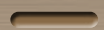




LEBENSORT WU

— @WERKSVIERTEL MÜNCHEN





tomorrow
EIN OBJEKT DER

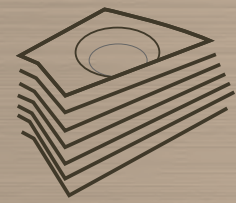
 Stadtsparkasse
München

tomorrow ist ein Objekt der Stadtsparkasse München. Seit 1824 begleitet die Stadtsparkasse München die Münchnerinnen und Münchner bei allen Finanzangelegenheiten. Jeder zweite Münchner Mitmensch ist Kundin oder Kunde der Stadtsparkasse. Aus gutem Grund.

Die Stadtsparkasse München heißt Sparkasse, weil ...

- die Kundinnen und Kunden bei der Stadtsparkasse im Mittelpunkt stehen – nicht nur der Gewinn.
- sie den Münchnerinnen und Münchnern hilft, Vermögen aufzubauen und sich gegen Risiken abzusichern.
- die Münchnerinnen und Münchner der Stadtsparkasse vertrauen und sie ihnen Sicherheit gibt.
- mit der Stadtsparkasse Unternehmen entstehen und wachsen, die Arbeitsplätze für die Stadt München schaffen.
- die Stadtsparkasse mit ihren Stiftungen, Spenden und Sponsorings auch gesellschaftliche Verantwortung übernimmt, damit München ein Stück lebenswerter wird.





**11.316 M²
GESAMTMIETFLÄCHE**
flexible Flächenplanung
möglich



WERKSVIERTEL
durchmischte, lebendige,
szenige Mikrolage



PERFEKTE ANBINDUNG
an die Innenstadt und in
alle Himmelsrichtungen



WIRED SCORE PLATIN
Zertifizierung für beste
Konnektivität angestrebt

BEZUGSFERTIG:
1. QUARTAL
2025



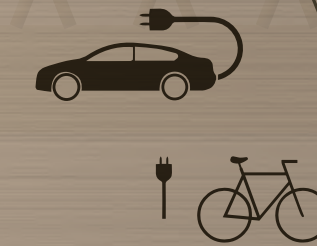
CRADLE TO CRADLE
inspirierte Architektur,
Kreislaufwirtschaft, Verwendung
ungiftiger, biologischer, recycelter
und recyclingfähiger Materialien



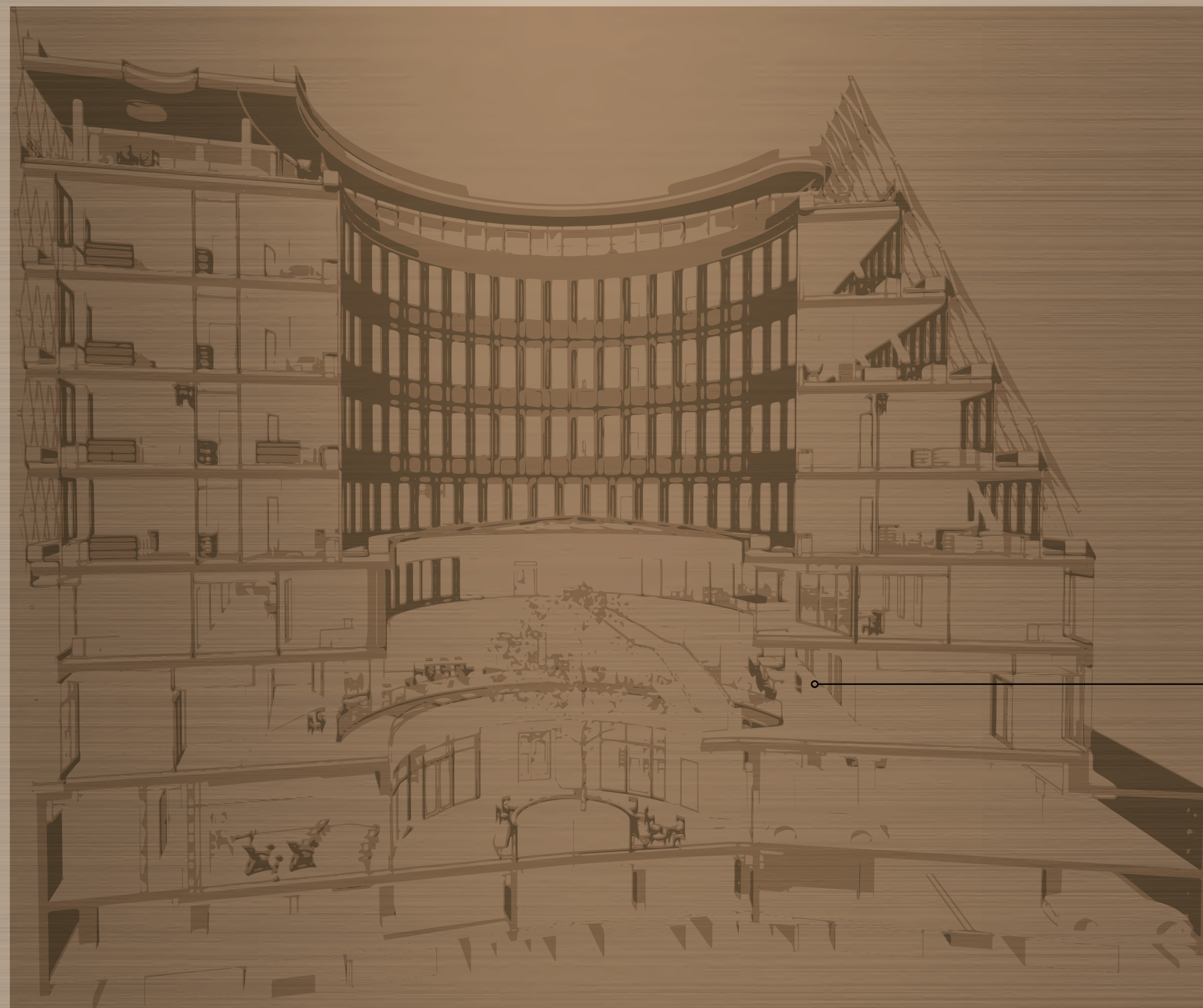
CO₂-OPTIMIERT
durch Photovoltaik
und grüne, energie-
effiziente Gebäudehülle



