

Mein WERK

Unser Beitrag. Ihr Werk.

Korgiebel
Laden

Mein WERK

Mein WERK
Medienstraße 15-29
Korgiebel
Laden
XAMARAM
SCHIEDER
LAFRENZ
GSA
HÜLSEN!
"Gemein die Lebenskraft!"



MeinWerk-Gewerbeeinheiten - Ihre Investition in Ihre Zukunft

In einer Zeit des wirtschaftlichen Wandels und steigender Mietpreise präsentieren wir Ihnen eine innovative Lösung für Ihre Geschäftsstrategie. Qualität, Nachhaltigkeit und Flexibilität sind dabei unsere Schlüsselprinzipien, um Ihnen ein starkes Fundament für Ihren Erfolg zu bieten.

MeinWerk commercial units - your investment in your future

In a time of economic change and rising rents, we present you with an innovative solution for your business strategy. Quality, sustainability and flexibility are our key principles to provide you with a strong foundation for your success.



Zukunftsorientiert investieren, langfristig profitieren

MeinWerk schafft nachhaltige Werte und eine solide Basis für finanzielle Stabilität.

Gestalten Sie Ihre finanzielle Freiheit, denn die Gewerbeeinheiten von MeinWerk sind nicht nur Flächen, sondern Investitionen in Ihre Zukunft. Nutzen Sie die Flexibilität, heute zu nutzen und morgen zu vermieten. Hier schaffen Sie nicht nur Eigentum, sondern legen auch die Grundlage für Ihre unternehmerische Unabhängigkeit und langfristigen Vermögensaufbau.

Future-orientated investment, long-term profit

MeinWerk creates sustainable value and a solid basis for financial stability.

Create your financial freedom, because MeinWerk's commercial units are not just space, they are an investment in your future. Take advantage of the flexibility to use today and rent out tomorrow. You are not only creating property, you are also laying the foundations for your entrepreneurial independence and long-term wealth creation.



Vielseitigkeit für Ihre individuellen Bedürfnisse

MeinWerk bietet Ihnen Raum für vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und individuelle Gestaltungsfreiheit.

Mit der Möglichkeit des Ausbaus über ein oder zwei Ebenen schaffen unsere Gewerbeeinheiten eine flexible Grundlage für unterschiedliche Nutzungen. Die Drittverwendbarkeit unserer Einheiten ermöglicht es Ihnen, Ihre Räumlichkeiten ganz nach Ihren Anforderungen individuell zu gestalten und anzupassen, inklusive der Integration von Büros. Von Einzelbüros mit Teeküche oder Besprechungsräumen bis hin zu Open-Space-Konzepten bieten sich Ihnen Optionen für vielfältige Arbeitsumgebungen.

Versatility for your individual requirements

MeinWerk offers you space for versatile utilisation options and individual design freedom.

With the option of extending over one or two levels, our commercial units create a flexible basis for different uses. The third-party usability of our units allows you to customise and adapt your premises to suit your requirements, including the integration of offices.

From individual offices with kitchenettes or meeting rooms to open-space concepts, you have options for a variety of working environments.

Umweltschutz aus Prinzip

Bei MeinWerk gehen Umweltschutz und unternehmerischer Erfolg Hand in Hand.

Umweltschutz ist für uns nicht nur eine Pflicht, sondern eine Überzeugung. Unsere Gewerbeeinheiten setzen auf Energieeffizienz, eine Dachbegrünung sowie die optionale Nutzung von Photovoltaikanlagen. Unsere Baustoffe sind so ausgewählt, dass sie weitgehend einer umweltfreundlichen Kreislaufwirtschaft entsprechen und somit einen nachhaltigen Umgang mit Ressourcen unterstützen.

Environmental protection as a principle

At MeinWerk, environmental protection and entrepreneurial success go hand in hand.

For us, environmental protection is not just a duty, it is a conviction. Our commercial units focus on energy efficiency, green roofs and the optional use of photovoltaic systems. Our building materials are selected to ensure that they largely correspond to an environmentally friendly circular economy and therefore support the sustainable use of resources.

Bieberstein 
Einfach gute Böden



Qualität schafft Werte

MeinWerk setzt auf Qualität als Grundstein für nachhaltige Wertschöpfung.

Unsere Gewerbeeinheiten repräsentieren einen hohen Anspruch in Sachen Materialqualität – eine Investition, die nicht nur kurzfristig beeindruckt, sondern langfristig überzeugt. Von hochwertigen und nachhaltigen Bau- sowie Dämmstoffen bis hin zur repräsentativen Gestaltung bietet MeinWerk eine solide Grundlage für zukunftsorientierte Wertschöpfung.

