

Wem
gehört
Conne-
witz?

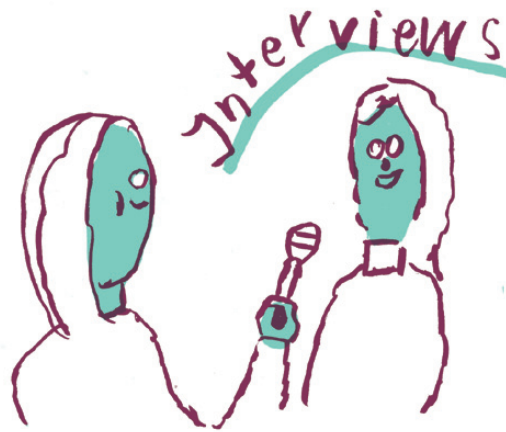
Wem gehört Connewitz?

Eine Stadtteilstudie von

Marius Strohdiek

Dennis Hof

Michael Janoschka



Warum diese Broschüre?

Connewitz verändert sich. Das merken viele, die hier wohnen: an steigenden Mieten, neuen Häusern, schwieriger Wohnungssuche, wechselnden Eigentümer:innen oder undurchsichtigen Nebenkosten. Viele fragen sich: Wem gehören die Häuser im Stadtteil? Wer entscheidet darüber, was mit ihnen passiert? Und warum ist das oft so schwer herauszufinden?

Diesen Fragen sind wir im Forschungsprojekt »Wem gehört Connewitz?« nachgegangen. Drei Jahre lang, von 2021 bis 2023, haben wir recherchiert, Häuser kartiert, hunderte Interviews geführt, Workshops organisiert und eine repräsentative Befragung von 429 zufällig ausgewählten Haushalten ausgewertet. Viele Connewitzer:innen haben uns von ihren Erfahrungen erzählt: mit Vermieter:innen, Hausverwaltungen, Mieterhöhungen, Nebenkosten, Sanierungen, Neubau, Wohnungssuche und Nachbarschaft.

Diese Broschüre gibt die wichtigsten Ergebnisse zurück in den Stadtteil. Sie zeigt, wie sich der Wohnungsmarkt verändert hat, welche Rolle Eigentümer:innen spielen, warum manche Mieten niedrig bleiben und andere stark steigen, wo Neubau entsteht und warum viele trotzdem keine bezahlbare Wohnung finden.

Jede Doppelseite widmet sich einem Thema. Grafiken zeigen zentrale Zahlen, kurze Texte ordnen sie ein. Dabei kommen auch die Bewohner:innen selbst zu Wort. Alle Aussagen wurden anonymisiert, damit keine Rückschlüsse auf einzelne Personen möglich sind.

Wir danken allen, die an der Befragung teilgenommen, mit uns gesprochen, Hinweise gegeben oder das Projekt unterstützt haben. Ohne dieses Wissen aus dem Stadtteil wäre diese Broschüre nicht möglich gewesen.

Inhalt und Themen

6 Leipzig wächst, Wohnen wird teurer
Aus Leerstand wurde Wohnungsknappheit.

8 Connewitz ist Zuhause
Viele fühlen sich hier verbunden.
Das Wohnen bereitet Sorgen.

10 Wem gehört Connewitz?
Das herauszufinden ist schwieriger,
als es sein sollte.

12 Systematisches Nichtwissen
Wer wenig weiß, kann schwer handeln.

14 Wer vermietet in Connewitz?
Bei wem man wohnt, prägt den Alltag.

16 Miethöhe
Die Miete hängt auch davon ab, wer vermietet.

18 Wenn Wohnen unter Druck gerät
Manche Vermieter:innen verwalten Wohnungen
verlässlich. Andere holen möglichst viel aus
ihnen heraus.

20 Wenn das Haus verkauft wird
Ein Eigentümer:inwechsel verändert nicht immer
alles. Aber oft steigt der Druck.

22 Miethöhe und Wohndauer
Wer lange wohnt, zahlt oft weniger.
Wer umziehen muss, zahlt mehr.

24 Heiz- und Nebenkosten
Die Sorge vor steigenden Nebenkosten
ist besonders groß.

- 26** **Energetische Sanierung**
Viele wünschen sich bessere Häuser,
aber keine höheren Mieten.
- 28** **Neubau**
Viele neue Wohnungen,
wenig bezahlbarer Wohnraum
- 30** **Wohnungssuche**
Viele wollen in Connewitz bleiben.
Bezahlbare Wohnungen finden nur wenige.
- 32** **Initiative Vernetzung Süd**
»Dem intransparenten Immobilienmarkt und
der Vereinzelung ein Schnippchen schlagen.«
- 34** **Im wohnungspolitischen (Instrumente-) Dschungel der Stadt Leipzig**
Zusammengestellt, erläutert und mit Links auf
Webseiten der Stadt Leipzig erstellt
von Vernetzung Süd.
- 36** **Wohnen bei Vonovia**
Wenn Wohnen zur Verwaltung
aus der Ferne wird.
- 38** **Alltagserklärungen für Gentrifizierung**
Gentrifizierung hat keine einzelnen Schuldigen,
sondern strukturelle Ursachen.
- 40** **Connewitz von den
1990er-Jahren bis heute**
Vom Leerstand zum begehrten Wohnort
- 42** **Was bleibt?**

Leipzig wächst, Wohnen wird teurer

Aus Leerstand wurde Wohnungsknappheit.

Noch vor 20 Jahren sah das Wohnungsproblem in Leipzig völlig anders aus. Viele Wohnungen standen leer. Um den großen Leerstand zu verringern, wurden Häuser abgerissen oder zurückgebaut. Wer damals eine Wohnung suchte, fand meist schnell etwas Passendes, oft zu niedrigen Mieten.

Heute zeigt sich im Alltag das Gegenteil: Wohnraum ist knapp und begehrter geworden, der Leerstand ist erheblich zurückgegangen. Bei Wohnungsbesichtigungen stehen Menschen Schlange, bezahlbare Angebote sind schnell weg, und viele suchen monatelang. Das hat auch mit dem starken Wachstum der Stadt zu tun: Seit Anfang der 2000er-Jahre sind rund 150.000 Menschen hinzugekommen.

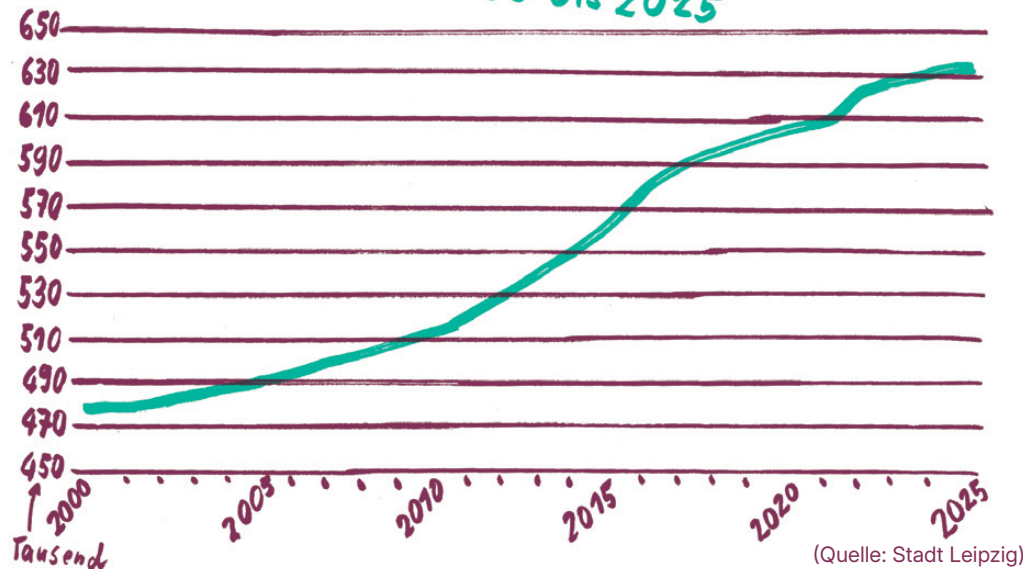
Mit der Knappheit ist Wohnraum in Leipzig wieder zu einem begehrten Anlageobjekt geworden. Häuser und Grundstücke, die lange wenig einbrachten, versprechen heute steigende Werte und höhere Mieteinnahmen. Für Eigentümer:innen, Investor:innen und Wohnungsunternehmen ist das attraktiv. Für Mieter:innen bedeutet es oft höhere Wohnkosten, mehr Unsicherheit und die Gefahr, aus ihrem

Viertel verdrängt zu werden. Zwar wurden in den letzten zehn Jahren im Durchschnitt rund 2.500 Wohnungen pro Jahr fertiggestellt. Bezahlbarer Wohnraum bleibt trotzdem knapp, denn viele neue Wohnungen entstehen im hochpreisigen Segment.

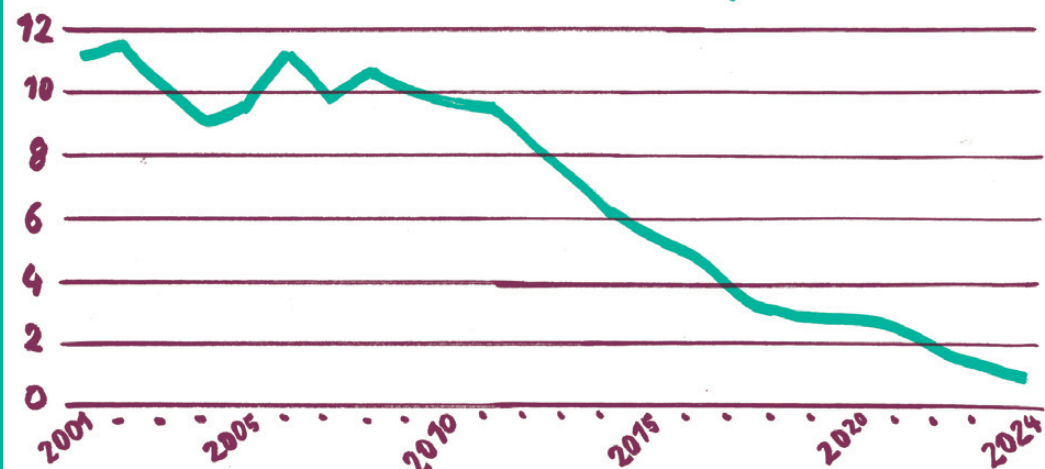
Besonders deutlich wird das bei neuen Mietverträgen. 2024 lag die durchschnittliche Angebotsmiete in Leipzig bei 9,26 € pro Quadratmeter nettokalt. Wer umziehen muss oder neu nach Leipzig kommt, trifft also auf einen deutlich teureren Markt. Zugleich steigen auch die Bestandsmieten spürbar. Die Gesamtmiete einschließlich Nebenkosten erreichte 2025 im Median 10,25 € pro Quadratmeter.

Aber was bedeutet diese Entwicklung konkret in Connewitz? Genau darum geht es auf den folgenden Seiten: Wer besitzt die Häuser im Stadtteil? Welche Vermieter:innen verlangen welche Mieten? Wo entsteht Neubau? Warum wird Wohnungssuche schwieriger? Und was heißt das für Menschen, die in Connewitz wohnen bleiben möchten?

