



Walde Anlageimmobilien -  
Wer wir sind und was wir tun

# Verkauf Mehrfamilienhaus, Geschäftsgebäude, Grundstück oder ganzes Portfolio

Als Besitzer eines Mehrfamilienhauses oder anderer Renditeobjekte wie Bürohäuser, Gewerbeliegenschaften und Grundstücke mit Entwicklungspotenzial stehen Sie vor wichtigen Entscheidungen: Lohnt es sich, die Immobilie zu behalten, zu sanieren oder umzubauen und neu zu vermieten? Was ist beim Erben oder Vererben eines Renditeobjekts zu beachten? Wann ist der Verkauf einer Anlageimmobilie die beste Lösung, wie stehen die Marktchancen und welches wäre der erzielbare Preis?

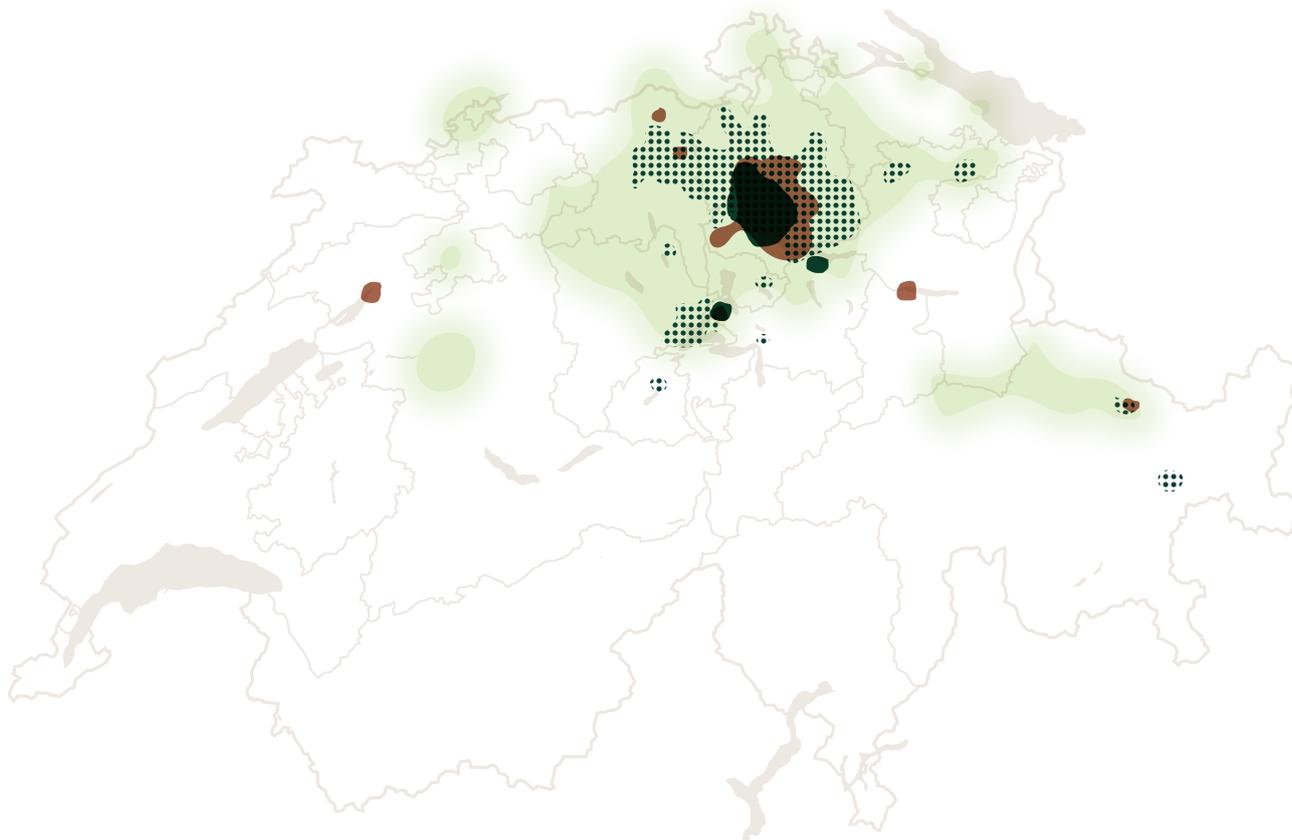
2

Investitionen in Anlageimmobilien können sicher sein und sich auszahlen, denn sie generieren einen regelmässigen Cashflow. Die Zielgruppen für Anlageimmobilien sind jedoch unterschiedlich. Das gut unterhaltene Renditeobjekt interessiert die einen, manche suchen jedoch gezielt nach Mehrfamilienhäusern zum Sanieren und Umbauen. Grundstücke mit Ausnutzungsreserven hingegen sprechen häufig Projektentwickler an.

