

PRESSEMITTEILUNG

Baustart für Bauteil 4: Klimaneutrales Bürogebäude komplettiert den W2 CAMPUS im SynergiePark Stuttgart

Stuttgart, 5. Februar 2026 - Mit dem Baustart für Bauteil 4 beginnt die Realisierung des nächsten Gebäudeabschnitts des W2 CAMPUS im Gewerbegebiet Vaihingen/Möhringen (SynergiePark Stuttgart). Bauherr ist, wie bei den nahezu fertiggestellten und bereits voll vermarkteten Bauteilen 1-3 des Campus, ein Joint Venture, bestehend aus dem lokalen Projektentwickler W2 Development GmbH aus Stuttgart sowie den Investoren des Investmentmanagers Competo Capital Partners GmbH aus München. Der fünfgeschossige Neubau entlang der Schockenriedstraße bildet den städtebaulichen Abschluss des Campus und steht exemplarisch für eine neue Generation spekulativ entwickelter, ESG-konformer Büroimmobilien.

Bauteil 4 wird erneut ohne Vorvermietung errichtet. Damit reagiert die Projektgesellschaft bewusst auf die steigende Nachfrage nach kurzfristig verfügbaren, flexiblen und qualitativ hochwertigen Büroflächen in zentralen Lagen. Mit einer Mietfläche von rund 22.300 Quadratmetern ist es das größte der insgesamt vier Gebäude des W2 CAMPUS. Die Fertigstellung ist für Ende 2027 vorgesehen.

Entworfen wurde der Neubau von dem renommierten Stuttgarter Büro willwersch architekten bda, das - wie bei den vorangegangenen Bauabschnitten - besonderen Wert auf Klimaschutz, Ressourceneffizienz und Nutzerkomfort gelegt hat. „Wir errichten Bauteil 4 als klimaneutrale Gewerbeimmobilie im Betrieb gemäß DIN 18599 und erreichen zugleich den Energiestandard eines Effizienzhauses 40. Damit liegt der Energiebedarf im Betrieb bei maximal 40 Prozent eines vergleichbaren Referenzgebäudes“, erklärt Stefan Willwersch, verantwortlicher Architekt und Gesellschafter der W2 Development GmbH.

Wie bereits bei den Gebäuden der ersten Bauabschnitte wurde auch bei Bauteil 4 ein hoher Anspruch an die architektonische Gestaltung verfolgt. Großzügig dimensionierte, raumhoch verglaste Bürofassaden mit umlaufend angeordneten Balkonen und voll verglasten Brüstungsbereichen schaffen ein hohes Maß an Transparenz und gewährleisten eine maximale Tageslichtausbeute. Ergänzt wird dies durch einen hohen Anteil an mit heimischem Naturstein verkleideten Wandflächen sowie durch repräsentative, identitätsstiftende Eingangssituationen, die dem Gebäude eine eigenständige architektonische Präsenz und eine klare Adresse innerhalb des Campus verleihen.

Die Büroflächen sind ab ca. 430 Quadratmetern teilbar und ermöglichen auch nachhaltig eine vielseitige Nutzung durch unterschiedlichste Mieterstrukturen.

„Mit dem spekulativen Bau von Bauteil 4 setzen wir ein klares Zeichen für den Standort Stuttgart und das größte Gewerbegebiet der gesamten Region“, sagt Jan Görgemanns, Leiter der Projektentwicklung bei W2 Development. „Unternehmen suchen heute keine Standardflächen mehr, sondern hochflexible, nachhaltige Arbeitswelten, die sofort verfügbar sind und die sich an verändernde Erfordernisse anpassen lassen. Genau darauf ist dieses Gebäude ausgelegt.“

Die Büroflächen sind konsequent auf die Anforderungen der Post-Covid-Arbeitswelt ausgerichtet: flexible Grundrisse, unterschiedliche Raumtypen für Kollaboration, Konzentration und Rückzug sowie eine hohe Flächenanpassungsfähigkeit. Umlaufende Balkone auf allen Geschossen schaffen zusätzliche Aufenthaltsqualität und ermöglichen jedem Mitarbeiter auch in den Obergeschossen einen Austritt ins Freie - ein wichtiger Faktor für Mitarbeiterzufriedenheit und moderne Unternehmenskulturen.

Drei intensiv begrünte Innenhöfe sowie die Dachbegrünung tragen zur Verbesserung des Mikroklimas bei. Regenwasser wird in eigens geplanten Zisternen gesammelt und für die Bewässerung der Außenanlagen genutzt.

Die Energieversorgung basiert auf einem hochmodernen System aus Wärmepumpen und Geothermie. Ein Geothermiefeld mit 114 Bohrsonden in einer maximalen Tiefe von 140 Metern ermöglicht eine passive Kühlung und Heizung über Wärmetauscher. Akustisch wirksame, hocheffiziente Heiz- und Kühlsegel sorgen für ein behagliches Raumklima an jedem Arbeitsplatz.

