

# LOFTS

L  
O  
F  
T  
S



Lifestyle. Office. Fitness. Trends. Sindelfingen.



# LOFTS

Mehr Raum für Ihr Wachstum

---

Warum das Büro mehr ist als nur ein Arbeitsplatz...

# Wo liegen die Herausforderungen langfristiger Homeoffice-Arbeit?

## Verlust von Struktur & Routinen

- Verlust des gewohnten Tagesrhythmus
- Leistungsfähigkeit sinkt immer weiter ab

## Fehlende Rückzugsmöglichkeiten

- Verlust von Fokus und Konzentration
- Datenschutz-Risiken

## Krankheit

- Erkrankungen des Bewegungsapparates durch fehlende Ergonomie sowie psychische Belastung

## Verlust von Teamgeist

- Vereinsamung der Mitarbeiter
- Verlust der Identifikation mit dem Unternehmen
- Schwierige Mitarbeiterführung und schwierige Karrierechancen



## Homeoffice – Keine Lösung für die Ewigkeit

### Weniger Konzentration, zu wenig persönliches Miteinander.

Die Trennung zwischen Privatleben und Arbeit ist im Homeoffice kaum möglich. \*Bundesministerium für Arbeit und Soziales

Arbeitnehmer leiden unter Erschöpfung, Wut und Nervosität im Homeoffice. \*AOK, WIdO

**Die Produktivität** der Mitarbeiter lässt im Homeoffice um ~ **40 %** nach. \*ifo Institut

Je länger der Lockdown andauert, desto größer ist das Bedürfnis der Mitarbeiter, zurück ins Büro zu können / dürfen.

\*Alphawise, Morgan Stanley Research

# LOFTS SOLUTION



# LOFTS

Während Corona



Homeoffice

Nach Corona



Co-Working

Vor Corona



Büro/  
Zentrale

## Die Schnittstelle zwischen Zentrale und Homeoffice

### Plug and work

Einfaches Loslegen in neu ausgebauten Flächen inkl. Elektroladesäulen im Gebäude

### Unschlagbares Preis-Leistungsverhältnis

30 % günstiger als Neubauf Flächen

### Produktionsfaktor Office

Arbeitsplatz kostet nur 1/20 des Gehalts eines Mitarbeiters

### Employer Branding

Die Freiheit, sich einen Arbeitsplatz aussuchen zu können

**Eine Vielzahl an Möglichkeiten.  
Nutzen Sie sie für Ihr Unternehmen.**

# Perfekt angebunden...



|  | Point of Interest       | Entfernung km / min |
|---|-------------------------|---------------------|
|  | LOFTS                   | -                   |
|  | Flughafen Stuttgart     | 14,9 / ~ 11         |
|  | Autobahnkreuz Stuttgart | 4,2 / ~ 3           |
|  | Autobahnkreuz Böblingen | 7,1 / ~ 6           |

Berechnungen: Google Maps

Das Objekt LOFTS liegt im Sindelfinger Osten inmitten des Bundeslandes Baden-Württemberg, nur 15km südwestlich von der Landeshauptstadt Stuttgart entfernt. Das Objekt befindet sich im unmittelbaren Umfeld des Breuningerland Sindelfingen und der A81, wodurch das Gebäude über eine optimale Verkehrsanbindung verfügt. Öffentliche Verkehrsmittel befinden sich ebenfalls in Laufnähe zum Objekt. Die Bushaltestellen befinden sich direkt gegenüber. Zur S-Bahnhaltestelle Goldberg sind es ca. 1 km, 3 Bushaltestellen entfernt.

# ...in unmittelbarer Reichweite



# Geschäftiges Umfeld...



| Kennzahlen             |         |
|------------------------|---------|
| Einwohner              | 64.146  |
| Anzahl Hotelbetten     | 2609    |
| Anzahl Übernachtungen  | 471.032 |
| Kaufkraft-Index        | 107,2   |
| Zentralitätskennziffer | 171,7   |
| Autobahnanschlüsse     | 4       |
| S-Bahn-Haltestellen    | 3       |
| Buslinien              | 27      |
| Bushaltestellen        | 349     |

Angaben: Statistisches Landesamt BW, IHK Region Stuttgart, Stadtverkehr Böblingen / Sindelfingen

