



Mein Zuhause.

OKB-Eigenheimindex

Preisentwicklung
Einfamilienhäuser und
Eigentumswohnungen
im Kanton Obwalden

April 2020

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

Auswirkungen der Corona-Krise

«Mit Ausbruch der Krise ist Bewegung in die Hypothekarzinssätze gekommen.»



Hans-Ruedi Durrer

Leiter Fachsupport

Mitglied der Geschäftsleitung

Wirkt sich die Corona-Krise auf den Hypothekemarkt aus?

Das tut sie. In welchem Ausmass wird sich noch zeigen. Mit Ausbruch der Krise ist Bewegung in die Zinssätze für Fest-Hypotheken gekommen. Zuerst stiegen die Zinssätze spürbar an. Momentan scheint sich die Lage aber auf leicht höherem Niveau wieder zu stabilisieren. Die wirtschaftlichen Langzeitschäden und die daraus drohende Rezession als Folge der Corona-Krise sprechen klar für eine noch länger anhaltende Tiefzinsphase. Glücklicherweise erweist sich der Liegenschaftsmarkt derzeit als sehr robust. Das zeigen auch die Daten des ersten Quartals 2020. Die weitere Entwicklung müssen wir jedoch kritisch im Auge behalten.

Sie haben von «Ausmass» gesprochen. Was genau meinen Sie damit?

Die Hypothekarzinssätze sind nur ein Aspekt in dieser Krise, in der wir uns gerade befinden. Ausstehende Mieteinnahmen oder die von einem Tag auf den anderen infrage gestellte Tragbarkeit einer Hypothekarschuld sind jedoch weitere. Als Vermieter rechne ich mit den Mieteinnahmen. Bleiben diese aus, kann dies zu einem Liquiditätsengpass führen. Als in Kurzarbeit tätiger Arbeitnehmer erhalte ich Ende Monat noch 80 Prozent meines Gehalts. Hinzu kommt die Unsicherheit über

die Dauer des Kurzarbeitsverhältnisses. Die Frage, ob ich als Eigenheimbesitzer meinen finanziellen Verpflichtungen noch nachkommen kann, stellt sich dann.

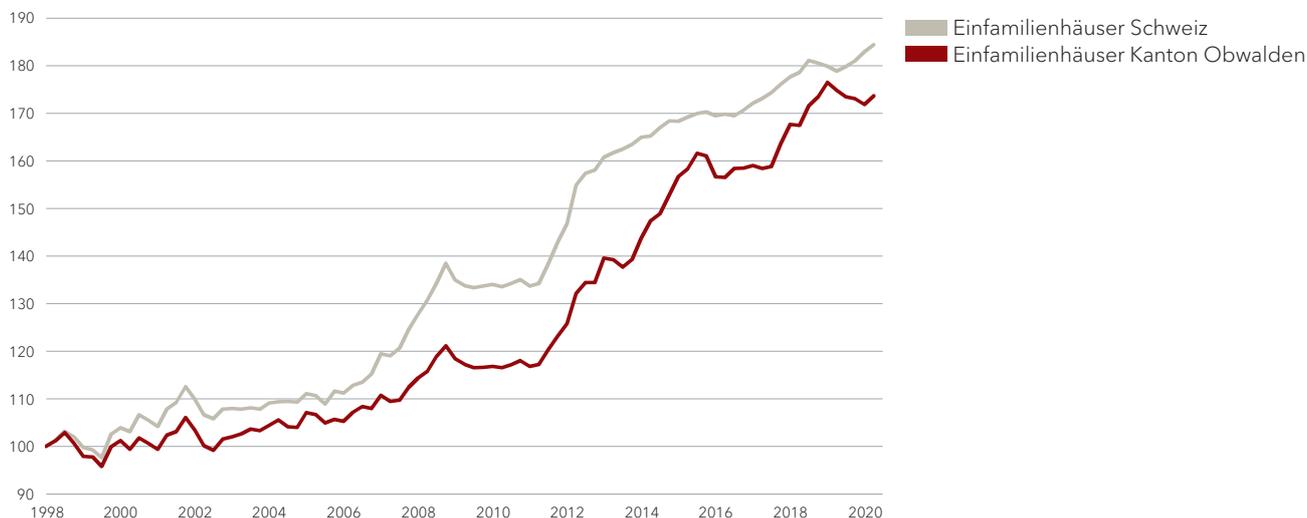
Was empfehlen Sie Eigenheimbesitzern in dieser Situation?

