



OKB-Eigenheimindex

April 2017

Preisentwicklung Einfamilienhäuser und
Eigentumswohnungen im Kanton Obwalden

Wir sind für Sie da. Versprochen.

 **Obwaldner
Kantonalbank**

Wissenswertes zum Thema Eigenheimberatung	3
Preisindex für Einfamilienhäuser	4
Preisniveauekarte für Einfamilienhäuser	5
Preisindex für Eigentumswohnungen	6
Preisniveauekarte für Eigentumswohnungen	7
Zusammenfassung Preisindex Eigenheime	8
Kurzbeschrieb OKB-Eigenheimindex	9
Ihre Ansprechpersonen	10

Herausgeberin

Obwaldner Kantonalbank
Rütistrasse 8
Postfach
6061 Sarnen

Telefon 041 666 22 11
Telefax 041 666 22 60
www.owkb.ch
info@owkb.ch

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.owkb.ch/eigenheimindex

Titelbild: Josef Imfeld, Lungern

Wissenswertes zum Thema Eigenheimberatung



Hans-Ruedi Durrer
Leiter Firmen
Mitglied der Geschäftsleitung

«Vertrauen Sie bei Ihrer Immobilienfinanzierung auf das Wissen und die Erfahrung der Obwaldner Kantonalbank.»

Wann ist der richtige Zeitpunkt für eine Eigenheimberatung?

Der Zeitpunkt für eine Eigenheimberatung ist so individuell wie die Beratung selbst. Vielleicht denken Sie an den Erwerb eines Hauses oder einer Eigentumswohnung, weil sich Ihre finanziellen Verhältnisse geändert haben. Oder Sie möchten prinzipiell wissen, ob ein Eigenheimerwerb überhaupt mit Ihrem Ersparnissen und Einkommen in Frage kommt. Sobald Sie sich solche Gedanken machen, empfehle ich Ihnen ein erstes Gespräch mit Ihrem Kundenberater. Er erklärt Ihnen die Möglichkeiten, kann die Rahmenbedingungen einer Hypothek aufzeigen und mit Ihnen eine Bedürfnisanalyse durchführen. Sollten Sie bereits eine bestimmte Immobilie ins Auge gefasst haben, dann wird der Kundenberater mit Ihnen eine auf die Immobilie zugeschnittene Eigenheimberatung durchführen.

