

VERMIETUNGSEXPOSÉ



SCHILLER HAUS

PREMIUM LOCAL LANDMARK



MÖHRINGER LANDSTR.
5-7

STUTTGART

70563 VAIHINGEN

MIETFLÄCHEN HIGHLIGHTS



ATTRAKTIVE MAKRO- UND MIKROLAGE MIT POSITIVEM ENTWICKLUNGSTREND

Stuttgart ist einer der Top-7 Bürostandorte in Deutschland und zeichnet sich sowohl durch ein anhaltend hohes Transaktionsvolumen, als auch durch eine konstant hohe Nachfrage nach Mietflächen in allen Segmenten aus. Aufgrund der Nähe sowohl zum Stadtzentrum als auch zum Flughafen sowie der hervorragenden Verkehrsanbindung ist Vaihingen einer der gefragtesten Außenbezirke Stuttgarts.



ÜBERDURCHSCHNITTLICHE GEBÄUDEQUALITÄT ALS ALLEINSTELLUNGSMERKMAL

Das Zentrum von Vaihingen ist geprägt von einem älteren, kleinteiligen Gebäudebestand, der nur wenige moderne Büroflächen bietet. Die Immobilie wurde im Jahr 2000 errichtet und fortlaufend instandgehalten und gepflegt. Das Schillerhaus bedient mit seinem modernen Gebäudestandard die anhaltend hohe Nachfrage nach repräsentativen und zentral gelegenen Flächen.



DIVERSIFIZIERTER NUTZERMIX UND BONITÄTSSTARKE MIETER

Das Objekt ist durchweg von bonitätsstarken Mietern aus der Gesundheits-, IT-, Rechts- und Steuerberatungsbranche angemietet, die auch untereinander von Synergieeffekten profitieren. Insgesamt liegt in dem Objekt eine sich sehr gut ergänzende und harmonische Mieterstruktur vor.



SEHR HOHE STANDORTLOYALITÄT DER MIETER

Einige Mieter sind schon seit Errichtung Nutzer dieses Objektes und haben ihre Verträge zwischenzeitlich z. T. langfristig verlängert. Die im Objekt befindlichen Mieter haben eine hohe Objektbindung und wenig Anreiz zu Standortwechseln.



EFFIZIENTE GEBÄUDESTRUKTUREN

Die freien Flächen können im Zuge der Vermietung je nach Anforderungen für die individuellen Bedürfnisse der jeweiligen Nutzer ausbaut und angepasst werden. Die offenen Grundrisse und weitgehende Stützenfreiheit ermöglicht ein hohes Maß an Flexibilität.



VERMIETUNG AUF MARKTNIVEAU **ab netto 12,50 €/m²**

AKTUELLE FLÄCHENANGEBOTE

Mietereinheit Sonnenterrasse

verfügbar ab sofort

3. OG rechts
Mietfläche von 297,42 m²
zzgl. 31,27 m² Lager
zzgl. min. 3 Stellplatz

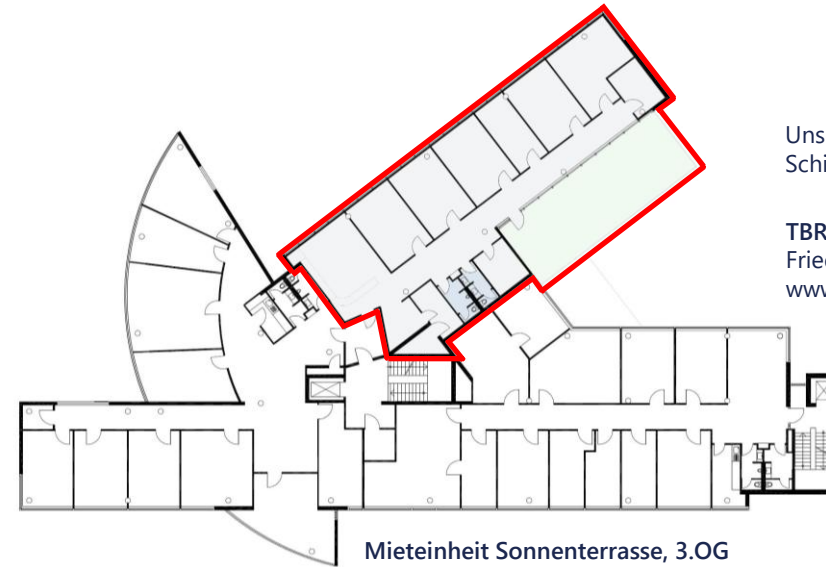
Nettokaltmiete
ab 4.176,64 € mtl.

