



Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt Harburg

Antwort / Stellungnahme des Bezirksamtes	Drucksachen–Nr.: 22-0677.01 Datum: 20.05.2025
---	---

Beratungsfolge		
	Gremium	Datum
Öffentlich	Hauptausschuss	

Antwort auf Anfrage CDU betr. De Stuuv - zu hohe Warmmiete?

Sachverhalt:

De Stuuv, das Quartiershaus Ohrnsweg, zeichnet sich dadurch aus, dass es ein Treffpunkt für alle sein soll. Die Trägerschaft Verwaltung liegt beim DRK Pädagogik gGmbH.

Das Gebäude soll Anlaufpunkt für alle Bürger in unterschiedlichen gemeinnützigen Einrichtungen sein.

Im Jahre 2024 erfolgte die Eröffnungsfeier.

Wir fragen die Verwaltung:

1. Wie hoch ist die monatliche Quadratmetermiete im Gebäude?
2. Wie hoch sind die Nebenkosten pro Quadratmeter pro Monat?
 - 2.1 Wies setzen diese sich zusammen?
3. Wer hat die Miete festgelegt?
4. Wie hoch sind die ortsüblichen Mietpreise für Büroflächen?
5. Wie hoch sind die ortsüblichen Nebenkosten für Büroflächen?
6. Nach welchem Energiestandard wurde das Gebäude errichtet?
7. Wie erfolgt die Wärmeversorgung für das Gebäude?
 - 7.1 Falls keine Wärmepumpe installiert wurde, warum nicht?
8. Wird die Wärmeenergie der Abluft zurückgewonnen?
 - 8.1 Wenn nein, warum nicht?
 - 10.2 Welches Lüftungskonzept liegt zugrunde?
9. Wurde auf dem Dach des Gebäudes Photovoltaikanlagen errichtet?

9.1 Wenn nein, warum nicht?

10. Wieviel Quadratmeter sind derzeit fest vermietet?
11. Wer trägt die Kosten für die ausbleibende Miete?
12. Wer trägt die die ausbleibenden Nebenkosten?

Hamburg, am 09.05.2025

FREIE UND HANSESTADT HAMBURG
Bezirksamt Harburg

21. Mai 2025

Das Bezirksamt Harburg beantwortet die Kleinen Anfrage der CDU-Fraktion Drs. 22-0677, wie folgt:

1. Wie hoch ist die monatliche Quadratmetermiete im Gebäude?

Die monatliche Nettokaltmiete liegt derzeit bei 13,64 Euro/m².

2. Wie hoch sind die Nebenkosten pro Quadratmeter pro Monat?

2.1 Wie setzen diese sich zusammen?

Zur monatlichen Nettokaltmiete werden folgende Positionen addiert: Betriebskosten in Höhe von 7,00 Euro/m² und Heizkosten in Höhe von 1,80 Euro/m² sowie Verwaltungskosten in Höhe von 0,42 Euro/m². Die Summe dieser Positionen beträgt 9,22 Euro/m². Insgesamt ergibt sich daraus eine Brutto-/Warmmiete i.H.v. 22,86 Euro/ m².

Alle Mietparteien zahlen die Nebenkosten als Vorauszahlung. Die Vorauszahlungen für die Betriebs- und Heizkosten sind derzeit noch Annahmewerte auf Basis von Kostenschätzung, da es sich hier um ein neues Gebäude handelt, für das bisher nur wenig Erfahrungswerte vorhanden sind. Die Vorauszahlungen für die Betriebs- und Heizkosten können sich zudem nach Abrechnung der jeweiligen Jahre noch anpassen. Daher kann es je Jahr zu unterschiedlichen Warmmieten kommen.

3. Wer hat die Miete festgelegt?

Die Miete wurde von der Sprinkenhof GmbH auf Grundlage der Erstellungs (AfA)- und Nebenkosten errechnet.

4. Wie hoch sind die ortsüblichen Mietpreise für Büroflächen?

Dem Bezirksamt Harburg liegen keine Informationen zu den ortsüblichen Mietpreisen für Büro- und Gewerbeflächen vor. Die tatsächlichen Mietpreise sind entscheidend von der Lage, dem Gebäude- und Sanierungszustand usw. abhängig. Überdies ist der Bestand an Büroflächen im Bereich Fischbek sehr gering.

