

NKB- Eigenheimindex

Oktober 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

Was sich in der Publikation vom Frühling bereits angedeutet hat, verdichtet sich nun ein halbes Jahr später: Die Nachfrage nach einem Einfamilienhaus oder einer Eigentumswohnung bleibt unverändert hoch, trotz historisch zurückgegangener Wirtschaftsleistung, tieferer Zuwanderung und steigender Leerstandsziffer.

Die Preise für Einfamilienhäuser in Nidwalden sind im Vergleich zum Frühling um 5,1% gestiegen, was sich zu einem gewissen Teil sicherlich mit dem limitierten Marktangebot begründen lässt. Währenddessen hat der Wert für Eigentumswohnungen mit der schweizweit höchsten Wachstumsrate gar um 5,6% zugelegt. Diese Zahlen stützen die Aussage, dass sich das Handelsvolumen während der Lock-down-Phase kaum verändert hat.

Trotz dieser positiven Wertentwicklung gilt es, die kommenden Monate aufmerksam zu verfolgen, da wir uns in der Schweiz derzeit mitten in der zweiten Corona-Welle befinden. Im Falle eines fortlaufenden Wirtschaftsrückgangs wären auch negative Effekte in vielen Teilsegmenten des Immobilienmarktes wahrscheinlich.

Auch in der aktuellen von hoher Unsicherheit geprägten Situation beraten wir Sie gerne im Hinblick auf den Kauf eines Eigenheims und erarbeiten zusammen mit Ihnen einen individuellen Finanzierungsvorschlag. Sie profitieren 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

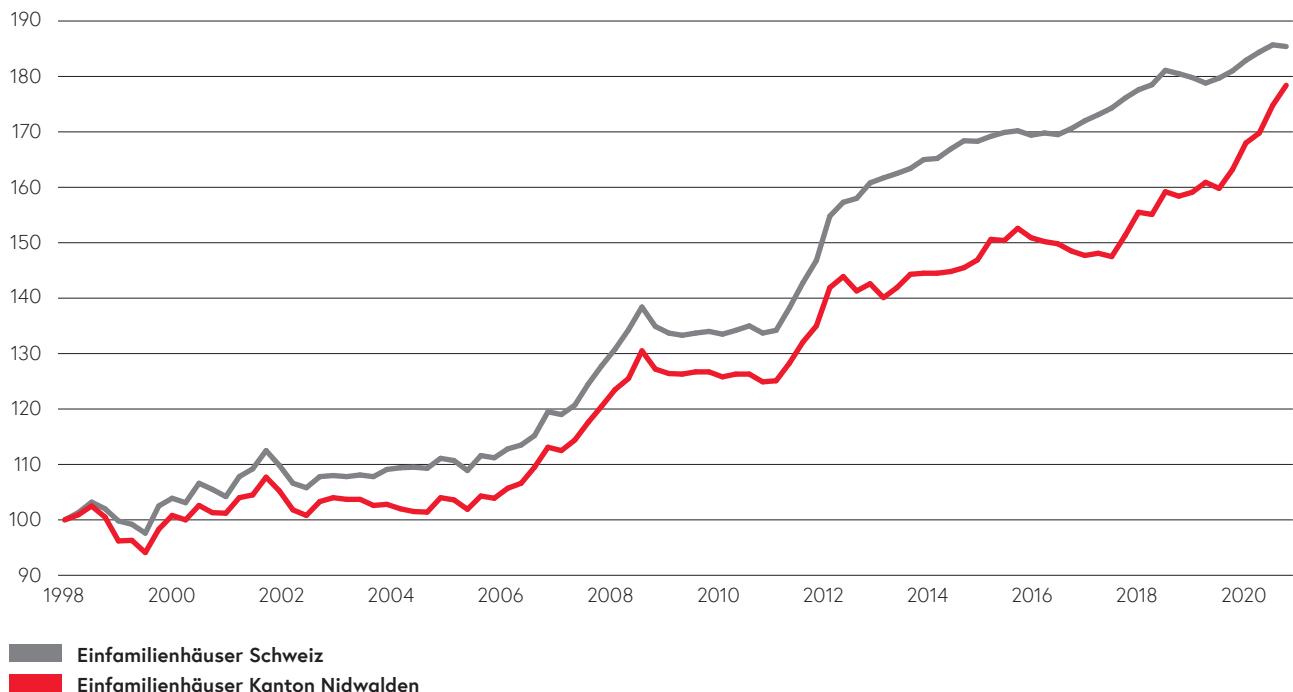
Die Berechnung von Immobilienindizes ist im Vergleich zur Berechnung von Preis- und Performanceindizes für andere Anlageformen wie Aktien oder Obligationen komplex. Keine einzige Immobilie gleicht genau einer anderen. Zudem ist die Liquidität der Märkte relativ gering, die regionalen Unterschiede hingegen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

