

# NKB- Eigenheimindex

Oktober 2019



Preisentwicklung Einfamilienhäuser  
und Eigentumswohnungen  
im Kanton Nidwalden



**Nidwaldner  
Kantonalbank**

**Impressum**

Der «NKB-Eigenheimindex» wird halbjährlich vom Immobilienberatungsunternehmen IAZI AG (Informations- und Ausbildungszentrum für Immobilien AG) im Auftrag der Nidwaldner Kantonalbank (NKB) erstellt. Als Grundlage für die Indexberechnung dienen der IAZI AG anonymisierte Angaben zu effektiven Handänderungen.

Der «NKB-Eigenheimindex» ist online verfügbar unter [www.nkb.ch/eigenheimindex](http://www.nkb.ch/eigenheimindex)

# Inhaltsverzeichnis

---

Editorial	4
NKB-Eigenheimindex	5
Preisindex für Einfamilienhäuser	6
Preisniveau für Einfamilienhäuser	7
Preisindex für Eigentumswohnungen	8
Preisniveau für Eigentumswohnungen	9
Zusammenfassung Preisindex Eigenheime	10

# Editorial



Geschätzte Leserin, geschätzter Leser

Die noch in diesem Frühjahr prognostizierte Wachstumsberuhigung der Immobilienpreise hat nicht lange angehalten. Im vergangenen Jahr sind die Preise für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen in Nidwalden wieder merklich und stärker als der nationale Durchschnitt angestiegen. Und dies, obwohl sich das Preisniveau vielerorts bereits auf Rekordniveau bewegt. Neben dem Kaufpreis scheint es weitere relevante Faktoren zu geben, die für den Kaufentscheid ausschlaggebend sind. Die detaillierte Analyse der Entwicklung der Nidwaldner Immobilienpreise lesen Sie auf den folgenden Seiten.

Unsere Finanzspezialisten beraten Sie gerne im Hinblick auf den Kauf eines Eigenheims und erarbeiten zusammen mit Ihnen einen individuellen Finanzierungsvorschlag. Sie profitieren dabei einerseits von attraktiven Konditionen und andererseits von den hervorragenden Marktkenntnissen sowie der lokalen Verbundenheit unserer Kundenberaterinnen und Kundenberater. Selbstverständlich sind wir auch gerne für Sie da, wenn Sie Ihren bestehenden Hypothekarkredit verlängern oder Ihr Objekt veräussern möchten.

Wir wünschen Ihnen eine interessante Lektüre und freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Übrigens: Wenn Sie auf dem digitalen Weg über die jeweils neue Ausgabe unseres Eigenheimindex informiert werden möchten, empfehlen wir Ihnen, sich auf unserer Webseite unter [www.nkb.ch/newsletter](http://www.nkb.ch/newsletter) für unseren Newsletter «Neues von der NKB» anzumelden.



Philipp Müller  
Leiter Firmenkunden & Finanzierungen  
Mitglied der Geschäftsleitung