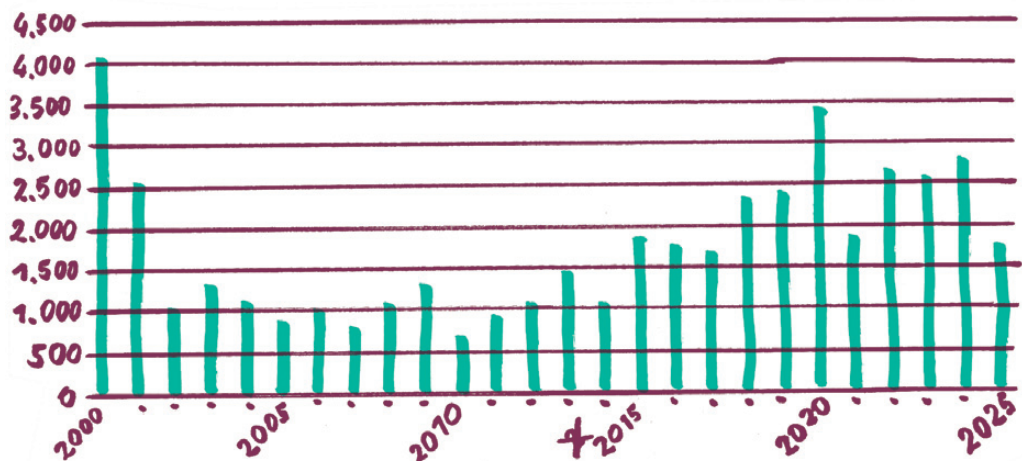
Einwohnerentwicklung Leipzigs von 2000 bis 2025



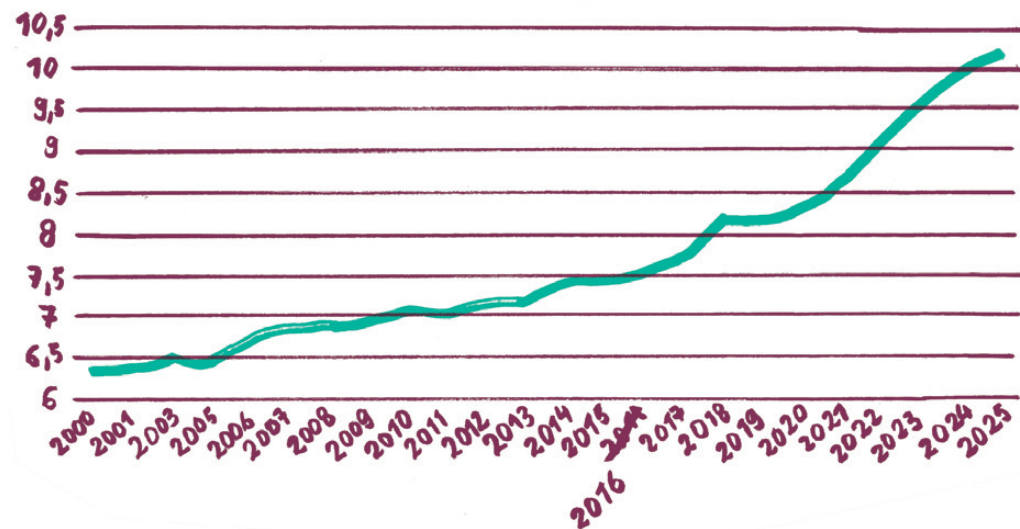
Wohnungseerstandsquote in Leipzig von 2001 bis 2024 (in %)



Fertiggestellte Wohnungen in Leipzig zwischen 2000 und 2025



Warmmietenentwicklung in Leipzig von 2000 bis 2025 (Median in €/m²)



Connewitz ist Zuhause

Viele fühlen sich hier verbunden. Das Wohnen bereitet Sorgen.



Viele Menschen wohnen gerne in Connewitz und identifizieren sich stark mit ihrem Stadtteil. In unseren Interviews nennen sie immer wieder ähnliche Gründe: die Nähe zum Auwald, das Kulturangebot, die Kneipen, die gute Anbindung, die kurzen Wege und das Gefühl, auf der Straße bekannte Gesichter zu treffen. Connewitz wird von vielen als fast dörflich beschrieben, und das mitten in der Großstadt. Für sie ist Connewitz nicht einfach ein Wohnort, sondern der Lebensmittelpunkt.

Doch dieses Zuhause verändert sich. Grün- und Freiflächen verschwinden, neue, oft teure Häuser entstehen und vertraute Orte verändern sich. Viele erleben das als Gentrifizierung: Der Stadtteil wird aufgewertet, aber nicht für die Menschen, die schon da sind. Das bereitet Sorgen, denn viele wissen nicht, ob sie langfristig bleiben können.



Besonders deutlich wird diese Spannung bei der eigenen Wohnung. Mit dem Wohnumfeld sind viele besonders zufrieden. Bei der Wohnung selbst, der Miete und den Nebenkosten sieht es jedoch oft anders aus. Hohe Nebenkosten, schlechte Energieeffizienz, steigende Kaltmieten oder schwierige Hausverwaltungen belasten den Alltag. Connewitz bleibt für viele das Zuhause. Aber das Wohnen in Connewitz wird schwieriger.

Nachbar im Haus



Danke



Danke



»Uns gefällt Connewitz wegen der Vielfältigkeit, der Subkultur, der Nähe zur Natur.«

– Jürgen, 57 Jahre

»Connewitz ist wie ein Dorf. Ständig trifft man Bekannte auf der Straße und bleibt stehen zum Quatschen.«

– Martina, 36 Jahre

»Connewitz ist für mich die perfekte Mischung: Chaos und Ordnung, kaputt und schön, spießig und wild. Das finde ich nirgendwo sonst.«

– Oliver, 49 Jahre



Wem gehört Connewitz?

Das herauszufinden ist schwieriger, als es sein sollte.

Es macht einen großen Unterschied, wer das Haus besitzt, in dem man wohnt. Trotzdem wissen viele Mieter:innen wenig über ihre Eigentümer:innen. Oft kennen sie nur den Namen aus dem Mietvertrag. Manchmal ist selbst dieser nicht eindeutig. Häufig läuft der Kontakt ausschließlich über eine Hausverwaltung, während Eigentümer:innen im Hintergrund bleiben. Manche trauen sich auch nicht, nachzufragen, da sie Nachteile für ihr Mietverhältnis befürchten.

Was für einzelne Haushalte schon schwierig ist, wird für einen ganzen Stadtteil noch komplizierter: Wem gehören die Häuser in Connewitz? Die Eigentümer:innen stehen zwar im Grundbuch. Doch in Deutschland gibt es kein öffentliches Eigentumsregister. Einsicht erhält nur, wer ein berechtigtes Interesse nachweisen kann, etwa als direkt betroffene Person. Für unsere Forschung hieß das: Wir konnten das Grundbuch nicht nutzen, um die Eigentümer:innen aller Häuser in Connewitz zu ermitteln. Deshalb mussten wir viele Quellen zusammenführen: öffentlich zugängliche Datenbanken, eigene Recherchen, Kartierungen, Hinweise von Mieter:innen sowie die Ergebnisse eines offenen Online-Fragebogens.

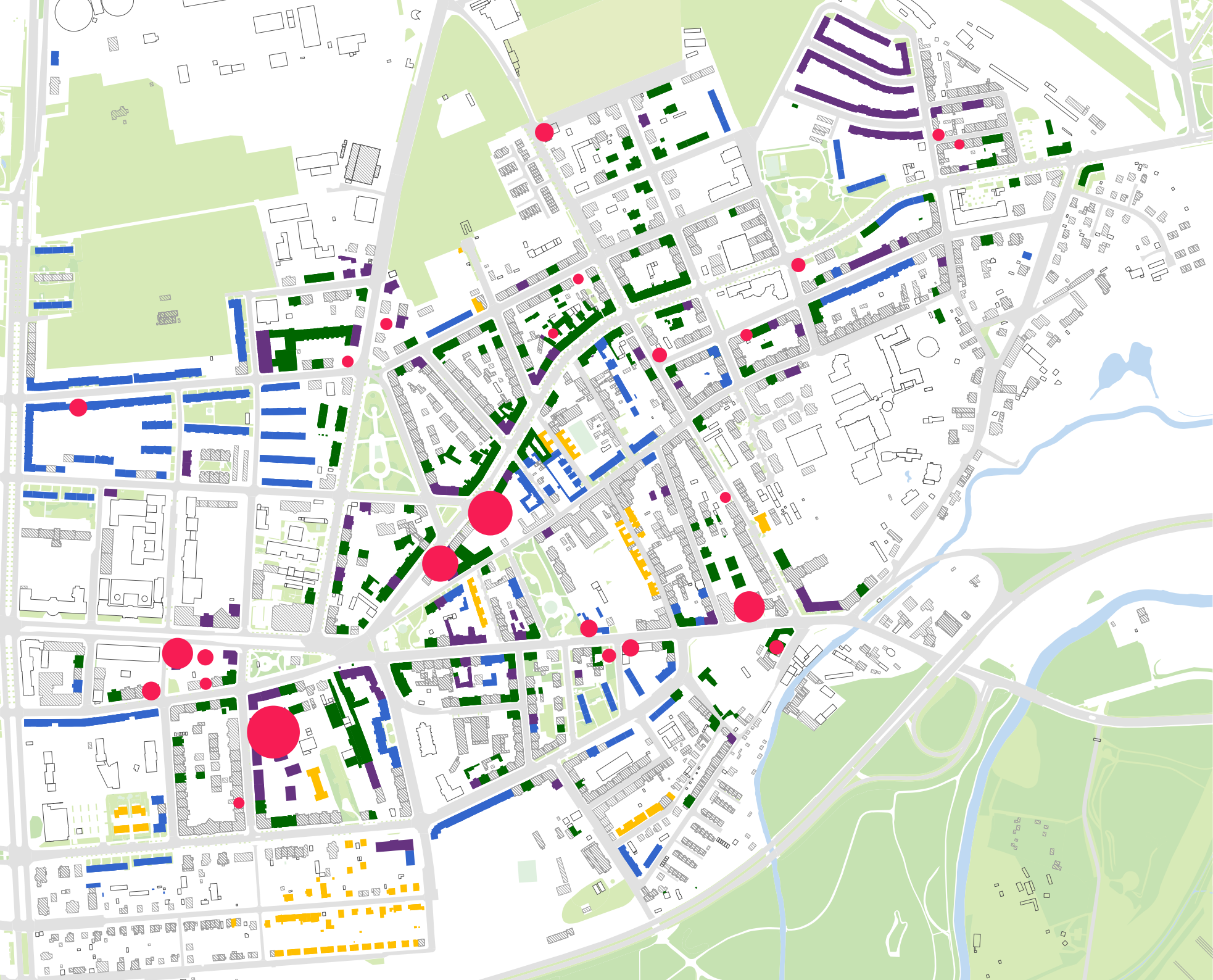
»Ich finde es krass: Im Mietvertrag steht nur, dass die Hausverwaltung den Eigentümer vertritt. Aber wer der Eigentümer ist, steht nirgendwo. Auch online habe ich nichts gefunden.«

– Sonja, 25 Jahre

»Ich kenne meine Hausverwaltung, aber wer dahintersteckt? Keine Ahnung. Ob das eine größere Firma ist oder ein Investor? Ich könnte versuchen herauszufinden, wem das Haus gehört. Aber ehrlich gesagt habe ich mich nicht getraut. Ich will keinen Stress.«

– Christoph, 32 Jahre

Das Ergebnis zeigt, wie intransparent das Eigentum am Wohnungsmarkt ist. Für etwa die Hälfte der rund 12.000 Haushalte konnten wir die Eigentümer:innen sicher ermitteln. Für die andere Hälfte blieb die Eigentumssituation unklar. Große Unternehmen, Genossenschaften und die LWB sind vergleichsweise leicht zu erkennen. Private Eigentümer:innen, kleinere Eigentümer:innengemeinschaften oder verschachtelte Firmenstrukturen bleiben dagegen oft unsichtbar. Genau diese Lücke ist Teil des Problems.



- Große Wohnungsunternehmen
- Selbstnutzer:innen
- Privatvermieter:in
- Gemeinwohlorientiert

- Unbekannt
- Kein Wohnraum
- Neubau

0 400 Meter



(Quelle: Eigene Kartierung 2023)

Systematisches Nichtwissen

Wer wenig weiß, kann schwer handeln.

Dass Mieter:innen so wenig über Eigentümer:innen und den lokalen Wohnungsmarkt wissen, ist kein Zufall. Das liegt an einem System, das Eigentum an Wohnhäusern nur begrenzt transparent macht. Wer ein Haus besitzt, daran verdient und Entscheidungen trifft, bleibt oft im Hintergrund. Für Mieter:innen hat das konkrete Folgen. Viele wissen nicht, an wen sie sich wenden sollen, wenn es Probleme gibt. Sie kennen die Hausverwaltung, aber nicht die Eigentümer:innen. Sie erhalten Mieterhöhungen, Nebenkostenabrechnungen oder Modernisierungsankündigungen, ohne zu wissen, welche Interessen dahinterstehen. Dadurch entsteht ein Gefühl der Unsicherheit, denn das eigene Zuhause hängt von Entscheidungen ab, die anderswo getroffen werden.

Dieses Nichtwissen macht es schwer, sich zu wehren oder gemeinsam zu handeln. Wer nicht weiß, wem ein Haus gehört, kann Veränderungen schlechter einschätzen. Wer keine Ansprechperson kennt, kann Forderungen schwerer adressieren. Und wer nicht versteht, wie der Wohnungsmarkt im eigenen Stadtteil funktioniert, fühlt sich schneller ohnmächtig.

In Connewitz zeigt sich deshalb nicht nur ein Problem einzelner Mietverhältnisse. Es geht um eine größere Frage: Wie können Bewohner:innen mitreden, wenn die Eigentumsverhältnisse unklar bleiben? Transparenz ist keine Nebensache. Sie ist entscheidend dafür, ob Menschen Einfluss auf ihr Wohnumfeld nehmen können.

