

**westsite.** Landsberger Straße 187, 80687 München.

**westsite :**  
Offers more.



**BREEAM® DE**  
Sehr Gut

**Deka**  
Immobilien

westsite offers **more**



- more **Welcome**

Diese besondere **Atmosphäre**. Das Auge sieht **Wow**. Eine markante Fassade mit außergewöhnlicher Note. Je nach Wetter, Licht und Tageszeit von Orange bis zu dunklem Ziegelrot. Ein **freistehendes Gebäude**, das mit seiner imposanten Längsseite an einer der wichtigsten Verkehrsachsen der international **beliebten Großstadt** deren urbanen Flow widerspiegelt. Ein Gebäude und Work-space mit **Attitüde**. Etabliert. Selbstbewusst. Klar. Souverän. Nicht auf bloßen Effekt angelegt. Sondern darauf, **Mensch, Arbeit und Wohlbefinden** Raum zu geben.

## more *Prestige* and *Aesthetics*

**Hallo! Guten Morgen!** How are you today? Egal, durch welchen der vier Eingänge Mitarbeitende, Personal oder Besucher das westsite betreten: In den **zeitlos** und **bewusst clean** gestalteten Foyers herrscht eine **freundliche Atmosphäre**. So wird die **Energie** jedes Einzelnen beim Eintreten beibehalten und kann in all das einfließen,

was ansteht: Arbeit am Schreibtisch, Meeting, wichtiges Vorstellungsgespräch, ein kurzer Kaffeemoment vor der Konferenz, wichtige Verhandlungen – oder ein nettes Gespräch mit einem geschätzten Menschen, dem man zufällig in den hellen Fluren begegnet.





