

NKB- Eigenheimindex

April 2018



Preisentwicklung Einfamilienhäuser
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



Geschätzte Leserin, geschätzter Leser

Wir freuen uns, Ihnen die vierte Ausgabe des NKB-Eigenheimindex vorzulegen. Darin präsentieren wir Ihnen die aktuellen Entwicklungen der Immobilienpreise im Kanton Nidwalden im Vergleich zum schweizweiten Niveau. Diese Preise beruhen auf tatsächlichen Handänderungen und nicht auf publizierten Angeboten in Inseraten. Die Broschüre entstand in enger Zusammenarbeit mit dem Informations- und Ausbildungszentrum für Immobilien (IAZI AG).

Nach einigen verhältnismässig moderaten Quartalen weist der Kanton Nidwalden zurzeit wieder eine überdurchschnittliche Wertzunahme aus. Nicht nur der Nidwaldner, sondern auch der gesamtschweizerische Eigenheimmarkt entwickelt sich positiv, und dies trotz ungebremster Bautätigkeit, steigender Leerstände und mancherorts sinkender Mietpreise.

Im Hinblick auf die gestiegenen Eigenheimpreise ist eine genaue Abwägung zwischen Miete oder Kauf überaus wichtig. Unsere Finanzierungsexperten beraten Sie bei diesem Entscheid gerne und erarbeiten zusammen mit Ihnen einen individuellen Finanzierungsvorschlag. Dabei profitieren Sie 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.

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

Übrigens: Wenn Sie den Eigenheimindex zukünftig stets pünktlich nach Erscheinen erhalten möchten, empfehlen wir Ihnen, sich unter www.nkb.ch/newsletter für unseren Eigenheimindex-Newsletter anzumelden.



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

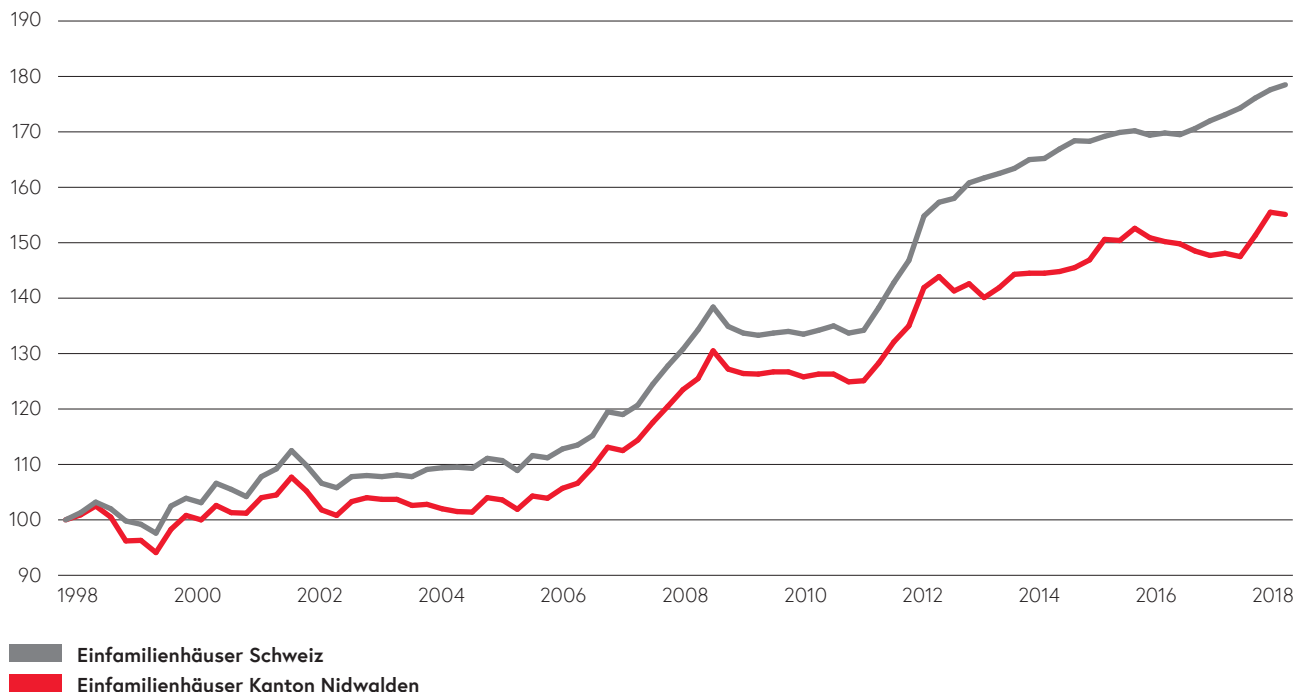
Die Berechnung von Immobilienindizes ist im Vergleich zur Berechnung von Preis- und Performanceindizes für andere Anlageformen wie Aktien oder Obligationen komplex. Keine einzige Immobilie gleicht genau einer anderen. Zudem ist die Liquidität der Märkte relativ gering, die regionalen Unterschiede hingegen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

