

# Herrliberg

## MARKTBERICHT 2019

### Wissenswertes zum Immobilienmarkt

- Hohe Baulandpreise
- Einfamilienhäuser begehrt
- Rege 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.

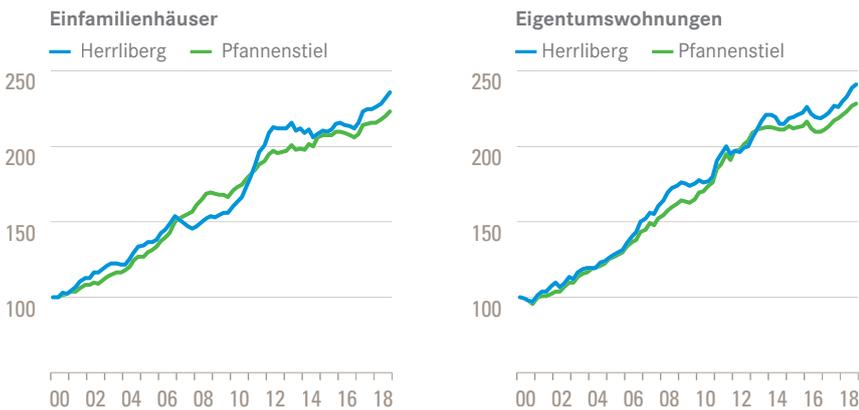
#### Preise für Wohnbauland (Einfamilienhäuser, gehobene Lage)



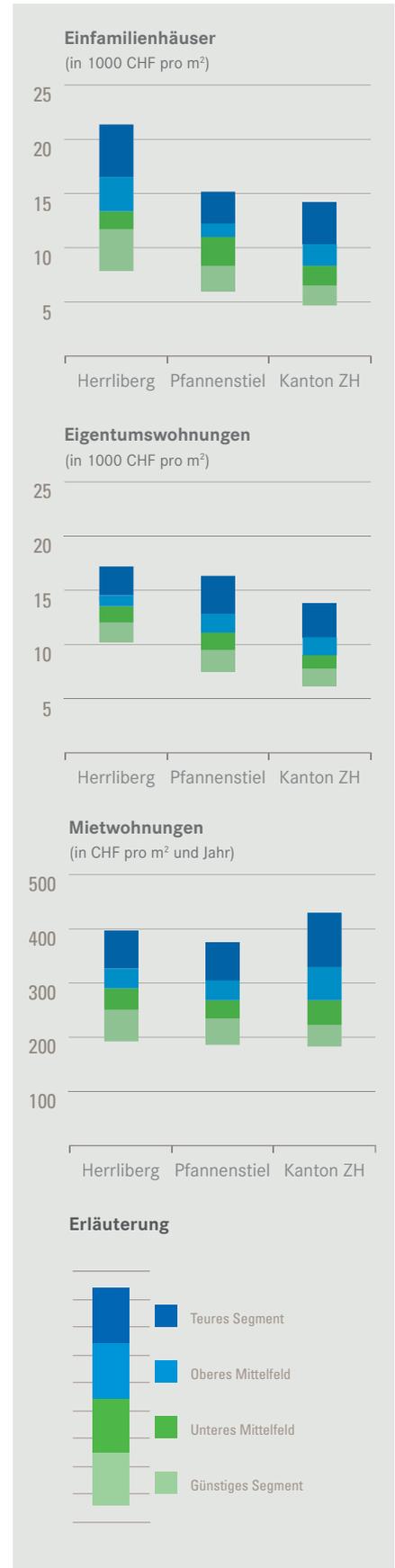
#### Wohneigentumspreise steigen moderat

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)



## Preise für Wohneigentum steigen weiter an

### Baulandpreise von über CHF 3'100 pro Quadratmeter

Herrliberg steht bei Käufern von Wohneigentum weiterhin hoch im Kurs. Die Baulandpreise sind im Vergleich zu den übrigen Gemeinden der Goldküste hoch und erreichen je nach Höhe der Baumassenziffer Werte von über CHF 3'100 pro Quadratmeter. Diese Beliebtheit schlägt sich auch im Preis für Wohneigentum nieder. Für luxuriöse Eigentumswohnungen erreichen die durchschnittlichen Verkaufspreise pro Quadratmeter mehr als CHF 17'000, und für erstklassige Einfamilienhäuser werden gegen CHF 20'000 pro Quadratmeter Wohnfläche bezahlt. Diese Preisgrenzen waren in den letzten zwei Jahren mehrheitlich stabil. Im Mietwohnungsmarkt sind die Spitzenmieten leicht gesunken, verharren aber auf gutem bis sehr gutem Niveau.

