



Mein Zuhause.

OKB.Eigenheimindex

Preisentwicklung
Einfamilienhäuser und
Eigentumswohnungen
im Kanton Obwalden

November 2025

Impressum

Der «OKB.Eigenheimindex» wird halbjährlich vom Immobilienberatungsunternehmen IAZI AG (Informations- und Ausbildungszentrum für Immobilien AG) im Auftrag der Obwaldner Kantonalbank erstellt. Als Grundlage für die Indexberechnung dienen der IAZI AG anonymisierte Angaben von Banken, Versicherungen und Pensionskassen zu effektiven Handänderungen.

Nachhaltig wohnen - Verantwortung für heute und morgen



Sandro Widmer

Nachhaltigkeitsverantwortlicher,
Obwaldner Kantonalbank

Über ein Fünftel der gesamten Treibhausgasemissionen in der Schweiz wird durch Gebäude verursacht. Der Immobiliensektor ist somit ein bedeutender Ansatzpunkt, um die Grösse des ökologischen Fussabdrucks zu reduzieren. Nachhaltig wohnen bedeutet weitaus mehr als energiesparende Haushaltsgeräte zu nutzen oder in einem gut gedämmten Haus zu leben. Es umfasst den gesamten Lebenszyklus eines Eigenheims. Dazu zählen energieeffiziente Bauweisen, die Wahl langlebiger und ressourcenschonender Materialien sowie die Nutzung erneuerbarer Energien. Nachhaltig zu bauen und zu wohnen heisst, ökologische, ökonomische und soziale Aspekte in Einklang zu bringen - für mehr Lebensqualität und eine zukunftsfähige Heimat.

Verändertes Klima im Kanton

Auch im Kanton Obwalden wird deutlich, wie eng Wohnen und Klima zusammenhängen. Die Messungen der vergangenen Jahrzehnte zeigen: Die Temperaturen sind gestiegen, die Anzahl Hitzetage nimmt weiter zu, während die Schneesicherheit abnimmt. Diese Veränderungen wirken sich nicht nur auf Natur und Tourismus aus, sondern auch auf das Bauen und Bewohnen. Hitzeperioden erhöhen den Kühlbedarf, Starkniederschläge stellen höhere Anforderungen an Schutzmassnahmen und auch die veränderte Vegetation beeinflusst unser direktes Wohnumfeld.

Beratung und Förderprogramme

Nachhaltiges Wohnen ist keine ferne Vision, sondern eine konkrete Möglichkeit, im Alltag Verantwortung zu übernehmen. Wir begleiten Sie gerne dabei. In einem persönlichen Beratungsgespräch zeigen wir Ihnen, wie Ihr selbstbewohntes Einfamilien- oder Ferienhaus hinsichtlich Energiebedarf und CO₂-Ausstoss eingestuft werden kann. Die Resultate sind mit dem Gebäudeenergieausweis der Kantone (GEAK) vergleichbar und liefern Ihnen ein klares Rating zum aktuellen Nachhaltigkeitsstatus Ihrer Immobilie. Zudem erhalten Sie zeitgestaffelte Möglichkeiten, wie sich dieser Wert verbessern lässt, welche Kosten für Massnahmen zu erwarten sind und welche Fördergelder Sie dabei unterstützen können.

