

Wirtschaftlichkeit, Finanzierung und Betreibermodelle für Bahnhofsgebäude

Stephan Wilhelm
Agentur Bahnstadt GbR

Workshop 11. Dezember 2020

BÜRGER



- Öffentliche Bibliothek
- Museum
- Bürgerbüro
- Verwaltung
- Vereinshaus
- Kita

BÜRO/GEWERBE

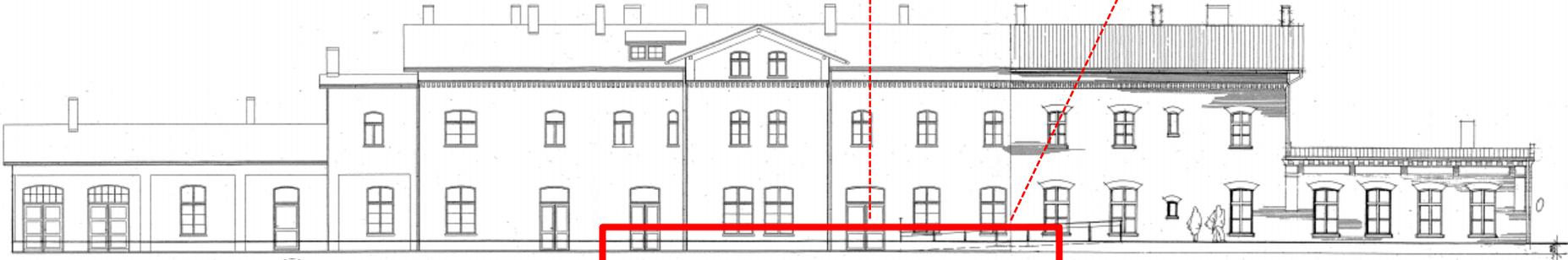


- Vermietung Büro / Praxen
- Co-Working-Offices
- Gründerzentrum
- Wachstumsunternehmen/Polizei

WOHNEN



- Hostel/Zimmervermietung
- Wohnungen



RAD



- gesicherte Aufbewahrung
- *Service/Reparatur* Option
- *Verleih*

MOBIL



- Fahrscheinverkauf Bahn + Bus
- Beratung Fahrplan/Tarife/Service
- Warten/Fahrgastinformation, W-LAN
- Gepäckaufbewahrung
- barrierefreies WC Basis

- *Shuttle-Service/Taxivermittlung* Option
- *Bahnhofs-/Bürgerbus*
- *Autovermietung, CarSharing*

BISTRO/SHOP



- Bistro/Gaststätte/Café
- Backshop
- Reisebedarf / Regionalprodukte
- Tabak / Getränke

- *Lotto* Option
- *Postagentur / Paketshop / Packstation*
- *Kinderspielecke*
- *Veranstaltungen/Events/Bürgertreff*

TOURISMUS



- Information
- Zimmervermittlung
- Tourenangebote

Weitere Optionen:

- Reinigung/Winterdienst am Bahnhof im Auftrag von DB und/oder Kommune

Betreibermodelle und Unterstützung durch den VBB

Betreiber / Projektträger können sein:

- Kommunen oder kommunale Gesellschaften
- Bürgergenossenschaften
- Vereine
- Private Unternehmen und Personen
- DB Station&Service AG
- Verkehrsunternehmen

Gestaltung von Rahmenbedingungen auf Landesebene:

- Projektberatung durch VBB-Kompetenzstelle
- Vertriebs- und Servicekonzept des VBB; Regelungen zur Präsenzvergütung in den Verkehrsverträgen
- Bündelung der Landesförderung
- Unterstützung bei der Betreiber- und Nutzersuche (www.zukunft-bahnhof.de)

Musterkalkulation Immobilie (1)

