



OKB-Eigenheimindex

April 2016

Preisentwicklung Einfamilienhäuser und
Eigentumswohnungen im Kanton Obwalden

Wir sind für Sie da. Versprochen.

 **Obwaldner
Kantonalbank**

| | |
|--|----|
| Editorial | 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



Liebe Leserin, lieber Leser

Auch 2015 sind die Immobilienpreise für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen im Kanton Obwalden gestiegen. Im Vergleich zu den Vorjahren legten sie jedoch nur leicht zu. Ist dies die Trendwende? Müssen wir nun mit starken Preiskorrekturen analog der 90er-Jahre rechnen?

Fragen, die sich natürlich auch die Obwaldner Kantonalbank als Marktführerin bei Immobilienfinanzierungen im Kanton Obwalden stellt. Denn in dieser Rolle tragen wir Mitverantwortung für eine nachhaltige Entwicklung des Obwaldner Immobilienmarktes. Wir beobachten deshalb den regionalen wie auch nationalen Immobilienmarkt aufmerksam und arbeiten dabei eng mit der IAZI AG zusammen, einem der führenden Beratungsunternehmen der Schweizer Immobilienwelt und eine unabhängige Immobilienbewertungsspezialistin.

Indem wir erstmals den OKB-Eigenheimindex publizieren, bieten wir Ihnen ab sofort eine auf fundierten Daten basierende Orientierungshilfe zur Beurteilung des Obwaldner Immobilienmarktes. Der Index wird künftig jeweils im Frühling und im Herbst erscheinen und Sie über die aktuelle Preisentwicklung auf dem Laufenden halten.

Als führende Finanzierungspartnerin im Kanton Obwalden verfügt die Obwaldner Kantonalbank über die nötigen Fach- und Marktkenntnisse. Gerne geben wir Ihnen auch persönlich Auskunft.

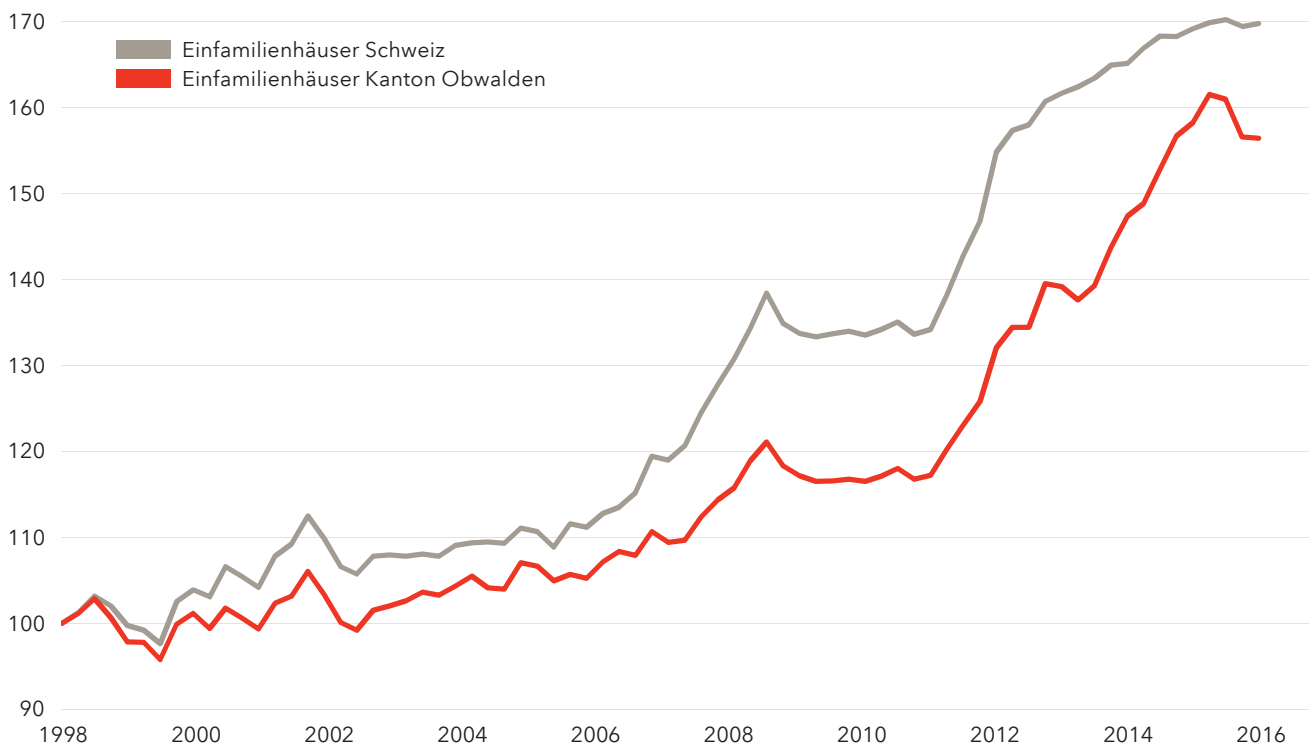
Wir kennen unseren Markt und sind für Sie da. Versprochen.

