



Preisentwicklung Einfamilienhäuser
und Eigentumswohnungen
im Kanton Nidwalden

NKB-Eigenheimindex

November 2016

Herausgeberin

Nidwaldner Kantonalbank
Stansstaderstrasse 54
6370 Stans

Telefon 041 619 22 22
www.nkb.ch
info@nkb.ch

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
Kurzbeschrieb NKB-Eigenheimindex	5
Preisindex für Einfamilienhäuser	6
Preisniveauekarte für Einfamilienhäuser	7
Preisindex für Eigentumswohnungen	8
Preisniveauekarte für Eigentumswohnungen	9
Zusammenfassung Preisindex Eigenheime	10



Liebe Leserin, lieber Leser

Mit der vorliegenden Broschüre erhalten Sie eine Beschreibung der aktuellen Immobilienpreise im Kanton Nidwalden und einen wertvollen Indikator für die weitere Entwicklung. Der NKB-Eigenheimindex wird in enger Zusammenarbeit mit dem Informations- und Ausbildungszentrum für Immobilien (IAZI AG), einem der führenden Beratungsunternehmen im Schweizer Immobiliensektor, erarbeitet.

Der Preisindex wird auf der Basis von effektiv erzielten Verkaufspreisen ermittelt (hedonische Methode). Die Zahlen basieren nicht auf Angebotspreisen in Inseraten, sondern auf effektiv im Markt beobachteten Freihandtransaktionen. Der Index erscheint künftig jeweils im Frühling und im Herbst.

Die Nidwaldner Kantonalbank verfügt im Bereich der Finanzierung von Wohneigentum über fundierte Kenntnisse des Immobilienmarktes im Kanton. Möchten Sie wissen, ob Kaufen oder Mieten für Sie das Richtige ist? Sind Sie auf der Suche nach einer bedarfsgerechten Hypothekarlösung für Ihre Wohnung oder Ihr Haus? Unsere Spezialistinnen und Spezialisten stehen Ihnen mit ihrer profunden Beratungskompetenz jederzeit gerne zur Seite, um Ihnen die für Sie optimalen Finanzierungsmöglichkeiten aufzuzeigen.

Wir wünschen Ihnen eine spannende Lektüre.

Philipp Müller
Leiter Firmenkunden & Finanzierungen
Mitglied der Geschäftsleitung

Kurzbeschreibung 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

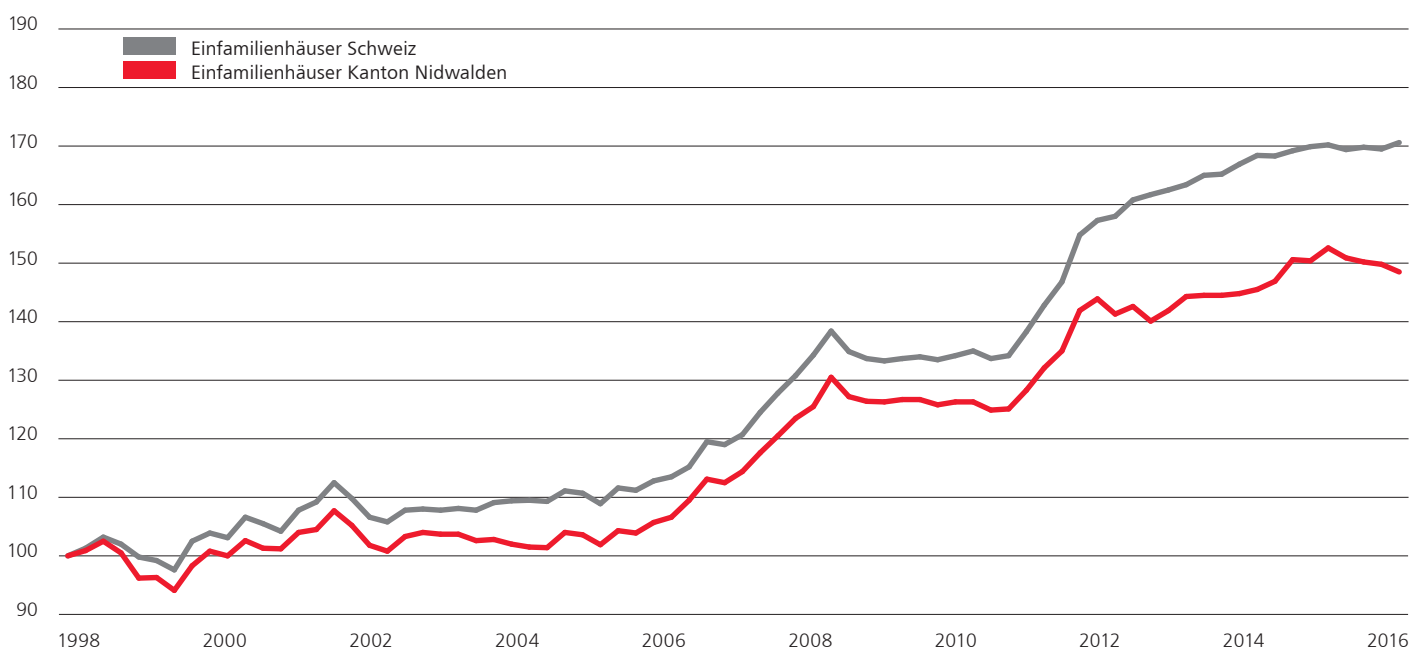
Die Berechnung von Immobilienindizes ist im Vergleich zur Berechnung von Preis- und Performanceindizes für andere Anlageformen wie Aktien oder Obligationen komplex. Keine einzige Immobilie gleicht genau einer anderen. Zudem ist die Liquidität der Märkte relativ gering, die regionalen Unterschiede hingegen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



