



# Mein Zuhause.

## OKB-Eigenheimindex

Preisentwicklung  
Einfamilienhäuser und  
Eigentumswohnungen  
im Kanton Obwalden

Oktober 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](http://www.okb.ch/eigenheimindex)

# Der Neue: SARON®

«Ein Vorteil für den Hypothekarnehmer ist ganz klar die Transparenz.»



**Thomas Gasser**

Leiter Privat- und Firmenkunden  
Mitglied der Geschäftsleitung

## **Weshalb ersetzen die Schweizer Banken den Referenzzinssatz LIBOR durch den SARON®?**

Weil die London Interbank Offered Rate, also der LIBOR, seit der Finanzkrise 2008 an Aussagekraft verloren hat und dieser per Ende 2021 abgeschafft wird. Der SARON® ist ein Tagesgeldzinssatz. SARON® steht übrigens für Swiss Average Rate Overnight. Einer seiner Vorteile gegenüber dem Libor ist für den Hypothekarnehmer ganz klar die Transparenz.

## **Die Transparenz? Erklären Sie das bitte.**

Gerne. Der SARON® basiert auf Ausleihungen zwischen Schweizer Finanzinstituten. Es ist somit ein Wert, der aufgrund effektiver Transaktionen entsteht. Weil dem so ist, steht mit dem SARON® Compound der Basiszinssatz für unser neues Geldmarkt-Darlehen erst am Ende der jeweiligen Zinsperiode fest. Denn um den Basiszinssatz zu bestimmen, wird der Durchschnitt der täglichen SARON®-Sätze der vergangenen drei Monate ermittelt. Der Hypothekarnehmer kann aufgrund dieses Vorgehens nachvollziehen, wie der ihm ausgewiesene Referenzzinssatz SARON® Compound zustande gekommen ist.

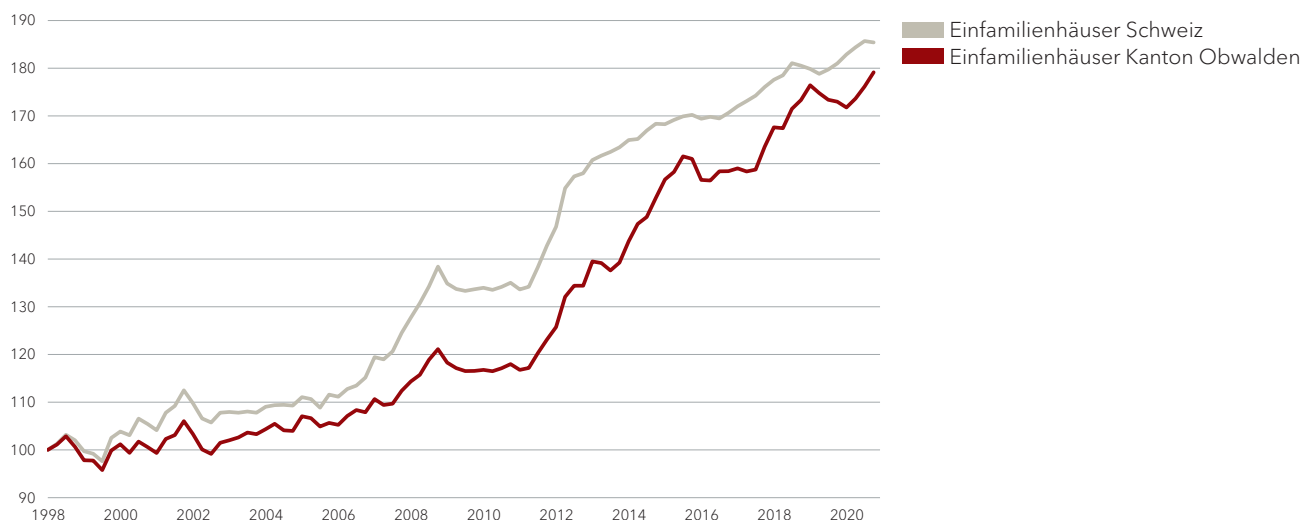
## **Was sind die weiteren Vorteile des neuen Geldmarkt-Darlehens basierend auf dem SARON®?**

Im Prinzip die Gleichen wie schon beim bisherigen LIBOR-Darlehen: die Flexibilität und der Profit von den aktuell äusserst tiefen Zinsen. Der SARON®-Zinssatz bewegt sich aktuell im Negativbereich. Solange diese Phase anhält, ist für ein Geldmarkt-Darlehen nur die vereinbarte Marge als Zins geschuldet. Gleiches galt für das LIBOR-Darlehen. Sollte sich eines Tages an der Zinsenfront eine Trendwende abzeichnen, kann der Hypothekarnehmer flexibel darauf reagieren. Er hat die Möglichkeit, jeweils auf das Quartalsende in ein anderes Finanzierungsprodukt wie zum Beispiel in ein Fest-Darlehen zu wechseln.