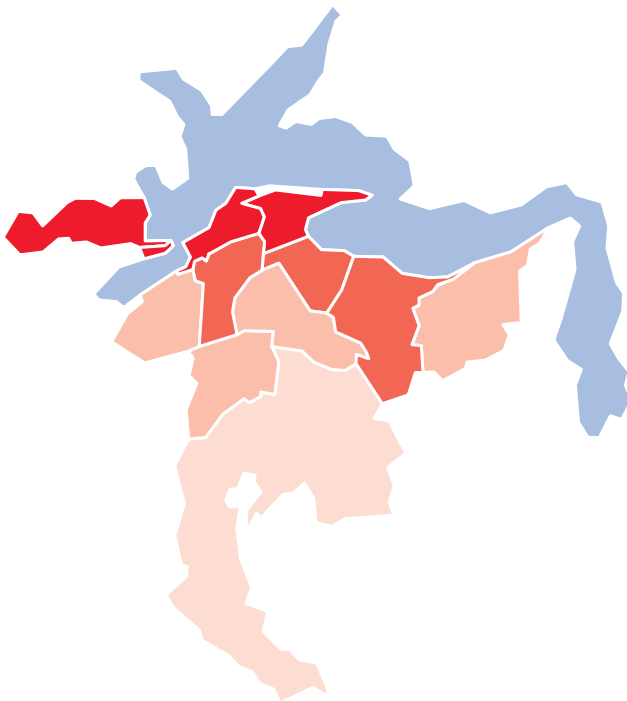


Nidwaldner Einfamilienhäuser sind bei Kaufinteressenten auch in den vergangenen Quartalen weiterhin sehr begehrt. Im letzten Halbjahr haben die Preise um 2,5% zugelegt, womit auf Jahresbasis eine Wachstumsrate von 4,8% resultiert. Damit entwickeln sich die regionalen Hauspreise im schweizweiten Vergleich deutlich dynamischer, wobei auch die nationalen Wertzunahmen beachtlich sind. Für die letzten sechs Monate beträgt der Anstieg im Schweizer Mittel beispielsweise 1,4%, innert Jahresfrist 3,1%.

Ungeachtet der aktuellen Wachstumsraten zeigt sich in der langfristigen Optik ein umgekehrtes Bild. Während der NKB-Index für Einfamilienhäuser über die vergangenen zwei Jahrzehnte um rund 55% zugenommen hat, lassen sich auf gesamtschweizerischer Ebene nominale Preissteigerungen von beinahe 79% verzeichnen. Wie anhand der Grafik ersichtlich, sind die grossen Unterschiede insbesondere auf die Entwicklung von 2012 bis 2017 zurückzuführen.