Quality creates values

MeinWerk focuses on quality as the cornerstone for sustainable value creation.

Our commercial units represent a high standard in terms of material quality - an investment that not only impresses in the short term, but also in the long term. From high-quality, sustainable building and insulation materials to prestigious design, MeinWerk offers a solid foundation for future-oriented value creation.

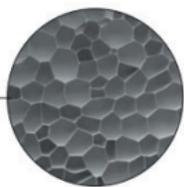


Auf diesen Stahlbeton können Sie bauen

Hochwertiger Stahlbeton, der sich bezahlt macht. Die Stahlbeton-Bauweise steht für Langlebigkeit und weist gegenüber einer reinen Stahlkonstruktion einen erheblich verbesserten Brandschutz und somit eine entscheidend erhöhte Drittverwendbarkeit auf.

Building on Solid Foundations: Our Reinforced Concrete Construction

High-quality reinforced concrete that pays for itself. The reinforced concrete construction method stands for durability and, compared to a pure steel construction, has significantly improved fire protection and thus a significantly increased third-party usability.



POWERED BY
QuadCore
TECHNOLOGY



11%
BESSER
ALS PIR

25%
BESSER
ALS PUR

55%
BESSER
ALS MW

Wir sind Partner
der

POWERED BY
QuadCore
TECHNOLOGY

Baumaktion

 **Kingspan**  WE ARE
PLANET
PASSIONATE

Nicht zu heiß. Nicht zu kalt.

Wir wissen, wie wichtig richtige Arbeitstemperaturen sind. Deshalb haben wir uns für hochwertige Fassadenelemente mit einem Wärmedurchlasswert von nur 0,18 (basierend auf Herstellerangaben) entschieden. Das macht Heizen im Winter fast überflüssig. Im Sommer kommen Ihre Mitarbeiter nicht ins Schwitzen.

QuadCore - ein Produkt von Hoesch - besser und nachhaltiger geht Wärmedämmung kaum.

Not too hot. Not too cold.

We know how important correct working temperatures are. That's why we chose high-quality facade elements with a thermal transmittance value of just 0.18 (based on manufacturer specifications). This makes heating in winter almost superfluous. Your employees won't break out in a sweat in summer.

QuadCore - a Hoesch product - thermal insulation could hardly be better and more sustainable.



Mein WERK

BAG
BAG



Keine Dachnummer

Unsere Gewerbeeinheiten bieten hoch belastbare PU-Wärmedämmelemente mit einem U-Wert von NUR 0,16 (basierend auf Herstellerangaben).

40 % der Dachfläche werden begrünt, was nicht nur zur Verbesserung des Raumklimas, sondern auch nachhaltig zur Verbesserung unseres Klimas beiträgt. Weitere 40 % der Dachfläche können für Photovoltaikanlagen genutzt werden. Qualität und Nachhaltigkeit in Perfektion.

Top-Notch Roofing Solutions

Our commercial units offer highly resilient PU thermal insulation elements with a U-value of ONLY 0.16 (based on manufacturer specifications).

40 % of the roof area is greened, which not only improves the indoor climate, but also makes a lasting contribution to improving our climate. A further 40 % of the roof area can be used for photovoltaic systems. Quality and sustainability in perfection.

