



das stadtpalais

Pettenkoferstraße 21
80336 München

Investment
Memorandum



das stadtpalais

Pettenkoferstraße 21
80336 München

Investment
Memorandum



Wo Münchens Zukunft Form annimmt

P21 – Das Stadtpalais

In bester Lage im Stadtteil Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt, nahe der Theresienwiese, entsteht ein architektonisches Juwel: P21 – Das Stadtpalais vereint skandinavische Designexzellenz von Henning Larsen mit Münchner Tradition. Einzigartige Dachterrasse, DGNB Gold Standard und die Lage im Herzen der Metropole machen das P21 zur einer der exklusivsten Büro-Adressen der Stadt.

Neubau Büroimmobilie Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt
Verfügbar: Q2 2028



Die hochmoderne Architektur des P21 –
Das Stadtpalais ehrt das Erbe von
Größen wie Max Planck und Max von
Pettenkofer und bietet gleichzeitig flexible
Räume für die Vordenker von heute.

Aufbruch
in eine
inspirierende
Arbeitswelt

Key Facts



Zertifizierung

DGNB Gold Standard für verantwortungsvolles Bauen



Lage

Pettenkoferstraße 21



Nutzungsart

Büro (gesamtes Gebäude)



Bezug

Q2 2028



Ausstattung

Duschen, Mitarbeiterrestaurant



Architektur

Henning Larsen GmbH





Mieteinheiten

Teilbarkeit ab 300 m²
im 1. – 4.OG



Etagen

EG – 5. OG



Gesamtvolumen

Ca. 4.400 m² BGF Mietfläche



Stellplätze

21 inkl. 1 barrierefreien Stell-
platz + Ladestationen in TG



Fahradstellplätze

26 Stück (teilweise überdacht)



Aufzüge

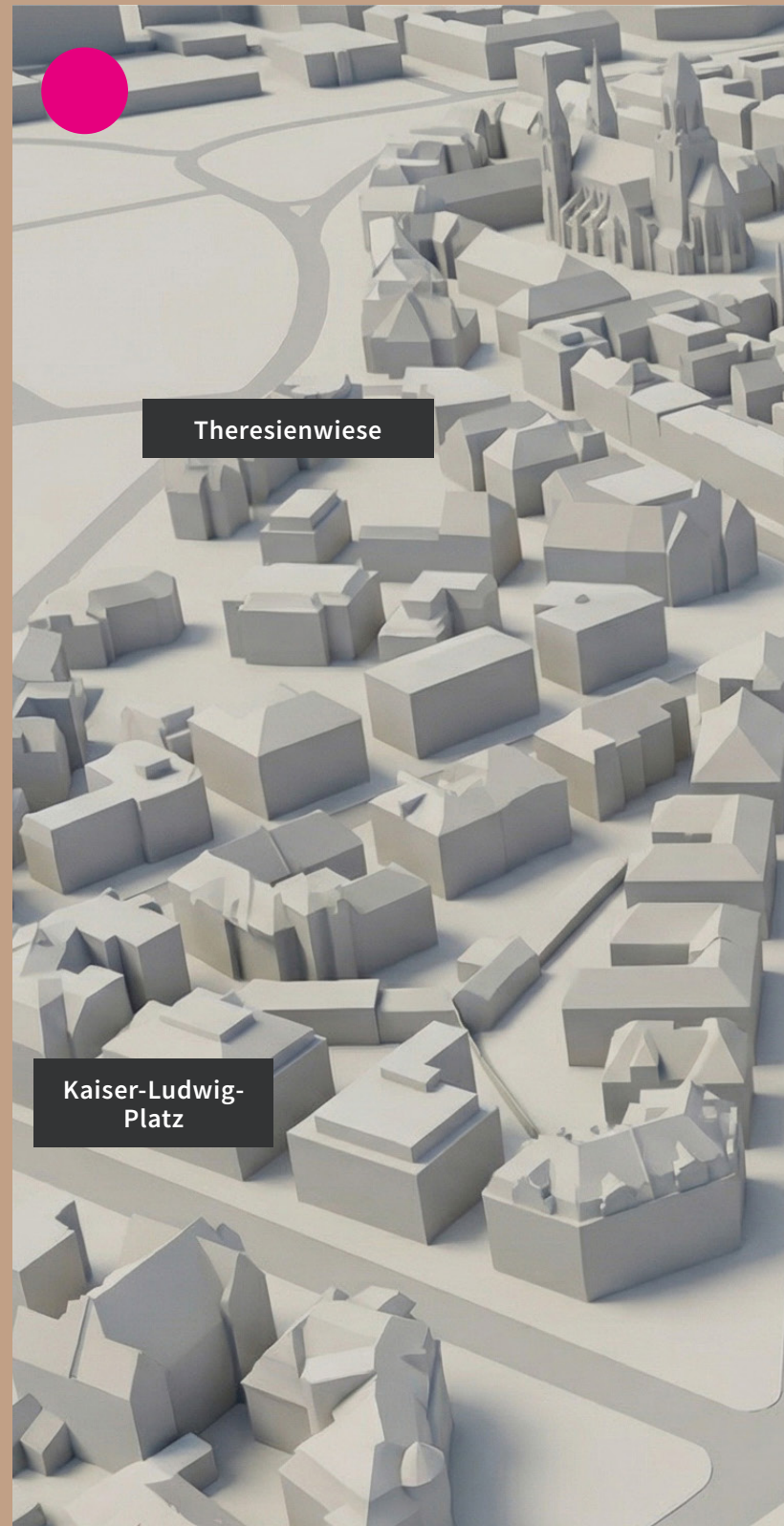
2 Personenaufzüge



Lage

Zwischen Tradition und Transformation

Das P21 – Das Stadtpalais profitiert von seiner erstklassigen Lage mit exzellenter Nahversorgung und direkter Anbindung an das dynamisch wachsende Hauptbahnhofsviertel, das sich zu einem der bedeutendsten Business-Distrikte Münchens entwickelt. Diese strategische Position bietet sowohl die Vorzüge urbaner Infrastruktur als auch die Nähe zu innovativen Entwicklungsprojekten, die das Quartier zu einem der zukunftsträchtigsten Standorte der Innenstadt machen.





