



# Mein Zuhause.

## OKB-Eigenheimindex

Preisentwicklung  
Einfamilienhäuser und  
Eigentumswohnungen  
im Kanton Obwalden

April 2021

**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)

# Unsere Eigenheimberatung: persönlich und umfassend

«Aktiv sprechen unsere Kundenberaterinnen und Kundenberater nebst der eigentlichen Finanzierung auch generelle Absicherungs- und Vorsorgethemen an.»



## **Thomas Gasser**

Leiter Privat- und Firmenkunden  
Mitglied der Geschäftsleitung

### **Wie wichtig ist im Zeitalter von Online-Hypotheken noch die persönliche Beratung bei einer Eigenheimfinanzierung?**

Sehr wichtig. Das grosse Ganze, sprich die persönliche Situation, muss bei einer Eigenheimfinanzierung unbedingt angeschaut werden. Sicher sind die Konditionen wichtig, doch genauso relevant ist die Analyse der aktuellen Lebenssituation. Wir verfolgen deshalb bei der Obwaldner Kantonalbank einen ganzheitlichen Beratungsansatz. Unsere Kundinnen und Kunden profitieren mit diesem Vorgehen von einer individuellen Lösung, die sowohl der aktuellen wie auch einer künftigen Lebenssituation Rechnung trägt und zudem Sicherheiten für Unvorhergesehenes beinhaltet.

### **Können Sie uns ein konkretes Beispiel machen?**

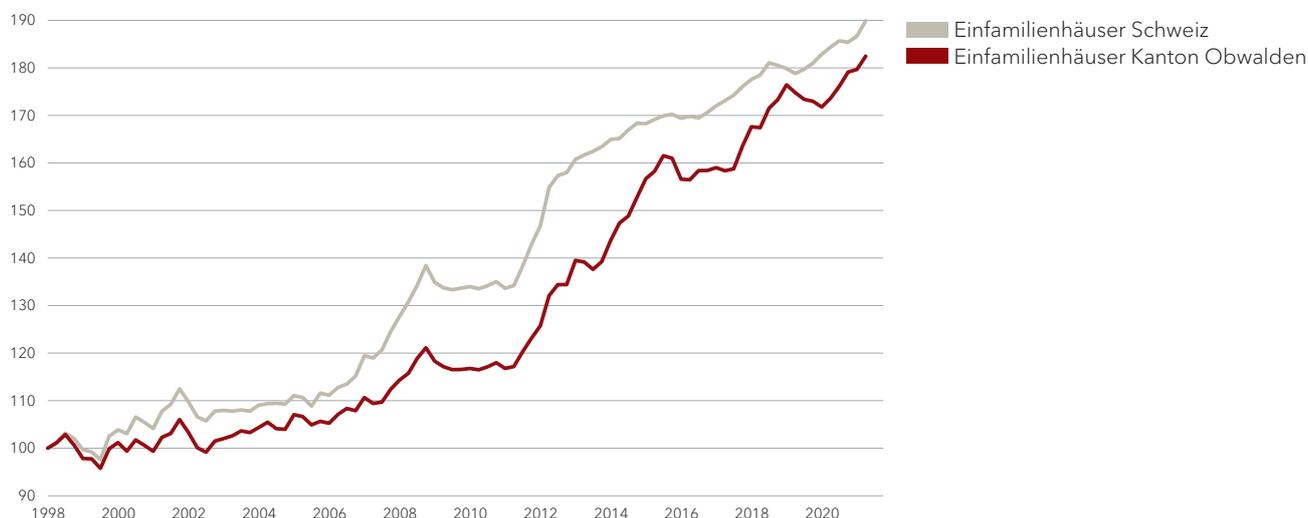
Gerne. Nehmen wir mal an, eine Familie mit schulpflichtigen Kindern will sich ein Eigenheim kaufen. In diesem Fall können wir der Familie als Finanzierungslösung unsere zinsreduzierte Familien-Hypothek anbieten. Hinzu kommt, dass mit dem Abschluss der Hypothek das Eigenheim automatisch im Umfang der beanspruchten Hypothekar-Summe abzüglich des Selbstbehalts gegen Erdbebenschäden versichert ist. Mit dieser kostenlosen

Erdbebenversicherung minimieren wir aktiv aus Eigeninitiative das Risiko für unsere Kundinnen und Kunden. Aktiv sprechen unsere nach SAQ zertifizierten Kundenberaterinnen und Kundenberater auch in der Beratung generelle Absicherungs- und Vorsorgethemen an. Sie informieren gleichzeitig über unsere äusserst attraktiven und transparenten Lösungen wie die Kollektiv-Todesfallversicherung.

