

# Neuigkeiten aus der Mietergemeinschaft

[22. März 2021]



Mietergemeinschaft  
Schönefelder Höfe



## Neubau Ecke Kohlweg

*Gedanken zum Neubau von Sozialwohnungen durch Vonovia*

Ende Dezember wurden Mieter\*innen in den Schönefelder Höfen über den geplanten Bau von Sozialwohnungen durch Vonovia informiert. Wenig später konnte man es auch in verschiedenen Zeitungen lesen, so schreibt z.B. die L-iz vom 06.01.2021: „Vonovia [...] schafft bezahlbaren Wohnraum in unterschiedlichen Größen. Bei den 40 neuen Wohnungen handelt es sich durchweg um sozial geförderten Wohnraum: In dem Neubau entstehen 1-, 1,5-, 2- und 3-Raumwohnungen zwischen 34qm und 73qm Größe. Die fertiggestellten

Wohnungen werden 15 Jahre mietpreisgebunden sein und zu einer Kaltmiete von 6,50 € /qm angeboten.“ Und René Berott, Regionalbereichsleiter Leipzig der Vonovia GmbH, prahlt: „Wir investieren am Kohlweg rund 6,8 Millionen Euro – das zeigt unser Bekenntnis zu unserem langfristigen Engagement in Leipzig. Und für uns sind die Schönefelder Höfe eine Perle. Mit dem neuen Gebäude wird es hier nun noch schöner“.

# Neuigkeiten aus der Mietergemeinschaft

[22. März 2021]



Mietergemeinschaft  
Schönefelder Höfe

Auf den ersten Blick eine positive Nachricht, möchte man meinen. Wohnungen in Leipzig sind knapp.

Auf den zweiten Blick aber erscheint die Freude weniger angebracht, denn der soziale Wohnungsbau in Deutschland ist in hohem Maße ineffizient und überhaupt nicht nachhaltig organisiert. Private Wohnungsunternehmen wie Vonovia verpflichten sich zwar die errichteten Wohnungen für einen bestimmten Zeitraum als Sozialwohnung zu vermieten. Finanziert werden die Neubauten allerdings oftmals mit günstigen Krediten aus öffentlicher Hand und nach Ablauf des Bindungszeitraums stehen die Wohnungen den Bauherren wieder zur freien Verfügung, die Mieten können dann entsprechend dem Mietspiegel erhöht werden. Öffentliche Investitionen, so verschiedene Wissenschaftler\*innen in einem Statement ‚Für eine wirklich soziale Wohnungspolitik‘, seien damit *„nichts anderes als die Subvention von privaten Unternehmen mit Steuergeldern.“*<sup>1</sup>

Bei einem börsennotierten Immobilienkonzern wie Vonovia, der jährlich Gewinne in Millionenhöhe

abschöpft, gleichzeitig aber Mieter\*innen an ihre Belastungs- und Bezahlgrenzen treibt, ist das nicht die Form der sozialen Investitionen, die wir uns vorstellen. Für die nachhaltige Stärkung von sozialem Wohnungsbau braucht es anstelle kurzfristiger Kooperationen mit renditeorientierten Konzernen, eine langfristige Stärkung von kommunalen Wohnungsbaugesellschaften, Genossenschaften und anderen gemeinwohlorientierten Akteuren.

Gleichzeitig müssen auch diese wieder zu sozialen Handeln verpflichtet und demokratisiert werden: Die Mitbestimmung der Mieter\*innen muss auch hier gestärkt werden!

Dass Mitbestimmung einem Vermieter wie Vonovia fern liegt, zeigt sich auch an der Kommunikation über den Neubau. Mieter\*innen und Anwohner\*innen wurden zwar über das Bauvorhaben informiert, viele Fragen, die die Umsetzung des Neubaus betreffen, bleiben aber offen. So bemerkt eine Mieterin aus dem Kohlweg, dass neben Baulärm und -schmutz vor allem die Punkte Müll, Parkplätze und das Trocknen von Wäsche problematisch erscheinen: *„Die Mülltonnen, die bisher auf dem*

---

<sup>1</sup> <https://zeitschrift-suburban.de/sys/index.php/suburban/article/view/411/585>

# Neuigkeiten aus der Mietergemeinschaft

[22. März 2021]



Mietergemeinschaft  
Schönefelder Höfe

*zukünftigen Baugelände standen, wurden zum 2. Containerplatz Ecke Kohlweg/ Baunackstraße gebracht. Damit stehen jetzt dort mehr als doppelt so viele Mülltonnen. Die Mieter der Wohnungen in unmittelbarer Nähe freuen sich sicher jetzt schon, bei steigenden Temperaturen nachts die Fenster zu öffnen oder ihre freie Zeit in der Loggia zu genießen. Auch der bisher mögliche ebenerdige Zugang zu den Mülltonnen ist nicht mehr gegeben. Jetzt führt der Weg durch den Keller und die Treppe zum Innenhof.“ Auch*

fallen während der Bauphase dringend benötigte Parkplätze weg. Ob das Trocknen der Wäsche im Innenhof in diesen zwei Jahren möglich sein wird, bleibt abzuwarten.

