

DER MENSCH IM MITTELPUNKT

OFFEN FÜR NEUE BEGEGNUNGEN



Exposé Haus 10
* sternhöhe

Epplerstraße 225, 70567 Stuttgart

06/2025

07/2024



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



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 m²
Büro- und Nutzfläche**



Baujahr 1990
1. Bauabschnitt Ref. 2019-2020
2. Bauabschnitt Ref. ab 2022



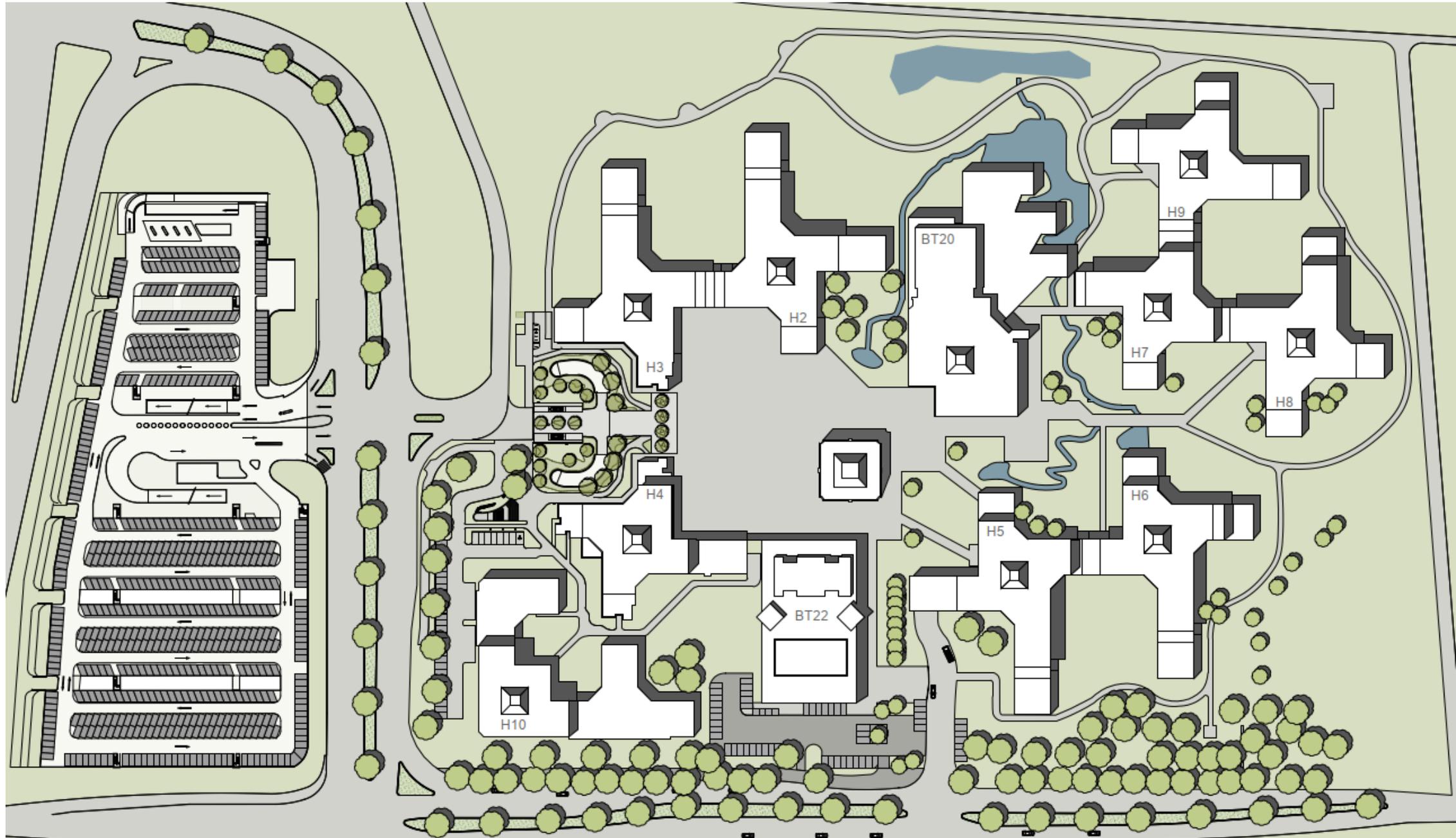
Campus-Flair mit Mehrwert



ca. 2.500 Stück



CAMPUS LAGEPLAN





FLEXIBEL UND ZIELORIENTIERT

Jedes Gebäude auf dem Areal ist um einen zentralen Lichthof angeordnet, der sich beim Haus 10 auf insgesamt vier oberirdische Stockwerke ausstrahlt.