Walde stützt sich seit 1985 auf ein grosses Kontaktnetz aus langjähriger Tätigkeit, kennt die diversen Käuferkreise und spricht sie gezielt und zielgruppengerecht an.

Verlassen Sie sich mit uns auf die unabhängige Beratung ausgewiesener Experten für Anlageimmobilien.

# Verkaufserfolge



3

- Mehrfamilienhäuser
- Wohn- und Geschäftshäuser
- ▣ Grundstücke
- Büro/Gewerbe

## Warum Walde?



**600**  
Objekte

erfolgreich vermittelte  
Mehrfamilienhäuser,  
Geschäftsliegenschaften  
und Grundstücke



**50**  
Transaktionen

pro Jahr verbucht  
Walde im Bereich  
Anlageimmobilien

**W**

Im Jahr  
**1999**

wurde unser dediziertes  
Team Anlageimmobilien  
geschaffen

# Lage: Von der Stadt Zürich über die Schweizer Zentren bis zur ländlichen Gemeinde

## Stadt Zürich

### 1 Mehrfamilienhaus mit 9 Wohnungen

8045 Zürich, CHF 5–10 Mio

Halten oder längerfristig aufstocken – Optionen gab es für das gepflegte Haus aus den 1930er-Jahren zahlreiche. *Referenz: 90.55.317*

### 2 Geschäftshaus mit 5 Einheiten

8002 Zürich, CHF 10–20 Mio

Diskreter Verkauf im Walde Netzwerk innerhalb von 2 Monaten. *Referenz: 90.47.113*

### 3 Wohn- und Geschäftshaus mit 6 Einheiten

8001 Zürich, CHF 10–20 Mio

Vom Family Office bis zum institutionellen Investor, die Interessentengruppe war so vielfältig wie die Immobilie selbst. *Referenz: 90.45.896*

4



1



2



3

## Schweizer Zentren

### 4 Mehrfamilienhaus mit 6 Wohnungen

6004 Luzern, CHF 5–10 Mio

Im Bieterverfahren wurden über 2 Monate private Investoren und kleinere Immobiliengesellschaften angesprochen. *Referenz: 60.39.989*

### 5 Wohn- und Geschäftshaus mit 8 Einheiten

5400 Baden, CHF 5–10 Mio

Ein schöner Altbau an attraktiver Lage mitten in Baden. *Referenz: 50.67.820*

### 6 Mehrfamilienhaus mit 12 Wohnungen

4056 Basel, CHF 5–10 Mio

Gleichzeitige Liegenschaftsvermarktung und Wohnungsvermietung aufgrund einer grosszyklischen Sanierung. *Referenz: 90.26.508*



4



5



6



7

## Ländliche Gemeinden

### 7 Mehrfamilienhaus mit 7 Wohnungen

8175 Windlach, CHF 1 – 5 Mio

Die Liegenschaft konnte mit ihrer fantastischen Weitsicht den neuen Eigentümer überzeugen.