westsite

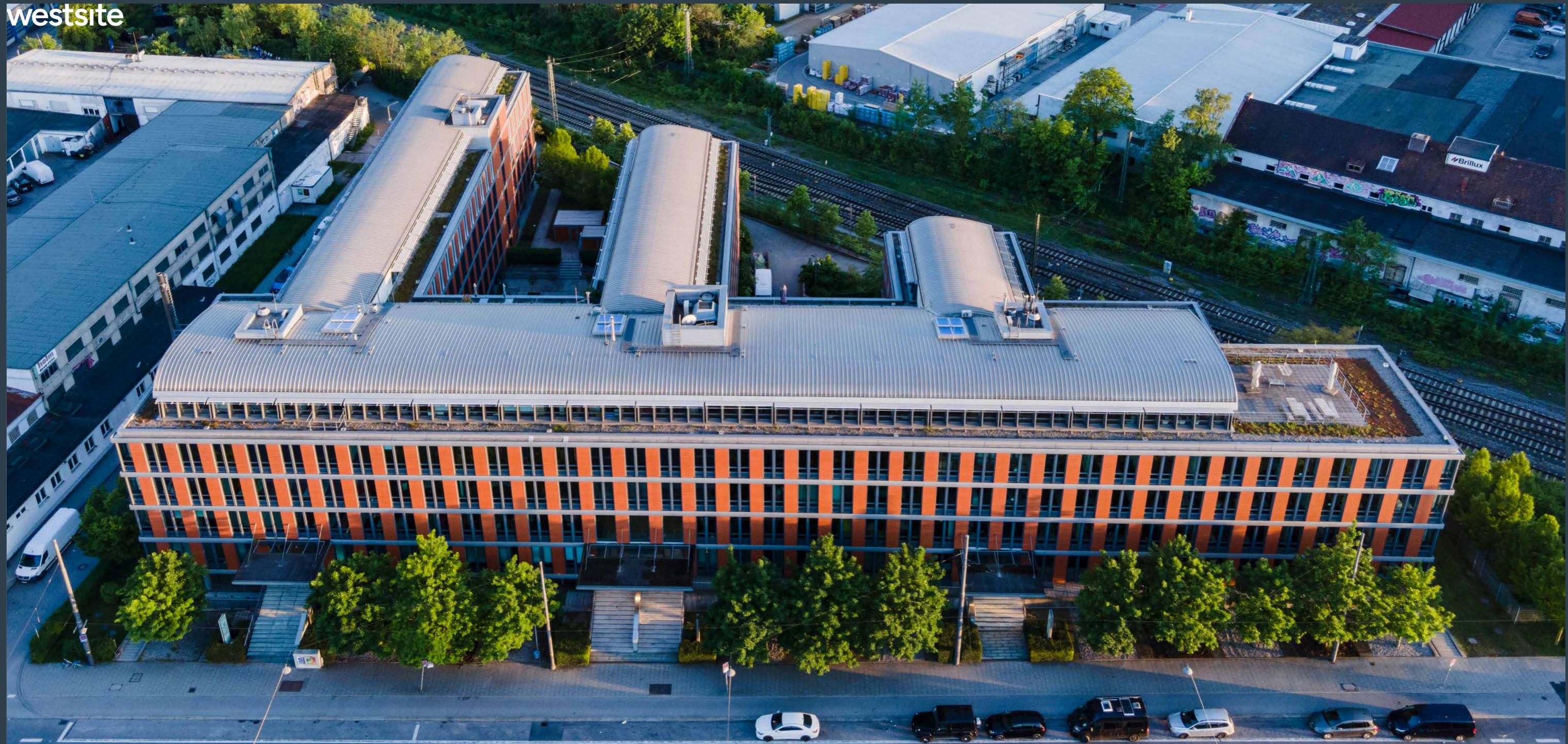


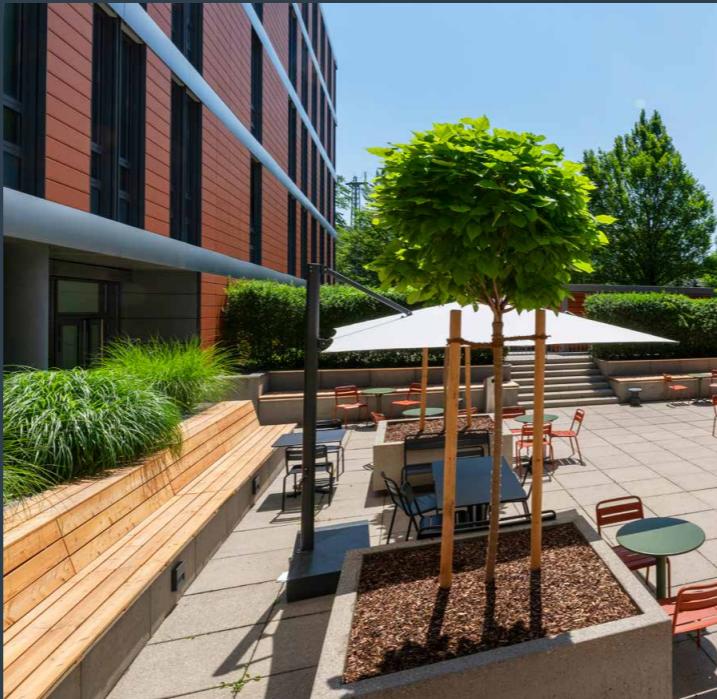
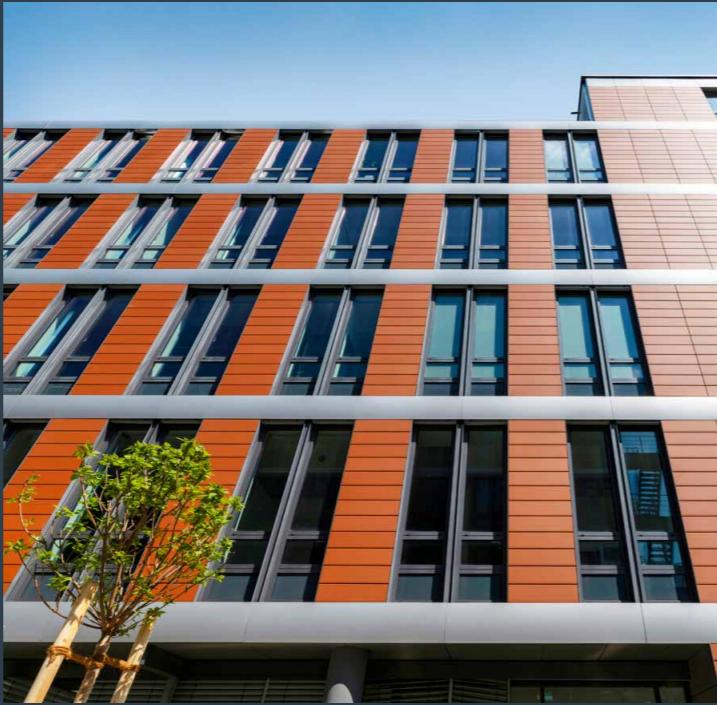
## Imposante Lebendigkeit