Unsere Mietangebote im
Schillerhaus sind provisionsfrei

TBR Immobilien Consulting GmbH
Friedrichsplatz 11 | 68165 Mannheim
www.tbr-immo.de

Ihre Ansprechpartnerin

Susanne Neubauer
+49 (0)621 - 431 797 00
office@tbr-immo.de



AKTUELLE FLÄCHENANGEBOTE

Mietereinheit
Penthouse

verfügbar nach Absprache

4. OG Penthouse
Mietfläche von **157,58 m²**
zzgl. 11,71 m² Lager
zzgl. min. 3 Stellplätze

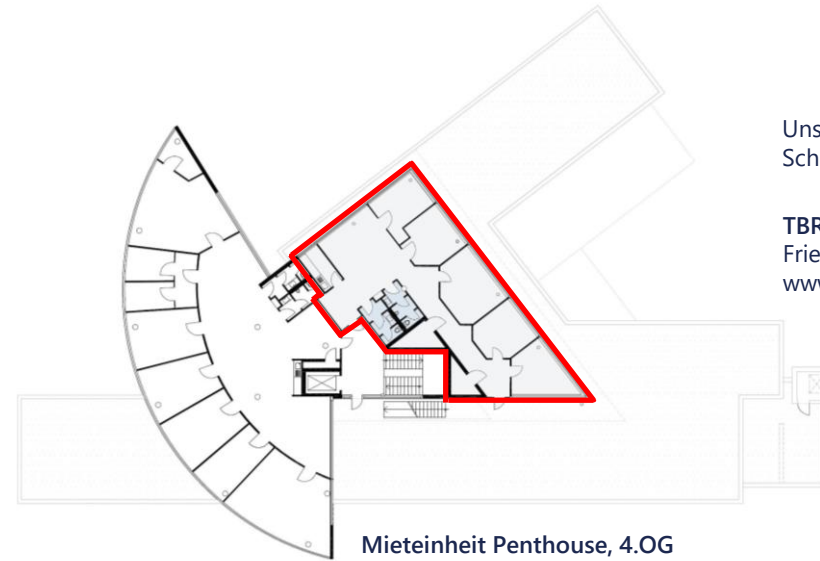
Nettokaltmiete
ab 2.291,72 € mtl.

Unsere Mietangebote im
Schillerhaus sind provisionsfrei

TBR Immobilien Consulting GmbH
Friedrichsplatz 11 | 68165 Mannheim
www.tbr-immo.de

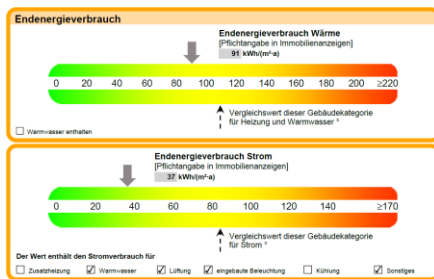
Ihre Ansprechpartnerin

Susanne Neubauer
+49 (0)621 - 431 797 00
office@tbr-immo.de



MIETANGEBOT & BETRIEBSKOSTEN

- Fläche im Haus 5/7
zzgl. Stellplätze in der Tiefgarage
zzgl. Kellerraum im UG
inkl. anteiliger Gemeinschaftsflächen
- Mietlaufzeit: min. 3 Jahre
- Mietkaution: 3 BMWM
- Indexierung: jährlich
- Flächenausbau
nach individuellen Mieterwünschen realisierbar
- Stellplatzschlüssel
~80m²/Stellplatz
- Energieverbrauch unter Vergleichswerten



- Basismiete/Nettokaltmiete je Monat:
Büro: 12,50 €/m²
Lager: 7,00 €/m²
Stellplatz in TG: 80,00 €
- zzgl. 4,00 €/m²
Nebenkostenvorauszahlung
zzgl. 3,5% NKM
Verwaltungskostenpauschale
zzgl. 7% MwSt

