

NKB- Eigenheimindex

Mai 2023



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.

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

Nach mehreren Jahren mit deutlichen Preissteigerungen hat sich das Wachstum bei Nidwaldner Einfamilienhäusern in den letzten sechs Monaten etwas verlangsamt. Währenddessen haben die Werte für Eigentumswohnungen im gleichen Zeitraum deutlich zugelegt.

In der aktuellen Ausgabe des NKB-Eigenheimindex zeigen wir Ihnen die Hintergründe für die aktuelle Preisentwicklung von Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen im Kanton auf. Zudem thematisieren wir mögliche Szenarien für die künftige Entwicklung der Preise und der Nachfrage.

Haben Sie Ihr Wunschobjekt 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, um stets auf dem Laufenden zu bleiben.

Ich wünsche Ihnen eine interessante Lektüre und danke für Ihr Interesse.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Rico Weber', written in a cursive style.

Rico Weber
Leiter Firmenkunden
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



Geht der Immobilien-Boom seinem Ende entgegen? Nach einigen Jahren mit substantziellen Preissteigerungen – teilweise im zweistelligen Prozentbereich – haben sich die kantonalen Immobilienpreise im letzten Halbjahr nur leicht erhöht. Eine isolierte Betrachtung des ersten Quartals des laufenden Jahres zeigt gar eine Stagnation (+ 0,2%), wie aus der Auswertung der aktuellsten Transaktionsdaten hervorgeht. Damit fällt sowohl die halbjährliche als auch die jährliche Erhöhung in Nidwalden erstmals seit langer Zeit geringer aus als im Schweizer Durchschnitt. Die seit 2017 beobachtete Annäherung an das schweizweite Hauspreisniveau ist damit vorerst gestoppt.

Diese Entwicklung deutet auf eine Entspannung des Häusermarktes hin. Grund dafür dürfte ein Nachfragerückgang sein, der unter anderem auf die substantziell gestiegenen Finanzierungskosten zurückzuführen ist. Ein weiterhin sehr knappes Angebot in Kombination mit einer durch die beträchtliche Einwanderung gestützten Nachfrage könnte mittelfristig zu stabilen Preisen im Bereich des derzeitigen Niveaus führen. Das sind zwar gute Nachrichten für potenzielle Hauskäuferinnen und -käufer, allerdings wird die Suche nach einem geeigneten Haus weiterhin anspruchsvoll bleiben.

Einfamilienhäuser

01.10.2022 bis 31.03.2023 (letzte 6 Monate)
01.04.2022 bis 31.03.2023 (letzte 12 Monate)
seit 1998

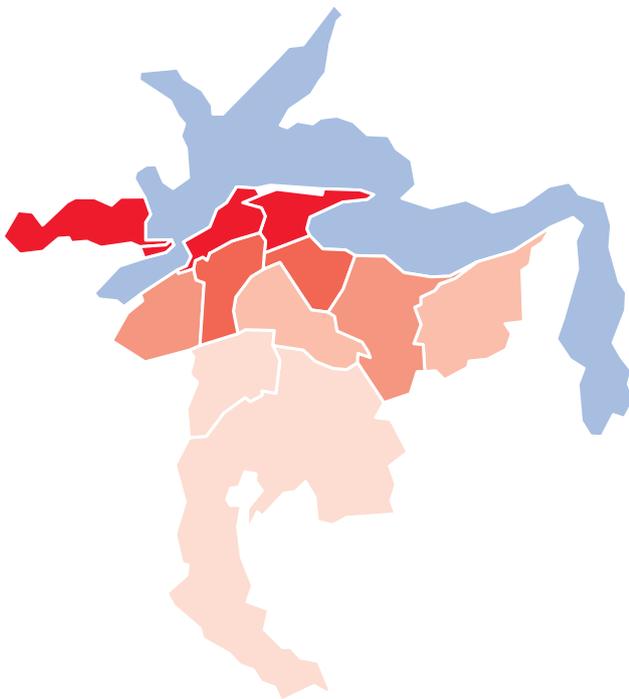
Nidwalden

1,1%
4,4%
102,0%

Schweiz

2,4%
5,1%
114,4%

Preisniveau für Einfamilienhäuser



Einfamilienhauspreise

Kanton Nidwalden

■	> 1'500'000
■	1'350'000 – 1'500'000
■	1'200'000 – 1'350'000
■	1'050'000 – 1'200'000
■	< 1'050'000