*Referenz: 90.64.900*

5

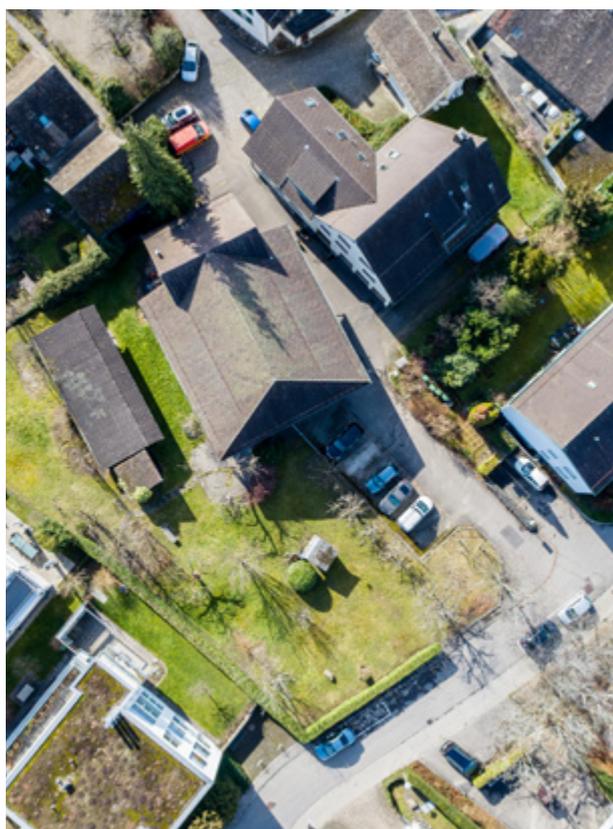
# Nutzung: Vom Bauland über die Büro- oder Gewerbe- liegenschaft bis zur Wohnnutzung

## Bauland

- 1 Grundstück mit Entwicklungspotenzial**  
8702 Zollikon, CHF 5–10 Mio  
Das Grundstück lag teilweise in der Kern-,  
der Wohn- und Gewerbezone – herausfordernd  
und erfolgreich. *Referenz: 90.65.935*
- 2 Grundstück mit Entwicklungspotenzial**  
8802 Kilchberg, CHF 5–10 Mio  
Drei Grundstücke am Rande der Kernzone mit  
historischer Bestandesimmobilie – Kreativität  
war erforderlich. *Referenz: 90.68.105*

## Büro- oder Gewerbeliegenschaft

- 3 Büroliegenschaft mit 4 Einheiten**  
8001 Zürich, CHF 10–20 Mio  
An prestigeträchtiger Lage mit Optionen:  
Weitervermietung als Büroliegenschaft oder  
Umwandlung in Wohnraum. *Referenz: 90.68.575*
- 4 Wohn- und Gewerbeliegenschaft mit 11 Einheiten**  
8807 Freienbach, CHF 5–10 Mio  
Die Wohn- und Gewerbefläche im Baurecht  
mit Neubau-Option machte die Vermarktung  
besonders interessant. *Referenz: 90.63.637*



1



2



3



4



5



6



7



7

8

#### Wohnnutzung

##### 5 Zwei Mehrfamilienhäuser mit 12 Wohnungen

8330 Pfäffikon, CHF 5–10 Mio

Die Liegenschaft im Zürcher Oberland überzeugte Investoren, die nach einer langfristigen Kapitalanlage suchten. *Referenz: 90.69.437*

##### 6 Zwei Mehrfamilienhäuser mit 12 Wohnungen

8708 Männedorf, CHF 5–10 Mio

Die Mehrfamilienhäuser aus den 1960er-Jahren boten Kapitalanlegern oder Entwicklern spannende Möglichkeiten. *Referenz: 90.29.828*

##### 7 Mehrfamilienhaus mit 4 Wohnungen

8057 Zürich, CHF 1–5 Mio

An beliebter Lage nahe der Universität Irchel, effiziente Grundrisse und eine vielfältige Mieterschaft. *Referenz: 90.51.509*

##### 8 Zwei Mehrfamilienhäuser mit 11 Wohnungen

6004 Luzern, CHF 5–10 Mio

An zentraler Lage mit vielen Möglichkeiten begeisterte dieses Investment langfristige Kapitalanleger. *Referenz: 60.66.613*

# Grösse: Vom charmanten Generationenhaus über das klassische Mehrfamilienhaus bis zum ganzen Portfolio

## Charmante Generationenhäuser

- 1 Generationenhaus mit 2 Wohnungen**  
8700 Küsnacht, CHF 1–5 Mio  
Eine charmante Liegenschaft, die Tradition und Moderne verband und ein einzigartiges Zuhause darstellte. *Referenz: 90.68.545*
- 2 Generationenhaus mit 10 Wohnungen**  
8702 Zollikon, CHF 5–10 Mio  
Eine Rarität im Herzen von Zollikon. Eine Hälfte stand unter Schutz, bei der anderen Hälfte gab es Investitionsbedarf. *Referenz: 90.63.538*