Auf dem Dach wird eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 855 kWp installiert. Über das Jahr hinweg erzeugt die Anlage mehr Strom, als für den Betrieb des Gebäudes erforderlich ist. Überschüssige Energie kann den Nutzern zur Verfügung gestellt werden, unter anderem für Elektrofahrzeuge und E-Bikes in der zweigeschossigen Tiefgarage mit 174 PKW-Stellplätzen.

„Gerade im spekulativen Bauen ist eine konsequent nachhaltige und nutzerorientierte Planung entscheidend“, so Frank Widmann, Gesellschafter und Geschäftsführer der W2 Development GmbH. „Bauteil 4 verbindet maximale Flexibilität mit ausgeprägter Wirtschaftlichkeit und hoher ESG-Qualität - und bietet damit langfristige Planungssicherheit für künftige Nutzer.“

Der W2 CAMPUS verfügt über eine hervorragende Anbindung an den Öffentlichen Nahverkehr: Eine direkt angrenzende Stadtbahnhaltestelle verbindet den Standort in wenigen Minuten mit dem Regionalbahnhof Stuttgart-Vaihingen sowie in etwas mehr als 20 Minuten mit der Stuttgarter Innenstadt. Außerdem ist eine direkte Anbindung an den Fernbahnhof beim Stuttgarter Flughafen vorgesehen.

Die Fremdkapital-Finanzierung des Bauvorhabens erfolgt durch ein Banken-Konsortium unter Führung der UniCredit Bank zusammen mit der Kreissparkasse Böblingen sowie der Kreissparkasse Waiblingen.



Die rechtliche Betreuung erfolgt durch die Anwaltskanzlei GSK Stockmann aus München, Herrn Dr. Dirk Brückner.

Die steuerliche Betreuung erfolgt durch das Steuerberatungsbüro WIE Wiegel Ihde Ekruft + Partner mdB aus Hamburg, Herrn Dr. Conrad Poczka.

Ansprechpartner für die Presse

Jürgen Sauer
W2 Development GmbH
Calwer Straße 17
70173 Stuttgart
Telefon 0711 284563-21
sauer@w2-p.de
www.w2-p.de

Die Joint-Venture-Partner

W2 Development GmbH

Die W2 Development GmbH wurde 2008 von dem Architekten Stefan Willwersch und dem Kaufmann Frank Widmann gegründet. Das Büro des Stuttgarter Projektentwicklers besteht aus einem Team von Immobilien-Spezialisten, Ingenieuren und Architekten.

In den vergangenen Jahren wurden überwiegend gewerbliche Immobilien in Stuttgart und der Region mit einem Gesamtvolumen von rund 750 Millionen Euro entwickelt und verkauft. Zurzeit befinden sich Projekte mit einem Gesamtvolumen von mehr als 500 Millionen Euro in der Realisierung und Planung.

Competo Capital Partners GmbH

Die Competo Capital Partners GmbH aus München ist ein inhabergeführter und unabhängiger Investment- und Asset-Management-Spezialist. Kernkompetenz sind individuell zugeschnittene Beteiligungen an deutschen Projektentwicklungen mit Eigenkapital und Mezzanine sowie Langfrist-Investments in Bestandsimmobilien. Hier begleitet Competo eine kleine und ausgesuchte Anzahl institutioneller Investoren, die fast ausschließlich aus den Bereichen Stiftungen und Family Offices stammen.

Bei Projektentwicklungen beteiligt sich Competo mit Eigenkapital und Mezzanine-Darlehen an ausgesuchten Immobilien-Projektentwicklungen erfahrener Developer in Deutschland in den Bereichen Büro, Wohnen, Einzelhandel sowie Logistik und Hotel. Mit der Competo Capital Invest GmbH (KVG) hat Competo ihr seit 2014 erfolgreiches Mezzanine-Geschäft in dzt. drei geschlossene Darlehensfonds überführt. Im Durchschnitt beträgt das Beteiligungsportfolio aktuell 15 Eigenkapital-Beteiligungen mit einem Investitionsvolumen von über 2,1 Milliarden Euro sowie 20 Mezzanine-Darlehen mit einem Investitionsvolumen von derzeit etwa 1,6 Milliarden Euro, zusammen also rund 3,7 Milliarden Euro Investitionsvolumen.

Im Segment Bestandsimmobilien begleitet Competo über die VIVAO Investment & Assetmanagement GmbH, ein 50/50 Joint Venture mit der Quest Investment Partners aus Hamburg, einen ausgesuchten Kreis namhafter Stiftungen und Family-Offices bei Langfrist-Investments in Bestandsimmobilien in Deutschland. Hier betreut VIVAO als Investment- und Asset-Manager aktuell ein Portfolio von 27



Competo
CAPITAL PARTNERS GMBH

Objekten, rd. 3 Milliarden Euro assets under Management und einer gemanagten Fläche von ca. 300.000 m².

Insgesamt betreut Competo damit ein Investitionsvolumen von über 6,7 Milliarden Euro im Immobilienbereich.

www.competo-cp.de

www.vivao.de