Der Neubau am Kohlweg als Teil der „Perle Schönefelder Höfe“ ist also vor allem eins: Ein weiterer Garant langfristiger Gewinne für Vonovia. Eine Lösung bezahlbaren Wohnraum in der Stadt dauerhaft zu sichern, sähe anders aus – von der Entscheidung bis zur Umsetzung.

## Modernisierungserhöhungen

*Was ist zu beachten? Wie kann man sich wehren?*

Auch in Leipzig bekommen Mieterinnen und Mieter zunehmend Modernisierungsankündigungen von Vonovia. Modernisierungen sind ein gerne genutztes Mittel, um die Mieteinnahmen zu steigern. Nach Gesetz kann Vonovia 8% der Modernisierungskosten dauerhaft auf die Miete aufschlagen. Das gibt Vonovia die Möglichkeit, die abgesenkte Kappungsgrenze von Mieterhöhungen zu umgehen, nach der die Miete innerhalb von drei Jahren um nicht mehr als 15% erhöht werden darf. Anders als von Vonovia angekündigt, fallen die Energiekosteneinsparungen durch energetische Modernisierungen gegenüber den Mieterhöhungen meist kaum ins Gewicht. Dazu werden Kosten

und eventuelle Einsparungen von Vonovia häufig nur unzureichend offengelegt, sodass die Mieterhöhungen nicht nachvollziehbar sind.

Eine häufige Praxis von Vonovia ist es darüber hinaus, Erhalten als Modernisierungen zu verkaufen. Vonovia als Vermieter ist dazu verpflichtet, die Mietsache instandzuhalten, also beispielsweise alte Heizungsanlagen auszutauschen. Da aber die Erhaltung nicht durch Mieterhöhungen refinanziert werden kann, werden häufig Erhalten als Modernisierungen verkauft, um die Kosten auf die Mieterinnen und Mieter umzulegen.

# Neuigkeiten aus der Mietergemeinschaft

[22. März 2021]



Mietergemeinschaft  
Schönefelder Höfe

Da Schönefeld von der Stadt Leipzig nicht als Milieuschutzgebiet ernannt worden ist, was Mieterhöhungen durch Modernisierungen erschweren würde, kann Vonovia durch die Modernisierungen weiterhin viel Geld verdienen und die Mieten erhöhen. Dadurch werden immer mehr Leute von Verdrängung aus dem Stadtteil bedroht.

Werner und Ursula aus der Mietergemeinschaft beschäftigen sich seit Längerem bereits mit dem Thema Modernisierungen und haben weiterführende Informationen zu den

Modernisierungen in den Schönefelder Höfen und in Anger-Crottendorf zusammengetragen.

Diese Informationen zum Widerspruch zur neuen Heizungsanlage findet ihr auf unserer Website: [www.mietergemeinschaft-schoenefeld.de](http://www.mietergemeinschaft-schoenefeld.de).

Wenn auch ihr eine Modernisierungsankündigung erhalten habt, wendet euch gerne an uns, so dass wir gemeinsam dagegen angehen können.

## Krisengewinner Vonovia

*Warum von Vonovia keine Solidarität in der Pandemie zu erwarten ist*

Auf einer Kundgebung des Bündnisses für Solidarität am 19.12. hat Ursula aus unserer Mietergemeinschaft einen Redebeitrag gehalten, den wir hier in leicht gekürzter Version abdrucken wollen. In der eigentlichen Version sind noch weitere Ausführungen zu Modernisierungen enthalten, die im vorangehenden Artikel betrachtet worden sind.

„Hallo, guten Tag.

