



Mein Zuhause.

OKB-Eigenheimindex

Preisentwicklung
Einfamilienhäuser und
Eigentumswohnungen
im Kanton Obwalden

Mai 2022

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

Aktuelle Zinsentwicklung

«Bei der Obwaldner Kantonalbank können Sie sich gegen steigende Zinsen absichern.»



Peter Wälti
Leiter Filialen

In den ersten Monaten des Jahres 2022 sind die Zinsen für Festhypotheken deutlich angestiegen. Ein Szenario, das viele schon nicht mehr für möglich hielten. Was sind die Ursachen für diese plötzliche Zinswende? Wie werden sich die Zinsen entwickeln?

Mehrere Faktoren sind für den Zinsanstieg in den letzten Monaten verantwortlich. Die angekündigten und inzwischen teilweise vollzogenen Zinserhöhungen der Zentralbank der Vereinigten Staaten FED haben die Kapitalmarktzinsen in die Höhe getrieben. Die Zinsentwicklungen in den USA und in der Schweiz stehen in Korrelation zueinander. Ebenfalls haben die sehr hohen Inflationsprognosen den Druck auf die Schweizerische Nationalbank erhöht. Experteneinschätzungen zufolge dürfte die Schweizerische Nationalbank bereits diesen Herbst erste Zinsschritte einleiten. Somit ist davon auszugehen, dass die Zinsen in den kommenden Monaten weiter ansteigen werden. Aufgrund des aktuellen Weltgeschehens ist jedoch eine exakte Einschätzung unmöglich. Die Nationalbanken werden ihre angekündigten Zinserhöhungen je nach Entwicklung des Krieges in der Ukraine und den damit einhergehenden Einflüssen auf die Weltwirtschaft überdenken müssen.

Wie kann ich mich als Eigenheimbesitzerin oder -besitzer bzw. Käuferin oder Käufer einer Liegenschaft gegen diese Zinsentwicklungen absichern?

Mit dem Abschluss einer Festhypothek, die aktuell gültige Zinssätze für eine Laufzeit von bis maximal zehn

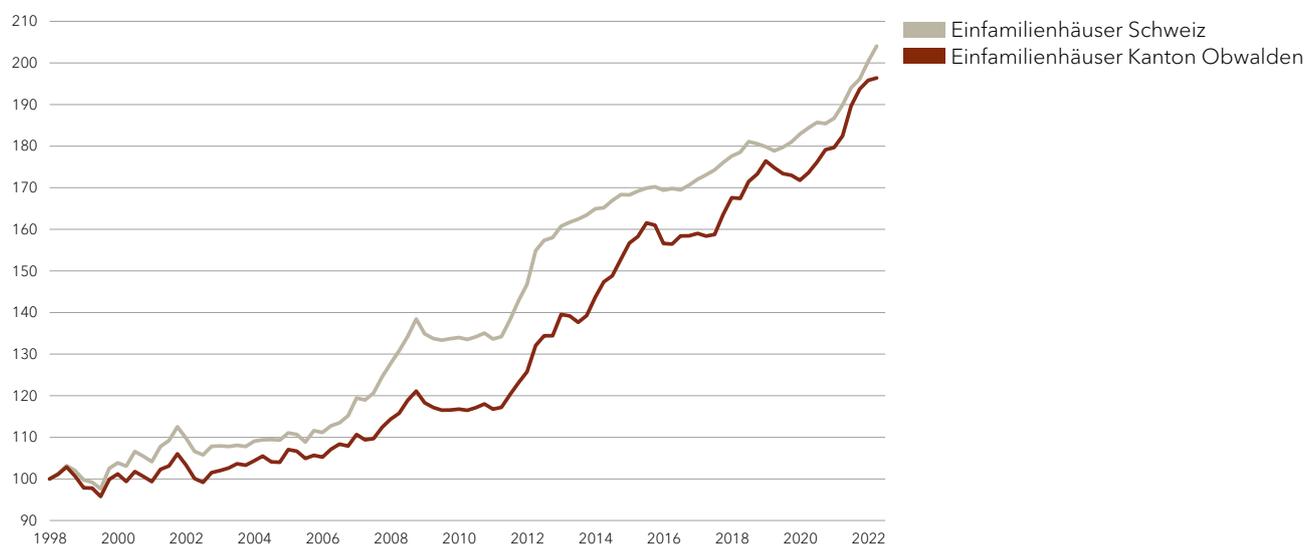
Jahren zusichert. Sofern die Fälligkeit einer Hypothek oder eines Eigenheimkaufs erst in naher Zukunft ansteht, bietet die Obwaldner Kantonalbank ihrer Kundschaft an, den Zinssatz für eine Festhypothek bereits bis zu zwölf Monate im Voraus zu fixieren. Je nach Vorlaufzeit ist dieser Abschluss mit einem Zinsaufschlag verbunden. Er bietet aber bei steigenden Zinssätzen einen zusätzlichen Schutz.

