



**M-YARD  
SUPERIOR BÜROGEBÄUDE**

**YARD**

GMUNDERSTRASSE 25  
81379 MÜNCHEN



# DIE 12 ERFOLGSFAKTOREN (1/2)



## 1A-BÜROFLÄCHEN

Gesamtfläche 17.000 m<sup>2</sup>  
 1.750 m<sup>2</sup> Regelgeschoss  
 Lichte Deckenhöhen 3,30 m bis 3,80 m  
 Bodentiefe Panoramafenster mit bis zu 10 m<sup>2</sup>  
 Fensterfläche  
 100% Feuerlöschanlage =  
 100% Flexibel  
 CAT7-Standard



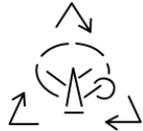
## ARCHITEKTUR

Loftcharakter  
 Steinfassade  
 Offenes, flexibles Bürokonzept  
 Außergewöhnliches Staffelgeschoss mit  
 einem spektakulären Blick über die  
 Münchner Innenstadt und die Bayrischen  
 Alpen



## EXZELLENT ANBINDUNG

1 min. zum Einstieg ins Münchner Radnetz  
 100 m von U-Bahneingang  
 (HBF/Marienplatz 9 min.)  
 200 m von Bahnhof S-Bahn, BOB, Meridian  
 (Messe 30 min., Flughafen 50 min.)  
 3 min. von Autobahn A95/A96 und Mittlerer  
 Ring



## NACHHALTIGKEIT

Weltweit höchste Gebäudezertifizierung  
 Verwendung nachwachsender, lokal  
 recycelter Rohstoffe  
 Energiesparende Bauweise und  
 Gebäudetechnik



## LOBBY

Repräsentative Lobby  
 Hochwertige Materialien  
 7 m Deckenhöhe  
 Empfang  
 Loungebereich



## URBAN FLOOR

Breakout Rooms  
 Working Pods  
 Dinnertable  
 Vollküche (Team Cooking, Selberkochen)

## DIE 12 ERFOLGSFAKTOREN (2/2)



### GYM & SAUNA

---

Fitnesscenter mit Laufband,  
Spinningcycle etc.  
Damensauna  
Herrensauna



### TERRASSE

---

Große Dachterrassen für Pausen, Outside Meetings, Feiern und Veranstaltungen mit Blick über die Innenstadt und die Bayrischen Alpen



### YARD

---

Intensivbegrünte Außen- und Dachflächen  
Außergewöhnlicher Innenhof mit 1.400 m<sup>2</sup>  
Viel Grün im Umfeld



### LIFESTYLE HOTEL

---

4-Sterne Hotel gegenüber  
300 Zimmer und 50 Suiten  
Top Restaurant, Große Bar, Große Lounge,  
Skybar und Skyterrace



### NACHBARSCHAFT

---

Nah an der Isar und Naherholungsflächen  
Nah an der Autobahn  
Direkt neben Top Hotel



### PARKEN

---

Hochgarage direkt nebenan  
150 Parkplätze  
Behindertenstellplatz  
100 Fahrradstellplätze im Haus

# M-YARD: EIN NEUES BÜROGEBÄUDE DER SPITZENKLASSE

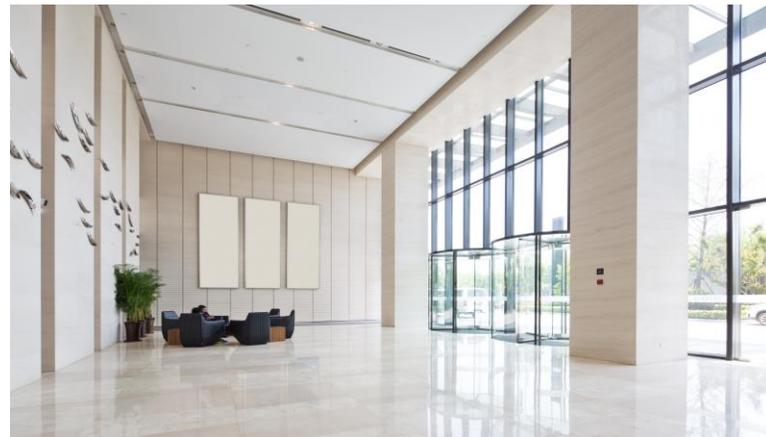
**M**  
YARD

Das ehemalige Büro- und Laborgebäude wird bis auf den Rohbau entkernt und neu mit hochwertigen Materialien und modernster Technik ausgebaut.

