

DER MENSCH IM MITTELPUNKT

# OFFEN FÜR NEUE BEGEGNUNGEN



**Exposé Haus 3  
\* sternhöhe**

Epplerstraße 225, 70567 Stuttgart

03/2026

# AUF EINEN BLICK

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**



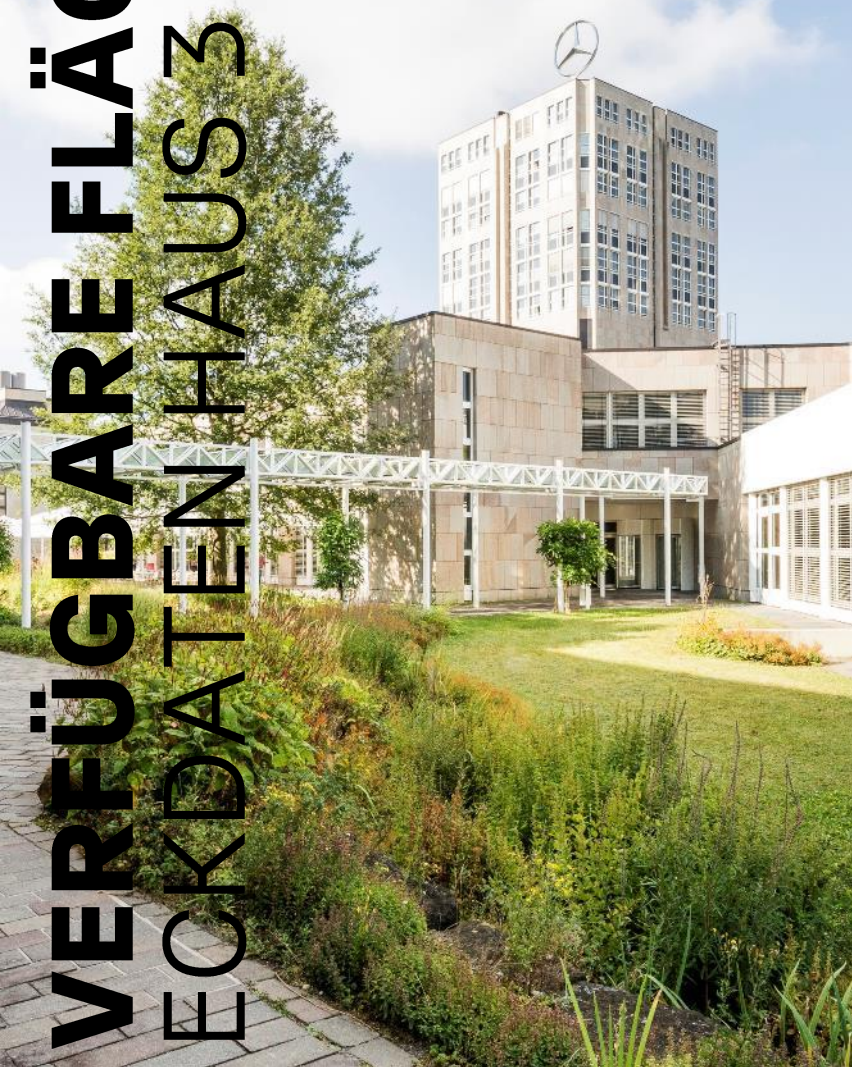


# CAMPUS LAGEPLAN





# VERFÜGBARE FLÄCHEN ECKDATEN HAUS 3



GESCHOSS	MIETBEREICH	FLÄCHE <sup>1</sup> in m <sup>2</sup>	NETTOKALTMIETE <sup>2</sup> mtl. pro m <sup>2</sup>	NEBENKOSTEN <sup>2</sup> mtl. pro m <sup>2</sup>
Gartengeschoss (UG)	Büro	ca. 375	ab 15,00 €	4,20 €
	Terrasse	ca. 55	Ab 7,50 €	2,10 €
EG	MB A   Büro	ca. 1.453	ab 16,00 €	4,20 €
	MB A   Terrasse	ca. 108	Ab 8,00 €	2,10 €
2. OG <sup>3</sup>	MB Süd-West   Büro	ca. 807	ab 16,50 € <sup>4</sup>	4,20 €
<b>GESAMT</b>	<b>Büro</b>	<b>ca. 2.635</b>		
Internes Parken	Stellplatz	30 Stück	ab 120,00 €/Stk.	4,20 €
Externes Parken	Stellplatz	40 Stück	ab 100,00 €/Stk.	4,20 €
UG	Lager		ab 8,00 €	4,20 €

<sup>1</sup> Flächenangaben inklusive Gemeinschaftsflächenanteil.

