



# Mein Zuhause.

## OKB-Eigenheimindex

Preisentwicklung  
Einfamilienhäuser und  
Eigentumswohnungen  
im Kanton Obwalden

November 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.

# Umwelt-Bonus

Bei der Obwaldner Kantonalbank lohnt sich nachhaltiges Bauen doppelt.



**Daniela Calamita**  
Filialleiterin

**Folgendes fiktives Szenario: Das Ehepaar Nina und Martin Meier möchte ein Haus bauen. Ihr neues Eigenheim soll in einer nachhaltigen Bauweise erstellt werden. Bevor die beiden jedoch mit der Planung voranschreiten, vereinbaren sie einen Beratungstermin bei ihrer Hausbank. Sie möchten wissen: Zahlt sich die nachhaltige Bauweise bei der Finanzierung aus? Welche Nachhaltigkeitskriterien muss der Bau erfüllen?**

Genau wie das Ehepaar Meier sollten Sie vorgehen, wenn Sie sich in einer ähnlichen Situation befinden. Informieren Sie sich frühzeitig über die Finanzierungsmöglichkeiten. Klären Sie ab, wie Sie mit einer nachhaltigen Bauweise profitieren können. Bei der Obwaldner Kantonalbank lohnt sich nachhaltiges Bauen doppelt. Mit dem sogenannten Umwelt-Bonus profitieren Sie von einem Zinsabschlag von 0,4 Prozent. Zudem können Sie sich zwischen einem Fest- oder Geldmarkt-Darlehen entscheiden und die für Sie stimmige Laufzeit wählen.

## **Nachweis der Nachhaltigkeit**

Die Voraussetzung für den Umwelt-Bonus ist ein Nachweis der nachhaltigen Bauweise. Bei einem Neubau oder einer Handänderung sind dies ein GEAK B der Gebäudehülle, Minergie, Holzpur, SNBS oder 2000WattAreal. Sowohl die Liegenschaft als auch das Zertifikat dürfen jedoch nicht älter als drei Jahre sein.

## **Bonus auch bei Renovation**

Sie können übrigens auch bei einer Renovation oder einem Umbau in den Genuss des Umwelt-Bonus kommen. Dazu müssen uns der Gebäudeenergieausweis mit Beratungsbericht (GEAK Plus) und die Umsetzung einer nachhaltigen Sanierung mit Verbesserung um mindestens zwei GEAK-Effizienzklassen der Gebäudehülle vorliegen. Wir empfehlen Ihnen bei einem entsprechenden Renovationsvorhaben frühzeitig mit uns in Kontakt zu treten.

