



# OKB-Eigenheimindex

Oktober 2016

Preisentwicklung Einfamilienhäuser und  
Eigentumswohnungen im Kanton Obwalden

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](http://www.owkb.ch)  
[info@owkb.ch](mailto: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](http://www.owkb.ch/eigenheimindex)

Titelbild: Josef Imfeld, Lungern

## Editorial



Liebe Leserin, lieber Leser

Der im Frühling erstmals publizierte OKB-Eigenheimindex ist bei Ihnen auf ein äusserst positives Echo gestossen. Wie ich feststellen konnte, dienten die fundierten Daten des Indexes sowohl Kaufinteressenten wie Bauherren als Beurteilungsgrundlage des Obwaldner Immobilienmarktes und in Fachartikeln wurde auf den Index verwiesen. Der OKB-Eigenheimindex zählt damit nicht zu den Publikationen, deren Daseinsberechtigung mit den kommenden Ausgaben erst noch bewiesen werden muss. Nein, er schliesst mit seinen Informationen eine bis dato vorhandene Lücke.

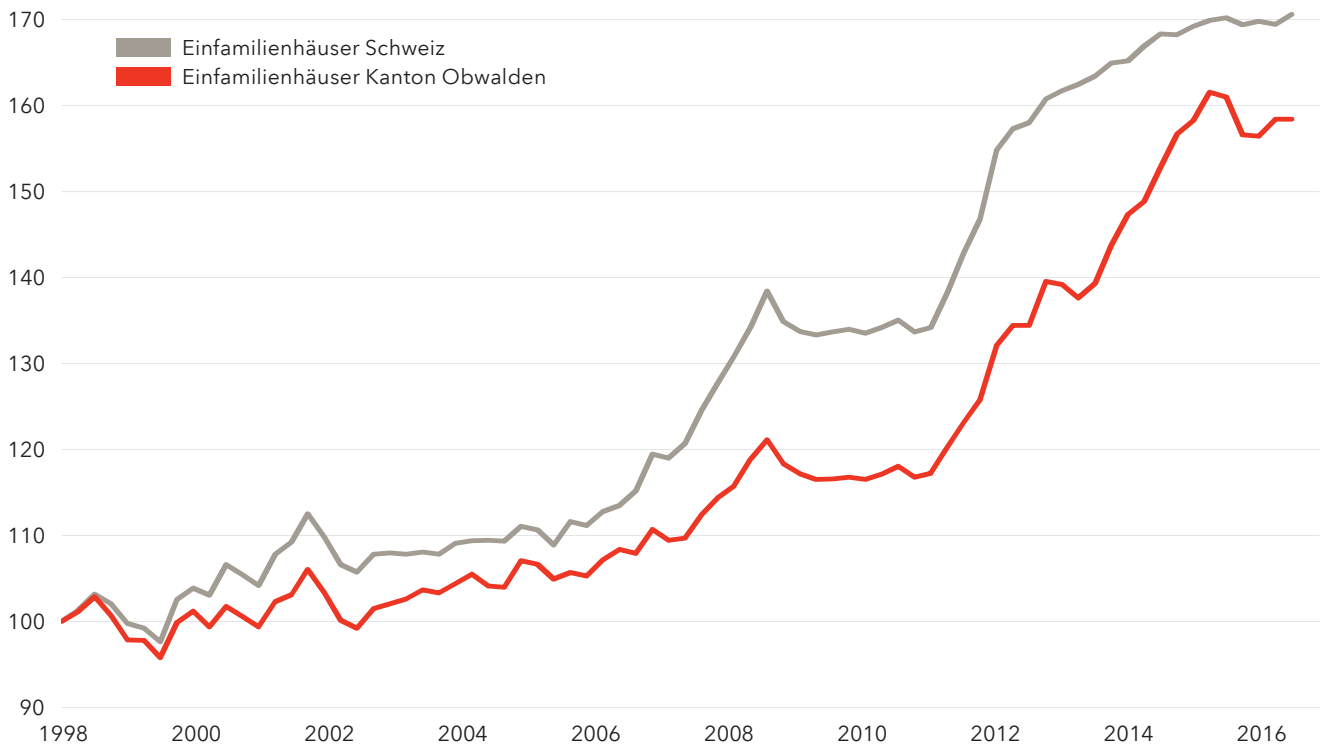
Wie hat sich der Obwaldner Immobilienmarkt im letzten halben Jahr entwickelt? Die aktuellen Zahlen liefert Ihnen die zweite Ausgabe des OKB-Eigenheimindexes. Generell stellen wir fest, dass sich die Preise auf einem recht hohen Niveau stabilisiert haben. Umso wichtiger ist deshalb für den Immobilienkäufer beziehungsweise -verkäufer ein Sparringspartner mit den nötigen Markt- und Fachkenntnissen. Die Obwaldner Kantonalbank verfügt als führende Finanzierungspartnerin im Kanton Obwalden über diese Erfahrung. Nutzen Sie unsere Erfahrung. Wir beraten Sie Ihren Bedürfnissen entsprechend in Finanzierungsfragen. Gerne geben wir Ihnen persönlich auch Auskunft bei allgemeinen Fragen zum Thema Immobilien.

