

DER MENSCH IM MITTELPUNKT

# OFFEN FÜR NEUE BEGEGNUNGEN



Exposé Haus 2

\* sternhöhe

Epplerstraße 225, 70567 Stuttgart

06/2024




# KONZEPTION

Die Konzeption der Sternhöhe folgt dem Stadtgedanken: 10 ha moderne Arbeitswelten rund um einen offenen Campus. Ein Ort, an dem sich alle Wege kreuzen, wo man sich trifft, wieder trennt. Geplant oder ungeplant. Auf dem Weg nach drinnen oder nach draußen.

Ein Ort für Ihre Community.

# DER MENSCH IM MITTELPUNKT

A photograph of a modern building with a dark stone facade and a green lawn with trees in the foreground. The building has a prominent dark stone wall on the right side and a lighter-colored facade with windows on the left. The foreground is a lush green lawn with several trees, including a large one on the left and smaller ones in the middle. The sky is clear and blue.

Der Gedanke am Anfang aller Planungen war so einfach wie radikal:

Der Mensch und seine Bedürfnisse stehen im Zentrum.

Jeder einzelne Arbeitsplatz entspricht darum den Ansprüchen an eine moderne Arbeitsumgebung, in der es sich arbeiten und regenerieren lässt.

Großzügige Freiflächen, grüne Rückzugsräume für Kontemplation und offene Begegnungsräume für den kollaborativen Austausch.

# POWER VOM FEINSTEN

Der neue Gastronomiebereich serviert den Mitarbeitern das ganze Spektrum moderner Cuisine: klassisch, vegetarisch, vegan. Slow Food. Fast Lane. Alles frisch zubereitet mit regionalen Zutaten - und serviert mit Seeblick. Eine Benchmark für bewusste Bowls und leckere Lunches.





# DIREKT OFFLINE GEHEN

---

Immer im grünen Bereich – vom lichten digital Office auf der Sternhöhe wechselt man direkt ins Café auf die Sonnenterrasse oder die Parkanlagen.

Für die analoge Auszeit zwischendurch.

# CAMPUS STERNHÖHE

12 Gebäude rund um einen offenen Campus mit neuem, einladendem Eingang und großzügigen Grünflächen, einer neuen, moderner Gastronomie, 2.500 Stellplätzen, zahlreichen zusätzliche buchbaren Konferenzräumen und Projekt- bzw. Co-Workingflächen sowie einer neuen Kita.

Der Campus Sternhöhe ist planerisch wie baulich ein Meisterwerk. Er beherbergt Arbeitswelten, die trotz Trendwenden und technischen Innovationen noch heute wertig, ausgereift, modern und zukunftsweisend sind. Der Campus wird nun durch nachhaltige Konzepte und Gestaltung für die kommenden Jahrzehnte gestärkt. In allen Maßnahmen unserer hochwertigen Revitalisierung bleibt die Richtschnur stets jene, die das Objekt bereits bei der Eröffnung zu einer modernen Ikone gemacht haben.