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.

AUSSTATTUNG

- 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



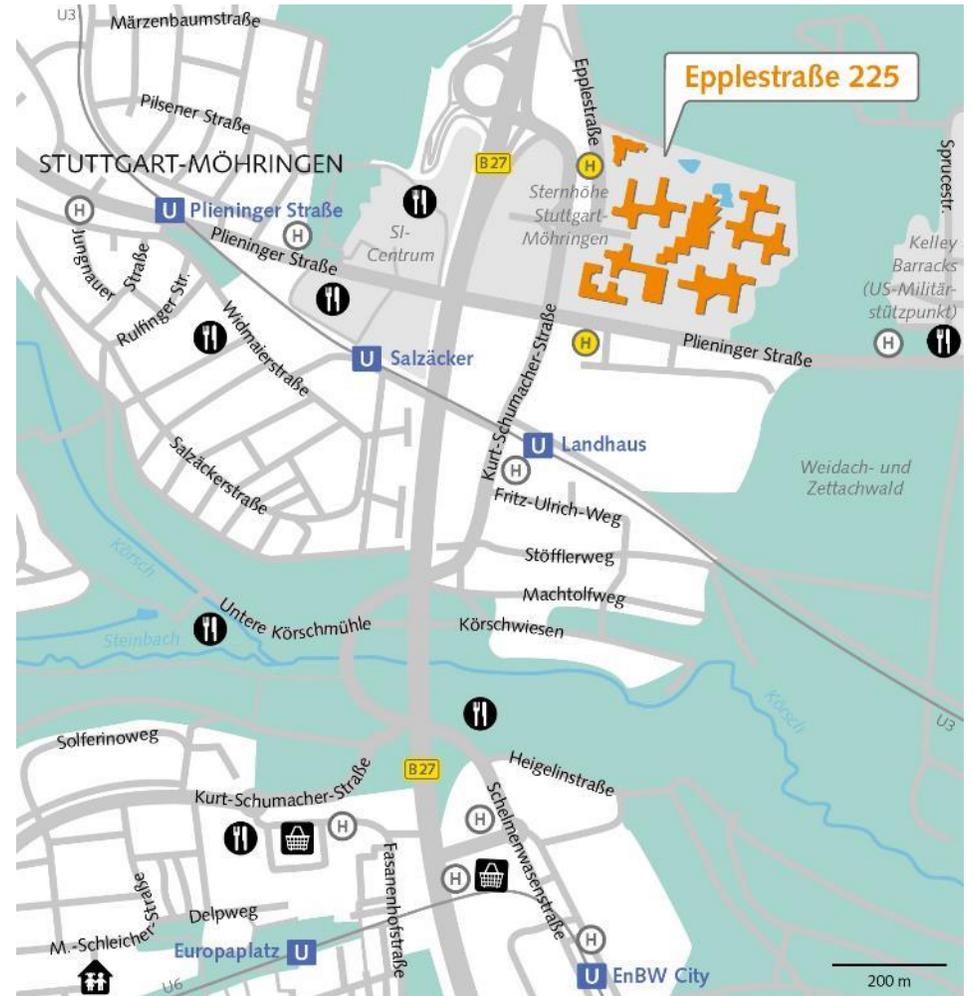
Autobahn
2,7 km



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 10



GESCHOSS	MIETBEREICH NUTZUNG	FLÄCHE ¹ in m ²	NETTOKALTMIEET E ² mtl. pro m ²	NEBENKOSTEN ² mtl. pro m ²	Verfügbarkeit
3. OG	MB A Büro mit Dachterrasse	ca. 905	ab 19,90 €	4,20 €	Nach Vereinbarung, ab 6-8 Monate nach MV-Abschluss
2. OG	MB B Büro	ca. 1.335	ab 18,50 €	4,20 €	
2. OG	MB A Büro	ca. 1.395	ab 18,50 €	4,20 €	
1. OG	MB B Büro	ca. 1.330	ab 18,25 €	4,20 €	
1. OG	MB A Büro	ca. 1.395	ab 18,25 €	4,20 €	
EG	MB C Büro	ca. 1.100	ab 17,75 €	4,20 €	
EG	MB B Büro	ca. 610	ab 17,75 €	4,20 €	
EG	MB A KiTa	vermietet			
GESAMT	Büro	ca. 8.070			
Externes Parken	Stellplatz	198 Stück	ab 100,00 €/Stk.	4,20 €	
UG	Lager	ca. 1.030	ab 8,00 €	4,20 €	

¹ Flächenangaben inklusive Gemeinschaftsflächenanteil. Gegebenenfalls können sich aufgrund von geänderten Raumplanungen, baurechtlichen Erfordernissen u.ä. noch Änderungen ergeben.