Mein Name ist Ursula. Ich wohne seit reichlich 7 Jahren in Anger Crottendorf und seit vier Jahren bin ich Mieterin bei Vonovia. Der Eigentümerwechsel vor vier Jahren zu Vonovia hat für uns Mieterinnen und Mieter vor allem Ärger bedeutet. Und sicher, bin ich froh in

Zeiten der Coronakrise überhaupt eine Wohnung zu haben, die ich weiterhin bezahlen kann. Immer mehr Menschen in Leipzig haben nicht einmal das. Trotzdem sorgt der Umgang von Vonovia mit uns Mieterinnen für viel Frust und Verunsicherung

Die Betriebskostenabrechnungen, die wir bekommen, sind nicht nachvollziehbar und nahezu immer falsch. Es tauchen auch immer wieder neue Abrechnungspositionen auf. Es ist seit langem bekannt, dass die Fehler bei den Abrechnungen nicht einfach nur einzelne Missgeschicke sind. Für Vonovia sind die Betriebskosten eine wichtige Einkommensquelle. Es wird trotz vorliegender Ablese-

# Neuigkeiten aus der Mietergemeinschaft

[22. März 2021]



Mietergemeinschaft  
Schönefelder Höfe

Verbrauchswerte für Wasser und Heizung alles über m<sup>2</sup> verteilt. Für den Wasserverbrauch müsste ich ca. 82,00 € zahlen. Vonovia stellte 345,00€ in Rechnung. Die nichtssagenden Antwortschreiben - wenn überhaupt - sind nicht die Lösung der Probleme. Gegen die falschen, sehr überhöhten Abrechnungen legte ich mehrfach Einspruch mit Termin zur Korrektur ein. Es erfolgte keine Reaktion von Vonovia. Erst als ich dementsprechend die Zahlung zurückgehalten habe, erhielt ich Mahnungen - mit einer Räumungsklage wurde gedroht und ein Inkassobüro wurde eingeschaltet! [...]

Es ist purer Hohn, dass Vonovia trotz solcher Praktiken in Corona-Zeiten von "Solidarität" zu sprechen wagt. Lächerlich, dass sie die gesetzlich verordneten Mietstundungen aus dem Frühjahr als einen solchen Akt der Solidarität verkaufen wollen. Viele von uns können sich die Mieten schon jetzt kaum leisten, wie soll es da möglich sein, die Mieten trotz Einkommensausfällen mit Zinsen zurückzuzahlen? Während wir Mieterinnen und Mieter die Gürtel enger schnallen müssen, kassiert Vonovia weiter ab. Während viele Konzerne aus dieser Krise Profit schlagen und Milliarden verdienen, ist die Coronakrise für viele Menschen existenzbedrohend und die gleichzeitig verordneten Maßnahmen sind persönlich nur schwer zu ertragen!

Vonovia ist ein absoluter Krisengewinner und das auf dem Rücken von Mieterinnen und Mietern, die die Kosten dieser Krise tragen. Während die Arbeitslosigkeit in Leipzig durch Corona im September um 33% höher war als im Vorjahr, hat Vonovia 2020 Rekordgewinne von über 1 Milliarde Euro eingefahren. Vonovias CEO Rolf Buch hat mit einem Jahreseinkommen von knapp 7 Millionen € sicherlich keinerlei Problem trotz Corona seine Miete zu zahlen - oder sich die eine oder andere Eigentumswohnung zuzulegen. Wenn so ein Unternehmen von Solidarität spricht, während sie systematisch Mieterinnen abzocken und sich im Zweifelsfall noch mit Sicher-Wohnen-Fonds vom Staat absichern lassen wollen, dann müssen wir dagegenhalten und zeigen, was Solidarität bedeutet!

Auch deshalb bin ich seit gut anderthalb Jahren aktives Mitglied der Mietergemeinschaft Schönefelder Höfe. Gemeinsam versuchen wir gegen die Betriebskostenabzocke vorzugehen und die Politik aufzufordern, endlich etwas gegen das Problem des Mietenwahnsinns zu unternehmen! Denn die Problematik ist nicht nur Teil der Auseinandersetzung zwischen Mietparteien. Vielmehr bieten Stadt, Land und Bund den Wohnungskonzernen immer weitreichendere Spielräume, um uns Mieterinnen und Mieter auszunehmen.

# Neuigkeiten aus der Mietergemeinschaft

[22. März 2021]