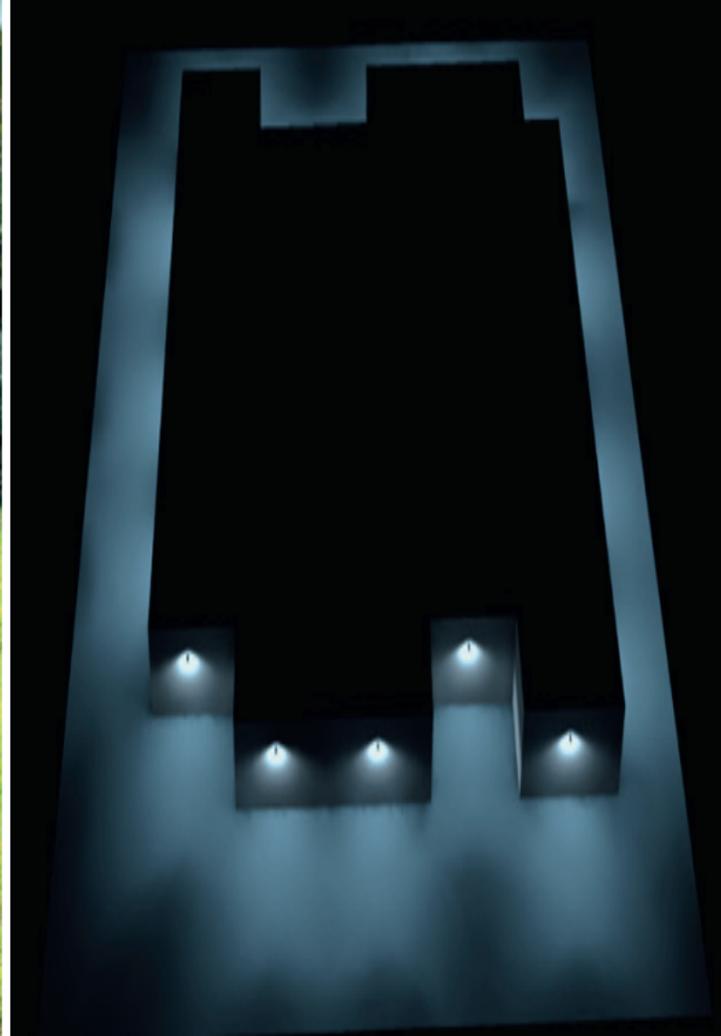


Auf den Boden der Tatsachen

Unser Hallenboden besteht aus robustem 18 cm Stahlfaserbeton, maschinell geglättet und mit einer PE-Folie für Feuchtigkeitsabdichtung. Vollflächig isoliert bietet der Boden Wärmedämmung im gesamten Hallenbereich. Die Tragfähigkeit des Bodens ist mit 5 t/m² auch für Gabelstapler der Kategorie 4 ausgelegt.

Our Flooring Solutions

Our hall floor consists of robust 18 cm steel fiber concrete, machine-smoothed and with a PE film for moisture sealing. Fully insulated, the floor provides thermal insulation throughout the entire hall area. At 5 t/m², the load-bearing capacity of the floor is also designed for category 4 forklift trucks.



Ausstattung ist das halbe Leben

Ein eleganter Standbriefkasten vereint Design, Sicherheit, Materialqualität mit integrierter Videotechnik.

Die Beleuchtung des Außenbereichs erstreckt sich über den gesamten Gebäudekomplex. Selbstverständlich verwenden wir energiesparende LED-Beleuchtung, um Kosten zu senken und die Umwelt zu schonen.

Natürlich haben wir auch an die E-Mobilität gedacht und für einen unkomplizierten Anschluss von E-Ladesäulen vorgesorgt.

Equipped for performance

An elegant free-standing letterbox combines design, security and material quality with integrated video technology.

The lighting for the outdoor area extends across the entire building complex. It goes without saying that we use energy-saving LED lighting to reduce costs and protect the environment.

Of course, we have also thought about e-mobility and made provisions for an uncomplicated connection of e-charging points.



6a.18

PFF



Tor auf für Ihr Eigentum

Die wärmegeämmten Sektionaltore bestehen aus hochwertigen Stahllamellen, sind gefüllt mit FCKW-freiem Polyurethan und entsprechen der neuen Europa-Norm. Hergestellt aus verzinktem Stahl sind sie doppelwandig und bieten maximale Dichtigkeit sowie Schutz vor Windlast und eindringendem Wasser. Das Sektionaltor verfügt über eine hochmoderne Steuerung, während die integrierte Schlupftür mit einer thermischen Trennung in den Profilen für zusätzliche Dämmung sorgt.

Open the Gates to Your Property

The thermally insulated sectional doors consist of high-quality steel slats, are filled with CFC-free polyurethane and comply with the new European standard. Made of galvanized steel, they are double-walled and offer maximum tightness as well as protection against wind load and water ingress. The sectional door has a state-of-the-art control system, while the integrated wicket door with a thermal break in the profiles provides additional insulation.