**Hans-Ruedi Durrer**

Leiter Firmen

Mitglied der Geschäftsleitung

## Preisindex für Einfamilienhäuser



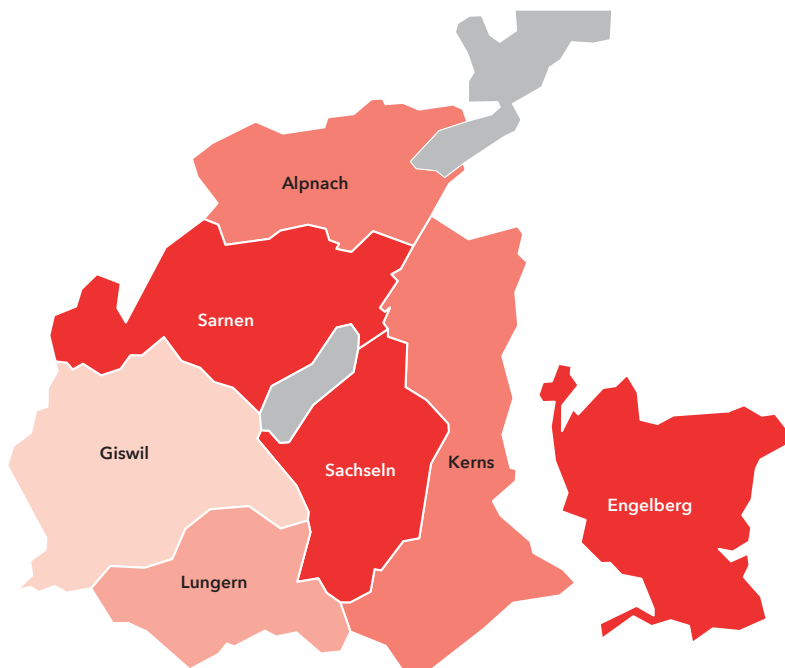
Auf Basis der neuesten Markttransaktionen zeigen die Preise für Schweizer Einfamilienhäuser weiterhin mehrheitlich seitwärts. Während auf nationaler Ebene für die vergangenen sechs Monate ein Wert von 0.5% resultiert, lässt sich im Kanton Obwalden eine moderate Wachstumsrate von 1.3% beobachten. In der Jahresbetrachtung sind die Preise in Obwalden sogar leicht rückläufig. Ob dies eine Reaktion auf die starken Preisanstiege der Vorjahre ist oder eine Trendwende darstellt, wird sich in den nächsten Monaten weisen.

Trotz der Entwicklungen der unmittelbaren Vergangenheit ist das Wachstum der Immobilienpreise langfristig, sowohl in der Schweiz wie auch im Kanton, beeindruckend. Seit 1998 lassen sich beim OKB-Index für Einfamilienhäuser beispielsweise Wertanstiege von über 58% verzeichnen. Schweizweit betrachtet beträgt die durchschnittliche Preiszunahme für den gleichen Zeithorizont sogar beinahe 71%.

