

# NKB- Eigenheimindex

April 2021



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](http://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

In den vergangenen Monaten hat sich unser Leben zu einem grossen Teil zuhause abgespielt. Bei vielen hat sich dadurch der Wunsch nach einem Eigenheim zusätzlich verstärkt. Die aktuelle Ausgabe des NKB-Eigenheimindex zeigt, wie sich diese Tatsache auf die Preisentwicklung im Immobilienmarkt auswirkte.

Im Bewertungszeitraum von April 2020 bis Ende März 2021 sind die Immobilienpreise für Eigenheime in Nidwalden um 5,5 Prozent gestiegen. Diese Entwicklung bewegt sich damit deutlich über dem nationalen Mittel. Gemäss den Immobilienexperten der IAZI AG dürfte die Nachfrage nach Wohnraum langfristig denn auch kaum einbrechen. Dafür sprechen Treiber wie die anhaltend hohe Standortattraktivität, das limitierte kantonale Angebot an Eigenheimen und die attraktiven Finanzierungsbedingungen.

Träumen auch Sie von einem Eigenheim in einer Nidwalder Gemeinde? 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](http://www.nkb.ch/newsletter), um stets auf dem Laufenden zu bleiben.

Wir wünschen Ihnen eine interessante Lektüre und stets beste Gesundheit.



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

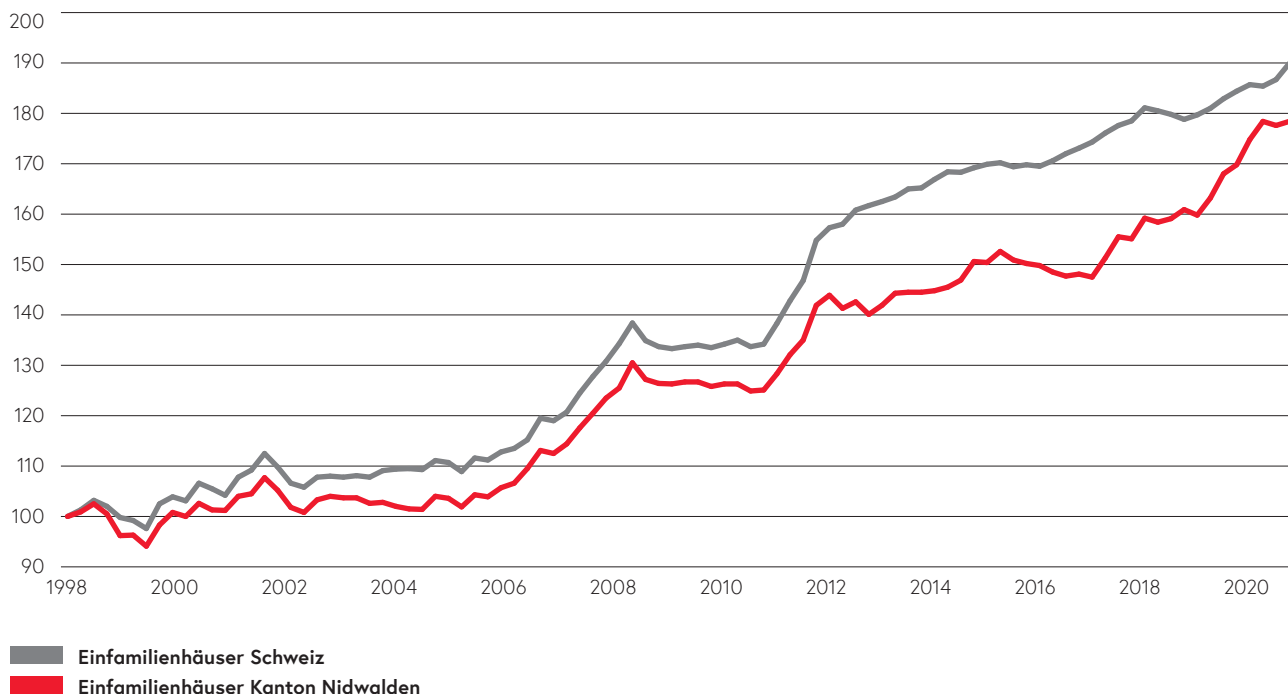
Die Berechnung von Immobilienindizes ist im Vergleich zur Berechnung von Preis- und Performanceindizes für andere Anlageformen wie Aktien oder Obligationen komplex. Keine einzige Immobilie gleicht genau einer anderen. Zudem ist die Liquidität der Märkte relativ gering, die regionalen Unterschiede hingegen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