Die Fassade: Ein **lebendiges Wechselspiel** von außergewöhnlich vielen gedoppelten bodentiefen Fenstern und prägnant orangefarbenen Fassadelementen. Weil sich dies um den gesamten westsite Gebäudekomplex zieht, hat die imposante fünfstöckige Immobilie ihre ganz eigene optische **Dynamik**. Und diese fällt sofort ins Auge – egal, ob man davorsteht, daran

entlangläuft oder sie im Vorbeifahren betrachtet. Beim Blick in den weißblauen Himmel fällt der gerundete Dachabschluss – ebenfalls mit Fenstern gestaltet – auf. Diese markante, an das klassische Tonnendach angelehnte, Form schafft es, die konsequent geometrische **Klarheit der Gesamtimmobilie** im wörtlichen Sinn charmant abzurunden.









## more **Facts & Figures**

- : Baujahr 2003
- : 5-geschossige, repräsentative, freistehende Büroimmobilie
- : Moderne, ansprechende, zeitlose Architektur
- : Begrünter, sonniger Innenhof mit Sitzmöglichkeiten und Zugang von und zur Kantine
- : Tiefgarage vorhanden
- : 4 separate Eingangsbereiche (Haus A, B, C, D)
- : Personenaufzüge in jedem Eingang
- : Moderne und qualitativ hochwertige Kantine mit Außenterrasse und Zugang zum Innenhof
- : Kühldecken in allen Bereichen
- : Zusätzliche Lüftung mit Kühlung im Bereich zur Landsberger Straße
- : Gebäudeleittechnik, teilweise Einzelraumregelung
- : Internetanbieter: Telekom, Colt, m-Net
- : Für alle Büro-Nutzungsarten bestens geeignet
- : WiredScore Silver und BREEAM® sehr gut



## more **Highlights**



### **Schnelles Internet**

ist für das westsite Standard. Mit Glasfaser oder DSL von den Anbietern Colt, M-Net und Telekom.



### **Die Bürofläche als Spielfeld**

für vielseitig, kreative Ideen zur deren Auf- und Einteilung sowie Ausgestaltung eines lebendigen Büro-Kosmos, in dem Menschen nach corporate und individuellen Bedürfnissen ebenso inspiriert wie motiviert arbeiten.



### **Anforderungen an die Arbeitsweise**

können sehr unterschiedlich sein. Von Single-Workspaces, Kabinen für Rückzug mit maximaler Privatsphäre bis hin zu offenen Loft-Lösungen oder New-Work-Designs gibt das westsite allem und allen Raum.



### **Kurze Wege**

Fix zum Arzt oder Friseur. Schnell zu Fuß zum leckeren Italiener um die Ecke und auf dem Rückweg in den Supermarkt – rund um das westsite sind die Wege kurz und die Möglichkeiten groß.



### **Die Gestaltung und Möblierung**

von Büroräumen ist quasi die gelebte Visitenkarte eines Unternehmens. Das westsite bietet beste Rahmenbedingungen, um Mitarbeitenden den idealen Raum zum Arbeiten und Wohlfühlen zu schaffen.



### **Neben Grünpflanzen,**

die definitiv gut fürs Betriebsklima sind, bietet das westsite neben viel Grün im Freien unzählige weitere „grüne“ Aspekte, die in Nachhaltigkeit punkten – sehr gut sagt BREEAM.



