

# NKB- Eigenheimindex

Oktober 2021



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

Rekordverdächtige Preissteigerungen bei Einfamilienhäusern und bei Eigentumswohnungen: So lässt sich die Entwicklung des Schweizer Immobilienmarkts in den vergangenen 12 Monaten zusammenfassen. Die Gründe liegen in den tiefen Hypothekarzinsen, der durch Corona verstärkten Bedeutung der eigenen vier Wände und dem besonders in unsicheren Zeiten verstärkten Wunsch, das eigene Kapital in Sachwerten wie zum Beispiel Immobilien anzulegen.

All diese Faktoren führen zu einem aktuell beträchtlichen Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage, das sich in der tiefen Leerstandziffer von Eigenheimen im Kanton Nidwalden widerspiegelt. Die aktuelle Ausgabe des NKB-Eigenheimindex illustriert die Preisentwicklungen im Detail und erklärt, warum sich die Wachstumsraten im letzten Halbjahr etwas verlangsamt haben.

Haben Sie Ihr Wunschobjekt in einer Nidwaldner Gemeinde im Blick und suchen nach einer verlässlichen und kompetenten Finanzpartnerin? Kontaktieren Sie uns und profitieren Sie von den hervorragenden Marktkenntnissen sowie der lokalen Verbundenheit unserer Kundenberaterinnen und Kundenberater. Gemeinsam mit Ihnen erarbeiten wir einen individuellen Finanzierungsvorschlag für Sie. Selbstverständlich sind wir auch gerne für Sie da, wenn Sie Ihren bestehenden Hypothekarkredit verlängern oder Ihr Objekt veräussern möchten.

Unseren zweimal jährlich erscheinenden NKB-Eigenheimindex veröffentlichen wir jeweils auch via Newsletter. Abonnieren Sie unseren Newsletter «Neues von der NKB» unter [www.nkb.ch/newsletter](http://www.nkb.ch/newsletter), um stets auf dem Laufenden zu bleiben.

Wir wünschen Ihnen eine interessante Lektüre und stets beste Gesundheit.



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

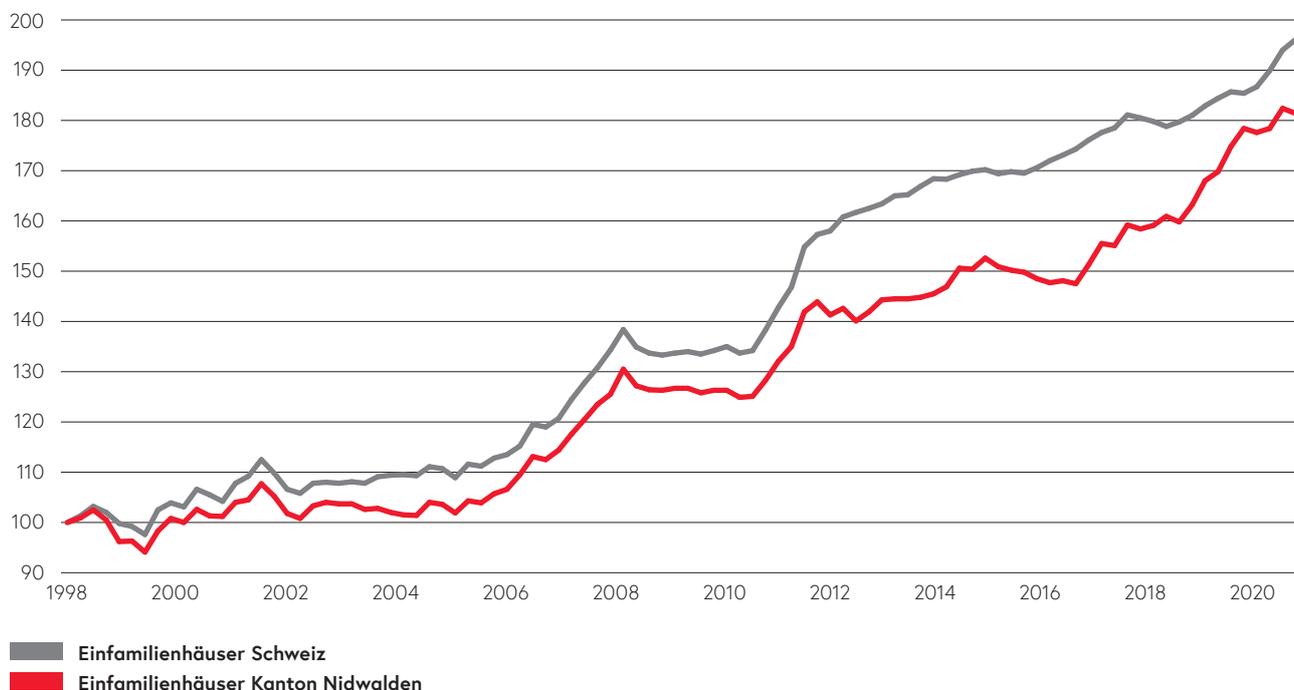
Die Berechnung von Immobilienindizes ist im Vergleich zur Berechnung von Preis- und Performanceindizes für andere Anlageformen wie Aktien oder Obligationen komplex. Keine einzige Immobilie gleicht genau einer anderen. Zudem ist die Liquidität der Märkte relativ gering, die regionalen Unterschiede hingegen 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



