



W11 – Moderne Offices zum Wohlfühlen

Stuttgart, Weilimdorf

Vermietungsexposé, Dezember 2025

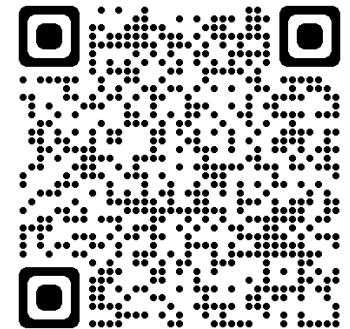
Der Wissenscampus aus der Vogelperspektive



Scannen & Film ansehen



Scannen &
Film ansehen



Die Lage

Wissenscampus in Stuttgart-Weilimdorf – zentrale Lage mit optimaler Anbindung



Die Lage

Stuttgart-Weilimdorf - ein etablierter Bürostandort mit namhaften Unternehmen



Inspirierende Nachbarschaft

Stuttgart-Weilimdorf ist ein etablierter Bürostandort mit namhaften Unternehmen wie zum Beispiel Vector, Zech Group, Rhode & Schwarz, Bosch, Komm.ONE, Tesla, Holiday Inn.

Optimale Anbindung



Flughafen	60 min	25 min
Hauptbahnhof	21 min	24 min
Zentrum	23 min	27 min

Weilimdorf ist mit dem Pkw sowie öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar. Die Anbindung an die Innenstadt soll sogar noch besser werden: Neben der bereits heute fußläufig erreichbaren S-Bahn-Haltestelle Weilimdorf plant die Stadt Stuttgart eine U-Bahnstation im direkten Umfeld.

Der Wissenscampus Stuttgart Weilimdorf



Ausgezeichnetes Konzept

Am Wissenscampus an der Weissacher Straße entsteht ein Standort für Unternehmen der wissens- und innovationsgetriebenen Zukunftstechnologien. Der Wissenscampus umfasst:

- ▶ den bereits realisierten Neubau W9
- ▶ den **komplett sanierten Gebäudekomplex W11**
- ▶ den **Holz-Hybrid-Neubau W15**
- ▶ das **Mitarbeiterparkhaus mit E-Ladestationen**
- ▶ den Besucher- und Veranstaltungsparkplatz

AUSGEZEICHNET!

Der Wissenscampus wurde mit dem ImmobilienAward Stuttgart 2025 des Immobilienwirtschaft Stuttgart e. V. (IWS) in der Kategorie „Büro“ ausgezeichnet.



Das W11 - modernes Office innen wie außen

Eckdaten des Projekts



Eckdaten

- ▶ Teil des neu entstehenden Wissenscampus
- ▶ Nutzungsart: Büro, Service und Forschung
- ▶ Hippe Cafeteria sowie Campus-Restaurant mit attraktivem Freisitz
- ▶ Großzügige Konferenzzone/Veranstaltungsräume

Nachhaltigkeit

- | | |
|--------------------|-------------------------------|
| ▶ Zertifizierung | LEED „Gold“ |
| ▶ Energieträger | Photovoltaik / Gas |
| ▶ Endenergiebedarf | 99 kWh / qm / a |
| ▶ CO2- Emission | 28 kgCO ₂ / qm / a |



70499 Stuttgart,
Weissacher Straße



Bauzeit:
2022 - 2025



Mietfläche:
ca. 43.000 qm



Stellplätze:
ca. 740 Parkhaus, 120 außen



„Unsere Kunden und Mitarbeitenden schätzen den Standort Weilimdorf sehr. Das von WÖHR + BAUER geschaffene Cluster mit den entsprechenden modernen Büroflächen im Wll war für uns ein echter Glücksfall.“

