

NKB- Eigenheimindex

Oktober 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 fünfte Ausgabe des NKB-Eigenheimindex zu präsentieren. Auf den folgenden Seiten finden Sie die aktuellen Entwicklungen der Eigenheimpreise im Kanton Nidwalden im Vergleich zum schweizweiten Niveau.

Nachdem die Preise im Schweizer Immobilienmarkt in den letzten zwanzig Jahren praktisch durchwegs angestiegen sind, zeigen sich aktuell sowohl im Kanton Nidwalden wie auch schweizweit Zeichen der Abschwächung, was sich in einem gewissen Preisdruck bei den Eigentumswohnungen zeigt. Trotzdem bleibt der Erwerb von Eigenheim im aktuellen Tiefzinsumfeld weiterhin attraktiv. Denn der Schweizer Konjunktur wird eine verhalten positive Zukunftsentwicklung attestiert, was sich stützend auf die Immobilienpreise auswirken sollte.

Im Hinblick auf die aktuelle Marktsituation 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

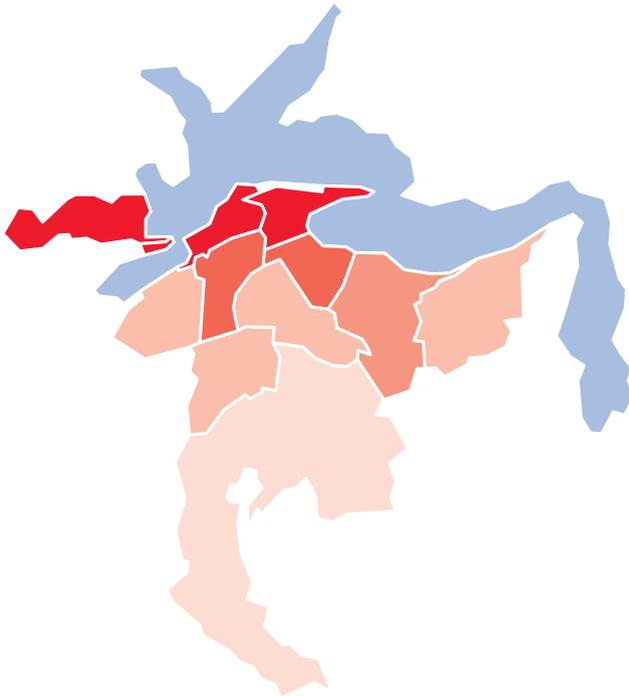


Einfamilienhäuser in der Schweiz haben auch im letzten Halbjahr wiederum an Wert zugelegt. Während auf landesweiter Ebene ein Anstieg von 1,1% zu beobachten ist, betragen die Preiszunahmen im Kanton Nidwalden gar 2,1%. Noch beachtlicher sind die regionalen Wertsteigerungen jedoch über den Zeithorizont von zwölf Monaten: Mit einer Wachstumsrate von 4,6% übertrifft der NKB-Index für Einfamilienhäuser das nationale Jahresmittel um nahezu das Doppelte.

Nichtsdestotrotz liegt die hiesige Preisentwicklung in der langfristigen Betrachtung deutlich hinter derjenigen der Schweiz zurück. Wie obenstehende Grafik zeigt, haben die Hauspreise seit 1998 gesamthaft um über 80% zugenommen. Als Ursache hierfür sind sowohl die tiefen Zinsen als auch die erhöhte Zuwanderung aufzuführen. Diese Aspekte haben auch in Nidwalden ihre Wirkung entfaltet, wobei über die gleiche Zeitspanne mit 58% ein deutlich moderateres Preiswachstum resultiert.

Einfamilienhäuser	Nidwalden	Schweiz
01.04.2018 bis 30.09.2018 (letzte 6 Monate)	2,1%	1,1%
01.10.2017 bis 30.09.2018 (letzte 12 Monate)	4,6%	2,6%
Seit 1998	58,4%	80,5%

Preisniveau für Einfamilienhäuser



Einfamilienhauspreise

Kanton Nidwalden

■	> 1'150'000
■	1'050'000 – 1'150'000
■	950'000 – 1'050'000
■	850'000 – 950'000
■	< 850'000

Anhand der Kantonskarte wird ersichtlich, dass das lokale Preisniveau stark von den spezifischen Lageeigenschaften abhängen kann. Für ein typisches Einfamilienhaus mit 500m² Grundstücksfläche ist beispielsweise in Stans mit einem Kaufpreis im Bereich von CHF 1,1 Mio. zu rechnen.