Natürlich hat eine Absicherung dieser Art immer zwei Seiten. Niemand weiss zurzeit, in welche Richtung sich die Zinsen in nächster Zeit entwickeln werden. Somit birgt eine Absicherung nicht nur eine Chance, sondern im Falle sinkender Zinsen auch ein gewisses Risiko.

Wie sind die aktuellen Zinsentwicklungen historisch einzuschätzen?

Historisch betrachtet bewegen sich die Zinsen nach wie vor auf einem verhältnismässig tiefen Niveau. Im Jahr 2007 musste für eine zehnjährige Festhypothek um die viereinhalb Prozent bezahlt werden. Wir haben uns in den letzten Jahren einfach an das sehr tiefe Zinsniveau gewöhnt. Es wurde für uns zur Selbstverständlichkeit, dass zehnjährige Festhypotheken im Bereich von einem Prozent abgeschlossen werden. Umso mehr «schockiert» es manche Kreditnehmende heutzutage, wenn sie um die zwei Prozent für ein zehnjähriges Festdarlehen bezahlen müssen.

Preisindex für Einfamilienhäuser



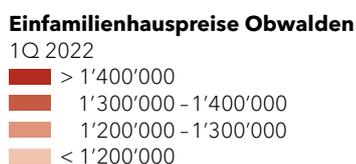
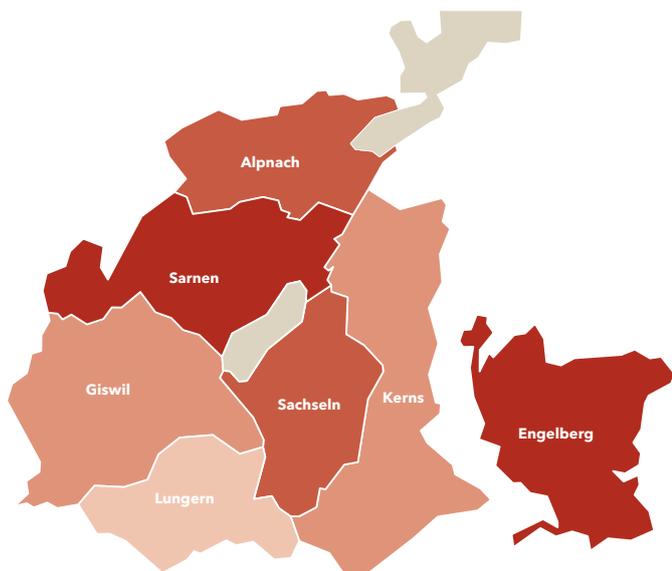
Die Obwaldner Hauspreise sind im Frühjahr 2022 erneut gestiegen. Wer ein Einfamilienhaus im Kanton erwerben möchte, muss per Ende März mit 1,4 Prozent höheren Kaufpreisen rechnen als vor einem halben Jahr. Dies zeigt die Auswertung der aktuellsten Markttransaktionen. Wie hoch die Dynamik auf dem kantonalen Immobilienmarkt nach wie vor ist, wird auch aus Ganzjahrespoptik deutlich: Über die letzten 12 Monate betrug die Wertsteigerung 7,6 Prozent. Damit bewegt sich der kantonale Markt im Gleichschritt mit der schweizweiten Entwicklung von 7,4 Prozent.

Bereits während der Corona-Pandemie ist das Interesse an Einfamilienhäusern nach oben geschneilt. Die derzeitige geopolitische Unsicherheit und die wachsende Inflation dürften die Attraktivität von Grund und Boden zusätzlich erhöhen, denn gerade in Krisen wird die Schweiz als sicherer Hafen wahrgenommen. Die wirtschaftliche Erholung und die weiterhin starke Zuwanderung tragen ebenfalls zur wachsenden Nachfrage bei, während das Angebot an Einfamilienhäusern äusserst spärlich ist.

