

NKB- Eigenheimindex

Oktober 2017



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



Liebe Leserin, lieber Leser

Wir freuen uns, Ihnen bereits zum zweiten Mal in diesem Jahr in enger Zusammenarbeit mit dem Informations- und Ausbildungszentrum für Immobilien (IAZI AG) die aktuellen Immobilienpreise im Kanton Nidwalden zu präsentieren. Diese Preise beruhen auf tatsächlichen Handänderungen und nicht auf publizierten Angeboten in Inseraten.

Nach einer Periode der Stagnation oder gar des Rückgangs ist das Preisniveau in Nidwalden in den letzten Monaten sowohl bei den Einfamilienhäusern wie auch bei den Eigentumswohnungen wieder leicht gestiegen. Die Lage des Objektes innerhalb des Kantons entscheidet dabei massgeblich über den Preis.

Trotz der aktuell tiefen Hypothekenzinsen ist eine genaue Abwägung zwischen Miete oder Kauf wichtig. Unsere Finanzierungsexperten beraten Sie bei dieser Entscheidung gerne und erarbeiten zusammen mit Ihnen einen individuellen Finanzierungsvorschlag. Dabei profitieren Sie von der hervorragenden Marktkenntnis 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.



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

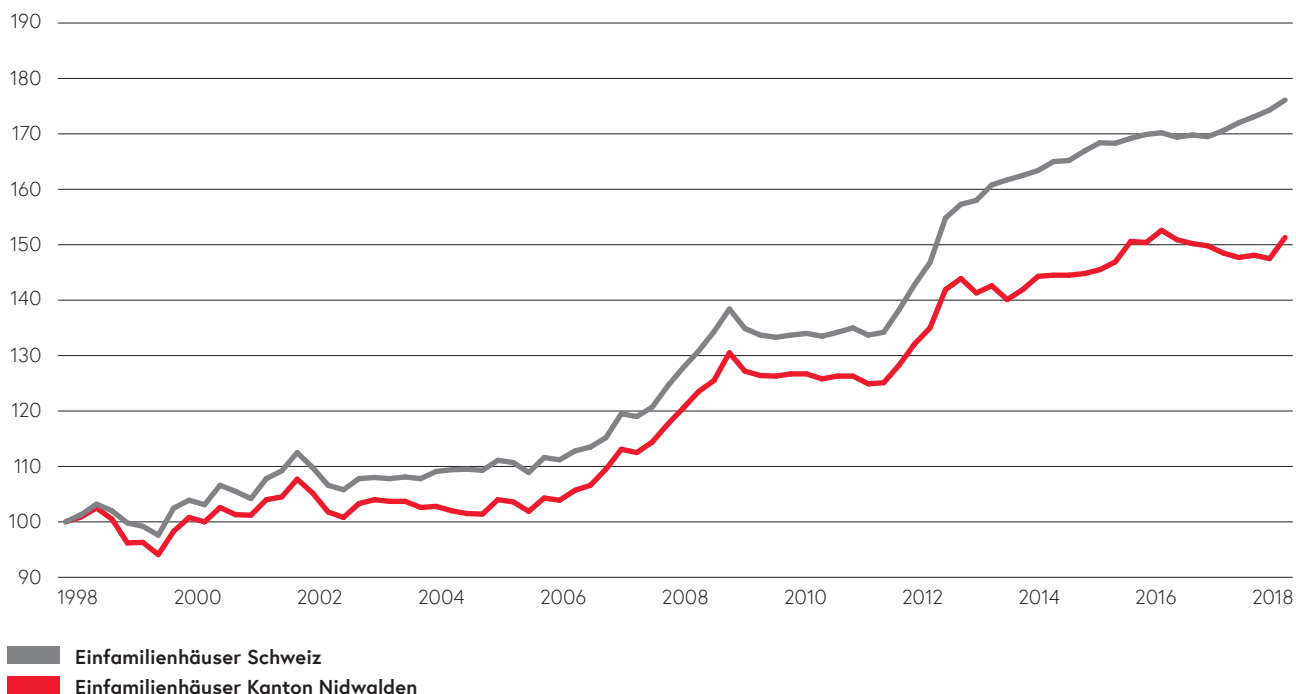
Die Berechnung von Immobilienindizes ist im Vergleich zur Berechnung von Preis- und Performanceindizes für andere Anlageformen wie Aktien oder Obligationen komplex. Keine einzige Immobilie gleicht genau einer anderen. Zudem ist die Liquidität der Märkte relativ gering, die regionalen Unterschiede hingegen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

