



Marktbericht Hergiswil (NW) und Ennetbürgen

## Entwicklungen im Wohneigentum

- Wohnstandorte mit Sogwirkung
- Deutlich überdurchschnittliches Bevölkerungswachstum
- Knappes Angebot stützt die Preise

# Wohnstandorte mit Sogwirkung

Hergiswil (NW) und Ennetbürgen verbinden am Vierwaldstättersee gute Erreichbarkeit mit aussergewöhnlich hoher Lebensqualität. Die Kombination aus See- und Bergnähe, naturnaher Lage und hohem Freizeitwert trifft auf eine steuerlich attraktive Ausgangslage von Gemeinde und Kanton, was die Zuzüge zusätzlich ankurbelt. In Ennetbürgen kommt mit dem Bürgenstock ein spürbarer Aufwertungs- und Arbeitsplatzimpuls hinzu, der das Interesse an hochwertigem Wohnen weiter stärkt.

## Bevölkerungswachstum als Nachfrageindikator

Die hohe Wohnraumnachfrage zeigt sich auch in der Bevölkerungsentwicklung. 2024 zählte Hergiswil 6'296 Einwohnerinnen und Einwohner, Ennetbürgen 5'327. Beide Gemeinden wachsen damit mehr als der Kanton Nidwalden insgesamt (45'345 Einwohner). Die durchschnittliche jährliche Wachstumsrate

während der letzten zehn Jahre lag in Hergiswil bei +1.2% und in Ennetbürgen bei +1.6%, während der Kanton im Schnitt auf +0.8% kommt. Diese Dynamik deutet darauf hin, dass zusätzliche Haushalte in den Markt kommen und die Nachfrage nach Wohnraum strukturell hoch bleibt.

## Knappheit bleibt bestimmend

Vor diesem Hintergrund überrascht der ausgeprägte Nachfrageüberhang nicht. Zwar gewinnt die Bautätigkeit in Ennetbürgen an Schwung und erreicht 2025 eine Neubauquote von 1.2%. In Hergiswil fällt der Ausbau mit 0.6% hingegen deutlich moderater aus. Damit bleibt die Auswahl begrenzt, und die Wohnungssuche dürfte anspruchsvoll bleiben. Entsprechend spricht vieles dafür, dass die Preise tendenziell weiter anziehen.

## Kennzahlen

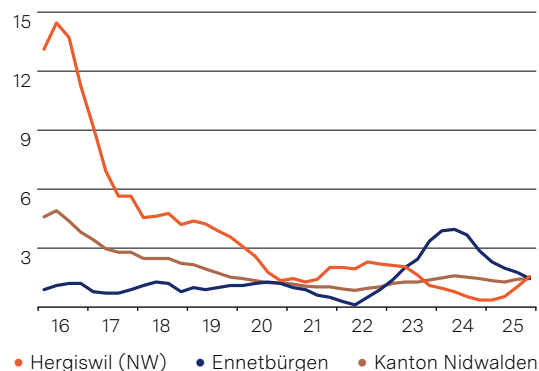
|                           | Hergiswil (NW) | Ennetbürgen | Kanton Nidwalden |
|---------------------------|----------------|-------------|------------------|
| <b>Bevölkerung</b>        |                |             |                  |
| Einwohner, 2024           | 6'296          | 5'327       | <b>45'345</b>    |
| Jährliche Wachstumsrate*  | 1.2%           | 1.6%        | <b>0.8%</b>      |
| <b>Immobilienmarkt</b>    |                |             |                  |
| Anzahl Wohnobjekte, 2024  | 3'234          | 2'615       | <b>23'279</b>    |
| Anteil Wohneigentum, 2024 | 39.2%          | 41.4%       | <b>39.3%</b>     |
| Leerwohnungen**, 2025     | 0.9%           | 0.5%        | <b>0.5%</b>      |
| Baubewilligungen**, 2025  | 0.6%           | 1.2%        | <b>0.6%</b>      |