Preisniveauekarte für Einfamilienhäuser

Definition Musterhaus

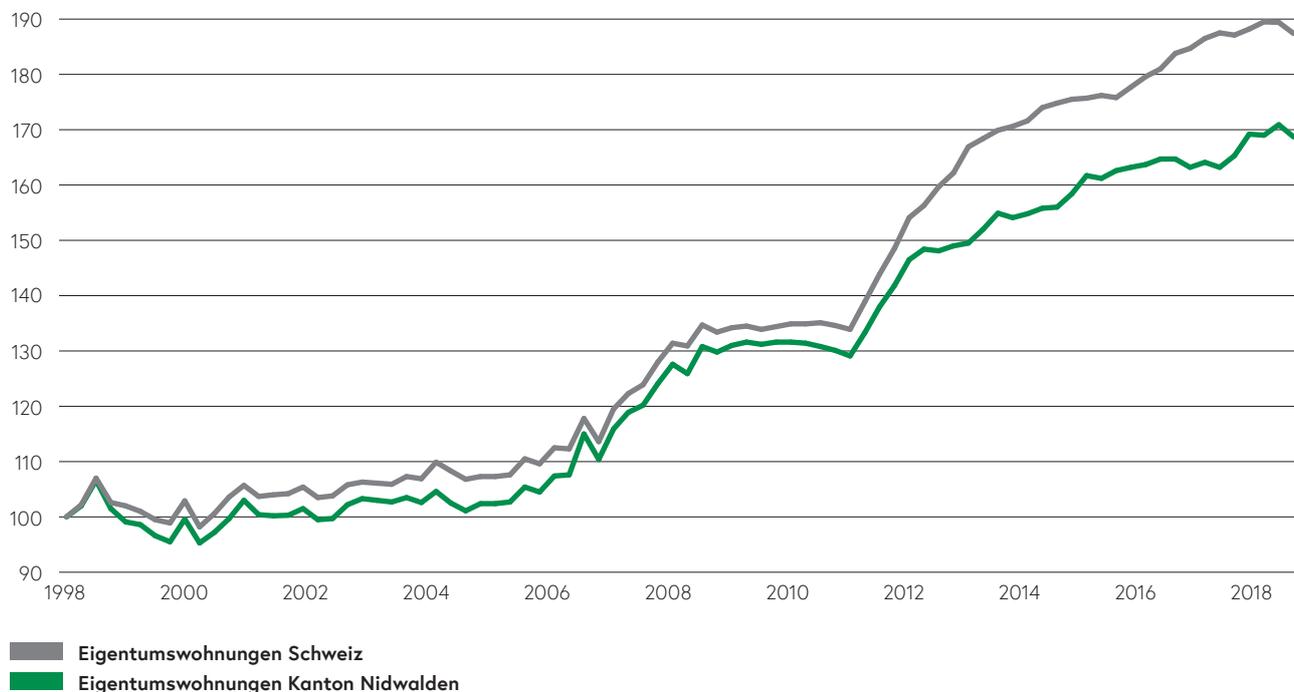
Objekttyp	freistehend
Alter	5 Jahre
Lage im Ort	gut
Grundstücksfläche in m ²	500
Nettowohnfläche in m ²	140
Anzahl Zimmer	6
Anzahl Badezimmer	2
Raumvolumen in m ³	700
Norm	SIA 116
Dachstockausbau möglich	nein
Bauqualität	gut
Zustand des Gebäudes	gut
Letzte Renovation	keine
Parkplätze in separater Garage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

Während das identische Objekt in preiswerteren Gemeinden wie Dallenwil oder Wolfenschiessen einen Abschlag von 20% bis 30% aufweist, wird das Musterhaus in Hergiswil oder verschiedenen Luzerner Seegemeinden für über CHF 1,5 Mio. gehandelt.

Preise in ausgewählten Gemeinden

Stans	NW	1'134'000
Hergiswil	NW	1'514'000
Ennetbürgen	NW	1'196'000
Sarnen	OW	1'116'000
Luzern	LU	1'511'000
Schwyz	SZ	1'216'000