-  Hotel
-  (S-)Bahnhof

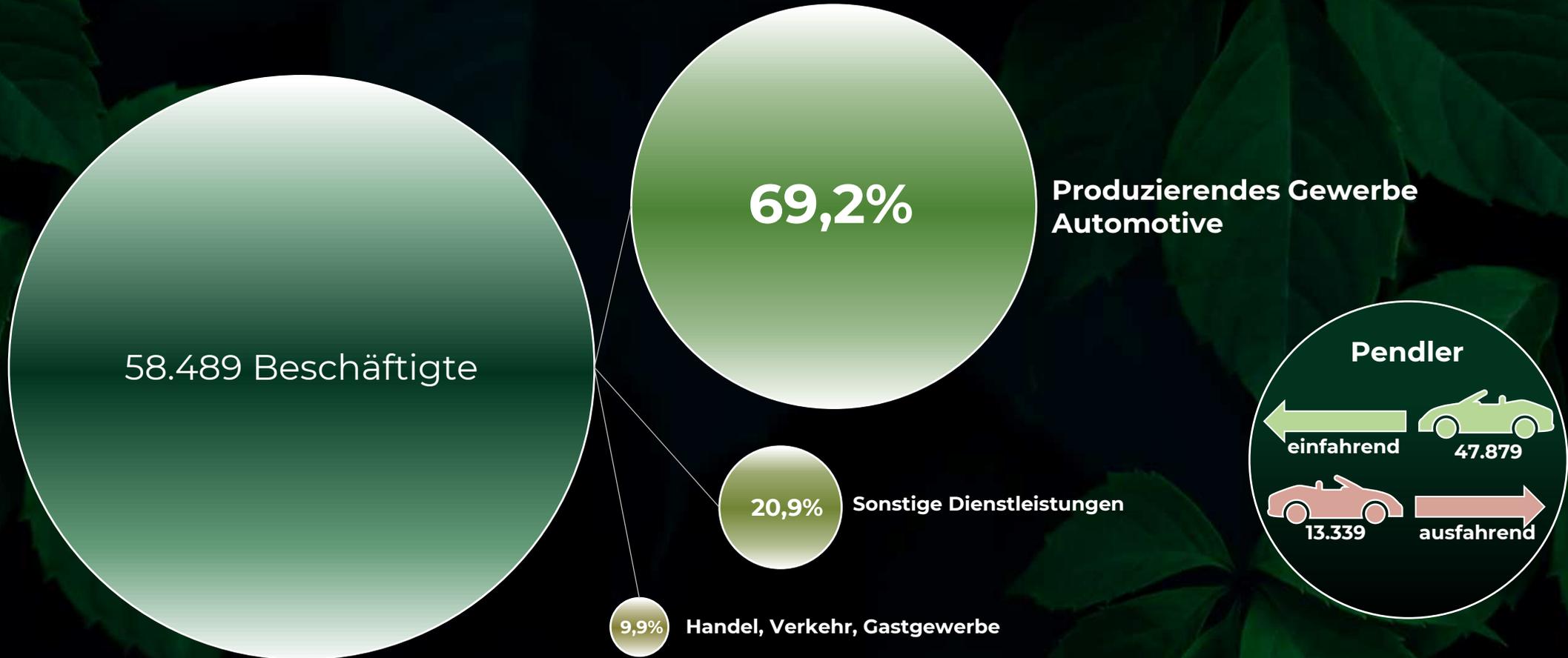
Alle hier verwendeten Logos, Markenzeichen und Markennamen sind das Eigentum der jeweiligen Hersteller bzw. Rechteinhaber und dienen lediglich der Visualisierung.

## ...mit vielversprechenden Projekten



Breuninger baut einen neuen Stadtteil in Sindelfingen und will mehr als 500 Mio. Euro für Wohnen und Gewerbe investieren. Das sich auf bislang 32.000 m<sup>2</sup> Einzelhandelsfläche erstreckende Breuningerland plant eine Erweiterung der Verkaufsfläche von 10.000 m<sup>2</sup>. Hinzu kommt Wohnraum für 2.000 Menschen sowie Arbeitsraum für 5.000 bis 7.000 Arbeitnehmer.