PREISINDEX FÜR EINFAMILIENHÄUSER

Einfamilienhäuser	Obwalden	Schweiz
30.09.2021 bis 31.03.2022 (letzte 6 Monate)	1,4%	4,0%
31.03.2021 bis 31.03.2022 (letzte 12 Monate)	7,6%	7,4%
Seit 1998	96,4%	104,0%

Preisniveauekarte für Einfamilienhäuser



Das Niveau der Hauspreise ist im Kanton Obwalden generell hoch. Die Vorzüge von Natur und Landschaft, ein solides Wirtschaftsumfeld und die Nähe zu Zentren wie Luzern oder Zug widerspiegeln sich direkt in den Liegenschaftswerten. So wechselt ein typisches Einfamilienhaus mit 180 m² Wohnfläche und 600 m² Grundstück für durchschnittlich rund 1,3 Millionen Franken die Hand. Je nach Gemeinde zeigen sich jedoch gewisse Unterschiede. In Sarnen etwa werden für das Musterhaus im Mittel 1,5 Millionen Franken und mehr bezahlt, während in Luzern bereits über 2 Millionen Franken üblich sind.

Wohlgemerkt bedeuten diese transaktionsbasierten Werte nicht, dass auch tatsächlich Objekte zu diesen Preisen verfügbar sind. Ein Blick auf die kantonale Angebotsquote zeigt, dass der Anteil ausgeschriebener Objekte im Kanton äusserst gering ist. Viele Liegenschaften dürften unter der Hand veräussert werden.

PREISNIVEAUKARTE FÜR EINFAMILIENHÄUSER

Definition Musterhaus

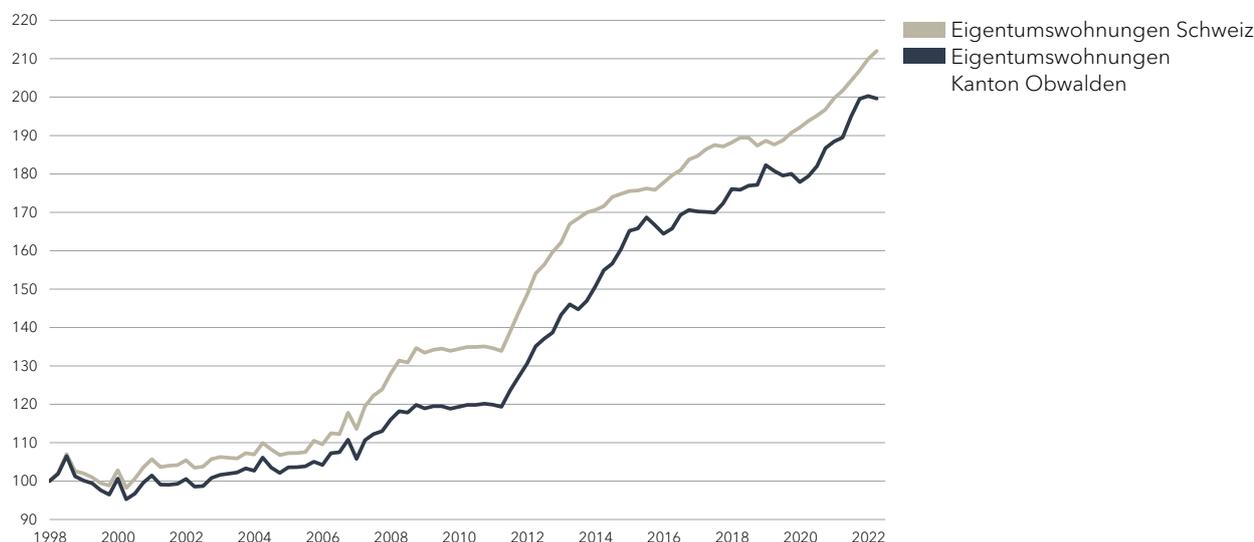
Objekttyp	Freistehend
Alter	5 Jahre
Lage im Ort*	Gut
Grundstücksfläche in m ²	600
Nettowohnfläche in m ²	180
Anzahl Zimmer	6
Anzahl Badezimmer	2
Raumvolumen in m ³	1'000
Norm	SIA 116
Dachstockausbau möglich	Nein
Bauqualität	Gut
Zustand des Gebäudes	Gut
Letzte Renovation	Keine
Parkplätze in separater Garage	1
Parkplätze in der Tiefgarage	0
Anzahl Abstellplätze	0
Luxusobjekt	Nein
Ferienhaus	Nein
Baurecht	Nein
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	1'313'000
Engelberg	OW	1'530'000
Giswil	OW	1'225'000
Kerns	OW	1'218'000
Lungern	OW	1'071'000
Sachsels	OW	1'324'000
Sarnen	OW	1'534'000
Stans	NW	1'729'000
Luzern	LU	2'113'000
Meiringen	BE	928'000