Position	Einheit	Menge	€ je Einheit	€	Bemerkung
Investition (Kernsanierung)	€/m ²	800	2.000	1.600.000	Mittelwert Gebäudegröße und Baupreise bei vollständiger Modernisierung
Planung	% von Invest	25%		400.000	
Herstellungskosten				2.000.000	
Anlagenabschreibung linear	Jahre	33		60.606	abhängig von Gebäudenutzung/Bauherr
Instandhaltungsaufwand	% von Invest	1,0%		16.000	
Verwaltung	€/Monat	12	200	2.400	
nicht umlagefähige Betriebskosten	€/m ² /Monat	50	3,00	1.800	Bahnhofshalle, Erschließungsflächen, ggf. WC
Summe Kosten pro Jahr				80.806	
Mieteinnahmen	€/m ² /Monat	700	6,00	50.400	Mittelwert Gewerbe in Kleinstädten
Risiko Mietausfall		5%		-2.520	
Saldo Einnahmen/Kosten				-32.926	
erforderlicher Förderbetrag zum Ausgleich des negativen Saldos	Jahre	33		1.086.560	Saldo x Abschreibungszeitraum
erforderliche Förderquote				54%	
notwendige Eigenmittel				913.440	

Nicht berücksichtigt (projektspezifisch) sind Kosten für:

- Grunderwerb
- Kapitalkosten (Fremdkapitalzinsen)
- Wagnis/Gewinn
- Umsatzsteuer

Finanzierungsbausteine für die Investitionen

Land Brandenburg

- Förderung RiLi ÖPNV
- Städtebauförderung / Stadtumbau / ASZ / SLR u.a. > Förderkulissen beachten, mit Kommune reden!
- Förderung Ländliche Entwicklung / ELER / GAK > Kontakt LAG / neue Förderperiode nutzen!
- Förderung Wirtschaft / Gründer / Tourismus / InterReg > lokale Wirtschaftsförderung ansprechen!
- Strukturstärkungsgesetz Lausitz > geplante Förderrichtlinie nutzen!
- Lottomittel (kleinere Beträge), Co-Working (in Planung)
- ggf. kombinierte Förderung aus o.g. Programmen

Landkreise und Kommunen

- Aufstockungsmittel für Landesförderung / KMA
- Baukostenzuschüsse

Deutsche Bahn AG

- Einbringung von Grundstücken und Gebäuden

Eisenbahn- und ÖPNV-Verkehrsunternehmen

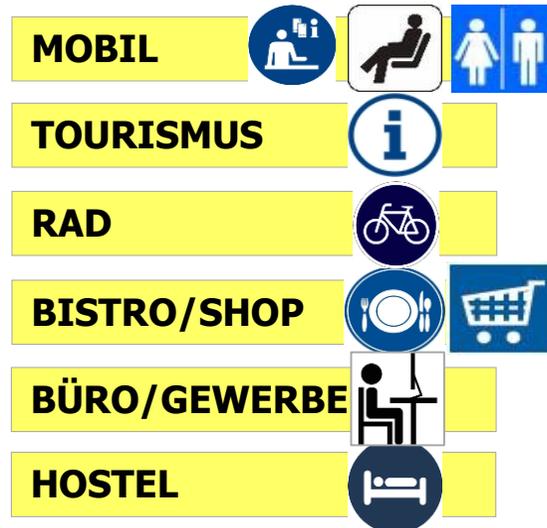
- Baukostenzuschüsse
- Mobiliar / Ausstattung für Servicestationen

Projektträger

- Eigenmittel
- Fremdkapital (Darlehen)
- Genossenschaftskapital

Weitere Optionen:

- Bundesmittel für DB-Empfangsgebäude (FABB 3)



