

Bestandsimmobilie
Tübinger Str. 87 Stuttgart

- 01 Das Unternehmen
- 02 Aktuelle Marktsituation
- 03 Vorhaben Tübinger Str. 87 Stuttgart
- 04 Referenzen





Wenn ich durch die Straßen deutscher Großstädte gehe, sehe ich unfassbar viel Potenzial für lebenswerten und energie-effizienten Wohnraum.

Unsere Mission ist die intelligente Entwicklung solcher Bestandsgebäude. Dabei setzen wir seit Jahren neue Maßstäbe.

Fabian Neshati,
Geschäftsführer

01 Das Unternehmen

- Alle reden über den Bedarf an Neubauten, doch hinten bröckelt der Bestand. In Großstädten wie Stuttgart hat sich in vielen Altbauten großer Sanierungsbedarf angestaut. Genau an diesem Punkt setzt die Variond Gruppe an. Mit einem intelligenten Konzept hauchen wir Immobilien mit Entwicklungspotenzial neues Leben ein. Dabei sichern unsere eigenen Planungs- und Bauexperten die zügige Sanierung und eine wertsteigende Entwicklung.

- Die Variond Gruppe schöpft dieses Potenzial aus: Als inhabergeführtes Unternehmen sind wir seit Jahren auf die Revitalisierung von Mehrfamilienhäusern spezialisiert. Mit nachweislichem und nachhaltigem Erfolg.
-

- Wir kaufen Gebäude mit Potential in Süddeutschland zu fairen Marktpreisen an. Als einer der führenden Spezialisten im Bereich der Immobiliensanierung arbeiten wir eng vernetzt mit Maklern und institutionellen Verkäufern zusammen. Auf Basis eines jahrelang gewachsenen Vertrauensverhältnisses haben wir laufend Zugang zu neuen Immobilienprojekten.
-

- Die Bauplanung, -leitung und -überwachung übernimmt unser eigenes qualifiziertes Expertenteam. Das gibt Sicherheit, senkt die Sanierungskosten und ermöglicht eine schnelle Realisierung. Neben unserem eigenen Handwerkerteam beauftragen wir ausgewählte lokale Fachbetriebe.

- So machen wir aus „Problemimmobilien“ moderne Lebensräume. Hochwertig ausgestattet und energetisch optimiert.
-

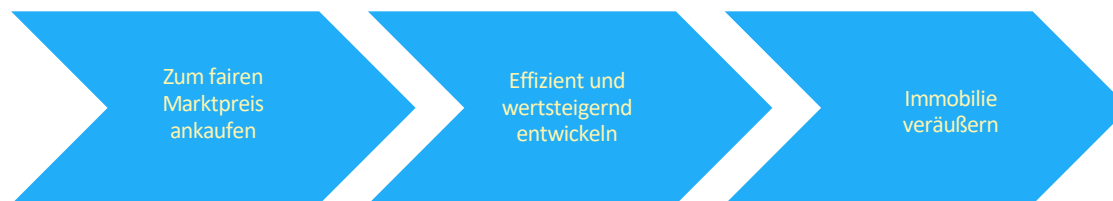




Durch unser aktives Asset Management lösen wir bestehende Mietverhältnisse in Renovierungsobjekten fair auf. Dabei incentivieren wir Mieter für einen Umzug, stellen durch unser Netzwerk Alternativwohnungen zur Verfügung und unterstützen den Mieter ganzheitlich.

Tim Burgbacher,
Director of Real Estate Development
Prokurist

Unsere Value-Add-Strategie



Die Value-Add-Strategie der Variond Gruppe verdeutlicht, wie aus Bestandsimmobilien in Ballungszentren durch die wertsteigernde Sanierung nachhaltiger Lebensraum in zentraler Lage geschaffen wird.

02 Marktsituation

Warum die Bestandsimmobilie profitiert

Bauträger verschieben Neubaumaßnahmen, weil die Baupreise unkalkulierbar sind. Es kommt deutlich weniger Wohnraum auf den Markt.
Eine tolle Chance für den Bestand.

- In Deutschland sind rund 68% aller Wohnungen vor 1979 gebaut worden.
- Im Durchschnitt weisen nur 13% aller ausgestellten Energieausweise in Deutschland den positiven Energiekennwert A, A+ oder B auf.
- Nach derzeitigen Berechnungen werden im Jahr 2030 bis zu 28 Mio. Tonnen CO2 Emissionen im Gebäudesektor mehr verursacht als im Klimaschutzplan vorgesehen.

- Im Jahr 2020 lebten rund 8,5 Millionen Menschen in Deutschland in überbelegten Wohnungen.

- Die Top 7 Standorte in Deutschland bleiben auch künftig Zuzugsorte.

- Die Zahl der Wohnungen in Stuttgart ist jedoch von 2014 - 2019 nur um insgesamt 2,7% gestiegen.

Seit mehreren Jahren entwickeln wir, die Variond Gruppe, Bestandsimmobilien in Süddeutschland. Aktuell entwickeln wir mehr als 200 Einheiten, vorwiegend in gefragten innerstädtischen Lagen von Stuttgart. Wir schaffen Werte durch die anspruchsvolle und energetische Sanierung attraktiver Objekte.



Vielleicht fragen Sie sich.....

