

# **PROPERTY MATTERS:** **Soziale Aushandlungsprozesse von (Wohn)Eigentum im Strukturwandel**

Eine empirische Untersuchung  
am Beispiel des Südraums von Leipzig

---

Felix Kolb M. Sc.



Die HALIS-Schriftenreihe „Just Transitions – Beiträge zum Strukturwandel“ vereint interdisziplinäre wissenschaftliche Arbeiten zu Themenbereichen der postfossilen Demokratie, neuer Energie- und Ressourcenkulturen sowie Mensch-Umwelt Beziehungen. Im Fokus stehen sowohl die multiskalaren Prozesse des Strukturwandels im Mitteldeutschen Revier als auch überregional vergleichende Forschungsarbeiten und internationale Beiträge zur *Just Transition* Forschung. Die Veröffentlichungsreihe umfasst wissenschaftliche Abschlussarbeiten und Artikel.

## **Impressum**

Herausgeber:

Institut für Strukturwandel und Nachhaltigkeit der Martin-Luther-Universität  
Halle-Wittenberg (HALIS)

Prof. Dr. Jonathan Everts  
Prof. Dr. Asta Vonderau  
Prof. Dr. Christian Tietje  
Jun.-Prof. Dr. Azar Aliyev  
Dr. Mareike Pampus  
Felix Kolb

Autor:

Felix Kolb  
felix.kolb@strukturwandel.uni-halle.de

Diese Arbeit bildet Band 1 der HALIS-Schriftenreihe *Just Transitions – Beiträge zum Strukturwandel*.

Halle an der Saale, September 2023

ISBN: 978-3-96670-189-1

## Zusammenfassung

Gegenwärtig, im Gefüge des anstehenden Strukturwandels im Mitteldeutschen Revier und der rasanten Miet-, Kauf- und Bodenpreissteigerung der vergangenen Jahre, scheint Eigentum und dessen Aushandlungen eine wachsende Bedeutung zuzukommen. Diese Entwicklungen und die Forderungen nach einer sozialgerechten Transformation werfen die Fragen auf, welche Rolle dabei die zugrundeliegenden Eigentumsstrukturen spielen und welche Dynamiken und Entwicklungen sich rekonstruieren lassen. Basierend auf qualitativen Interviews aus drei Fallbeispielen im Südraum von Leipzig beleuchtet diese Arbeit die zentralen Konfliktpunkte der Aushandlungen von (Wohn)Eigentum aus Sicht der involvierten Akteur:innen. Dabei treten divergierende Vorstellungen von Eigentum, sichtbare Machtasymmetrien und relevantes Erfahrungswissen in den Fokus der Untersuchung. Es zeigt sich, dass Privateigentum und dessen uneingeschränkte Verfügungsgewalt kommunale und kollektive Raumansprüche verzögern und verhindern kann. Anknüpfend an die theoretischen Konzepte der Finanzialisierung und (Ent)Peripherisierung belegen die Ergebnisse die Notwendigkeit eines Paradigmenwechsels im Umgang mit (Wohn)Eigentum und dem Ausbau kommunaler Einflussnahme.

Die Arbeit reiht sich in die – seit den 1990er Jahren aktive Forschung – der Legal Geography ein, die sich maßgeblich mit den räumlichen und sozialen Implikationen von Recht auseinandersetzt und die Bedeutung interdisziplinärer Forschung in den Vordergrund stellt.

# Inhaltsverzeichnis

<b>I</b>	<b>Tabellenverzeichnis</b>	
<b>II</b>	<b>Abkürzungsverzeichnis</b>	
<b>1.</b>	<b>Einleitung</b>	<b>1</b>
<b>2.</b>	<b>Theoretisch-konzeptioneller Rahmen</b>	<b>5</b>
2.1.	<i>Eigentum</i>	5
2.2.	<i>Finanzialisierung von (Wohn)Eigentum</i>	12
2.3.	<i>(Ent)Peripherisierung und soziale Innovationen</i>	14
<b>3.</b>	<b>Vorbereitende Sondierung</b>	<b>17</b>
3.1.	<i>Das Mitteldeutsche Revier im Wandel</i>	17
3.2.	<i>Kapitalisierung und Eigentumsstrukturen</i>	19
3.3.	<i>Ein Blick zurück – Lernen aus der Region</i>	20
3.4.	<i>Das Untersuchungsgebiet</i>	21
3.4.1.	<i>Vorstellung der Fallbeispiele</i>	21
<b>4.</b>	<b>Methodologie</b>	<b>24</b>
4.1.	<i>Forschungsdesign und Zugang zum Untersuchungsfeld</i>	24
4.2.	<i>Methodische Umsetzung und Datenverarbeitung</i>	25
<b>5.</b>	<b>Analyse und Auswertung</b>	<b>28</b>
5.1.	<i>Aushandlung um Eigentum – „Property Matters“</i>	28
5.1.1.	<i>Tradierte und gelebte Praxen von Eigentum</i>	29
5.1.2.	<i>Eigentum verschafft Gestaltungs- und Entscheidungsmacht</i>	33
5.1.3.	<i>Erfahrungswissen, Wissensdefizite und Wissenstransfer</i>	36
5.1.4.	<i>Legitimation und Akzeptanz</i>	40
5.2.	<i>Kommunikation und Sprache der (Ohn)Macht</i>	44
5.3.	<i>Strukturwandel als Chance</i>	48
5.4.	<i>Entperipherisierung und Kapitalisierung – ein reziprokes Verhältnis?</i>	51
<b>6.</b>	<b>Diskussion und praxisbezogene Thesen</b>	<b>55</b>
<b>7.</b>	<b>Fazit und Ausblicke</b>	<b>61</b>
<b>III</b>	<b>Literaturverzeichnis</b>	<b>63</b>
<b>IV</b>	<b>Anhang</b>	<b>69</b>

## I Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Kodierschema (selektive Kodierung).....	27
Tabelle 2: Übersicht Sample und Erhebungsformen.....	69

## II Abkürzungsverzeichnis

BMWi	Bundesministerium für Wirtschaft und Innovation
BMWK	Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz
DESTATIS	Statistisches Bundesamt
InvKGs	Investitionsgesetz Kohleregion
JT	Just Transition
MIBRAG	Mitteldeutsche Braunkohle mbH

## 1. Einleitung

*„Das Problem der Eigentumsverhältnisse, das besteht im Zusammenhang mit Bergbau und Strukturwandel schon seit längerem“ (I9 (Regionalplaner): 3f.).<sup>1</sup>*

Der anstehende Strukturwandel im Mitteldeutschen Revier ist vielschichtig und komplex und umfasst weite Teile des gesellschaftlichen Alltags in der Region. Eigentum scheint dabei – den einleitenden Worten zufolge – ebenso eine Rolle zu spielen. Das soll nicht weiter verwundern, schließlich zeigt der globale Trend, dass sich die Verteilung von Eigentum in den vergangenen Dekaden höchst ungleich entwickelt hat und sich starke Konzentrationseffekte herausgebildet haben (Bach et al., 2019; Piketty, 2020). Zeitgleich befeuern steigende Bauland-, Miet- und Immobilienpreise die gegenwärtige Debatte um bezahlbaren Wohnraum in der gesamten Bundesrepublik (DESTATIS, 2021; Holm et al., 2021). Die zunehmende Kommerzialisierung von Immobilien beschränkt sich dabei nicht nur auf die prosperierenden Großstädte, längst gelten peripherisierte, ländliche Räume sowie Klein- und Mittelstädte als Zielregion für eine fortgeschrittene Spekulation mit (Wohn)Eigentum (Mießner & Naumann, 2021). Für den Leipziger Südraum insbesondere die Städte Zwenkau, Groitzsch, Hohenmölsen, Lützen und Zeitz sowie die Gemeinde Elsteraue bedeuten die Energiewende und das damit einhergehende Ende der Braunkohleförderung tiefgreifende Veränderungen in ökonomischer, gesellschaftlicher und ökologischer, jedoch auch in eigentumsstruktureller Hinsicht.

Nicht zuletzt die Nähe zu Leipzig hat aus den unattraktiven Randlagen am Tagebau nach deren Flutung den Ausbau repräsentativer Promenaden und Villenviertel gefördert und zu einer Aufwertung sowie Kommerzialisierung der Bergbaufolgelandschaft geführt (Berkner 2009). Das Leipziger Neuseenland spiegelt diese Entwicklung beispielhaft wider, zeigt jedoch auch die Ambivalenz einer Regionalplanung „von oben“. Die hochpreisigen Neubauprojekte entlang der Seepromenaden tragen zu einer sozialen Segregation bei und entstanden ohne direkten Einbezug der örtlichen Bevölkerung (Julke, 2021; nach Umfragen der Charta 2030 Neuseenland).

Ähnliches könnte nun auch auf die Gebiete und Städte der sich noch im Betrieb befindenden Tagebauanlagen zukommen. Die im Zuge der Wiedervereinigung und des damit einhergehenden Niedergangs der industriellen Standorte im Mitteldeutschen Revier zunehmend peripherisierten Orte haben längst die tiefgreifende Rezession (demographisch und wirtschaftlich) überwunden und treten vermehrt in den Fokus von Investor:innen. Bedingt durch die wachsende Nachfrage nach bezahlbaren (Wohn)Immobilien (in Leipzig), einer fortschreitenden Counterurbanisierung, der voraussichtlichen Flutung der Tagebaugruben und üppigen Strukturwandel-Fördermitteln setzen zahlreiche Finanzakteur:innen auf eine zunehmende Attraktivität der Region. Davon könnten Städte wie Zeitz, Groitzsch und weitere umliegende Orte zwar profitieren, doch stehen, so die grundlegende Annahme, asymmetrische Eigentumsstrukturen der Entwicklung und Ausgestaltung eines sozialgerechten Struktur-

---

<sup>1</sup> Originalzitat aus der empirischen Erhebung, Kodierung siehe Anhang. Die Audioaufzeichnung liegt beim Autor.

wandels im Sinne der Just Transition<sup>2</sup> im Wege, da „der Schlüssel hierfür eine gleichmäßige Ressourcenausstattung aller Akteur:innen und die Institutionalisierung von Mitbestimmung [ist].“ (Kolde, 2020: 58).

Eigentum verleiht Gestaltungs- und Entscheidungsgewalt, Freiheit und Verantwortung<sup>3</sup>, es prägt Raum und Zeit und strukturiert die sozialen Machtstrukturen unserer Gesellschaft (Blomley, 2016). Demnach obliegt beispielsweise der Mitteldeutschen Braunkohlegesellschaft mbH (MIBRAG) wie sie mit ihren leerstehenden Wohnimmobilien im fast vollständig umgesiedelten Dorf Pödelwitz (Stadt Groitzsch) umgehen wird. Auch einige wenige Investor:innen in Zeitz verfügen über eine Vielzahl an zentrumsnahen Immobilien, die zur Aufwertung der Innenstadt dringend eine Sanierung benötigen. Für die Kommunen und die betroffene Bevölkerung birgt das die Gefahr der politischen und finanziellen Entkopplung, es fehlt an Möglichkeiten der Mitbestimmung und örtlicher Souveränität. Eine zunehmende Spekulation mit (Wohn)Immobilien in den Kleinstädten des Mitteldeutschen Reviers könnte sogar die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum verschärfen und Aspekte von Gentrifizierung fördern (Mießner & Naumann, 2021). Mit zunehmender Quantität lassen sich demnach soziale Aushandlungsprozesse um Eigentum beobachten, welche einen entscheidenden Beitrag zum aktuellen gesellschaftlichen wie wissenschaftlichen Diskurs des Umgangs mit und der Umsetzung von integrativen Maßnahmen innerhalb der Strukturwandelförderprogramme liefern.

Diese Arbeit greift die vorgestellten Entwicklungen auf und widmet sich der zentralen Forschungsfrage, welche Rolle die gegenwärtigen Eigentumsstrukturen bei der Umsetzung eines sozialgerechten Strukturwandels spielen und welche wesentlichen Dynamiken und Entwicklungen sich dabei rekonstruieren lassen.

Ziel der Arbeit ist es, anhand von drei ausgewählten Fallbeispielen aus dem Leipziger Südraum die sozialen Aushandlungsprozesse von (Wohn)Eigentum mittels qualitativer Methoden nachzuzeichnen und damit die zentralen Dynamiken der Eigentumsstrukturen im laufenden Strukturwandelprozess zu untersuchen. Dabei knüpft die Forschungsarbeit konzeptionell an die theoretischen Diskurse der Finanzialisierung und (Ent)Peripherisierung an und prüft hierbei, inwieweit soziale Innovationen wie beispielsweise kooperative Eigentumsformen zu einer Entperipherisierung beitragen und ebenso eine zunehmende Finanzialisierung von (Wohn)Eigentum hemmen können. Des Weiteren sollen die dominierenden Vorstellungen von Eigentumskonzepten erfasst und damit verbundene Visionen aufgezeigt werden.

---

<sup>2</sup> Der Just Transition-Ansatz dient als Schlüsselkonzept, das eine frühzeitige Untersuchung der sozialen und beschäftigungspolitischen Folgen des Strukturwandels, soziale Absicherung und Planungssicherheit sowie auch ökonomische Verteilungsfragen fokussiert und die vom Wandel Betroffenen zu zentralen Akteur:innen der Transformation macht. Das Konzept stammt ursprünglich aus der Gewerkschaftsbewegung und hat sich im Zuge der Dekarbonisierung zum zentralen Ansatz für eine sozialgerechte Transformation weiterentwickelt (Heffron & McCauley, 2018; Rosemberg, 2010: 141).

<sup>3</sup> Siehe dazu Kapitel 2.1

## **Zum Stand der Forschung:**

Die Thematik der Eigentumsstrukturen und deren Transformation in Ostdeutschland wurde hinsichtlich der multiplen, historischen Krisen und Umbrüche in den wissenschaftlichen Kerndisziplinen vielfach behandelt. Wichtige Beiträge liefern hier Häußermann (1996), Böick (2018) und Brückweh (2019), die die zentralen Dynamiken und Entwicklungen von (Wohn)Eigentum in der DDR und im Zuge der Wiedervereinigung an ausgewählten Beispielen aufzeigen. Deren Aushandlung und die damit verbundenen Folgen für den gesellschaftlichen Wandel hebt Böick (2018) am Beispiel der Treuhand und deren Praktiken hervor. Auch die im ländlichen Raum Ostdeutschlands an Brisanz gewonnene Eigentumsfrage um Agrarland ist in den vergangenen Jahren in den Fokus wissenschaftlicher Untersuchung gerückt. Zentrale Arbeiten liefern hierbei Tietz (2017) und Bunkus (2021).

Im Kontext der gegenwärtigen rechtsphilosophischen Debatten um (Wohn)Eigentum und deren soziale Tragweite gilt es auf die Werke von Loick (2018), Schuppert (2019) und von Redecker (2020) einzugehen, die maßgeblich die Notwendigkeit einer Neuordnung im Verständnis des Eigentumsbegriffs in den Vordergrund ihrer Analyse stellen.

Die konzeptionelle Verbindung von Eigentumsstrukturen und deren Aushandlung im Zuge des anstehenden Strukturwandels werden weder in der Geographie, Soziologie, Ethnologie oder Raumplanung explizit in der Literatur behandelt. Bisherige Arbeiten zum sozialgerechten Strukturwandel umfassen insbesondere mögliche Governance-Ansätze. Heffron & McCauley (2018) diskutieren dazu den Just Transition-Ansatz und dessen Fähigkeit, die verschiedenen Gerechtigkeitskonzepte der Klima-, Energie- und Umweltforschung (engl. CEE) zusammenzuführen. Sie weisen jedoch auf die bisher sehr einseitige ökonomische Dimension der bestehenden CEE-Forschung hin (ebd.: 3). Kolde (2020) und Sander et al. (2021) unterstreichen die Relevanz der Einbindung und Partizipation auf lokaler Ebene und heben die Gefahr der politischen Entkopplung und Polarisierung der örtlichen Bevölkerung hervor, sollte der Strukturwandel durchweg „von oben“ stattfinden. Kolde (2020) betont im Kontext des Rheinischen Reviers zwar den aktuellen Flächenmangel, geht jedoch nicht weiter auf die Dynamiken von (Wohn)Eigentumsstrukturen ein.

Zu partizipativen und alternativen Formen des (Wohn)Eigentums findet sich eine Vielzahl an Literatur, insbesondere aus der Stadtsoziologie- und -geographie sowie der Raumplanung. Demnach liefert der Sammelband von Schöning et al. (2017) einen umfassenden Überblick zu Herausforderungen von genossenschaftlichen und kollektiven Eigentumskonzepten und betont die Repolitisierung des Wohnens auch abseits der Großstädte. Die Geographie ländlicher Räume trägt mit Mießner & Naumann (2021) einen wichtigen Forschungsbeitrag zu Spekulation mit (Wohn)Eigentum im ländlichen Raum und Klein- und Mittelzentren bei. Folgt man ihrem Argument, sind es inzwischen auch die peripheren und sozial wie politisch abgehängten Regionen, die steigenden Immobilienpreisen im Kontext der zunehmenden Nachfrage durch die urbane Mittelklasse ausgesetzt sind und Aspekte von ruraler Gentrifizierung aufweisen (Mießner & Naumann, 2021: 197).

Die Verschränkung von eigentumsrechtlichen Aspekten und deren räumlicher und sozialer Wirkungsmacht stellen die Vertreter:innen der angloamerikanisch geprägten Subdisziplin der

Legal Geography in den Fokus ihrer Forschung. Eine zentrale Arbeit liefert hier Blomley (2016) mit „The territory of property“, in der er die Bedeutsamkeit des interdisziplinären Ansatzes von Rechtswissenschaften und Geographie am Beispiel von Eigentum und dessen Territorialisierung aufzeigt. Heffron & McCauley (2018) betonen zudem die enge Verbindung zum Just Transition-Ansatz und weisen auf die Notwendigkeit weiterer Forschung hin.

Anknüpfend an diese Erkenntnisse soll die Forschungsarbeit einen relevanten, interdisziplinären Beitrag zur Legal Geography und der Just Transition-Forschung leisten und dabei wichtige Aspekte der gegenwärtigen Diskurse um (Wohn)Eigentum (Wohnungsfrage), ländlicher Raumentwicklung sowie Ungleichheit vereinen.

Dafür wird in einem ersten Schritt (Kap. 2.1) Eigentum als theoretisches Kernelement dieser Arbeit historisch hergeleitet sowie konzeptionell und begrifflich definiert. Sodann gilt es in Kapitel 2.2 und 2.3 die theoretischen Konzepte der Finanzialisierung von (Wohn)Eigentum und (Ent)Peripherisierung vorzustellen und deren enge Verschränkung mit eigentumsrechtlichen Fragen zu skizzieren. Soziale Innovationen sowie „Spaces of possibility“ ergänzen dabei die konzeptionellen Vorüberlegungen und schließen damit den theoretischen Rahmen dieser Arbeit ab. Kapitel 3 dient der Kontextualisierung der untersuchten Aushandlungsprozesse im Südraum von Leipzig und soll zu einem besseren Verständnis der anschließenden empirischen Analyse beitragen. Kapitel 4 gibt einen Überblick zum methodischen Vorgehen sowie der strategischen Auswahl der Erhebungsformen. Anschließend folgt der empirische Hauptteil (Kap. 5), der sich in vier Analysekategorien gliedert und eine systematische Auswertung des empirischen Materials umfasst. Dabei liegt der Fokus der Forschungsfrage entsprechend auf eigentumsrechtlichen Aspekten und deren sprachlicher (5.2) wie räumlicher (5.4) Artikulation. Im Anschluss werden die Ergebnisse vor dem theoretischen Hintergrund diskutiert, mögliche Handlungsthesen abgeleitet sowie ein abschließendes Fazit gezogen.

## 2. Theoretisch-konzeptioneller Rahmen

Das folgende Kapitel dient einer grundlegend theoretischen Begriffsklärung und Vorstellung der für diese Arbeit relevanten wissenschaftlichen Konzepte. Dabei soll der zentrale Fokus dem Eigentum gewidmet werden, dessen theoretische und praktische Gestalt das Rückgrat dieser Forschungsarbeit bildet. Darüber hinaus gilt es die gegenwärtigen Dynamiken der *Finanzialisierung* sowie raumkonstituierende, sozioökonomische Aspekte der *(Ent)-Peripherisierung* miteinander in Bezug zu setzen und mit eigentumsrechtlichen Fragen verbunden einen umfassenden Theorierahmen aufzuspannen.

### 2.1. Eigentum

Gegenwärtig, im Gefüge neoliberaler Globalisierung und Finanzialisierung, bestimmt scheinbar nur eine spezifische Form von Eigentum maßgeblich die Alltagspraxis, nämlich Privateigentum. Die damit verbundenen sozialen Implikationen haben eine historische Dimension und zeichnen sich durch global gewachsene asymmetrische Eigentumsstrukturen aus, die eine zunehmende Ungleichheit zur Folge haben. Keine Woche vergeht, dass nicht medial, aber zunehmend auch wissenschaftlich über das Recht auf Wohnen und die Bezahlbarkeit von Wohnraum in den Großstädten, jedoch auch zunehmend in Kleinen- und Mittelstädten sowie dem ländlichen Raum debattiert wird (Mießner & Naumann, 2021). Es scheint eine neue Zeit angebrochen zu sein, in der das solide Gerüst von Freiheit und Verpflichtung des Eigentums von weiten Teilen der Gesellschaft in Frage gestellt wird (Schuppert, 2019: 245).

Genauer gesagt steht das Privateigentum auf dem Prüfstand, nicht in seiner Gänze, sondern viel mehr steht zur Diskussion, was als individuelles Privateigentum gelten darf und was im Besitz der Gemeinschaft liegen und damit dem Gemeinwohl zuträglich sein sollte (Nuss, 2019; von Redecker, 2020). Im Folgenden werden die grundlegenden Begriffe rund um das moderne Eigentum definiert, historisch hergeleitet und erläutert. Zudem sollen die – im Grundgesetz verankerten und allseits bekannten – Rechtsansprüche von Freiheit und Verpflichtung beleuchtet und der wissenschaftliche Diskurs in Kürze nachgezeichnet werden. Schließlich – so scheint es – hat das Privateigentum ein Legitimitätsproblem (Schuppert, 2019: 64). Dass Eigentum kein reiner Rechtsbegriff ist, kann so weit schon vorweggenommen werden, dass jedoch das Thema in der Geographie erst spät Anklang und Relevanz gefunden hat, soll mit der Vorstellung des Forschungszweigs der Legal Geography erläutert und die darin entwickelten Theorien mit den zeitgenössischen Debatten verknüpft werden. Abschließend gilt es, Visionen und Denkanstöße zur Transformation des Rechtsbegriffs am Beispiel von (Wohn)Eigentum vorzustellen und im späteren Verlauf der Arbeit mit den empirischen Erkenntnissen zu diskutieren und ggf. weiterzuentwickeln.