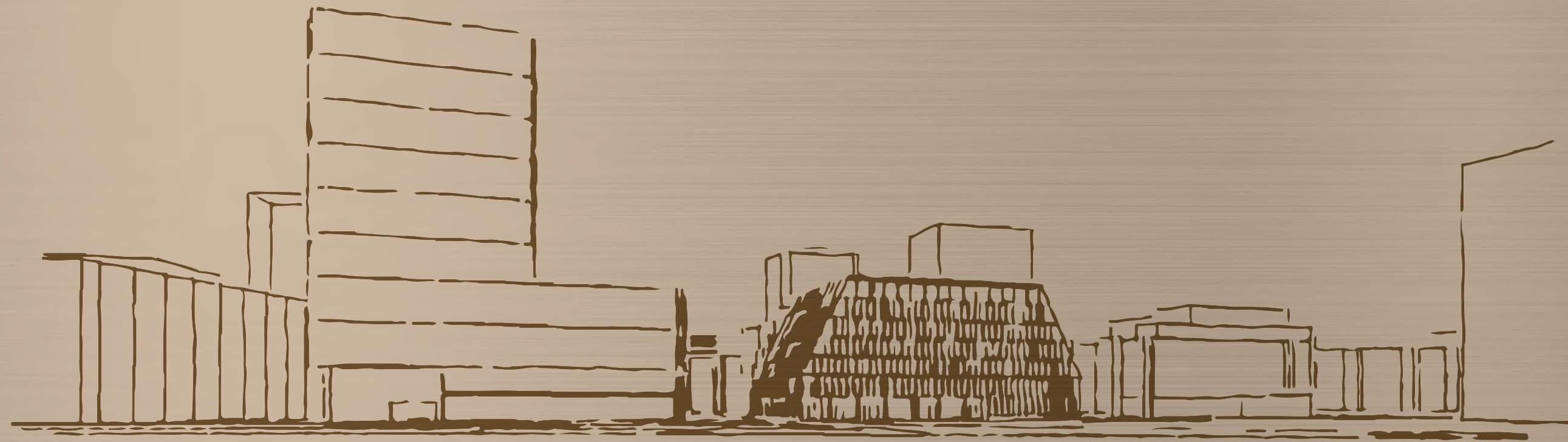
DGNB GOLD
Zertifizierung
angestrebt



**94 PARKPLÄTZE,
77 FAHRRADPLÄTZE**
E-Ladestationen für Fahrrad und
Auto in der Tiefgarage vorhanden



Geschoss	Mietflächen *	ME1	ME2	ME3	ME4
6. OG mit Dachterrasse inkl. Gastronomie inkl. Konferenzbereich	703 m² 248 m ² 455 m ²				
5. OG	1.222 m²	291 m ²	375 m ²	556 m ²	
4. OG	1.466 m²	309 m ²	427 m ²	730 m ²	
3. OG	1.679 m²	326 m ²	459 m ²	895 m ²	
2. OG	1.886 m²	339 m ²	486 m ²	1.061 m ²	
1. OG	2.000 m²	360 m ²	412 m ²	525 m ²	703 m ²
EG inkl. Mitarbeiter-Bistro/Café inkl. Co-Working	1.824 m² 246 m ² 724 m ²	80 m ²	325 m ²	514 m ²	
UG 1 inkl. Fitness u. Duschen inkl. Konferenzbereich Garagenparkplätze	384 m² 172 m ² 212 m ² 27				
UG 2 Lagerräume Garagenparkplätze	151 m² 67				
GESAMTMIETFLÄCHE*	11.316 m²				



Willkommen in München, einer der attraktivsten Städte Deutschlands. Im Werksviertel, einem der lebendigsten und spannendsten Quartiere Münchens. Im **tomorrow**, einem architektonisch und ökologisch zukunftsweisenden Signatur-Gebäude des Werksviertels.

Hinter der spektakulären, grünen Fassade vom **tomorrow** steckt ein außergewöhnlich ganzheitlicher Anspruch an Nachhaltigkeit, der über die DGNB-Gold-Zertifizierung weit hinausgeht.

Das **tomorrow** entsteht als eines der ersten C2C-Gebäude Deutschlands. C2C (Cradle to Cradle) steht für das Ideal eines geschlossenen Kreislaufs, der, wie die Natur selbst, verbrauchte Ressourcen immer wieder aufs Neue in den Kreislauf des Lebens zurückführt.

tomorrow
MÜNCHEN

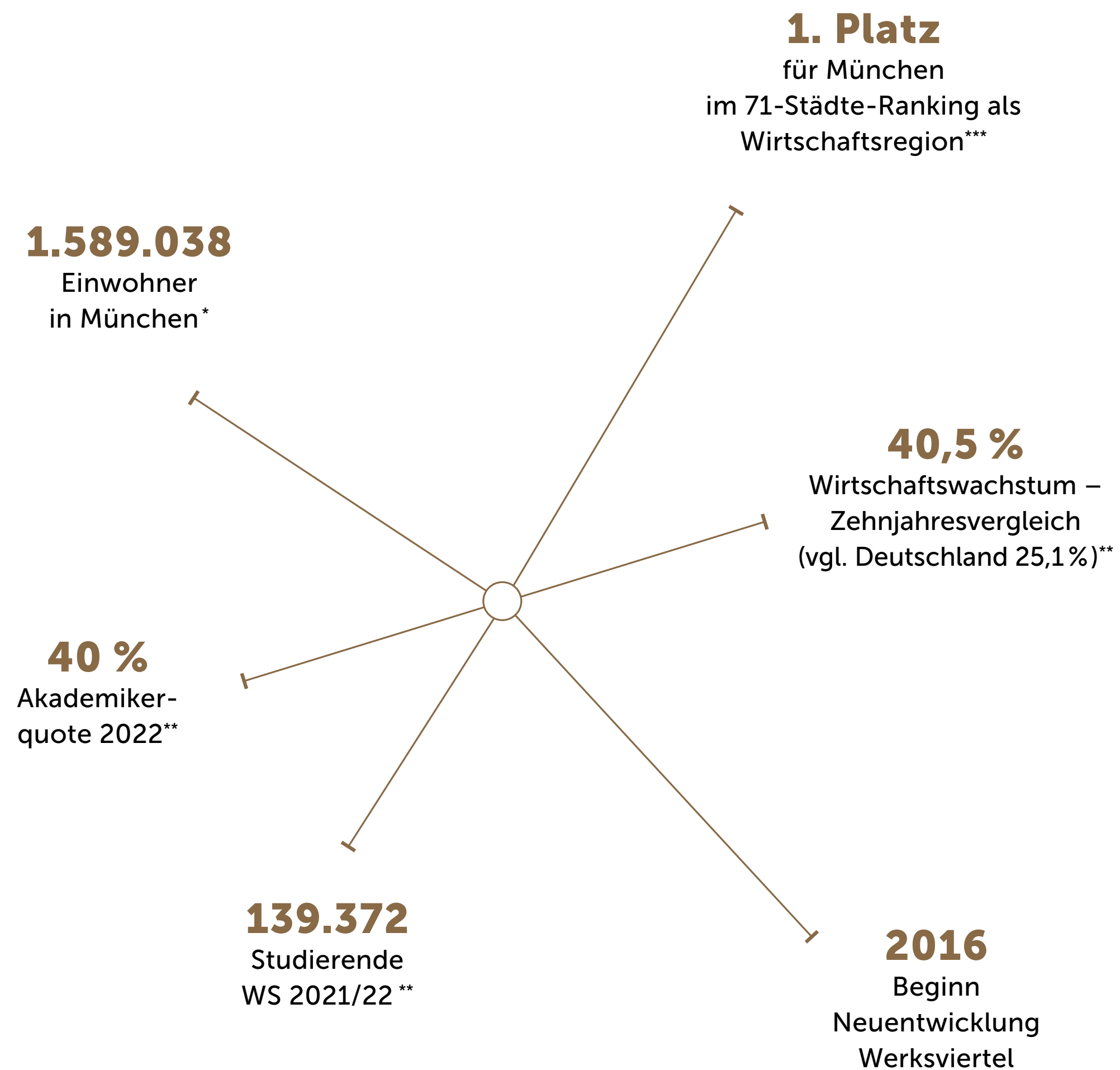
tomorrow

7



— STANDORT

Blick von Norden über die Altstadt in Richtung Werksviertel



MÜNCHEN LEUCHTET: ALS HOTSPOT IM „WAR FOR TALENTS“

Eine lebens- und liebenswerte Kunst- und Kulturmetropole war die bayerische Landeshauptstadt schon immer. Oberbayern, die Seen, die Alpen, Italien, der ganz spezielle Münchener Flair, das alles zog und zieht kluge Köpfe seit jeher an.

Was hier aber seit den 1970er Jahren passiert ist, sucht nicht nur in Deutschland seinesgleichen: der Aufstieg vom ländlich geprägten „Millionendorf“ zu Deutschlands Wirtschaftsregion Nummer eins und zur Großstadt mit dem höchsten verfügbaren Einkommen pro Kopf.

Allianz, BMW, Munich Re, Siemens, MTU, Linde, Tourismus, Maschinenbau, Software, Elektrotechnik, Fintech, Pharma, Beratungs- und Kreativindustrie, es gibt fast keine Branche, die hier nicht vertreten ist – und von der perfekten Infrastruktur profitiert.