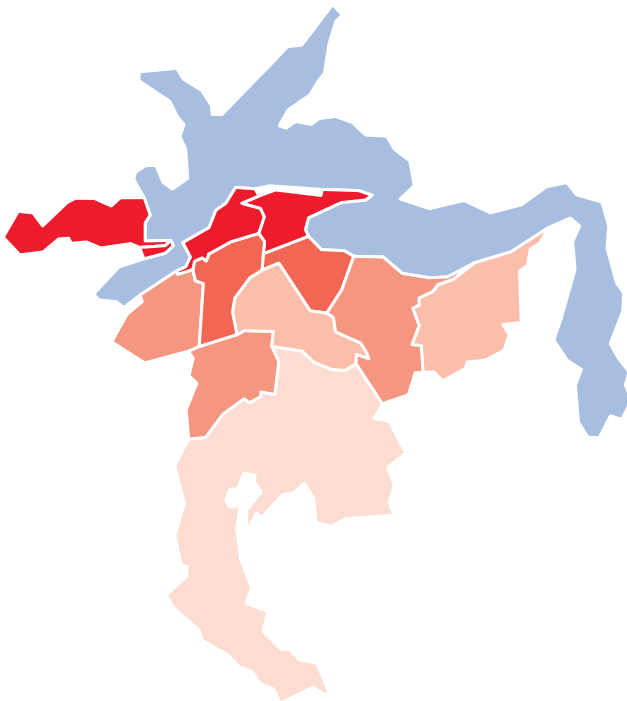


Die Covid-19-Pandemie lässt die Hauspreise erheblich steigen. Über die vergangenen zwölf Monate haben die Werte im Kanton Nidwalden um 5,1 Prozent zugenommen. Der Effekt ist deutlich stärker als im schweizweiten Markt, der ein Wachstum von 3,0 Prozent aufweist. Der Immobilienmarkt profitiert damit vom wachsenden Wunsch nach eigenem Wohnraum mit Umschwung. Der Nachfrageschub im Kanton ist dabei gänzlich auf die Phase zwischen Frühling und Herbst 2020 zurückzuführen, in den letzten sechs Monaten haben sich die Preise auf hohem Niveau stabilisiert.

Ein wichtiger Treiber der Nachfrage ist die Zuwanderung aus dem Ausland. Trotz – oder vielleicht gerade wegen – der Pandemie ist die Zahl der Eingewanderten im Jahr 2020 netto stark gestiegen. Dies trifft sowohl auf den Kanton als auch landesweit zu und zeigt, dass die Schweiz und insbesondere Nidwalden die Attraktivität als Wohnort während der Krise steigern konnten, ungeachtet der schwierigen wirtschaftlichen Bedingungen. Aufgrund des limitierten Angebots und der weiterhin attraktiven Finanzierungsbedingungen dürften Einfamilienhäuser an guter Lage auch künftig gesucht sein.