Mietergemeinschaft  
Schönefelder Höfe

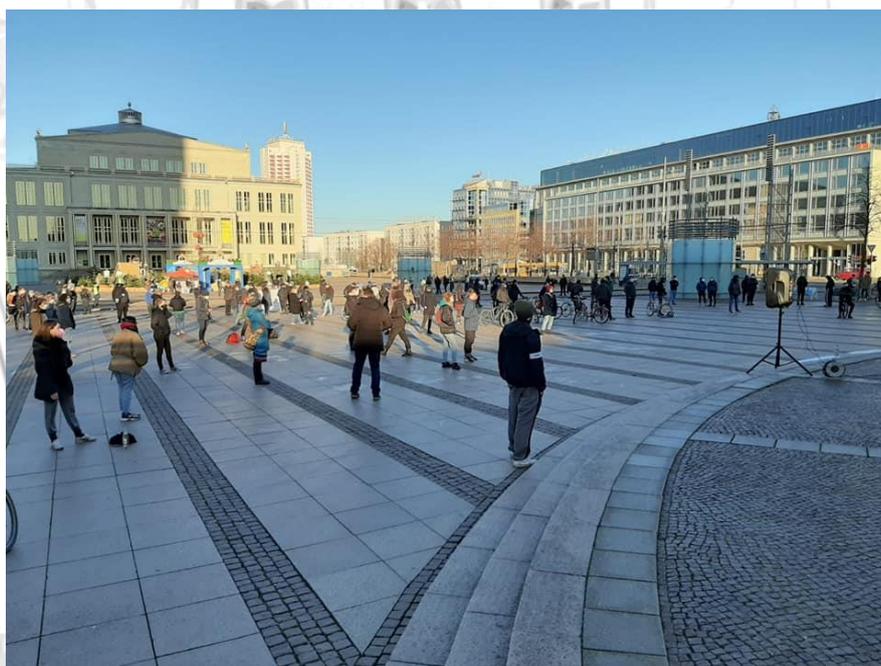
So frage ich, wie es sein kann,...

- dass - obwohl alle Angestellten, Selbständigen, Kulturschaffende, usw. den Gürtel während der Krise enger schnallen müssen - die Politik kein Wort über eine Kürzung der Mieten verliert?
- dass selbst in Zeiten der Pandemie Zwangsräumungen durchgeführt werden, um die Spekulationsgeschäfte der Immobilienriesen voranzutreiben?
- dass es die Gesetze ermöglichen, dass Konzerne wie Vonovia tausende von Wohnungen erwerben, ohne auch nur dafür einen Cent Steuer zu zahlen?
- dass die Stadt Leipzig ein so genanntes „Bündnis für bezahlbaren Wohnraum“ mit profitgetriebenen Konzernen wie Vonovia eingeht,

anstatt die Interessen der Mieterinnen gegen diese durchzusetzen!?

- dass die Stadt Leipzig große Bauprojekte an Konzerne wie Vonovia, die CG Gruppe oder die Instone Real Estate vergibt, obwohl ihr die Probleme mit solchen Konzernen bekannt sind?
- dass seit Jahren Gesetze geschrieben werden, die die Mieten in die Höhe treiben und jede Modernisierung von den Mietern und Mieterinnen letztlich mehrfach bezahlt wird?

Ich fordere die Stadt Leipzig, die sächsische Landesregierung und die Bundesregierung auf, diese Missstände endlich ernst zu nehmen und eine an den Bedürfnissen der Menschen und nicht der Börse orientierte Politik zu machen! [...]"



# Neuigkeiten aus der Mietergemeinschaft

[22. März 2021]



Mietergemeinschaft  
Schönefelder Höfe

## Housing Action Day

*Europaweiter Tag für das Grundrecht auf Wohnen*

In jedem Land ist die Situation ein bisschen anders. Aber überall in Europa gibt es die gleichen Probleme mit steigenden Mieten, Verdrängung und der Umwandlung von Wohnungen in Profitmaschinen. Vonovia und die anderen großen Wohnungsunternehmen sind sogenannte Europäische Aktiengesellschaften, was ihnen erlaubt, Mitbestimmungsrechte von Beschäftigten zu umgehen. Vonovia ist außerdem auch auf dem Wohnungsmarkt in Österreich und Schweden aktiv und streckt die Hände nach Frankreich und Holland aus. In der europaweiten Zusammenarbeit sind die Unternehmer den Mieterinnen und Mietern voraus. Es wird Zeit, das zu ändern! Je mehr Menschen sich über Grenzen hinweg für eine gemeinwohlorientierte Wohnraumversorgung und Stadtentwicklung einsetzen, desto größer die Chance auf Erfolg!

Deshalb gibt es seit einigen Jahren den Europäischen Aktionstag für bezahlbares Wohnen. Er findet Ende

März statt, weil dann in vielen Ländern die Winterpause für Zwangsräumungen endet und Mieterinnen/Mieter, die nicht zahlen können oder denen gekündigt wurde, auf die Straße gesetzt werden. Dieses Jahr ist der Aktionstag am 27. März. Die Mietergemeinschaft Schönefelder Höfe beteiligt sich unter anderem mit einer Sendung im Freien Radio (Radio Blau).