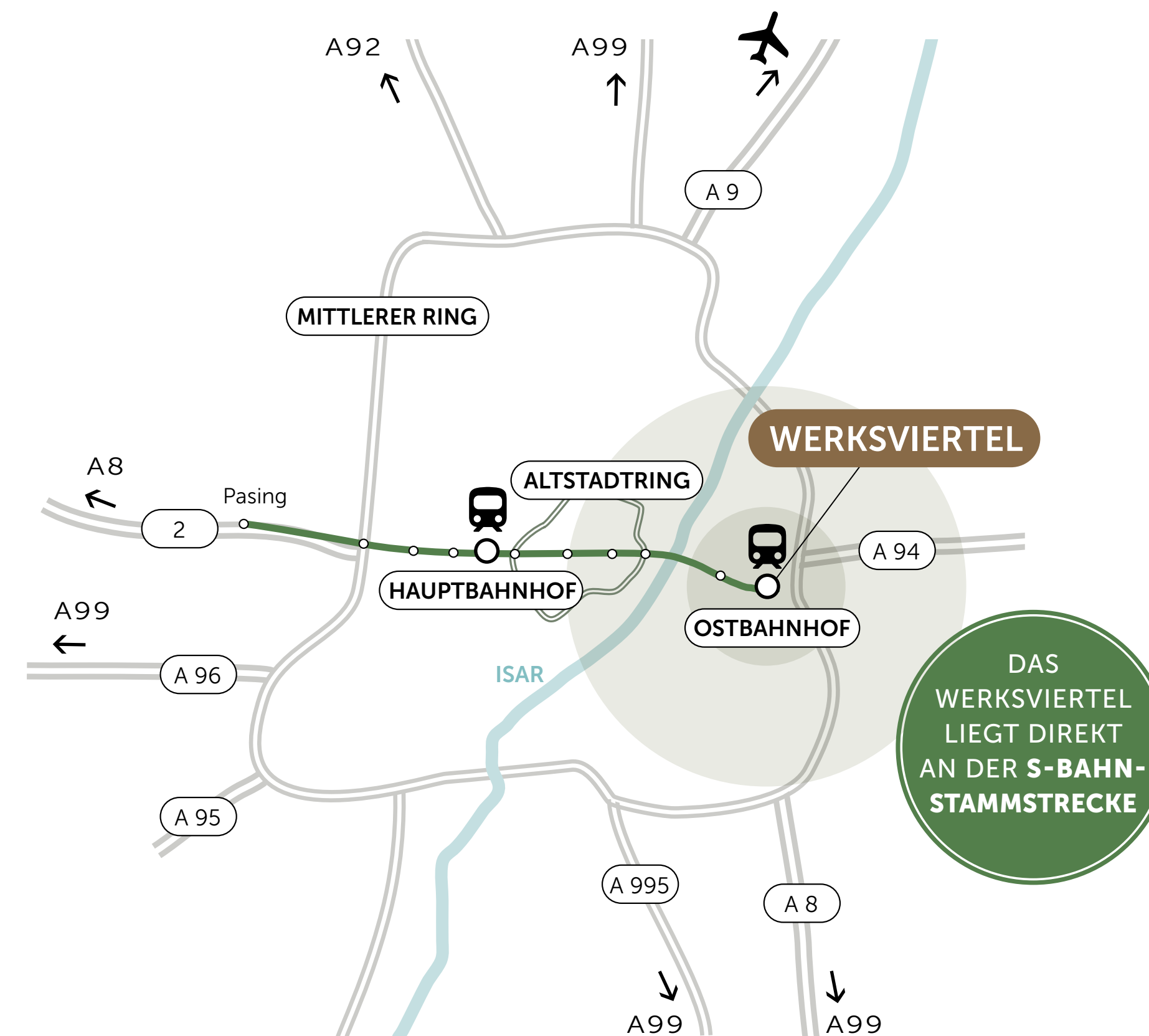
München fühlt sich heute wie eine echte Metropole an und wirkt wie ein Magnet auf junge Talente aus Deutschland, Europa und der ganzen Welt. Aktuell beherbergt die Stadt 139.372 Studierende. Die Akademikerquote liegt bei fast unglaublichen 40 Prozent.

NUR DER BOOTSANLEGER FEHLT: PERFEKTE VERBINDUNGEN FÜR DIE MOBILITÄT DER ZUKUNFT

Wie auch immer die Mobilität der Zukunft im Detail aussehen wird – das **tomorrow** bietet eine perfekte Mischung aus Makrolage, Mikrolage, Infrastruktur und Technik, um für jede Anforderung der Zukunft eine Antwort zu finden.

Mit der **S-Bahn-Stammstrecke** quasi vor der Tür bestehen direkte Verbindungen zum **Hauptbahnhof**, zum **Flughafen** und zu jedem Pendlerort im Münchener Umland. Per Auto ist in wenigen Minuten der **Mittlere Ring** erreicht, Zubringer zu allen **Autobahnen**. Die **U5** verkehrt in **Richtung Innenstadt**, außerdem gehen mehrere **Tram- und Buslinien** direkt vom Ostbahnhof ab.

Gastronomie, Einkaufsstätten, Parks und alles, was das schöne Münchener Leben ausmacht, sind **zu Fuß oder per Fahrrad** bequem zu erreichen. Aber nur, falls man das Werksviertel doch mal verlassen möchte.



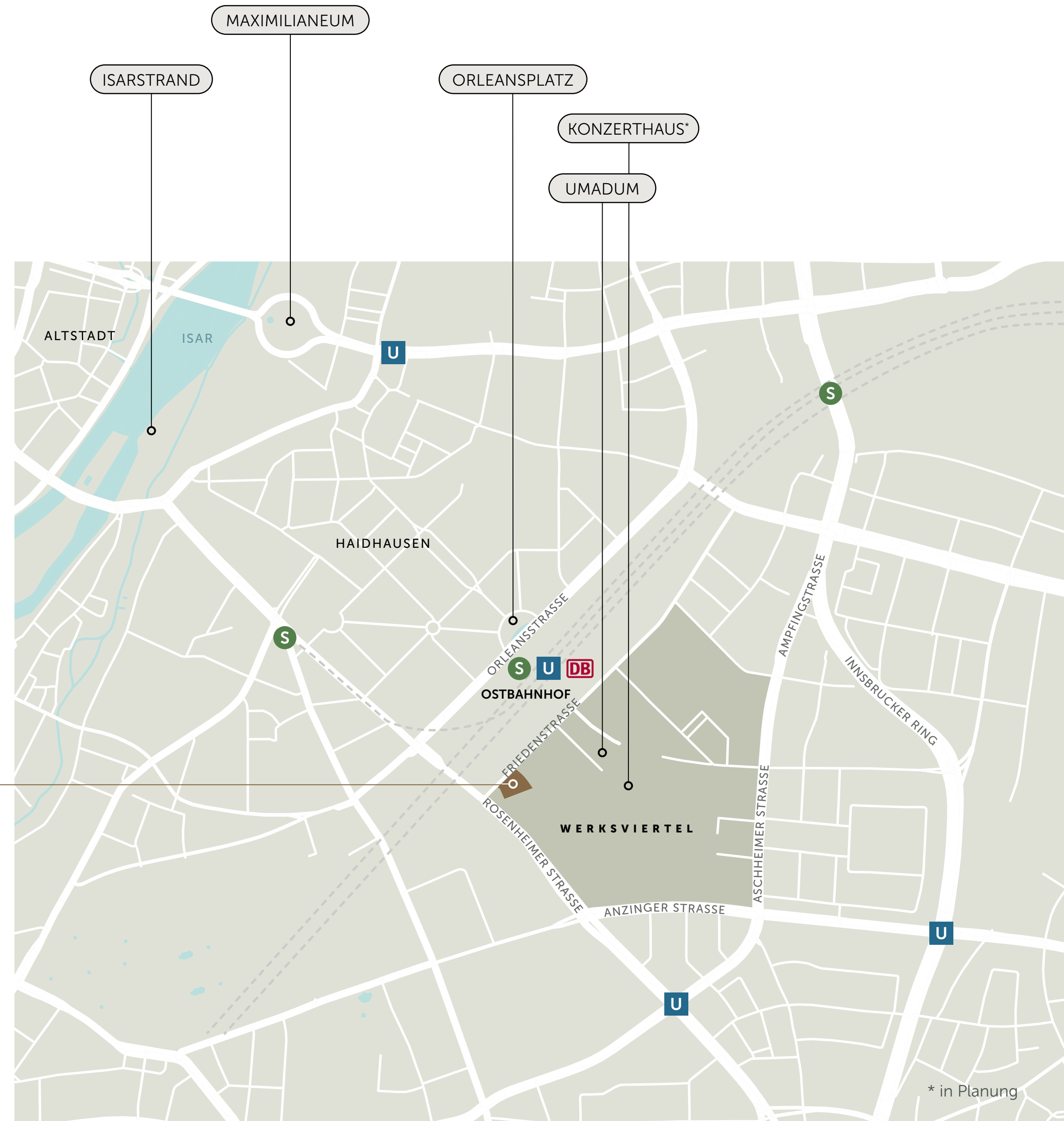
S	U	DB	OSTBAHNHOF	4 Min.	HBF	12 Min.
BUS	2 Min.		4 Min.		34 Min.	

