

NKB- Eigenheimindex

Mai 2022



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

Falls Sie die letzten Ausgaben unseres NKB-Eigenheimindex gelesen haben, kennen Sie die Trendkurve der Preisentwicklung im Schweizer Immobilienmarkt. An deren Richtung hat sich auch in den vergangenen 12 Monaten nichts geändert: Für Eigenheime werden sowohl auf landesweitem Niveau als auch im Kanton Nidwalden weiterhin Rekordpreise erzielt. Seit Beginn der Zeitreihe 1998 haben sich die Preise für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen beinahe verdoppelt.

In der aktuellen Ausgabe des NKB-Eigenheimindex beleuchten wir die Gründe für diese ungebremsen Wertsteigerungen und zeigen die Unterschiede in der Preisentwicklung zwischen Nidwaldner Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen im Detail auf.

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, um stets auf dem Laufenden zu bleiben.

An dieser Stelle möchte ich mich von Ihnen verabschieden, da ich demnächst meinen dritten Lebensabschnitt beginnen darf. Bei der nächsten Ausgabe dieser Publikation wird mein Nachfolger Rico Weber die einleitenden Worte an Sie richten.

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

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

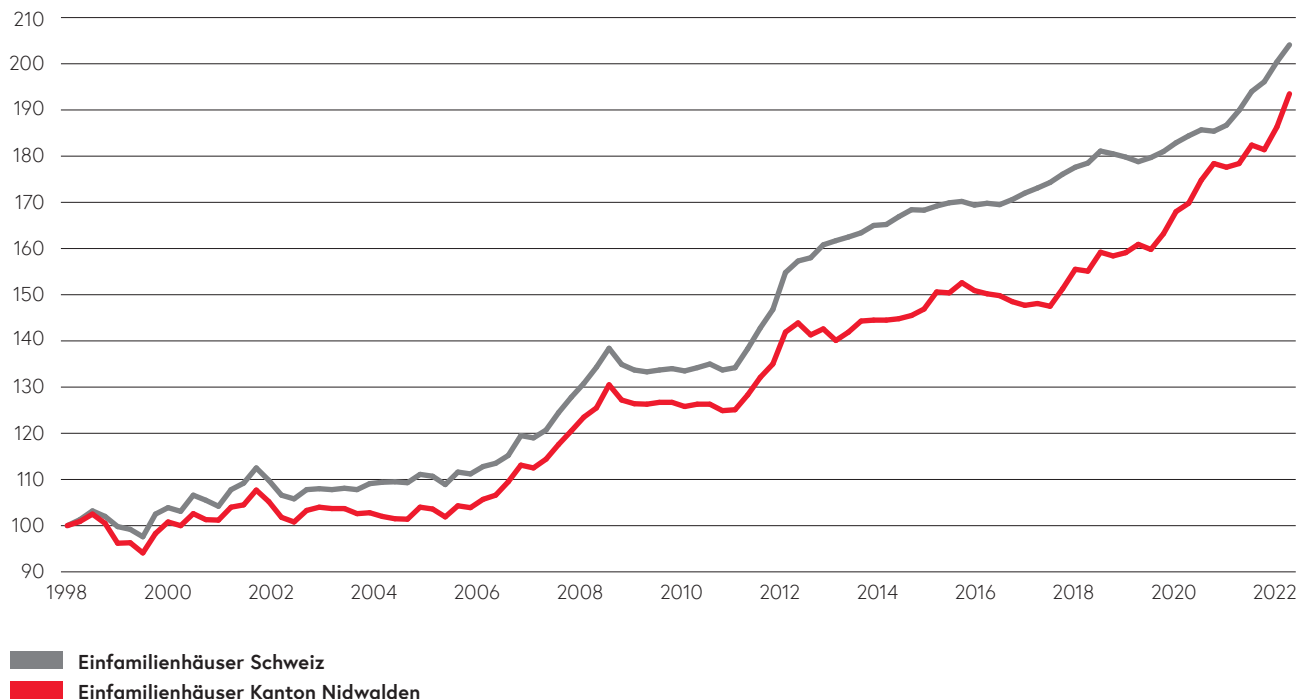
Die Berechnung von Immobilienindizes ist im Vergleich zur Berechnung von Preis- und Performanceindizes für andere Anlageformen wie Aktien oder Obligationen komplex. Keine einzige Immobilie gleicht genau einer anderen. Zudem ist die Liquidität der Märkte relativ gering, die regionalen Unterschiede hingegen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