Einfamilienhäuser	Nidwalden	Schweiz
01.10.2017 bis 31.03.2018 (letzte 6 Monate)	2,5%	1,4%
01.04.2017 bis 31.03.2018 (letzte 12 Monate)	4,8%	3,1%
Seit 1998	55,1%	78,5%

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 Standort und dazugehörigen Lagefaktoren können sich die Immobilienpreise von Gemeinde zu Gemeinde stark unterscheiden. Um diese Unterschiede sichtbar zu machen, wurde ein fiktives Musterhaus mit nebenstehenden Eigenschaften definiert. Während dieses Objekt im kantonalen

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

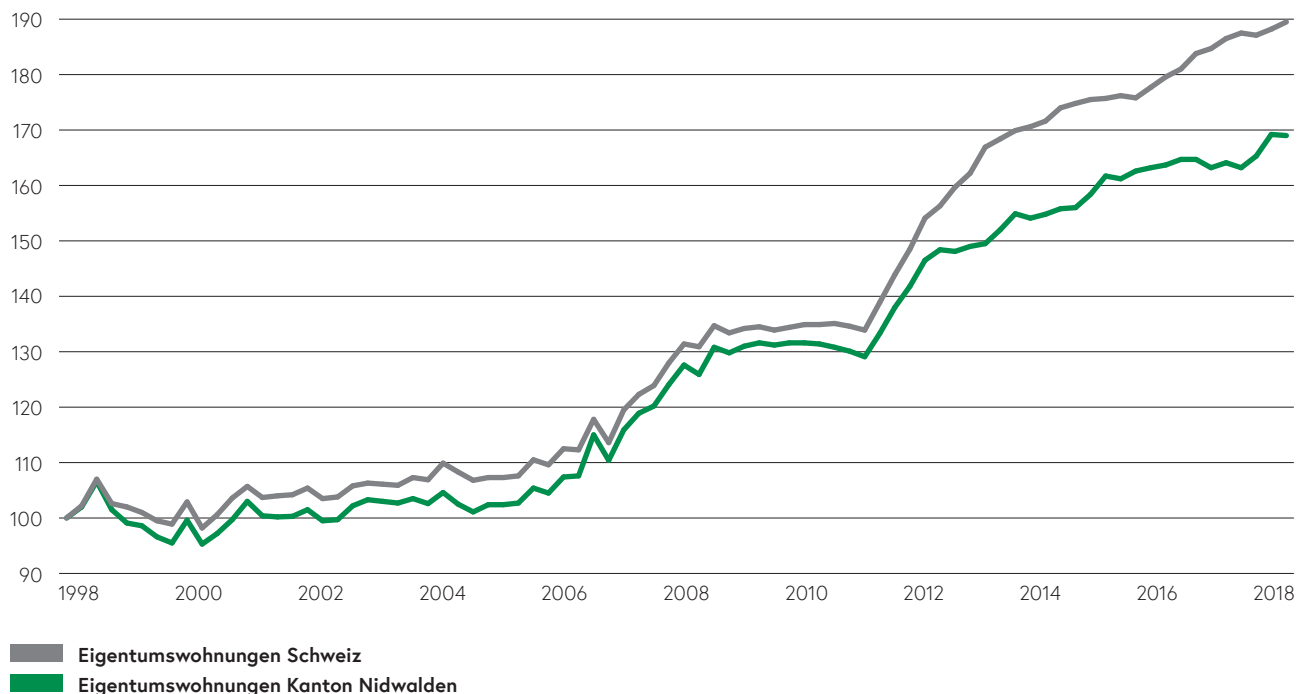
Mittel für rund eine Million Schweizer Franken gehandelt wird, sind in begehrten Ortschaften wie Hergiswil für ein identisches Objekt rund 50% mehr aufzuwenden. An preiswerteren Lagen im südlichen Teil des Kantons kostet das Musterhaus hingegen weniger als CHF 800'000.

Preise in ausgewählten Gemeinden

Stans	NW	1'097'000
Hergiswil	NW	1'531'000
Ennetbürgen	NW	1'191'000
Sarnen	OW	1'091'000
Luzern	LU	1'484'000
Schwyz	SZ	1'258'000

Kanton	Preis in CHF
NW	1'097'000
NW	1'531'000
NW	1'191'000
OW	1'091'000
LU	1'484'000
SZ	1'258'000

