Fahrradparkhaus BHF Konstanz - Wirtschaftlichkeitsberechnung

Stand November 2026

Baukosten

A	Baukosten Gebäude (Fahrradparkhäuser / Radstationen)	Menge	Einheit	Einheitswert	Kosten
1	KG 200 Herrichten und Erschließen	*siehe Kostenberechnung nach DIN-276, Stand 10.02.2026*			463.743 €
2	KG 300 Baukonstruktionen	*siehe Kostenberechnung nach DIN-276, Stand 10.02.2026*			3.072.528 €
3	KG 400 Technische Anlagen (inkl. Videoüberwachung)	*siehe Kostenberechnung nach DIN-276, Stand 10.02.2026*			331.858 €
4	KG 500 Außenanlagen	*siehe Kostenberechnung nach DIN-276, Stand 10.02.2026*			174.055 €
5	KG 600 Ausstattung (inkl Fahrradabstellanlagen , Schliessfächer, Zugangssystem und Mieterausbau)	*siehe Kostenberechnung nach DIN-276, Stand 10.02.2026*			408.754 €

B	Zwischensummen Baukosten	Menge	Einheit	Einheitswert	Kosten
0	**Baukosten KG 200 - 600 , Preisstand II. Quartal 2025**				**4.450.938 €**
2	Nominalisierung der Baukosten bis 2028 Baubeginn	4.450.938 €		5%	222.547 €
1	Planungskosten, Baunebenkosten KG 700, gemäß Kostenberechnung DB		ab LP 5-9		895.828 €
3	**Herstellungskosten gesamt (KG 200-700) nominalisiert**				**5.569.313 €**
4	UVG und GU Zuschlag			25%	1.392.328 €
0-1	**Zwischensumme B0-B3**				**6.961.642 €**

C	Bau- und Planungskosten gesamt	Menge	Einheit	Einheitswert	Kosten
0	**Gesamtsumme der Bau- und Planungskosten (netto)**				**6.961.642 €**
1	Mehrwertsteuer	nein	<-- ja/nein %-->	19%	
2	Grunderwerb (inkl. Nebenkosten)	507.877,00 €		6,5%	**540.889 €**
2	zusätzlich Grunderwerbsteuer auf Baukosten	6.961.641,60 €		6,5%	**452.507 €**
	Herstellungskosten gesamt netto				**7.955.037 €**
	Kosten je Stellplatz	Anzahl Stellplätze 691			11.512 €

Investitionsfinanzierung

F	Fördermittel			Fördermittel
1a	Fahrradparkhäuser an Bahnhöfen	Fördersatz in %:	75%	987.606 €
1b	*abweichende zuwendungsfähige Kosten hier eintragen (wird dann Berechnungsgrundlage) -->*			
2a	LGVFG RuF	Fördersatz in %:	75%	3.340.116 €
2b	*abweichende zuwendungsfähige Kosten hier eintragen (wird dann Berechnungsgrundlage) -->*			
3a	Agglomerationsprogramm Kreuzlingen-Konstanz	Fördersatz in %:	35%	1.160.870 €
3b	*abweichende zuwendungsfähige Kosten hier eintragen (wird dann Berechnungsgrundlage) -->*			
1 bis 3	**Zwischensumme Fördermittel**	Anteil an Herstellungskosten	69%	**5.488.592 €**

G	Eigenmittel / Drittmittel	Menge	Einheit	Einheitswert	Kosten
1	Verbleibender Investitionsbetrag (Fördermittel abzüglich Herstellungskosten)			*31%*	2.466.445 €
2	Investitionsbeiträge Dritter (eigenmittelähnlich)		pauschal	0 €	0 €
	Verbeibender kommunaler Eigenanteil			***31%***	**2.466.445 €**
	Investitionsfinanzierung gesamt *(entspricht Herstellungskosten gesamt)*				**7.955.037 €**

