

NKB- Eigenheimindex

Mai 2019



Preisentwicklung Einfamilienhäuser
und Eigentumswohnungen
im Kanton Nidwalden



**Nidwaldner
Kantonalbank**

Inhaltsverzeichnis

4
Editorial

5
NKB-Eigenheimindex

6
Preisindex für Einfamilienhäuser

7
Preisniveau für Einfamilienhäuser

8
Preisindex für Eigentumswohnungen

9
Preisniveau für Eigentumswohnungen

10
Zusammenfassung
Preisindex Eigenheime

Editorial



Geschätzte Leserin, geschätzter Leser

Wir freuen uns, Ihnen in der aktuellen Ausgabe des NKB-Eigenheimindex aufzuzeigen, wie sich die Immobilienpreise im Kanton Nidwalden im Vergleich zum schweizweiten Niveau innerhalb der letzten sechs Monate verändert haben.

Obwohl die Preise im Nidwaldner Eigenheimmarkt weiterhin steigen, verdichten sich die Anzeichen, dass sich die Angebotssituation etwas entspannen wird und damit zu einer Beruhigung der Preisentwicklung beitragen könnte. In Kombination mit den tiefen Zinsen erhöhen sich damit die Chancen, den Traum des Eigenheims zu verwirklichen. Wohnungssuchende sollten sich dabei vorwiegend auf die Suche nach Eigentumswohnungen fokussieren, denn es lässt sich beobachten, dass im Nidwaldner Immobilienmarkt derzeit kaum Einfamilienhäuser gehandelt werden.

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 Zinssätzen, insbesondere aktuell bei den 5-Jahres Fest-Hypotheken 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 freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und wünschen Ihnen eine interessante Lektüre.

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 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

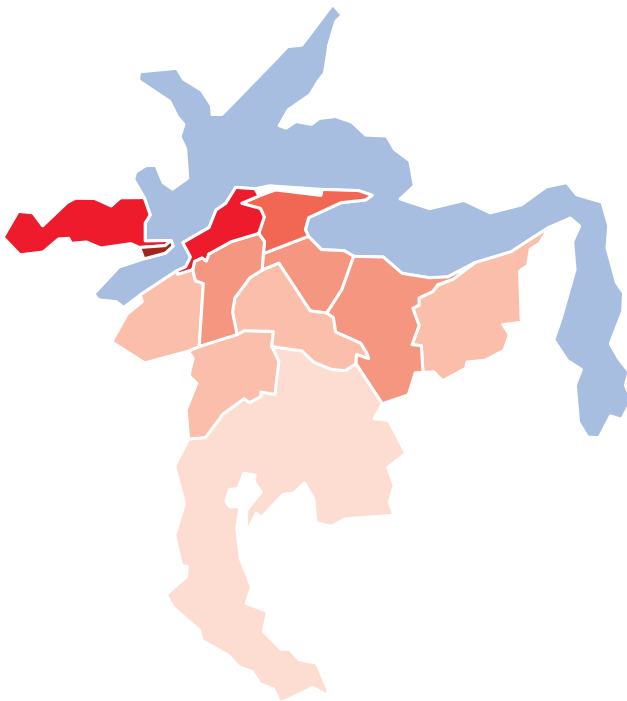


Der Wunsch nach den eigenen vier Wänden scheint im Kanton Nidwalden weiterhin sehr ausgeprägt. Gleichzeitig gilt es festzuhalten, dass im Kanton aktuell nur sehr wenige Objekte gehandelt werden. Im letzten Halbjahr sind die Preise für Einfamilienhäuser mit einem Wert von 1,6% angestiegen. Auf Jahresbasis ergibt sich im Kantonsgebiet damit eine Wachstumsrate von beachtlichen 3,7%, womit der NKB-Index für Einfamilienhäuser wiederum einen neuen Rekordstand erreicht. Über die letzten zwanzig Jahre haben die Preise in der Region somit um mehr als 60% zugelegt.

Aus langfristiger Optik gar noch stärker angestiegen sind die Hauspreise auf gesamtschweizerischer Ebene. Werden jedoch die Preisentwicklungen der letzten Monate betrachtet, zeigen sich gewisse Abkühlungstendenzen. Innert Jahresfrist beläuft sich das Preiswachstum landesweit auf 0,2%, was faktisch einer Seitwärtsbewegung entspricht. Für die letzten 6 Monate weist diese Objektkategorie gar einen moderaten Rückgang von -0,9% auf

Einfamilienhäuser	Nidwalden	Schweiz
01.10.2018 bis 31.03.2019 (letzte 6 Monate)	1,6%	- 0,9%
01.04.2018 bis 31.03.2019 (letzte 12 Monate)	3,7%	0,2%
seit 1998	60,9%	78,8%

Preisniveau für Einfamilienhäuser



Einfamilienhauspreise

Kanton Nidwalden

■	> 1'350'000
■	1'200'000 – 1'350'000
■	1'050'000 – 1'200'000
■	900'000 – 1'050'000
■	< 900'000