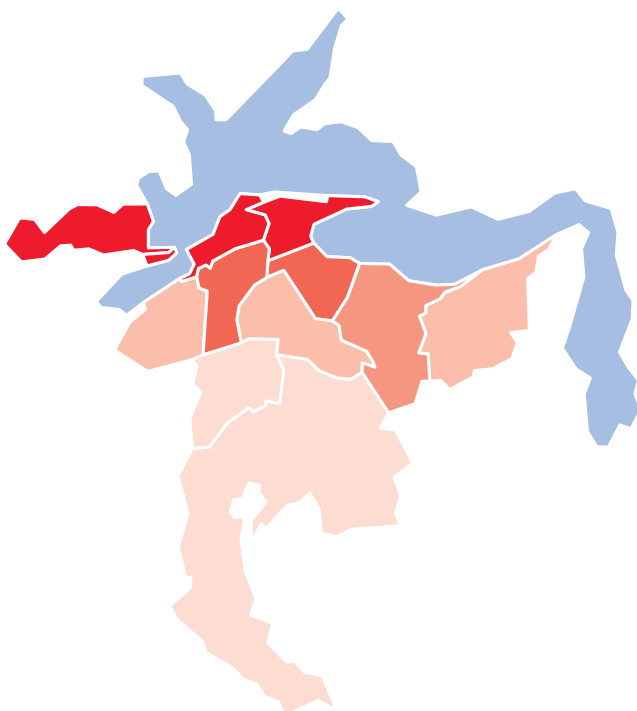
Nach vielen Jahren mit stetigen Wertzunahmen lässt sich am Schweizer Immobilienmarkt eine Verlangsamung der Preisentwicklung beobachten. Durchschnittlich haben die Preise der Einfamilienhäuser in den letzten sechs Monaten landesweit um 0,5 % zugelegt. Auf Jahresbasis zeigt sich mit 0,2 % faktisch ein Nullwachstum. Im Kanton Nidwalden sind die Werte in der unmittelbaren Vergangenheit sogar leicht rückläufig. Für die vergangenen zwölf Monate resultiert gesamthaft eine Wertabnahme von – 2,6 %.

Bei der Betrachtung der Entwicklung über einen längeren Zeithorizont relativieren sich die aktuellen Marktveränderungen. Seit Beginn der Indexreihe 1998 haben die Einfamilienhäuser im Kanton Nidwalden nominal, also ohne Berücksichtigung von Alterungseffekten oder der Teuerung, um fast 49 % an Wert zugelegt. Verglichen mit der nationalen Wachstumsrate von über 70 % erscheint der regionale Preisanstieg jedoch nahezu moderat.

