

# Niederschrift

über die öffentliche Sitzung des Sozial- und Liegenschaftsausschusses der  
Gemeinde Aumühle am Dienstag, dem 23.02.2010 - Nr.1/2010 - 20.00 Uhr in  
Aumühle (Rathaus, Bismarckallee 21), t6

---

**Anwesend:**     **Vorsitzender Bernd-Ulrich Leddin**  
stellv. Vorsitzende Barbara Neinass  
Mitglied Uwe Edler  
Mitglied Dr. Angelika Müller  
Mitglied Andrea Tschacher  
Mitglied Kaspar von Wedel  
stellv. Mitglied Sabine Bartmann-Hein

**Es fehlen:**     Mitglied Solveig Sentek

**Außerdem:**    Bürgermeister Dieter Giese  
Protokollführerin Frau Gohle  
Herr Jäger Amt Hohe Elbgeest  
Frau Kreuzfeld Amt Hohe Elbgeest  
Herr Wessling, Firma Savills

## **Zu TOP 1.     Eröffnung und Begrüßung**

Der Vorsitzende, Herr Leddin, eröffnet die öffentliche Sitzung des Sozial- und Liegenschaftsausschusses um 20.00 Uhr und begrüßt die Anwesenden.

Er stellt fest, dass

- a)           die Mitglieder durch schriftliche Einladung vom 08.02.2010 form- und fristgerecht eingeladen worden sind,
- b)           Zeit, Ort und Tagesordnung der Sitzung öffentlich durch Aushang bekannt gemacht worden sind,
- c)           der Ausschuss beschlussfähig ist, da mehr als die Hälfte der gesetzlichen Anzahl der Mitglieder anwesend ist.

## **Tagesordnung**

- 1.           Eröffnung und Begrüßung
- 2.           Genehmigung der Tagesordnung für den öffentlichen Teil
- 3.           Genehmigung der Niederschrift der letzten öffentlichen Sitzung vom 01.12.2009
- 4.           Mögliche Mieterhöhungen (Fa. Savills)
- 5.           Energetische Sanierung Weidenstieg KfW-Darlehen (Fa. Savills Sachstand)

6. Anfragen und Mitteilungen
14. Bekanntgabe der Beschlüsse aus nichtöffentlicher Sitzung

## **Zu TOP 2. Genehmigung der Tagesordnung für den öffentlichen Teil**

### **Sachverhalt:**

Es bestehen keine Änderungs-/Ergänzungswünsche zur Tagesordnung.

### **Beratungsergebnis:**

Anwesend	Dafür	Dagegen	Enthaltung	Laut Beschlussvorschlag	Abweichender Beschluss
7	7	0	0	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Aufgrund des § 22 GO waren keine Ausschussmitglieder von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen; sie waren weder bei der Beratung noch Abstimmung anwesend.

## **Zu TOP 3. Genehmigung der Niederschrift der letzten öffentlichen Sitzung vom 01.12.2009**

### **Sachverhalt**

Es bestehen folgende Änderungs-/Ergänzungswünsche zur Niederschrift der letzten Sitzung vom 01.12.2009.

### **Beschluss:**

Der Sozial- und Liegenschaftsausschuss beschließt, die Niederschrift wie folgt zu ändern:

Seite 4 öffentlicher Teil: HHst: 88000.50000: Absatz 4, Zeile 7: hier muss es „stattdessen laufend“ heißen.

### **Beratungsergebnis:**

anwesend	Dafür	dagegen	Enthaltung	Laut Beschlussvorschlag	Abweichender Beschluss
7	7	0	0	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Aufgrund des § 22 GO waren keine Ausschussmitglieder von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen; sie waren weder bei der Beratung noch Abstimmung anwesend.

## **Zu TOP 4.      Mögliche Mieterhöhungen (Fa. Savills)**

Frau Tschacher verlässt den Raum wegen Befangenheit.