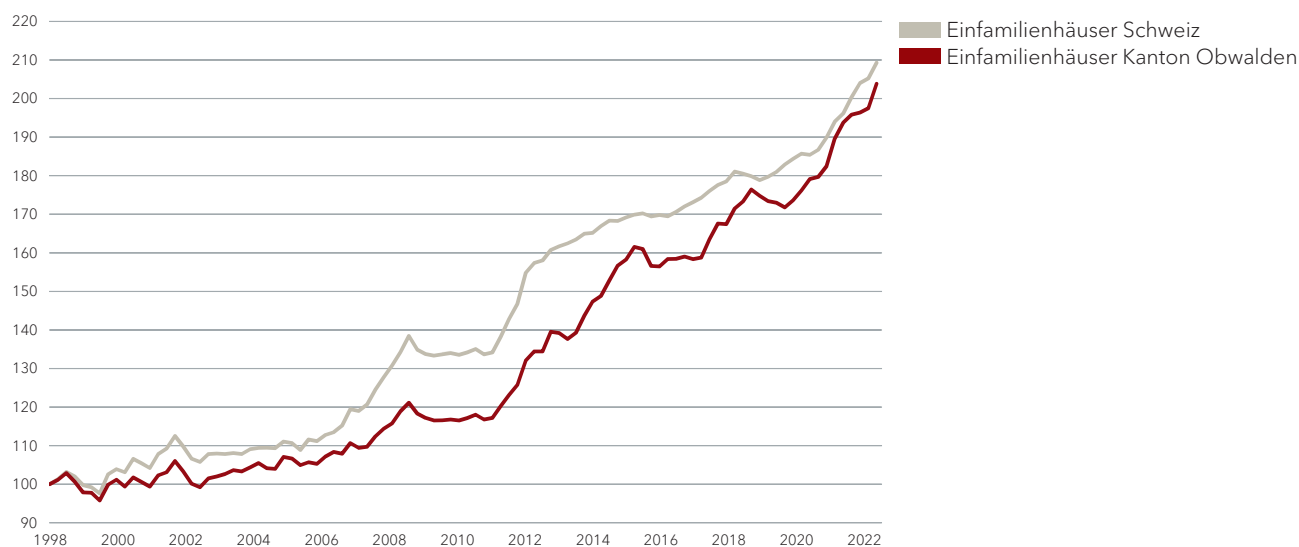
Noch ein Tipp: Der Kanton Obwalden fördert den GEAK-Plus mit 1000 Franken pro Objekt. Mit dem zusätzlichen Kostenbeitrag der Obwaldner Kantonalbank ist der Beratungsbericht nahezu subventioniert.

Weitere Informationen zum Umwelt-Bonus finden Sie unter [www.okb.ch/umwelt-bonus](http://www.okb.ch/umwelt-bonus).

## **GEAK - Die Energieetikette für Ihre Liegenschaft**

Der GEAK ist die offizielle Energieetikette der Kantone und zeigt den IST-Zustand der Gebäudehülle sowie der Gebäudetechnik in sieben Klassen (A bis G) an. Der Energiebedarf Ihres Gebäudes kann mit demjenigen von anderen Bauten verglichen werden. [www.okb.ch/geak](http://www.okb.ch/geak)

# Preisindex für Einfamilienhäuser



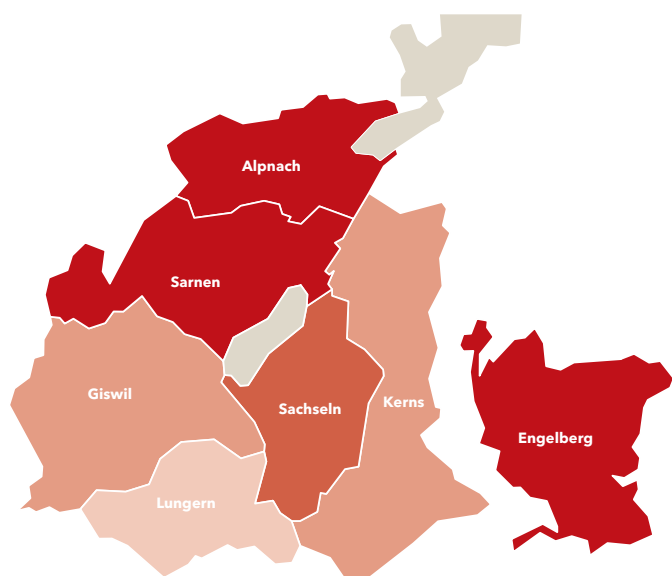
Der Obwaldner Häusermarkt zeigt sich im Herbst 2022 weitgehend krisenresistent. Kaufinteressenten müssen 3,8 Prozent tiefer in die Tasche greifen als noch vor sechs Monaten. Damit übertrifft die kantonale Entwicklung sogar das Landesmittel für denselben Zeitraum (2,6 Prozent). Und dies wohlgemerkt, obschon von der Schweizerischen Nationalbank nun definitiv die Zinswende eingeläutet wurde. Dass es sich bei der Steigerung nicht um eine kurzfristige Reaktion handelt, zeigen die Jahreswachstumsraten: Seit letztem Herbst 2021 haben die Obwaldner Hauspreise um 5,2 Prozent zugelegt, dieses Wachstum wird schweizweit mit 6,7 Prozent innert Jahresfrist sogar getoppt.