# Sind auch Sie ein künftiger Weltmarktführer?



Angaben: Wirtschaftsförderung Sindelfingen GmbH

# LOFTS – Das Objekt

Das Objekt erstreckt sich auf 7 Etagen, mit einer Gesamtfläche von über 24.000 m<sup>2</sup>. Die im Objekt befindliche Tiefgarage über 2 Ebenen bietet bis zu 450 Stellplätze. 1976 errichtet als Textilgroßhandel, fokussieren wir unser Ziel darauf, die Liegenschaft nach und nach zu einer modernen und multifunktionalen Unternehmensimmobilie zu revitalisieren. Das LOFTS umfasst Office- und Lifestyleflächen mit einem vielfältigem Mieter- und Branchenmix. Zukünftig werden über 800 Mitarbeiter sowie 1.500 Besucher täglich am Standort sein.



# LOFTS – Das Objekt



Im Zuge der Umbauarbeiten werden die Eingänge zur Mahdentalstraße mit den Hausnummern 96 und 98 neu gestaltet.

Der Eingang Nr. 96 wird neu gestaltet und behindertengerecht um eine großzügige Rampe erweitert.

Der heute eher unscheinbare Eingang 98 wird modernisiert und geöffnet. Die Stadt Sindelfingen plant an der Kreuzung Mahdental- und Schwertstraße die Stilllegung der Unterführung und die Neukonzeptionierung eines Fußgängerüberweges sowie einer Radfahrer-Schnell-Linie.

# LOFTS – Einfahrt und Eingang Schwertstraße



Durch den Einzug des Fitnessstudios XtraFit im Q1 2022 bekommt auch der Eingang sowie die Tiefgaragen-Einfahrt zur Schwertstraße einen neuen Anstrich.

Die Neugestaltung des Treppenhauses mit Glas und Stahl sowie großflächigen Werbeschriftzügen machen das LOFTS zu einer bekannten Adresse.

# LOFTS – Fitnessstudio XtraFit



**XTRAFIT**

Anfang 2022 öffnet das Fitnessstudio XtraFit im LOFTS seine Pforten. Auf insgesamt 3.000 qm ist von BodyFit bis Saunagang alles für ein umfangreiches Sportprogramm vorhanden. Mit bis zu 1.500 Besuchern täglich wird das LOFTS zu einer bekannten Anlaufstelle für Arbeit und Freizeitgestaltung. Die Lösung zur optimalen Work-Life-Balance mit kurzen Wegen.



# LOFTS - Das 360° Konzept

- ESG Effizienz durch Bestandsimmobilie
- New-Work Büroflächen
- 450 Tiefgaragenstellplätze
- Empfangslobby für Kunden und Lieferanten
- Hausmeisterservice rund um die Uhr vor Ort
- Größtes Fitnessstudio der Region im Haus
- Duschen & Umkleieräume
- Frühstück- und Mittagessensangebot
- Das große BreuningerLand Sindelfingen in nur 100 Meter Entfernung
- Autobahn A81 200 Meter entfernt
- Fahrradschnellweg am Haus entlang
- Unschlagbares Preis-Leistungsverhältnis