## Klassische Mehrfamilienhäuser

- 3 Mehrfamilienhaus mit 8 Wohnungen**  
8404 Winterthur, CHF 1–5 Mio  
Aufstocken, sanieren oder ersetzen? Die Ideen der Kaufinteressenten waren unterschiedlich, die Nachfrage gross. *Referenz: 90.67.909*
- 4 Mehrfamilienhaus mit 7 Wohnungen**  
8051 Zürich, CHF 1–5 Mio  
Ein Reihenmittelhaus mit kompakten Wohnungen und Mietzinspotenzial im aufstrebenden Zürich Schwamendingen. *Referenz: 90.27.748*

8



1



2



3



4



5



6



7

9

### Immobilienportfolios

#### 5 Immobilienportfolio mit 29 Wohnungen

6204 Sempach, CHF 10–20 Mio

Die 3 Mehrfamilienhäuser und zusätzliche Stockwerkeigentumswohnungen wurden in einem Paket verkauft. *Referenz: 90.66.515*

#### 6 Immobilienportfolio mit 45 Einheiten

8400 Winterthur, CHF 20–30 Mio

5 Mehrfamilienhäuser, stadtweit verteilt, machten Liegenschaftsbesichtigungen zu ganzen Stadtrundtouren. *Referenz: 90.70.208*

#### 7 Immobilienportfolio mit 19 Wohnungen

8800 Thalwil, CHF 20–30 Mio

Käuferzielgruppe: Bestandshalter und Immobilienentwickler mit Interesse an Ausnutzungsreserven. *Referenz: 90.69.546*

# Anleger: Vom Eigennutzer über den Projektentwickler zum institutionellen Investor

## Eigennutzer

### 1 Mehrfamilienhaus mit 3 Wohnungen

8052 Zürich, CHF 1–5 Mio

In einem heissen Sommer wurden Dutzende Besichtigungen durchgeführt, die Nachfrage war überwältigend. *Referenz: 90.63.206*

### 2 Mehrfamilienhaus mit 4 Wohnungen

8124 Maur, CHF 1–5 Mio

Die Immobilie zwischen dem Greifensee und dem Pfannenstiel wurde als ideales Generationenhaus angesehen. *Referenz: 90.68.815*

### 3 Liegenschaft mit Erweiterungspotenzial

8424 Embrach, CHF 1–5 Mio

Der erfolgreiche Verkauf wurde im wunderschönen Garten der Liegenschaft mit allen involvierten Parteien gefeiert. *Referenz: 90.65.329*

10



1



2



3



4



5



6



7

11

#### Projektentwickler

##### 4 Grundstück mit Entwicklungspotenzial

8800 Thalwil, CHF 10–20 Mio

Optionen für ein Neubauprojekt mit bis zu 10 Wohnungen – das Interesse vieler Projektentwickler wurde geweckt. *Referenz: 90.68.303*

##### 5 Grundstück mit Entwicklungspotenzial

8700 Küsnacht, CHF 5–10 Mio

Für die Investoren aufgrund des Ortsbildinventars herausfordernd – die Optionen waren dennoch vielfältig. *Referenz: 90.68.143*

#### Institutionelle Investoren

##### 6 Zwei Mehrfamilienhäuser mit 20 Einheiten

8002 Zürich, CHF 20–30 Mio

Hervorragendes Teamwork vom Erstkontakt bis zur Eigentumsübertragung und ein sehr glücklicher Auftraggeber. *Referenz: 90.47.135*

##### 7 Wohn- und Gewerbeliegenschaft mit 28 Einheiten

8805 Richterswil, CHF 10–20 Mio

Ein Einfamilienhaus, Wohnungen und Lagerflächen – eine optimale Diversifikation für den neuen Eigentümer. *Referenz: 90.62.438*

# Auftragsart: Vom breiten Bieterverfahren über die direkte Käufervermittlung zum diskreten Verkauf

## Breites Bieterverfahren

- 1 Wohn- und Geschäftshaus mit 7 Einheiten**  
8424 Embrach, CHF 1–5 Mio  
Insbesondere private Investoren waren begeistert von dem unkomplizierten Anlageobjekt im Dorfkern von Embrach. *Referenz: 90.19.176*
- 2 Mehrfamilienhaus mit 5 Wohnungen**  
8038 Zürich, CHF 1–5 Mio  
Die attraktiven Grundrisse aus 1915 und die historischen Decken begeisterten sehr viele Kauffreudige. *Referenz: 90.66.189*