# NKB-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 NKB-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.

# Preisindex für Einfamilienhäuser

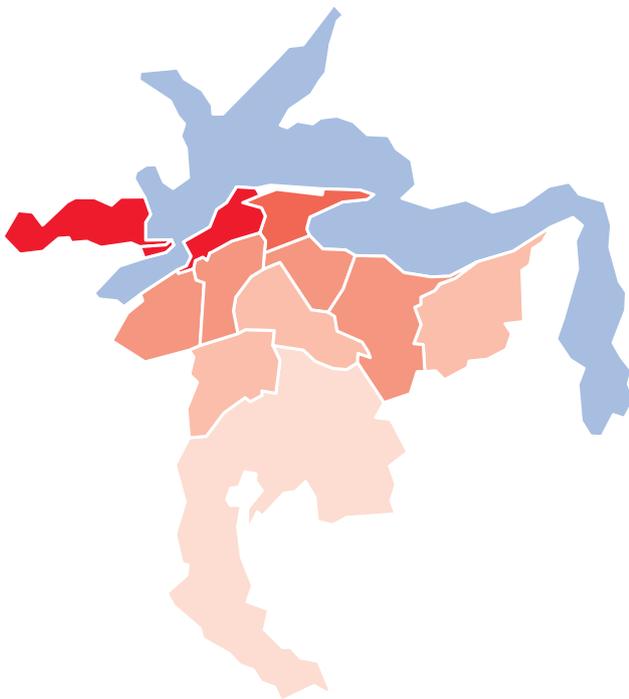


Das Preiswachstum am Schweizer Immobilienmarkt ist nach einer kurzen Beruhigungsphase zurückgekehrt. Anhand der neuesten Auswertungen lässt sich für die Einfamilienhäuser im letzten Halbjahr landesweit eine Wertzunahme von 1,2% beobachten. Innerhalb des Kantons Nidwalden sind die Preissteigerungen gar noch etwas höher: Während die Region für den gleichen Zeitraum ein Plus von 1,4% aufweist, resultiert auf Jahresbasis eine Wachstumsrate von satten 3,1%.

Trotz der aktuellen Wertzunahmen liegt die hiesige Preisentwicklung im langfristigen Vergleich klar unter derjenigen der Schweiz. Wie anhand der Grafik ersichtlich, beträgt der Anstieg im Kanton Nidwalden seit 1998 rund 63%. Derweil haben die Hauspreise im nationalen Mittel, ohne Berücksichtigung von Inflation oder Alterungseffekten, um 81% zugelegt. Aufgrund des beschränkten Angebots ist ein weiteres Preiswachstum in Nidwalden nicht auszuschliessen.

Einzelhäuser	Nidwalden	Schweiz
01.04.2019 bis 30.09.2019 (letzte 6 Monate)	1,4%	1,2%
01.10.2018 bis 30.09.2019 (letzte 12 Monate)	3,1%	0,2%
seit 1998	63,2%	81,0%

# Preisniveau für Einfamilienhäuser



## Einfamilienhauspreise

Kanton Nidwalden

<span style="color: red;">■</span>	> 1'350'000
<span style="color: darkorange;">■</span>	1'200'000 – 1'350'000
<span style="color: orange;">■</span>	1'050'000 – 1'200'000
<span style="color: lightorange;">■</span>	900'000 – 1'050'000
<span style="color: peachpuff;">■</span>	< 900'000

Die geographische Lage innerhalb des Kantons hat einen erheblichen Einfluss auf die Immobilienpreise. Für den Kauf eines typischen Einfamilienhauses mit einer Wohnfläche von 140 m<sup>2</sup> sind insbesondere in den begehrten Seegemeinden wie Hergiswil oder Stansstad Quadratmeterpreise von teil-