p21 das stadtpalais

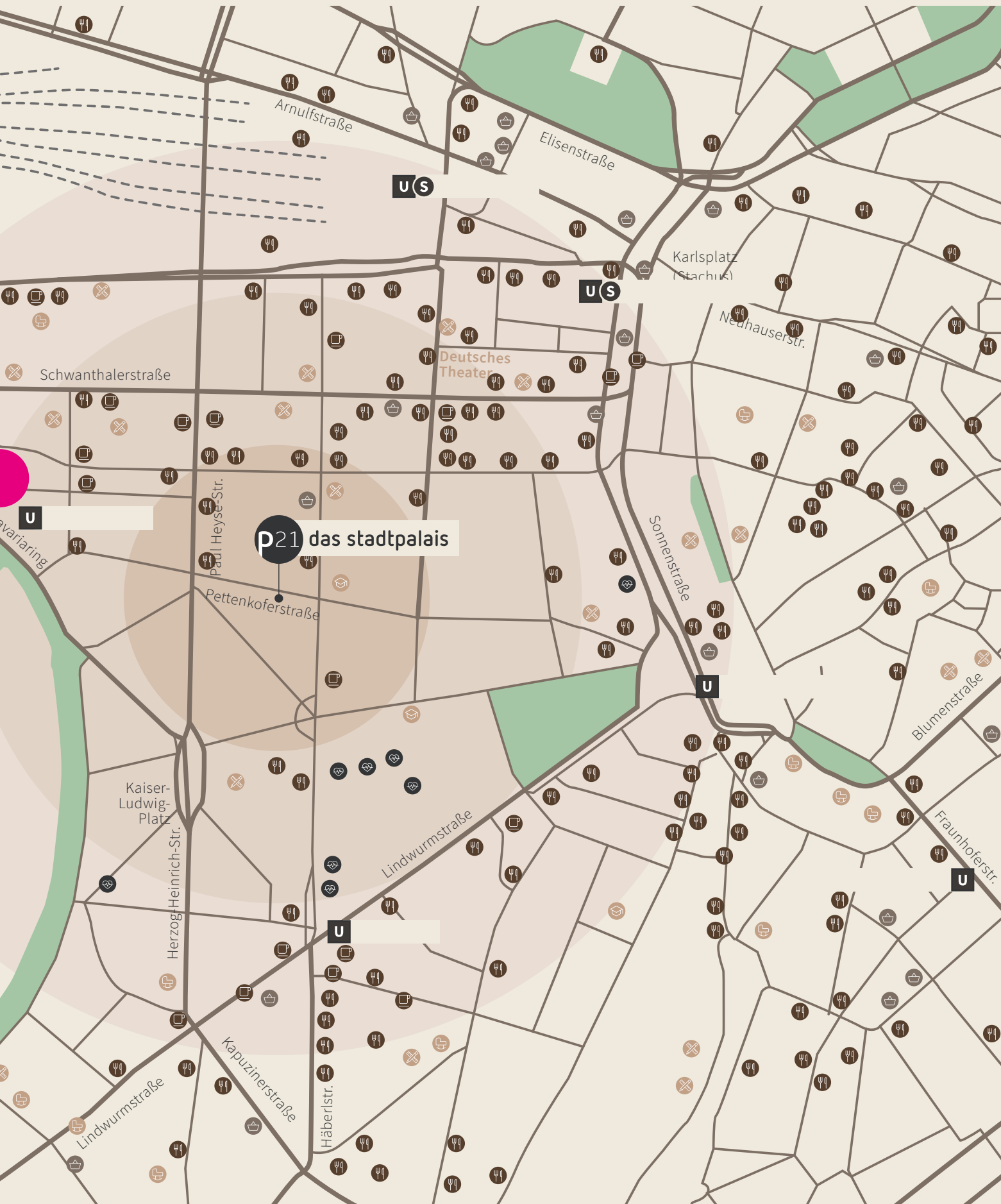
Hauptbahnhof

Lage

	Zu Fuß	ÖPNV	Auto
Hauptbahnhof	7 min	10 min	8 min
Theresienwiese	7 min	7 min	5 min
Goetheplatz	8 min	12 min	5 min
Flughafen	/	45 min	35 min

- | | | |
|--|---|--|
|  Restaurant |  Schule |  Klinik |
|  Café |  KITA | |
|  Geschäft |  Universität | |