Einordnung:

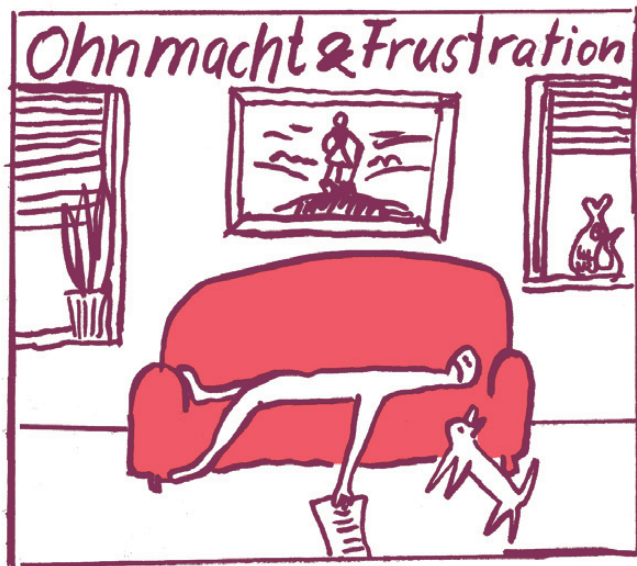
Die mangelnde Transparenz von Immobilieneigentum ist auch bundesweit ein Thema. Die Arbeit von Initiativen wie dem Netzwerk Steuergerechtigkeit zeigt seit Jahren, dass Grundbuch, Transparenzregister und Unternehmensregister nur begrenzt darüber Auskunft geben, wer wirtschaftlich von Immobilien profitiert. Im internationalen Vergleich ist der Zugang in Deutschland besonders restriktiv. In Ländern wie Dänemark, den Niederlanden oder England lassen sich Eigentums- und Transaktionsinformationen deutlich leichter recherchieren. Mehr Transparenz wird daher immer wieder gefordert, ist politisch aber umstritten. Immobilienverbände wie der ZIA oder Haus & Grund vertreten dabei Eigentümer:innen- und Brancheninteressen.

»Wir wohnen hier seit Jahren und haben in und aus dieser Wohnung auch viel gemacht. Ich bin hier aufgewachsen, das Viertel hat mich geprägt. Es geht nicht um Besitz im Sinne von: Das ist meins. Es geht darum, seine Nische, seinen Platz zu haben.«

– Daniela, 27 Jahre

»Wenn hier nicht mehr einzelnen Menschen die Häuser gehören, sondern Kapitalgesellschaften, dann weiß man nicht, was damit passiert. Das beunruhigt mich schon.«

– Dirk, 49 Jahre



Wer vermietet in Connewitz?

Bei wem man wohnt, prägt den Alltag.

In Connewitz lassen sich drei große Gruppen von Vermieter:innen unterscheiden: große Wohnungsunternehmen, private Vermieter:innen sowie gemeinwohlorientierte Vermieter:innen, zu denen Genossenschaften oder die LWB gehören. Nicht alle handeln gleich. Trotzdem zeigen unsere Interviews und die Befragung klare Muster: Es macht einen Unterschied, bei wem man wohnt.

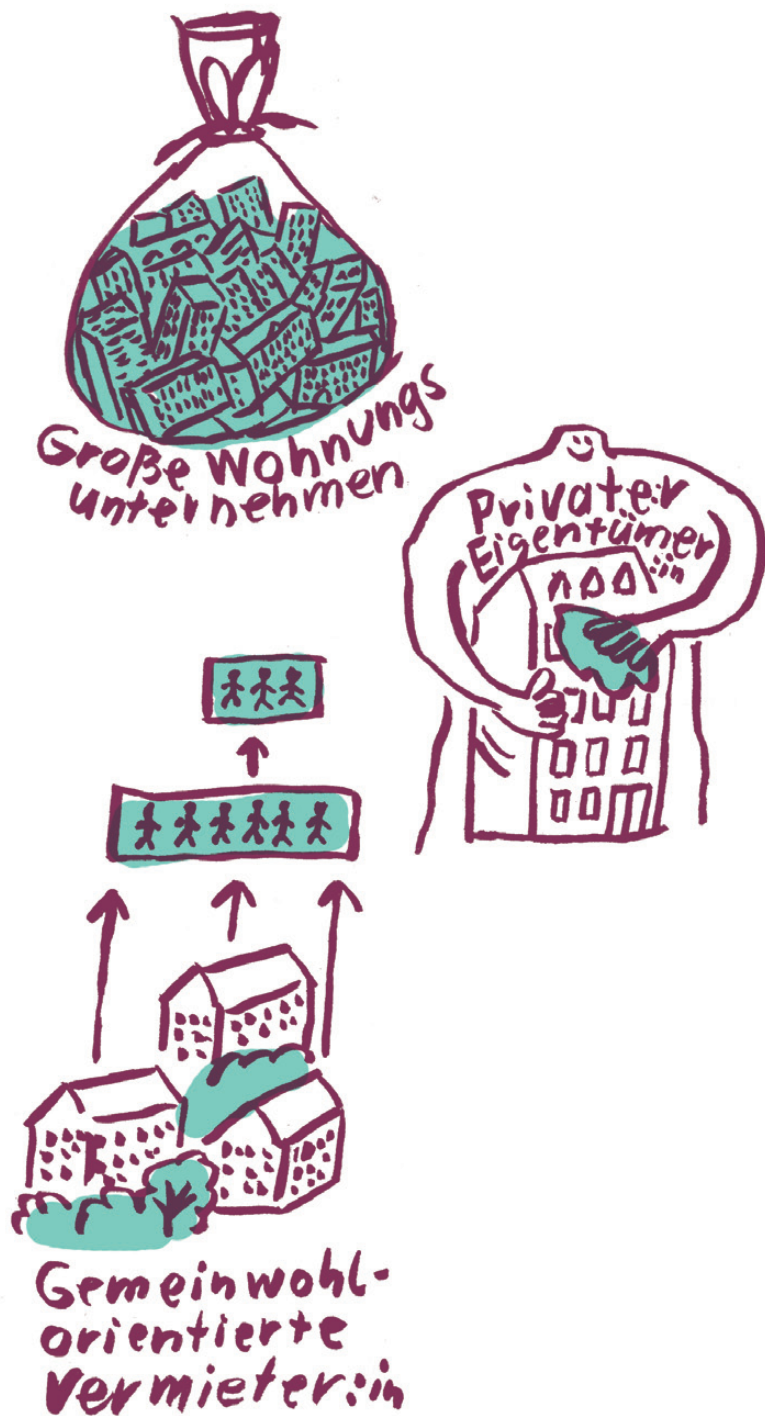
Große privatwirtschaftliche Wohnungsunternehmen vermieten viele Wohnungen und sind meist stark gewinnorientiert. Mieter:innen berichten hier besonders häufig von schwer erreichbaren Ansprechpersonen, undurchsichtigen Nebenkostenabrechnungen, ausbleibenden Reparaturen und anonymen Entscheidungen. Oft bleibt unklar, wer eigentlich verantwortlich ist.

Private Vermieter:innen sind die vielfältigste Gruppe. Dazu gehören einzelne Hausbesitzer:innen, Eigentümer:innengemeinschaften, Erbgemeinschaften und kleinere Immobilienfirmen. Entsprechend unterschiedlich sind die Erfahrungen. Einige Mieter:innen haben direkten Kontakt zu ihrer Vermieterin bzw. ihrem Vermieter und erleben das Mietverhältnis als

persönlich und verlässlich. Andere wiederum hören nur etwas von ihrer Vermieterin oder ihrem Vermieter, wenn die Miete erhöht wird, und warten lange auf Reparaturen.

Gemeinwohlorientierte Vermieter:innen wie Genossenschaften und die LWB bieten ihren Mieter:innen vor allem planbare und verlässliche Wohnverhältnisse. Geschätzt werden nachvollziehbare Abrechnungen, klare Zuständigkeiten und die größere Sicherheit, bleiben zu können. Dennoch gibt es Kritik: etwa an starren Regeln, langen Abstimmungswegen, begrenzter Mitgestaltung oder daran, wie Sanierungen umgesetzt werden.

Diese drei Gruppen erklären jedoch nicht alles. Sie helfen aber zu verstehen, warum das Wohnen in Connewitz von den Menschen sehr unterschiedlich erlebt wird: als verlässlich, persönlich, anonym, belastend oder dauerhaft unter Druck.



»Wir haben ein entspanntes Verhältnis zum Vermieter. Klar, eine Hierarchie gibt es immer zwischen Mieter und Vermieter. Und bestimmte Themen kann man nicht miteinander kommunizieren.

Aber: Ich zahle seit 2006 dieselbe Miete, nur die Nebenkosten haben sich geändert. Keine einzige Erhöhung. Darauf legen unsere Vermieter auch Wert, weil sie sagen: wir haben das damals so kalkuliert, das passt so und gut ist.«

– Jochen, 43 Jahre
(Privatvermieter:in)

»Ich wohne seit 15 Jahren bei der LWB. Das ist mittlerweile wie eine Insel im Mietenwahnsinn. Die Miete ist tatsächlich gleich geblieben. Aber dafür wurde an dem Haus auch nichts gemacht. Der Sanierungsstau ist deutlich spürbar.«

– Dieter, 48 Jahre
(Gemeinwohlorientierte Vermieter:in)

»Ich mag die Wohnung super gern, aber ich habe ständig Stress mit der Hausverwaltung. Es fühlt sich an, als hätte der Eigentümer eine Verwaltung eingestellt, die möglichst viel Geld rausholen soll.«

– Sonja, 25 Jahre
(Privatvermieter:in)

»Ich hatte wirklich den Eindruck, es geht denen nur ums Geld. Bei einer Aktiengesellschaft wird jedes Schlupfloch gesucht, um den Mietern was abzuzocken. Jetzt wollten sie uns smarte Rauchmelder andrehen, die wir gar nicht brauchen. Das haben wir erstmal abgesagt.«

– Regina, 43 Jahre
(großes Wohnungsunternehmen)

Miethöhe

Die Miete hängt auch davon ab, wer vermietet.

Wer in Connewitz zur Miete wohnt, hat sehr unterschiedliche Vermieter:innen. Diese unterscheiden sich nicht nur darin, wie sie ihre Häuser verwalten, sondern auch in Bezug auf die Mieten. In Connewitz sind die Kaltmieten bei gemeinwohlorientierten Vermieter:innen wie Genossenschaften oder der LWB im Schnitt am niedrigsten. Private Vermieter:innen liegen dazwischen. Die höchsten Mieten zahlen Mieter:innen bei großen Wohnungsunternehmen.

Noch deutlicher wird dieses Muster, wenn man nicht nur auf Durchschnittswerte schaut. Unsere Befragung zeigt: Bei gemeinwohlorientierten Vermieter:innen wohnen 85 % der Haushalte für weniger als 7 € Kaltmiete pro Quadratmeter. Bei privaten Vermieter:innen sind es 57 % und bei großen privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen 52 %. Die Miethöhe hängt also eindeutig damit zusammen, bei wem man wohnt.

Dieser Befund lässt sich nicht einfach mit dem Alter der Gebäude erklären. Auch gemeinwohlorientierte Vermieter:innen besitzen in Connewitz sehr unterschiedliche Häuser, darunter viele Wohnungen aus der Zwischenkriegszeit. Entscheidend ist also nicht nur das Gebäude, sondern auch die Frage: Wofür wird vermietet? Genossenschaften und kommunale Wohnungsunternehmen müssen nicht die höchstmögliche Rendite erzielen. Große privatwirtschaftliche Wohnungsunternehmen sind dagegen stärker darauf ausgerichtet, hohe Einnahmen aus ihren Wohnungen zu erzielen.

Das zeigt sich auch bei Mieterhöhungen. In Leipzig darf die Miete innerhalb von drei Jahren um höchstens 15 % steigen. In unserer Befragung schöpften private Vermieter:innen diesen Spielraum am stärksten aus. Dieses Ergebnis deckt sich mit anderen Untersuchungen. Auch in vielen weiteren deutschen Großstädten zeigt sich, dass gemeinwohlorientierte Vermieter:innen meist niedrigere Mieten verlangen als privatwirtschaftliche Unternehmen.