Hans-Ruedi Durrer

Leiter Firmen

Mitglied der Geschäftsleitung

Preisindex für Einfamilienhäuser

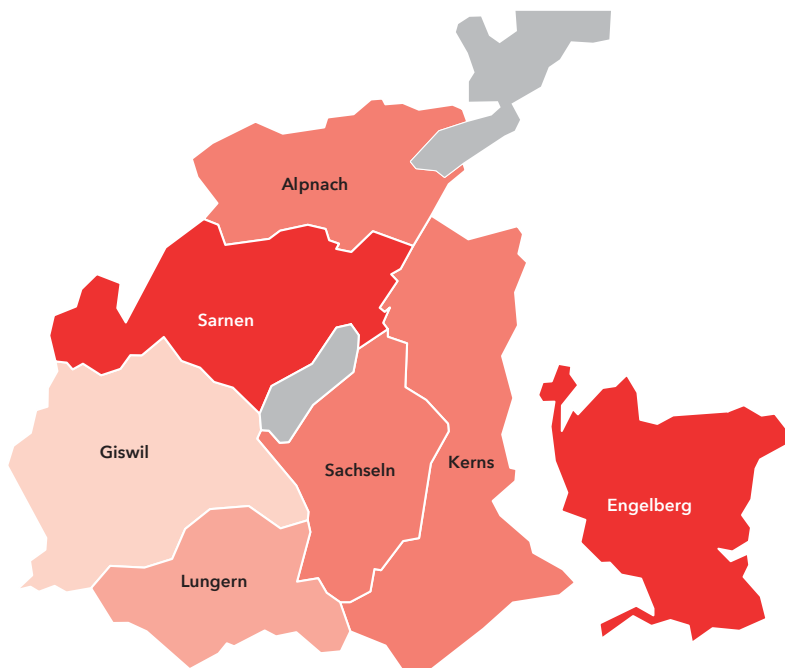


Nachdem die Preise für Einfamilienhäuser in den letzten Jahren weiter angestiegen sind, lassen sich anhand der aktuellsten Markttransaktionen gewisse Abkühlungstendenzen feststellen. In den vergangenen sechs Monaten betrug die Wertentwicklung schweizweit -0.2 % und bestätigt damit den Trend zur Seitwärtsbewegung. Für den Kanton Obwalden zeigt sich in dieser Zeitperiode ein Rückgang von -2.8 %. Nach einigen wachstumsstarken Quartalen haben sich die Hauspreise in der Region nun somit erstmals seit drei Jahren wieder etwas korrigiert.