Matthias Rüter, Mitglied der Geschäftsleitung bei Thinking Objects

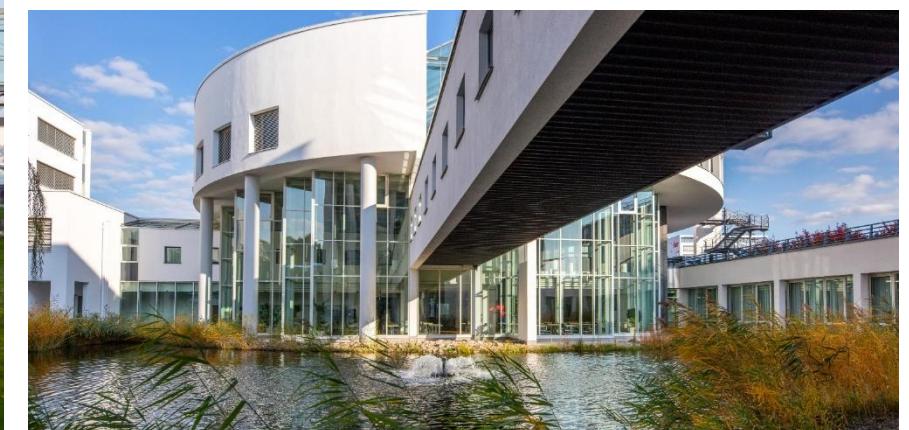
Moderne, ansprechende Architektur

Gebäude



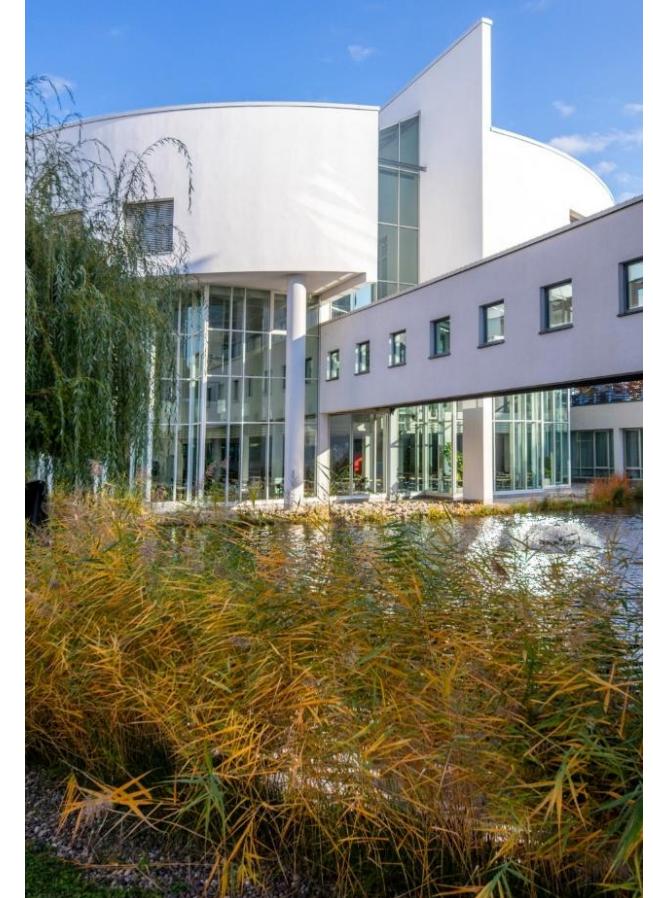
Grünes und lebendiges Umfeld zum Wohlfühlen

