

# Erlenbach

## MARKTBERICHT 2019

### Wissenswertes zum Immobilienmarkt

- Hohe Baulandpreise
- Wohneigentum erzielt Spitzenpreise
- Geringe Neubautätigkeit

## Erstklassige Standortqualität

### Hohe Kaufkraft, überdurchschnittlich grosse Objekte

In der Region Pfannenstiel wohnen seit Jahren gut 110'000 Personen, die eine hohe, steigende Kaufkraft von durchschnittlich CHF 67'000 pro Kopf und CHF 152'000 pro Haushalt erwirtschaften. Eine überdurchschnittliche Anzahl von Hochqualifizierten und Fachkräften, die geringe Steuerbelastung und die gute Erreichbarkeit mit öffentlichen und privaten Verkehrsmitteln tragen zur aussergewöhnlichen Standortqualität bei. Im Vergleich zum kantonalen Durchschnitt ist der Bestand an Liegenschaften geprägt durch eine Vielzahl von grösseren Einfamilienhäusern und Wohnungen.

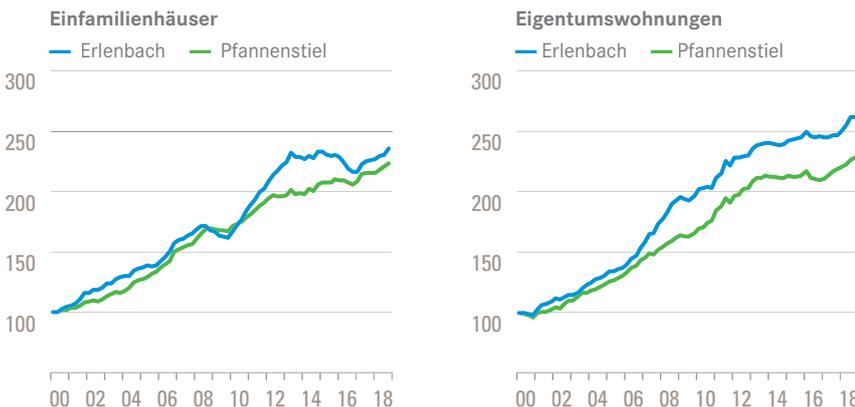
### Preise für Wohnbauland (Einfamilienhäuser, gehobene Lage)



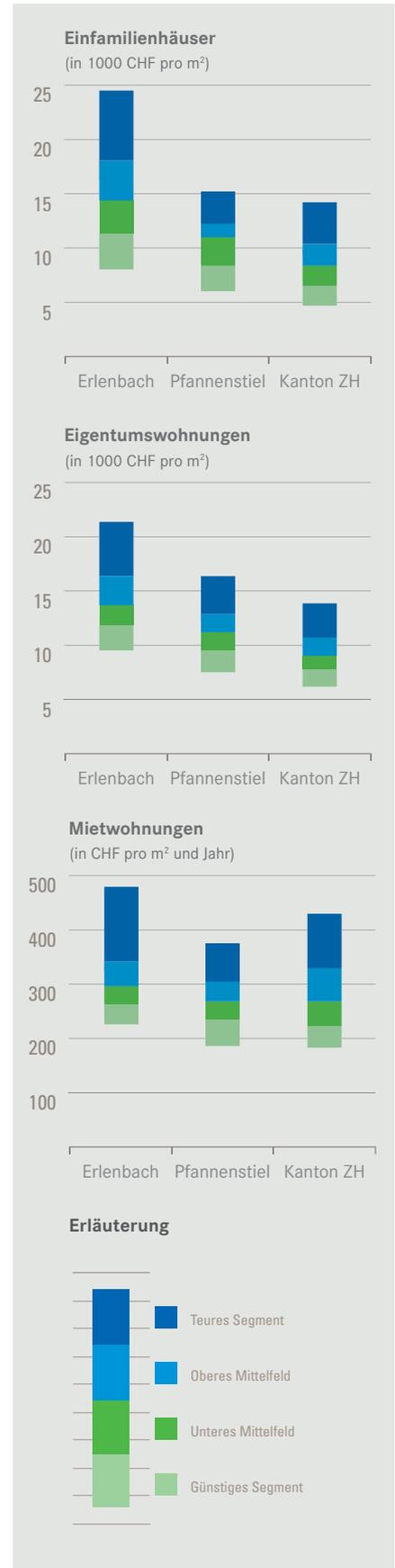
### Wohneigentumspreise steigen moderat

Nach wie vor bewegen sich die Preise für Wohneigentum auf hohem Niveau, in Teilsegmenten gar auf einem Allzeithöchst. Im exklusivsten Marktsegment haben sich die Preise nach einer kurzfristigen Delle 2016/17 gut erholt und bewegen sich nahe den Höchstwerten aus dem Jahr 2015. Im mittleren Segment sind die Preise weiter angestiegen und sie befinden sich wie im günstigen Segment auf einem neuen Rekordwert. Diese unterschiedliche Entwicklung in den verschiedenen Marktsegmenten (Luxus/Durchschnitt/Günstig) manifestierte sich sowohl bei Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen. Interessant ist die Betrachtung seit dem Jahr 2000. Rückblickend gilt, dass sich alle Marktsegmente in etwa gleich gut entwickelt haben. Generell haben sich die Preise im Gesamtimmobilienmarkt Pfannenstiel seit der Jahrtausendwende mehr als verdoppelt. Wir rechnen mit einer weiteren Stabilisierung auf hohem Niveau auch in den kommenden Monaten, weil weiterhin eine gute Nachfrage nach Wohneigentum besteht.