Die durchschnittlichen Transaktionspreise für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen bestätigen die Attraktivität von Herrliberg. Vor allem im mittleren Segment ist kein Ende des Preisauftriebs feststellbar und Handänderungen werden zu Höchstpreisen vollzogen. Insbesondere gut ausgestattete Stockwerkeigentumsobjekte sind begehrt. Einzig im Luxusmarkt (luxuriöse Villen mit einem Verkaufspreis über CHF 8 Millionen) haben sich die Preise im letzten Jahr leicht reduziert und die Vermarktungsdauer hat zugenommen. Diese Marktconstellation dürfte auch in den kommenden Monaten andauern.

### Breites Angebot an Mietwohnungen

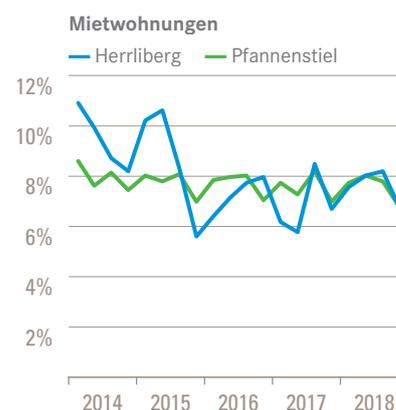
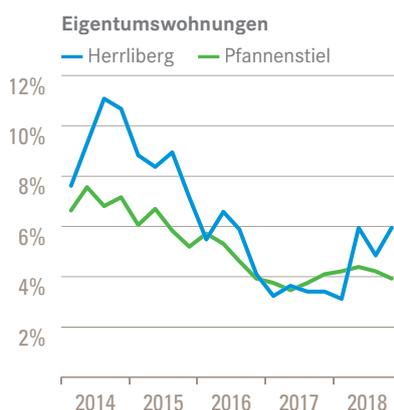
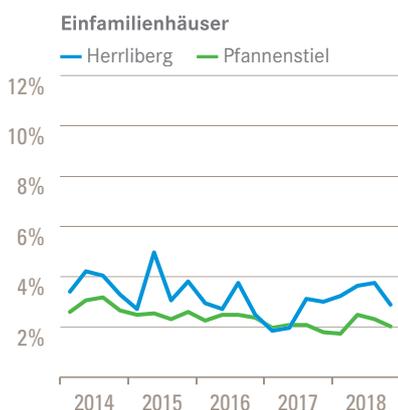
Die Angebotsquoten haben sich unterschiedlich entwickelt. Bis zu einer Angebotsquote von 6% sind für uns die Märkte intakt und effizient. Vor allem bei Einfamilienhäusern ist der Wert nach wie vor tief. Bei Eigentumswohnungen ist der erwähnte Grenzwert knapp erreicht, während der bei Mietwohnungen bereits darüber liegt. Aktuell sind in Herrliberg 11 Eigentumswohnungen unterschiedlicher Grösse, fünf grosszügige Häuser und 34 Mietwohnungen in allen Dimensionen ausgeschrieben. Viele neue Mehrfamilienhäuser werden das Angebot an Miet- und Eigentumswohnungen vergrössern. In den Jahren 2017 und 2018 wurden Baubewilligungen für nahezu 150 Einheiten erteilt, was das Angebot und die Angebotsquote in den nächsten Monaten weiter erhöhen dürfte. Der Einfamilienhaussektor bleibt davon ausgenommen, er dürfte weiterhin robust bleiben.

## Zahlenspiegel Herrliberg



Bevölkerung	
Einwohner	6'308
Jährliche Wachstumsrate	0.1%
Ausländeranteil	21.9%
Immobilienmarkt	
	<b>2'996</b>
Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	2'058
Einfamilienhäuser	938
Anteil Wohnungstypen	
Mietwohnungen	44.1%
Eigentumswohnungen	24.6%
Einfamilienhäuser	31.3%
Baubewilligte Wohneinheiten	
	<b>86</b>
In Mehrfamilienhäusern	83
In Einfamilienhäusern	3

## 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 Herrliberg 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 Marktkommentare. 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.