## Preisniveauekarte für Einfamilienhäuser

### Definition Musterhaus

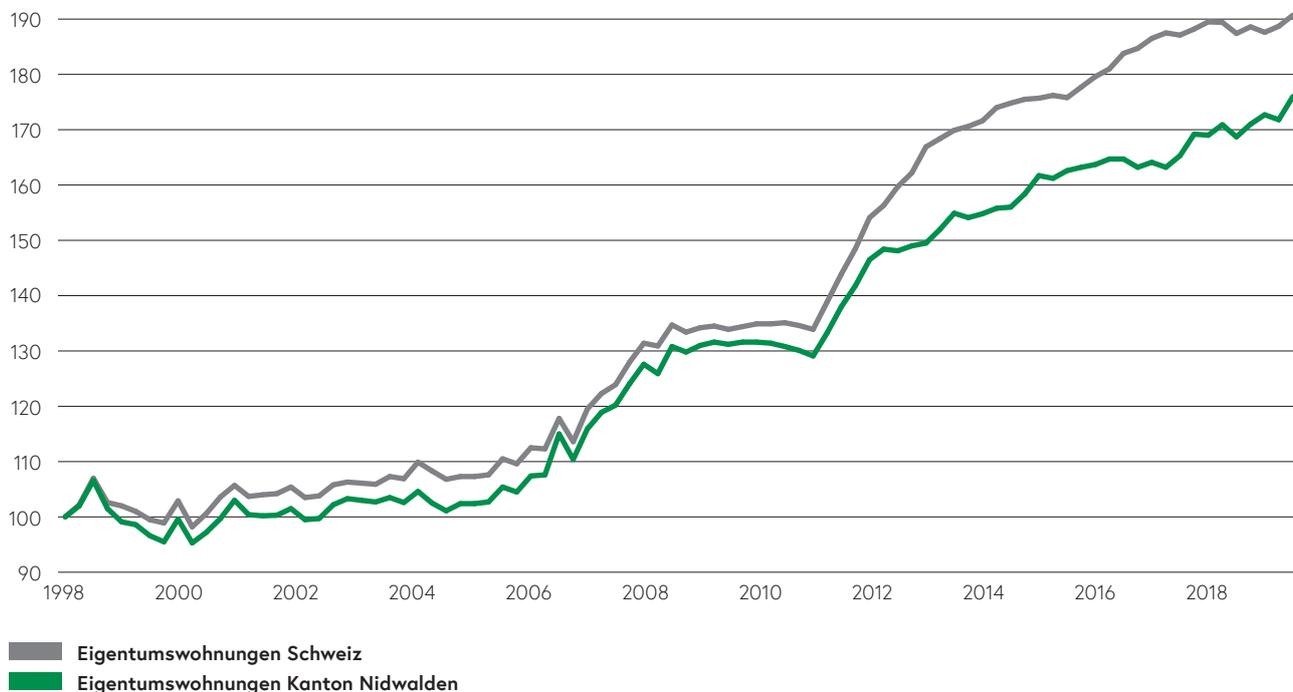
Objekttyp	freistehend
Alter	5 Jahre
Lage im Ort	gut
Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	500
Nettowoohnfläche in m <sup>2</sup>	140
Anzahl Zimmer	6
Anzahl Badezimmer	2
Raumvolumen in m <sup>3</sup>	700
Norm	SIA 116
Dachstockausbau möglich	nein
Bauqualität	gut
Zustand des Gebäudes	gut
Letzte Renovation	keine
Parkplätze in separater Garage	1
Parkplätze in der Tiefgarage	0
Anzahl Abstellplätze	0
Luxusobjekt	nein
Ferienhaus	nein
Baurecht	nein
Servitute	nein

weise über 10'000 Franken keine Seltenheit. Während in Beckenried oder Ennetmoos hierzu ein Abschlag von ca. 25% zu beobachten ist, sind für den Erwerb des identischen Musterobjekts im südlichen Kantonsteil rund 40% weniger zu bezahlen.

## Preise in ausgewählten Gemeinden

	Kanton	Preis in CHF
Stans	NW	1'173'000
Hergiswil	NW	1'587'000
Ennetbürgen	NW	1'249'000
Sarnen	OW	1'133'000
Luzern	LU	1'484'000
Schwyz	SZ	1'198'000

