

# NKB- Eigenheimindex

Oktober 2023



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

Wohneigentum im Kanton Nidwalden bleibt äusserst begehrt – und wird wieder teurer. Nachdem die Preise für Nidwaldner Einfamilienhäuser im vergangenen Frühjahr erstmals nur leicht und unter dem nationalen Durchschnitt gestiegen sind, zeichnet sich ein gutes halbes Jahr später bereits wieder ein anderes Bild ab: Am kantonalen Häusermarkt haben die Preise wieder deutlich angezogen, die Erhöhung liegt bei 2,8 Prozent und damit über dem nationalen Durchschnitt von 2,6 Prozent. Auch das Preisniveau für Eigentumswohnungen im Kanton bleibt sehr hoch, die Immobilienexperten der IAZI AG sprechen gar von einer Rückkehr des Booms.

In der aktuellen Ausgabe des NKB-Eigenheimindex analysieren wir die aktuelle Preisentwicklung von Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen im Kanton. Zudem zeigen wir mögliche Szenarien, in welche Richtung sich die Preise und die Nachfrage künftig entwickeln könnten.

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](http://www.nkb.ch/newsletter), um stets auf dem Laufenden zu bleiben.

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



Rico Weber  
Leiter Firmenkunden  
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

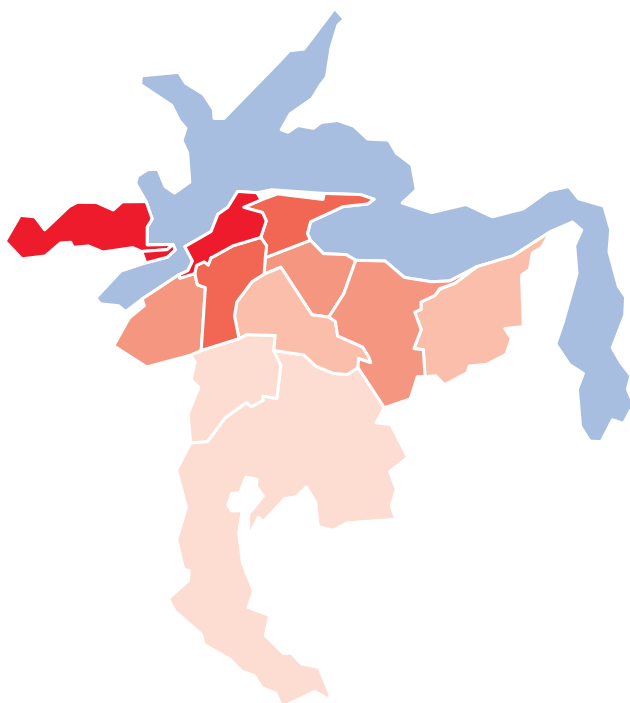


Die erwartete Beruhigung am kantonalen Häusermarkt ist nicht eingetroffen. Gemessen an den bezahlten Preisen hat sich die Aufwärtsdynamik im Gegenteil eher wieder verstärkt. Allein zwischen März und September wurden Einfamilienhäuser in Nidwalden zu 2,8% höheren Werten gehandelt. Innert Jahresfrist liegt der Zuwachs bei 3,9%, wie die Auswertung der Freihand-Transaktionen zeigt. Einfamilienhäuser wurden aber nicht nur im Kanton teurer – die schweizweite Preissteigerung ist mit + 5,1% sogar deutlich stärker.

Stark steigende Preise bewirken in Märkten normalerweise eine Ausweitung des Angebotes. Genau dies ist jedoch – besonders in topografisch eng begrenzten Regionen wie Nidwalden – kaum mehr möglich respektive nicht mehr gewünscht. So bewegt sich die Anzahl der neu gebauten Einfamilienhäuser im Kanton seit mehreren Jahren im einstelligen Bereich. Per Saldo schrumpft der Bestand sogar, da in die Jahre gekommene Objekte oft durch Mehrfamilienhäuser ersetzt werden. Nicht nur das fehlende Bauland, sondern auch die Verdrängung durch Renditeliegenschaften und die fortschreitende Verdichtung sind also für diese Entwicklung verantwortlich.