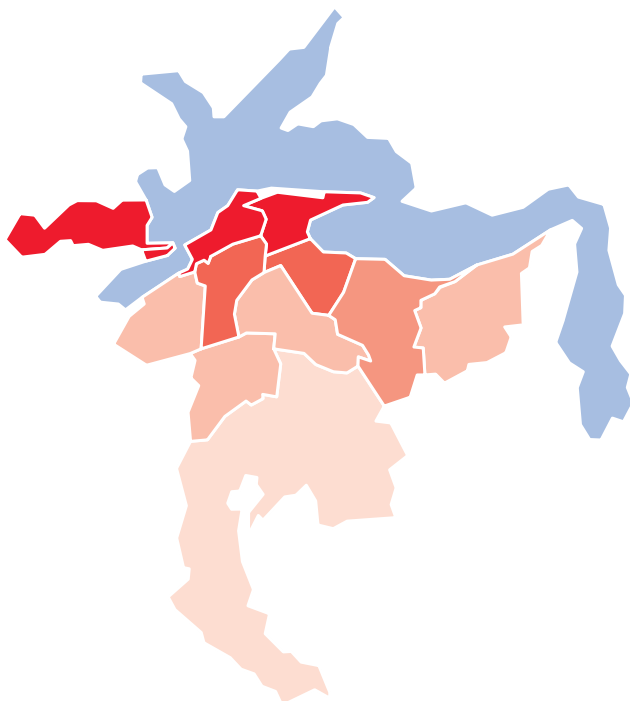


Nach einer Periode leicht rückläufiger Häuserpreise stehen die Zeichen im Kanton Nidwalden wieder auf Wachstum: In den vergangenen sechs Monaten sind die Werte von Einfamilienhäusern um 2,2% gestiegen, wie auf Basis der aktuellen Markttransaktionen festzustellen ist. Demgegenüber lag die landesweite Zuwachsrate in diesem Zeitraum bei 1,7%. Ein umgekehrtes Bild zeigt sich auf Jahresbasis: Während im Kanton eine Preiszunahme von 1,9% verzeichnet wird, beträgt diejenige der Schweiz 3,2%.

Seit 1998 hat der NKB-Index für Einfamilienhäuser im Kanton mit einem Plus von rund 51% nominal um mehr als die Hälfte zugelegt. Trotz einiger Perioden mit Seitwärtstendenzen sind diese Wertsteigerungen insbesondere auf die letzten zehn Jahre zurückzuführen. Gar noch dynamischer ist die schweizweite Entwicklung. Über das Spektrum der letzten zwanzig Jahre liegt der Wertzuwachs bei über 76%, was einer jährlichen Wachstumsrate von beinahe 3% entspricht.

Einfamilienhäuser	Nidwalden	Schweiz
1.4.2017 bis 30.9.2017 (letzte 6 Monate)	2,2%	1,7%
1.10.2016 bis 30.9.2017 (letzte 12 Monate)	1,9%	3,2%
Seit 1998	51,3%	76,1%

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

Standort und Lageeigenschaften haben einen grossen Einfluss auf den Wert einer Immobilie, wie die obenstehende Preisniveauekarte illustriert. Der Preis für ein typisches Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von 140m² variiert im Kanton Nidwalden entsprechend. Mit Werten deutlich

