



# Mein Zuhause.

## OKB-Eigenheimindex

Preisentwicklung  
Einfamilienhäuser und  
Eigentumswohnungen  
im Kanton Obwalden

Oktober 2019

**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.

Der «OKB-Eigenheimindex» ist auch online verfügbar unter [www.okb.ch/eigenheimindex](http://www.okb.ch/eigenheimindex)

# Wissenswertes zum Thema anhaltendes Tiefzinsumfeld

«Der Markt ist derzeit sehr sensibel, das stärkt die Position des Hypothekarnehmers.»



**Hans-Ruedi Durrer**

Leiter Firmen

Mitglied der Geschäftsleitung

## **Worauf sollte jeder Hypothekarnehmer beim heutigen Zinsumfeld besonders achten?**

Auf seine persönliche Situation ... **das heisst?** ... auf eine langfristige Tragbarkeit der Hypothek und somit eine verhältnismässige Verschuldung. Die Verschuldung sollte auch bei einem sich verändernden Zinsumfeld gut verkraftbar sein. Ich empfehle jedem Hypothekarnehmer, Amortisationen zu tätigen, um einen finanziellen Spielraum für den Unterhalt der Immobilie und Investitionen zu schaffen. Nachhaltige Investitionen, beispielsweise in ein ökologischeres Heizsystem, neue Fenster oder eine bessere Aussenisolation, reduzieren die Nebenkosten und sind gleichzeitig ein Beitrag an den Umweltschutz. Für Hypothekarnehmer lohnt es sich zudem, einen Teil der Verschuldung zu einem attraktiven Zinssatz langfristig abzuschliessen und somit die Tragbarkeit nachhaltig abzusichern. Der Markt ist derzeit sehr sensibel, das stärkt die Position des Hypothekarnehmers. Beim Preisvergleich verschiedener Angebote müssen jedoch insbesondere auch die Gebühren, die Flexibilität und die persönliche Beratungsleistung mitberücksichtigt werden.

## **Wirken sich Negativzinsen auf Hypotheken aus?**

Indirekt ja. Eine Nebenwirkung des anhaltenden Tiefzinsumfeldes ist unter anderem der permanente Druck auf

die Immobilienpreise aufgrund der dadurch angeheizten Nachfrage nach Immobilien. Entsprechend bergen die Finanzierung der Immobilie und die Höhe der Hypothekarverschuldung wachsende Risiken.

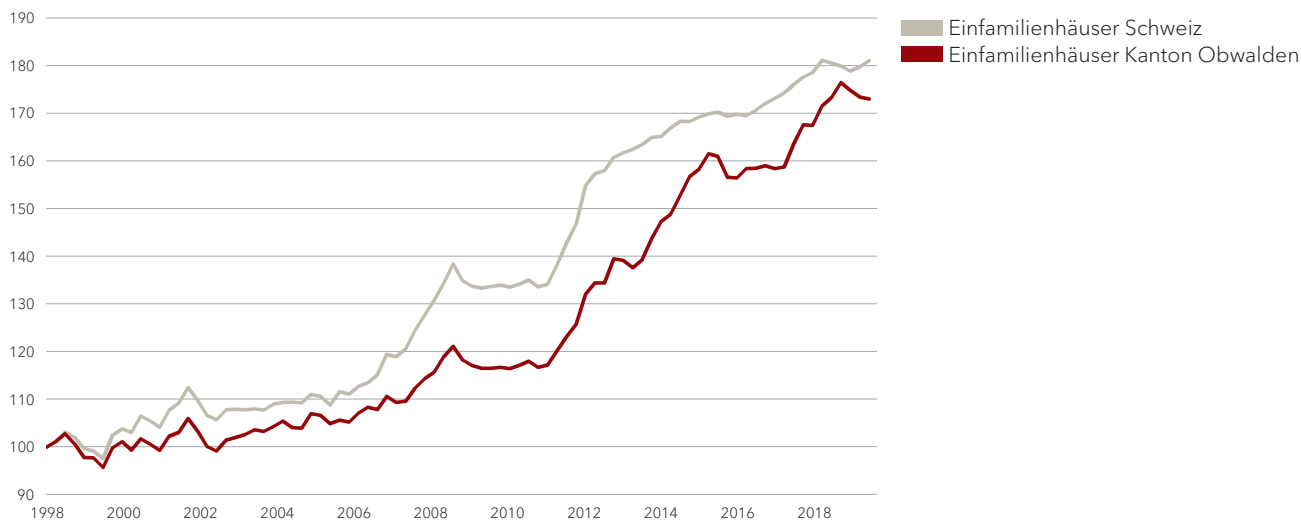
## **Das Thema «Minuszinsen auf Hypotheken» ist in den Medien sehr präsent. Frage an Sie: Werden Minuszinsen auf Hypotheken verrechnet?**