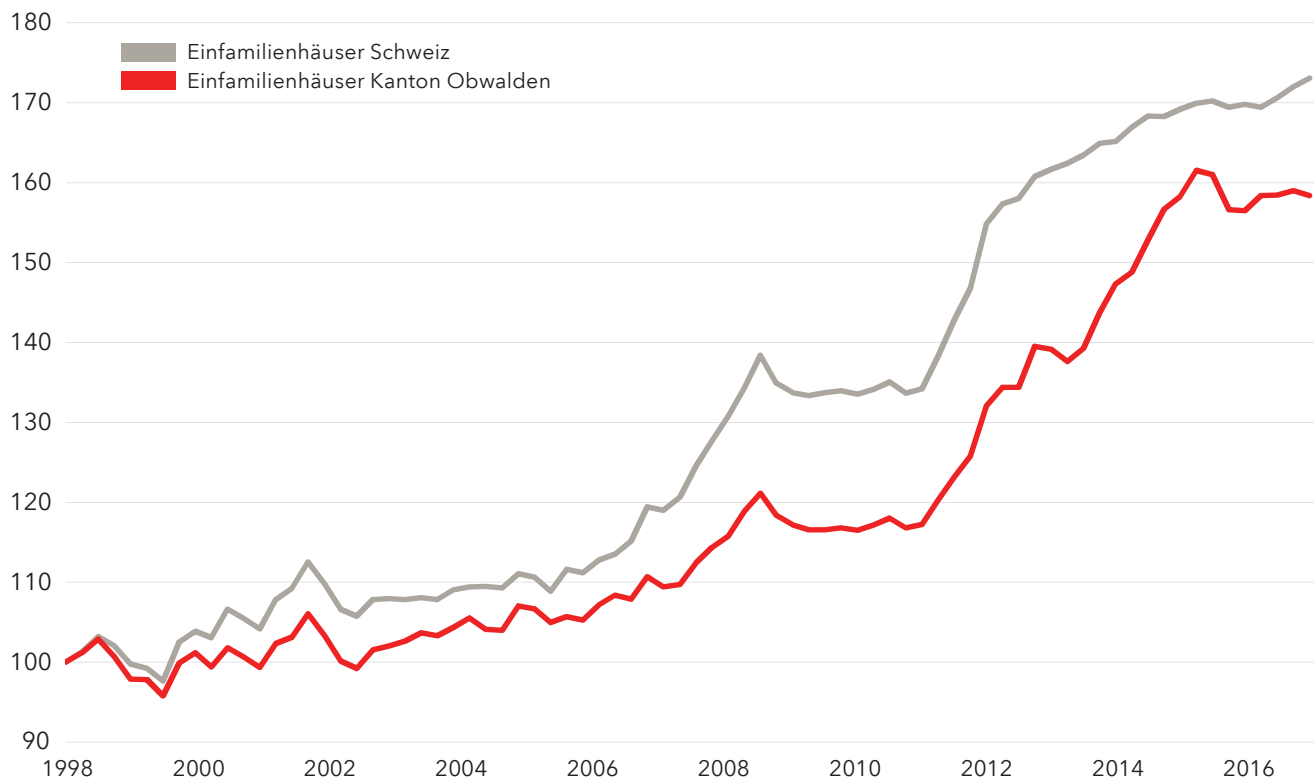
Welche Unterlagen werden für das Gespräch mit dem Kundenberater benötigt?

Generell gilt, je genauer Ihre Informationen bezüglich Ihrer finanziellen Situation sind, umso konkreter wird die Beratung ausfallen. Deshalb nehmen Sie alle Unterlagen über die Immobilie mit, auch den Entwurf des Kaufvertrages falls bereits vorhanden. Über Ihre finanziellen Verhältnisse gibt am besten die Steuererklärung Auskunft. Nebst ihr sollten Sie zudem Ihren letzten Pensionskassenausweis dabei haben.

Was beinhaltet eine professionelle Eigenheimberatung?

Während der Beratung erhalten Sie eine konkrete Offerte mit unterschiedlichen Finanzierungsvarianten. Der Kundenberater erläutert Ihnen die einzelnen Varianten und wird Sie über das weitere Vorgehen und die nächsten Schritte informieren. Sofern der Entwurf des Kaufvertrages vorliegt, wird während des Beratungsgesprächs auch dessen Inhalt thematisiert. Was bedeutet für Sie zum Beispiel die Vertragsklausel Nutzen- und Schadenbeginn oder Schuldübernahme mit Konditionen beziehungsweise ohne Konditionen.