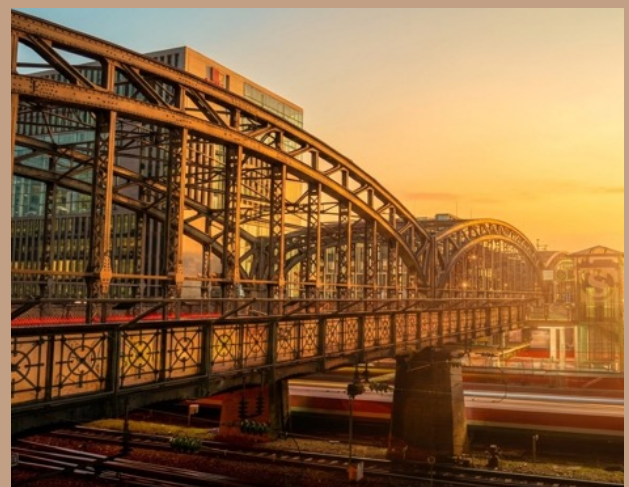
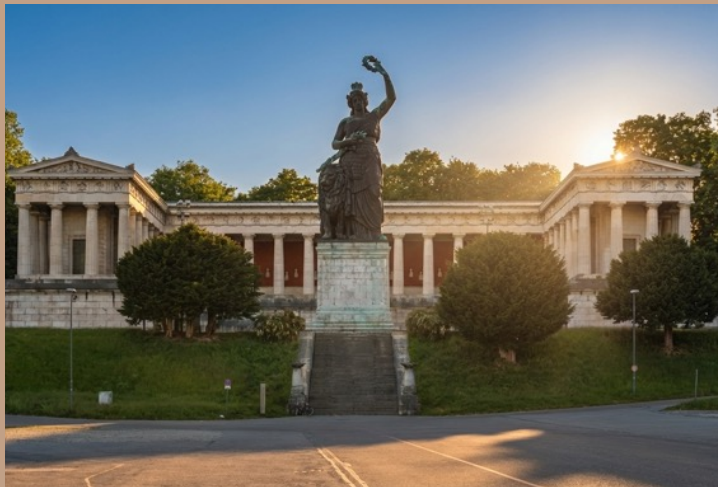


Ein Viertel zwischen Tradition und Aufbruch

Das Quartier westlich der Theresienwiese vereint auf einzigartige Weise wissenschaftliche Tradition mit urbaner Dynamik und bietet dabei Ruheoasen inmitten der pulsierenden Metropole.

