

NKB- Eigenheimindex

Mai 2024



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.

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

Die Nachfrage nach Wohneigentum im Kanton Nidwalden bleibt unverändert hoch. Innerhalb des letzten halben Jahres stiegen die Preise für Nidwaldner Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen weiter an – der Preisanstieg von durchschnittlich 2,5% liegt erneut über dem nationalen Wert von 1,8%. An dieser Entwicklung dürfte sich vorderhand auch nichts ändern. In Anbetracht der hohen Attraktivität Nidwaldens als Wohn- und Arbeitsort sowie der jüngsten Leitzinssenkung der Schweizerischen Nationalbank gehen die Immobilienexperten der IAZI AG davon aus, dass die Situation am kantonalen Immobilienmarkt angespannt bleibt. Während sich Wohneigentümer also über steigende Liegenschaftswerte freuen dürfen, gestaltet sich die Suche nach Wohneigentum im Kanton weiterhin herausfordernd.

In der aktuellen Ausgabe des NKB-Eigenheimindex zeigen wir die aktuelle Preisentwicklung von Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen im Kanton auf. 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, 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

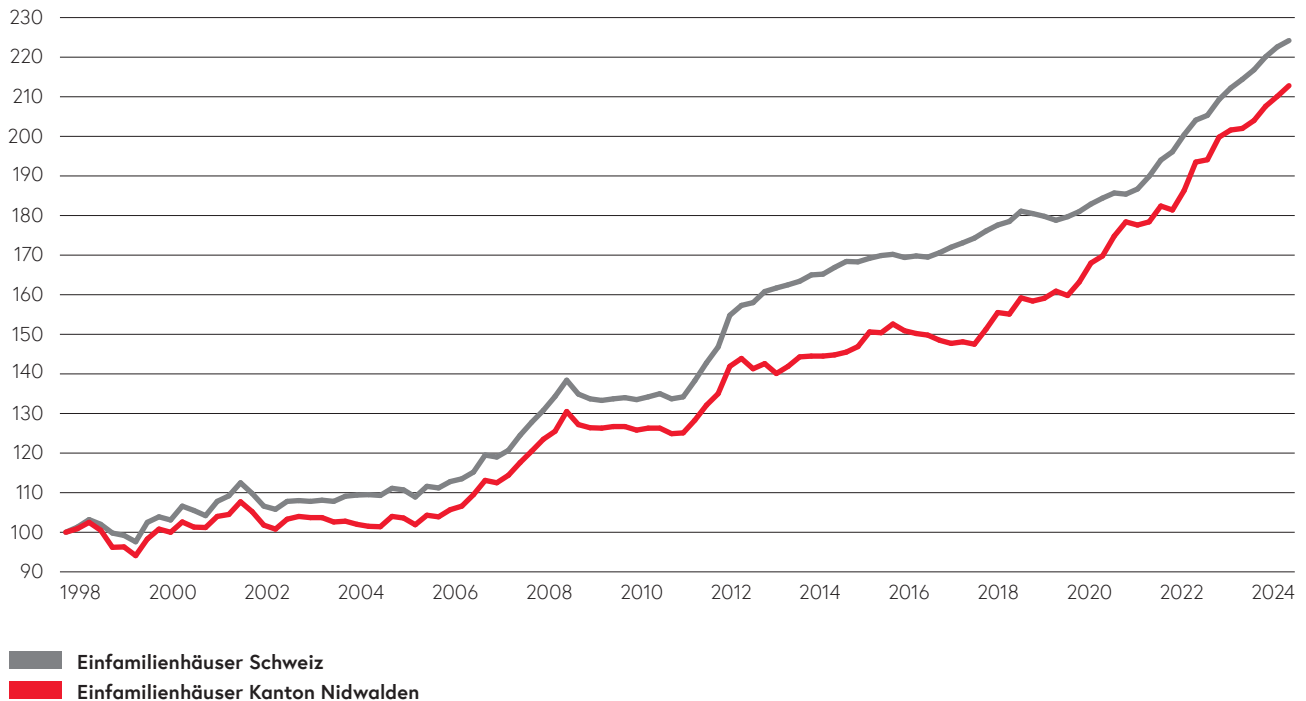
Die Berechnung von Immobilienindizes ist im Vergleich zur Berechnung von Preis- und Performanceindizes für andere Anlageformen wie Aktien oder Obligationen komplex. Keine einzige Immobilie gleicht genau einer anderen. Zudem ist die Liquidität der Märkte relativ gering, die regionalen Unterschiede hingegen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