## **Noch ein Wort zur Corona-Krise. Wie wirkt sich die Krise auf das Zinsumfeld aus?**

Sie verzögert eine allfällige Trendwende. Die sehr expansive Geldpolitik der Schweizerischen Nationalbank und die aktuell praktizierte Fiskalpolitik schreien geradezu: «Jetzt erst recht nicht steigende Zinsen!» Die Hypothekarnehmer werden weiterhin von sehr attraktiven Zinskonditionen profitieren können. Die Sparer jedoch noch längere Zeit das Nachsehen haben.

# Preisindex für Einfamilienhäuser



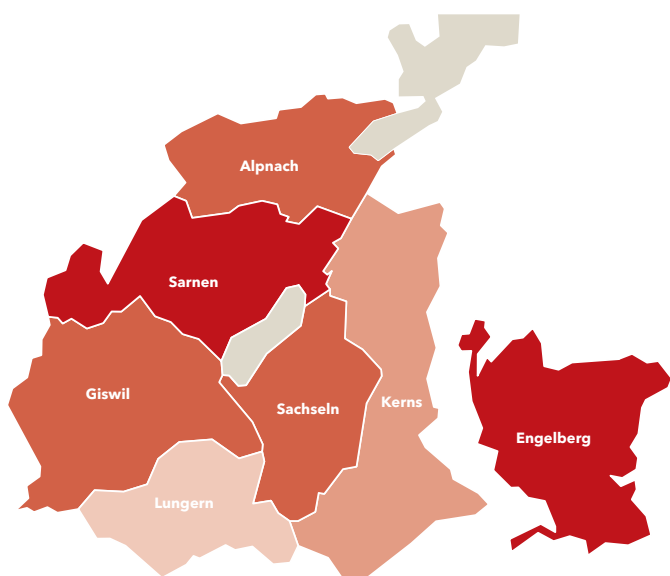
Der Obwaldner Immobilienmarkt entwickelt sich äusserst dynamisch. Dies belegen die neuen Marktzahlen des OKB-Preisindex für Einfamilienhäuser: Im letzten Halbjahr ist dieser um 3,2 Prozent gestiegen. Damit haben sich die Wertkorrekturen des Jahres 2019 bereits mehr als neutralisiert. Was sind die Ursachen des beachtlichen Preisanstiegs im Kanton? Obwohl sich noch im Frühling eine regionale Konsolidierung abgezeichnet hat, dürfte die Corona-Krise den Wunsch nach einem eigenen Haus mit Umschwung beflügeln. Obwalden trumpft auf mit Freiraum und Nähe zur Natur, die aktuell verstärkt gesucht werden.

Mit einem Plus von 0,6 Prozent sind die Hauspreise im Landesmittel über die letzten sechs Monate weit weniger stark gestiegen als im Kanton. Im langjährigen Wachstumstrend übertrifft der gesamtschweizerische Markt den kantonalen jedoch nach wie vor leicht: Während die Preise für Einfamilienhäuser seit 1998 schweizweit eine Steigerung von 85,4 Prozent aufweisen, liegt der Zuwachs im Kanton Obwalden bei 79,2 Prozent.

## PREISINDEX FÜR EINFAMILIENHÄUSER

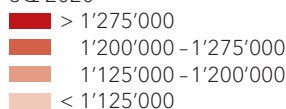
Einfamilienhäuser	Obwalden	Schweiz
31.03.2020 bis 30.09.2020 (letzte 6 Monate)	3,2%	0,6%
30.09.2019 bis 30.09.2020 (letzte 12 Monate)	3,6%	2,4%
Seit 1998	79,2%	85,4%

# Preisniveauekarte für Einfamilienhäuser



## Einfamilienhauspreise Obwalden

3Q 2020



Wie viel kostet ein Einfamilienhaus im Kanton Obwalden? Die Variation der Hauspreise hängt zu einem grossen Teil von der Lage ab. Ein typisches, fünfjähriges Muster-Einfamilienhaus mit 180 m<sup>2</sup> Wohnfläche schlägt in Engelberg als Erstwohnsitz mit rund 1,3 Mio. Schweizer Franken zu Buche. An günstigeren Standorten wie beispielsweise in Kerns muss für dasselbe Musterhaus mit 1,1 Mio. Schweizer Franken etwas weniger tief in die Tasche gegriffen werden.