**12 Gebäude – 110.000 m<sup>2</sup>  
Büro- und Nutzfläche**



**Baujahr 1990**

- 1. Bauabschnitt Ref. 2019-2020**
- 2. Bauabschnitt Ref. ab 2022**



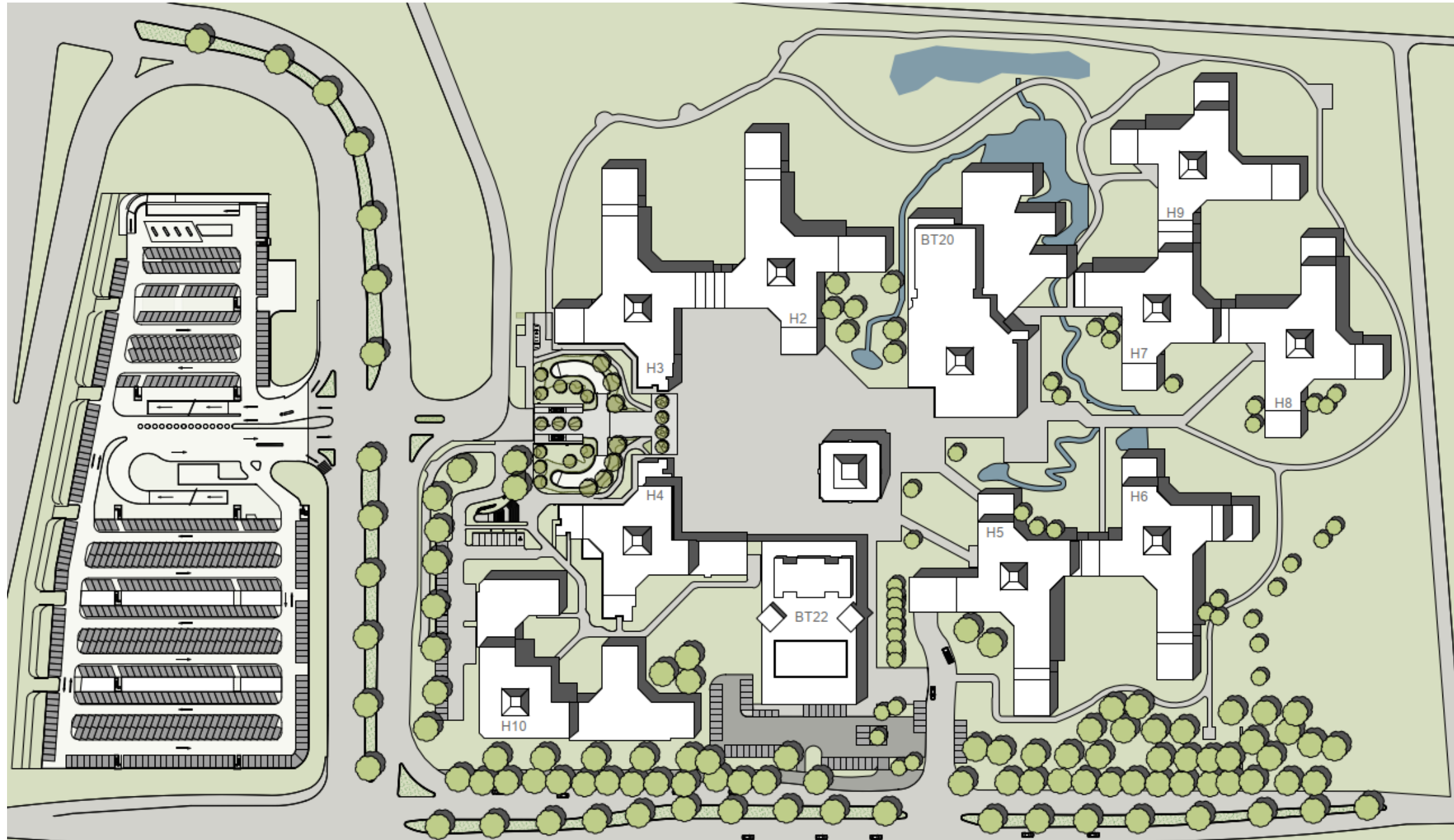
**Campus-Flair mit Mehrwert**



**ca. 2.500 Stück**



# CAMPUS LAGEPLAN





# FLEXIBEL UND ZIELORIENTIERT

---

Jedes Gebäude auf dem Areal ist um einen zentralen Lichthof angeordnet, der sich - je nach Haus - auf insgesamt vier bis sechs Stockwerke ausstrahlt.

Das Haus 2 befindet sich zentral auf dem Campus und grenzt direkt an die Piazza.

Waldsteingranit, großzügige Verglasungen, Gitterelemente und Balkone sorgen in ihrem Zusammenspiel für Differenzierung und Identifikation des eigenen Arbeitsplatzes.

Transparente Kommunikationstreppen verbinden Büroetagen und Empfangsflächen und werden zum zentralen Begegnungsort.



# UNSER ESG-PASS

## Zukunftssichere Mobilität



Elektromobilität



ÖPNV



Fahrradstellplätze



Barrierefreiheit

## Zukunftssichere Energie



CO2-sparendes  
Heizsystem



Fassade



Erneuerbare  
Energien



Beleuchtung

## Zukunftssichere Ausstattung



Konnektivität



Biodiversität



Schließanlage



Smart Meter

## Next Level



Grünstrom



Mieterfreundliches  
Raumkonzept



Freizeitangebote



Green Lease &  
Mieterauswahl



# ENERGIEAUSWEIS

## Primärenergiebedarf

Treibhausgasemissionen 43,93 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)

↓ Primärenergiebedarf dieses Gebäudes  
130,26 kWh/(m<sup>2</sup>·a)



↑ Anforderungswert GEG Neubau (Vergleichswert) | Anforderungswert GEG modernisierter Altbau (Vergleichswert)

### Anforderungen gemäß GEG<sup>2</sup>

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert 130,26 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Mittlere Wärmedurchgangskoeffizienten  eingehalten  
Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)  eingehalten

### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach § 21 GEG
- Verfahren nach § 32 GEG („Ein-Zonen-Modell“)
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG
- Vereinfachungen nach § 21 Absatz 2 Satz 2 GEG

## Endenergiebedarf

| Energieträger  | Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m <sup>2</sup> ·a) für |            |                        |                      |                              | Gebäude insgesamt |
|--|--|------------|------------------------|----------------------|------------------------------|-------------------|
|  | Heizung  | Warmwasser | Eingebaute Beleuchtung | Lüftung <sup>3</sup> | Kühlung einschl. Befeuchtung |                   |
| Strom netzbezogen  | 3,77   | 0,66       | 12,75                  | 7,26                 | 2,75                         | 27,19             |
| Nah-/Fernwärme aus KWK, fossiler Brennstoff (Gasförmige und flüssige Brennstoffe) bzw. Energieträger | 159,46   | 0          | 0                      | 0                    | 0                            | 159,46            |