Preisindex für Einfamilienhäuser



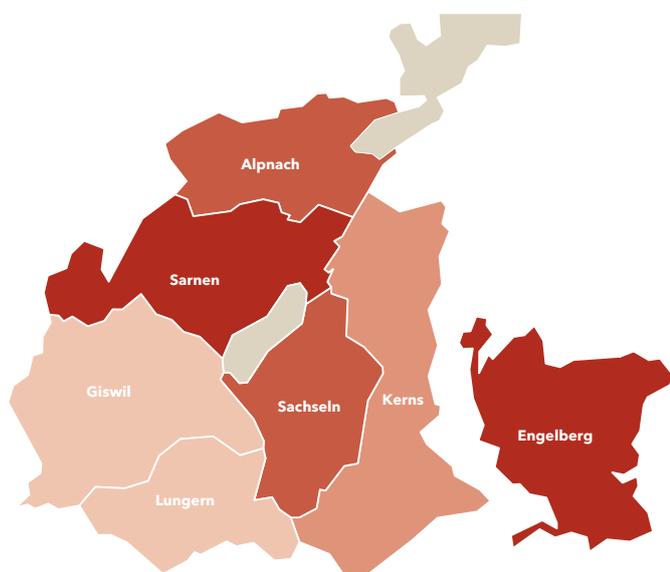
Das bereits kräftige Wachstum der Obwaldner Hauspreise hat sich in den vergangenen Monaten nochmals beschleunigt. Auf Jahresbasis bezahlten Käufer am freien Markt 5,8 Prozent höhere Preise für Einfamilienhäuser. Auch gesamtschweizerisch ist die Zahlungsbereitschaft gestiegen. Mit +2,2 Prozent innert Jahresfrist fällt die Zunahme jedoch deutlich moderater aus. Haupttreiber der starken Preisentwicklung in Obwalden bleibt die anhaltende Baulandknappheit und die daraus resultierende Angebotsverknappung.

Wie begrenzt das Angebot tatsächlich ist, zeigt ein Blick auf die Neubauaktivität: Seit 2014 wurden im Kanton jährlich lediglich 20 bis 30 neue Einfamilienhäuser gebaut. Da zugleich zahlreiche ältere Objekte abgerissen und durch Mehrfamilienhäuser ersetzt wurden, hat sich der effektive Bestand in diesem Zeitraum gar kaum vergrößert. Die Verdrängung von Einfamilienhäusern durch Renditeliegenschaften dürfte sich im neuerlichen Tiefzinsumfeld fortsetzen und weiterhin steigende Hauspreise bewirken.

PREISINDEX FÜR EINFAMILIENHÄUSER

Einfamilienhäuser	Obwalden	Schweiz
31.03.2025 bis 30.09.2025 (letzte 6 Monate)	3,3%	1,9%
30.09.2024 bis 30.09.2025 (letzte 12 Monate)	5,8%	2,2%
Seit 1998	140,5%	133,6%

Preisniveauekarte für Einfamilienhäuser



Einfamilienhauspreise Obwalden

3Q 2025

■	> 1'700'000
■	1'600'000 - 1'700'000
■	1'500'000 - 1'600'000
■	< 1'500'000

Die Lage innerhalb des Kantons hat einen wesentlichen Einfluss auf die Hauspreise – wie deutlich die Unterschiede ausfallen, zeigt die oben stehende Preisniveauekarte. Sie bildet den Marktwert eines typischen, freistehenden Einfamilienhauses mit 180 Quadratmeter Wohnfläche und Baujahr 2020 in allen Gemeinden ab. Im kantonalen Durchschnitt wird ein solches Objekt zu Preisen zwischen 1,6 und 1,7 Millionen Franken gehandelt.

In Engelberg müssen Käufer für ein vergleichbares Haus rund 2 Millionen Franken aufbringen, in Sarnen liegen die Preise mit über 1,8 Millionen Franken ebenfalls spürbar über dem Durchschnitt. Am günstigsten zeigt sich der Markt in Lungern, wo ein solches Objekt im Schnitt rund 1,2 Millionen Franken kostet. Ob jedoch tatsächlich Immobilien zum Verkauf stehen, ist angesichts des äusserst knappen Angebots eine andere Frage.