Wie sich anhand der obigen Preisniveauekarte erkennen lässt, sorgen die vorherrschenden Lagefaktoren wie Seenähe, Anbindung an den öffentlichen Verkehr oder das örtliche Dienstleistungsangebot für ein grosses Preisgefälle innerhalb der Region. Um ein fiktives Mustereinfamilienhaus mit

Preisniveauekarte für Einfamilienhäuser

Definition Musterhaus

Objekttyp	freistehend
Alter	5 Jahre
Lage im Ort	gut
Grundstücksfläche in m ²	500
Nettowoohnfläche 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

140 m² Wohnfläche zu erwerben, ist beispielsweise in Hergiswil oder Stansstad weit über CHF 1,3 Mio. aufzuwenden. Währenddessen liegt das Marktniveau für ein identisches Objekt in der Gemeinde Wolfenschiessen unterhalb der Marke von CHF 900'000.

Preise in ausgewählten Gemeinden

Stans	NW	1'147'000
Hergiswil	NW	1'555'000
Ennetbürgen	NW	1'247'000
Sarnen	OW	1'147'000
Luzern	LU	1'474'000
Schwyz	SZ	1'235'000

Kanton	Preis in CHF
NW	1'147'000
NW	1'555'000
NW	1'247'000
OW	1'147'000
LU	1'474'000
SZ	1'235'000

Preisindex für Eigentumswohnungen

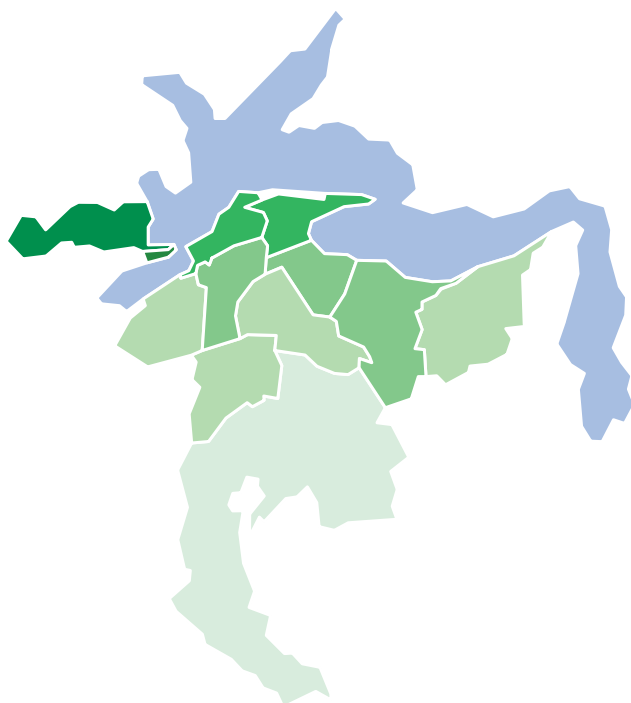


Nachdem die Preise für Eigentumswohnungen zwischenzeitlich stagniert haben, zeigt die Analyse der neuesten Marktzahlen im Kanton Nidwalden wieder gewisse Wertzuwächse. Innerhalb der vergangenen sechs Monate beträgt der regionale Preisanstieg 2,4%. Auf landesweiter Ebene hingegen findet die Preisberuhigung im Stockwerkeigentum ihre Fortsetzung, wobei sich dieser Umstand nicht zuletzt auf die anhaltende Bautätigkeit und die steigenden Leerstände zurückführen lässt.

Obwohl sich die Wohnungspreise schweizweit zurzeit kaum bewegen, ist das Preiswachstum aus langfristiger Perspektive weiterhin als beachtlich zu bezeichnen. Seit Beginn der Zeitreihe 1998 beträgt die nationale Wertzunahme beinahe 88%, was einer nominalen Wachstumsrate von mehr als 3% pro Jahr entspricht. Ein ähnliches Bild zeigt sich auch im Kanton Nidwalden, wobei der Wertanstieg über die gleiche Zeitspanne mit einem Plus von rund 73% geringfügig tiefer ausfällt.

Eigentumswohnungen	Nidwalden	Schweiz
01.10.2018 bis 31.03.2019 (letzte 6 Monate)	2,4%	0,1%
01.04.2018 bis 31.03.2019 (letzte 12 Monate)	2,2%	-1,0%
seit 1998	72,7%	87,6%

Preisniveau für Eigentumswohnungen



Eigentumswohnungspreise

Kanton Nidwalden

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

Analog zum Segment der Einfamilienhäuser werden auch die Wohnungspreise stark von den spezifischen Lageeigenschaften beeinflusst. Eine typische Eigentumswohnung mit 110 m² Wohnfläche und einem Tiefgaragenplatz wird im Kantonshauptort Stans für zirka CHF 800'000 gehandelt. 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 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