weitere Einträge in Anlage

**Endenergiebedarf Wärme** [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] **162 kWh/(m<sup>2</sup>·a)**

**Endenergiebedarf Strom** [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] **25 kWh/(m<sup>2</sup>·a)**

# WARUM NACHHALTIGKEIT FÜR UNS WICHTIG IST

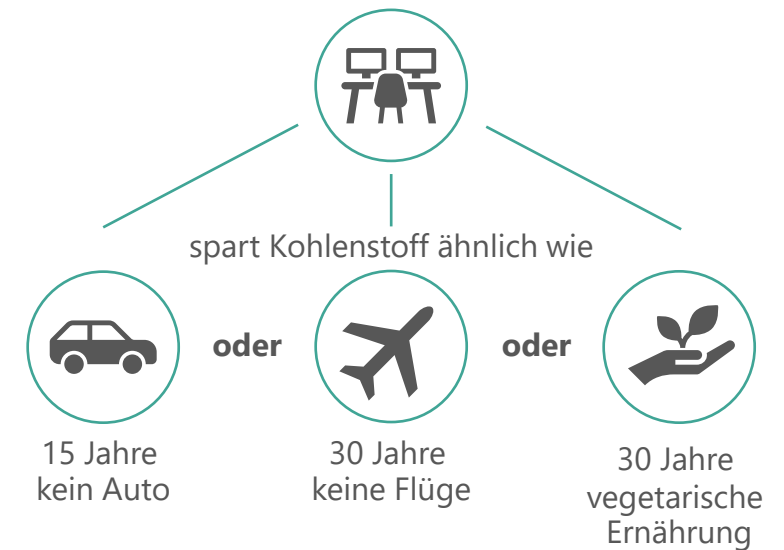
Bei jeder erfolgten Sanierung nutzen wir ca. 70-80% der vorhandenen Baustruktur weiter und vermeiden damit CO<sub>2</sub>-Emissionen, die bei Errichtung eines Neubaus entstehen würden. Alle unsere Sanierungen unterliegen unseren Low Carbon Design Prinzipien und nach abgeschlossenem Umbau sinkt der durchschnittliche Energieverbrauch um ca. 30-50%.

Jeder so geschaffene Arbeitsplatz spart so viel CO<sub>2</sub> ein als würde eine Person 15 Jahre auf Autofahrten oder 30 Jahre private Flüge verzichten oder sich 30 Jahre lang rein vegetarisch ernähren.

## Gut zu wissen

Seit 2010 veröffentlichen wir jährlich einen Nachhaltigkeitsbericht, in dem sich Interessierte über unsere ESG-Aktivitäten umfassend informieren können. Diese Berichte sind auf unserer Webseite unter [www.alstria.de](http://www.alstria.de) als PDF-Dokumente verfügbar.

Ein Arbeitsplatz in einem sanierten Gebäude





# UNSERE ESG-STRATEGIE



## Suffizienz

Bestandsgebäude möglichst lange nutzen und Abriss/Neubau vermeiden



## Sanierung

Bei der Sanierung CO<sub>2</sub>-bewusst planen und auf langlebige Komponenten und Materialien setzen



## Dekarbonisierung

Allgemeinstrom aus Erneuerbaren Energien, bei der Heizung weg von fossilen Brennstoffen



## Effizienz

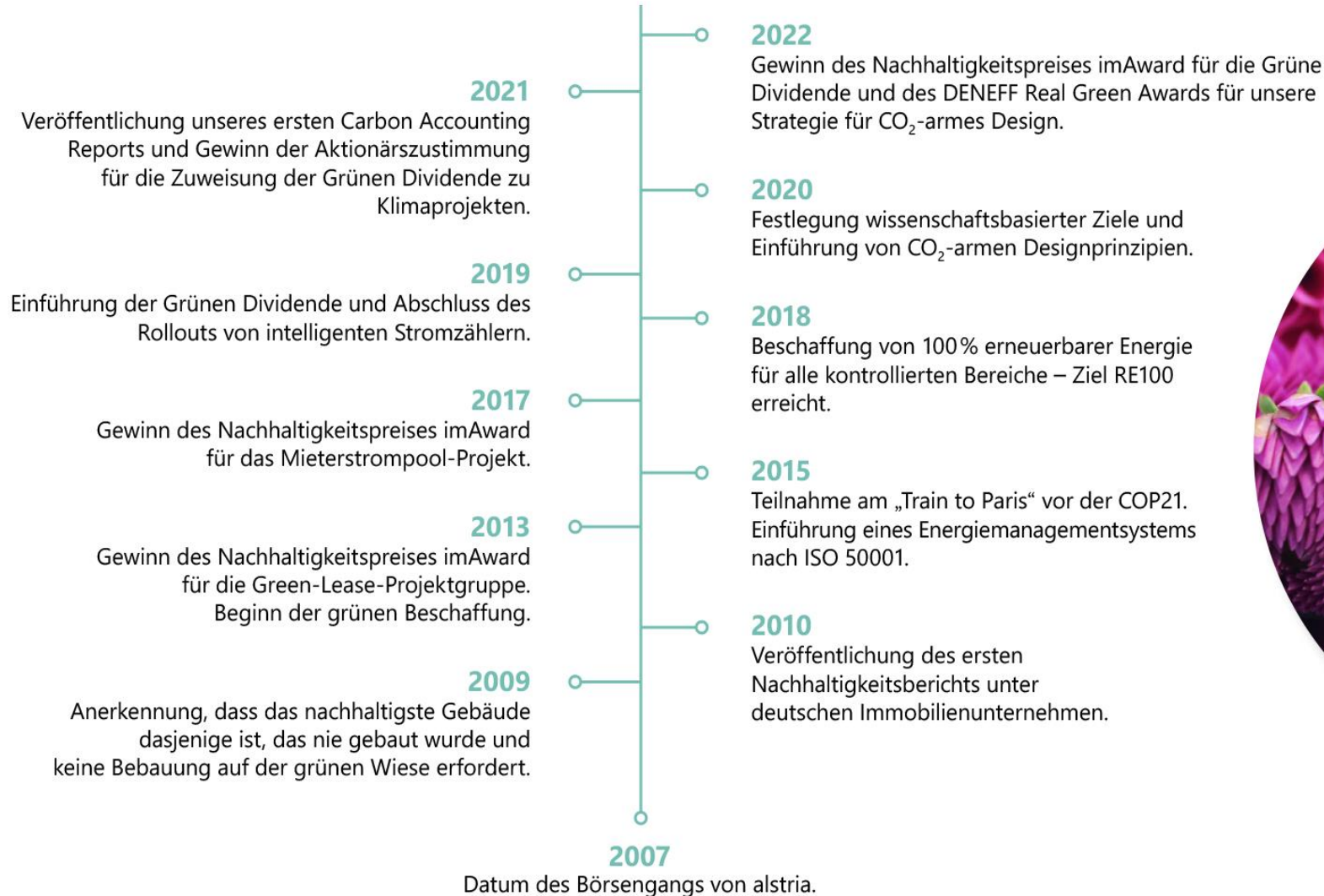
Bedarfe senken und Effizienz bei jeder Umbaumaßnahme und Modernisierung erhöhen