Preisindex für Einfamilienhäuser

Einfamilienhäuser	Nidwalden	Schweiz
01.04.2016 bis 30.09.2016 (letzte 6 Monate)	– 1,1 %	0,5 %
01.10.2015 bis 30.09.2016 (letzte 12 Monate)	– 2,6 %	0,2 %
seit 1998	48,5 %	70,6 %

Preisniveauekarte 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

Anhand der Preisniveauekarte wird ersichtlich, dass es je nach Lage grosse Unterschiede bei den Immobilienpreisen geben kann. Basierend auf einem Mustereinfamilienhaus mit einer Wohnfläche von 140 m² liegt der Kaufpreis in den günstigsten Ortschaften des Kantons Nidwalden bei rund 800'000 Schweizer Franken. In Stans ist für das gleiche Objekte bereits mehr als eine Millionen Schweizer Franken aufzuwenden, während an den begehrten Standorten am Vierwaldstättersee nochmals deutlich höhere Preise zu bezahlen sind.

Preisniveauekarte für Einfamilienhäuser

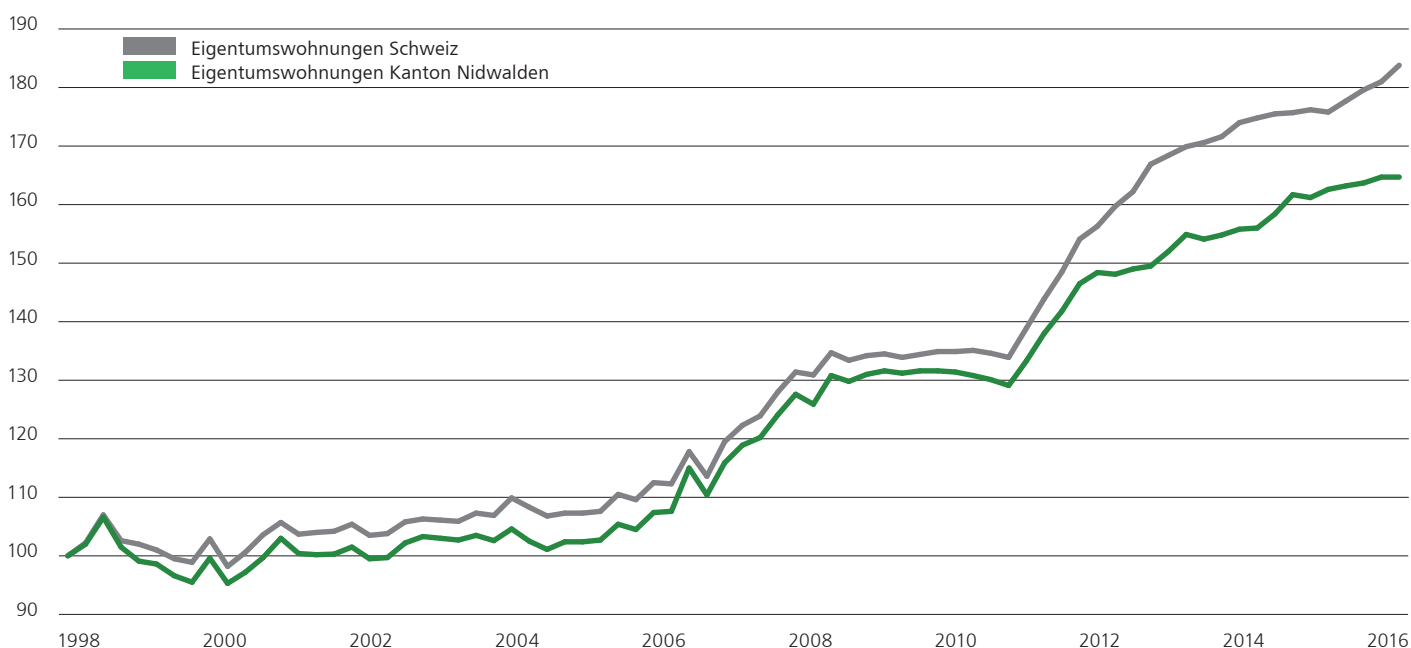
Definition Musterhaus

Objekttyp	freistehend
Alter	5 Jahre
Lage im Ort	Gut
Grundstücksfläche in m ²	500
Nettowohnfläche 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

Preise in ausgewählten Gemeinden

Gemeinde	Kanton	Preis
Stans	NW	1'025'000
Hergiswil	NW	1'485'000
Ennetbürgen	NW	1'201'000
Sarnen	OW	1'010'000
Luzern	LU	1'382'000
Schwyz	SZ	1'199'000