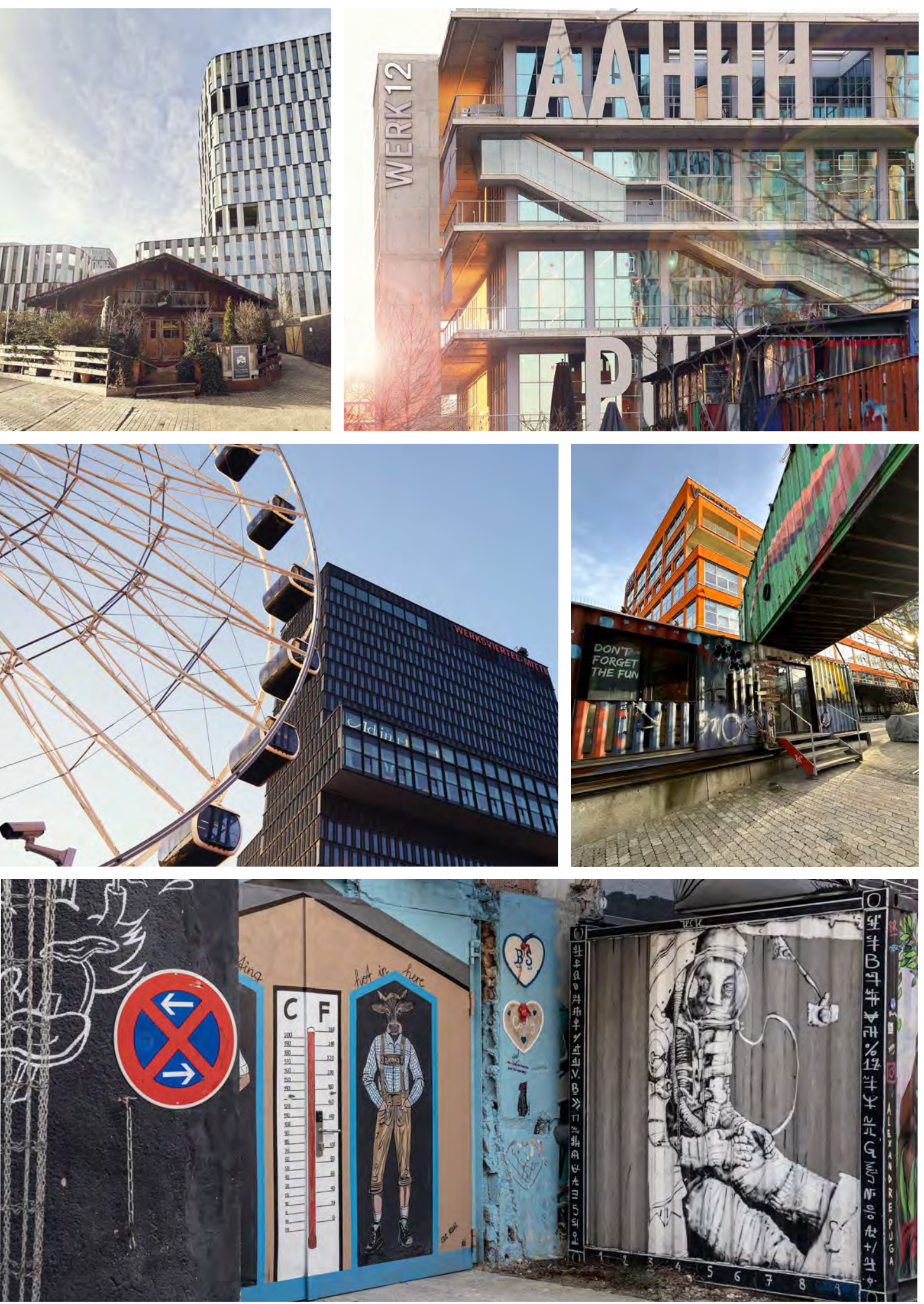
VON DER KNÖDELFABRIK ZUM KUNSTPARK OST ZUR „KULTFABRIK“: DAS WERKSVIERTEL BLEIBT EIN LEGENDÄRES STÜCK MÜNCHEN

Auf 39 Hektar Fläche bleibt der industrielle Ursprung des Werksviertels bis heute spürbar. In den Neunzigern und Zweitausendern hat München hier getanzt und gefeiert. Nun ist auf dem Areal ein Mischquartier entstanden, das den Geist des Ortes aufgenommen und organisch entwickelt hat.

Historische Baukörper setzen Kontraste zu modernen Bauten. Altes verbindet sich mit Neuem. Das entstehende Viertel begeistert mit vielfältiger Architektur und Gebäudenutzung, Gemeinschaft, kurzen Wegen, Urbanität und grünen Oasen.

tomorrow





— STANDORT

Das Werksviertel verbindet Leben, Wohnen, Bewegen und Arbeiten zu einer lebenswerten Mischung, die das Quartier zu einem pulsierenden, lebendigen Mikrokosmos macht.

NAHVERSORGUNG

- 1 Dean & David
- 2 Aloha POKE
- 3 Khanittha (Asia Bistro)
- 4 Pureburrito
- 5 REWE, LIDL
- 6 Bäckerei Wimmer
- 7 Fitzroy München
- 8 Deli Tadka

FREIZEIT

- 1 Umadum – das Münchner Riesenrad
- 2 Upside East Werksviertel
- 3 Werk3 Events
- 4 Transit Rooftop & Bar
- 5 Body & Soul Fitnessstudio
- 6 Boulderwelt München-Ost