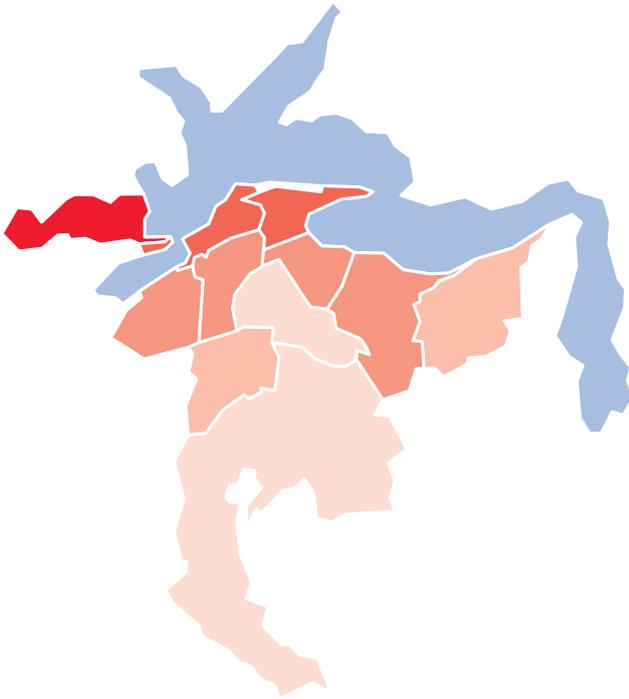
Das vergangene Jahr hat der Schweiz erneut rekordverdächtige Preissteigerungen bei Einfamilienhäusern beschert. Allein in den letzten sechs Monaten haben die Transaktionspreise landesweit um durchschnittlich 3,3 % zugelegt. Auch im Kanton Nidwalden nimmt die Zahlungsbereitschaft der Käuferinnen und Käufer weiter zu. Nach einer Phase mit beinahe zweistelligen jährlichen Wachstumsraten hat sich der Preisanstieg in den letzten Monaten etwas verlangsamt. Innerhalb der vergangenen zwei Quartale beträgt die Wertzunahme der Einfamilienhäuser kantonal 1,7 %.

Das starke Wachstum landauf, landab erklärt sich nicht zuletzt durch das aktuelle Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage. Während die Bevölkerungszahlen sowohl in Nidwalden wie auch national stetig steigen, ist die Anzahl zum Verkauf ausgeschriebener Objekte limitiert. Insbesondere im Segment der Einfamilienhäuser sehen sich potentielle Käuferinnen und Käufer vielfach mit einem Bieterverfahren konfrontiert, was sich zusätzlich preistreibend auswirkt. Eine kurzfristige Umkehr des Trends ist heute nicht abzusehen. Aufgrund der weltweit steigenden Inflationsraten und Befürchtungen einer Konjunkturabschwächung ist jedoch zumindest eine Abflachung der Wachstumsraten nicht ausgeschlossen.