Einfamilienhäuser	Nidwalden	Schweiz
01.04.2023 bis 30.09.2023 (letzte 6 Monate)	2,8%	2,6%
01.10.2022 bis 30.09.2023 (letzte 12 Monate)	3,9%	5,1%
seit 1998	107,6%	120,1%

# Preisniveau für Einfamilienhäuser



## Einfamilienhauspreise

Kanton Nidwalden

<span style="color: red;">■</span>	> 1'700'000
<span style="color: darkorange;">■</span>	1'500'000 – 1'700'000
<span style="color: orange;">■</span>	1'300'000 – 1'500'000
<span style="color: lightorange;">■</span>	1'100'000 – 1'300'000
<span style="color: peachpuff;">■</span>	< 1'100'000

Wieviel müssen Interessenten – neben ausreichend Geduld und etwas Glück – für den Erwerb eines Hauses im Kanton budgetieren? Ein typisches Objekt mit 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 500 m<sup>2</sup> Grundstück wechselt die Hand im Mittel zu 1,4 bis 1,5 Millionen Franken. Kaufwillige, die bei der Erreichbarkeit und Zentrumsnähe gewisse Abstriche zu machen

## Preisniveauekarte für Einfamilienhäuser

### Definition Musterhaus

Objekttyp	freistehend
Alter	5 Jahre
Lage im Ort	gut
Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	500
Nettowoohnfläche 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

bereit sind, können dasselbe Musterhaus in Dallenwil und Wolfenschiessen zu einem rund ein Drittel tieferen Preis im Bereich von 1 Million Franken erstehen. Etwa doppelt so teuer wäre der Erwerb in Hergiswil. Die grösste Hürde stellt jedoch oftmals nicht der Preis, sondern die Verfügbarkeit eines passenden Objekts dar.

## Preise in ausgewählten Gemeinden

Stans	
Hergiswil	
Ennetbürgen	
Sarnen	
Luzern	
Schwyz	

## Kanton

NW
NW
NW
OW
LU
SZ

## Preis in CHF

1'509'000
1'971'000
1'630'000
1'429'000
1'905'000
1'563'000

# Preisindex für Eigentumswohnungen



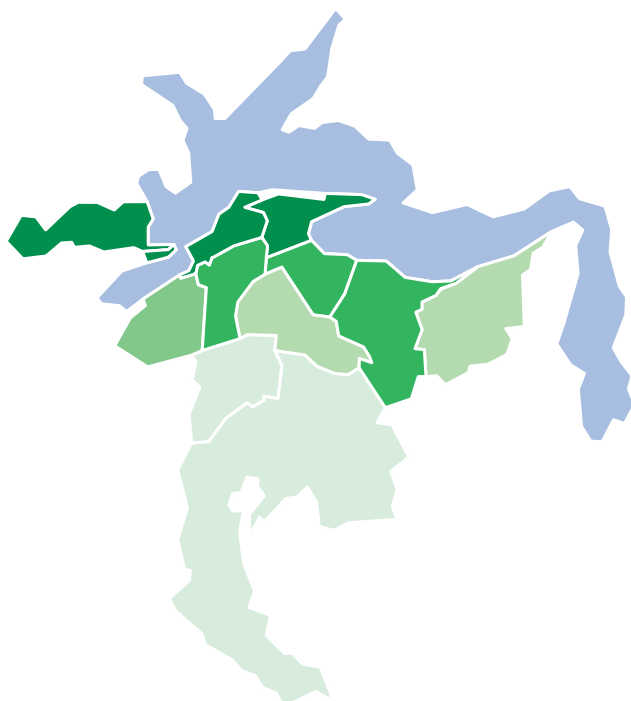
Im kantonalen Markt für Eigentumswohnungen kann nicht von einem leichten Anziehen der Preise, sondern eher von einer Rückkehr des Booms gesprochen werden. Zwischen Frühjahr und Herbst sind die Transaktionspreise um 3,8% nach oben geklettert, innert zwölf Monaten beträgt die Steigerung sogar 7,4%. Das sind Wachstumsraten, wie sie zuletzt während der Corona-Pandemie im Jahr 2020 beobachtet werden konnten. Der Nidwaldner Wohnungsmarkt entwickelt sich damit aktuell weit dynamischer als sein gesamtschweizerisches Pendant.