HOTELS

- 1 Hotel Gambino
- 2 Moxy Hotel München
- 3 Wombat's Hotel
- 4 Adina Hotel

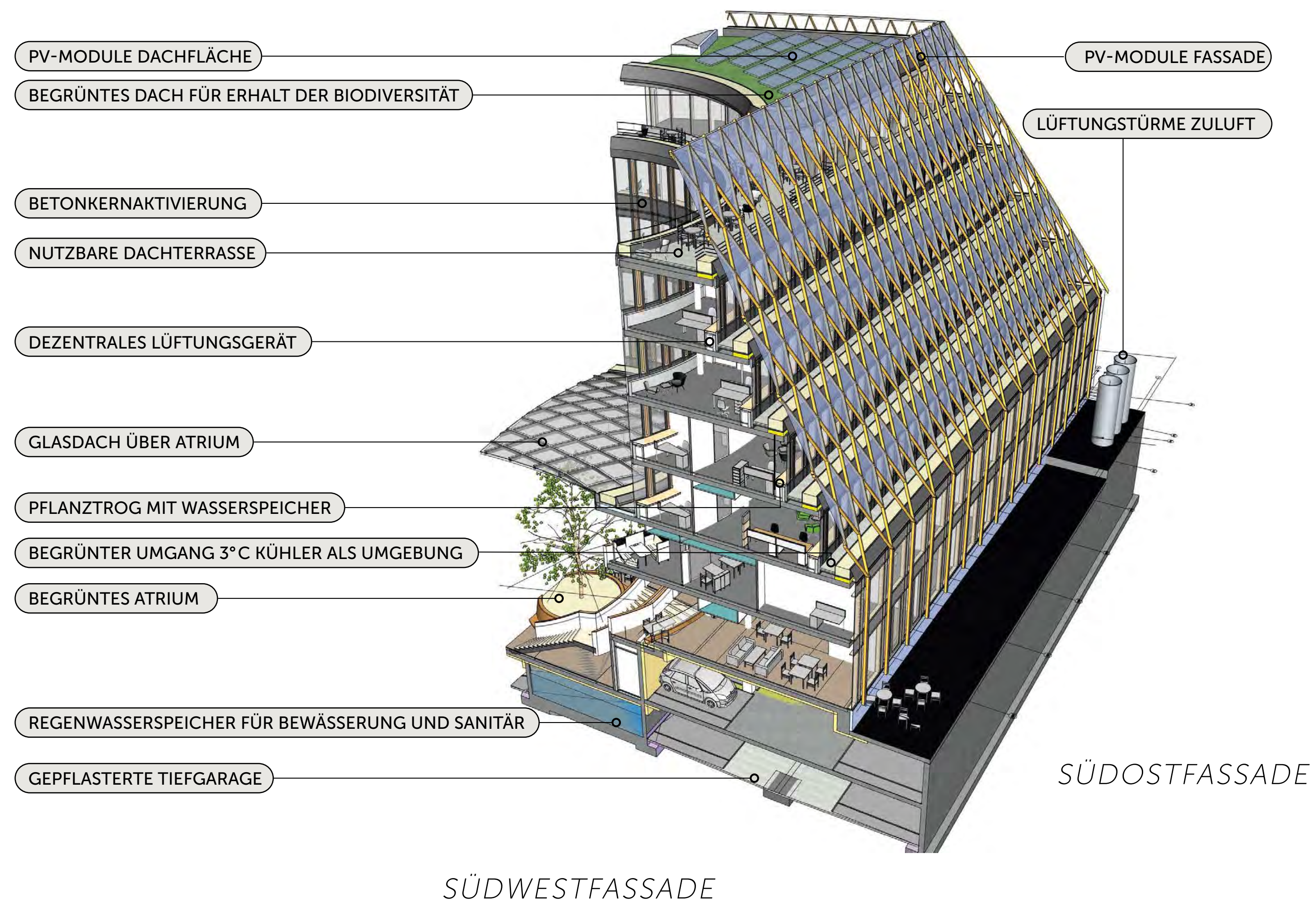
UNTERNEHMEN

- 1 Wacker Chemie AG
- 2 Deloitte
- 3 KPMG
- 4 ABBYY
- 5 WTS
- 6 Serviceplan
- 7 Jochen Schweizer
- 8 Brainloop
- 9 eBase
- 10 Rohde & Schwarz
- 11 Co-Working: Design Offices
- 12 Co-Working: Regus Spaces









Die verjüngende Bebauung mit umfassenden **Pflanztrögen ermöglicht eine intensive Begrünung** mit Sträuchern, Stauden und Boden-deckern. Als Rankhilfe umspannt eine filigrane Aluminium-Rautenstruktur das Gebäude.

Das Substrat in den Trögen und auf dem Gründach **speichert Regenwasser**, verzögert dessen Abfluss, schont die Böden und **erspart große Mengen an Frischwasser**.

Rigolen unter der Tiefgarage und eine große Zisterne im Untergeschoss speichern zusätzlich **Regenwasser z. B. als Nutzwasser für Spülung und Bewässerung**.

Photovoltaik-Flächen auf dem Dach, an der Südost- und Südwestfassade versorgen das Gebäude mit sauberer Energie.

Die **Grünfassade** mit einem dezentralen Lüftungssystem **senkt den Kühlenergie-Bedarf um ca. 10 %**.

VORBILD FÜR NACHHALTIGES BAUEN

Seine Cradle-to-Cradle-Gene plus die (angestrebte) DGNB-Gold-Zertifizierung machen das **tomorrow** zum Vorbild für nachhaltiges Denken und Bauen und zum Wohlfühl-Ort für seine Nutzer: mehr Sein als Schein in einem lichten, grünen, angenehmen Gebäude mit ganzjährig gutem Raumklima und perfekter Baubiologie.

- **effiziente Gebäudehülle**
- **energieoptimierte Lüftungsanlage**
- **Nutzung regenerativer Energien**
- **Regenwassernutzung**
- **Betonkernaktivierung**
- **Kühleffekte durch Bepflanzung**
- **Stärkung der Biodiversität**
- **Verwendung von C2C-Materialien**
- **Entwicklung recyclingfähiger Konstruktionen**
- **gesunde Innenräume durch geeignete Baumaterialien**
- **DGNB-Gold-Zertifizierung** angestrebt