Preisindex für Eigentumswohnungen



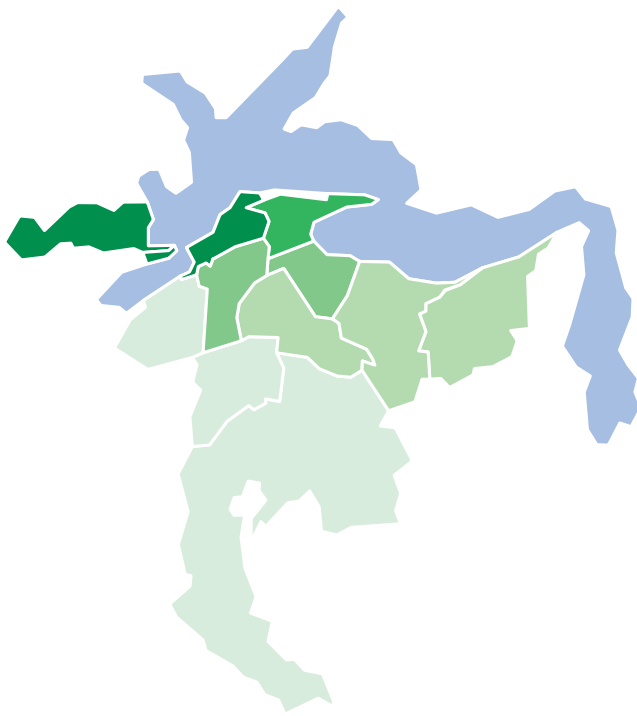
Im Gegensatz zu den Einfamilienhäusern zeigt die Preisentwicklung der Eigentumswohnungen weiter nach oben. Während das Wachstum im Kanton Nidwalden in den letzten sechs Monaten mit einem Wert von 0,6% moderat ausfällt, beträgt der Anstieg schweizweit für die gleiche Periode 2,3%. In Kombination mit dem vorhergehenden Semester resultiert auf Jahresbasis eine nationale Wachstumsrate von 4,5%. Die kantonale Zunahme ist mit einem Plus von 1,3% auch für diesen Zeithorizont gemässiger.

In Anbetracht der starken Wertzunahmen der unmittelbaren Vergangenheit sind die neuerlichen Anstiege beachtlich. Wird beispielsweise die Entwicklung über die letzten rund fünf Jahre herangezogen, haben sich die Preise schweizweit um mehr als ein Drittel erhöht. Der regionale Wert ist nur unwesentlich tiefer. Für die gesamte Indexreihe seit 1998 liegen die Wachstumsraten gar bei 65% für den Kanton Nidwalden respektive 84% für die Schweiz.

Preisindex für Eigentumswohnungen

Eigentumswohnungen	Nidwalden	Schweiz
01.04.2016 bis 30.09.2016 (letzte 6 Monate)	0,6%	2,3%
01.10.2015 bis 30.09.2016 (letzte 12 Monate)	1,3%	4,5%
seit 1998	64,7%	83,8%

Preisniveauekarte für Eigentumswohnungen



Eigentumswohnungspreise

Kanton Nidwalden

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

Wenig überraschend zeigen sich innerhalb der Region auch bei den Eigentumswohnungen beträchtliche Wertdifferenzen. Besonders hoch in der Gunst der Käufer stehen die Seegemeinden Hergiswil und Stansstad. In diesen sind für die definierte Musterwohnung über 900'000 Schweizer Franken aufzuwenden, womit sich die Preise ungefähr auf dem Niveau der Gemeinde Luzern bewegen. Im aktuellen Marktumfeld deutlich preiswerter ist der Erwerb der identischen Wohnung im südlichen und östlichen Kantonsgebiet.