### PREISINDEX FÜR EINFAMILIENHÄUSER

Einfamilienhäuser	Obwalden	Schweiz
31.3.2016 bis 30.9.2016 (letzte 6 Monate)	1.3%	0.5%
30.9.2015 bis 30.9.2016 (letzte 12 Monate)	-1.6%	0.2%
Seit 1998	58.4%	70.6%

# Preisniveauekarte für Einfamilienhäuser



## Einfamilienhauspreise Obwalden

3Q 2016

Dark Red	> 1'125'000
Red	1'025'000 - 1'125'000
Light Red	925'000 - 1'025'000
Light Orange	< 925'000

Die geografische Lage und die zugrundeliegenden Standortigenschaften haben einen erheblichen Einfluss auf die Immobilienpreise. Dies zeigt sich auch anhand der Preisniveauekarte für den Kanton Obwalden. Während ein typisches Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von 180 m<sup>2</sup> an den preiswerten Lagen für rund 900'000 Schweizer Franken erworben werden kann, ist an den nachfragestarken Standorten wie Sarnen oder Engelberg ein Aufpreis von rund einem Drittel festzustellen.

Beim Vergleich mit den Nachbarkantonen wird zudem ersichtlich, dass sich beispielsweise die Gemeinde Meiringen (BE) niveaumässig ungefähr im Bereich von Giswil und Lungern bewegt. Deutlich teurer ist der Kauf eines Einfamilienhauses hingegen in den steuergünstigen Ortschaften am Vierwaldstättersee oder im Einzugsgebiet von Luzern.

## PREISNIVEAUEKARTE FÜR EINFAMILIENHÄUSER

### Definition Musterhaus

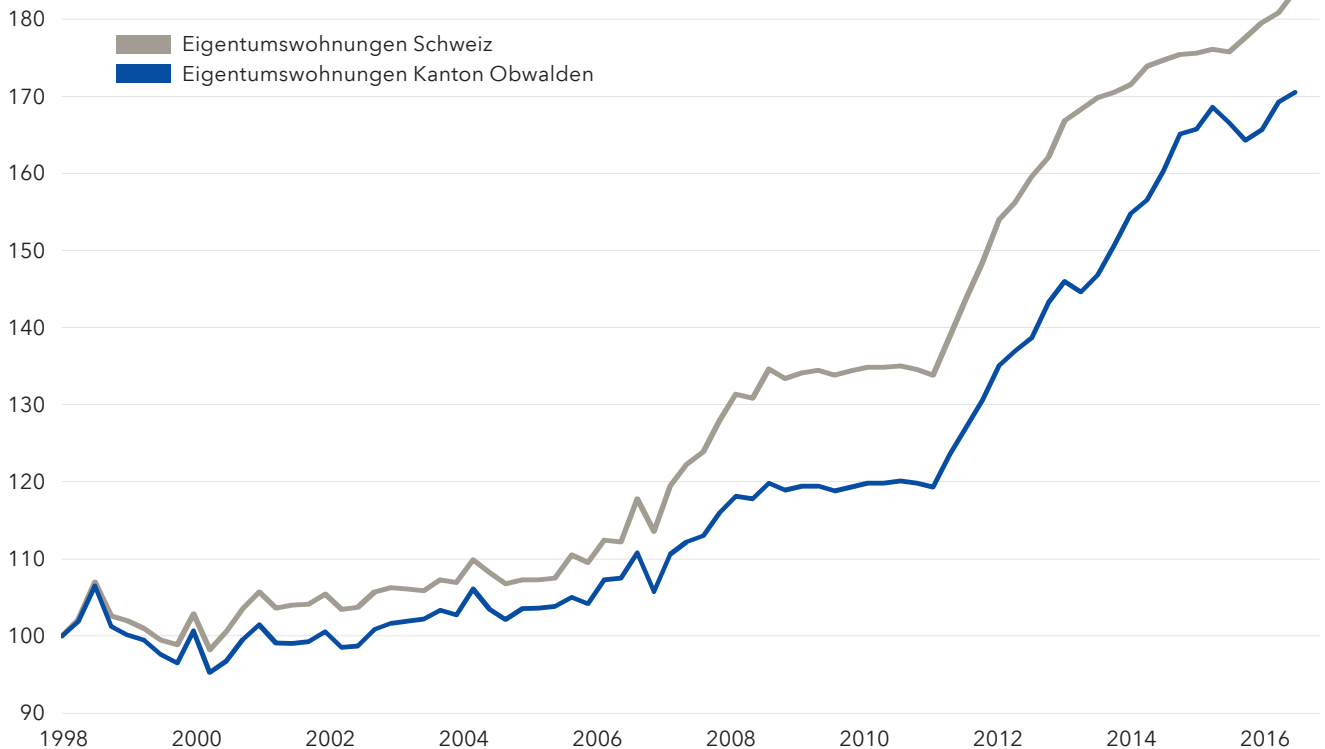
Objekttyp	Freistehend
Alter	5 Jahre
Lage im Ort*	Gut
Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	600
Nettowohnfläche in m <sup>2</sup>	180
Anzahl Zimmer	6
Anzahl Badezimmer	2
Raumvolumen in m <sup>3</sup>	1'000
Norm	SIA 116
Dachstockausbau möglich	Nein
Bauqualität	Gut
Zustand des Gebäudes	Gut
Letzte Renovation	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	1'047'000
Engelberg	OW	1'195'000
Giswil	OW	924'000
Kerns	OW	1'099'000
Lungern	OW	949'000
Sachseln	OW	1'127'000
Sarnen	OW	1'243'000
Stans	NW	1'251'000
Luzern	LU	1'685'000
Meiringen	BE	900'000