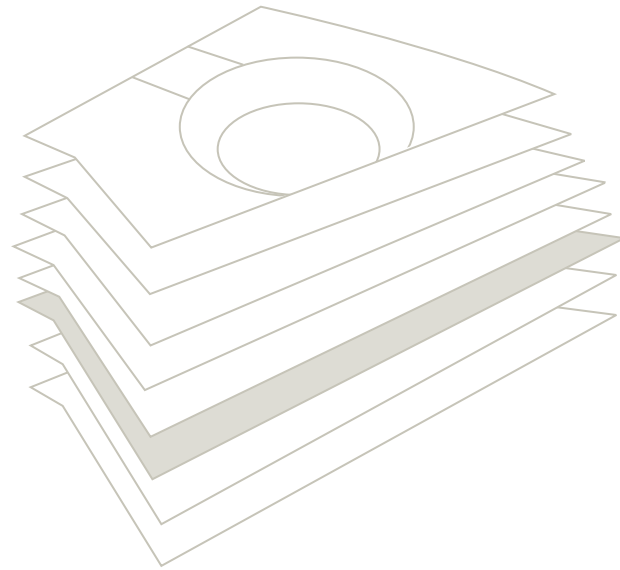








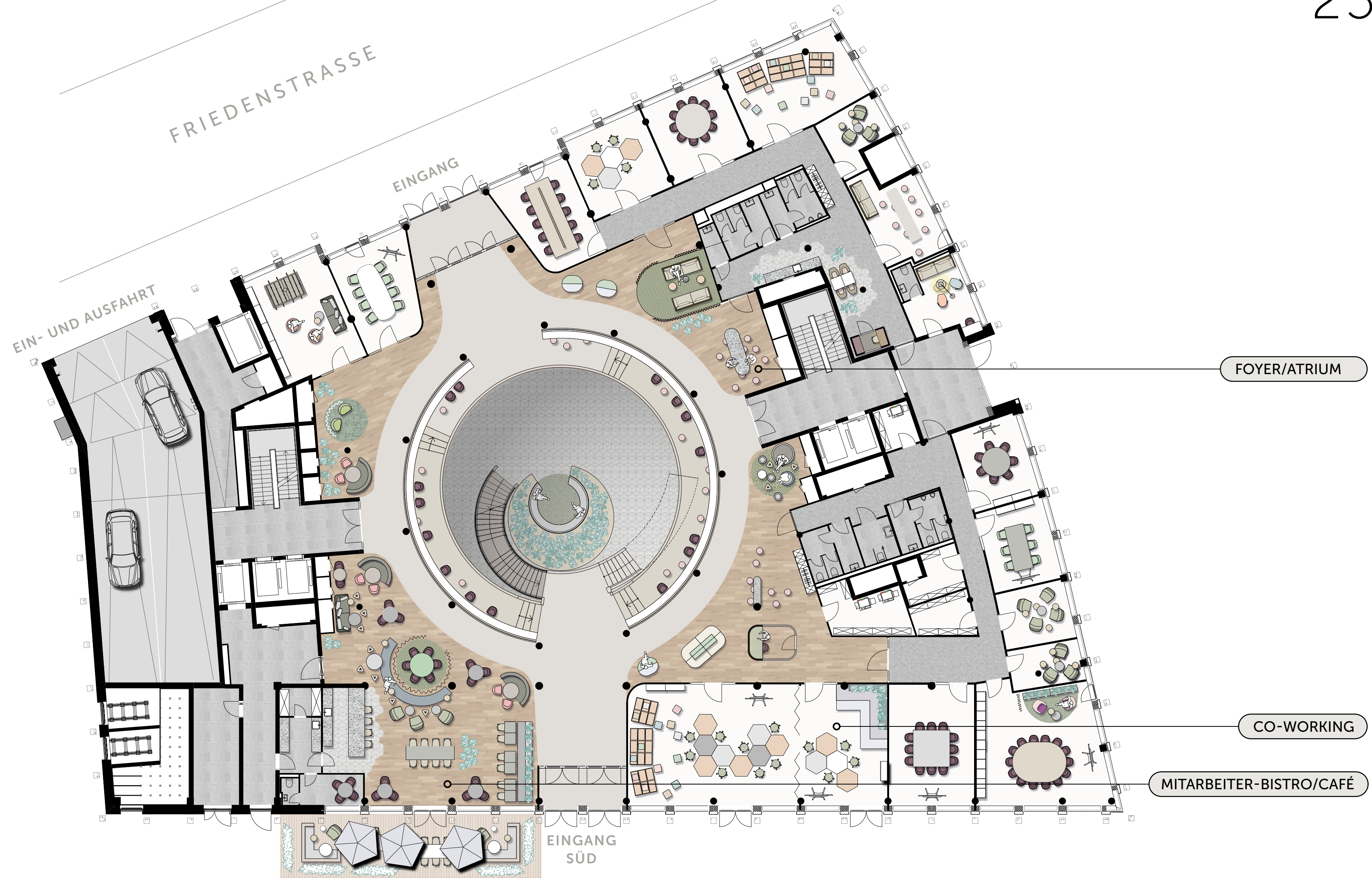


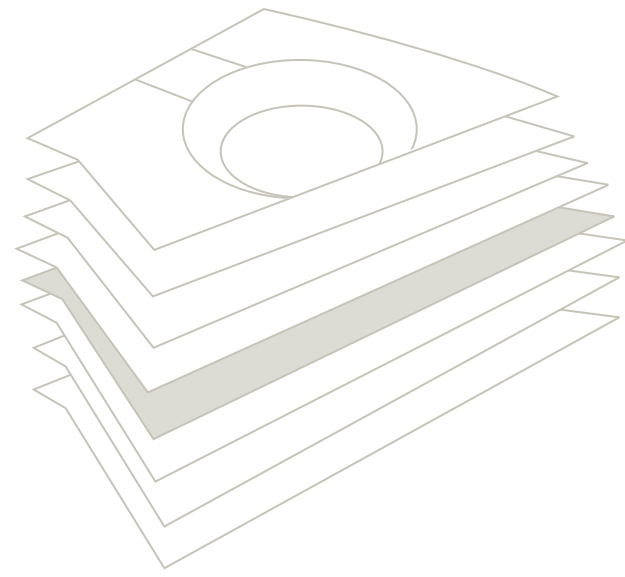


Das Herzstück des Gebäudes bildet das runde Atrium mit Kommunikationszonen und Co-Working-Bereichen. Es erstreckt sich über drei Etagen, vom 1. UG bis zum 1. OG. An der Südseite des Gebäudes befindet sich ein Café mit Terrasse. Dadurch wird auch der Bereich zwischen den beiden Gebäuden in der Friedenstraße 2 und 6 belebt.

ERDGESCHOSS*

Gesamtmietfläche	1.824 m²
Co-Working	724 m ²
Mitarbeiter-Bistro/Café	181 m ²



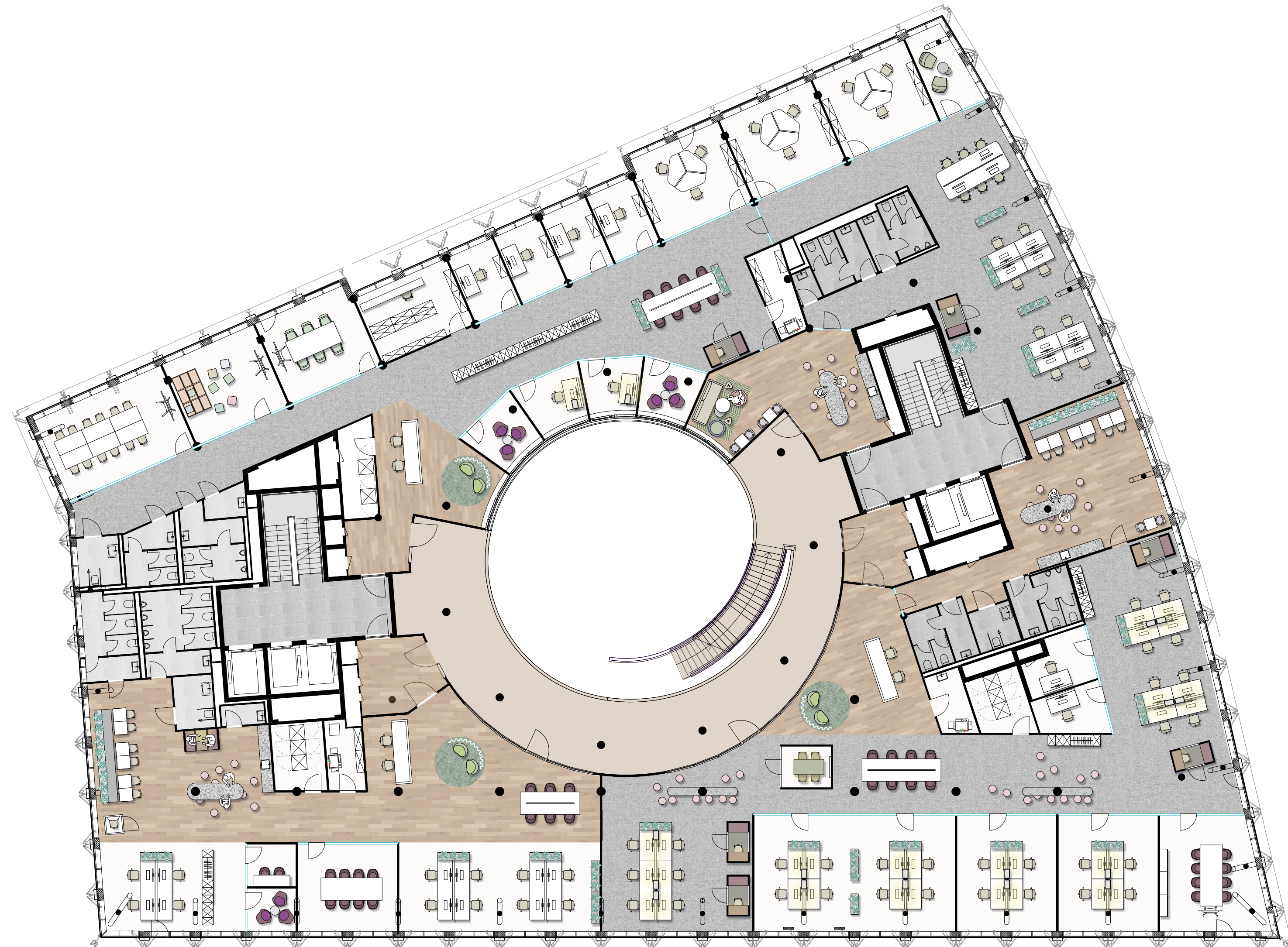


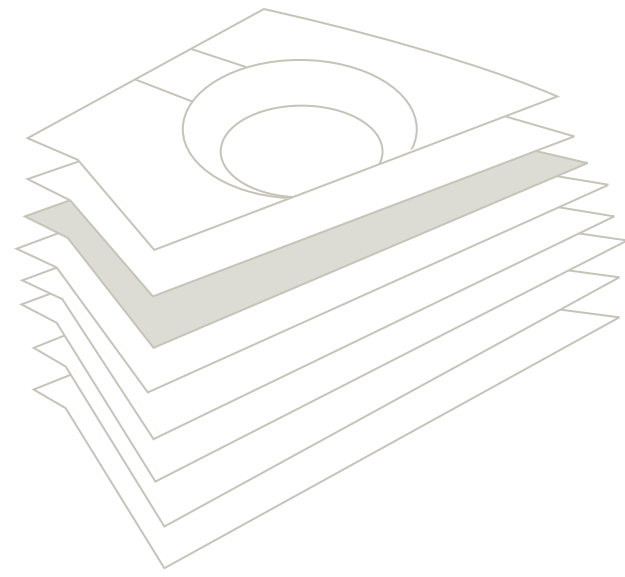
Eine Freitreppe verbindet das Foyer im EG mit dem 1. OG. Um das Atrium herum befinden sich flexible Arbeitsplätze und Kommunikationszonen sowie Besprechungsräume.