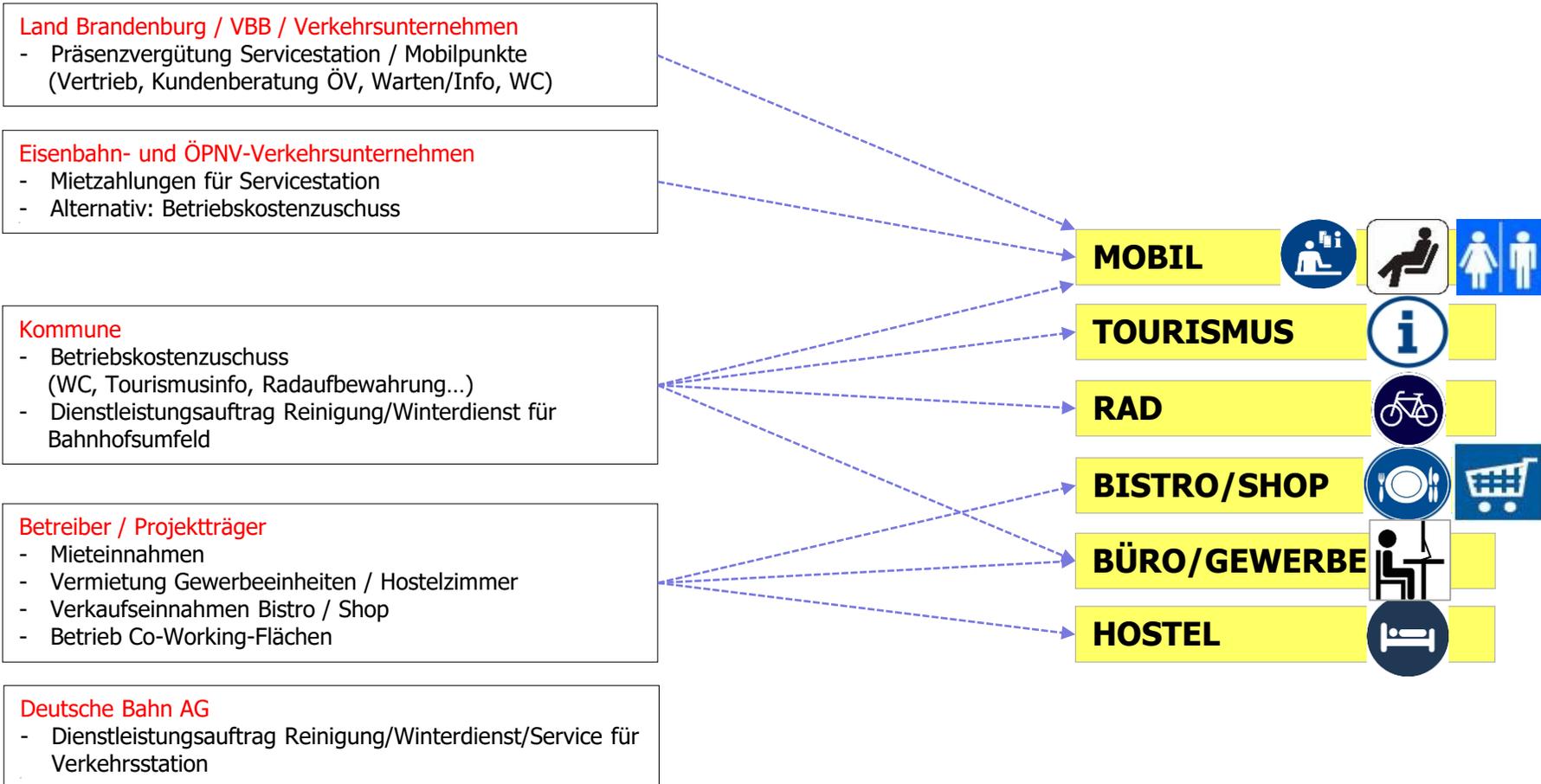
Musterkalkulation Immobilie (2)

					gesamt p.a.
Position					€
Bruttogrundflächen	m² BGF	Kosten/m² (inkl. Baunebenkosten)			
Kellergeschoss	269	1.390	373.910		
Erdgeschoss	655	1.390	910.450		
Obergeschoss	204	1.390	283.560		
Dachgeschoss	204	1.390	283.560		
Summe (ohne Baunebenkosten)	1.332		1.851.480		
Baukosten Gebäude					1.851.480
Baunebenkosten	25% der Baukosten				462.870
Grunderwerb					200.000
Anschaffungs- und Herstellungskosten gesamt netto					2.514.350
Mehrwertsteuer (19% der Herstellungskosten)					439.727
Anschaffungs- und Herstellungskosten gesamt brutto					2.954.077

Musterkalkulation Immobilie (3)