Unsere Mietangebote im
Schillerhaus sind provisionsfrei

PROPERTY MANAGEMENT

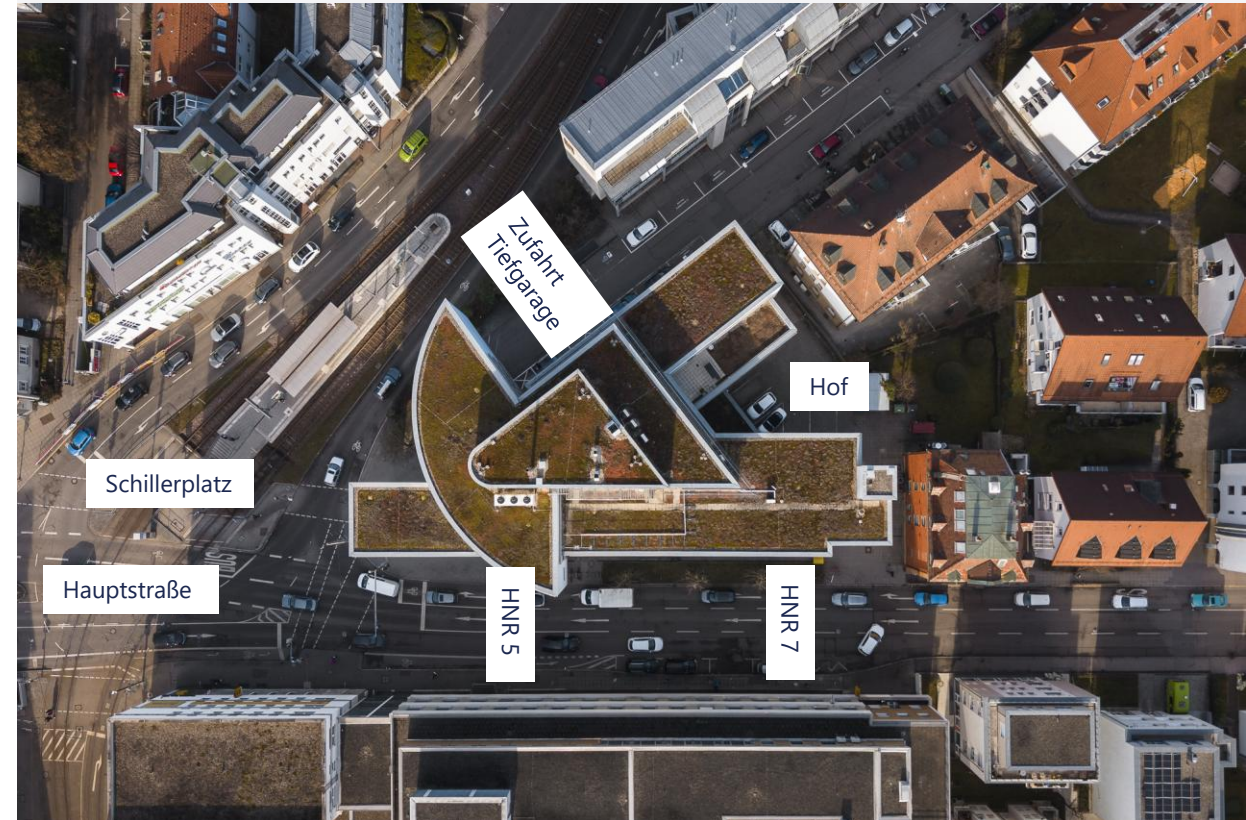
- Die Immobilie wird
- professionell verwaltet und
 - strategisch weiterentwickelt.

Ansprechpartner:



TBR Immobilien Consulting GmbH
Hotline: +49 (0)621 431 797 00

ZUGÄNGE





FLÄCHEN BEISPIELE





GEBÄUDE

Die im Jahr 2000 errichtete Immobilie verfügt über eine ausdrucksvolle und moderne Architektur. Das „Schillerhaus“ befindet sich am **Kopfende der Hauptstraße** und hat aufgrund seiner Präsenz und außergewöhnlichen Gestaltung einen hohen Bekanntheitsgrad im Teilmarkt.

Die markante Ausführung der Stahlbetonbauweise mit lichten Raumhöhen von rund 3 Metern in Verbindung mit großzügigen Glasflächen sowie einer hochwertigen Gebäudeausstattung bilden den Rahmen für hochattraktive und repräsentative Büroflächen mit High-Speed-Internetanschluss.

Im Erdgeschoss des 4-geschossigen Geschäftshauses befinden sich zwei Einzelhandelsflächen, die unter anderem von der AOK Gesundheitskasse langfristig genutzt werden. Die im Untergeschoss befindliche Tiefgarage bietet den Mietern und ihren Kunden ausreichend Stellplätze.

Die Immobilie entspricht dem Konzept für den Klimaneutralitätsfahrplan 2035 der Stadt Stuttgart.



GEBÄUDESCHNITT /-STRUKTUR

Das Objekt wird über zwei Treppenhäuser mit Aufzügen zur Möhringer Landstraße erschlossen. Die Tiefgarage ist direkt mit den Treppenhäusern verbunden und hierüber begehbar.

Ansicht Westen



Ansicht Süden



Grundriss EG



Der Zuschnitt der einzelnen Etagen, sowie die Eingangssituationen lassen eine kleinteilige Vermietung der Büroflächen ab ca. 150 m² zu.

Insgesamt stehen 14 Mietflächen unter 500 m² im Gebäude zur Verfügung.