Preisindex für Eigentumswohnungen



Die Preise von Eigentumswohnungen im Kanton entwickeln sich mit einer Jahreswachstumsrate von 5,4 Prozent ebenfalls positiv. In den letzten Monaten jedoch scheint die Zahlungsbereitschaft für Stockwerkeigentum nicht mehr gewachsen zu sein. Das Potenzial dieser Wohnform dürfte im Kanton jedoch noch lange nicht ausgeschöpft sein, wie ein Blick auf die Eigentümerquote zeigt: Rund 14 Prozent der Bevölkerung bewohnen eine Eigentumswohnung, während der Anteil der Hauseigentümer mit 34 Prozent mehr als doppelt so hoch liegt.

Das Angebot am Wohnungsmarkt präsentiert sich doch entspannter als im Bereich der Einfamilienhäuser. Grund dafür ist die kontinuierliche Ausweitung des Wohnungsbestands. Ein Grossteil der neuen Einheiten in Mehrfamilienhäusern ist jedoch nicht zum Verkauf bestimmt, sondern zur Vermietung. Dies dürfte sich angesichts mangelnder Anlagemöglichkeiten für institutionelle Investoren nicht so rasch ändern.

PREISINDEX FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN

Eigentumswohnungen	Obwalden	Schweiz
30.09.2021 bis 31.03.2022 (letzte 6 Monate)	0,0%	2,5%
31.03.2021 bis 31.03.2022 (letzte 12 Monate)	5,4%	5,1%
Seit 1998	99,6%	112,0%

Preisniveauekarte für Eigentumswohnungen



Eigentumswohnungspreise Obwalden

1Q 2022

■	> 1'000'000
■	900'000 - 1'000'000
■	850'000 - 900'000
■	< 850'000

Wie stark der Wert von Stockwerkeigentum in den vergangenen Jahren gestiegen ist, führt ein Blick auf die absoluten Zahlen vor Augen. Eine typische Musterwohnung mit viereinhalb Zimmern, 140 m² Wohnfläche und Balkon wird in Sarnen bereits zu mehr als 1 Million Franken gehandelt. Da für eine Finanzierung mindestens 20 Prozent Eigenkapital notwendig sind, müssen Interessenten für den Erwerb der Musterwohnung also im Minimum über 200'000 Franken einbringen. Aufgrund der Tragbarkeitsregeln ist zudem ein hohes Einkommen nötig.

Doch gibt es noch Gemeinden, in denen ein etwas moderateres Preisniveau herrscht. In Lungern beträgt der mittlere Transaktionspreis für das Musterobjekt weniger als 800'000 Franken, in Kerns rund 850'000 Franken. Aufgrund der gestiegenen Flexibilität bezüglich Arbeitsort - Stichwort Homeoffice - dürften die etwas längeren Pendlerwege für viele Käufer weniger ins Gewicht fallen als zuvor.