Anschaffungs- und Herstellungskosten gesamt brutto					2.954.077
Fördermittel 1: ÖPNV , zuwendungsfähige Kosten	zuwendungsfähig: Reiseberatung/Tourismusinfo, Erschließungsanteil, öffentliches WC (257m ² ; 30% von gesamt 859m ²)				886.223
Zuwendung				75%	664.667
Eigenanteil Projektträger					221.556
nicht zuwendungsfähige Kosten					2.067.854
Fördermittel 2: Städtebauförderung , zuwendungsfähige Kosten					
Zuwendung					500.000
Eigenanteil Projektträger					
nicht zuwendungsfähige Kosten					
Fördermittel 3: Metropolregion , zuwendungsfähige Kosten					
Zuwendung					350.000
Eigenanteil Projektträger					
nicht zuwendungsfähige Kosten					
Summe Fördermittelzuwendungen				51,3%	1.514.667
Summe Eigenmittel					221.556
Summe nicht zuwendungsfähige Kosten					1.217.854
Eigenfinanzierungsbedarf (Gesamtkosten - Zuwendungen)					1.439.409
Eigenfinanzierung aus Eigenkapital					600.000
Eigenfinanzierung aus Fremdkapital					839.409

Finanzierungsbausteine für Unterhalt und Betrieb



Musterkalkulation Immobilie (4)

Aufwand	€	%	Laufzeit		€ / Jahr
Instandhaltung auf Baukosten (inkl. Mwst)	2.203.261	1,00%		der Baukosten p.a.	22.033
nicht umlagefähige Betriebskosten (128 m ² , inkl. Mwst), Betrieb WC	4,00			BetrK je Monat	6.144
Verwaltung (6 Mieteinheiten)	250			je Mieteinheit p.a.	1.500
Abschreibung des Modernisierungsaufwandes (HK ohne Grunderwerb)			40,0	Nutzungsdauer (Jahre)	68.852
Auflösung Sonderposten (Fördermittel)			40,0	Nutzungsdauer (Jahre)	-37.867
Zinsaufwand Fremdkapital		1,5%			12.591
Summe Aufwand					73.253
Ertrag	NF m ²	€/m ² NF	€/m ² Nebenfläche	€ / Monat	€ / Jahr
Mieteinheit 1: EG, Reiseshop/Tourismusinfo	158,0	10,00		1.580,00	18.960
Mieteinheit 2: EG, Café/Backshop	107,0	9,00		963,00	11.556
Mieteinheit 3: EG, Ladeneinheit	65,0	9,00		585,00	7.020
Mieteinheit 4: EG, Multifunktionsraum	130,0	5,00		650,00	7.800
Mieteinheit 5: EG, öffentliches WC (40 Nutzer pro Tag á 1,00 €)	46,0	-		1.200,00	14.400
Mieteinheit 6: OG, Mieteinheit / Wohnen / Büro	148,0	8,00		1.184,00	14.208
vermietete Kellerflächen	279,0		1,00	279,00	3.348
Summe Erlöse	933,00			6.441,00	77.292
Summe Erlöse inkl. Risiko Mietausfall		5,00%			73.427
Projektsaldo Kosten / Erlöse					174
Rendite auf das eingesetzte Eigenkapital					0,0%