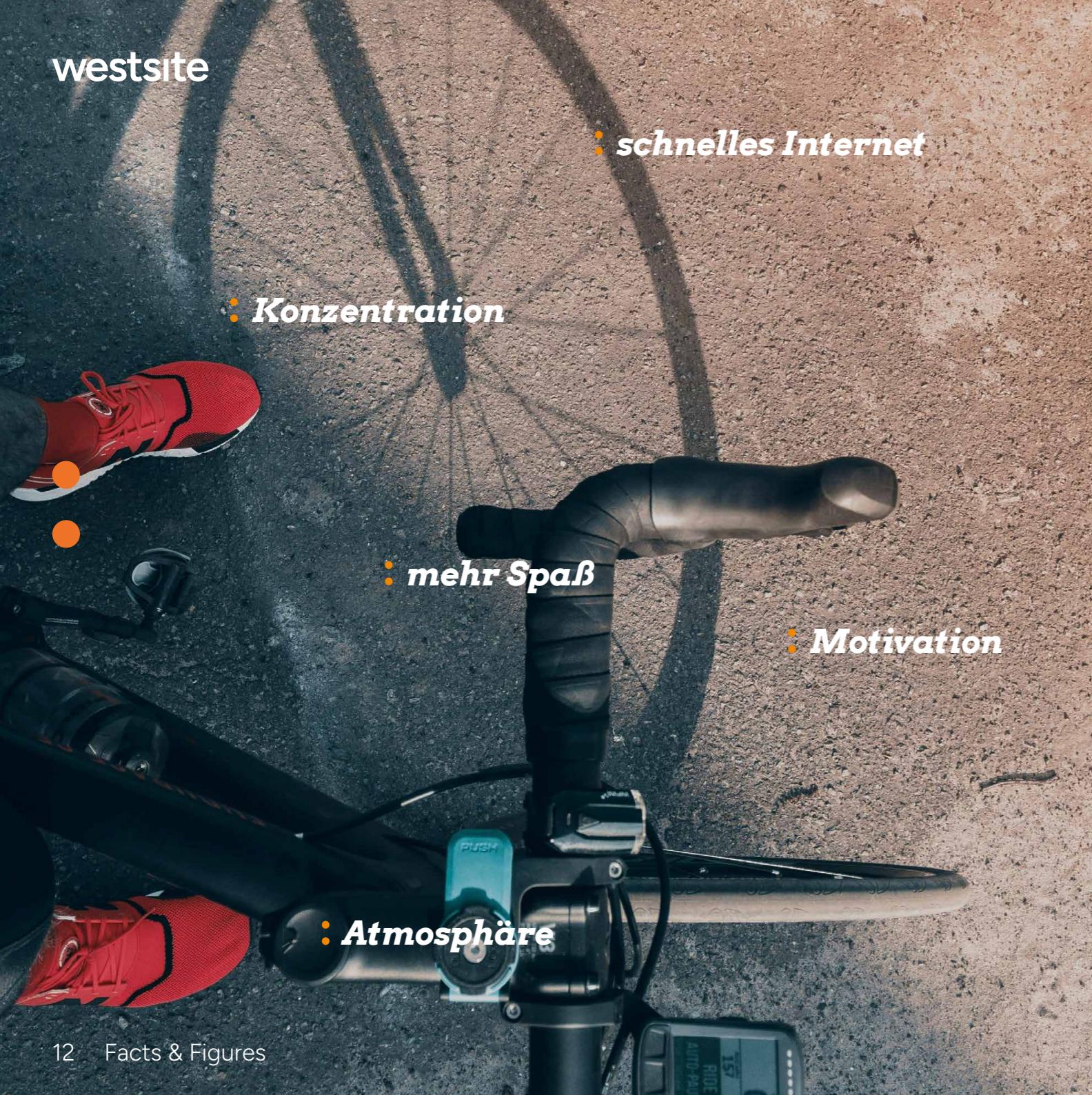
### **Kleine Pausen – ganz groß**

Das westsite bietet Möglichkeiten für Auszeiten, die mit frischen Impulsen den großen Unterschied machen: die Mittagspause mit Kollegen, das Meeting im Freien oder die Tasse Espresso auf der Terrasse.



### **Das westsite ist auch lecker**

sei es in der Kantine, auf der bewirteten Terrasse, in der ganztägig nutzbaren Social-Area, mit dem Catering vor Ort oder mit dem vielseitigen gastronomischen Angebot in unmittelbarer Nähe.