OBJEKTMERKMALE

Klimaneutralitätsfahrplan
Stuttgart 2035



zeitgemäße
Gebäudetechnik



Fernwärmeanschluss



High-Speed-Internet



TOP-ÖPNV



EDV-Verkabelung
über Doppelbodentrassen



teilweise außenliegendem
Sonnenschutz



Behindertengerechte
allgemeine Toilette



Interessanter
Mieter-Mix



ebenerdige Zugänge



Deckenbeleuchtung



Aufzüge je
Hauseingang



Stadtteilzentrum



öffentliche Fenster



Teilklimatisierung



verbrauchsabhängige
Betriebskostenerfassung



starker Teilmarkt

SCHILLER HAUS

PREMIUM LOCAL LANDMARK

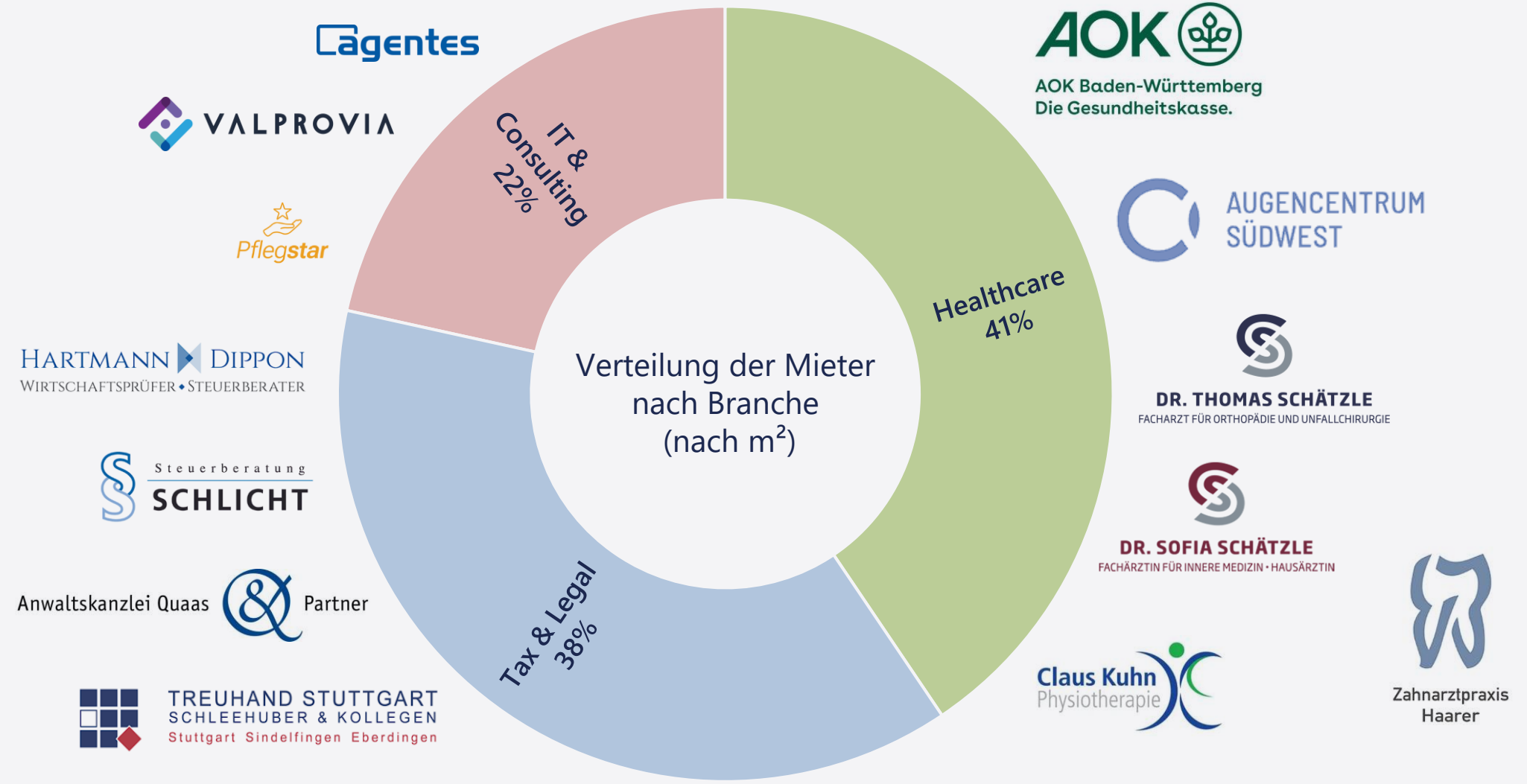


MÖHRINGER LANDSTR.
5-7

STUTTGART

70563 VAIHINGEN

MIETERSTRUKTUR





Ansicht
Schillerplatz



SCHILLERHAUS
STUTT GART



Ansicht
Rottweiler
Straße



Ansicht
Möhringer
Landstraße



Ansicht
Möhringer
Landstraße/
Schillerplatz



Eingang
Haus-Nr. 5



SCHILLERHAUS
STUTT GART



Eingang
Haus-Nr. 7



Eingang
Bereich mit
Aufzug



Tiefgarage
Sanierung
2025

LAGE



STUTTGART (2024)

Einwohnerzahl _____ ca. 613.000
Bevölkerungswachstum seit 2011 _____ 72%
Arbeitslosenquote _____ 58%
Kaufkraftkennziffer _____ 106,8
Zentralitätskennziffer _____ 113
Verfügbares Pro-Kopf-Einkommen _____ 29202 €

REGION STUTTGART

Einwohnerzahl _____ ca. 2.800.000

DER RAUM STUTTGART

Der Raum Stuttgart zählt zu den wirtschaftsstärksten Regionen in Deutschland. Die einzigartige Kombination von weltweit agierenden Industrieunternehmen, innovativen Mittelständlern, dynamischen Start-ups und exzellenten Forschungseinrichtungen prägen den Standort. Eine hohe Aktivität am Bürovermietungsmarkt sowie das ungebrochen hohe Transaktionsvolumen sichern Stuttgart einen Platz unter den Top 7 in Deutschland.