## Gemeinsam

Nachhaltigkeit ist eine Teamaufgabe, deshalb werden alle beteiligt und mitgenommen

# UNSERE ESG-MEILENSTEINE



# UNSERE NACHHALTIGKEITS-CREDENTIALS



| RATING AGENCY                               | RESULT  |
|---|---|
| <b>CDP</b><br>Climate Change                | <b>2022</b> A-<br><b>2021</b> B<br><b>2020</b> B  |
| <b>MSCI</b><br>ESG Rating                   | <b>2023</b> AA<br><b>2022</b> A<br><b>2021</b> A  |
| <b>Bloomberg</b><br>Gender – Equality Index | <b>2023</b> 74.05%<br><b>2022</b> 71.31%<br><b>2021</b> 67.62%  |
| <b>Sustainalytics</b><br>ESG Risk Rating    | <b>2023</b> 12.3 Low risk<br><b>2022</b> 11.3 Low risk (2023 ESG Regional Top Rated)<br><b>2021</b> 11.5 Low risk |

| RATING AGENCY  | RESULT  |
|--|---|
| <b>GRESB</b><br>Public Disclosure                      | <b>2023</b> A<br><b>2022</b> A<br><b>2021</b> A   |
| <b>EPRA</b><br>European Public Real Estate Association | <b>2023</b> sBPR Gold Award<br><b>2022</b> sBPR Gold Award<br><b>2021</b> sBPR Gold Award |

# AUSSTATTUNG

- DGNB-Gold Zertifizierung angestrebt
- Flexible, effiziente und ansprechende Bürokonzepte als Open Space oder Zellenstruktur gemäß Mieterplanung
- Systemtrennwände und teilweise verglaste Wände planbar
- Mechanische Be- und Entlüftung in Besprechungs- und innenliegenden Räumen
- In Open Space Bereichen sind Think Tanks, PhoneBooths, Copyplaces etc. in der Mittelzone möglich
- Hochwertig gestaltete Sanitärbereiche, Teeküchen und Meeting Points
- Verkabelung im Hohlraumboden
- Ausgefeilte LED-Lichtgestaltung mit Präsenzmeldern, Arbeitsplatz-Beleuchtung über Stehleuchten
- Moderne Heiz- und Kühldeckensegel mit akustisch wirksamer Oberfläche
- Steuerung von Licht, Jalousien, Kühlung, Heizung über Bedienpanels je Bereich bzw. raumweise möglich
- Moderne Zutrittskontrollsysteme