Der bedeutende Anstieg der Hauspreise in Obwalden ist unter anderem durch eine ausgeprägte Angebotsknappheit zu erklären. Gleichzeitig ist der Wunsch nach einem eigenen Haus trotz steigender Hypothekarzinsen ungebrochen, was die Preisentwicklung stützt. Je nach Zinspolitik und Wirtschaftsgang könnte sich die Dynamik mittelfristig abschwächen.

## PREISINDEX FÜR EINFAMILIENHÄUSER

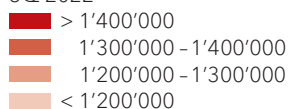
Einfamilienhäuser	Obwalden	Schweiz
31.03.2022 bis 30.09.2022 (letzte 6 Monate)	3,8%	2,6%
30.09.2021 bis 30.09.2022 (letzte 12 Monate)	5,2%	6,7%
Seit 1998	103,9%	109,3%

# Preisniveauekarte für Einfamilienhäuser



## Einfamilienhauspreise Obwalden

3Q 2022



Je nach Ortschaft werden im Kanton Obwalden für ein typisches Einfamilienhaus mit 6 Zimmern, 180 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 600 m<sup>2</sup> Grundstück unterschiedliche Preise gezahlt. Während das Niveau in Lungern mit rund 1 Million Franken verhältnismässig moderat ist, müssen im Hauptort Sarnen rund 60 Prozent mehr für das Musterhaus budgetiert werden. Ausschlaggebend für die Differenzen im Kanton sind unter anderem das Infrastruktur- und Dienstleistungsangebot sowie die Nähe zu den Agglomerationen Luzern und Zug.

Kurze Pendelzeiten und eine gute Erschliessung bewirken an vielen Standorten im Kanton ein vergleichsweise hohes Preisniveau. Ein Vergleich mit der Stadt Luzern, wo dasselbe Objekt mit rund 2,2 Millionen Franken zu Buche schlägt, vermag diese Einschätzung zu relativieren. So oder so gilt: Um am freien Markt ein Objekt zu ergattern, braucht es neben Glück auch viel Geduld.