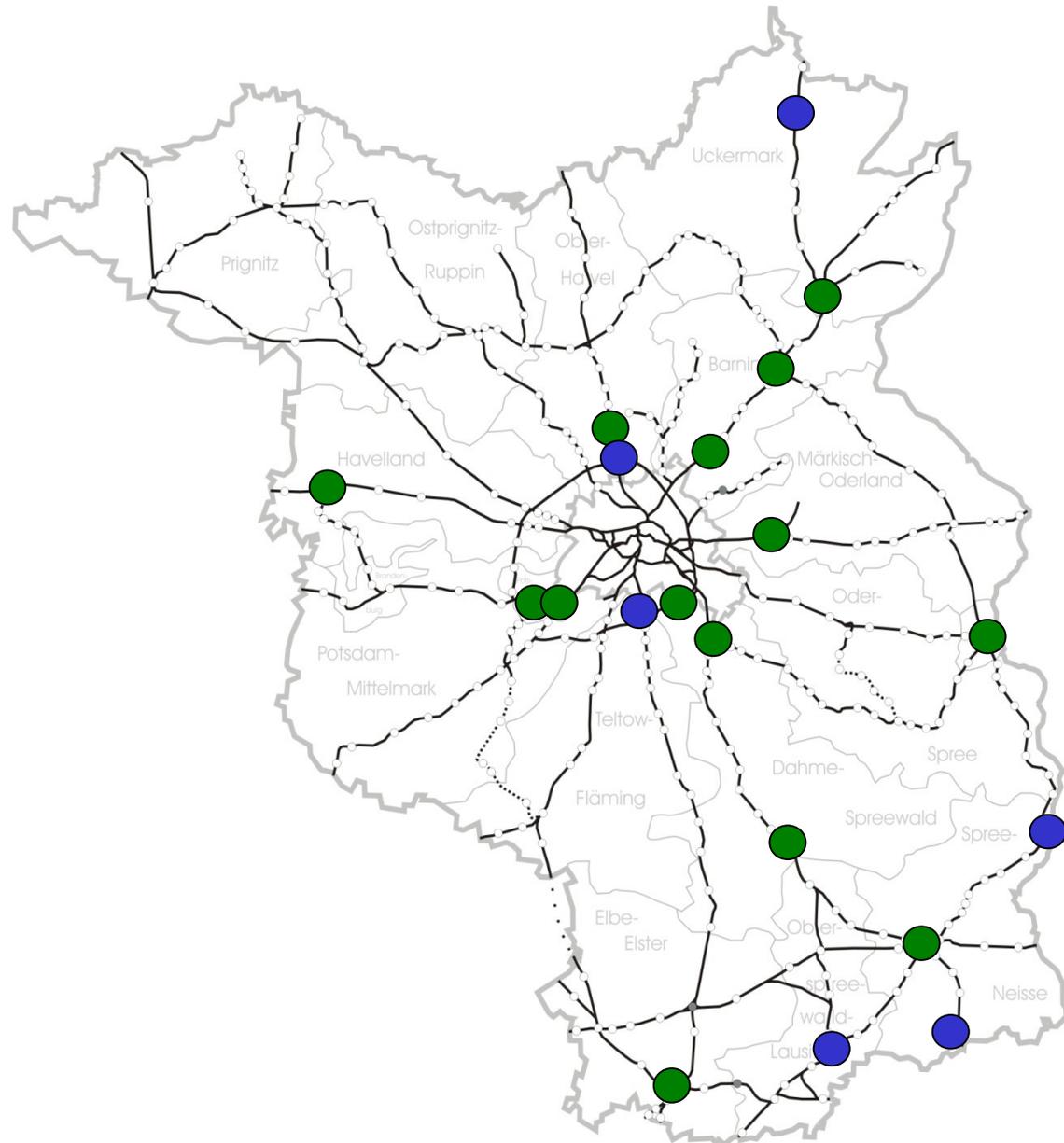
Eigentum DB Station&Service AG

aktuell Kernportfolio:

Angermünde
 Babelsberg
 Schönefeld
 Bernau
 Cottbus
 Eberswalde
 Elsterwerda
 Erkner
 Frankfurt (Oder)
 Griebnitzsee
 Königs Wusterhausen
 Lübben
 Oranienburg
 Rathenow
 Strausberg

Sonstige Gebäude (Auswahl):