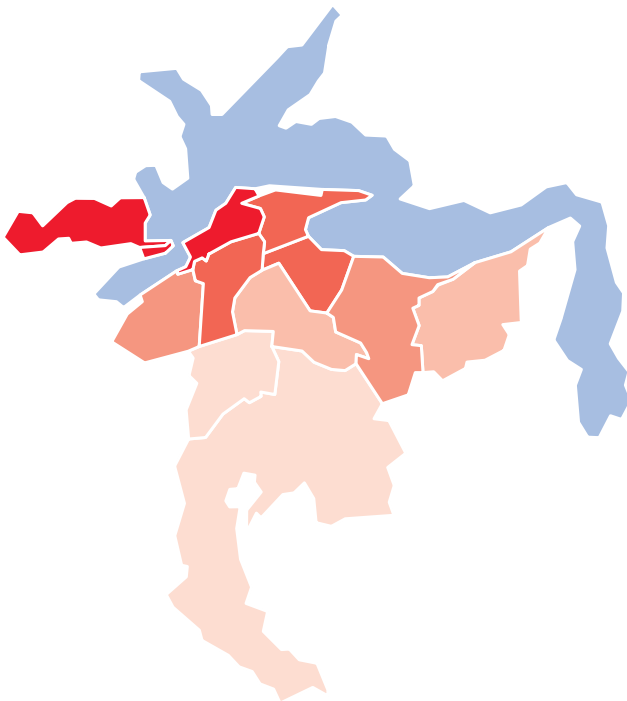


Nicht zuletzt aufgrund des limitierten Angebotes lässt sich im Nidwaldner Einfamilienhausmarkt eine Fortsetzung der Preisanstiege beobachten. Innerhalb des letzten Halbjahres wechselten Häuser im Kanton zu 2,5% höheren Werten die Eigentümer. Mit 1,9% fällt der Anstieg in der Gesamtschweiz leicht tiefer aus. Langfristig betrachtet sind die Wachstumsraten ebenfalls beachtlich. Sowohl kantonal wie national haben sich die Hauspreise seit Beginn der Indexreihe 1998 mit + 113% respektive + 124% mehr als verdoppelt.

In den letzten Monaten ist die Anzahl der Freihandtransaktionen sowohl im Kanton Nidwalden wie auch schweizweit spürbar zurückgegangen. Diese Entwicklung könnte damit zusammenhängen, dass die Preisvorstellungen von Anbietern und potenziellen Käufern vermehrt voneinander abweichen. Die in den letzten Jahren aufgebaute Übernachtungsfrage hat sich zumindest in gewissen Regionen etwas abgeschwächt. Mitunter sind die Interessenten selektiver geworden und warten mit Kaufentscheid auch einmal zu. Davon zeugt auch die Insertionsdauer von Kaufobjekten, die mancherorts zugenommen hat. Mit den sinkenden Hypothekarzinsen und der geringen Bautätigkeit bleiben Einfamilienhäuser jedoch weiterhin gesucht.

Einzelhäuser	Nidwalden	Schweiz
01.10.2023 bis 31.03.2024 (letzte 6 Monate)	2,5%	1,9%
31.03.2023 bis 31.03.2024 (letzte 12 Monate)	5,3%	4,6%
seit 1998	112,8%	124,2%

Preisniveau für Einfamilienhäuser



Einfamilienhauspreise

Kanton Nidwalden

■	> 1'700'000
■	1'500'000 – 1'700'000
■	1'300'000 – 1'500'000
■	1'100'000 – 1'300'000
■	< 1'100'000

Obige Preisniveauekarte veranschaulicht, welchen Einfluss der Standort einer Immobilie auf die Zahlungsbereitschaft im Markt hat. Je nach Gemeinde zeigen sich erhebliche Unterschiede, wobei Lagefaktoren wie die Nähe zum See oder die Verkehrsanbindung ausschlaggebend sind. Für ein Muster-Einfamilienhaus mit 140 m² Wohnfläche und 500 m² Grund-

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

stück müssen im Kantonsmittel rund 1,45 Millionen Franken aufgewendet werden. Während ein identisches Objekt in den preisgünstigsten Ortschaften rund 400'000 Franken tiefer gehandelt wird, stellen in Hergiswil oder Stansstad Kaufpreise von über 2 Millionen Franken keine Seltenheit dar.

