

# Packstationen als modernes Infrastruktur-Investment

Stabile Erträge, realer Sachwert und steuerliche Optimierung.



**> 4 Mrd.**

Pakete jährlich in Deutschland

**24/7**

Verfügbarkeit für Empfänger

**10–15 Jahre**

Laufzeit mit Verlängerungsoption

# 1 KAPITEL

## Das Investitionsthema: Logistik am Limit

Pakete gehören heute zum Alltag. Fast jeder bestellt regelmäßig online. Logistik ist damit kein Spezialthema, sondern ein fester Bestandteil unseres Alltags.



### Das Problem der „Letzten Meile“

Die Paketzustellung steht vor massiven Herausforderungen. Der Weg vom Verteilzentrum bis zum Empfänger – die sogenannte „Letzte Meile“ – ist der teuerste und ineffizienteste Teil der Logistikkette.

| PROBLEM                      | BESCHREIBUNG                                                                                                                                                           |
|------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Wachsender E-Commerce</b> | Über 4 Mrd. Pakete jährlich in Deutschland – Tendenz steigend (Umsatz E-Commerce > 88 Mrd. €).                                                                         |
| <b>Hohe Kosten</b>           | Die „Letzte Meile“ (Verteilzentrum bis Haustür) verursacht bis zu 50 % der gesamten Zustellkosten.                                                                     |
| <b>Probleme im System</b>    | Gescheiterte Zustellversuche, Zweitzustellungen, Retouren, Staus, CO <sub>2</sub> -Emissionen und Kundenfrust – all dies verursacht zusätzliche, kostspielige Fahrten. |
| <b>Die Schlussfolgerung</b>  | Pakete müssen auch in Zukunft zuverlässig zugestellt werden. Es braucht eine dezentrale, effiziente Lösung.                                                            |

#### Die Folgen der Ineffizienz

- Steigende Kosten für Paketdienste
- Mehr Verkehr in Städten
- Höhere Umweltbelastung
- Unzufriedene Kunden

#### FAZIT

Das bestehende Logistiksystem hat sein systemisches Limit erreicht, ist nicht mehr skalierbar und stößt dadurch an seine Kapazitätsgrenzen.

## 2 KAPITEL

# Die smarte Lösung: Unabhängige Paketstationen

Unabhängige Paketstationen dienen als zentrale Abholpunkte und bieten die dezentrale, effiziente Lösung, die der Markt dringend benötigt.

## Offenheit schafft Effizienz

Statt jedes Paket einzeln an die Haustür zu bringen, werden viele Pakete an einer Paketstation gebündelt. Empfänger holen ihre Pakete selbst ab – wenn es für sie passt.

Im Gegensatz zu monopolistischen Systemen sind unsere Stationen **offen für alle Paketdienste** wie FedEx, Hermes, DPD, Amazon, UPS oder GLS sowie für zusätzliche Click-&-Collect-Services. Diese umfassende Nutzungsmöglichkeit steigert die Auslastung und den allgemeinen Nutzen der Stationen erheblich und sichert damit planbare Einnahmen.

| ZIELGRUPPE      | VORTEIL                                                   |
|-----------------|-----------------------------------------------------------|
| Paketdienste    | Sparen Zeit und Kosten durch Bündelung der Zustellung.    |
| Empfänger       | Maximale Flexibilität (24/7-Abholung) und Unabhängigkeit. |
| Städte & Umwelt | Reduzierung von Verkehr und CO <sub>2</sub> -Emissionen.  |
| Investoren      | Hohe Auslastung und planbare Einnahmen.                   |



## Die Paketstation selbst

Die Stationen sind als langlebige Infrastruktur konzipiert:

- Eine stabile, wetterfeste und beleuchtete Station für den Außenbereich.
- Mehrere Paketfächer in unterschiedlichen Größen.
- Digitale Steuerung und Öffnung per App oder Code.
- Für den 24/7-Einsatz konzipiert.

