



Mein Zuhause.

OKB-Eigenheimindex

Preisentwicklung
Einfamilienhäuser und
Eigentumswohnungen
im Kanton Obwalden

November 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

Die Tragbarkeit des Eigenheims im Alter



Thomas Omlin

Teamleiter Spezialberatungen

Nach der Pensionierung sinkt das Einkommen. Die Fixkosten eines Eigenheims bleiben bestehen.

Das Gute vorneweg: Auch nach der Pensionierung erhalten Sie eine Finanzierung für Ihr Eigenheim. Wieso beginne ich mit dieser Aussage? Weil in den Medien immer wieder das Gegenteil behauptet wird. Doch der Reihe nach.

Jede Bank muss bei einer Finanzierung zwei Aspekte beurteilen: die Belehnung und die Tragbarkeit. Die Belehnung ist mit dem Liegenschaftswert verknüpft und in der Regel kein Problem. Die Tragbarkeit ist mit dem verfügbaren Einkommen verknüpft. Ihre Berechnung führt öfter zu Diskussionen.

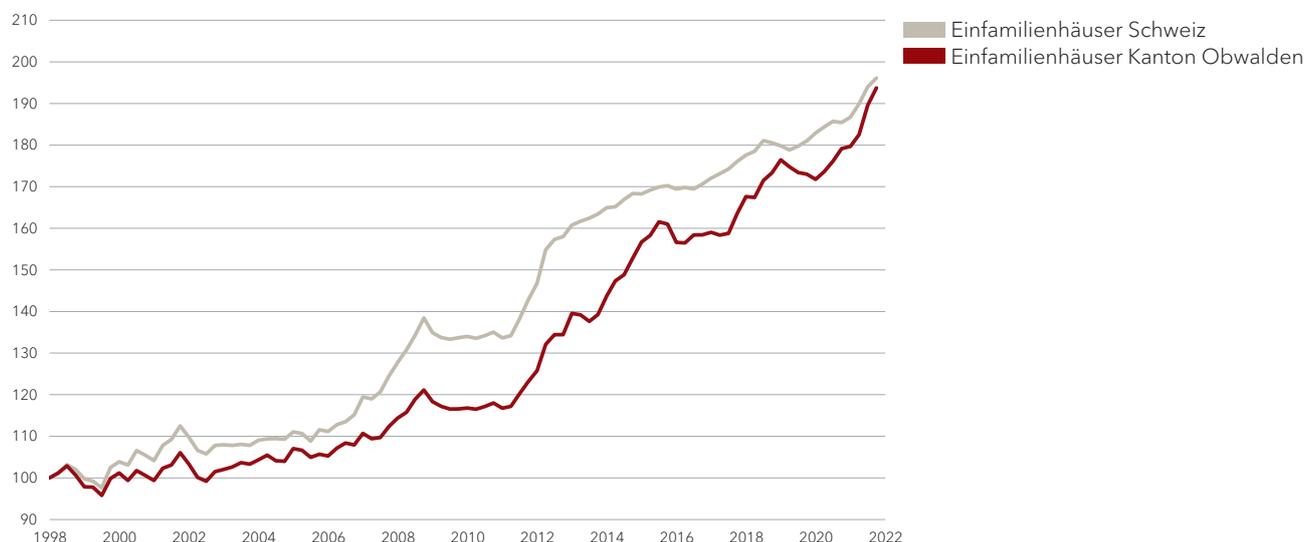
Die Obwaldner Kantonalbank muss sicherstellen, dass für die Kundin bzw. den Kunden ein Kredit nachhaltig – also auch mit einem höheren Zinssatz als dem aktuellen – tragbar ist. Sie rechnet deshalb mit einem kalkulatorischen Zinssatz von derzeit 4,5 Prozent. Aus den 90er-Jahren stammt die auch zum Schutz des Liegenschaftskäufers definierte Regel für die Berechnung der Tragbarkeit. Damals waren Zinssätze von bis zu 8 Prozent möglich. Die Obwaldner Kantonalbank addiert bei Wohneigentum zu den kalkulatorischen Zinsen Nebenkosten von 0,75 Prozent des Liegenschaftswerts für direkt anfallende Liegenschaftskosten (Steuern-, Versicherungs- und Unterhaltskosten). Die Tragbarkeit wird immer so berechnet. Egal, ob Sie pensioniert sind oder nicht. Auch sollten die Wohnkosten im Verhältnis zum Einkommen in der Regel ein Drittel Ihres Einkommens nicht übersteigen.