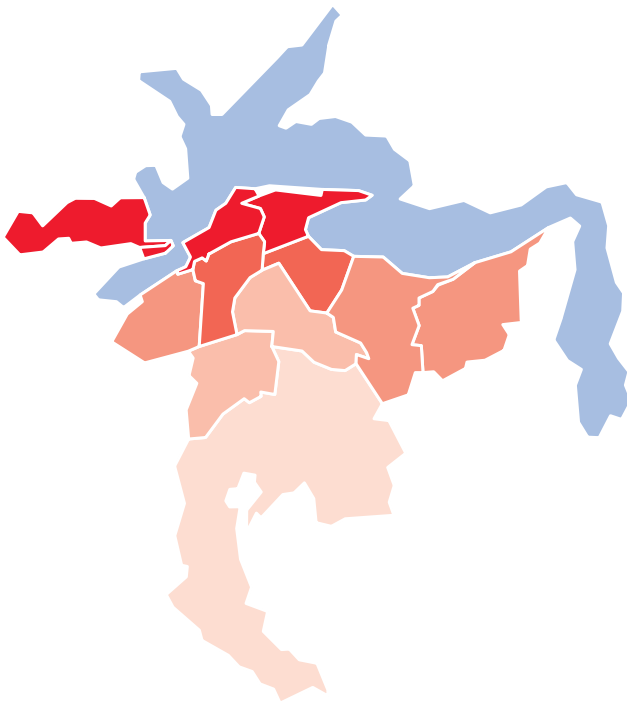


Ist es ein Nachwirken der Corona-Pandemie oder ein Ausdruck der wirtschaftlichen Erholung im Nachgang der Krise? So oder so: Einfamilienhäuser verzeichnen im Kanton Nidwalden erneut enorme Preissteigerungen. Allein in den letzten sechs Monaten sind die Werte um 6,7% gestiegen, wie die Auswertung der aktuellsten Freihand-Transaktionen zeigt. Damit übertrifft die kantonale Entwicklung die bereits beachtliche landesweite Zunahme von 4,0% im gleichen Zeitraum bei weitem. Dies sind überaus positive Nachrichten für alle, die bereits ein Haus in Nidwalden ihr Eigen nennen dürfen. Herausfordernd präsentiert sich auf der Kehrseite der dynamische Markt für jene, die nach einem geeigneten – und bezahlbaren – Objekt Ausschau halten.

Die Nachfrage nach Einfamilienhäusern im Kanton bewegt sich auch langfristig auf konstant hohem Niveau. Die Corona-Pandemie und das stetige Bevölkerungswachstum im Kanton haben den Bedarf an Wohnraum und damit die Zahlungsbereitschaft zusätzlich befeuert. Dieser hohen Nachfrage steht jedoch ein äusserst beschränktes Angebot an Einfamilienhäusern gegenüber, und eine Trendwende ist derzeit nicht in Sicht. Im Gegenteil: Die aktuelle geopolitische Lage dürfte die Attraktivität von Grund und Boden erhöhen und die Nachfrage weiter stützen. Einer Ausweitung des Angebots sind dagegen aufgrund schwindender Landreserven enge Grenzen gesetzt.

Einfamilienhäuser	Nidwalden	Schweiz
01.10.2021 bis 31.03.2022 (letzte 6 Monate)	6,7%	4,0%
01.04.2021 bis 31.03.2022 (letzte 12 Monate)	8,5%	7,4%
seit 1998	93,5%	104,1%

Preisniveau für Einfamilienhäuser



Einfamilienhauspreise

Kanton Nidwalden

■	> 1'450'000
■	1'300'000 – 1'450'000
■	1'150'000 – 1'300'000
■	1'000'000 – 1'150'000
■	< 1'000'000

Wie wichtig der Standort einer Immobilie ist, wird mit Blick auf die Preisniveauekarte für Einfamilienhäuser des Kantons Nidwalden ersichtlich. Je nach Gemeinde und Lagefaktoren werden unterschiedliche Preise erzielt. Ausschlaggebend für die Preisunterschiede sind beispielsweise die Nähe zum See oder zu Stadtzentren, aber auch die Verkehrsanbindung.