## Definition

Eigentum ist ein gesellschaftskonstituierendes Rechtsinstitut – ein Grundrecht, das neben der pauschalen Zuweisung von „mein“ und „unser“ zu gewissen Objekten und Ressourcen auch sichtbare Abgrenzungen der „[...] individuellen Weltausstattung des Einzelnen gegenüber anderen [...]“ (Schwartzländer et al., 1983: 69) zu regeln versucht. Eine einfache Besitztitulierung greift ebenso zu kurz, wie das simple Verhältnis einer Person zu einer Entität. Vielmehr umfasst Eigentum die zwischenmenschlichen Beziehungen zu eben dieser als eine Art Netzwerk mit eindeutig definierten Verfügungsrechten. Blomley (2016) definiert Eigentum in einer ähnlichen Weise, weist jedoch auf die Tragweite der Rechtsinstanz hin:

„Rather than merely the objects of ownership, property must be thought of as an organized set of relations between people in regards to a valued resource. As such, it provides a crucial grammar for many of the most consequential relations of social and political life” (Blomley, 2016: 593).

Das Eigentumsrecht ist gesellschaftskonstituierend. Dies meint zum Einen, dass zwischen Eigentum und Staat ein funktionaler Zusammenhang besteht und sich somit eine resiliente Einheit bildet (vgl. Schuppert, 2019). Auf der anderen Seite bestimmt das Recht „die Konstruktion von Eigentum, Persönlichkeit und Bürgerstatus sowie das Bewusstsein und die Mentalität einer Gesellschaft“ (Siegrist & Sugarman, 1999: 16). Demnach sind Eigentum und die damit verbundenen Verfügungsrechte *cultural embedded* und „Ausdruck jener *kognitiven Landkarte*, mit der jeder von uns sich in der Welt zu orientieren sucht“ (Schuppert, 2019: 26; Rosa, 2016). Dabei darf das Eigentumsrecht keinesfalls „als eindeutig, neutral und rational [begriffen werden], tatsächlich ermöglicht es aber verschiedenste Deutungen und Handlungen“ (Siegrist & Sugarman, 1999: 16), welche im späteren Verlauf dieser Arbeit an ausgewählten Fallbeispielen aufzuzeigen sind (siehe Kapitel 5).

Modernes Eigentum garantiert ausschließliches Herrschaftsrecht („volles Dingrecht“, siehe BGB) über Dinge, also eine uneingeschränkte Verfügung des „Einzelnen, über eine Sache exklusiv disponieren zu können“ (Loick, 2018: 19) bis hin zum Recht über „Missbrauch und Zerstörung desselben“ (von Redecker, 2020: 22f.; vgl. Kirchheimer, 1972). Es verleiht zudem Entscheidungs- und Gestaltungsmacht, die direkt oder indirekt den politischen, kulturellen und sozialen Alltag prägen und Formen einer sozialen Hegemonie herbeiführt (Blomley, 2016: 594). Damit einher geht die grundrechtlich zugesicherte Freiheit und insbesondere das Recht auf Eigentum, welche jedoch im Kontext des zeitgenössischen Diskurses die Frage aufwerfen, welches Eigentum zum Menschenrecht auf Freiheit gehört. (Kaufmann & Renzikowski, 2016: 115ff.).

## Historische Entwicklung

Das heutige Verständnis von Eigentum und seinem im bundesdeutschen Recht verankerten Rechtsrahmen kann in weiten Teilen auf das Römische Recht zurückgeführt werden, wengleich die Entwicklung des Eigentumsrechtes keinesfalls als linearer Prozess verstanden werden darf, sondern sich vielmehr nach dem Zusammenbruch des römischen Reiches durch

unterschiedliche Aneignungsformen zum Teil entfernte und sich erst wieder zu Beginn der kapitalistischen Marktwirtschaft der heutigen Form annäherte (Nuss, 2019: 50f.). Die besondere Qualität und damit auch Rezeptionstauglichkeit des Römischen Rechtes liegt demnach in der Begriffsstärke sowie deren Abstraktionsleistung, die schon damals zur grundlegenden Differenzierung zwischen Eigentum und Besitz beitragen konnte (Schuppert, 2019: 32).

„Diese Unterscheidung zwischen Eigentum und Besitz war nämlich für die Erfindung dinglicher Rechte begrifflich notwendig. Also die Unterscheidung zwischen Eigentum als der juristischen Zuordnung einer Sache zu einer Person (*dominium, proprietas*) und dem Besitz als der bloß tatsächlichen Innehabung (*possessio*). [...] Sie waren es, die zuerst dafür ein juristisches Instrumentarium entwickelten, *speziell für den Schutz von Eigentum*“ (Wesel, 2001: 187).

Ein weiterer, entscheidender Meilenstein der Genealogie des modernen Eigentums stellt die *Enclosure of the commons*, also die Einhegung der Allmende dar, welche, ausgehend von den Bestrebungen britischer *Landlords*, (Privat)Eigentum eine neue rechtliche Form gab, was im restlichen Europa rasch Anklang fand und vielfach rezipiert wurde (Nuss, 2019: 55f.). Dabei verwehrte man den bäuerlichen Nutzer:innen und Bewohner:innen den Zugang und die Nutzung der ehemaligen Gemeindeflächen, was – nach einer kurzen Phase erfolgloser Proteste – zur Vertreibung der nun landlosen und verarmten Bevölkerung in die britischen Städte führte. Diese Trennung von Menschen und Produktionsmitteln (Land) beschreibt Karl Marx als Prozess der Ursprünglichen Akkumulation, der im Kontext der wissenschaftlichen Debatte um zeitgenössischen *Landraub* erneut Relevanz erfährt (Ince, 2014)

Von Redecker (2020) resümiert dazu: „Denn erst die eindeutige Eingrenzung einer Sache macht sie kontrollierbar“ (von Redecker, 2020: 20). Mit anderen Worten besteht die historische Aneignung der Welt darin, „an einem Teil von ihr Eigentum zu begründen und damit über dieses „Stück Welt“ [zu] verfügen und andere von deren Nutzung ausschließen zu können“ (Schuppert, 2019: 45).

Die Diskussionen über und die rechtliche Rahmensetzung von (Privat)Eigentum gewann in Europa im frühen 19. Jhd. weiter an Dynamik, verbunden mit der Abschaffung der Feudalherrschaft, der wachsenden Landflucht und zunehmenden Industrialisierung in den Städten (von Redecker, 2020). Die Eigentumsfrage nahm damit eine neue Dimension an, schließlich galt es, „neue Wohntypen und somit Miet- und Eigentumsverhältnisse [zu entwickeln]“ (Brückweh et al., 2020: 22). Die Einführung von Grundbüchern war ein grundlegendes Instrument zur Manifestierung eben dieser Verhältnisse und zugleich Ausdruck von sozialer Macht: „Das Eigentum macht den Mann zum Bürger“ (ebd.: 23).

Der Schutz des (Privat)Eigentums kann seither ebenso als Geschichte einer Expansion gedeutet werden, schließlich geht mit ihr das Versprechen von Freiheit und Wohlstand einher (Schuppert, 2019: 187). Um es noch deutlicher auszudrücken: „Effiziente Institutionen sind gesicherte Eigentumsrechte, sie senken die Transaktionskosten und geben den einzelnen Individuen einen Anreiz, ihre Produktion und Produktivität zu erhöhen, was dann zu einer erhöhten Produktion der gesamten Wirtschaft führt“ (North, 1992: 65). Mit diesem

Versprechen soll übergeleitet werden zur Frage nach der Legitimation von (Privat)Eigentum vor dem Hintergrund der vorangegangenen Textpassagen.

### **Legitimation** von (Wohn)Eigentum

„E[igentum] ist [...] eine gesellschaftliche Ordnungsmacht wenigstens in dem faktischen Sinne, dass der Aufbau einer Gesellschaft wesentlich von der Ausgestaltung und Verteilung der E[igentums]Rechte abhängt. Damit ist noch nichts über die normative Richtigkeit dieser so bestimmten gesellschaftlichen »Ordnung« ausgesagt. Vielmehr stellt sich von hier aus gerade die Frage, wie das Verfügungsrecht über die wirtschaftlichen Güter in einer Gesellschaft menschenwürdig und gerecht gestaltet werden soll [...]“ (Schuppert, 2019: 24).

An diesem Punkt seien die zwei grundlegenden und bereits angesprochenen immanenten Charakteristika von (Privat)Eigentum zu nennen. Im Sinne eines freien und gerechten Gesellschaftssystems stehen das absolute Verfügungsrecht, also der Ausschluss anderer, sowie die damit verbundene soziale Macht im Widerspruch zueinander (ebd.: 64). Die gegenwärtigen gesellschaftlichen Bedingungen spiegeln eben diesen Widerspruch in Form einer höchst ungleich verteilten Ressourcenausstattung wider, die im Grunde eine permanente soziale Abhängigkeit hervorruft und als historisches Kontinuum geltend gemacht werden kann (Nuss, 2019: 70). Demnach liegt dem bereits zitierten Ausspruch aus dem 19. Jahrhundert „Das Eigentum macht den Mann zum Bürger“ (Brückweh et al., 2020: 23) eine Doppeldeutigkeit zu Grunde, die veranschaulicht, dass „ökonomische Ungleichheit (ungleiche Verfügungsmacht) und rechtliche Gleichheit zwei Seiten derselben Medaille [sind]“ (Nuss, 2019: 70).

Zwar trägt das grundrechtlich geschützte Eigentum eine inhärente gemeinwohlorientierte Pflichtigkeit, doch scheint es, als könne die aktuelle Rechtsordnung das Verhältnis von Privatnützigkeit und Sozialpflichtigkeit nicht gerecht ausgleichen (Schuppert, 2019: 72). Die aktuellen Debatten und Konflikte um Wohnraum, verbunden mit steigenden Miet- und Kaufpreisen und einer zunehmenden Verdrängung einkommensschwacher Haushalte in die Randbezirke und suburbanen Räume, gilt es deshalb als Auswirkung einer bereits in den 1980er Jahren angestoßenen Dynamik zu verstehen, die im englischen Sprachraum als *Propertization*<sup>4</sup> bezeichnet, als Begleiterscheinung der neoliberalen Wirtschaftspolitik auftritt. Diese Entgrenzung des Eigentums wirkt(e) sich auf alle gesellschaftlichen Bereiche des alltäglichen Lebens aus und hat durch die Expansion neoliberaler Unternehmenspraktiken eine zunehmende Privatisierung von Grundgütern zur Folge (Siegrist, 2007). Mit Blick auf das (Wohn)Eigentum lässt sich diese Entwicklung exemplarisch am Konzept der „property democracy“ aufzeigen, das in Großbritannien in den 1980er Jahren unter Premierministerin Margaret Thatcher große Popularität genoss und als soziales Reformpaket gefeiert wurde. Das Eigenheim als Menschenrecht hat(te) für große Teile der Bevölkerung jedoch vor allem eine

---

<sup>4</sup> Propertization beschreibt die „Ausdehnung, Überdehnung und Entgrenzung des Eigentums [...] mitunter auch von überfallartigen Angriffen privater Eigentumsinteressen auf die Rechte der Allgemeinheit“ (Schuppert, 2019: 188).

hohe Verschuldung zur Folge, aus der wenige Jahre später ein Finanz- und Immobiliencrash resultierte (Shrubsole, 2019: 208).

Seither lässt sich im Immobiliensektor wie auch auf dem Landmarkt weltweit eine rasante Preisentwicklung beobachten, die seit 2008/09 eine neue Dimension angenommen hat und maßgeblich mit der Finanzialisierung von (Wohn)Eigentum verknüpft ist. Demnach gerate die „Markt- und profitorientierte Wohnungsbewirtschaftung immer öfter mit gemeinwohlorientierten Ansprüchen der Wohnungsversorgung in Konflikt“ (Holm, 2017: 142).

Deshalb gilt es, das ausschließliche Recht auf Privateigentum, insbesondere an Grund und Boden, jedoch auch zunehmend an Wohnraum zu hinterfragen und unter anderen, fairen Gesichtspunkten zu justieren. Bereits 1967 konstatiert das Bundesverfassungsgericht in einer Entscheidung dazu: „Die Tatsache, dass der Grund und Boden unvermehrbar und unentbehrlich ist, verbietet es, seine Nutzung dem unübersehbaren Spiel der freien Kräfte und dem Belieben des Einzelnen vollständig zu überlassen. Eine gerechte Rechts- und Gesellschaftsordnung zwingt vielmehr dazu, die Interessen der Allgemeinheit beim Boden in weit stärkerem Maße zur Geltung zu bringen als bei anderen Vermögensgütern“ (Vogel, 2020: 49). Andernfalls, könnte sich die düstere Voraussage von Friedrich Engels, „[der] Staat als eine Organisationsform mit dem ausschließlichen Zweck des Schutzes des Privateigentums in den Händen Weniger [...]“ (Schuppert, 2019: 69) bewahrheiten.

### **Eigentum aus Sicht der Geographie: Legal Geography**

In der Geographie hat die Behandlung mit und das Konzeptualisieren von Eigentumsrecht und dessen räumliche Auswirkungen bisher nur wenig Aufmerksamkeit erhalten und spielt erst seit Ende der 1990er Jahren eine zunehmende Rolle (Robinson & Graham, 2018: 3). Folglich resümiert Blomley (2016): „Law draws from and organizes space, and in so doing structures power relations in specific and highly consequential ways“ (Blomley, 2016: 595).

Die Legal Geography versteht sich nicht als Subdisziplin der Humangeographie, sondern stellt vielmehr ein interdisziplinäres Projekt dar, das sich mit dem reziproken Verhältnis von Recht und Räumlichkeit auseinandersetzt und somit konzeptionelle Ähnlichkeiten zu anderen inter- und subdisziplinären Bestrebungen der Rechtsanthropologie, historischen Geographie und usw. aufweist (Braverman et al., 2014: 2).

In Bezug auf Eigentum trägt insbesondere das Konzept der *Territorialization* dazu bei „to define, inscribe and stabilize a set of relations [...] associated with property“ (Blomley, 2016: 596). Demnach dient die Territorialisierung des Eigentums zur räumlichen Klassifizierung in Kategorien wie „mein“ und „nicht dein“. Zudem hat die Territorialisierung von Eigentum eine ebenso inhärente kommunikative Komponente, denn die simple Abgrenzung eines Gebietes durch deren Einhegung kommuniziert der Nicht-Eigentümer:in seinen Ausschluss (vgl. Smith, 2014; Blomley, 2016: 597) und nicht selten führt sie zur Vertreibung. Territorialisierung kann insofern als eine Art Praktik verstanden werden, die einen wichtigen Bestandteil der räumlichen Artikulation von Eigentum ausmacht: „Territorialization is not simply an end, but a means through which property works“ (ebd.: 605).

Wideman & Lombardo (2019) verweisen im Kontext neoliberaler Stadtplanung auf die Notwendigkeit der wissenschaftlichen Verknüpfung von Raumplanung, Eigentum und Recht, um effektiven Widerstand gegen intransparente und starre Raumordnungsprogramme zu mobilisieren (ebd.).

Obwohl die räumliche Konstruktion der sozialen Welt maßgeblich von rechtlichen Normen und speziell vom Rechtsinstitut des Eigentums flankiert wird, beschäftigen sich die Rechtswissenschaften nur geringfügig mit der geographischen Dimension von Eigentum. Deshalb hebt (Blomley, 2016) abschließend hervor:

*„Property is far too important to be left to the lawyers“ (ebd.: 605).*

### **Eigentum neu denken – Alternativen und Visionen:**

In Anbetracht des raschen gesellschaftlichen Wandels und einer zunehmenden Ausweitung des Privateigentumsregimes gilt es, etablierte Rechtsbegriffe und das damit verbundene Verständnis auf ihre Zukunftsfähigkeit und Tauglichkeit zu überprüfen und in Teilen auch neu zu denken (Schuppert, 2019: 178). Dabei geht es nicht um eine Revolte gegen das hegemoniale Eigentumsregime oder eine grundlegende Ablehnung des dominierenden, kapitalistischen Systems. Vielmehr sollten bereits bestehende Konzepte und Ideen des kollaborativen, gemeinschaftlichen Eigentums in die Debatte integriert und Fragen nach der Tauglichkeit von Privateigentum an bestimmten Ressourcen in den Vordergrund gestellt sowie sozioethische Kriterien dafür gefunden werden (Helfrich, 2014; Schuppert, 2019; von Redecker, 2020).

So bietet schon heute die Palette an alternativen Eigentumsformen abseits vom Privateigentum eine Vielzahl von Wahlmöglichkeiten, um Orte, Flächen und Räume gemeinsam und integrativ zu gestalten und zu entwickeln. Beispielhaft seien hier die zahlreichen genossenschaftlich organisierten Wohnungs(bau)gesellschaften, Baugruppen und Wohnsyndikate als lebendige Beweise für die gemeinsame Bewirtschaftung von Wohnraum benannt. Dabei gilt es, den Gebrauchswert gemeinschaftlich verwalteter Objekte in den Fokus zu rücken, und Wohnraum und Land als Ware zu entkommodifizieren und damit „die Wohnungsversorgung aus der kapitalistischen Investitionslogik herauszulösen und vorrangig an den gesellschaftlichen definierten Anforderungen auszurichten“ (Holm, 2017: 142). Das heißt, dass es bspw. Immobilien in zivilgesellschaftlicher-genossenschaftlicher Selbstorganisation den volatilen Dynamiken des freien Marktes zu entziehen gilt und auf einer gemeinsamen Wertebasis (identitätsstiftend) zu verwalten (Nuss, 2019: 124f.; Schöning et al., 2017: 260).

Folgt man dem Argument von Schuppert (2019) sollte, um Eigentum neu zu denken, über die konventionelle Trias von Eigentumsarten aus privat, staatlich und gemeinschaftlich hinausgedacht werden, schließlich handle es sich hierbei um eine Art „begriffliche Zwangsjacke des *private-social ownership spectrum*“ (Schuppert, 2019: 182). Sicher können Wanderungsbewegungen innerhalb der Eigentums-Trias gewisse Trends darstellen, das lässt sich heute bereits deutlich an der Ausweitung des Privateigentums, aber auch von niedrigem Niveau an stetig wachsenden gemeinschaftlichen Konzepten, erkennen (Schuppert, 2019: 181). Dennoch, und das ist essenziell für einen progressiven Wandel im Hause des Eigentums, muss

Eigentum (property) im Sinne der „neuen Institutionsökonomik“ als „Bundle of Rights“ verstanden werden, sodass neben den vorherrschenden Verfügungsrechten auch die Etablierung von Nutzungsrechten und die daraus resultierenden Perspektiven mitbedacht werden können (Schlager & Ostrom, 1992). Mit Hilfe der von Schlager und Ostrom (1992) hervorgebrachten Eigentumstypen lassen sich eben diese verschiedenen Nutzungsrechte (Teilrechte) für Nicht-Eigentümer:innen ableiten (Zugang, Entnahme, Management, Ausschluss und Veräußerung), „[d]iese sind oft aus den umfassenden Rechtskategorien abgeleitet, wie zum Beispiel Gebrauchsrechte (Miete, Pacht, Nießbrauch) oder Managementrechte aus dem Eigentum. Auch sind viele dieser umfassenden Property-Kategorien neben dem Recht, das sie primär ausdrücken, wie zum Beispiel Privateigentum, auch Kontroll- und Verfügungsrechten anderer Rechtsinhaber unterworfen, wie der Gemeinde oder des Staates“ (Siegrist, 2007: 101f.). Es gilt also den Fokus bei den Veränderungen um Eigentum vermehrt auf die verschiedenen Nutzungsregime zu legen und nicht so sehr auf die Eigentumsformen (privat, gemeinschaftlich, staatlich) an sich. Demnach wird bspw. in der *sharing Economy* und auch der *Open Access*-Bewegung dem Zugang zu Dingen ein höherer Stellenwert als deren absoluter Verfügung zugesprochen (Schuppert, 2019: 208f.). Diese Entwicklungen können einen Ideenwandel von Eigentum hervorbringen, dennoch bleibt ungeklärt, in welchen Teilen der Gesellschaft dies zur Umsetzung kommt.

Die Allmende (im engl. Commons)<sup>5</sup> stellt eine ebenso tradierte wie sozialinnovative Eigentumsform dar, die als gelebte Praxis seit einigen Jahrtausenden Bestand hat, jedoch durch zahlreiche, einschneidende Reformen sowie individuelle Aneignungsprozesse an Relevanz und Form verloren hat und in ein Nischendasein verbannt wurde. Dabei zeugen eine Vielzahl von *Commons* innerhalb und vor allem außerhalb des globalen Nordens für ein gerechtes und ebenso effizientes sowie gemeinschaftsstiftendes Ressourcenmanagement, das sich „als hybride Verfügungsform zu nationalstaatlicher Souveränität [bewährt (hat)]“ (Helfrich, 2015: 13f.). Ob in physischer oder digitaler Form, die *Commons* sind zurück und erfreuen sich stets neuer Initiativen, die lebendige Alternativen zum Privateigentumsregime schaffen wollen (ebd.). Damit gilt es, „die veralteten Dualismen der Marktkultur und die damit verbundene mechanistische Denkweise zu überwinden – und über die Welt in ganzheitlicher Weise und langfristiger Perspektive nachzudenken“, damit man somit „begreift, dass die Entfaltung des Einzelnen die Entfaltung der anderen voraussetzt und umgekehrt“ (Helfrich, 2014: 19). Die *Commons* gilt es im Zuge einer weiteren Überlegung und Theoretisierung des Eigentums verstärkt in die Debatten einfließen zu lassen, jedoch würde eine tiefergreifende Betrachtung den Rahmen dieser Arbeit übersteigen und wäre für die Auswertung des empirischen Materials auch nicht zielführend.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass die gegenwärtigen Diskussionen rund um Eigentum in ihrer Qualität und Quantität stark zugenommen haben. Dabei treten in allen Bereichen des

---

<sup>5</sup> „Ein Commons ist ein Regime für das Management gemeinsamer Ressourcen, das nicht auf individuelle Eigentumsrechte und staatliche Kontrolle angewiesen ist. Es gründet auf Arrangements gemeinsamen Eigentums, die meist selbstorganisiert und komplex sind und auf je spezifische Art im sozialen Miteinander verwirklicht werden“ (Helfrich, 2014: 419).

Lebens eigentumsrechtliche Konfliktpunkte auf, die mit wachsender Ungleichheit und Ungerechtigkeit hinsichtlich der Verteilung von Eigentum die Frage der Legitimation konstant auf die Tagesordnung bringt. Dabei steht auf dem Hauptschauplatz der Aushandlungen die (Privat)Eigentumsfähigkeit – also die Frage danach, was eigentumsfähig sein darf und was im Sinne des Gemeinwohls im gesellschaftlichen Besitz stehen sollte. Hierauf soll im späteren Verlauf dieser Arbeit nochmals Bezug genommen und im Kontext der Diskussion der empirischen Ergebnisse mögliche Antworten abgeleitet werden.

## 2.2. Finanzialisierung von (Wohn)Eigentum

Eng verbunden mit den Fragen um (Wohn)Eigentum und der zunehmenden „Propertization“ bzw. der „Entgrenzung des (Privat)Eigentums“ gilt es, den Prozess der Finanzialisierung als einen wesentlichen Treiber eben dieser Dynamiken zu verstehen. Der Begriff der Finanzialisierung umfasst die Prozesse, „durch die sich während der letzten [vier] Jahrzehnte ein Bedeutungszuwachs von Finanzmärkten, Finanzmotiven, Finanzinstitutionen und Finanzeliten in der Funktionsweise der Ökonomie, sowohl auf nationaler als auch auf internationaler Ebene vollzogen hat“ (Epstein, 2006; Heires & Nölke, 2014: 19).