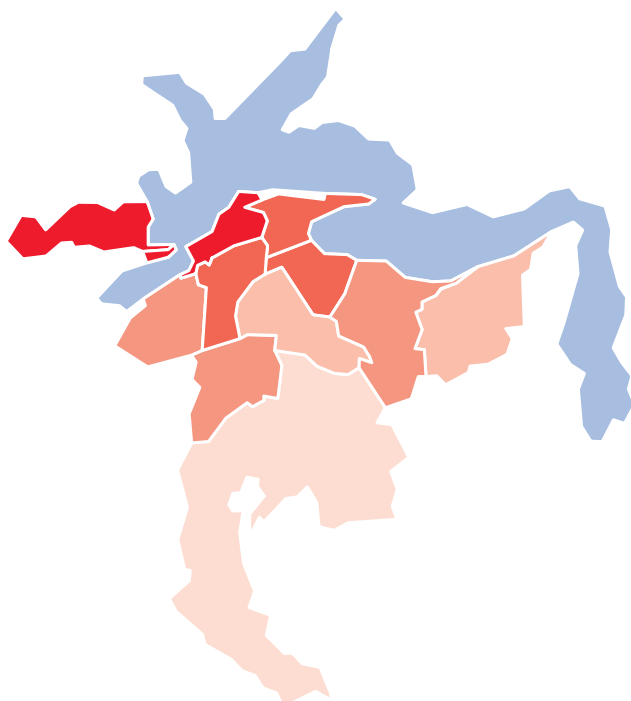


Anlässlich der Frühlingspublikation des NKB-Eigenheimindex wurde prognostiziert, dass der Häusermarkt allenfalls von den allgemeinen Unsicherheiten der Corona-Pandemie profitieren könnte. Der Blick auf die neuesten Zahlen bestätigt diese Vermutung nun überdeutlich: Innerhalb der vergangenen sechs Monate haben die Preise für Einfamilienhäuser im Kanton Nidwalden um satte 5,1% zugelegt. Ebenfalls positiv, wenn auch ungleich tiefer, zeigt sich mit 0,6% die schweizweite Wachstumsrate.

Einer der zentralen Gründe für den regionalen Preisanstieg ist sicherlich im Marktangebot auszumachen. Einfamilienhäuser stellen ein rares Gut dar. Befindet sich ein solches an attraktiver Lage oder verfügt es über eine hohe Wohnqualität, wird der potenzielle Käuferkreis entsprechend gross. Entgegen den Befürchtungen vieler hat sich das Handelsvolumen während der Lockdown-Phase zwar kaum verändert. Aufgrund der limitierten Objektanzahl, gesamthaft zählt Nidwalden rund 2'700 Einfamilienhäuser, dürfte jedoch auch in Zukunft ein Nachfrageüberhang bestehen.

Einzelhäuser	Nidwalden	Schweiz
01.04.2020 bis 30.09.2020 (letzte 6 Monate)	5,1%	0,6%
01.10.2019 bis 30.09.2020 (letzte 12 Monate)	9,3%	2,4%
seit 1998	78,4%	85,4%

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

Je nach Standort und den jeweiligen Lagefaktoren können die Immobilienpreise von Gemeinde zu Gemeinde stark variieren. Um diese Unterschiede sichtbar zu machen, wurde ein fiktives Musterhaus mit obenstehenden Eigenschaften definiert. Dieses wird im kantonalen Mittel für rund