...inwieweit unsere Sanierungsprojekte von der aktuellen Rohstoffknappheit und den steigenden Baukosten betroffen sind:

Da wir mittlerweile ein vierköpfiges eigenes Bauleitungsteam haben, schaffen wir es sehr gut, mit den Herausforderungen der aktuellen Zeit umzugehen. Im Team denken wir um die Ecke, reservieren und lagern Materialien, wie Fliesen und Parkett mittlerweile **Monate im Voraus** und informieren unsere lokalen Handwerkspartner **Monate vor Baubeginn** über neue anstehende Projekte. In diesen Zeiten ist Planung alles und diese effizient intern abzubilden ist eine unserer größten Stärken.

...wie wir es schaffen die Renovierungskosten im Auge zu behalten:

Alle Mitarbeiter von uns arbeiten mit unserer eigenen Softwarelösung auf Basis von Salesforce. Alle unsere Prozesse sind digital und transparent. Für die Sanierungsmaßnahmen heißt das, dass von der Erstellung des Leistungsverzeichnisses, dem einholen mehrerer Angebote, der Beauftragung, Abnahme und Rechnungsstellung durch den Nachunternehmer alles transparent in unserem System ist. Wir haben ein effektives Baukosten Controlling um stets den Überblick zu behalten.

...wie wir an Handwerker rankommen:

Da wir die Planung und Bauleitung bei uns Inhouse abbilden erfolgen wesentliche Elemente der Entwicklung kontrollierbar bei uns im Unternehmen. Unser Bauleitungsteam bringt ein hervorragendes Netzwerk an Nachunternehmern mit. Am Ende ist es aber auch die partnerschaftliche Zusammenarbeit mit den Handwerkern und die Aussicht auf viele Folgeaufträge.



Aktueller Zustand

Vorhaben Tübinger Str. 87

VARIOND
GRUPPE



Aktueller Zustand

Vorhaben Tübinger Str. 87

VARIOND
GRUPPE



Ansicht Südwest



Ansicht Südost



Hofbereich



Eingangsbereich mit Zufahrt TG



Tübinger Straße Richtung Marienplatz

Aktueller Zustand

Vorhaben Tübinger Str. 87

VARIOND
GRUPPE



Terrasse Schlafzimmer Penthouse



Dachterasse Penthouse



Schlafzimmer Penthouse



Vorplatz Schlafzimmer Penthouse

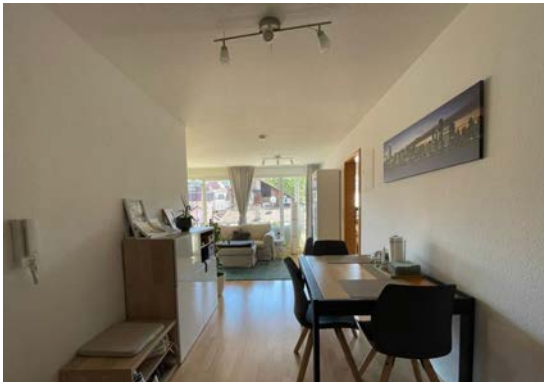


Wohnbereich Penthouse

Aktueller Zustand

Vorhaben Tübinger Str. 87

VARIOND
GRUPPE



Bad 2 Zi. Whg.



Wohnen 2 Zi. Whg.



1 Zi. Whg.



1 Zi. Whg.



Balkon 2 Zi. Whg.

Aktueller Zustand

Vorhaben Tübinger Str. 87



Potenzialfläche 1. OG



Gewerbe EG



Gewerbe EG



Potenzialfläche 1. OG.



Haustechnik UG

03 Vorhaben Tübinger Str. 87 Stuttgart

1992

Das Haus wurde 1992 in massiver Bauweise erbaut.

800 m²

Das Mehrfamilienhaus verfügt über eine Wohn- und Gewerbefläche von ca. 800 m²

Zustand

Das Objekt befindet sich in einem sehr gepflegtem Zustand und wurde laufend in Stand gehalten. Bei Neuvermietung, wurden die Wohnungen über die Jahre vor Bezug renoviert. Sämtliche Einheiten wie auch die hauseigene Tiefgarage mit 13 Stellplätzen, sind barrierefrei erreichbar.

Lage

Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage der Stuttgarter Innenstadt an einer verkehrsberuhigten Fahrradstraße. Der gefragte Standort an der Tübinger Straße in Stuttgart Mitte, verbindet sämtliche Annehmlichkeiten und Vorzüge urbanen Wohnens mit einer idealen Infrastruktur. Die Königstraße, der Marktplatz wie auch der Marienplatz liegen in fußläufig, bequem erreichbarer Entfernung.



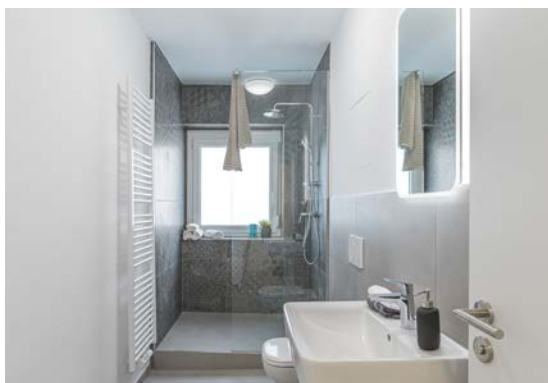
06 Referenzen



Heusteigstraße, Stuttgart



Olgastraße, Stuttgart



Ditzingerstraße, Gerlingen



Böblingerstraße, Stuttgart



Schelztorstraße, Esslingen

Kontakt

Mehr über uns erfahren

VARIOND
GRUPPE

Wir freuen uns auf die Zusammenarbeit.

Website

www.variond.de