



# POSTVERTEILUNGSZENTRUM (PVZ) Heuriedweg 35a | Lindau

Stand: Juni 2020 | [ir-wohnbau.com](http://ir-wohnbau.com)



# Inhaltsverzeichnis

1. Objekt	3	6. Konstruktion und Bauweise	9
2. Umfeld	4	6.1 Technische Gebäudeausstattung Teil 1	10
3. Lageplan	5	6.2 Technische Gebäudeausstattung Teil 2	11
4. Eckdaten	6	6.3 Innenraumausstattung	12
5. Raumaufteilung	7	7. Vermietungsstand	13
5.1 Grundriss	8	8. Mieterträge	14
		9. Kontakt	15

# 1. Objekt

Das vermietete Gewerbeobjekt „Postverteilungszentrum“ (PVZ) befindet sich in Lindau/Bodensee in zentraler Lage im Stadtteil Reutin.

Diese Lage verfügt über eine sehr gute Verkehrsanbindung – sowohl innerstädtisch als auch für den Fernverkehr.

Die Gewerbeimmobilie besteht aus einem eingeschossigen Gebäude mit einer Netto-Grundfläche (vermietbare Fläche) von 1.021 m<sup>2</sup> und einer Dachfläche zum Betrieb einer Photovoltaikanlage. Die Grundstücksfläche beträgt 4.142 m<sup>2</sup>.

Die i+R Wohnbau Lindau GmbH ist auf dem Baugrundstück seit dem 01.05.2012 für 40 Jahre bis zum 30.04.2052 erbbauberechtigt.



## 2. Umfeld

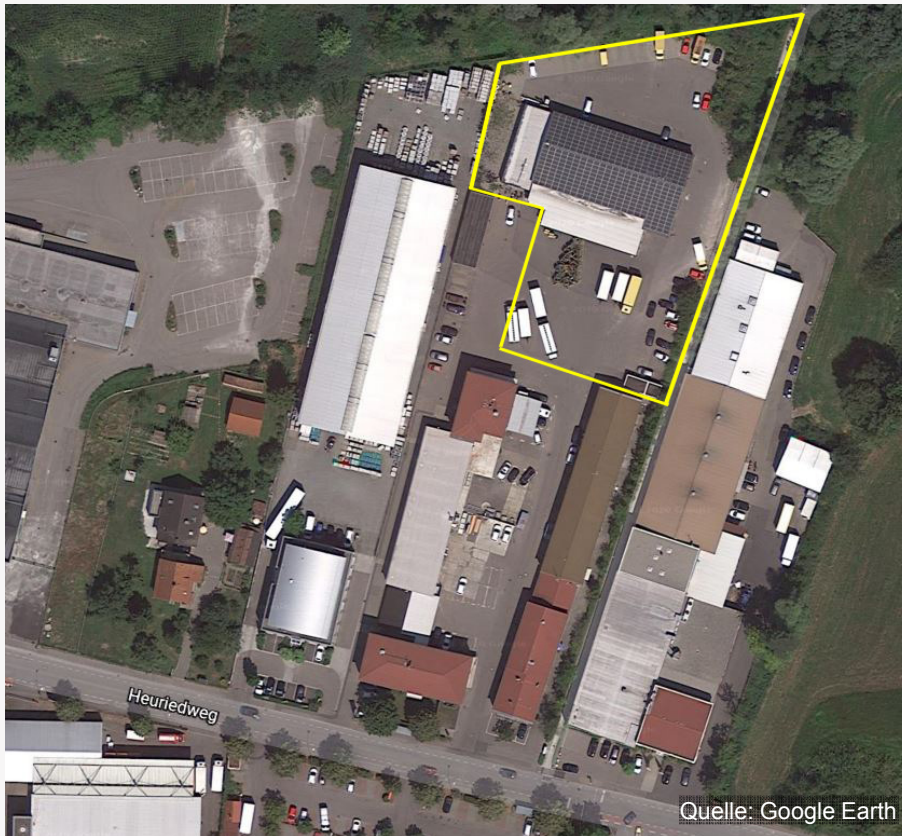
Die große Kreisstadt Lindau liegt am östlichen Bodenseeufers, im Süden von Bayern, im Vier-Länder-Eck Deutschland, Österreich, Schweiz und Liechtenstein. Die Stadt, bis 1803 freie Reichsstadt, liegt im Regierungsbezirk Schwaben. Ihr historisches Zentrum ist die insgesamt unter Denkmalschutz stehende Altstadt. Lindau hat rund 25.200 Einwohner und ist Verwaltungssitz des gleichnamigen Landkreises.