In anderen Worten hat im Kontext neoliberaler Politik der 1980er und 90er Jahre eine sukzessive Transformation materieller wie immaterieller Subjekte in komplexe Finanzderivate stattgefunden, deren gegenwärtiger Devisenhandel den Handel mit physischen Waren und Dienstleistungen um ein Vielfaches (70-100mal höher) übersteigt (Holm, 2011: 13).

*„Finance has become the dominant source of profits since the 1990s, a trend particularly pronounced in the US [...] but evident in most OECD countries“ (Aalbers, 2017: 545).*

Folglich habe der sozialstaatliche Rückbau in den Industrienationen, die zunehmende Deregulierung der Finanzmärkte, anhaltende nationale Fiskalkrisen sowie die „capitalization of almost everything“ (Ouma, 2014: 207) zu einem finanzdominierten Akkumulationsregime beigetragen, das inzwischen alle Bereiche des Lebens durchdrungen hat und entscheidend mitgestaltet (Heires & Nölke, 2014: 19f.). Eine führende Rolle darin übernehmen institutionelle Investoren, wie Pensions- und Investmentfonds sowie Versicherer (FIRE-Sektor – Finance, Insurance, Real Estate), die im Wesentlichen über die globale Altersvorsorge und Ersparnisse privater Haushalte verfügen und zunehmend eine Verschränkung der Finanzindustrie mit anderen Wirtschaftszweigen vorantreiben (Mertens & Meyer-Eppler, 2014: 260ff.). Neben der exzessiven Wachstumsbranche des FIRE-Sektors bauen auch Hedgefonds und Schattenbanken ihren Einfluss aus (Heires & Nölke, 2014: 15). Doch auch klassische Finanzinstitutionen wie Banken distanzieren sich von ihrem Kerngeschäft der Kreditvergabe für die Realwirtschaft und investieren stattdessen in globale Finanzprodukte (Aalbers, 2017: 545; Holm, 2011: 13). Dabei umfasst die geographische Dimension der Finanzialisierung längst nicht mehr nur die liberalen Staaten wie die USA und Großbritannien, sondern hat darüber hinaus einen globalen Maßstab erreicht, der selbst die weltwirtschaftliche Peripherie einbezieht (Heires & Nölke, 2014: 19).

Neben Investments in Ackerland, Agrarprodukte, erneuerbare Energien und Nachhaltigkeitsprojekte gilt die Immobilienbranche als zentrales Handlungsfeld der Finanzialisierung, sodass die Flucht in sichere Sachwerte aus der Immobilie als Gebrauchsgut ein Finanzgut geformt hat (Heeg, 2013: 76).

*„Housing provides a critical outlet for investments, i.e. it acts as ‘spatial fix’ for an endemic state of over-accumulation [...]. The absorption of capital by housing is one of the defining characteristics of today’s financialized real estate-driven regime of accumulation” (Aalbers, 2017: 546).*

(Wohn)Eigentum gilt zwar seit jeher als attraktiv, jedoch lässt sich seit den 1970er Jahren eine maßgebliche Kapitalisierung von (Wohn)Eigentum beobachten, die unmittelbar mit dem Abbau des Sozialstaats und einer zunehmenden Responsibilisierung, also der individuellen Verpflichtung zur Selbstvorsorge verschränkt ist, und im Zuge der Finanzkrise 2008/09 an neuer Qualität gewonnen hat (ebd.: 76f.). Seither gelten Immobilien in Zeiten von Unsicherheit und Niedrigzinspolitik als Vermögensspeicher par excellence – das gilt für private als auch für institutionelle Anleger:innen (Aalbers, 2017: 545). Damit geht ein impliziter Druck auf private Haushalte einher, aus Mangel an staatlich gesicherter Altersvorsorge, medizinischer Absicherung und inflationsgeschützten Bankkonten, in Immobilien und Land zu investieren. Martin (2002) resümiert dazu:

*„It asks people from all walks of life to accept risks into their homes that were hitherto the province of professionals. Without significant capital, people are asked to think like capitalists” (Martin, 2002: 12).*

Aalbers (2017) zufolge betreffe dieses Phänomen nicht nur die wohlhabenden Gesellschaftsschichten der Länder des globalen Nordens und Schwellenstaaten, vielmehr seien auch weite Teile der arbeitenden Unterschicht durch die Absicherung einer privaten Altersvorsorge oder dem Kauf einer Immobilie mit hoher Hypothekbelastung in das Akkumulationsregime integriert (Aalbers, 2017: 546). Ein beispielhafter Beitrag zur gesellschaftlichen Mobilisierung zum Erwerb von (Wohn)Eigentum geht – wie im Kapitel 2.1. bereits angesprochenen – von der neoliberalen Agenda der *Property Democracy* aus, die in Großbritannien als *Right to Buy* (RTB) durch die Thatcher-Regierung in den 1980er Jahren propagiert und mit dem flächendeckenden Verkauf von kommunalen und staatlichen Wohnungsbeständen flankiert wurde (Heeg, 2013: 83; Shrubsole, 2019: 208). Dieser Trend scheint jedoch generationsbedingt begrenzt zu sein, da jüngere Menschen zunehmend nicht nur von einer dauerhaften Beschäftigung, sondern auch von (bezahlbarem) Wohnraum ausgeschlossen sind (Aalbers, 2017: 546).

Für Deutschland gesprochen, stellt(e) die Finanzialisierung von Mietwohnungen und Immobilien ein verhältnismäßig neues und bisher wenig ausgeprägtes Phänomen dar, wengleich sich dies in den vergangenen zehn Jahren zu ändern scheint (ebd.: 551). Während anfangs vor allem Städte wie Frankfurt a.M., Hamburg, München und Berlin in den Fokus des globalen Finanzkapitals rückten, gelten (Wohn)Eigentum und Land inzwischen flächendeckend als sicherer Hafen (Heeg, 2013: 85). Dabei sind inzwischen auch Klein- und Mittelstädte in Deutschland aufgrund des finanzgetriebenen Anlagedrucks von

immobilienwirtschaftlicher Aufwertung und Kapitalisierung betroffen, was eine zunehmende Benachteiligung und Verdrängung (Gentrifizierung) der ärmeren und (wohn)eigentumslosen Gesellschaftsschichten in die soziale Peripherie zur Folge hat (Bůžek & Mießner, 2021: 97; Mießner & Naumann, 2021). Holm (2011) nach tragen diese Entwicklungen zu einem grundlegenden Interessenskonflikt bei, der sich aus den zwei inhärenten Charakteristika der Wohnung als Ware konstituiert und aktuell in der wiederkehrenden sozialen Wohnungsfrage sichtbar denn je wird (Holm, 2011: 16; Rink & Egner, 2020). Demnach haben (Wohn)Immobilien „einen Doppelcharakter als Gebrauchs- und Tauschwert“ (ebd.: 10). In marktförmig organisierten Wohnungsversorgungssystemen mit einem zunehmenden Mangel an bezahlbarem Wohnraum stellt dies ein zentrales Konfliktfeld dar, das von einer starken Ungleichverteilung von Macht zwischen den handelnden Akteur:innen<sup>7</sup> bestimmt wird und den gegenwärtigen Diskurs um bezahlbaren Wohnraum und Recht auf Stadt befeuert. Um der Wohnungsfrage (vgl. Rink 2020) im Kontext des wachsenden Einflusses der globalen Finanzeliten- und -institutionen in Zukunft gerecht zu werden, brauche es, aus Sicht der kritischen Stadtsoziologie und -geographie sowie Raumplanung, eine Wiederaneignung von kommunalen Wohnungsbeständen (Holm, 2017; Rink & Egner, 2020; Schöning et al., 2017). In Form einer Dekommodifizierung könnte somit die soziale Wohnungsversorgung aus der Marktlogik herausgelöst und sozialorientierte Stadtpolitik vorangetrieben werden (Holm, 2011: 17f.).

Die vorgebrachten Argumente können nur bruchstückartig den komplexen Diskurs um Finanzialisierung und Kapitalisierung von (Wohn)Immobilien wiedergeben. Mit Blick auf das Untersuchungsfeld und das empirische Material gilt es aber den zunehmenden Einfluss dieser Dynamiken mitzudenken und ggf. als Metatheorie in den Auswertungsschritten weiterzuentwickeln.

### 2.3. (Ent)Peripherisierung und soziale Innovationen

Des Weiteren sollen die Konzepte der (Ent)Peripherisierung, der sozialen Innovationen sowie der „Spaces of hope“ in aller Kürze vorgestellt werden, um das begriffliche Instrumentarium für die empirische Auswertung zu erweitern und zu schärfen.

Die *Peripherie* und deren prozessuale Peripheriebildung gelten als wichtige Konzepte in den Kerndisziplinen der Geographie, Geschichts- und Politikwissenschaften, der Raumplanung sowie in der Soziologie, wobei sie in unterschiedlicher Weise rezipiert und begrifflich gerahmt werden. „Neben der geographischen Distanz zu einem Zentrum werden Peripherien vor allem mit ökonomischer Wachstumsschwäche, politischen Abhängigkeiten und sozialer Benachteiligung assoziiert“ (Kühn, 2016: 24). Dabei vereint die verschiedenen sozial-

---

<sup>6</sup> „Während der Gebrauchswert (die Nützlichkeit eines Dings macht es zum Gebrauchswert) Aspekte wie die Größe, Qualität und Ausstattung einer Wohnung umfasst – drückt sich der Tauschwert in den Verkaufspreisen bzw. den Gewinnspannen der Wohnungsvermietung aus“ (Holm, 2011: 10)

<sup>7</sup> „Während die eine Seite institutionell vernetzt ist und über wesentliche ökonomische, fachliche und politische Ressourcen verfügt, ist die gemeinsame Artikulation von Interessen der Bewohner:innen erheblich schwieriger“ (Holm, 2011: 16)

wissenschaftlichen Ansätze vor allem eine negative Zuschreibung der Peripherie in räumlich-physischen sowie sozialen Aspekten (ebd.). Grundlegend wird in Anlehnung an die *Weltsystemtheorie*<sup>8</sup> nach Wallerstein (1974) davon ausgegangen, dass Zentrum und (innere) Peripherie statische, dichotome Pole in einer sozialen Einheit darstellen. Dieses statische Zentrum-Peripherie-Verhältnis wird jedoch im Zuge der fortschreitenden, internationalen Raumforschung durch eine prozessuale Sichtweise ergänzt, sodass nun auch dynamische Peripheriebildungsprozesse zu beobachten sind, die mit einer „graduellen Schwächung bzw. Abkopplung von [der] sozialräumlichen Entwicklung der Zentralisation“ (Keim, 2006: 3) einhergehen. *Peripherisierung* war nun etabliert worden und somit auch ein Konzept, mit dessen Hilfe Schrumpfungs- und Abwertungsprozesse in peripheren Regionen analysiert und beleuchtet werden können, die aufgrund von Urbanisierung, Deindustrialisierung und Migration von multiplen Faktoren wie ökonomischer Polarisierung, wachsender sozialer Ungleichheit und asymmetrischen politischen Machtverhältnissen gezeichnet sind (Döringer, 2017: 106).

Zudem kennzeichnen die betroffenen, peripherisierten Regionen neben dem Verlust von Arbeitsplätzen, der Abwanderung qualifizierter, junger Arbeitskräfte, dem Mangel an finanziellen, kommunalen Mitteln sowie fehlender politischer Entscheidungsgewalt vielfach einen reziproken Stigmatisierungsprozess, der sich sowohl von innen heraus (Einwohner:innen) als auch von außen (mediale Berichterstattung und negative Zuschreibungen) konstituiert und zu einer weiteren Abwärtsspirale beitragen kann (ebd.: 105; vgl. Beetz et al., 2008). Dabei springt vielfach eine negative Konnotation der marginalisierten Räume von außen auch auf die örtliche Bevölkerung über, sodass auch diese häufig als machtlos, konservativ und reaktionär dargestellt wird (Görmar & Lang, 2019: 487).

Döringer (2017) folgend führen diese Entwicklungen zu einer paradoxen Ausgangssituation für die Kommunen:

*„On the one hand, the pressure to act and to activate local potential becomes higher, on the other hand, there are only few financial and human resources left in the region“ (ebd.: 105).*

Doch zeugen viele lebendige regionale Beispiele, insbesondere im ländlichen Raum, davon, dass sich diese Pfadabhängigkeiten auch umkehren lassen und sich die peripherisierten Regionen zu aufstrebenden Zukunftsarenen entwickeln können (Danielzyk, 2007; Döringer, 2017; Görmar & Lang, 2019). Demnach kann nach Kühn (2016) eine Trendumkehr zu einer *Entperipherisierung* im Sinne der „eigenständigen Regionalentwicklung“ durch drei entscheidende Faktoren herbeigeführt werden: (1) Zum einen gilt es, endogene Potentiale zu erkennen und zu mobilisieren. (2) Zudem müssen regionale Netzwerke und kleinteilige Wirtschaftskreisläufe aufgebaut sowie (3) dezentrale Strukturen geschaffen werden. (ebd.: 171). Aus eigener Kraft können sich peripherisierte Regionen und Kommunen zu echten *game-changern* entwickeln, deren Strategien und Handlungsweisen von den einschlägigen Vorstellungen und Praktiken von Raumplaner:innen und Entscheidungsträger:innen aus den

---

<sup>8</sup> Die Weltsystemtheorie sieht eine physisch-geographische sowie soziale Teilung der Weltwirtschaft in drei Schichten vor: Core, Semi-Peripherie und Peripherie, wobei diese Schichten mit unterschiedlichen Zuschreibungen konstituiert sind (Wallerstein, 1974).

Zentren abweichen, zum Teil sogar scharf kritisiert werden und dennoch regional Erfolg haben (Görmar & Lang, 2019: 488).

In diesem Zusammenhang wird den *sozialen Innovationen* ein großes Potential für die Entperipherisierung zugeschrieben. Besonders im ländlichen Raum gelten diese neuartigen Praktiken als probates Mittel zur Realisierung von Entwicklung und Wachstum, ohne dabei auf exogene, staatliche Unterstützung angewiesen zu sein (Neumeier, 2017: 34). Soziale Innovationen können gemäß Zapf (1989) als „neue Wege, Ziele zu erreichen, insbesondere neue Organisationsformen, neue Regulierungen, neue Lebensstile, die die Richtung des sozialen Wandels verändern“ (Zapf, 1989: 177) gesehen werden. Dabei stellen die Innovationen keine „absolute“ Neuartigkeit dar, sondern auch sie lassen sich vielmehr als eine Kombination aus tradierten und neuartigen Ansätzen zu einer relativen Neuartigkeit definieren (Christmann, 2019; Gillwald, 2000). Den Argumenten von Christmann (2020) folgend können diese Handlungspraktiken sowohl im individuellen Alltag als auch beispielsweise in gemeinsamen Wohnformen zum Ausdruck kommen. Dabei tragen sie zu innovativen Lösungsansätzen sowie der Erprobung neuer, kollaborativer Praktiken zur Überwindung alter Muster bei (ebd.: 229f.) und gelten als bedürfnisorientiertes Handlungsinstrument (Döringer, 2017: 107f.). Impulsgebend sind hierbei vor allem neue Perspektiven und Wissen, das häufig von Zugezogenen oder Rückkehrenden ausgeht, jedoch häufig nur in Kooperation mit Einheimischen auch eine nachhaltige Anwendung findet (Christmann, 2020: 230f.). Zudem sei es essentiell, dass bedeutende lokale und regionale Entscheidungsträger:innen für die Projekte gewonnen werden (ebd.: 234).

„In this spirit social innovation is also regarded as an important driver of successful rural development“ (Neumeier, 2017: 34).

Görmar & Lang (2019) gehen noch einen Schritt weiter und schreiben den gegenwärtigen Dynamiken der Entperipherisierung einzelner Regionen ein Potential des „future making“ zu.

Mit Blick auf europäische Fallstudien konstatieren sie:

*„The interconnection and interaction of the ‘periphery-assemblages’ allow enhancing the agency of people leading to new “spaces of possibility” and challenging peripheralizing narratives” (Görmar & Lang, 2019: 490f.).*

In Anlehnung an die “Spaces Of Hope” nach Harvey (2000) gilt es, diese Räume als Orte der Hoffnung zu begreifen, an denen alternative Praktiken entwickelt und Utopien gelebt und in einer Art Experimentierraum Umsetzung finden können. Die räumliche Artikulation eben dieser Praktiken, argumentiert Harvey, habe durch das Thatcher-Narrativ der 1980er Jahre „there is no alternative“ (Harvey, 2000: 17) stark gelitten, was folglich zu einer der größten Hürden für progressive Politik geführt hätte (ebd.). Deshalb sei nur durch die gelebten Alternativen auch eine Hoffnung auf Veränderung am hegemonialen, neoliberalen Wachstumsdogma möglich. Dafür brauche es jedoch eine Wiederaneignung eben dieser *spaces of hope*, denn „[...] without hope alternative politics becomes impossible“ (ebd.: 156).

### 3. Vorbereitende Sondierung

Die nachfolgenden Abschnitte dienen der Kontextualisierung sowie der geographischen Einordnung des Untersuchungsgebietes. Zudem gilt es, die Fallbeispiele vorzustellen und deren Aushandlungsprozesse in aller Kürze zu skizzieren.

Geographisch lässt sich das Mitteldeutsche Revier von Nord nach Süd von Gräfenhainichen nahe der Elbe bis nach Altenburg in Thüringen sowie von Ost nach West von Kitzscher im Südwesten von Leipzig bis ins südöstliche Harzvorland nach Röblingen verorten. Dabei unterscheiden sich die einzelnen Reviere deutlich voneinander. Im Fokus dieser Arbeit steht der Südraum von Leipzig der Teile des sächsisch-anhaltinischen Kernrevier umfasst und sich von der südlichen Stadtgrenze Leipzigs bis nach Zeitz und Regis-Breitungen erstreckt.

#### 3.1. Das Mitteldeutsche Revier im Wandel

Das Mitteldeutsche Revier zeichnet eine Geschichte des Auf- und Abstiegs, der historischen Brüche und multipler Krisen, die bis heute tiefe Narben in der Kulturlandschaft hinterlassen und die lokale Bevölkerung nachhaltig geprägt haben. Ausgehend von der Einführung der Dampfloks als Massentransportmittel und der Anbindung an das Schienennetz erfuhr die Region ab Mitte des 19. Jahrhunderts einen beispiellosen wirtschaftlichen Aufstieg mit der Braunkohle als Schlüsselindustrie (Berkner et al., 2003: 112f.). Dabei entwickelte sich aus der dörflich und kleinstädtisch geprägten Region rund um die Messestadt Leipzig ein prosperierendes Industriezentrum, das in der Folge des sukzessiven Ausbaus von Brikettfabriken, Schwelereien, Großkraftwerken und der Ansiedlung der Chemieindustrie tausende von Arbeiter:innen anzog (ebd. 114). Die Braunkohleindustrie brachte neben dem Bahnanschluss und zahlreichen neuen Erwerbsmöglichkeiten auch Errungenschaften wie Strom und fließendes Wasser, jedoch folgten im Zuge des fortschreitenden Braunkohleabbaus schon ab den 1930er Jahren erste Umsiedlungen. Bis heute sind in Mitteldeutschland 126 Ortslagen devastiert und etwa 50.000 Menschen aus ihren Heimatorten vertrieben worden (Berkner et al., 2003: 115; Sander et al., 2021).

Nach einer gravierenden Zerstörung der Produktions- und Förderstätten sowie einem Einbruch der Fördermengen während und nach dem zweiten Weltkrieg fand die Braunkohleindustrie bis in die 1960er Jahre zu neuer Stärke zurück und erreichte 1968 einen historischen Höchststand der Braunkohleförderung, was den Bau weiterer Kraftwerke und Veredlungsbetriebe zur Folge hatte und die Zukunft der Region maßgeblich an den Energieträger Kohle koppelte (Wagenbreth, 2011). Bis 1980 erreichten die Abbaufelder des Zwenkauer und Cospudener Tagebaus das Leipziger Stadtgebiet, das wie die anderen zahlreichen Kommunen im Revier einen massiven Bevölkerungszuwachs verzeichnen konnte. Zeitweise fanden bis zu 40.000 Menschen einen Arbeitsplatz in der Braunkohleförderung, Veredlung und Chemieindustrie (Berkner et al., 2003: 115).

*„1989 stellte die Region einen Landstrich mit schwarzen Dächern, schäumenden Abwasserkanälen, ausgedehnten „Mondlandschaften“ und einem gebietsweise selbst am Tag verdunkelten Himmel bar jeder Lebensqualität als Preis für eine Jahrzehnte lange betriebene übermäßige Ressourcenbeanspruchung dar“ (ebd.).*

Mit den Wendejahren 1989/90 folgte ein ebenso beispielloser wirtschaftlicher Niedergang, der verbunden mit der Abwicklung der Industriekombinate durch die Treuhand, einem massiven Arbeitsplatzabbau und einer hohen Abwanderung allen Revieren in Mitteldeutschland die Zuschreibung einer „schrumpfenden Region“ einbrachte (Wagenbreth, 2011: 143).

Umwelt-, Akzeptanz- und Marktgründe hatten den Fortbestand der ehemaligen DDR-Schlüsselindustrie innerhalb weniger Jahre zunichte gemacht, weshalb etwa 90% der ehemaligen Mitarbeitenden neben dem Arbeitsplatzverlust nicht nur einen Kulturbruch im Kontext des Systemwandels in ihrem Lebensalltag, sondern auch einen biografischen Lebensbruch erfuhren (Rood et al., 2020: 16). Dieser „Strukturbruch ist hinsichtlich seiner Geschwindigkeit, seiner Tragweite und seines Ausmaßes historisch einzigartig“ (ebd.) und bleibt bis heute im kollektiven Gedächtnis der Menschen als „Narben der Vergangenheit“ (Mau, 2019: 164) zurück und brachte symbolische Orientierungslosigkeit, Gemeinschaftsverluste und Existenznöte hervor. Ein Großteil der Beschäftigten „durchlief oft zirkuläre Phasen von Arbeitslosigkeit, Umschulungen und befristeten Arbeitsverhältnissen“ (Beetz, 2004: 110), die Rood et al. (2020) den drei Umbruchkategorien Abbruch, Aufbruch und Fortgang zuordnet und deren Folgen bis heute im Revier wahrzunehmen sind (ebd.: 57).