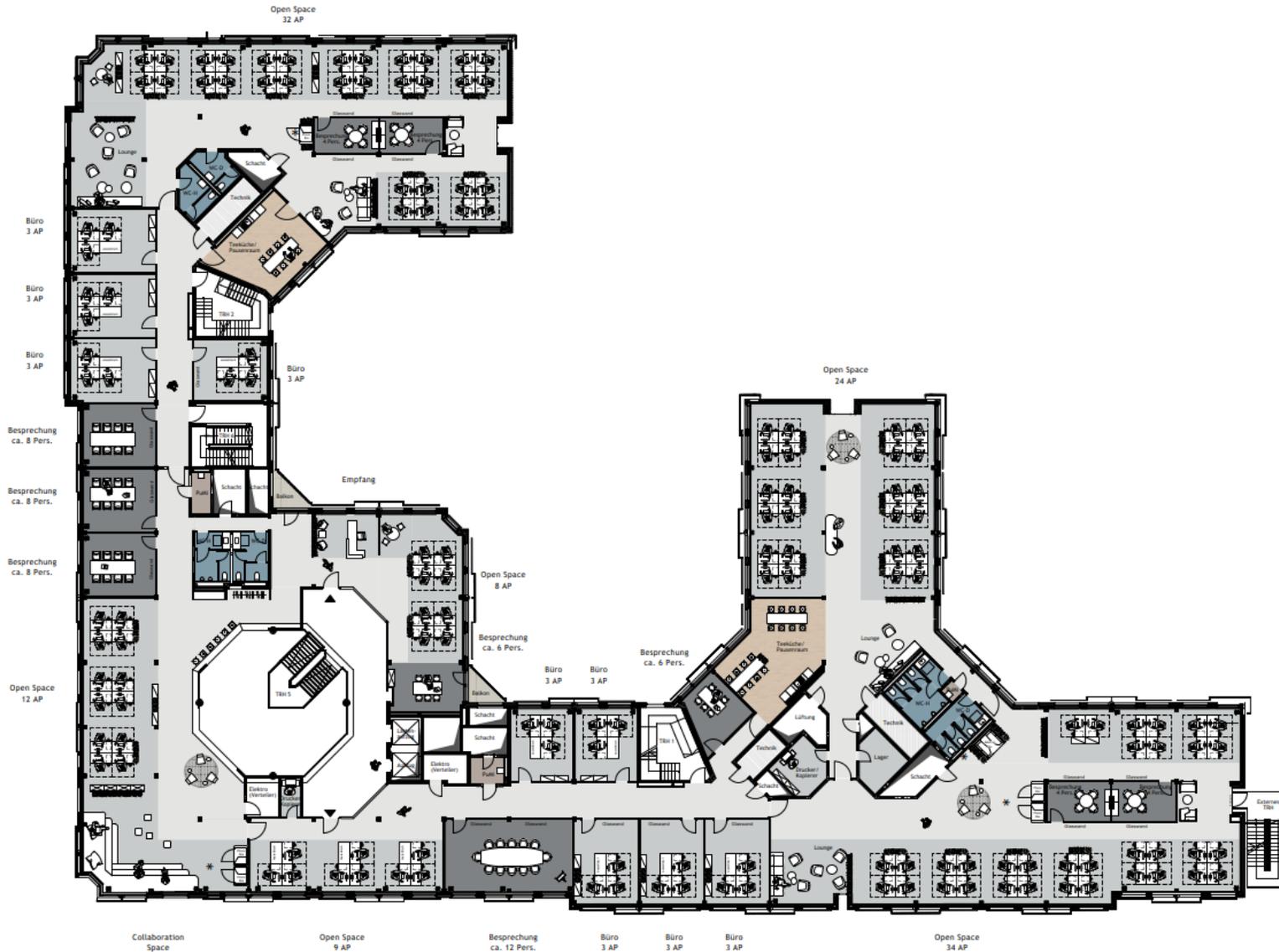
² Zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer (zurzeit 19%). Im Falle einer umsatzsteuerfreien Vermietung erfolgt ein Aufschlag auf den Nettokaltmietzins.