Jährliche Kosten

		2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%
			250																													
H	Unterhalt baulicher Anlagen	Menge	Einheit	Einheitswert	2030 Kosten	2031 Kosten	2032 Kosten	2033 Kosten	2034 Kosten	2035 Kosten	2036 Kosten	2037 Kosten	2038 Kosten	2039 Kosten	2040 Kosten	2041 Kosten	2042 Kosten	2043 Kosten	2044 Kosten	2045 Kosten	2046 Kosten	2047 Kosten	2048 Kosten	2049 Kosten	2050 Kosten	2051 Kosten	2052 Kosten	2053 Kosten	2054 Kosten	2055 Kosten	2056 Kosten	2057 Kosten	2058 Kosten	2059 Kosten	2060 Kosten
1	Jährliche Gebäudeinstandhaltung inkl. Wartung (1,5 % von Gebäudewert) (A2, A3, A5)	3.813.140 €	%	1,50%	57.197 €	58.341 €	59.508 €	60.698 €	61.912 €	63.150 €	64.413 €	65.701 €	67.016 €	68.356 €	69.723 €	71.117 €	72.540 €	73.991 €	75.470 €	76.980 €	78.519 €	80.090 €	81.692 €	83.325 €	84.992 €	86.692 €	88.426 €	90.194 €	91.998 €	93.838 €	95.715 €	97.629 €	99.582 €	101.573 €	103.605 €
2	Anlagenabschreibung (von eingesetzten Eigenmitteln)	2.466.445 €	Nutz.-dauer Jahre	30	82.215 €	82.215 €	82.215 €	82.215 €	82.215 €	82.215 €	82.215 €	82.215 €	82.215 €	82.215 €	82.215 €	82.215 €	82.215 €	82.215 €	82.215 €	82.215 €	82.215 €	82.215 €	82.215 €	82.215 €	82.215 €	82.215 €	82.215 €	82.215 €	82.215 €	82.215 €	82.215 €	82.215 €	82.215 €	82.215 €	0 €
3	Kapitaldienst p.a. (Zinsen)	2.466.445 €	Zins in %	4,0%	98.658 €	96.899 €	95.069 €	93.167 €	91.188 €	89.130 €	86.990 €	84.764 €	82.449 €	80.042 €	77.538 €	74.934 €	72.226 €	69.410 €	66.481 €	63.435 €	60.267 €	56.972 €	53.546 €	49.982 €	46.276 €	42.421 €	38.413 €	34.244 €	29.908 €	25.399 €	20.710 €	15.833 €	10.761 €	5.486 €	0 €
4	*Tilgung (Annuitätendarlehen)*				*43.871 €*	*45.730 €*	*47.569 €*	*49.418 €*	*51.447 €*	*53.309 €*	*55.643 €*	*57.951 €*	*60.386 €*	*62.563 €*	*65.097 €*	*67.702 €*	*70.409 €*	*73.223 €*	*76.154 €*	*79.203 €*	*82.368 €*	*85.663 €*	*89.089 €*	*92.653 €*	*96.359 €*	*100.214 €*	*104.223 €*	*108.392 €*	*112.728 €*	*117.237 €*	*121.927 €*	*126.802 €*	*131.874 €*	*137.149 €*	*0 €*
5	*Annuitätendarlehen*				*142.529 €*	*142.529 €*	*142.529 €*	*142.529 €*	*142.529 €*	*142.529 €*	*142.529 €*	*142.529 €*	*142.529 €*	*142.529 €*	*142.529 €*	*142.529 €*	*142.529 €*	*142.529 €*	*142.529 €*	*142.529 €*	*142.529 €*	*142.529 €*	*142.529 €*	*142.529 €*	*142.529 €*	*142.529 €*	*142.529 €*	*142.529 €*	*142.529 €*	*142.529 €*	*142.529 €*	*142.529 €*	*142.529 €*	*142.529 €*	*0 €*
6	*Restschuld*				*2.422.663 €*	*2.376.732 €*	*2.329.163 €*	*2.279.895 €*	*2.228.753 €*	*2.175.707 €*	*2.119.707 €*	*2.061.614 €*	*2.001.090 €*	*1.938.453 €*	*1.873.357 €*	*1.805.655 €*	*1.735.247 €*	*1.662.024 €*	*1.585.870 €*	*1.506.667 €*	*1.424.299 €*	*1.338.636 €*	*1.249.547 €*	*1.156.894 €*	*1.060.535 €*	*960.326 €*	*856.105 €*	*747.714 €*	*634.985 €*	*517.758 €*	*395.831 €*	*269.029 €*	*137.149 €*	*0 €*
1 bis 3	**Zwischensumme Unterhalt baulicher Anlagen**				**238.070 €**	**237.455 €**	**236.792 €**	**236.080 €**	**235.315 €**	**234.495 €**	**233.618 €**	**232.680 €**	**231.680 €**	**230.613 €**	**229.476 €**	**228.267 €**	**226.981 €**	**225.615 €**	**224.166 €**	**222.629 €**	**221.001 €**	**219.277 €**	**217.452 €**	**215.522 €**	**213.483 €**	**211.328 €**	**209.053 €**	**206.653 €**	**204.121 €**	**201.452 €**	**198.639 €**	**195.677 €**	**192.557 €**	**189.274 €**	**103.605 €**