DER STADTTEIL VAIHINGEN

Vaihingen ist der flächengrößte Stadtteil Stuttgarts und grenzt an die Stadtteile Stuttgart-West, Stuttgart-Süd und Möhringen. Aufgrund seiner hervorragenden verkehrstechnischen Anbindung und der Ansiedlung eines Großteils der Stuttgarter Universitäten und Hochschulen hat sich der Bezirk als der Bildungs- und Dienstleistungsstandort der Stadt etabliert. Erfolgreiche Entwicklungen von Gewerbeparks, wie dem Synergiepark, dem STEP-Areal oder dem Mercedes-Benz Office Campus Vaihingen, sowie die Hauptsitze bedeutender Telekommunikations-, IT-, und Beratungsunternehmen wie die Debitel AG, DEKRA oder Drees & Sommers unterstreichen diese Position.

Die Möhringer Landstraße bildet die **Hauptstraße** des Kerngebietes von Vaihingen. Dies bedingt sowohl eine hervorragende Versorgung mit Geschäften des täglichen Bedarfs, Restaurants und Cafés, als auch eine ausgezeichnete Anbindung an den ÖPNV. Das Einkaufszentrum „Schwabengalerie“ befindet sich fußläufig in 5 Minuten Entfernung.

Ein direkter Autobahnanschluss, die Nähe zum Flughafen, dem Bahnhof Vaihingen sowie dem Hauptbahnhof Stuttgart gewährleisten eine hervorragende Erreichbarkeit des Objekts. Die Haltestelle „**Schillerplatz**“ der Stadtbahn befindet sich direkt am Gebäude.

VERKEHRS- ANBINDUNG

MIT DEM PKW / TAXI

Vom Hauptbahnhof Stuttgart aus beträgt die Fahrzeit nach Stuttgart Vaihingen ca. 15 Minuten.

Vom Flughafen Stuttgart beträgt die Fahrzeit ca. 15 Minuten über die A8 Richtung Stuttgart / Karlsruhe / Heilbronn.

MIT ÖFFENTLICHEN VERKEHRSMITTELN

Vom Hauptbahnhof Stuttgart zum Bahnhof Vaihingen (Fahrzeit ca. 15 Minuten) mit
S1 – Richtung Herrenberg
S2 – Richtung Filderstadt
S3 – Richtung Flughafen Stuttgart

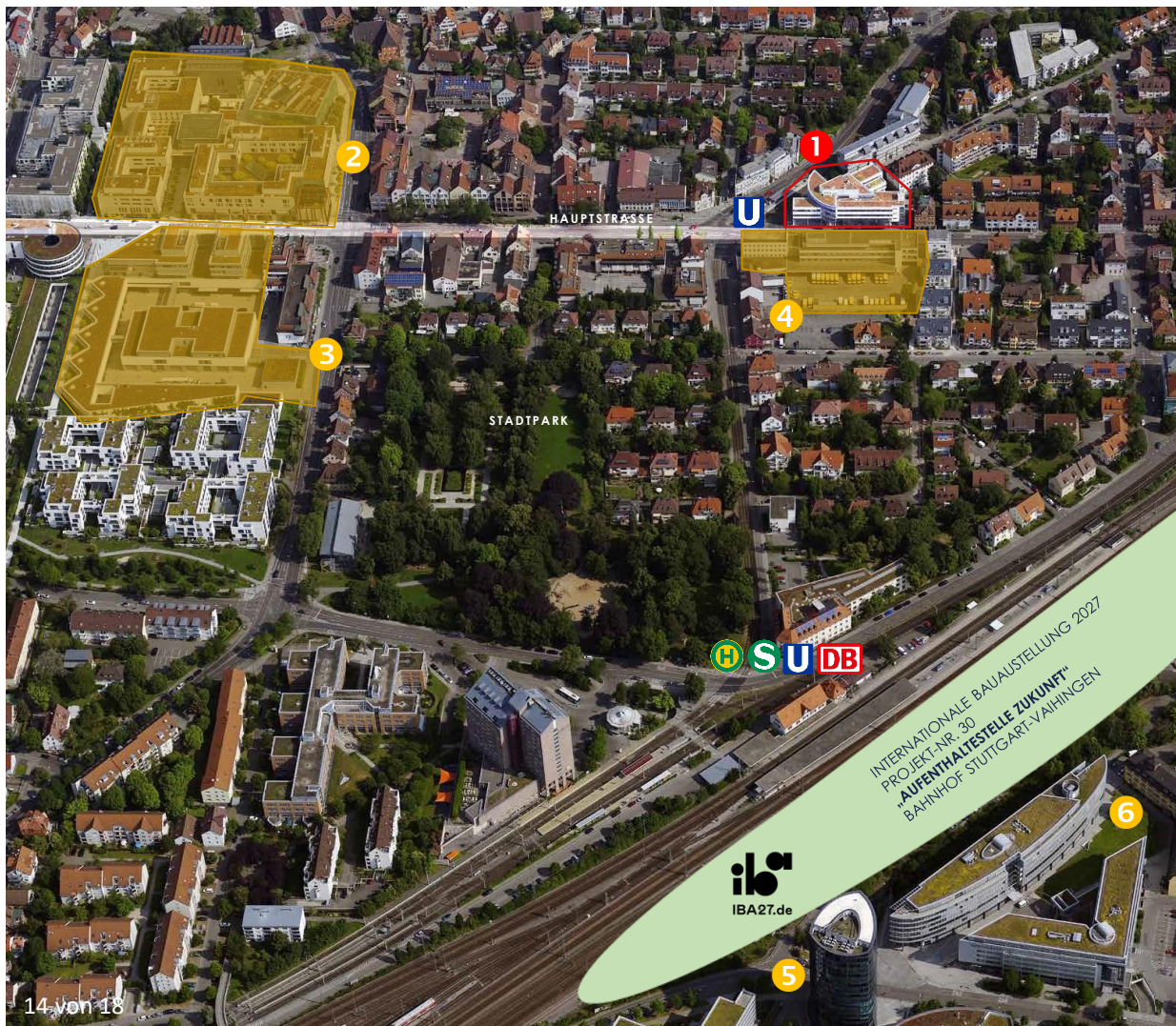
U1 – ab Staatsgalerie – bis Vaihingen Schillerplatz
(Die Haltestelle Staatsgalerie ist zu Fuß in ca. 7 Minuten zu erreichen vom ZOB am Hauptbahnhof Stuttgart)