Wenden Sie sich umgehend an Ihren Kundenberater. Warten Sie nicht, bis Sie zum Handeln gezwungen sind. Werden Sie aktiv, denn der offene Dialog ist wichtig. Auch Ihre Bank ist an einer für beide Seiten akzeptierbaren Lösung interessiert. Sobald die Bank über Ihre veränderte finanzielle Situation Bescheid weiss, wird sie gemeinsam mit Ihnen eine individuelle Lösung erarbeiten.

Zurück zu den Hypothekarzinssätzen. Wird die Corona-Krise dem Tiefzinsumfeld ein Ende setzen?

Davon gehe ich nicht aus. Viele Staaten sind derzeit daran, mit milliardenschweren Finanzprogrammen ihre Wirtschaft am Laufen zu halten beziehungsweise sie wieder zum Laufen zu bringen. Das Umfeld für höhere Zinsen ist somit nicht gegeben. Die Schweiz will sicher auch keinen stärkeren Franken. Das würde zusätzlich Einbussen für die arg gebeutelte Tourismusbranche und die Exportwirtschaft bedeuten. Die Zinssätze schwanken zwar etwas stärker, doch auch das Coronavirus wird keine Trendwende bei den Zinsen bewirken.

Preisindex für Einfamilienhäuser



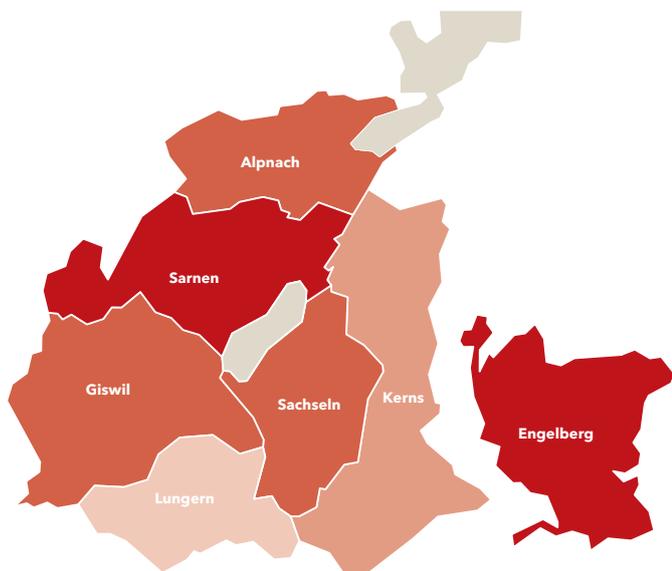
Die Preise für Einfamilienhäuser im Kanton Obwalden setzen ihre Seitwärtsbewegung fort, wie die Analyse der neusten Marktbeobachtungen zeigt. Für das letzte Halbjahr weist der OKB-Hauspreisindex eine leichte Zunahme von 0.4%, innert Jahresfrist einen sanften Rückgang von -0.7% aus. Nach einer längeren Periode mit hohen Wertsteigerungen scheint in der Region nun eine gewisse Konsolidierung stattzufinden. Der Traum des eigenen Einfamilienhauses ist offenbar weiterhin präsent, aber nicht zu jedem Preis.

In der gesamtschweizerischen Betrachtung lassen sich neuerlich positive Wachstumsraten beobachten. In den vergangenen sechs Monaten beträgt der Anstieg im landesweiten Mittel 1.9%, auf Jahresbasis 3.1%. Trotz der kurzfristig unterschiedlichen Entwicklung sind die nationalen und kantonalen Wertzunahmen über einen längeren Zeithorizont nahezu identisch. Seit 1998 verzeichnen die Hauspreise schweizweit einen Zuwachs von 84%. Im Kanton Obwalden liegt der Wert mit rund 74% geringfügig tiefer.