»Ich wohne in einer Genossenschaftswohnung. Klar, die sind hässlich totalsaniert, weder von außen noch von innen besonders schön. Aber die sind darauf aus, dass man als Mieter nicht mehr bezahlt als nötig. Sie sanieren sinnvoll und kostengünstig. Und wenn am Ende des Jahres Geld übrig ist, zahlen sie das an die Mitglieder zurück.«

– Torsten, 33 Jahre

»Ich habe lange nach einer bezahlbaren Wohnung in Connewitz gesucht – vergeblich. Dann bin ich bei der Lipsia Genossenschaft gelandet. Die liegen mit etwa 5,20€ pro Quadratmeter kalt wohl am günstigsten in Leipzig. Die dürfen laut Satzung nicht profitorientiert arbeiten. Genau das brauchen wir mehr.«

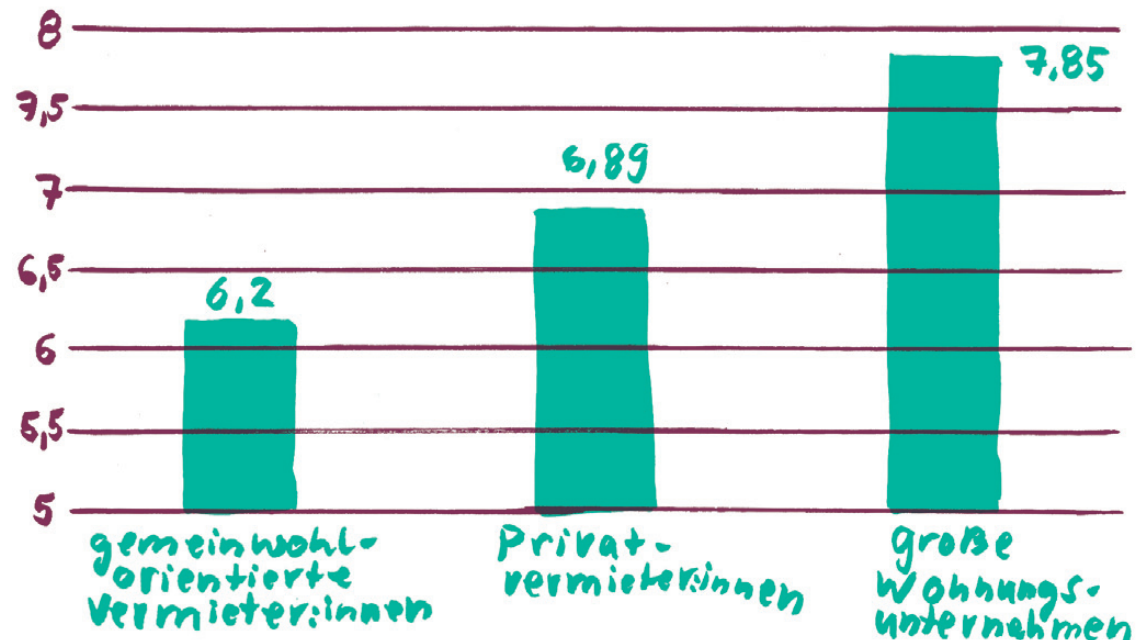
– Uwe, 49 Jahre

»In den letzten Jahren wurde meine Miete regelmäßig um mindestens 20€ erhöht, obwohl sich an der Wohnqualität nichts verändert hat. Meine Hausverwaltung ist eine größere Wohnungsgesellschaft, bei der alles recht anonym zugeht. Da werden Entscheidungen für alle Mietshäuser deutschlandweit getroffen – und wir Mieter werden einfach vor vollendete Tatsachen gestellt.«

– Luise, 35 Jahre

Die Mietunterschiede nach Vermieter:innengruppe wurden statistisch geprüft. Sie sind sowohl bei der Kaltmiete als auch bei der Warmmiete signifikant.

Durchschnittliche Kaltmiete in €/m²
nach Eigentümer:in



Wenn Wohnen unter Druck gerät

Manche Vermieter:innen verwalten Wohnungen verlässlich.
Andere holen möglichst viel aus ihnen heraus.

Sichere!

Nicht jedes Mietverhältnis fühlt sich gleich an. Manche Mieter:innen können gut planen: Die Miete bleibt bezahlbar, Reparaturen werden erledigt, Abrechnungen sind nachvollziehbar, Ansprechpersonen sind erreichbar. Das erleben viele vor allem bei Genossenschaften, der LWB und den wenigen selbstverwalteten Hausprojekten in Connewitz.

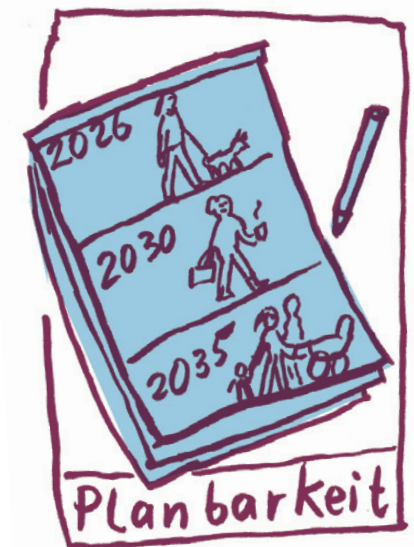
Anders ist es dort, wo Wohnungen vor allem als Einnahmequelle behandelt werden. In unseren Interviews zeigen sich zwei besonders belastende Muster: Renditeoptimierung und teure Aufwertung. Bei der Renditeoptimierung werden aus bestehenden Wohnungen Schritt für Schritt mehr Einnahmen geholt, etwa durch Mieterhöhungen, undurchsichtige Nebenkosten, Zusatzgebühren oder schwer erreichbare Hotlines. Teure Aufwertung entsteht dort, wo Häuser verkauft, modernisiert, umgewandelt oder durch Abriss und Neubau ersetzt werden. Dann steht für die Betroffenen oft die Frage im Raum, ob sie überhaupt bleiben können.

18

In Connewitz setzt hier der Milieuschutz an, offiziell: die soziale Erhaltungssatzung. Er kann besonders

teure Modernisierungen begrenzen, damit bisherige Bewohner:innen nicht verdrängt werden. Gegen hohe Mieten bei Neuvermietung, unklare Nebenkosten, schlechte Verwaltung oder den Verkauf eines Hauses hilft er aber nur begrenzt.

Solche Erfahrungen machen Menschen vorsichtig. Manche melden Mängel nicht, weil sie keinen Ärger auslösen wollen. Andere zahlen Forderungen, obwohl sie sie nicht verstehen. Wieder andere schließen sich mit Nachbar:innen zusammen, holen rechtlichen Rat oder organisieren Protest. Wohnen ist dann nicht einfach Alltag, sondern etwas, um das man sich ständig kümmern muss.



unsichere Wohnverhältnisse



mögliche Eigenbedarfs-Kündigung

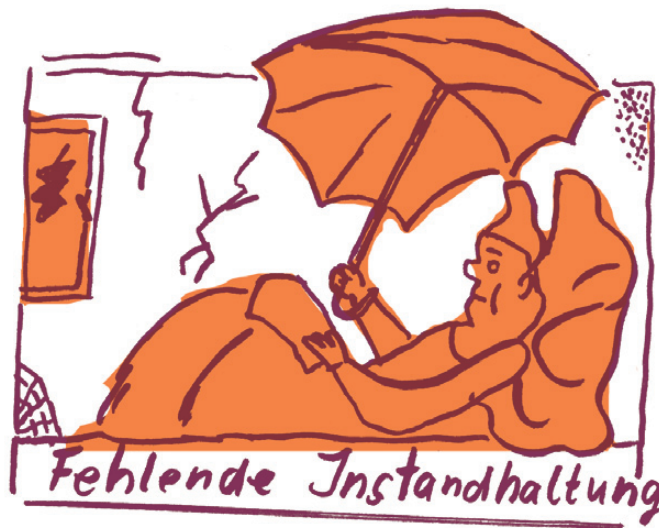
»In der Genossenschaft werde ich gefragt und einbezogen. Bei meinem früheren privaten Vermieter hieß es plötzlich, dass er das Haus verkauft. Und was dann? Bei der Genossenschaft steht das gar nicht zur Debatte, ich muss mir keine Sorgen machen: Wie lange kann ich hier noch wohnen?«

– Barbara, 52 Jahre



»Da muss man in der Hotline anrufen und wird an immer weitere Stellen verwiesen. Als wäre es System, es so undurchsichtig zu machen, dass man nicht mehr weiß, wo man sich melden soll. Und dann lieber zahlt, bevor man was aufklären kann. Das erzeugt ein richtiges Unbehagen.«

– Lisa, 22 Jahre



Fehlende Instandhaltung

Wenn das Haus verkauft wird

Ein Eigentümer:inwechsel verändert nicht immer alles. Aber oft steigt der Druck.

Steigende Mieten bedeuten steigende Immobilienwerte. Das macht Häuser für Investor:innen interessant und für manche Eigentümer:innen attraktiv zu verkaufen. In Connewitz zeigt sich dabei ein klares Muster: Häufig verkaufen private Eigentümer:innen, während große Wohnungsunternehmen, Immobilienfirmen, Investmentgesellschaften oder Fonds als Käufer:innen auftreten. In Leipzig besitzen solche institutionellen Anleger:innen bereits rund 15 % des Wohnungsbestands. Auch in Connewitz sind sie in den letzten Jahren sichtbar geworden, etwa durch Neubau, Eigentümerwechsel und professionelle Hausverwaltungen.

Für Mieter:innen kann ein Verkauf Folgen haben. Wer ein Haus teuer kauft, steht oft unter Druck, höhere Einnahmen daraus zu erzielen. Das kann über Mieterhöhungen, Modernisierungen, neue Nebenkosten, ausbleibende Reparaturen oder die Neuvermietung leer werdender Wohnungen passieren. Besonders belastend ist dabei die Unsicherheit: Viele wissen nicht, welche Pläne neue Eigentümer:innen mit dem Haus haben.

Ein Verkauf bedeutet aber nicht automatisch, dass sich die Wohnsituation sofort verschlechtert. Unsere Befragung zeigt: Die meisten Mieter:innen waren nach einem Eigentümerwechsel ähnlich zufrieden wie vorher. Wenn sich etwas verändert hat, ging es aber häufiger in Richtung Unzufriedenheit als in Richtung Verbesserung.

Diese Zahlen muss man vorsichtig lesen. Die Fallzahlen sind relativ gering, und viele Eigentümerwechsel liegen schon mehrere Jahre zurück. Für die Gegenwart bleibt deshalb entscheidend: Bei hohen Kaufpreisen wächst der Druck, mehr aus einem Haus herauszuholen. Für Mieter:innen kann ein Verkauf deshalb schnell zur Sorge werden.

»Mein Vermieter ist gestorben, seine Kinder haben das Haus geerbt – und dann an eine Immobilienfirma verkauft. Die ist dafür bekannt, sanierungsbedürftige Immobilien aufzukaufen und mit Gewinn weiterzuverkaufen. Bis dahin hatte ich nie daran gedacht, auszuziehen, denn mein Sohn und ich wohnen sehr gern hier. Aber jetzt befürchte ich, dass wir bald raus müssen.«

– Anja, 39 Jahre

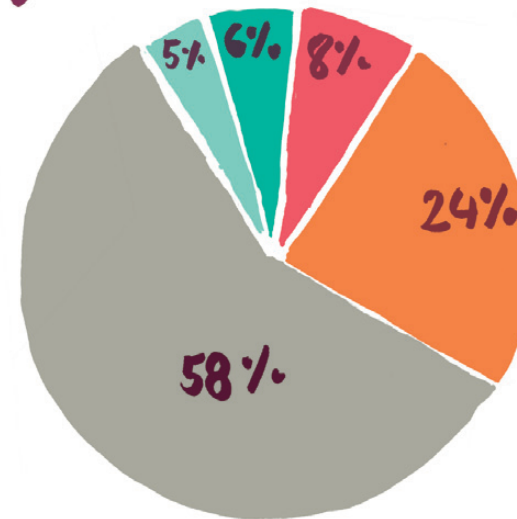
»Unsere Wohnung wurde verkauft, wir haben die Eigenbedarfskündigung bekommen. Der Eigentümer wollte so gewinnbringend wie möglich verkaufen – egal was mit den Mietern geschieht. Auch meine Krebserkrankung, die ich damals durchmachte, war ihm völlig egal. Die Wohnung ging für 250.000 € an zwei gut betuchte Frauen mit Kind. Ein Preis, der nur durch Lage zustande kommt – vom Zustand her ist sie das nicht wert.«

– Brigitte, 44 Jahre

»Unser Eigentümer war bis vor zwei Jahren ein Immobilienfonds für private und institutionelle Anleger. Dann wurde verkauft: An eine Finanzholding-Gesellschaft mit Sitz in Luxemburg. Seitdem gibt es nur Probleme: Mieterhöhungen, Nachforderungen, Wasserschäden werden nicht behoben. Klare Zeichen einer Entmietungspraxis.«

– Maximilian, 32 Jahre

Zufriedenheit nach Eigentümer:innenwechsel



- deutlich unzufriedener
- eher unzufriedener
- genauso zufrieden wie davor
- eher zufriedener
- deutlich zufriedener

Miethöhe und Wohndauer

Wer lange wohnt, zahlt oft weniger.