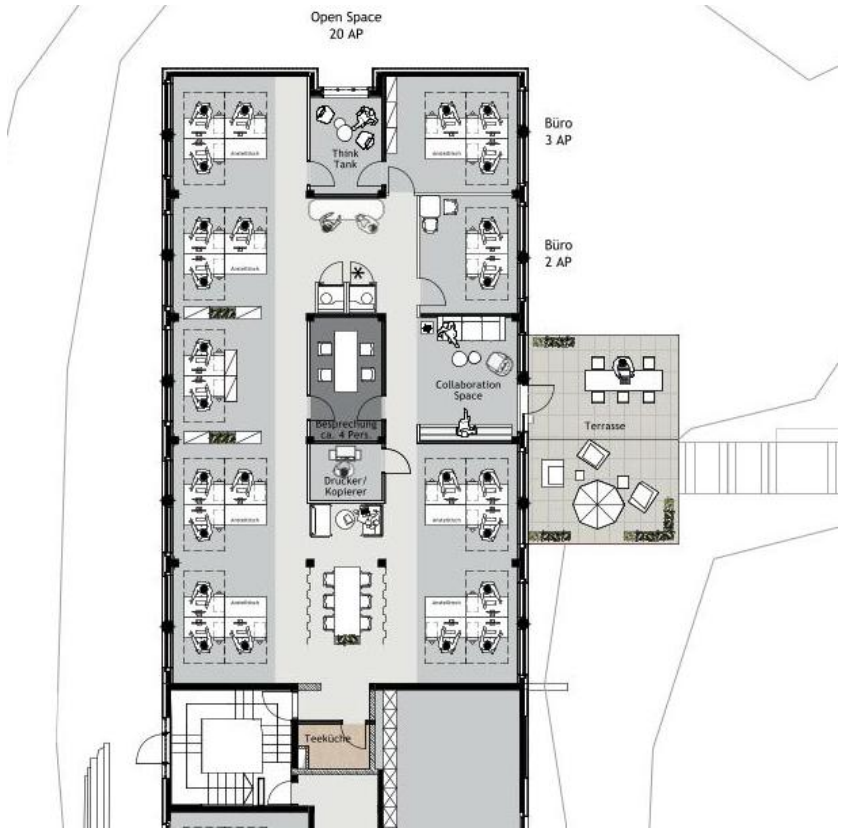
<sup>2</sup> Zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer (zurzeit 19%). Im Falle einer umsatzsteuerfreien Vermietung erfolgt ein Aufschlag auf den Nettokaltmietzins.

Die Mietpreise sind für eine Mietdauer von 5 Jahren kalkuliert. Bei einer abweichenden Mietvertragsdauer wird der Mietpreis neu ermittelt.