Preisindex für Eigentumswohnungen

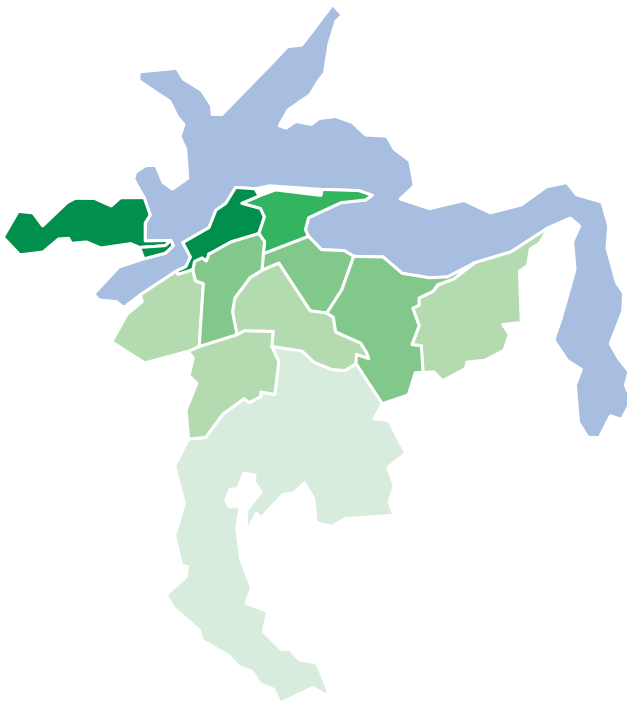


Nach einigen Jahren der Seitwärtsbewegung scheinen auch die Eigentumswohnungen im Kanton Nidwalden wieder an Wert zuzulegen. In den vergangenen sechs Monaten beträgt der Preisanstieg 2,2%. Für die Schweiz lässt sich in der kurzen Frist ein etwas geringeres Wachstum beobachten, wobei sich dieses über die letzten Jahre sehr gleichmässig zeigt. Auf Jahresbasis liegt die nationale Zunahme bei 1,6%, während auf kantonaler Ebene über diesen Zeithorizont ein Plus von 3,0% zu Buche steht.

Langfristig betrachtet sind die Wertsteigerungen bei den Eigentumswohnungen deutlich beeindruckender als jene bei den Einfamilienhäusern. Seit Beginn der Zeitreihen haben die Preise gesamtschweizerisch um beinahe 90% zugenommen, innerhalb des Kantons Nidwalden um 69%. Bei der Interpretation ist zu beachten, dass es sich um nominale Wachstumsraten handelt. Es wurde somit weder eine objektspezifische Alterung noch die inflationsbedingte Teuerung berücksichtigt.

Eigentumswohnungen	Nidwalden	Schweiz
01.10.2017 bis 31.03.2018 (letzte 6 Monate)	2,2%	1,2%
01.04.2017 bis 31.03.2018 (letzte 12 Monate)	3,0%	1,6%
Seit 1998	69,0%	89,5%

Preisniveau für Eigentumswohnungen



Eigentumswohnungspreise

Kanton Nidwalden

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

Werden die bezahlten Preise innerhalb der Region analysiert, lassen sich lagebedingt auch bei den Eigentumswohnungen grosse Differenzen feststellen. Für den Kauf einer typischen Musterwohnung mit 4.5-Zimmern und einem Balkon sind in Buochs oder Stans rund CHF 800'000 zu investie-