Preisniveauekarte für Einfamilienhäuser

Definition Musterhaus

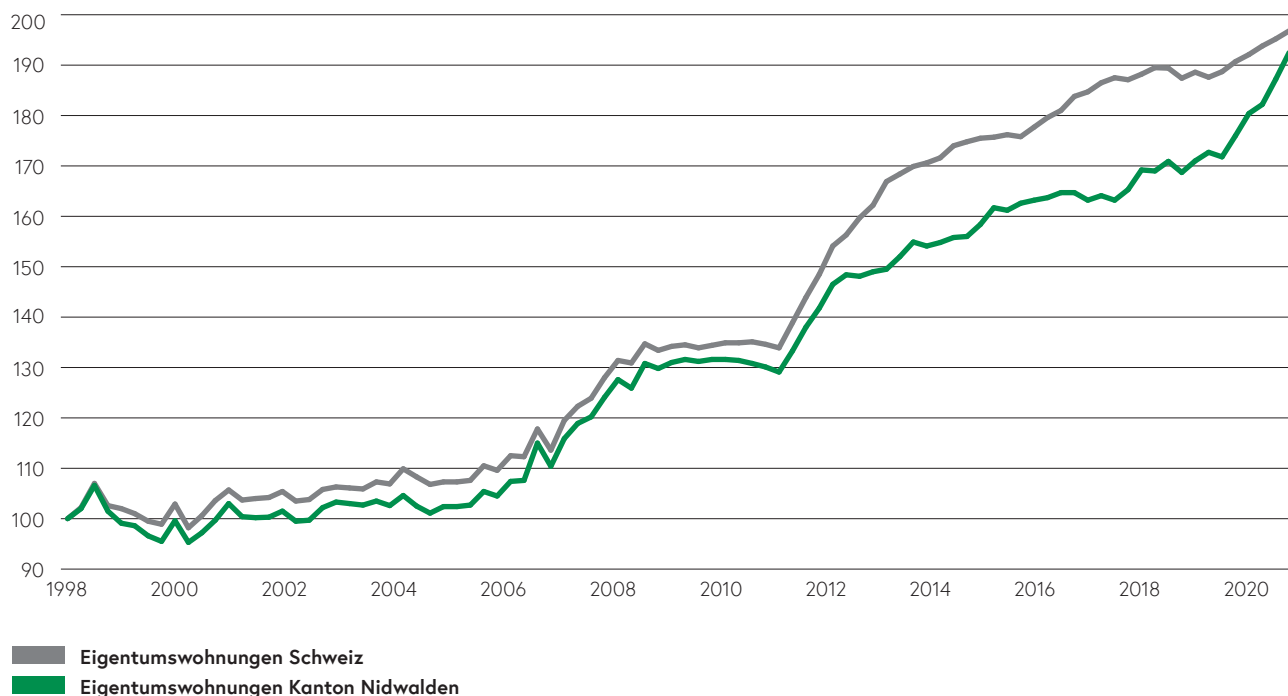
Objekttyp	freistehend
Alter	5 Jahre
Lage im Ort	gut
Grundstücksfläche in m ²	500
Nettowoohnfläche in m ²	140
Anzahl Zimmer	6
Anzahl Badezimmer	2
Raumvolumen in m ³	700
Norm	SIA 116
Dachstockausbau möglich	nein
Bauqualität	gut
Zustand des Gebäudes	gut
Letzte Renovation	keine
Parkplätze in separater Garage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

CHF 1,2 Mio. gehandelt, was in etwa dem Preisniveau von Buochs oder Beckenried entspricht. Während in Hergiswil für ein identisches Objekt rund 40% mehr aufzuwenden sind, kostet dieses an preiswerteren Lagen im südlichen Kantonsteil hingegen weniger als CHF 900'000.

Preise in ausgewählten Gemeinden

	Kanton	Preis in CHF
Stans	NW	1'290'000
Hergiswil	NW	1'719'000
Ennetbürgen	NW	1'343'000
Sarnen	OW	1'127'000
Luzern	LU	1'586'000
Schwyz	SZ	1'240'000