Hier, wo einst bedeutende Forscher und Dichtergrößen wie Max von Pettenkofer und andere Pioniere der Wissenschaft wirkten, entfaltet sich heute ein lebendiges Stadtgebiet und angesagter Bürostandort.

Diese Lage ermöglicht sowohl produktives Arbeiten als auch entspannende Momente – ein Standort, der die Vergangenheit ehrt und gleichzeitig mutig in die Zukunft blickt.



Impressionen





Gebäude- Philosophie

Das Stadtpalais fügt sich harmonisch in das Denkmalensemble ein und wird mit seiner modernen Detaillierung das Stadtbild nachhaltig bereichern. Im Herzen der Ludwigsvorstadt entsteht bis 2028 mehr als nur ein Bürogebäude – ein Statement für nachhaltiges Arbeiten in der bayerischen Metropole.

Unsere Philosophie

Nachhaltigkeit & Innovation

DGNB Gold Standard für verantwortungsvolles Bauen
und modernste Technik für die Arbeitswelten von morgen

Wohlbefinden

Begrünter Innenhof, Deckenhöhe, Terrasse, Duschen

Flexibilität

Von Open-Space bis Einzelbüros, alles ist möglich

Nachhaltigkeit & Innovation

Verantwortung für die Zukunft

P21 setzt neue Maßstäbe für nachhaltiges Bauen in München. Mit der angestrebten DGNB Gold Zertifizierung entstehen Arbeitsplätze, die Umwelt und Wirtschaftlichkeit in Einklang bringen

Nachhaltige Innovation

DGNB Gold Standard

Hohe Nachhaltigkeitsanforderungen erfüllt

Fernwärme Versorgung

Umweltschonende Heizung durch Geothermie

E-Mobilität

21 Ladestationen für eine emissionsfreie Zukunft

Schadstoffarme Baustoffe

Gesunde Raumlufte für Ihr Team

Modernste Gebäudetechnik

Akustisch wirksame Deckensegel

Zum Heizen und Kühlen

LED-Beleuchtung

Mit Präsenzmeldern für Energieeffizienz

Zutrittskontrollsystem

Für maximale Sicherheit

Betonkernaktivierung

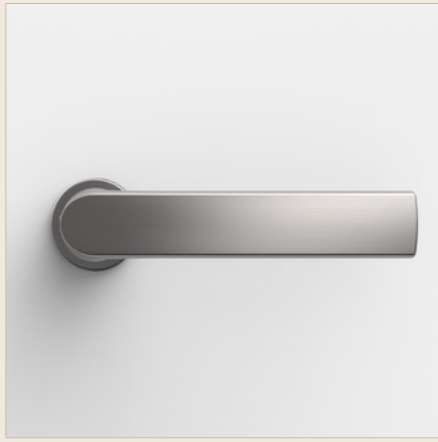
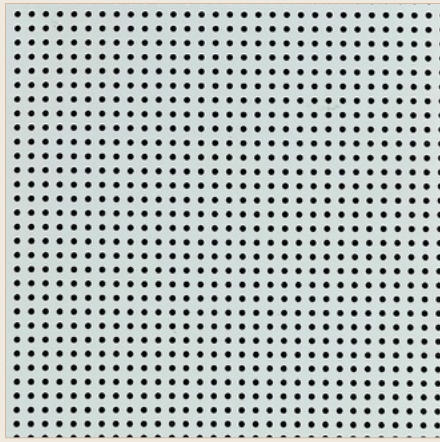
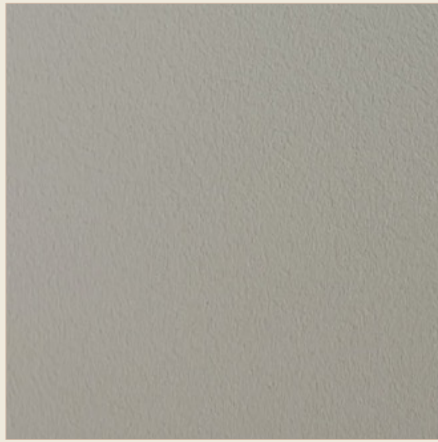
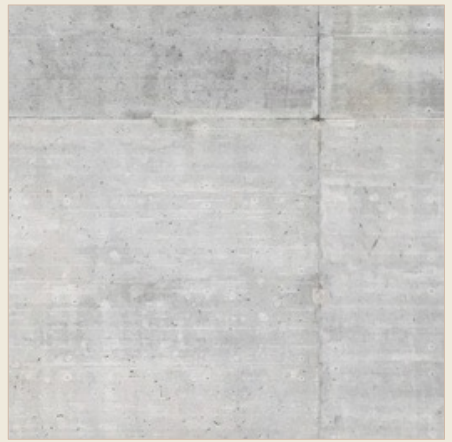
Mit hochwertiger Technikintegration