### Zusätzliche Funktionen

- Die Gehäuse stammen von etablierten Herstellern, sind extrem robust, wetterfest und vandalismussicher konzipiert.
- Optionale Werbeflächen (z. B. Modell BIG media) mit integrierten digitalen Screens zur Generierung von Zusatzeinnahmen.
- Die Stationen sind modular aufgebaut und bei steigender Nachfrage einfach und flexibel erweiterbar.



### 3 KAPITEL

## Das Investitionsmodell: Passives Einkommen mit Sachwert

Sie investieren in einen realen, physischen Sachwert und profitieren von den Laufzeiten der Grundstückspachtverträge und Bewirtschaftungsverträge.

### Ablauf des Investments – einfach erklärt

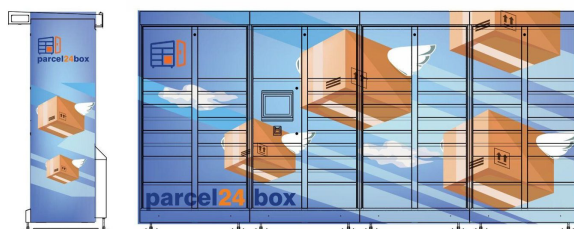
Das Modell ist frei von operativem Aufwand für den Investor. **Laufzeit: 10 bis 15 Jahre** (mit Option auf Verlängerung oder Rückkauf).

| PROZESSSCHRITT                                  | BESCHREIBUNG                                                                                   |
|-------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. Kauf der digitalen Paket- u. Medienstationen | Sie erwerben die digitalen Paket- und Medienstationen als realen, physischen Sachwert.         |
| 2. Standort & Pacht                             | Die Station wird an einem geprüften Top-Standort aufgestellt (Grundstückspacht).               |
| 3. Betrieb durch Partner                        | Erfahrene Betreiber übernehmen alle operativen Aufgaben (Wartung, Logistik-Verträge, Technik). |
| 4. Bewirtschaftungsmodell                       | Über die Betreiberverträge sind attraktive Ertragsbeteiligungen zu erwarten.                   |

### VORAUSSETZUNGEN FÜR INVESTOREN

Dieses Investment passt besonders gut für Unternehmer mit Gewinn, Selbstständige, Sachwert-Investoren und gutverdienende Angestellte mit wirtschaftlichen Zielsetzungen.

- Einmaliges Investitionskapital
- Kein eigenes Grundstück zwingend erforderlich
- Kein technisches Wissen notwendig
- Geringer Zeitaufwand im Alltag



## 4 KAPITEL

# Finanzielle Kennzahlen & Renditen im Überblick

Wählen Sie das passende Modell für Ihre Investitionsstrategie. Alle Angaben verstehen sich netto. Die Renditen basieren auf konservativen bis realistischen Auslastungen (40 % – 55 %, beim MIDDLE- und BIG-Modell ab 30 %).

| MODELL                | INVESTITIONSSUMME | KAPAZITÄT<br>(FÄCHER) | NETTO-RENDITE P.<br>A. (BANDBREITE) | AMORTISATIONSZEIT |
|-----------------------|-------------------|-----------------------|-------------------------------------|-------------------|
| <b>SMALL<br/>Box</b>  | 13.990 €          | 17                    | 7,90 % – 12,27 %                    | 8 – 13 Jahre      |
| <b>LITTLE<br/>Box</b> | 19.990 €          | 35                    | 11,53 % – 17,80 %                   | 6 – 9 Jahre       |
| <b>MIDDLE<br/>Box</b> | 31.990 €          | 51                    | 10,66 % – 16,40 %                   | 6 – 10 Jahre      |
| <b>BIG<br/>media</b>  | 54.990 €          | 71                    | 14,25 % – 18,83 %                   | 5 – 8 Jahre       |

## WESENTLICHE BETRIEBS-PARAMETER (ALLE MODELLE)

| PARAMETER                             | WERT                          |
|---------------------------------------|-------------------------------|
| Gebühr pro Vorgang (Ein-/Auslagerung) | 0,80 €                        |
| Durchschnittliche Nutzung             | 25 Tage pro Monat, 1x täglich |

EINSTIEG AB

**13.990 €**

SMALL Box, netto

TOP-RENDITE

**bis 18,83 %**

BIG media, Good Case

SCHNELLSTE  
AMORTISATION

**5–8 Jahre**

BIG media

Prognostizierte Renditen sind keine Garantie für zukünftige Ergebnisse; die tatsächliche Auslastung kann abweichen.