Das Einkommen nach der Pensionierung fällt in der Regel 30 bis 40 Prozent tiefer aus. Durch das tiefere Einkommen verändert sich somit die Tragbarkeit. Was können Sie vorbeugend tun, um Ihre Wohnkosten zu senken? Zahlen Sie eine allfällige zweite Hypothek bis zu Ihrer Pensionierung zurück und realisieren Sie Renovationen oder eine geplante Erweiterung Ihres Eigenheims vor Ihrer Pensionierung. Sie sehen, eine frühzeitige individuelle Finanzierungsstrategie mit der richtigen Hypothekpartnerin ist wichtig.

Ein Argument bei der Wahl der Finanzierungspartnerin ist der Zinssatz. Das günstigste Angebot muss, auf lange Sicht gesehen, nicht das Beste für Sie sein. Was ist, wenn Sie wegen einer grösseren ausserplanmässigen Renovation oder Sanierung Ihre Hypothek erhöhen möchten? Bei der Obwaldner Kantonalbank fokussieren wir uns auf Ihre Bedürfnisse. Gemeinsam mit Ihnen finden wir individuelle und pragmatische Lösungen, denn wir sind vor Ort persönlich für Sie da. Vielleicht haben Sie sich bereits Gedanken über die Weitergabe Ihres Eigenheims gemacht? Auch dieses Thema sollten Sie frühzeitig mit allen Beteiligten besprechen.

Fundierte Entscheidungen geben Ihnen ein gutes Gefühl, weil sie Sicherheit geben. Ich empfehle Ihnen, planen Sie mindestens 10 Jahre vor der Pensionierung Ihre finanzielle Zukunft. Sie haben somit die Gewähr, Einkommen und Vermögen sowie Verbindlichkeiten auch nach Ihrem Berufsleben im Griff zu haben. Gerne unterstützt Sie die Obwaldner Kantonalbank als Ihre Finanzpartnerin dabei.

Preisindex für Einfamilienhäuser



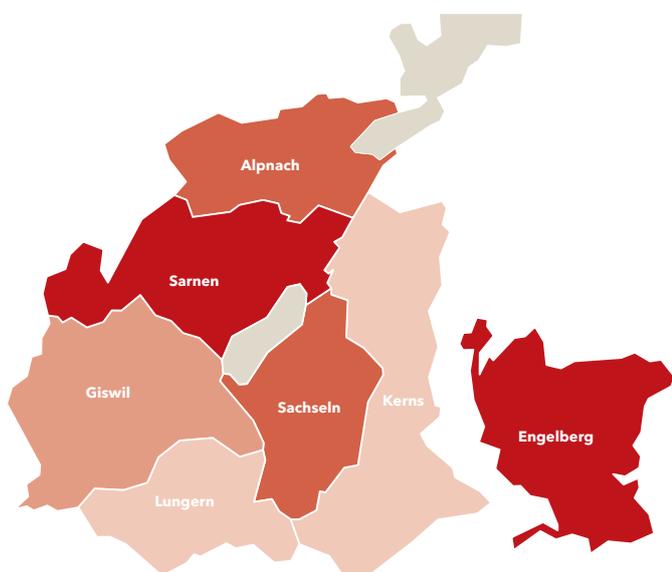
Der Einfamilienhaus-Boom im Kanton Obwalden setzt sich mit hohem Tempo fort. Die am Markt bezahlten Preise sind über die vergangenen zwölf Monate um 8,1 Prozent gestiegen, wie die Auswertung der aktuellsten Transaktionen zeigt. Dies entspricht im landesweiten Vergleich einem absoluten Spitzenwert. Im Schweizer Durchschnitt ist der Anstieg der Hauspreise mit 5,8 Prozent innert Jahresfrist zwar keineswegs gering – der kantonale Häusermarkt bewegt sich jedoch in einer weit höheren Sphäre.

Weshalb steigen die Werte so rasant? Dies liegt unter anderem am äusserst spärlichen Angebot: Im vergangenen Jahr ist der kantonale Bestand an Einfamilienhäusern um gerade einmal 30 Einheiten gewachsen. Zudem werden verfügbare Häuser oft unter der Hand vergeben. Jene wenigen Objekte, die am freien Markt gehandelt werden, erzielen aufgrund der ungebrochenen Nachfrage vielfach Höchstbeträge. Ist nach langer Suche endlich eine geeignete Liegenschaft gefunden, sind einige Interessenten scheinbar bereit, fast jeden Preis zu bezahlen.