PREISINDEX FÜR EINFAMILIENHÄUSER

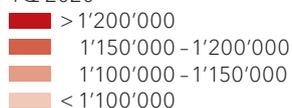
Einfamilienhäuser	Obwalden	Schweiz
30.9.2019 bis 31.3.2020 (letzte 6 Monate)	0.4%	1.9%
31.3.2019 bis 31.3.2020 (letzte 12 Monate)	-0.7%	3.1%
Seit 1998	73.6%	84.4%

Preisniveauekarte für Einfamilienhäuser



Einfamilienhauspreise Obwalden

1Q 2020



Basierend auf den spezifischen Lageeigenschaften lassen sich innerhalb des Kantonsgebiets grosse Unterschiede im Preisniveau beobachten. Ein typisches Einfamilienhaus mit 180 m² Wohnfläche und guter Bauqualität kann in Lungern für rund eine Million Schweizer Franken erworben werden. Im Vergleich dazu gilt es in Alpnach oder Sachseln einen Aufpreis von rund 15 % zu zahlen, was unter anderem auf die bessere Verkehrsanbindung zurückzuführen ist.

An den begehrtesten Obwaldner Standorten wie Sarnen und Engelberg wird das Musterhaus für rund CHF 1.3 Mio. gehandelt, wobei die Betrachtung allfällige Zuschläge für Ferienobjekte nicht berücksichtigt. Trotz der allgemeinen Wertsteigerungen der letzten Jahre ist die Region im Vergleich zu den umliegenden Kantonen weiterhin preiswert. In Luzern oder anderen Gemeinden am Vierwaldstättersee beträgt der Wert für das Musterhaus beispielsweise rund zwei Millionen Schweizer Franken.

PREISNIVEAUEKARTE FÜR EINFAMILIENHÄUSER

Definition Musterhaus

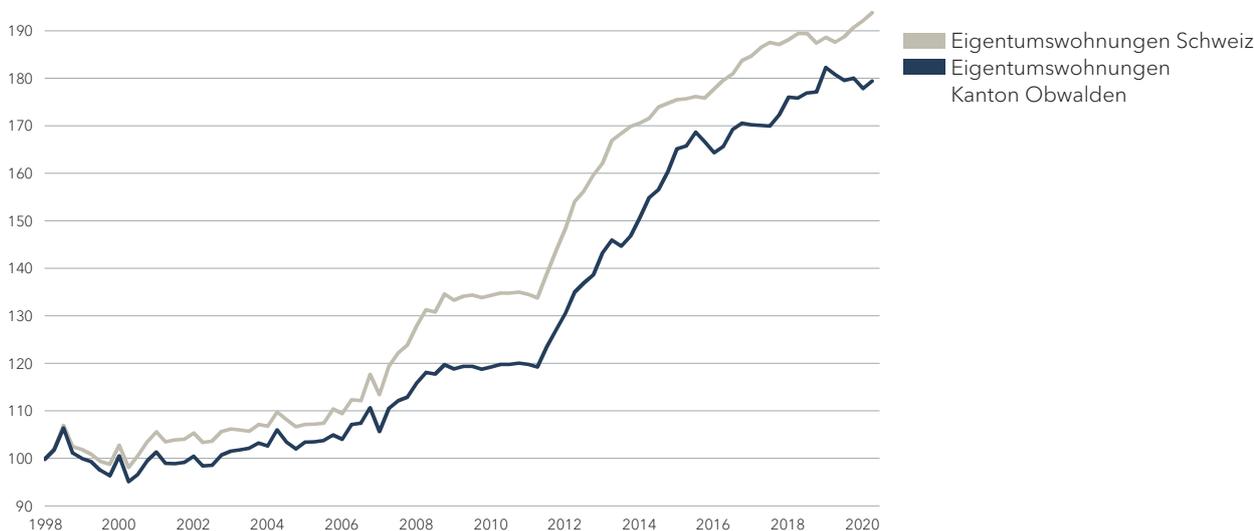
Objekttyp	Freistehend
Alter	5 Jahre
Lage im Ort*	Gut
Grundstücksfläche in m ²	600
Nettowohnfläche in m ²	180
Anzahl Zimmer	6
Anzahl Badezimmer	2
Raumvolumen in m ³	1'000
Norm	SIA 116
Dachstockausbau möglich	Nein
Bauqualität	Gut
Zustand des Gebäudes	Gut
Letzte Renovation	Keine
Parkplätze in separater Garage	1
Parkplätze in der Tiefgarage	0
Anzahl Abstellplätze	0
Luxusobjekt	Nein
Ferienhaus	Nein
Baurecht	Nein
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	1'178'000
Engelberg	OW	1'285'000
Giswil	OW	1'150'000
Kerns	OW	1'130'000
Lungern	OW	1'036'000
Sachseln	OW	1'182'000
Sarnen	OW	1'334'000
Stans	NW	1'528'000
Luzern	LU	1'961'000
Meiringen	BE	928'000