Zahlreiche Tagebaulöcher wurden im Zuge der Abwicklung und Privatisierung der Bergbaubetriebe durch die Treuhand aufgrund fehlender Wirtschaftlichkeit frühzeitig geschlossen und die Fördermengen massiv heruntergefahren. Dabei zeigten sich in der Bergbaufolgelandschaft erhebliche Rekultivierungsdefizite, die in den folgenden Jahrzehnten mit Hilfe hoher staatlicher Aufwendungen von der Lausitzer und Mitteldeutschen Bergbau-Verwaltungsgesellschaft (LMBV) saniert werden konnten (Berkner et al., 2003: 116). Der Großteil der Tagebaue wurde in der Folge geflutet und rekultiviert sowie anschließend nach dem Verwertungsgebot der LMBV zum Höchstgebot vermarktet (Kaltenbach, 2010). Dabei wurden bis 2014 etwa 15.000 ha Wald, 12.000 ha landwirtschaftliche Nutzfläche und 10.000 ha ökologische Flächen verkauft (Stottmeister, 2017: 11). Die MIBRAG erfuhr im Zuge der Privatisierung eine Aufteilung in die Romonta GmbH und die MIBRAG mbH, letztere wurde 1993 von einem angloamerikanischen Konsortium übernommen und später an die tschechische Holding EPH weiterverkauft, die bis heute alleiniger Gesellschafter ist (Kaltenbach, 2010: 40; Sander et al., 2021: 14).

Bis in die späten 2000er Jahre erfuhren die Kommunen des Mitteldeutschen Reviers eine wirkmächtige Peripherisierung, die von einer zunehmenden demographischen und wirtschaftlichen Schrumpfung sowie der Abwanderung „von Menschen in Ausbildungs- und jüngerem Erwerbsalter“ (Wagenbreth, 2011: 143) in die beiden Großstädte Halle und Leipzig geprägt waren. In der Folge verstärkten sich die Disparitäten zwischen urbanem und ländlichem Raum in der Region, wenngleich die gebeutelten Kommunen auch maßgeblich durch die Nähe zur Metropolregion Halle-Leipzig profitierten (Sander et al., 2021: 12). Vor

allein die Gemeinden in den ehemaligen Tagebaurandlagen verzeichneten nach deren Flutung positive Effekte (Wagenbreth, 2011: 143f.). Inzwischen lässt sich auch in Nachbargemeinden ein positiver demographischer Trend beobachten, sodass Kommunen wie die Kleinstädte Hohemölsen und Groitzsch wieder höhere Zuzugs- als Abwanderungsraten verzeichnen können. Demnach werden insbesondere die ländlichen Gemeinden im Leipziger Umland zu Nutznießern der gestiegenen Miet- und Immobilienpreise im Metropolraum (Sander et al., 2021: 12).

Im anstehenden Strukturwandel spielen die vorgebrachten historischen Entwicklungen für die lokale Bevölkerung eine übergeordnete Rolle, letztlich steckt der Strukturbruch und ein damit verbundener Mangel an Anerkennung den Menschen noch immer in den Knochen. Zwar arbeiten nur noch 2% (3.600) der Erwerbstätigen in Mitteldeutschland in der aktiven Kohlewirtschaft (Kropp et al., 2019: 6), dennoch beherrscht die Region noch immer eine große affektive Verbundenheit zur Kohle und industriellen Vergangenheit (Berkner et al., 2003). Das im Zuge der sogenannten Braunkohlekommission vorgeschlagene und durch den deutschen Bundestag 2020 verabschiedete „Strukturstärkungsgesetz Kohleregionen“ greift diesen Duktus auf und stellt vor allem die Förderung und Verbesserung der wirtschaftlichen Infrastruktur in den Fokus der Finanzhilfen. Zudem verfolgt es das politisch erklärte Ziel, den Industriestandort Mitteldeutschland auch als solchen zu erhalten und ihn „als internationales Vorbild für eine erfolgreiche Industrietransformation und für eine nachhaltige Industriegesellschaft“ (Bundesregierung (Hrsg.) 2020: 1805) auszubauen. Dafür stehen dem Mitteldeutschen Revier im Zuge des InvKGs 2,8Mrd. Euro an direkten Mitteln vom Bund zur Verfügung, weitere Finanzmittel kommen von den Ländern selbst, sowie der EU. Eine ausführliche Behandlung der Maßnahmen des anstehenden Strukturwandels ist an dieser Stelle nicht zielführend und würde den Rahmen dieser Arbeit bei weitem übersteigen.

Zur Koordinierung des Strukturwandels haben Bund, Länder und Landkreise ein Geflecht aus Ausschüssen, Arbeitsgruppen und Gremien eingerichtet, das sich maßgeblich um die dezidierte Verteilung der Mittel und Maßnahmen kümmert (Sander et al., 2021: 23).

„Allerdings spielt die Zivilgesellschaft bislang kaum eine Rolle im Prozess und ist in keiner Ebene institutionell eingebunden“ (ebd.).

### 3.2. Kapitalisierung und Eigentumsstrukturen

Die nachfolgende Analyse der Immobilienpreis- und Eigentumsentwicklung soll in aller Kürze dargestellt werden. Aufgrund mangelnder aktueller Daten auf Gemeindeebene, sind die Werte jedoch nur bedingt aussagekräftig, sodass daran abgeleitete Deutungsansätze nur eingeschränkt möglich sind.

Das Leipziger Umland profitiert vom wirtschaftlichen Wachstum der Metropolregion Halle-Leipzig. Das zeigt sich besonders bei der Nachfrage nach Wohnimmobilien, die in der Folge der angespannten Wohnungsmarktsituation in den urbanen Zentren deutlich gestiegen ist (Bergfeld et al., 2021). Die Entwicklung der Miet- und Kaufpreise in der Region lässt sich

aufgrund der schlechten Datenlage seitens der statistischen Ämter nur über einen Vergleich diverser Immobilienplattformen ermitteln. Trotz geringer Abweichungen zeigen die Daten einen deutlichen Trend. Demnach haben sich die Kaufpreise pro Quadratmeter in Groitzsch im Zeitraum von 2011 bis 2020 um etwa 70% erhöht. Trotz der Preissteigerung liegen die Werte noch immer deutlich unter dem sächsischen Durchschnitt. Die Netto-Kalt-Mietpreise stiegen im selben Zeitraum um ca. 27%. Die Immobilienpreise in Zeitz stiegen hingegen nur leicht an, auch wenn die Nachfrage nach Wohneigentum auch hier sichtbar zugenommen hat. Die Mietpreise entwickelten sich ähnlich wie in Groitzsch und liegen aktuell bei einem Mietspiegel von 5,20€ pro Quadratmeter (eigene Berechnungen, vgl. Wohnungsbörse.net).

Der Mietmarkt bestimmt noch immer die Wohnverhältnisse im Umland von Halle und Leipzig. Laut den Zahlen des letzten Zensus von 2011 waren 64% der Wohnungen zu Wohnzwecken vermietet, nur ein Viertel wurde von den Eigentümer:innen selbst bewohnt (Bergfeld et al., 2021: 59f.). Dabei lassen sich signifikante Unterschiede zwischen den Kreisstädten und den ländlich geprägten Gemeinden beobachten. Während in Zeitz nur ein Fünftel der Wohnungen von den Eigentümer:innen selbst bewohnt wird, liegt der Wert in der Gemeinde Elsteraue bei über 54% und in einzelnen Ortsteilen von Groitzsch sogar bei bis zu 90% (Landkreis Leipzig, 2017; Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, 2011). Die Zensusdaten legen nahe, dass die Eigentumsquote in der Region leicht gestiegen ist, jedoch liegt der Anteil des selbstgenutzten Wohneigentums noch immer weit unter dem bundesdeutschen Durchschnitt, was die Bedeutung des Mietmarktes in der Region nochmals hervorhebt (Bergfeld et al., 2021: 59ff.). Der Leerstand in Zeitz beläuft sich laut Zensus von 2011 auf etwa 15%, wobei der Wert, aufgrund der veralteten Daten keine Interpretationsansätze erlaubt. In Groitzscher Ortsteilen fällt die Leerstandsquote deutlich geringer aus (ausgenommen Pödelwitz) (Landkreis Leipzig (Hrsg.), 2017).

### 3.3. Ein Blick zurück – Lernen aus der Region

Aushandlungsprozesse um (Wohn)Eigentum prägen, wie bereits oben beschrieben, maßgeblich die Entwicklung im Mitteldeutschen Revier, das im Zuge der Braunkohleförderung von über hundert Zwangsumsiedlungen gezeichnet ist. Als besonderes Beispiel und als Blaupause für die Aushandlungen soll an dieser Stelle die Entwicklung im Ort Dreiskau-Muckern vorgestellt und mögliche Entwicklungsimpulse exemplarisch aufgezeigt werden.

Im Zuge der Umsiedlungsbedrohungen durch den herannahenden Tagebau Espenhain und aufgrund von Grundstücksaufkäufen durch die MIBRAG kam es im „Doppeldorf“ Dreiskau-Muckern bis 1993 zu einer Ausdünnung der sozialen und baulichen Substanz, sodass von ehemals 600 Einwohner:innen nur noch 53 vor Ort lebten und das Dorf einem Geisterort glich (Berkner et al., 2003: 156). Doch der wendebedingte Zusammenbruch der Braunkohleindustrie ließ nochmals Hoffnung bei den verbliebenen Bewohner:innen aufkeimen, die in der Folge für das längst abgeschriebene Dorf durch die Gründung einer Dorfentwicklungsgesellschaft und der Ausweisung eines Flächendenkmals den Rückerwerb der Ortslage organisieren konnten. Unter der Maßgabe der Weiterveräußerung an die Alteigentümer:innen mit Vorkaufsrecht und

an weitere Interessierte erwarb die Gesellschaft die Grundstücke und Häuser für 1,2 Mio. DM von der MIBRAG (ebd.: 157). Das Dorf konnte damit vor einer drohenden Devastierung gerettet und im Zuge einer sich schnellen entwickelnden Suburbanisierung sowie Revitalisierung zu einem attraktiven Ort ausgebaut werden. Mit Projekten wie Kunst-statt-Kohle und der Ansiedlung eines Ökolandwirtschaftsschulheims konnte das Dorf überregionale Bekanntheit erlangen und als jüngstes Dorf Sachsens Schlagzeilen machen. Zur Expo-2000 wurde es als Expo-Dorf nominiert (ebd. 157f.).

Ob sich diese Entwicklungen auf Pödelwitz übertragen lassen, soll im späteren Verlauf dieser Arbeit anhand des empirischen Materials erläutert werden.

### 3.4. Das Untersuchungsgebiet

Die Bezeichnung „Leipziger Südraum“ entstammt ursprünglich der DDR-Planungsmethodologie und fasst seit 1980 die Reviere Meuselwitz-Altenburg; Zeitz-Weißenfels und Borna-Leipzig zusammen (Berkner et al., 2003: 112; Wagenbreth, 2011: 275). Im Zuge dieser Forschungsarbeit liegt der Fokus auf einem kompakten Gebiet entlang der Weißen Elster zwischen Markleeberg und Zeitz. Dabei konzentrieren sich die Fallbeispiele auf die Orte Groitzsch (Landkreis Leipzig) und Zeitz (Burgenlandkreis). Das Gebiet ist ein multipel überprägter Raum, der von ausgeräumten Ackerflächen sowie massiven Veränderungen durch jahrzehntelangen Braunkohleabbau gezeichnet ist. Neben zahlreichen renaturierten Kippenflächen und gefluteten Tagebaulöchern, prägt der aktive Bergbau im Tagebau Vereinigtes Schleenhain und Profen noch immer das Gebiet.

Demographisch weisen die Gemeinden einen hohen Altersdurchschnitt auf, die Sterberate liegt leicht über der Geburtenrate, jedoch lässt sich zumindest in Groitzsch ein Bevölkerungszuwachs durch den Zuzug junger Familien beobachten (I10: 19)<sup>9</sup>. Abseits der drei großen Industriebetriebe MIBRAG, Südzucker und CropEnergies ist die Wirtschaft vor allem von Agrar- und kleinen Handwerksbetrieben gekennzeichnet, ein Großteil davon sind Soloselbstständige (Sander et al., 2021: 10).

#### 3.4.1. Vorstellung der Fallbeispiele

##### **Aushandlung um Pödelwitz**

Das sächsische Dorf Pödelwitz liegt 20 km südlich von Leipzig zwischen Groitzsch und Neukieritzsch, direkt angrenzend an den Tagebau Vereinigtes Schleenhain. Mit seinen aktuell zwanzig Einwohner:innen gehört das Dorf als kleinster Ortsteil der Stadt Groitzsch an. Ein Großteil des Häuserbestandes (ca. 80%) im Ort steht seit 2016 leer, die ursprüngliche Einwohnerschaft hatte im Zuge der Umsiedlung, die von weiten Teilen der Einwohner:innen gewünscht und in einem mehrstufigen Mediationsprozess herbeigeführt wurde, ihre Häuser

---

<sup>9</sup> Die im Zuge dieser Arbeit geführten Interviews sind im Sinne der Anonymisierung mit Codes versehen worden. Für eine detaillierte Übersicht siehe Tabelle 2 im Anhang.

privatrechtlich an die MIBRAG verkauft und das Dorf verlassen. Im Anschluss sollte die Ortslage abgerissen und dem Abbau von Braunkohle weichen. Die Verbliebenen Bewohner:innen hatten sich der Umsiedlung verweigert und einige von Ihnen waren in den aktiven Widerstand gegen das Bergbauunternehmen getreten. Es folgten ungewisse Jahre, die von politischen Diskursen um die Zukunft der Braunkohleförderung und zahlreichen Protestaktionen gezeichnet waren. Im Januar 2021 gab die MIBRAG im Kontext der neuen Revierplanung endgültig bekannt, dass das Dorf stehen bleiben würde. Die Jahre der Umsiedlung und des Widerstandes bis heute können als kontinuierlicher Aushandlungsprozess verstanden werden, wobei sich die Arbeit auf den gegenwärtigen Prozess der Neugestaltung des Dorfes fokussiert.

Der Status Quo:

Die MIBRAG hält noch immer 80% des Häuserbestandes im Eigentum und hat bisher keine öffentlichen Aussagen zum zukünftigen Umgang damit gemacht. In den Jahren des Widerstandes hat sich in Pödelwitz eine kleine Gruppe an Ehrenamtlichen und Einwohner:innen zusammengefunden, die das Dorf zu einem ökologischen Modelldorf umwandeln möchten. Die Pläne dazu wurden in zahlreichen Dorfversammlungen auf Grundlage eines Konzeptpapiers von 2019 erarbeitet und liegen inzwischen dem Stadtrat in Groitzsch vor. Die Pläne sind öffentlich einsehbar. Seit 2020 ist die Ortsgruppe auch als Verein Pödelwitz hat Zukunft e.V. organisiert. Die Stadt Groitzsch hat für die Instandsetzung der dörflichen Infrastruktur bereits STARK-Mittel beantragt, hält sich mit Aussagen bzgl. einer Überplanung noch zurück.

### **Aushandlung um Kloster Posa**

Kloster Posa ist eine ehemalige Klosteranlage in Zeitz, die seit 2013 von einem Kultur- und Bildungsverein gepachtet und bespielt wird. Das Gelände liegt im Eigentum der Stadt, die es samt Häuserbestand dem Verein für dreißig Jahre verpachtet hat. Neben ganzjährig stattfindenden Kulturveranstaltungen beherbergt die Anlage zahlreiche Werkstätten und ein Wohngebäude. Bis Sommer 2022 soll eine Herberge mit 12 Betten und einem Seminarraum ausgebaut werden, zudem kommt ein großer Veranstaltungssaal in der Scheune hinzu. Des Weiteren verfügt das Gelände über eine archäologische Ausgrabungsstätte, zahlreiche Gärten und einen angrenzenden Weinberg.

Status Quo:

Der Verein hat sich 2012 mit einem Gestaltungskonzept beworben, das bisher aufgrund fehlender finanzieller und personeller Ressourcen nur in Teilen umgesetzt werden konnte. Zudem konnte der Verein in der Vergangenheit als Pächter nur begrenzt Fördermittel einwerben und war auf die Stadt als Eigentümerin und Antragstellerin angewiesen. Diese Konstellation hat in der Folge zu Frust und fehlenden Mitteln auf beiden Seiten geführt, die jedoch zur Verwirklichung des Gestaltungskonzept benötigt werden. Von Seiten der Stadt galt bisher, dass sie nur begrenzt Fördermittel einwerben konnte, da oft der Eigenanteil bei klammer kommunaler Haushaltslage schon eine Hürde darstellte. Dennoch sei man aufseiten der Stadt

mit dem aktuellen Fortschritt auf Kloster Posa unzufrieden und möchte im allgemeinen Einvernehmen eine Änderung des Pachtvertrags herbeiführen. Diese Aushandlung gilt es im Kontext der Forschungsarbeit nachzuzeichnen.

### **Aushandlung um die innerstädtischen Spekulationsobjekte in Zeitz**

Die Zeitzer Innenstadt prägt ein ausgedehnter Altbaubestand mit zahlreichen Leerstandsimmobilien, die in einigen Straßenzügen einen Großteil der Häuserzeilen einnehmen. Die bauliche Substanz der Gebäude weist in vielen Fällen starke Sanierungsdefizite auf, die offenkundig aufgrund ausbleibender Investitionen seitens der Eigentümer:innen zu Frust und Unverständnis in der Stadt führen. Hinter diesen sogenannten Schrottimmobilen stehen nur wenige Eigentümer:innen, die einst für wenig Geld die Stadthäuser kauften und sie nun zu Spekulationszwecken unsaniert der marktgeriebenen Wertsteigerung überlassen. Dabei werden häufig durch die bröckelnde Bausubstanz Auflagen des Denkmalschutzes missachtet, sodass in einigen Fällen bereits Gefahr in Verzug bestand und die Stadtverwaltung nur mit Verwarnungsgeldern und Auflagen die Sicherung der Gebäudesubstanz herbeiführen konnte. Die Blockadehaltung der Eigentümer:innen hinsichtlich einer Sanierung stößt in der Stadtverwaltung auf Unverständnis und Resignation, schließlich ist man auf die Kooperation der Hauseigentümer:innen angewiesen, um den integrierten Stadtentwicklungsplan (INSEK) 2035 umzusetzen und die damit einhergehende Aufwertung der innenstädtischen Quartiere voranzutreiben. Als Teil dieses Aushandlungsprozesses zwischen der Stadt und den wenig kooperativen Immobilienspekulant:innen zählt ebenso die alte Zetti-Fabrik hinzu, die als Industriedenkmal eine zentrale Rolle im INSEK in der Elstervorstadt einnimmt und vergleichbare Eigentumsverhältnisse aufweist. Diesbezüglich hat sich die Stadt bereits an eine Beratungsinstitution aus der Lausitz gewendet, deren Vertreter:innen auch Teil des Samplings dieser Arbeit darstellen. Doch aller Beratung zum Trotz, hat sich bisher keine Lösung für die Stadtentwicklung finden können, die maßgeblich von den wenigen Immobilieneigentümer:innen blockiert wird. Dieser Aushandlungsprozess soll ebenso in die im Rahmen dieser Arbeit stattfindenden Untersuchung eingehen.

## 4. Methodologie

Im vorangegangenen Kapitel wurden die theoretischen Konzepte von Eigentum, Finanzialisierung von (Wohn)Eigentum und Peripherisierung vorgestellt und als Metatheorie fundiert, „welche analytische Grundbegriffe für die [weitere] Forschungspraxis zur Verfügung stell[t]“ (Przyborski & Wohlrab-Sahr, 2014: 30). Im Folgenden sollen die methodologischen Grundlagen dieser Arbeit und die praktische Umsetzung vorgestellt werden.

### 4.1. Forschungsdesign und Zugang zum Untersuchungsfeld

Die vorliegende Arbeit kann methodologisch der empirischen, rekonstruktiven Sozialforschung zugeschrieben werden, welche, je nach Untersuchungsgegenstand, eine Vielzahl an Erhebungsmethoden zulässt und eine Grundlage der humangeographischen Forschung darstellt (Meier Kruker & Rauh, 2005). Um dem explorativen Charakter dieser Arbeit gerecht zu werden, wird die Grounded-Theory-Methodologie nach Strauss und Glaser als methodische Grundlage verwendet. Diese sieht ein Theorie generierendes Verfahren vor, das auf einem mehrstufigen, zirkulären Prozess des ständigen Vergleichens der empirischen Daten, Hypothesen, Konzepte und vorläufigen Forschungsfragen beruht, die durch weitere Erhebungs- und Auswertungsschritte modifiziert und ebenso wieder verworfen werden können (Przyborski & Wohlrab-Sahr, 2014: 201; Strübing, 2014: 9). Diese, aus den empirischen Daten gegründete, Theoriebildung der Grounded Theory hat den Vorteil, dass sie nicht auf bestimmte Erhebungsmethoden beschränkt ist, sondern „nach dem Motto „All is Data“ [...] beziehen die Verfasser ihr Verfahren stattdessen ausdrücklich auf eine Vielfalt an Erhebungsformen“ (Przyborski & Wohlrab-Sahr, 2014: 195).

In Anlehnung an die Arbeitsweisen der Landschaftskommunikation (Anders & Fischer, 2020) wurden in einem ersten Schritt mögliche Erhebungsmethoden eruiert, um die durchaus komplexe Gemengelage innerhalb der Aushandlungsprozesse von (Wohn)Eigentum zu Tage zu bringen und die individuellen Blickwinkel der Beteiligten sichtbar zu machen. Das – von Anders und Fischer – vorgebrachte ethnografische Gespräch erweist sich dabei als eine angemessene Erhebungsmethode, denn „[es] ist dem Grundsatz der Perspektivvielfalt verpflichtet, das heißt, es wird davon ausgegangen, dass immer unterschiedliche Sichtweisen auf den Raum zu finden sind, die in Anbetracht der ihnen zu Grunde liegenden Aneignungsweisen für sich jeweils eine bestimmte Geltung beanspruchen können“ (Anders & Fischer, 2020: 17)<sup>10</sup>. In Vorbereitung auf die Gespräche wurden offene Fragestimuli formuliert, die in Kombination mit immanenten und exmanenten Fragen – als eine Art flexibles Fragegerüst – einen vergleichbaren Rahmen garantieren sollten (Przyborski & Wohlrab-Sahr, 2014: 126). Zudem zeigte sich bei der weiteren Ausarbeitung des Forschungsdesigns, dass eine ganzheitliche Betrachtung der Aushandlungsprozesse auch weitere qualitative Interviews mit

---

<sup>10</sup> Hierbei gilt es auf die subjektive Positionierung im Feld hinzuweisen. „Die Forscherin kann gegenüber dem Feld keine antiseptische Distanz bewahren“ (Przyborski & Wohlrab-Sahr, 2014: 44). Vielmehr nimmt sie am Untersuchungsfeld aktiv teil und prägt den Kommunikationsprozess z.T. maßgeblich mit dem eigenen Geschlecht, sozialen Bindungen, individuellen Eigenschaften bzw. theoretischen Vorkenntnissen (ebd.).

Expert:innen aus Politik, Wirtschaft und Wissenschaft erfordert. Dazu wurden im Sinne des Expert:inneninterviews<sup>11</sup> teiloffene Leitfäden konzipiert, die, je nach Deutungs- und Erfahrungswissen der Expert:innen, angepasst werden konnten (Przyborski & Wohlrab-Sahr, 2014: 121ff.).

