



Rundbrief aus der  
SoWo Leipzig eG  
April 2020



# Wir wachsen und bauen.



PLEYNER







### Die SoWo als wohnungspolitische Alternative

**Das Jahr 2019** endete für die SoWo mit einem schönen Erfolg: Am 18. Dezember kaufte die Stiftung Nord-Süd-Brücken das Haus Wigandstraße 52 in Leipzig-Kleinzschocher, das sie im Februar 2020 per Erbbaurechtsvertrag an unsere Genossenschaft übergeben hat. Nur zwei Wochen zuvor hatte eine SoWo-Generalversammlung dem neuen Projekt zugestimmt. Im Zuge der Kaufverhandlungen machten wir Erfahrungen mit einem Makler, der unsere Gespräche mit dem Eigentümer regelrecht zu sabotieren schien. Trotz des glücklichen Ausgangs gibt dieser Fall zu denken – zumal es nicht der einzige im vergangenen Jahr war, bei dem offensichtlich wurde, wie sehr das immobilienwirtschaftliche »business as usual« unseren genossenschaftlichen Zielen und Werten entgegensteht.

Ein Beispiel für die Absurditäten des Wohnungsmarktes bot 2019 auch erneut das Geschehen um die Häuser Kantstraße 55 bis 63 in der Leipziger Südvorstadt. Hier betrieb die Eigentümerfirma in den letzten Jahren eine schrittweise »Entmietung«, um ihr Sanierungskonzept umzusetzen. Doch ein harter Kern von Mietparteien blieb trotz Schikanen in den Häusern wohnen. Zusammen mit diesen entwickelte die SoWo einen Lösungsvorschlag: Wir kaufen eines der vier Gebäude zu einem Preis, der (unter Berücksichtigung der nötigen Sanierungsmaßnahmen) für die bisherigen Mieter\*innen weiterhin leistbares Wohnen in genossenschaftlicher Selbstverwaltung ermöglicht. Nachdem die Eigentümerfirma anfangs Interesse an diesem Modell signalisiert hatte, verkaufte sie die Grundstücke Ende des Jahres an ein weiteres profitorientiertes Immobilienunternehmen. Was bedeutet das für die Mieter\*innen? Ein noch höherer Bodenpreis wird auf die vom neuen Eigentümer angestrebten Mietpreise durchschlagen und die Entmietungsstrategien dürften sich wieder verschärfen. Gleichzeitig stehen in den Häusern in der Kantstraße weiterhin über 60 Wohnungen leer – ausgerechnet im Leipziger Süden, wo bezahlbarer Wohnraum besonders knapp ist. Aber wir bleiben dran: Ob neue Kaufverhandlungen oder Unterstützung in der Auseinandersetzung mit der Vermieterseite: Die Mieter\*innengemeinschaft Kantstraße gehört seit der Gründung zu unserer Genossenschaft und wir werden weiter dafür kämpfen, dass die Bewohner\*innen ihr Zuhause nicht verlieren.

Allgemein gilt: Wenn die SoWo weiterhin erfolgreich Projekte realisieren will (und die Anfragen von Mieter\*innengemeinschaften und anderen Initiativen werden mehr und mehr), muss sie sich gemeinsam mit Verbündeten an vielen

Stellen für eine andere, gemeinwohlorientierte Wohnungspolitik einsetzen – in Leipzig und darüber hinaus.

In den aktuellen stadt- und wohnungspolitischen Debatten treten wir für eine stärkere gesellschaftliche Regulierung des Wohnungsmarktes ein – und zwar als Prozess der »Ver-gesellschaftung von unten«. Wir wollen auch Menschen mit geringen Einkommen ermöglichen, in Selbstverwaltung gemeinsam über ihren Wohnraum zu entscheiden.

Um die Selbstverwaltung innerhalb der SoWo auf guten Boden zu stellen, arbeiten wir seit einiger Zeit am Selbstverwaltungsvertrag, der zwischen Hausgemeinschaften und Genossenschaft geschlossen wird. Dabei versuchen wir den verschiedenen Bedürfnissen innerhalb unserer wachsenden Genossenschaft gerecht zu werden.

Auch die Struktur der SoWo entwickelt sich weiter: so stoßen Bewohner\*innen der Häuser zum Vorstand hinzu und beim regelmäßigen »SoWo-Abend« diskutieren die Mitglieder bei gemeinsamem Essen und in gemütlicher Atmosphäre, abseits großer Generalversammlungen, die Themen der Genossenschaft.