### **Eine Eigenheimfinanzierung ist ein komplexes Thema.**

Absolut. Unser Ziel ist es, diese Komplexität auf ein einfaches und verständliches Niveau zu bringen. Auch dank digitaler Hilfsmittel schaffen wir für die Kundinnen und Kunden ein Beratungserlebnis, bei dem sie aktiv mitwirken können. Somit verstehen sie die einzelnen Themen einer Eigenheimberatung besser. Im Sinne der umfassenden Beratung werden nach Bedarf auch interne Experten hinzugezogen, wie zum Beispiel unsere Rechtsberater bei Ehe-, Erb- oder Konkubinatsverträgen. Da wir in jeder Obwaldner Gemeinde mit einer Filiale vertreten sind, finden die persönlichen Beratungen vor Ort statt, auch diejenigen mit den Experten. Dank unserer lokalen Verbundenheit kennen wir zudem den einheimischen Immobilienmarkt bestens. Wir entscheiden schnell und pragmatisch.

# Preisindex für Einfamilienhäuser



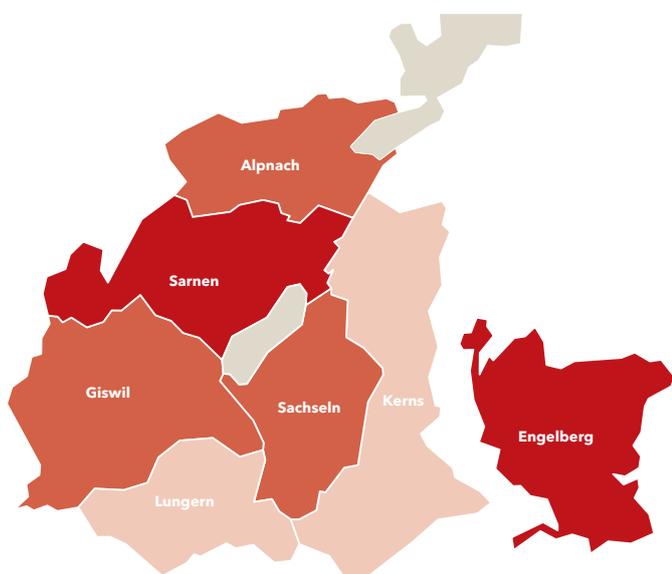
Das vergangene Jahr hatte es in sich für den Obwaldner Immobilienmarkt. Seit der Bundesrat im März 2020 die «ausserordentliche Lage» erklärt hat, sind die Hauspreise im Kanton um 5,1 Prozent gestiegen. Damit übertrifft die hiesige Marktdynamik den bereits beachtlichen schweizweiten Wertzuwachs von 3 Prozent deutlich. Die aktuellsten Markttransaktionen bestätigen somit einen bereits zu Beginn der Corona-Pandemie vermuteten Effekt: Die Nachfrage nach Einfamilienhäusern steigt aufgrund veränderter Wohnheiten und wachsendem Platzbedarf sprunghaft. Gleichzeitig ist das Angebot beschränkt – mit entsprechenden Folgen für die Preise.

Eine Marktentspannung ist im Bereich der Einfamilienhäuser denn auch bis auf Weiteres nicht zu erwarten. Wer es sich leisten kann, wird weiterhin den Erwerb eines eigenen Hauses anstreben, während Bauland im Kanton Obwalden stets knapper wird. Der Anstieg der Hauspreise, der seit Beginn der Indexreihe 1998 über 80 Prozent beträgt, dürfte sich folglich fortsetzen.

