Fahrradparkhaus BHF Konstanz - Wirtschaftlichkeitsberechnun

Stand April 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	zuwendungsfähige Kosten			Fördermittel
	1a	Fahrradparkhäuser an Bahnhöfen	7.955.037 €	Fördersatz in %:	75 %	987.606 €
	1b	*abweichende zuwendungsfähige Kosten hier eintragen (wird dann Berechnungsgrundlage) -->*	1.316.808 €			
	2a	LGVFG RuF	7.955.037 €	Fördersatz in %:	75 %	3.340.116 €
	2b	*abweichende zuwendungsfähige Kosten hier eintragen (wird dann Berechnungsgrundlage) -->*				
	3a	Agglomerationsprogramm Kreuzlingen-Konstanz	7.955.037 €	Fördersatz in %:	35 %	
	3b	*abweichende zuwendungsfähige Kosten hier eintragen (wird dann Berechnungsgrundlage) -->*	2.629.000 €			
	1 bis 3	**Zwischensumme Fördermittel**		Anteil an Herstellungskosten 54 %		**4.327.722€**
	G	**Eigenmittel / Drittmittel**	**Menge**	**Einheit**	**Einheitswert**	**Kosten**
	1	Verbleibender Investitionsbetrag (Fördermittel abzüglich Herstellungskosten)			46 %	3.627.315 €
	2	Investitionsbeiträge Dritter (eigenmittelähnlich)		pauschal	0 €	0 €
		Verbleibender kommunaler Eigenanteil			**46 %**	**3.627.315€**
		Investitionsfinanzierung gesamt *(entspricht Herstellungskosten gesamt)*				**7.955.037€**

						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 %
		Jährliche Kosten				**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**
	H	**Unterhalt baulicher Anlagen**	**Menge**	**Einheit**	**Einheitswert**	**Kosten**	**Kosten**	**Kosten**	**Kosten**	**Kosten**	**Kosten**	**Kosten**	**Kosten**	**Kosten**	**Kosten**	**Kosten**	**Kosten**	**Kosten**	**Kosten**	**Kosten**	**Kosten**	**Kosten**	**Kosten**	**Kosten**	**Kosten**	**Kosten**	**Kosten**	**Kosten**	**Kosten**	**Kosten**	**Kosten**	**Kosten**	**Kosten**	**Kosten**	**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)	3.627.315 €	Nutz.-dauer Jahre	30	120.911 €	120.911 €	120.911 €	120.911 €	120.911 €	120.911 €	120.911 €	120.911 €	120.911 €	120.911 €	120.911 €	120.911 €	120.911 €	120.911 €	120.911 €	120.911 €	120.911 €	120.911 €	120.911 €	120.911 €	120.911 €	120.911 €	120.911 €	120.911 €	120.911 €	120.911 €	120.911 €	120.911 €	120.911 €	120.911 €	0 €
	3	Kapitaldienst p.a. (Zinsen)	3.627.315 €	Zins in %	4,0%	145.093 €	142.506 €	139.815 €	137.017 €	134.107 €	131.081 €	127.933 €	124.660 €	121.255 €	117.715 €	114.033 €	110.203 €	106.221 €	102.079 €	97.771 €	93.291 €	88.632 €	83.787 €	78.748 €	73.507 €	68.056 €	62.388 €	56.493 €	50.362 €	43.985 €	37.354 €	30.457 €	23.285 €	15.826 €	8.068 €	0 €
	4	*Tilgung (Annuitätendarlehen)*				*209.768 €*	*209.768 €*	*209.768 €*	*209.768 €*	*209.768 €*	*209.768 €*	*209.768 €*	*209.768 €*	*209.768 €*	*209.768 €*	*209.768 €*	*209.768 €*	*209.768 €*	*209.768 €*	*209.768 €*	*209.768 €*	*209.768 €*	*209.768 €*	*209.768 €*	*209.768 €*	*209.768 €*	*209.768 €*	*209.768 €*	*209.768 €*	*209.768 €*	*209.768 €*	*209.768 €*	*209.768 €*	*209.768 €*	*209.768 €*	*0 €*
	5	*Annuitätendarlehen*				*209.768 €*	*209.768 €*	*209.768 €*	*209.768 €*	*209.768 €*	*209.768 €*	*209.768 €*	*209.768 €*	*209.768 €*	*209.768 €*	*209.768 €*	*209.768 €*	*209.768 €*	*209.768 €*	*209.768 €*	*209.768 €*	*209.768 €*	*209.768 €*	*209.768 €*	*209.768 €*	*209.768 €*	*209.768 €*	*209.768 €*	*209.768 €*	*209.768 €*	*209.768 €*	*209.768 €*	*209.768 €*	*209.768 €*	*209.768 €*	*0 €*
	6	*Restschuld*				*3.502.540 €*	*3.496.378 €*	*3.425.425 €*	*3.352.674 €*	*3.277.013 €*	*3.198.321 €*	*3.116.490 €*	*3.031.392 €*	*2.942.893 €*	*2.850.859 €*	*2.755.087 €*	*2.655.319 €*	*2.551.551 €*	*2.443.779 €*	*2.332.782 €*	*2.218.351 €*	*2.099.695 €*	*1.976.649 €*	*1.849.048 €*	*1.716.803 €*	*1.579.695 €*	*1.437.114 €*	*1.289.059 €*	*1.135.439 €*	*975.850 €*	*810.393 €*	*638.625 €*	*460.857 €*	*276.089 €*	*84.321 €*	*0 €*	*0 €*