I	Verbrauchskosten	Menge	Einheit	Einheitswert	2030 Kosten	2031 Kosten	2032 Kosten	2033 Kosten	2034 Kosten	2035 Kosten	2036 Kosten	2037 Kosten	2038 Kosten	2039 Kosten	2040 Kosten	2041 Kosten	2042 Kosten	2043 Kosten	2044 Kosten	2045 Kosten	2046 Kosten	2047 Kosten	2048 Kosten	2049 Kosten	2050 Kosten	2051 Kosten	2052 Kosten	2053 Kosten	2054 Kosten	2055 Kosten	2056 Kosten	2057 Kosten	2058 Kosten	2059 Kosten	2060 Kosten
1	Elektroenergie (jährliche Kosten - *hier klicken für Berechnungserläuterung)*	1237,00 m²	Preis je kWh:	0,48 €	5.773 €	5.889 €	6.007 €	6.127 €	6.249 €	6.374 €	6.502 €	6.632 €	6.765 €	6.900 €	7.038 €	7.179 €	7.322 €	7.469 €	7.618 €	7.770 €	7.926 €	8.084 €	8.246 €	8.411 €	8.579 €	8.751 €	8.926 €	9.104 €	9.286 €	9.472 €	9.661 €	9.855 €	10.052 €	10.253 €	10.458 €
2	sonstige nicht umlagefähige Betriebskosten (€/m² pro Monat)	1 1237,00 m²	€/m² pro Monat	4,00 €	4.948 €	5.047 €	5.148 €	5.251 €	5.356 €	5.463 €	5.572 €	5.684 €	5.797 €	5.913 €	6.032 €	6.152 €	6.275 €	6.401 €	6.529 €	6.659 €	6.793 €	6.928 €	7.067 €	7.208 €	7.352 €	7.500 €	7.650 €	7.802 €	7.959 €	8.118 €	8.280 €	8.446 €	8.615 €	8.787 €	8.963 €
3	Versicherungen p.a.		pauschal	6.000,00 €	6.000 €	6.120 €	6.242 €	6.367 €	6.495 €	6.624 €	6.757 €	6.892 €	7.030 €	7.171 €	7.314 €	7.460 €	7.609 €	7.762 €	7.917 €	8.075 €	8.237 €	8.401 €	8.569 €	8.741 €	8.916 €	9.094 €	9.276 €	9.461 €	9.651 €	9.844 €	10.041 €	10.241 €	10.446 €	10.655 €	10.868 €