PREISINDEX FÜR EINFAMILIENHÄUSER

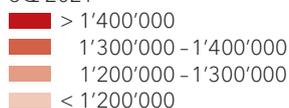
Einfamilienhäuser	Obwalden	Schweiz
31.03.2021 bis 30.09.2021 (letzte 6 Monate)	6,2%	3,3%
30.09.2020 bis 30.09.2021 (letzte 12 Monate)	8,1%	5,8%
Seit 1998	93,7%	96,1%

Preisniveauekarte für Einfamilienhäuser



Einfamilienhauspreise Obwalden

3Q 2021



Ein Haus mit Garten, eingebettet in eine traumhafte Landschaft und dennoch kurze Fahrwege ins Zentrum Luzern – eine fast unschlagbare Kombination, die im Kanton Obwalden entsprechend kostspielig ist. So muss für ein typisches, fünfjähriges Einfamilienhaus mit 180 m² Wohnfläche und 600 m² Grundstück im Durchschnitt rund 1,3 Million Franken budgetiert werden. Teuerste Gemeinde im Kanton ist Sarnen. Das Musterobjekt ist hier für 1,5 Millionen Franken zu erwerben. Etwas gemässiger zeigen sich die Werte in Kerns und Lungern. Hier werden für ein gleiches Haus rund 1,1 bis 1,2 Millionen Franken fällig.

Für Kaufwillige, die nicht via Freunde oder Verwandte an ein Objekt gelangen, ist und bleibt der kantonale Häusermarkt höchst anspruchsvoll. Aufgrund der allgemein geltenden Finanzierungsrichtlinien führen die steigenden Preise auch zu erhöhten Anforderungen bezüglich Eigenmittel und Haushaltseinkommen.

PREISNIVEAUKARTE FÜR EINFAMILIENHÄUSER

Definition Musterhaus

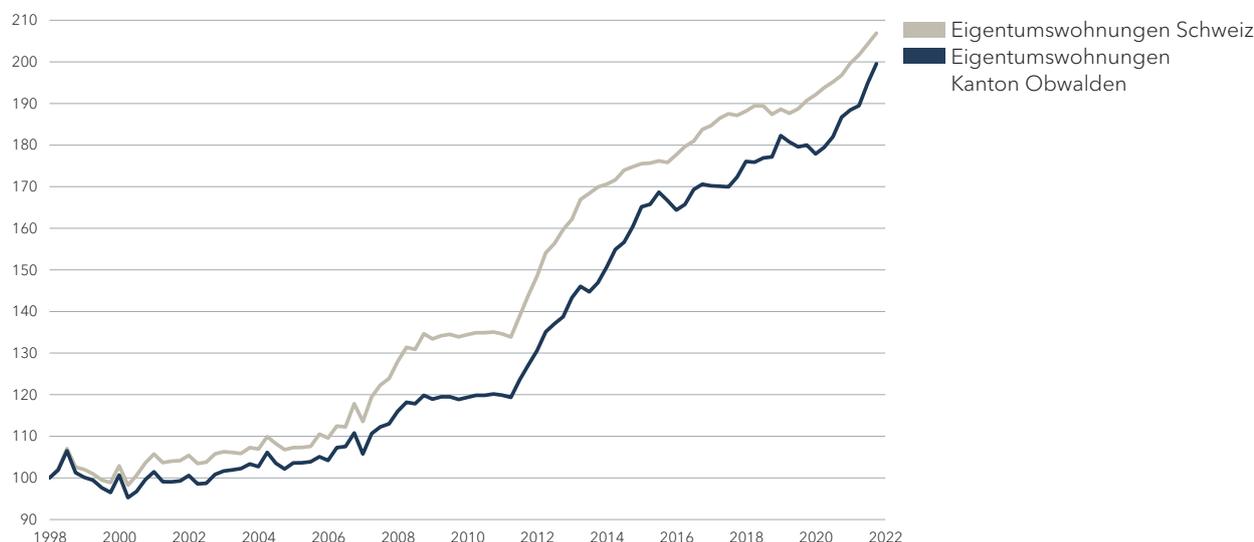
Objekttyp	Freistehend
Alter	5 Jahre
Lage im Ort*	Gut
Grundstücksfläche in m ²	600
Nettowohnfläche in m ²	180
Anzahl Zimmer	6
Anzahl Badezimmer	2
Raumvolumen in m ³	1'000
Norm	SIA 116
Dachstockausbau möglich	Nein
Bauqualität	Gut
Zustand des Gebäudes	Gut
Letzte Renovation	Keine
Parkplätze in separater 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	1'312'000
Engelberg	OW	1'478'000
Giswil	OW	1'253'000
Kerns	OW	1'180'000
Lungern	OW	1'078'000
Sachseln	OW	1'313'000
Sarnen	OW	1'501'000
Stans	NW	1'598'000
Luzern	LU	2'060'000
Meiringen	BE	940'000