**Besser Wohnen Radio: 27.3. um 16 bis 17 Uhr bei Radio Blau auf den Frequenzen 99,2 MHz, 94,4 MHz und 89,2 MHz und im Internet: <http://stream.radioblau.de/>**



# Neuigkeiten aus der Mietergemeinschaft

[22. März 2021]



Mietergemeinschaft  
Schönefelder Höfe

## Vernetzung

*Solidarische Grüße aus Jena*



(Quelle: Bürgerinitiative Jena)

Liebe Mieterinnen und Mieter in Leipzig, in den meisten Städten der BRD steigen die Mieten regelmäßig, ohne dass irgendetwas an den Wohnungen gemacht wird. Gleichzeitig werden mit unseren Mieten insbesondere von den großen Wohnungsgesellschaften jedes Jahr Gewinne in Millionenhöhe erwirtschaftet. Wir glauben daran, dass sich diese Probleme verändern lassen. Deshalb gründete sich im Februar 2018 die „Bürgerinitiative für soziales Wohnen in Jena“, um Mieterinnen und Mieter für die Durchsetzung ihrer Interessen zusammenzubringen. Langfristig zielen wir auf eine gemeinwohlorientierte Wohnraumversorgung und auf weitreichende demokratische Mitbestimmung für Mieterinnen und Mieter. Zurzeit unterstützen wir vor allem Hausgemeinschaften, die sich gegen Mieterhöhungen wehren oder für

bessere Bedingungen bei einer anstehenden Sanierung einsetzen. Zudem kämpfen wir mit einer Petition an das Wohnungsunternehmen jenawohnen gegen die immer steigenden Nebenkosten. Wir konnten auch schon kleine kommunalpolitische Erfolge feiern, wie die Einführung der Kappungsgrenze von 15% für ganz Jena. Trotzdem bleibt natürlich viel zu tun. In vielen Städten der BRD sind bereits Mieter- und Bürgerinitiativen entstanden, die sich dafür einsetzen, Wohnen als Menschenrecht einzufordern. Für die Verwirklichung dieses Rechts ist der Druck der Mieterinnen und Mieter überall im Land nötig. Für diesen gemeinsamen Kampf wünschen wir uns und Euch, aktive Mitstreiter und Mitstreiterinnen, viel Erfolg! Gemeinsam sind wir stärker!

Solidarische Grüße von der „Bürgerinitiative für soziales Wohnen in Jena“



# Neuigkeiten aus der Mietergemeinschaft

[22. März 2021]



## Abspann: Mietergemeinschaft analog & digital

*Wo es Infos rund um die Mietergemeinschaft gibt*

**Zum Newsletter.** Die Mietergemeinschaft Schönefelder Höfe trifft sich seit etwa zwei Jahren, um etwas gegen die Geschäftspraktiken der Vonovia SE zu unternehmen. Auf Grund der COVID-19-Pandemie können wir uns derzeit nicht zu Versammlungen treffen. Vonovia hat die Mieten jedoch nicht ausgesetzt und rechnet auch weiterhin Betriebskosten intransparent ab. Weil deshalb Forderungen nach fairem und gerechtem Wohnen jetzt umso wichtiger werden, veröffentlichen wir die »Neuigkeiten«. Wir wollen hier Informationen zur aktuellen Situation zusammentragen, Vonovias Geschäftspraktiken kritisieren und natürlich auch als Mietergemeinschaft diskutieren und in Kontakt bleiben. Damit wir auch trotz der akuten Beschränkungen weiter an einer besseren Wohnsituation im Viertel arbeiten können. Wer etwas gegen Vonovia unternehmen will, sich für die Arbeit der Mietergemeinschaft interessiert oder einfach gerne mit anderen Leuten aus dem Viertel in Kontakt kommen möchte, kann die Mietergemeinschaft Schönefelder Höfe jederzeit kontaktieren. Wir freuen uns auf Rückmeldungen, Kommentare oder Beiträge für zukünftige Ausgaben.

**Im Internet.** Da Treffen, Demonstrationen und Veranstaltungen in diesen Tagen nicht stattfinden können, gibt's die Mietergemeinschaft jetzt auch online in diversen Formaten:

*Webseite (befindet sich noch im Aufbau):*  
[www.mietergemeinschaft-schoenefeld.de](http://www.mietergemeinschaft-schoenefeld.de)

*Twitter:*  
[www.twitter.com/MGSchoenefeld\\_L](https://www.twitter.com/MGSchoenefeld_L)

*Facebook:*  
[www.facebook.de/MGSchoenefeld](https://www.facebook.de/MGSchoenefeld)

**Per Telefon.** Wer Fragen hat, Informationen oder Unterstützung sucht, kann sich auch jederzeit telefonisch melden: 0163 960193