	1 bis 3	**Zwischensumme Unterhalt baulicher Anlagen**				**323.200€**	**321.757€**	**320.233€**	**318.626€**	**316.929€**	**315.141€**	**313.257€**	**311.272€**	**309.181€**	**306.981€**	**304.666€**	**302.231€**	**299.671€**	**296.980€**	**294.152€**	**291.182€**	**288.062€**	**284.787€**	**281.350€**	**277.743€**	**273.959€**	**269.990€**	**265.829€**	**261.466€**	**256.894€**	**252.102€**	**247.083€**	**241.824€**	**236.318€**	**230.552€**	**103.605€**
	I	**Verbrauchskosten**	**Menge**	**Einheit**	**Einheitswert**	**Kosten**	**Kosten**	**Kosten**	**Kosten**	**Kosten**	**Kosten**	**Kosten**	**Kosten**	**Kosten**	**Kosten**	**Kosten**	**Kosten**	**Kosten**	**Kosten**	**Kosten**	**Kosten**	**Kosten**	**Kosten**	**Kosten**	**Kosten**	**Kosten**	**Kosten**	**Kosten**	**Kosten**	**Kosten**	**Kosten**	**Kosten**	**Kosten**	**Kosten**	**Kosten**
	1	Elektroenergie (jährliche Kosten - *hier klicken für Berechnungserläuterung*)	1237,00 m²	Preis je kWh:	0,48 €	5.771 €	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**	**Kosten**	**Kosten**	**Kosten**	**Kosten**	**Kosten**	**Kosten**	**Kosten**	**Kosten**	**Kosten**	**Kosten**	**Kosten**	**Kosten**	**Kosten**	**Kosten**	**Kosten**	**Kosten**	**Kosten**	**Kosten**	**Kosten**	**Kosten**	**Kosten**	**Kosten**	**Kosten**	**Kosten**	**Kosten**	**Kosten**	**Kosten**	**Kosten**	**Kosten**	**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 €
	1 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				**461.112€**	**462.427€**	**463.717€**	**464.978€**	**466.209€**	**467.407€**	**468.567€**	**469.689€**	**470.767€**	**471.798€**	**472.779€**	**473.707€**	**474.576€**	**475.383€**	**476.123€**	**476.792€**	**477.385€**	**477.896€**	**478.321€**	**478.654€**	**478.888€**	**479.018€**	**479.037€**	**478.939€**	**478.716€**	**478.361€**	**477.866€**	**477.224€**	**476.425€**	**475.461€**	**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 %
		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**	**Kosten**	**Kosten**	**Kosten**	**Kosten**	**Kosten**	**Kosten**	**Kosten**	**Kosten**	**Kosten**	**Kosten**	**Kosten**	**Kosten**	**Kosten**	**Kosten**	**Kosten**	**Kosten**	**Kosten**	**Kosten**	**Kosten**	**Kosten**	**Kosten**	**Kosten**	**Kosten**	**Kosten**	**Kosten**	**Kosten**	**Kosten**	**Kosten**	**Kosten**	**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 €	85.112 €	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**	**Kosten**	**Kosten**	**Kosten**	**Kosten**	**Kosten**	**Kosten**	**Kosten**	**Kosten**	**Kosten**	**Kosten**	**Kosten**	**Kosten**	**Kosten**	**Kosten**	**Kosten**	**Kosten**	**Kosten**	**Kosten**	**Kosten**	**Kosten**	**Kosten**	**Kosten**	**Kosten**	**Kosten**	**Kosten**	**Kosten**	**Kosten**	**Kosten**	**Kosten**	**Kosten**
	1	Vermietung von Teilflächen (im Jahr; Basis NK-Miete pro Monat)	Vermietung Radladen 134 m²	mtl. 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)				**-375.182€**	**-371.588€**	**-367.186€**	**-362.733€**	**-359.217€**	**-354.686€**	**-351.565€**	**-346.975€**	**-344.043€**	**-339.676€**	**-336.396€**	**-333.143€**	**-329.918€**	**-326.522€**	**-323.452€**	**-319.918€**	**-316.723€**	**-313.046€**	**-309.497€**	**-305.668€**	**-301.974€**	**-298.087€**	**-293.999€**	**-289.351€**	**-285.082€**	**-280.596€**	**-275.882€**	**-270.280€**	**-265.343€**	**-259.877€**	**-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 €**	**-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.