Preisniveauekarte für Einfamilienhäuser

Definition Musterhaus

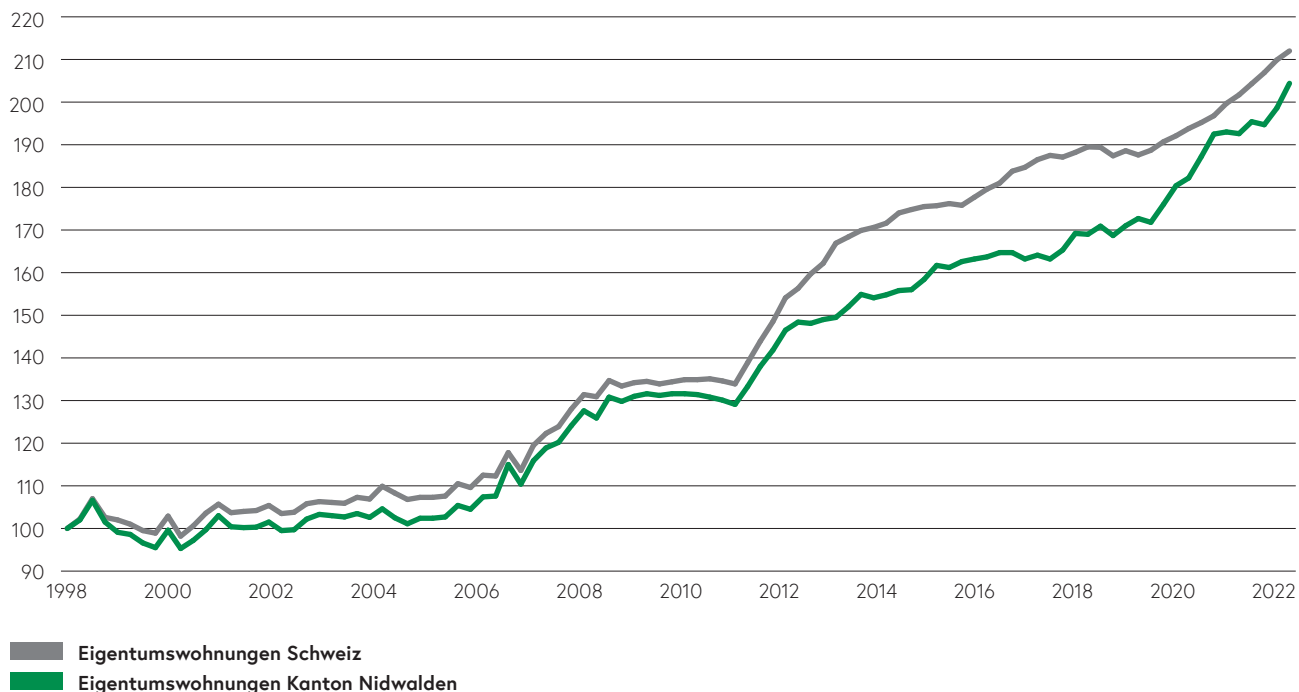
Objekttyp	freistehend
Alter	5 Jahre
Lage im Ort	gut
Grundstücksfläche in m ²	500
Nettowoohnfläche in m ²	140
Anzahl Zimmer	6
Anzahl Badezimmer	2
Raumvolumen in m ³	700
Norm	SIA 116
Dachstockausbau möglich	nein
Bauqualität	gut
Zustand des Gebäudes	gut
Letzte Renovation	keine
Parkplätze in separater Garage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

Für ein Mustereinfamilienhaus mit 6 Zimmern und 140 m² Wohnfläche sind im Hauptort Stans 1,4 Mio Schweizer Franken aufzuwenden. Wer bereit ist an einer weniger zentralen Lage zu wohnen, braucht beispielsweise in Dallenwil für dasselbe Musterhaus rund 25% weniger zu veranschlagen.

Preise in ausgewählten Gemeinden

Stans	NW	1'403'000
Hergiswil	NW	1'926'000
Ennetbürgen	NW	1'490'000
Sarnen	OW	1'255'000
Luzern	LU	1'714'000
Schwyz	SZ	1'420'000

Preisindex für Eigentumswohnungen



Stockwerkeigentum erfreut sich auch in diesem Frühjahr anhaltender Beliebtheit. Im vergangenen Halbjahr haben die Marktpreise kantonal um 5,0% zugelegt. Auf Landesebene verläuft die Preisentwicklung mit 2,5% im selben Zeitraum gemässiger. Innert Jahresfrist verzeichnet die Entwicklung im Kanton ein Wachstum von 6,1% (Schweiz: 5,1%). Obwohl die Preissteigerungen auch in dieser Liegenschaftskategorie bedeutend sind, scheinen Kaufwillige auf der Suche nach Wohnungen insgesamt auf mehr Angebote zu stossen als dies bei Einfamilienhäusern der Fall ist. Doch stösst auch das Angebot an Stockwerkeinheiten aufgrund der hohen Nachfrage an seine Grenzen.

In der langen Frist zeigt sich der Wohnungsmarkt noch dynamischer als der Häusermarkt: In den letzten gut 20 Jahren haben sich die Wohnungspreise mit einer Zunahme von 104,4% in Nidwalden mehr als verdoppelt. Dabei hinkt die kantonale Entwicklung der landesweiten Steigerung nur leicht nach (112,0%). Wie sich der hiesige Immobilienmarkt angesichts der wachsenden Teuerung und der in einigen Ländern bereits eingeläuteten Zinswende entwickeln wird, ist noch nicht absehbar. Dies insbesondere, da Immobilien in Zeiten von Inflation und fragiler Wirtschaftsentwicklung als sicherer Wert erscheinen.