Preisindex für Eigentumswohnungen



Stockwerkeigentum hat im Kanton über die letzten zwölf Monate ebenfalls stark an Wert gewonnen. Der Preiszuwachs der am Markt gehandelten Objekte beträgt 6,9 Prozent. Nicht nur in Obwalden, sondern auch in den anderen Kantonen sind Eigentumswohnungen sehr gefragt. Dies belegt die durchschnittliche Wertsteigerung von 5,1 Prozent innert Jahresfrist. Stockwerkeigentum weist als Wohnform zahlreiche Vorzüge auf: Ob selbstgenutzt oder als Renditeobjekt weitervermietet, ermöglicht es einen verhältnismässig erschwinglichen Zugang zu Immobilienbesitz. Das Spektrum an Objekten ist von der kleinen Single- bis zur grosszügigen Familienwohnung vielfältiger als im Häusermarkt.

Obwohl die Zahl gehandelter Wohnungen im Kanton etwas grösser ist, mag die Bautätigkeit mit der grossen Nachfrage auch in diesem Segment nicht Schritt zu halten. Umso glücklicher darf sich schätzen, wer bereits eine Wohnung in Obwalden besitzt: Über die letzten rund 20 Jahre hat sich der Wert ohne Berücksichtigung von Alterung und Teuerung verdoppelt.

PREISINDEX FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN

Eigentumswohnungen	Obwalden	Schweiz
31.03.2021 bis 30.09.2021 (letzte 6 Monate)	5,3%	2,6%
30.09.2020 bis 30.09.2021 (letzte 12 Monate)	6,9%	5,1%
Seit 1998	99,6%	106,9%

Preisniveauekarte für Eigentumswohnungen



Eigentumswohnungspreise Obwalden

3Q 2021

■	> 1'050'000
■	950'000 - 1'050'000
■	850'000 - 950'000
■	< 850'000

Dass geeignete Objekte auch auf dem Obwaldner Wohnungsmarkt äusserst rar sind, zeigt das flächendeckend erhöhte Preisniveau. Der Transaktionswert einer typischen Viereinhalbzimmer-Wohnung mit 140 m² Wohnfläche und Balkon oder Terrasse erreicht im kantonalen Durchschnitt bald eine Million Franken. Diese Grenze ist in Sarnen und Engelberg bereits überschritten. Das hohe Preisniveau in der bekannten Feriendestination widerspiegelt auch die Dynamik des Zweitwohnungsmarktes, wobei Ferienobjekte in der Analyse nicht separat ausgewertet werden.

Relativiert wird das Preisniveau durch den Blick auf nahe Zentren wie Zug oder Luzern. In diesen Gebieten werden Wohnungen zu weit höheren Preisen gehandelt. Wer nicht gerade ein Objekt an zentraler Lage im Hauptort Sarnen sucht, kann durch die Erweiterung des Suchradius auf andere Gemeinden im Kanton - mit etwas Glück und Geduld - rund 100'000 bis über 200'000 Franken einsparen.

