

NKB- Eigenheimindex

April 2020



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

Der Schweizer Immobilienmarkt befindet sich seit über 20 Jahren auf einem Höhenflug, der sich auch im vergangenen Halbjahr fortgesetzt hat. Die Nidwaldner Eigenheimpreise sind wiederum markant und über dem nationalen Durchschnitt angestiegen. Der Hauspreisindex weist sogar die höchste Wachstumsrate seit den Boomjahren 2011 und 2012 aus. Und auch die Wertsteigerungen bei den Eigentumswohnungen gehören zu den höchsten in der gesamten Schweiz.

Der Ausbruch der Corona-Pandemie wird die aktuelle wirtschaftliche Situation ruckartig und spürbar verändern und dürfte sich in gewissen Bereichen auch negativ auf den Immobilienmarkt auswirken. Das Ausmass ist zum jetzigen Zeitpunkt jedoch noch ungewiss.

Auch in der aktuellen ausserordentlichen Situation beraten wir 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.

Unseren 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.

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



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

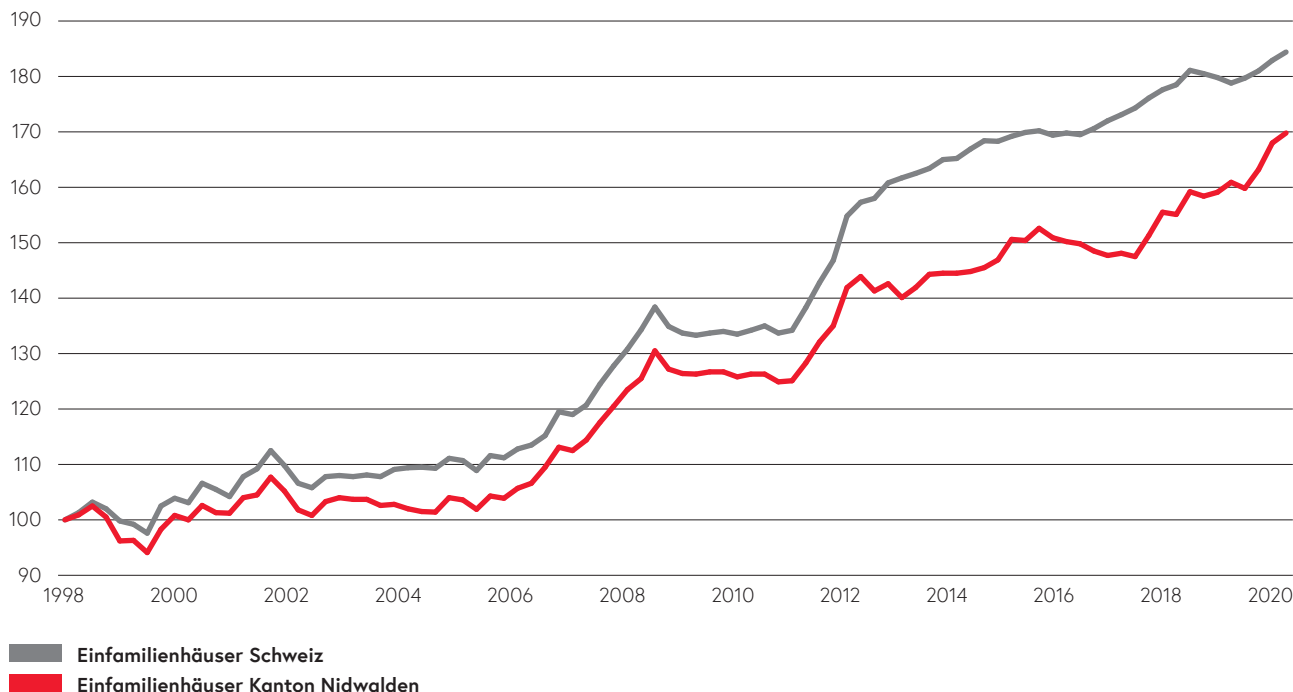
Die Berechnung von Immobilienindizes ist im Vergleich zur Berechnung von Preis- und Performanceindizes für andere Anlageformen wie Aktien oder Obligationen komplex. Keine einzige Immobilie gleicht genau einer anderen. Zudem ist die Liquidität der Märkte relativ gering, die regionalen Unterschiede hingegen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