Momentan nein. Solange die Kunden auf Privat- und Sparkonten keine Negativzinsen zahlen, sind Minuszinsen auf Hypotheken kein Thema. Natürlich setzt die gegenwärtige Situation die Banken unter einen grossen Margendruck. Sie kompensieren die sinkende Zinsmarge mit einem höheren Kreditvolumen, was jedoch immer schwieriger wird.

## **Ihre Einschätzung zur Zinsentwicklung?**

Die Zinsdifferenz zwischen den langfristigen und kurzfristigen Hypotheken ist momentan minim. Diese Situation widerspiegelt die Prognose der Experten, die davon ausgehen, dass sich das globale Tiefzinsumfeld zeitlich stark in die Länge ziehen wird. Die internationalen Rahmenbedingungen, insbesondere was Europa und die USA betrifft, festigen diese Tendenz. Die Sparer werden somit wohl noch längere Zeit das Nachsehen haben.

# Preisindex für Einfamilienhäuser



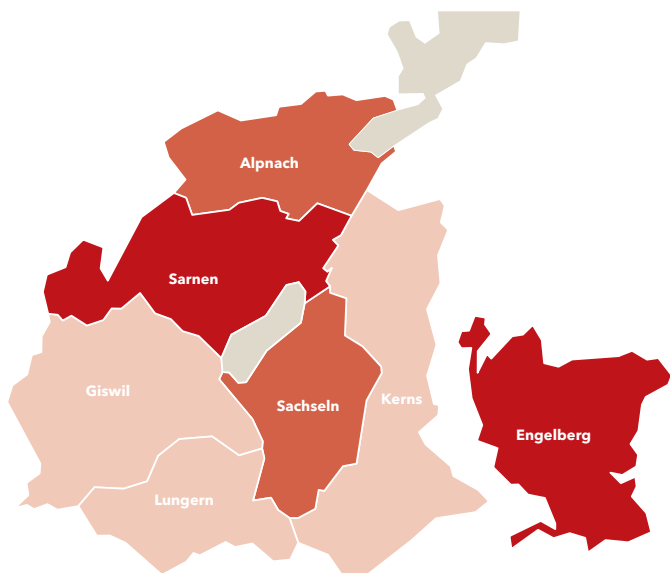
Nachdem die Preise für Obwaldner Einfamilienhäuser in den letzten zwei Jahren stark angestiegen sind, deuten die neuesten Zahlen auf eine Marktberuhigung hin. Innerhalb der vergangenen sechs Monate resultiert im Kanton ein moderater Wertrückgang von -1.0%. Im gesamtschweizerischen Vergleich ist die Entwicklung damit erstmals seit längerer Zeit wieder unterdurchschnittlich, haben die Hauspreise landesweit in der gleichen Zeitspanne doch um 1.2% zugelegt.