PREISNIVEAUKARTE FÜR EINFAMILIENHÄUSER

Definition Musterhaus

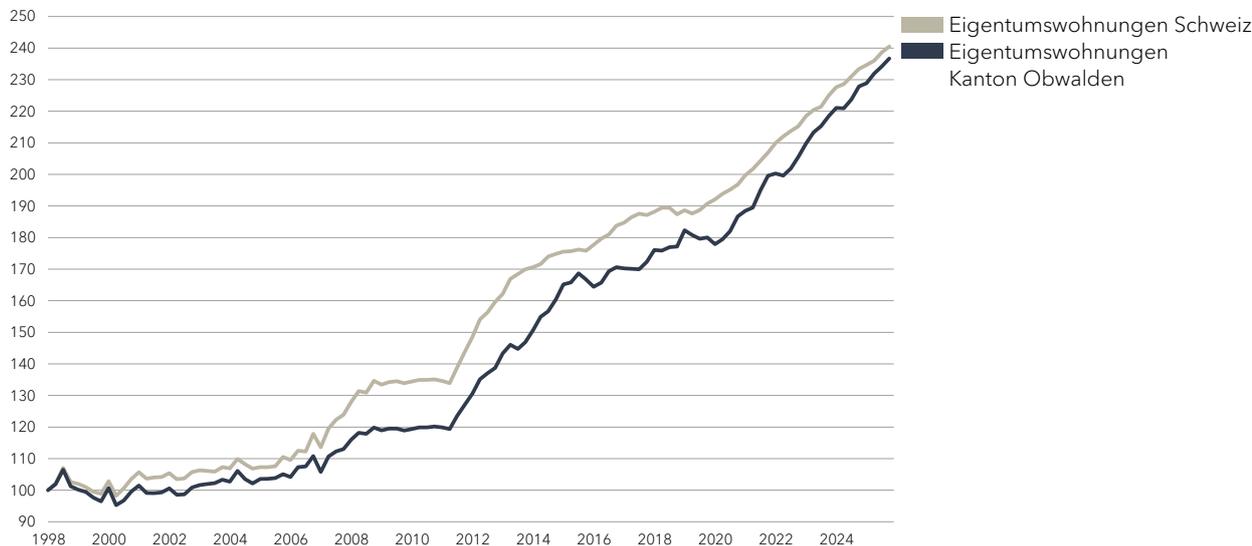
Objekttyp	Freistehend
Alter	5 Jahre
Lage im Ort*	Gut
Grundstücksfläche in m ²	600
Nettowohnfläche in m ²	180
Anzahl Zimmer	6
Anzahl Badezimmer	2
Raumvolumen in m ³	1'000
Norm	SIA 116
Dachstockausbau möglich	Nein
Bauqualität	Gut
Zustand des Gebäudes	Gut
Letzte Renovation	Keine
Parkplätze in separater Garage	1
Parkplätze in der Tiefgarage	0
Anzahl Abstellplätze	0
Luxusobjekt	Nein
Ferienhaus	Nein
Baurecht	Nein
Servitute	Nein

* Die Lagebeurteilung «Gut» bezieht sich auf den Objektstandort innerhalb der Ortschaft und setzt eine ruhige Wohnlage mit durchschnittlicher Aussicht und Besonnung voraus.

PREISE IN AUSGEWÄHLTEN GEMEINDEN

Gemeinde	Kanton	Preis in CHF
Alpnach	OW	1'636'000
Engelberg	OW	1'992'000
Giswil	OW	1'497'000
Kerns	OW	1'518'000
Lungern	OW	1'225'000
Sachseln	OW	1'656'000
Sarnen	OW	1'812'000
Stans	NW	1'830'000
Luzern	LU	2'449'000
Meiringen	BE	970'000

Preisindex für Eigentumswohnungen



Im Gegensatz zum Häusermarkt hat sich die Preisentwicklung bei Eigentumswohnungen in den vergangenen zwölf Monaten leicht verlangsamt. Mit einem kantonsweiten Zuwachs von 3,9 Prozent bleibt die Dynamik jedoch klar überdurchschnittlich: Im Landesmittel stiegen die Wohnungspreise im gleichen Zeitraum um 3,0 Prozent. Langfristig verlaufen der kantonale und der gesamtschweizerische Wohnungsmarkt jedoch nahezu parallel.

Dass der Wachstumspfad der Wohnungspreise leicht flacher verläuft als jener der Einfamilienhäuser, hängt unter anderem mit dem etwas grösseren Angebot zusammen. Der Wunsch nach einem eigenen Haus ist für viele nach wie vor zentral, was den Nachfragedruck auf dem Häusermarkt zusätzlich erhöht. Unabhängig von der gewählten Wohnform hat das Obwaldner Stimmvolk die Position bestehender und künftiger Wohneigentümer gestärkt: Mit einer Zustimmung von 68 Prozent zur Abschaffung des Eigenmietwerts lagen die Befürworter eines Systemwechsels weit über dem nationalen Durchschnitt von rund 58 Prozent.

