

	Erweiterungsbau mit TG	Erweiterungsbau ohne TG	Kauf an der Strusbek 23	Miete An der Strusbek 23	Kauf Fritz-Reuter- Str. 2	Miete Fritz-Reuter- Str. 2	Mietkauf Fritz- Reuter-Str. 2
Anschaffungskosten (AK)				328.440 € / Jahr (27.370 EUR Brutto monatl. / 2.178 Qm)		178.094,04 € / Jahr (13.736,17 EUR Brutto monatl. / 970 Qm+65EUR je 17 Stellplätze)	299.880 € / Jahr (24.990 EUR Brutto pro Monat)
Anzahl Mitarbeiter im Gebäude (Gemäß Raumprogramm Erweiterungsbau und Kapazitäten an der Strusbek und Fritz-Reuter- Straße 2)	61	61	70			43	43
Nebenkosten (Grunderwerbssteuer, Notar etc.) 6,5 %			355.810,00 €		247.520,00 €		389.844,00 €
Umbaukosten durch Anforderungen an Barrierefreiheit, Brandschutz, Energie (zusätzl. Treppenhaus, Fahrstuhl, neue Heizungsanlage mit 30% erneuerbaren Energien durch bspw. PV, teilweise Erneuerung Fenster)			1.000.000,00 €	1.000.000,00 €	1.000.000,00 €	1.000.000,00 €	1.000.000,00 €
Zwischensumme	6.576.358,00 €	5.493.458,00 €	6.829.880,00 €		5.055.563,00 €		6.997.600,00 €
Restnutzungsdauer Büro- /verwaltungsgebäude 60 Jahre abzüglich Anzahl Jahre seit Fertigstellung	60	60	34		37	37	37
Barwertfaktor für die Kapitalisierung gemäß ImmoWertV Anl. 1; Liegenschaftszins 4,2 - gemäß des Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Stormarn erstellten Grundstücksmarktbericht 2020 für den Kreis Stormarn	21,83 301.250,44 €	21,83 251.644,39 €	17,93 380.892,13 €	364.568,40 €	271.395,91 €	197.684,38 €	299.880,00 €
Abschreibung, Mittelrückfluss/Jahr			21.405,72 €	21.405,72 €	21.405,72 €	21.405,72 €	21.405,72 €
IT-Strusbek, Glasfaseranbindung Rathaus etc.							
Jährliche Gebäudekosten	301.250,44 €	251.644,39 €	402.297,85 €	385.974,12 €	292.801,63 €	219.090,10 €	321.285,72 €
Kosten Arbeitsplatz/pro Mitarbeiter (ohne evtl. Homeoffice-AP)	4.938,53 €	4.125,32 €	5.747,11 €	5.513,92 €	6.809,34 €	5.095,12 €	7.471,76 €
Leasing Dienstwagen, 2 Stk Strusbek, 1 Stk. Fritz Reuter Str.			6.480,00 €	6.480,00 €	3.240,00 €	3.240,00 €	3.240,00 €
1/1/2 Stellen zusätzlich für Mehraufwand pro Monat durch Anbindung Strusbek an das Haupthaus (Bauakten 28h, Post 16h, Betreuung Haupthaus durch ZGW 6h, Support IT 1h, nicht eingerechnet sind zusätzl. Wege für Termine)			72.000,00 €	72.000,00 €	72.000,00 €	72.000,00 €	72.000,00 €
Kosten inkl. Abschreibung pro Jahr	301.250,44 €	251.644,39 €	480.777,85 €	464.454,12 €	368.041,63 €	294.330,10 €	396.525,72 €

Abb. 1: Kostenvergleich Erweiterungsbau und Alternativen - Abschreibungskalkulation mittels Barwertfaktor
Quelle: Stadt Ahrensburg