PREISNIVEAUKARTE FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN

Definition Musterwohnung

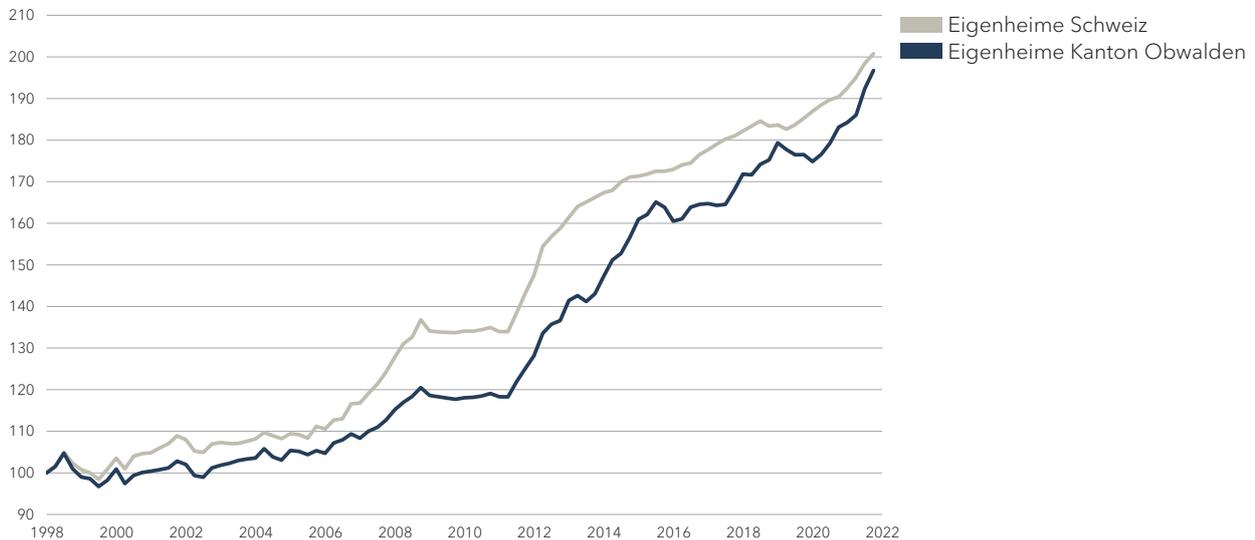
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Alter	5 Jahre
Lage im Ort*	Gut
Qualität Standort der Wohnung im Gebäude	Gut
Nettowohnfläche in m ²	140
Anzahl Zimmer	4.5
Anzahl Badezimmer	2
Balkon-/Terrassenfläche in m ²	25
Anzahl Wohnungen im Gebäude	10
Wertquote in ‰	100
Bauqualität	Gut
Zustand des Gebäudes	Gut
Letzte Renovation	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	940'000
Engelberg	OW	1'047'000
Giswil	OW	904'000
Kerns	OW	846'000
Lungern	OW	779'000
Sachsels	OW	935'000
Sarnen	OW	1'060'000
Stans	NW	1'124'000
Luzern	LU	1'409'000
Meiringen	BE	688'000

Zusammenfassung Preisindex Eigenheime



Die Preise für Wohneigentum steigen scheinbar unaufhaltsam und dies bereits seit Jahren. Ist das Potenzial nach oben unbegrenzt oder droht im Gegenteil schon bald das Platzen einer Immobilienblase? Mehrere Faktoren sind verantwortlich für die derzeit rekordverdächtigen Wachstumsraten der Eigenheimpreise von 7,4 Prozent (Kanton Obwalden) respektive 5,5 Prozent (Schweiz). So führen die tiefen Zinsen nicht nur dazu, dass das Wohnen im Eigenheim vielfach preiswerter ist als zur Miete. In Kombination mit den steigenden Inflationsraten schaffen sie Anreiz zu einer fortlaufenden Verschiebung von Kapital in Sachwerte wie zum Beispiel Grundbesitz.

Zudem behauptet sich die Schweiz trotz Corona-Pandemie als begehrter Wohn- und Arbeitsort. Zuwanderung und kontinuierliches Bevölkerungswachstum auch während des Krisenjahres 2020 widerspiegeln, dass die hiesige Wirtschaft besser durch die Pandemie gekommen ist als diejenige zahlreicher anderer Länder. Dies gilt im Besonderen für den Kanton Obwalden, der über eine hohe Standortattraktivität verfügt. All diese Faktoren sprechen gegen eine Spekulationsblase. Weitere Preissteigerungen sind deshalb nicht auszuschliessen.

ZUSAMMENFASSUNG PREISINDEX EIGENHEIME

Eigenheime	Obwalden	Schweiz
31.03.2021 bis 30.09.2021 (letzte 6 Monate)	5,8%	2,9%
30.09.2020 bis 30.09.2021 (letzte 12 Monate)	7,4%	5,5%
Seit 1998	96,7%	100,8%

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