## PREISNIVEAUKARTE FÜR EINFAMILIENHÄUSER

### Definition Musterhaus

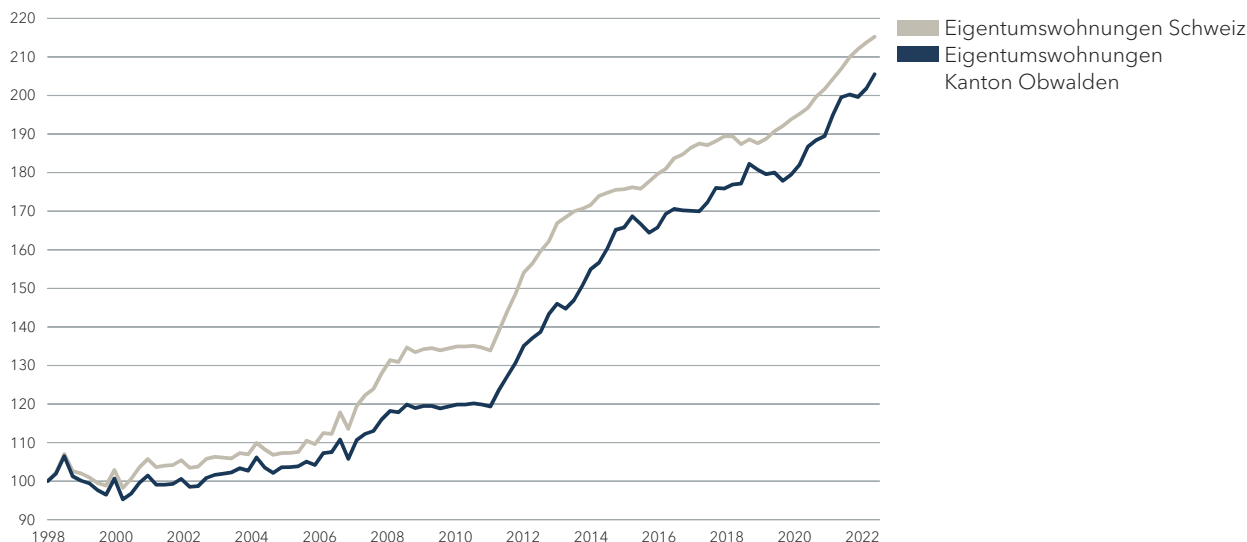
Objekttyp	Freistehend
Alter	5 Jahre
Lage im Ort*	Gut
Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	600
Nettowohnfläche in m <sup>2</sup>	180
Anzahl Zimmer	6
Anzahl Badezimmer	2
Raumvolumen in m <sup>3</sup>	1'000
Norm	SIA 116
Dachstockausbau möglich	Nein
Bauqualität	Gut
Zustand des Gebäudes	Gut
Letzte Renovation	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	1'423'000
Engelberg	OW	1'658'000
Giswil	OW	1'228'000
Kerns	OW	1'298'000
Lungern	OW	1'053'000
Sachseln	OW	1'397'000
Sarnen	OW	1'617'000
Stans	NW	1'840'000
Luzern	LU	2'172'000
Meiringen	BE	933'000

# Preisindex für Eigentumswohnungen



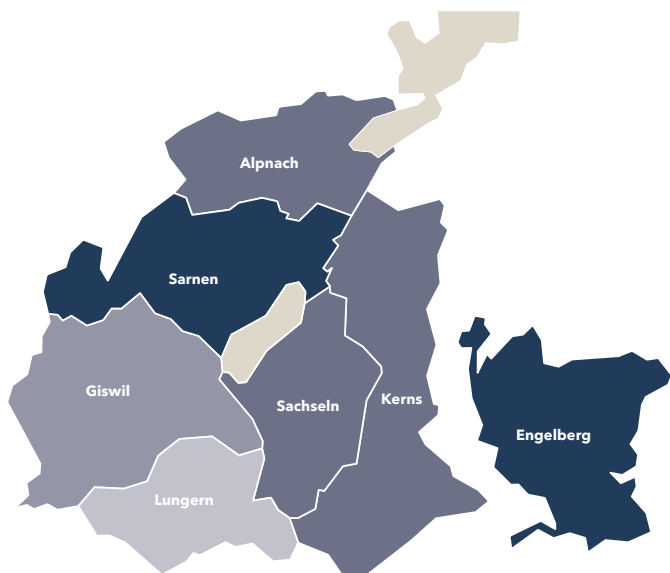
Die Auswertung der aktuellsten Markttransaktionen zeigt auch für Eigentumswohnungen im Kanton einen stattlichen Preisanstieg von 3,0 Prozent im letzten Halbjahr. Damit wird die landesweite Steigerung von 1,5 Prozent für denselben Zeitraum deutlich übertroffen. Glücklicherweise kann sich auch schätzen, wer bereits längerfristig eine Wohnung sein Eigen nennen darf: Seit 1998 haben sich die Werte ohne Berücksichtigung von Alterung und Teuerung mit rund 106 Prozent mehr als verdoppelt. Damit liegt das kantonale Preiswachstum fast auf Höhe des Landesmittels (115 Prozent).

Im Vergleich zum Häusermarkt zeigt sich die Angebotsituation im Bereich Stockwerkeigentum etwas gemässiger. Entsprechend gross ist die Anzahl Kaufinteressenten. Begünstigt wurde die Nachfrage auch durch das Tiefzinsumfeld und die Devise: Kaufen ist günstiger als Mieten. Je nach lokaler Marktentwicklung und Lage dürfte eine Mietwohnung jedoch wieder zur günstigeren Alternative werden, was zu einem Abflachen des Preistrends führen könnte.