Einfamilienhäuser	Nidwalden	Schweiz
01.04.2021 bis 30.09.2021 (letzte 6 Monate)	1,7%	3,3%
01.10.2020 bis 30.09.2021 (letzte 12 Monate)	1,7%	5,8%
seit 1998	81,4%	96,1%

# Preisniveau für Einfamilienhäuser

## Preisniveauekarte für Einfamilienhäuser



### Einfamilienhauspreise

Kanton Nidwalden

<span style="color: red;">■</span>	> 1'450'000
<span style="color: darkorange;">■</span>	1'300'000 – 1'450'000
<span style="color: orange;">■</span>	1'150'000 – 1'300'000
<span style="color: lightorange;">■</span>	1'000'000 – 1'150'000
<span style="color: peachpuff;">■</span>	< 1'000'000

Die Aufschlüsselung des Preisniveaus nach Gemeinde zeigt, wie unterschiedlich attraktiv verschiedene Standorte im Kanton sein können. Für ein typisches Einfamilienhaus mit 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche sind im Nidwaldner Durchschnitt rund CHF 1,25 Mio. aufzuwenden. Dies entspricht in etwa den be-

### Definition Musterhaus

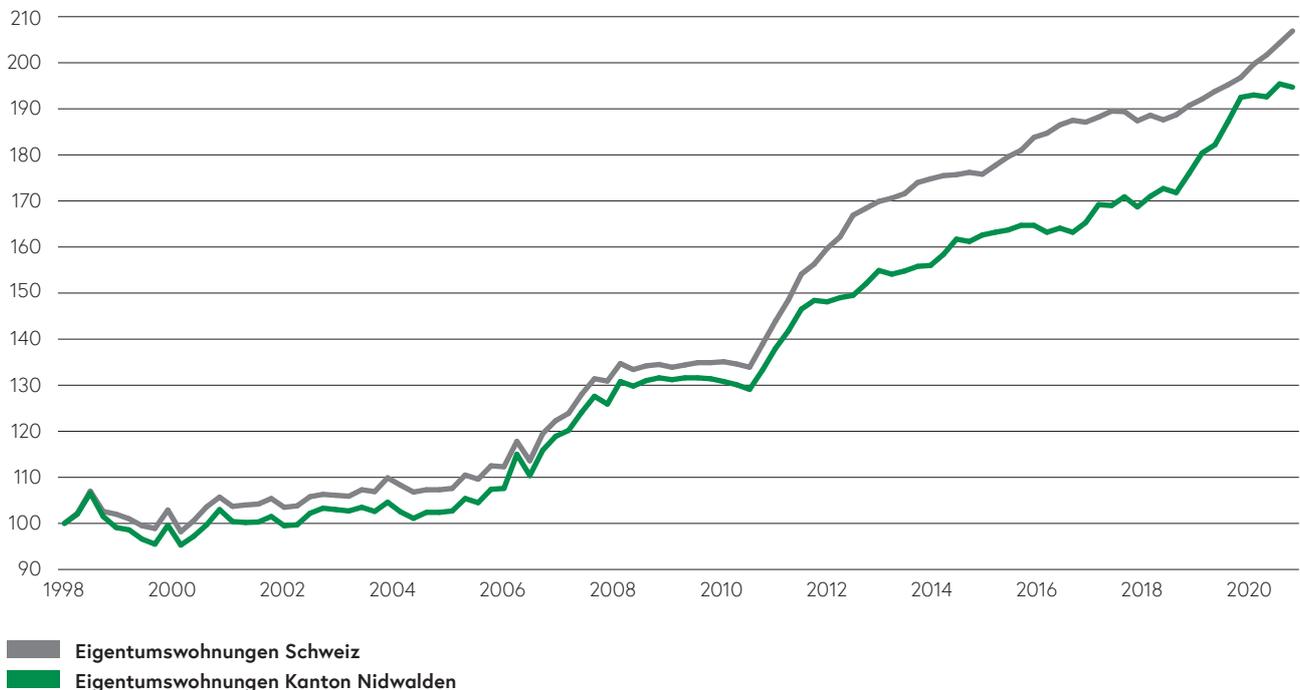
Objekttyp	freistehend
Alter	5 Jahre
Lage im Ort	gut
Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	500
Nettowohnfläche in m <sup>2</sup>	140
Anzahl Zimmer	6
Anzahl Badezimmer	2
Raumvolumen in m <sup>3</sup>	700
Norm	SIA 116
Dachstockausbau möglich	nein
Bauqualität	gut
Zustand des Gebäudes	gut
Letzte Renovation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