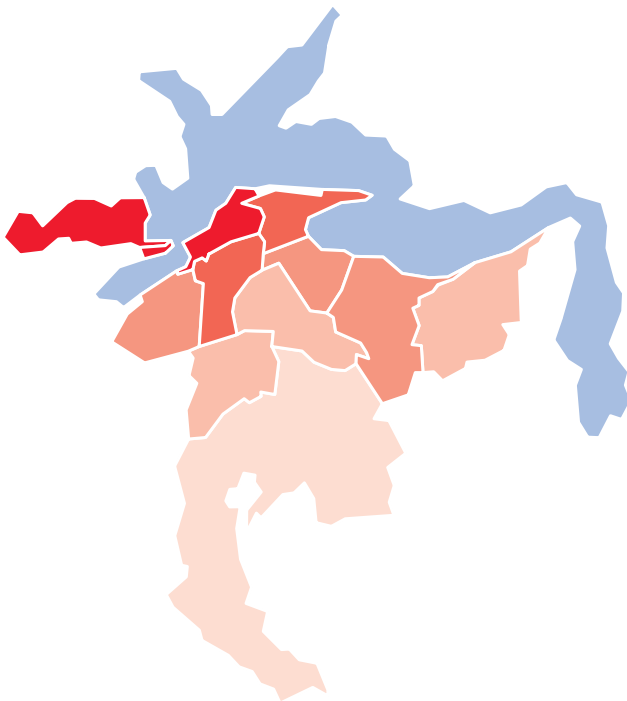


Die Nachfrage nach Einfamilienhäusern ist weiterhin ungebremst. Der NKB-Hauspreisindex weist über das vergangene Halbjahr eine Zunahme von 4,0% aus. Dies stellt die höchste Wachstumsrate seit den Boomjahren 2011 und 2012 dar. Getrieben durch das limitierte Angebot und die attraktiven Zinskonditionen scheint der Zahlungsbereitschaft der Käufer kaum Grenzen gesetzt. Auch auf nationaler Ebene ist ein Wertzuwachs festzustellen: die Preise sind in Halbjahresfrist um 1,9% angestiegen.

Trotz der aktuellen Aufholjagd liegt die Wertsteigerung von Einfamilienhäusern im Kanton langfristig gesehen weiterhin deutlich unter dem Landesschnitt. Seit 1998 beträgt der Anstieg schweizweit rund 84%, während für den Kanton Nidwalden ein Plus von 70% zu Buche steht. Aus dieser Optik ist es gut möglich, dass die Region im Vergleich über weiteres Aufwärtspotential verfügt. Ob sich dieses in der aktuellen Wirtschaftslage jedoch realisieren wird, ist zumindest kurzfristig sehr ungewiss.

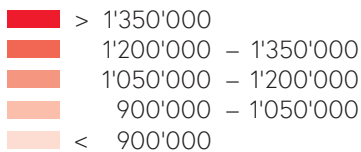
Einzelhäuser	Nidwalden	Schweiz
01.10.2019 bis 31.03.2020 (letzte 6 Monate)	4,0%	1,9%
01.04.2019 bis 31.03.2020 (letzte 12 Monate)	5,5%	3,1%
seit 1998	69,8%	84,4%

Preisniveau für Einfamilienhäuser



Einfamilienhauspreise

Kanton Nidwalden



Anhand der Kantonskarte und den jeweiligen Preisniveaus wird deutlich, wie viel Einfluss der Faktor Lage auf den Preis eines Einfamilienhauses haben kann. So wird für ein fiktives Musterhaus mit sechs Zimmern und 140 m² Wohnfläche im Kantonshauptort Stans ein Marktpreis von rund