## Direkte Käufervermittlung

- 3 Mehrfamilienhaus mit 5 Wohnungen**  
8810 Horgen, CHF 1–5 Mio  
Die Entscheidung des Käufers war schnell gefallen, das Haus und die Lage passten ideal in sein Portfolio. *Referenz: 90.70.264*
- 4 Mehrfamilienhaus mit 12 Wohnungen**  
8032 Zürich, CHF 10–20 Mio  
Diskretion war erwünscht, deshalb wurde der Käufer durch Walde direkt und sorgfältig ermittelt. *Referenz: 90.50.108*



1



2



3



4



5



6



7

### Diskreter Verkauf im Netzwerk

#### 5 Mehrfamilienhaus mit 19 Wohnungen

8636 Wald, CHF 5–10 Mio

Spannender Verkauf eines ehemaligen Altersheims, denkmalgeschützt und mit Ausnutzungsreserven.

Referenz: 90.67.419

#### 6 Wohn- und Geschäftshaus mit 16 Einheiten

8032 Zürich, CHF 10–20 Mio

Ein langfristig spannendes Entwicklungspotenzial, welches durch die Investoren positiv beurteilt wurde.

Referenz: 90.49.577

#### 7 Bestandesliegenschaft mit Ausnutzungsreserven

8049 Zürich, CHF 1–5 Mio

Entwicklungspotenzial an gut besonnener Hanglage

– diverse Optionen für die Realisierung eines

Neubaus. Referenz: 90.68.822



# Zufriedene Kunden



«Um uns längerfristig von den Verwaltungsarbeiten zu entlasten, hat sich unsere kleine Erbgemeinschaft entschieden, das Mehrfamilienhaus in Siebnen zu verkaufen. Bei der Suche nach dem geeigneten Makler ist uns als erstes Walde aufgefallen. Der starke Marktauftritt und das erste, unverbindliche Gespräch hinterliessen bei uns einen sehr guten Eindruck. Dieser hat sich während des gesamten Verkaufsprozesses mehr als bestätigt. Die kompetente und unkomplizierte Art und Weise, wie man uns die einzelnen Vermarktungsschritte erklärte, wie sie auf unsere Bedürfnisse als Erbgemeinschaft eingegangen sind und wie sie uns sogar bei der Problematik der Grundstückgewinnsteuer unterstützt haben, war schlicht perfekt. Letztlich konnten wir aus mehreren konkreten Kaufinteressenten wählen. Dies war dann nicht der Meistbietende, sondern einer, der unserem Wunsch entsprochen hatte, die Mietverhältnisse im Sinne der langjährigen Mieter so zu belassen wie sie sind. Über den gelungenen Verkauf sind wir sehr glücklich.»

Pia und Hans-Ruedi Müller  
Verkauf Mehrfamilienhaus in Siebnen



«Vertrauen und ein gutes Renommee sind in meinen Augen zwei Schlüsselemente im Immobiliengeschäft. Beides geniesst die Marke Walde nicht nur verkäuferseitig, sondern – und das ist wichtig – auch auf Seite der Käufer. Das gibt die notwendige Sicherheit, dass eine Immobilientransaktion seriös abläuft. Aufgrund der guten Erfahrung, die ich als Käufer einer Wohnung gemacht hatte, mandatierte ich Walde mit dem Verkauf eines Mehrfamilienhauses in Zumikon. Die gute Erfahrung bestätigte sich: Mit viel Elan, aber auch mit Stil, Charme und Humor hat die Immobilienberaterin das Mandat geleitet und in jeder Hinsicht erfolgreich zum Abschluss gebracht. Was mich ganz besonders gefreut hat, waren die positiven Rückmeldungen der Mieter, die ihre Wohnungen für die Besichtigungen zur Verfügung stellten. Sie fühlten sich jederzeit zuvorkommend und respektvoll behandelt.»