Preisindex für Einfamilienhäuser



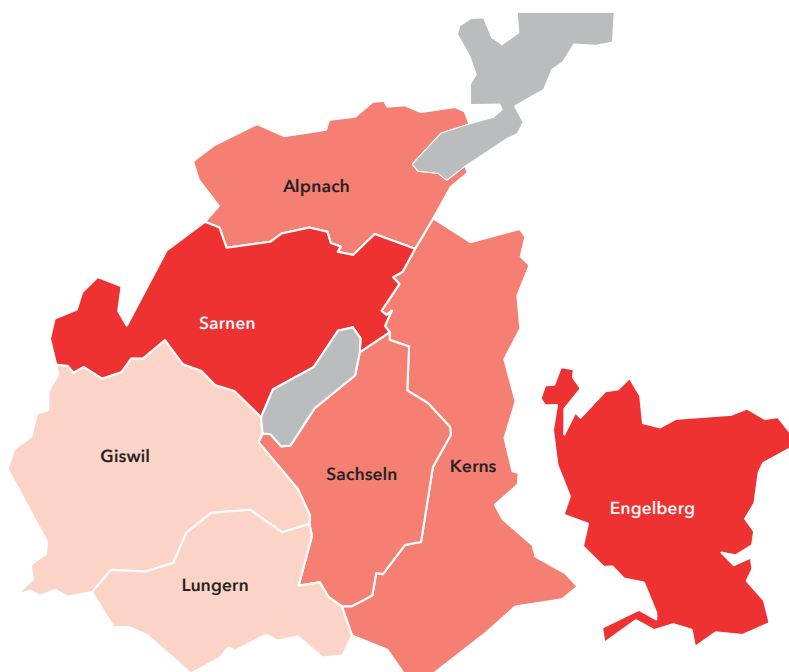
Die Preise für Einfamilienhäuser im Kanton Obwalden befinden sich weiterhin in einer Seitwärtsbewegung. Während auf Jahresbasis ein moderater Anstieg von 1.2% resultiert, zeigt sich für die vergangenen sechs Monate ein Nullwachstum. Im landesweiten Vergleich ist damit für die Region eine leicht unterdurchschnittliche Entwicklung festzustellen. Mit einem Plus von 1.9% innert Jahresfrist wachsen jedoch auch die Schweizer Einfamilienhauspreise nicht mehr in den Himmel.

Werden die Wachstumsraten über einen längerfristigen Zeithorizont betrachtet, ergibt sich hingegen ein verändertes Bild. Trotz gewisser Marktkorrekturen im Zusammenhang mit der Finanzkrise haben die Häuserpreise seit 1998 auf nationaler Ebene um mehr als 73% zugelegt. Im gleichen Zeitraum lässt sich für den Kanton Obwalden nominal, also ohne Berücksichtigung von Alterungseffekten oder der Teuerung, eine Zunahme von über 58% beobachten.

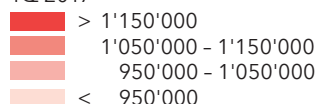
PREISINDEX FÜR EINFAMILIENHÄUSER

Einfamilienhäuser	Obwalden	Schweiz
30.9.2016 bis 31.3.2017 (letzte 6 Monate)	0.0%	1.5%
31.3.2016 bis 31.3.2017 (letzte 12 Monate)	1.2%	1.9%
Seit 1998	58.4%	73.1%

Preisniveauekarte für Einfamilienhäuser



Einfamilienhauspreise Obwalden 1Q 2017



In Abhängigkeit der spezifischen Lagefaktoren wie der Aussicht oder der Infrastrukturleistungen können die Preise innerhalb des Kantons Obwalden stark variieren. Um diese Unterschiede sichtbar zu machen, bietet sich die Erstellung einer Preisniveauekarte anhand eines Musterhauses an. Für den Kauf dieses Objekts mit nebenstehenden Eigenschaften sind in der Region im Mittel rund 1.1 Millionen Schweizer Franken aufzuwenden. Dies entspricht in etwa dem Preisniveau von Sachseln.

Mit einem Abschlag von etwa 15% deutlich erschwinglicher ist der Erwerb des Einfamilienhauses in Giswil oder Lungern. Als teuerste Gemeinden des Kantons gelten, wenig überraschend, Sarnen und Engelberg. Gegenüber einigen steuergünstigen Ortschaften am Vierwaldstättersee oder der Stadt Luzern ist das Preisniveau in der Region jedoch vergleichsweise gemässigt.

