



# OKB-Eigenheimindex

Oktober 2017

Preisentwicklung Einfamilienhäuser und  
Eigentumswohnungen im Kanton Obwalden

Wir sind für Sie da. Versprochen.

 **Obwaldner  
Kantonalbank**

Wissenswertes zum Thema	
Absicherung Ihres Eigenheims	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

## Wissenswertes zum Thema Absicherung Ihres Eigenheims



**Hans-Ruedi Durrer**  
Leiter Firmen  
Mitglied der Geschäftsleitung

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

Stellen Sie sich folgendes fiktives Szenario vor: Die vierköpfige Familie von Maya (43 Jahre) und Peter (45 Jahre) Meyer bewohnt seit gut zwei Jahren ein Eigenheim. Mayas Einkommen sichert der Familie ihren Traum vom Eigenheim, denn Peter hat sein Arbeitspensum seit der Geburt des zweiten Kindes auf 30 Prozent reduziert. Bei einem Autounfall verletzt sich Maya tödlich.

#### **Weshalb sollte ein Eigenheim abgesichert werden?**

Ein Todesfall bringt persönliches Leid mit sich. Gleichzeitig kann er finanzielle Probleme und damit Existenzängste verursachen, wenn ein für die laufenden Verpflichtungen wie Hypothekarzinsen und Amortisationsraten nötiges Einkommen unerwartet plötzlich wegfällt. Im schlimmsten Fall muss die Familie Meyer ihr Eigenheim verkaufen. Damit Sie oder Ihre Angehörigen sich in einer Ausnahmesituation wie dieser nicht auch noch um finanzielle Belange sorgen müssen, empfehle ich Ihnen, sichern Sie sich gegen die Risiken Tod, Invalidität und Erwerbsausfall ab.

#### **Welche Möglichkeiten der Absicherung gibt es?**

Sowohl Banken als auch Versicherungsgesellschaften bieten Absicherungslösungen an. Erkundigen Sie sich auf alle Fälle auch bei Ihrem Hypothekengeber, sofern Sie nicht während des Finanzierungsgesprächs darauf angesprochen werden. Banken offerieren in der Regel in Zusammenarbeit

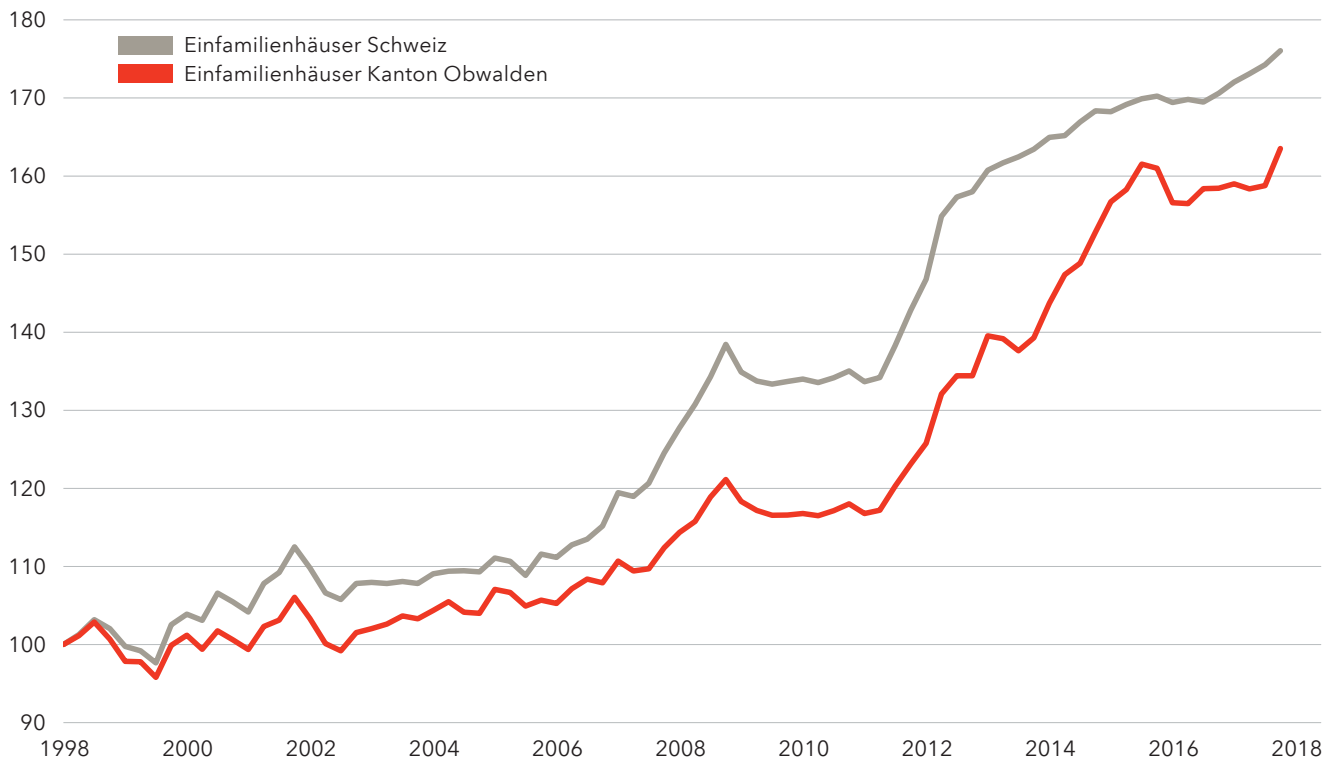
mit Versicherungsgesellschaften attraktive Lösungen. Auch wir können Ihnen seit Kurzem mit der Kollektiv-Todesfallversicherung zusätzlich zu unserem bestehenden Absicherungsangebot eine äusserst kostengünstige Lösung bieten.