Vom Flughafen Stuttgart zum Bahnhof Vaihingen (Fahrzeit ca. 20 Minuten) mit
S2 – Richtung Schorndorf S3 – Richtung Backnang



IN BESTER NACHBARSCHAFT

SCHILLERHAUS
STUTT GART



- ① Schillerhaus,
Möhringer Landstraße 5–7
- ② Schwabengalerie
- ③ MB Global Training, Daimler AG
- ④ Deutsche Post AG/Postbank
- ⑤ Coloradoturm
- ⑥ Synergiepark & StEP Areal



IBA 2027 Projekt-Nr. 30
StadtRegion Stuttgart



Blick
Schillerplatz
im
Hintergrund
u.a.
Regierungs-
präsidium



Blick
Synergiepark,
Coloradoturm
und neues
Bahnhofs-
gelände
iba2027

SCHILLERHAUS
STUTTART



Blick
entlang der
Vaihinger
Hauptstraße



Blick
entlang der
Möhringer
Landstraße

BÜROMARKT REGION STUTTGART

Im Marktsegment Büro werden die höchsten Flächenpreise erwartungsgemäß in Stuttgart erzielt. Auch die größten Preissprünge sind in der Landeshauptstadt zu verzeichnen.

Bei Büroflächen in Citylagen steigen die Preise sowohl für Neubauten als auch für modernisierte Objekte in allen Landkreisen weiter an. Die Mietpreise für nicht modernisierte Büroflächen in zentralen Lagen steigen im Stadtkreis Stuttgart weiter an, während sich die Preise in den umliegenden Landkreisen unterschiedlich entwickeln.

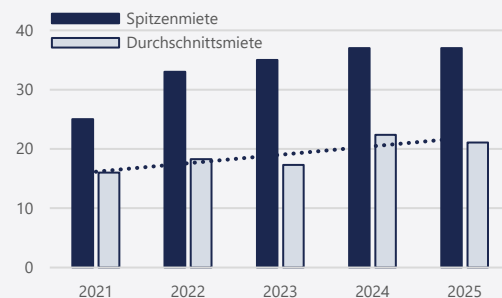
Auch bei Büroflächen in Gewerbe- und Industriegebieten sind Preissteigerungen sowohl bei Neubauten als auch bei modernisierten Bestandsflächen zu verzeichnen, wenn auch nicht so ausgeprägt wie bei Büroflächen in zentralen Lagen.

Die Flächenpreise für nicht modernisierte Büroflächen steigen nur in der Stadt Stuttgart weiter stark an, während sich die Preise in den anderen Landkreisen eher seitwärts oder rückläufig entwickeln.

Hinsichtlich des Bedarfs an Büroflächensegmenten wie Einzelbüros, Großraumbüros oder New Work lassen sich keine eindeutigen Trends feststellen. Generell besteht jedoch eine Tendenz hin zu einer modernen Ausstattung sowie zu flexiblen Raumnutzungsstrukturen bzw. -konzepten.

Nicht modernisierte Bestandsobjekte an periphereren Standorten mit weniger zeitgemäßen und nicht flexibel aufteilbaren Flächen sowie hohen Nebenkosten aufgrund mangelhafter Energieeffizienz gelten als besonders schwer zu vermieten.