Schon im Entree empfängt das M-YARD mit kosmopolitischem Flair und weitläufiger Eleganz. Das lichtdurchflutete Foyer ist über zwei Stockwerke offen gestaltet und von der Gmunder Strasse direkt zugänglich.

Die Innenarchitektur verbindet hohe Funktionalität mit höchstmöglichem Wohlfühlfaktor. Edle Materialien unterstreichen den Anspruch eines Business-Ensembles auf Weltklasseniveau. Individuell gestaltbare, effiziente und lichtdurchflutete Büroräume mit Loft-Charakter ergänzen ein Konzept, das den kreativen Mitarbeiter bestmöglich unterstützt.

Zudem bietet sich ab dem 6. Geschoss ein grandioser Panoramablick auf die Münchner Innenstadt und die Bayrischen Alpen. Nach der Arbeit bietet das hauseigene Spa und Fitnesscenter eine willkommene Abwechslung, um sich körperlich zu betätigen.



*Beispielhafte Darstellungen*

# M-SUITES LIFESTYLE HOTEL GEGENÜBER



Das direkt angrenzende 4-Sterne-Lifestyle-Hotel bietet über 300 Design-Zimmer sowie 50 Business-Suiten. Neben den einladenden Gemeinschaftsbereichen, Lounges und Bars bietet M-SUITES ein herrliches gastronomisches Angebot im Restaurant, Biergarten, der Skybar und der einzigartigen Skylounge.

Der begrünte Innenhof im Hofgeschoss lädt nicht nur zu einem Getränk auf der Freischankterrasse ein, sondern bietet den Gästen auch eine Abkühlung im hoteleigenen Poolbereich. Im achten Stock gibt es einen direkten Zugang zum Dachgarten mit atemberaubenden Blick auf die Alpen und die Münchner Innenstadt.

Für geschäftliche Anlässe können verschiedene Konferenzräume mit Blick auf das begrünte Hofgeschoss gebucht werden. Entspannung finden Sie im hochwertigen Day Spa, welches durch eine finnische Sauna, Massagetherapien, Yogakursen sowie einem Fitnessstudio seines Gleichen sucht.



# 1A-BÜROFLÄCHEN

# M

## YARD

- Regelgeschoss mit wirtschaftlich- optimalen 1.750 m<sup>2</sup>
- Gebäudetiefe beträgt wirtschaftlich-optimale 17 m
- Lichte Deckenhöhe von 3,30 m bis 3,80 m
- Bodentiefe Panoramafenster mit bis zu 10 m<sup>2</sup> Glasfläche mit öffnenbaren Fenstern
- Elektrische Sonnenschutzlamellen an der Außenseite
- Keine Einschränkungen für die Nutzung Ihres Mietbereichs durch flächendeckende Feuerlöschanlage
- Heiz- und Kühlsegel frei unter der Rohdecke
- Mechanische Be- und Entlüftung
- CAT7-Standard IT Infrastruktur