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

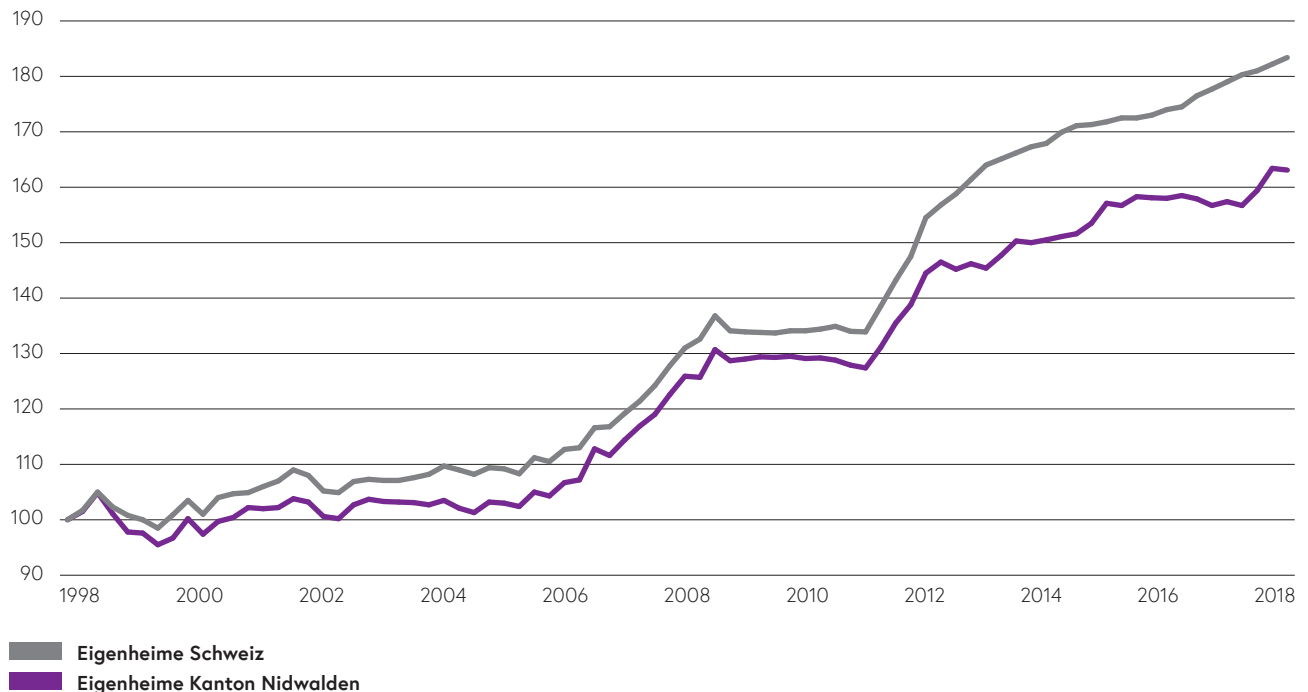
ren. Während in ländlicheren Gemeinden wie Dallenwil oder Wolfenschiessen dasselbe Objekt für etwa 30% weniger angeboten wird, ist an den attraktivsten Lagen am Vierwaldstättersee ein Aufpreis von 20% und mehr zu zahlen.

Preise in ausgewählten Gemeinden

Stans	
Hergiswil	
Ennetbürgen	
Sarnen	
Luzern	
Schwyz	

Kanton	Preis in CHF
NW	773'000
NW	1'036'000
NW	832'000
OW	770'000
LU	1'014'000
SZ	878'000

Zusammenfassung Preisindex Eigenheime



Trotz ungebremster Bautätigkeit, steigender Leerstände und mancherorts sinkender Mietpreise erfreut sich der Schweizer Eigenheimmarkt (Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen) weiterhin einer robusten Entwicklung. Landesweit sind die Preise im letzten Semester um 1,3% gestiegen, was in etwa der historischen Wachstumsrate der letzten dreissig Jahre entspricht. Nach einigen verhältnismässig moderaten Quartalen weist der Kanton Nidwalden zurzeit wieder eine überdurchschnittliche Wertzunahme aus.

Inwiefern diese Entwicklung auch in den nächsten Jahren eine Fortsetzung findet, hängt nicht zuletzt von der weltweiten Konjunktur und der Zinssituation ab. Während in den USA bereits mehrere Zinserhöhungen stattgefunden haben, sind von der Europäischen Zentralbank erst zögerliche Ankündigungen zu vernehmen. Für die Schweiz gilt es diesbezüglich abzuwarten, wobei die aktuelle Abschwächung des Schweizer Franken gegenüber dem Euro den Handelsspielraum etwas vergrössert.

Eigenheime	Nidwalden	Schweiz
01.10.2017 bis 31.03.2018 (letzte 6 Monate)	2,3%	1,3%
01.04.2017 bis 31.03.2018 (letzte 12 Monate)	3,7%	2,4%
Seit 1998	63,1%	83,4%

Kontakt

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