### Wohneigentum: Transaktionspreisentwicklung (Index 1. Quartal 2000 = 100)



## Immobilienpreise (Bandbreiten)



## Wenige Einfamilienhäuser auf dem Markt

### Erlenbach bleibt sehr beliebt

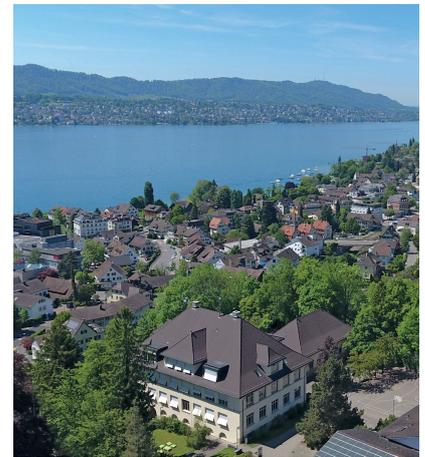
Erlenbach ist betreffend Einwohnerzahl die kleinste Gemeinde der Goldküste und weist einen überdurchschnittlich hohen Anteil an Einfamilienhäusern auf. Im Vergleich zur gesamten Region Pfannenstiel werden in Erlenbach höhere Verkaufspreise für Wohneigentum erzielt. Besonders für erstklassige Einfamilienhäuser werden hohe Preise von bis CHF 25'000 pro Quadratmeter bezahlt. Auch luxuriöse Eigentumswohnungen erreichen durchschnittliche Verkaufspreise pro Quadratmeter von mehr als CHF 20'000. In beiden Segmenten hat sich dieser Aufwärtstrend in den letzten zwei Jahren akzentuiert, mit Steigerungen der Quadratmeterpreise von je rund 20%. Die Marktliquidität ist nach wie vor gering, moderne Bauten oder Häuser aus den begehrten 1920er-Jahren finden rasch einen Käufer.

Dies zeigt sich auch an den durchschnittlichen Transaktionspreisen. Im Segment Eigentumswohnungen ist der Preisauftrieb ungebrochen und kontinuierlich, die Preise notieren auf neuen Rekordwerten. Bei Einfamilienhäusern bewegen sich die Preise nach einer kurzen Korrektur 2014 erneut nahe bei den Höchstwerten. Bei sehr luxuriösen Villen mit einem Verkaufspreis von über CHF 8 Millionen ist die Vermarktungsdauer höher als in den Vorjahren. Der Markt für Eigentumswohnungen ist robust und die erzielbaren Verkaufspreise liegen nur geringfügig unter den Höchstwerten. Diese Marktkonstellation dürfte auch in den kommenden Monaten andauern.

### Angebotsausweitung bei Mietwohnungen

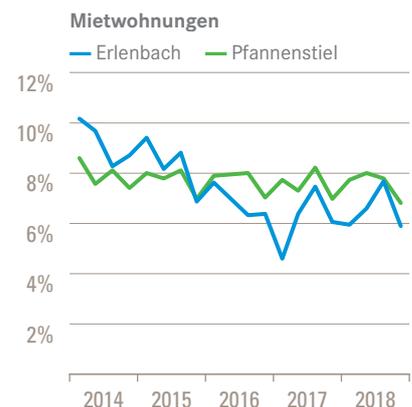
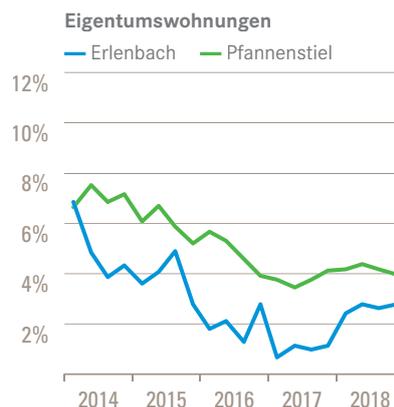
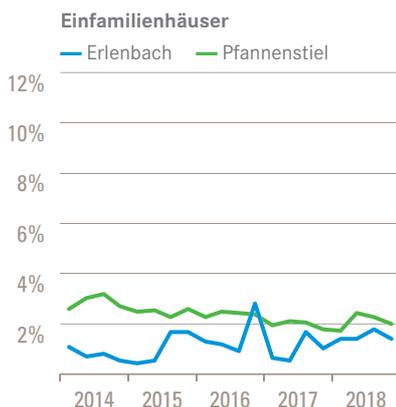
Aktuell sind in Erlenbach drei Eigentumswohnungen unterschiedlicher Grösse und vier Häuser/Villen ausgeschrieben. Die Angebotsquote ist bei Einfamilienhäusern tief, bei den Eigentumswohnungen ist sie leicht höher als in den Vorquartalen. Im Segment Mietwohnungen ist das Angebot grösser und breiter, aktuell sind 40 Einheiten in allen Grössen in der Vermarktungsphase. Bis zu einer Angebotsquote von 6% sind für uns die Märkte intakt und effizient, was in der Gemeinde Erlenbach in allen Bereichen der Fall ist. Neue Mehrfamilienhäuser wird es nur wenige geben; neben den vier bewilligten Wohnungen waren per Ende 2018 keine weiteren Baugesuche für Wohnungen pendent. Der tiefste Stand an Baubewilligungen seit 2012 dürfte in den kommenden Monaten tendenziell zu einer abnehmenden Angebotsquote führen.