## 5 KAPITEL

# Steuerliche Attraktivität und Sicherheit

Die Investition kann aktiv zur Senkung der Steuerlast genutzt werden.

| STEUERLICHER VORTEIL                                                   | IHR NUTZEN                                                                                                                                                              |
|------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Investitionsabzugsbetrag (IAB, § 7g EStG)</b>                       | Bis zu <b>50 %</b> der voraussichtlichen Investitionssumme sind vorab steuerlich abziehbar. Senkung der Steuerlast bereits im aktuellen Jahr (Gewinngrenze: 200.000 €). |
| <b>Lineare Abschreibung (AfA)</b>                                      | Der Sachwert kann über 10 Jahre linear abgeschrieben werden (10 % jährlich). Kontinuierlicher Steuervorteil über die gesamte Laufzeit.                                  |
| <b>Degressive Abschreibung (AfA)</b><br>(Investitionsprogramm 07/2025) | Bis zu <b>30 %</b> degressive AfA (für Anschaffungen vom 01.07.2025 bis 31.12.2027) als nicht in den Renditen einkalkulierter, zusätzlicher Steuervorteil.              |

Hinweis: Zusätzlich ist nach § 7g Abs. 5 EStG eine Sonderabschreibung von bis zu 40 % möglich (Anschaffungen nach dem 31.12.2023). Die Anwendbarkeit aller steuerlichen Vorteile hängt von den individuellen Voraussetzungen ab – bitte mit dem Steuerberater prüfen.

## SICHERHEIT UND RISIKOMINIMIERUNG

Die Einnahmen sind vertraglich in Betreiber- und Vermarktungsverträgen geregelt und das Investment basiert auf einem der größten wachsenden Märkte (Paketdienstleistungen).

### Kein Leerstandsrisiko

wie bei Immobilien.

### Realwirtschaftliche Relevanz

Investition in ein dringend benötigtes, zukunftsicheres Infrastrukturprojekt.

### Standortqualität

Standortauswahl nach strenger Due-Diligence-Prüfung (Sichtbarkeit, Erreichbarkeit, Nachfrage, Wirtschaftlichkeit).

**6 KAPITEL**

## Nächste Schritte

| SCHRITT                                | BESCHREIBUNG                                                                                                      |
|----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. Persönliches Gespräch               | Ihr persönlicher Berater erläutert Ihnen Ihre individuelle Situation und das optimale Investitionsmodell für Sie. |
| 2. Modell-Auswahl & Standort-Zuteilung | Entscheidung für das optimale Paketstations-Modell und Zuteilung eines geprüften Standorts.                       |
| 3. Beginn der Zusammenarbeit           | Rechtssichere Abwicklung über Kauf-, Liefer- und Pachtvertrag.                                                    |

PARCEL24BOX · POWERED BY KOMMUNALINVEST AG



### Infrastruktur mit Substanz – planbar, greifbar, zukunftssicher.

Stabile Erträge aus einem wachsenden Markt, kombiniert mit attraktiven steuerlichen Gestaltungsmöglichkeiten.

#### Hinweis

Die dargestellten Berechnungen dienen der Veranschaulichung und als allgemeine Orientierung für mögliche Gestaltungsansätze beim Erwerb einer Paket- und Medienstation. Sie basieren auf Herstellerangaben und durchschnittlichen Annahmen. Es handelt sich nicht um eine Finanz- oder Steuerberatung. Bitte stimmen Sie alle Inhalte stets individuell mit Ihrem Wirtschafts- und Steuerberater ab. Prognostizierte Erträge und Renditen sind nicht garantiert; Wertentwicklungen können positiv oder negativ ausfallen.