

# Exposé

## Bürofläche in Minden

**Innovationshaus "K8" - individuelle Office/Praxis-Flächen  
(40-380m2) an prominenter Lage / Minden**

### Innovationshaus „K8“

In der  
**starken Wirtschaftsregion**  
Ostwestfalen – Lippe (OWL)  
entstehen  
**individuelle & nachhaltige**  
**Büroflächen**  
an prominenter Lage der  
**Stadt Minden,**  
NRW

Objekt-Nr. OM-326857

#### Bürofläche

Verkauf: **auf Anfrage**

Ansprechpartner:  
Michael Hahn

32427 Minden  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2027	Etage	1. OG
Etagen	4	Büro-/Praxisfläche	375,00 m <sup>2</sup>
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Gesamtfläche	1.140,00 m <sup>2</sup>
Übernahme	Nach Vereinbarung	Stellplätze	21
Zustand	Erstbezug	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Innovationshaus "K8"

- Individuelle Architektur
- ca. 1140m<sup>2</sup> hochwertige Office-Flächen auf insgesamt 4 Geschossen
- die flexible Gebäudestruktur ermöglicht Office-Einheiten von 40m<sup>2</sup> bis 380m<sup>2</sup> (380m<sup>2</sup> = ganzes Geschoss).
- ökonomisch & ökologisch nachhaltige Office-Flächen für innovative Unternehmen
- 21 Parkplätze / davon 7 Parkplätze überdacht
- ca. 25 KWp PV-Anlage ca. 20.000 kWh pro Jahr > Reduktion der Betriebskosten Heizen / Kühlen
- Wärme & Kälteerzeugung mit nachhaltigen Energiesystemen
- Erwerb der Office-Einheiten im Teileigentum für Eigennutzer und Kapitalanleger interessant.

Nachhaltigkeitsziele:

Verwendung ressourcenschonender Materialien und Technologien, um den Energieverbrauch zu reduzieren und CO<sub>2</sub>-Emissionen zu minimieren. Nutzung erneuerbarer Energiequellen, wie Solarenergie und Erdwärme, zur effizienten Gewinnung von Wärme und Kälte. Sparsamer Umgang mit sämtlichen Ressourcen während des gesamten Bauprozesses.

Das Projekt befindet sich aktuell in der Phase "Vorvermarktung". Die Flächen können individuell, nach Bedarf der Nutzer / Käufer bedarfsgerecht angepasst werden. Diese Möglichkeit wird jedoch kleiner, je weniger Flächen im Zuge der Vermarktung verfügbar sind.

## Ausstattung

- Parkplätze auf dem Grundstück - Ladestationen "e-mobility" möglich
- Aufzug
- PV
- Wärmeerzeugung: Wärmepumpe
- Office-Einheiten, bzw. Paxis-Einheiten werden im "Edelrohbau" inkl. WC-Anlagen übergeben.

### **Fußboden:**

Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Fahrstuhl, Gäste-WC

## Sonstiges

- Es handelt sich um einen privaten Verkauf.
- Es fallen keine Maklerprovisionen oder sonstige Provisionen an.
- Das gesamte Attikageschoss ist bereits reserviert!
- weiter Details, sowie und ein ausführliches Exposé auf Anfrage

## Lage

Zentrale Lage an der Ringstrasse, Minden

> Sehr gute Sichtbarkeit und optimale Anbindung

> Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Umgebung

Entfernungen:

Minden Innenstadt: 5 Min (2km)

Autobahn A2: 8 Min. (7km)

Bielefeld: 45 Min. (50km)

Herford: 30 Min. (32km)

Bad Oeynhausen: 19 Min (15km)

Hannover: 1 h (74km)

Hannover Flughafen: 1 h (78 km)

Paderborn Flughafen: 1h 10 Min (100km)

Münster: 1h 30 Min (128km)