Dank zahlreicher Kontakte ins Mitteldeutsche Revier konnten zu einem frühen Zeitpunkt der Forschungsarbeit erste Sondierungsgespräche mit Akteur:innen vor Ort geführt werden. Dabei kristallisierten sich bereits zentrale Problemstellungen hinsichtlich eigentumsrechtlicher Fragen heraus, die in der Folge – verbunden mit einer ausführlichen Literaturrecherche – weiter ausgearbeitet wurden und zur Ableitung initialer Forschungsfragen beitrugen. Bei der Auswahl eines, der Forschungsfrage angemessenen, Untersuchungsgebiets bzw. Aushandlungsprozesses zum (Wohn)Eigentum fiel die Wahl bereits im Vorfeld der Erhebungen auf drei komplementäre Fallbeispiele, die durch ihre unterschiedliche Beschaffenheit ein breites, repräsentatives Bild, eine Art Querschnitt der Untersuchungsregion darstellen.

Die anschließende Auswahl der Interviewpartner:innen erfolgte sukzessiv im Sinne des *Theoretical Sampling*, also einer stufenweisen, an theoretischen Gesichtspunkten orientierten Samplebildung (Przyborski & Wohlrab-Sahr, 2014: 181). In Zeitz konnten mittels gewichtetem Schneeballverfahren über einen ersten Kontakt (Gatekeeper und selbst in den Aushandlungsprozess verwickelt) weitere Gesprächspartner:innen akquiriert werden. In Pödelwitz ließen sich die unterschiedlichen Aushandlungsparteien bereits in den Sondierungsgesprächen deutlich konkreter benennen, sodass die anschließende Kontaktaufnahme zu jeweils ein bis zwei Vertreter:innen eher systematisch erfolgte. Die Kontaktaufnahme zum Bergbauunternehmen und der Stadtverwaltung in Groitzsch erwies sich als schwieriger. Erst nach mehrfacher Nachfrage, konnte ein Termin mit einem Stadtvertreter in Groitzsch gefunden werden. Ein Gesprächstermin mit der MIBRAG kam nur durch die Vermittlung eines Gatekeepers (ebenfalls Teil des Samplings) und der Übersendung eines Fragenkatalogs vorab zu Stande.

## 4.2. Methodische Umsetzung und Datenverarbeitung

Der Großteil der Interviews wurde im Oktober 2021 in Zeitz, Pödelwitz und Leipzig geführt. Vier Gespräche konnten als so genannte „go-along“ Interviews (Kusenbach, 2003) stattfinden. Dabei handelt es sich um eine qualitativ-ethnographische Methode, die sich durch Spaziergänge auszeichnet, bei denen sich räumliche und alltägliche Praktiken ebenso wie individuelle Wahrnehmungen der Umwelt reflexiv im Gespräch mit den Interviewpartnerinnen äußern (ebd.). Drei weitere Interviews fanden im Zeitzer Rathaus, im MIBRAG Verwaltungssitz in Theißen und im Büro des Planungsverbandes Westsachsen in Leipzig statt. Dem eher offiziellen Gesprächsrahmen entsprechend wurde in diesen Interviews

---

<sup>11</sup> „Experten sind Personen, die über ein spezifisches Rollenwissen verfügen, zugeschrieben bekommen und eine darauf basierende besondere Kompetenz für sich selbst in Anspruch nehmen. Daher können Experteninterviews [...] ein Kontextwissen über andere im Zentrum der Untersuchung stehenden Bereiche bereitstellen.“ (Przyborski, Wohlrab-Sahr 2014: 121).

vermehrt der semi-strukturierte Leitfaden eingesetzt, der sich jedoch ebenso situativ durch immanente Nachfragen ergänzen ließ. Drei Interviews, davon ein Gruppeninterview, wurden online geführt, liefen jedoch methodisch analog ab.

Die Gespräche wurden zum Zwecke der anschließenden Transkription aufgezeichnet und zur Anonymisierung mit Codes versehen<sup>12</sup>. Neben dem erhobenen Interviewdatenmaterial konnten durch den Besuch zahlreicher (semi)öffentlicher Veranstaltungen im Kontext der Aushandlungen teilnehmende Beobachtungen geführt werden, dazu zählen Stadtratssitzungen, Arbeitskreissitzungen in Pödelwitz, Vernetzungstreffen sowie Kulturveranstaltungen in Zeitz und Pödelwitz.

### **Vorstellung des Samplings**

Das Sampling setzt sich aus 10 Interviews, mit insgesamt 14 Personen und zwei Beobachtungsprotokollen zusammen. Die Interviewpartner:innen weisen sehr unterschiedliche institutionelle Hintergründe auf, welche sich wie folgt zusammensetzen:

In Pödelwitz fanden im Kontext der Erhebung Interviews mit zwei Mitgliedern des neugegründeten Bürgervereins „Pödelwitz hat Zukunft e.V.“ statt. Beide Personen leben aktuell in Leipzig, sind jedoch häufig im Dorf unterwegs und engagieren sich federführend in den verschiedenen Arbeitsgruppen des Vereins sowie der regionalen und überregionalen Vernetzung. Eine der beiden Personen ist auch in Pödelwitz aufgewachsen und hat die Umsiedlung und damit einhergehende Proteste selbst miterlebt. Zudem konnten im Kontext der Zukunftsgestaltung des Dorfes mit einem Grotzschher Stadtvertreter und zwei Mitarbeitenden der MIBRAG gesprochen werden. Alle drei Akteur:innen vereint eine enge persönliche Bindung zur Region. Ergänzend dazu wurde ein Expert:innengespräch mit einem Raumplaner geführt, der mit dem Mitteldeutschen Revier und speziell dem Gebiet um Pödelwitz wohl vertraut ist und den Strukturwandel in beratender Funktion mitgestaltet (hat).

In Zeitz konnten Gespräche mit einer Person aus der Stadtverwaltung und einer aus dem Stadtrat geführt werden, die ebenfalls aus der Region stammen und den Strukturbruch der 1990er Jahre intensiv als Berufstätige erlebt haben. Darüber hinaus fand ein Interview via Onlinemeeting mit drei Wissenschaftler:innen eines Forschungsinstituts statt, das sich mit der Nachnutzung von Industriekultur beschäftigt und in diesem Kontext auch Kommunen berät. Weitere Gespräche wurden mit einem Vereinsmitglied auf Kloster Posa und einem Kreativraumbetreiber- und Entwickler geführt, die beide aus anderen Teilen der Bundesrepublik stammen, sich jedoch seit einigen Jahren in der Region aktiv engagieren.

---

<sup>12</sup> Anonymisierung und Kodierung siehe Tabelle 2 im Anhang.

<sup>13</sup> Die Audiodaten liegen gesichert beim Autor.

## Auswertung des empirischen Materials

Für die Auswertung konnte in Anlehnung an den mehrstufigen Kodierprozess der Grounded Theory (Breuer et al., 2019: 249f.) die einzelnen Transkripte in Anwendung von MAXQDA (Auswertungs- und Kodiersoftware) in einem ersten offenen Kodierprozess mit abstrakten in-vivo und offenen Codes versehen und durch stetiges Vergleichen der Daten aus den Codes vorläufige Konzepte herausgearbeitet werden (ebd.: 269ff.). Die in Anbetracht der Fragestellung vielversprechendsten theoretischen Konzepte wurden in einem weiteren Schritt des axialen Kodierens nach Strauss & Corbin (1996) miteinander in Beziehung gesetzt und zu möglichen Kategorien weiterentwickelt (ebd.: 76). Final ließen sich vier Kernkategorien mit zahlreichen Subkategorien herleiten, die in einer Art Storyline verbunden, maßgeblich zur Strukturierung dieser Arbeit beitrugen (Breuer et al., 2019: 257). Die nachfolgende Abbildung soll das Vorgehen veranschaulichen:

Tabelle 1: Kodierschema (selektive Kodierung)

Kategorien	Subkategorien	
<b>Kommunikation</b>	Wording Organisation Nachbarschaftliches Verhältnis	Transparenz Hierarchie
<b>Strukturwandel als Chance</b>	Experimentierraum als soziale Innovation Nachnutzung Frustration	Nachhaltigkeit Regionales Erfahrungswissen Lokales Wissen Verhandlungsgespür
<b>Entperipherisierung</b>	Wettbewerb um Fördermittel Akzeptanz Hype Ressource Raum Attraktivität	Peripherisierung Kommunale Bemühungen Nachfrage Demographische Kehrtwende
<b>Kapitalisierung Wohnimmobilien</b>	Kommunale Instrumente Privatisierung kommunaler Bestände Kommunaler Häuserbestand Orientierung an Marktpreisen	Schrottimmobilien Verkauf von Bestands-immobilien boomt Bereitschaft für höhere Preise Deprivatisierung Bodenpreissteigerung
<b>Eigentum</b>	Wissenstransfer Aushandlung <b>Gestaltungsmacht</b> Planungssicherheit Privateigentum ist unantastbar Herausforderungen Struktur Anpassung	<b>Legitimation und Akzeptanz</b> Soziale Konflikte Legitimation Erwerb <b>Vorstellung von Eigentum</b> Eigentumsstrukturen Privatisierung von Flächen Enteignung

Das gleiche Auswertungsmuster wurde für die Beobachtungsprotokolle angewendet, sodass mittels Triangulation<sup>14</sup> (Flick, 2011) das aus dem Methodenmix hervorgegangene Datenmaterial einheitlich zusammengefasst und für die schriftliche Auswertung aufbereitet werden konnte.

<sup>14</sup> „Triangulation beinhaltet die Einnahme unterschiedlicher Perspektiven auf einen untersuchten Gegenstand [...]. Diese Perspektiven können sich in unterschiedlichen Methoden, die angewandt werden, und/oder unterschiedlichen gewählten theoretischen Zugängen konkretisieren“ (Flick, 2011: 12).

## 5. Analyse und Auswertung

Zur weiteren Bearbeitung gilt es, sich der Forschungsfrage nach der Rolle der Eigentumsstrukturen im Strukturwandel und der damit verbundenen Dynamiken auf praktische Weise zu nähern und das empirische Material im Kontext der bereits hervorgebrachten Metatheorie (Kap. 2) sowie des Analyserahmens (Kap. 3) vorzustellen und in Anwendung des vorgestellten Kodierschemas auszuwerten. Der inhaltliche Fokus liegt dabei auf den vier Hauptkategorien, die sich aus einer Vielzahl von Subkategorien und Konzepten zusammensetzen und eine Art Synthese der empirischen Daten darstellen (siehe Kap. 4). Die Frage nach dem Eigentum und den damit verknüpften impliziten Vorstellungen und (Macht)Strukturen tritt besonders in der Kategorie „Aushandlungen um Eigentum“ (Kap. 5.1) zum Vorschein. Dabei spielen vor allem verschiedene Formen von Legitimation und Akzeptanz, aber auch Zeitabläufe und insbesondere (Erfahrungs-)Wissen eine tragende Rolle. Die Kommunikation über und die sprachliche Artikulation von Eigentum und dessen Aushandlung gilt es in Kapitel 5.2 zu untersuchen. Aus den Interviews ergeben sich zudem wichtige Faktoren und Bezugspunkte für einen Strukturwandel als Chance, also eigentumsrechtliche Auswirkungen auf die Orte und den Untersuchungsraum als Ganzes (Kap. 5.3). Abschließend gilt es, aus Perspektive der Interviewpartnerinnen den grundlegenden Prozess der Entperipherisierung und der damit einhergehenden Kommerzialisierung von (Wohn)Eigentum nachzuzeichnen und entscheidende Parameter zu beleuchten. Einzelne Argumentationen und Aussagen lassen sich aufgrund ihrer Mehrdimensionalität nicht explizit einer Analysekategorie zuordnen, sondern tauchen je nach Untersuchungsperspektive mehrfach auf.

### 5.1. Aushandlung um Eigentum – „Property Matters“

*„Das Problem der Eigentumsverhältnisse, ich sag jetzt mal, das steht im Zusammenhang mit Bergbau und Strukturwandel schon seit längerem. [...] Und deshalb ist wirklich die Frage der Eigentumsverhältnisse eine Schlüsselfrage“ (I9: 3674f.).*

Wie das hier prominent in Szene gesetzte Zitat des Regionalplaners deutlich zeigt: „Property Matters“. Seiner Meinung nach spielen die vorherrschenden Eigentumsstrukturen vor dem Hintergrund des anstehenden Strukturwandels und einer damit einhergehenden regionalen Transformation in weiten Teilen der Gesellschaft eine entscheidende Rolle. Darin sind sich auch die anderen Befragten einig. Zudem eröffnet das Zitat eine zeithistorische Komponente, die - mit wenigen Ausnahmen - in allen Interviews relevant erscheint und die Bedeutung des bereits seit 1990 stattfindenden Strukturwandels in der Region unterstreicht. Der harte Strukturbruch in den Wendejahren 1989/90 und die damit verbundene Abwicklung und Transformation des Volkseigentums durch die Treuhand-Anstalt in (kapitalistische), privatwirtschaftliche Rechtsformen hat tiefe Spuren hinterlassen, die sich in das lokale Gedächtnis der Region eingraviert haben und die Kulturlandschaft bis heute prägen (vgl. Mau 2019; I4+5+6; I9). Die seitdem fortschreitende Privatisierung und Ausweitung von

Privateigentum (siehe dazu Kap. 2.1) fassen Regionalplaner, Berater:innen und kommunale Verwaltungsangehörige als Grundlage für die heutige Ausgangssituation zusammen (vgl. I4; I1, I9; I10). Besonders in städtischen Lagen seien Wohnhäuser aber auch Industriekomplexe nach deren Stilllegungen in Form von sogenannten *Mitnahmeeffekten* in die Hand von Unternehmen und an Privateigentümer:innen gewandert, „mit der Hoffnung, dass früher oder später das Kohl’sche Versprechen der deutschen blühenden Landschaften aufgeht“ (I4 (Berater): 51f.). Darüber hinaus trugen die Prozesse zu Eigentumsansprüchen von Alteigentümer:innen, maßgeblich zur Blockade von städtischen Sanierungsvorhaben und integrierten Stadtentwicklungskonzepten bei, die sich zum Teil bis in die späten 2000er Jahre hineinzogen und ebenfalls einen entscheidenden Anteil an den heutigen Eigentumsverhältnissen ausmachen.

*„Also das war auch das Grundproblem nach der Wende, mit den Ansprüchen aus den alten Bundesländern. Ehe die dann abgearbeitet wurden, also damit können wir hier im Osten gut umgehen. Also abwarten“ (I1: 60f.).*

Für das Bergbauunternehmen gehört die Aushandlung von Eigentum beinahe zum Tagesgeschäft. Schließlich müssen im Vorfeld des Braunkohleabbaus mit ausreichend zeitlichem Vorlauf Grundstücke und z.T. ganze Gemarkungen privatwirtschaftlich erworben und gesichert werden. Dabei spielen die Eigentumsstrukturen eine entscheidende Rolle, denn „[e]infach kann jeder, sag ich immer, wenn da ein Eigentümer eingetragen ist, haben sie da einen Ansprechpartner und wenn das dann aber Erbengemeinschaften sind, mit 12 eingetragenen Eigentümern [...]. Das ist eine große Herausforderung, [...]“ (I12: 84ff.).

Anhand dieser Beispiele wird bereits die starke Diversität der Dynamiken um (Wohn)Eigentum im Untersuchungsgebiet deutlich. Doch innerhalb der Gespräche vor Ort zeigt sich auch, dass die Vorstellungen von Eigentum und damit einhergehende *Weltbilder*<sup>15</sup> der Befragten divergieren und die Aushandlungen auch zu einer Frage der politischen und gesellschaftlichen Gesinnung werden. Zudem spiegeln sie Offenheit und Innovationsfähigkeit der lokalen Entscheidungsträger:innen wieder, die mit ihrem Handeln über zukunftsrelevante Strukturen verfügen können.

### 5.1.1. Tradierte und gelebte Praxen von Eigentum

Im Verlauf der zahlreichen Gespräche, die im Zuge dieser Forschungsarbeit in der Region geführt wurden, tauchten häufig bereits im Vorgespräch skeptische Nachfragen in Bezug auf den Forschungsgegenstand auf. Das (Privat)Eigentum sei schließlich nicht verhandelbar<sup>16</sup>. Diesem Faktum soll in dieser Arbeit nicht widersprochen werden. Dennoch unterstreichen die unterschiedlichen Einstellungen der Befragten zu Eigentum und dessen Formen sowie Ausprägungen ein verstärktes soziales Bedürfnis, den gesellschaftlichen Diskurs um „Eigentum

---

<sup>15</sup> Vgl. Rosa 2016

<sup>16</sup> Privateigentum ist rechtlich geschützt und durch das Grundgesetz (GG), das Bundesdeutsche Gesetzbuch (BGB) und zahlreiche volks- und privatrechtliche Paragraphen festgelegt.

neu zu denken“ auch im Kontext des anstehenden sozialgerechten Strukturwandels fortzuführen.

Denn obwohl (Privat)Eigentum in Deutschland (wie in fast allen Teilen der globalisierten Welt) einen hohen Schutz und normativen Anspruch genießt, lassen sich verschiedene Praxen<sup>17</sup> des Eigentums ausmachen und sich als tradierte und gelebte Praxen zusammenfassen.

„Wohnraum und Nutzer von Wohnraum in der DDR verhielten sich im Grunde wie Eigentümerinnen und Eigentümer“ (Brückweh et al., 2020: 21), die sich selbstermächtigt um die Sanierung und Instandhaltung ihrer Mietimmobilien kümmerten. Das Zitat verdeutlicht, dass, trotz normativer Gesetzgebung, eine Verschiebung von absoluten und partiellen Verfügungs- und Nutzungsrechten in der individuellen Wahrnehmung verschwimmen, gar vernachlässigt werden. Diese Form der unterschiedlichen Rezeption von Rechtsnormen kann als eine Art historisches Kontinuum betrachtet (ebd.: 21f.) und soll durch die empirischen Ergebnisse ergänzt werden.

Demgegenüber gilt im Braunkohlebergbau, dass die vollständige Verfügungsgewalt des Grundbesitzes rechtlich in der Hand des Bergbauunternehmens liegen müsse und kein Interpretationsspielraum entstehe (I12: 27):

*„Also wir sind dazu angehalten [durch die Unternehmensführung] für die Fortführung der Tagebaue, mit ausreichend zeitlichen Vorlauf, alle Flächen, die einer geplanten Devastierung unterliegen, zu erwerben und zumindest rechtlich so zu sichern, dass die Gewinnung des Rohstoffes Braunkohle uneingeschränkt erfolgen kann, uneingeschränkt“ (I12: 27f.).*

Die hier zugrundeliegende Eigentumslogik scheint nicht verhandelbar zu sein, gewährleistet absolute Verfügungsmacht (im Sinne des Bergbaurechts) und wird zudem als Legitimation für das unternehmerische Handeln herangezogen, denn das Bergbauunternehmen braucht Planungssicherheit. Blomley (2016) sieht derartiges Handeln als Territorialisierung von Eigentum, die der uneingeschränkten Kategorisierung von „meins“ und „deins“ und damit dem expliziten Ausschluss anderer diene (ebd.: 596). Somit obliegen dem/r Eigentümer:in alle Verfügungsrechte, die es ihm/ihr erlauben, frei über das Eigentumssubjekt zu entscheiden, also „kann [er/sie] das immer veräußern, tauschen oder was auch immer machen“ (I9 (Regionalplaner): 85). Auch die befragten kommunalen Verwaltungsbeamt:innen unterstützen diese Logik des (Privat)Eigentums und verweisen auf das Ausschlussrecht. Schließlich seien sie selber Privateigentümer:innen und würden nicht wollen, dass der Staat oder jemand anderes ermächtigungsbefugt ist (I1: 111f.; I10: 118). „Das will kein Mensch mehr“ (I1: 111). Diesem Zitat liegt ein Abgleich zu den sozialistischen Eigentumsverhältnissen der DDR zugrunde, d.h. das uneingeschränkte Privateigentum wird gegenüber den damaligen Strukturen als Fortschritt gesehen. Diese Logik findet seit der deutsch-deutschen Wiedervereinigung große Verbreitung (Nuss, 2019).

In den Augen der zivilgesellschaftlichen Akteur:innen des Vereins und der Anwohner:innen aus Pödelwitz geht diese rechtlich zugesicherte uneingeschränkte Verfügungsmacht zu weit.

---

<sup>17</sup> Praktiken gelten nach Schatzki (2012) „als Set aus Aktivitäten, die als eine sinnvolle Einheit erfahren und verstanden werden können“ (Everts & Schäfer, 2019: 9) und aus denen sich die soziale Welt zusammensetzt (ebd.).

Natürlich gebe es kein Gesetz, auf das man sich in diesem Falle beziehen könne, das dem Bergbauunternehmen vorschreibe, wie und wann es das (Wohn)Eigentum in Pödelwitz veräußern müsse (I8: 57f.). Dennoch wäre es ihnen wichtig, „[...] die Häusersubstanz zu erhalten [...] und dass die Gebäude der Spekulation entzogen und [...] der öffentlichen Hand überführt werden sollen“ (I7: 4ff.). Auch seien genossenschaftliche Ansätze, bspw. im Kontext des Miethäusersyndikats denkbar (ebd.: 6f.). Aus diesen Aussagen lässt sich im Kontext der geführten Gespräche in Pödelwitz eine deutliche Offenheit für gemeinschaftsorientierte, alternative Eigentumsformen aufzeigen, die insbesondere das Verfügungsrecht über die kommerzielle Veräußerung von (Wohn)Eigentum ablehnt, sodass „soziale Ungerechtigkeit nicht vererbt werden kann“ (ebd.: 131f.). Zudem gelte es, den Häuserbestand zu schützen, anstatt dem Bergbauunternehmen beim Gebrauch des Rechts auf „kaputtbesitzen“ zuzusehen (ebd.: 4f.).

Ohne den Eigentumstitel an den Liegenschaften zu besitzen, hat der Verein bereits einen Aufruf für Konzepte der Nachnutzung und Wohninteressierte gestartet, um die möglichen Potentiale der Ortsgestaltung visuell aufzeigen zu können (B1, 2). Hierbei zeigt sich eine idealisierte Form der gelebten Eigentumspraktiken.

Für den ortskundigen Regionalplaner sei eine Dorfentwicklungsgesellschaft denkbar, die dem Bergbauunternehmen die Liegenschaften abkaufen würde. Dabei gelte aus seiner Sicht „[...] die einzige Struktur, die das könnte, wenn sie das wollte, das wäre der Freistaat Sachsen über Strukturwandelmittel [...]“ (I9: 47ff.).

Doch diese Schritte, die womöglich nur über eine Vergesellschaftung<sup>18</sup> des (Wohn)Eigentums bzw. eine Übernahme durch eine öffentlich-rechtliche Instanz oder eine gemeinwohlorientierte Stiftung möglich wären, stoßen neben der bisherigen Zurückhaltung des Unternehmens besonders im Groitzscher Stadtrat und in der Verwaltung auf substanzielle Kritik (B2: 2; I8: 174f.; I9: 47f.). „Das käme ja einer Enteignung gleich“ (I10: 2).

Diese sei zwar rechtlich vom Gesetzgeber vorgesehen, käme jedoch nur selten zur Anwendung und sollte auch nicht inflationär eingesetzt werden, stellt der städtische Vertreter aus Groitzsch fest (ebd.). Eines der beiden befragten Vereinsmitglieder aus Pödelwitz sieht einen Grund für die kommunale Haltung in der fehlenden gesellschaftlichen und politischen Bereitschaft. Letztere sei besonders durch die Altersstrukturen im Stadtrat und dessen politischer Zusammensetzung (FDP & CDU) zu erklären (I8: 173ff.). Oft fänden kommunale Projekte zur Bindung von „Eigentum oder Fördermitteln für kommunale Liegenschaften [...] weniger aus fachlichen Gründen, oder sachlichen Gründen, sondern aus politischen Gründen keine Unterstützung [...]“ (I4: 96f.) konstatiert der Berater.