# IN BESTER LAGE



Hauptbahnhof  
8,8 km



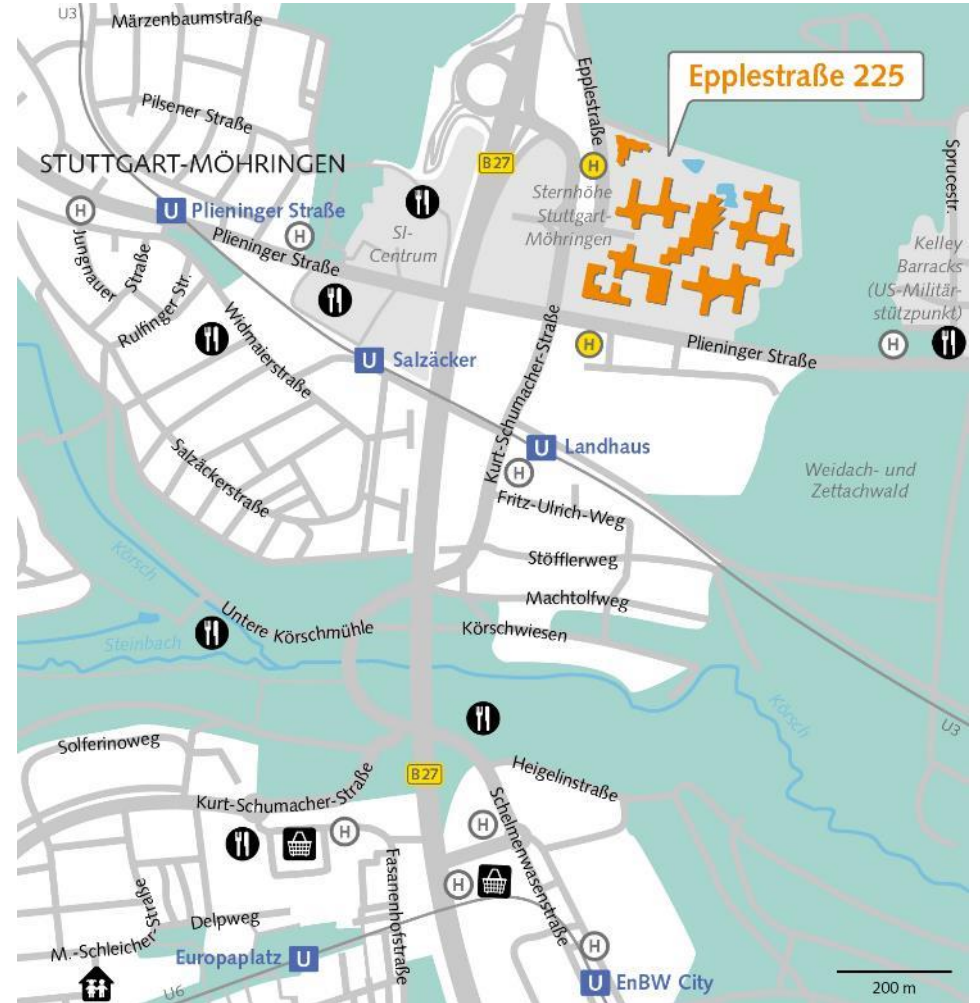
Autobahn  
2,7 km



Flughafen/Messe  
5,8 km



SI-Centrum  
Musical/Kino  
0,5 km



U3  
500 m



73, 77, X4, X7, N8  
140 m



ca. 2.500  
Stellplätze



# VERFÜGBARE FLÄCHEN ECKDATEN HAUS 2



| GESCHOSS           | MIETBEREICH   NUTZUNG   | FLÄCHE* in m <sup>2</sup> | NETTOKALTMIETE** mtl. pro m <sup>2</sup> | NEBENKOSTEN** mtl. pro m <sup>2</sup> |
|--------------------|---|---------------------------|--|---------------------------------------|
| 5. OG              | MB 1   Büro mit Dachterrasse  | ca. 600                   | ab 18,90 €                               | 4,20 €                                |
| 5. OG              | MB 2   Büro mit Dachterrasse  | vermietet                 |  |                                       |
| 4. OG              | Büro  | vermietet                 |  |                                       |
| 3. OG              | Büro  | vermietet                 |  |                                       |
| 2. OG              | MB 1   Büro   | ca. 805                   | ab 17,25 €                               | 4,20 €                                |
| 2. OG              | MB 2   Büro   | ca. 1.250                 | ab 17,25 €                               | 4,20 €                                |
| 1. OG              | Büro  | vermietet                 |  |                                       |
| EG                 | MB 1   Büro mit Terrasse  | vermietet                 |  |                                       |
| EG                 | MB 2   Büro   | vermietet                 |  |                                       |
| EG                 | MB 3   Büro mit Terrasse<br>(zwingend mit der darunter liegenden Fläche anzumieten) | vermietet                 |  |                                       |
| Gartengeschoss     | MB 1   Büro mit Terrasse  | vermietet                 |  |                                       |
| <b>GESAMT</b>      | <b>BÜRO</b>   | <b>ca. 2.655</b>          |  |                                       |
| TG internes Parken | Stellplatz  | 24 Stück                  | ab 120,00 €/Platz                        |                                       |
| externes Parken    | Stellplatz  | 53 Stück                  | ab 80,00 €/Platz                         |                                       |
| UG                 | Lager   | vermietet                 |  |                                       |



| GESCHOSS                 | MIETBEREICH   NUTZUNG | FLÄCHE* in m <sup>2</sup> | NETTOKALTMIETE** mtl. pro m <sup>2</sup> | NEBENKOSTEN** mtl. pro m <sup>2</sup> |
|--------------------------|-----------------------|---------------------------|--|---------------------------------------|
| Souterrain               | Start-Up Büro         | vermietet                 |  |                                       |
| <b>GESAMT SOUTERRAIN</b> | <b>BÜRO</b>           | <b>ca. 475</b>            |  |                                       |