#### **Wie sieht die neue äusserst kostengünstige Lösung der Obwaldner Kantonalbank aus?**

Unsere Kollektiv-Todesfallversicherung sichert 20 Prozent der Hypothekarsumme ab. Im Todesfall des Hypotheknehmers wird das versicherte Kapital sofort an die begünstigte Partei ausbezahlt. Wir bieten diese Versicherung exklusiv unseren Hypothekarkunden an. Das Objekt muss selbstbewohnt sein. Zudem gilt das Eintrittsalter 18 bis 55 Jahre und der Versicherungsschutz dauert längstens bis zum 60. Altersjahr.

Kehren wir zurück zur Familie Meyer. Deren Eigenheim ist mit einer Hypothek über 600'000 Franken belastet. Mit einer abgeschlossenen Kollektiv-Todesfallversicherung würden Peter umgehend 120'000 Franken ausbezahlt. Er könnte somit mit den Kindern den Traum vom Eigenheim weiterleben.

## Preisindex für Einfamilienhäuser



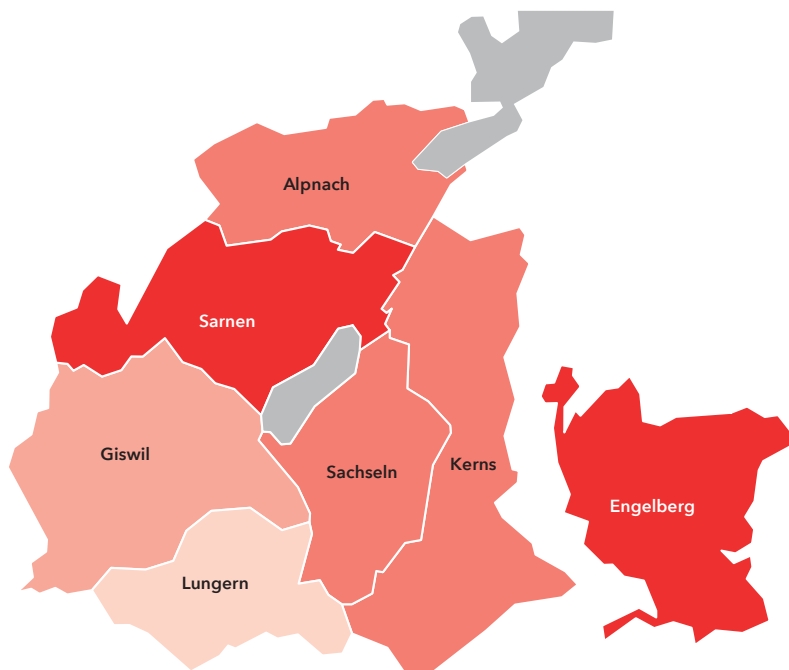
Die Preise für Einfamilienhäuser im Kanton Obwalden sind in den vergangenen sechs Monaten um 3.3% gestiegen, wie eine Analyse der neusten Markttransaktionen zeigt. Die Entwicklung hat im Vergleich zur Frühjahrsausgabe somit deutlich an Dynamik gewonnen. Das Wachstum liegt in diesem Zeitraum fast doppelt so hoch wie das landesweite Mittel von 1.7%. Erweitert man den Beobachtungszeitraum auf 12 Monate, resultiert kantonal wie national eine Preissteigerung von 3.2%. Die aktuelle jährliche Wachstumsrate übertrifft demnach den langjährigen Durchschnittswert.