Eine ähnliche Situation findet sich auch in Zeitz wieder, wenngleich die befragten Personen aus Stadtrat und Verwaltung alternative (Wohn)Eigentumsformen für das Kloster Posa und die innenstädtischen Spekulationsimmobilien begrüßen würden (I1: 129f.; I2: 47ff.).

---

<sup>18</sup> Vergesellschaftung gem. Artikel 15 des GG erlaubt es dem Staat, Land bzw. der Kommune im Sinne des Gemeinwohls Privateigentum gegen eine angemessene Entschädigung der öffentlichen Hand zuzuführen (vgl. GG: 5).

*„Also dass man versucht, dort oben Splittung zu machen und sagt: Der Teil, den geben wir euch in Erbpacht, da könnt ihr richtig als Eigentümer handeln und den Teil, behalten wir als Stadt und dort schließen wir dann Mietverträge und irgendsowas“ (I1: 130f.).*

Das Vereinsmitglied auf Kloster Posa befürwortet die Gespräche zur Nachjustierung des Pachtvertrages mit der Stadt grundlegend, führt jedoch an, dass die Vorstellungen zum Eigentum und die damit verknüpften Verfügungsrechte auch innerhalb des Vereins auseinander gehen und sich nur schwer vereinen ließen. In einem Punkt ist sich der Verein jedoch sicher: die eigentumsrechtlichen Veränderungen müssen mit den basisdemokratischen Vereinsgrundsätzen vereinbar sein (I3: 105f.). Mit dieser Einstellung scheint der Verein in Zeitz zwar nicht allein zu sein, dennoch gebe es noch immer große Vorbehalte gegenüber kollektiven Eigentumsformen und selbst die langfristige Sicherung des - inzwischen fast gänzlich privatisierten - kommunalen Liegenschaftsbestandes Sorge im Stadtrat stets für Diskussion (I2: 60f.; I4: 55f.). Doch da sei laut der Verwaltungsangestellten nun, im Kontext des Strukturwandels und damit einhergehenden finanziellen Möglichkeiten, ein Umdenken in Sicht, sodass die Stadt die Privatisierung einzelner Objekte bereits gestoppt habe, um diese selbst zu entwickeln (I1: 6ff.).

*„Das [Zekiwa-Gelände] hatten wir auch mal ausgeschrieben. Da hatten sich auch welche darauf beworben, das zu entwickeln. Aber da haben wir das wieder abgeblasen, weil wir eben als Stadt riesen Entwicklungspotential im Rahmen des Strukturwandels [sehen]“ (I1: 5f.).*

Auch in Pödelwitz sei ein ähnliches Signal angekommen, dass zumindest in Bezug auf die Liegenschaften der kommunalen Wohnungsgesellschaft, ein Rückkauf von Wohnungen und deren Vermarktung als Mietwohnungen am Markt vorantreibe, schließlich seien diese wieder gefragt. Die demographische Entwicklung käme hier als zusätzlicher Treiber wieder ins Spiel, berichtet der Stadtdelegierte (I10: 49f.).

Privates wie kommunales Eigentum kann ebenso als Spekulationsobjekt, also (Wohn)Eigentum mit einem eindeutigen Warencharakter (Appadurai, 1988), innerhalb der Vorstellungen der interviewten Personen ausdifferenziert werden. Diese Vorstellung und damit verbundene Praxis der commodification<sup>19</sup> und Inwertsetzung von Eigentum sowie dessen anschließende kommerzielle Vermarktung gilt es im späteren Verlauf näher zu bestimmen (siehe Kap. 5.4), jedoch im Kontext der hiesigen Untersuchungskategorie als populäre Praktik und historisches Kontinuum zu betrachten. Demnach stellen die unternehmenseigenen Flächen und (Wohn)Immobilien der MIBRAG eine wichtige Rolle in der Zukunftsgestaltung des Bergbauunternehmens dar.

*„Ja das ist auch so ein Stückchen Zukunft, dass man sagt, also was die Immobilien betrifft, dass man dort agiert. [...] Wir müssen gucken wie der Markt jetzt auch reagiert“ (I12: 104ff.).*

Diese Neuausrichtung des Unternehmens unterstreicht die kommerziellen und spekulativen Praktiken hinsichtlich der Vorstellungen von (Privat)Eigentum und kann ebenso als

---

<sup>19</sup> Prozess der ökonomischen Inwertsetzung einer Entität bei gleichzeitiger Zuweisung eines marktformigen Warencharakters und Schaffung neuer Eigentumsformen. Häufig findet dieser Prozess im Kontext der Inwertsetzung von Natur statt (Potts, 2020).

interessanter Paradigmenwechsel im Zuge des Strukturwandels und Kohleausstiegs gesehen werden. Die befragten Personen aus dem Zeitzer Stadtrat und der Verwaltung betonen mehrfach den spekulativen Charakter von (Privat)Eigentum, der bei einigen wenigen Akteur:innen mit großem Immobilienbesitz in der Stadt vorhanden sei (I1: 33ff.; I2: 28). In Bezug auf die Privatisierung kommunaler Flächen und Gebäude hätten weniger kommerzielle Beweggründe als aus der finanziellen Not entstandene Konsequenzen aus den kommunalen Konsolidierungsprozessen dazu geführt, führt die Verwaltungsangestellte aus (I1: 75).

Den Gesprächen nach erfährt die Eigentumsfrage durch den anstehenden Strukturwandel eine neue Dynamik, die innerhalb der drei Fallbeispiele auf ähnliche und divergierende Vorstellungen zu Eigentum stößt. Die Spanne reicht dabei von deutlicher Befürwortung des (Privat)Eigentums, mit allen Rechten und Privilegien, die von der aktuellen Gesetzgebung ausgehen (Bergbauunternehmen) bis hin zu einer verstärkten Offenheit für alternative Eigentumsformen, verbunden mit einer substanziellen Kritik am Status Quo (Vereine).

Alle Gesprächspartner:innen vereint jedoch die grundlegende Annahme, dass geschütztes Eigentum einen enormen Wert besitzt. Damit ist nicht per se der monetäre Wert gemeint, der durch die zunehmende Nachfrage und spekulative Praxis der Finanzialisierung bei gleichzeitiger Unvermehrbarkeit des Bodens stets gewachsen ist. Vielmehr geht es hier grundlegend um eine Wertschätzung, die Planungs- und Existenzsicherung sowie Entscheidungs- und Gestaltungsmacht als immanente Eigenschaften von Eigentum versteht.

### 5.1.2. Eigentum verschafft Gestaltungs- und Entscheidungsmacht

*„Also wenn jemand geschützt wird, dann sind es Eigentümer, deswegen können ja auch Spekulanten machen, was sie wollen. Weil, wenn sie Eigentümer sind, können sie alles machen. Da wird nicht reingeredet. Wenn sie ihre Steuern zahlen, wenn sie ihre Anschlüsse haben und wenn keine Gefahr von ihrem Grundstück ausgeht, ist der Eigentümer, ist das Eigentum das höchste Recht“ (I1 (Stadtverwaltung): 82ff.).*

Wie bereits im Kapitel 2.1 angesprochen, genießt (Privat)Eigentum einen immensen Schutz, der mitunter Verwaltungsbeamte wie im Fall des genannten Zitats aus Zeitz vor große Herausforderungen stellt. Die dortige Situation verdeutlicht, welche Blockade-Macht von Immobilieneigentümer:innen ausgehen kann, wenn diese im Kontext der Stadtentwicklung kein Interesse an einer Kooperation haben. Auf einem Spaziergang mit einem Zeitzer Stadtrat durch die Innenstadt werden die Ausmaße schnell sichtbar. Er fasst dies wie folgt auf:

*„Weil ganz schnell klar wurde, was es bedeutet, wenn man einfach keinen Zugriff hat, du kannst es selber nicht entwickeln. Du hast einen privaten Eigentümer und der sagt ja oder der sagt ne“ (I2: 73f.).*

(Privat)Eigentum ist unantastbar. Daher bleiben die innerstädtischen baufälligen Objekte unsaniert und die Quartierentwicklung muss vorerst warten. Ähnliches gilt in Zeitz auch für

einige Industriedenkmäler in der Elster-Vorstadt, die für die Stadtentwicklung von großer Bedeutung sind, jedoch in der Hand spekulativer Eigentümer liegen. „[D]ie einst peripher gelegenen uninteressanten Flächen [werden] dann zu Filetstücken und auf einmal, wenn die so groß sind wie die Schokoladenfabrik in Zeitz, [können sie] Stadtentwicklung blockieren [...]“ (I4 (Beratung): 61ff.).

Der Stadtverordnete von Groitzsch berichtet von ähnlichen Fällen und konstatiert: „Dann laufen sie gegen eine Wand“ (I10: 38). Aus diesen Aussagen lässt sich die grundlegende Problematik bzgl. der uneingeschränkten Verfügungsgewalt und der damit verbundenen Entscheidungsmacht im Sinne einer individuellen Vetomacht unterstreichen und wirft zudem die Frage auf, wessen Interesse/Vision einen höheren Stellenwert genießt – das i.d.R. gemeinwohlorientierte Kommunale oder das des/r Privateigentümer:in?

Im Aushandlungsprozess um das Eigentum in Pödelwitz steht dieselbe Frage zur Disposition, jedoch obliegt dem Bergbauunternehmen die alleinige Entscheidungsgewalt, wie sie mit den – im Grunderwerb „rechtlich erworbenen und gesicherten“ (I12: 28) Flächen – in Zukunft weiter verfahren möchte. Für die im Verein aktiven Akteur:innen sei zumindest sicher:

*„Worauf die MIBRAG kein Bock hat, hat sie kein Bock und sie sagt nein“ (I7 (Verein): 91).*

Welche soziale Macht mit dem (Privat)Eigentum einhergeht, artikulieren die Mitarbeiter:innen des Bergbauunternehmens deutlich, schließlich seien ihnen die Konsequenzen der Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen für den Tagebau in ihrer vollen sozialen Ausprägung bewusst. Man sei bemüht, dies entsprechend zu regulieren „und die Landwirte sind nicht auf eine finanzielle Entschädigung aus, auch da hängen Existenzen dran, hängen Familien dran, die sind natürlich bestrebt wieder landwirtschaftliche Fläche in die Bewirtschaftung zu bekommen“ (I12: 38ff.).

Für das Vereinsmitglied und ehemalige Anwohnerin aus Pödelwitz kämen die Ausgleichsmaßnahmen und Sorgfaltspflicht des Unternehmens entschieden zu kurz. Sie sehe kaum zivilgesellschaftliche Möglichkeiten, dem Konzern in irgendeiner Weise Vorschriften zu machen. Für sie sei zudem das „Lärm- und Staub-Narrativ“ der MIBRAG, dass es gegeben falls zu erhöhtem Staubeintrag und Lärmbelästigung in der Ortslage Pödelwitz bis 2030 käme, ein Ausdruck sozialer Macht. Wer darf darüber entscheiden, welche Umstände und Bedingungen lebenswert und erträglich sind und welche nicht – gibt das Vereinsmitglied zu bedenken. Dieses Bedrohungsnarrativ sei aus ihrer Sicht bereits in den Verhandlungen um die Umsiedlung erfolgreich zum Tragen gekommen (I8: 159ff.). Für die Pfarrerin der Gemeinde Pödelwitz, die die Pläne des neuen Bürgervereins und der Anwohnenden unterstützt, erscheint die asymmetrische Verteilung von Gestaltungs- und Entscheidungsmacht in der Gemarkung ein grundlegendes Problem. Bei einer Stadtratssitzung Anfang November in Groitzsch betonte sie mit Verweis auf die Bürger:innen und Vereinsmitglieder aus Pödelwitz: „Die Menschen haben keine Lobby“ (B2: 2).

Eigentum verleiht auch Planungssicherheit und eine Gestaltungskompetenz der Zukunft. In Bezug auf die Neugestaltung von Pödelwitz würde die MIBRAG nun erst einmal abwarten wollen, bis die notwendigen infrastrukturellen Grundlagen durch die Kommune wieder

hergestellt seien. Danach könne man sich die Fragen stellen „[w]as wird mit Pödelwitz? Wie gestaltet man das? Wird es möglicherweise ein bisschen größer? Etc. Da hat man dann alle Möglichkeiten“ (I12: 162), führt die MIBRAG-Mitarbeiterin aus. Das Unternehmen habe zumindest schon ihr längerfristiges Engagement dargelegt und sich um den Glasfaseranschluss ihrer Immobilien beworben (ebd.: 158). Besonders für die Zukunftsausrichtung des Unternehmens hätten die firmeneigenen Flächen einen „besonderen Stellenwert“ (ebd.: 68). Dabei profitiert die Firma als Eigentümerin der Tagebauflächen von den angestoßenen Bestrebungen der Bundesregierung, Vorranggebiete für erneuerbare Energien auszubauen. Der Planungsverband Westsachsen hatte bereits in der Vergangenheit eine Fläche im Tagebau Schleenhain für den Bau von Windkraftanlagen ausgewiesen (I9: 109). Der Unternehmensmitarbeiterin zu Folge sollen auf den „ausgekohlten Böschungsbereichen“ des Tagebaus Peres ebenfalls Photovoltaikanlagen installiert werden, schließlich wolle das Unternehmen weiter am Markt bestehen (I12: 101).

Die Position des Bergbauunternehmens macht an dieser Stelle eines sehr deutlich: wer Eigentümer:in ist, profitiert im Strukturwandel doppelt. Zum einen kann das Unternehmen durch das Flächeneigentum seine Position als wichtiger Wirtschaftsakteur mittel- bis langfristig sichern und zum anderen maßgeblich die Zukunft in der Region mitgestalten und dafür Förderung erwarten (bspw. im Rahmen des europäischen *Just Transition Funds* (JTF)).

In der Zeitzer Stadtverwaltung ist man ebenfalls froh darüber, den Zekiwa-Fabrikkomplex noch nicht verkauft zu haben, schließlich stünden durch die Fördergelder im Zuge des Strukturwandels nun ganz neue Gestaltungsmöglichkeiten zur Verfügung (I1: 7f.). Ähnlich wie bei der Förderung zur Stadtsanierung seien jedoch nur die Privateigentümer:innen förderfähig. Dass die staatlichen Förderregime primär privates Eigentum fördern und alternative Formen weniger bis gar nicht berücksichtigen würden, unterstreicht auch die finanziellen Schwierigkeiten und der damit einhergehende Mangel an Verfügungs- und Gestaltungskompetenz des Vereins auf Kloster Posa. Sicher habe der Verein durch die lange Laufzeit des Pachtvertrages eine wichtige Planungssicherheit, doch die fehlende Antragskompetenz für Fördermittel zum Ausbau der Anlage (Stadt ist Eigentümerin) hätten stets zu einem strukturellen Hindernis und Verwerfungen zwischen der Stadt und dem Verein geführt, berichtet das Vereinsmitglied. Deshalb seien die aktuellen Aushandlungen, um eine neue Eigentumsstruktur auf Kloster Posa auch zu begrüßen (I3: 16ff.).

Im Gespräch mit den unterschiedlichen Akteur:innen fällt in Bezug auf die Zukunftsgestaltung eine wichtige Komponente stets in den Blick: Zeitlichkeit.

Spricht man die Menschen auf ihre Projekte und Vorhaben an, zeigen sich erhebliche Diskrepanzen hinsichtlich der angestrebten Zeithorizonte. Demnach lassen sich zwei Gruppen herauskristallisieren: die Eigentümer:innen/Entscheidungsträger:innen und Nicht-Eigentümer:innen/zivile Akteur:innen. Geht es um den Aushandlungsprozess in Pödelwitz lassen das Bergbauunternehmen sowie die Stadtverwaltung Aussagen hinsichtlich konkreter Zeitpläne offen:

*„Das muss man jetzt ein Stück weit abwarten“ (I10: (Stadtrat) 113). „Das ist noch zu früh, soweit sind wir noch gar nicht“ (I12 (MIBRAG): 161)*

Für die Pödelwitzer Bewohner:innen und die Vereinsmitglieder gehe das zu langsam. Man dürfe den Häusern nicht beim Verfall zu schauen und sei zeitnah daran interessiert, dass aus dem Geisterdorf ein lebenswertes, bewohntes Dorf werde (I7: 4f. & 158). Deshalb ergreife man schon jetzt aktive Maßnahmen zur Dorfneugestaltung. Zudem gelte zu bedenken, dass sich die Bemühungen des Vereins und ebenso der bisherige Widerstand ausschließlich durch ehrenamtliche Strukturen trage, sodass die wachsende Ungewissheit bzgl. der Eigentumsfrage auch einen stetigen Einfluss auf die Durchhaltekraft der involvierten Akteur:innen sowie die langfristigen Anstrengungen habe, schildert eines der Vereinsmitglieder (I7: 141).

In Zeitz wünschen sich die Gesprächspartner:innen ebenso eine zeitnahe Lösung der Konflikte mit den innerstädtischen Immobilien. Zu lange habe man sich schon mit den Prozessen beschäftigt, gibt der Stadtrat zu bedenken. Doch die Eigentümer hielten rechtlich dagegen und wehrten sich mit allen Mitteln, den Aufforderungen der Stadt nachzukommen (I2: 18ff.).

Eigentum verleiht Entscheidungs- und Gestaltungsmacht, daran haben auch die Befragten keinen Zweifel. Vielmehr zeigt sich, dass die befragten Eigentümer:innen sich ihrer gesellschaftlichen Position wohl bewusst sind und ihre Privilegien, die ihnen das Eigentum verleiht, gewinnbringend, insbesondere mit Blick auf die Zukunft, ausspielen. Die implizierte soziale Macht wird dabei ebenso berücksichtigt, wenngleich die Betroffenen in unterschiedlicher Weise involviert und/oder entschädigt werden. Zudem verleiht (Privat)Eigentum eine Vetomacht, die vor allem die Zeitzer Stadtverwaltung bei der Umsetzung des integrierten Stadtentwicklungskonzepts zu spüren bekommt.

### 5.1.3. Erfahrungswissen, Wissensdefizite und Wissenstransfer

In Verbindung mit Eigentum lassen sich aus den Gesprächen drei Kategorien von Wissen und dessen Transfer herausarbeiten. 1) Erfahrungswissen und Verhandlungskompetenz, 2) Lokales Wissen und Verbundenheit sowie 3) Wissensdefizite und Wissenstransfer. Diese sollen im Folgenden differenziert erläutert werden.

#### 1) Erfahrungswissen und Verhandlungskompetenz

*„Ich sage auch, wir machen nicht jetzt Kohleausstieg, sondern wir machen Kohleausstieg in der Region seit 1990“ (I9 (Planungsverband): 3f.).*

Mit Blick auf die historisch ausgetragenen Aushandlungen um (Wohn)Eigentum im Zuge der Braunkohlegewinnung im Südraum von Leipzig lässt sich eine gewisse Tradition, vielmehr ein Erfahrungsschatz erkennen, der die involvierten Akteur:innen bis heute begleitet und sie

affektiv prägt(e).<sup>20</sup> Wie das einleitende Zitat des Regionalplaners bereits verdeutlicht hat, geht mit der zeitlichen Entwicklung eine gewisse individuelle Spezialisierung einher, die Erfahrungswissen zu einer Arbeitskompetenz formt, die die Menschen zu Expert:innen in thematisch ähnlichen Sachverhalten befähigt. Ob in der Kommunal- oder Unternehmensverwaltung, überall finden sich Menschen, die über ihre Berufserfahrungen wichtige Kompetenzen für Verhandlungen von (Wohn)Eigentum gewinnen konnten und auf diese im täglichen Betrieb zurückgreifen.

*„Ich persönlich weiß es. Ich habe jetzt so viele Erfahrungen gemacht in meinem, ich mache seit der Wende Förderung und ich habe so viel Erfahrung gemacht und ich weiß, was ich fragen muss, um schnell rauszubekommen, wie ernst oder wie hohl es ist“ (I1: 29f.).*

Demnach fände die Zeitzer Verwaltungsangestellte innerhalb eines Gesprächs heraus, welche Investor:innen sich längerfristig in der Stadt und an deren Entwicklung beteiligen und welche den kurzfristigen Profit durch Immobilienspekulation suchen würden. Diese Kompetenz sei nicht erlernbar, sondern beruhe auf jahrelanger Erfahrung aus verschiedenen Bereichen der Stadt-, Regional- und Wirtschaftsförderung – „aber es ist wirklich ein Gespür“ (ebd.: 36ff.). Davon wissen auch die beiden Mitarbeiterinnen des Braunkohleunternehmens zu berichten:

*„Also man muss das auch erkennen. Wer sitzt mir da gegenüber? Nie drohen. Ich habe immer so eine Berufsweisheit für solche Fragen, die hat sich bewährt“ (I12: 92).*

Für die Aushandlungen von Eigentumsflächen für die anstehende Braunkohleförderung seien die Mitarbeiterinnen stets bemüht gewesen im *Guten* mit den Verhandlungspartner:innen auseinander zu gehen, schließlich gingen die Umsiedlungen und Devastierungen der Dörfer auch ins Persönliche (ebd.: 23) und gute Nachbarschaft sei für den täglichen Betrieb unabdingbar, denn „auf Konfrontation sich durchzusetzen zu wollen, da hat man vielleicht einen Erfolg, aber alles was danach kommt ist umso schwerer“ (I13: 95).

Weiteres Erfahrungswissen könnte auch im Aushandlungsprozess um die Eigentumsstrukturen in Pödelwitz von Relevanz sein, schließlich war einer Gruppe von Bewohner:innen des Dorfes Dreiskau-Muckern, ebenfalls im Südraum von Leipzig gelegen, laut der Zeitzer Verwaltungsangestellten in ähnlicher Weise eine Dorfrrettung bereits Anfang der 1990er Jahre gelungen (Berkner et al., 2003). Der Regionalplaner fasst dazu zusammen:

*„Das ist ein großer Vorteil, den wir haben gegenüber den Akteuren im Rheinischen Braunkohlenrevier, wo es genau solche Fragen auch gibt. Dass wir solche Erfahrungen nach 1990 schon einmal hatten. Das ist das Beispiel Dreiskau-Muckern. Völlig vergleichbare Situation, 30 Leute von 500 noch da und jetzt kommt die Frage Eigentum“ (I9: 40f.).*

Demnach gäbe es eine Art Blaupause, die im Aushandlungsprozess um das Eigentum in Pödelwitz Verwendung finden könne (ebd.: 43).

---

<sup>20</sup> Affektive, emotionale Verbundenheit tritt häufig im Kontext von Industriearbeit auf. Besonders die (post)fordistischen Arbeitsweisen haben sich in die Körper affektiv eingeschrieben und prägen ganze Generationen (Muehlebach & Shoshan 2012: 333).

Doch die heutigen Bedingungen seien deutlich komplexer als vor 30 Jahren und die Verhandlungskultur eine andere, folgert die Zeitzer Verwaltungsangestellte (vgl. I1).

