

# NKB- Eigenheimindex

Oktober 2022



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 in Nidwalden ist und bleibt sehr gefragt. Das zeigen die Auswertungen der aktuellsten Transaktionsdaten. Zwischen Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen zeigen sich jedoch deutliche Unterschiede. Während die Hauspreise auch in den vergangenen sechs Monaten mit Werten über dem schweizweiten Durchschnitt angestiegen sind, erscheint das Preiswachstum bei Stockwerkeigentum vergleichsweise moderat.

In der aktuellen Ausgabe des NKB-Eigenheimindex zeigen wir die Gründe für diese unterschiedlichen Preisveränderungen auf. Gleichzeitig wagen wir eine Prognose, wie sich der Nidwaldner Immobilienmarkt mittelfristig entwickeln wird.

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.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'R' followed by a horizontal line and a few smaller strokes.

Rico Weber  
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

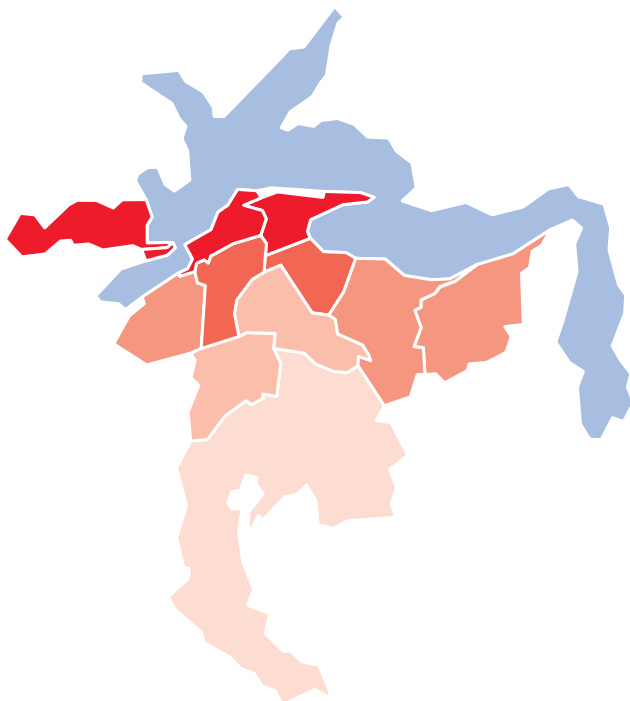


Die Entwicklung der Hauspreise im Kanton Nidwalden kennt nach wie vor nur eine Richtung: aufwärts. Es scheint, als könnten der von der Schweizerischen Nationalbank angehobene Leitzins, der Inflationsdruck und die erhöhten Energiepreise dem Wunsch nach eigenem Haus und Garten nichts anhaben. Im letzten Halbjahr legten die Preise für Einfamilienhäuser im Kanton um beachtliche 3,3% zu, wie die Auswertung der aktuellsten Transaktionsdaten zeigt. Damit wird die landesweite Steigerung von 2,6% einmal mehr übertroffen. Wie attraktiv der Kanton Nidwalden sich für Kaufinteressierte präsentiert, wird mit Blick auf die letzten 12 Monate augenfällig: Mit einer Wachstumsrate von 10,2% erklimmen die Werte neue Höhen.

Der Grund liegt unter anderem in der konstant hohen Nachfrage bei einem gleichzeitig äusserst knappen Angebot. Der Kanton Nidwalden erfreut sich weiterhin einer Zuwanderung aus dem In- wie aus dem Ausland. Auch dürfte die geopolitische Unsicherheit die Bedeutung von Immobilien als sicherer Hafen weiter verstärken und einen gewissen Inflationsschutz bieten. Die hohe Nachfrage sieht sich jedoch mit einer stagnierenden Bautätigkeit konfrontiert, da kaum mehr Landreserven verfügbar sind. Steigen die Zinsen weiter und kühlt sich die Wirtschaft ab, dürfte es mittelfristig zu einer Entspannung des Häusermarkts kommen. In den aktuellsten Zahlen schlägt sich dies auch aufgrund einer gewissen Verzögerung noch nicht nieder.