Preisindex für Eigentumswohnungen

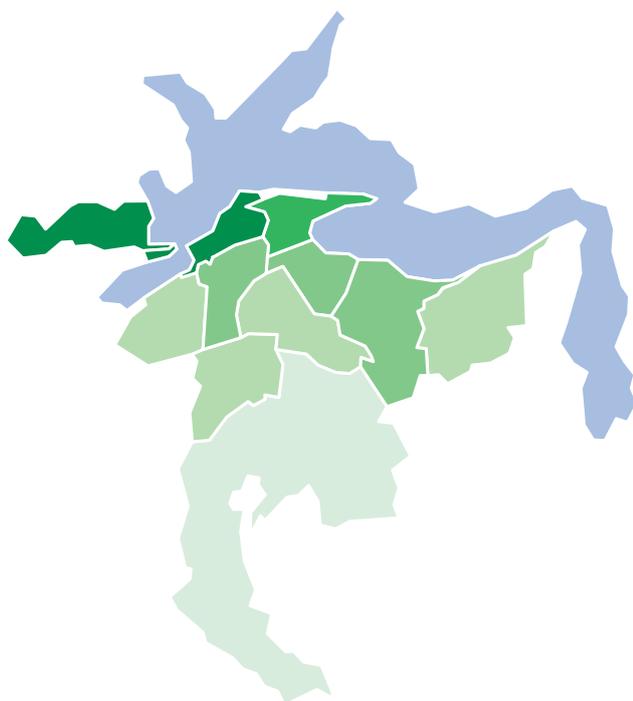


Im Segment der Eigentumswohnungen hat sich das Preiswachstum der vergangenen Jahre deutlich verlangsamt. Anhand der Marktbeobachtungen ist für den Kanton Nidwalden im letzten Halbjahr eine Seitwärtsbewegung (– 0,2%) festzustellen. In Kombination mit dem vorhergehenden Semester resultiert auf Jahresbasis eine moderate Wertzunahme von 2,0%. Landesweit weisen die Wohnungspreise in den letzten sechs Monaten ein Minus von 1,1% auf, was den ersten Rückgang seit vielen Jahren darstellt.

Ob sich diese Tendenz in den kommenden Quartalen fortsetzen wird, bleibt abzuwarten. Aus langfristiger Optik können die aktuellen Korrekturen als vernachlässigbar betrachtet werden. Schliesslich haben die Preise für Eigentumswohnungen im Schweizer Mittel seit 1998 mehr als 87% zugelegt. Etwas geringer ist die Wertentwicklung im Kanton Nidwalden ausgefallen. Mit einem Anstieg von knapp 69% verzeichnet jedoch auch die Region eine bemerkenswerte Wachstumsrate.

Eigentumswohnungen	Nidwalden	Schweiz
01.04.2018 bis 30.09.2018 (letzte 6 Monate)	– 0,2%	– 1,1%
01.10.2017 bis 30.09.2018 (letzte 12 Monate)	2,0%	0,1%
Seit 1998	68,7%	87,4%

Preisniveau für Eigentumswohnungen



Eigentumswohnungspreise

Kanton Nidwalden

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

Wenig überraschend führen lagebedingte Einflussfaktoren auch im Bereich der Stockwerkeinheiten zu beträchtlichen Preisunterschieden. Eine gängige Eigentumswohnung mit obenstehenden Eigenschaften wird im kantonalen Durchschnitt für rund CHF 750'000 gehandelt, was in etwa