Aus längerfristiger Perspektive relativiert sich die derzeitige Entwicklung im Kanton: Seit Beginn der Zeitreihen 1998 weisen die Häuserpreise in der Region ein Plus von rund 64% aus. In der gleichen Periode ist schweizweit eine Zunahme von gut 76% festzustellen. Bei den Zahlen handelt es sich um nominale Werte, das heisst, Teuerung und Objektalterung werden nicht berücksichtigt.

### PREISINDEX FÜR EINFAMILIENHÄUSER

Einfamilienhäuser	Obwalden	Schweiz
31.3.2017 bis 30.9.2017 (letzte 6 Monate)	3.3%	1.7%
30.9.2016 bis 30.9.2017 (letzte 12 Monate)	3.2%	3.2%
Seit 1998	63.5%	76.1%

# Preisniveauekarte für Einfamilienhäuser



## Einfamilienhauspreise Obwalden 3Q 2017

<span style="color: red;">■</span>	> 1'150'000
<span style="color: #e91e63;">■</span>	1'050'000 - 1'150'000
<span style="color: #f48fb1;">■</span>	950'000 - 1'050'000
<span style="color: #ffe0b2;">■</span>	< 950'000

Die Lage zählt zu den wichtigsten wertbestimmenden Faktoren von Immobilien. Je nach Gemeinde unterscheiden sich die Preise für Einfamilienhäuser im Kanton Obwalden deutlich. Dies verbildlicht auch obenstehende Preisniveauekarte: Ein typisches Musterhaus mit einer Wohnfläche von 180 m<sup>2</sup> wird im Schnitt zu Preisen von rund 1.1 Millionen Schweizer Franken gehandelt. An den begehrtesten Standorten wie Sarnen oder Engelberg sind die Investitionen in der Regel etwa 20% höher. An preiswerteren Lagen hingegen kann ein gleiches Objekt für unter 950'000 Schweizer Franken erworben werden.

Anhand eines ausserkantonalen Vergleichs ist ebenfalls eine Einordnung der lokalen Preisstruktur möglich: So muss für ein vergleichbares Objekt in der Gemeinde Luzern gegenüber dem Obwaldner Durchschnitt mit einem Aufschlag von gut 60% gerechnet werden. In Meiringen (BE) wird ein Haus mit denselben Eigenschaften hingegen für einen rund 20% tieferen Preis gehandelt.