## more **ESG**

Nachhaltigkeit ist weit mehr als ein Buzzword. Es ist ein **dynamisches Konzept**, ein Handlungsauftrag und ebenso ein fortwährender Prozess, bei dem es nicht wirklich einen Endpunkt gibt – weil immer Luft nach oben zur Optimierung und Steigerung bleibt.

Daher sind die ESG-Kriterien auch für das westsite als Marker für **nachhaltig verantwortliches Handeln** gleichermaßen wichtig wie fordernd: Schließlich kann man in **Nachhaltigkeit, Verantwortung und Zukunftsfähigkeit** nie zu viel erreichen.

### 01

#### **E wie Environmental**

Um mit zwei Worten das Wichtigste zu sagen: „Sehr gut“ – das ist die BREEAM Zertifizierung vom westsite. Die Immobilie verfügt über Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung und Kühldecken in allen Bereichen. Und: westsite nutzt zu 100% Öko-Strom – für Haustechnik und Allgemeinstrom gleichermaßen.

### 02

#### **S wie Social**

Eine Immobilie existiert nicht ihrer selbst willen. Sie ist von Menschen für Menschen gemacht. Neben den Annehmlichkeiten, welche die Büroräume selbst bieten, definiert das westsite mit vielen Social Areas Aufenthalts- und Lebensqualität für alle auf hohem Niveau – und das zum Beispiel direkt am barrierefreien Gebäude mit der öffentlichen Kantine mit Außenterrasse und Zugang zum begrünten, bewirteten Innenhof. Entspannung auf hohem Niveau bieten die exklusiven Dachterrassen und für entspannte Konferenzen oder Events sorgt der Catering-

und Veranstaltungsservice vor Ort. Doch auch wer das westsite verlässt, erreicht in wenigen Minuten zu Fuß alles, was das Herz begeht und den Alltag erleichtert: Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Apotheken, Ärzte, Post, Banken, Friseure, Sport- und Yogastudios, Hotels, Tankstellen uvm. Wer weitere Kreise ziehen möchte bzw. den ÖPNV nutzt, findet die Tram-Haltestelle direkt vor dem Gebäude, die S-Bahn mit nur 5 Minuten zu Fuß oder nimmt das Fahrrad oder E-Bike.

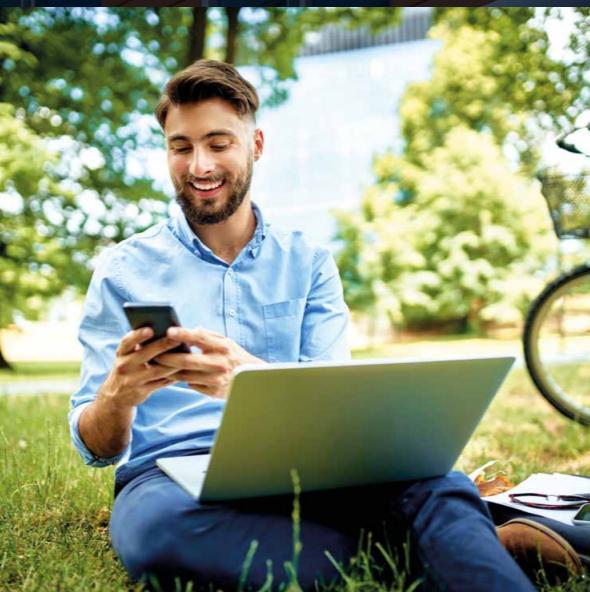
### 03

#### **G wie Governance**

Governance ist ein großer Komplex, der durch Maßnahmen auf verschiedenen Ebenen eines Unternehmens getragen wird. So sind beim westsite selbstverständlich alle Aspekte des Immobilien-Managements – Strategie, Portfolio, Asset, Property und Facility – implementiert und werden gemäß der Deka *Declaration on Responsible Business Practices* gelebt. Ganz im Sinne langfristiger Nachhaltigkeit für das

westsite als auch für Mieter setzen wir für bleibende Wertschöpfung auf soziale Verantwortung bei der Auswahl der Dienstleister entlang der Lieferkette, auf Transparenz sowie auf Green Lease, um gemeinsam bei der Optimierung von Umweltaspekten, Ressourcenschonung und bei ökologischer Nachhaltigkeit kontinuierlich Fortschritte zu erzielen.