Preisindex für Eigentumswohnungen



Im Segment der Eigentumswohnungen sind kantonsweit in der unmittelbaren Vergangenheit ebenfalls gewisse Abkühlungstendenzen festzustellen. Über die letzten sechs Monate haben die Preise in Obwalden mit einer Veränderung von -0.3% faktisch stagniert. Aus Jahressicht resultiert ein moderater Rückgang von -0.7%. Deutlich dynamischer zeigen sich die Veränderungsdaten auf landesweiter Ebene: Innerhalb der letzten zwölf Monate haben die Wohnungspreise stetig zugelegt (+3.3%) und erreichen damit ein neues Allzeithoch.

PREISINDEX FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN

Eigentumswohnungen	Obwalden	Schweiz
30.9.2019 bis 31.3.2020 (letzte 6 Monate)	-0.3%	1.6%
31.3.2019 bis 31.3.2020 (letzte 12 Monate)	-0.7%	3.3%
Seit 1998	79.5%	93.8%

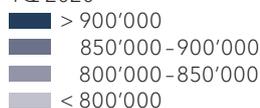
Insbesondere die schweizweite Preisentwicklung erscheint im aktuellen Marktumfeld eher überraschend. Trotz weiterhin günstiger Hypothekarzinsen liess die hohe Bautätigkeit und die entsprechende Angebotsausweitung eine Verlangsamung des Preiswachstums vermuten. Ob ein solcher Bremseffekt als Folge der Unsicherheiten im Zusammenhang mit der Corona-Krise eintritt, wird sich weisen. In der langfristigen Betrachtung sind die Wertentwicklungen für Stockwerkeigentum von +80% (Kanton Obwalden) respektive +94% (Schweiz) auf jeden Fall beachtlich.

Preisniveauekarte für Eigentumswohnungen



Eigentumswohnungspreise Obwalden

1Q 2020



Anhand der Betrachtung der regionalen Preisniveaus lassen sich auch im Segment der Eigentumswohnungen beträchtliche Unterschiede erkennen. Für eine typische 4.5-Zimmer-Musterwohnung mit den nebenstehenden Eigenschaften sind im Kanton Obwalden durchschnittlich rund 840'000 Schweizer Franken aufzuwenden. Während die gehandelten Preise in Kerns nur geringfügig unter diesem Wert liegen, beträgt der Abschlag für ein identisches Objekt in Lungern rund 15%.

Deutlich höher ist die Zahlungsbereitschaft der Käufer im Kantonshauptort Sarnen sowie in Engelberg. Begünstigt durch die jeweiligen Standortvorteile sind für die Musterwohnung Kaufpreise weit über CHF 900'000 keine Seltenheit. Beim Blick über die Kantonsgrenzen hinaus offenbart sich ein sehr heterogenes Preisgefüge. Während für den Erwerb in Luzern über CHF 1.3 Mio. benötigt werden, kostet das gleiche Objekt in Meiringen rund die Hälfte.