## PREISINDEX FÜR EINFAMILIENHÄUSER

Einfamilienhäuser	Obwalden	Schweiz
31.3.2019 bis 30.9.2019 (letzte 6 Monate)	-1.0%	1.2%
30.9.2018 bis 30.9.2019 (letzte 12 Monate)	-0.2%	0.2%
Seit 1998	73.0%	81.0%

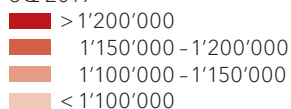
Ungeachtet der aktuellen Halbjahreszahlen sind die längerfristigen Marktbewegungen im Kanton Obwalden und in der Schweiz nahezu im Gleichschritt. Werden beispielsweise die Wachstumsraten der letzten zwölf Monate betrachtet, ist sowohl regional wie national eine Seitwärtsbewegung festzustellen. Seit Beginn der Zeitreihen zeigen sich hingegen flächendeckend beträchtliche Preissteigerungen. Während die Einfamilienhäuser in Obwalden seit 1998 um 73% an Wert zugelegt haben, beträgt der Anstieg im Landesmittel sogar rund 81%.

# Preisniveauekarte für Einfamilienhäuser



## Einfamilienhauspreise Obwalden

3Q 2019



Basierend auf den spezifischen Lageeigenschaften wie der Aussicht oder der Verkehrsanbindung können die Preise innerhalb der Region stark variieren. Um diese Unterschiede sichtbar zu machen, bietet sich die Erstellung einer Preisniveauekarte an. Für den Kauf eines freistehenden Musterhauses mit 180 m<sup>2</sup> Wohnfläche und zwei Badezimmern sind im Kanton Obwalden im Mittel rund CHF 1.15 Mio. aufzuwenden. Dies entspricht in etwa dem Preisniveau von Alpnach.

Deutlich erschwinglicher ist der Erwerb des Einfamilienhauses in den Gemeinden Kerns oder Lungern, in welchen ein Abschlag von ca. 10% zu beobachten ist. Als teuerste Gemeinde des Kantons gilt weiterhin Sarnen, wobei neben den Zentrumslagen insbesondere der Ortsteil Wilen obenaus schwingt. Gegenüber einigen steuergünstigen Gemeinden am Vierwaldstättersee oder der Stadt Luzern ist das Preisniveau in der Region jedoch vergleichsweise gemässigt.

## PREISNIVEAUEKARTE FÜR EINFAMILIENHÄUSER

### Definition Musterhaus

Objekttyp	Freistehend
Alter	5 Jahre
Lage im Ort*	Gut
Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	600
Nettowohnfläche in m <sup>2</sup>	180
Anzahl Zimmer	6
Anzahl Badezimmer	2
Raumvolumen in m <sup>3</sup>	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
Servituten	Nein

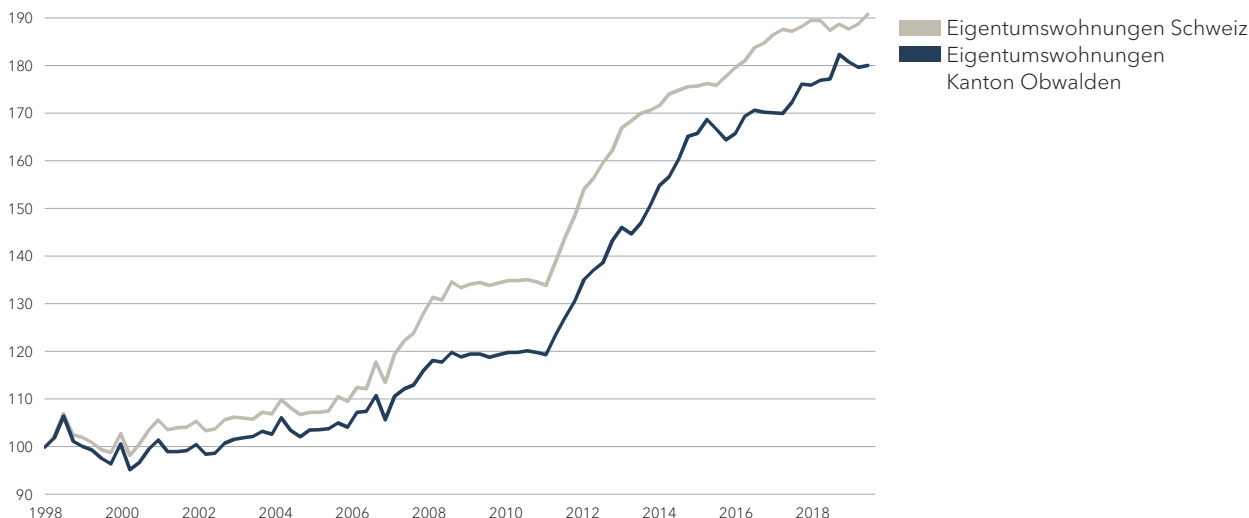
\* Die Lagebeurteilung «Gut» bezieht sich auf den Objektstandort innerhalb der Ortschaft und setzt eine ruhige Wohnlage mit durchschnittlicher Aussicht und Besonnung voraus.