Preisindex für Eigentumswohnungen

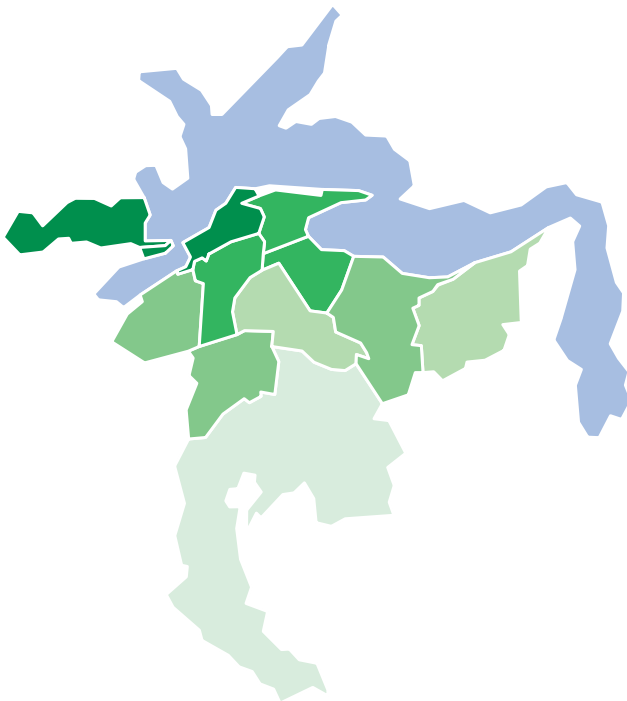


In Analogie zum Häusermarkt haben auch die Preise von Eigentumswohnungen erneut zugelegt. Mit einem Plus von 5,6% im letzten Halbjahr verzeichnet der Kanton Nidwalden im landesweiten Vergleich die höchste Wachstumsrate überhaupt (Schweiz: 1,5%). In Kombination mit den Preissteigerungen der Vorperiode haben sich die hiesigen Wohnungen innert Jahresfrist damit um 9,4% verteuert. Dies entspricht dem stärksten Preisanstieg seit der Boomphase während den Jahren 2011/2012.

Wie in der Grafik ersichtlich, kann die aktuelle Entwicklung in Nidwalden auf einen gewissen Nachholbedarf zurückgeführt werden. Obwohl die Preise in den letzten 20 Jahren praktisch durchwegs angestiegen sind, ist in der landesweiten Betrachtung ein unterdurchschnittliches Wachstum festzustellen. Mit den jüngsten Wertzunahmen nähert sich der Nidwaldner Wohnungsindex jedoch mehr und mehr dem Landesmittel an. Seit 1998 haben sich die Preise national (+97%) wie kantonal (+93%) nahezu verdoppelt.

Eigentumswohnungen	Nidwalden	Schweiz
01.04.2020 bis 30.09.2020 (letzte 6 Monate)	5,6%	1,5%
01.10.2019 bis 30.09.2020 (letzte 12 Monate)	9,4%	3,2%
seit 1998	92,5%	96,8%

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

Die oben abgebildete Kantonskarte zeigt, dass sich die regionalen Preisniveaus auch bei der Kategorie der Stockwerkeinheiten erheblich unterscheiden. Während eine Musterwohnung mit 135 m² Wohnfläche, zwei Badezimmern und einem Tiefgaragenplatz in Ennetmoos für rund CHF 950'000