Arbeiten Sie dort,
wo Nachhaltigkeit gelebt wird.



21 Pettenkofer
— Straße

HI-res Bilder
noch ersetzen



Wohlbefinden

Räume, die inspirieren

P21 schafft eine Arbeitsatmosphäre, in der sich Menschen wohlfühlen. Großzügige Raumhöhen, natürliches Licht und einzigartige Außenbereiche fördern Kreativität und Produktivität

Wohlfühl-Architektur

Raumhöhen bis 3,75m

Großzügiges Raumgefühl im Dachgeschoss

Bis 3,07m Raumhöhe in allen Bürobereichen

Für luftige Atmosphäre

Hochwertige Materialien

Sichtbeton SB3 und edle Oberflächen

Akustikdecken

Optimierte Raumakustik für konzentriertes **Arbei-**

Einzigartige Außenbereiche

Exklusive Dachterrasse

Direkter Zugang vom 4. OG

Hochwertige Außenanlagen

Professionell gestaltete Grünflächen

26 Fahrradstellplätze

Wettergeschütztes Abstellen möglich

Duschen im Erdgeschoss

Komfort für Radfahrer

Arbeiten Sie dort,
wo Wohlbefinden Priorität hat.

Flexibilität

Räume, die mitwachsen

Die intelligente Gebäudestruktur von P21 ermöglicht es, jeden Arbeitsplatz individuell zu gestalten. Die durchdachte Planung schafft maximale Anpassungsfähigkeit für unterschiedliche Arbeitskonzepte.

Flexible Raumkonzepte

Modularer Ausbau – 2,7m Fassadenraster
ermöglicht maßgeschneiderte Lösungen

Hochwertige variable Geschossaufteilung
Je zwei Nutzungseinheiten im 1. – 4. OG

Individuelle Büroaufteilung
Einzelbüros, Teamspace und Open Space mög-

2,50m hohe Türelemente
Großzügige Raumwirkung

Technische Flexibilität

Hohlraumbodensystem
Einfache Anpassung der Installationen

Glas-Systemtrennwände
Transparenz zwischen den Bereichen

Zentrale Erschließung
Zwei Personenaufzüge für effiziente Nutzung

Raumweise Steuerung
Heizen und Kühlen, Sonnenschutz

Arbeiten Sie dort,
wo Ihre Visionen Raum haben.