## PREISNIVEAUEKARTE FÜR EINFAMILIENHÄUSER

### Definition Musterhaus

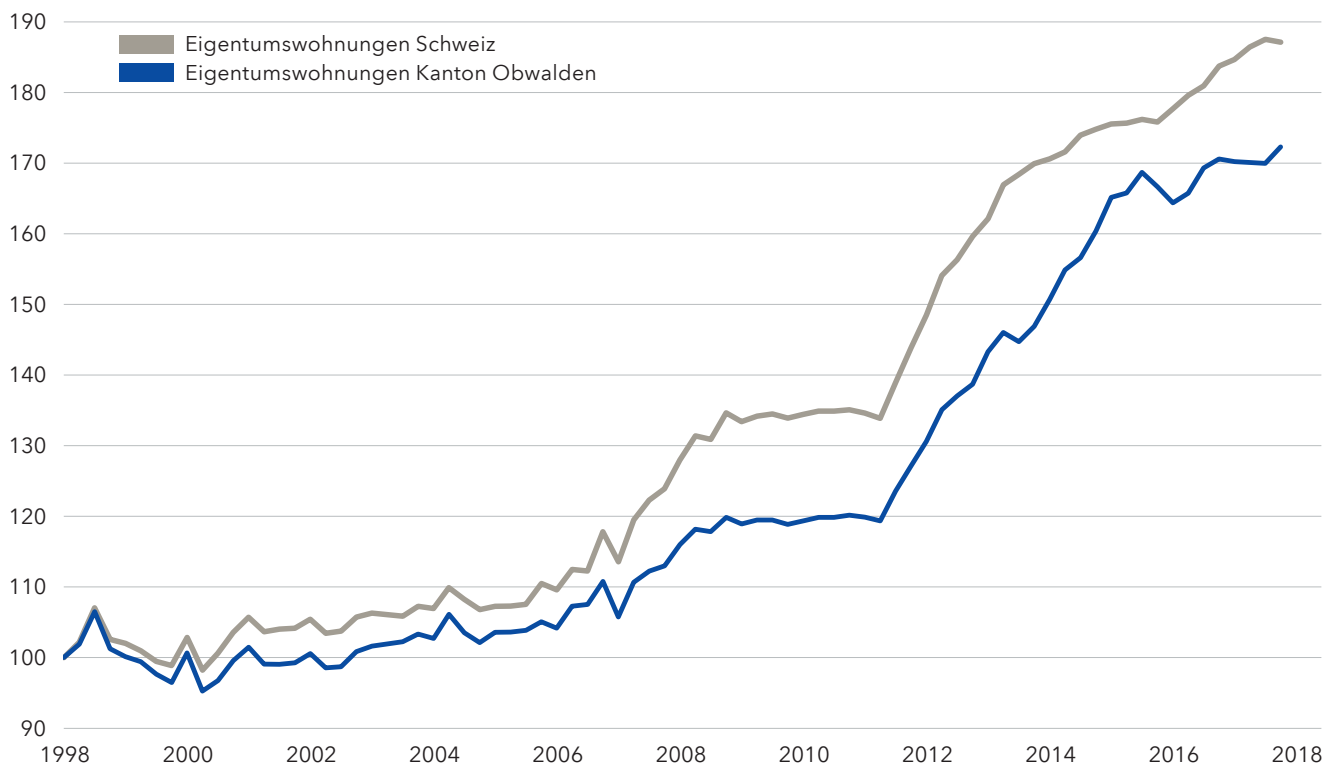
Objektyp	Freistehend
Alter	5 Jahre
Lage im Ort*	Gut
Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	600
Nettowohnfläche in m <sup>2</sup>	180
Anzahl Zimmer	6
Anzahl Badezimmer	2
Raumvolumen in m <sup>3</sup>	1'000
Norm	SIA 116
Dachstockausbau möglich	Nein
Bauqualität	Gut
Zustand des Gebäudes	Gut
Letzte Renovation	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	1'055'000
Engelberg	OW	1'292'000
Giswil	OW	973'000
Kerns	OW	1'118'000
Lungern	OW	938'000
Sachseln	OW	1'098'000
Sarnen	OW	1'293'000
Stans	NW	1'274'000
Luzern	LU	1'786'000
Meiringen	BE	891'000