Die Mietpreise sind für eine Mietdauer von 10 Jahren kalkuliert. Bei einer abweichenden Mietvertragsdauer erfolgt ein Aufschlag auf den angegebenen Nettokaltmietzins.

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

GRUNDRISS

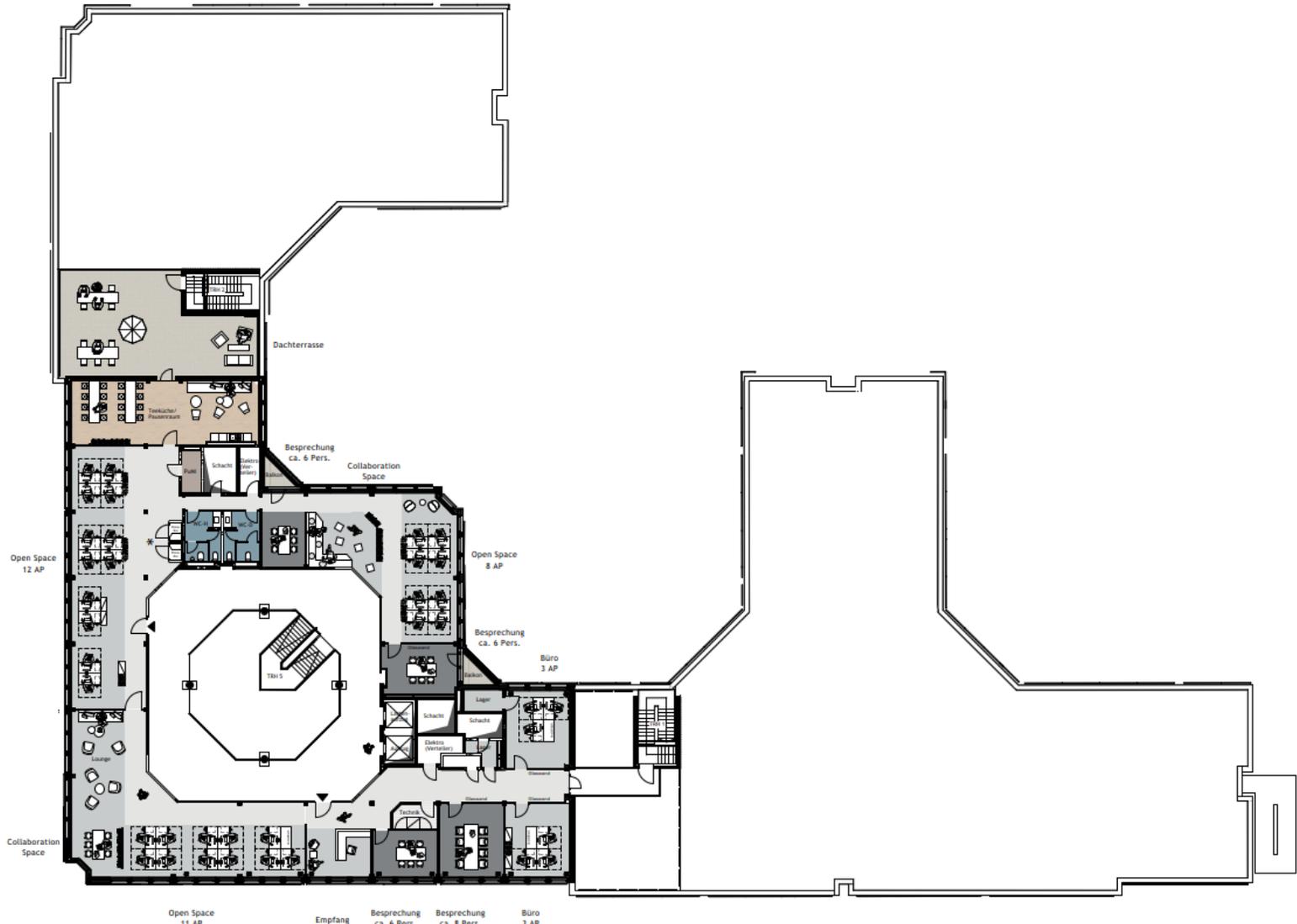
Regelgeschoss



Beispielhafte Belegungsplanung als ein Mietbereich mit ca. 147 Arbeitsplätzen

GRUNDRISS

3. Obergeschoss



Beispielhafte Belegungsplanung mit ca. 38 Arbeitsplätzen und Dachterrasse

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 46,66 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)