## PREISE IN AUSGEWÄHLTEN GEMEINDEN

Gemeinde	Kanton	Preis in CHF
Alpnach	OW	1'158'000
Engelberg	OW	1'275'000
Giswil	OW	1'093'000
Kerns	OW	1'086'000
Lungern	OW	1'048'000
Sachseln	OW	1'178'000
Sarnen	OW	1'388'000
Stans	NW	1'443'000
Luzern	LU	1'826'000
Meiringen	BE	866'000



# Preisindex für Eigentumswohnungen



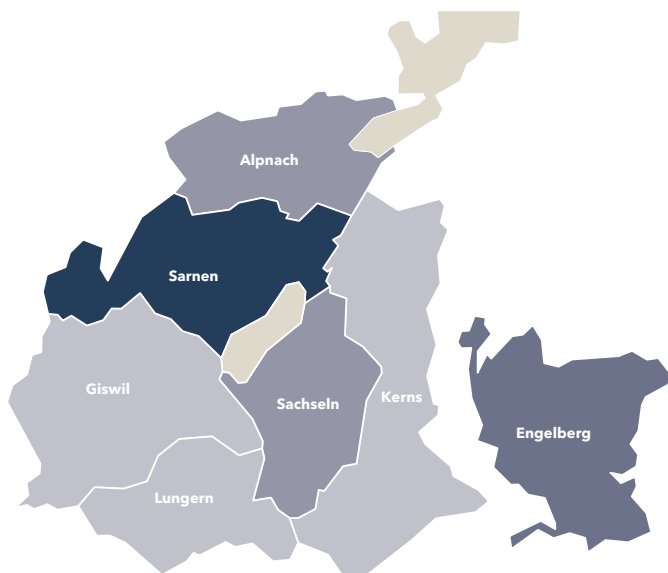
Analog zu den Einfamilienhäusern haben die stetigen Preissteigerungen im Kanton Obwalden auch im Segment der Eigentumswohnungen ein Ende gefunden. Im letzten Halbjahr ist in der Region eine leichte Wertkorrektur von -0.4% zu verzeichnen. Landesweit haben die Preise hingegen in der gleichen Periode mit einem Plus von 1.7% abermals angezogen. Nach einer kurzen Verschnaufpause mit stagnierenden Preisen scheint sich die langfristige Erfolgsgeschichte von Stockwerkeigentum in der Schweiz damit fortzusetzen.

Trotz der beachtlichen Entwicklung mit Wachstumsraten seit 1998 von 80% (Kanton Obwalden) respektive 91% (Gesamtschweiz) gilt es bei den Zukunftsaussichten gewisse Fragezeichen anzubringen. Nicht zuletzt aufgrund steigender Leerstände ist insbesondere an peripheren Lagen eine Abkühlung der Marktdynamik zu erwarten. Nur bedingt davon betroffen ist bisher der Kanton Obwalden, liegt die Leerstandsquote gemäss aktuellen Zahlen des Bundesamts für Statistik mit 0.9% doch weiterhin deutlich unter dem landesweiten Durchschnitt (1.7%).