Wird die Entwicklung am Schweizer Immobilienmarkt über einen längerfristigen Zeithorizont betrachtet, bleiben die Wertsteigerungen jedoch weiterhin beträchtlich. Seit Beginn der Indexreihe 1998 haben die Preise auf landesweiter Ebene um beinahe 70 % zugelegt. Vergleichsweise moderater ist die Zunahme im Kanton Obwalden, wobei auch hier ein nominaler Anstieg von rund 57 % resultiert.

| PREISINDEX FÜR EINFAMILIENHÄUSER | | |
|---|----------|---------|
| Einfamilienhäuser | Obwalden | Schweiz |
| 30.9.2015 bis 31.3.2016 (letzte 6 Monate) | -2.8 % | -0.2 % |
| 31.3.2015 bis 31.3.2016 (letzte 12 Monate) | -1.1 % | 0.4 % |
| Seit 1998 | 56.5 % | 69.8 % |

Preisniveauekarte für Einfamilienhäuser



Einfamilienhauspreise Obwalden

1Q 2016

| | |
|--|-----------------------|
| ■ | > 1'125'000 |
| ■ | 1'000'000 - 1'125'000 |
| ■ | 875'000 - 1'000'000 |
| ■ | < 875'000 |

Um einen Vergleich der Immobilienpreise innerhalb des Kantons Obwalden zu ermöglichen, bietet sich die Erstellung einer Preisniveauekarte an. Als Basis hierzu dient ein typisches Einfamilienhaus mit den nebenstehenden Eigenschaften. Für den Erwerb dieser Musterliegenschaft sind an den begehrtesten Standorten wie Sarnen oder Engelberg rund 1.2 Mio. Schweizer Franken aufzuwenden. Deutlich gemässiger ist das Preisniveau in der Gemeinde Giswil, wo für das gleiche Objekt etwa 25 % weniger bezahlt wird.

Trotz der allgemeinen Wertsteigerungen der letzten Jahre ist die Region im Vergleich zu den umliegenden Kantonen tendenziell weiterhin preiswert. In Luzern oder anderen Gemeinden am Vierwaldstättersee beträgt der Wert für das Musterhaus beispielsweise etwa 1.7 Mio. Schweizer Franken.

PREISNIVEAUEKARTE FÜR EINFAMILIENHÄUSER

Definition Musterhaus

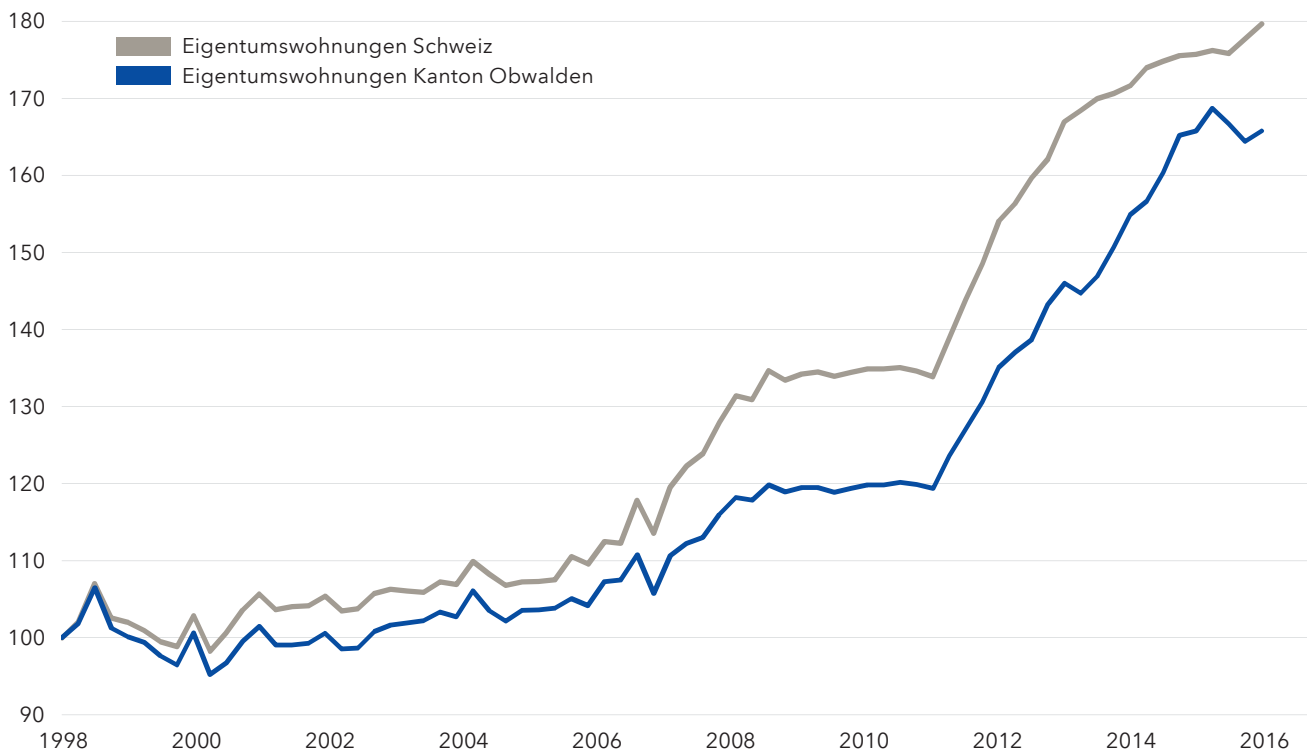
| | |
|-------------------------------------|-------------|
| Objekttyp | freistehend |
| Alter | 5 Jahre |
| Lage im Ort* | Gut |
| Grundstücksfläche in m ² | 600 |
| Nettowohnfläche in m ² | 180 |
| Anzahl Zimmer | 6 |
| Anzahl Badezimmer | 2 |
| Raumvolumen in m ³ | 1'000 |
| Norm | SIA 116 |
| Dachstockausbau 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 | 1'048'000 |
| Engelberg | OW | 1'170'000 |
| Giswil | OW | 870'000 |
| Kerns | OW | 1'072'000 |
| Lungern | OW | 932'000 |
| Sachseln | OW | 1'120'000 |
| Sarnen | OW | 1'226'000 |
| Stans | NW | 1'227'000 |
| Luzern | LU | 1'699'000 |
| Meiringen | BE | 896'000 |