# LOFTS – Freie Mietflächen

| Etage         | Einheit      | Fläche verfügbar            | Teilbarkeit        | Terrasse | Mietpreis                              | Bezug                                  |
|---------------|--------------|-----------------------------|--------------------|----------|--|--|
| Bauteil 96    |              |                             |                    |          |  |  |
| EG            | Gesamt       | 2.600 m <sup>2</sup>        | 168 m <sup>2</sup> | ja       | 13,50 €/m <sup>2</sup>                 | Q2 2022 (inkl. Innenhof-Neugestaltung) |
| EG            | Bistro       | 246 m <sup>2</sup>          | 246 m <sup>2</sup> | -        | 10,90 €/m <sup>2</sup>                 | Q2 2022                                |
| 1.OG          | Gesamt       | 3.000 m <sup>2</sup>        | 245 m <sup>2</sup> | ja       | 10,90 €/m <sup>2</sup>                 | sofort                                 |
| 3.OG          | Süd          | 1.300 m <sup>2</sup>        | 335 m <sup>2</sup> | -        | 11,50 €/m <sup>2</sup>                 | Q2 2022 (neu ausgebaut)                |
| 4.OG          | Gesamt (+98) | 3.500 m <sup>2</sup>        | 177 m <sup>2</sup> | ja       | 10,90 €/m <sup>2</sup>                 | sofort                                 |
| Bauteil 98    |              |                             |                    |          |  |  |
| 2.OG          | Gesamt       | 1.200 m <sup>2</sup>        | 363 m <sup>2</sup> | ja       | 10,90 €/m <sup>2</sup>                 | sofort                                 |
| 3.OG          | 1            | 563 m <sup>2</sup>          | 270 m <sup>2</sup> | -        | 10,90 €/m <sup>2</sup>                 | Q1 2022                                |
| 6.OG          | 4-5          | 385 m <sup>2</sup>          | 190 m <sup>2</sup> | -        | 11,50 €/m <sup>2</sup>                 | Q3 2021 (neu ausgebaut)                |
| 6.OG          | 2            | 110 m <sup>2</sup>          | 110 m <sup>2</sup> | -        | 10,90 €/m <sup>2</sup>                 | vermietet                              |
| <b>Gesamt</b> |              | <b>12.794 m<sup>2</sup></b> |                    |          | Mietpreis für bezugsfertige Bürofläche |  |

# LOFTS – Impressionen des neuen Atriums



vorher



vorher

## Das neue Erdgeschoss



# LOFTS



## FOCUS

Konzentration, Schreibtischarbeitsplätze



## TEAM & TALK

Team- & Projektarbeit, Kreativität & Innovation



## SOCIALIZE

Begegnung, Gemeinschaft, Teamgeist



### LOFTS Erdgeschoss

- Gesamt 2.600 m<sup>2</sup>, teilbar ab 140 m<sup>2</sup>
- Bistrotfläche 246 m<sup>2</sup>