↓ Primärenergiebedarf dieses Gebäudes
140,76 kWh/(m²·a)

Anforderungswert GEG ↑
Neubau (Vergleichswert) ↓

Anforderungswert GEG ↑
modernisierter Altbau (Vergleichswert) ↓

Anforderungen gemäß GEG²

Primärenergiebedarf
Ist-Wert 140,76 kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·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 ² ·a) für					Gebäude insgesamt
	Heizung	Warmwasser	Eingebaute Beleuchtung	Lüftung ³	Kühlung einschl. Befeuchtung	
Strom netzbezogen	1,43	5,88	9,81	12,55	10,52	40,18
Nah-/Fernwärme aus KWK, fossiler Brennstoff (Gasförmige und flüssige Brennstoffe) bzw. Energieträger	134,18	0	0	0	0	134,18

weitere Einträge in Anlage

Endenergiebedarf Wärme [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 150 kWh/(m²·a)

Endenergiebedarf Strom [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 24 kWh/(m²·a)

WARUM NACHHALTIGKEIT FÜR UNS WICHTIG IST

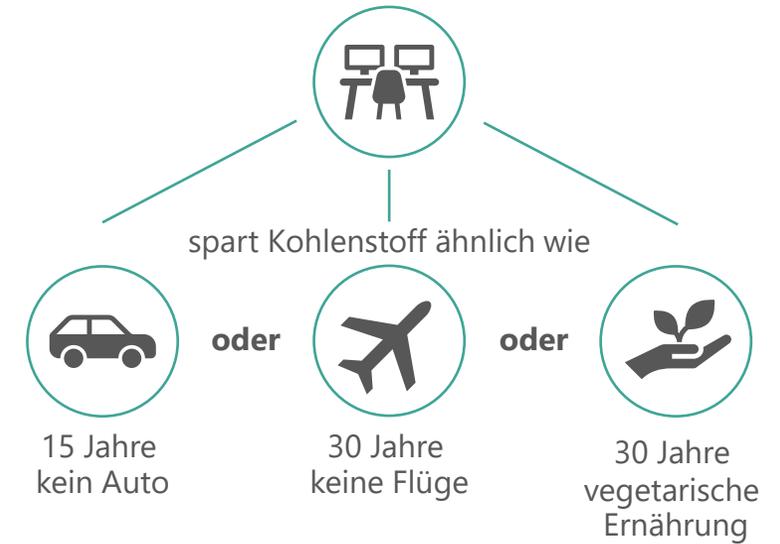
Bei jeder erfolgten Sanierung nutzen wir ca. 70-80% der vorhandenen Baustruktur weiter und vermeiden damit CO₂-Emissionen, die bei Errichtung eines Neubaus entstehen würden. Alle unsere Sanierungen unterliegen unseren Low Carbon Design Prinzipien und nach abgeschlossenem Umbau sinkt der durchschnittliche Energieverbrauch um ca. 30-50%.

Jeder so geschaffene Arbeitsplatz spart so viel CO₂ 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 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 CO₂-bewusst planen und auf langlebige Komponenten und Materialien setzen