Beispielhafte Darstellungen







# BRUTTO-GRUNDFLÄCHE

Gesamt Brutto-Grundfläche: 17.076 m<sup>2</sup>



DG: 875 m<sup>2</sup> BGF

OG7: 1.646 m<sup>2</sup> BGF

OG6: 1.778 m<sup>2</sup> BGF

OG5: 1.778 m<sup>2</sup> BGF

OG4: 1.778 m<sup>2</sup> BGF

OG3: 1.778 m<sup>2</sup> BGF

OG2: 1.778 m<sup>2</sup> BGF

OG1: 1.851 m<sup>2</sup> BGF

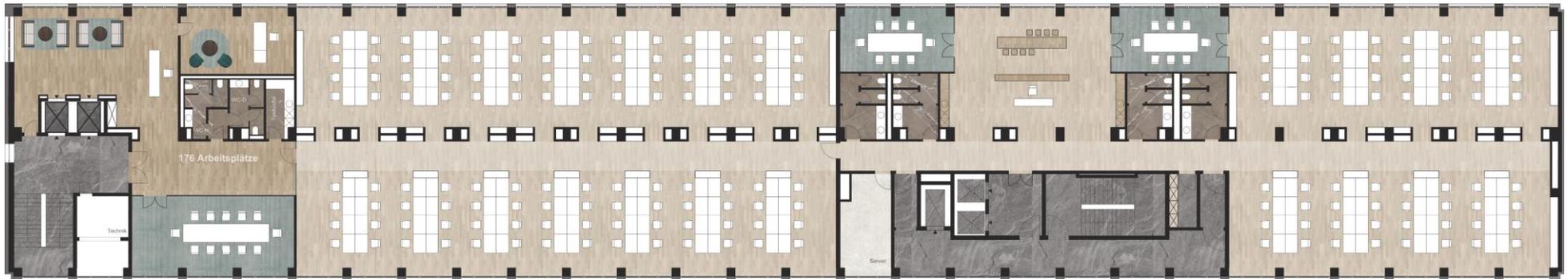
EG: 1.974 m<sup>2</sup> BGF

HG: 1.840 m<sup>2</sup> BGF

M-YARD

# OPEN SPACE

(MAXIMALBELEGUNG VON 176 ARBEITSPLÄTZEN,  
10 M<sup>2</sup>/AP)



M-YARD

# KLEINTEILIGE VERMIETUNG

(MAXIMALBELEGUNG VON 124 ARBEITSPLÄTZEN AUF BIS ZU 5 MIETEINHEITEN PRO ETAGE, 14 M<sup>2</sup>/AP)



M-YARD

# EINZEL-/ DOPPELBÜROS

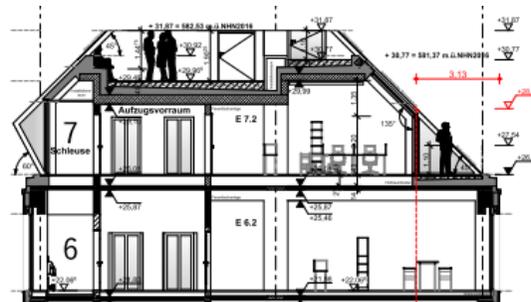
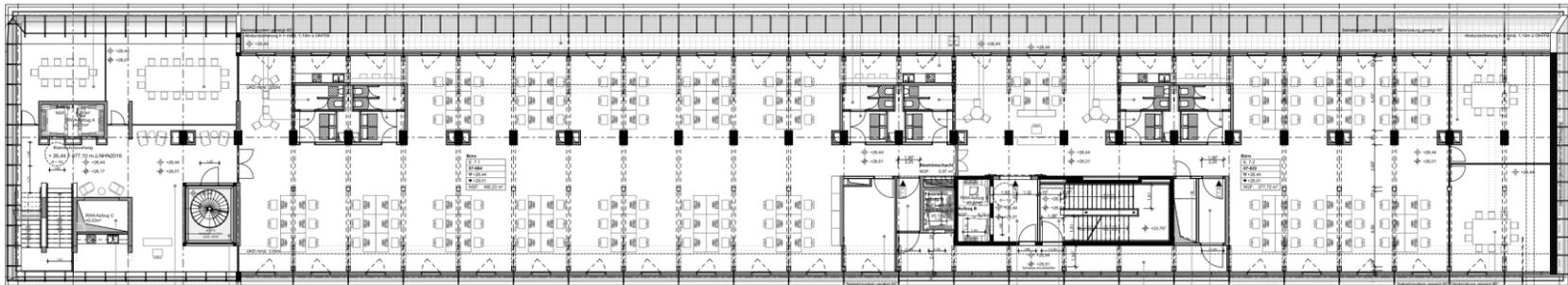
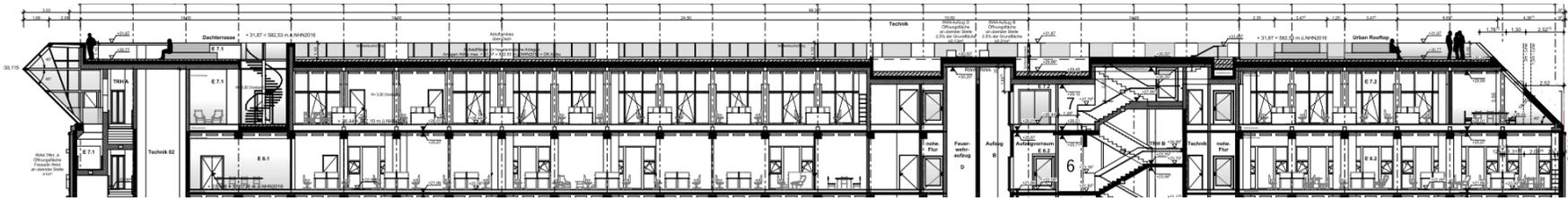
(MAXIMALBELEGUNG VON 63 ARBEITSPLÄTZEN,  
25 M<sup>2</sup>/AP)