Wer umziehen muss, zahlt mehr.

Unsere Befragung zeigt ein klares Muster: Je länger Menschen in ihrer Wohnung leben, desto niedriger ist in der Regel ihre Miete. Wer beispielsweise in den 2000er-Jahren eingezogen ist, zahlt heute oft deutlich weniger als jemand, der erst vor wenigen Jahren einen neuen Mietvertrag unterschrieben hat. Der Grund ist einfach: Die Miete beim Einzug prägt in vielen Fällen die heutige Miethöhe. Und frühere Mietverträge wurden oft zu deutlich niedrigeren Preisen abgeschlossen.

Davon profitieren vor allem Menschen, die schon lange in ihrer Wohnung leben. Wer heute eine Wohnung sucht, trifft dagegen auf deutlich höhere Angebotsmieten. Das betrifft nicht nur Zugezogene. Auch langjährige Bewohner:innen würden manchmal gern umziehen, etwa in eine kleinere, ruhigere oder altersgerechte Wohnung. Auf dem aktuellen Markt finden sie aber häufig nur Wohnungen, die kleiner sind und trotzdem genauso viel oder sogar mehr kosten als ihre bisherige Wohnung.

Dieses Phänomen wird als Lock-in-Effekt bezeichnet. Menschen bleiben in ihrer Wohnung, obwohl sie eigentlich umziehen möchten, weil ein Umzug finanziell kaum sinnvoll ist. Die günstige Bestandsmiete wird so zur Falle. Lösungen wie der Wohnungstausch mit Übernahme der alten Mietkonditionen sind bisher selten.

Die lange Wohndauer erklärt vermutlich auch, warum viele Langzeitmieter:innen zufriedener sind. In unserer Befragung gaben überdurchschnittlich viele Personen, die 16 Jahre oder länger in derselben Wohnung leben, die höchste Zufriedenheit an. Dies kann an der niedrigeren Miete liegen, aber auch an der Vertrautheit mit der Wohnung, dem Haus und der Nachbarschaft. Gleichzeitig gilt: Wer sehr unzufrieden ist, würde eher umziehen, wenn der Wohnungsmarkt das zu bezahlbaren Bedingungen zuließe.

»Wir wohnen seit 1998 in unserer Wohnung und die Miete ist kein einziges Mal gestiegen. Die meisten Eigentümer in unserem Haus kommen aus den alten Bundesländern. Dass jemand wegen steigender Mieten ausgezogen ist, haben wir noch nie erlebt. Mit unserer Hausverwaltung haben wir ein sehr gutes Verhältnis.«

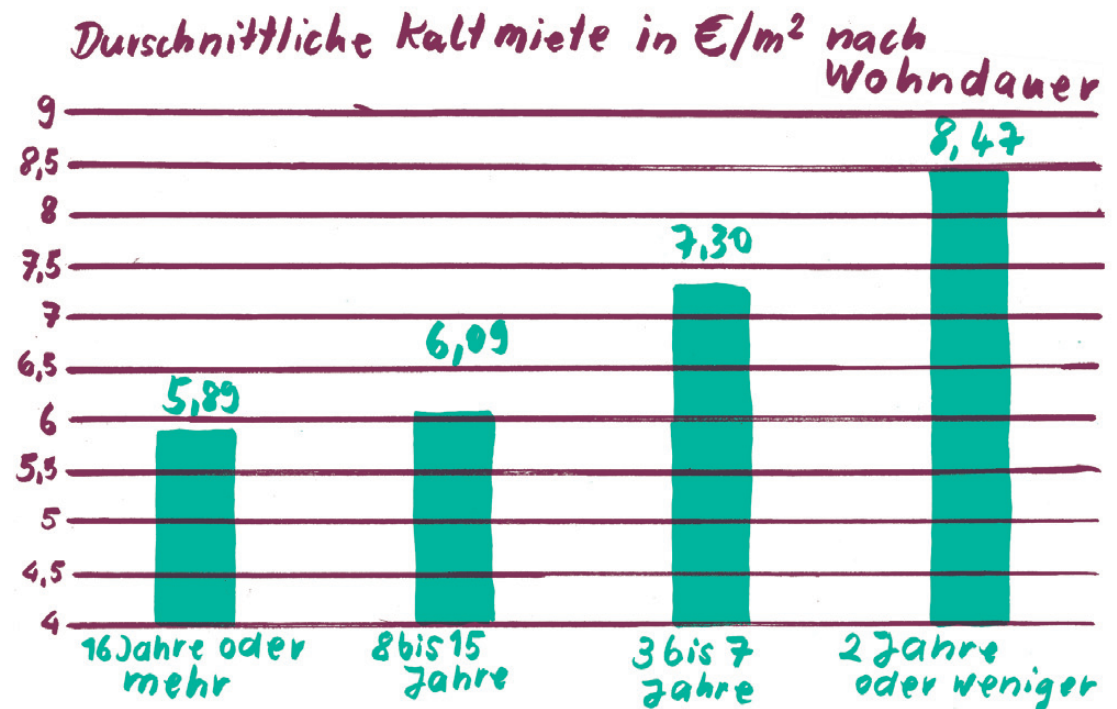
– Thomas und Petra, 65 und 62 Jahre

»Wir wohnen seit 2004 hier und bezahlen 5,25 €/m². Früher waren es sogar mal 4,50 €. Das wurde vor sieben Jahren einmal erhöht. Bei dem Mietpreis beschwere ich mich nicht zu sehr, wenn mal was nicht sofort repariert wird. Ich bin froh über die günstige Miete.«

– Günther, 72 Jahre

»Ich bin 2010 zurück nach Leipzig gekommen und in diese Wohnung gezogen. Der Mietvertrag meiner Vermieterin wurde eins zu eins auf mich umgeschrieben. Keine neue Kautions, und die Miete ist seit 13 Jahren gleichgeblieben. Ich zahle die niedrigste Miete im ganzen Haus – aber ich wohne auch am längsten hier. Ich kann diese Wohnung nicht mehr aufgeben, nicht bei dem Preis. Die könnte ich höchstens mal untervermieten.«

– Tanja, 47 Jahre



Heiz- und Nebenkosten

Die Sorge vor steigenden Nebenkosten ist besonders groß.

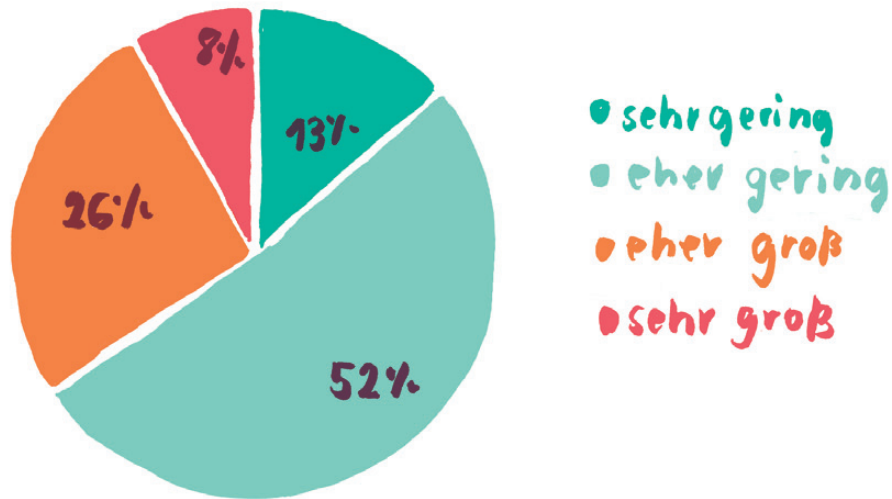
Mehr als die Hälfte der befragten Mieter:innen macht sich große oder sehr große Sorgen wegen steigender Nebenkosten, aber nur rund ein Drittel wegen einer möglichen Erhöhung der Kaltmiete. Für viele Haushalte geht es also nicht nur darum, ob die Kaltmiete steigt, sondern auch darum, wie hoch die nächste Abrechnung ausfällt, ob eine Nachzahlung erforderlich ist und ob sich die monatlichen Vorauszahlungen erhöhen. Heiz- und Nebenkosten sind schwer planbar. Sie hängen vom eigenen Verbrauch ab, aber auch vom Zustand des Hauses, von der Heizungsanlage, von den Energiepreisen sowie von Entscheidungen der Eigentümer:innen oder Hausverwaltungen.

Gleichzeitig sind Betriebskostenabrechnungen oft schwer zu verstehen. Mieter:innen können nicht immer nachvollziehen, welche Kosten tatsächlich entstanden sind und welche davon auf sie umgelegt werden dürfen. Laut dem Deutschen Mieterbund ist etwa jede zweite Betriebskostenabrechnung fehlerhaft. Trotzdem prüft fast die Hälfte der befragten Connewitzer:innen ihre Abrechnung nicht.

Die Gründe dafür sind unterschiedlich. Einige wissen nicht, wie sie eine Abrechnung prüfen können. Andere haben Sorge, dass ein Widerspruch Ärger mit der Hausverwaltung oder den Eigentümer:innen auslösen könnte. Wieder andere zahlen, weil ihnen die Zeit, die Kraft oder die Unterstützung fehlt, um sich mit langen Abrechnungen, Belegen und Fristen auseinanderzusetzen.

Dabei kann sich das Nachrechnen lohnen. Wer genau hinschaut oder sich beraten lässt, kann falsche oder unzulässige Kosten erkennen und zurückfordern. Entscheidend ist deshalb nicht nur, wie hoch die Heiz- und Nebenkosten sind. Ebenso entscheidend ist, ob Mieter:innen sie verstehen, überprüfen und anfechten können.

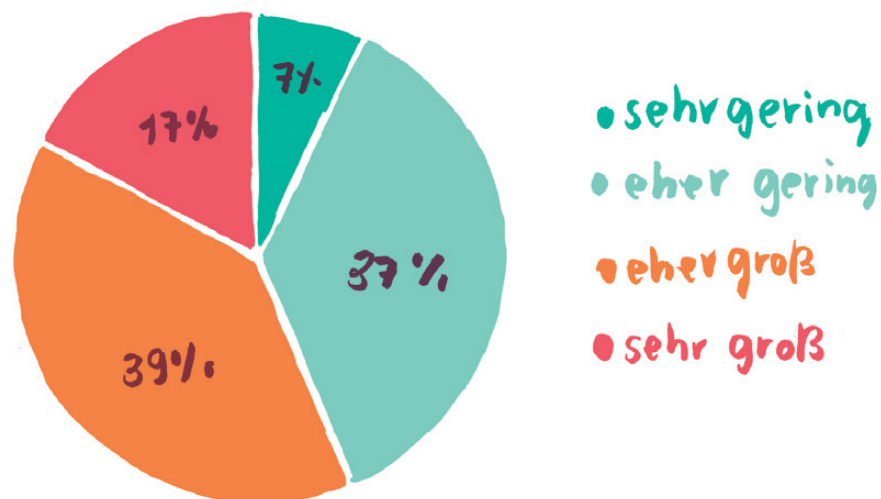
Sorgen vor möglicher Kaltmietenerhöhung



»Unser Eigentümer verwaltet das Haus über die Hausverwaltung seiner Frau. Als wir mal die Betriebskostenrechnung geprüft haben, stellten wir fest: Er rechnet uns die Anfahrt zum Haus der Hausverwaltung seiner Frau ab. Das war schon sehr heftig und unschön.«

– Joachim, 58 Jahre

Sorgen vor möglicher Nebenkostenerhöhung



»Die Betriebskosten waren schon immer hoch. Der größte Posten: Hausmeisterkosten. Da kannst du nicht nachvollziehen, was die wirklich gemacht haben. Klar, es hing ein Zettel im Haus, wo sie ankreuzten: »Heute haben wir dies und jenes gemacht.« Aber das können sie im Nachhinein auch noch ändern. Ich habe mich damit nicht rumgeschlagen. Diese Betriebskosten sind so undurchsichtig. Das kann ich nicht ändern, da lass ich die Finger von, das kostet mich viel zu viel Energie. Und ich weiß nicht, was dabei rauskommt.«

– Regina, 53 Jahre

Energetische Sanierung

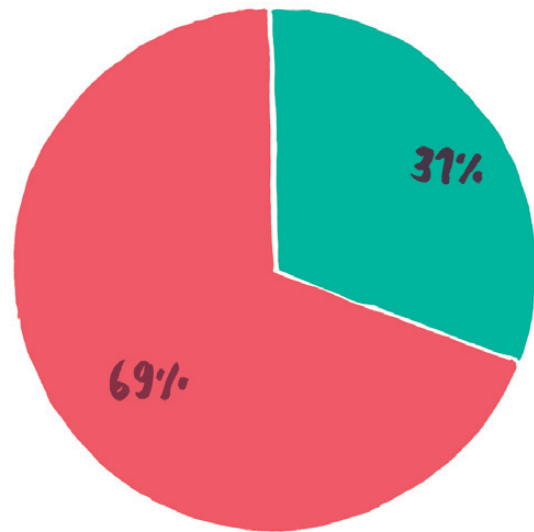
Viele wünschen sich bessere Häuser, aber keine höheren Mieten.