more **Wellbeing**



Die Sonne und frische Luft **genießen**, tief **durchatmen**. Die Mittagspause mit Kollegen, Freunden, Familie, Geschäftspartnern im öffentlich zugänglichen Terrassenbereich verbringen. In lebendiges Grün schauen. Die Vögel zwitschern hören. Was das mit westsite zu tun hat? Eine ganze Menge. Denn es ist ein **Ort zum Wohlfühlen in urbaner Umgebung**, wo man all dies genießen kann: Bereiche im Freien mit Bäumen, bepflanzte Beete und Hecken,

die **ganz natürlich** einen angenehmen Kontrapunkt zur Arbeit im Büro setzen. Aber auch im Innern des Gebäudes herrscht ein **konstant gutes Raumklima** mit viel natürlichem Licht, was ebenso positiv zur Atmosphäre am Arbeitsplatz beiträgt. Kurz: Mitarbeitende wie Besucher erleben das westsite als einen Ort, an dem man **wunderbar produktiv** sein und sich auch entspannen kann – und das ist im täglichen Arbeitsleben unglaublich **wertvoll**.

## more **Work-Life-Balance**

Das westsite ist mehr als nur ein Arbeitsplatz – denn die **zeitlos solide Immobilie** gibt jedem Einzelnen genügend Raum, die persönliche **Work-Life-Balance** zu finden. Hier, wo kurze Wege zu Gastronomie und Shopping das tägliche Leben erleichtern, können Mitarbeiter ihre Mittagspause, kleine Auszeiten oder ein entspanntes After-Work ohne lange, zeitaufwändige Wege genießen. Eine **Vielzahl** von Restaurants, Cafés, Bars, Dienstleistern, Ein-

kaufsmöglichkeiten sowie Parkanlagen in **der Nähe** setzen im Alltag über die Arbeit hinaus **positive Akzente**. Hinzu kommt, dass die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr nicht nur eine **umweltfreundliche Mobilität**, sondern auch die Flexibilität der Mitarbeiter fördert. Ob für den Weg zur Arbeit oder für private Erledigungen nach Feierabend – die gute Verkehrsanbindung ist ein **großes Plus** für alle, die im westsite arbeiten.



