Company
Slogan here

Max Muster, 29. Oktober 2025

Werteinschätzung Immobilie

Liegenschaft, Rebgasse 5, 8004 Zürich

Liegenschaft

Nutzung

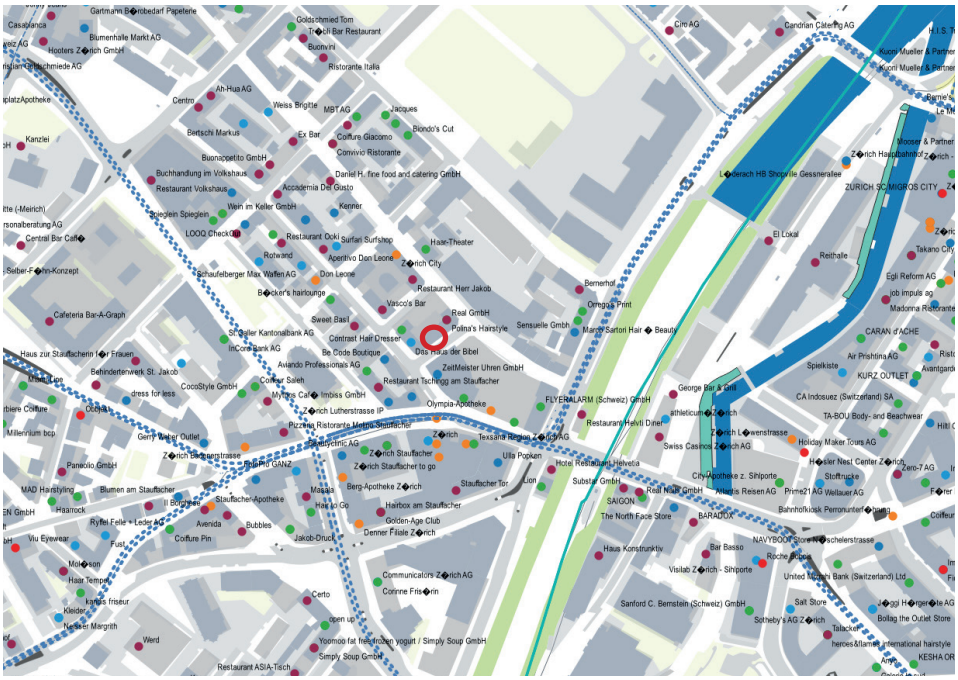
	total	unvermietet
• Wohnen	615 m²	55 m²
• Büro	190 m²	0 m²
• Verkauf	210 m²	0 m²
• Lager	50 m²	0 m²
• Parkplätze	5	1

Bauwert

• Neuwert Versicherung	2‘563‘200
• Zeitwert Versicherung	1‘850‘000
• Baujahr	1940
• Letzte Sanierung Hülle	1990
• Letzte Sanierung Innenausbau	1990

STANDORT- UND ZIELGRUPPEN

„Investieren im Herzen von Zürich-Aussersihl – urbane Vielfalt mit stabiler Nachfrage: Die gemischt genutzte Liegenschaft an der Rebgasse 5 liegt in einem der dynamischsten Stadtquartiere Zürichs. Dank der Kombination aus Wohnraum, Büro- und Ladenflächen spricht das Objekt eine breite Zielgruppe an – von urbanen Mietern über kreative Dienstleister bis hin zu lokal verankertem Gewerbe. Die hohe Passantenfrequenz, die hervorragende ÖV-Anbindung und die konstant hohe Mietnachfrage machen diesen Standort besonders attraktiv für langfristig orientierte Investoren.“