Mieter:innen können ihre Heiz- und Nebenkosten nur begrenzt beeinflussen. Sie können sparsamer heizen oder weniger warmes Wasser verbrauchen. Entscheidend sind aber auch die Dämmung des Hauses, die Fenster und die Heizmethode. Darauf haben vor allem Eigentümer:innen Einfluss.

In unserer Befragung zeigt sich deutlich: Viele Connewitzer Mieter:innen wünschen sich energetische Verbesserungen. Am häufigsten wurden bessere Fenster, eine bessere Dämmung und eine modernere Heizung genannt. Es geht also nicht zuerst um zusätzlichen Komfort, sondern um grundlegende Fragen: Ist die Wohnung im Winter warm? Bleiben die Heizkosten bezahlbar? Ist das Haus für die Zukunft gerüstet?

Gleichzeitig sind viele Mieter:innen vorsichtig, wenn Verbesserungen zu höheren Mieten führen. Von denjenigen, die sich mindestens eine Verbesserung ihrer Wohnung wünschen, würde nur knapp ein Drittel auch dann zustimmen, wenn die Miete dadurch steigen würde. Viele möchten also eine energetische Sanierung, aber nicht um den Preis einer dauerhaft höheren Miete. Das macht warmmieten-neutrale Sanierungen so wichtig. Gemeint ist: Die Miete darf nach der Sanierung nur so weit steigen, wie die Heizkosten tatsächlich sinken. Was Mieter:innen insgesamt fürs Wohnen zahlen, bleibt dann ungefähr gleich. In der Praxis gelingt das jedoch selten. Oft steigen die Mieten stärker, als die Heizkosten sinken. Für Mieter:innen kann eine energetische Sanierung deshalb sowohl eine notwendige Verbesserung des Hauses als auch ein Risiko bedeuten, sich die Wohnung danach nicht mehr leisten zu können.

Wunsch nach Verbesserung der Wohnungsausstattung im Fall einer Mieterhöhung



• Ja • Nein

Gewünschte Verbesserungen der Wohnungsausstattung	Anzahl (Anteil)
Modernisierung der Fenster	114 (26,8%)
Modernisierung des Badezimmers	98 (23%)
Sonstige energetische Gebäudesanierung	96 (22,5%)
Fassaden dämmung	74 (17,4%)
Austausch der Heizungsanlage	66 (15,5%)

(Quelle: Eigene Haushaltsbefragung 2023)

»Oben im Dachgeschoss sind ständig Leute ausgezogen. Das war nicht gedämmt, die haben den Dachboden mitgeheizt. Spätestens nach der ersten Nebenkostenabrechnung kam der Schock. Innerhalb von vier Jahren sind insgesamt glaube ich 15 Leute aus dem Haus ausgezogen. Die Wände haben geschimmelt, weil keine Dämmung drauf war. An die Außenwände konntest du keinen Schrank stellen. Der war hinten sofort nass. Da war immer schon Schimmel. Und das hat die Vermieter nicht interessiert. Die haben nur gesagt: »Das seid ihr mit dem Lüften.«

– Katrin, 55 Jahre

»Vor vier Jahren ist zum ersten Mal die Miete gestiegen, weil das Haus von der Nordseite nicht gedämmt war. Die unten im Erdgeschoss haben eine Nebenkostenabrechnung von 1.200 € Nachzahlung bekommen. Exorbitant. Die haben protestiert: »Das kann nicht sein. Wir heizen völlig normal. Das liegt daran, dass hier nicht gedämmt ist.« Daraufhin hat der Vermieter das Erdgeschoss gedämmt. Aber auch wirklich nur das Erdgeschoss. Erste Etage und wir in der zweiten sind nach wie vor ungedämmt. Die müssen sanieren, damit man überhaupt energieeffizient heizen kann.«

– Ulrike, 48 Jahre

Neubau

Viele neue Wohnungen, wenig bezahlbarer Wohnraum

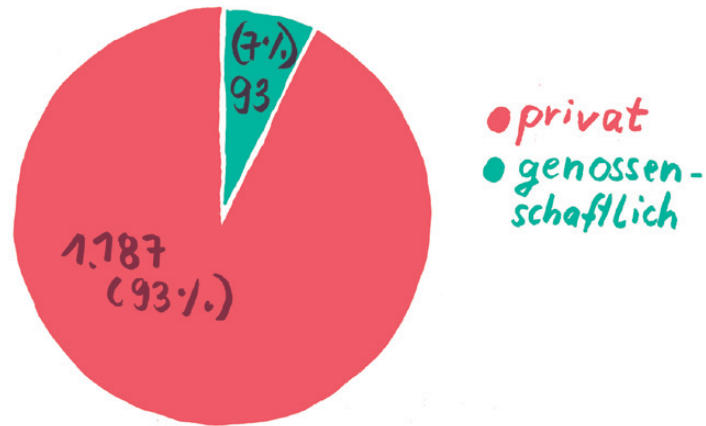
In den letzten 15 Jahren sind in Connewitz rund 1.300 neue Wohnungen entstanden. Das bedeutet einen Zuwachs von mehr als 10 % des gesamten Wohnungsbestands. Auf den ersten Blick klingt das nach Entlastung. Entscheidend ist aber nicht nur, dass gebaut wird, sondern wer baut und für wen.

Von 34 Neubauprojekten stammen nur 3 von Genossenschaften. 93 % der neuen Wohnungen entfallen auf privatwirtschaftliche Akteure, also private Investor:innen, Investmentfonds und große Wohnungsunternehmen. Nur 7 % wurden von Genossenschaften gebaut. Kommunale Neubauten der LWB gibt es in Connewitz bislang nicht. Auch wären diese wegen hoher Grundstücks- und Baukosten nicht automatisch günstig, könnten aber zumindest teilweise geförderten Wohnraum schaffen.

Genau die Akteure, die in Connewitz am meisten neu bauen, verlangen im Schnitt auch die höchsten Mieten. Das zeigt sich in unserer Befragung: Die durchschnittliche Kaltmiete in Häusern, die ab 2011 gebaut wurden, liegt bei 11,37 € pro Quadratmeter und damit deutlich über vielen älteren Beständen. Hinzu kommen zahlreiche Studierendenapartments: kleine Wohnungen, hohe Quadratmeterpreise, oft ausgelegt auf eine kurze Wohndauer.

Nicht der Neubau ist das Problem, sondern welche Wohnungen entstehen. In Connewitz entsteht vor allem Wohnraum im teuren Segment. Was fehlt, sind mehr bezahlbare Wohnungen für Menschen, die im Viertel bleiben oder hierherziehen möchten. Deshalb stößt Neubau immer wieder auf Widerstand: wegen der hohen Preise, aber auch weil Grün- und Freiflächen verschwinden, die für viele zum Stadtteil gehören.

Anzahl neu geschaffener und geplanter Wohneinheiten in Connewitz seit 2015 nach Eigentümer



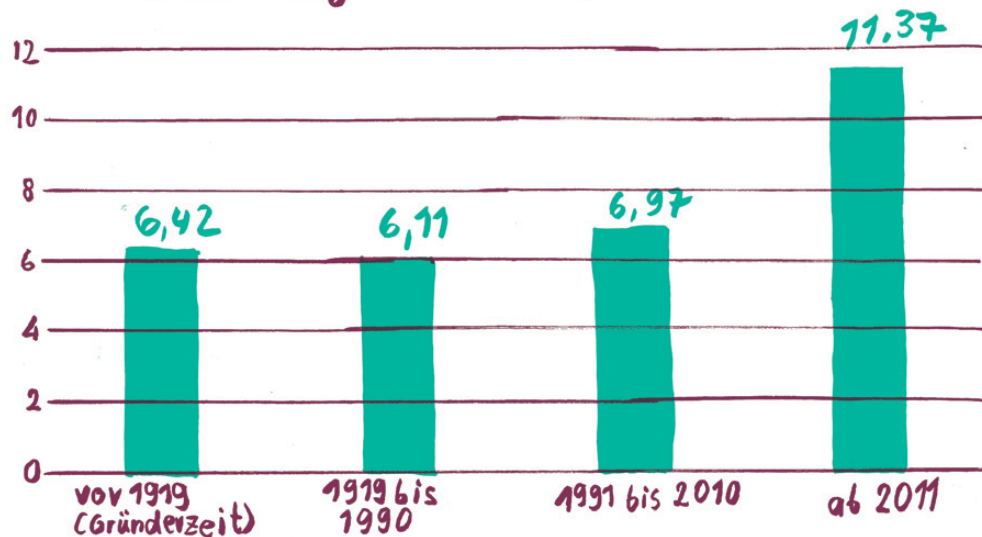
»Es wird vor allem im teuren Segment gebaut, das sich die meisten ›Ur-Connewitzer‹ nicht leisten können. Als Student finde ich es erstaunlich, wie viele private Studentenwohnheime entstehen, zu Preisen, die sich im Osten kein Studierender alleine leisten kann. In der Folge stehen gerade viele in Connewitz leer, obwohl Wohnraum dringend gebraucht wird.«

– Alexander, 26 Jahre

»Für mich persönlich ändert sich durch die massive Luxusbebauung sehr viel. Mieten werden teurer, Freunde verlassen den Stadtteil, ein reicheres Klientel zieht nach. Der einzige Discounter wurde abgerissen und Studi-Wohnheime machen das Leben anonymer.«

– Jascha, 38 Jahre

Durchschnittliche Kaltmiete in (in €/m²) nach Baujahr des Hauses



(Quelle: Eigene Haushaltsbefragung 2023)

»Es werden überteuerte Eigentumswohnungen hochgezogen, vor allem auf Park- und Grünflächen. Wer bestimmt, wie die Stadt gestaltet wird? Immobilienfirmen, Investoren und eine Stadt, die dem nichts entgegensetzt. Nicht wir Bürger.«

– Sabine, 43 Jahre

Wohnungssuche

Viele wollen in Connewitz bleiben.

Bezahlbare Wohnungen finden nur wenige.

Mehr als ein Drittel der befragten Connewitzer:innen möchte in den nächsten zwei Jahren umziehen. Die Gründe sind unterschiedlich: Die Wohnung ist zu klein, die Lebenssituation hat sich verändert, oder es gibt Probleme mit den Vermieter:innen.

Viele wollen aber im Stadtteil bleiben: wegen der Kita, der Schule, der Nachbarschaft, der kurzen Wege oder einfach, weil Connewitz ihr Zuhause ist. Genau das wird aber immer schwieriger. Der wichtigste Grund: Die verfügbaren Wohnungen sind zu teuer. Dazu kommen Wohnungen in unpassender Lage oder Wohnungen, die für Familien zu klein sind. Viele finden schlicht nicht das, was sie brauchen und bezahlen können.

Die Folge: Menschen bleiben in Wohnungen, die eigentlich nicht mehr passen. Wer eine große und vergleichsweise günstige Wohnung hat, zieht nicht in eine kleinere, aber teurere Wohnung um. Wer wirklich umziehen muss, sucht oft außerhalb von Connewitz. Damit gehen Nachbarschaften, Freundschaften, kurze Wege und vertraute Netzwerke verloren.

Besonders schwer ist die Wohnungssuche für Menschen mit wenig Geld. Aber inzwischen berichten auch Personen mit gesichertem Einkommen, dass sie kaum noch etwas Bezahlbares finden. Die Wohnungssuche zeigt damit sehr deutlich, wie angespannt der Wohnungsmarkt in Connewitz geworden ist.

