



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?

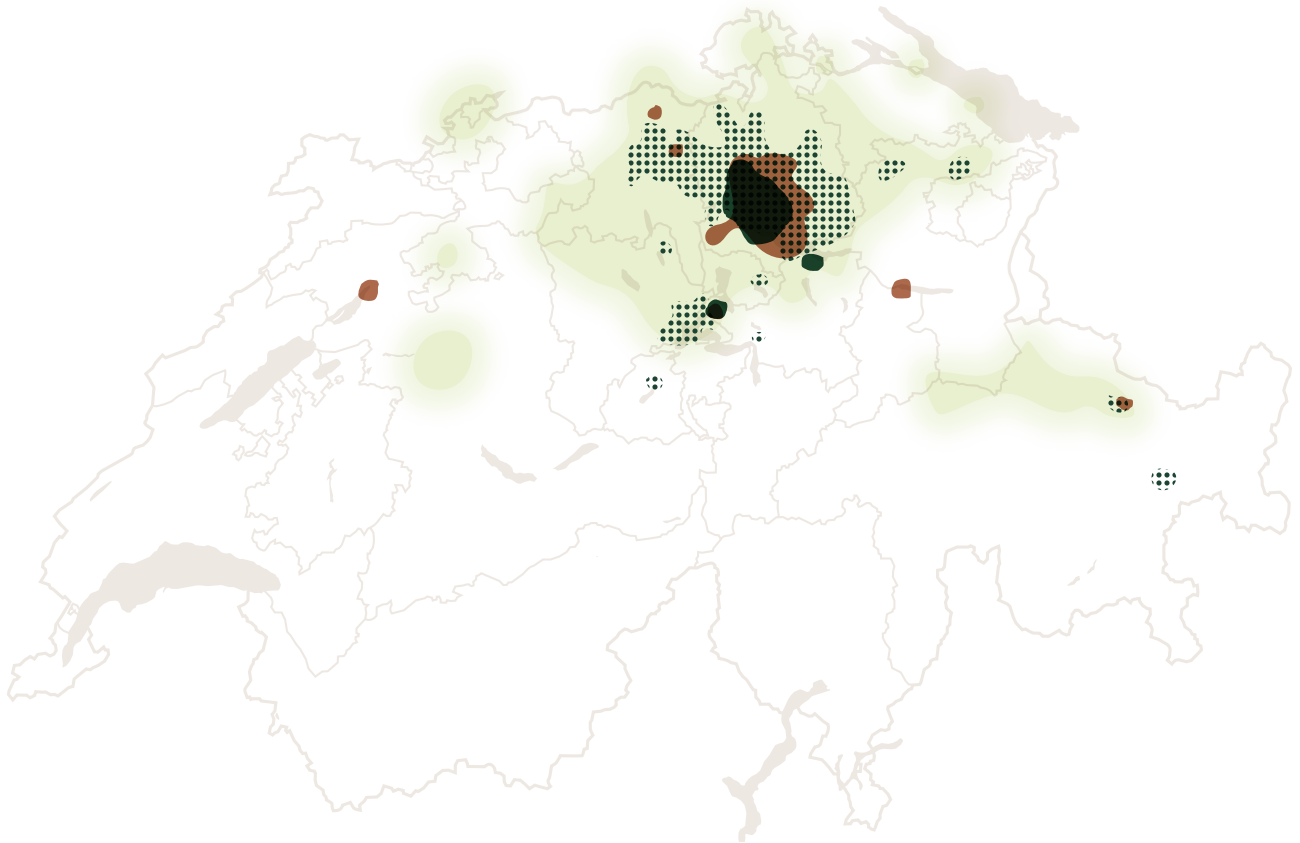
2

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



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*



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*

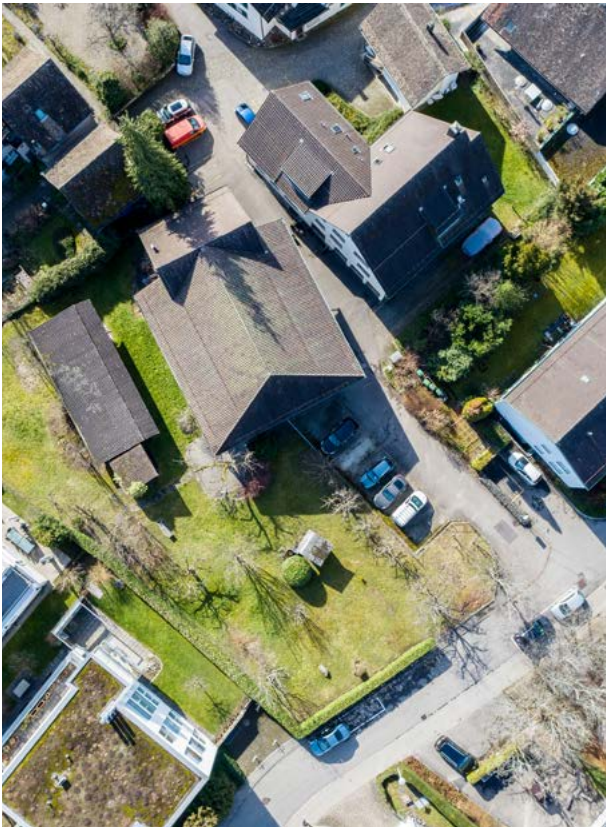
Nutzung: Vom Bauland über die Büro- oder Gewerbe- liegenschaft bis zur Wohnnutzung

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



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 Reihemittelhaus 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: Bestandeshalter und Immobilienentwickler mit Interesse an Ausnützungsreserven. *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

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

13

Diskreter Verkauf im Netzwerk

5 Mehrfamilienhaus mit 19 Wohnungen

8636 Wald, CHF 5–10 Mio

Spannender Verkauf eines ehemaligen Altersheims, denkmalgeschützt und mit Ausnützungsreserven.