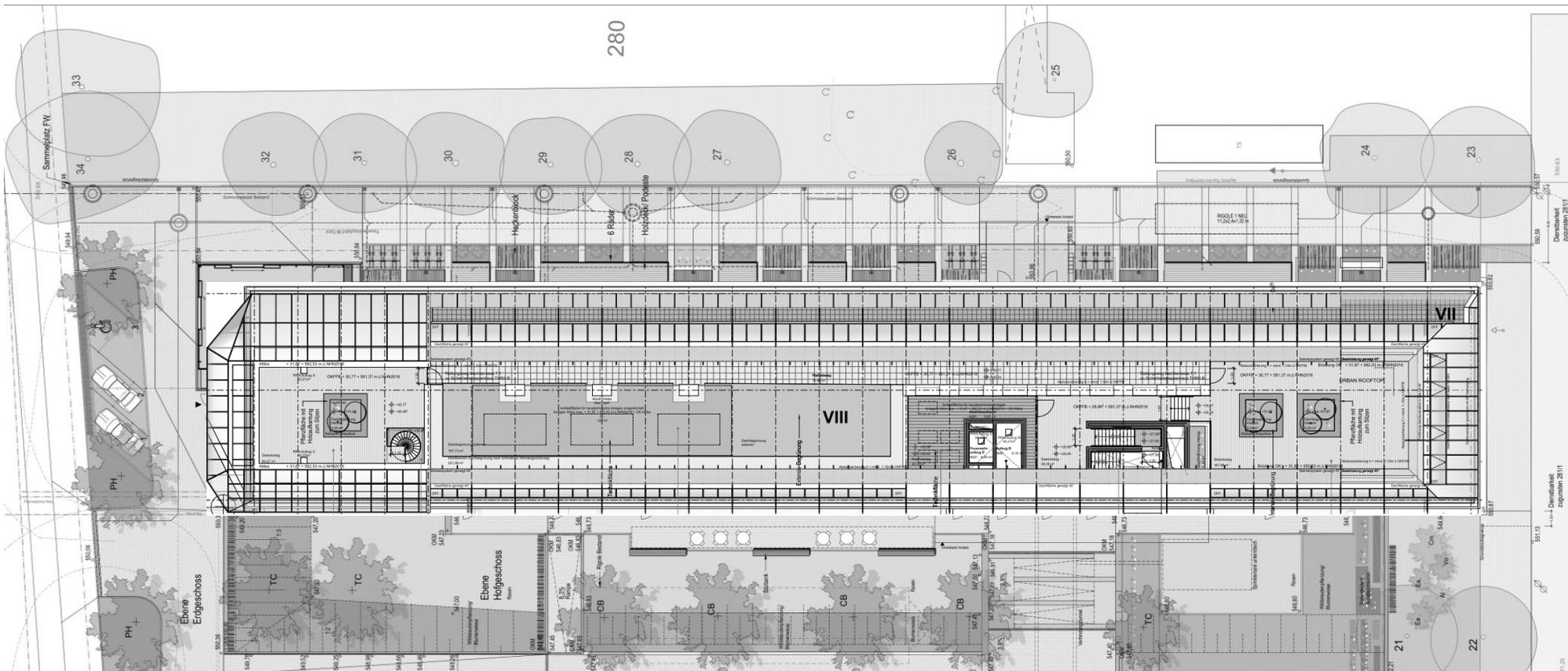


M-YARD

# SKYGESCHOSS



# M-YARD ROOFTOP

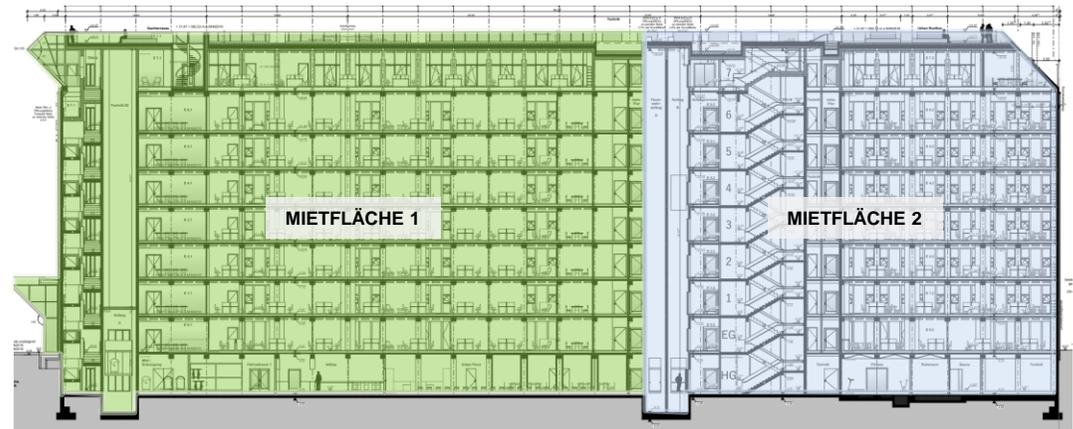


# HAUS-IN-HAUS-LÖSUNG

M-YARD kann auch als modernes Haus-in-Haus Konzept für die exklusive Nutzung durch zwei Mieter aufgeteilt werden.

Die großzügigere Mietfläche 1 umfasst über 8 Stockwerke rund zwei Drittel der Gesamtmietfläche. Die südlich gelegene Mietfläche 2 umschließt rund ein Drittel der Gesamtmietfläche auf über 8 Etagen.

Beide Mietflächen können auf diese Weise ohne interne Berührungspunkte das Superior-Bürogebäude nutzen. Die Mietflächen sind intern perfekt voneinander separiert, da sie über eigene Einrichtungen, wie Eingang, Lobby, Fahrstuhl und Treppenhaus verfügen. Nach außen hebt sich M-YARD jedoch immer noch als ganzheitliches und unverwechselbares Konzept ab.



# NACHHALTIGKEIT

Fiduciary Capital sieht sich in der Verpflichtung zur nachhaltigen Entwicklung unserer Umwelt einen wichtigen Beitrag zu leisten, denn Gebäude verbrauchen nicht nur einen hohen Anteil natürlicher Ressourcen, sondern sie verursachen auch fast 40% der weltweiten CO<sub>2</sub>-Emissionen. Ziel des nachhaltigen Bauens ist es, Ressourcen zu schonen und die Umwelt zu entlasten, die Qualität und den Wert von Gebäuden zu sichern sowie Bauwerke mit einem hohen sozialen Nutzen zu schaffen. Ökologische, ökonomische und soziale Ziele sollen im nachhaltigen Bauen gleichberechtigt berücksichtigt und umgesetzt werden. Hierfür wird der gesamte Lebenszyklus des Bauwerks, von der Planung bis zum Rückbau (Abbruch) betrachtet.