PREISNIVEAUKARTE FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN

Definition Musterwohnung

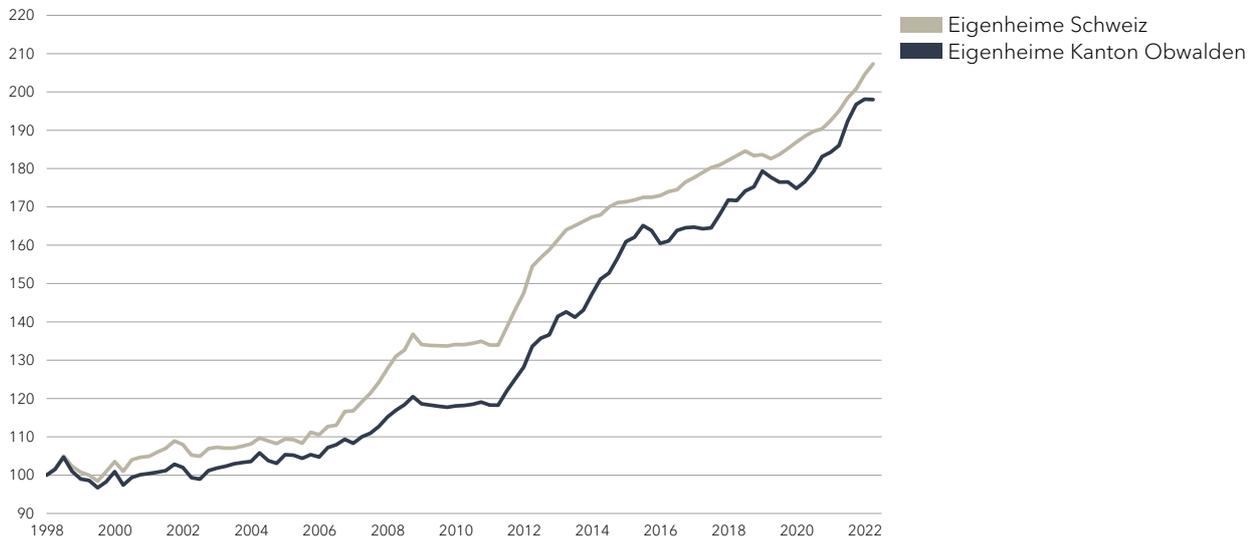
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Alter	5 Jahre
Lage im Ort*	Gut
Qualität Standort der Wohnung im Gebäude	Gut
Nettowohnfläche in m ²	140
Anzahl Zimmer	4.5
Anzahl Badezimmer	2
Balkon-/Terrassenfläche in m ²	25
Anzahl Wohnungen im Gebäude	10
Wertquote in ‰	100
Bauqualität	Gut
Zustand des Gebäudes	Gut
Letzte Renovation	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	931'000
Engelberg	OW	1'073'000
Giswil	OW	875'000
Kerns	OW	865'000
Lungern	OW	767'000
Sachseln	OW	934'000
Sarnen	OW	1'071'000
Stans	NW	1'202'000
Luzern	LU	1'428'000
Meiringen	BE	673'000

Zusammenfassung Preisindex Eigenheime



Wohneigentum im Kanton Obwalden ist mehr wert denn je. Mittlerweile haben sich die Preise seit 1998 verdoppelt, wobei Teuerung und Alterung nicht berücksichtigt sind. Was für Haus- und Wohnungsbesitzer Grund zur Freude ist, stellt jene, die es noch werden wollen, vor grosse Herausforderungen. Aktuell deutet wenig darauf hin, dass sich der Immobilienmarkt rasch entspannen dürfte. Neben dem Mangel an Baulandreserven, der eine substanzielle Ausweitung des Eigenheimangebots verhindert, spielen die aktuellen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen eine wichtige Rolle.

Die durch die Corona-Krise in Gang gesetzte Inflationsspirale lässt die Konsumentenpreise global steigen. Verstärkt wird die wirtschaftliche Unsicherheit durch die Kriegshandlungen in der Ukraine. Das neuerliche Erstarren des Schweizer Frankens zeigt, dass das Land im In- wie im Ausland als sogenannt sicherer Hafen wahrgenommen wird. Dies treibt nicht nur den Wert der Währung, sondern auch die Nachfrage nach Grund und Boden. Die nach wie vor tiefen Zinsen stützen diese zusätzlich.

ZUSAMMENFASSUNG PREISINDEX EIGENHEIME

Eigenheime	Obwalden	Schweiz
30.09.2021 bis 31.03.2022 (letzte 6 Monate)	0,6%	3,3%
31.03.2021 bis 31.03.2022 (letzte 12 Monate)	6,4%	6,3%
Seit 1998	98,0%	107,3%

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 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.haECKi@okb.ch



Lara Holenstein
041 666 21 10
lara.holenstein@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.haECKi@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



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

newhome
zuerst entdecken

Obwaldner Kantonalbank

Im Feld 2
6060 Sarnen

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