Einfamilienhäuser	Nidwalden	Schweiz
01.10.2020 bis 31.03.2021 (letzte 6 Monate)	0,0%	2,4%
01.04.2020 bis 31.03.2021 (letzte 12 Monate)	5,1%	3,0%
seit 1998	78,4%	89,9%

# Preisniveau für Einfamilienhäuser



## Einfamilienhauspreise

Kanton Nidwalden

<span style="color: red;">■</span>	> 1'350'000
<span style="color: darkorange;">■</span>	1'200'000 – 1'350'000
<span style="color: orange;">■</span>	1'050'000 – 1'200'000
<span style="color: lightorange;">■</span>	900'000 – 1'050'000
<span style="color: peachpuff;">■</span>	< 900'000

Wie stark sich die Hauspreise je nach Standort unterscheiden, wird mit Blick auf die obige Karte des Kantons ersichtlich. Während ein Musterhaus mit sechs Zimmern und 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche in der Gemeinde Wolfenschiessen für unter CHF 900'000 gehandelt wird, beträgt der Aufschlag

## Preisniveauekarte für Einfamilienhäuser

### Definition Musterhaus

Objekttyp	freistehend
Alter	5 Jahre
Lage im Ort	gut
Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	500
Nettowohnfläche in m <sup>2</sup>	140
Anzahl Zimmer	6
Anzahl Badezimmer	2
Raumvolumen in m <sup>3</sup>	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

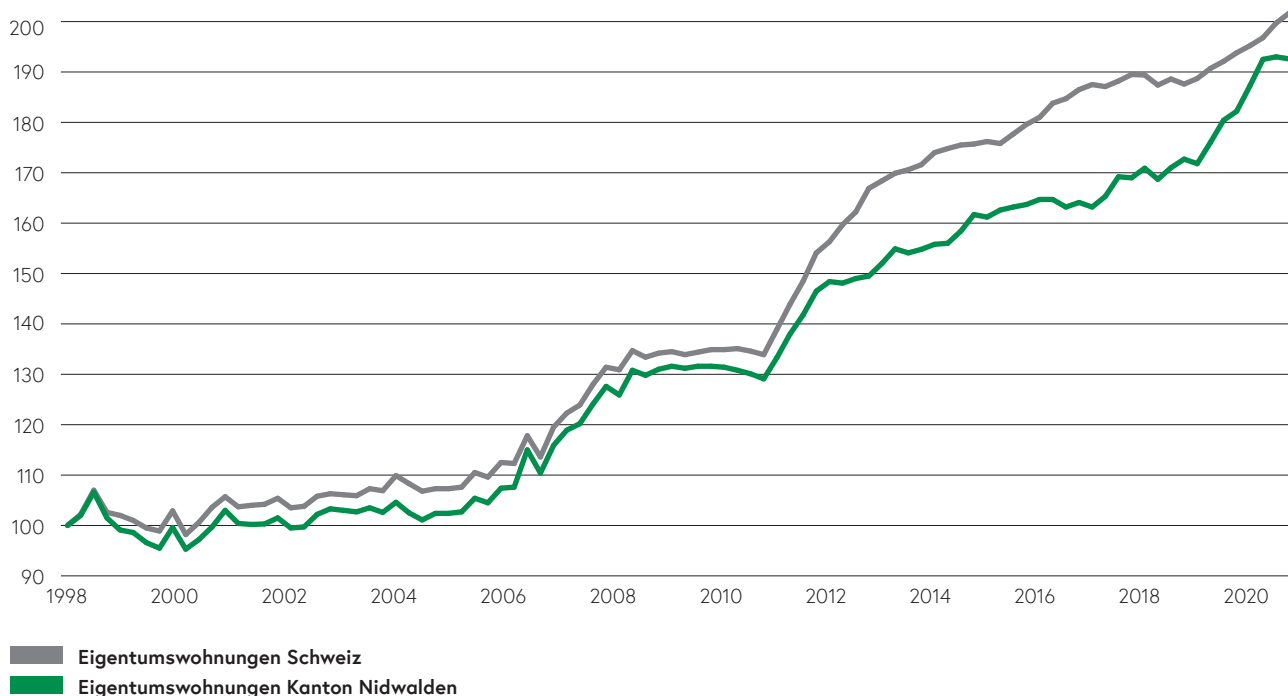
für dasselbe Objekt im Kantonshauptort Stans rund 40 Prozent. An Toplagen wie Hergiswil muss für das Musterhaus sogar doppelt so viel wie an den preiswertesten Standorten aufgewendet werden. Erreichbarkeit, steuerliche Vorteile und Seesicht fungieren dabei als grösste Preistreiber.