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

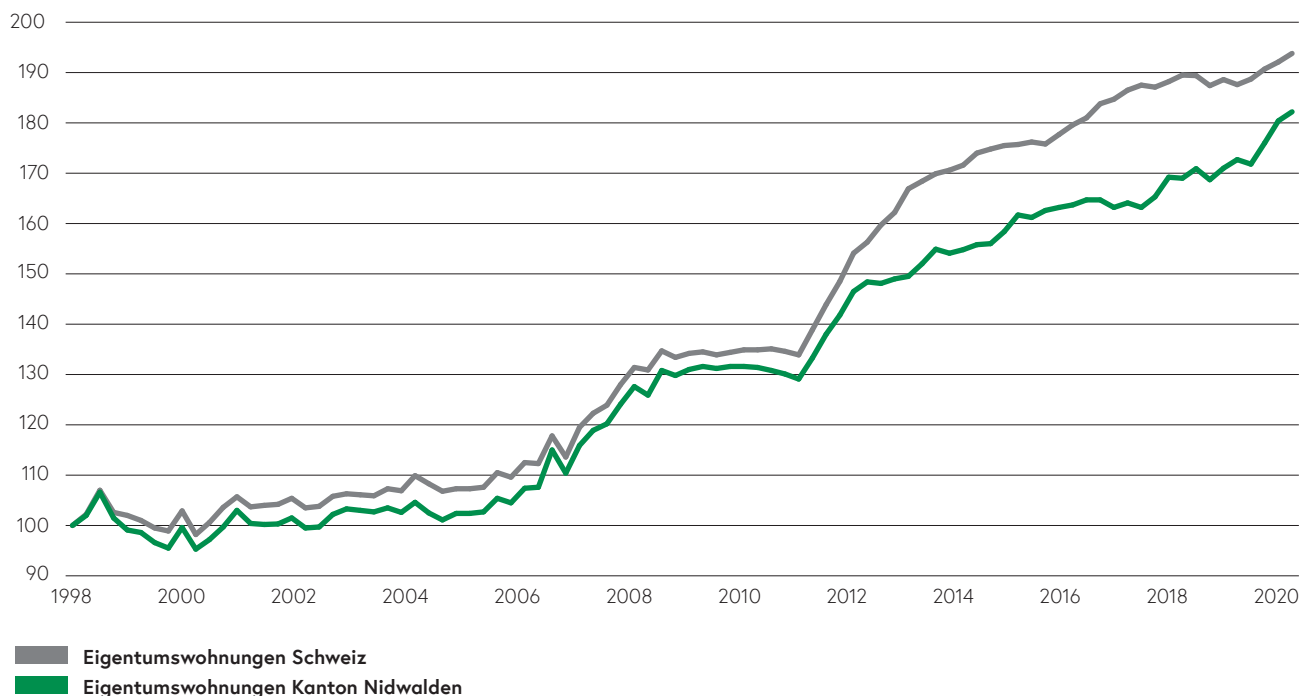
CHF 1,2 Mio. erwartet. Nur geringfügig günstiger ist das gleiche Objekt in Buochs oder Beckenried, während der Abschlag in Emmetten etwa 25% beträgt. Die mit Abstand höchsten Handänderungspreise werden an den Toplagen in Hergiswil und Stansstad beobachtet.

Preise in ausgewählten Gemeinden

Stans	
Hergiswil	
Ennetbürgen	
Sarnen	
Luzern	
Schwyz	

Kanton	Preis in CHF
NW	1'237'000
NW	1'670'000
NW	1'251'000
OW	1'089'000
LU	1'587'000
SZ	1'240'000