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 Ausnützungsreserven

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 Erbengemeinschaft 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 Erbengemeinschaft 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

67'000

aktiv suchende Interessenten

Fundierte Marktwertschätzung

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

Grosses Netzwerk

- Wöchentlicher Newsletter an über 62'000 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

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

Ein Plus an Dienstleistungen

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

Maximale
Transparenz

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



Nikola Petrović

Immobilienberater
BSc in Wirtschaftswissenschaften



Melanie Seiler

Immobilienberaterin
BSc Betriebsökonomie/Immobilien HSLU
CAS in Immobilien/Bewertung
& Marketing



Nina Sennhauser

Immobilienberaterin
BSc ZHAW in Betriebsökonomie
CIIA Finanzanalytikerin und
Vermögensverwalterin



Joël Büchi

Projektmitarbeiter Anlageimmobilien



Emilio Philippi

Projektmitarbeiter Anlageimmobilien



Mattia Bonasso

CSO
Mitglied der Geschäftsleitung
Leiter Region Limmattal und Aargau



Stefan Felber

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

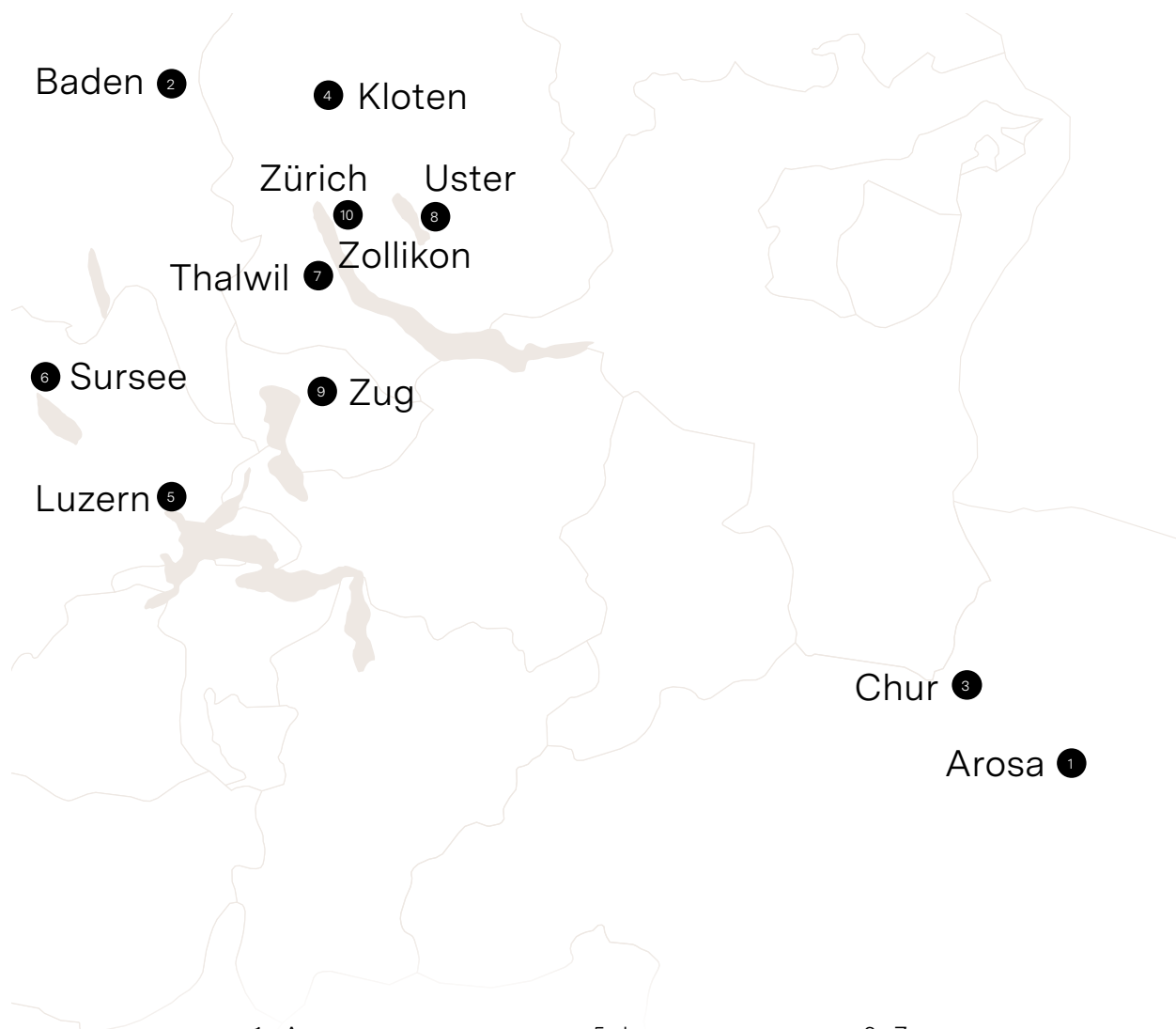
18

Breit vernetzt



Walde Immobilien AG
Zollikerstrasse 65
CH-8702 Zollikon

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



1 Arosa
+41 81 544 81 71
graubuenden@walde.ch

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

3 Chur
+41 81 544 81 71
graubuenden@walde.ch

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

walde.ch