PREISINDEX FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN

Eigentumswohnungen	Obwalden	Schweiz
31.03.2025 bis 30.09.2025 (letzte 6 Monate)	2,1%	1,9%
30.09.2024 bis 30.09.2025 (letzte 12 Monate)	3,9%	3,0%
Seit 1998	136,7%	140,5%

Preisniveauekarte für Eigentumswohnungen



Eigentumswohnungspreise Obwalden

3Q 2025

■	> 1'150'000
■	1'100'000 - 1'150'000
■	1'050'000 - 1'100'000
■	< 1'050'000

Die generell hohen Immobilienpreise im Kanton spiegeln sich auch in den Marktwerten von Stockwerkeigentum wider. Für eine Musterwohnung mit 140 Quadratmeter Wohnfläche, grosszügigem Balkon und Tiefgaragenplatz werden im kantonalen Durchschnitt 1,1 bis 1,2 Millionen Franken bezahlt. Zum Vergleich: Wer eine baugleiche Wohnung in Brienz oder Meiringen erwerben möchte, kann mit Preisen im Bereich von 800'000 Franken rechnen.

Die tieferen Immobilienpreise jenseits der Kantonsgrenze entfalten Wirkung, wie die Umzüge innerhalb der Schweiz verdeutlichen. In den vergangenen zehn Jahren verzeichnete Obwalden insgesamt einen negativen Wanderungssaldo - es sind also weit mehr Menschen von Obwalden in andere Kantone wie Bern und Luzern gezogen, als umgekehrt zugewandert sind. Dass die Obwaldner Bevölkerung dennoch weiter wächst, ist in erster Linie der Zuwanderung aus dem Ausland zu verdanken.

PREISNIVEAUKARTE FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN

Definition Musterwohnung

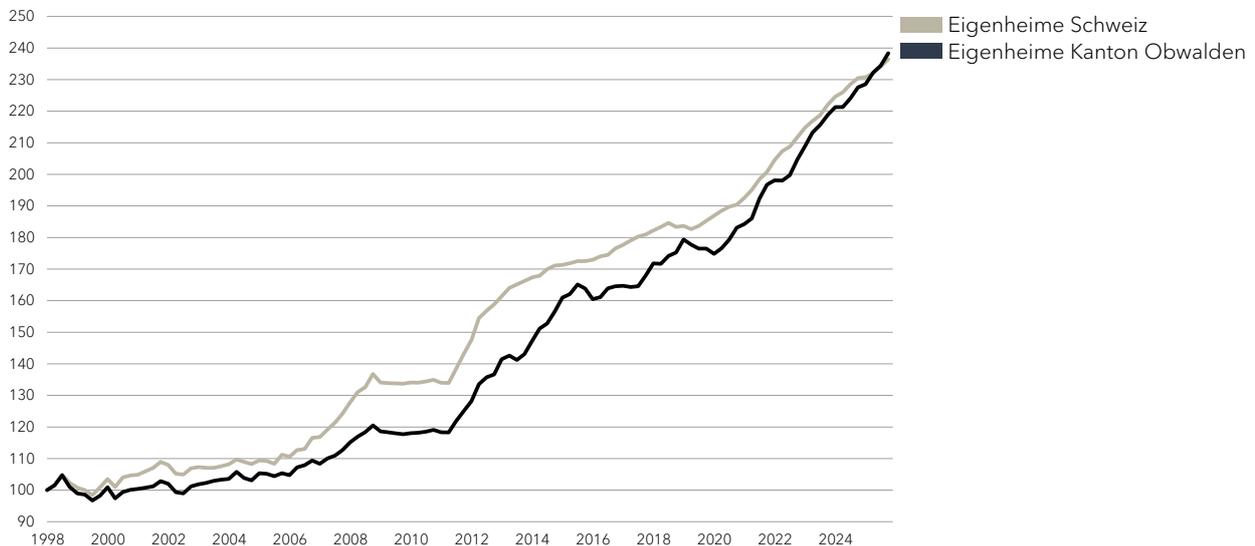
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Alter	5 Jahre
Lage im Ort*	Gut
Qualität Standort der Wohnung im Gebäude	Gut
Nettowohnfläche in m ²	140
Anzahl Zimmer	4.5
Anzahl Badezimmer	2
Balkon-/Terrassenfläche in m ²	25
Anzahl Wohnungen im Gebäude	10
Wertquote in ‰	100
Bauqualität	Gut
Zustand des Gebäudes	Gut
Letzte Renovation	Keine
Parkplätze in separater Garage	0
Parkplätze in der Tiefgarage	1
Anzahl Abstellplätze	0
Luxusobjekt	Nein
Ferienwohnung	Nein
Baurecht	Nein
Servitude	Nein