## Preisindex für Eigentumswohnungen



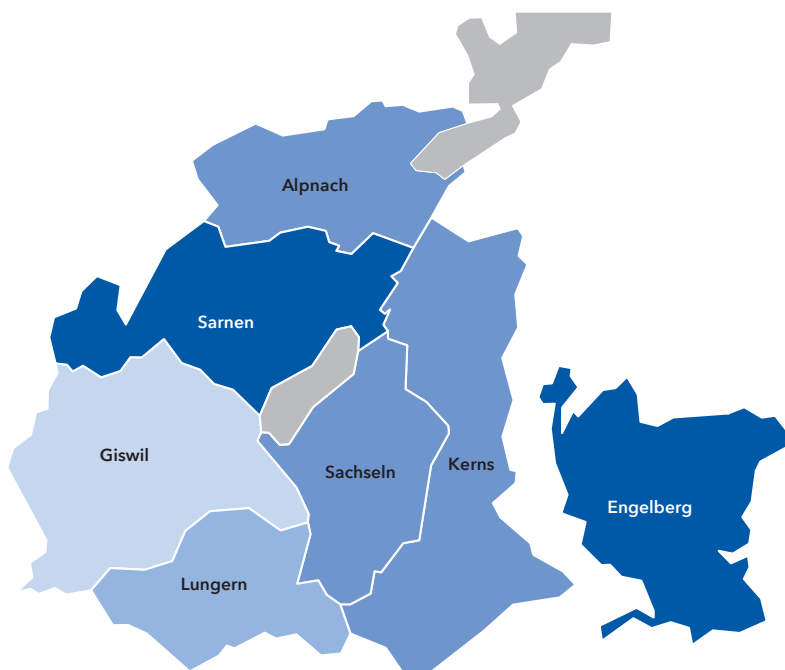
Während bei den Einfamilienhäusern eine Verlangsamung des Preiswachstums zu beobachten ist, ziehen die Werte für Eigentumswohnungen weiter an. Im vergangenen Halbjahr liegen die Wachstumsraten bei 2.9% für den Kanton Obwalden und 2.3% für die Schweiz. Auf Jahresbasis beträgt die landesweite Zunahme gar 4.5% und übersteigt den kantonalen Wert von 2.4% deutlich. Trotz der beachtlichen Preissteigerungen sind diese vorderhand nicht mit der Boomphase der Jahre 2011 und 2012 zu vergleichen, in welcher teilweise jährliche Wachstumsraten im zweistelligen Bereich zu verzeichnen waren.