BÜROMIETPREISE IN STUTTGART 2021-2025 €/m²



NETTO-MIETPREISE IN STUTTGART UND DER REGION PRO M² BÜROFLÄCHE

Objektinformationen:
100 – 1.000 m², zentrale Lage, gute Anbindung an ÖPNV, flexibel nutzbar, Stellplätze vorhanden

Teilraum	Netto-Miete in Euro/m ²						Trend
	Neubau- standard		Bestand modernisiert		Bestand nicht modernisiert		
	von	bis	von	bis	von	bis	
1 Stuttgart (Zentrum)	22,0	- 36,0	16,0	- 30,0	10,0	- 22,0	↗
2 Stuttgart (Norden)	16,0	- 30,0	14,0	- 24,0	10,0	- 18,0	→
3 Stuttgart (Osten)	18,0	- 28,0	14,0	- 22,0	10,0	- 15,0	→
4 Stuttgart (Süden)/Fildern	16,0	- 25,0	13,0	- 20,0	9,5	- 15,0	→
5 Böblingen/Sindelfingen	15,0	- 22,0	11,5	- 18,0	8,0	- 12,0	→
6 LK Böblingen (Süd-West)	14,5	- 17,0	9,0	- 15,0	7,0	- 10,0	→
7 Leonberg (A 8)	15,0	- 18,0	12,0	- 16,0	7,5	- 11,0	→
8 LK Ludwigsburg (Nord-West)	12,5	- 16,5	8,0	- 13,0	6,5	- 10,0	→
9 Ludwigsburg (A 81)	13,7	- 21,0	10,0	- 16,0	8,0	- 11,0	→
10 Ludwigsburg (Nord)	13,0	- 16,5	8,3	- 12,0	6,5	- 11,0	→
11 Waiblingen/Fellbach	13,5	- 20,0	8,5	- 13,0	6,5	- 12,0	→
12 Backnang/Schorndorf	12,0	- 15,0	8,5	- 12,0	6,0	- 10,0	↘
13 Rems-Murr-Kreis/Schwäbischer Walc	11,7	- 14,7	8,0	- 10,0	5,5	- 9,0	↘
14 Esslingen/Wendlingen (B 10/B 313)	15,0	- 20,0	10,0	- 13,0	6,0	- 10,0	→
15 Nürtingen/Kirchheim u. Teck (A 8)	13,5	- 17,5	10,0	- 12,0	5,0	- 10,0	→
16 Filstal/Göppingen (B 10)	14,0	- 17,5	10,0	- 12,0	6,7	- 10,0	→
17 Voralb/Schurwald	13,0	- 16,5	9,0	- 12,0	6,5	- 10,0	→

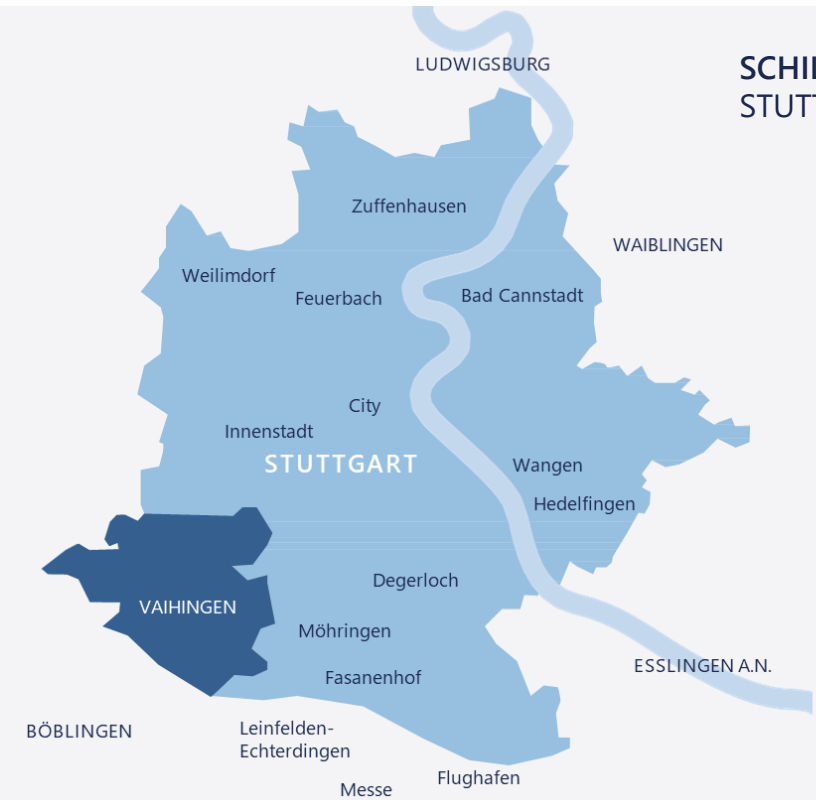
Quelle: Wirtschaftsförderung Region Stuttgart GmbH (WRS), 2024