Das heutige Verhandlungsgeschehen des Bergbauunternehmens hängt(e) neben dem individuellen Erfahrungswissen auch von einem lokalen Wissen der Mitarbeiterinnen ab, das die Verbundenheit zur Region und den Menschen vor Ort unterstreicht.

## 2) Lokales Wissen und Verbundenheit

Das lokale Wissen erscheint bei den Aushandlungsprozessen von (Wohn)Eigentum eine tragende Rolle einzunehmen, da es neben einem überdurchschnittlichen Kenntnisstand der Region, insbesondere auch durch persönliche Kontakte und Netzwerke situiert wird und damit maßgeblich Legitimation und Akzeptanz hervorruft. Während ein großer Teil der Vereinsmitglieder in Pödelwitz und auf Kloster Posa überregional zugezogen bzw. wohnhaft ist, stammen die befragten Personen aus der Verwaltung, Kommunalpolitik und dem Bergbauunternehmen aus der Region. Zudem verfügen sie aufgrund ihres Alters damit nicht nur über ein ausgeprägtes Erfahrungswissen, das sich aus dem Strukturbruch und der regionalen Transformation nach 1989 konstituiert hat, sondern greifen auch auf ein umfangreiches Netzwerk aus lokalen Akteur:innen zurück.

„[D]ie unheimlich starke Vernetzung nach außen“ (I12: 27) gilt als grundlegende Maßgabe für die Flächenakquise des Bergbauunternehmens. Darüber hinaus sei es eine Voraussetzung der Umsiedlungen gewesen (ebd.: 23). Die Mitarbeiterinnen bezeichnen sich selbst als „echtes Braunkohlekind“ und „Lokalmatadorin“ (I12; I13: 9ff.), was die starke Verbundenheit und Identifikation zur Region und in die Bergbaubranche nochmals verdeutlicht.

Die ehemalige Anwohnerin und Vereinsmitglied aus Pödelwitz sei erst durch die Präsenz der Klimabewegung und die Klimacamps auf das Thema aufmerksam geworden und hätte ab da an ihre Verbundenheit und ihr Engagement im Ort verstärkt. Durch die starke Meinungsverschiedenheit bzgl. der freiwillig geforderten Umsiedlung habe sie wenig Kontakte zu ehemaligen Einwohner:innen, da man mit Unverständnis und im Streit auseinander gegangen sei, bzw. die Umsiedlung einen Keil zwischen die beiden Interessensgruppen getrieben habe. Ihr lokales Wissen und das ihrer Familie sei jedoch im Prozess um Pödelwitz wichtig, um sich bei den „richtigen Menschen“ Gehör zu verschaffen und auf die Situation angemessen hinweisen zu können.

Mit diesem Erfahrungs- und Lokalwissen geht ebenfalls eine gewisse Verantwortung einher, die sich den Interviews nach vor allem auf eine gute Nachbarschaft (Bergbauunternehmen) und gemeinwohlorientierte Vertragswerke und Aushandlungen zu Kommunaleigentum (Kommunalverwaltung) äußert. Demnach stünden die Kommunen in der Pflicht dafür Sorge zu tragen, dass beim Verkauf von kommunalen Flächen und deren anschließender Entwicklung eine spekulative Weiterveräußerung verhindert, bzw. eine fristgemäße Bebauung eingehalten würden (I1 (Stadtverwaltung): 116; I2 (Stadtrat): 89ff.).

Im Wissen um den hohen Wert der fruchtbaren, landwirtschaftlichen Flächen, die dem Bergbau zum Opfer gefallen sind, bemüht(e) sich die MIBRAG um gute Nachbarschaft mit den

landwirtschaftlichen Betrieben. Das bedeute neben dem Dank, den das Bergbauunternehmen an die Betriebe ausspreche, brauch(t)e es entsprechende Entschädigungen, die im späteren Verlauf der Auswertung noch einmal im Detail besprochen werden sollen. Eine gute Nachbarschaft stütze sich demnach auch auf den ständigen Kontakt mit den Menschen vor Ort. So habe man verschiedene Strukturen, wie bspw. Bürgerkontaktgruppen, die sich mit den Problemen und Verbesserungsvorschlägen der Anwohner:innen auf persönlicher Ebene beschäftigen würden (I13: 41f.).

*„Wir sind natürlich noch in Pödelwitz unterwegs. Weil ganz einfach Eigentum verpflichtet. Und es sind in jedem Fall, egal wer noch dort wohnt, Nachbarn“ (I12: 146f.).*

### 3) Wissensdefizite – und -transfer

In zahlreichen Interviews werden neben lokalen und historischen Wissensbeständen auch *Wissensdefizite* in Bezug auf Eigentum, Eigentumsformen und deren Aushandlung sowie treuhändischen Verwaltung deutlich, die zum einen auf die (hegemoniale) (Privat)Eigentumslogik und zum anderen auf fehlende Kompetenzen hinsichtlich effektiver Alternativen zurückzuführen sind. Zwar können die Defizite bei allen befragten Akteur:innengruppen nachgewiesen werden, jedoch schwanken diese je nach Gesprächspartner:in in ihrer Qualität und Quantität. In den Aushandlungsprozessen führt der Mangel an Expert:innenwissen zu Wissensdiskrepanzen zwischen den Akteur:innen, was sich wiederum in Machtasymmetrien und Pfadabhängigkeiten widerspiegelt.

Nach den Aussagen der Berater:innen zu urteilen, hätten insbesondere die Kommunen in ihrer Exekutive als auch Legislative „große Defizite in der Kompetenz eigentumsrechtlicher Fragen“ (I4: 75). Demnach seien die kommunalen Verwaltungen oftmals nicht in der Lage, den Stadtverordneten die Verdeutlichung der Problematik hinsichtlich der städtischen Eigentumsverhältnisse angemessen mitzuteilen und damit die Notwendigkeit des Handelns aufzuzeigen (ebd.: 76f.). Das liege zwar maßgeblich an der hohen Verschuldung der ohnehin gebeutelten Kommunen des Mitteldeutschen Reviers und der damit auferlegten Sparmaßnahmen durch die externe Kontrolle der Kommunalaufsicht, dennoch hätte, besonders in Zeitz und anderen Kommunen in der Region, eine angemessene Vorbereitung auf die - bedingt durch die politisch beschlossene Energiewende – perspektivischen Fördervolumen nicht stattgefunden (ebd.: 90ff.). Damit habe man den Anspruch im Wesentlichen unterschätzt, welche Ressourcen und Souveränität über städtisches Eigentum es für eine zielgerichtete Aufwertung im zukunftsweisenden Sinne gebraucht hätte (ebd.). Für Zeitz bedeute das in der Praxis, dass die Stadt ihr Vorkaufsrecht für wichtige Immobilien und Flächen für die notwendige Stadtentwicklung in den letzten Jahren vielfach verspielt habe. Zusammenfassend beschreibt es der Berater so:

*„[...] ergo, auch da Jahrzehnte lang Leute in der Verwaltung gearbeitet haben, Fördermittel zu akquirieren für den Rückbau von Plattenbauquartieren, sich aber nicht darauf spezialisiert haben, was mache ich eigentlich, wenn ich jetzt wirtschaftlich arbeiten muss, wie ein Unternehmen. Mir*

*Geld leihen muss, vorhalte, mir Flächen schaffen muss, auch strategisch überlegen muss, dass wenn das Wachstum kommt, wirklich nur steuern kann, wenn ich Eigentümerin bin“ (I4: 140ff.).*

Für die zivilgesellschaftlichen Institutionen, wie den Vereinen auf Kloster Posa und in Pödelwitz können ähnliche eigentumsrechtliche Wissensdefizite konstatiert werden. Beide Institutionen sind sich dieser Defizite sehr wohl bewusst, doch bisher fehle es an zeitlichen Kapazitäten und finanziellen Mitteln sich in diesem Bereich weiterzubilden sowie professionelle Beratung in Anspruch zu nehmen (I7: 81ff.; I3: 74). Dabei würden diese Schritte den Gruppen helfen, eine einheitliche Linie zu finden, reflektiert der Vereinsvorstand auf Kloster Posa (I3: 72f.).

Hinsichtlich des Wissenstransfers besteht auch für die Kommunen Handlungsbedarf. Diese ließen sich zwar oftmals bereits diesbezüglich von professionellen Beratungsfirmen coachen, doch

*„das führt manchmal dazu, dass die Städte erst recht ihre Arbeit extern machen lassen und damit die Kompetenz auch gar nicht erlangt. Kompetenz ist fast schon zu viel gesagt - das Bewusstsein gar nicht da ist“ (I4 (Beratung): 138)*

Deshalb sollte es generell innerhalb der staatlichen Förderprogramme auch Gelder für den Aufbau und den Transfer von eigentumsrechtlichem Knowhow geben (ebd.: 149). Für gemeinnützige Vereine gelte dasselbe Prinzip, durch breiteres Angebot rechtlicher Beratung und Weiterbildung den Vereinsvorständen das nötige Rechtswissen zu vermitteln. Doch dafür würden häufig die notwendigen finanziellen Mittel erst durch erfolgreiche Projektanträge vorhanden sein (I7: 81f.).

Aus den Gesprächen lassen sich deutliche Diskrepanzen hinsichtlich der Ausstattung von Erfahrungs- und Lokalwissen herausarbeiten, die in den Aushandlungsprozessen um Eigentum eine maßgebliche Rolle einnehmen. Dabei scheinen Verhandlungsgeschick, lokale Netzwerke, gute Ortskenntnisse sowie emotionale, berufliche und private Kontakte und Überschneidungen zentrale Ressourcen zu sein. Auf kommunaler und zivilgesellschaftlicher Seite sind große Wissensdefizite bzgl. alternativer Eigentumsformen und deren Artikulation und Sicherung zu erkennen, weshalb hier ein Ausbau des Wissenstransfers notwendig erscheint.

#### 5.1.4. Legitimation und Akzeptanz

Wer ist legitimiert über Eigentum zu entscheiden und zu walten? Wer darf darüber mitreden und wenn ja, welche Akzeptanz erfährt diese Firma, Gruppe oder Einzelperson im Ort bzw. der Region?

Diese Fragen lassen sich nicht nur gesellschaftskritisch vor dem theoretischen Rahmen dieser Arbeit diskutieren (siehe Kap. 2.1), sie bilden vielmehr grundlegende Überlegungen und Argumentationen der im Untersuchungsraum befragten Menschen ab. Dabei lassen sich anhand der Interviews auffällige Kontrastierungen in Bezug auf Legitimation und Akzeptanz erkennen, die wie folgt differenziert werden können.

Die Frage nach dem *Wer ist legitimiert mitzureden?* lässt sich durch das – im Grundgesetz geschützte – (Privat)Eigentum in den Gesprächen mit den Verwaltungsangehörigen, Unternehmensmitarbeitenden und dem Regionalplaner deutlich als *rechtliche Legitimation* erklären.

*„Bei allem Respekt was die Akteure vor Ort in Pödelwitz machen, mit Verein und sonst was. Es ist nicht ihr Eigentum und sie haben kein Mandat dafür, das in dieser Weise zu machen. (I9 (Planungsverband): 54f.).*

Auch der Groitzscher Stadtverordnete unterstreicht dieses fehlende rechtliche Mandat und weist darauf hin, dass im Aushandlungsprozess um Pödelwitz zuallererst auf die Eigentumsverhältnisse geschaut werden muss (I10: 118). Für die Zeitzer Verwaltungsmitarbeiterin gelte ebenfalls als Grundvoraussetzung für ein Mitspracherecht, dass man Eigentümer:in sei.

Geht es um die rechtliche Legitimation der Veräußerung des Häuserbestandes der MIBRAG in Pödelwitz äußert der Regionalplaner Bedenken. Es stünde zwar in der eigentumsbedingten Freiheit des Bergbauunternehmens die Immobilien nach den privatwirtschaftlichen Kräften des Marktes frei zu verkaufen, „aber dann werden sie eben eine Situation haben, sagen wir mal, wo es schwerer fallen wird, ein ganzheitliches Konzept umzusetzen“ (I9: 102). Er würde dies nicht befürworten. Da aus Sicht der Pödelwitzer Vereinsmitglieder die einstige Grundlage der privatwirtschaftlichen Transaktionen im Zuge der Umsiedlung – nämlich die Abaggerung des Dorfes – keinen Bestand hätte, stellt sich für sie im Ort die Frage, inwieweit das Braunkohleunternehmen frei über die Immobilien verfügen dürfe. Das gleiche gelte aus ihrer Sicht auch für Flächen, die bergbaulich beansprucht wurden und nun im Zuge der Energiewende – im Eigentum der MIBRAG verbleibend – für die Installation von Windkraftanlagen verwendet würden, ohne dabei die umliegenden Gemeinden an der Wertschöpfung zu beteiligen bzw. in öffentlich-rechtliche Institutionen überführt zu werden, kritisiert ein Vereinsmitglied aus Pödelwitz (I8: 58).

Das Bergbauunternehmen sehe sich rechtlich legitimiert:

*„Die Flächen sind im Eigentum, die müssen erkannt werden, für welche Nutzung da die Eignung vorhanden ist“ (I12: 99).*

Schließlich wolle man „in irgendeiner Form weiter am Markt dabei sein“ (ebd. 100) und da sei das Thema erneuerbare Energien ein wichtiger Schlüssel, fasst die Mitarbeiterin zusammen.

Eine weitere Form der Legitimation über Mitentscheidung und Gestaltung lässt sich im Gespräch mit dem Stadtverordneten aus Groitzsch als politische Legitimation deuten. Er verweist auf sein politisches Mandat. Demzufolge liege die Rechtsvertretung des Ortes Pödelwitz bei der Stadt Groitzsch und sei somit Anliegen des Stadtrats.

*„Dort laufen die Fäden zusammen und dort werden die Entscheidungen getroffen“ (I10: 114).*

Eine *bürgerschaftliche Legitimation* zur zivilgesellschaftlichen Teilhabe an den Aushandlungsprozessen scheint eng mit der Frage gekoppelt, wer als Bürger:innen des Ortes gelten darf und wer nicht. Geht es nach dem Groitzscher Stadtverordneten, müsse man

aufpassen, „dass Bürger nicht gleich Bürger [ist]“ (I10: 125). Demnach ginge eine Differenzierung und ein bürgerliches Mandat unmittelbar mit dem wahrhaftigen Anwohner:innenstatus einher. Diese Unterscheidung sei notwendig, um sich nicht von Dritten „von außen irgendetwas aufoktroyieren [zu lassen]“ (ebd. 127). Diese Ansicht teilt auch der Regionalplaner und ergänzt:

*„Und jemand der dort hinzieht und am Wochenende da mal Gemüse anbaut oder irgendwas macht, wird deshalb auch noch kein Pödelwitzer. Also es geht wirklich darum, und das ist schwierig, eine neue Dorfgemeinschaft zu entwickeln, [...]“ (I9: 57).*

Dennoch fordere er, dass die Einwohner:innen verantwortlich „Gestaltungsspielräume und Mitwirkungsrechte haben“ (ebd.: 59f.). Denn es gehe im Wesentlichen auch um die Belange und Visionen der Pödelwitzer:innen, aber eben der „echten“, zu denen er auch die ehemaligen Bewohner:innen zählen würde (ebd.: 56f.).

Den Mitgliedern des neuen Pödelwitzer Bürgervereins sind diese verschiedenen Legitimationsansätze bekannt, schließlich versuche man sich seit Jahren als legitimierte Akteur:innengruppe zu positionieren. Ein wichtiger Schritt dahingehend sei die Gründung des Vereins gewesen, um als juristische Person ernst genommen zu werden, erläutert ein Mitglied (I7: 159). Folglich fehle es an sozialer Akzeptanz, was auch die Haupthürde im Aushandlungsprozess darstelle, nämlich als Verein gegenüber dem Bergbauunternehmen und dem Stadtrat eine grundlegende Verhandlungskompetenz zugeschrieben zu bekommen. Der Groitzscher Bürgermeister hätte anfangs gar nicht mit den aktiven Menschen in Pödelwitz sprechen wollen, berichtet ein Vereinsmitglied und ehemalige Bewohnerin (B1: 1).

Auf einer Stadtratssitzung in Groitzsch Anfang November 2021 schien sich dieser Mangel an *sozialer Akzeptanz* gegenüber den Akteur:innen aus Pödelwitz zu verdeutlichen. Der Verein war, nach eigenen Aussagen, bis dahin mehrfach eingeladen worden und hätte nur - durch wiederholendes insistieren - zur Vorstellung seines Dorfentwicklungskonzeptes der Stadtratssitzung beiwohnen dürfen. Man würde die Ideen des Vereins nur „anhören und aufnehmen“, anschließende Fragen und eine Diskussion seien nicht vorgesehen, verließ der Oberbürgermeister zu Beginn verlauten (B2: 1). Der Eindruck des grundsätzlichen Vorbehalts und Ablehnung gegenüber dem Verein und seiner Arbeit verstärkte sich durch eine weitere Bemerkung eines Stadtrats, der sich erschrocken zeigte, von den fortgeschrittenen Aktivitäten und dem Engagement des Vereins vor Ort zu hören. Schließlich obliege die absolute Planungshoheit dem Stadtrat in Groitzsch, argumentierte der Mann (B2: 2).

Ähnliche Vorbehalte und kritische Stimmen lassen sich auch im Prozess um das Kloster Posa vernehmen. Zahlreiche Verwaltungsangestellte und Stadträte würden die dortigen Entwicklungen mit Argwohn und Skepsis betrachten, welche sich in Form von bürokratischen Blockadehaltungen und internem Unmut äußern würde, geben das Vereinsmitglied und ein Stadtrat zu bedenken (I2: 138ff.; I3). Sicher ginge auch der Anspruch der Vereinsmitglieder auf Posa dahin, sich in der Stadt zu engagieren und soziale Akzeptanz zu erfahren. Doch man sei sich im Verein auch bewusst, dass das „alles irgendwie Expats [sind], die nicht von hier aus der Gegend kommen“ (I3: 16f.) und zudem einen anderen sozialen Hintergrund und damit einhergehend andere alltägliche Praktiken in die Stadt sowie auf das Gelände brächten (ebd.).

Kunst und Kultur sowie das Kreativgewerbe, berichten auch andere Gesprächspartner in Zeitz, wären bisher vielfach nur belächelt worden, sowohl in der Bevölkerung als auch im Stadtrat (I2: 76; I11). Der Mangel an sozialer Akzeptanz der – oft jungen – Kreativ- und Kulturschaffenden in der Region untermauert die symptomatische Entkopplung der politisch engagierten, häufig urbanen elitären Zugezogenen von der lokalen, alteingesessenen Bevölkerung (diese ist z.T. auch engagiert, jedoch in anderen Bereichen wie bspw. der Freiwilligen Feuerwehr oder Sport- und Traditionsvereinen) sowie den gewählten politischen Vertreter:innen.

Die MIBRAG besitzt über ihr langjähriges Wirken als wichtigster Wirtschaftsakteur eine basale, gesellschaftliche Stellung in der Region, wenngleich eine Diskrepanz in der Wahrnehmung des Unternehmens existiere, die je nach Entfernung vom Unternehmensstandort von positiv (lokal) bis eher negativ (national) schwanken würde, erläutert die Mitarbeiterin. Vor Ort sehe man sich als guter Nachbar, die positive soziale Akzeptanz habe auch mit den finanziellen und eigentumsrechtlichen Entschädigungsleistungen der umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe zu tun. So habe man einzelnen Betrieben das Eigentum an rekultivierten Kippenflächen verschafft, erläutert die Unternehmensmitarbeiterin:

*„Und das hat so einen hohen Wert für die Landwirte, weil den Quadratmeter gibt es nur einmal, da haben wir große Akzeptanz damit geschaffen. Für all das was uns jetzt noch im Tagebau Peres bevorsteht, ist jetzt damit abgegolten“ (I12: 51f.).*

Ohnehin habe das unternehmerische Engagement in den umliegenden Gemeinden für Akzeptanz gesorgt. Zudem sei grundlegend durch die vielen lokal ansässigen Mitarbeiter:innen ein starker gesellschaftlicher Rückhalt gegeben (ebd.).

Es zeigt sich also: die Frage der Legitimation und Akzeptanz ist in den fortschreitenden Entwicklungen des Strukturwandels relevanter denn je. Neue Wirtschaftszweige, wie bspw. die Kreativbranche, aber auch Kunst- und Kulturinstitutionen werben vermehrt für gesellschaftliche Anerkennung, während die enge, affektive Verbundenheit der lokalen Bevölkerung zur Industrie ungebrochen erscheint. Entsprechend erschwert dies die Verhandlungsposition der zivilgesellschaftlichen Gruppen.

## 5.2. Kommunikation und Sprache der (Ohn)Macht

Die Aushandlungen um Eigentum erfordern in erster Linie sehr viel Kommunikation. Dabei berichten die involvierten Akteur:innen von verschiedenen Kompetenzen, die sie benötigen und die sich über eine gewisse Sprache und Vokabular bis hin zur Überwindung von strukturellen und hierarchischen Kommunikationshürden auszeichnen würden. Im Folgenden liegt der Fokus auf den kommunikativen Aspekten der Aushandlungen, deren Organisation innerhalb und außerhalb der Akteur:innengruppen sowie deren Aspiration. Dabei gilt es vor dem Hintergrund der theoretischen Rahmung Eigentum als Sprache der (Rechts-)Macht (Schuppert, 2019) zu verstehen und die damit verbundenen Hierarchien nachzuzeichnen.

Der gesellschaftliche Diskurs um Pödelwitz steht nicht erst seit der offiziellen Bekanntgabe des Bergbauunternehmens Ende Januar 2021 zum Erhalt des Dorfes unter Spannung. Die zahlreichen Jahre des stetigen Ringens um die Umsiedlung und den Erhalt haben besonders den Umgangston verändert, berichten Anwohner:innen. Der kontinuierliche Widerstand einiger weniger Bürger:innen und Aktivist:innen habe die Kooperation mit dem Bergbauunternehmen nicht leichter gemacht. Im Gegenteil, die Gespräche seien sogar gänzlich zum Erliegen gekommen (I8: 136f.). Geht es nach den Mitarbeiterinnen der MIBRAG hätte man sich seitens des Unternehmens um eine stetige und gute Nachbarschaft bemüht, schließlich sei man ja noch aktiv vor Ort und wolle auf „Augenhöhe mit den Leuten sprechen“ (I13: 96).

Diese erste Gegenüberstellung soll verdeutlichen, dass im Laufe der Gespräche hörbare unterschiedliche Wahrnehmungen hinsichtlich der Kommunikation im gegenwärtigen Prozess vorhanden sind, die bedingt durch die bereits vorgebrachten Argumente hinsichtlich der Legitimation und Akzeptanz der einzelnen Befragten sich in einer Sprache der Entmachtung und einer Sprache der Ohnmacht niederzuschlagen scheinen.

### **Sprache der Ohnmacht:**

Trotz der Bemühungen der Bürgervereinsmitglieder, alle Anwohner:innen von Pödelwitz an den Gestaltungs- und Zukunftsplänen zu beteiligen und das daraus entstandene Konzeptpapier dem Stadtrat und Oberbürgermeister vorzustellen, ringt der Verein um offizielle Termine und Anerkennung.