: gute Autobahn-Anbindung

: mehrere ÖPNV-Haltestellen

: entspannte Pausen

: Supermärkte

: Fitness-Studios

: sehr gut erreichbar

: unmittelbare Nähe  
zum „Mittleren Ring“

: kurze Wege

: zahlreiche  
Restaurants

: Cafés

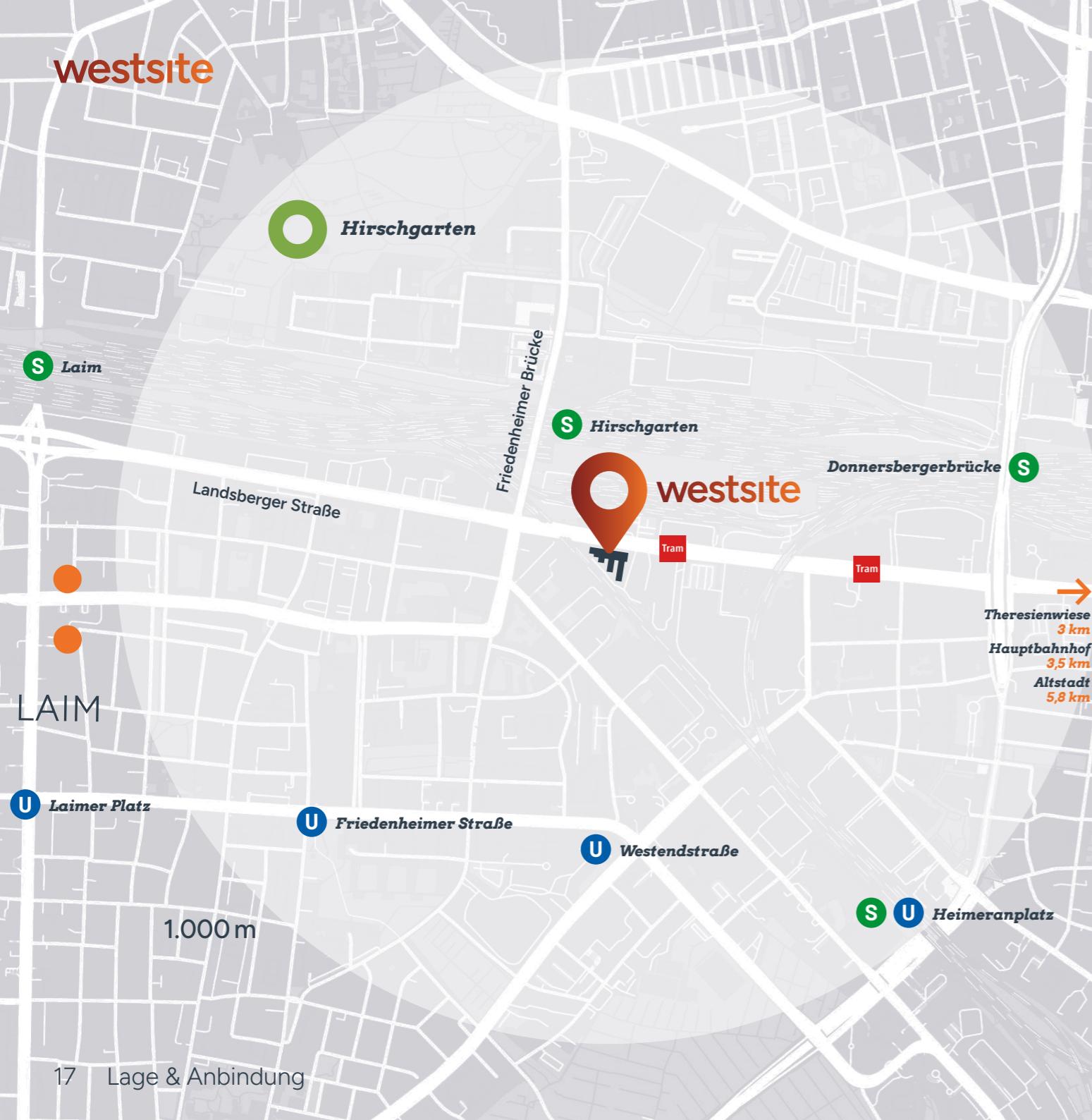
: Stadtgebiet West

: viele Grünflächen

: etablierter  
Bürostandort



westsite



6

Bäcker

6

ÖPNV  
Haltestellen

4

Fitness-  
Studios

8

Supermärkte,  
Drogeriemärkte  
und Geschäfte

8

Restaurants  
und Cafés

5

Ärzte und  
Apotheken

4

Hotels

**Alles da.  
Alles zu Fuß  
bestens  
erreichbar\*.**

## more *Progress*

Auch wenn eine Immobilie für seine Bewohner und Nutzer statisch erscheint, sind **Flexibilität** und **Weiterentwicklung** Kernwerte, um die Lebendigkeit und den **Erfolg des Objekts** konsequent fortzuschreiben. Denn nur der **Fortschritt** bereitet den Weg in die Zukunft – das Morgen und Übermorgen.



**westsite**  
**heute**

- Evolution vom Patentamt-Gebäude zum Multi-Tenant Objekt mit namhaften Mietern
- Neugestaltung Foyer BT A-D
- Neue Farbgebung für die Treppenhäuser in den Segmenten A, B und D
- Modernisierung der Heiztechnik
- Revitalisierung der Kantine
- überdachte Fahrradstellplätze

**westsite**  
**morgen\***

- Modernisierung der Klimatechnik bzw. Raumlufttechnik mit Einbindung von Meteoviva nach Fertigstellung der neuen Gebäudeleittechnik (2026)
- Umrüstung der Lichtsysteme auf LED-Technik
- Neugestaltung der Konferenzräume, Social-Areas und Flex-Spaces
- Integration von Dusch- und Umkleidemöglichkeiten
- E-Ladestationen für Fahrräder und PKW