\*10 Jahre; \*\*in % des Bestands, Wohneigentum

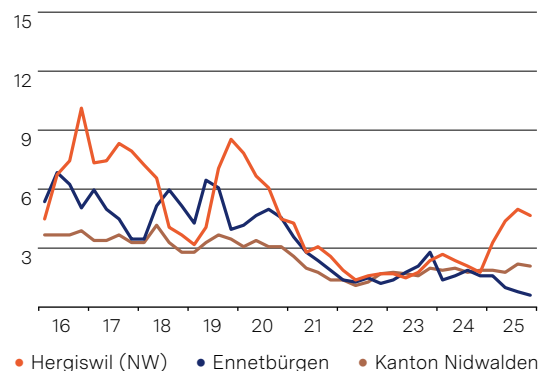


## Angebotsquote (Anzahl angebotener Objekte im Verhältnis zum Bestand, in Prozent)

### Einfamilienhäuser



### Eigentumswohnungen



# Positive Wertentwicklung

Der Markt für Eigentumswohnungen im Kanton Nidwalden zeigt sich 2025 robust. In Hergiswil (NW) stiegen die Preise gegenüber dem Vorjahr um 5%, in Ennetbürgen um 4%. Auf kantonaler Ebene resultierte ein Plus von 6%. Über zehn Jahre betrachtet beläuft sich der Zuwachs auf 40%. Dies ist ein Ausdruck der konstant hohen Nachfrage.

Das Preisniveau ist demzufolge hoch: Der mittlere Angebotspreis pro Quadratmeter für Eigentumswohnungen liegt in Hergiswil bei 13'670 Franken, in Ennetbürgen bei 12'120 Franken, während der Kantonsdurchschnitt 12'850 Franken erzielt. Im gehobenen Segment werden in Hergiswil um die 18'350 Franken pro Quadratmeter verlangt. Ennetbürgen notiert mit 15'580 Franken etwas darunter, bewegt sich aber ebenfalls über vielen vergleichbaren Seegemeinden der Zentralschweiz.

Noch ausgeprägter ist die Entwicklung bei den Einfamilienhäusern. In Hergiswil verteuerten sich mittlere

Objekte im 2025 um 8.4%, im Kanton Nidwalden um 9.9%. Über die letzten zehn Jahre betrachtet haben sich die Preise in Hergiswil mit einem Plus von 109% mehr als verdoppelt.

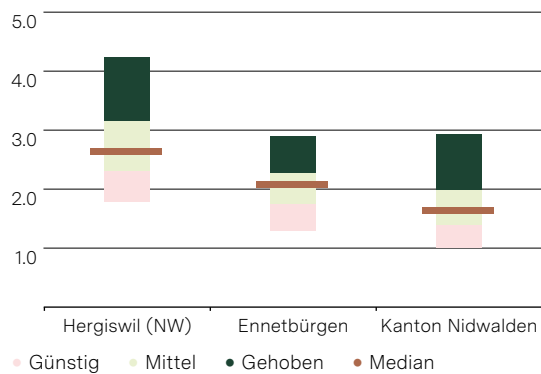
Ein 5- bis 5.5-Zimmer-Haus kostet in Hergiswil aktuell im Mittel rund 2.6 Mio. Franken, hochwertige Liegenschaften an sehr guter Lage erreichen über 4.2 Mio. Franken. Ennetbürgen liegt mit 2.0 Millionen Franken im mittleren Segment ebenfalls auf hohem Niveau.

## Knappes Angebot stützt die Preise

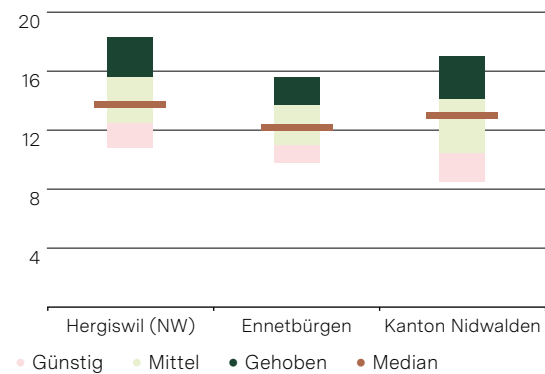
Treiber dieser Entwicklung sind die attraktive Wohnlage zwischen See und Pilatus, die gute Erreichbarkeit von Luzern sowie das begrenzte Baulandangebot. Angesichts der anhaltenden Nachfrage und der strukturellen Angebotsknappheit ist kurzfristig nicht mit einer Trendwende zu rechnen. Die Dynamik dürfte sich zwar etwas normalisieren, das hohe Preisniveau aber Bestand haben.