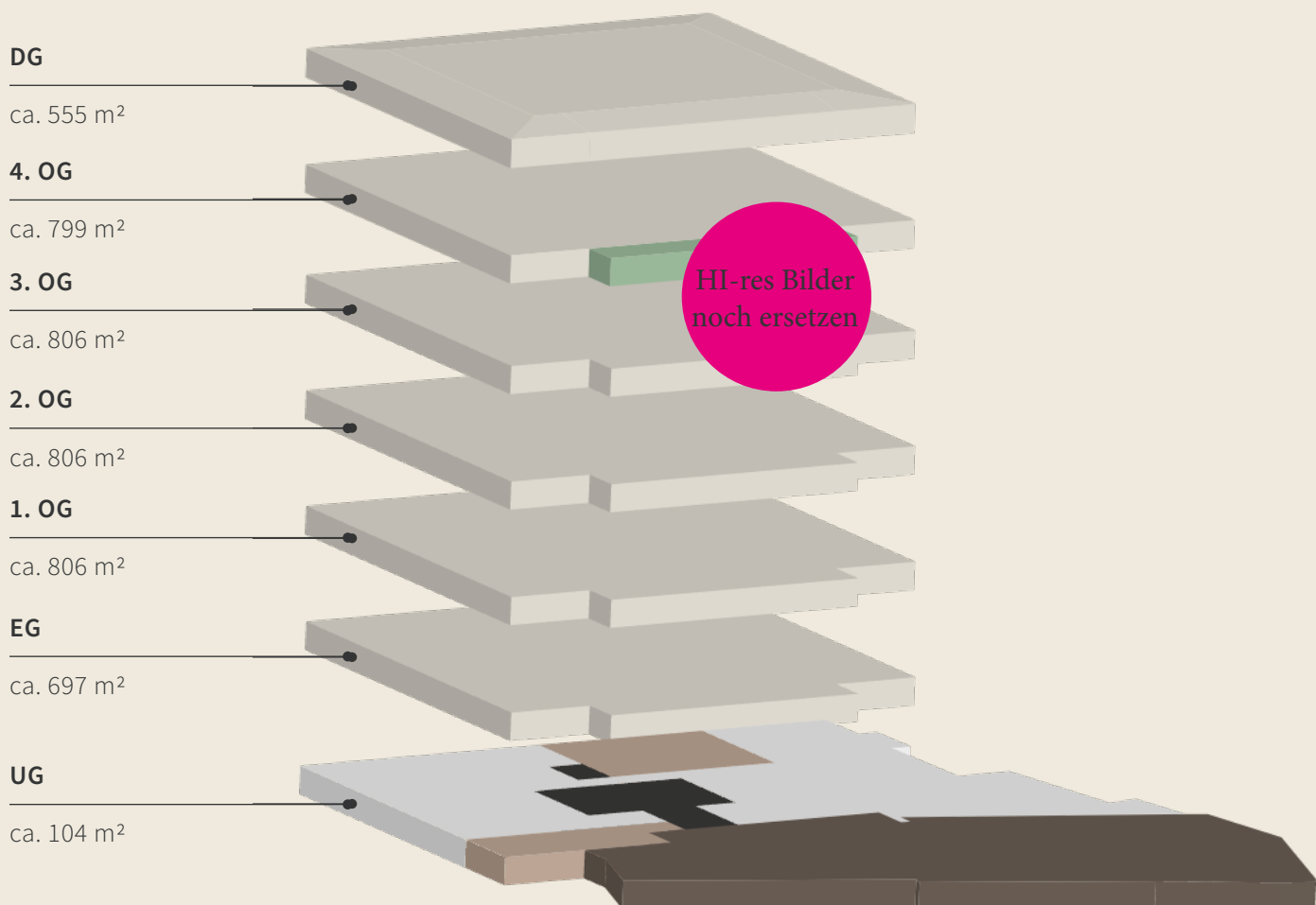


Impressionen

Flächen

Stacking-Plan

Gesamtmietfläche:
ca. 4.400 m²



- Bürofläche
- Allgemeinfläche
- Tiefgaragen-Stellplätze
- Archivfläche
- Balkon / Terasse

EG – ca. 697 m²

Einzel- bzw. Gruppenbüros



1. OG – ca. 806 m²

Einzel- bzw. Gruppenbüros
 Nordeinheit: ca. 422 m²
 Südeinheit: ca. 384 m²



Flächen

2. OG – ca. 806 m²

Mischung Großraumbüro
und Einzel- bzw. Gruppenbüros
Nordeinheit: ca. 422 m²
Südeinheit: ca. 384 m²



3. OG – ca. 806 m²

Großraumstruktur
Nordeinheit: ca. 422 m²
Südeinheit: ca. 384 m²



4. OG – ca. 799 m²

Mischung Großraumbüros
und Einzel- bzw. Gruppenbüros
Nordeinheit: ca. 419 m²
Südeinheit: ca. 380 m²



5. OG – ca. 555 m²

Mischung Großraumbüros
und Einzel- bzw. Gruppenbüros



Flächen- Ausstattung

Technische Ausstattung

IT-Infrastruktur	Glasfaseranschluss, Mobilfunkverstärkung sowie Wifi in Allgemeinflächen
Sicherheit	Digitale Zutrittskontrolle
EDV-Verkabelung	Hohlraumboden, Anschlussmöglichkeiten über Bodentanks
Smart-Building-Integration	Steuerung von Sonnenschutz über digitale Systeme
Beleuchtung	Stehleuchten in Bürobereichen, Deckenspots im Flurbereich
Belüftung	Mechanische Be- und Entlüftung
Klimatisierung	Heiz-/ Kühlsegel, Betonkernaktivierung
Sonnenschutz	Vollflächiger außenliegender Sonnenschutz