# LOFTS



## FOCUS

Konzentration, Schreibtischarbeitsplätze



## TEAM & TALK

Team- & Projektarbeit, Kreativität & Innovation



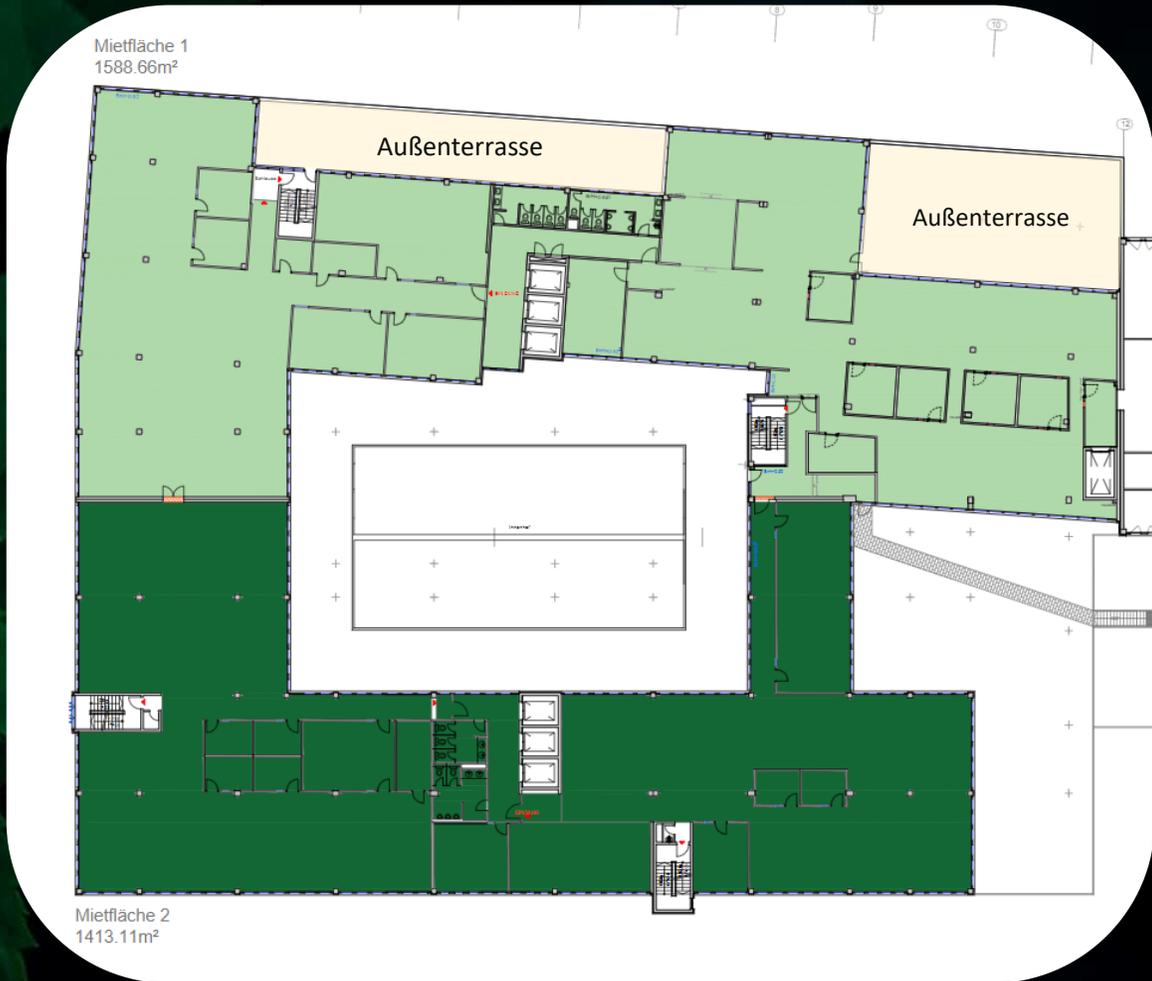
## SOCIALIZE

Begegnung, Gemeinschaft, Teamgeist



# LOFTS 1.OG & 2.OG

Bürofläche jeweils 3.000 m<sup>2</sup>, teilbar ab 245 m<sup>2</sup>



# LOFTS 2.OG

- Gesamt 1.194 m<sup>2</sup>, teilbar ab 363 m<sup>2</sup>
- hochwertiger Ausbau
- Terrassenflächen

Mietfläche 1  
847 m<sup>2</sup>



Mietfläche 2  
290 m<sup>2</sup>

Mietfläche 1  
428 m<sup>2</sup>

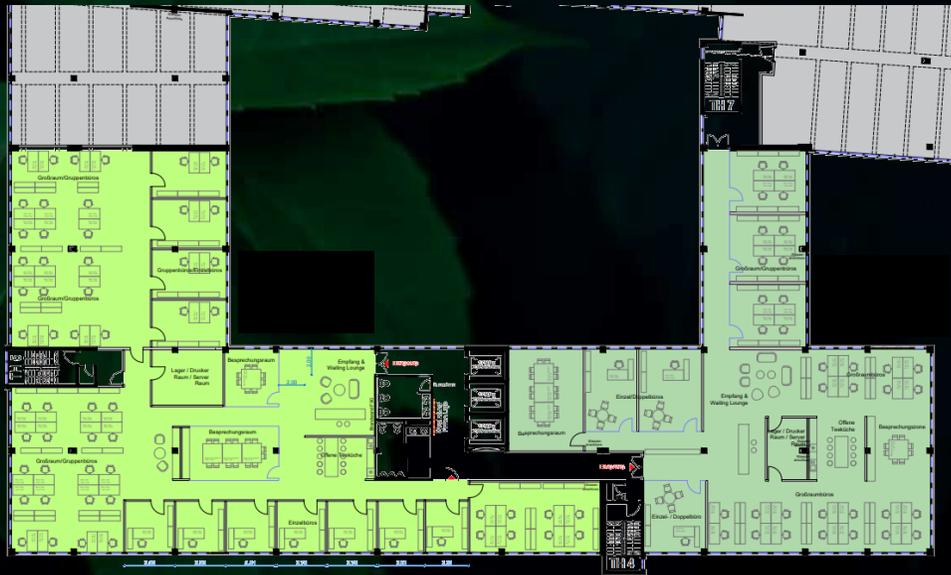


Mietfläche 2  
404 m<sup>2</sup>

Mietfläche 3  
290 m<sup>2</sup>

# LOFTS 3.OG – Bauteil 96

- Gesamt 1.309 m<sup>2</sup>, teilbar ab 335 m<sup>2</sup>
- Individueller Ausbau möglich