## PREISINDEX FÜR EINFAMILIENHÄUSER

Einfamilienhäuser	Obwalden	Schweiz
30.09.2020 bis 31.03.2021 (letzte 6 Monate)	1,9%	2,4%
31.03.2020 bis 31.03.2021 (letzte 12 Monate)	5,1%	3,0%
Seit 1998	82,5%	89,9%

# Preisniveauekarte für Einfamilienhäuser



## Einfamilienhauspreise Obwalden

1Q 2021

- > 1'275'000
- 1'200'000 - 1'275'000
- 1'125'000 - 1'200'000
- < 1'125'000

Wer ein typisches Einfamilienhaus in Obwalden erwerben möchte, muss über ein entsprechendes finanzielles Polster verfügen. In sämtlichen Gemeinden des Kantons wird eine fünfjährige Musterliegenschaft mit 180 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 600 m<sup>2</sup> Grundstück zu Preisen über 1 Million Franken gehandelt. Dennoch ist der Schritt in das eigene Haus nicht überall gleich kostspielig. Während der Wert in Lungern noch knapp über der Millionengrenze liegt, sind in Sarnen bereits mehr als 1,4 Millionen Franken nötig.

Die Hauspreise im Kanton befinden sich also auf hohem Niveau. Ein Vergleich mit anderen Standorten vermag diese Aussage jedoch zu relativieren. So müssen für den Kauf des Musterhauses etwa in der Stadt Luzern fast 2 Millionen Franken budgetiert werden. Im Umkehrschluss bedeutet dies: Mit der kurzen Fahrt von Luzern nach Sarnen lassen sich fast 600'000 Franken einsparen. Zudem dürften Pendlerstrecken wie diese dank Homeoffice in Zukunft seltener zurückzulegen sein.

## PREISNIVEAUKARTE FÜR EINFAMILIENHÄUSER

### Definition Musterhaus

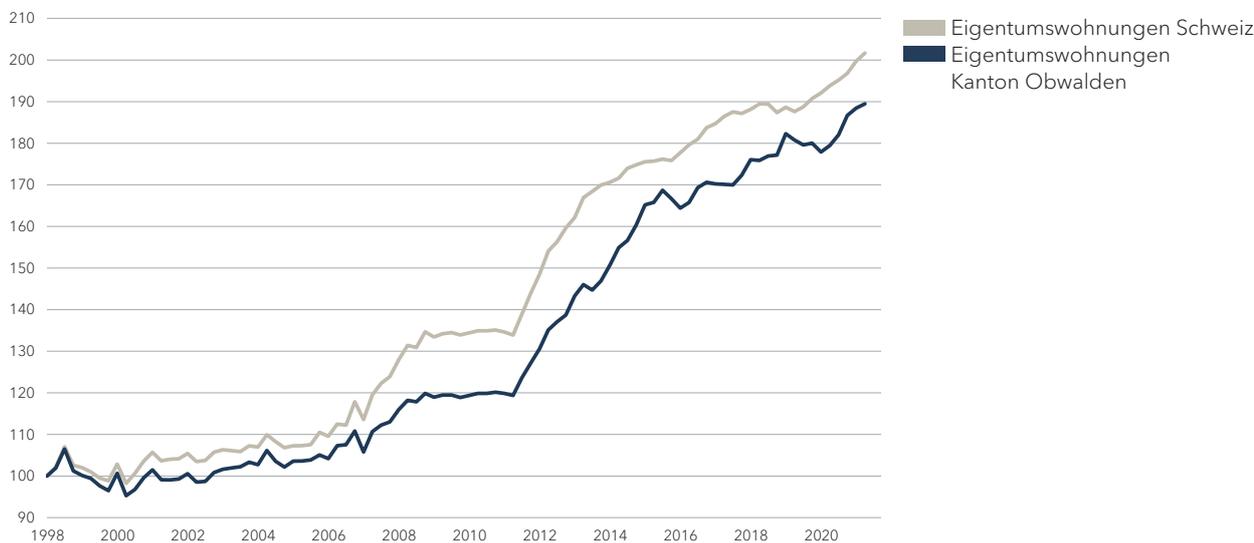
Objekttyp	Freistehend
Alter	5 Jahre
Lage im Ort*	Gut
Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	600
Nettowohnfläche in m <sup>2</sup>	180
Anzahl Zimmer	6
Anzahl Badezimmer	2
Raumvolumen in m <sup>3</sup>	1'000
Norm	SIA 116
Dachstockausbau möglich	Nein
Bauqualität	Gut
Zustand des Gebäudes	Gut
Letzte Renovation	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	1'264'000
Engelberg	OW	1'356'000
Giswil	OW	1'226'000
Kerns	OW	1'121'000
Lungern	OW	1'049'000
Sachseln	OW	1'236'000
Sarnen	OW	1'415'000
Stans	NW	1'584'000
Luzern	LU	1'975'000
Meiringen	BE	937'000