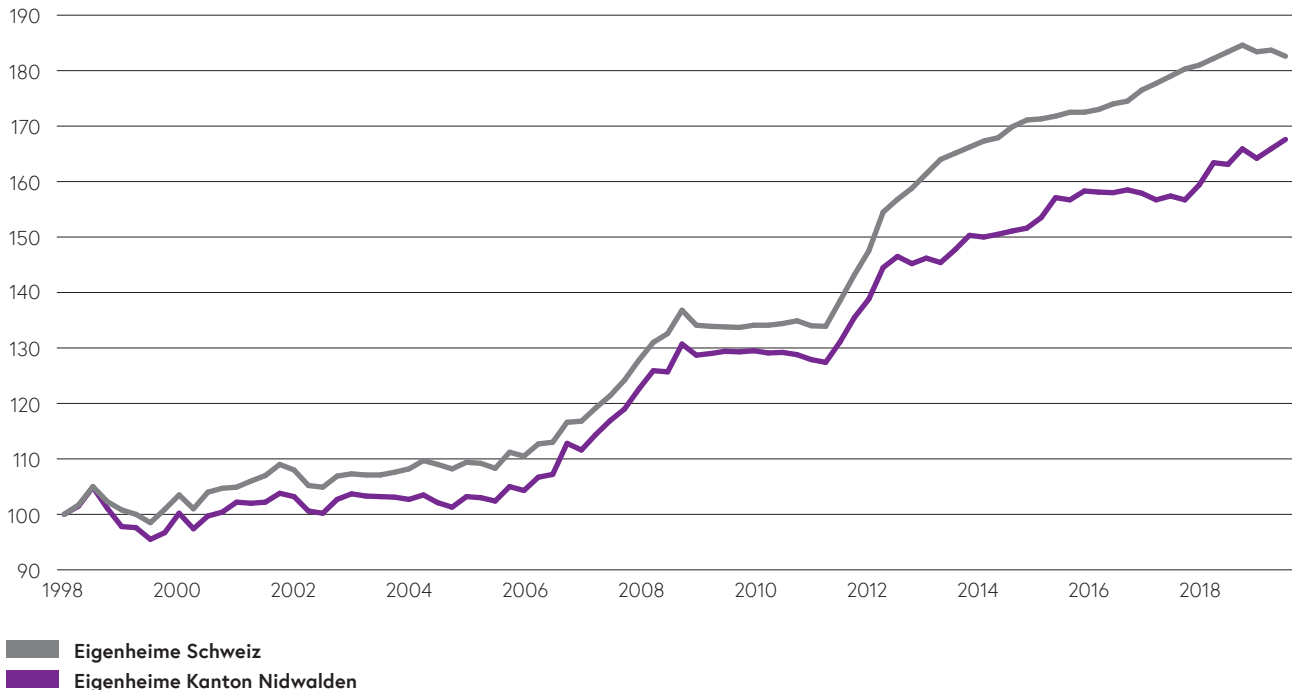
entspricht auch etwa dem Preisniveau von Buochs, während in Ennetmoos ein Abschlag von rund 15% zu beobachten ist. Die höchsten Preise werden wiederum in den Seegemeinden bezahlt, wobei die Musterwohnung in Hergiswil über CHF 1 Mio. kostet.

Preise in ausgewählten Gemeinden

Stans	
Hergiswil	
Ennetbürgen	
Sarnen	
Luzern	
Schwyz	

Kanton	Preis in CHF
NW	800'000
NW	1'041'000
NW	862'000
OW	801'000
LU	996'000
SZ	855'000

Zusammenfassung Preisindex Eigenheime



Im Vergleich zur schweizweiten Entwicklung lassen sich im Nidwaldner Eigenheimmarkt weiterhin steigende Preise beobachten. Dies kann nicht zuletzt als Aufholbewegung gesehen werden, haben die kantonalen Werte seit 2012 doch tendenziell unterdurchschnittlich zugelegt. Trotzdem scheint die Frage berechtigt, ob dieser Trend anhalten wird. Wie in vielen Regionen der Schweiz wird auch im Kanton Nidwalden mehr gebaut, als die Bevölkerung zunimmt. Als Folge dessen ist die Leerstandsziffer gemäss Bundesamt für Statistik auf 1,9% angestiegen.

Da ein gewisses Mass an Leerstand für einen funktionierenden Immobilienmarkt förderlich ist, gilt es die aktuelle Ziffer nicht überzubewerten. Dennoch verdichten sich die Anzeichen, dass sich die Angebotssituation etwas entspannt und damit zu einer Beruhigung bei der Preisentwicklung beitragen könnte. Für Wohnungssuchende sind dies gute Nachrichten. In Kombination mit den tiefen Zinsen erhöhen sich damit die Chancen, den Traum des Eigenheims verwirklichen zu können.

Eigenheime	Nidwalden	Schweiz
01.10.2018 bis 31.03.2019 (letzte 6 Monate)	2,1%	- 0,4%
01.04.2018 bis 31.03.2019 (letzte 12 Monate)	2,8%	- 0,4%
seit 1998	67,6%	82,6%

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.