J	Betreiberkosten	Menge	Einheit	Einheitswert	2030 Kosten	2031 Kosten	2032 Kosten	2033 Kosten	2034 Kosten	2035 Kosten	2036 Kosten	2037 Kosten	2038 Kosten	2039 Kosten	2040 Kosten	2041 Kosten	2042 Kosten	2043 Kosten	2044 Kosten	2045 Kosten	2046 Kosten	2047 Kosten	2048 Kosten	2049 Kosten	2050 Kosten	2051 Kosten	2052 Kosten	2053 Kosten	2054 Kosten	2055 Kosten	2056 Kosten	2057 Kosten	2058 Kosten	2059 Kosten	2060 Kosten
1	Anlagenwartung (% von Fahrradboxen, Doppelparkern, Schliessfächern und Zutrittskontrolle)	231.000 €	%	1,0%	2.310 €	2.356 €	2.403 €	2.451 €	2.500 €	2.550 €	2.601 €	2.653 €	2.707 €	2.761 €	2.816 €	2.872 €	2.930 €	2.988 €	3.048 €	3.109 €	3.171 €	3.235 €	3.299 €	3.365 €	3.433 €	3.501 €	3.571 €	3.643 €	3.715 €	3.790 €	3.866 €	3.943 €	4.022 €	4.102 €	4.184 €
2	Grundstücksnutzung (Miet-/Gestattungsverträge o.ä.) p.a	*hier: Miete Radladen von der DB (Kaltmiete)*	pauschal:	52.380 €	52.380 €	53.428 €	54.496 €	55.586 €	56.698 €	57.832 €	58.988 €	60.168 €	61.372 €	62.599 €	63.851 €	65.128 €	66.431 €	67.759 €	69.114 €	70.497 €	71.907 €	73.345 €	74.812 €	76.308 €	77.834 €	79.391 €	80.978 €	82.598 €	84.250 €	85.935 €	87.654 €	89.407 €	91.195 €	93.019 €	94.879 €
3	Servicepersonal; Dienstleistungsvertrag mit Fahrradladen	1	<-- Anzahl VZP	15.000 €	15.000 €	15.300 €	15.606 €	15.918 €	16.236 €	16.561 €	16.892 €	17.230 €	17.575 €	17.926 €	18.285 €	18.651 €	19.024 €	19.404 €	19.792 €	20.188 €	20.592 €	21.004 €	21.424 €	21.852 €	22.289 €	22.735 €	23.190 €	23.653 €	24.127 €	24.609 €	25.101 €	25.603 €	26.115 €	26.638 €	27.170 €
4	Personal/Systemaufwand Entgelt- und Mietabrechnung/Objektbetreuung/Marketing p.a.	2%	<-- Konzernumlage	50.000 €	50.000 €	51.000 €	52.020 €	53.060 €	54.122 €	55.204 €	56.308 €	57.434 €	58.583 €	59.755 €	60.950 €	62.169 €	63.412 €	64.680 €	65.974 €	67.293 €	68.639 €	70.012 €	71.412 €	72.841 €	74.297 €	75.783 €	77.299 €	78.845 €	80.422 €	82.030 €	83.671 €	85.344 €	87.051 €	88.792 €	90.568 €
5	Sachkosten Zugangs- und Abrechnungssystem (Dienstleistungsverträge)		pauschal:	1.500 €	1.500 €	1.530 €	1.561 €	1.592 €	1.624 €	1.656 €	1.689 €	1.723 €	1.757 €	1.793 €	1.828 €	1.865 €	1.902 €	1.940 €	1.979 €	2.019 €	2.059 €	2.100 €	2.142 €	2.185 €	2.229 €	2.273 €	2.319 €	2.365 €	2.413 €	2.461 €	2.510 €	2.560 €	2.612 €	2.664 €	2.717 €
I und J	**Zwischensumme Verbrauchs- und Betreiberkosten**				**137.911 €**	**140.670 €**	**143.483 €**	**146.353 €**	**149.280 €**	**152.265 €**	**155.311 €**	**158.417 €**	**161.585 €**	**164.817 €**	**168.113 €**	**171.476 €**	**174.905 €**	**178.403 €**	**181.971 €**	**185.611 €**	**189.323 €**	**193.109 €**	**196.972 €**	**200.911 €**	**204.929 €**	**209.028 €**	**213.208 €**	**217.473 €**	**221.822 €**	**226.258 €**	**230.784 €**	**235.399 €**	**240.107 €**	**244.909 €**	**249.808 €**
	Jährliche Kosten insgesamt				**375.981 €**	**378.124 €**	**380.275 €**	**382.432 €**	**384.595 €**	**386.761 €**	**388.929 €**	**391.097 €**	**393.265 €**	**395.430 €**	**397.589 €**	**399.742 €**	**401.886 €**	**404.019 €**	**406.137 €**	**408.240 €**	**410.324 €**	**412.386 €**	**414.423 €**	**416.433 €**	**418.412 €**	**420.356 €**	**422.262 €**	**424.125 €**	**425.943 €**	**427.711 €**	**429.423 €**	**431.076 €**	**432.665 €**	**434.183 €**	**353.412 €**