Mietfläche 1  
761 m<sup>2</sup>

Mietfläche 2  
549 m<sup>2</sup>

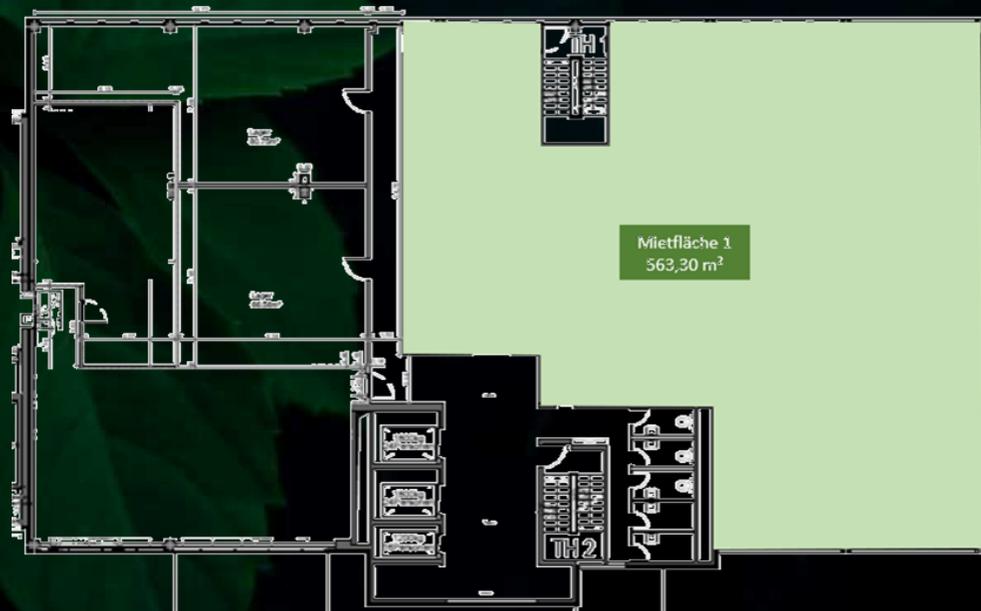


Mietfläche 2  
426 m<sup>2</sup>

Mietfläche 3  
549 m<sup>2</sup>

## LOFTS 3.OG – Bauteil 98

- Gesamt 563 m<sup>2</sup>, teilbar ab 270 m<sup>2</sup>
- Individueller Ausbau möglich