Preisindex für Eigentumswohnungen

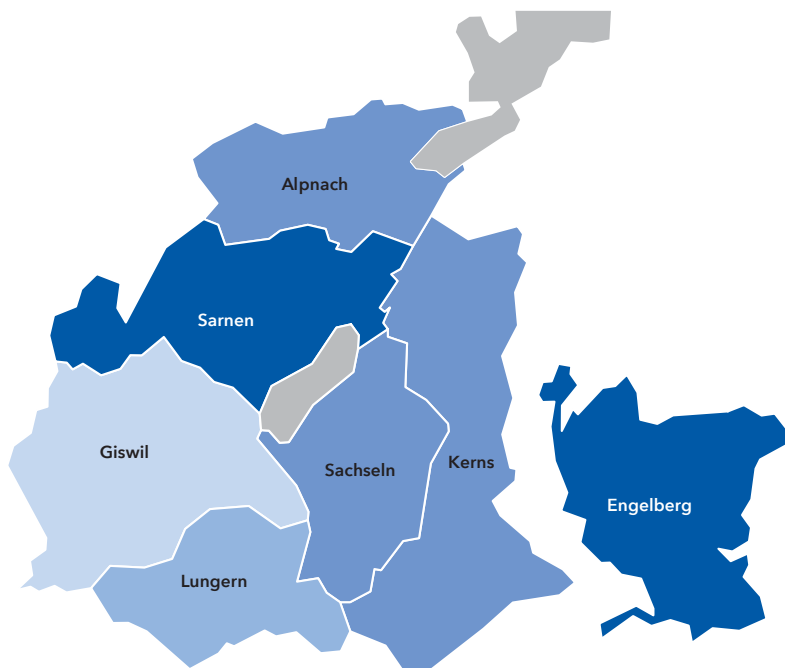


Im Gegensatz zu den Einfamilienhäusern sind die Preise für Eigentumswohnungen im letzten Halbjahr landesweit nochmals leicht angestiegen. Die ausgewiesene Wertzunahme von 2.2 % entspricht gleichzeitig auch der jährlichen Wachstumsrate der Schweiz. Für den Kanton Obwalden hingegen hat sich das Preisniveau in der nahen Vergangenheit nur unwesentlich verändert. Während für die letzten sechs Monate ein geringfügiger Rückgang von -0.5 % zu beobachten ist, resultiert auf Jahresbasis ein Nullwachstum.