		2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%
Einnahmen		**2030**	**2031**	**2032**	**2033**	**2034**	**2035**	**2036**	**2037**	**2038**	**2039**	**2040**	**2041**	**2042**	**2043**	**2044**	**2045**	**2046**	**2047**	**2048**	**2049**	**2050**	**2051**	**2052**	**2053**	**2054**	**2055**	**2056**	**2057**	**2058**	**2059**	**2060**

K	Nutzungsentgelte Radabstellung bei realistischer Auslastung	Menge	Einheit	Einheitswert	2030 Kosten	2031 Kosten	2032 Kosten	2033 Kosten	2034 Kosten	2035 Kosten	2036 Kosten	2037 Kosten	2038 Kosten	2039 Kosten	2040 Kosten	2041 Kosten	2042 Kosten	2043 Kosten	2044 Kosten	2045 Kosten	2046 Kosten	2047 Kosten	2048 Kosten	2049 Kosten	2050 Kosten	2051 Kosten	2052 Kosten	2053 Kosten	2054 Kosten	2055 Kosten	2056 Kosten	2057 Kosten	2058 Kosten	2059 Kosten	2060 Kosten
0	Summe Einnahmen Vermietung Stellplätze (Herleitung siehe Tabellenblatt Einnahmen)				24.150 €	27.823 €	32.254 €	36.684 €	40.120 €	44.511 €	47.428 €	51.748 €	54.339 €	58.289 €	61.074 €	63.748 €	66.306 €	68.942 €	71.154 €	73.727 €	75.852 €	78.344 €	80.587 €	82.983 €	85.122 €	87.293 €	89.527 €	92.167 €	94.264 €	96.408 €	98.601 €	101.492 €	103.522 €	105.873 €	108.276 €

L	Sonstige Einnahmen	Menge	Einheit	Einheitswert	2030 Kosten	2031 Kosten	2032 Kosten	2033 Kosten	2034 Kosten	2035 Kosten	2036 Kosten	2037 Kosten	2038 Kosten	2039 Kosten	2040 Kosten	2041 Kosten	2042 Kosten	2043 Kosten	2044 Kosten	2045 Kosten	2046 Kosten	2047 Kosten	2048 Kosten	2049 Kosten	2050 Kosten	2051 Kosten	2052 Kosten	2053 Kosten	2054 Kosten	2055 Kosten	2056 Kosten	2057 Kosten	2058 Kosten	2059 Kosten	2060 Kosten
1	Vermietung von Teilflächen (im Jahr; Basis NK-Miete pro Monat)	Vermietung Radladen	134 m²	ntl. NK-Miete je m²:	30,00 €	52.380 €	53.428 €	54.496 €	55.586 €	56.698 €	57.832 €	58.988 €	60.168 €	61.372 €	62.599 €	63.851 €	65.128 €	66.431 €	67.759 €	69.114 €	70.497 €	71.907 €	73.345 €	74.812 €	76.308 €	77.834 €	79.391 €	80.978 €	82.598 €	84.250 €	85.935 €	87.654 €	89.407 €	91.195 €	93.019 €	94.879 €
		Vermietung Lager	23 m²		15,00 €																														
		Vermietung Stellplätze Radservice	80 St.	<-- Stk. Entgelt -->	80,00 €	6.400 €	6.528 €	6.659 €	6.792 €	6.928 €	7.066 €	7.207 €	7.352 €	7.499 €	7.649 €	7.802 €	7.958 €	8.117 €	8.279 €	8.445 €	8.614 €	8.786 €	8.962 €	9.141 €	9.324 €	9.510 €	9.700 €	9.894 €	10.092 €	10.294 €	10.500 €	10.710 €	10.924 €	11.143 €	11.365 €	11.593 €
2	Betriebskostenzuschüsse Dritter			€/Jahr	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
3	Sonstige Einnahmen, z.B. Werbeflächen, Automaten			€/Jahr	3.000 €	3.000 €	3.060 €	3.121 €	3.184 €	3.247 €	3.312 €	3.378 €	3.446 €	3.515 €	3.585 €	3.657 €	3.730 €	3.805 €	3.881 €	3.958 €	4.038 €	4.118 €	4.201 €	4.285 €	4.370 €	4.458 €	4.547 €	4.638 €	4.731 €	4.825 €	4.922 €	5.020 €	5.121 €	5.223 €	5.328 €	5.434 €
	Einnahmen insgesamt				**85.930 €**	**90.839 €**	**96.530 €**	**102.246 €**	**106.993 €**	**112.721 €**	**117.003 €**	**122.714 €**	**126.724 €**	**132.122 €**	**136.383 €**	**140.563 €**	**144.658 €**	**148.861 €**	**152.671 €**	**156.875 €**	**160.662 €**	**164.851 €**	**168.824 €**	**172.985 €**	**176.914 €**	**180.931 €**	**185.038 €**	**189.588 €**	**193.633 €**	**197.765 €**	**201.985 €**	**206.943 €**	**211.082 €**	**215.584 €**	**220.182 €**