Die damalige Entwicklung ist auch mitverantwortlich für die starken Wertsteigerungen in der langfristigen Betrachtung. Analog zu den Einfamilienhäusern haben die Wohnungspreise in Obwalden im landesweiten Vergleich eher unterdurchschnittlich zugenommen. Mit einem Wachstum von 71% (Kanton OW) respektive 84% (Schweiz) sind die Preiszunahmen für diese Objektkategorie seit 1998 allerdings noch höher als bei den Häusern.

### PREISINDEX FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN

Eigentumswohnungen	Obwalden	Schweiz
31.3.2016 bis 30.9.2016 (letzte 6 Monate)	2.9%	2.3%
30.9.2015 bis 30.9.2016 (letzte 12 Monate)	2.4%	4.5%
Seit 1998	70.6%	83.8%

# Preisniveauekarte für Eigentumswohnungen



## Eigentumswohnungspreise Obwalden

3Q 2016

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

Anhand der Betrachtung der regionalen Preisniveaus lassen sich auch im Segment der Eigentumswohnungen beträchtliche Unterschiede erkennen. Für die typische 4.5-Zimmer-Musterwohnung mit den nebenstehenden Eigenschaften sind an den begehrten Standorten im Kanton Obwalden mehr als 850'000 Schweizer Franken aufzuwenden. Der Abschlag für ein identisches Objekt in Giswil oder Lungern beträgt ungefähr 20 %.

Erwartungsgemäss liegen die aktuellen Marktpreise für Eigentumswohnungen in der Stadt Luzern oder in den Seegemeinden ebenfalls über denjenigen des Kantons Obwalden. In Abhängigkeit der spezifischen Mikrolage zeigen sich natürlich auch innerhalb der jeweiligen Ortschaften gewisse Preisdifferenzen.