1. OBERGESCHOSS*

Gesamtmietfläche 2.000 m²

Bürofläche teilbar ab 357 m²



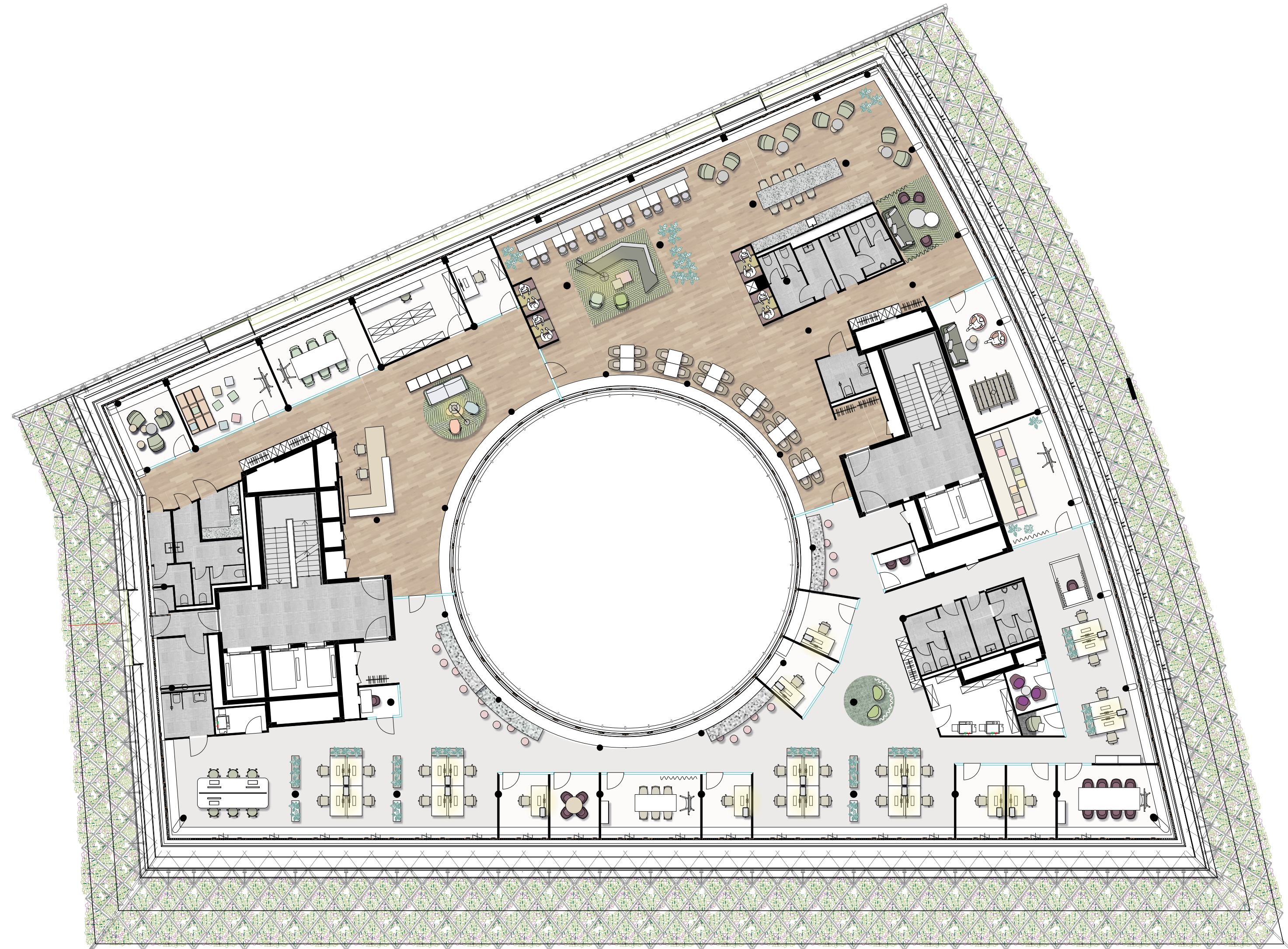


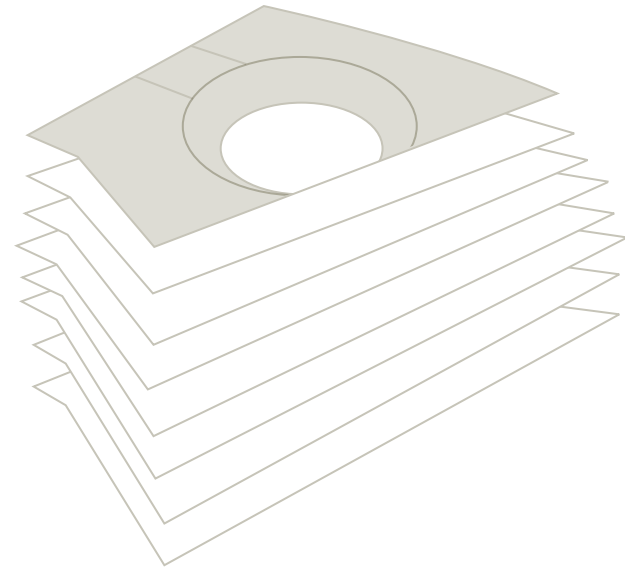
Flexible Flächenteilung möglich.
Jedes Geschoss kann in bis zu drei
Mieteinheiten aufgeteilt werden.
Jede Mieteinheit hat ein barriere-
freies WC sowie eine eigene Teeküche.

4. OBERGESCHOSS*

Gesamtmietfläche 1.466 m²

Bürofläche teilbar ab 309 m²

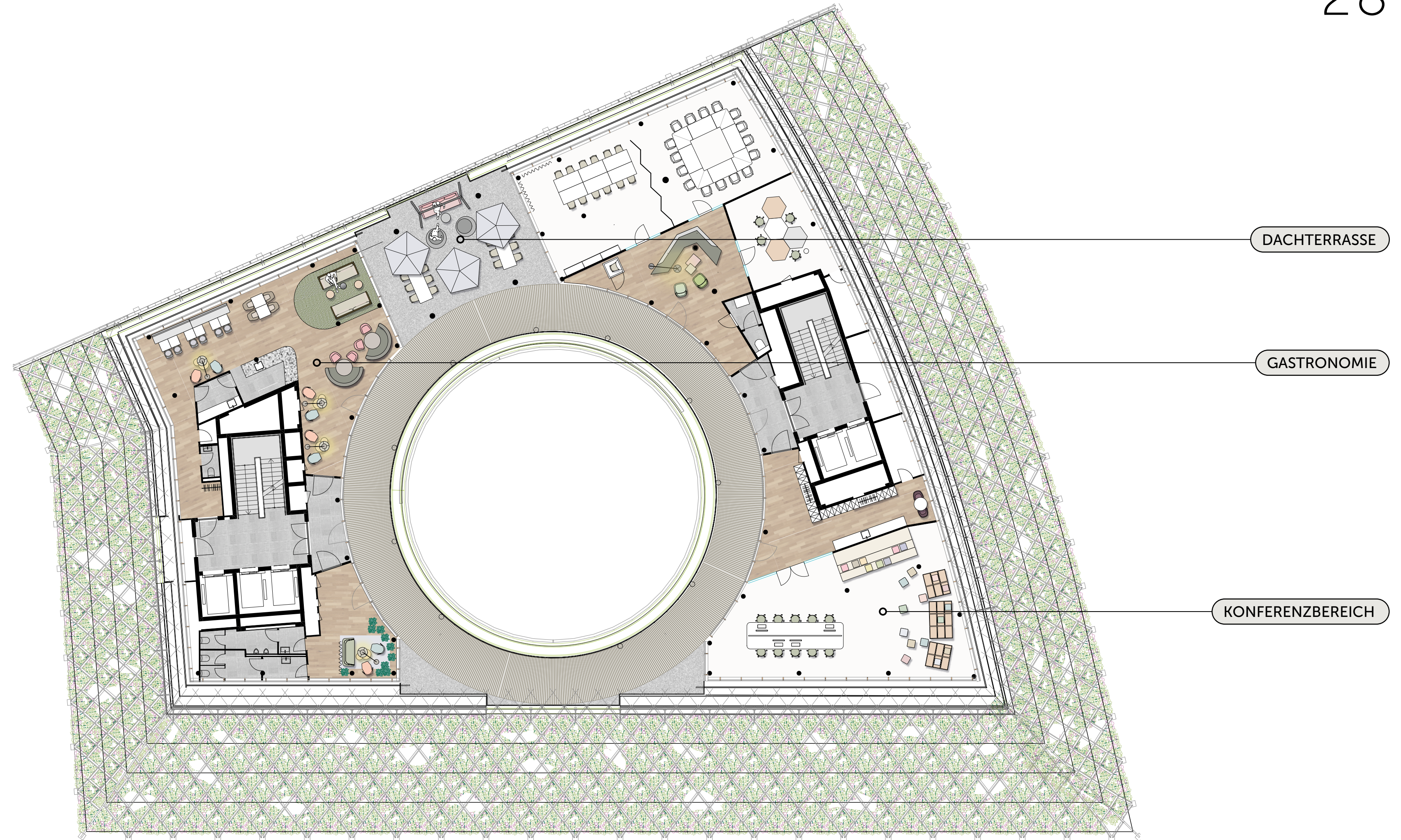




Im 6. OG befinden sich Gastronomie, Lounge und Konferenzräume. Die Bereiche sind über eine Dachterrasse miteinander verbunden. Durch mobile Trennwände in den Konferenzbereichen können kleinere oder größere Räume für Events und Konferenzen geschaffen werden.