Gesamtsalden (jährliche Bau- und Betriebskosten)

	Verbleibendes Saldo aus Einnahmen und jährlichen Kosten (mit Abschreibungen)				**-290.051 €**	**-287.285 €**	**-283.745 €**	**-280.187 €**	**-277.602 €**	**-274.039 €**	**-271.926 €**	**-268.384 €**	**-266.541 €**	**-263.308 €**	**-261.206 €**	**-259.179 €**	**-257.228 €**	**-255.158 €**	**-253.466 €**	**-251.365 €**	**-249.662 €**	**-247.535 €**	**-245.599 €**	**-243.448 €**	**-241.498 €**	**-239.425 €**	**-237.224 €**	**-234.538 €**	**-232.310 €**	**-229.946 €**	**-227.438 €**	**-224.133 €**	**-221.582 €**	**-218.599 €**	**-133.230 €**
	Verbleibendes Saldo aus Einnahmen und jährlichen Kosten (ohne Kosten für jährliche Gebäudeinstandhaltung, Anlagenabschreibung, Kapitaldienst (H1-H3))				**-51.981 €**	**-49.831 €**	**-46.953 €**	**-44.107 €**	**-42.287 €**	**-39.544 €**	**-38.308 €**	**-35.703 €**	**-34.862 €**	**-32.695 €**	**-31.730 €**	**-30.912 €**	**-30.247 €**	**-29.542 €**	**-29.300 €**	**-28.736 €**	**-28.661 €**	**-28.259 €**	**-28.147 €**	**-27.926 €**	**-28.015 €**	**-28.097 €**	**-28.171 €**	**-27.885 €**	**-28.189 €**	**-28.493 €**	**-28.799 €**	**-28.456 €**	**-29.025 €**	**-29.325 €**	**-29.626 €**
	Saldo je Stellplatz p.a. (ohne Abschreibungen)				**-75 €**	**-72 €**	**-68 €**	**-64 €**	**-61 €**	**-57 €**	**-55 €**	**-52 €**	**-50 €**	**-47 €**	**-46 €**	**-45 €**	**-44 €**	**-43 €**	**-42 €**	**-42 €**	**-41 €**	**-41 €**	**-41 €**	**-40 €**	**-41 €**	**-41 €**	**-41 €**	**-40 €**	**-41 €**	**-41 €**	**-42 €**	**-41 €**	**-42 €**	**-42 €**	**-43 €**

Weiter zu beachten

Ergänzend ist zu berücksichtigen, dass mit dem Fahrradparkhaus und dem zugehörigen Grundstück ein werthaltiger Vermögensgegenstand im Eigentum der KMG entsteht.
Das Fahrradparkhaus wird als Sachanlage in der Bilanz aktiviert und über seine Nutzungsdauer planmäßig abgeschrieben. Damit erhöht sich das Anlagevermögen und es steht langfristig eine substanzielle Sicherheit gegenüber den eingesetzten Finanzmitteln zur Verfügung.