## PREISINDEX FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN

Eigentumswohnungen	Obwalden	Schweiz
31.03.2022 bis 30.09.2022 (letzte 6 Monate)	3,0%	1,5%
30.09.2021 bis 30.09.2022 (letzte 12 Monate)	3,0%	4,0%
Seit 1998	105,6%	115,2%

# Preisniveauekarte für Eigentumswohnungen



## Eigentumswohnungspreise Obwalden

3Q 2022

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

Um das Preisniveau im Kanton Obwalden einzuordnen, wird eine Musterwohnung mit den exakt gleichen Eigenschaften in den verschiedenen Gemeinden bewertet. Die resultierenden Preisunterschiede sind folglich auf die Lage zurückzuführen. Im kantonalen Durchschnitt kostet eine 140 m<sup>2</sup> grosse Viereinhalb-Zimmer-Wohnung mit zwei Badezimmern und einem Balkon von 25 Quadratmetern rund 1 Million Franken.

Dies entspricht dem Preisniveau von Sachseln. In Engelberg etwa muss für dieselbe Musterwohnung rund 15 Prozent tiefer in die Tasche gegriffen werden, wobei der Aufschlag indirekt durch die Tourismuswirtschaft geprägt wird. Aufgrund der hohen Preisniveaus in den Zentren wurden ländlichere Wohnlagen in den vergangenen Jahren begehrter. Wer einen etwas längeren Arbeitsweg in Kauf nimmt, kann für die Wohnung in Lungern im Vergleich zum kantonalen Mittel bis zu 200'000 Franken sparen.

## PREISNIVEAUKARTE FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN

### Definition Musterwohnung

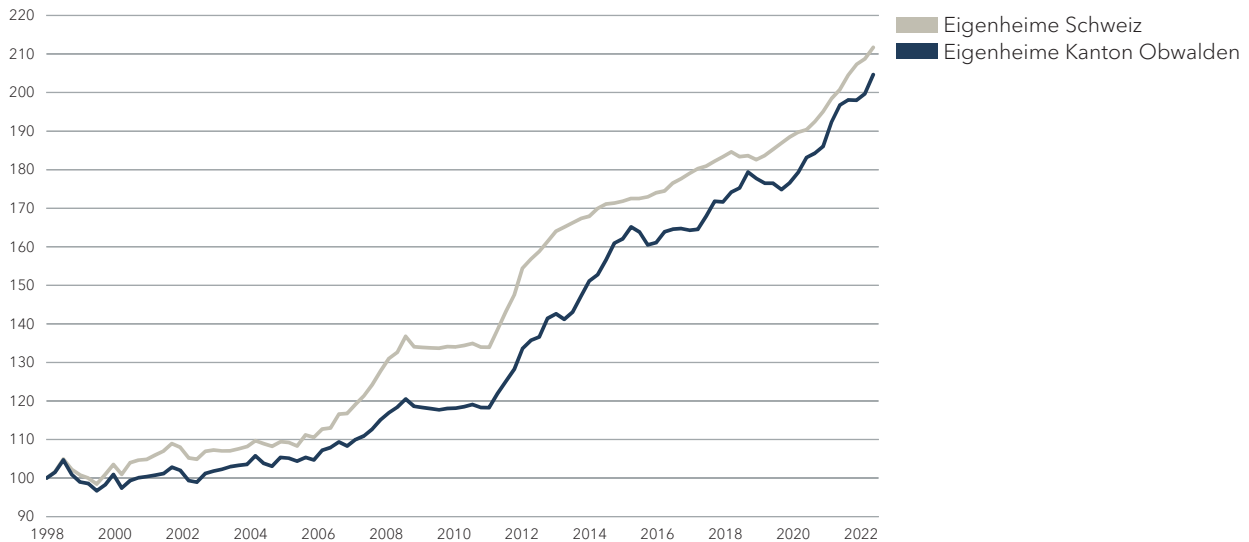
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Alter	5 Jahre
Lage im Ort*	Gut
Qualität Standort der Wohnung im Gebäude	Gut
Nettowohnfläche in m <sup>2</sup>	140
Anzahl Zimmer	4.5
Anzahl Badezimmer	2
Balkon-/Terrassenfläche in m <sup>2</sup>	25
Anzahl Wohnungen im Gebäude	10
Wertquote in ‰	100
Bauqualität	Gut
Zustand des 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	991'000
Engelberg	OW	1'142'000
Giswil	OW	890'000
Kerns	OW	908'000
Lungern	OW	773'000
Sachseln	OW	979'000
Sarnen	OW	1'135'000
Stans	NW	1'244'000
Luzern	LU	1'492'000
Meiringen	BE	691'000