Preisniveauekarte für Eigentumswohnungen

Definition Musterwohnung

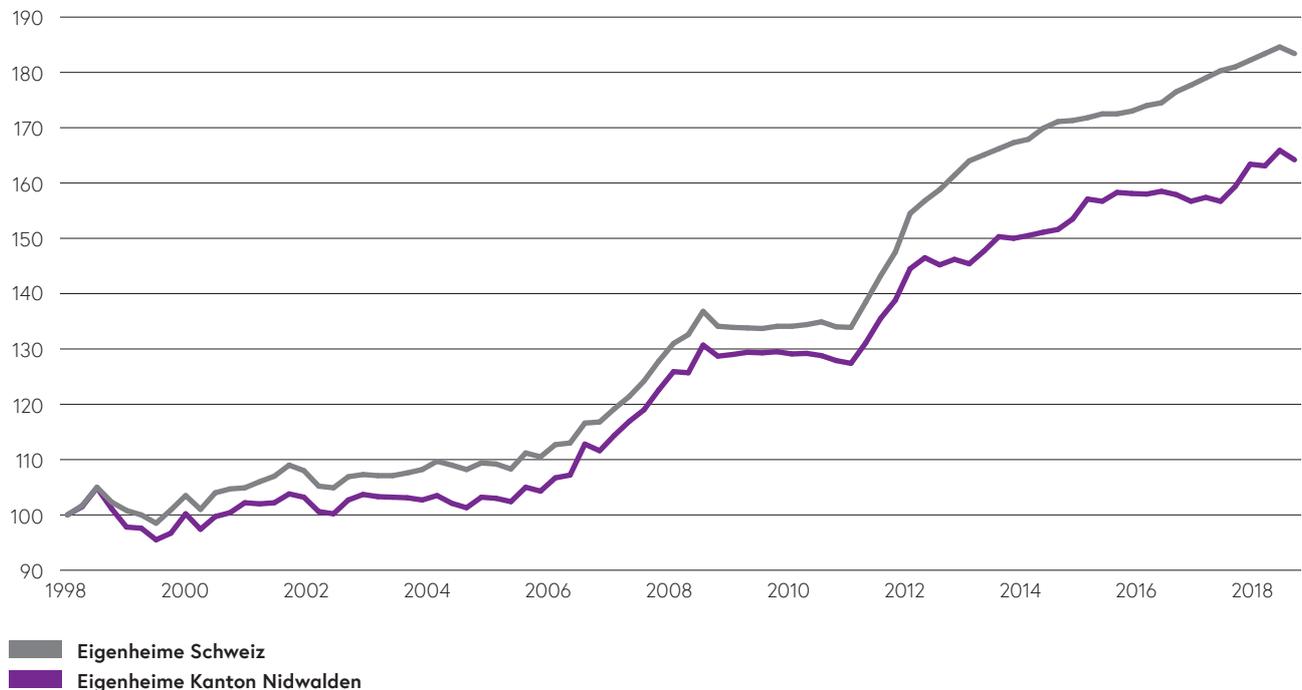
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Alter	5 Jahre
Lage im Ort	gut
Qualität Standort der Wohnung im Gebäude	gut
Nettowoohnfläche in m ²	110
Anzahl Zimmer	4,5
Anzahl Badezimmer	2
Balkon-/Terrassenfläche in m ²	15
Anzahl Wohnungen im Gebäude	10
Wertquote in ‰	100
Bauqualität	gut
Zustand des Gebäudes	gut
Letzte Renovation	keine
Parkplätze in separater Garage	0
Parkplätze in der Tiefgarage	1
Anzahl Abstellplätze	0
Luxusobjekt	nein
Ferienwohnung	nein
Baurecht	nein
Servitute	nein

dem Preisniveau von Beckenried oder Buochs entspricht. In Ennetbürgen ist für die gleiche Musterwohnung rund 10% mehr zu bezahlen, während der Zuschlag in den begehrten Gemeinden Stansstad oder Hergiswil 25% und mehr betragen kann.

Preise in ausgewählten Gemeinden

	Kanton	Preis in CHF
Stans	NW	791'000
Hergiswil	NW	1'019'000
Ennetbürgen	NW	829'000
Sarnen	OW	780'000
Luzern	LU	1'025'000
Schwyz	SZ	842'000

Zusammenfassung Preisindex Eigenheime



Nachdem die Preise im Schweizer Immobilienmarkt in den letzten zwanzig Jahren praktisch durchwegs angestiegen sind, zeigen sich aktuell Zeichen der Abschwächung. Sowohl im Kanton Nidwalden als auch schweizweit hat die hohe Bautätigkeit zu einer Zunahme der Leerwohnungsziffern geführt. Obwohl die leeren Wohneinheiten häufig Mietwohnungen betreffen, ist verschiedentlich auch ein Preisdruck bei den Eigentumswohnungen auszumachen. Auf der einen Seite wird diese Situation durch die stetig abnehmende Zuwanderung verstärkt.

Auf der anderen Seite bleibt der Erwerb von Eigenheim im aktuellen Tiefzinsumfeld weiterhin attraktiv. Ausserdem wird der Schweizer Konjunktur eine verhalten positive Zukunftsentwicklung attestiert, was sich ebenfalls stützend auf die Immobilienpreise auswirken sollte. Welche Effekte in den nächsten Monaten überwiegen werden, hängt jedoch nicht zuletzt von den weltpolitischen Geschehnissen wie den Handelskonflikten zwischen den USA und China oder der Schuldensituation Italiens ab.

Eigenheime	Nidwalden	Schweiz
01.04.2018 bis 30.09.2018 (letzte 6 Monate)	0,7%	0,0%
01.10.2017 bis 30.09.2018 (letzte 12 Monate)	3,0%	1,3%
Seit 1998	64,2%	83,4%

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».



Registrieren Sie sich unter www.nkb.ch/newsletter und erhalten Sie den NKB-Eigenheimindex künftig digital.