Massgeblich für die höheren Preise an den beliebten Lagen im Obwaldner Kantonsgebiet ist die bessere Erreichbarkeit und Anbindung an den öffentlichen Verkehr. Der Blick über die Kantonsgrenzen hinaus verdeutlicht das regional sehr heterogene Preisgefüge. Um das gleiche Musterhaus am Vierwaldstättersee zu erwerben, müssen in einigen Gemeinden rund 2 Mio. Schweizer Franken budgetiert werden, während in Meiringen (BE) weniger als die Hälfte dessen aufgewendet werden muss.

## PREISNIVEAUKARTE FÜR EINFAMILIENHÄUSER

### Definition Musterhaus

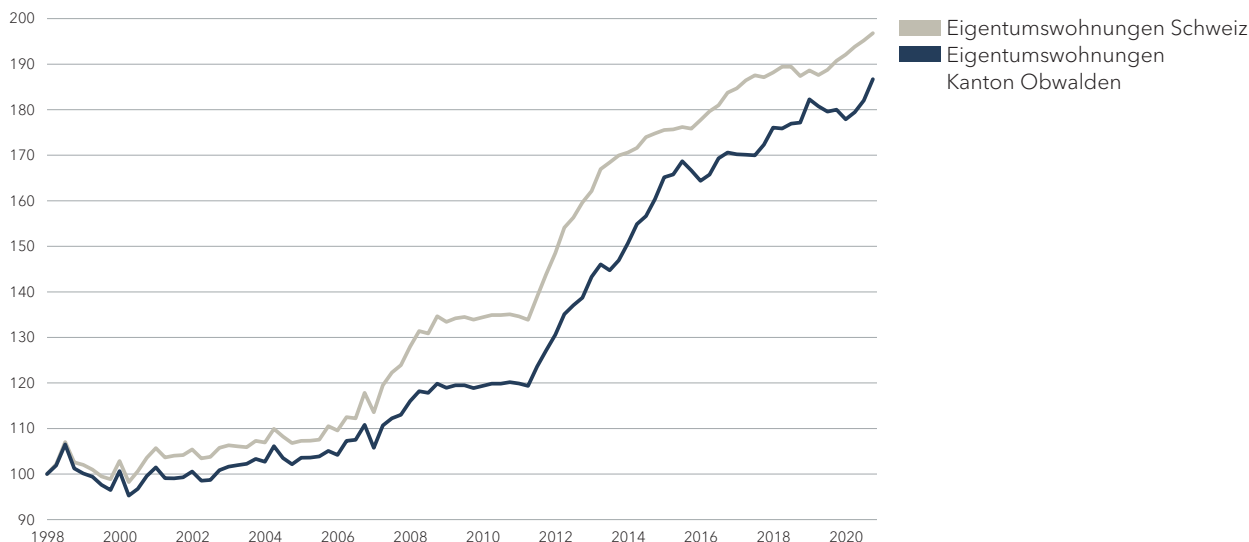
Objekttyp	Freistehend
Alter	5 Jahre
Lage im Ort*	Gut
Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	600
Nettowohnfläche in m <sup>2</sup>	180
Anzahl Zimmer	6
Anzahl Badezimmer	2
Raumvolumen in m <sup>3</sup>	1'000
Norm	SIA 116
Dachstockausbau möglich	Nein
Bauqualität	Gut
Zustand des Gebäudes	Gut
Letzte Renovation	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	1'230'000
Engelberg	OW	1'295'000
Giswil	OW	1'230'000
Kerns	OW	1'128'000
Lungern	OW	1'051'000
Sachseln	OW	1'232'000
Sarnen	OW	1'386'000
Stans	NW	1'599'000
Luzern	LU	1'966'000
Meiringen	BE	923'000