PREISNIVEAUKARTE FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN

Definition Musterwohnung

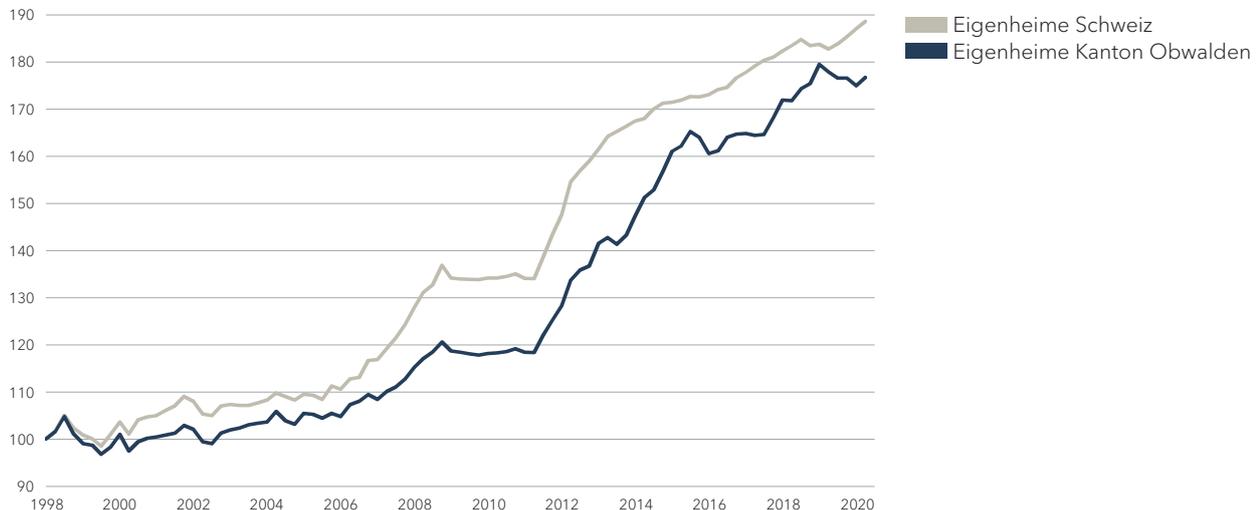
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Alter	5 Jahre
Lage im Ort*	Gut
Qualität Standort der Wohnung im Gebäude	Gut
Nettowohnfläche in m ²	140
Anzahl Zimmer	4.5
Anzahl Badezimmer	2
Balkon-/Terrassenfläche in m ²	25
Anzahl Wohnungen im Gebäude	10
Wertquote in ‰	100
Bauqualität	Gut
Zustand des Gebäudes	Gut
Letzte Renovation	Keine
Parkplätze in separater Garage	0
Parkplätze in der Tiefgarage	1
Anzahl Abstellplätze	0
Luxusobjekt	Nein
Ferienwohnung	Nein
Baurecht	Nein
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	837'000
Engelberg	OW	903'000
Giswil	OW	822'000
Kerns	OW	804'000
Lungern	OW	743'000
Sachseln	OW	835'000
Sarnen	OW	934'000
Stans	NW	1'067'000
Luzern	LU	1'328'000
Meiringen	BE	672'000

Zusammenfassung Preisindex Eigenheime



Wohneigentum in der Schweiz ist und bleibt begehrt. Daran ändert auch die Tatsache nichts, dass die Preise im Kanton Obwalden seit einigen Quartalen auf hohem Niveau stagnieren. Inwiefern sich die prognostizierte Rezession als Folge der COVID-19-Massnahmen auf den Eigenheimmarkt auswirken wird, ist zum aktuellen Zeitpunkt schwer einzuschätzen. Wohnen als Grundbedürfnis wird weiterhin Bestand haben und dessen Stellenwert durch die Krise möglicherweise gar noch zunehmen. Gleichzeitig könnte das eine oder andere Bauprojekt gestoppt werden und somit zu einer Angebotsverknappung beitragen.

Nachfrageseitig ist hingegen von einer deutlich abgeschwächten Zuwanderung aus dem Ausland auszugehen. Je nach konjunkturellem Verlauf werden aufgrund der Unsicherheiten am Arbeitsmarkt zudem gewisse Interessenten mit einem geplanten Immobilienkauf zuwarten. Entsprechend ist in den kommenden Monaten – ungeachtet der weiterhin attraktiven Zinskonditionen – eine reduzierte Handelsaktivität zu erwarten. Ob und in welcher Form diese Effekte in den Obwaldner Kaufpreisen Niederschlag finden werden, bleibt abzuwarten.

ZUSAMMENFASSUNG PREISINDEX EIGENHEIME

Eigenheime	Obwalden	Schweiz
30.9.2019 bis 31.3.2020 (letzte 6 Monate)	0.1%	1.7%
31.3.2019 bis 31.3.2020 (letzte 12 Monate)	-0.6%	3.2%
Seit 1998	76.6%	88.5%

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
info@owkb.ch