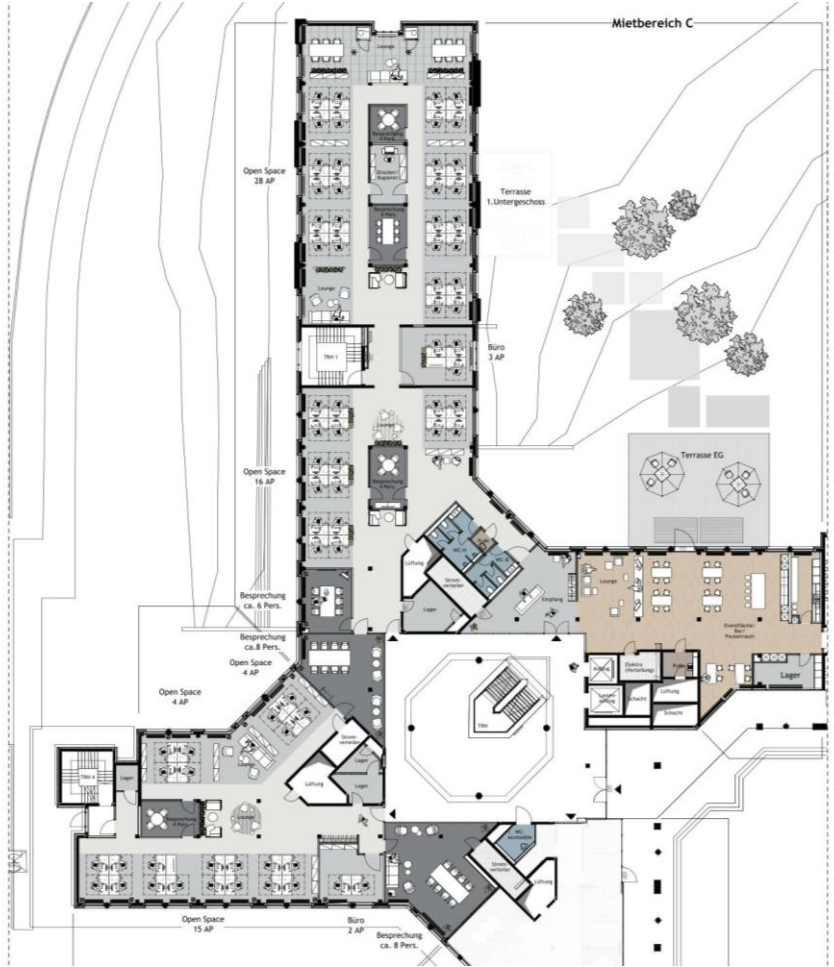
<sup>3</sup> Die Flächen sind im Zuge des Refurbishments modernisiert worden und stehen kurzfristig zur Verfügung.

<sup>4</sup> Fläche verfügt über Kühlsegel.