30 Wieso klappt es nicht mit der Wohnungssuche?



»Wegen des Kindergartens meiner Tochter würde ich gern in Connewitz bleiben. Aber ich finde kaum noch Wohnungen unter 600 € warm. Ständig sehe ich Inse-
rate für die fertiggestellten Luxuswohnungen – manchmal muss ich lachen bei den Preisen, manchmal kommen mir die Tränen. Inzwischen suche ich vor allem woanders. Die Hoffnung, hier eine schöne, bezahlbare Wohnung zu finden, die nicht total runtergekommen ist, habe ich aufgegeben.«

– **Christina, 33 Jahre**

»Wir haben über ein Jahr gesucht. Was wir auf dem Markt erlebt haben, hat mich echt umgehauen. Ich habe eine unbefristete Stelle im öffentlichen Dienst, mein Freund ist Anwalt. Welche Gehälter muss man denn einfahren, um diese Mietpreise zu stemmen? Da dachte ich: Ist das noch mein Stadtteil? Wie kann man diese Entwicklung stoppen?«

– **Julia, 37 Jahre**



Warum Umziehen so schwer ist

Wer schon lange in einer Wohnung lebt, zahlt oft deutlich weniger als Menschen, die heute neu suchen. Eine Studie zu 25 deutschen Großstädten zeigt: Die Lücke zwischen Bestandsmieten und Angebotsmieten ist stark gewachsen. In Leipzig lagen Wiedervermietungsmieten 2022 im Schnitt 51 Prozent über den Bestandsmieten. Wer umziehen muss, landet also meist in einem viel teureren Markt. (Quelle: Holm, A. (2025): Hohe Mieten sind überall. Berlin.)



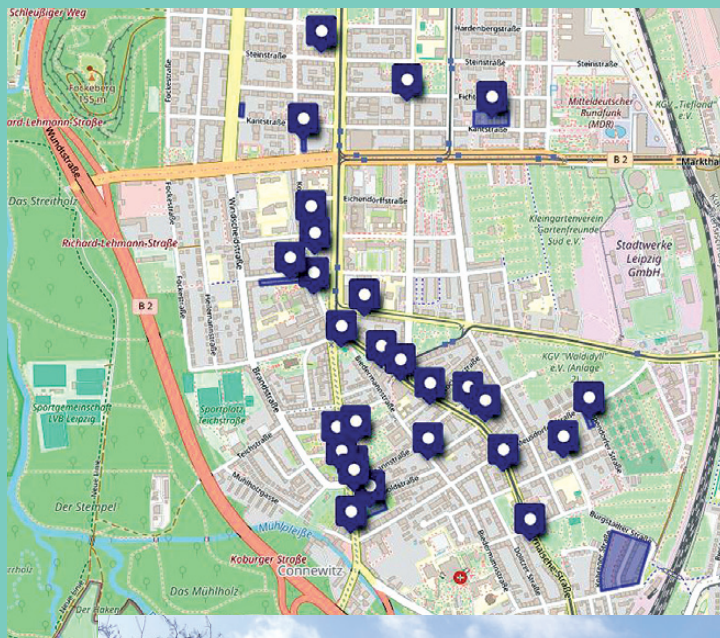
Initiative Vernetzung Süd

»Dem intransparenten Immobilienmarkt und der Vereinzelung ein Schnippchen schlagen.«



Im Frühjahr 2018 starteten wir als wohnungspolitische Stadtteilinitiative in Leipzig-Connewitz und -Südvorstadt. Wir möchten Verdrängungsprozessen aktiv begegnen und eine Solidarisierung im Viertel vorantreiben. Ausgangspunkt unserer Gründung waren massive Neubautätigkeiten im Viertel: Weit über 1.000 neue Wohneinheiten allein in Connewitz seit 2016 haben wir gezählt, darunter keine einzige Sozialwohnung. Der aktuelle genossenschaftliche Neubau von Leika eG am Herderpark ist bislang die Ausnahme und angesichts der kritischen Lage leider nur ein Tropfen auf dem heißen Stein. Hinzu kamen im Viertel gut organisierte Mieter:innengemeinschaften, die gegen ihre Entmietung und für ihre Rechte kämpften und die wir – teilweise bis heute – direkt in ihren Anliegen unterstützen und von denen wir wiederum auch lernen.

Wir möchten die Themen Wohnen, Miete, Stadtentwicklung auf Viertelebene kontinuierlich bearbeiten. Dafür dokumentieren wir auch die Entwicklungen vor Ort, sowohl der Neubauten, aber auch der direkten Verdrängungsfälle von Mieter:innen aus ihren Wohnungen. Diese Recherchen setzen wir unter dem Motto »Keine Scheiße bauen« als Foto-Protest-Aktionen um und halten es in einer Online-Karte fest. Ziel ist es, dass die vielen Geschichten von Verdrängung ein Gesicht bekommen, zumindest eine Hausnummer – um dem intransparenten Immobilienmarkt ein Schnippchen zu schlagen und der Vereinzelung als Mieter:in entgegenzuwirken. Um das fortzuführen und auszubauen, brauchen wir die Unterstützung von Connewitzer:innen. Deshalb fühlt Euch eingeladen, uns Hinweise zu Verdrängungen mitzuteilen, Beratung und Support mit uns zu organisieren und somit ein Stück weit ein solidarischeres Wohnen und Zusammenleben im Viertel zu schaffen!



Kritische Karte



Support-Broschüre



Kontakt:
vernetzung-sued@protonmail.com

Im wohnungspolitischen (Instrumente-)Dschungel der Stadt Leipzig

Zusammengestellt, erläutert und
mit Links auf Webseiten der
Stadt Leipzig versehen
von Vernetzung Süd

Betriebskosten- und Heizspiegel

Hilft die Betriebs-
kostenabrechnung
und die Heizkosten
zu überprüfen



Mietpreisbremse

Die Miete darf zu Beginn eines neuen (!)
Mietverhältnisses (Neuvermietungen ab
2022) die ortsübliche Vergleichsmiete
(siehe Mietspiegel) maximal um 10 % über-
steigen. Rechtliche Beratung aufsuchen,
wenn dies zutrifft!



Mietspiegel und Mietspiegelrechner

Hilft Mieterhöhungen
zu überprüfen



Mietpreisüberhöhung und Mietwucher

Hilft Mieterhöhungen zu
überprüfen



Stadtbezirksbeiräte

Stadtbezirksbeiräte können wichtige
Gremien sein, um Deinen Fall be-
kannter zu machen, um mit ehren-
amtlichen Politiker:innen in Kontakt
zu kommen, Stellungnahmen von der
Stadtverwaltung anzufordern, Rats-
anträge zu stellen sowie Gelder aus
dem Stadtbezirksbudget für die
Nachbarschaft zu beantragen.

Soziale Erhaltungssatzungen

In Leipzig gelten seit Februar 2025 neun soziale Erhaltungsgebiete nach BauGB §172. Über eine Eingabemaske lässt sich schauen, ob man sich in einem der neun Erhaltungsgebiete befindet. In diesen Gebieten ist jede bauliche Maßnahme genehmigungspflichtig. Bewohner:innen dieser Gebiete sollten bei jeder Baumaßnahme in ihrem Umfeld nachfragen, ob diese der Stadt Leipzig bekannt ist. Denn bauliche Veränderungen können direkt oder indirekt zu Mietsteigerung und Verdrängung von Mieter:innen führen.

Fragen und Meldungen an:

Telefon: 0341-1234084

E-Mail: soziale-erhaltungssatzung@leipzig.de



Zweckentfremdungsverbot

Ziel ist der Erhalt von Wohnraum. Ferienwohnungen über Onlineportale und die Vermietung an ständig wechselnde Gäste müssen von der Stadt genehmigt werden. Außerdem soll Wohnungsleerstand (ab mehr als 12 Monate) verfolgt werden. Habt Ihr Kenntnisse in Eurem Haus darüber, kann dies einfach gemeldet werden unter:

E-Mail: zweckentfremdung@leipzig.de
oder über ein Formular (siehe Webseite)



Wohnen bei Vonovia

Wenn Wohnen zur Verwaltung aus der Ferne wird.

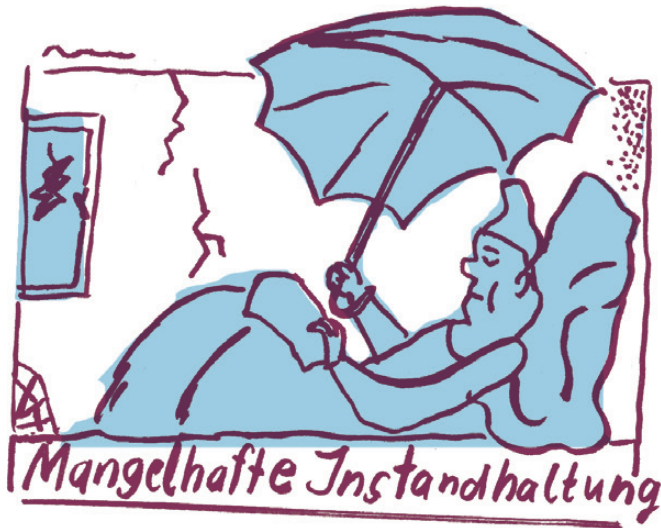
Vonovia ist Deutschlands größtes Wohnungsunternehmen. In Leipzig besitzt Vonovia rund 10.000 Wohnungen, darunter auch etwa 370 ehemalige Eisenbahnerwohnungen rund um die Probstheidaer Straße im südlichen Connewitz. Diese gehörten früher zu einem gemeinnützigen Bestand und wurden in den 1990er-Jahren privatisiert.

Als börsennotiertes Unternehmen ist Vonovia stark auf Einnahmen und Wachstum ausgerichtet. Dazu gehört der Kauf großer Wohnungsbestände, aber auch das sogenannte Insourcing: Dienstleistungen wie Hausmeisterdienste, Gartenpflege, Energie oder Kabel werden über eigene oder verbundene Unternehmen organisiert. Für Mieter:innen wird dadurch schwerer nachvollziehbar, welche Kosten tatsächlich entstehen und ob sie angemessen sind.

In den Interviews zeigen sich drei wiederkehrende Probleme: eine unpersönliche und ortsferne Betreuung, mangelhafte Instandhaltung und intransparente oder überhöhte Nebenkosten. Anfragen laufen oft über zentrale Hotlines, Antworten wirken standardisiert, konkrete Zuständigkeiten bleiben unklar. Gleichzeitig berichten Mieter:innen, dass Reparaturen lange dauern oder nur oberflächlich erledigt werden.

Der Fall Vonovia zeigt damit besonders deutlich, was große privatwirtschaftliche Wohnungsunternehmen im Alltag bedeuten können: Wohnen wird aus der Ferne verwaltet, Zuständigkeiten bleiben unklar, und viele Kosten sind für Mieter:innen schwer überprüfbar.

Luise Postert



intransparente und
fehlerhafte und
überhöhte Netzen-
kosten

	für 1.1.2025 - 31.12.2025
Zug	275,38 €
Dingsbuns	537,22 €
wichtige Leistung	377,31 €
Reparatur von Sachen	875,24 €
Summe	<u>3579,66 €</u>

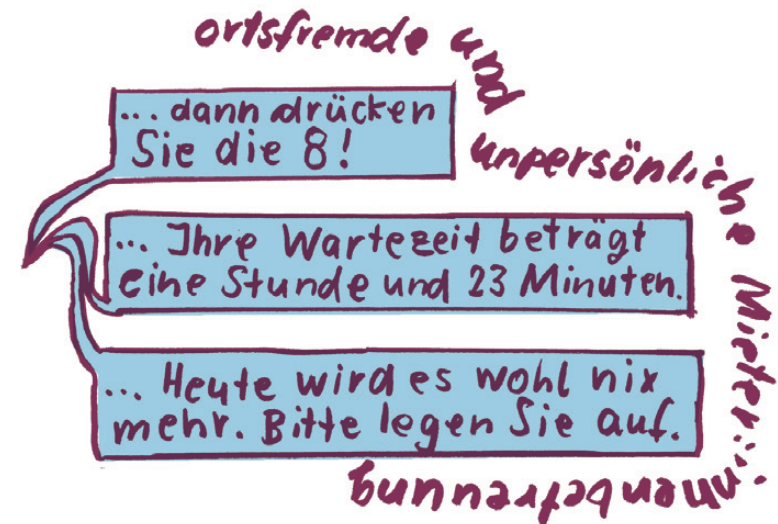


»Es kommen immer dieselben Briefe: »Wenn Sie Hilfe brauchen, können Sie mit uns reden!« Aber am Telefon triffst du nie jemanden, der sich wirklich für deine Probleme interessiert. Es ist halt eine Hotline.«

– Nina, 46 Jahre

»Ich habe mich gegen diese Betriebskostenabrechnungen gewehrt und meine Anwältin hat mich mehrfach aus der Nachzahlung rausgeboxt. Vonovia wollte Kosten auf die Mieter:innen abwälzen und so die Betriebskosten erhöhen. Weil das alles über eigene Subfirmen läuft, ist es eigentlich so, als würde Vonovia direkt die Miete erhöhen.«

– Xaver, 36 Jahre



Alltagserklärungen für Gentrifizierung

Gentrifizierung hat keine einzelnen Schuldigen, sondern strukturelle Ursachen.