Birkenwerder
 Guben
 Mahlow
 Prenzlau
 Senftenberg
 Spremberg
 Wünsdorf



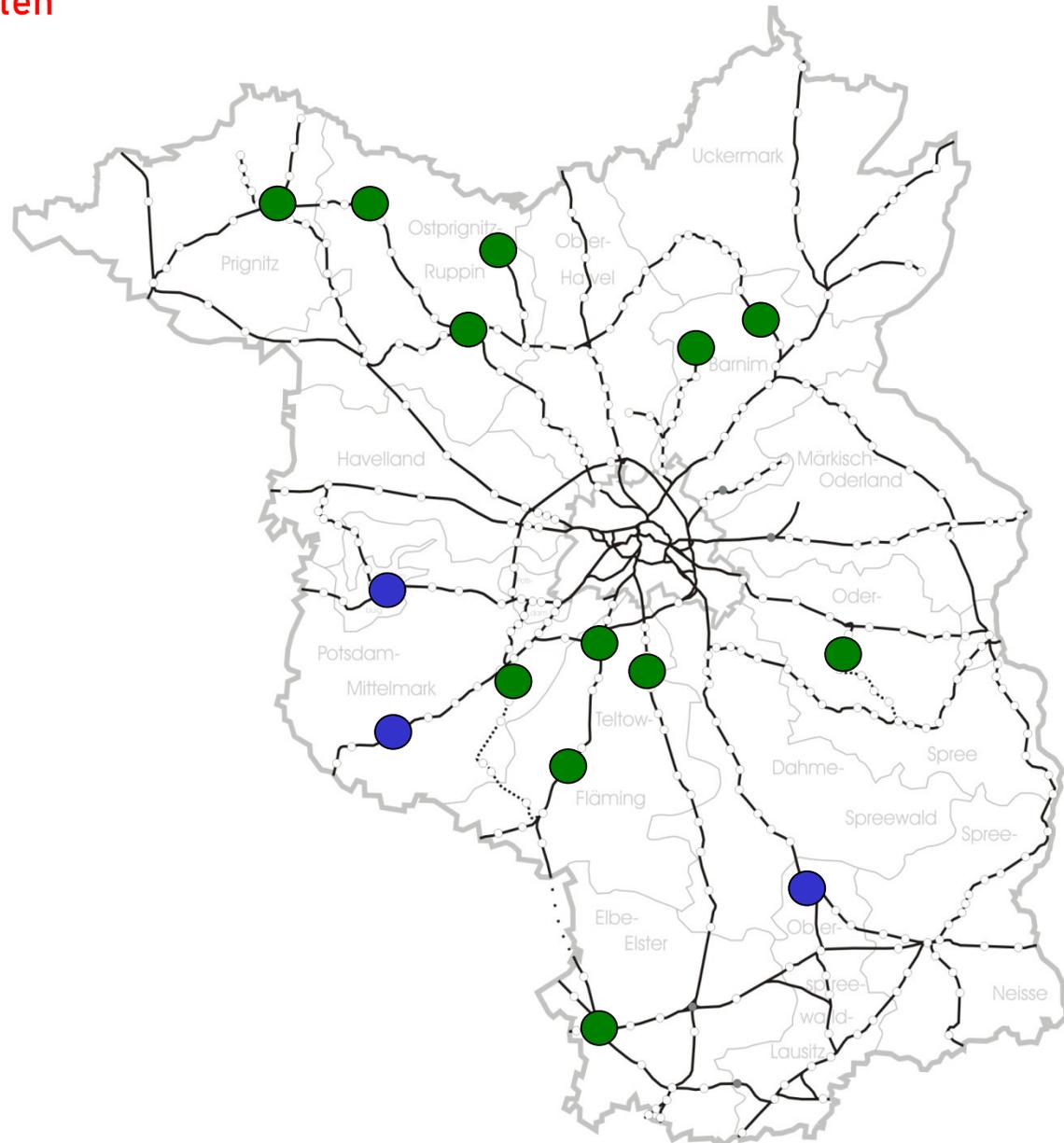
Eigentümer bei realisierten Projekten

Kommunen:

Pritzwalk
 Wittstock
 Neuruppin Rheinsberger Tor
 Rheinsberg (Mark)
 Joachimsthal Kaiserbahnhof
 Groß Schönebeck
 Luckenwalde
 Ludwigsfelde
 Zossen
 Falkenberg/Elster
 Bad Saarow
 Beelitz Stadt

Kommunale Gesellschaften

Bad Belzig
 Brandenburg/Havel
 Lübbenau



Eigentümer bei realisierten Projekten

Unternehmen/Private

Fürstenberg (Havel)
 Fürstenwalde
 Großräschen
 Ortrand
 Potsdam Hbf
 Hennigsdorf
 Blumberg (Mark)
 Bad Wilsnack
 Velten (Mark)
 Dallgow-Döberitz
 Briesen
 Strausberg Nord
 Rehfelde
 Basdorf / Wandlitzsee

Genossenschaften/Vereine

Dannenwalde
 Biesenthal
 Wiesenburg (Mark)