Außenanlagen



Grünflächen für Entspannung und Arbeit im Freien

Außenanlagen



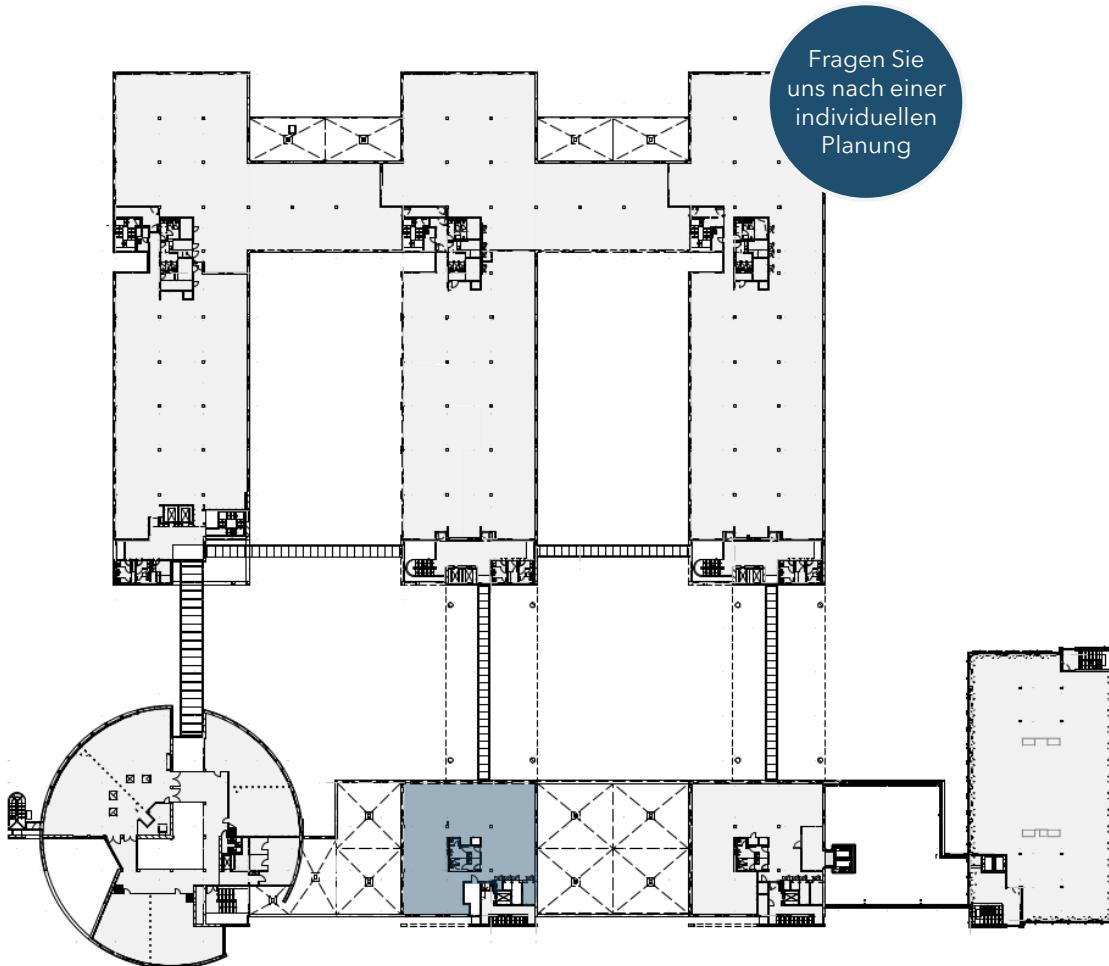
Moderne Bürowelten

Innenausstattung & Möblierung (Beispiele)



Built-to-suit

Verfügbare Mieteinheit im 2. Obergeschoss



Mieteinheit im 2. Obergeschoss Mietfläche: ca. 420 qm

Bei der Gestaltung Ihrer Mietfläche entscheiden Sie, wie effizient oder großzügig Ihre Arbeitsplätze angeordnet werden.