### **Sachverhalt:**

#### **Mieterhöhungen der Bestandsmieten – Neuvermietungen**

##### **1. Neuvermietungen – sanierte Wohnungen**

Die Hausverwaltung schlägt vor, dass sanierte Wohnungen zukünftig zu einem Mietzins in Höhe von 6,80 €/m<sup>2</sup> vermietet werden sollten.

Folge der Neuvermietungen zu diesem Mietzins ist, dass die Gemeinde Aumühle sich hierdurch selbst vergleichbaren Wohnraum für eine Mieterhöhung der Bestandsmieten der sanierten Wohnungen schafft.

Des Weiteren rät die Hausverwaltung, dass zukünftig in den Mietverträgen vereinbart wird, dass die Miete gemäß Indexvereinbarung erhöht werden kann. Vorteil an dieser Verfahrensweise ist, dass für eine Mieterhöhung kein vergleichbarer Wohnraum herangezogen werden muss, sondern nur der Verbraucherpreisindex Basis für eine Mieterhöhung sein wird.

##### **2. Mieterhöhungen Bestandsmieten – sanierte Wohnungen**

Die Verwaltung schlägt vor, dass die Mieten der bereits sanierten Wohnungen der Gemeinde Aumühle, welche aktuell einen Quadratmetermietzins in Höhe von 6,39 € bzw. 6,40 € aufweisen, gemäß § 558 BGB „Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete“ erhöht werden.

Hierfür sollte Wohnraum aus den Gemeinden Wentorf und Dassendorf sowie der Städte Schwarzenbek und Reinbek als auch aus eigenen Objekten der Gemeinde Aumühle (Wohnung Nr. 8 in der Bürgerstraße 6,84 €/m<sup>2</sup>) herangezogen werden.

Sofern der Vorschlag bezüglich der Erhöhung des Mietzinses bei Neuvermietungen angenommen wird, würde man hierdurch zu weiteren vergleichbaren Wohnraum gelangen, der bei einer Erhöhung nach § 558 BGB aufgeführt werden kann.

Die max. Erhöhung sollte ca. 0,40 €/m<sup>2</sup> betragen, sodass wir auf eine Erhöhung des Mietzins von 6,39 €/m<sup>2</sup> bzw. 6,40 €/m<sup>2</sup> auf 6,80 €/m<sup>2</sup> kommen.

##### **3. Mieterhöhungen Bestandsmieten – unsanierte Wohnungen**

Auch hier können die Mieten nur gemäß § 558 BGB erhöht werden, wofür wiederum vergleichbarer Wohnraum aus den umliegenden Gemeinden herangezogen werden sollte.

Die möglichen Erhöhungen, wenn wir vorab als Vergleichswert 6,40 €/m<sup>2</sup> ansetzen, können den beigefügten Tabellen entnommen werden.

Die von der Firma Savills erarbeiteten Unterlagen werden diskutiert. Es wird verabredet, in dieser Sitzung keine Entscheidung zu fällen, sondern eine Arbeitsgruppe (Frau Neinass, Frau Bartmann-Hein und Frau Dr. Müller) zu bitten, bis zur nächsten Sitzung (vermutlich April) einen Vorschlag zu machen.

### **Beschlussvorschlag:**

Der Sozial- und Liegenschaftsausschuss beschließt, dem Finanzausschuss zu empfehlen, der Gemeindevertretung zu beschließen,

- den Mietzins bei Neuvermietungen von sanierten Wohnungen auf 6,80 €/m<sup>2</sup> zu erhöhen und Mieterhöhungen gemäß Indexvereinbarungen per Mietvertrag zu Vereinbaren,
- den Mietzins von bereits sanierten Wohnungen anhand von Vergleichsmieten um max. 0,40 €/m<sup>2</sup> auf 6,80 €/m<sup>2</sup> zu erhöhen,
- den Mietzins von unsanierten Wohnungen anhand von Vergleichsmieten bis zur gesetzlichen Grenze von max. 20 % zu erhöhen.

