SPECHT
IMMOBILIEN

» Ideen ermöglichen – **Projekte realisieren** «

Immobilien in Winterthur und der Ostschweiz. Offmarket-Zugänge, Renditeobjekte und Projektentwicklung – massgeschneiderte Lösungen aus einer Hand.

UNTERNEHMENSBROSCHÜRE

WWW.SPECHTIMMO.CH

DAS UNTERNEHMEN

Alle Dienstleistungen **unter einem Dach**

WER WIR SIND

Von der strategischen Planung und Ausrichtung über die Entwicklung hin zur Realisierung und Vermarktung bieten wir unseren Kunden – in Zusammenarbeit mit unseren Partnerunternehmen – massgeschneiderte Lösungen aus einer Hand.

Die **SPECHT IMMOBILIEN GMBH** mit Sitz in Schlatt TG ist als Investorin, Entwicklerin und Beraterin im Immobilienmarkt von Winterthur und der Ostschweiz tätig. Wir denken in Objekten und in Lebenszyklen: Wer eine Liegenschaft ankauft, entwickelt und vermarktet, muss alle drei Perspektiven beherrschen – und sie miteinander verbinden.

Unser Handeln ist proaktiv statt abwartend. Wir suchen aktiv nach Grundstücken und Liegenschaften, prüfen Potenziale, bevor sie am Markt sichtbar werden, und begleiten Eigentümerinnen und Investoren über den gesamten Prozess. Grundlage jeder Empfehlung ist eine **ausgewogene Sicht auf Rentabilität, Sicherheit und Liquidität**.

PROFIL IN ZAHLEN

2013
gegründet – seit über zehn Jahren im Schweizer Immobilienmarkt verankert

4
Kernbereiche: Investment, Entwicklung, Vermarktung, Beratung

Schlatt TG
Firmensitz im Zentrum des Marktgebiets Winterthur / Ostschweiz

Netzwerk
etabliertes Partnernetzwerk für Planung, Bau, Recht und Finanzierung

UNSER ANSPRUCH

Eine Ansprechperson für den ganzen Weg – von der ersten Standortfrage über Baubewilligung und Realisierung bis zur Schlüsselübergabe. Keine Schnittstellenverluste, keine Zuständigkeitslücken.

» Wir ermöglichen Ideen und realisieren Projekte – **verbindlich, unternehmerisch und regional verankert.** «

Vier Kernbereiche – **ein durchgängiger Prozess**

LEISTUNGEN IM ÜBERBLICK

Unsere Leistungen greifen ineinander. Sie können jeden Bereich einzeln beauftragen – oder den gesamten Prozess in eine Hand geben.

01

INVESTMENT

Akquisition von bebaubaren Grundstücken, Bestandes- und Sanierungsliegenschaften – für das eigene Portfolio und für unsere Kunden.

02

ENTWICKLUNG

Begleitung von Investoren in allen Schritten entlang der Immobilienentwicklung – von der Standortanalyse bis zur Übergabe.

03

VERMARKTUNG

Langjährige Erfahrung im Verkauf von Bestandesimmobilien und in der Vermarktung von Neubauprojekten.

04

BERATUNG

Immobilienberatung über den gesamten Lebenszyklus einer Liegenschaft – von der Bewertung bis zur Nachfolge.

OFFMARKET & RENDITEOBJEKTE

Die interessantesten Objekte erscheinen nie auf einem Portal. Über unser regionales Netzwerk aus Eigentümern, Verwaltungen, Planern und Behörden erhalten wir Kenntnis von Verkaufsabsichten, bevor sie öffentlich werden – und vermitteln diese diskret an passende Investoren.

Für Eigentümerinnen und Eigentümer bedeutet das: ein Verkauf ohne öffentliche Ausschreibung, ohne Besichtigungstourismus und ohne Preisdruck durch Marktgerüchte. Für Investoren bedeutet es Zugang zu **Renditeobjekten mit belastbaren Zahlen** statt zu überbotenen Angeboten.

SO ARBEITEN WIR

Schritt 1

ERSTGESPRÄCH

Ziele, Zeithorizont und Rahmenbedingungen klären – kostenlos und unverbindlich.

Schritt 2

ANALYSE

Standort, Markt, Bau- und Zonenrecht, Wirtschaftlichkeit und Risiken.

Schritt 3

STRATEGIE

Empfehlung mit Varianten, Zahlen und einem klaren Fahrplan.

Schritt 4

UMSETZUNG

Realisierung, Vermarktung und Übergabe – mit einer Ansprechperson.