Preisniveauekarte für Einfamilienhäuser

Definition Musterhaus

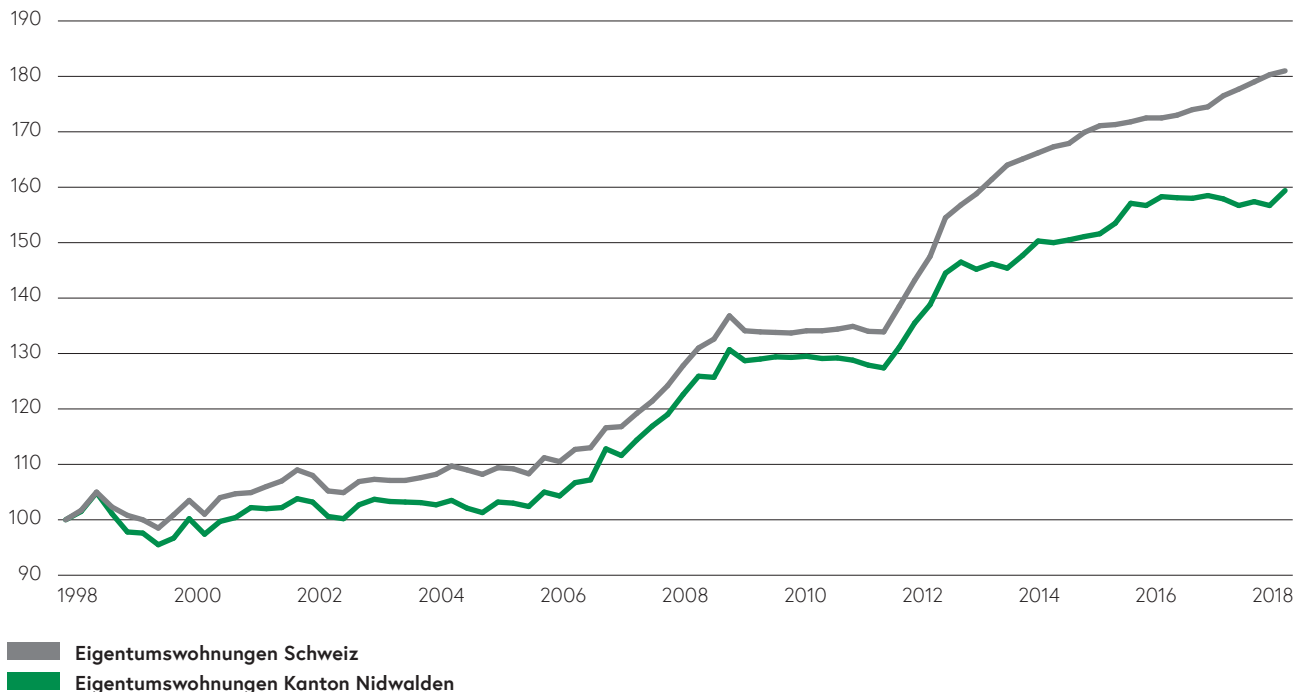
Objekttyp	freistehend
Alter	5 Jahre
Lage im Ort	Gut
Grundstücksfläche in m ²	500
Nettowoohnfläche in m ²	140
Anzahl Zimmer	6
Anzahl Badezimmer	2
Raumvolumen in m ³	700
Norm	SIA 116
Dachstockausbau möglich	nein
Bauqualität	gut
Zustand des Gebäudes	gut
Letzte Renovation	keine
Parkplätze in separater Garage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

über 1,2 Millionen Schweizer Franken bewirkt die Lage nahe des Sees und des Grossraums Luzern in Gemeinden wie Hergiswil oder Stansstad einen deutlichen Aufschlag. Im Vergleich zu peripheren Gemeinden wie Wolfenschiessen oder Dallenwil beträgt dieser Aufpreis im Mittel rund 60%.

Preise in ausgewählten Gemeinden

	Kanton	Preis in CHF
Stans	NW	1'041'000
Hergiswil	NW	1'503'000
Ennetbürgen	NW	1'214'000
Sarnen	OW	1'056'000
Luzern	LU	1'460'000
Schwyz	SZ	1'217'000