\* gem. aktuellem Planungsstand

more ***Light and air***

more

## Immer schön. Und schön flexibel.

Flexibilität ist ein **wichtiger Wert** im modernen Arbeitsleben. Gut, dass die Büroflächen und Räume im westsite in Gestaltbarkeit diesen Wert teilen – damit jeder Mieter das Maximum an Möglichkeiten hat, Workspaces individuell auszustalten und auszustatten. Denn schließlich ergeben sich daraus **entscheidende Faktoren**, welche die Atmosphäre, die Arbeitsprozesse

sowie die **Produktivität** der Mitarbeiter beeinflussen. Neben einem Höchstmaß an **Funktionalität** legt das westsite seinen Fokus auf **Wohlbefinden** und **Ästhetik**: Viel natürliches Licht gepaart mit moderner und hochwertiger Materialität bieten Mieter den **perfekten Rahmen**, eine inspirierende Arbeitsumgebung zu schaffen.



more



...







**New Work**

**Open Space**

more **Room for Flexibility**

**Mixed Layout**

**Traditionell**

Das westsite bietet **großzügig Raum** mit einem hohen Maß an Flexibilität, was den Anforderungen an **moderne Arbeitswelten** als auch unternehmensspezifischen Konzepten optimal gerecht wird. Dieser Mix an Anforderungen bezüglich Fläche und Raum ist dabei höchst individuell: Sollen die Büroräume und Arbeitsplätze eher **klassisch** genutzt werden? Oder handelt es sich um eine verstärkt **agile Unternehmenskultur**, die auf schnelle Anpassbarkeit oder Multifunktionalität ausgerichtet ist? Liegt der Fokus auf **kollaborativer Teamarbeit**, konzentrierter Einzelarbeit oder einer Mischung aus beidem? Wie soll der Meeting-Kultur im Büroalltag Raum gegeben werden? Wie wichtig sind Recreation- und **Lounge-Zonen**? Wie und wo soll Mitarbeitenden Zugang zu Annehmlichkeiten wie Kaffeeküche, Getränken oder Snackbar gegeben werden?

Viele Fragen, auf die das westsite **immer die passenden Antworten** hat.

21 Workplaces | 2 Meeting-Bereiche | 3 Break/Relax-Bereiche



Neben **optimaler, effizienter Nutzung** des verfügbaren Raums steht bei diesem Layout im Fokus, dem spannenden Anforderungs-Mix aus **Flexibilität, Interaktion, Privatsphäre** und **Gemeinschaftsbereichen** gerecht zu werden.



Dieses moderne Bürokonzept setzt auf **offene große Räume** ohne feste Wände. **Weite** und **Transparenz** für eine lebendige Kommunikations- und Kollaborationskultur, **Raum-in-Raum-Bereiche**, **flexibel nutzbare Arbeitsplätze** und **eine dynamische Raumnutzung** sind Kernwerte dieses Layouts.

34 Workplaces | 2 Meeting-Bereiche | 4 Break/Relax-Bereiche



Dieses stark auf **Dynamik** und **Lebendigkeit** ausgelegte Bürokonzept zeichnet sich durch **höchste Anpassungsfähigkeit** und **Flexibilität** aus, um verschiedenen Arbeitsstilen sowie schnell **wechselnden Arbeitsanforderungen** im Büroalltag nachkommen zu können.

23 Workplaces | 3 Meeting-Bereiche | 1 Break/Relax-Bereiche



**Klare Struktur, Privatsphäre und Konzentration** – das sind die wichtigsten Merkmale dieses **klassischen Modells** der Büroumgestaltung. Der Fokus liegt auf Einzel- oder Zellenbüros, die Mitarbeitenden einen festgelegten Arbeitsplatz für **hohen Aufgabenfokus** und **Vertraulichkeit** bieten.



# More?

+49 89 54 86 27 33

*martin.joerk@deka.de*

Mehr Infos? Mehr Impressionen? Mehr Fakten?

Martin Jörk freut sich auf Ihren Anruf. Er zeigt Ihnen das westsite  
gerne bei einem persönlichen Termin.



**Immobilien Management Süd**  
Martin Jörk  
Bruderstraße 5a  
80538 München  
Telefon (089) 54 86 27-33  
[martin.joerk@deka.de](mailto:martin.joerk@deka.de)

**Deka Immobilien**  
**Investment GmbH**  
Lyoner Straße 13  
60528 Frankfurt am Main  
[www.deka-immobilien.de](http://www.deka-immobilien.de)

Finanzgruppe