

NKB- Eigenheimindex



Preisentwicklung Einfamilien-
häuser 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



Liebe Leserin, lieber Leser

Die Nidwaldner Kantonalbank (NKB) publiziert den Eigenheimindex zweimal jährlich in Zusammenarbeit mit Informations- und Ausbildungszentrum für Immobilien (IAZI AG). Bei den Auswertungen stützt sich die IAZI AG auf die effektiven Handänderungen und nicht auf die publizierten Preise in Inseraten. Somit erhalten Sie ein authentisches Bild der gegenwärtigen Immobilienmarktlage.

Aktuell setzt sich das Preiswachstum am Schweizer Immobilienmarkt fort. Dies gilt landesweit sowohl für Eigentumswohnungen wie auch für Einfamilienhäuser. Beide Objektarten erzielten im letzten Jahr Rekordwerte.

Wie hat sich der Immobilienmarkt im Kanton Nidwalden im letzten halben Jahr entwickelt? Die aktuellen Zahlen liefert Ihnen die zweite Ausgabe des NKB-Eigenheimindex.

Die NKB unterstützt Sie nicht nur bei der Beurteilung des Immobilienmarktes. Sie profitieren von unserer Erfahrung bei der Finanzierung von Wohneigentum. Egal ob Kauf eines Eigenheims oder Verlängerung einer auslaufenden Hypothek, unsere Beraterinnen und Berater erstellen gerne einen für Sie individuellen Finanzierungsvorschlag.

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

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

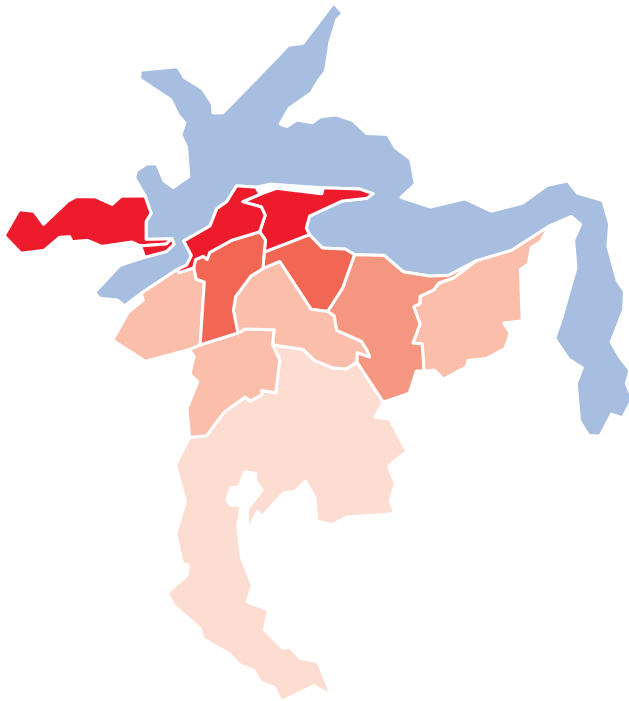


Anhand der aktuellen Marktzahlen lassen sich bei den Preisen für Einfamilienhäuser, je nach geographischem Fokus, unterschiedliche Tendenzen beobachten. Während im gesamtschweizerischen Durchschnitt weiterhin ein Wachstum vorliegt, haben die Preise im Kanton Nidwalden in den letzten sechs Monaten leicht nach unten korrigiert. Innert Jahresfrist beträgt der Rückgang 1,4%, was angesichts der Wertsteigerungen der vorhergehenden Jahre jedoch als moderat zu bezeichnen ist.

Seit Ende 2005 haben die Häuserpreise im Kanton Nidwalden beispielsweise um beachtliche 42% zugelegt. Noch deutlich zeigt sich die Preiszunahme auf landesweiter Ebene. In der gleichen Zeitspanne liegt die Wachstumsrate nominal, also ohne Berücksichtigung von Alterungseffekten oder der Teuerung, bei 56%. Über die vollständige Zeitreihe seit 1998 sind im Segment der Einfamilienhäuser gar Preisanstiege von 48% für Nidwalden resp. 73% für die Schweiz auszuweisen.