Zur Orientierung kann jedoch der aktuelle „Immobilienmarktbericht Hamburg“ des Gutachterausschusses für Grundstückswerte herangezogen werden (im Internet verfügbar unter: <https://www.hamburg.de/politik-und-verwaltung/behoerden/behoerde-fuer-stadtentwicklung-und-wohnen/aemter-und-landesbetrieb/landesbetrieb-geoinformation-und-vermessung/produkte-und-dienstleistungen/infos-ueber-grundstuecke/gutachterausschuss-fuer-grundstueckswerte/immobilienmarktbericht-238656>).

Zusätzlich verweist das Bezirksamt Harburg auf die weiteren öffentlich einsehbaren Marktberichte (z.B. auf der Website der Hamburg Invest unter <https://hamburg-business.com/de/gewerbeimmobilien/gewerbeimmobilienmarkt/marktberichte>).

Entsprechend des u.a. dort veröffentlichten Büromarktberichtes 01/2025 für Hamburg des Maklerhauses Angermann liegt die Mietpreisspanne für Büroflächen im Bezirk Harburg zwischen ca. 10,00 und ca. 18,00 Euro/ m² Nettokaltmiete zzgl. Nebenkosten und MwSt. und damit deutlich unter der Hamburger Durchschnittsmiete von 21,75 Euro/m² nettokalt.

Der Vollständigkeit halber weist das Bezirksamt darauf hin, dass das Quartiershaus de Stuuv kein Bürogebäude bzw. kein Gebäude mit Büroflächen ist. Das Gebäude hält Gemeinbedarfsflächen vor.

5. Wie hoch sind die ortsüblichen Nebenkosten für Büroflächen?

Dem Bezirksamt Harburg liegen keine Informationen zu den ortsüblichen Nebenkosten für Büro- und Gewerbeflächen vor. Überdies ist der Bestand an Büroflächen im Bereich Fischbek sehr gering. Siehe dazu auch Antwort zu 4..

6. Nach welchem Energiestandard wurde das Gebäude errichtet?

Lt. vorliegendem Energieausweis liegt der Primärenergiebedarf des Gebäudes bei 44,12 kWh/(m²*a) bei einem Anforderungswert gemäß Gebäudeenergiegesetz für Neubauten in Höhe von 100 kWh/(m²*a).

7. Wie erfolgt die Wärmeversorgung für das Gebäude?

Das Gebäude verfügt über eine Luft-Wärmepumpe für die Wärmeversorgung (Heizung und Wasser).

7.1 Falls keine Wärmepumpe installiert wurde, warum nicht?

Entfällt.

8. Wird die Wärmeenergie der Abluft zurückgewonnen?

Ja.

8.1 Wenn nein, warum nicht?

Entfällt.

8.2 Welches Lüftungskonzept liegt zugrunde?

Das Lüftungskonzept sieht vor, dass alle innenliegenden Räume über die Lüftungsanlage be- und entlüftet werden. Alle außenliegenden Räume haben Fenster mit motorisch betriebene Oberlichtern, die zur natürlichen Lüftung und auch zur nächtlichen Kühlung genutzt werden.

9. *Wurde auf dem Dach des Gebäudes Photovoltaikanlagen errichtet?*

Nein.

9.1 *Wenn nein, warum nicht?*

Zwischen Hamburg Energie Solar und dem Bezirksamt Harburg sind die Gespräche zur Ausrüstung des Gebäudes noch nicht abgeschlossen.

10. *Wieviel Quadratmeter sind derzeit fest vermietet?*

Von den 1.310 m² Nettogrundfläche sind derzeit ca. 420 m² (inkl. Nebenflächen) nicht vermietet. Der Rest ist vermietet.

11. *Wer trägt die Kosten für die ausbleibende Miete?*

Derzeit trägt das Bezirksamt die Kosten.

12. *Wer trägt die die ausbleibenden Nebenkosten?*

Derzeit trägt das Bezirksamt die Kosten.

i.V. Queckenstedt