Preise in ausgewählten Gemeinden

Stans	NW	1'553'000
Hergiswil	NW	2'013'000
Ennetbürgen	NW	1'623'000
Sarnen	OW	1'408'000
Luzern	LU	1'850'000
Schwyz	SZ	1'597'000

Kanton

Preis in CHF

Preisindex für Eigentumswohnungen



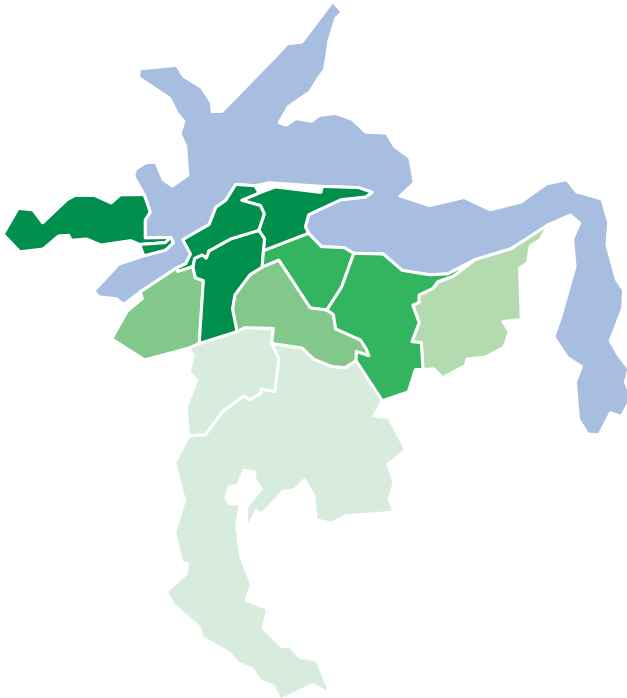
Die Transaktionspreise für Stockwerkeigentum haben sich im letzten Halbjahr um 2,6% erhöht. Innert Jahresfrist resultiert gar ein Plus von 6,4%, womit die landesweite Wachstumsrate von 3,7% deutlich übertroffen wird. Eigentumswohnungen bieten für den Mittelstand zunehmend die einzige Möglichkeit, um sich den Traum der eigenen vier Wände erfüllen zu können. Erstens ist diese Objektkategorie im Vergleich zu Einfamilienhäusern vielfach spürbar erschwinglicher. Zweitens übertrifft das Angebot an verfügbaren Eigentumswohnungen dasjenige von Häusern merklich.

Stockwerkeinheiten stellen deshalb auch im Kanton Nidwalden eine wichtige Komponente dar, um eine gewisse Liquidität im Eigenheimmarkt aufrechtzuerhalten. Neueinzonungen von Bauland erfolgen aufgrund der Platzverhältnisse und der raumplanerischen Vorgaben, wenn überhaupt, nur noch in geringem Ausmass. Entsprechend beschränkt sich die Bautätigkeit zurzeit häufig auf den Abbruch veralteter Einfamilienhäuser und den Ersatzneubau in Form von Mehrfamilienhäusern. Der Entscheid, ob die entstehenden Wohneinheiten als Eigentums- oder Mietwohnungen angeboten werden, hat folglich einen wesentlichen Einfluss auf das Gleichgewicht in den jeweiligen Teilmärkten

Eigentumswohnungen

	Nidwalden	Schweiz
01.10.2023 bis 31.03.2024 (letzte 6 Monate)	2,6%	1,6%
01.04.2023 bis 31.03.2024 (letzte 12 Monate)	6,4%	3,7%
seit 1998	128,3%	128,6%

Preisniveau für Eigentumswohnungen



Eigentumswohnungspreise

Kanton Nidwalden

■	> 1'250'000
■	1'150'000 – 1'250'000
■	1'050'000 – 1'150'000
■	950'000 – 1'050'000
■	< 950'000

Eine Musterwohnung mit 4,5 Zimmern, 135 m² Wohnfläche und einem Tiefgaragenplatz kostet im kantonalen Durchschnitt rund 1,2 Millionen Franken. Dies entspricht in etwa dem Preisniveau von Beckenried oder Buochs sowie demjenigen in den nahegelegenen Kantonshauptorten Sarnen und

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	135
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