Da der Standort eines Hauses einen wesentlichen Wertfaktor darstellt, wird dasselbe Musterhaus in allen Nidwaldner Gemeinden bewertet. Im kantonalen Durchschnitt wird ein 6-Zimmer-Einfamilienhaus mit Baujahr 2018 und 140 m² Wohnfläche für rund 1,4 Millionen Franken gehandelt. Die verschiedenen Lagefaktoren wie beispielsweise

Preisniveauekarte für Einfamilienhäuser

Definition Musterhaus

Objekttyp	freistehend
Alter	5 Jahre
Lage im Ort	gut
Grundstücksfläche in m ²	500
Nettowohnfläche in m ²	140
Anzahl Zimmer	6
Anzahl Badezimmer	2
Raumvolumen in m ³	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

die Zentrumsnähe, der Ausbau der Infrastruktur und die steuerliche Attraktivität führen zu erheblichen Preisunterschieden. In Hergiswil zum Beispiel muss für das Musterhaus fast 2 Millionen Franken aufgewendet werden. Für dasselbe Objekt wäre in Wolfenschiessen mit rund 1,0 Millionen Franken nur etwa die Hälfte zu bezahlen.

Preise in ausgewählten Gemeinden

Stans	NW	1'450'000
Hergiswil	NW	1'951'000
Ennetbürgen	NW	1'631'000
Sarnen	OW	1'396'000
Luzern	LU	1'843'000
Schwyz	SZ	1'519'000

Kanton	Preis in CHF
NW	1'450'000
NW	1'951'000
NW	1'631'000
OW	1'396'000
LU	1'843'000
SZ	1'519'000

Preisindex für Eigentumswohnungen



Im Unterschied zu den Einfamilienhäusern zeigt sich bei den Eigentumswohnungen im Kanton Nidwalden eine deutliche Wertzunahme. Mit 3,4% im letzten Halbjahr liegt diese deutlich über dem Schweizer Durchschnitt. Die langfristige Entwicklung des Preisniveaus verlief hingegen sehr ähnlich wie der landesweite Markt für Stockwerkeigentum.

Der Preisanstieg dürfte durch einen im Unterschied zum Häusermarkt deutlich grösseren Nachfrageüberhang begründet sein. Die bessere Erschwinglichkeit von Wohnungen und die anhaltende Zuwanderung führen zu einer weiterhin starken Nachfrage. Angebotsseitig ist zwar eine leichte Ausweitung sichtbar. Der Bau von neuen Eigentumswohnungen steht jedoch in Konkurrenz zu neuen Mietwohnungen, denn mit diesen können noch immer attraktive Renditen erzielt werden. Diese Situation führt zu einer wachsenden Angebotslücke.

Eigentumswohnungen

01.10.2022 bis 31.03.2023 (letzte 6 Monate)
01.04.2022 bis 31.03.2023 (letzte 12 Monate)
seit 1998