Raumstruktur und Gestaltung

Lichte Raumhöhen	3,22m im EG; 3,07m im 1.-4.OG; bis zu 3,75m im Dachgeschoss
Decken	Sichtbeton- und Gipskartondecke
Bodenbelag	Terrazzo im Treppenhaus, Teppich in Büroflächen, Alternativen Linoleum oder Parkett je Mieterwunsch
Fenster	Öffenbare Holz-Alu-Fenster mit Absturzsicherung in OGs bodentiefe Fenster im EG und Erkerbereich
Dachgeschoss	Stützenfreie Sichtholzkonstruktion im Dachgeschoss

Komfort und Services

PKW-Stellplätze	21 Stellplätze inkl. einem Barrierefreien und E-Ladestationen
Fahrradstellplätze	26, teilweise überdacht
Aufzüge	2 moderne Aufzuganlagen
Teeküchen	Attraktive Teeküchen mit Außenraumbezug
Lobby	Repräsentativer Empfangsbereich
Duschen	Im Erdgeschoss vorhanden
Dachterrasse	Attraktive Dachterrasse im 4.OG zum Innenhof



Kontakt



Pia Winkler

Director
Office Leasing München

M. +49 151 11 124 904T.
+49 89 290 088 301

pia.winkler@jll.com

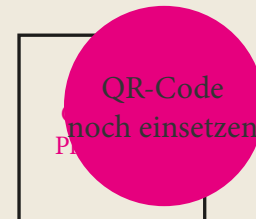


Carla Siegelin

Consultant
Office Leasing München

M. +49 175 5 926 346T.
+49 89 290 088 275

carla.siegelin@jll.com



Nachweise

Service Development: JLL SE für den Münchener Verein
Visualisierungen: Henning Larsen GmbH

Haftungsausschluss

Die vorliegende Präsentation wurde mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt und basiert auf Informationen des potenziellen Auftraggebers/Kunden und/oder auf Informationen aus Quellen, die wir für zuverlässig erachten, aber für deren Genauigkeit, Vollständigkeit und Richtigkeit Jones Lang LaSalle SE keine Haftung übernimmt. Die in dieser Präsentation enthaltenen Meinungen stellen unsere Einschätzung zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Dokumentes dar und können sich ohne Vorankündigung ändern. Die Einschätzung enthält auch keine Zusicherungen, vereinbarte Beschaffenheiten, zugesicherte Eigenschaften oder Garantien. Sämtliche Informationen bzw. Tatsachen sind unverbindlich und stichtagsbezogen. Historische Entwicklungen sind kein Indiz für zukünftige Ereignisse. Informationen zu Planungen, Bautenständen, Baukosten, Baugenehmigungen, Investitionskosten und andere, vom potenziellen Auftraggeber/Kunden zur Verfügung gestellte Informationen wurden für die Präsentation und die Einschätzung übernommen und von

Jones Lang LaSalle SE nicht geprüft. Diese Präsentation ist nicht für den Vertrieb oder die Empfehlung zum Kauf oder Verkauf einer bestimmten Finanzanlage bestimmt. Das Dokument dient lediglich zur Vorinformation und Veranschaulichung. Die in diesem Dokument zum Ausdruck gebrachten Meinungen und Empfehlungen berücksichtigen nicht individuelle Kundensituationen, -ziele oder -bedürfnisse und sind nicht für die Empfehlung einzelner Wertpapiere, Finanzanlagen oder anderer Strategien einzelner Kunden bestimmt. Der Empfänger dieser Präsentation muss seine eigenen unabhängigen Entscheidungen treffen. Jones Lang LaSalle SE übernimmt keine Haftung für direkte oder indirekte Schäden, die aus Ungenauigkeiten, Unvollständigkeiten oder Fehlern in diesem Dokument entstehen. Dieses Dokument ist Eigentum von Jones Lang LaSalle SE und ausschließlich für den Empfänger bestimmt und darf ohne schriftliche Zustimmung von Jones Lang LaSalle SE nicht weitergegeben, vervielfältigt oder veröffentlicht werden.



Jones Lang LaSalle SE

Ludwigstraße
880539 München