# Preisindex für Eigentumswohnungen



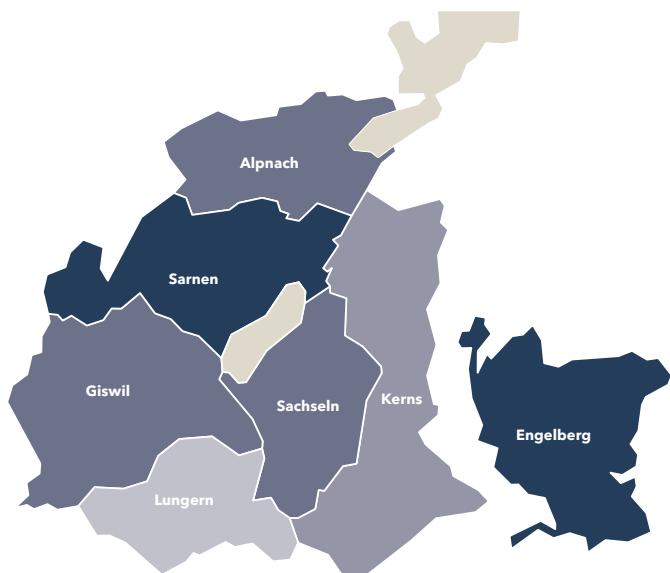
Die Preise für Eigentumswohnungen im Kanton Obwalden erreichen diesen Herbst ein neues Allzeithoch. Mit einer Zunahme von 4,0 Prozent im letzten Halbjahr ist die Nachfrage nach Stockwerkeigentum sogar noch stärker gestiegen als bei den Einfamilienhäusern. Aus gesamtschweizerischer Sicht zeigt sich die Preisentwicklung des letzten Halbjahres mit 1,5 Prozent zwar robust, wengleich etwas weniger dynamisch. Innert Jahresfrist beträgt der landesweite Wertanstieg 3,2 Prozent, was in etwa der historischen Wachstumsrate pro Jahr entspricht.

Sowohl kantonal als auch auf schweizweiter Ebene deuten die aktuellen Entwicklungen auf einen mehrheitlich krisenresistenten Wohnungsmarkt hin. Neben den attraktiven Hypothekarzinsen dürfte auch die verringerte Bautätigkeit zur stabilen Preisentwicklung in diesem Segment beigetragen haben. Je länger der Zeithorizont, desto deutlicher wird die Attraktivität von Stockwerkeigentum: Seit Beginn der Indexreihe haben sich die Preise in Obwalden mit 87 Prozent respektive mit 97 Prozent für die gesamte Schweiz nahezu verdoppelt.

## PREISINDEX FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN

Eigentumswohnungen	Obwalden	Schweiz
31.03.2020 bis 30.09.2020 (letzte 6 Monate)	4,0%	1,5%
30.09.2019 bis 30.09.2020 (letzte 12 Monate)	3,7%	3,2%
Seit 1998	86,7%	96,8%

# Preisniveauekarte für Eigentumswohnungen



## Eigentumswohnungspreise Obwalden

3Q 2020

■	> 900'000
■	850'000 - 900'000
■	800'000 - 850'000
■	< 800'000

Hinsichtlich des Preisgefüges von Eigentumswohnungen ist innerhalb des Kantonsgebiets ebenfalls ein klares Muster erkennbar. Für den Kauf einer typischen Wohnung mit 4.5 Zimmern und 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche sind in Alpnach im Durchschnitt rund 880'000 Schweizer Franken nötig. Zirka 10 Prozent mehr kostet dieselbe Musterwohnung in Sarnen, während für das Objekt in Lungern ein Abschlag in der gleichen Grössenordnung zu beobachten ist.

Trotz der mittelfristig starken Wertzunahmen erscheinen die hiesigen Wohnungspreise im Vergleich zu den Nachbarkantonen geradezu erschwinglich. Selbst an den begehrtesten Standorten in Obwalden liegt das Preisniveau unterhalb demjenigen von Stans oder der Stadt Luzern. Wer in diesen Ortschaften die für den Vergleich analysierte Eigentumswohnung erwerben will, muss mit Investitionen von rund 1,1 Mio. respektive über 1,3 Mio. Schweizer Franken rechnen.