Finanzierungsbeispiel Vermietung 04.03.2024
Meinwerk Mönchengladba Hamburg Bauteil A Einheiten 1 bis 6

Ermittlung		Kaufpreis		Kaufpreis	
Businh		Hallenfläche		Bürofläche	
Inkl. Stellplätze		1720 m ²	3.200.000,00 €	23	450.000,00 €
Ausbau Büroflächen		300 m ²	1.500 €	168 m ²	1.500 €
Einheiten 1 und 6 mit jeweils 75 m ² EG+OG					
Einheiten 2, 3, 4 und 5 mit jeweils 42 m ²					
Gesamtkosten mit Bürausbau					3.650.000,00 €
Erwerbnebenkosten					
Grundsteuer	6,50%	208.000,00 €			272.000,00 €
Notar- und Gerichtsk.	2,00%	64.000,00 €			0,00 €
Vermittlungshonorar Vermietung 3	0,00 Monatsmieten				
Zwischenfinanzierung für 6 Monate**	3,80% f. Monate	6	3.650.000,00 €		69.350,00 €
Gesamtkosten					3.991.350,00 €
Eigenkapital		ca.	40%		1.596.350,00 €
Darlehn KfW		ca.	60%		2.395.000,00 €
Zinsen Darlehn		3,80% 10 Jahre fest			91.010,00 €
Tilgung Darlehn		3,00%			71.850,00 €
Annuität p.a					162.860,00 €
Annuität monatlich					13.571,67 €
Tilgungsanteil monatlich					5.987,50 €
Mietertag Hallenfläche netto		ca.	1550 m ² x	6,80 €	10.540,00 €
Mietertag Bürofläche Einheiten 1 +		ca.	300 m ² x	11,50 €	3.450,00 €
Mietertag Bürofläche kleine Einheiten			168 m ² x	11,50 €	1.932,00 €
Mietertag Stellplätze netto			23 St. x	35,00 €	805,00 €
Gesamtmiete monatlich netto					16.727,00 €
Rendite bezogen auf Gesamtkosten				5,03%	
Überschuss monatlich nach Tilgung					3.155,33 €
Überschuss jährlich nach Tilgung					37.864,00 €
Überschuss jährlich vor Tilgung					
Verwaltungskosten, Rücklage Reparaturen, Gebühren p.a.					338.714,00 €
Überschuss jährlich vor Tilgung und vor Steuern					

Die Berechnung erfolgt auf Nettobasis. Die anfallende Umsatzsteuer kann bei einer umsatzsteuerpflichtigen, gewerlichen Nutzung als Vorsteuer geltend gemacht werden.
 Die Kaufpreissumme ist nach Baufortschritt in 7 Raten zu leisten.
 Wir empfehlen die konkreten Finanzierungsbedingungen mit Ihrem finanzierenden Institut und auch mit Ihrem steuerlichen Berater abzustimmen.
 Der Zinssatz für Fremdmittel wurde auf Grundlage eines mittleren Niveaus angenommen, wobei dieser aufgrund von Bonität, Beleihungsauslauf und Dauer der Zinsfestschreibung variieren kann.



Die Finanzierung

MeinWerk unterstützt Sie bei der Absicherung Ihrer Finanzierung.

Profitieren Sie von einem immer noch günstigen Zinsniveau. Erschließen Sie für sich Fördermöglichkeiten durch attraktive Programme wie zum Beispiel das RWP - Regionales Wirtschaftsförderungs-Programm des Landes NRW - und/oder das KFW-Programm des Bundes.

Nutzen Sie unser Netzwerk.

The financing

MeinWerk supports you in securing your financing.

Benefit from interest rates that are still favorable. Take advantage of attractive funding opportunities such as the RWP - Regional Economic Development Program of the State of North Rhine-Westphalia - and/or the KFW program of the Federal Government.

Take advantage of our network.



Mit Expertise zur richtigen Entscheidung

Vermögensbildung setzt eine durchdachte steuerliche Planung voraus. Deshalb ist die Konsultation Ihres steuerlichen Beraters ein wichtiger Baustein für Ihre Entscheidung.

Unser engagiertes Beratungsteam steht Ihnen während des gesamten Prozesses als verlässlicher Partner zur Seite und stellt Ihnen alle benötigten Unterlagen und Informationen für Ihre Entscheidungsfindung zur Verfügung.

Making the right decision with expertise

Wealth accumulation requires well thought-out tax planning. That's why consulting your tax advisor is an important component of your decision.

Our dedicated team of advisors will be at your side as a reliable partner throughout the entire process and will provide you with all the documents and information you need to make your decision.

Auf dem Weg zu Ihrem Eigentum

Beratung

bienen+partner Immobilien GmbH

Beethovenstraße 40
41061 Mönchengladbach
Tel.: +49 2161 82 39 33
info@bienen-partner.de

Ihre Ansprechpartner: Norbert Bienen
 Rolf Zimmermann

Realisierung

MeinWerk Projekt GmbH

Beethovenstraße 40
41061 Mönchengladbach
Tel.: +49 2161 82 39 33