Bei der Betrachtung der langfristigen Entwicklung zeigen sich für die Kategorie der Eigentumswohnungen sogar noch stärkere Wertsteigerungen als bei den Häusern. Getrieben durch die hohe Nachfrage hat das Preisniveau für diese Objektart im Schweizer Mittel seit 1998 um beinahe 80 % zugenommen. Wiederum etwas geringer fällt die Wertzunahme im Kanton Obwalden aus. Mit rund 66 % ist der Preisanstieg für die gleiche Zeitperiode aber auch hier bemerkenswert.

| PREISINDEX FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN | | |
|---|----------|---------|
| Eigentumswohnungen | Obwalden | Schweiz |
| 30.9.2015 bis 31.3.2016 (letzte 6 Monate) | -0.5 % | 2.2 % |
| 31.3.2015 bis 31.3.2016 (letzte 12 Monate) | 0.0 % | 2.2 % |
| Seit 1998 | 65.8 % | 79.6 % |

Preisniveauekarte für Eigentumswohnungen



Eigentumswohnungspreise Obwalden

1Q 2016

| | |
|-------------|-------------------|
| Dark Blue | > 825'000 |
| Dark Blue | 750'000 - 825'000 |
| Medium Blue | 675'000 - 750'000 |
| Light Blue | < 675'000 |

Auch im Bereich der Eigentumswohnungen sind zwischen den Obwaldner Gemeinden grosse Preisunterschiede ersichtlich. Während die fünfjährige Musterwohnung mit 140 m² Nettowohnfläche und zwei Badezimmern in den teuersten Regionen über 825'000 Schweizer Franken kostet, lässt sich die gleiche Wohnung andernorts für weniger als 675'000 Schweizer Franken erwerben.

Interessanterweise stellen diese Bandbreiten auch beim Blick über die Kantonsgrenzen passende Referenzwerte dar. Das Preisniveau im angrenzenden Meiringen (BE) gleicht beispielsweise demjenigen von Lungern. In Stans (NW) gelten hingegen eher die Marktverhältnisse von Sarnen.