# Preisindex für Eigentumswohnungen



Mit einem Zuwachs von 5,6 Prozent über die vergangenen zwölf Monate sind die Preise von Stockwerkeigentum in Obwalden sogar noch stärker gestiegen als jene von Einfamilienhäusern. Nicht nur der wachsende Wunsch nach eigenen vier Wänden aufgrund der Corona-Krise und ein grösserer Wohnflächenbedarf dürften die Nachfrage in diesem Teilmarkt befeuert haben. Aufgrund der hohen Preise und dem knappen Angebot im Bereich der Einfamilienhäuser stellen Wohnungen für viele Kaufwillige die einzige Möglichkeit dar, im Kanton zu Wohneigentum zu gelangen.

Auch im landesweiten Immobilienmarkt dürfte diese Verschiebung der Nachfrage von Einfamilienhäusern zu Stockwerkeigentum zum Tragen kommen, sind doch die Wohnungspreise im Schweizer Durchschnitt mit 4,1 Prozent ebenfalls deutlich gestiegen. Seit Beginn der Zeitreihe im Jahr 1998 hat sich der Wert von Stockwerkeigentum sogar mehr als verdoppelt. Dies zeigt auch, wieso für viele Käufer Wohnungen als Wertanlage interessant sind.

## PREISINDEX FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN

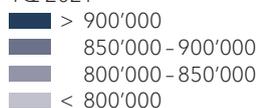
Eigentumswohnungen	Obwalden	Schweiz
30.09.2020 bis 31.03.2021 (letzte 6 Monate)	1,5%	2,5%
31.03.2020 bis 31.03.2021 (letzte 12 Monate)	5,6%	4,1%
Seit 1998	89,5%	101,7%

# Preisniveauekarte für Eigentumswohnungen



## Eigentumswohnungspreise Obwalden

1Q 2021



Auch wer sich für Stockwerkeigentum im Kanton interessiert, muss über ein stattliches Eigenkapital und Haushaltseinkommen verfügen. Doch liegt ein Wohnungskauf mit Blick auf die Obwaldner Preisniveauekarte für viele noch eher in Reichweite als der Erwerb eines Einfamilienhauses. In Lungern wechselt eine typische Viereinhalbzimmer-Wohnung mit 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche und Tiefgaragenplatz für gut 750'000 Franken die Hand. In Giswil sind es bereits rund 900'000 Franken und in Sarnen ist die Schwelle von 1 Million Franken faktisch erreicht.

Obwohl auch die Wohnungspreise in den kommenden Quartalen weiter steigen dürften, ist die Lage weniger angespannt als im kantonalen Häusermarkt. In den vergangenen Jahren wurde der Wohnungsbestand kontinuierlich ausgeweitet. Auch wenn das Angebot nicht mit der Nachfrage Schritt hält, dürfte die Suche nach einem geeigneten Objekt in diesem Segment dennoch leichter fallen.