- Direkter Anschluss über die Bundesstraße B 31
- Direkter Anschluss an die Autobahn A96
- Hauptbahnhof Lindau in ca. 4 km Entfernung
- Im Zentrum des Stadtteils Reutin
- Flughafen Friedrichshafen in ca. 26 km Entfernung





### 3. Lageplan





## 4. Eckdaten

Baujahr	2012, Erweiterung 2015	Anzahl Mieter	2
Grundstücksgröße	4.142 m <sup>2</sup>	Hauptmieter	1
Anzahl Etagen	1	Vermietungsstand	100%
Gesamtmietfläche	1.021 m <sup>2</sup>	Ist-Mieteinnahmen p.a.	€ 76.313,00
Stellplätze	30	Kaufpreis	€ 1.070.000,00



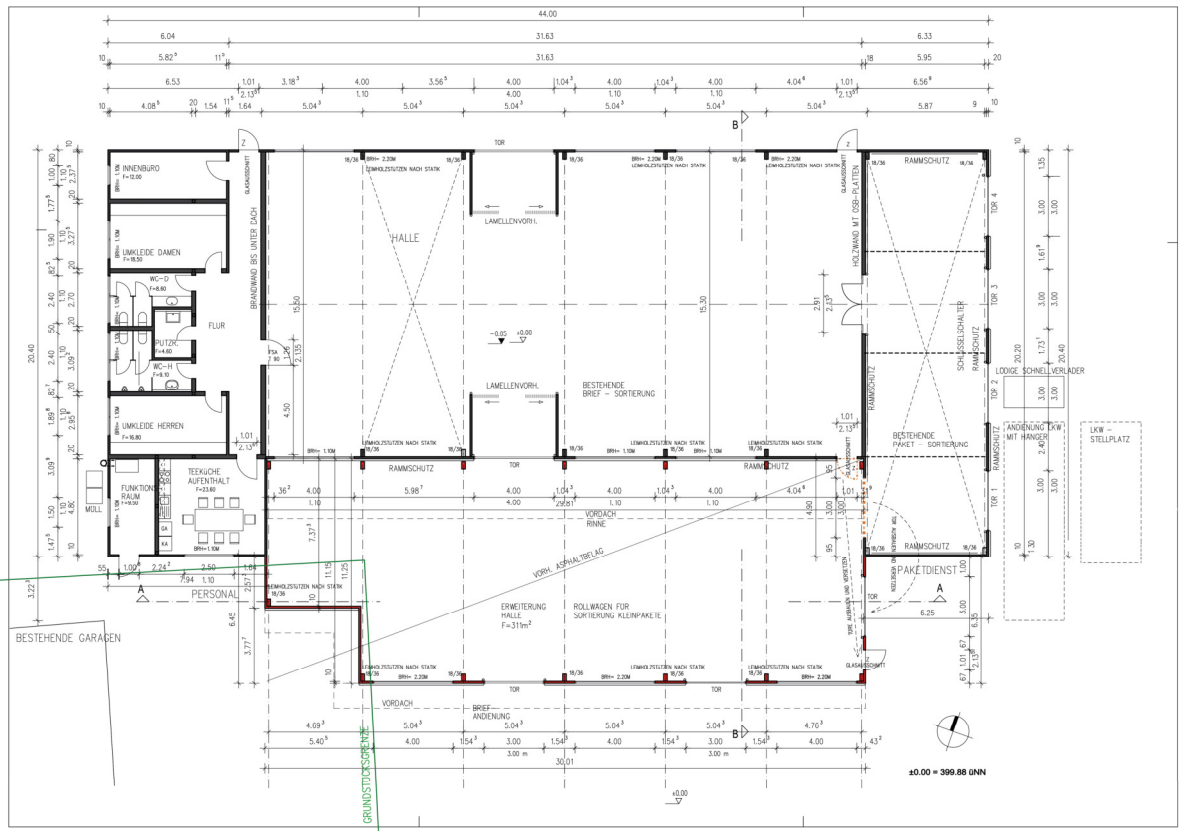
## 5. Raumaufteilung

Raum	Nettogeschossfläche (NGF)
Paketdienst-Halle	120,3 m <sup>2</sup>
Briefbereich-Halle	462,1 m <sup>2</sup>
Erweiterung 2015	311,0 m <sup>2</sup>
Büro	12,0 m <sup>2</sup>
Umkleide Damen	18,5 m <sup>2</sup>
WC Damen	8,6 m <sup>2</sup>
Putzraum	4,6 m <sup>2</sup>

Raum	Nettogeschossfläche (NGF)
WC Herren	9,1 m <sup>2</sup>
Umkleide Herren	16,8 m <sup>2</sup>
Funktionsraum	9,5 m <sup>2</sup>
Aufenthaltsraum	23,6 m <sup>2</sup>
Flur	25,8 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>1.021,9 m<sup>2</sup></b>



# 5.1 Grundriss





## 6. Konstruktion und Bauweise

Das Gebäude besteht aus einer Mischbauweise aus Holz- und Betonbauteilen. Die Gebäudehülle besteht aus einer Sandwich-Paneelfassade. Die nichttragenden Innenwände sind aus Gipskartonwänden erstellt. Sämtliche Fenster (Kunststoff) sind mit einer 3-fachen Isolierverglasung mit Dreh-/Kippfunktion ausgestattet und sind widerstandsfähig gegen einfache Gewaltanwendung (WK 2).

Die Fassadentüren sind Stahltüren in schallhemmender und wärmedämmender Ausführung in Stahlzarge, außen Knopf, innen Türdrücker, mit der Widerstandsklasse WK2 gemäß der DIN V EnV 1627 und mit einem SVP Schlosssystem ausgestattet.