Preisniveauekarte für Eigentumswohnungen

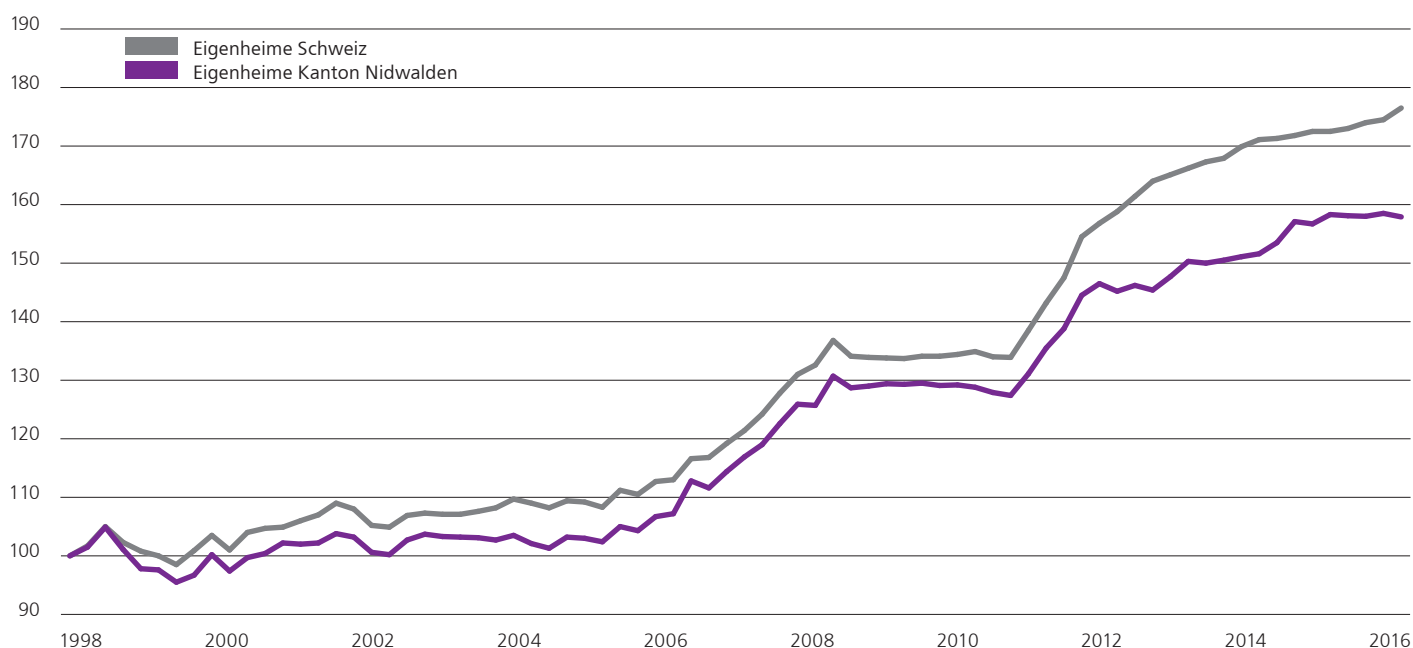
Definition Musterwohnung

Wohnungstyp	Etagenwohnung
Alter	5 Jahre
Lage im Ort	Gut
Qualität Standort der Wohnung im Gebäude	Gut
Nettowohnfläche 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

Preise in ausgewählten Gemeinden

Gemeinde	Kanton	Preis
Stans	NW	720'000
Hergiswil	NW	992'000
Ennetbürgen	NW	834'000
Sarnen	OW	711'000
Luzern	LU	936'000
Schwyz	SZ	830'000

Zusammenfassung Preisindex Eigenheime



Steigende Wohnungspreise und fallende Einfamilienhauspreise sorgen dafür, dass sich der NKB-Eigenheimindex seit einigen Quartalen seitwärts bewegt. Damit wird der langfristige Trend einer leicht unterdurchschnittlichen Entwicklung im landesweiten Vergleich bestätigt. Insbesondere bei den Eigentumswohnungen zeigen sich schweizweit je nach Region starke Preisanstiege, was nicht zuletzt auf das günstige Zinsumfeld und eine intakte Nachfrage nach Wohneigentum zurückgeführt werden kann.

Ein Grund für die vergleichsweise bescheidenen Wachstumsraten des Kantons Nidwalden liegt natürlich im allgemeinen Preisniveau. Begünstigt durch eine attraktive Wohnlage, gute Verkehrsanbindungen und steuerliche Vorteile sind die Preise vor allem in den begehrten Seegemeinden des Kantons seit jeher hoch. Weitere Wertzunahmen fallen folglich prozentual weniger stark ins Gewicht als in Regionen, welche von einer markant tieferen Basis starten.

Zusammenfassung Preisindex Eigenheime

Eigenheime	Nidwalden	Schweiz
01.04.2016 bis 30.09.2016 (letzte 6 Monate)	0,0 %	1,4 %
01.10.2015 bis 30.09.2016 (letzte 12 Monate)	- 0,2 %	2,3 %
seit 1998	57,9 %	76,5 %