Einfamilienhäuser	Nidwalden	Schweiz
01.04.2022 bis 30.09.2022 (letzte 6 Monate)	3,3%	2,6%
01.10.2021 bis 30.09.2022 (letzte 12 Monate)	10,2%	6,7%
seit 1998	99,8%	109,3%

# Preisniveau für Einfamilienhäuser



## Einfamilienhauspreise

Kanton Nidwalden

<span style="color: red;">■</span>	> 1'450'000
<span style="color: darkorange;">■</span>	1'300'000 – 1'450'000
<span style="color: orange;">■</span>	1'150'000 – 1'300'000
<span style="color: lightorange;">■</span>	1'000'000 – 1'150'000
<span style="color: peachpuff;">■</span>	< 1'000'000

Um die zentrale Bedeutung des Standorts einer Immobilie darzustellen, wird dasselbe Musterhaus in allen Nidwaldner Gemeinden bewertet. Im kantonalen Durchschnitt sind für ein 6-Zimmer-Einfamilienhaus mit Baujahr 2017 und 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche rund CHF 1'350'000 aufzuwenden. Die verschiedenen Lagefaktoren wie beispielsweise die Zentrums-

## Preisniveauekarte für Einfamilienhäuser

### Definition Musterhaus

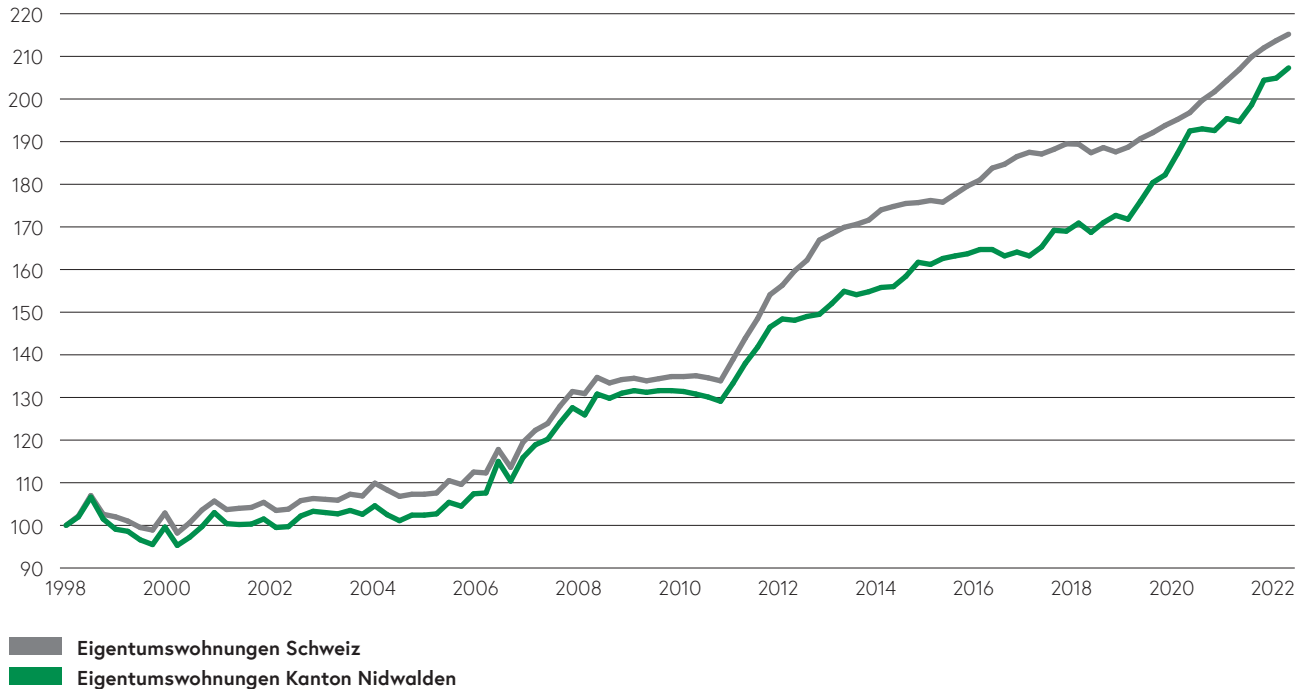
Objekttyp	freistehend
Alter	5 Jahre
Lage im Ort	gut
Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	500
Nettowoohnfläche in m <sup>2</sup>	140
Anzahl Zimmer	6
Anzahl Badezimmer	2
Raumvolumen in m <sup>3</sup>	700
Norm	SIA 116
Dachstockausbau möglich	nein
Bauqualität	gut
Zustand des Gebäudes	gut
Letzte Renovation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