Preisindex für Eigentumswohnungen

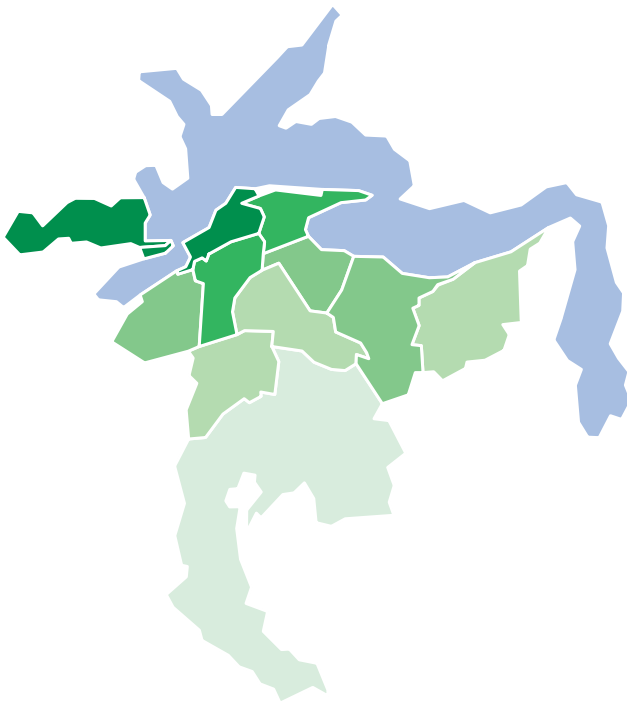


Eigentumswohnungen haben im Kanton Nidwalden erneut an Wert gewonnen, wenn auch nicht ganz im gleichen Mass wie Einfamilienhäuser. Innerhalb der vergangenen sechs Monate beträgt die Zunahme 3,6%, was gesamtschweizerisch einer der höchsten Wertsteigerungen entspricht. Im Landesmittel haben die Wohnungspreise in der gleichen Zeitspanne um 1,6% zugelegt. Aus Jahresoptik lassen sich ebenfalls beachtliche Zuwachsraten von 5,5% (Nidwalden) respektive 3,3% (Schweiz) beobachten.

Ungeachtet der anhaltenden Bautätigkeit und der vielerorts steigenden Leerwohnungsziffern zeigt sich der Markt somit unverändert robust. Wie anhand der Grafik ersichtlich, kennt die Preisentwicklung der Eigentumswohnungen praktisch nur eine Richtung: nach oben. Seit Beginn der Zeitreihe 1998 hat sich der Schweizer Wohnungsindex nominal, also ohne Berücksichtigung von Alterungseffekten oder der Teuerung, fast verdoppelt (94%). Kantonal beträgt der Anstieg rund 82%.

Eigentumswohnungen	Nidwalden	Schweiz
01.10.2019 bis 31.03.2020 (letzte 6 Monate)	3,6%	1,6%
01.04.2019 bis 31.03.2020 (letzte 12 Monate)	5,5%	3,3%
seit 1998	82,2%	93,8%

Preisniveau für Eigentumswohnungen



Eigentumswohnungspreise

Kanton Nidwalden

■	> 950'000
■	850'000 – 950'000
■	750'000 – 850'000
■	650'000 – 750'000
■	< 650'000

Eigentumswohnungen sind bezüglich Standortfaktoren ähnlichen Gegebenheiten ausgesetzt wie Einfamilienhäuser. Entsprechend wirken sich eine unverbaubare Seesicht, tiefe Steuern oder eine gute Verkehrsanbindung auf das Preisniveau aus. Eine typische Musterwohnung mit 4.5 Zim-

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	110
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