Objekte finden, **bevor der Markt sie sieht**

INVESTMENT

Unsere Kerntätigkeit ist die Akquisition von bebaubaren Grundstücken, von Bestandesliegenschaften und von baufälligen Liegenschaften – für unser Unternehmen und für unsere Kunden.

Wir treten selbst als Käuferin auf. Das verändert die Qualität unserer Einschätzung: Was wir Investoren empfehlen, würden wir unter gleichen Bedingungen auch selbst erwerben. Entscheidend sind dabei nicht Prospektrenditen, sondern der nachweisbare Ertrag nach Instandsetzung, Leerstand und Kapitalkosten.

Wir prüfen Objekte innerhalb weniger Tage, halten Zusagen ein und kommunizieren auch ein Nein klar und begründet. Diskretion ist bei Offmarket-Transaktionen keine Höflichkeit, sondern Voraussetzung.

FÜR VERKÄUFER

Sie erhalten eine belastbare Kaufpreisindikation, einen verlässlichen Zeitplan und – wenn Sie es wünschen – einen Verkauf, von dem der Markt erst nach der Beurkundung erfährt.

WIR AKQUIRIEREN

- Bauland und bebaubare Grundstücke
- Baubewilligte und projektierte Vorhaben
- Sanierungs- und Renovationsobjekte
- Bestandesliegenschaften und Renditeobjekte
- Immobiliengesellschaften
- PropTech-Unternehmen

PRÜFKRITERIEN

- Lage, Erschliessung und Entwicklungspotenzial
- Bau- und Zonenordnung, Ausnutzungsreserven
- Zustand, Instandsetzungsbedarf und Investitionsstau
- Mietertragslage, Leerstandsrisiko und Mieterstruktur
- Rentabilität, Sicherheit und Liquidität im Verhältnis
- Exit-Szenarien und Haltedauer

Ihr Objekt zum Verkauf? Wir prüfen Bauland, Renditeobjekte und Sanierungsliegenschaften in Winterthur und der Ostschweiz – vertraulich, kostenlos und ohne Verpflichtung.

Aus Potenzial wird **ein bewilligtes Projekt**

ENTWICKLUNG

Wir unterstützen Investoren in allen Schritten entlang der Immobilienentwicklung – von der ersten Standortfrage bis zur Abnahme und Übergabe.

Immobilienentwicklung ist Koordinationsarbeit. Architektur, Baurecht, Behörden, Finanzierung, Nachbarschaft und späterer Absatz müssen früh zusammengedacht werden – sonst entstehen Projekte, die planerisch überzeugen und wirtschaftlich nicht tragen.

Wir übernehmen diese Rolle als Bauherrenvertretung oder als Entwicklungspartnerin und halten dabei die Verwertbarkeit konsequent im Blick: Nutzungskonzept, Wohnungsmix und Ausbaustandard entstehen aus der Nachfrage im jeweiligen Marktgebiet – nicht aus dem Katalog.

TYPISCHE AUSGANGSLAGEN

- Unternutztes Grundstück in guter Lage
- Familienbesitz mit ungeklärter Nachfolge
- Altbau mit erheblichem Investitionsstau
- Bewilligtes Projekt ohne Realisierungspartner

UNSERE LEISTUNGEN

- Standort- und Marktanalyse
- Projektbeurteilung und Machbarkeitsprüfung
- Nutzungskonzepte und Wohnungsmix
- Neubauentwicklung
- Entwicklung von Bestandesliegenschaften
- Durchführung und Begleitung von Wettbewerben
- Projektorganisation und Projektmanagement
- Koordination von Planern, Behörden und Unternehmern
- Begleitung des Baubewilligungsverfahrens
- Verkauf beziehungsweise Erstvermietung
- Abnahme, Mängelmanagement und Übergabe

REFERENZPROJEKTE

SOLIDUS – Entwicklung und Verkauf einer Neubauüberbauung
CHUPFERWIS – Neubauentwicklung mit Wohnungsverkauf
ARINA – Verkauf von Eigentumswohnungen
RHEINOASE, Stein am Rhein – Fünffamilienhaus

Sie besitzen ein Grundstück mit Potenzial? Wir prüfen Machbarkeit, Bewilligungsfähigkeit und Wirtschaftlichkeit – **bevor Sie in die Planung investieren.**

Der richtige Käufer, **nicht der schnellste**

VERMARKTUNG

Wir verfügen über langjährige Erfahrung im Verkauf von Bestandesimmobilien und in der Vermarktung von Neubauprojekten.