In der Halle für den Briefbereich sind zwei 4x4 m große Industrietore mit jeweils einer Windfang-Schleuse eingebaut. Im Paketbereich sind fünf 3x3 m große Industrietore eingebaut. Alle Industrietore und Fassadentüren (außer Funktionsraum) sind durch ein Zutrittskontrollsystem gesteuert.

Die Struktur der Halle ist unter Berücksichtigung der zukünftigen Flexibilität geplant und ausgeführt. So ist die Nutzung nicht nur als Postverteilungshalle möglich, sondern auch eine Nutzung als Logistik- oder Produktionshalle denkbar.



## 6.1 Technische Gebäudeausstattung – Teil 1

Die Warmwasser- und Heizungsversorgung funktioniert über eine Gastherme, die im Funktionsraum untergebracht ist. Die Heizungsanlage wird dabei durch einen witterungsgeführten Außentemperaturfühler gesteuert und verfügt zusätzlich über ein Wochenprogramm.

Die Beheizung der Halle erfolgt durch vier Dunkelstrahler im Briefbereich und einen Dunkelstrahler im Paketdienstbereich. Die Dunkelstrahler sind über zwei Innentemperaturfühler gesteuert und verfügen ebenfalls zusätzlich über ein Wochenprogramm.

<b>Raum</b>	<b>Ausstattung</b>
WC-Anlage Damen	1 Waschtisch mit 5 l Untertischboiler, 2 Wand-WCs
WC-Anlage Herren	1 Waschtisch mit 5 l Untertischboiler, 2 Wand-WCs , 2 Urinal-WCs
Putzraum	1 Ausgussbecken mit 10 l Untertischboiler
Aufenthaltsraum	Anschluss für 5 l Untertischboiler, Spülmaschine und Getränkeautomat vorhanden

## 6.1 Technische Gebäudeausstattung – Teil 2

In dem Gebäude ist ein zentraler Hauptverteiler mit separatem Stromzähler inklusive der Zuleitung für drei Telefonanschlüsse eingebaut.

Vom Niederspannungshauptverteiler sind die verschiedenen Räumlichkeiten mit Zuleitungen versorgt.