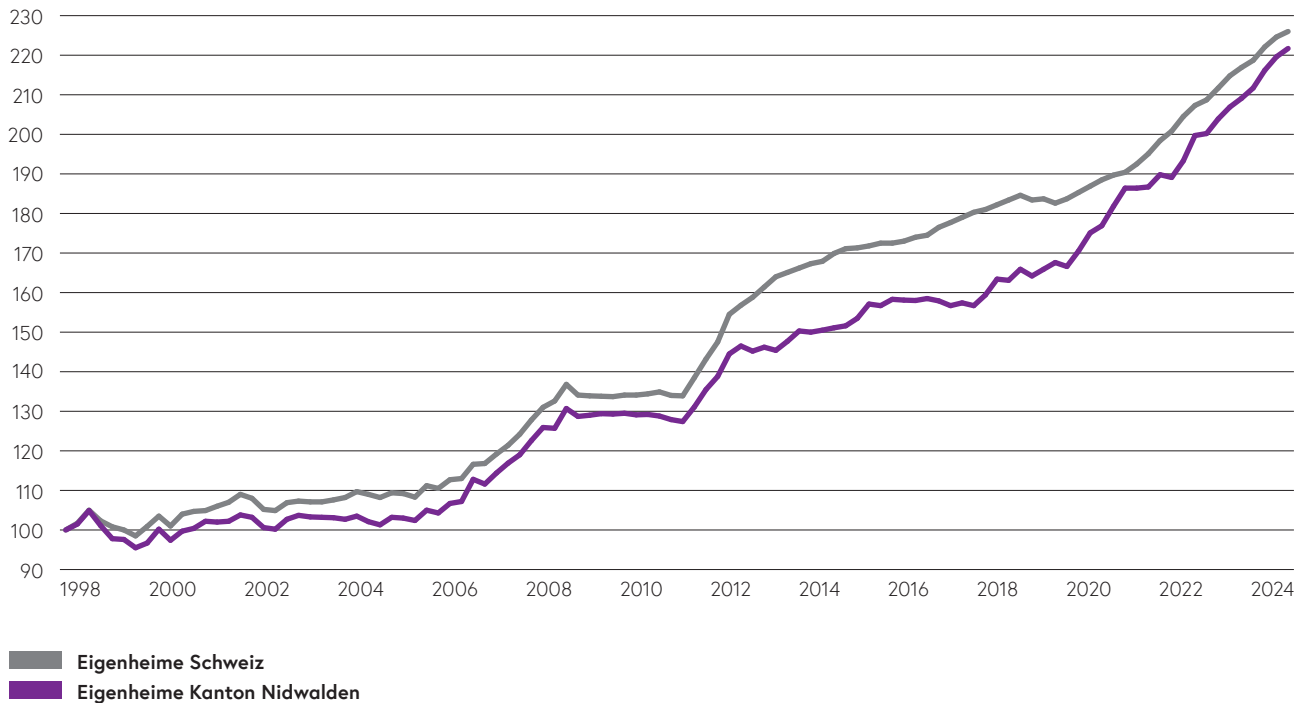
Schwyz. Deutlich teurer ist die Musterwohnung in der Stadt Luzern und in den begehrtesten Gemeinden am Vierwaldstättersee wie Meggen, Horw oder Hergiswil. Allgemein hat sich die Preisspanne innerhalb des Kantonsgebiets in den letzten Jahren nochmals vergrössert.

Preise in ausgewählten Gemeinden

Stans	NW	1'262'000
Hergiswil	NW	1'652'000
Ennetbürgen	NW	1'334'000
Sarnen	OW	1'186'000
Luzern	LU	1'464'000
Schwyz	SZ	1'188'000

Kanton	Preis in CHF
NW	1'262'000
NW	1'652'000
NW	1'334'000
OW	1'186'000
LU	1'464'000
SZ	1'188'000

Zusammenfassung Preisindex Eigenheime



Eigenheime sind im Kanton Nidwalden weiterhin sehr gesucht. Dies äussert sich in einer rasant steigenden Zahlungsbereitschaft von + 6,0% innert Jahresfrist. Im Unterschied zur schweizweiten Dynamik, die sich in den letzten Monaten etwas verlangsamt hat, zeigt sich im kantonalen Immobilienmarkt somit keine Beruhigung. Eine Abschwächung der Nachfrage zeichnet sich mit Blick auf die Rahmenbedingungen derzeit nicht ab. Die Finanzierungsbedingungen sind im Zuge der jüngsten Leitzinssenkung durch die Schweizerische Nationalbank wieder günstiger geworden. Zudem entwickeln sich Konjunktur und Arbeitsmarkt verhalten positiv, was unter anderem eine fortgesetzt starke Zuwanderung bewirkt.

Die hohe Attraktivität Nidwaldens als Wohn- und Arbeitsort sorgt damit für anhaltende Wohnraumnachfrage, während die Ausweitung des Angebots kaum Schritt zu halten vermag. Solange sich an den zugrundeliegenden Einflussfaktoren nichts ändert, dürfte die Lage besonders auf dem Eigenheimmarkt angespannt bleiben. Jene, die bereits zum glücklichen Kreis der Wohneigentümer zählen, dürften sich somit über steigende Liegenschaftswerte freuen. Anspruchsvoll bleibt die Situation hingegen für alle, die auf der Suche nach einem passenden Objekt sind.

Eigenheime	Nidwalden	Schweiz
01.10.2023 bis 31.03.2024 (letzte 6 Monate)	2,5%	1,8%
01.04.2023 bis 31.03.2024 (letzte 12 Monate)	6,0%	4,2%
seit 1998	121,7%	126,0%

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 und auf Instagram unter «nkb.ch».



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