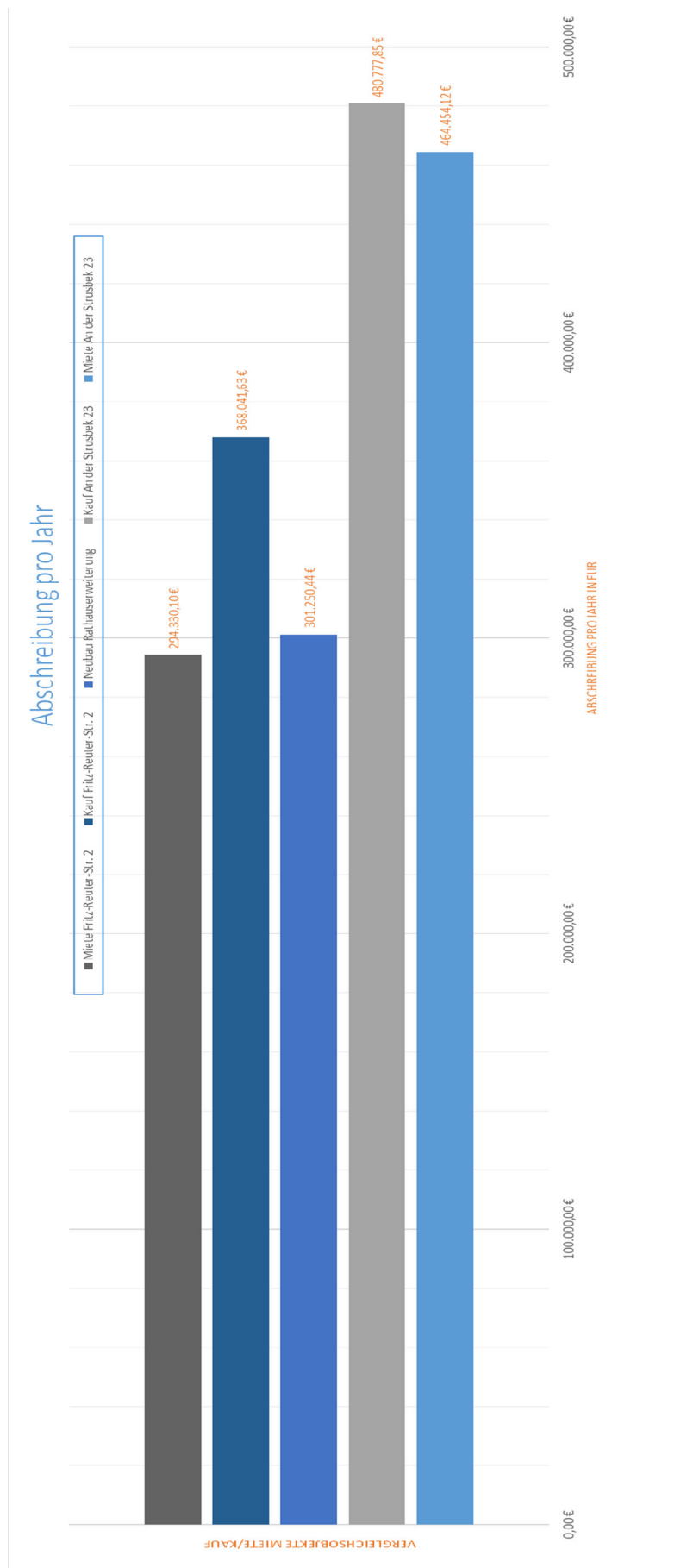


Abb. 2: Kostenvergleich Erweiterungsbau und Alternativen - Abschreibung/Mittelrückfluss pro Jahr
Quelle: Stadt Ahrensburg

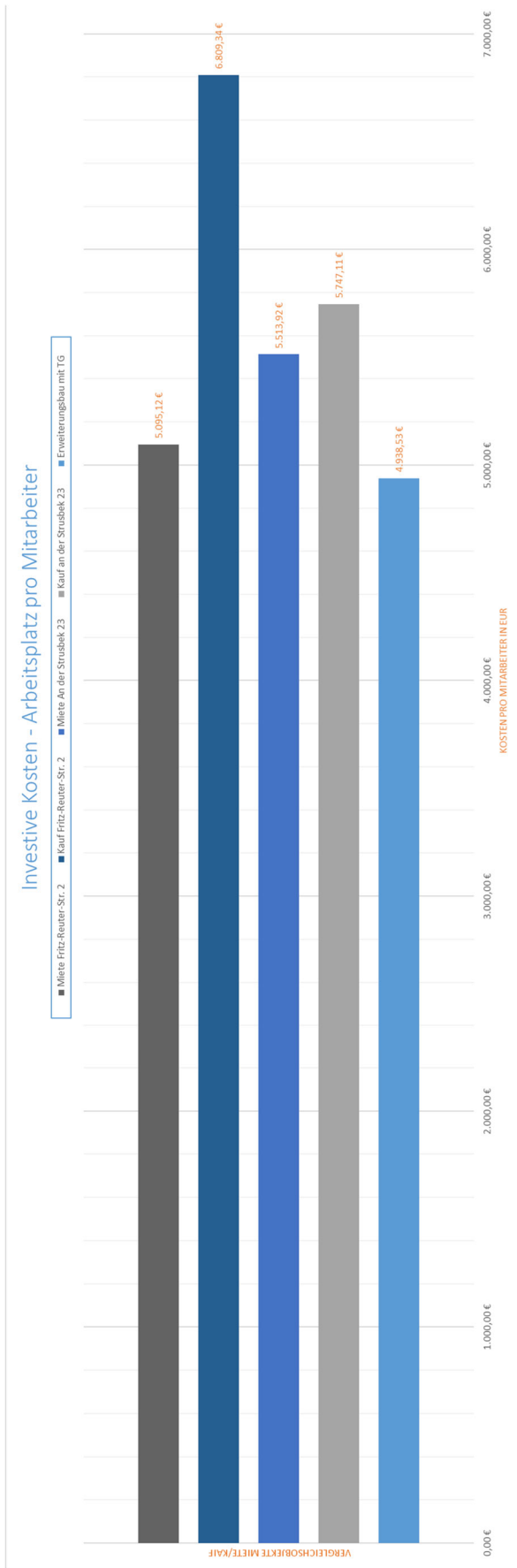


Abb. 3: Investive Kosten – Arbeitsplatz je Mitarbeiter
 Quelle: Stadt Ahrensburg