



Marktbericht Herrliberg und Erlenbach (ZH)

Entwicklungen im Wohneigentum

- Grösseres Angebot in beiden Segmenten
- Starke Nachfrage nach Wohneigentum
- Preisaufschwung in Erlenbach

Gute Verfügbarkeit trotz starker Nachfrage

Marktliquidität im regionalen Vergleich hoch

Nach den Tiefpunkten in den Jahren 2021 und 2022 hat sich das Angebot an Wohneigentum in Herrliberg und Erlenbach ausgeweitet. Im 4. Quartal 2025 waren in Herrliberg 4.6 % und in Erlenbach 3.7 % des Bestands an Eigentumswohnungen ausgeschrieben – mehr als im Durchschnitt der Region Pfannenstiel (3.3 %). Auch bei den Einfamilienhäusern zeigt sich ein liquiderer Markt als im regionalen Mittel: In Herrliberg entspricht das verfügbare Angebot 2.8 % des Bestands, in Erlenbach 3.7 %. Allerdings hat sich die Verfügbarkeit in Erlenbach am aktuellen Rand in beiden Segmenten verknappt – nicht zuletzt aufgrund der schwachen Neubautätigkeit.

Neubautätigkeit in Erlenbach weiterhin verhalten

In Erlenbach bleibt die Neubautätigkeit für Eigenheime sehr gering. In den letzten 12 Monaten wurden weniger als 5 Eigenheime bewilligt. Der Baumarkt in

Herrliberg präsentiert sich aktiver: Im vergangenen Jahr wurden insgesamt 21 Wohneinheiten bewilligt, was in etwa dem historischen Mittel entspricht.

Wohneigentum am rechten Seeufer stark gefragt

Der Rückgang der Hypothekarzinsen seit 2024 hat das Interesse an Wohneigentum belebt. Angesichts der hohen Standortattraktivität am rechten Zürichseeufer überrascht es kaum, dass beide Gemeinden einen ausgeprägten Nachfrageüberhang aufweisen. Herrliberg verzeichnet 12 potenzielle Käuferinnen und Käufer pro inserierter Eigentumswohnung – gleich viele wie durchschnittlich in der Region Pfannenstiel. Die Marktanspannung in Erlenbach ist erheblich höher: Hier entfallen rund 36 Suchabonnemente auf ein Inserat. Noch grösser ist der Nachfrageüberhang bei den Einfamilienhäusern: Während in Herrliberg rund 38 Suchabos auf ein ausgeschriebenes Haus kommen, sind es in Erlenbach sogar 43.

Kennzahlen

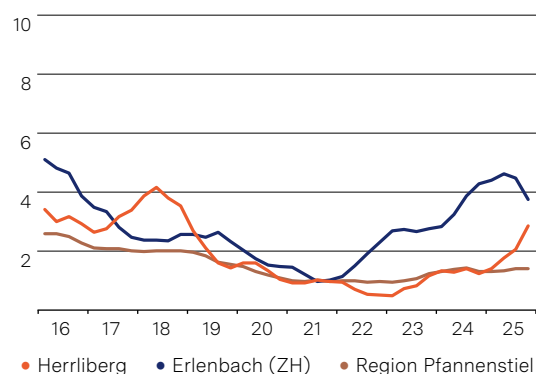
	Herrliberg	Erlenbach (ZH)	Region Pfannenstiel
Bevölkerung			
Einwohner, 2024	6'780	5'505	118'362
Jährliche Wachstumsrate*	0.8%	0.1%	0.9%
Immobilienmarkt			
Anzahl Wohnobjekte, 2024	3'234	2'714	57'170
Anteil Wohneigentum, 2024	51.3%	48.2%	40.8%
Leerwohnungen**, 2025	0.4%	0.6%	0.6%
Baubewilligungen**, 2025	1.3%	0.3%	0.6%

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

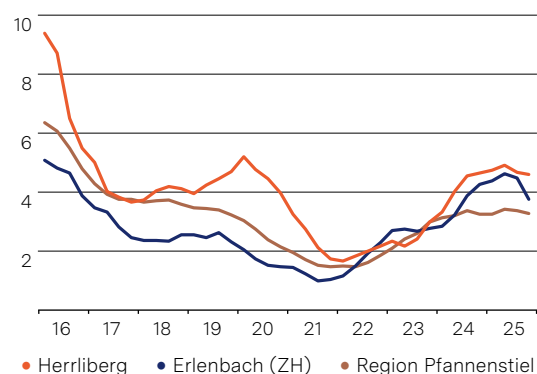


Angebotsquote (Anzahl angebotener Objekte im Verhältnis zum Bestand, in Prozent)

Einfamilienhäuser



Eigentumswohnungen



Dynamisches Preiswachstum in Erlenbach

Hochpreisiges Umfeld

Ein Blick auf die Preisbandbreiten zeigt, wie stark sich das Preisgefüge in Herrliberg und Erlenbach vom regionalen Durchschnitt abhebt. Ein mittleres 5-Zimmer-Einfamilienhaus kostet in Herrliberg rund 3.1 Mio. Franken und in Erlenbach 3.4 Mio. Franken – gegenüber 2.3 Mio. Franken im regionalen Mittel. Für hochwertige Objekte werden Preise von bis zu 4.1 bzw. 4.6 Mio. Franken verlangt. Auch bei den Eigentumswohnungen liegt das Angebot hauptsächlich im gehobenen Segment: Der mittlere Quadratmeterpreis beträgt in Herrliberg rund 18'100 Franken und in Erlenbach 20'500 Franken. Im regionalen Mittel liegt der entsprechende Wert bei rund 16'800 Franken. Bei Premiumimmobilien kann die obere Bandbreite gemäss Grafik auch überschritten werden.