PREISNIVEAUEKARTE FÜR EINFAMILIENHÄUSER

Definition Musterhaus

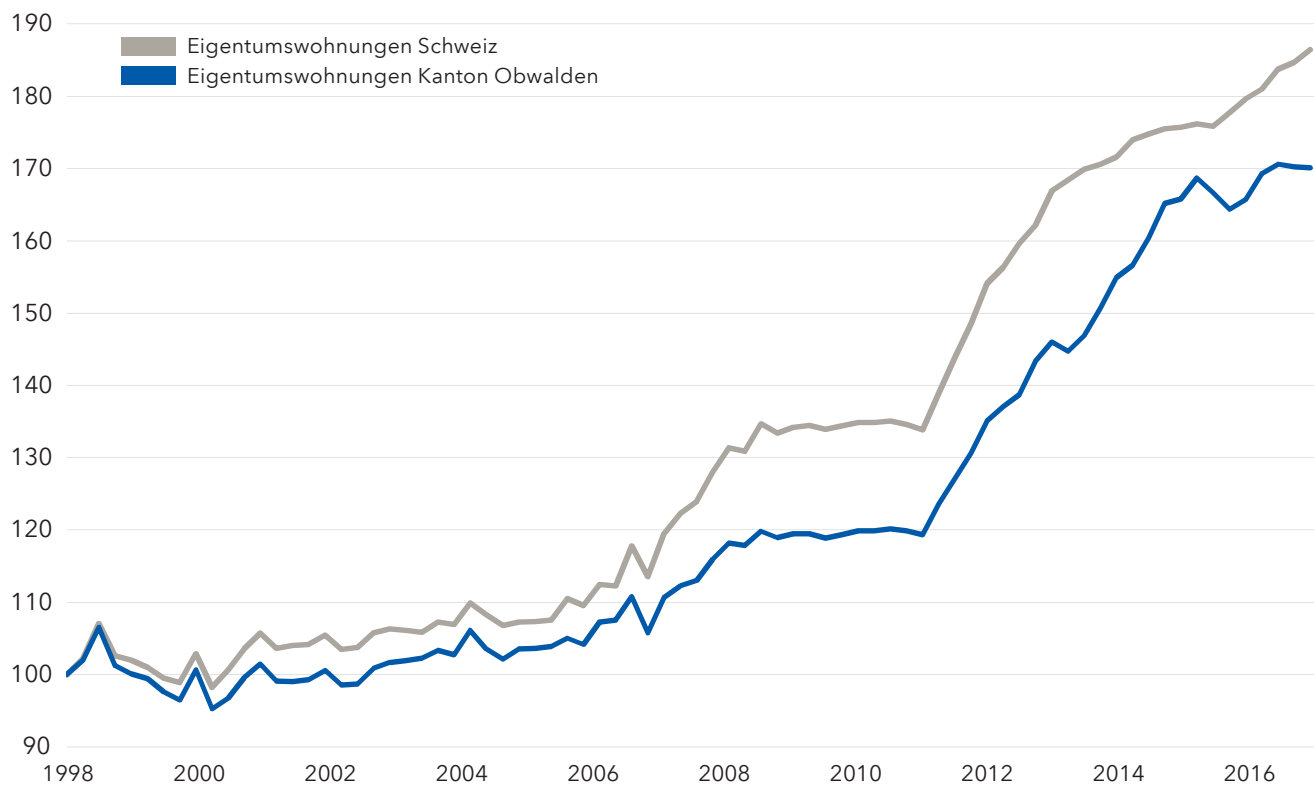
Objektyp	Freistehend
Alter	5 Jahre
Lage im Ort*	Gut
Grundstücksfläche in m ²	600
Nettowohnfläche in m ²	180
Anzahl Zimmer	6
Anzahl Badezimmer	2
Raumvolumen in m ³	1'000
Norm	SIA 116
Dachstockausbau möglich	Nein
Bauqualität	Gut
Zustand des Gebäudes	Gut
Letzte Renovation	Keine
Parkplätze in separater Garage	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	1'062'000
Engelberg	OW	1'227'000
Giswil	OW	948'000
Kerns	OW	1'117'000
Lungern	OW	941'000
Sachseln	OW	1'097'000
Sarnen	OW	1'238'000
Stans	NW	1'265'000
Luzern	LU	1'732'000
Meiringen	BE	900'000