Fiduciary Capital entwickelt seit nahezu einem Jahrzehnt Projekte, die ausschließlich die jeweils höchste Zertifizierung der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen oder des Green Building Certification Institute erhalten: M-SUITES (LEED Platin), M-PLAZA (DGNB Platin), M-TOWER (heute: „Atlas“) (DGNB Gold; heute: Platin) usw. Auch bei allen zukünftigen Projekten, einschließlich M-YARD, werden wir immer den höchsten Zertifizierungsstandard für nachhaltiges Bauen umsetzen und möglichst energie- und ressourcenschonend bauen und sanieren. Dabei wollen wir zur Verbesserung der Ressourceneffizienz möglichst nachwachsende oder lokalrecycelte Rohstoffe statt energieintensiver und weitgereister Rohstoffe verwenden. Damit werden knapper werdende Rohstoffe geschont, weniger CO<sub>2</sub> freigesetzt und die Umwelt entlastet.



# DAS RAD ALS OPTIMALES VERKEHRSMITTEL

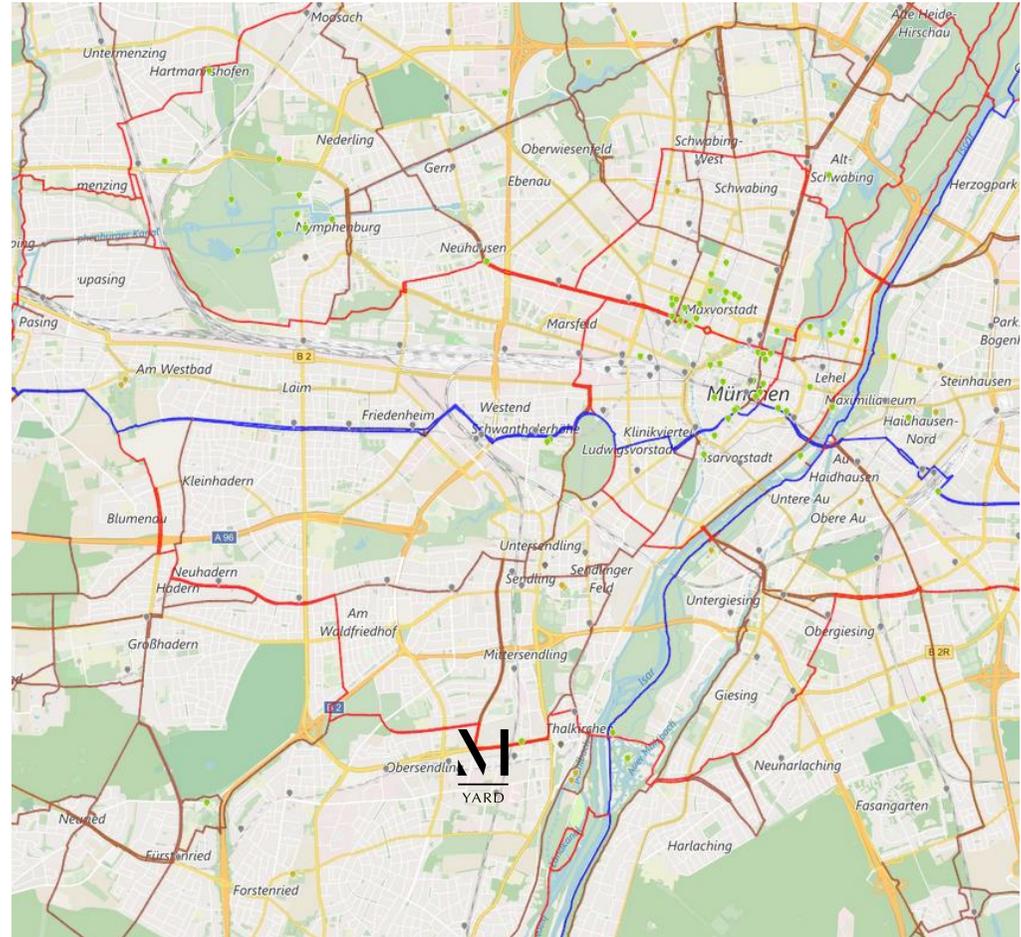
**M**  
**YARD**

Der Radverkehr in München nimmt kontinuierlich zu. Mittlerweile beträgt der Anteil am Gesamtverkehrsaufkommen fast 20%. Von M-YARD aus ist das gut beschilderte Münchner Radnetz innerhalb von 1 Minute erreichbar.

Sowohl zum Münchner Hauptbahnhof als auch zum Marienplatz gelangen Sie innerhalb von weniger als 20 Minuten.

Darüber hinaus warten der Isarradweg und die daran anschließenden Isartrails darauf, in der Mittagspause oder nach dem Feierabend erkundet zu werden.

-  Bayernnetz für Radler
-  Themenradrouten
-  Lokales Radnetz



Quelle: Radrouten Planer Bayern

## NAH AN U-BAHN UND S-BAHN

M-YARD profitiert von der optimalen Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr: Die nächste U-Bahn-Haltestelle ist nur 1 Gehminute entfernt. Der nächste Bahnhof ist in 4 Minuten zu erreichen. Die Isar mit ihren ausgedehnten grünen Ufern und dem flachen Wasser sowie der Tierpark Hellabrunn sind nur wenige Minuten entfernt. Das Gebiet garantiert den ansässigen Firmen ein breites gastronomisches Angebot und Einkaufsmöglichkeiten.