# GRUNDRISS

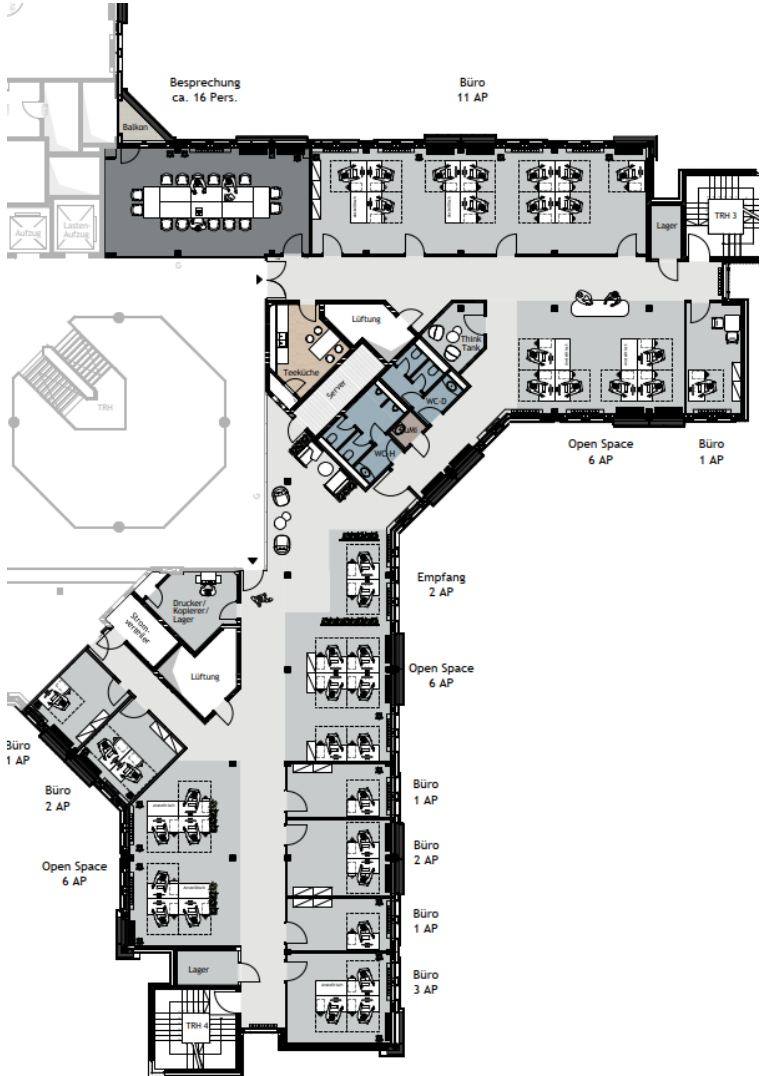


Haus 3, GG mit ca. 25 Arbeitsplätzen



Haus 3, EG mit ca. 73 Arbeitsplätzen

# GRUNDRISS



Haus 3, 2.OG mit ca. 42

# 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



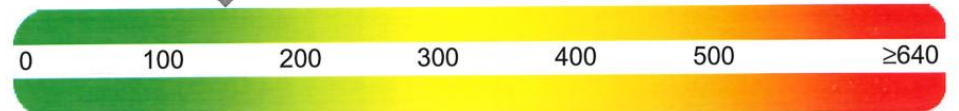
# ENERGIEAUSWEIS

## Primärenergiebedarf

CO<sub>2</sub>-Emissionen<sup>3</sup>   kg/(m<sup>2</sup>·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

147 kWh/(m<sup>2</sup>·a)



EnEV-Anforderungswert  
Neubau (Vergleichswert)

EnEV-Anforderungswert  
modernisierter Altbau (Vergleichswert)

### Anforderungen gemäß EnEV<sup>4</sup>

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert 147 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 212 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Mittlere Wärmedurchgangskoeffizienten

eingehalten

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)

eingehalten

### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach Anlage 2 Nummer 2 EnEV
- Verfahren nach Anlage 2 Nummer 3 EnEV ("Ein-Zonen-Modell")
- Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV
- Vereinfachungen nach Anlage 2 Nummer 2.1.4 EnEV

## Endenergiebedarf

Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m<sup>2</sup>·a) für

Energieträger	Heizung	Warmwasser	Eingebaute Beleuchtung	Lüftung <sup>5</sup>	Kühlung einschl. Befeuchtung	Gebäude insgesamt
Roh-Fernwärme aus KWK, festem Brennstoff	129	0	0	0	0	129
allgemeiner Strommix	1,3	5,2	18,5	4,4	0	29,5
Sonstiges	0	0	0	0	4,8	4,8

# WARUM NACHHALTIGKEIT FÜR UNS WICHTIG IST

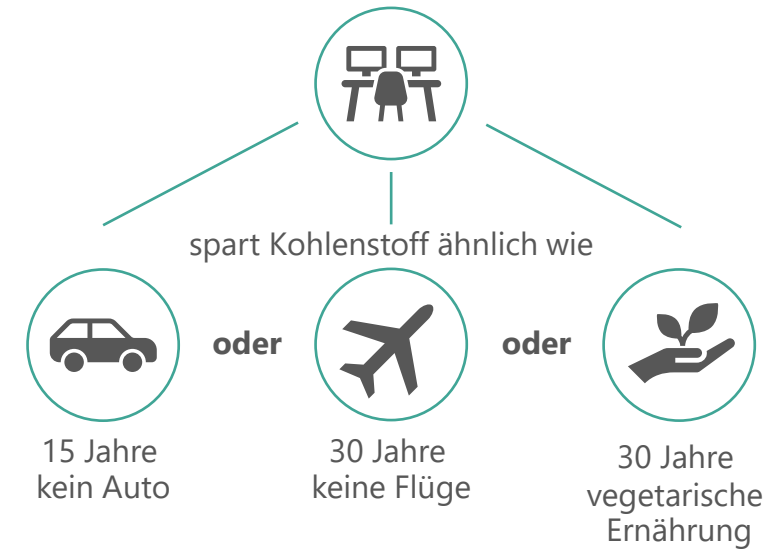
Bei jeder erfolgten Sanierung nutzen wir ca. 70-80% der vorhandenen Baustruktur weiter und vermeiden damit CO<sub>2</sub>-Emissionen, die bei Errichtung eines Neubaus entstehen würden. Alle unsere Sanierungen unterliegen unseren Low Carbon Design Prinzipien und nach abgeschlossenem Umbau sinkt der durchschnittliche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