Einfamilienhäuser	Nidwalden	Schweiz
1.10.2016 bis 31.3.2017 (letzte 6 Monate)	- 0,3%	1,5%
1.4.2016 bis 31.3.2017 (letzte 12 Monate)	- 1,4%	1,9%
Seit 1998	48,1%	73,1%

Preisniveau für Einfamilienhäuser



Einfamilienhauspreise

Kanton Nidwalden

■	> 1'125'000
■	1'025'000 – 1'125'000
■	925'000 – 1'025'000
■	825'000 – 925'000
■	< 825'000

Je nach Ortschaft und den dazugehörigen Lagemerkmalen sind innerhalb des Kantons Nidwalden grosse Preisunterschiede festzustellen. Für ein typisches Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von 140m² und guter Bauqualität gilt es in den begehrten Seegemeinden Hergiswil, Stansstad

Preisniveauekarte für Einfamilienhäuser

Definition Musterhaus

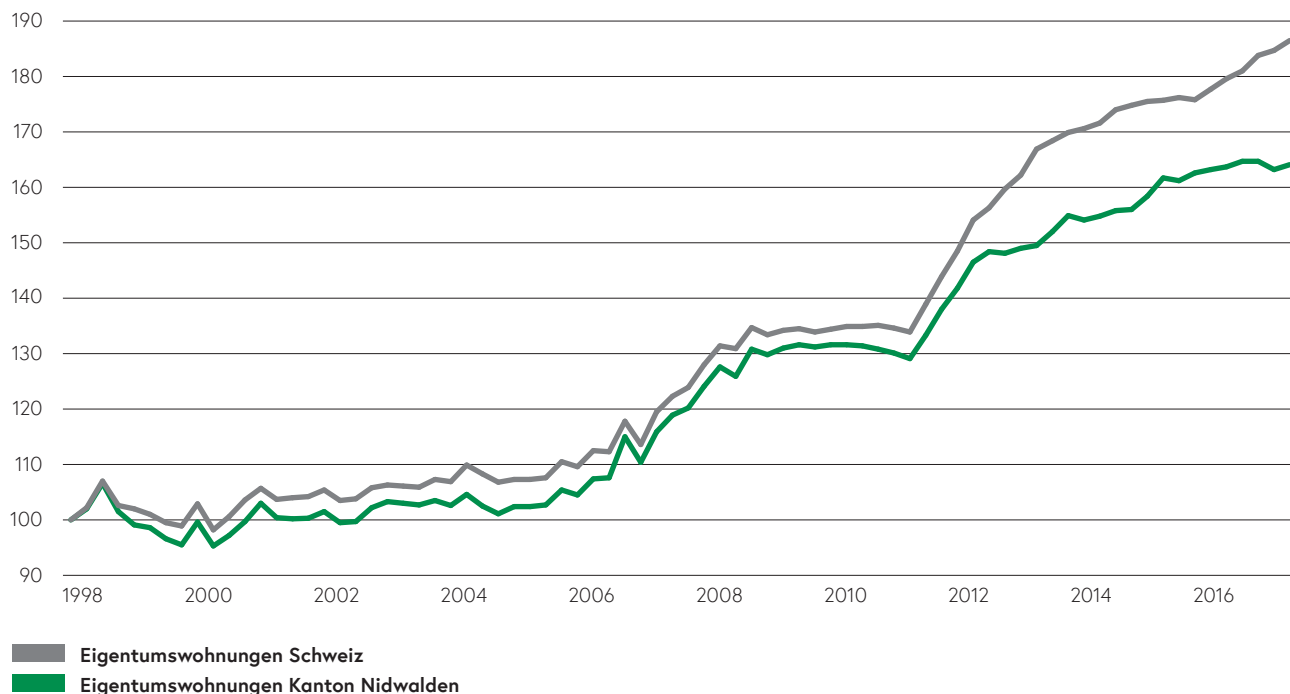
Objekttyp	freistehend
Alter	5 Jahre
Lage im Ort	Gut
Grundstücksfläche in m ²	500
Nettowoohnfläche in m ²	140
Anzahl Zimmer	6
Anzahl Badezimmer	2
Raumvolumen in m ³	700
Norm	SIA 116
Dachstockausbau möglich	nein
Bauqualität	gut
Zustand des Gebäudes	gut
Letzte Renovation	keine
Parkplätze in separater Garage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

oder Ennetbürgen über 1,2 Millionen Schweizer Franken aufzuwenden. In diesen Regionen entspricht das Preisniveau somit ungefähr demjenigen von Luzern. Deutlich günstiger ist das Musterhaus hingegen im südlichen Kantonsteil wie beispielsweise in Dallenwil oder Wolfenschiessen.