# Preisindex für Eigentumswohnungen

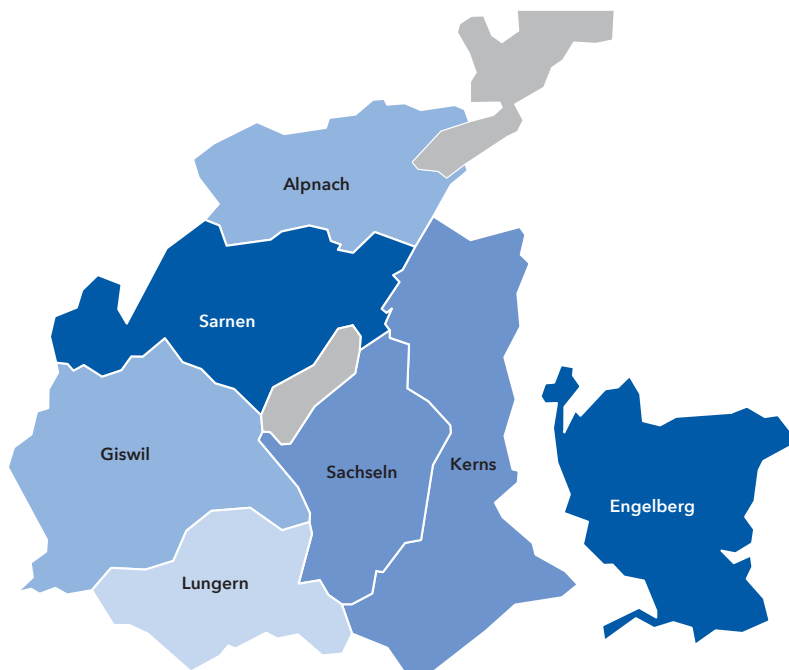


Nach einer Folge von Quartalen mit wenig Bewegung sind die Preise für Eigentumswohnungen im Kanton Obwalden wieder leicht gestiegen. In den vergangenen sechs Monaten verbuchen diese ein Plus von 1.3%. Schweizweit ist im gleichen Zeitraum mit 0.4% hingegen kaum eine Zunahme zu verzeichnen. Auf Jahresbasis hat der Preisindex im Kanton Obwalden um 1.0% zugelegt, während im landesweiten Mittel ein Zuwachs von 1.8% sichtbar ist.

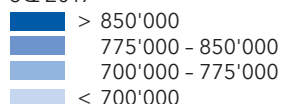
Nach Jahren des starken Wachstums, teilweise mit zweistelligen jährlichen Zuwachsraten, bewegt sich der kantonale Preisindex für Eigentumswohnungen seit 2015 mehrheitlich seitwärts. Dies zeigt auch ein Blick auf die langfristige Entwicklung. Mit einer nominalen Zunahme von 72% sind die Wertsteigerungen über die letzten 20 Jahre jedoch beachtlich. Ob die jüngsten, leichten Preiszunahmen den Beginn einer neuen Aufwärtsdynamik markieren, bleibt abzuwarten.

PREISINDEX FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN		
Eigentumswohnungen	Obwalden	Schweiz
31.3.2017 bis 30.9.2017 (letzte 6 Monate)	1.3%	0.4%
30.9.2016 bis 30.9.2017 (letzte 12 Monate)	1.0%	1.8%
Seit 1998	72.3%	87.1%

# Preisniveauekarte für Eigentumswohnungen



**Eigentumswohnungspreise Obwalden**  
3Q 2017



Lagefaktoren wie Verkehrsanbindung und Infrastrukturangebot variieren je nach Standort und sorgen auch im Segment der Eigentumswohnungen für regionale Preisunterschiede. Um eine 5-jährige Etagenwohnung mit 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem Tiefgaragenplatz zu erwerben, müssen in einer preiswerten Gemeinde wie Lungern teils weniger als 700'000 Schweizer Franken aufgewendet werden. Mit rund 800'000 Schweizer Franken deutlich höher liegt der mittlere Preis für ein identisches Objekt in Kerns oder Sachseln. Dieses Niveau entspricht in etwa dem kantonalen Durchschnitt.

An nachfragestärkeren Lagen wie Sarnen oder Engelberg wechselt das Musterobjekt hingegen für über 900'000 Schweizer Franken die Hand. Spezifische Lageunterschiede innerhalb der Ortschaften wie Aussicht, Lärmbelastung oder Seennähe wurden aus Gründen der Vergleichbarkeit ausgeschlossen. Selbstverständlich können diese das lokale Preisniveau jedoch zusätzlich markant beeinflussen.