## PREISNIVEAUKARTE FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN

### Definition Musterwohnung

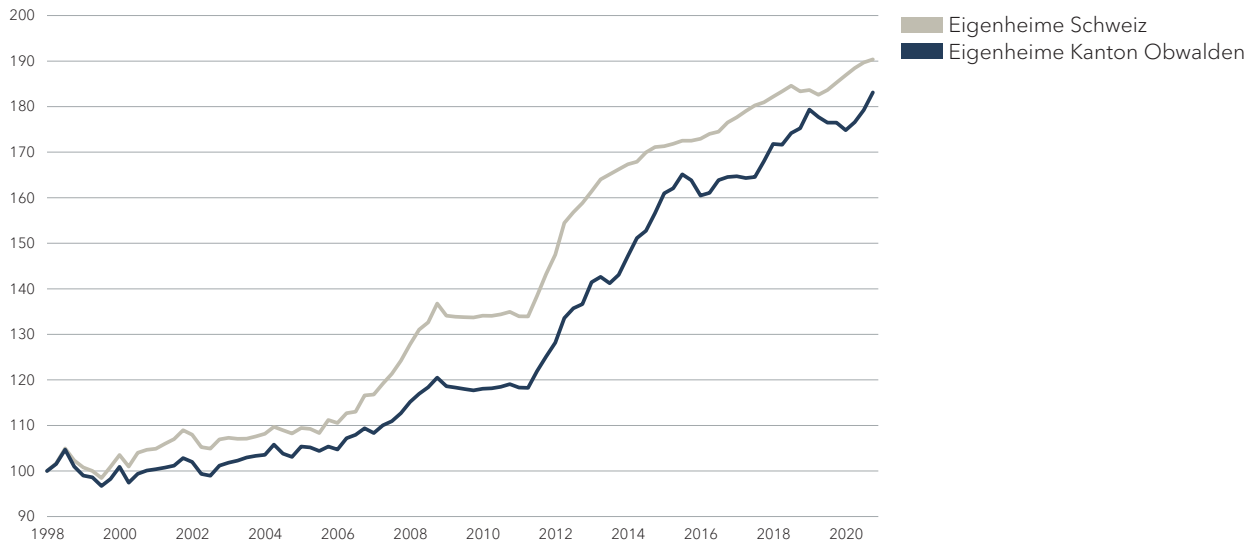
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Alter	5 Jahre
Lage im Ort*	Gut
Qualität Standort der Wohnung im Gebäude	Gut
Nettowohnfläche in m <sup>2</sup>	140
Anzahl Zimmer	4.5
Anzahl Badezimmer	2
Balkon-/Terrassenfläche in m <sup>2</sup>	25
Anzahl Wohnungen im Gebäude	10
Wertquote in ‰	100
Bauqualität	Gut
Zustand des 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	877'000
Engelberg	OW	912'000
Giswil	OW	881'000
Kerns	OW	804'000
Lungern	OW	755'000
Sachseln	OW	873'000
Sarnen	OW	973'000
Stans	NW	1'118'000
Luzern	LU	1'336'000
Meiringen	BE	670'000

# Zusammenfassung Preisindex Eigenheime



Der Wunsch nach Wohneigentum scheint in der Bevölkerung weiterhin sehr ausgeprägt. Obwohl die Zuwanderung aus dem Ausland und aus anderen Kantonen per Saldo abgenommen hat, bleibt die Nachfrage nach Wohnraum intakt. Die Leerstandsnummer zeigt sich für den Kanton Obwalden mit 0,9 Prozent im Vergleich zum Vorjahr auf fast unverändert tiefem Niveau, was auf ein Gleichgewicht im Wohnungsmarkt hindeutet. Der Eigenheimmarkt scheint der Corona-Krise somit nicht nur zu trotzen. Vielmehr haben die Covid-19-Massnahmen dem Wunsch nach Wohneigentum weiter Antrieb gegeben.

Nach dem Einbruch der Konjunktur im ersten Halbjahr 2020 und einem zunächst positiven Ausblick sind die langfristigen Folgen weiterer Pandemie-Wellen kaum vorhersehbar. Je nach Verlauf sind abermalige Auswirkungen auf den Arbeitsmarkt, die Exportindustrie oder die Zuwanderung wahrscheinlich. Diese könnten indirekt auch im Eigenheimmarkt ihre Spuren hinterlassen. Aufgrund der globalen Niedrigzinspolitik ist zumindest davon auszugehen, dass der Erwerb von Wohneigentum aus Finanzierungsoptik attraktiv bleibt.

## ZUSAMMENFASSUNG PREISINDEX EIGENHEIME

Eigenheime	Obwalden	Schweiz
31.03.2020 bis 30.09.2020 (letzte 6 Monate)	3,7%	1,0%
30.09.2019 bis 30.09.2020 (letzte 12 Monate)	3,8%	2,8%
Seit 1998	83,1%	90,4%



# 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@okb.ch



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



Cornelia Häcki  
041 666 21 54  
cornelia.haECKi@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.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

**newhome**  
zuerst entdecken

**Obwaldner Kantonalbank**

Rütistrasse 8  
Postfach  
6061 Sarnen

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