Die Innenraumbeleuchtung erfolgt über energiesparende, blendfreie und reflexionsarme Lichtbandsysteme. Die Beleuchtungsstärke beträgt am Arbeitsplatz auf der Arbeitsfläche im Zustellbetriebsraum und im Raum Paketdienst 500 Lux. In den anderen Räumlichkeiten ist die Beleuchtungsstärke nach den Regeln der Arbeitsstättenrichtlinie ausgeführt. Die Beleuchtung im Aufenthaltsraum und im Büro wird durch Bewegungsmelder (im Außenbereich zusätzlich mit Dämmerungsschalter) gesteuert.

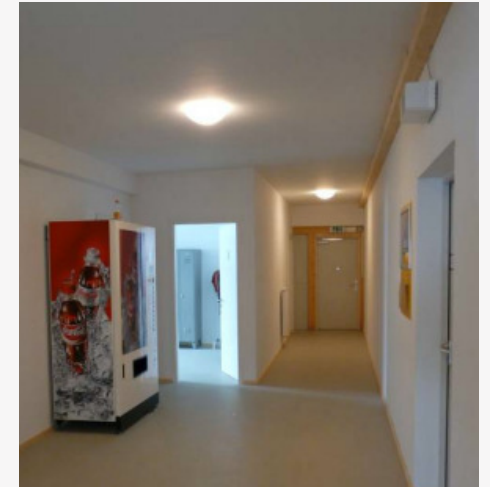
In der Halle sind unter Berücksichtigung von Energiesparmaßnahmen zwei getrennte Stromkreise installiert.

## 6.3 Innenraumausstattung

Die Innentüren sind Holzfuttertüren mit Türdrückern aus Aluminium. Die Wände sind durchgängig weiß, der Sanitärbereich wurde bis zu einer Höhe von 1,20 m gefliest.

Der Bodenaufbau wurde gemäß der gültigen Energieeinsparverordnung (ENEV) ausgeführt. Die verschiedenen Räumlichkeiten wurden mit folgenden Bodenbelägen ausgestattet:

Raum	Ausstattung
Paketdienst	fugenlose Bodenbeschichtung mit der Rutschfestigkeitsklasse R9
Zustellerbetriebsraum	geglättete Bodenplatte
Personalbereich, außer Nassräumen	fugenlose Bodenbeschichtung mit der Rutschfestigkeitsklasse R 9
Nassräume	Bodenbeschichtung mit der Rutschfestigkeitsklasse R 10





## 7. Vermietungsstand

Im Gebäude existiert eine Einheit, die 2012 an die Deutsche Post vermietet wurde.

Der gewerbliche Mietvertrag von 2012 wurde inzwischen mit dem 4. Nachtrag verlängert und läuft nun bis zum 31.07.2025. Sofern die Deutsche Post nicht ihr Optionsrecht in Anspruch nimmt, verlängert sich das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit und ist mit einer Frist von 12 Monaten kündbar.

Die Dachflächen des Gebäudes sind durch einen Gestattungsvertrag an die Erwin Amman GmbH zum Betrieb einer Photovoltaikanlage bis zum 31.12.2033 ebenfalls vermietet.

Die i+R Wohnbau Lindau GmbH, Eigentümerin des Grundstücks, ist vom 1.5.2012 bis zum 30.4.2052 erbbauberechtigt (40 Jahre).



## 8. Mieterträge

	<b>Netto/pro Monat</b>	<b>Netto/pro Jahr</b>
Kaltmiete netto Post an i+R Wohnbau Lindau	€ 8.185,20	€ 98.222,40
Kaltmiete netto Photovoltaikanlage	€ 141,02	€ 1.692,24
Summe Mieteinnahmen netto	€ 8.326,22	€ 99.914,64
Erbpacht i+R Wohnbau Lindau	€ 1.966,81	€ 23.601,72
Netto Mietertrag i+R Wohnbau Lindau	€ 6.359,41	€ 76.312,92
Kaufpreis (Faktor 14)		€ 1.070.000,00



## 9. Kontakt



**Gordian Curtius Seutter von Lötzen**  
Vertrieb

☎ +49 152 08000126

✉ g.curtius@ir-gruppe.com

i+R Wohnbau Lindau GmbH  
Von-Behring-Straße 6a  
D-88131 Lindau