## PREISINDEX FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN

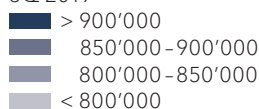
Eigentumswohnungen	Obwalden	Schweiz
31.3.2019 bis 30.9.2019 (letzte 6 Monate)	-0.4%	1.7%
30.9.2018 bis 30.9.2019 (letzte 12 Monate)	1.6%	1.8%
Seit 1998	80.0%	90.7%

# Preisniveauekarte für Eigentumswohnungen



## Eigentumswohnungspreise Obwalden

3Q 2019



Wer im Kanton eine Eigentumswohnung erwerben will, sieht sich je nach Standort mit sehr unterschiedlichen Preisniveaus konfrontiert. Für den Kauf einer typischen 5-jährigen Etagenwohnung mit 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem Tiefgaragenplatz sind in preiswerten Gemeinden wie Lungern oder Kerns rund CHF 750'000 zu veranschlagen. Während der Aufpreis für ein identisches Objekt in Sachseln zirka 10% beträgt, werden in Sarnen rund 30% mehr benötigt.

Ebenfalls erhöhte Preise zeigen sich in Engelberg, wobei der aufgeführte Wert eine fiktive Musterwohnung zur dauerhaften Nutzung als Erstwohnsitz abbildet. Für vergleichbare Objekte, welche als Zweitwohnungen veräussert werden, lassen sich vielfach noch deutlich höhere Kaufpreise beobachten. Schweizweit betrachtet ist der Kanton Obwalden jedoch weiterhin als preislich attraktiv zu bezeichnen, wird das Musterobjekt in Städten wie Luzern oder Zug doch weit über CHF 1.2 Mio. gehandelt.

## PREISNIVEAUKARTE FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN

### Definition Musterwohnung

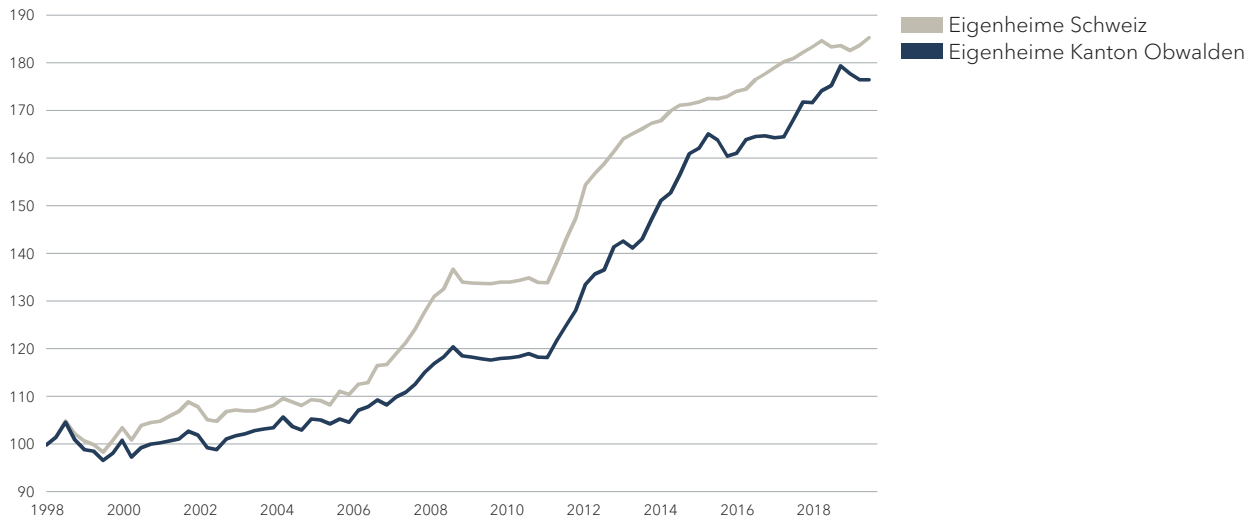
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Alter	5 Jahre
Lage im Ort*	Gut
Qualität Standort der Wohnung im Gebäude	Gut
Nettowohnfläche in m <sup>2</sup>	140
Anzahl Zimmer	4,5
Anzahl Badezimmer	2
Balkon-/Terrassenfläche in m <sup>2</sup>	25
Anzahl Wohnungen im Gebäude	10
Wertquote in ‰	100
Bauqualität	Gut
Zustand des Gebäudes	Gut
Letzte Renovation	Keine
Parkplätze in separater Garage	0
Parkplätze in der Tiefgarage	1
Anzahl Abstellplätze	0
Luxusobjekt	Nein
Ferienwohnung	Nein
Baurecht	Nein
Servituten	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	823'000
Engelberg	OW	895'000
Giswil	OW	781'000
Kerns	OW	773'000
Lungern	OW	751'000
Sachseln	OW	833'000
Sarnen	OW	970'000
Stans	NW	1'007'000
Luzern	LU	1'235'000
Meiringen	BE	628'000