Zahlreiche multinationale Unternehmen haben sich bereits um das M-YARD auf 700.000 m<sup>2</sup> Bürofläche angesiedelt. Innerhalb von 10 Gehminuten vom M-YARD erreichen Sie die Münchner Büros von Unternehmen wie z.B. Apple, ASM, Brunata-Metrona, Comparex, Continentale, Daiichi Sankyo, Visions, Wacker, Regierung Oberbayern, uvm.

### Infrastruktur

- |  |   |
|--|---|
|  Gaststätten         |  Kitas/Kindergärten |
|  Bäckereien         |  Schulen           |
|  Supermärkte        |  Hotels            |
|  Sporteinrichtungen |  Geldautomat       |
|  Ärztehaus          |  Tankstellen       |



# MÜNCHENS SÜDWESTEN

Ein Stadtviertel definiert sich neu – an einem Ort mit lebendiger Geschichte. Es gibt keinen Stadtteil in München, der stärker von nur einer Firma geprägt wurde: Siemens hatte seit den 1950er Jahren seinen Sitz in Sendling. Nach der Konsolidierung in Neuperlach standen viele architektonisch bedeutsame Gebäude leer.

- Das Gebiet erlebt nun eine Renaissance durch große Entwicklungsprojekte, zu denen auch das Premium-Büro-Ensemble M-YARD und das Premium-Lifestyle-Hotel M-SUITES gehört.
- Die Landeshauptstadt München baut gegenüber ein neues Stadtteilzentrum auf 13 Hektar, das mit Schulen, Geschäften und Markthalle zusätzliches Leben in der Nachbarschaft entfalten wird.
- Darüber hinaus entsteht derzeit neuer Wohnraum für tausende Menschen.



# BÜROVERMIETUNGSMARKT MÜNCHEN Q1 2020

## KEY FACTS

Die drei größten Vermietungen, mit einem Volumen von rund 50.000 m<sup>2</sup>, erreichten gemäß JLL einen Anteil von 27 % am bisherigen Gesamtumsatz.