# Preisindex für Eigentumswohnungen

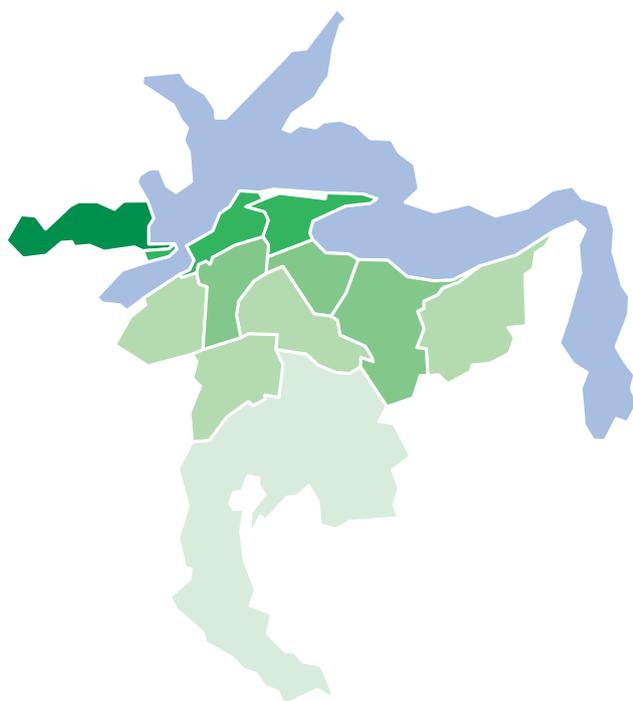


Im letzten Halbjahr sind auch die Preise für Eigentumswohnungen wiederum merklich angestiegen. Mit einer Wertzunahme von 1,9% ähnelt die kantonale Entwicklung dabei derjenigen der Schweiz, welche im Durchschnitt ein Plus von 1,7% aufweist. Bei der Betrachtung der letzten zwölf Monate schwingt die Nidwaldner Wachstumsrate mit einem Wert von 4,3% hingegen deutlich obenaus (Schweiz: 1,8%). Der Kauf einer Stockwerkeinheit scheint somit vielerorts weiterhin sehr begehrt.

Dieses Bild bestätigt sich auch beim Blick auf die langfristige Wertentwicklung. Sowohl der regionale wie auch der nationale Transaktionspreisindex weisen in den vergangenen zwei Jahrzehnten praktisch durchgehend positive Wachstumswerte auf. Seit 1998 sind die Werte im Kantonsgebiet beispielsweise um rund 76% angestiegen. Aus gesamtschweizerischer Optik lässt sich über die gleiche Zeitspanne mit 91% beinahe gar eine Verdoppelung der Wohnungspreise feststellen.

Eigentumswohnungen	Nidwalden	Schweiz
01.04.2019 bis 30.09.2019 (letzte 6 Monate)	1,9%	1,7%
01.10.2018 bis 30.09.2019 (letzte 12 Monate)	4,3%	1,8%
seit 1998	76,0%	90,7%

# Preisniveau für Eigentumswohnungen



## Eigentumswohnungspreise

Kanton Nidwalden

<span style="color: green;">■</span>	> 950'000
<span style="color: green;">■</span>	850'000 – 950'000
<span style="color: green;">■</span>	750'000 – 850'000
<span style="color: green;">■</span>	650'000 – 750'000
<span style="color: green;">■</span>	< 650'000

Auch beim Stockwerkeigentum zeichnen sich spezifische, regionale Preismuster ab. Nimmt man eine typische Eigentumswohnung mit einer Wohnfläche von 110 m<sup>2</sup> und einem Balkon zum Massstab, ist im kantonalen Durchschnitt mit einem Preis von rund 800'000 Franken zu rechnen. Dies

## Preisniveauekarte 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>	110
Anzahl Zimmer	4,5
Anzahl Badezimmer	2
Balkon-/Terrassenfläche in m <sup>2</sup>	15
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
Servitute	nein

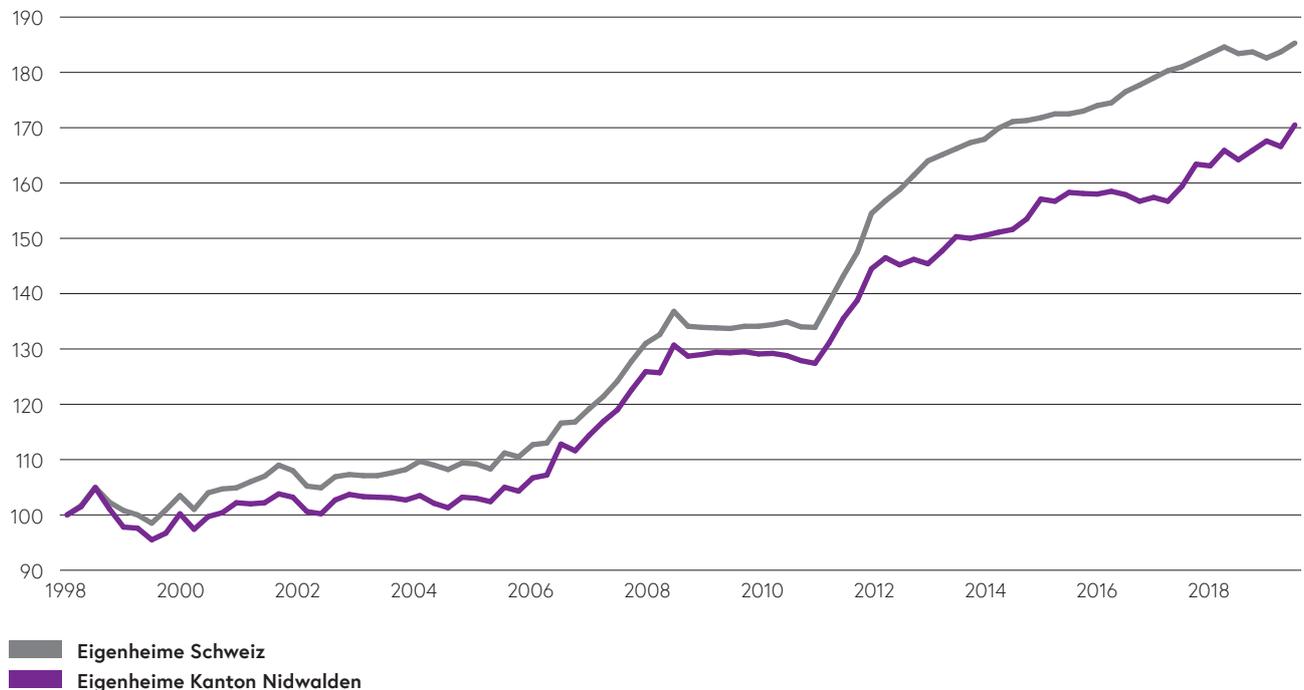
entspricht ungefähr dem Preisniveau von Buochs wie auch demjenigen in ausserkantonalen Hauptorten wie Sarnen oder Schwyz. Deutlich mehr aufzuwenden ist für die Musterwohnung in der Gemeinde Hergiswil, die neben steuerlichen Vorteilen auch von der Nähe zu Luzern profitiert.