## Preise in ausgewählten Gemeinden

Stans	NW	1'280'000
Hergiswil	NW	1'766'000
Ennetbürgen	NW	1'365'000
Sarnen	OW	1'149'000
Luzern	LU	1'597'000
Schwyz	SZ	1'256'000

Kanton	Preis in CHF
NW	1'280'000
NW	1'766'000
NW	1'365'000
OW	1'149'000
LU	1'597'000
SZ	1'256'000

# Preisindex für Eigentumswohnungen



Das Preiswachstum von Eigentumswohnungen hat sich im Kanton Nidwalden in den vergangenen sechs Monaten bedeutend verlangsamt. Damit ist die Entwicklung beim Stockwerkeigentum vergleichbar mit dem Markt für Einfamilienhäuser. Mit einem faktischen Nullwachstum von 0,1 Prozent scheinen Angebot und Nachfrage zumindest kurzfristig ein Gleichgewicht gefunden zu haben. Über das ganze Jahr betrachtet haben die Wohnungspreise mit 5,7 Prozent jedoch deutlich stärker aufgeschlagen und übertreffen auch den schweizweiten Zuwachs von 4,1 Prozent bei weitem.

Wie robust sich der Wohnungsmarkt entfaltet, zeigt sich insbesondere beim Blick auf die vergangenen zwei Jahrzehnte. Seit 1998 und dem Beginn der Indexreihe verzeichnen die Preise von Eigentumswohnungen sowohl kantonale als auch gesamtschweizerische eine erhebliche Wertsteigerung von rund 93 Prozent respektive 102 Prozent. Innerhalb der letzten Jahre hat dabei die kantonale Entwicklung zum Landesmittel aufgeholt. Ob die aktuelle Boom-Phase im Wohnungsmarkt auch nach Abflachen der Pandemie anhält, bleibt abzuwarten.

## Eigentumswohnungen

01.10.2020 bis 31.03.2021 (letzte 6 Monate)
01.04.2020 bis 31.03.2021 (letzte 12 Monate)
seit 1998

## Nidwalden

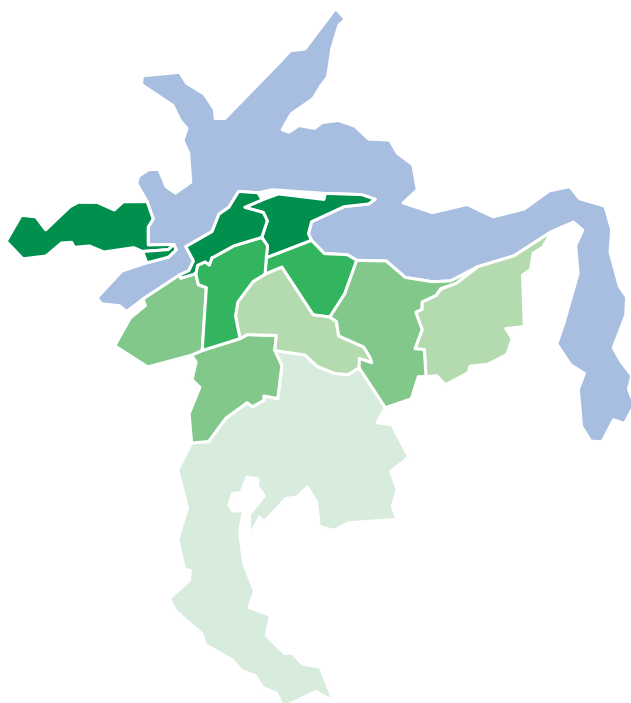
0,1%
5,7%
92,6%

## Schweiz

2,5%
4,1%
101,7%



# Preisniveau für Eigentumswohnungen



## Eigentumswohnungspreise

Kanton Nidwalden

<span style="color: green;">■</span>	> 1'100'000
<span style="color: green;">■</span>	1'000'000 – 1'100'000
<span style="color: green;">■</span>	900'000 – 1'000'000
<span style="color: green;">■</span>	800'000 – 900'000
<span style="color: green;">■</span>	< 800'000