## Zahlenspiegel Erlenbach



| Bevölkerung                      |              |
|----------------------------------|--------------|
| Einwohner                        | 5'576        |
| jährliche Wachstumsrate          | 1.1%         |
| Ausländeranteil                  | 22.7%        |
| Immobilienmarkt                  |              |
|                                  | <b>2'645</b> |
| Wohnungen in Mehrfamilienhäusern | 1'856        |
| Einfamilienhäuser                | 789          |
| Anteil Wohnungstypen             |              |
| Mietwohnungen                    | 47.0%        |
| Eigentumswohnungen               | 23.2%        |
| Einfamilienhäuser                | 29.8%        |
| Baubewilligte Wohneinheiten      |              |
|                                  | <b>6</b>     |
| in Mehrfamilienhäusern           | 4            |
| in Einfamilienhäusern            | 2            |

### Angebotsquote (Anzahl angebotener Wohnungen im Verhältnis zum Bestand)





## Ausblick: Markt bleibt robust

### Wirtschaftsboom dämpft Marktrisiken

Die Marktveränderungen in den letzten Quartalen gingen Hand in Hand mit der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, welche durch Wachstum, steigende Haushaltseinkommen und guten Zugang zu Finanzierungslösungen gekennzeichnet war. Tiefe Zinsen, das positive wirtschaftliche Umfeld und ein moderates reales Einkommensplus bilden auch 2019 eine grundsätzlich erfreuliche Ausgangslage für die Nachfrage nach Wohneigentum. Eine dämpfende Wirkung üben die (Selbst-)Regulierungsmassnahmen und die damit einhergehenden höheren finanziellen Anforderungen für den Erwerb von Wohneigentum aus. Insgesamt bleibt Erlenbach ein robuster Markt für Wohneigentum.



## Sichern Sie sich jetzt Ihre Kauf- und Miet-Vorteile:

### 1. Newsletter abonnieren

Verpassen Sie nichts mehr und holen Sie sich kostenlos die neuesten Immonews auf Ihr Smartphone, Tablet oder Ihren PC.

[www.ginesta.ch/de/magazin/newsletter](http://www.ginesta.ch/de/magazin/newsletter)



### 2. Suchprofil anlegen

Leichter und schneller zu Ihrem Wunschobjekt geht es, wenn Sie Ihr individuelles Suchprofil eingeben.

[www.ginesta.ch/de/mein-suchprofil](http://www.ginesta.ch/de/mein-suchprofil)



### Verkaufen, vermieten und bewirtschaften

Wir sind ein Familienunternehmen in dritter Generation mit Hauptsitz in Küsnacht und Niederlassungen in Horgen, Chur, St. Moritz und in Kürze auch in Zürich. Seit 75 Jahren verkaufen, vermieten und bewirtschaften wir erfolgreich Immobilien aller Art. Unsere mehr als 30 Mitarbeitenden bieten fundiertes Immobilien-Know-how in der Bewertung, der Vermarktung, der Vermietung und der Bewirtschaftung von Objekten. Wir lassen uns von unternehmerischen Werten leiten und stehen für eine engagierte, persönliche Betreuung unserer Kundinnen und Kunden.

### Gerne sind wir für Sie da

**GINESTA IMMOBILIEN AG**

**Obere Wiltisgasse 52**

**CH-8700 Küsnacht**

Phone +41 44 910 77 33

[www.ginesta.ch](http://www.ginesta.ch)

[verkauf@ginesta.ch](mailto:verkauf@ginesta.ch)

### Folgen Sie uns auf Social Media



*Ginesta*  
Immobilien

**Disclaimer:** Bei den in diesem Bericht enthaltenen Informationen handelt es sich lediglich um allgemeine Marktcommentare. Das vorliegende Dokument darf ohne schriftliche Genehmigung von Ginesta Immobilien AG weder ganz noch auszugsweise vervielfältigt werden. Copyright Ginesta Immobilien AG 2019. **Quellen:** Ginesta; Grafiken: Wüest Partner (Datenstand 4. Quartal 2018); Zahlenspiegel: Wüest Partner, Bundesamt für Statistik (Bevölkerung und Wohnungsbestand, Datenstand 2017 respektive 2016), Baublatt Info-Dienst (Baubewilligungen bis zum 4. Quartal 2018); weitere Quellen: Credit Suisse und eigene Schätzungen.