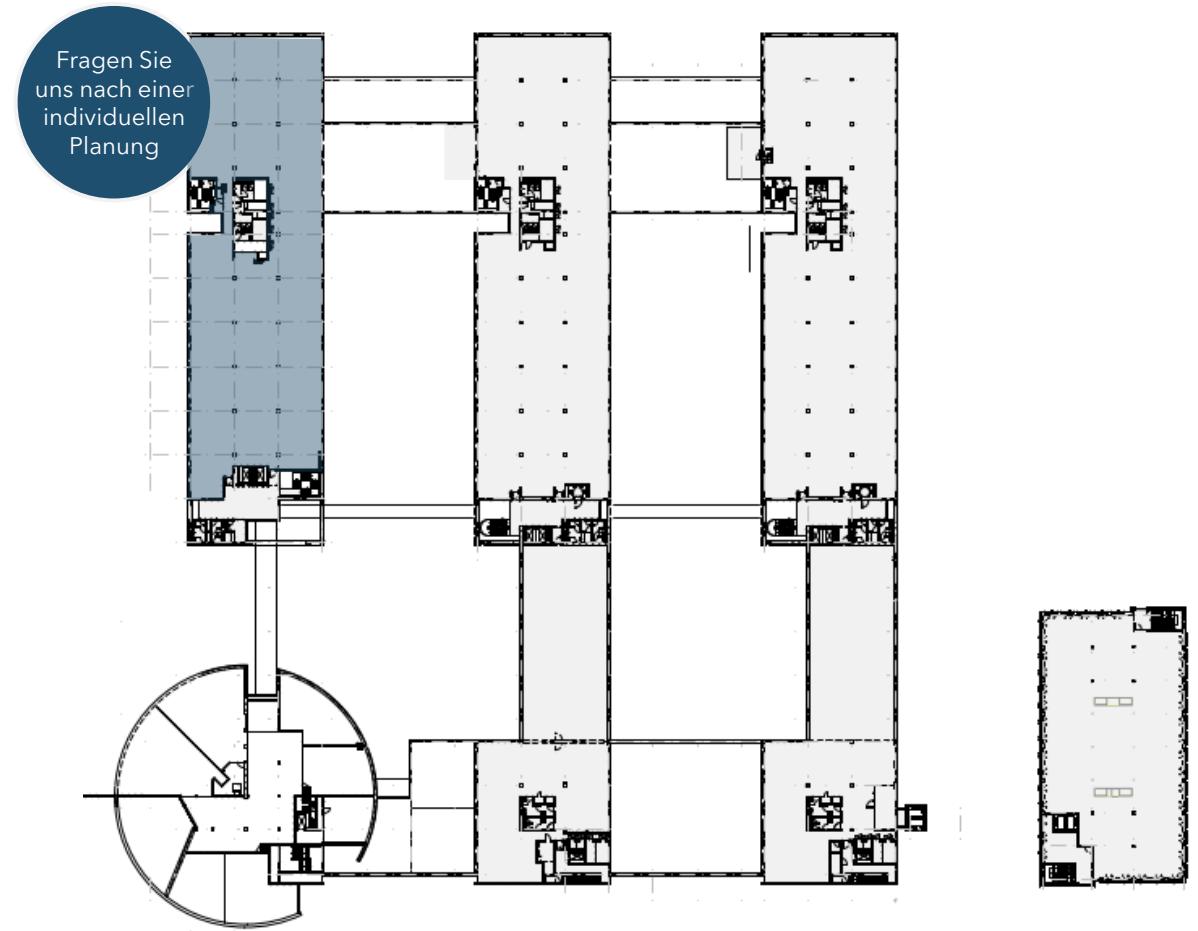
Alle Grundrisse sind so **flexibel konzipiert**, dass sich sowohl Einzel-, Kombibüros als auch Open-Space-Lösungen einfach umsetzen lassen. Dabei sind großzügige Kundenbereiche ebenso realisierbar wie kommunikative, speziell gestaltete Gemeinschaftsbereiche für die Mitarbeitenden (Think Tanks, Kaffee Bar, etc.).

Verfügbare Mieteinheit im 3. Obergeschoss

Mieteinheit im 3. Obergeschoss Mietfläche: ca. 1.600 qm

Bei der Gestaltung Ihrer Mietfläche entscheiden Sie, wie effizient oder großzügig Ihre Arbeitsplätze angeordnet werden.

Alle Grundrisse sind so **flexibel konzipiert**, dass sich sowohl Einzel-, Kombibüros als auch Open-Space-Lösungen einfach umsetzen lassen. Dabei sind großzügige Kundenbereiche ebenso realisierbar wie kommunikative, speziell gestaltete Gemeinschaftsbereiche für die Mitarbeitenden (Think Tanks, Kaffee Bar, etc.).