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

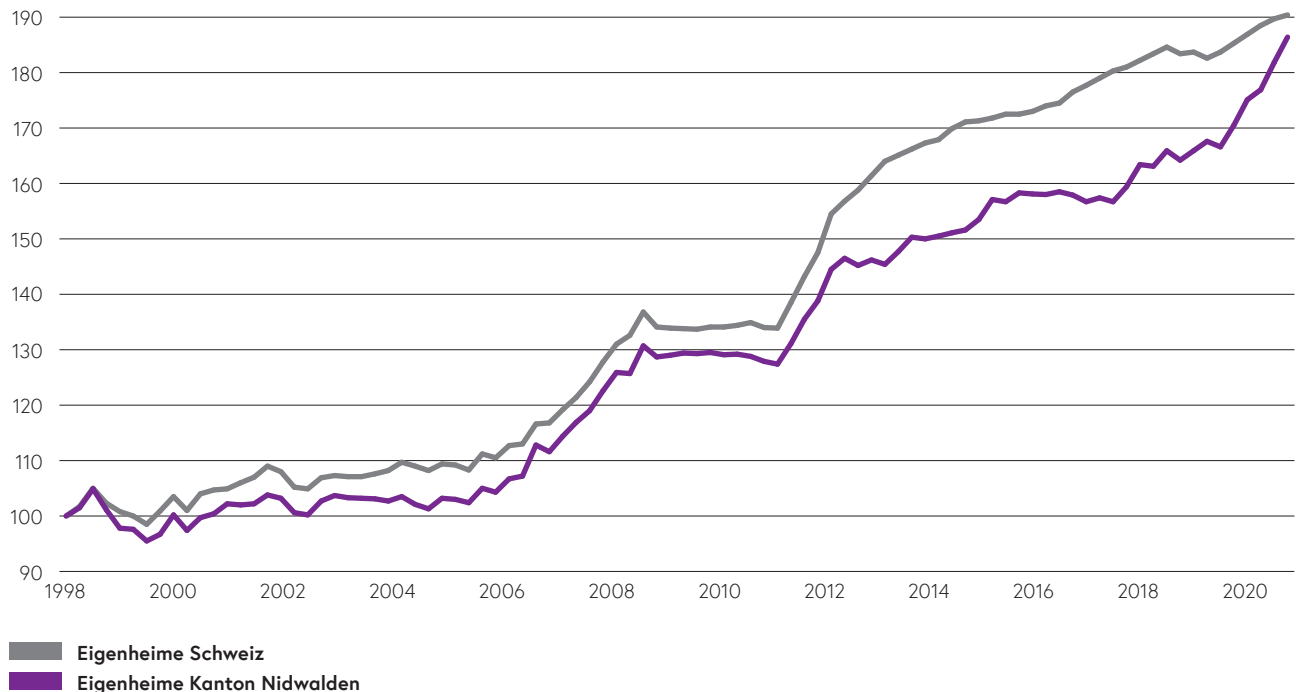
zu erwerben ist, werden für das identische Objekt in Stans rund 10% zusätzliche Mittel benötigt. Begünstigt durch die Nähe zum See und die steuerlichen Vorteile befinden sich die begehrtesten Wohnungen in der Gemeinde Hergiswil, in der mit Preisen über CHF 1,3 Mio. zu rechnen ist.

Preise in ausgewählten Gemeinden

Stans	
Hergiswil	
Ennetbürgen	
Sarnen	
Luzern	
Schwyz	

Kanton	Preis in CHF
NW	1'058'000
NW	1'357'000
NW	1'093'000
OW	927'000
LU	1'264'000
SZ	1'012'000

Zusammenfassung Preisindex Eigenheime



Wohneigentum in der Schweiz erweist sich auch in der Krisenzeit einer globalen Pandemie als Fels in der Brandung. Trotz eines historischen Rückgangs der Wirtschaftsleistung, tieferer Zuwanderung und steigender Leerstandsziffer bleibt die Nachfrage nach einem eigenen Haus oder einer eigenen Wohnung unverändert hoch. Insbesondere im Kanton Nidwalden, aber auch generell in der Zentralschweiz, hat die Zahlungsbereitschaft sogar nochmals neue Sphären erreicht. Im Kontext der aktuellen Unsicherheiten und der erhöhten Wertschätzung der Wohnsituation ist vorderhand kein flächendeckender Einbruch zu erwarten.

Nichtsdestotrotz gilt es die Entwicklung der kommenden Monate aufmerksam zu verfolgen. Massnahmen wie die COVID-19-Kredite und die Kurzarbeitsentschädigung haben den Auswirkungen der Zwangsschliessungen im Frühling vielerorts erfolgreich entgegengewirkt. Inwiefern eine allfällige zweite Rezession absorbiert werden kann, scheint jedoch unklar. Entsprechend sind auch Effekte in vielen Teilsegmenten des Immobilienmarktes wahrscheinlich. Während Themen wie Home-Office oder Online-Shopping bereits heute Büro- und Gewerbeliegenschaften tangieren, würde sich eine stark steigende Arbeitslosigkeit auch unweigerlich auf die Wohnobjekte auswirken.

Eigenheime	Nidwalden	Schweiz
01.04.2020 bis 30.09.2020 (letzte 6 Monate)	5,4%	1,0%
01.10.2019 bis 30.09.2020 (letzte 12 Monate)	9,3%	2,8%
seit 1998	86,4%	90,4%

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.