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Perspektive 4-er



Perspektive süd 1

# Exposé - Galerie



Perspektive süd 2



Perspektive west

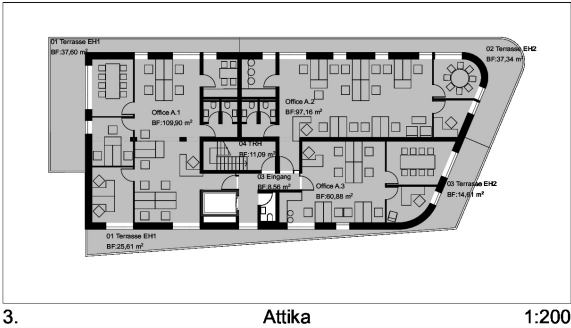
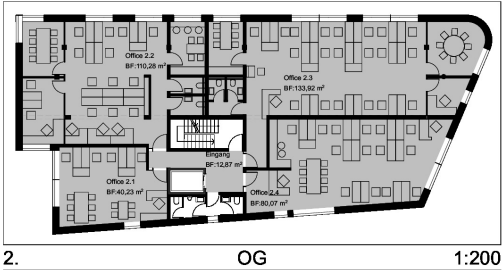
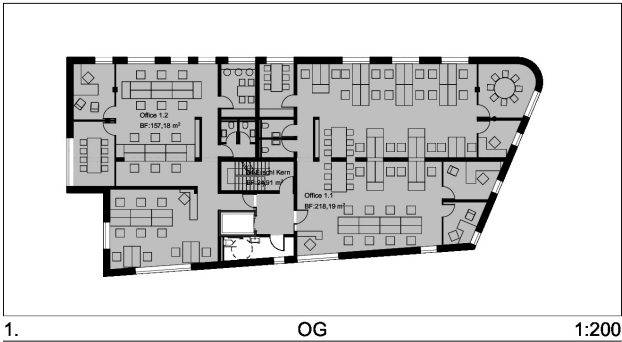
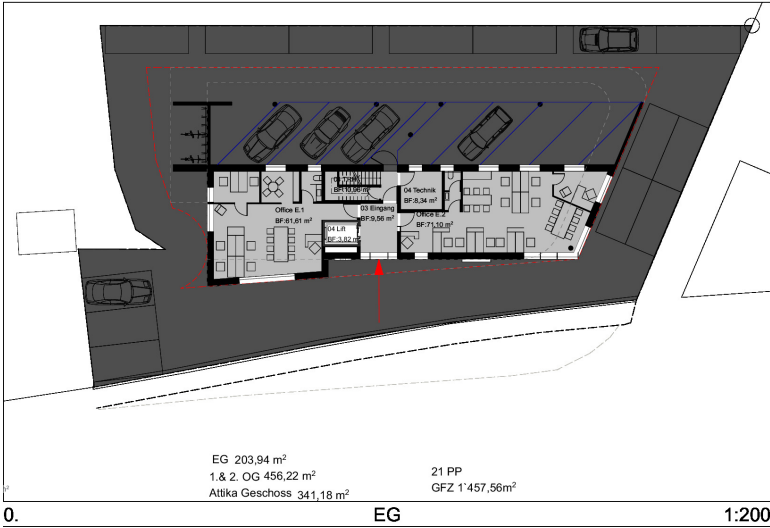