* Die Lagebeurteilung «Gut» bezieht sich auf den Objektstandort innerhalb der Ortschaft und setzt eine zentrumsnahe Wohnlage mit durchschnittlicher Aussicht und Besonnung voraus.

PREISE IN AUSGEWÄHLTEN GEMEINDEN

Gemeinde	Kanton	Preis in CHF
Alpnach	OW	1'118'000
Engelberg	OW	1'336'000
Giswil	OW	1'027'000
Kerns	OW	1'093'000
Lungern	OW	937'000
Sachseln	OW	1'139'000
Sarnen	OW	1'295'000
Stans	NW	1'334'000
Luzern	LU	1'622'000
Meiringen	BE	785'000

Zusammenfassung Preisindex Eigenheime



Der Obwaldner Immobilienmarkt setzt seinen steilen Wachstumskurs im Herbst 2025 fort. Fundamentale Preistreiber wie Zuwanderung und tiefe Zinsen überlagern nach wie vor die wirtschaftlichen Befürchtungen rund um die US-Zollpolitik. Entsprechend ist die Zahlungsbereitschaft der Eigenheimkäufer in den vergangenen zwölf Monaten erneut deutlich gestiegen. Die Marktdynamik in Obwalden übertrifft damit die gesamtschweizerische Entwicklung klar - und dieser Trend dürfte sich auch in den kommenden Monaten fortsetzen.

Ob und wie sich die Handelskonflikte mit den USA auf Wirtschaft und Immobilienmarkt auswirken, ist derzeit schwer abzuschätzen. Rund 20 Prozent der Obwaldner Exporte gehen in die USA. Während die neuen Zölle für einzelne Unternehmen existenzbedrohend sein könnten, dürften die gesamtwirtschaftlichen Folgen überschaubar bleiben. Erst eine anhaltende Schwächung mit spürbarem Rückgang des Arbeitskräftebedarfs könnte auch auf dem Immobilienmarkt eine merkliche Dämpfung der Nachfrage auslösen.

ZUSAMMENFASSUNG PREISINDEX EIGENHEIME

Eigenheime	Obwalden	Schweiz
31.03.2025 bis 30.09.2025 (letzte 6 Monate)	2,6%	1,9%
30.09.2024 bis 30.09.2025 (letzte 12 Monate)	4,8%	2,6%
Seit 1998	138,4%	136,4%

Kurzbeschrieb OKB.Eigenheimindex

Grundidee von Indizes

Gemäss Definition ist ein Index ein statistisch erzeugtes Produkt, welches einen Pool von Daten zusammenfasst und in einer Grafik darstellt. Diese Grafik kann schliesslich als Massstab für die Messung von Veränderungen in der Datenbasis über einen bestimmten Zeitraum herangezogen werden. Üblicherweise wird der Index bei 100 angesetzt und alle Daten werden dann zu dieser Zahl in Relation gebracht. Im Alltag lässt sich bei unterschiedlichsten Fragestellungen auf dieses Konzept zurückgreifen. So kann beispielsweise die Preisentwicklung eines Warenkorbes am Landesindex der Konsumentenpreise (LIK) oder diejenige des Schweizer Aktienmarktes am Swiss Market Index (SMI) verfolgt werden.