Preisindex für Eigentumswohnungen



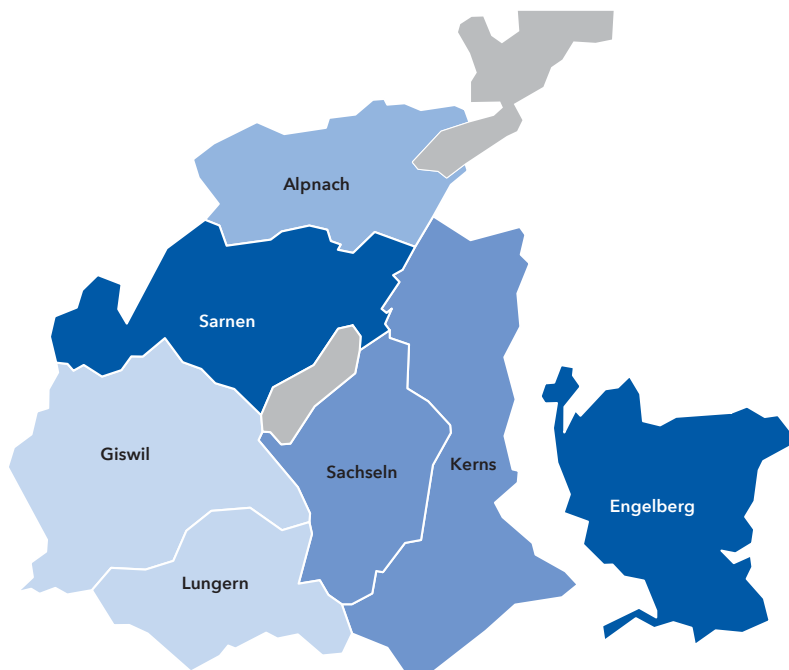
Ähnlich wie bei den Einfamilienhäusern hat sich auch bei den Eigentumswohnungen das Preiswachstum im Kanton Obwalden in den letzten Quartalen verlangsamt. Für das vergangene Halbjahr gibt es mit einem Minus von 0.3% sogar einen leichten Rückgang zu verzeichnen. Auf nationaler Ebene scheint die Nachfrage nach Eigentumswohnungen hingegen weiterhin intakt. Innerhalb der letzten zwölf Monate hat der landesweite Preisindex um 3.8% zugelegt und damit ein neues Allzeithoch erreicht.

Die Preissteigerungen im Segment der Eigentumswohnungen sind nicht zuletzt auch über eine längere Zeitspanne von eindrucksvollem Ausmass. In den letzten sechs Jahren lässt sich beispielsweise sowohl schweizweit wie auch für die Region eine Wertzunahme von rund 40% beobachten. Seit Beginn der Zeitreihen 1998 betragen die Wachstumsraten sogar 70% (Kanton Obwalden) respektive 87% (Schweiz).

PREISINDEX FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN

Eigentumswohnungen	Obwalden	Schweiz
30.9.2016 bis 31.3.2017 (letzte 6 Monate)	-0.3%	1.5%
31.3.2016 bis 31.3.2017 (letzte 12 Monate)	2.6%	3.8%
Seit 1998	70.1%	86.5%

Preisniveauekarte für Eigentumswohnungen



Eigentumswohnungspreise Obwalden

1Q 2017

Dark Blue	> 850'000
Medium Blue	775'000 - 850'000
Light Blue	700'000 - 775'000
Very Light Blue	< 700'000

Standortvorteile wie die Nähe zum Arbeitsplatz oder eine gute Verkehrsanbindung sorgen auch in der Kategorie der Eigentumswohnungen für beträchtliche Preisunterschiede. Wer eine 5-jährige Etagenwohnung mit 140 m² Wohnfläche und einem Tiefgaragenplatz erwerben will, zahlt in den preiswerten Gebieten der Region weniger als 700'000 Schweizer Franken. Rund 10% bis 15% mehr aufzuwenden sind für das identische Objekt in Alpnach oder Kerns.