Eigentumswohnungen

01.10.2021 bis 31.03.2022 (letzte 6 Monate)

01.04.2021 bis 31.03.2022 (letzte 12 Monate)

seit 1998

Nidwalden

5,0%

6,1%

104,4%

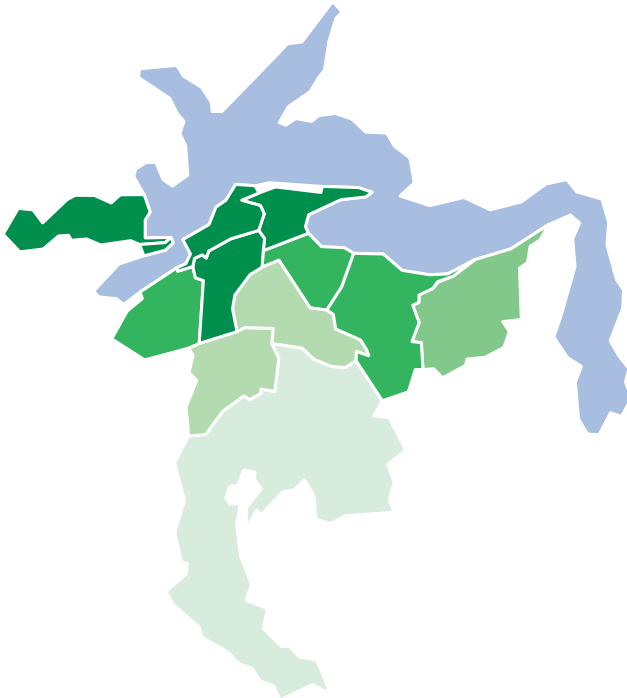
Schweiz

2,5%

5,1%

112,0%

Preisniveau für Eigentumswohnungen



Eigentumswohnungspreise

Kanton Nidwalden

■	> 1'100'000
■	1'000'000 – 1'100'000
■	900'000 – 1'000'000
■	800'000 – 900'000
■	< 800'000

Wer den Wunsch nach einem Eigenheim hegt, verfügt mit dem Kauf einer Eigentumswohnung über eine – zumindest in absoluten Zahlen – preiswertere Alternative zum Einfamilienhaus. Dies, obwohl die Preise für eine typische Wohnung im Kanton Nidwalden durchaus hoch sind. Eine 4,5-Zimmer-Musterwohnung mit 135 m² Wohnfläche kostet

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

im kantonalen Durchschnitt rund CHF 1,2 Mio. Dies entspricht etwa dem Preisniveau in Ennetbürgen oder in Stansstad. An Toplagen wie beispielweise Hergiswil wird dieses Niveau mit einem Preis von CHF 1,5 Mio. für die identische Wohnung bei weitem übertroffen.

Preise in ausgewählten Gemeinden

Stans	NW	1'139'000
Hergiswil	NW	1'504'000
Ennetbürgen	NW	1'202'000
Sarnen	OW	1'023'000
Luzern	LU	1'353'000
Schwyz	SZ	1'146'000

Kanton	Preis in CHF
NW	1'139'000
NW	1'504'000
NW	1'202'000
OW	1'023'000
LU	1'353'000
SZ	1'146'000

Zusammenfassung Preisindex Eigenheime



Die Wertsteigerung im Schweizer Wohneigentumsmarkt setzt sich ungebremst fort. Sowohl für Häuser als auch für Stockwerkeigentum werden weiterhin Rekordpreise erzielt. Seit Beginn der Zeitreihe 1998 haben sich die Preise beider Kategorien nahezu verdoppelt und eine Beruhigung ist kurzfristig nicht Sicht. Dafür sorgen sowohl die rasche wirtschaftliche Erholung nach der Corona-Pandemie als auch das starke Bevölkerungswachstum. Weiter verstärkt die unsichere geopolitische Lage und der Anstieg der Konsumentenpreise die Nachfrage nach Sachwerten.

Der Schweizer Immobilienmarkt hat sich zwar bis jetzt als krisenresistent bewährt. Dennoch gestaltet sich die Einschätzung der weiteren Markttendenzen angesichts der globalen ökonomischen und politischen Unsicherheiten schwierig. Ein Fragezeichen ist auch hinter die Entwicklung des Zinsumfelds zu setzen. Angesichts der hohen Inflation hat die amerikanische Zentralbank ihre Leitzinsen bereits erhöht. Ob und wie stark die europäischen und die Schweizer Währungshüter nachziehen, ist noch ungewiss. Erst eine kräftige Anhebung der Zinsen dürfte die Nachfrage hierzulande etwas bremsen.

Eigenheime	Nidwalden	Schweiz
01.10.2021 bis 31.03.2022 (letzte 6 Monate)	5,6%	3,3%
01.04.2021 bis 31.03.2022 (letzte 12 Monate)	7,0%	6,3%
seit 1998	99,7%	107,3%

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 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.