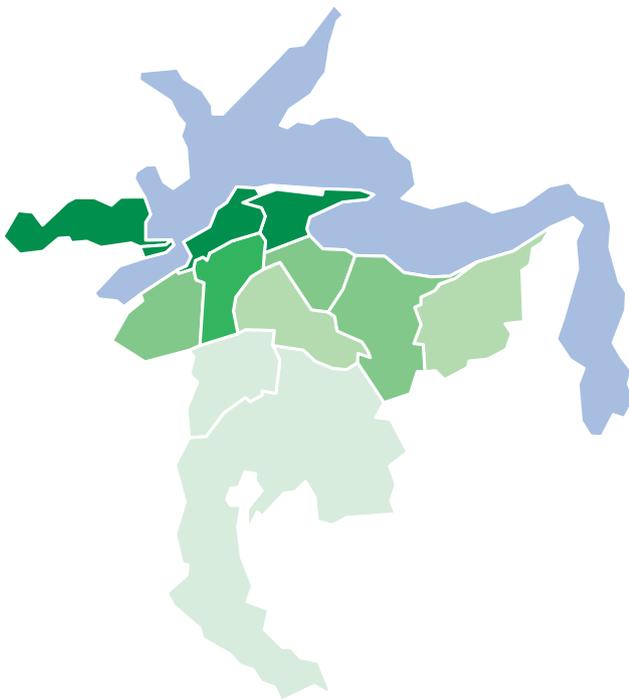
Nidwalden

3,4%
4,9%
114,5%

Schweiz

2,4%
4,0%
120,4%

Preisniveau für Eigentumswohnungen



Eigentumswohnungspreise

Kanton Nidwalden

■	> 1'250'000
■	1'150'000 – 1'250'000
■	1'050'000 – 1'150'000
■	950'000 – 1'050'000
■	< 950'000

Wer eine Eigentumswohnung im Kanton Nidwalden kaufen möchte, muss je nach Lage unterschiedlich viel aufwenden. Bewertet wurde eine 135 m² grosse, fünfjährige 4,5-Zimmerwohnung mit zwei Badezimmern. An zentralen Lagen wie in Stans müssen für die Musterwohnung rund 1,2 Millionen Franken budgetiert werden. Getoppt wird dieses Preis-

Preisniveauekarte für Eigentumswohnungen

Definition Musterwohnung

Wohnungstyp	Etagenwohnung
Alter	5 Jahre
Lage im Ort	gut
Qualität Standort der Wohnung im Gebäude	gut
Nettowoohnfläche in m ²	135
Anzahl Zimmer	4,5
Anzahl Badezimmer	2
Balkon-/Terrassenfläche in m ²	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

niveau im beliebten Hergiswil: Hier schlägt die Musterwohnung mit rund 1,5 Millionen Franken zu Buche. Wer einen längeren Pendelweg zu den Agglomerationszentren in Kauf nimmt, kann dieselbe Wohnung in Dallenwil bereits ab rund 900'000 Franken erwerben.

Preise in ausgewählten Gemeinden

Stans	NW	1'211'000
Hergiswil	NW	1'526'000
Ennetbürgen	NW	1'265'000
Sarnen	OW	1'154'000
Luzern	LU	1'464'000
Schwyz	SZ	1'108'000

Kanton

Preis in CHF

Zusammenfassung Preisindex Eigenheime



Erstmals seit langer Zeit ist die Nachfrage nach Eigenheimen im Kanton Nidwalden aufgrund des bereits hohen Preisniveaus und der deutlich gestiegenen Finanzierungskosten leicht zurückgegangen. Dies widerspiegelt sich jedoch nur bei den aktuellsten Markttransaktionen. Denn in der Sicht über zwölf Monate sind die Nidwaldner Eigenheimpreise mit 4,7% nochmals beträchtlich gestiegen – dies im Gleichschritt mit dem landesweiten Eigenheimmarkt.

Insbesondere bei Häusern ist aufgrund des fehlenden Baulandes auch weiterhin keine Angebotsausweitung zu erwarten. Ebenso dürfte auch das Angebot an Eigentumswohnungen die Nachfrage in nächster Zukunft nicht abdecken

können. Wohin sich der Immobilienmarkt bewegt, ist also massgeblich von der Entwicklung der Nachfrage abhängig. Steigt das Zinsniveau weiter, dürfte dies den Kreis potenzieller Eigenheimkäuferinnen und -käufer massgeblich verkleinern. Gelingt es dagegen, die Inflation in absehbarer Frist einzudämmen, könnte die Spitze der Finanzierungskosten schon bald erreicht sein. Wenn zudem die konjunkturelle Entwicklung keine negativen Einflüsse wie einen starken Anstieg der Arbeitslosigkeit in den Schweizer Wohnimmobilienmarkt einbringt, wäre eine Stabilisierung der Nachfrage durchaus möglich. Beide Szenarien sind aus heutiger Sicht denkbar, was eine Einschätzung der weiteren Entwicklung erschwert.

Eigenheime	Nidwalden	Schweiz
01.10.2022 bis 31.03.2023 (letzte 6 Monate)	2,6%	2,4%
01.04.2022 bis 31.03.2023 (letzte 12 Monate)	4,7%	4,6%
seit 1998	109,1%	116,9%

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 und auf Instagram unter «nkb.ch».



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