Dekarbonisierung

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



Effizienz

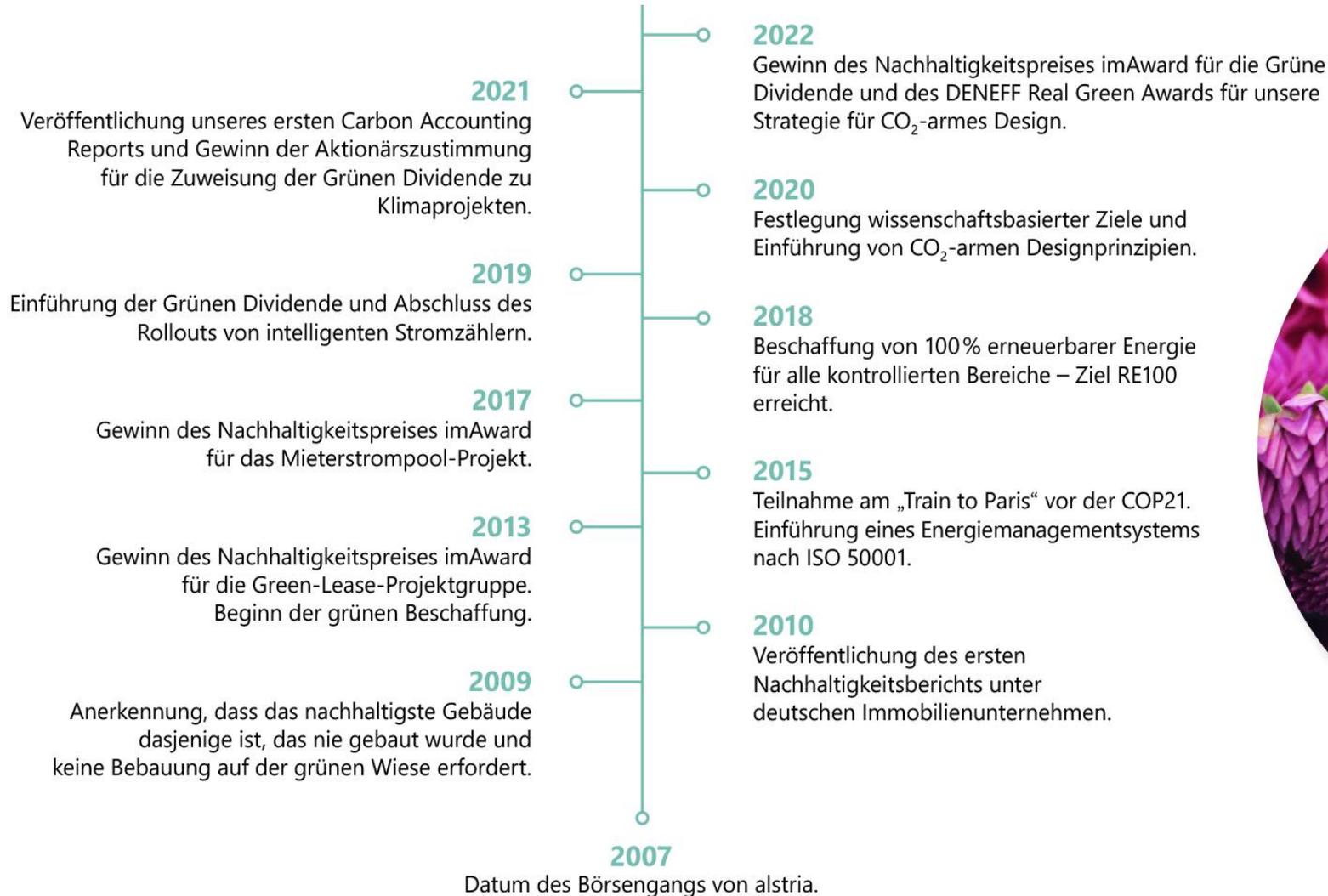
Bedarfe senken und Effizienz bei jeder Umbaumaßnahme und Modernisierung erhöhen



Gemeinsam

Nachhaltigkeit ist eine Teamaufgabe, deshalb werden alle beteiligt und mitgenommen