## PREISNIVEAUKARTE FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN

### Definition Musterwohnung

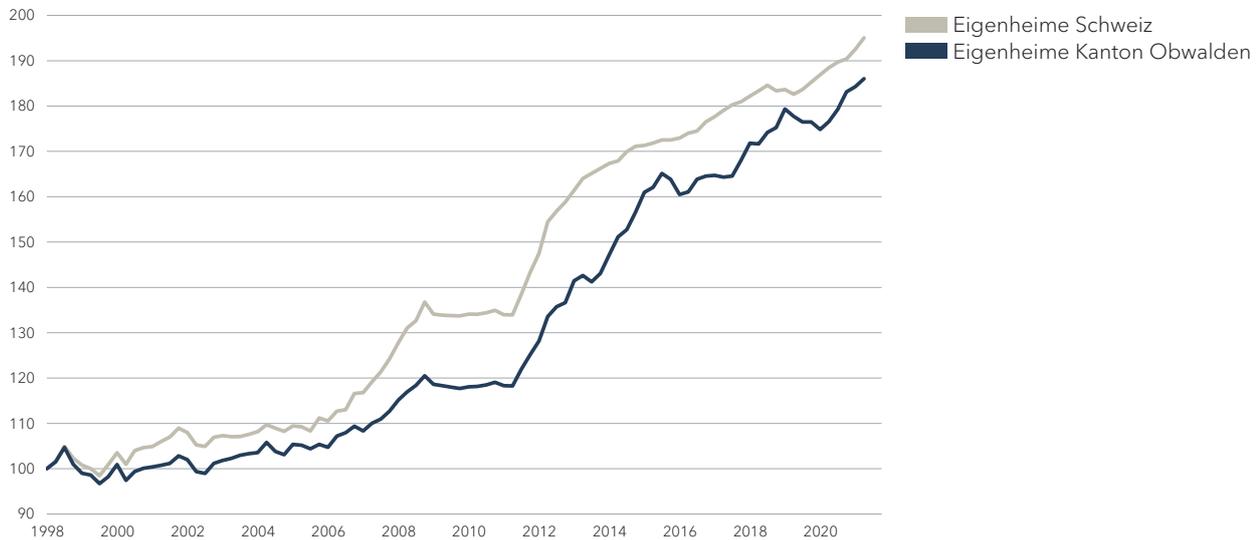
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Alter	5 Jahre
Lage im Ort*	Gut
Qualität Standort der Wohnung im Gebäude	Gut
Nettowohnfläche in m <sup>2</sup>	140
Anzahl Zimmer	4.5
Anzahl Badezimmer	2
Balkon-/Terrassenfläche in m <sup>2</sup>	25
Anzahl Wohnungen im Gebäude	10
Wertquote in ‰	100
Bauqualität	Gut
Zustand des 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	905'000
Engelberg	OW	961'000
Giswil	OW	884'000
Kerns	OW	804'000
Lungern	OW	757'000
Sachseln	OW	881'000
Sarnen	OW	999'000
Stans	NW	1'114'000
Luzern	LU	1'352'000
Meiringen	BE	684'000

# Zusammenfassung Preisindex Eigenheime



Während viele Branchen unter den Folgen der Corona-Krise leiden und die Schweizer Wirtschaftsleistung im Jahr 2020 einen empfindlichen Dämpfer erfahren hat, ist sowohl der landesweite als auch der kantonale Immobilienmarkt bisher weitgehend schadlos durch die Pandemie gekommen. Mehr noch: Wer Wohneigentum in Obwalden erwerben will, muss heute eine um 5,3 Prozent höhere Zahlungsbereitschaft aufweisen als beim Ausbruch vor einem Jahr. Der Corona-Effekt zeigt sich im Kanton somit deutlich stärker als in anderen Landesteilen.

Bemerkenswerterweise liegt dies nicht nur an direkten Nachfragetreibern wie der gestiegenen Bedeutung der eigenen vier Wände und erhöhten Platzansprüchen. So nimmt der Wohnraumbedarf auch aufgrund der Zuwanderung aus dem Ausland zu: Im Jahr 2020 ist diese trotz Corona-Virus per Saldo gestiegen – im Kanton wie auch schweizweit. Dies unterstreicht die hohe Attraktivität des Standorts im Vergleich mit dem europäischen Umland. Das anhaltende Tiefzinsumfeld und die vorteilhaften Finanzierungsbedingungen dürften ihren Teil zu weiteren Preissteigerungen beitragen.

## ZUSAMMENFASSUNG PREISINDEX EIGENHEIME

Eigenheime	Obwalden	Schweiz
30.09.2020 bis 31.03.2021 (letzte 6 Monate)	1,6%	2,5%
31.03.2020 bis 31.03.2021 (letzte 12 Monate)	5,3%	3,5%
Seit 1998	86,0%	95,1%

# 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 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@okb.ch



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



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



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



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



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

## MARKTGEBIET KERNS



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



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



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

## MARKTGEBIET ALPNACH



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



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

# Einfach vertraut.

## MARKTGEBIET SACHSELN



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

## MARKTGEBIET GISWIL



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

## MARKTGEBIET LUNGERN



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



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

## MARKTGEBIET ENGELBERG



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

**newhome**  
zuerst entdecken

**Obwaldner Kantonalbank**

Rütistrasse 8  
6060 Sarnen

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