immocompass
Datenbasierte Antworten auf Immobilienfragen

LIEGENSCHAFTSWERTE

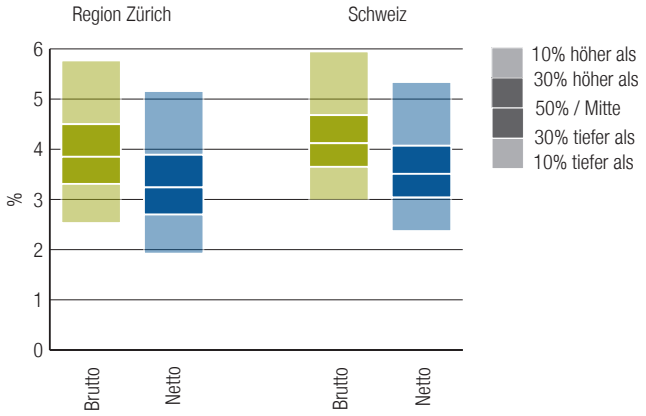
Geschätzte Werte der Liegenschaft per 2026

Marktwert	CHF 9‘009‘000
Bauwert	CHF 3‘117‘000
Landwert	CHF 5‘892‘000
Bruttorendite	3.98%
Nettorendite	3.37%

	marktüblich	**aktuell**
Bruttomiteinnahmen Ist	CHF 358‘400	CHF 359‘200
Nettomieteinnahmen	CHF 303‘400	CHF 340‘200
Ertragsausfall	7.8%	5.3%
Liegenschaftskosten	CHF 54‘800	CHF 50‘800

MARKTSTATISTIK

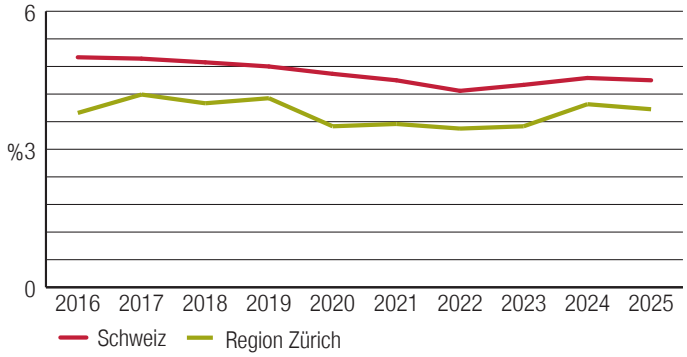
Erwartete Rendite für gemischt genutzte Liegenschaften in der Region Zürich



	Region Zürich		Schweiz	
	Brutto	Netto	Brutto	Netto
10% höher als	5.77	5.16	5.95	5.34
30% höher als	4.50	3.89	4.68	4.07
50% / Mitte	3.85	3.24	4.12	3.51
30% tiefer als	3.31	2.70	3.65	3.04
10% tiefer als	2.53	1.92	2.98	2.37

MARKTENTWICKLUNG

Entwicklung der Renditen in der Region Zürich



Wirtschaftliche Erwartungen

• Inflation pro Jahr	+1.00%
• Referenzinssatz BWO Mittelfristig	+0.25%
Mietpreisanpassung mittelfristig	+3.00%
• Zinsen Bundesobligationen 10 Jahre	+1.20%
• Hypothek 10 Jahre	+1.50%
• Bevölkerungswachstum pro Jahr	+1.20%
• Beschäftigtenwachstum pro Jahr	+0.20%
• Bauvolumen Hochbah pro Jahr	- 0.50%

VERGLEICHSOBJEKTE

- Franklinstrasse 21, 3.00% Bruttorendite, 4.5 Mio
- Hottingerplatz, 3.29% Bruttorendite, 2.9 Mio
- Stettbacherstrasse 56, 2.90%, 4.2 Mio
- Freyastrasse 11, 1.9%, 13.6 Mio
- Feldstrasse 45, 2.5%, 4.5 Mio

Vergleichsobjekte im Detail

Kommentar

Der modellierte Wert der Liegenschaft liegt bei 9.1 Mio CHF. bei einer Bruttorendite von 3.98% und einer Nettorendite von 3.37%. Der Grund dafür liegt im generellen Alter der Liegenschaft, den veralteten sanitären Anlagen und dem zu kleinen Balkon. Bei einer Sanierung könnte der Wert um bis zu 25% oder 2.3 Mio auf 11.4 Mio gesteigert werden.