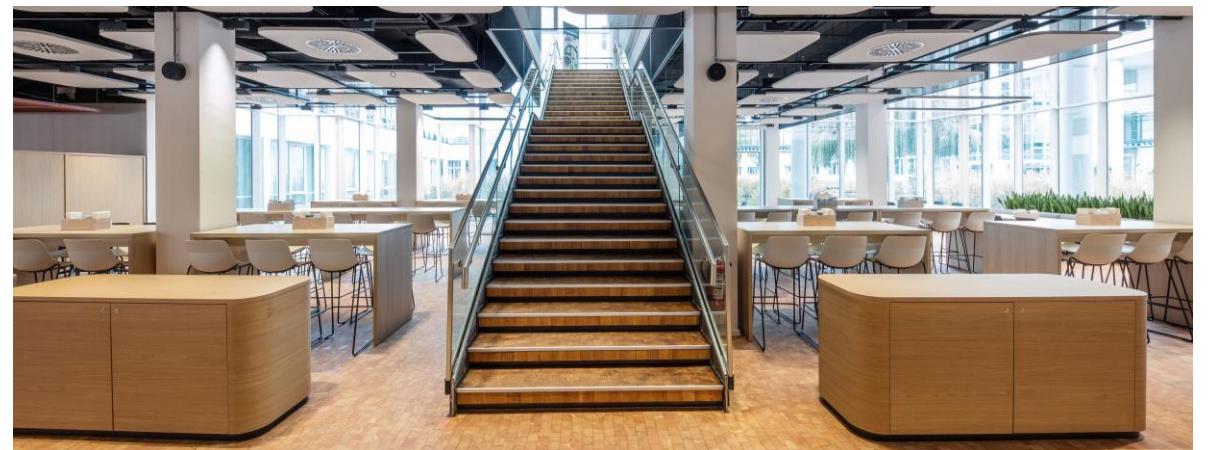
Co-Working

Verfügbare Co-Working-Flächen im 4. Obergeschoss



Orte für Pausen und Zusammenarbeit

Innenausstattung & Möblierung (Beispiele)



Einzelbüros & Coworking

Professionelle Homeoffice-Alternative oder für temporären Zusatzbedarf an Büroflächen

Als professionelle Homeoffice-Alternative oder für Ihren temporären Zusatzbedarf an Büroflächen können Sie am Wissencampus **kurz- und mittelfristig Einzelbüros anmieten.**

Diese bieten ein angenehmes Raumklima sind lichtdurchflutet und Gemeinschaftsflächen.



Die wesentlichen Highlights

Überblick



LAGE AN ETABLIERTEN BÜROSTANDORT

Stuttgart-Weilimdorf ist ein langjährig etablierter Bürostandort.



INSPIRIERENDE NACHBARSCHAFT

Renommierte Konzerne und Unternehmen angesiedelt wie zum Beispiel Vector, Zech Group, Rhode & Schwarz, Bosch, Komm.One, Tesla, Holiday Inn.



FLEXIBLE GRUNDRISSE & HOCHWERTIGE AUSSTATTUNG

Einzelbüros, Team-Offices, Gemeinschafts- und Gästebereiche mit hochwertiger Ausstattung nach Mieterwünschen realisierbar. Großzügige Konferenz- und Eventflächen runden das Angebot ab.



ERSTKLAISIGES RAUMKLIMA

Moderne Kühldecken-/segel inkl. mechanischer Be- und Entlüftung in Büro- und Besprechungsräumen. Großzügige Raumhöhen von bis zu 3,40 m sorgen für ein angenehmes Raumgefühl.



OPTIMALE ANBINDUNG

Neben der bereits heute fußläufig erreichbaren S-Bahn-Haltestelle plant die Stadt Stuttgart eine U-Bahnstation im direkten Umfeld.



ZERTIFIZIERTE NACHHALTIGKEIT & TECHNOLOGIE

Zertifizierung in LEED „Gold“ angestrebt. Großflächiger PV-Anlage und viel Grünfläche.



WELLBEING & SERVICES FÜR DIE MITARBEITENDEN

Parkähnliche Außenanlagen, Campus-Restaurant mit Freisitz und eine hippe Cafeteria schaffen Wohlfühlambiente.



STELLPLÄTZE & E-MOBILITÄT

Moderne, attraktive Hochgarage mit E-Ladestationen. Überdachte Fahrradstellplätze im Außenbereich.

Städte sind Lebensräume. Und Lebensräume brauchen Gestalter.

WÖHR + BAUER ist ein renommiertes, familiengeführtes Immobilienunternehmen und entwickelt und revitalisiert seit über 30 Jahren urbane Immobilienprojekte in München, Stuttgart, Frankfurt und Berlin.

Mit innovativen Immobilienprojekten gestaltet WÖHR + BAUER das Leben, das Arbeiten und die Mobilität für die Menschen in unseren Städten intuitiver, komfortabler und damit auch nachhaltig lebenswerter. Dafür arbeiten die über 35 Mitarbeitenden in interdisziplinären unternehmensübergreifenden Teams – mit viel Leidenschaft für das Besondere.