Dr. Jürg Zwicky  
Verkauf Mehrfamilienhaus, Zumikon

# Unsere Dienstleistungen

53'000

aktiv suchende Interessenten

## Fundierte Marktwertschätzung

- Seriöse, marktgerechte Bewertung mittels professioneller Bewertungssysteme
- Ambitionierte und realistische Preisempfehlung, gestützt auf profunde Erfahrung und Kenntnis des lokalen Marktes



## Zielgruppengerechte Vermarktung

- Marktauftritt mit höchstem Qualitätsanspruch auf allen Kanälen; Verkaufsbroschüre, Print- und Internet-Inserate, Fotos. Bei Bedarf virtuelle Rundgänge, 3D-Grundrisse und innovative digitale Vermarktungstools
- Möglichkeit der diskreten Vermarktung über unser Kontaktnetz



Maximale  
Transparenz



## Grosses Netzwerk

- Wöchentlicher Newsletter an über 53'000 aktiv suchende Interessenten
- Grosse Datenbank mit qualifizierten Suchkontakten in der Schweiz und im Ausland
- Intensive Kontakte seit über 3 Jahrzehnten mit Partnern aus der Rechts- und Finanzbranche



## Ein Plus an Dienstleistungen

- Unterstützung bei der Suche nach einer passenden Ersatzimmobilie
- Grundstücksgewinnsteuer: Experten-Beratung zu Vorzugskonditionen



## Rundum sorglos

- Jeglicher Aufwand geht an uns: Besichtigungen, Betreuung der Interessenten, Beschaffen fehlender Unterlagen, Bonitätsprüfung, Aufbereiten des Kaufvertrags, Notariatstermin, Überwachung der Zahlungen und vieles mehr
- Maximale Transparenz für Sie dank regelmässigem und detailliertem Reporting



# Persönlich für Sie da



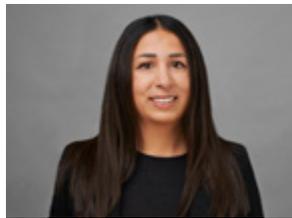
Ramona Ruh

Leiterin Anlageimmobilien  
Mitglied Management Team  
BSc ZFH in Betriebsökonomie  
MAS UZH in Real Estate



Leslie Beck

Immobilienberaterin  
Master of Law (MLaw)  
MAS UZH in Real Estate



Sila Eggebrecht

Immobilienberaterin  
BSc ZFH in Business  
Communications



Pascal Kleiner

Immobilienberater  
BSc ZHAW in Betriebsökonomie



Myriam Schmidt

Immobilienberaterin  
Immobilienvermarkterin mit eidg. FA



Nina Sennhauser

Immobilienberaterin  
BSc ZHAW in Betriebsökonomie  
CIIA Finanzanalytikerin und  
Vermögensverwalterin



Aaron Tonet

Immobilienberater  
MAS Immobilienmanagement/IFZ



Joël Büchi

Projektmitarbeiter  
Anlageimmobilien



Stefan Felber

Leiter Region Zentralschweiz  
Mitglied Management Team  
Eidg. dipl. Immobilienrehändler  
Immobilienbewerter mit eidg. FA



Remo Mathis

Immobilienberater  
Immobilienbewerter CAS FH  
Immobilienbewirtschafter  
mit eidg. FA



Mattia Bonasso

CSO  
Mitglied der Geschäftsleitung  
Leiter Region Limmattal und Aargau

18

Breit vernetzt



Walde Immobilien AG  
Zollikerstrasse 65  
CH-8702 Zollikon

+41 44 396 60 80  
anlageimmobilien@walde.ch  
**walde.ch**



1 Baden  
 +41 56 520 70 70  
 baden@walde.ch

7 Uster  
 +41 44 905 40 90  
 uster@walde.ch

2 Graubünden  
 +41 81 544 81 71  
 graubuenden@walde.ch

8 Zug  
 +41 41 727 82 82  
 zug@walde.ch

3 Kloten  
 +41 44 534 61 61  
 kloten@walde.ch

9 Zollikon, Anlageimmobilien  
 +41 44 396 60 80  
 anlageimmobilien@walde.ch

4 Luzern  
 +41 41 227 30 30  
 luzern@walde.ch

9 Zollikon, Neubau  
 +41 44 396 60 10  
 neubau@walde.ch

5 Sursee  
 +41 41 929 59 59  
 sursee@walde.ch

9 Zollikon, Hauptsitz  
 +41 44 396 60 60  
 zollikon@walde.ch

6 Thalwil  
 +41 44 722 61 00  
 thalwil@walde.ch

Walde Immobilien AG  
Zollikerstrasse 65  
CH-8702 Zollikon  
+41 44 396 60 80  
anlageimmobilien@walde.ch

**walde.ch**