## PREISNIVEAUKARTE FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN

### Definition Musterwohnung

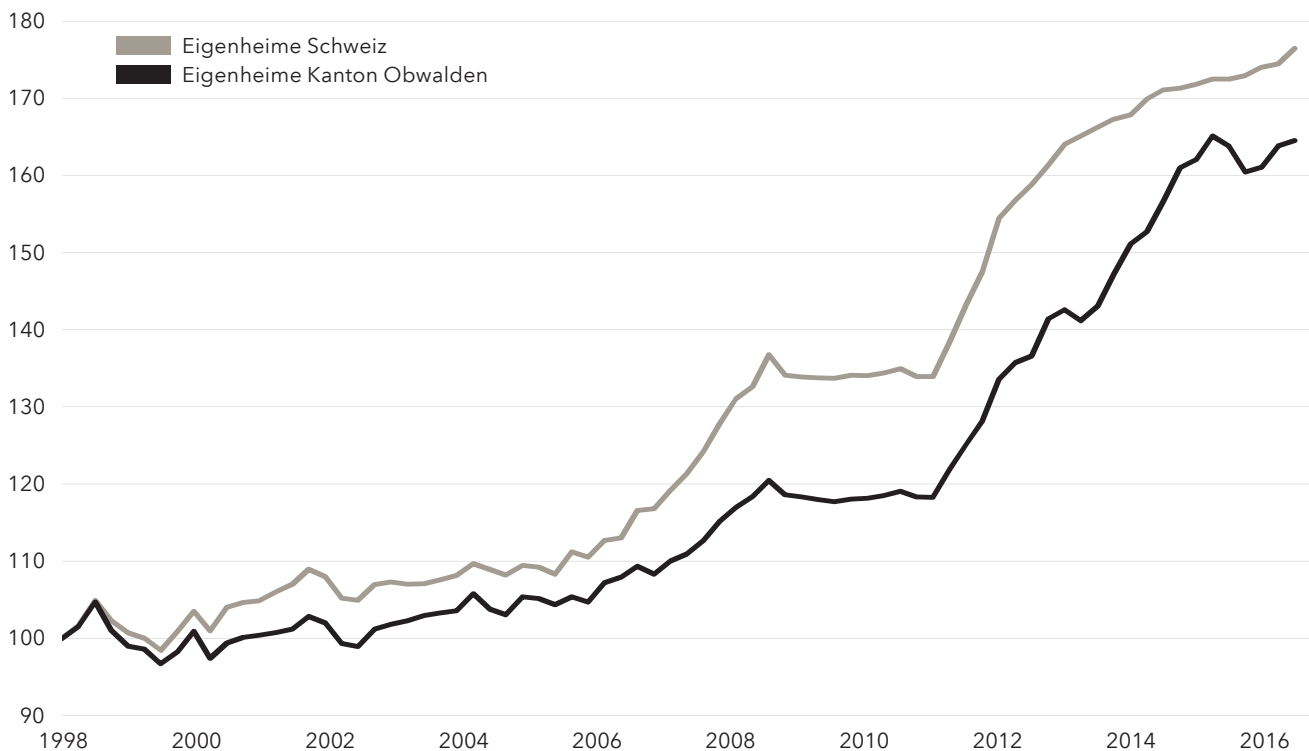
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Alter	5 Jahre
Lage im Ort*	Gut
Qualität Standort der Wohnung im Gebäude	Gut
Nettowoohnfläche in m <sup>2</sup>	140
Anzahl Zimmer	4.5
Anzahl Badezimmer	2
Balkon-/Terrassenfläche in m <sup>2</sup>	25
Anzahl Wohnungen im Gebäude	10
Wertquote in %	100
Bauqualität	Gut
Zustand des 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	760'000
Engelberg	OW	853'000
Giswil	OW	674'000
Kerns	OW	798'000
Lungern	OW	692'000
Sachseln	OW	811'000
Sarnen	OW	884'000
Stans	NW	888'000
Luzern	LU	1'153'000
Meiringen	BE	662'000

## Zusammenfassung Preisindex Eigenheime



Im Zuge der historisch tiefen Hypothekarzinsen ist Wohneigentum in der Schweiz weiterhin begehrt. Insbesondere die Preisentwicklung von Eigentumswohnungen zeigt unvermindert nach oben, wogegen bei den Einfamilienhäusern eine Seitwärtstendenz erkennbar ist. Dieser Trend bestätigt sich mehrheitlich auch im Kanton Obwalden. Nach einer temporären Korrektur weist der OKB-Eigenheimindex für das vergangene Halbjahr wiederum ein positives Wachstum von 2.2% aus.

Die unterschiedlichen Wertentwicklungen zwischen den beiden Eigentumsformen lassen sich unter anderem durch das hohe Preisniveau begründen. Anstelle von teuren und nicht selten sanierungsbedürftigen Einfamilienhäusern sehen sich Kaufinteressenten vermehrt nach Alternativen um. Diese finden sie einerseits bei den Eigentumswohnungen, welche in der Regel kleiner und damit günstiger sind. Andererseits zeigt sich generell auch eine Verlagerung der Nachfrage in weniger zentrumsnahe Gebiete. Ob dieser Trend weitergeht, hängt nicht zuletzt von den wirtschaftlichen und regulatorischen Rahmenbedingungen ab.

### ZUSAMMENFASSUNG PREISINDEX EIGENHEIME

Eigenheime	Obwalden	Schweiz
31.3.2016 bis 30.9.2016 (letzte 6 Monate)	2.2%	1.4%
30.9.2015 bis 30.9.2016 (letzte 12 Monate)	0.4%	2.3%
Seit 1998	64.6%	76.5%



# 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** 