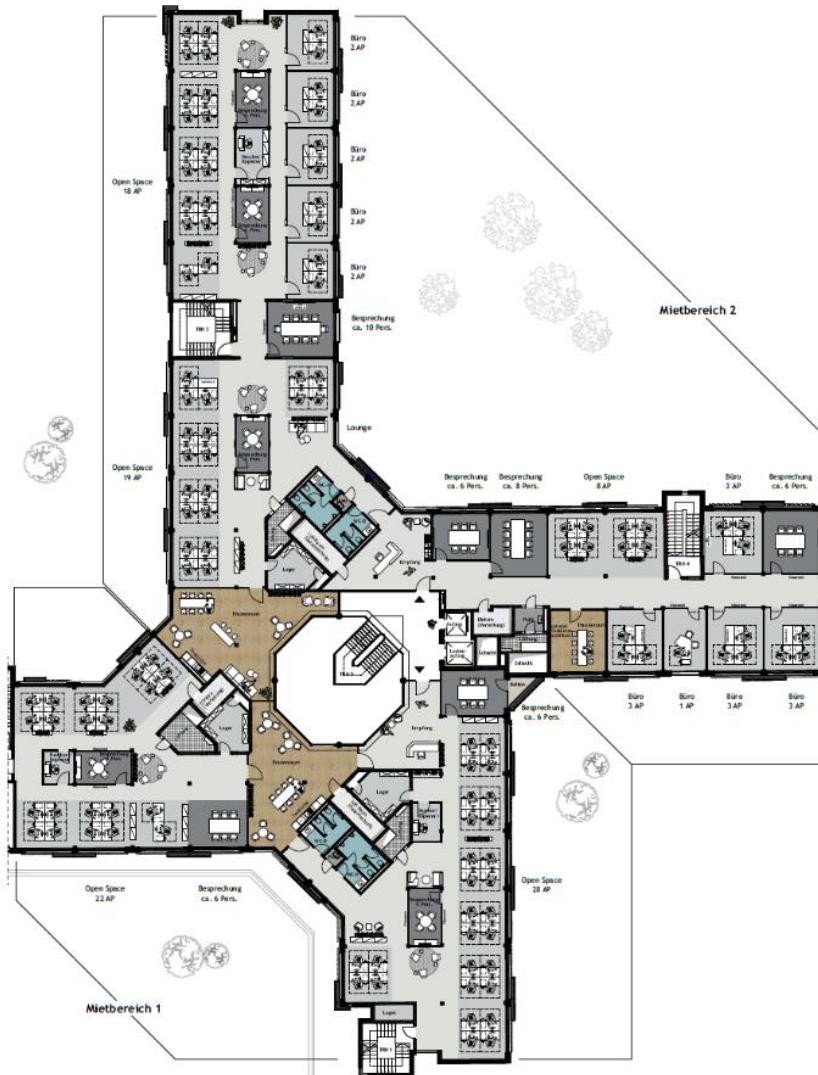
\* Flächenangaben inklusive Gemeinschaftsflächenanteil. Gegebenenfalls können sich aufgrund von geänderten Raumplanungen, baurechtlichen Erfordernissen u.ä. noch Änderungen ergeben.

\*\* Zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer (zurzeit 19%). Im Falle einer umsatzsteuerfreien Vermietung erfolgt ein Aufschlag auf den Nettokaltmietzins.

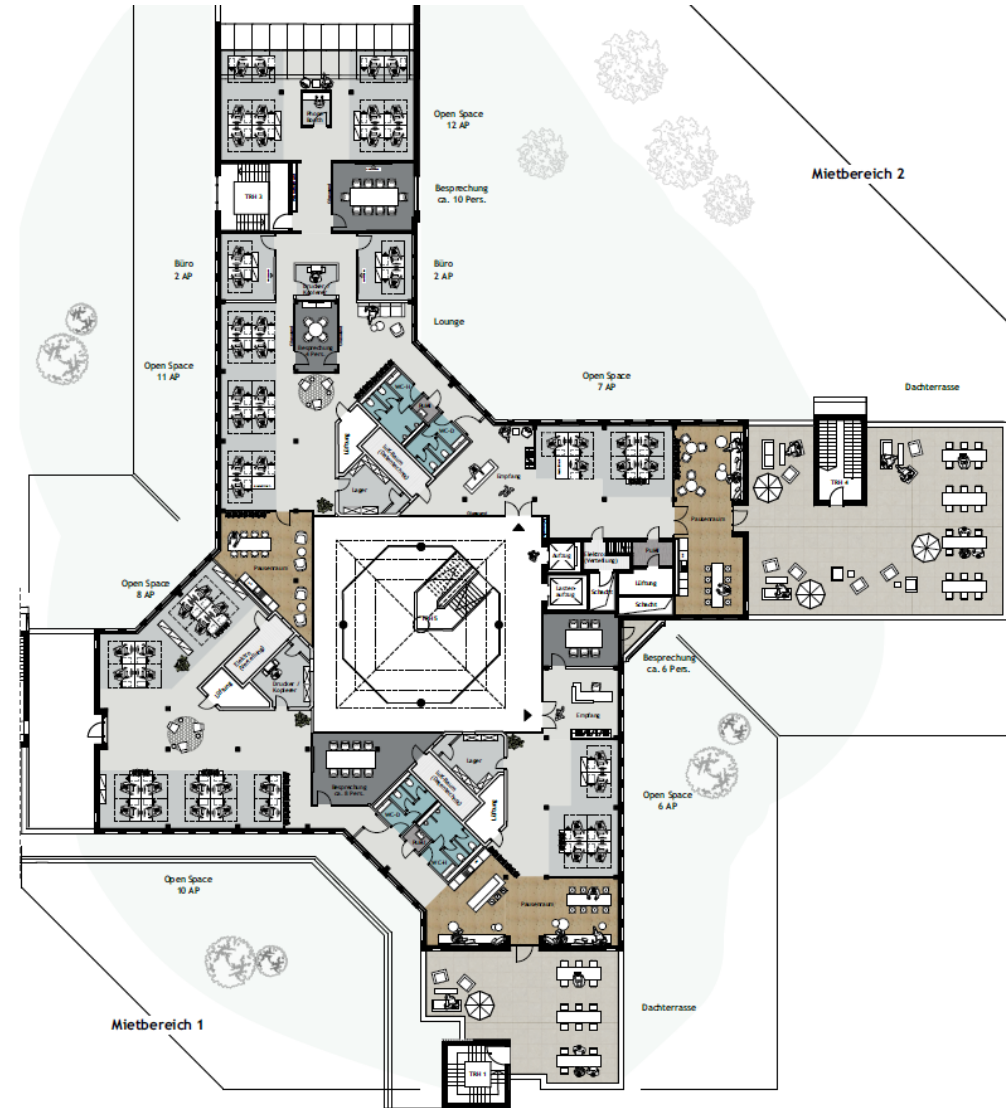
Die Mietpreise sind für eine Mietdauer von 10 Jahren kalkuliert. Bei einer abweichenden Mietvertragsdauer wird der Mietpreis neu ermittelt.