### **Beratungsergebnis:**

anwesend	dafür	dagegen	Enthaltung	Laut Beschlussvorschlag	Abweichender Beschluss
				<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Aufgrund des § 22 GO war folgendes Ausschussmitglied von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen; sie war weder bei der Beratung noch Abstimmung anwesend: Frau Andrea Tschacher

### **Zu TOP 5. Energetische Sanierung Weidenstieg KfW-Darlehen (Fa. Savills Sachstand)**

Herr Wessling berichtet, dass der nächste Schritt wäre, ein Ingenieurbüro zu beauftragen. Hier sollte ein dem Amt bekanntes Büro beauftragt werden. Hierbei handelt es sich um das Ingenieurbüro, das bereits das energietechnische Gutachten für die Ann-Mari-von-Bismarck-Schule erstellt hat.

Herr Wessling setzt sich mit Herrn Jäger in Verbindung zwecks Adresse des Ingenieurbüros, sodass dann bis zur nächsten Sitzung Ergebnisse vorliegen.

### **Zu TOP 6. Anfragen und Mitteilungen**

Frau Neinass stellt an Herrn Wessling folgende Frage:

Fünf-Jahres-Plan: Elektrohausanschlüsse müssen in den nächsten 5 Jahren verstärkt werden. Dies ist in den Sanierungsmaßnahmen mit inbegriffen.

Stolperstelle in der Pflingstholzallee ist im Auftrag, so Herr Wessling.

Weidenstieg 16 + 18: Hier beschweren sich die Anwohner, dass die Mülleimer so dicht am Hauseingang stehen. Herr Wessling berichtet, dass hier kein anderer Platz für ist.

Herr Leddin berichtet, dass laut Zuständigkeitsordnung zur Hauptsatzung der Gemeinde Aumühle dieser Ausschuss zuständig ist für soziale Einrichtungen, wie z.B. die Schwesternstation und hier abschließend beschließt.

Hier wird berichtet, dass diese Aufgabe in den Zuständigkeitsbereich der Stiftung übergegangen ist. Die Zuständigkeitsordnung, so einige Ausschussmitglieder, ist allerdings auch veraltet und muss überarbeitet werden.

Die Verwaltung wird gebeten, diese Satzung zu überarbeiten.

Ende des öffentlichen Teils um 20:52 Uhr.

---

Leddin  
Vorsitzender

---

Gohle  
Protokollführerin

## Niederschrift

über die öffentliche Sitzung des Sozial- und Liegenschaftsausschusses der  
Gemeinde Aumühle am Dienstag, dem 23.02.2010 - Nr.1/2010 - 20.00 Uhr in  
Aumühle (Rathaus, Bismarckallee 21), tö

---

**Anwesend:**     **Vorsitzender Bernd-Ulrich Leddin**  
stellv. Vorsitzende Barbara Neinass  
Mitglied Uwe Edler  
Mitglied Dr. Angelika Müller  
Mitglied Andrea Tschacher  
Mitglied Kaspar von Wedel  
stellv. Mitglied Sabine Bartmann-Heil

**Es fehlen:**     Mitglied Solveig Sentek

**Außerdem:**    Bürgermeister Dieter Giese  
Herr Jäger Amt Hohe Elbgeest  
Frau Kreuzfeld Amt Hohe Elbgeest  
Herr Wessling, Firma Savills  
Protokollführerin Frau Gohle

### **Zu TOP 14.     Bekanntgabe der Beschlüsse aus nichtöffentlicher Sitzung**

Es erfolgt keine Bekanntgabe der Beschlüsse aus nichtöffentlicher Sitzung, da kein Öffentlichkeit anwesen ist.

Der Vorsitzende, Herr Bernd-Ulrich Leddin, beendet um 20:52 Uhr die öffentliche Sitzung.

---

Leddin  
Vorsitzender

---

Gohle  
Protokollführerin