# Zusammenfassung Preisindex Eigenheime



Blickt man nur auf die aktuellen Transaktionsdaten, scheinen weder die Zinswende noch die fragilen Finanzmärkte und die drohende Energiekrise dem Eigenheimmarkt etwas anhaben zu können. Mit einer Steigerung von 3,4 Prozent in den letzten sechs Monaten wird sogar ein neues Allzeithoch erreicht. Im Vergleich dazu erscheint der schweizweite Anstieg von 2,1 Prozent moderat. Die neuerlichen Preissteigerungen sind durchaus erklärbar, schliesslich sind die Kosten nur eines von vielen Kriterien, welche die Nachfrage beeinflussen. Gerade in Zeiten erhöhter Unsicherheit scheint der Erwerb von Grund und Boden als vorteilhafter Inflationsschutz.

Unterstützt wird die Krisenresistenz weiter durch die Finanzierungs- und Tragbarkeitsregeln sowie durch die stetige Zuwanderung, welche die Nachfrage nach Wohnraum stabilisiert. Gut möglich, dass die Zuwanderung noch höher wäre, wenn das Wohnraumangebot nicht so knapp ausfiele. Im Kanton Obwalden verhartet die Leerwohnungsziffer auf einem rekordtiefen Niveau von knapp 0,5 Prozent. Es ist jedoch wahrscheinlich, dass sich die jüngsten Ereignisse an der Zinsfront noch nicht in den Zahlen niederschlagen. Vom Kaufinteresse bis zum tatsächlichen Erwerb eines Objekts vergehen meist mehrere Monate. Es gilt deshalb stets eine gewisse Verzögerung zu berücksichtigen.

## ZUSAMMENFASSUNG PREISINDEX EIGENHEIME

Eigenheime	Obwalden	Schweiz
31.03.2022 bis 30.09.2022 (letzte 6 Monate)	3,4%	2,1%
30.09.2021 bis 30.09.2022 (letzte 12 Monate)	4,0%	5,5%
Seit 1998	104,7%	111,7%



# 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 definiert. 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



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



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



Manuele Larentis  
041 666 21 26  
manuele.larentis@okb.ch



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



André Luchs  
041 666 21 63  
andre.luchs@okb.ch



Lara Holenstein  
041 666 21 10  
lara.holenstein@okb.ch



Fabian Imhof  
041 666 21 57  
fabian.imhof@okb.ch



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



Dario Ruckli  
041 666 20 59  
dario.ruckli@okb.ch

## MARKTGEBIET KERNS



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



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



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



Andrea Durrer  
041 666 20 66  
andrea.durrer@okb.ch

# Einfach vertraut.

## MARKTGEBIET ALPNACH



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



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

## MARKTGEBIET SACHSELN



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



Markus Fahrian  
041 666 20 32  
markus.fahrian@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](http://www.okb.ch)  
[info@okb.ch](mailto:info@okb.ch)