Die jeweiligen Mietpreise sind auch abhängig von der gewählten Ausstattung der Mietfläche sowie etwaiger Sonderwünsche.

# GRUNDRISS



2.OG Regelgeschoss mit MB 1 und MB 2

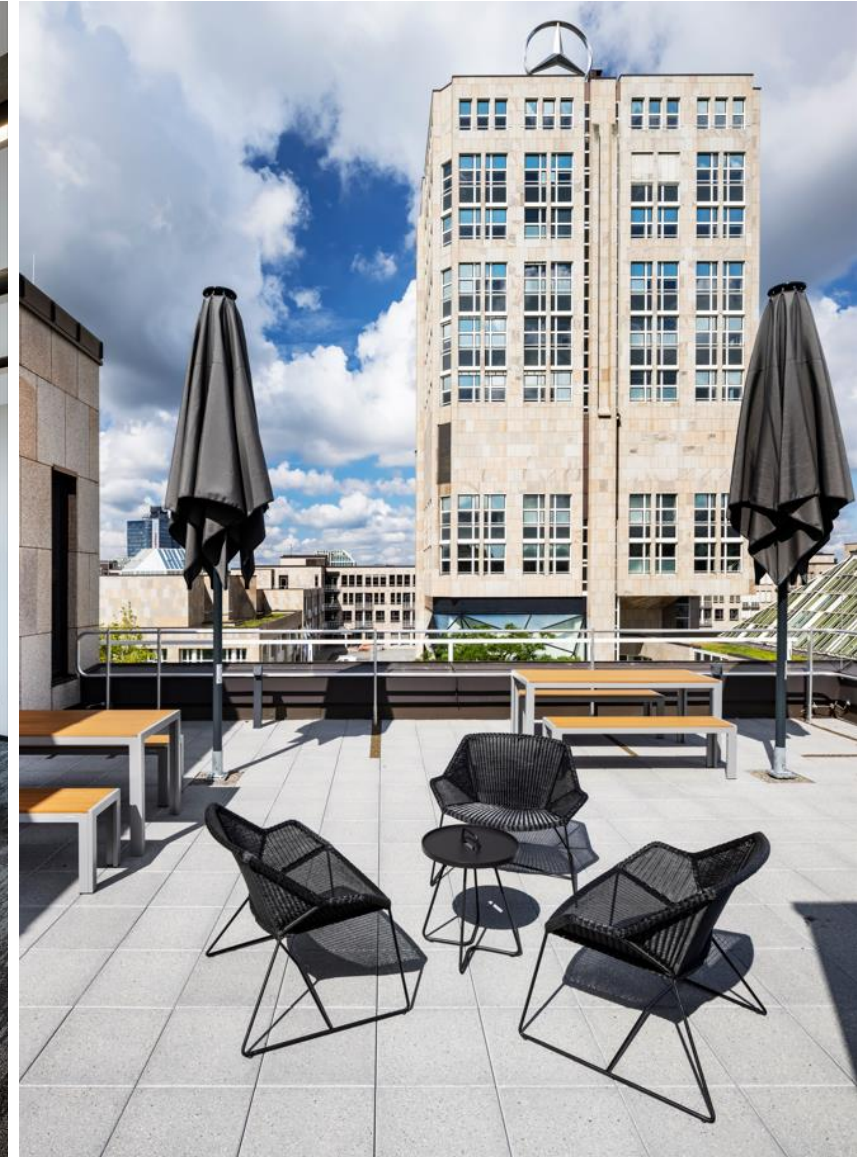
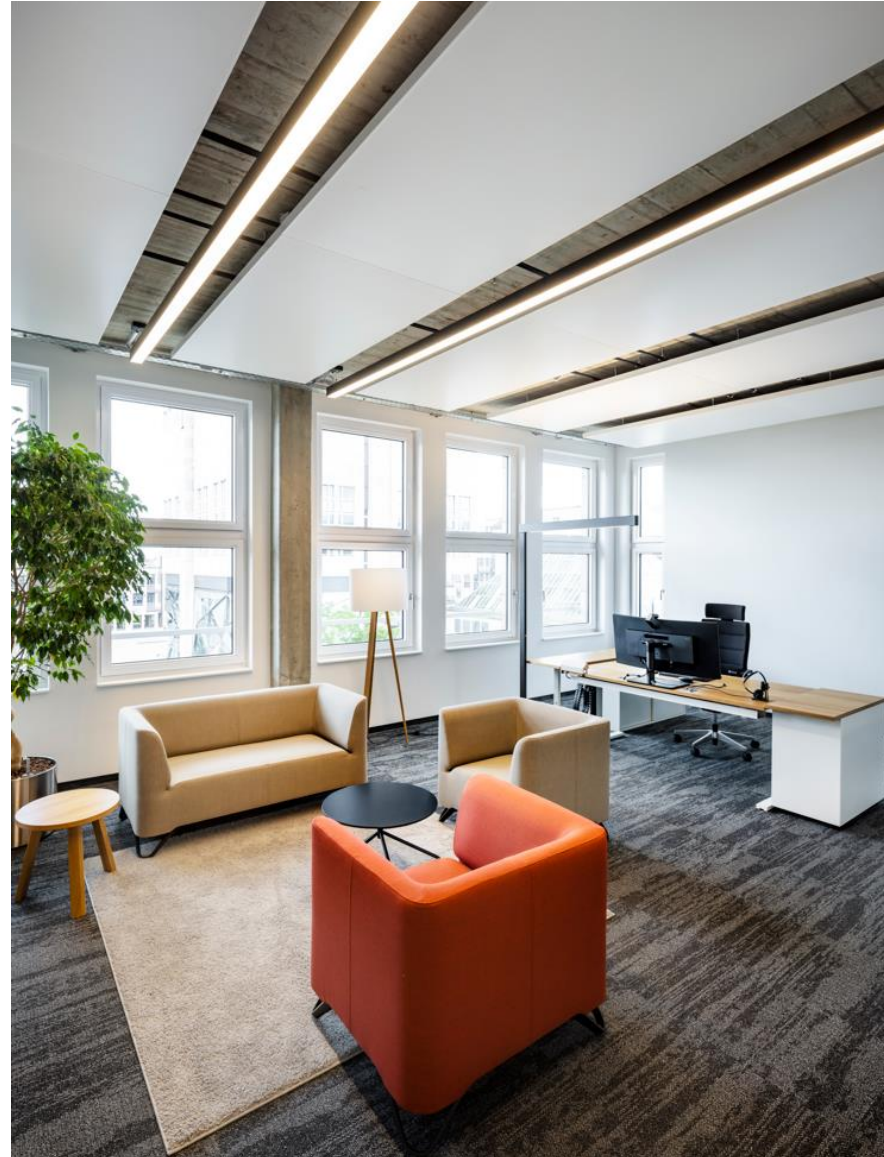