obachteten Werten in Buochs oder Ennetmoos. Wer sich für den Kauf der Musterliegenschaft in Hergiswil interessiert, muss mit zirka CHF 1,8 Mio. deutlich tiefer in die Tasche greifen. An bevorzugten Lagen innerhalb der Gemeinde sind sogar noch erheblich höhere Werte an der Tagesordnung.

### Preise in ausgewählten Gemeinden

	Kanton	Preis in CHF
Stans	NW	1'294'000
Hergiswil	NW	1'803'000
Ennetbürgen	NW	1'387'000
Sarnen	OW	1'221'000
Luzern	LU	1'665'000
Schwyz	SZ	1'309'000

# Preisindex für Eigentumswohnungen



Auch in der Kategorie Stockwerkeigentum ist in Nidwalden eine sanfte Erholung der Wachstumsraten zu beobachten. In den letzten sechs Monaten beträgt der kantonale Anstieg 1,1 %, während auf landesweiter Ebene eine Wertzunahme von 2,6 % resultiert. Aufgrund des angespannten Häusermarkts stellt der Kauf einer Wohnung für viele Eigenheim-Interessentinnen und -Interessenten also weiterhin eine attraktive Alternative dar. Begehrt ist Stockwerkeigentum aber auch unter Privatanlegerinnen und -anlegern, die Objekte nach dem Kauf an Dritte weitervermieten.

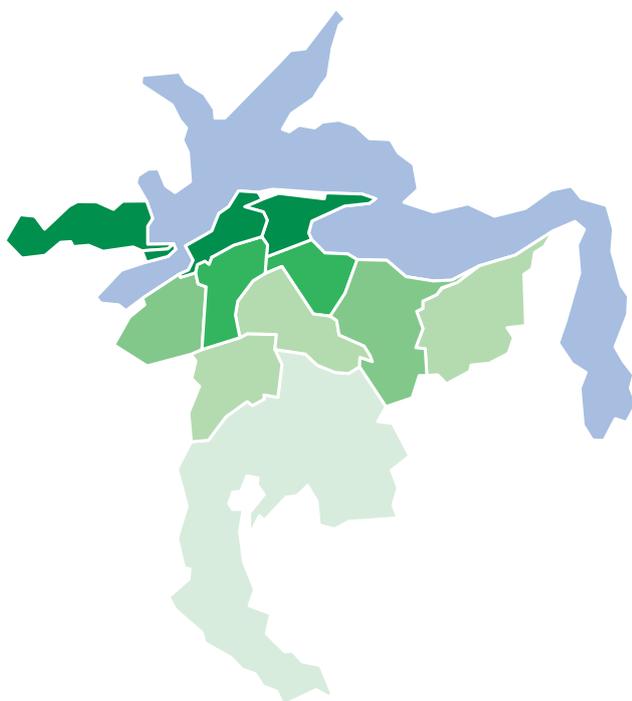
Als Folge der hohen Nachfrage hat der Schweizer Preisindex für Eigentumswohnungen per Ende September 2021 neuerlich ein Allzeithoch erreicht. Im Vergleich zum Preisniveau während der Jahrtausendwende ist für eine identische Eigentumswohnung damit heute mehr als das Doppelte zu bezahlen. In einigen Regionen am Genfersee oder im Grossraum Zürich sind gar Verdreifachungen der Preise festzustellen. Die Wertentwicklung im Kanton Nidwalden bewegt sich langfristig leicht unter dem Schweizer Durchschnittswert, hat sich diesem in den vergangenen Jahren aber immer mehr angenähert.