Eine Vermarktung beginnt nicht mit dem Inserat, sondern mit der Frage, wer dieses Objekt wirklich kaufen will – und was diese Zielgruppe braucht, um sich zu entscheiden. Aus dieser Antwort leiten wir Preisstrategie, Unterlagen und Kanäle ab.

Auf Wunsch vermarkten wir **offmarket**: ohne Portale, ohne Beschriftung, ohne öffentliche Dokumentation. Angesprochen wird ausschliesslich ein ausgewählter Kreis aus unserem Investoren- und Kundennetzwerk.

WAS SIE ERHALTEN

- Realistische Preiseinschätzung – keine Einkaufspreise
- Vollständige, prüffähige Verkaufsdokumentation
- Qualifizierte Interessenten statt Besichtigungstourismus
- Transparente Rückmeldung in jeder Phase

UNSER VORGEHEN

- Aufgabenanalyse nach den Bedürfnissen der Kundschaft
- Marktwertermittlung und Standortanalyse
- Erarbeitung des Vermarktungskonzepts
- Aufbereitung des Objekts für Verkauf oder Vermietung
- Erstellung der Vermarktungsunterlagen
- Umsetzung der Vermarktungsmassnahmen
- Betreuung der Endkundschaft und Besichtigungen
- Reservations- und Vertragsmanagement
- Begleitung bis zum Vertragsabschluss
- Übergabe des Objekts

NEUBAUPROJEKTE

Bei Neubauten begleiten wir die Vermarktung ab der Planung: Wohnungsmix, Ausbaustandard und Preisliste entstehen so, dass das Projekt verkäuflich ist – und nicht erst nachträglich korrigiert werden muss.

Wir vermarkten auf Wunsch vollständig diskret. **Ohne Portal, ohne Beschriftung – ausschliesslich im Netzwerk.**

Entscheidungen
auf belastbarer Grundlage

BERATUNG

In unserer Immobilienberatung berücksichtigen wir den gesamten Lebenszyklus einer Liegenschaft.

Ob Kauf, Verkauf, Sanierung, Umnutzung oder Nachfolge: Fast jede Immobilienfrage hat eine bauliche, eine rechtliche, eine steuerliche und eine finanzielle Seite. Wir bringen diese Perspektiven zusammen – mit unseren Partnerinnen und Partnern aus Recht, Treuhand, Planung und Finanzierung.

Das Ergebnis ist keine Sammlung von Möglichkeiten, sondern eine begründete Empfehlung mit Zahlen, Varianten und einem klaren nächsten Schritt.

PARTNERNETZWERK

Wir arbeiten mit einem etablierten Netzwerk zusammen – unter anderem mit **MÜLLER + SPECHT AG**, **Marthaler Immobilien AG** sowie Partnern aus Planung, Baurecht, Treuhand und Finanzierung. So bleibt die Verantwortung bei einer Ansprechperson, während die Fachtiefe über das Netzwerk gesichert ist.

BERATUNGSFELDER

- Wertermittlungen und Schatzungen
- Standort- und Marktanalysen
- Erarbeitung von Immobilienstrategien
- Begleitung bei Kauf und Verkauf
- Finanzierungsberatung
- Due-Diligence-Prozesse
- Fragen zu Immobilien- und Sachenrecht
- Steuerliche Fragestellungen
- Vertragswesen
- Begründung von Stockwerkeigentum

HÄUFIGE ANLÄSSE

- Erbteilung und Nachfolgeplanung
- Kaufpreisprüfung vor dem Erwerb
- Sanieren oder verkaufen – Variantenvergleich
- Aufbau oder Bereinigung eines Portfolios

Eine Einschätzung, bevor Sie entscheiden: **Das Erstgespräch ist kostenlos, vertraulich und unverbindlich.**

Sprechen wir über
Ihre Immobilie.

Ein Erstgespräch ist kostenlos, vertraulich und unverbindlich – ob Sie verkaufen, entwickeln, investieren oder sich einfach Klarheit über den Wert Ihrer Liegenschaft verschaffen möchten.

ADRESSE

SPECHT IMMOBILIEN GMBH
Im Brühl 35
CH-8252 Schlatt

KONTAKT

+41 (0)52 533 64 68
+41 (0)79 426 09 16
info@spechtimmo.ch

MARKTGEBIET

Winterthur, Weinland, Thurgau, Schaffhausen und die weitere Ostschweiz

LEISTUNGEN

Investment · Entwicklung · Vermarktung · Beratung

WWW.SPECHTIMMO.CH