▲ Mietergemeinschaft Kantstraße auf der »Mietenwahnsinn«-Demo am 6. 4. 2019

Wir freuen uns sehr, dass auch in anderen Städten ähnliche Genossenschaften wie die SoWo gegründet werden. Wir unterstützen solche Initiativen gerne, beispielsweise die Dresdner WoGe ([www.woge-dresden.de](http://www.woge-dresden.de)). Das Recht auf Stadt ist außerdem elementarer Bestandteil einer offenen und solidarischen Gesellschaft. Deshalb tragen wir auch Aufrufe, wie den von »Unteilbar!« ([www.unteilbar.org](http://www.unteilbar.org)) selbstverständlich mit.

Unter schwierigen Umständen will die SoWo wohnungspolitische Alternativen aufbauen. Dank eurer Unterstützung können wir weiter daran arbeiten. Eure SoWo



## Häusergeschichten

### Merseburger Straße 17

Eckwerte: 535 m<sup>2</sup> Wohngebäude aus der Gründerzeit mit großem Garten. Lage in Leipzig-Plagwitz, nahe der Karl-Heine-Straße. Derzeit elf Erwachsene und ein Kind und der Verein »Zirkomania e.V.«.

Die Merseburger Str. 17 wurde als eines der ersten »Wächterhäuser« in den Jahren 2006 und 2007 von der Nutzergruppe weitestgehend eigenständig instandgesetzt, um das Haus in den Zeiten des Leerstands zu sichern. Hier entstand ein Freiraum für künstlerische und kulturelle Aktivitäten, gemeinschaftliche Wohnräume und ein Baumhaus am riesigen Kirschbaum auf dem wunderschönen Hof. Schon 2016 gründete die Hausgemeinschaft eine eigene Genossenschaft, um mit einem Kauf des Hauses aus der zeitlich begrenzten Zwischennutzung ein langfristiges Wohnprojekt zu machen. Im Dezember 2017 entschied sich die Gruppe dann das Haus unter dem Dach der SoWo zu erwerben. Nach komplizierten Verhandlungen konnte am 12. Dezember 2018 der Kaufvertrag unterzeichnet werden. Die Bewohner\*innen sowie der zirkuspädagogische Verein »Zirkomania e.V.« und der Kunstraum »Fetti Amore« können jetzt langfristig in Plagwitz bleiben.

2020 sanieren wir umfassend: unter anderem Elektrik und Wasser müssen erneuert werden, neue Fenster und eine Heizung werden eingebaut. In diesem Zuge soll auch das Dachgeschoss ausgebaut werden, um hier zwei neue Sozialwohnungen zu schaffen.

### Merseburger Straße 17

Unser 3. Haus wird demnächst saniert. ▼



▲ Wigandstraße 52  
– unser 4. Haus

### Wigandstraße 52

Eckwerte: Gründerzeit-Eckhaus mit 10 Wohnungen auf knapp 660 m<sup>2</sup> und kleinem Hofgebäude. Lage in Leipzig-Kleinzschocher, nahe der Grünflächen des »Bürgerbahnhofes Plagwitz«. Derzeit elf Erwachsene und vier Kinder.

Im September 2019 erfuhren die Mieter\*innen, dass ihr Vermieter beabsichtigt, das Haus zu verkaufen. Schnell organisierte sich die Hausgemeinschaft mit dem Ziel, ihr Zuhause nicht an eine profitorientierte Käuferschaft zu verlieren. Nach vielen Treffen, kleinen und großen Entscheidungen, Hoffen und Bangen konnte die Stiftung Nord-Süd-Brücken das Grundstück kaufen, und im Februar 2020 wurde ein Erbbaurechtsvertrag zwischen der Stiftung und der SoWo unterzeichnet. Damit erhalten die Bewohner\*innen die Chance, ihre langjährige gute Nachbarschaft als genossenschaftlich selbstverwaltete Gemeinschaft fortzusetzen.

Die Hälfte der Wohnungen werden noch mit Kohleöfen beheizt und verfügen lediglich über Außentoiletten, zwei unbewohnt. Bald sollen der Einbau einer Zentralheizung und von zusätzlichen Bädern angegangen werden. Darüber hinaus wird ein Dachgeschossausbau geprüft.