An den begehrten Lagen in Sarnen oder Engelberg beträgt der Aufpreis gut und gerne 25% und mehr. Dies hängt nicht zuletzt auch von lagespezifischen Besonderheiten innerhalb der Ortschaft, wie beispielsweise der Seennähe oder der Aussicht auf das Bergpanorama, ab. Solche Aspekte wie auch ein allfälliger Zweitwohnungszuschlag wurden jedoch bei der vorliegenden Auswertung aus Vergleichbarkeitsgründen bewusst nicht berücksichtigt.

PREISNIVEAUKARTE FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN

Definition Musterwohnung

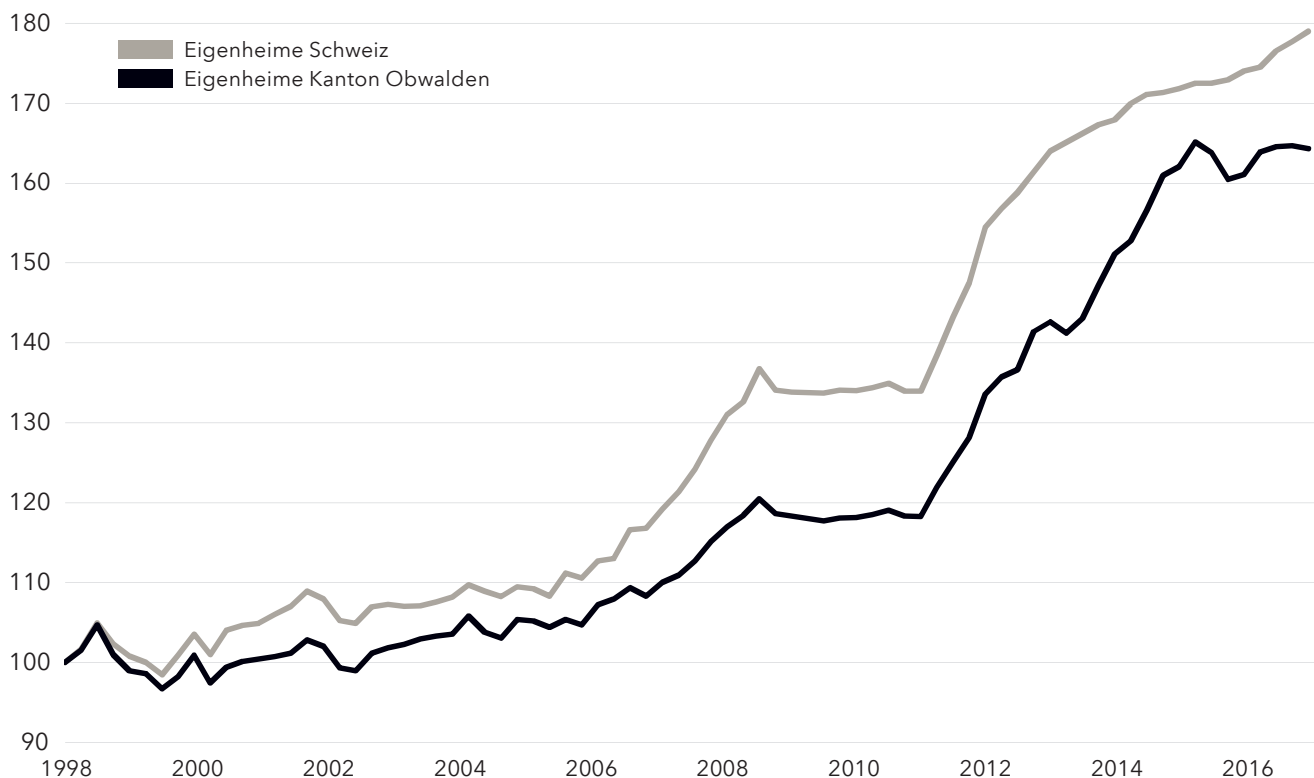
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Alter	5 Jahre
Lage im Ort*	Gut
Qualität Standort der Wohnung im Gebäude	Gut
Nettowohnfläche in m ²	140
Anzahl Zimmer	4.5
Anzahl Badezimmer	2
Balkon-/Terrassenfläche in m ²	25
Anzahl Wohnungen im Gebäude	10
Wertquote in ‰	100
Bauqualität	Gut
Zustand des Gebäudes	Gut
Letzte Renovation	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	770'000
Engelberg	OW	875'000
Giswil	OW	691'000
Kerns	OW	809'000
Lungern	OW	686'000
Sachseln	OW	789'000
Sarnen	OW	880'000
Stans	NW	897'000
Luzern	LU	1'183'000
Meiringen	BE	662'000