## Eigentumswohnungen

	Nidwalden	Schweiz
01.04.2021 bis 30.09.2021 (letzte 6 Monate)	1,1%	2,6%
01.10.2020 bis 30.09.2021 (letzte 12 Monate)	1,2%	5,1%
seit 1998	94,7%	106,9%

# Preisniveau für Eigentumswohnungen

## Preisniveauekarte für Eigentumswohnungen



### Eigentumswohnungspreise

Kanton Nidwalden

<span style="color: green;">■</span>	> 1'100'000
<span style="color: green;">■</span>	1'000'000 – 1'100'000
<span style="color: green;">■</span>	900'000 – 1'000'000
<span style="color: green;">■</span>	800'000 – 900'000
<span style="color: green;">■</span>	< 800'000

Basierend auf den aktuellen Marktbeobachtungen werden für den Erwerb einer fiktiven Eigentumswohnung mit 135 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 4,5 Zimmern im Kantonshauptort Stans rund CHF 1,1 Mio. benötigt. Etwas preiswerter zeigen sich die Gemeinden Emmetten oder Dallenwil, in welchen die gleiche Wohnung für etwa 20 % weniger gehandelt wird.

### Definition Musterwohnung

Wohnungstyp	Etagenwohnung
Alter	5 Jahre
Lage im Ort	gut
Qualität Standort der Wohnung im Gebäude	gut
Nettowohnfläche in m <sup>2</sup>	135
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

Trotz des relativ kleinen Kantonsgebiets sorgen die jeweiligen Standortfaktoren für ein grosses Preisspektrum, wobei Hergiswil und Wolfenschiessen die beiden Extreme markieren. Begünstigt durch die steuerliche Attraktivität übertrifft das Preisniveau von Hergiswil sogar viele Ortsteile Luzerns.

### Preise in ausgewählten Gemeinden

Stans	NW	1'061'000
Hergiswil	NW	1'424'000
Ennetbürgen	NW	1'131'000
Sarnen	OW	1'005'000
Luzern	LU	1'328'000
Schwyz	SZ	1'067'000

### Kanton

### Preis in CHF

# Zusammenfassung Preisindex Eigenheime



Auf dem Schweizer Markt für Wohnimmobilien setzt sich der Wachstumspfad der letzten zwanzig Jahre unvermindert fort. Neue Objekte im Verkauf finden in Rekordzeit Abnehmer/-innen – und dies zu stetig höheren Preisen. Die Corona-Pandemie hat diesen Trend noch verstärkt. Mit den veränderten Wohnbedürfnissen haben die eigenen vier Wände zusätzlich an Bedeutung gewonnen. Gleichzeitig findet in Zeiten der Unsicherheit oft eine Flucht in Sachwerte und damit auch in Immobilien statt. Das Tiefzinsumfeld hat hierbei in den letzten Jahren massgebend dazu beigetragen. Wie lange kann es noch so weitergehen?

Im Gegensatz zur letzten Schweizer Immobilienkrise in den 90-er Jahren sind die aktuellen Preisexplosionen weniger spekulativer Art, sondern beruhen auf Faktoren wie dem günstigen Geld und der Zuwanderung. Trotz reger Bautätigkeit werden die neuen Wohneinheiten deshalb sofort absorbiert. Dies zeigt sich auch in den neuesten Leerstandsziffern, welche im Eigenheimbereich auf Tiefstständen verharren. Im Kanton Nidwalden waren per Stichtag der Auswertung gerade einmal 38 Objekte zum Verkauf gemeldet. Insofern sind unmittelbare Wertkorrekturen nicht abzusehen. Aufgrund der stetigen Preissteigerungen wird Eigenheim jedoch immer mehr zum Luxusgut.

Eigenheime	Nidwalden	Schweiz
01.04.2021 bis 30.09.2021 (letzte 6 Monate)	1,3%	2,9%
01.10.2020 bis 30.09.2021 (letzte 12 Monate)	1,4%	5,5%
seit 1998	89,1%	100,8%



# 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.