## Preise in ausgewählten Gemeinden

Stans
Hergiswil
Ennetbürgen
Sarnen
Luzern
Schwyz

Kanton	Preis in CHF
NW	820'000
NW	1'065'000
NW	867'000
OW	794'000
LU	1'006'000
SZ	831'000

# Zusammenfassung Preisindex Eigenheime



Entgegen den Erwartungen vieler haben die Immobilienpreise in den letzten Monaten nochmals zugelegt. Der NKB-Eigenheimindex befindet sich seit rund zwei Jahren wieder im Steigflug. Dies ist insofern erstaunlich, als sich die Preise vielerorts auf Rekordniveau bewegen. Offensichtlich ist beim Kaufentscheid jedoch nicht nur die absolute Höhe von Relevanz. Vielmehr werden zahlreiche Aspekte wie die familiäre Situation, alternative Wohnmöglichkeiten oder das allgemeine Anlageumfeld miteinbezogen. In Zeiten geopolitischer oder wirtschaftlicher Unruhen gelten Immobilien nicht zuletzt auch häufig als sicherer Hafen.

Inwiefern die beobachteten Wertsteigerungen direkt auf die aktuellen Unsicherheiten im Weltgeschehen zurückzuführen sind, kann nicht abschliessend beurteilt werden. Ereignisse wie der Brexit oder der Handelskrieg zwischen den USA und China tragen aber sicherlich zu einer erhöhten Volatilität an den Märkten bei. Gleichzeitig gilt es auch die hiesige Politlandschaft zu beachten. Je nachdem, wie das neu gewählte Parlament Themen wie Energie und Raumplanung priorisiert, könnte auch dies den Immobilienmarkt beeinflussen.

Eigenheime	Nidwalden	Schweiz
01.04.2019 bis 30.09.2019 (letzte 6 Monate)	1,7%	1,5%
01.10.2018 bis 30.09.2019 (letzte 12 Monate)	3,9%	1,0%
seit 1998	70,5%	85,3%



# Kontakt

---

Nidwaldner Kantonalbank  
Stansstaderstrasse 54  
6370 Stans  
Telefon 041 619 22 22  
info@nkb.ch



Folgen Sie uns auf Facebook unter [www.facebook.com/nkb.ch](http://www.facebook.com/nkb.ch) und auf Instagram unter «nkb.ch».



Abonnieren Sie unseren Newsletter «Neues von der NKB» unter [www.nkb.ch/newsletter](http://www.nkb.ch/newsletter) und bleiben Sie auf dem Laufenden über die Entwicklung der Immobilienpreise in Nidwalden.