Wie begehrt Eigentumswohnungen im Kanton sind, zeigt auch die hohe Quote an Stockwerkeigentümern: Fast jeder fünfte Nidwaldner Haushalt bewohnt eine selbstgenutzte Eigentumswohnung, nur das Wallis weist einen höheren Anteil auf. Die starke Verbreitung dieser Wohnform ist ebenfalls eine Folge des vermehrten Ersatzneubaus von Mehrfamilienhäusern anstelle von Einfamilienhäusern. Eine mögliche Reaktion auf den erneuten Preisanstieg im laufenden Jahr geht aus der Analyse der leerstehenden Eigentumswohnungen hervor. Bei jenen wenigen Objekten, die zum Verkauf stehen, handelt es sich vor allem um grössere Einheiten mit vier oder mehr Zimmern, während kleinere Wohnungen praktisch nicht verfügbar sind. Suchende dürften sich somit bei der Wohnfläche einschränken.

Eigentumswohnungen	Nidwalden	Schweiz
01.04.2023 bis 30.09.2023 (letzte 6 Monate)	3,8%	2,1%
01.10.2022 bis 30.09.2023 (letzte 12 Monate)	7,4%	4,5%
seit 1998	122,5%	125,0%



# Preisniveau für Eigentumswohnungen



## Eigentumswohnungspreise

Kanton Nidwalden

<span style="color: #008000;">■</span>	> 1'250'000
<span style="color: #008000;">■</span>	1'150'000 – 1'250'000
<span style="color: #008000;">■</span>	1'050'000 – 1'150'000
<span style="color: #008000;">■</span>	950'000 – 1'050'000
<span style="color: #008000;">■</span>	< 950'000

Mit einem mittleren Transaktionspreis von 1,1 bis 1,2 Millionen Franken für eine Musterwohnung mit 4,5 Zimmern und 135 m<sup>2</sup> Wohnfläche ist der Kanton nicht als günstiges Pflaster zu bezeichnen. Im Vergleich zu Zug und Zürich wiederum ist das Preisniveau aber moderat. Dies dürfte mit ein Grund sein, weshalb Nidwalden in den letzten Jahren

## 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

per Saldo einen verstärkten Zustrom an Neuzuzüglern aus diesen Kantonen aufweist. Wer Wohneigentümer werden will, kann diesen Wunsch in Gemeinden wie beispielsweise Emmetten noch für knapp unter 1 Million Franken realisieren. Setzt sich das bisherige Preiswachstum fort, wird diese Grenze jedoch bald überschritten.

## Preise in ausgewählten Gemeinden

	Kanton	Preis in CHF
Stans	NW	1'238'000
Hergiswil	NW	1'615'000
Ennetbürgen	NW	1'299'000
Sarnen	OW	1'181'000
Luzern	LU	1'481'000
Schwyz	SZ	1'138'000

# Zusammenfassung Preisindex Eigenheime



Nachdem sich noch im Frühling eine leichte Marktentspannung abzeichnete, verläuft der Preistrend für Wohneigentum im Kanton Nidwalden bereits wieder steil nach oben. Zwar sind die Finanzierungskosten im Zuge der Zinswende deutlich gestiegen, doch vermochte dies die Nachfrage nicht auf breiter Front einzudämmen. Da die Schweizerische Nationalbank aufgrund der gesunkenen Teuerung vorerst von weiteren Zinsschritten absieht und auch die langfristigen Kapitalmarktzinsen nicht mehr steigen, dürften sich die Hypothekarkonditionen auf dem aktuellen, im Langfristvergleich moderaten Niveau einpendeln.

Die Entwicklung von Demografie und Bautätigkeit legt nahe, dass der kantonale Immobilienmarkt weiterhin angespannt bleiben dürfte. In den vergangenen fünf Jahren ist die Zahl der Haushalte weit stärker gewachsen als der Bestand an Wohneinheiten. Die Folge war ein Rückgang der verfügbaren Wohnungen und entsprechend auch ein fortgesetzter Abbau der bereits tiefen Leerstände. 2022 dürfte die Neubautätigkeit gegenüber dem Vorjahr über alle Kategorien erneut um mehr als 10% gesunken sein. Bei Wohneigentum fällt der Rückgang neu erstellter Objekte noch drastischer aus. Das Angebot wird also knapper, die Preise steigen. Die im laufenden Jahr bisher deutlich schwächere Zuwanderung in den Kanton könnte unter anderem eine Reaktion der Nachfrageseite auf die Marktverhältnisse darstellen.

Eigenheime	Nidwalden	Schweiz
01.04.2023 bis 30.09.2023 (letzte 6 Monate)	3,4%	2,4%
01.10.2022 bis 30.09.2023 (letzte 12 Monate)	6,1%	4,9%
seit 1998	116,2%	122,1%



# 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.