Die Geschäftsführung von WÖHR + BAUER:
Wolfgang Roeck (links) und Oliver Vogt (rechts) sind ausgewiesene Experten für anspruchsvolle Büroimmobilien.

Über 30 Jahre Office-Expertise

Spezialist für Headquarters



OPTINEO

Fertigstellung 2023
32.000 qm Geschossfläche

„Die einladende Architektur und das lebendige und kreative Umfeld unseres neuen Standorts im Herzen des Werksviertels passen perfekt zu unserem Unternehmen, denn sie stärken die Innovationskraft von KPMG.“

Angelika Huber-Straßer,
Regionalvorständin Süd der KPMG
AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Wissenscampus - W9

Fertigstellung 2021
28.750 qm Geschossfläche

„Uns gefällt der Ansatz, dass das Team bei WÖHR + BAUER ebenso wie wir traditionelle Werte in den Mittelpunkt seines Schaffens stellt. Fairness, Ehrlichkeit und Loyalität sind auch im digitalen Zeitalter die unverzichtbare Grundlage nachhaltiger Erfolge.“

Dr. Thomas Beck, Geschäftsführer
Vector Informatik GmbH Stuttgart



TOWER RIEM

Fertigstellung 2016
24.500 qm Geschossfläche

„Vom ersten Gespräch bis zur Schlüsselübergabe fanden wir in WÖHR + BAUER einen kompetenten Partner mit einem tiefen Verständnis für unsere Bedürfnisse. Das Resultat: eine maßgeschneiderte Immobilie für unser Unternehmen.“

Stefan Vilsmeier,
Vorstandsvorsitzender Brainlab AG



DER ANGERHOF

Fertigstellung 2010
22.500 qm Geschossfläche

„Unsere neue Unternehmenszentrale muss in allen Aspekten höchste Ansprüche erfüllen – an Architektur und räumliche Flexibilität. Mit WÖHR + BAUER als Projektentwickler haben wir einen Partner gefunden, der bereits bewiesen hat, komplexe und technisch anspruchsvolle Projekte erfolgreich umsetzen zu können. Diese Kompetenz, großes Engagement sowie hohes Tempo zeichnen WÖHR + BAUER aus – das schätzen wir besonders.“

Prof. Dr.-Ing. Wolfgang Reitzle, ehem.
Vorsitzender des Vorstands Linde AG

Anmietung - bedarfsorientiert und effizient

Ansprechpartner & Vorgehensweise



Persönliche Besichtigung

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Wir beantworten gerne Ihre Fragen.



Maßgeschneiderte Beratung

Mit Hilfe unseres Architekten-Teams kreieren Sie Ihre maßgeschneiderten Arbeitswelten.



Individuelles Angebot

Basierend auf einer Vorplanung und Baubeschreibung unterbreiten wir Ihnen ein individuelles Mietangebot.



Effizienter Abschluss

Als Eigentümerin der Immobilie besprechen wir Ihre Wünsche direkt mit Ihnen.



Sven Kübler

Niederlassungsleiter Stuttgart

Telefon: +49 151 17453991

E-Mail: kuebler@woehrbauer.de



Luca Tetzlaff

Asset Manager

Telefon: +49 151 4148483

E-Mail: tetzlaff@woehrbauer.de

Haftungsausschluss: Das vorliegende Exposé dient der Information und visuellen Darstellung. Alle Zahlen, Informationen, Darstellungen und Visualisierungen spiegeln ausschließlich den Planungsstand zum Zeitpunkt der Erstellung des Exposés bzw. die Interpretation durch die Visualisierer wider. Wir übernehmen damit keine Zusicherung und/oder Garantie oder sonstige Haftung für die Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit der Inhalte. Änderungen der auf den Visualisierungen gezeigten und in den Texten beschriebenen Ausführung bzw. der Ausstattung bleiben ausdrücklich vorbehalten. In Bezug auf das Projekt ist alleine der zu schließende Mietvertrag maßgeblich. Stand: Dezember 2025

Datenschutzhinweis: woehrbauer.de/datenschutz

WÖHR + BAUER Projekt W11 GmbH
Seitzstraße 8a | 80538 München | Telefon +49 89 922090-0 | woehrbauer.de