## PREISNIVEAUKARTE FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN

### Definition Musterwohnung

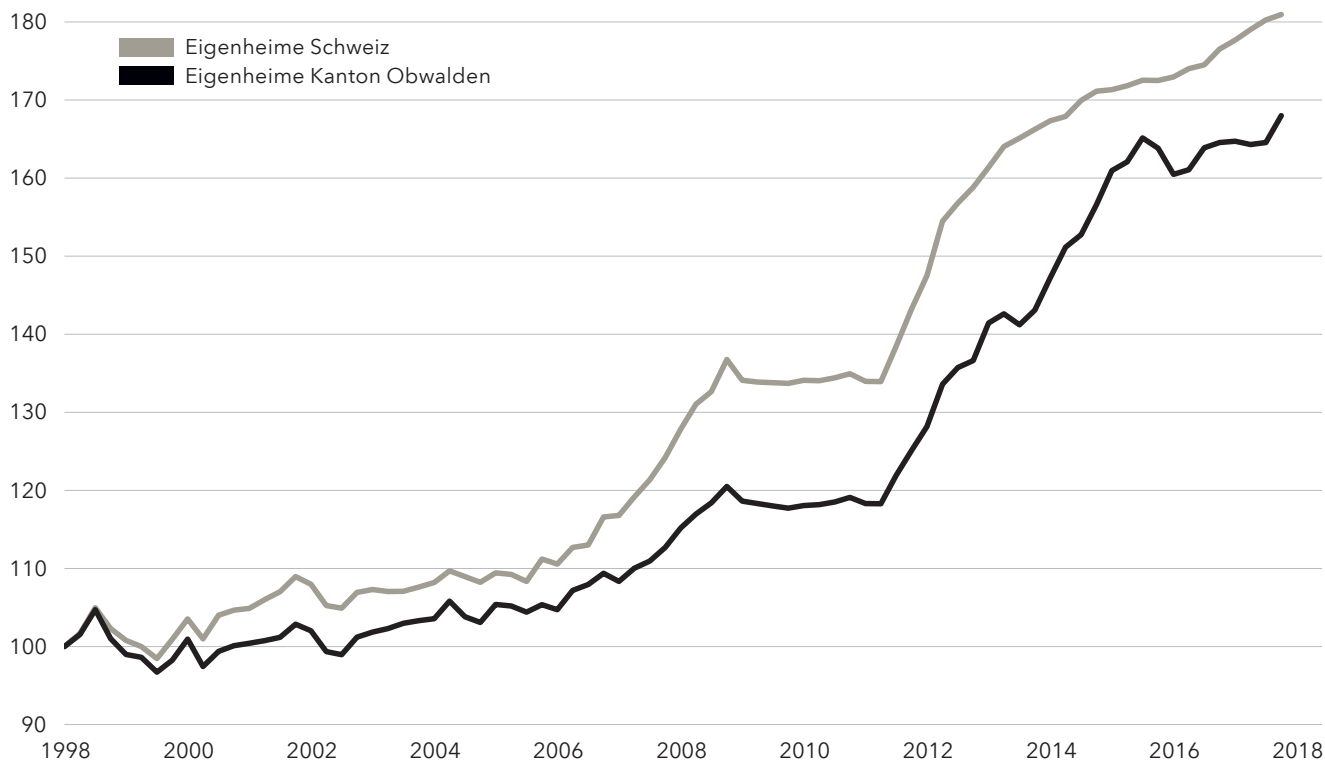
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Alter	5 Jahre
Lage im Ort*	Gut
Qualität Standort der Wohnung im Gebäude	Gut
Nettowohnfläche in m <sup>2</sup>	140
Anzahl Zimmer	4.5
Anzahl Badezimmer	2
Balkon-/Terrassenfläche in m <sup>2</sup>	25
Anzahl Wohnungen im Gebäude	10
Wertquote in ‰	100
Bauqualität	Gut
Zustand des 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	757'000
Engelberg	OW	913'000
Giswil	OW	703'000
Kerns	OW	803'000
Lungern	OW	677'000
Sachseln	OW	782'000
Sarnen	OW	911'000
Stans	NW	896'000
Luzern	LU	1'213'000
Meiringen	BE	650'000

## Zusammenfassung Preisindex Eigenheime



Nach mehreren Quartalen der Seitwärtstendenz ist der OKB-Eigenheimindex jüngst wieder gestiegen. Im vergangenen Halbjahr beträgt der Zuwachs 2.2%. Dieser liegt deutlich über der landesweiten Preissteigerung von 1.1% für Eigenheime (Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen). Auf Jahresbasis ist ein Preiswachstum von 2.1% im Kanton Obwalden beziehungsweise 2.5% in der Schweiz zu beobachten. Aus langfristiger Sicht erklimmt der OKB-Eigenheimindex damit abermals einen neuen Höchststand.

Verschiedene Faktoren erschweren die Prognose der möglichen weiteren Entwicklung: Die rückläufige Zuwanderung und die hohe Bautätigkeit der letzten Jahre lassen schweizweit eher Überangebote erwarten und damit weiterhin seitwärts tendierende oder sogar leicht sinkende Preise. Im Kanton Obwalden verharrt der Anteil leerer Wohneinheiten jedoch seit Jahren konstant auf einem relativ tiefen Niveau. Zudem sind die Hypothekarzinsen nach wie vor sehr attraktiv. Weitere Preissteigerungen sind im Kanton deshalb nicht auszuschliessen.

### ZUSAMMENFASSUNG PREISINDEX EIGENHEIME

Eigenheime	Obwalden	Schweiz
31.3.2017 bis 30.9.2017 (letzte 6 Monate)	2.2%	1.1%
30.9.2016 bis 30.9.2017 (letzte 12 Monate)	2.1%	2.5%
Seit 1998	68.0%	81.0%



# 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