# Exposé - Galerie



Vogelperspektive

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

## 1. Kurzbeschreibung "K8"



# Teaser / Projektankündigung

## Innovationshaus „K8“

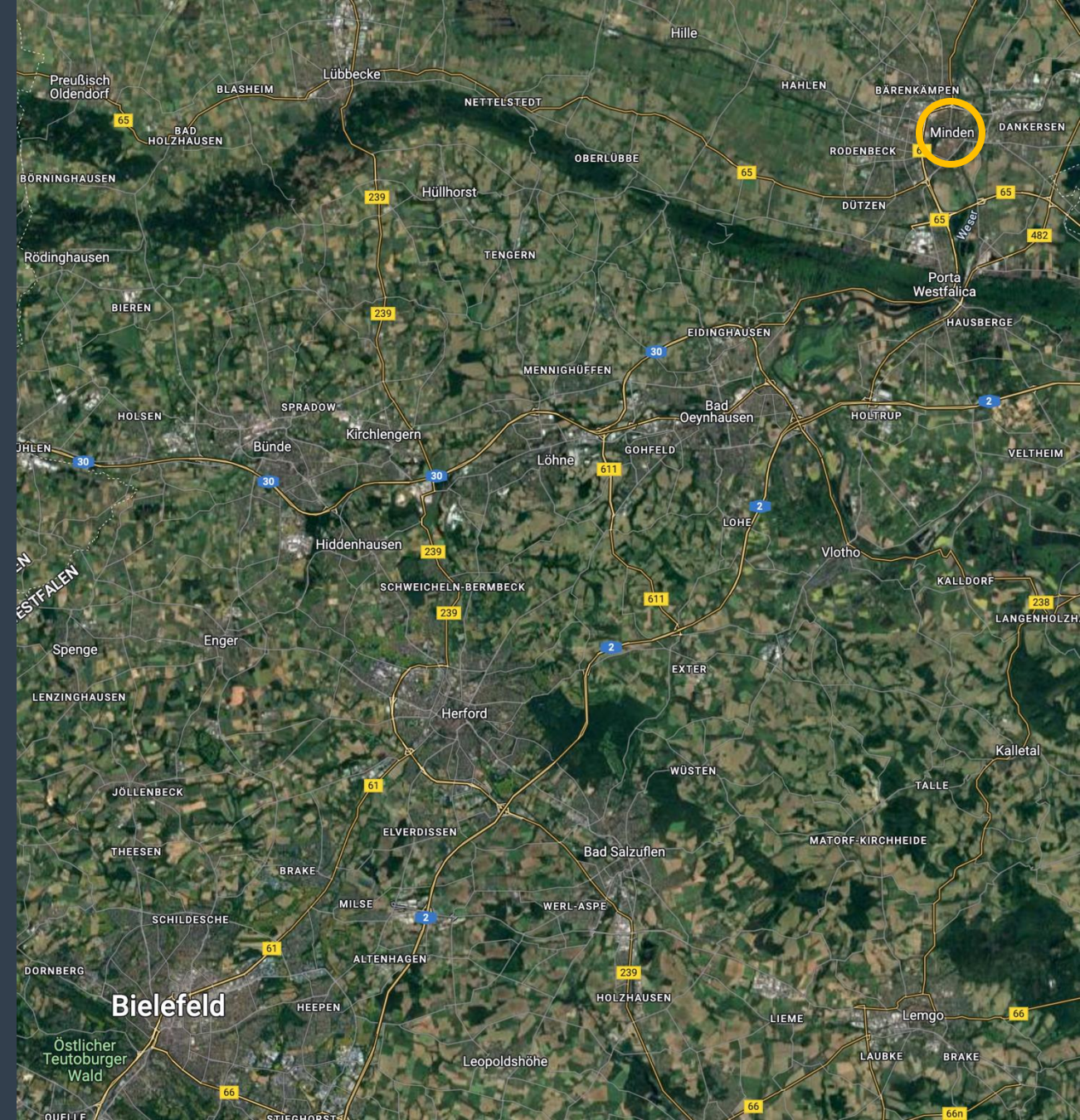
In der  
**starken Wirtschaftsregion**  
Ostwestfalen – Lippe (OWL)  
entstehen  
**individuelle & nachhaltige**  
**Büroflächen**  
an prominenter Lage der  
**Stadt Minden,**  
NRW





## Starke Wirtschaftsregion

- Der Kreis **Minden-Lübbecke** ist Teil der Region „**OWL**“ Ostwestfalen-Lippe. OWL ist eine der stärksten deutschen Wirtschaftsregionen mit rund 140.000 Unternehmen, 1 Million Beschäftigten und einem BIP von über 60 Milliarden Euro pro Jahr.
- Die Region OWL zählt zu den führenden Technologiestandorten in Europa und rangiert unter den TOP 5 der Innovationsregionen in Deutschland.
- Bekannte Marken wie WAGO GmbH & Co. KG, Melitta®, KOLBUS GmbH & Co. KG oder die Gauselmann Gruppe kommen aus dem Kreis Minden-Lübbecke. Erstklassige Arbeitgeber in einer ausgesprochen lebenswerten Region.



# Innovationshaus „K8“

## Key Facts

An prominenter Lage im Süden der Stadt Minden (NRW), in unmittelbare Nähe zu den wichtigsten Verkehrsadern der Region, entsteht das zukunftsweisende Office-Gebäude **Innovationshaus „K8“**.