6. OBERGESCHOSS*

Gesamtmietfläche	703 m²
Konferenzbereich	455 m ²
Gastronomie	248 m ²



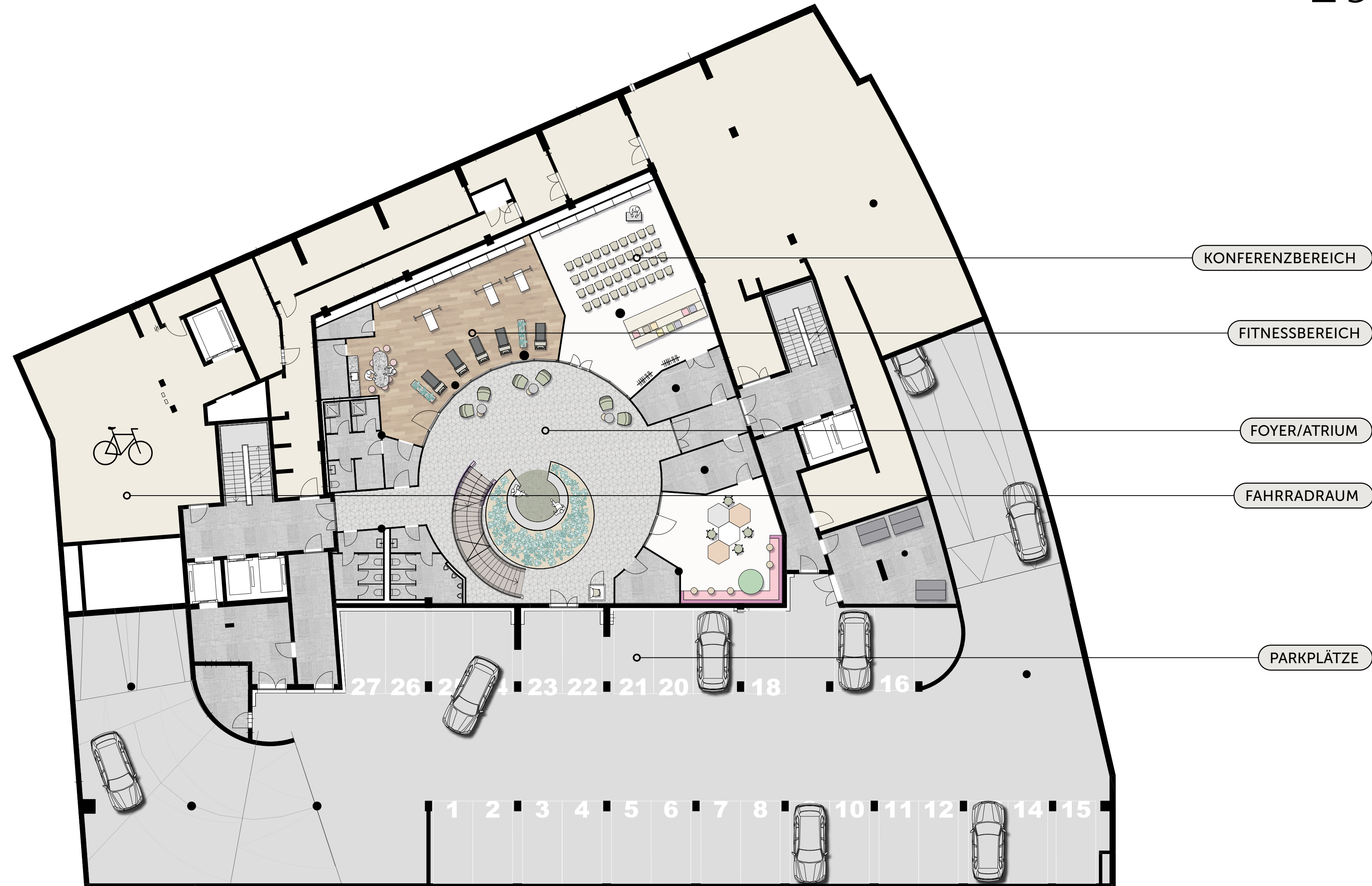


Im 1. UG befinden sich, vom Atrium zugänglich, Konferenzräume und ein Fitnessbereich mit Duschen.

Über eine Rampe wird die erste Ebene der Tiefgarage erschlossen. Hier befindet sich auch der Fahrradraum.

1. UNTERGESCHOSS*

Gesamtmietfläche	384 m²
Konferenzbereich	212 m ²
Fitnessbereich/Duschen	172 m ²
Garagenplätze	27
zzgl. Garagenplätze (67) im 2. UG	
Fahrradstellplätze	77



tomorrow

FRIEDENSTRASSE 2, 81671 MÜNCHEN

WWW.TOMORROW-MUENCHEN.COM

30



SIS-Sparkassen-
Immobilien-Service GmbH

Stephan Schörnig

Immobilienfachwirt (IHK)

Vermietung Gewerbeimmobilien

Stephan.Schoernig@sparkasse-immobilienservice.de

M: +49 (0)160 94 41 38 11

SIS-Sparkassen-Immobilien-Service GmbH

Ungererstraße 75

80805 München

T: +49 (0)89 21 67 595 58

DISCLAIMER

Dieses Exposé ist Bestandteil unseres Angebotes. Alle Informationen basieren auf Angaben und Informationen, die von Dritten nach angemessener Prüfung und Sorgfalt zur Verfügung gestellt wurden. Bei Daten und Werten handelt es sich um Circa-Angaben. Der Inhalt dieses Exposés ist urheberrechtlich geschützt. Sämtliche Rechte daran bleiben vorbehalten. Das Exposé und seine Inhalte sind ausschließlich für den Adressaten bestimmt und dürfen nicht ohne die vorherige schriftliche Zustimmung der CBRE GmbH vervielfältigt, weitergeben oder in sonstiger Weise verwertet werden. Werden die Unterlagen Dritten zugänglich gemacht, haftet der Weitergebende gegenüber CBRE bei Abschluss eines Vertrages für die Provision in voller Höhe. Obwohl die im Exposé erhaltenen Informationen mit angemessener Sorgfalt zusammengestellt worden sind, können wir keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der von uns weitergegebenen Informationen, außer bei vorsätzlichem oder grob fahrlässigem Verhalten, übernehmen. Die Angebote sind freibleibend. Es gelten unsere zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses gültigen Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB), die wir Ihnen gerne auf Anfrage zuschicken oder jederzeit auf unserer Homepage unter www.cbre.de einzusehen sind.

tomorrow

FRIEDENSTRASSE 2, 81671 MÜNCHEN

WWW.TOMORROW-MUENCHEN.COM



Stefan Drissner

Senior Director

Advisory & Transaction Services
Office

Stefan.Drissner@cbre.com

M: +49 (0)151 1616 87 67

Florian Radlmaier

Consultant

Advisory & Transaction Services
Office München

Florian.Radlmaier@cbre.com

M: +49 (0)151 1616 87 92

CBRE GmbH

Isartorplatz 1

80331 München

T: +49 (0)89 242060 0

F: +49 (0)89 242060 60

DISCLAIMER

Dieses Exposé ist Bestandteil unseres Angebotes. Alle Informationen basieren auf Angaben und Informationen, die von Dritten nach angemessener Prüfung und Sorgfalt zur Verfügung gestellt wurden. Bei Daten und Werten handelt es sich um Circa-Angaben. Der Inhalt dieses Exposés ist urheberrechtlich geschützt. Sämtliche Rechte daran bleiben vorbehalten. Das Exposé und seine Inhalte sind ausschließlich für den Adressaten bestimmt und dürfen nicht ohne die vorherige schriftliche Zustimmung der CBRE GmbH vervielfältigt, weitergeben oder in sonstiger Weise verwertet werden. Werden die Unterlagen Dritten zugänglich gemacht, haftet der Weitergebende gegenüber CBRE bei Abschluss eines Vertrages für die Provision in voller Höhe. Obwohl die im Exposé erhaltenen Informationen mit angemessener Sorgfalt zusammengestellt worden sind, können wir keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der von uns weitergegebenen Informationen, außer bei vorsätzlichem oder grob fahrlässigem Verhalten, übernehmen. Die Angebote sind freibleibend. Es gelten unsere zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses gültigen Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB), die wir Ihnen gerne auf Anfrage zuschicken oder jederzeit auf unserer Homepage unter www.cbre.de einzusehen sind.