5. OG mit Mietbereich 1 und Mietbereich 2, jeweils mit Dachterrasse

# CAMPUS IMPRESSIONEN



# CAMPUS IMPRESSIONEN



# CAMPUS IMPRESSIONEN



# CAMPUS IMPRESSIONEN



# CAMPUS IMPRESSIONEN





## Disclaimer

Dieses Dokument oder Kopien davon werden den individuellen Unternehmen ausschließlich zu Informationszwecken zur Verfügung gestellt. Die in diesem Dokument oder in Kopien davon enthaltenen Informationen wurden von unabhängiger Seite nicht überprüft. Es wird keine Gewährleistung oder Zusicherung, weder ausdrücklich noch indirekt für die Genauigkeit, Vollständigkeit oder Richtigkeit der hierin enthaltenen Informationen oder Meinungen übernommen. Daher kann nicht ausschließlich auf diese Informationen oder Meinungen vertraut werden. Die Inhalte dieses Dokuments stellen auch keine Empfehlung seitens der alstria office REIT-AG dar. Die alstria office REIT-AG haftet nicht für von anderen aufgrund von Informationen aus diesem Dokument getroffenen Entscheidungen oder Maßnahmen. Die alstria office REIT-AG übernimmt keine Verpflichtung, die in diesem Dokument enthaltenen Aussagen zu aktualisieren. Die alstria office REIT-AG verpflichtet sich nicht, aufgrund dieses Dokuments, Mietverträge abzuschließen. Dieses Dokument oder Kopien davon sind keine Grundlage für irgendwelche Verträge oder Verpflichtungen und es kann nicht darauf vertraut werden, dass es zum Abschluss solcher Verträge kommt.



Ihre Ansprechpartnerin  
**Anja Bembenek**

Teamleader Real Estate Operations

alstria office REIT AG  
Reuchlinstraße 27  
70176 Stuttgart

0711 - 33 50 01 53