Spezialfall Immobilienindizes

Die Berechnung von Immobilienindizes ist im Vergleich zur Berechnung von Preis- und Performanceindizes für andere Anlageformen wie Aktien oder Obligationen komplex. Keine einzige Immobilie gleicht genau einer anderen. Zudem ist die Liquidität der Märkte relativ gering, die regionalen Unterschiede sind hingegen erheblich. Die klassischen Berechnungsarten, basierend auf Durchschnittspreisen oder auf Schätzungen, weisen deshalb gewisse Probleme auf. Um mögliche systematische Verzerrungen zu vermeiden, wird für den OKB.Eigenheimindex die sogenannte hedonische Methode als Berechnungsgrundlage angewendet.

Hedonische Methode

Die Transparenz auf den Schweizer Immobilienmärkten hat sich vor allem dank der hedonischen Preis- und Performanceindizes, die 1994 von der IAZI AG eingeführt wurden, erheblich verbessert. Die hedonische Bewertung ist die Anwendung der statistischen multiplen Regressionsanalyse auf effektive Immobilienhandänderungen. Der Immobilienpreis wird dabei durch circa 20 Eigenschaften zum Gebäude und circa 50 Faktoren zur Lage definiert. Als Datengrundlage für die Modelle dienen ausschliesslich Freihandtransaktionen, wobei rund 80 Prozent der schweizweit erfolgten Handänderungen einfließen.

Der Vorteil dieser Methode liegt insbesondere darin, dass mit der Aufspaltung der Immobilie in die einzelnen Eigenschaften der Markt abgebildet wird und keine Glättung der Preisentwicklung entsteht. Ebenso verändert sich der Index nicht durch den Umstand, dass in einer Periode übermässig viele Objekte einer bestimmten Preislage gehandelt werden. Gewisse Grenzen sind der Methode bei der Beurteilung von Spezialobjekten gesetzt, da für diese in der Regel die Zahl der beobachteten Transaktionen limitiert ist.

Ihre Ansprechpersonen

MARKTGEBIET SARNEN



Christina Frigg
041 666 21 22
christina.frigg@okb.ch



André Luchs
041 666 21 63
andre.luchs@okb.ch



Daniela Calamita
041 666 20 37
daniela.calamita@okb.ch



Dario Ruckli
041 666 20 59
dario.ruckli@okb.ch



Cornelia Häcki
041 666 21 54
cornelia.haECKi@okb.ch



Dominic Winterberger
041 666 20 58
dominic.winterberger@okb.ch



Lara Holenstein
041 666 21 10
lara.holenstein@okb.ch



Julian Imfeld
041 666 20 77
julian.imfeld@okb.ch



Marcel Würsch
041 666 21 46
marcel.wuersch@okb.ch

MARKTGEBIET KERNS



Markus Häcki
041 666 20 61
markus.haECKi@okb.ch



Rahel Kathriner
041 666 20 11
rahel.kathriner@okb.ch



Andrea Durrer
041 666 20 66
andrea.durrer@okb.ch

Einfach vertraut.

MARKTGEBIET ALPNACH



Carmine Cusano
041 666 20 62
carmine.cusano@okb.ch



Raphael Mattli
041 666 20 12
raphael.mattli@okb.ch

MARKTGEBIET GISWIL



Andrea Krummenacher
041 666 20 71
andrea.krummenacher@okb.ch



Samira Flück
041 666 20 72
samira.flueck@okb.ch

MARKTGEBIET SACHSELN



Thomas Fischbacher
041 666 20 31
thomas.fischbacher@okb.ch



Markus Fahrian
041 666 20 32
markus.fahrian@okb.ch

MARKTGEBIET LUNGERN



Alina Halter
041 666 20 81
alina.halter@okb.ch



Nicole Vogler
041 666 20 82
nicole.vogler@okb.ch

MARKTGEBIET ENGELBERG



Andreas Tinner
041 666 20 42
andreas.tinner@okb.ch



Alois Hurschler
041 666 20 41
alois.hurschler@okb.ch



Simon Kiser
041 666 20 21
simon.kiser@okb.ch



Roger Bonderer
041 666 20 54
roger.bonderer@okb.ch

newhome

Das Immobilienportal

Obwaldner Kantonalbank

Im Feld 2
6060 Sarnen

041 666 22 11
info@okb.ch
www.okb.ch