Preisindex für Eigentumswohnungen

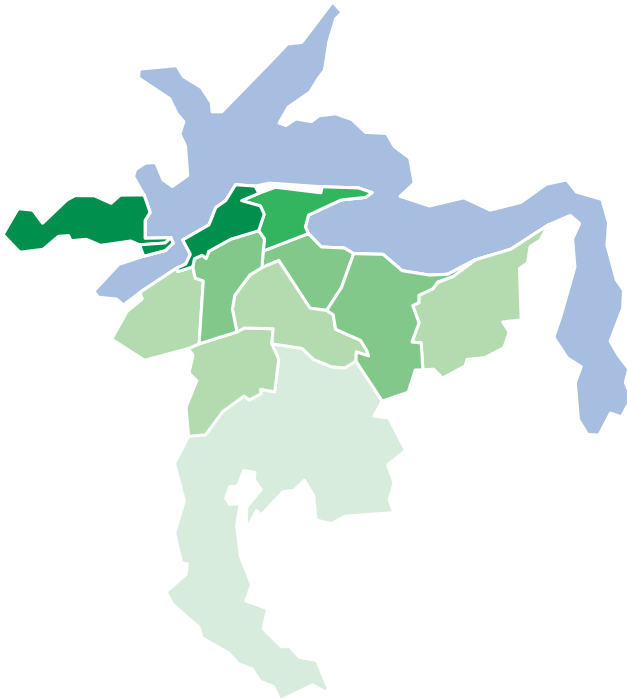


Mit einem Plus von 0,8% verbuchen auch die Preise für Eigentumswohnungen im Kanton Nidwalden in den letzten sechs Monaten ein leichtes Wachstum. Dieses schliesst an eine bereits mehrere Quartale dauernde Seitwärtsbewegung an. Auf landesweiter Ebene ist im letzten Halbjahr ein kaum wahrnehmbarer Zuwachs von 0,4% zu beobachten. Aufgrund der starken Wertsteigerungen in der unmittelbaren Vergangenheit resultiert im Schweizer Mittel auf Jahresbasis jedoch weiterhin ein Anstieg von 1,8%.

Wie die langfristige Betrachtung der Indexreihen zeigt, haben sich die Wohnungspreise kantonal wie national lange Zeit sehr ähnlich entwickelt. Erst in den letzten sechs Jahren sind die Wachstumsraten auseinander gegangen. Seit 1998 beläuft sich der landesweite Anstieg auf 87%, während der Kanton Nidwalden ein Plus von 65% aufweist. Im Vergleich zu den Einfamilienhäusern sind die Preise von Eigentumswohnungen damit in der Vergangenheit noch rasanter gestiegen.

Eigentumswohnungen	Nidwalden	Schweiz
1.4.2017 bis 30.9.2017 (letzte 6 Monate)	0,8%	0,4%
1.10.2016 bis 30.9.2017 (letzte 12 Monate)	0,4%	1,8%
Seit 1998	65,3%	87,1%

Preisniveau 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 des Kantons auch im Segment der Eigentumswohnungen erhebliche Preisunterschiede. So kann eine Musterwohnung mit 110m² Wohnfläche, 2 Badezimmern und einem Tiefgaragenparkplatz im Nidwaldner Durchschnitt für etwa 730'000 Schweizer

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

zer Franken erworben werden. Dies entspricht ungefähr dem Preisniveau von Stans oder Beckenried. In den begehrten Seegemeinden im Nordwesten des Kantons müssen für ein identisches Objekt über 900'000 Schweizer Franken aufgewendet werden.

Preise in ausgewählten Gemeinden

Stans	
Hergiswil	
Ennetbürgen	
Sarnen	
Luzern	
Schwyz	

Kanton	Preis in CHF
NW	727'000
NW	1'002'000
NW	839'000
OW	738'000
LU	984'000
SZ	840'000

Zusammenfassung Preisindex Eigenheime



Kommt nach zahlreichen Quartalen wieder Schwung in die Preisentwicklung von Wohneigentum im Kanton Nidwalden? Obwohl die sehr attraktiven Hypothekarzinsen den Erwerb von Immobilien nach wie vor begünstigen, scheint dies mit den aktuellen Rahmenbedingungen eher unwahrscheinlich. Einerseits wird die Nachfrage durch die bestehenden Finanzierungsanforderungen vielfach erschwert. Gleichzeitig mindert die mittlerweile rückläufige Zuwanderung aus dem Ausland den Bedarf nach Wohnraum.

Andererseits zeichnet sich in Europa und in der Schweiz trotz wirtschaftlicher Erholung und sanfter Erhöhung der Leitzinsen in den USA noch keine Abkehr von Tief- und Negativzinsen ab. Es dürfte deshalb weiterhin viel Kapital in den Immobiliensektor fließen und zum Bau von weiteren Wohneinheiten führen. Die Leerstandsquote im Kanton hat sich in den vergangenen Jahren bereits merklich erhöht und liegt über dem nationalen Durchschnitt, was die Preisentwicklung ebenfalls dämpfen sollte.

Eigenheime	Nidwalden	Schweiz
1.4.2017 bis 30.9.2017 (letzte 6 Monate)	1,3%	1,1%
1.10.2016 bis 30.9.2017 (letzte 12 Monate)	0,9%	2,5%
Seit 1998	59,4%	81,0%

Kontakt

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