Gentrifizierung ist in Connewitz für viele sichtbar und spürbar: durch steigende Mieten, teure Neubauten, verschwindende Freiflächen, neue Eigentümer:innen und veränderte Nachbarschaften. Aber solche Veränderungen passieren nicht einfach von selbst. In der Forschung gibt es dafür viele Erklärungsansätze. Doch wie erklären sich Bewohner:innen, was in ihrem Stadtteil geschieht? Die Interviews geben darüber Aufschluss.

Am häufigsten nennen die Befragten den Fokus der Immobilienakteure auf Profit. Viele erleben, dass Wohnungen vor allem als Einnahmequelle behandelt werden. Dabei ist es wichtig zu betonen, dass dies keine Entscheidung der Akteure aus Gier oder mit böser Absicht ist. Vielmehr sind sie aufgrund der Struktur des Wohnungsmarkts darauf angewiesen, möglichst hohe Gewinne zu erzielen. Viele Bewohner:innen verweisen außerdem auf die Eigentumsverhältnisse. Aus ihrer Sicht verschärft es die Lage, dass es zu wenig kommunale und genossenschaftliche Wohnungen gibt und viele Häuser in privater Hand sind. Daran knüpft Kritik an früheren politischen Entscheidungen an: am Abriss von Wohnungen, an

der Privatisierung öffentlichen Eigentums und am Verkauf städtischer Grundstücke zum Höchstpreis. Besonders deutlich wird diese Kritik beim Neubau. Viele neue Wohnungen entstehen im hochpreisigen Segment und sind für Menschen mit durchschnittlichem Einkommen kaum bezahlbar. Für viele Bewohner:innen ist deshalb nicht nur entscheidend, dass Connewitz sich verändert. Entscheidend ist, wer die Veränderung vorantreibt und für wen der Stadtteil dabei gebaut wird. In diesem Zusammenhang werden auch Vorwürfe gegenüber Zuziehenden gemacht, die die Gentrifizierung erst in Gang setzen würden. Gegen solche personalisierenden Erklärungen ist einzuwenden, dass neue Bewohner:innen und ein verändertes Klientel im Viertel eher Ausdruck statt unmittelbare Ursache der Gentrifizierung sind. Die Vielzahl an Entscheidungen, die zu der Aufwertung eines Viertels führen, wurde nämlich bereits weit vor der Unterzeichnung des Mietvertrags durch neue Bewohner:innen getroffen.

Marius Strohdiek



»Das Problem sind die Konzerne, die auf Kosten der Mieter Rendite machen wollen.«

– Christian, 44 Jahre

»Leipzig hat massenhaft Wohnungen abgebaut – 30.000, vielleicht 40.000 Wohnungen. Die fehlen jetzt. Das Problem ist auch hausgemacht.«

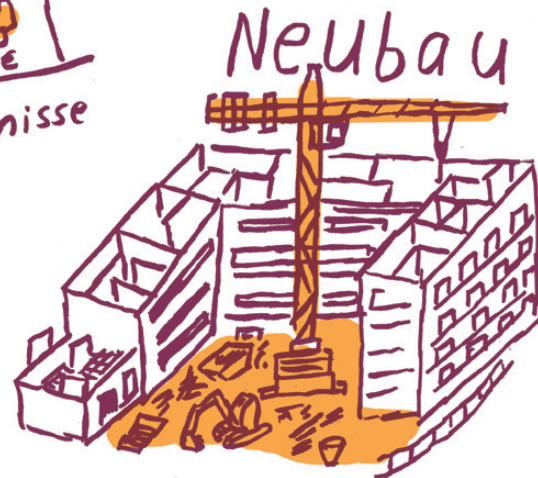
– Uwe, 49 Jahre

»Nach meinem Gefühl treiben die übersteuerten Nobelwohnungen und die minimalistischen Studentenbutzen mit teilweise 15 €/m² den Mietspiegel hoch. Plötzlich werden Wohnungen trotz gleichbleibender Qualität extrem teuer.«

– Gabriele, 42 Jahre

»Man sieht es an den Neubauten, wo die Mieten enorm hoch sind. Und dann ziehen irgendwelche Yuppies ein und verdrängen Familien, die schon immer hier wohnen.«

– Florian, 20 Jahre



Connewitz seit den 1990er-Jahren

Vom Leerstand zum begehrten Wohnort

Connewitz hat sich seit 1990 grundlegend verändert. Nach der Wiedervereinigung wurden viele Häuser verkauft, häufig an Investor:innen aus dem Westen Deutschlands, teils auch aus dem Ausland. Für viele ostdeutsche Haushalte war Eigentum damals kaum erreichbar. Es fehlten Ersparnisse, Kreditzugänge und Sicherheiten. So entstanden zwei Probleme gleichzeitig: große Vermögensungleichheit und Eigentumsstrukturen, bei denen viele Entscheidungen nicht vor Ort getroffen wurden.

Die Sanierungen der 1990er-Jahre, die vom Sanierungsgebiet Biedermannstraße ausgingen, werden bis heute unterschiedlich bewertet. Einerseits retteten sie viele Altbauten vor dem Verfall. Das war damals auch ein wichtiges Anliegen von Bürgerbewegungen. Andererseits wird der Verkauf der Häuser, die geringe Mitbestimmung und das Tempo der Veränderungen kritisiert. Für manche verbinden sich die 1990er-Jahre deshalb mit Verlust, Unsicherheit und Ohnmacht. Für andere wiederum öffnete die Nachwendezeit Freiräume, in denen subkulturelle Strukturen entstehen konnten.

Die heutigen Erfahrungen mit Gentrifizierung knüpfen daran an. Viele Bewohner:innen erleben erneut, dass Eigentümer:innen nicht vor Ort sind, dass es an Mitbestimmung fehlt und Geld aus dem Stadtteil abfließt. Besonders deutlich wird das beim Neubau von und der Umwidmung in Eigentumswohnungen. Die wenigsten Menschen aus der Nachbarschaft können sich diese leisten. Gleichzeitig beobachten sie, dass Wohnungen als Wertanlage gekauft werden.

In vielen Erzählungen bleibt deshalb eine Ost-West-Spannung spürbar: westdeutsche Eigentümer:innen, begrenzte Möglichkeiten zum eigenen Eigentumserwerb und Enttäuschung über politische Entscheidungen seit 1990. Die Umbrüche der Nachwendezeit und die heutigen Entwicklungen sind eng verbunden – in den Lebensgeschichten der Menschen und in der Struktur des ostdeutschen Wohnungsmarktes.

Lea Schirbel



»Nach der Wende herrschte relativ viel Regellosigkeit, es gab Gesetzeslücken. Jede Menge Leerstand, jede Menge baufällige Häuser, jede Menge kreative Leute, die diese Lücke gefüllt haben, die die Wende gerissen hat.«

– **Theo, 61 Jahre**

»Ich denke, man hätte den Ostdeutschen damals eine Chance geben sollen. Dann hätte es halt 20 Jahre gedauert, bis die Häuser saniert sind. Aber die Ruhe hatten die Ostdeutschen gar nicht. Die hatten keine Arbeit mehr und mussten zusehen, dass sie ihre Kinder versorgt kriegen.«

– **Melinda, 66 Jahre**

»Das ist das Ergebnis, über 30 Jahre später. Wem gehört Connewitz? Den Westdeutschen!«

– **Marion, 58 Jahre**

»Man kann es jeden Tag erleben: Da fließt Geld ab von den Menschen, die hier leben und arbeiten. Und es gibt keinen Gegenwert außer dem Besitz eines Hauses. Dort wird keine Arbeit verrichtet, niemand hält das Haus instand. Da wird nur noch Kohle rausgezogen.«

– **Gustav & Claudia, 70 & 69 Jahre**

Was bleibt?

Diese Broschüre zeigt: Wohnen in Connewitz ist nicht nur eine private Angelegenheit. Wer Häuser besitzt, wie Mieten entstehen, wie Nebenkosten abgerechnet werden, wer neu baut und wer bleiben kann, betrifft den ganzen Stadtteil.

Unsere Forschung allein kann diese Verhältnisse nicht verändern. Sie kann jedoch sichtbar machen, was sonst oft verborgen bleibt: Eigentumsstrukturen, Mietunterschiede, Verdrängungsdruck, Intransparenz und die Erfahrungen der Menschen, die hier wohnen. Genau darin liegt ihr Beitrag. Wer über Wohnungspolitik spricht, muss wissen, wem die Häuser gehören und wie sich das Wohnen im Alltag verändert.

Politische Entscheidungen werden auf vielen Ebenen getroffen: in der Stadt, im Land und im Bund. Viele wichtige Regeln des Mietrechts liegen auf Bundesebene. Aber auch vor Ort gibt es Handlungsmöglichkeiten: Milieuschutz, kommunaler Wohnungsbau, Grundstückspolitik, Beratung, Transparenz, Organisation der Mieter:innen und Unterstützung für gemeinwohlorientierte Wohnformen.

Gleichzeitig zeigt Connewitz, wie wichtig es ist, dass sich Menschen einmischen. Nachbar:innen, Mieter:innen, Hausgemeinschaften, Stadtteilinitiativen und Beratungsstrukturen. Durch Vernetzung Süd und andere lokale Initiativen werden Probleme gemeinsam sichtbar und verhandelbar.

Wir danken allen, die dieses Projekt möglich gemacht haben: den vielen Connewitzer:innen, die an der Befragung teilgenommen, mit uns gesprochen, Hinweise gegeben oder ihre Erfahrungen geteilt haben, den lokalen Initiativen und Unterstützer:innen sowie Alejandro Armas Díaz, Lea Schirbel, Julie Kauke, Luise Postert und Sophie Tempelhoff, die das Projekt über die Jahre mitgetragen haben.

Wissenschaft braucht Zeit. Umso wichtiger waren die Geduld und Unterstützung aus dem Stadtteil. Wir hoffen, dass diese Broschüre zu mehr Transparenz beiträgt und dabei hilft, die Diskussion über bezahlbares, verlässliches und gerechtes Wohnen in Connewitz weiterzuführen.

Weiterführende Informationen:

Fachaufsatz zur Haushaltsbefragung (engl.)



Fachaufsatz zu den Bewohner:innen-Interviews (engl.)



Website des Forschungsprojekts



Impressum

HERAUSGEBER

Transformative Bildung und Kultur e.V.,
Brandstr. 15, 04277 Leipzig

REDAKTION UND INHALT

Marius Strohdiek, Dennis Hof, Michael Janoschka

WEITERE TEXTE

Luise Postert, Lea Schirbel, Vernetzung Süd

GESTALTUNG

fifigrafik

FOTOS

Vernetzung Süd
(Seite 33: »Thierbacher Str. 6«,
»Support-Broschüren«,
»Keine Scheiße Bauen-Karte«;
Seite 41: »Scheffelstr. 19/21«)

GEDRUCKT

auf 100% Recyclingpapier

AUFLAGE

7.000

Leipzig, September 2026

Die Broschüre wurde gefördert durch das
Stadtbezirksbudget des Stadtbezirksbeirats Süd.



Die Broschüre wird entgeltfrei an Connewitzer Haushalte
versandt und an öffentlichen Stellen ausgelegt.

Eine digitale Version der Broschüre

ist zugänglich über:

<https://www.qucosa.de/>

<https://katalog.bibliothek.kit.edu/>

<https://vernetzungsued.de/>



Connewitz verändert sich. Die Mieten steigen, neue Häuser entstehen, die Wohnungssuche wird schwieriger. Und oft ist nicht einmal klar, wem das eigene Haus eigentlich gehört.

Drei Jahre lang, von 2021 bis 2023, sind wir dieser Frage nachgegangen: Wir haben Häuser kartiert, Interviews geführt, Workshops organisiert und Haushalte im Stadtteil befragt. Diese Broschüre gibt die Ergebnisse dorthin zurück, wo sie herkommen. Sie zeigt, wer in Connewitz vermietet, warum manche Mieten niedrig bleiben und andere stark steigen, wo neu gebaut wird und für wen. Vor allem aber kommen Connewitzer:innen selbst zu Wort.

Gefördert durch das Stadtbezirks-
budget des Stadtbezirksbeirats Süd