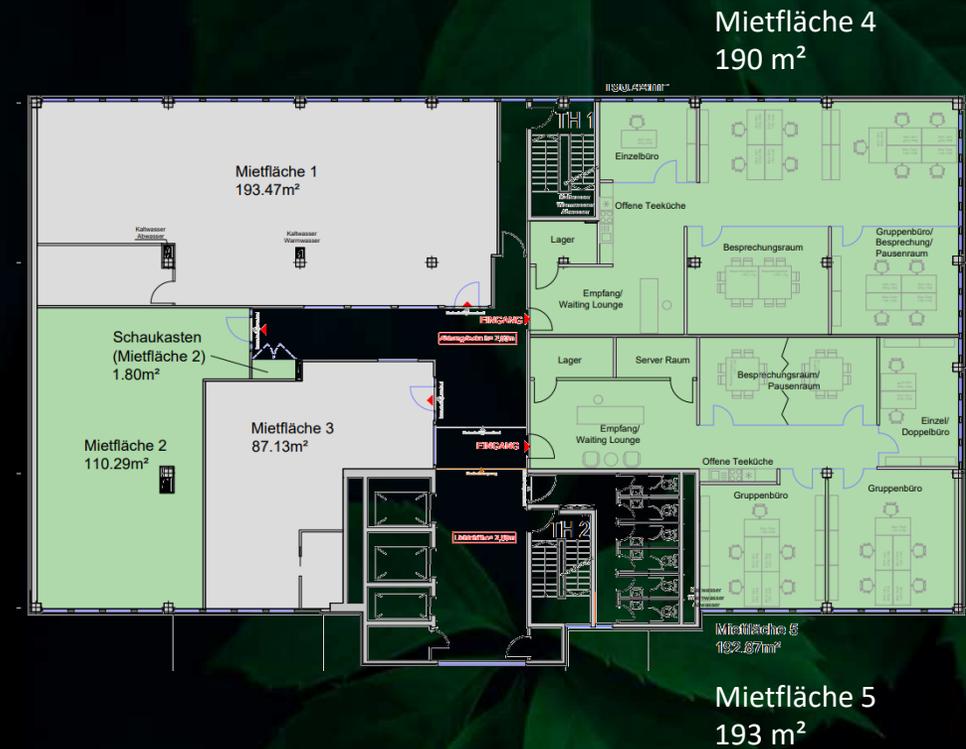
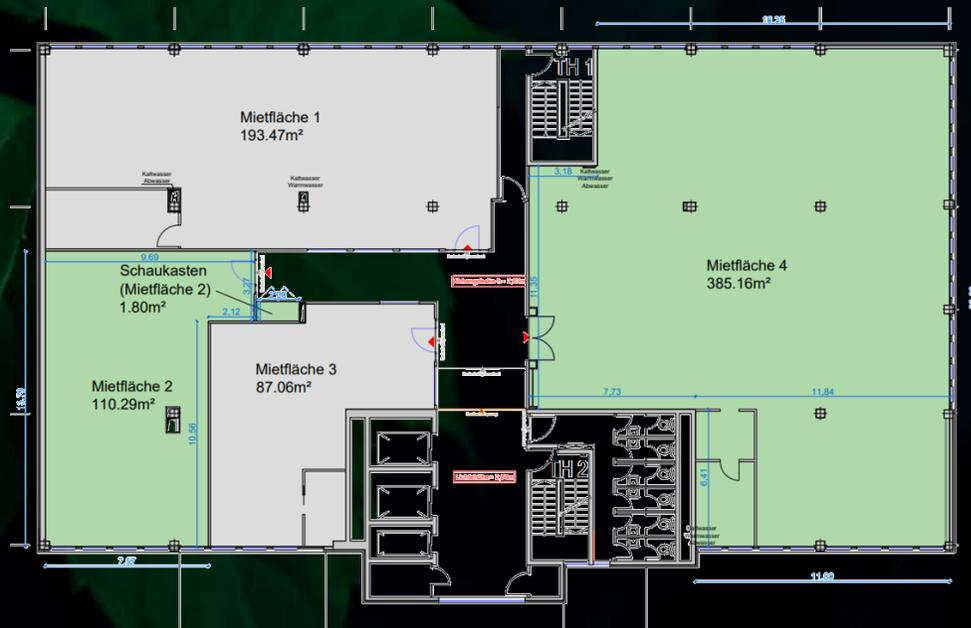
# LOFTS 4.OG

- Bürofläche Gesamt 3.500 m<sup>2</sup>, teilbar ab 177 m<sup>2</sup>
- Außenfläche gesamt 374 m<sup>2</sup>, teilbar ab 150 m<sup>2</sup>



# LOFTS 6.OG

- Bürofläche 385 m<sup>2</sup>, teilbar ab 190 m<sup>2</sup>



# LOFTS – Büro Ausbaustandard



Musterbüro, individuelle Lösung realisierbar

7:00 Uhr: Sie kommen aus der Umkleide des Fitnessstudios und beginnen Ihr Training

8:00 Uhr: Nach einer erfrischenden Dusche und einem Abstecher im Café kann der Arbeitstag mit vollem Fokus starten

6:50 Uhr: Mit Ihrem Chip fahren Sie problemlos in die LOFTS Tiefgarage und parken bequem auf dem nächstmöglichen freien Parkplatz

12:00 Uhr: Mittagspause. Die Mittagskarte im Haus bietet Ihnen ein vielseitiges Angebot von Salat bis Lasagne

6:45 Uhr: Sie umgehen sämtlichen Stau und nehmen die Autobahnabfahrt Sindelfingen Ost

Ausfahrt

## Ein Tag im neuen LOFTS Büro

13:00 Uhr: Besprechung in einem der vielen hellen, freundlich gestalteten TEAM & TALK Bereiche

18:00 Uhr: Ihr PKW steht aufgeladen bereit. Sie überlegen, ob Sie morgen mal mit dem Fahrrad kommen. Dank Fahrrad-Schnellweg und Elektroladesäule leicht zu bewerkstelligen