# Zusammenfassung Preisindex Eigenheime



Gestützt durch das Tiefzinsumfeld und die anhaltende Zuwanderung haben die Eigenheimpreise landesweit abermals einen neuen Rekordstand erreicht. Innerhalb des Kantons Obwalden ist im letzten Halbjahr zwar ein leichter Rückgang zu beobachten. Nichtsdestotrotz kann die Lage des regionalen Immobilienmarktes weiterhin als robust bezeichnet werden. Das Wohnraumangebot vermag der Nachfrage verhältnismässig gut gerecht zu werden, wovon die nach wie vor tiefe Leerwohnungsziffer zeugt. Mit der bestehenden Bautätigkeit ist ein gewisser Anstieg der Ziffer in näherer Zukunft jedoch nicht ausgeschlossen.

Wie sich die Preise in den kommenden Quartalen entwickeln, hängt von einer Vielzahl von Faktoren ab. Mit dem Entscheid der Schweizerischen Nationalbank, das Zinsniveau nicht unter den bisherigen, bereits tiefen Stand zu senken, wurde ein zusätzlicher Nachfrageschub bis auf Weiteres unterbunden. Gleichzeitig sind die Konjunkturaussichten und die Prognosen für den Schweizer Arbeitsmarkt verhalten positiv. Ungeachtet der globalen wirtschaftlichen und politischen Spannungen ist die Attraktivität der Schweiz und des Kantons Obwalden als Wohnort ungebrochen. Dies wirkt sich weiterhin stützend auf die Immobilienpreise aus.

## ZUSAMMENFASSUNG PREISINDEX EIGENHEIME

Eigenheime	Obwalden	Schweiz
31.3.2019 bis 30.9.2019 (letzte 6 Monate)	-0.7%	1.5%
30.9.2018 bis 30.9.2019 (letzte 12 Monate)	0.7%	1.0%
Seit 1998	76.5%	85.3%



# 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 ca. 20 Eigenschaften zum Gebäude und ca. 50 Faktoren zur Lage erklärt. Als Datengrundlage für die Modelle dienen ausschliesslich Freihandtransaktionen, wobei über die Hälfte 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



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



Norbert Sigrist  
041 666 21 23  
norbert.sigrist@owkb.ch



Guido Amstalden  
041 666 21 05  
guido.amstalden@owkb.ch



Jorge Guerreiro  
041 666 21 57  
jorge.guerreiro@owkb.ch



Christina Hug  
041 666 21 22  
christina.hug@owkb.ch



Bernhard Gurtner  
041 666 21 54  
bernhard.gurtner@owkb.ch

## MARKTGEBIET KERNS



Markus Häcki  
041 666 20 61  
markus.haеcki@owkb.ch



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



Beat Kalt  
041 666 20 64  
beat.kalt@owkb.ch

## MARKTGEBIET ALPNACH



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



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

# Einfach vertraut.

## MARKTGEBIET SACHSELN



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

## MARKTGEBIET GISWIL



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

## MARKTGEBIET LUNGERN



Gaby Britschgi  
041 666 20 81  
gaby.britschgi@owkb.ch



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

## MARKTGEBIET ENGELBERG



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



Sven von Holzen  
041 666 20 42  
sven.vonholzen@owkb.ch



**Obwaldner Kantonalbank**

Rütistrasse 8  
Postfach  
6061 Sarnen

041 666 22 11  
[www.okb.ch](http://www.okb.ch)  
[info@owkb.ch](mailto:info@owkb.ch)