PREISNIVEAUKARTE FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN

Definition Musterwohnung

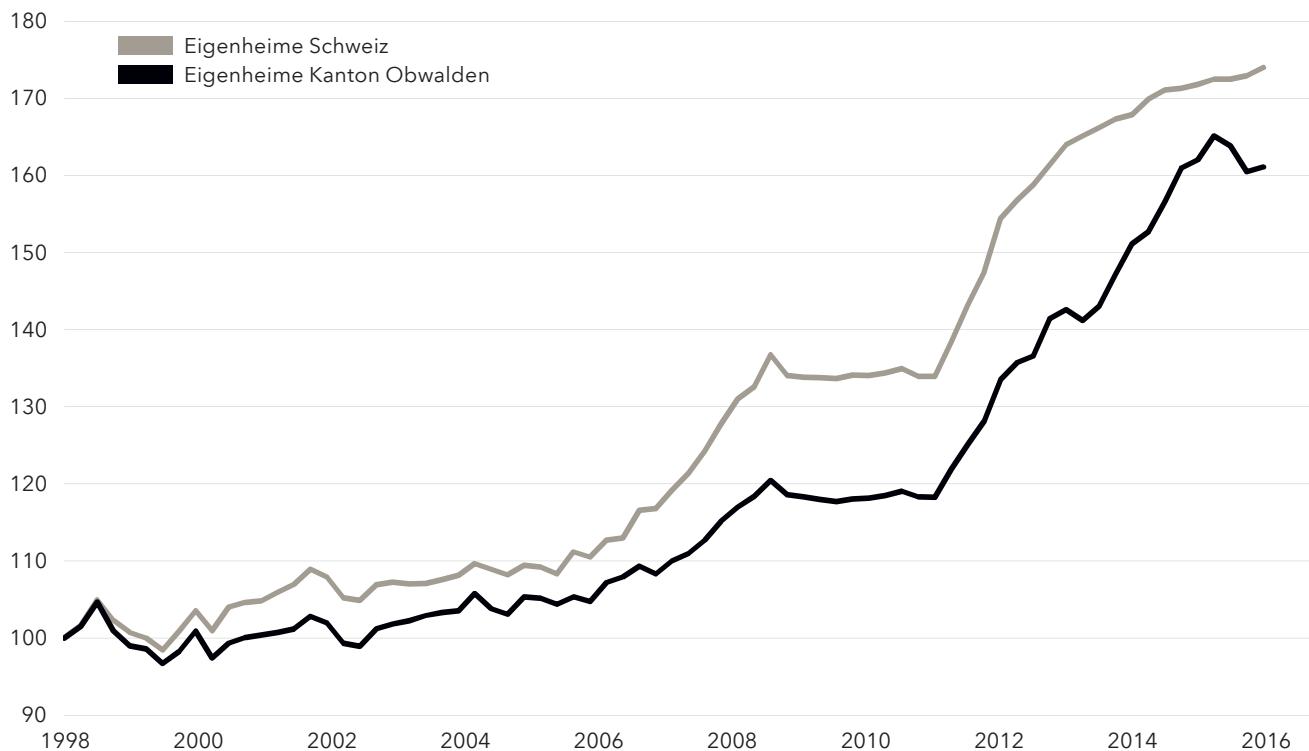
| | |
|---|---------------|
| Wohnungstyp | Etagenwohnung |
| Alter | 5 Jahre |
| Lage im Ort* | Gut |
| Qualität Standort der Wohnung im Gebäude | Gut |
| Nettowohnfläche in m ² | 140 |
| Anzahl Zimmer | 4.5 |
| Anzahl Badezimmer | 2 |
| Balkon-/Terrassenfläche in m ² | 25 |
| Anzahl Wohnungen im Gebäude | 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 | 758'000 |
| Engelberg | OW | 832'000 |
| Giswil | OW | 632'000 |
| Kerns | OW | 775'000 |
| Lungern | OW | 677'000 |
| Sachseln | OW | 804'000 |
| Sarnen | OW | 870'000 |
| Stans | NW | 869'000 |
| Luzern | LU | 1'159'000 |
| Meiringen | BE | 657'000 |

Zusammenfassung Preisindex Eigenheime



Wie anhand der Grafik ersichtlich, scheint der generelle Trend zur Seitwärtsbewegung der Eigenheimpreise auf nationaler Ebene weiterzugehen. Während die jährliche Wachstumsrate der letzten 30 Jahre beinahe 3 % beträgt, zeigt sich in den vergangenen zwölf Monaten lediglich eine Zunahme von 1.3 %. Beim OKB-Eigenheimindex sind nach einigen Quartalen mit stark steigenden Preisen für die unmittelbare Vergangenheit leicht rückläufige Tendenzen erkennbar. Dies ist insbesondere auf die Entwicklung im Segment der Einfamilienhäuser zurückzuführen.

Trotz der beobachteten Wertkorrekturen ist vorderhand nicht von landesweiten Preiseinbrüchen im Immobilienmarkt auszugehen. Einerseits ist das Zinsniveau als Folge der internationalen Geldpolitik weiterhin äusserst tief und begünstigt damit den Erwerb von Wohneigentum. Andererseits sind auch die Konjunkturaussichten, zumindest auf mittelfristige Sicht, wieder etwas optimistischer. Inwiefern noch weitere Preisanstiege möglich sind, hängt zu einem grossen Teil auch von der Bautätigkeit als wichtiger Treiber für das Marktgleichgewicht ab.

ZUSAMMENFASSUNG PREISINDEX EIGENHEIME

| Eigenheime | Obwalden | Schweiz |
|---|----------|---------|
| 30.9.2015 bis 31.3.2016 (letzte 6 Monate) | -1.7 % | 0.9 % |
| 31.3.2015 bis 31.3.2016 (letzte 12 Monate) | -0.6 % | 1.3 % |
| Seit 1998 | 61.1 % | 74.0 % |

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 dem Schweizer Immobilienmarkt 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