### Georg-Schwarz-Straße 1/ Merseburger Straße 94 ▲

(1. Haus der SoWo) Unser prominentes Eckhaus steht 2019 voll eingerüstet da und wird bald in neuem Glanz erstrahlen. Der Innenausbau läuft und im Laufe des Jahres 2020 kann hier wieder gewohnt werden.



## Wie funktioniert die SoWo?

Damit ein Haus in die SoWo kommt, ist einiges nötig. Zunächst eine Reihe von Entscheidungen:

Hausgemeinschaft und SoWo lernen sich kennen, klären ab, ob ein Kauf grundsätzlich machbar ist.

Die Bewohner\*innen des Hauses werden Mitglied der Genossenschaft und auch die Genossenschaft selbst muss die Entscheidung treffen, das Haus zu kaufen und damit ein neues Projekt anzugehen.

Für Kauf und Sanierung eines Hauses ist Geld nötig. Finanzielles Rückgrat sind die Genossenschaftsanteile der Bewohner\*innen. Dazu kommen Darlehen von Sympathisant\*innen der Häuser. Mit diesem Eigenkapital in der Hand kann auch ein Bankkredit aufgenommen werden. Aus den Kosten für Kredite, Instandhaltung und den gemeinsamen Verwaltungsaufwand der Genossenschaft ergibt sich die Miete des Hauses.

Indem aus jedem Haus auch Vertreter\*innen im Aufsichtsrat sitzen, gestalten wir gemeinsam die Wege unserer Genossenschaft.

## Mitglied werden: aktiv oder investierend

Wer den Aufbau der SoWo eG aktiv mit begleiten will, ist eingeladen, Mitglied zu werden.

Mitglieder entscheiden auf Generalversammlungen über die wichtigen Angelegenheiten der Genossenschaft. Wer mag, kann sich darüber hinaus bei den thematischen SoWo-Abenden engagieren und in Arbeitskreisen die Ausgestaltung der Selbstverwaltung diskutieren. Alle Mitglieder werden über aktuelle Entwicklungen auf dem Laufenden gehalten. Ab einem Anteil von 100 Euro bist du dabei. Ein Mitglied kann Anteile in Höhe von bis zu 50.000 Euro halten. Dabei haben alle Mitglieder gleiches Stimmrecht, unabhängig davon, wie viele Anteile sie halten. Wenn du die SoWo unterstützen, dich aber nicht aktiv einbringen willst, kannst du »investierendes« Mitglied werden. Du erhältst alle Infos, bist aber nicht stimmberechtigt. Dafür werden die Anteile mit 0,5 % verzinst, sobald die Genossenschaft schwarze Zahlen schreibt.

Den Beitrittsantrag findet ihr hier:

<https://sowo-eg.org/mitmachen/>

(Wir schicken ihn auch gern zu.)

Wer schon Mitglied ist, darf auch gerne seinen Anteil erhöhen. Die Anteile sind das langfristige Fundament der Genossenschaft.

## Darlehen geben

Wir bieten Mitgliedern die Möglichkeit, ihr Geld direkt bei der SoWo Leipzig eG anzulegen und damit die Finanzierung neuer Projekte zu erleichtern. Dazu nimmt die Genossenschaft Direktarlehen von Unterstützer\*innen entgegen. Bei Darlehen können wir individuelle Laufzeiten vereinbaren und eine geringe Verzinsung anbieten. Rechtlich handelt es sich hierbei um Nachrangdarlehen, für die keine Prospektspflicht besteht. Mehr Infos bei persönlicher Beratung.

## Mitbauen!

Wir haben viele kleine und große Baustellen. Einige Häuser freuen sich über Bauhelfer\*innen, aber auch Bauprofis, die zu fairen Konditionen für uns bauen wollen.

Meldet euch gerne!

**SoWo Leipzig eG**

**Georg-Schwarz-Straße 19**

**04177 Leipzig**

**www.sowo-eg.org**

**Tel: 0049 (0)341 — 60 46 81 92**

(Wir wechseln uns im Büro ab und sind viel unterwegs, bitte Anrufbeantworter nutzen.)

▶  
Georg-Schwarz-Straße 1  
/Merseburger Straße 94



▲ Auch in der **Merseburger Straße 38c**, dem 2. Haus der SoWo, wird aktuell gebaut. Das Erdgeschoss wird entkernt und die einsturzgefährdete Kellerdecke ersetzt. Zwei neue schöne Gemeinschaftsküchen entstehen.

»Der Kapitalismus, der alte Schlawiner  
Is uns lang genug auf der Tasche gelegen«  
Peter Licht