preise für Einfamilienhäuser in Erlenbach aussergewöhnlich stark gestiegen. In den letzten zwei Jahren verteuerte sich ein mittleres Haus in Erlenbach um über 20 %. Herrliberg verzeichnete im gleichen Zeitraum lediglich einen Preisaufschwung von 4.6 %.

Anhaltender Preisanstieg bei Stockwerkeigentum

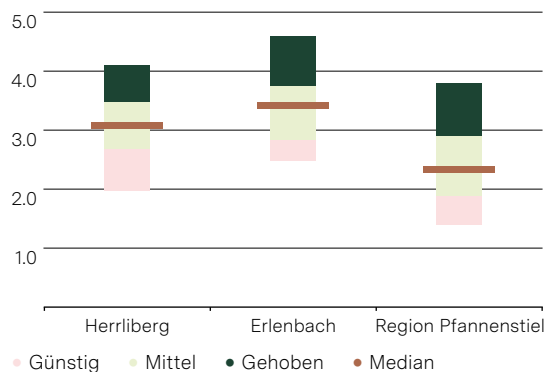
Der Preisauftrieb bei den Eigentumswohnungen setzt sich in beiden Gemeinden fort. Im 4. Quartal 2025 wurde eine typische Eigentumswohnung in Herrliberg 4.8 % teurer gehandelt als im Vorjahr. In Erlenbach war der Anstieg mit 5.7 % noch stärker. Gestützt wird diese Entwicklung nicht nur durch die hohe Standortattraktivität der beiden Seegemeinden, sondern auch durch die günstigen Finanzierungskonditionen infolge der tiefen Zinsen. Zwischen 2016 und 2025 haben die Preise für Eigentumswohnungen sowohl in Herrliberg als auch in Erlenbach um über 60 % zugelegt – mehr als im regionalen Durchschnitt von 50 %.

Einfamilienhäuser in Erlenbach gewinnen an Wert

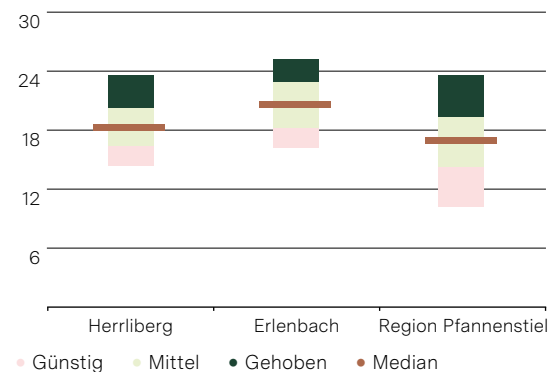
In der jüngsten Vergangenheit sind die Transaktions-

Immobilienpreise (Bandbreiten)

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

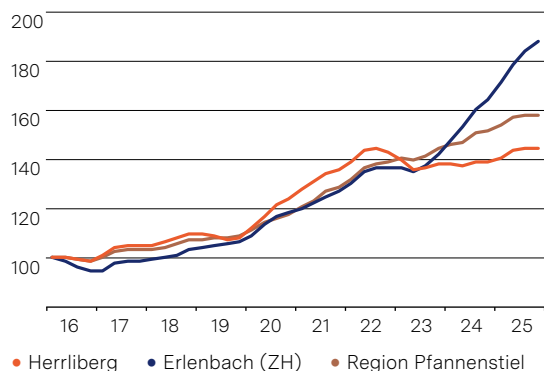


Eigentumswohnungen (in Tausend CHF pro m² Wohnfläche)

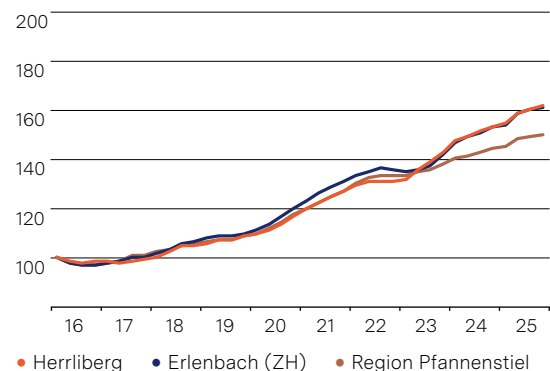


Transaktionspreisentwicklung (Index 1. Quartal 2016 = 100)

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 Hypothekarzinsniveau 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.



Benjamin Stamm
Leiter Region rechte Zürichsee-Seite
Mitglied Management Team



Livio Corrado
Leiter Akquisition rechte Zürichsee-Seite

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
Zollikerstrasse 65
8702 Zollikon
Telefon: +41 44 396 60 40 / +41 44 396 60 54
E-Mail: benjamin.stamm@walde.ch /
livio.corrado@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).