- ca. 1´140m<sup>2</sup> hochwertige Office-Flächen auf insgesamt 4 Geschossen
- ca. 1´460m<sup>2</sup> BGF
- Grundstück: 944m<sup>2</sup>
- die flexible Gebäudestruktur ermöglicht Office-Einheiten von 40m<sup>2</sup> bis 380m<sup>2</sup>
- ökonomisch & ökologisch nachhaltige Office-Flächen für innovative Unternehmen
- 21 Parkplätze / davon 7 Parkplätze überdacht
- 25 KWp PV-Anlage ca. 20.000 KWh pro Jahr > Reduktion der Betriebskosten Heizen / Kühlen
- Wärme & Kälteerzeugung mit nachhaltigen Energiesystemen
- Erwerb der Office-Einheiten im Teileigentum für Eigennutzer und Kapitalanleger interessant
- **3 Office-Einheiten / gesamtes Attikageschoss bereits verkauft: ca. 268m<sup>2</sup> + 4-5 Parkplätze**



# Innovationshaus „K8“

## Key Facts

- Gesamtes Projekt MwSt. – optiert
- Kaufpreise **Office-Einheiten** von 3'250 €/m<sup>2</sup> – 3'450 €/m<sup>2</sup> exkl. MwSt.  
Quadratmeterpreis  $\emptyset$  3'325 €/m<sup>2</sup> Office-Fläche, zzgl. MwSt.
- Kaufpreis pro Parkplatz (nicht überdacht) \*: 6'500 € zzgl. MwSt.
- Kaufpreis pro Parkplatz (überdacht) \*: 8'500 € zzgl. MwSt.
- Grundstückanteile im Verhältnis zur Fläche der erworbenen Office-Einheit
- Möglichkeiten für Steueroptimierungen: AfA, etc.
- Asset Deal / Teileigentum

\* 1 Parkplatz je 40m<sup>2</sup> maßgebliche Office-Fläche. Berechnung: Fläche Office-Einheit abzüglich Verkehrsflächen, Nebenräume, Sozialräume, WC-Anlagen, Lager

### Wirtschaftliche Eckwerte als Anlageobjekt für Kapitalanleger:

- Kaufpreise MwSt. -optiert:
- Bruttorendite optiert: ca. 5.20% / Kaufpreisfaktor ca. 19,2
- Mietertrag „Office-Flächen“: von 12,5€– 13 €/m<sup>2</sup> zzgl. MwSt.
- Mietertrag pro Parkplatz: 60 € zzgl. MwSt.

## Situation

- Erschließung (ÖPNV + MIV) ist gesichert.
- Sehr gute Sichtbarkeit an der Ringstraße Minden
- Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Umgebung
- „K8“ ist optimal angebunden:

Minden Innenstadt: 5 Min (2km)

Autobahn A2: 8 Min. (7km)

Bielefeld: 45 Min. (50km)

Herford: 30 Min. (32km)