UNSERE ESG-MEILENSTEINE



UNSERE NACHHALTIGKEITS-CREDENTIALS



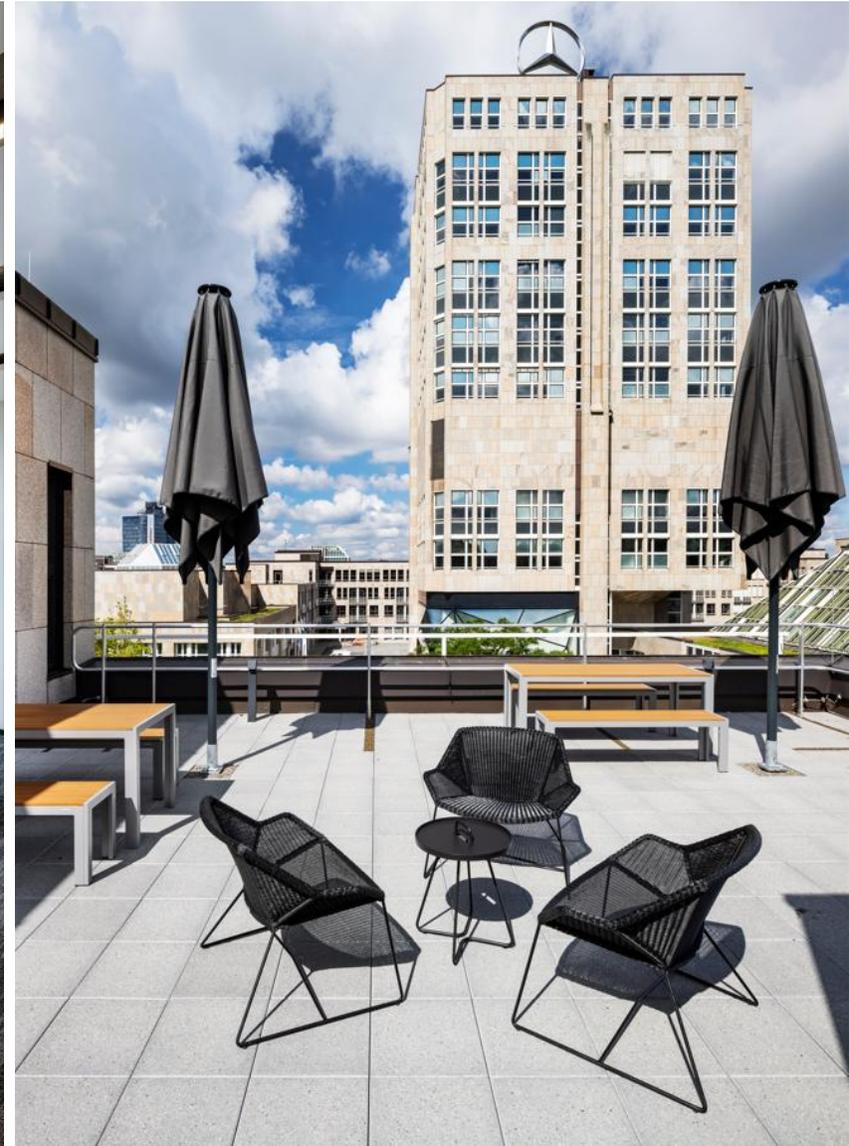
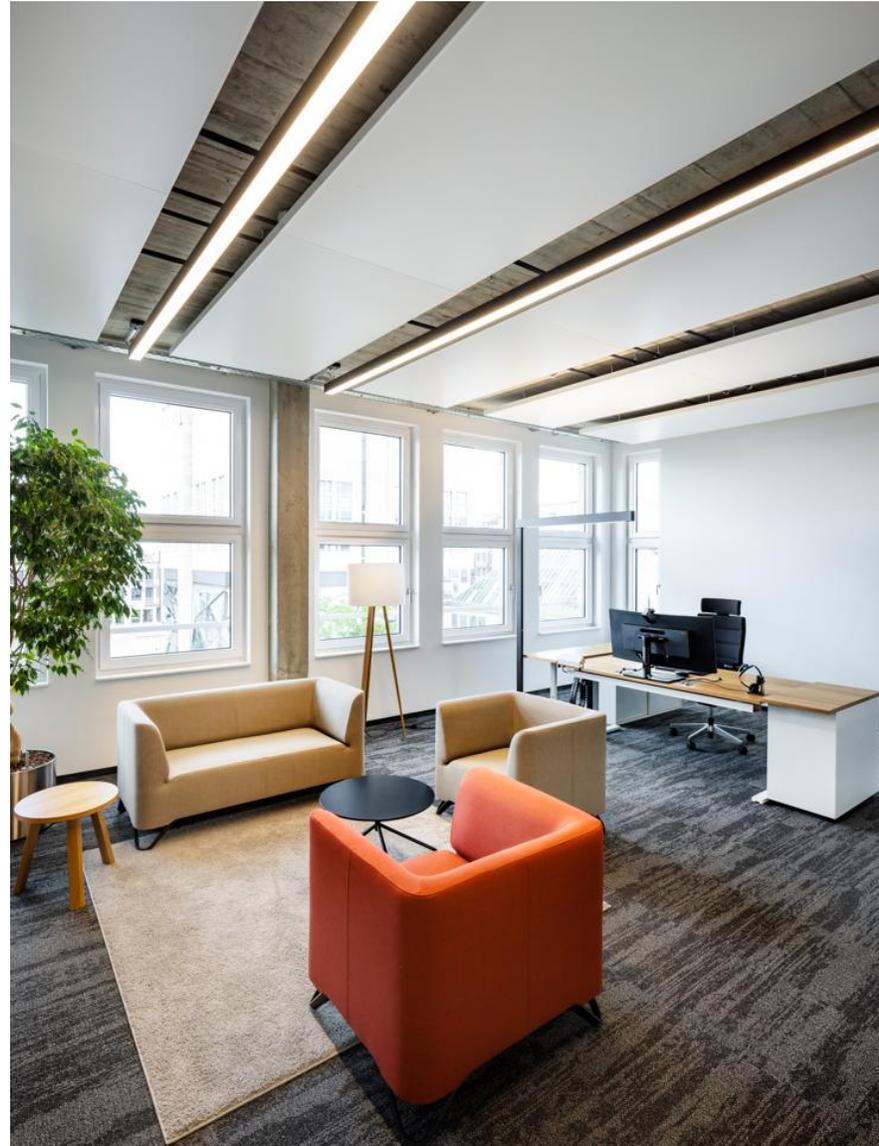
RATING AGENCY	RESULT
CDP Climate Change	2022 A- 2021 B 2020 B
MSCI ESG Rating	2023 AA 2022 A 2021 A
Bloomberg Gender – Equality Index	2023 74.05% 2022 71.31% 2021 67.62%
Sustainalytics ESG Risk Rating	2023 12.3 Low risk 2022 11.3 Low risk (2023 ESG Regional Top Rated) 2021 11.5 Low risk