BÜROMARKT STUTTGART

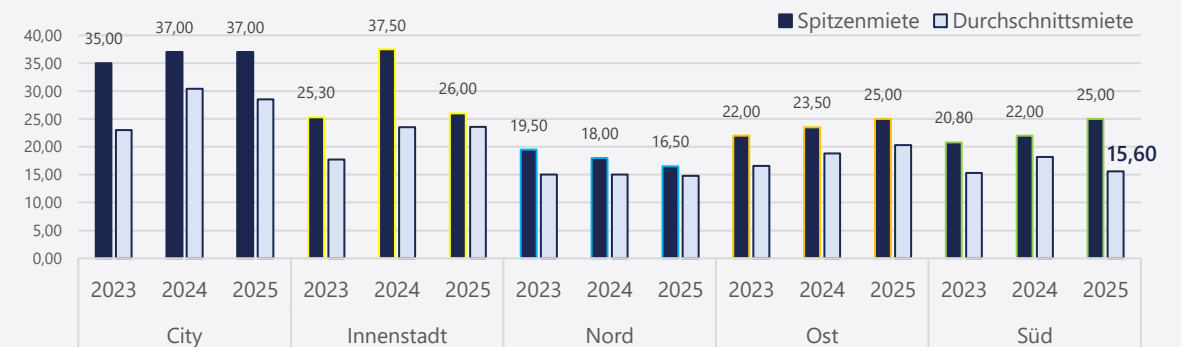
- Fokus auf die Innenstadt, City und die südlichen Teilmärkte; Süd mit der größten Nachfrage außerhalb der City/Innenstadt
- Mieten sind weiterhin stabil; Teilmarktbezogen leichter Aufwärtstrend
- Leerstandsquote mit 5,8 % ungefähr auf Vorjahresniveau

Vermietungsleistung	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	1. HJ 2025
City	52.800	51.600	27.400	52.200	19.400	29.600	41.300	22.800	42.700	15.600
Innenstadt	32.200	39.300	28.400	35.200	22.400	27.900	54.700	35.500	51.500	28.700
Vaihingen Möhringen	141.200	52.000	30.200	32.600	20.800	46.400	122.000	22.300	47.200	25.400
Fasanenhof	19.600	18.600	6.700	12.200	3.200	5.600	13.900	7.100	5.200	6.000
Feuerbach Zuffenhausen	64.700	5.800	54.600	71.400	18.300	15.600	5.000	20.500	1.800	8.700
Degerloch	7.100	9.700	3.200	21.600	6.400	8.200	5.300	3.900	9.800	1.000
Weilimdorf	33.100	18.100	15.400	29.200	11.100	2.200	27.900	6.200	6.200	300
Bad Cannstadt Wangen Hedelfingen	45.500	11.800	34.500	48.100	30.100	16.000	18.700	29.500	16.500	8.400
Leinfelden-Echterdingen	35.800	63.100	17.600	10.700	9.300	5.700	11.200	9.200	20.100	2.900
Gesamt	432.000	270.000	218.000	313.200	141.000	157.200	300.000	157.000	201.000	97.000

- Seit Jahren deutlichste Mietpreisanstiege in 2024
- Anhaltende Nachfrage nach kosten- und energieeffizienten, flexiblen Büroflächen in nachhaltigen Gebäuden
- Trend zu kleineren Flächen mit besserer Ausstattung
- Hohe Nachfrage nach zeitgemäßen Büro- und Praxisflächen
- Geringes Angebot an modernen Büro- und Praxisflächen in Vaihingen-Zentrum
- 30 % aller Mietverträge über 20,00 €/m²



MIETEN TEILMÄRKTE €/m²





Frau Susanne Neubauer
+49 (0)621 - 431 797 00
office@tbr-immo.de

TBR Immobilien Consulting GmbH
Friedrichsplatz 11 | 68165 Mannheim
www.tbr-immo.de

Diese Vermietungsbroschüre ist kein Vertrag und auch kein Vertragsbestandteil. Dieses Angebot ist nicht provisionspflichtig.

Änderungen entgegen den jetzigen Daten sind möglich. Die Vermietung erfolgt im Auftrag und Namen der Eigentümerin.

Dieses Vermietungsexposé ist im Interesse von Auftraggeber und Auftragnehmer urheberrechtlich geschützt. Es ist ausschließlich für die Zwecke der Vermieterin bestimmt.

Die Vielfältigkeit dieses Berichtes und von Teilen davon durch Dritte ist nicht gestattet. Alle in diesem Bericht vorhandenen Aussagen, Daten und Analysen wurden nach bestem Wissen und Gewissen dargestellt.

TBR Immobilien Consulting GmbH übernimmt keine Gewähr für die volle Gültigkeit und Vollständigkeit der uns zur Verfügung gestellten Datenbasis.

Den diskreten Umgang mit sensiblen Daten und eine professionelle Abwicklung sichern wir Ihnen bereits heute zu.



SCHILLER HAUS

PREMIUM LOCAL LANDMARK



MÖHRINGER LANDSTR.
5-7

STUTTGART

70563 VAIHINGEN