Preise in ausgewählten Gemeinden

	Kanton	Preis in CHF
Stans	NW	1'035'000
Hergiswil	NW	1'453'000
Ennetbürgen	NW	1'210'000
Sarnen	OW	1'009'000
Luzern	LU	1'417'000
Schwyz	SZ	1'211'000

Preisindex für Eigentumswohnungen

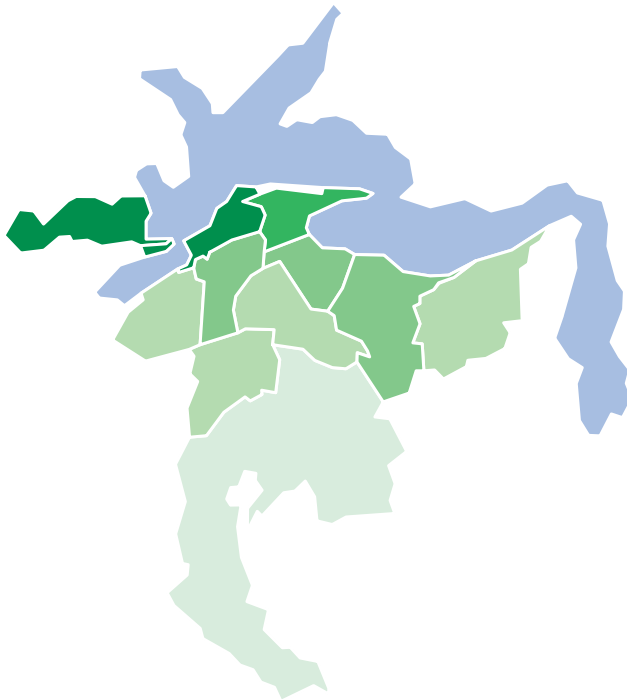


Nach einer längeren Phase mit stetig steigenden Preisen zeichnet sich im Kanton Nidwalden auch in der Kategorie der Eigentumswohnungen ein Ende des Wachstums ab. Sowohl für das letzte Semester wie auf Jahresbasis tendiert der NKB-Index zu einer Seitwärtsbewegung. Auf landesweiter Stufe sind hingegen weitere Preisanstiege zu verzeichnen. Während für das letzte Halbjahr eine Wertzunahme von 1,5% resultiert, lässt sich in den vergangenen 12 Monaten eine Wachstumsrate von 3,8% beobachten.

Wird die Preisentwicklung über einen langfristigen Zeithorizont betrachtet, zeigt sich bei den Eigentumswohnungen gar noch eine stärkere Zunahme als bei den Häusern. Seit Beginn der Indexreihe 1998 haben die Preise in der Schweiz durchschnittlich um satte 87% zugelegt. Wie anhand der Grafik ersichtlich, erscheint die Entwicklung im Kanton Nidwalden etwas gemässiger. Mit einem Plus von 64% ist der Anstieg jedoch auch innerhalb der Region beträchtlich.

Eigentumswohnungen	Nidwalden	Schweiz
1.10.2016 bis 31.3.2017 (letzte 6 Monate)	- 0,4%	1,5%
1.4.2016 bis 31.3.2017 (letzte 12 Monate)	0,2%	3,8%
Seit 1998	64,1%	86,5%

Preisniveau für Eigentumswohnungen



Eigentumswohnungspreise

Kanton Nidwalden

	> 900'000
	800'000 – 900'000
	700'000 – 800'000
	600'000 – 700'000
	< 600'000

Anhand der obigen Kantonskarte wird deutlich, dass sich die Preisniveaus zwischen den Nidwaldner Gemeinden auch bei den Eigentumswohnungen stark unterscheiden. Während eine Musterwohnung mit den angegebenen Eigenschaften in den günstigsten Gebieten für weniger als 600'000