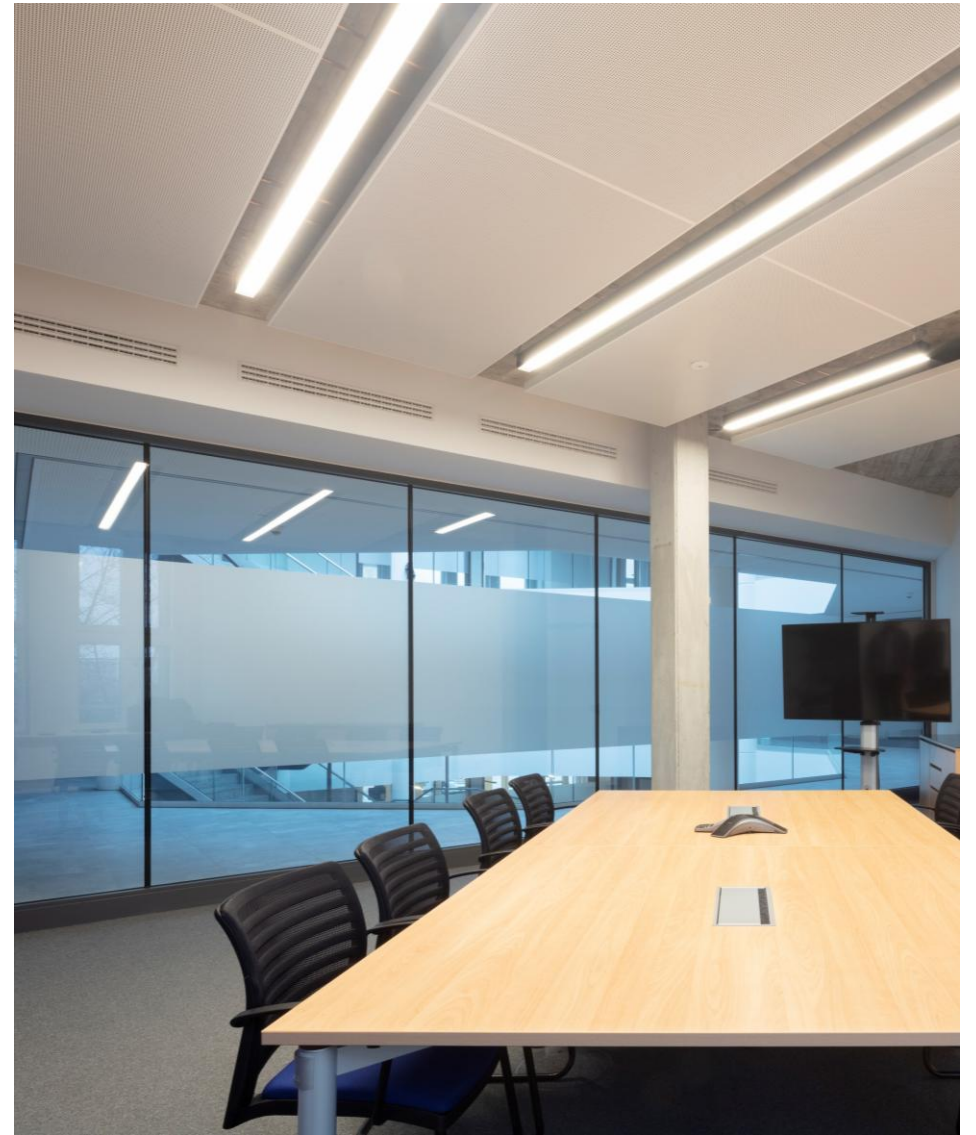
# UNSERE NACHHALTIGKEITS-CREDENTIALS



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

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

# IMPRESSIONEN BÜRO H03-2.0G



# 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