RATING AGENCY	RESULT
GRESB Public Disclosure	2023 A 2022 A 2021 A
EPRA European Public Real Estate Association	2023 sBPR Gold Award 2022 sBPR Gold Award 2021 sBPR Gold Award

CAMPUS IMPRESSIONEN



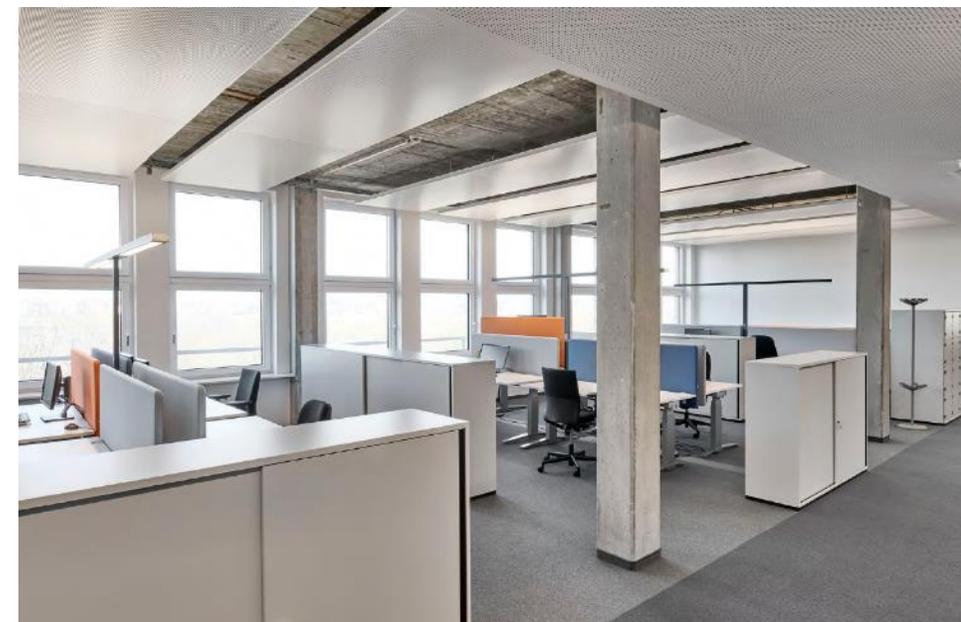
CAMPUS IMPRESSIONEN



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 AG dar. Die alstria office AG haftet nicht für von anderen aufgrund von Informationen aus diesem Dokument getroffenen Entscheidungen oder Maßnahmen. Die alstria office AG übernimmt keine Verpflichtung, die in diesem Dokument enthaltenen Aussagen zu aktualisieren. Die alstria office 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 Ansprechpartner/-in

Anja Bembenek
Teamleader REO

Michael Kleb
Asset Manager

T +49 711 - 33 50 01 53
abembenek@alstria.de

T +49 711 – 33 50 01 67
mkleb@alstria.de