Preisniveauekarte für Eigentumswohnungen

Definition Musterwohnung

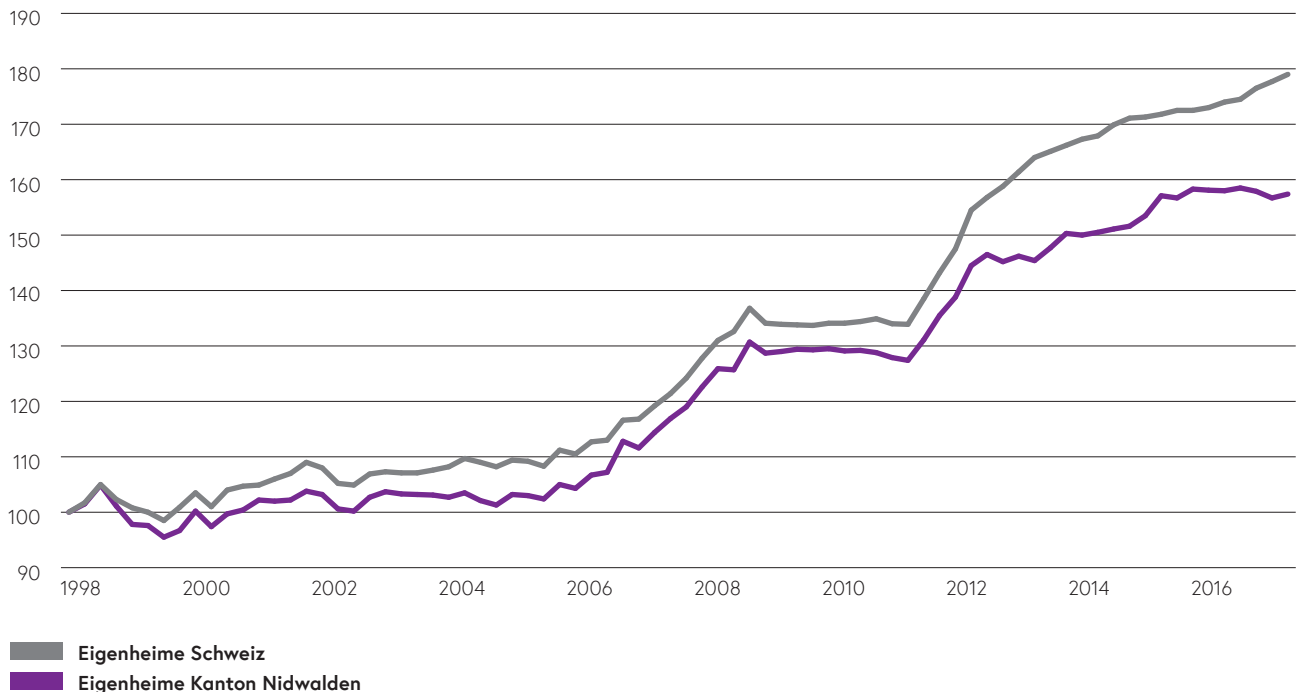
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Alter	5 Jahre
Lage im Ort	gut
Qualität Standort der Wohnung im Gebäude	gut
Nettowoohnfläche in m ²	110
Anzahl Zimmer	4,5
Anzahl Badezimmer	2
Balkon-/Terrassenfläche in m ²	15
Anzahl Wohnungen im Gebäude	10
Wertquote in ‰	100
Bauqualität	gut
Zustand des Gebäudes	gut
Letzte Renovation	keine
Parkplätze in separater Garage	0
Parkplätze in der Tiefgarage	1
Anzahl Abstellplätze	0
Luxusobjekt	nein
Ferienwohnung	nein
Baurecht	nein
Servitute	nein

Schweizer Franken zu erwerben ist, werden beispielsweise in Stans für das identische Objekt bereits rund 20% zusätzliche Mittel benötigt. Begünstigt durch die Nähe zum See und die steuerlichen Vorteile beträgt der Aufpreis in Hergiswil sogar über 50%.

Preise in ausgewählten Gemeinden

Stans	NW	728'000
Hergiswil	NW	972'000
Ennetbürgen	NW	841'000
Sarnen	OW	710'000
Luzern	LU	959'000
Schwyz	SZ	840'000

Zusammenfassung Preisindex Eigenheime



Im Zuge der allgemeinen Wertsteigerungen der letzten Jahre haben sich die Anforderungen für eine Hypothekendarfinanzierung stetig erhöht. Ungeachtet dessen, ist weiterhin eine rege Bautätigkeit zu beobachten. Diese Aspekte spiegeln sich nun allmählich auch in der Preisentwicklung einzelner Regionen wider. Während schweizweit noch gewisse Wertzunahmen ersichtlich sind, setzt der NKB-Eigenheimindex seinen Seitwärtstrend der vergangenen Quartale fort.

Ob diese Tendenz anhalten wird, bleibt abzuwarten. Neben den lokalen Einflussfaktoren gilt es nicht zuletzt auch die wirtschaftliche und politische Stabilität im Ausland im Auge zu behalten. Sowohl in Frankreich wie auch in Deutschland stehen demnächst Wahlen an, welche sich als richtungsweisend für die Zukunft Europas herausstellen könnten. Gleichzeitig sind auch die Entwicklungen in Grossbritannien für die weiteren Aussichten der Schweiz gegenüber der EU von grosser Bedeutung.

Eigenheime	Nidwalden	Schweiz
1.10.2016 bis 31.3.2017 (letzte 6 Monate)	- 0,4%	1,4%
1.4.2016 bis 31.3.2017 (letzte 12 Monate)	- 0,4%	2,9%
Seit 1998	57,4%	79,0%

Kontakt

Nidwaldner Kantonalbank
Stansstaderstrasse 54
6370 Stans
Telefon 041 619 22 22
info@nkb.ch