nähe, der Ausbau der Infrastruktur und steuerliche Attraktivität führen zu erheblichen Preisunterschieden. In Hergiswil zum Beispiel müssen für das Musterhaus fast 2 Millionen Franken aufgewendet werden. Für dasselbe Objekt wären in Ennetmoos mit 1,3 Millionen rund 700'000 Franken weniger zu budgetieren.

## Preise in ausgewählten Gemeinden

	Kanton	Preis in CHF
Stans	NW	1'489'000
Hergiswil	NW	1'941'000
Ennetbürgen	NW	1'559'000
Sarnen	OW	1'328'000
Luzern	LU	1'758'000
Schwyz	SZ	1'429'000

# Preisindex für Eigentumswohnungen



Die Preise für Stockwerkeigentum haben im Herbst 2022 nochmals leicht zugelegt. Verglichen mit dem Häusermarkt erscheint der Anstieg im letzten Halbjahr jedoch moderat. Die Wachstumsraten für die letzten sechs Monate bewegen sich sowohl kantonale (1,4%) als auch schweizweit (1,5%) praktisch auf gleicher Höhe. Auch innert Jahresfrist verläuft die Indexentwicklung mit 6,5% im Vergleich zu den Einfamilienhäusern gemässiger. Absolut betrachtet liegt die Steigerung noch immer weit über dem langjährigen Durchschnitt.

Grund dafür dürfte die etwas bessere Verfügbarkeit von Stockwerkeigentum sein: Wohnungen kommen häufiger auf den Markt als Einfamilienhäuser. Wer auf der Suche nach den eigenen vier Wänden ist, sieht sich trotzdem mit einem äusserst tiefen Angebot konfrontiert. Im Kanton Nidwalden ist die Leerstandsquote auf rund 0,8% gesunken und liegt damit sogar 0,5 Prozentpunkte tiefer als das Landesmittel. Die stabile Zuwanderung dürfte dafür sorgen, dass der hiesige Immobilienmarkt der erhöhten Teuerung, den steigenden Zinsen und den hohen Energiepreisen standhält.

## Eigentumswohnungen

01.04.2022 bis 30.09.2022 (letzte 6 Monate)
01.10.2021 bis 30.09.2022 (letzte 12 Monate)
seit 1998