17:00 Uhr: Feierabend. Sie schlendern in Richtung BreuningerLand, um Ihr lang ersehntes Paket abzuholen

14:30 Uhr: Für die besprochenen Aufgaben brauchen Sie nochmals Ruhe. Sie schnappen sich einen freien Platz im FOCUS-Bereich

# Optimal aufgestellt für die Zukunft



Share-Economy & Austausch von Wissen



Employer Branding im War of Talents



Wechsel zwischen flexiblen Raumstrukturen je nach Aufgabenart



Kosteneinsparung durch Flächeneffizienz und Sharing



Arbeitsplatzqualität mit Fokus auf optimale Akustik, Beleuchtung, Klima, Ergonomie und IT-Ausstattung





## Heute schon das Konzept von morgen sichern!

- Eine produktive Arbeitsumgebung und die Offline-Möglichkeit des direkten Austausches mit Kolleg\*innen
- Das Gesamtpaket mit Fitness/Gesundheit, Shopping und Essen
- Remote Workspace mit den richtigen Möglichkeiten zur Vernetzung und Kommunikation
- Eine Alternative zum Homeoffice: Nah an zuhause & doch in ruhiger, konzentrierter Atmosphäre
- Sofort verfügbare Büroflächen in hohem Ausbaustandard

# Nachhaltigkeit im Fokus



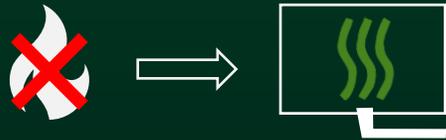
Refurbishment statt Neubau: starke Reduzierung Ressourcenverbrauch



Umzug vorhandener, verbrauchsarmer Geräte zwischen Flächen, beispielsweise Klimageräte



Wiederverwendung intakter Bauteile auf anderen Flächen, beispielsweise Glastüren, Stromschienen, Leuchtenbänder



Nutzung CO<sup>2</sup>-armer Energie und Abschied von Gas als Energieträger: Fernwärmeanschluss



Geplant und in Prüfung: Photovoltaikanlage für Eigenstromnutzung



Abfallmanagement mit hoher Recyclingquote

alt



neu

ESG  
Artikel 8



# LOFTS

Glauben Sie immer noch, dass Ihre Mitarbeiter im Homeoffice zufriedener und produktiver sind?

Mieten Sie im LOFTS!

[vermietungen@lofts-office.de](mailto:vermietungen@lofts-office.de)

LOFTS | Mahdentalstraße 96-98 |  
71065 Sindelfingen



## DISCLAIMER - FOR PROFESSIONAL USE ONLY

- ⌘ Dieses Dokument dient ausschließlich Informationszwecken und ist unter keinen Umständen als Handelsangebot oder -akquisition im Immobilienmarkt zu verstehen. Daher wird keinerlei Garantie abgegeben und keinerlei Haftung übernommen für Verluste oder Schäden, die direkt oder indirekt durch Handlungen des Lesers auf der Grundlage von in diesem Dokument enthaltenen Informationen, Stellungnahmen oder Schätzungen entstehen.
- ⌘ Die hierin enthaltenen Informationen, einschließlich abgegebener Stellungnahmen oder Prognosen, wurden aus uns verlässlich erscheinenden Quellen entnommen, jedoch wird keine Garantie für ihre Richtigkeit, Angemessenheit oder Vollständigkeit abgegeben.
- ⌘ Einige der in diesem Dokument enthaltenen Informationen können Projektionen oder andere zukunftsbezogene Aussagen über zukünftige Ereignisse oder zukünftige Finanzergebnisse von Ländern, Märkten oder Unternehmen enthalten und tatsächliche Ereignisse oder Ergebnisse können davon erheblich abweichen. Recherchen oder Analysen, die in die Erstellung dieses Dokuments eingingen, wurden von der Gesellschaft zum eigenen Gebrauch beschafft und die Gesellschaft hat auf ihrer Grundlage möglicherweise zu eigenen Zwecken gehandelt. Die AIF Capital GmbH sowie alle zur Unternehmensgruppe gehörenden Gesellschaften übernehmen keine Verantwortung für etwaige aus der Verwendung dieses Dokuments entstehende Verluste oder Schäden.