Eigentumswohnungen unterliegen bezüglich ihren Preisen ähnlichen Einflussgrössen wie Einfamilienhäuser. Je nach Ortschaft werden für eine typische 4,5-Zimmer-Wohnung mit 135 m<sup>2</sup> Wohnfläche und zwei Badezimmern unterschiedliche Summen bezahlt. Während der Preis für die Musterwohnung in Buochs ungefähr dem kantonalen Mittel von

## Preisniveauekarte für Eigentumswohnungen

### Definition Musterwohnung

Wohnungstyp	Etagenwohnung
Alter	5 Jahre
Lage im Ort	gut
Qualität Standort der Wohnung im Gebäude	gut
Nettowoohnfläche in m <sup>2</sup>	135
Anzahl Zimmer	4,5
Anzahl Badezimmer	2
Balkon-/Terrassenfläche in m <sup>2</sup>	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

CHF 1 Mio. entspricht, beträgt der Abschlag im südlichen Kantonsteil bis zu 25 Prozent. Am begehrtesten sind die direkt am Vierwaldstättersee liegenden Gemeinden: In Ennetbürgen und Stansstad schlägt dieselbe Musterwohnung mit über CHF 1,1 Mio. zu Buche.

## Preise in ausgewählten Gemeinden

Stans	NW	1'053'000
Hergiswil	NW	1'400'000
Ennetbürgen	NW	1'116'000
Sarnen	OW	949'000
Luzern	LU	1'278'000
Schwyz	SZ	1'027'000

Kanton	Preis in CHF
NW	1'053'000
NW	1'400'000
NW	1'116'000
OW	949'000
LU	1'278'000
SZ	1'027'000

# Zusammenfassung Preisindex Eigenheime



Im Gegensatz zu weiten Teilen der Schweizer Wirtschaft hat der Immobilienmarkt bisher von der Corona-Krise profitiert. Eigenheime im Kanton Nidwalden haben in den vergangenen 12 Monaten bedeutende Wertsteigerungen erfahren, die sogar die gesamtschweizerische Entwicklung übertrumpfen. Nach der kantonalen Aufholjagd im vergangenen Jahr scheint die Zahlungsbereitschaft einen vorläufigen Höhepunkt erreicht zu haben. Die Preisentwicklung hat im letzten Halbjahr an Dynamik verloren. Dass die Nachfrage nach Wohnraum langfristig kaum einbrechen dürfte, signalisieren die Zuwanderungszahlen des vergangenen Jahres. Mit landesweit knapp 60'000 Zugezogenen erweist sich die Schweiz auch im aktuellen Umfeld als attraktiver Wohnort.

Die Covid-19-Pandemie hat als Katalysator zu einem Digitalisierungsschub und damit auch zu neuen Wohnbedürfnissen geführt. Zudem hat die Qualität der eigenen vier Wände mit der Homeoffice-Pflicht weiter an Bedeutung gewonnen. Betreffend der Zukunftsaussichten hängt jedoch viel von der weiteren wirtschaftlichen Entwicklung ab. Inwiefern diese den Wohneigentumsmarkt mittel- bis langfristig tangiert, wird sich erst in den kommenden Monaten weisen.

Eigenheime	Nidwalden	Schweiz
01.10.2020 bis 31.03.2021 (letzte 6 Monate)	0,1%	2,5%
01.04.2020 bis 31.03.2021 (letzte 12 Monate)	5,5%	3,5%
seit 1998	86,7%	95,1%



# 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](http://www.facebook.com/nkb.ch) und auf Instagram unter «nkb.ch».



Abonnieren Sie unseren Newsletter «Neues von der NKB» unter [www.nkb.ch/newsletter](http://www.nkb.ch/newsletter) und bleiben Sie auf dem Laufenden über die Entwicklung der Immobilienpreise in Nidwalden.