## Nidwalden

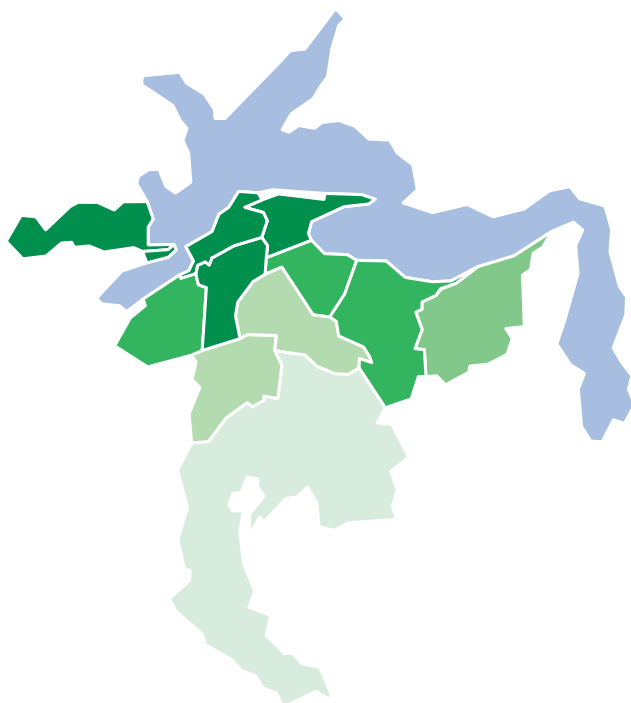
1,4%
6,5%
107,3%

## Schweiz

1,5%
4,0%
115,2%



# Preisniveau für Eigentumswohnungen



## Eigentumswohnungspreise

Kanton Nidwalden

<span style="color: #008000;">■</span>	> 1'125'000
<span style="color: #008000;">■</span>	1'025'000 – 1'125'000
<span style="color: #008000;">■</span>	925'000 – 1'025'000
<span style="color: #008000;">■</span>	825'000 – 925'000
<span style="color: #008000;">■</span>	< 825'000

Wer eine Eigentumswohnung im Kanton Nidwalden erwerben möchte, muss je nach Lage unterschiedlich tief in die Tasche greifen. Bewertet wurde eine 135 m<sup>2</sup> grosse, 5 Jahre alte 4,5 Zimmerwohnung mit zwei Badezimmern. An zentralen Lagen wie Stans müssen für die Musterwohnung rund 1,2 Millionen budgetiert werden. Getoppt wird dieses

## 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

Preisniveau im beliebten Hergiswil: Hier schlägt die Musterwohnung mit rund 1,5 Millionen zu Buche. Wer einen längeren Pendelweg zu den Agglomerationszentren in Kauf nimmt, kann dieselbe Wohnung in Wolfenschiessen bereits für 800'000 Franken kaufen.

## Preise in ausgewählten Gemeinden

Stans	NW	1'177'000
Hergiswil	NW	1'491'000
Ennetbürgen	NW	1'222'000
Sarnen	OW	1'085'000
Luzern	LU	1'411'000
Schwyz	SZ	1'107'000

## Kanton

## Preis in CHF

# Zusammenfassung Preisindex Eigenheime



Wohneigentum ist gefragt und dürfte es auch weiterhin bleiben. Innert Jahresfrist verzeichnen die Nidwaldner Eigenheimpreise einen Anstieg von stattlichen 7,8%. Der Blick zurück auf die gesamte Zeitreihe zeigt, wie dynamisch sich die Preise seit 1998 sowohl kantonale als auch landesweit entwickelt haben: Ohne Berücksichtigung von Alterung und Teuerung dürfen sich Eigenheimbesitzerinnen und -besitzer über mehr als eine Wertverdopplung freuen. Umso anspruchsvoller ist die Ausgangslage damit für jene, die gerne ein Objekt erwerben würden. Angesichts der gegenwärtigen wirtschafts- und geopolitischen Lage ist es durchaus möglich, dass sich der Markt nun etwas entspannt.

Um den auch in der Schweiz bestehenden Inflationsdruck zu bekämpfen, hat die Schweizerische Nationalbank den Leitzins nach fast acht Jahren wieder in den positiven Bereich gehoben. Weitere Zinsschritte sind wahrscheinlich. Gleichzeitig sieht sich Europa aufgrund des Krieges mit einer drohenden Energiekrise und stark steigenden Kosten konfrontiert. Diese Faktoren dürften die Preisdynamik im Eigenheimbereich abschwächen. Ein Preiseinbruch ist aufgrund der stetigen Nachfrage und des knappen Angebots jedoch kaum zu erwarten. Weiter sorgen die Finanzierungs- und Tragbarkeitsregeln für Stabilität.

Eigenheime	Nidwalden	Schweiz
01.04.2022 bis 30.09.2022 (letzte 6 Monate)	2,1%	2,1%
01.10.2021 bis 30.09.2022 (letzte 12 Monate)	7,8%	5,5%
seit 1998	103,9%	111,7%



# 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.