## Immobilienpreise (Bandbreiten)

**Einfamilienhäuser** (5 bis 5.5 Zimmer, in Mio. CHF pro Objekt)

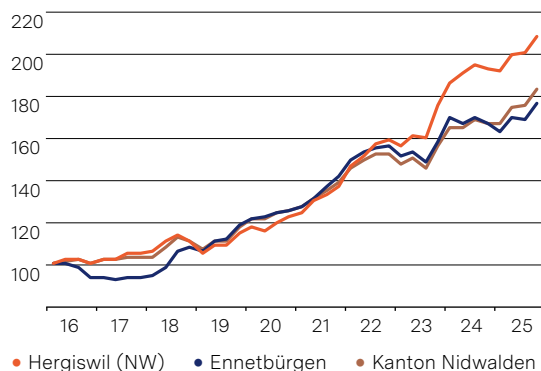


**Eigentumswohnungen** (in Tausend CHF pro m<sup>2</sup> Wohnfläche)

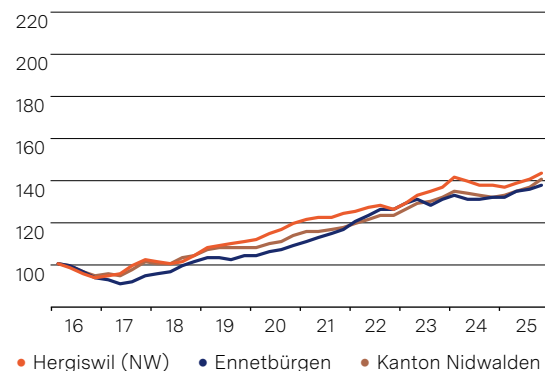


## Transaktionspreisentwicklung (Index 1. Quartal 2016 = 100)

**Einfamilienhäuser**



**Eigentumswohnungen**



## Marktumfeld

### **Nachfrage bleibt rege, Preise weiterhin steigend**

Die Preise für Wohneigentum in der Schweiz steigen seit Jahren kontinuierlich. Haupttreiber sind die hohe Nachfrage und die unzureichende Neubautätigkeit. Zudem stützt das wieder sehr attraktive Hypothekenzinsniveau die Zahlungsbereitschaft der Käuferinnen und Käufer. Das knappe Angebot und die günstigen Finanzierungsbedingungen sprechen dafür, dass die Preise auch 2026 weiter zulegen werden. Zusätzlich dürfte die angekündigte Abschaffung des Eigenmietwerts eine stützende Wirkung entfalten, da sie für viele Haushalte die laufenden Kosten von Wohneigentum senkt. Dämpfend wirken hingegen die aktuell verhaltene Beschäftigungsentwicklung, ein schwächeres Bevölkerungswachstum sowie konjunkturelle Unsicherheiten. Insgesamt ist auch 2026 mit weiter steigenden Preisen zu rechnen, wobei sich das Wachstum gegenüber den besonders dynamischen Vorjahren etwas abschwächen dürfte.



Lars Gabriel  
Immobilienberater

## Kontaktieren Sie uns

Walde Immobilien wurde 1985 von Marianne und Gerhard E. Walde gegründet und zählt heute zu den grössten unabhängigen Immobilienvermarktern der Deutschschweiz. Mit Hauptsitz in Zollikon (ZH) vermittelt das Unternehmen jährlich rund 400 Liegenschaften – darunter Wohnimmobilien, Anlageimmobilien, Neubauprojekte sowie Ferien- und Premiumimmobilien. Das Familienunternehmen mit über 80 Mitarbeitenden ist an elf Standorten in der Deutschschweiz präsent und regional stark verankert.

Walde Immobilien AG  
Habsburgerstrasse 40  
6003 Luzern  
Telefon: +41 41 227 30 34  
E-Mail: [lars.gabriel@walde.ch](mailto:lars.gabriel@walde.ch)

**Impressum:** Dieser Bericht wurde in Zusammenarbeit mit der Wüest Partner AG erstellt und dient ausschliesslich Informationszwecken. Datenquellen sind das Bundesamt für Statistik, die Schweizerische Nationalbank, Infopro Digital Schweiz GmbH, Realmatch 360 und die Datenbestände der Wüest Partner AG. **Erläuterungen:** Der Median ist der Preis, der in der Mitte aller Beobachtungen liegt (50% der Preise liegen darunter, 50% darüber).