Zusammenfassung Preisindex Eigenheime



Nachdem die Obwaldner Immobilienpreise in den Jahren 2014 und 2015 überdurchschnittlich gestiegen sind, zeigen sich in den vergangenen Quartalen gewisse Abkühlungstendenzen. Zwar weist der OKB-Eigenheimindex für das letzte Jahr weiterhin einen positiven Wert aus, nichtsdestotrotz scheint sich mittelfristig eher eine Seitwärtsbewegung abzuzeichnen. Im gesamtschweizerischen Durchschnitt ist der Erwerb von Wohneigentum nach wie vor begehrt, wobei sich je nach Region und Objektkategorie ebenfalls eine gewisse Preiskonsolidierung abzeichnet.

Gestützt durch die attraktiven Hypothekarzinsen und die mehrheitlich positiven Konjunkturaussichten sind flächendeckend keine übermässigen Wertkorrekturen zu erwarten. Aufgrund der hohen Bautätigkeit der letzten Jahre kann jedoch in Einzelfällen ein lokales Überangebot nicht ausgeschlossen werden. Für den weiteren Verlauf bleibt zudem abzuwarten, wie sich die weltpolitischen Geschehnisse in und ausserhalb von Europa weiterentwickeln.

ZUSAMMENFASSUNG PREISINDEX EIGENHEIME

Eigenheime	Obwalden	Schweiz
30.9.2016 bis 31.3.2017 (letzte 6 Monate)	-0.2%	1.4%
31.3.2016 bis 31.3.2017 (letzte 12 Monate)	2.0%	2.9%
Seit 1998	64.3%	79.0%

Kurzbeschreibung 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 dann zu dieser Zahl in Relation gebracht. Im Alltag lässt sich bei unterschiedlichsten Fragestellungen auf dieses Konzept zurückgreifen. So kann beispielsweise die Preisentwicklung eines Güterkorbes 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 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@owkb.ch

Norbert Sigrist



041 666 21 23
norbert.sigrist@owkb.ch

Guido Amstalden



041 666 21 05
guido.amstalden@owkb.ch

Jorge Guerreiro



041 666 21 57
jorge.guerreiro@owkb.ch

Christina Hug



041 666 21 22
christina.hug@owkb.ch

MARKTGEBIET KERNS

Carmine Cusano



041 666 20 62
carmine.cusano@owkb.ch

Markus Häcki



041 666 20 61
markus.haECKi@owkb.ch

Melanie Ming



041 666 20 64
melanie.ming@owkb.ch

Wir sind für Sie da. Versprochen.

MARKTGEBIET ALPNACH

Carmine Cusano



041 666 20 62
carmine.cusano@owkb.ch

Raphael Mattli



041 666 20 12
raphael.mattli@owkb.ch

MARKTGEBIET ENGELBERG

Alois Hurschler



041 666 20 41
alois.hurschler@owkb.ch

Sven von Holzen



041 666 20 42
sven.vonholzen@owkb.ch

MARKTGEBIET GISWIL

Andrea Krummenacher



041 666 20 71
andrea.krummenacher@owkb.ch

MARKTGEBIET LUNGERN

Gaby Britschgi



041 666 20 81
gaby.britschgi@owkb.ch

MARKTGEBIET SACHSELN

Thomas Fischbacher



041 666 20 31
thomas.fischbacher@owkb.ch

Das Immobilienportal der Schweiz,
das sogar für Inserenten gratis ist.

Ein Angebot der Obwaldner Kantonalbank.


newhome.ch