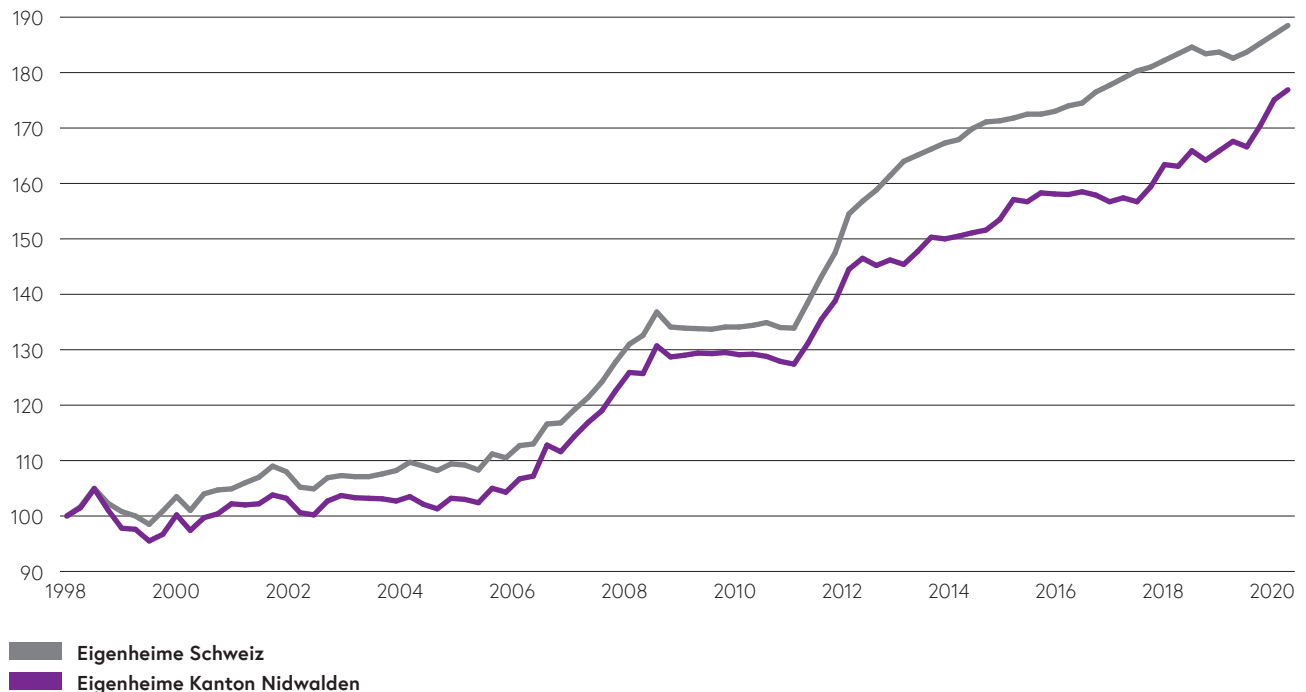
ern und 110 m² Wohnfläche kostet in Ennetbürgen oder Stans rund CHF 870'000. In Hergiswil sind für eine identische Wohnung mehr als CHF 1,1 Mio. aufzuwenden. Dies entspricht in etwa dem Preisniveau, welches auch in verschiedenen Stadtquartieren Luzerns vorherrscht.

Preise in ausgewählten Gemeinden

Stans	
Hergiswil	
Ennetbürgen	
Sarnen	
Luzern	
Schwyz	

Kanton	Preis in CHF
NW	869'000
NW	1'129'000
NW	873'000
OW	766'000
LU	1'081'000
SZ	865'000

Zusammenfassung Preisindex Eigenheime



Seit über zwanzig Jahren und insbesondere seit dem Ende der Finanzkrise befindet sich der hiesige Immobilienmarkt auf einem Höhenflug. Die Preise für Wohneigentum sind auch in der vergangenen Periode nochmals markant angestiegen. Mit dem plötzlichen Ausbruch der Corona-Pandemie und den weltweiten Auswirkungen stellt sich nun die Frage, ob diese Entwicklung ein abruptes Ende findet. Schliesslich haben doch der wirtschaftliche Wohlstand, die geringe Arbeitslosigkeit und die hohe Zuwanderung aus dem Ausland den Boom der Schweizer Eigenheime massgeblich mitgetragen.

Die wirtschaftliche Lage dürfte sich in den kommenden Monaten spürbar verschlechtern und auch gewisse Spuren im Immobilienmarkt hinterlassen. Allerdings sind diese eher im Bereich gewerblicher Nutzungen sowie Hotellerie, Gastronomie und Tourismus zu verorten. Bei den Wohnliegenschaften ist das Angebot – nicht zuletzt im Kanton Nidwalden – ohnehin bereits eingeschränkt. Gleichzeitig wirkt das tiefe Zinsniveau weiterhin stützend auf die Nachfrage. Im Mittel- bis Tiefpreissegment sind entsprechend nur bedingt Auswirkungen zu erwarten. Allenfalls könnte die während der Krise gestiegene Wertschätzung der eigenen vier Wände sogar einen positiven Effekt ausüben.

Eigenheime	Nidwalden	Schweiz
01.10.2019 bis 31.03.2020 (letzte 6 Monate)	3,7%	1,7%
01.04.2019 bis 31.03.2020 (letzte 12 Monate)	5,5%	3,2%
seit 1998	76,9%	88,5%

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.