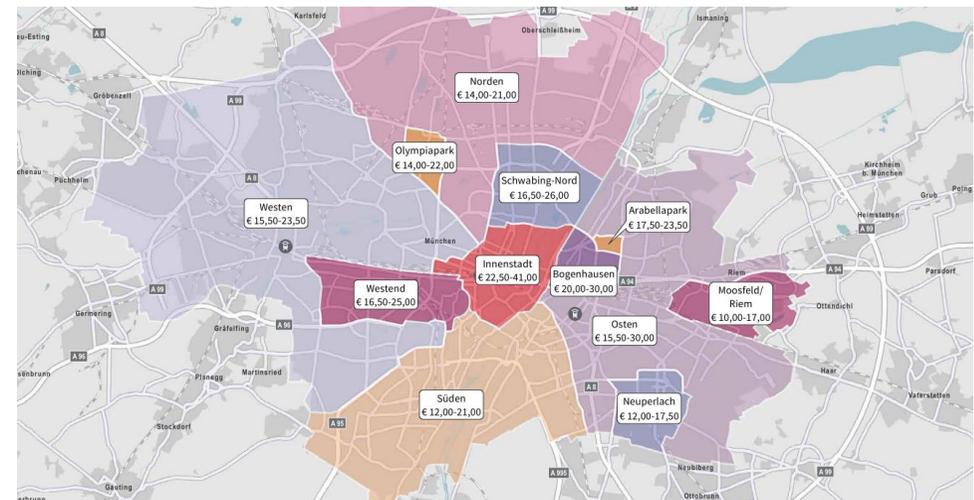
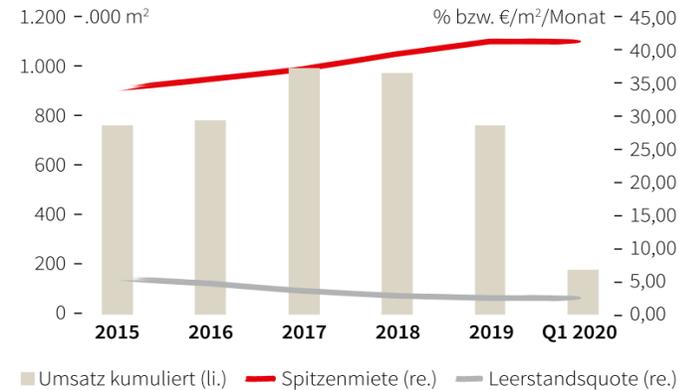
Im Teilmarkt Süd werden bis Ende 2021 gemäß Cushman & Wakefield lediglich 32.000 m<sup>2</sup> Bürofläche in drei Projekten fertiggestellt.

Die Leerstandsquote lag im ersten Quartal 2020 gemäß JLL bei 2,4 %.

Gemäß JLL wurden von Januar bis März 2020 59.000 m<sup>2</sup> Büroflächen fertiggestellt. Bis Jahresende 2020 werden Fertigstellungen von insgesamt 349.400 m<sup>2</sup> erwartet. **Hiervon sind derzeit gemäß JLL lediglich rund 40.000 m<sup>2</sup> (14 %) verfügbar.**

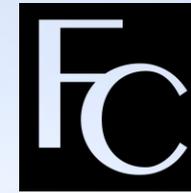
Die Spitzenmiete notiert zum Jahresauftakt weiterhin bei 41,00 €/m<sup>2</sup>/Monat. **Gemäß JLL liegt die Durchschnittsmiete im Münchener Stadtgebiet bei 23,72 €.**

## ENTWICKLUNG DER HAUPTINDIKATOREN



Quelle: JLL Office Market Profile 1. Quartal 2020 vom April 2020

DEVELOPED BY



FIDUCIARY  
CAPITAL

**BAUHERR & ENTWICKLER  
FIDUCIARY CAPITAL GMBH**

BAVARIAFILMPLATZ 7  
82031 GRÜNWALD  
LK MÜNCHEN  
T 089/6499-1900  
F 089/6499-1901  
M-YARD@FIDCAP.DE

[WWW.FIDCAP.DE](http://WWW.FIDCAP.DE)

[WWW.M-YARD.DE](http://WWW.M-YARD.DE)