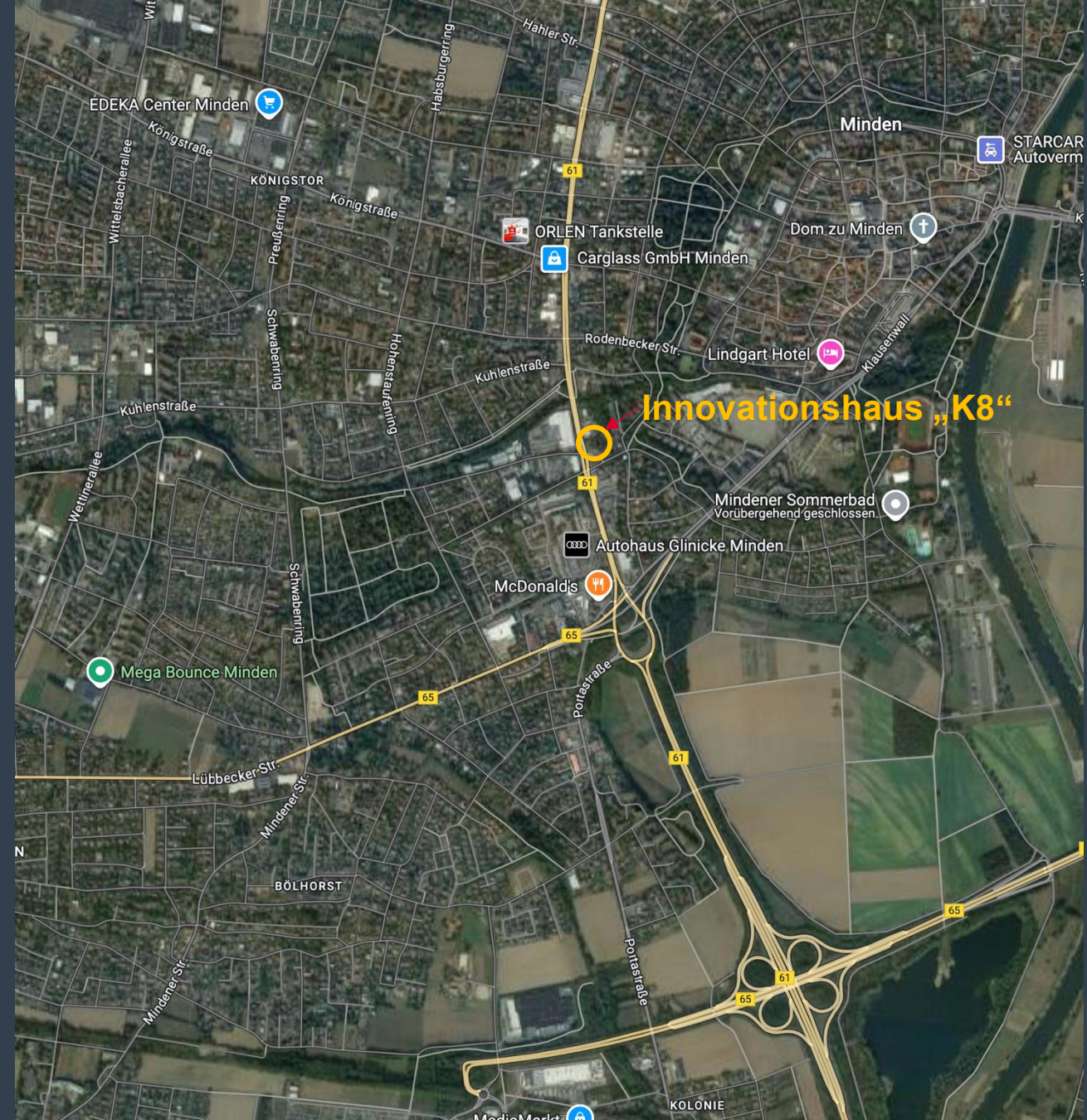
Bad Oeynhausen: 19 Min (15km)

Hannover: 1 h (74km)

Hannover Flughafen: 1 h (78 km)

Paderborn Flughafen: 1h 10 Min (100km)

Münster: 1h 30 Min (128km)



## Nachhaltigkeitsziele



Verwendung ressourcenschonender Materialien und Technologien, um den Energieverbrauch zu reduzieren und CO<sub>2</sub>-Emissionen zu minimieren.



Berücksichtigung ökologischer, sozialer und ökonomischer Faktoren bereits in der Planung, um langfristige Nachhaltigkeit zu gewährleisten.



Verwendung von Systemen und Technologien aus der Kreislaufwirtschaft zur Reduktion von Abfällen und Recycling von Wertstoffen.



Nutzung erneuerbarer Energiequellen, wie Solarenergie und Erdwärme, zur effizienten Gewinnung von Wärme und Kälte.



Sparsamer Umgang mit sämtlichen Ressourcen während des gesamten Bauprozesses.



E-Mobility-Ladestationen für ca. 20 % der Parkplätze vorgesehen –skalierbar auf ca. 50% der Parkplätze.



# Innovationshaus „K8“

## Vorteile für Investoren



Nachhaltige Gebäudekonzepte optimieren die Lebensdauer von Materialien und Systemen. Betriebs- und Unterhaltskosten werden so über den gesamten Lebenszyklus des Gebäudes reduziert. Die Rendite steigt.



Nachhaltige Gebäudekonzepte erfreuen sich hoher Nachfrage und steigern den Wert eines Gebäudes.



Investitionen in nachhaltige Gebäude sichern die ökonomische Nachhaltigkeit eines Portfolios und minimieren das Leerstandrisiko.



Investitionen in nachhaltige Gebäude stärken die Reputation eines Investors als nachhaltiger Akteur und erschließen neue Opportunitäten.



Nachhaltige Gebäude können höhere Netto-Mieteinnahmen generieren, da die geringeren Nebenkosten/Betriebskosten für Mieter attraktiv sind.

# Innovationshaus „K8“

## Kontakt

**Michael Hahn** Dipl.-Ing. Architekt AKNW / RWTH

**Hahn Architekten**

Griesebachstraße 2

D-32469 Petershagen

[michael@hahn-architekten.com](mailto:michael@hahn-architekten.com)