*„Wir wurden jetzt leider in den letzten Monaten immer etwas vertröstet, wegen Pandemie oder weil andere Dinge gerade wichtiger sind. Und genau das, ist halt so ein Punkt“ (I8 (Verein, Anwohnerin): 113).*

Es sei mit eine der größten Hürden gewesen, im aktuellen Prozess mit der Stadt zusammenzukommen und sich auszutauschen, beklagen die Vereinsmitglieder (ebd.). Zwar hätte man die Kompetenz und den Mut auf die Stadtdelegierten zuzugehen, nichtsdestotrotz scheitere man an den Hierarchien (ebd.: 54f.). Ein erster Versuch beim Braunkohleunternehmen sei ebenso gescheitert und so würde man ungewollt in eine Position des Abwartens und Insistierens

gedrängt.<sup>21</sup> Eine weitere Herausforderung ginge von der Reichweite ihres eigenen Handelns aus. Viele Menschen aus der Umgebung würden den Verein noch nicht kennen und um die Menschen wirklich erreichen zu können, müsse man auch an der vereinseigenen Sprache arbeiten, führt das Vereinsmitglied aus (ebd.: 104f.). „Wir haben auch schon angefangen ein Glossar anzufertigen, so sprechen wir in dem und dem Kontext und so sprechen wir mit den regionalen Akteuren, damit wir halt nicht uns alles verscherzen, mit der Sprache, die wir vielleicht gewöhnt sind“ (I7: 129f.). Ein weiteres Hemmnis in der anstehenden Kommunikation mit dem Bergbauunternehmen ginge mit der Angst vor der Enttäuschung einher, dass das gesamte Engagement des Vereins ohne politischen Rückhalt in der Stadt aufgrund eines einfachen „Neins“ des Bergbaukonzerns zu Nichte gemacht werden könnte, gibt das Vereinsmitglied zu verstehen (ebd. 88f.).

Mit Blick auf die bereits skizzierte Szene der Stadtratssitzung in Groitzsch Anfang November 2021 macht sich die Unsicherheit der Vereinsmitglieder bei ihrer Konzeptvorstellung ebenso deutlich. Der – teils abgelesene – Vortrag und das unsichere Auftreten können als Resultat eines prägenden Prozesses der Machtlosigkeit gedeutet werden (B2, 1f.).

Dabei gehe es laut dem Vereinsmitglied dem Verein doch vor allem um eines: soziale Akzeptanz. Diese suche man auch über die kommunalen Grenzen hinweg. Neben der Mitgliedschaft in zahlreichen überregionalen Bündnissen und Netzwerken versuche der Verein auch in Kontakt mit Abgeordneten aus dem sächsischen Landtag zu treten, um für sich Aufmerksamkeit und Unterstützung zu erhalten (I7: 88f.).

Im Kontext des globalen Extraktivismus<sup>22</sup> und den damit einhergehenden „struggles over culture, locality and territory“ (Dietz & Engels, 2018) der involvierten Akteur:innen lassen sich die Handlungsmuster des Vereins in Pödelwitz, verbunden mit der bestehenden Machtasymmetrie mit Hilfe der geographischen Konzepte von *Place*<sup>23</sup> und *Scale*<sup>24</sup> in den globalen Diskurs einordnen. Dazu fassen Dietz & Engels (2018) zusammen:

*„Local opponents and social movements, because of the relative lack of influence at the local scale, frequently apply multiscale strategies in order to make their claims heard at the national and or global scale in order to stop or halt the expansion of mining projects, and to claim human and participation rights and or territorial control“ (ebd.: 115).*

---

<sup>21</sup> Ein erstes Gespräch im Sinne eines Rundtisches fand erst nach Fertigstellung dieser Arbeit im Oktober 2022 statt.

<sup>22</sup> „Extractivism is a mindset and a pattern of resource procurement based on removing as much material as possible for as much profit as possible“ (Willow, 2018: 2).

<sup>23</sup> Das Konzept *Place* kann als eine Kategorie raumtheoretischer Ansätze verstanden werden, welches zur Sichtbarmachung von Beziehungen zwischen physisch-materiellen Gegenständen und deren sozialen wie kulturellen Bedeutung beiträgt und identitätsstiftende Aspekte von lokaler Verbundenheit hervorhebt. Zudem gilt es dadurch Landnutzungskonflikte im Kontext von Extraktivismus als „place-based“ anzusehen (Dietz & Engels, 2018: 113).

<sup>24</sup> *Scale* kann als Konzept hierarchischer Ebenen (bspw. lokal, national, international) sowie als spezifische Größe verstanden und zur Analyse von Machtasymmetrien innerhalb sozialer, wirtschaftlicher wie politischer Konflikte angewendet werden (Neumann, 2009: 399).

Nur durch die überregionale Vernetzung erhofft sich der Verein, politischen Rückhalt und damit Unterstützung für ihr Vorhaben zu sichern. Denn vor Ort fehle es – wie bereits in Kapitel 5.1.4 erläutert – an sozialer Akzeptanz und zivilgesellschaftlicher Legitimation.

### **Sprache der Entmachtung – Sprache der (Rechts)Macht:**

Im Gespräch mit dem Stadtverordneten von Groitzsch und den Mitarbeiterinnen des Bergbauunternehmens lassen sich dazu konträr Sicherheit und Bestimmtheit heraushören.

Beide Seiten bekräftigen mehrfach die gute Zusammenarbeit, sodass man sich in Bezug auf Pödelwitz beim weiteren Vorgehen regelmäßig abstimmen würde und sich da auch deutlich als Partner sehe:

*„[...] die Stadt und wir sprechen eine Sprache“ (I12 (MIBRAG): 158.)*

Aufgrund des hohen Eigentumsanteils an der Ortslage Pödelwitz werde sich das Bergbauunternehmen an der Planung „natürlich“ beteiligen, betont die Mitarbeiterin (ebd.: 155). Neben dem bisherigen politischen Mandat für das Bergbauunternehmen zur Gewinnung der Braunkohle habe auch kommunikatives Gespür und Verhandlungsgeschick eine wichtige Rolle bei der Flächenakquise gespielt, betont die Mitarbeiterin:

*„Sie müssen dort im rechten Moment den Richtigen, auf den richtigen Nerv treffen. Weil wir wollen die Flächen erwerben. Das ist mein Auftrag im Unternehmen und den gilt es einfach zu erfüllen. [...] Und man muss sich manchmal ganz weit herunter begeben“ (I12: 86ff.).*

Dabei sei den Verhandlungsführer:innen sehr daran gelegen (gewesen), die Aushandlungen um (Wohn)Eigentum im gemeinsamen Einvernehmen zu regeln (ebd.: 147). Das gelte ebenso für den gegenwärtigen Prozess um Pödelwitz, schließlich sei das Bergbauunternehmen daran interessiert, das Dorf in einen „annehmbaren Zustand zu bringen“ (ebd. 155). Der Bürgerverein in Pödelwitz wird im Gespräch mit der MIBRAG nicht erwähnt. Für die zukünftige wirtschaftliche Verwendung und Verwertung der restlichen unternehmerischen Eigentumsflächen müsse geklärt werden, welche Nutzung bzw. Eignung da vorhanden seien (ebd.: 99). Folglich lassen sich diese Aussagen bzgl. des unternehmerischen Eigentumsrechts nach dem Argument von Loick (2016) als klassisches Herrschaftsrecht interpretieren: „Eigentum autorisiert die Menschen dazu, mit dem rechtmäßig Ihrigen wie kleine Souveräne – daheim bin ich König – zu verfahren. Das Eigentum ist insofern das subjektive Recht par excellence [...]“ (ebd.: 103). Durch den rechtlichen Schutz des (Privat)Eigentums und dessen eindeutige sprachliche Definition lässt sich die Sprache des Eigentums auch als Sprache der (Rechts)Macht deuten (Schuppert, 2019).

Mit Blick auf die Aussagen des Groitzscher Stadtverordneten gelte es zu schauen, was wirklich realistisch für den Ort sei und wie dies zu den zugrundeliegenden Eigentumsstrukturen passen würde (I10: 118).

*„Also Wolkenkuckucksheim funktioniert nicht, das will ich gleich sagen“ (ebd.: 120f.).*

Denn es gäbe zu viele Partner:innen, die da unterschiedliche Interessen hätten (ebd.). Auch innerhalb der Stadtratssitzung Anfang November in Groitzsch zeigt sich die sprachliche Aspiration von Entscheidungshoheit, als der Bürgermeister mit Nachdruck auf den Vortrag des Vereins darauf verweist, dass es sich nur um „Anhören und Aufnehmen“ handele (B2: 1).

Für Zeitz lassen sich ebenfalls Kommunikationshierarchien aufzeigen, diese unterscheiden sich von denen in Pödelwitz jedoch deutlich hinsichtlich ihrer Qualität. Vielmehr würden die Verwaltung und die zivilgesellschaftlichen Vereine nicht dieselbe Sprache sprechen, sodass es in der Kommunikation stets zu Schwierigkeiten und vermehrt auch zu Missverständnissen gekommen sei, die aber durch die Bündelung der Informationen und die Benennung einer konkreten Ansprechperson in der Stadt laut der Verwaltungsangestellten nun behoben werden sollen (I1: 145ff.). Im Verein auf Kloster Posa sei ebenso eine Umstrukturierung geplant, um die Unklarheiten hinsichtlich der Kommunikation nach außen aufzulösen (I3: 50).

Zusammenfassend lassen sich deutliche Machtasymmetrien hinsichtlich der expliziten Entscheidungskompetenz, als auch der impliziten Kommunikation zu den Aushandlungen erkennen. Dabei – so scheint es – prägt Eigentum und Entscheidungskompetenz die Sprache der Macht, die maßgeblich den Diskurs um die Aushandlung in Pödelwitz bestimmt.

### 5.3. Strukturwandel als Chance

Strukturwandel als Chance für die Region – das erhoffen sich nicht nur hochrangige politische Entscheidungsträger:innen auf supranationaler, nationaler und regionaler Ebene, sondern auch zunehmend verschiedenste Akteur:innen im Mitteldeutschen Revier. Einige Gesprächspartner:innen aus dem Leipziger Südraum teilen diese Auffassung, wenngleich sie die Chancen in unterschiedlicher Weise deuten und je nach individueller Ressourcenausstattung, Bildungsstand und sozialer Positionierung nicht für alle gleichermaßen erfahrbar sehen.

Mit Blick auf die gegenwärtigen Eigentumsstrukturen und die laufenden Aushandlungsprozesse um (Wohn)Eigentum zeigen sich besonders die Gesprächspartner:innen aus Zeitz optimistisch. So gelte der Strukturwandel und das damit verbundene Förderregime als Chance für einen Paradigmenwechsel im lokalen Diskurs um den Umgang mit kommunalen Liegenschaften sowie dessen Ausweitung (I2 (Stadtrat): 42f.; I5 (Beratung): 21f.). Zudem ließen sich auf Grundlage der bereits bestehenden Projekte im wachsendem Maße Unternehmen aus der Kreativbranche nach Zeitz locken, die sich durch ihr inhärentes Innovationspotential positiv auf die städtische Entwicklung auswirken und z.T. auch Gebäude in kommunalem Besitz bespielen könnten. Dazu trage auch die Ansiedlung der europäischen Initiative des *New European Bauhaus* bei (I2: 101f.). Diese soll neue Eigentums-, Wohn- und Arbeitsformen mit Aspekten des nachhaltigen Bauens, Gestaltens und Lebens in Verbindung bringen (Bason et al., 2020). Um zusätzlich der Vorstellung des BMWi (heute BMWK) hinsichtlich einer „europäischen Modellregionen für eine Transformation zu einer klimaneutralen Industriegesellschaft“ (BMW i (Hrsg.), 2019) gerecht zu werden, sehen die Zeitzer Akteur:innen großes Potential in der Umsetzung des 2020 beschlossenen Integrierten Stadtentwicklungskonzepts (INSEK), das den innerstädtischen Leerstand sowie einzelne Objekte der Industriekultur zum Zentrum der Entwicklung erklärt (I1 (Stadtverwaltung): 67f.). Auch hätten Kloster Posa und der Kreativort „Alte Nudel“ Zeitz bereits überregional einen guten Ruf verschafft und könnten damit weitere Projekte aus der Kultur- und Kreativbranche und somit auch viele junge Akteur:innen anziehen (I3: 8f; I11: 14f.). Zudem würden die günstigen Pachtbedingungen bspw. auf Kloster Posa auch dazu führen, dass soziale, kulturelle und künstlerische Angebote und Dienstleistungen überhaupt erst realisiert werden könnten und somit Orte wie diese als kreative *Acceleratoren*<sup>25</sup> verstanden werden sollten, führt das Vereinsmitglied auf Kloster Posa aus (I3: 2f.).

Leerstand als Ressource für den Wandel, damit wirbt die Stadt schon seit einigen Jahren, z.T. mit Erfolg:

*„Zeitz sag ich mal, hat natürlich nicht trotz, sondern wegen der Leerstände ist es attraktiv, weil nur wenn genug Leerstände da sind und genug kreative Projekte da reinkommen und das systematisch genutzt wird, dann kann Zeitz halt ein relevanter, interessanter kreativer Ort werden“ (I11 (Investor): 12ff.).*

---

<sup>25</sup> Zu deutsch *Beschleuniger* gelten in der Entrepreneurszene als Orte der Akkumulation von Ressourcen (Human, Wissens- und Finanzkapital) zur Gründung und Entwicklung junger Unternehmen (Cohen, 2013).

Diese Dynamiken zeichnen ein geradezu positives Bild, das jedoch hinsichtlich sicht- und hörbarer Hürden zu bröckeln scheint. Denn zur Umsetzung der gesteckten Stadtentwicklungsziele steht noch immer die ungelöste Frage der Eigentumsstrukturen sowie eine fehlende Einigkeit der Stadtdelegierten im Umgang damit im Raum. Zwar seien individuelle Lösungen für die Grundstücke und die Objekte der Industriekultur in Aussicht (I1: 85ff.), diese hängen jedoch maßgeblich von der Entscheidungsgewalt der Eigentümer:innen ab. Darüber hinaus tragen die bereits in Kap. 5.1 angesprochenen Wissensdefizite sowie die fehlende Kompetenz zur Vermittlung der kommunalen Dringlichkeit eines Umdenkens im Umgang mit Eigentum bei. Die Berater:innen und der Eigentümer des Zeitzer Kreativraums unterstreichen einen weiteren Mangel an staatlicher/kommunaler Kompetenz. Es brauche einen Strukturwandel hinsichtlich der Bewertungspraktiken zur Wirtschaftlichkeit bei der Sanierung von Industrie- und Altbaubestand. Der Eigentümer führt dazu aus:

*„Dann holen sie irgendeinen Standard-Gutachter und gehen mit ihren Standardgedanken daran und dann sagt der Gutachter: Naja, das ist zu wirtschaftlichen Kosten nicht zu sanieren. Wir müssen das abreißen“ (I11: 42) bzw. privaten Investoren überlassen.*

Für die Berater:innen ist dies ein gängiges Problem, schließlich sei es schwierig, den Kommunen, insbesondere den unter Kommunalaufsicht stehenden, den tatsächlichen Wert industriekultureller und stadtgeschichtlicher Objekte monetär vorzurechnen (I6: 129f.). Dabei gehe von diesen Gebäuden vielfach eine kulturelle Qualität aus, „die sich eine Stadt einfach nicht kaufen kann“ (ebd.: 125).

Strukturwandel als Chance, das gilt besonders für die Einwohner:innen und Vereinsmitglieder aus Pödelwitz. Ihnen wäre ein Abweichen von der eigentumsrechtlichen Norm und einer damit einhergehenden Offenheit hinsichtlich gemeinschaftsorientierter Wohn-, Arbeits- und Lebenskonzepte wichtig, um das Dorf als ein Modellort der sozialgerechten Transformation zu entwickeln (I7: 4ff.). Dabei gehe es darum, den Ort – im Sinne des Just Transition-Konzepts<sup>26</sup> – neu zu gestalten und ihn als Raum der Vernetzung sowie des (Wissens)Transfers zu verstehen:

*„Ich denke, dass es immer ein Ort des Widerstandes sein wird, Pödelwitz. Und immer so ein Ort, wo man zusammenkommen kann und so diese zivilgesellschaftliche Teilhabe irgendwie Revue passieren lassen kann und sich so als Vorbild und Beispiel nehmen kann“ (I8 (Verein, Anwohnerin): 170f.).*

Eine langfristige Sicherung der Gebäude- und Dorfsubstanz durch eine öffentlich-rechtliche Träger:innenschaft sowie eine Erhaltungssatzung würden dazu beitragen, den Häuserbestand des Bergbauunternehmens der Spekulation und den Kräften des freien Marktes zu entziehen sowie eine Vielfalt der Wohnformen zu gewährleisten, betont ein Vereinsmitglied (I7: 10f.). Grundsätzlich gehe es dem Verein nicht darum, interessierten Menschen zu privatem Eigentum zu verhelfen (ebd.: 126f.). Wichtiger sei es mit den Bestrebungen soziale Ungleichheit zu

---

<sup>26</sup> Vgl. (Rosemberg, 2010).

bekämpfen und den Menschen Wohnraum zu verschaffen, die auf dem freien Markt sonst Schwierigkeiten hätten.

Doch zur weiteren Umsetzung dieser Visionen fehlt es dem Verein weiterhin an sozialem und politischem Rückhalt in der Region.

Das Bergbauunternehmen und auch andere Flächen- und Immobilieneigentümer:innen sehen den Strukturwandel ebenso als Chance, die gesteigerte Aufmerksamkeit auf die Region und die wachsende Nachfrage für Wohnraum zu nutzen, um trotz vorgezogenen Braunkohleausstieg Profit aus dem Verkauf bzw. der Vermietung ihrer Liegenschaften zu erwirtschaften. Für die MIBRAG bedeutet dies zudem neben der Energiewirtschaft einen neuen Wirtschaftszweig für das Unternehmen zu etablieren, der in Zeiten der Energiewende mit dem Tochterunternehmen Wohnwert Hohenmölsen GmbH unternehmenseigene Flächen überplant, erschließt und vermarktet (I12: 107). Das sei jedoch nur „eine kleine Schiene der Neuausrichtung“ (ebd.). Vielmehr wolle man den Strukturwandel nutzen und – wie bereits in den vorherigen Kapiteln erläutert – den Ausbau der erneuerbaren Energien auf den eigentumsrechtlich gesicherten Tagebauflächen vorantreiben, bekräftigt die Unternehmensmitarbeiterin (ebd. 99ff.).

Eine Förderung des infrastrukturellen Ausbaus in und um Pödelwitz im Zuge des Strukturwandels wünscht sich der Groitzscher Stadtdelegierte. Schließlich sei die Stadt allein nicht in der Lage, die hohen Kosten für die Sanierung der grundlegenden Infrastruktur wie Brückenerneuerung, Kanalisationsausbau usw. zu tragen (I10: 77ff.). Für die zukünftige Dorfgestaltung wäre es ihm wichtig, realistisch zu planen und zu schauen, was die Situation hergebe (ebd.: 123f.)

Zusammenfassend zeigt sich ein heterogenes Bild der individuellen Deutungen zum Strukturwandel als Chance. Dabei divergieren die einzelnen Visionen stark bzw. schließen sich z.T. auch gegenseitig aus. Dies erscheint vor der bereits hervorgebrachten Auswertung der empirischen Ergebnisse (siehe Kap. 5.1 & 5.2) nicht sonderlich verwunderlich, dennoch lässt sich die Dimension der verschiedenen sozialen Konzepte und wirtschaftlichen Bestrebungen verdeutlichen, die mit den Aushandlungen um Eigentum einher gehen.

## 5.4. Entperipherisierung und Kapitalisierung – ein reziprokes Verhältnis?

Der Südraum von Leipzig ist durch multiple Entwicklungen (de)industrieller Phasen und sozioökonomischer sowie demographischer Brüche geprägt, die Erzählungen von einem industriellen Zentrum bis hin zu einer sozioökonomischen Peripherie verbindet. Im Folgenden gilt es, aus den geführten Interviews die Tendenzen einer (Ent)Peripherisierung der Region nachzuzeichnen und die zentralen Faktoren zu beleuchten. Darüber hinaus sollen die aktuellen Dynamiken der Kapitalisierung und Kommodifizierung von (Wohn)Immobilien sowie Gewerbe- und Bauflächen herausgearbeitet und anschließend mit den Entwicklungen einer (Ent)Peripherisierung zusammengebracht werden.

*„Eine attraktive Stadt saugt erst einmal, wie ein Schwamm auf und wenn der Schwamm voll ist, drückt er das Wasser nach außen und gibt es ans Umland zurück [...]. Und das heißt, wenn Leipzig nur attraktiv genug ist, dann kann es nicht lang dauern, bis Zeitz zumindest in den Leipzig Dunstkreis kommt“ (I11 (Investor): 7ff.).*

Mit diesen Worten begründet der Eigentümer eines Zeitzer Kreativraums seine strategische Standortwahl und verweist auf das prosperierende Zentrum, das sukzessiv das ländliche Umland in seiner Entwicklung mitreißen würde. Der sogenannte „Trickle-Down“-Effekt gilt seit den 1930er Jahren in der geographischen Entwicklungsforschung und der Raumplanung als gängiges und vielfach umstrittenes Entwicklungsnarrativ, das bis heute regelmäßig in der internationalen Entwicklungszusammenarbeit als auch in der nationalen Regionalplanung Anwendung findet. Diese Einschätzung lässt sich auch in den Gesprächen mit Zeitzer und Groitzscher Stadtdelegierten wiederfinden, wenngleich auch endogene Faktoren für die zunehmende Attraktivität und den wirtschaftlichen sowie demographischen Aufschwung der Region eine Rolle spielen würden. Demnach sei die Nachfrage nach Bauland und Einfamilienhäusern besonders bei jungen Familien stark angestiegen und da würde man nun neue Wohnbaugebiete ausweisen, schildert der Groitzscher Stadtverordnete (I10: 20f.). Freie Flächen seien vor Ort vorhanden, nur müsse man für die Zukunft Sorge tragen, dass auch die notwendige soziale Infrastruktur, wie der Bau von Kindergärten, Schulen und Krankenhäusern gewährleistet wäre (ebd.).

In Zeitz gilt der Leerstand und Freiraum ebenfalls noch immer als attraktive Ressource, die zwar Menschen anlocke, die sich in der Stadt langfristig ansiedeln würden, jedoch auch zunehmend überregionale, profitorientierte Investor:innen (I2: 46ff.; I1: 30f.).

Doch auch die gute Straßen- und Schienenanbindung nach Leipzig erhöhe die Attraktivität der Region und verstärke dadurch die Nachfrage nach (Wohn)Eigentum, geben die Zeitzer Gesprächspartner:innen wieder (I12: 110; I10: 4f.; I11: 10). Die Folge seien für die Region jedoch „exorbitante Preissteigerungen“ (I10: 7), schildert der Stadtverordnete von Groitzsch, die auch dazu geführt hätten, dass die Kommune immer höhere Erschließungskosten habe. Die Kapitalisierung der (Wohn)Immobilien habe zudem stark zugenommen, da es in Leipzig nun eine kapitalstarke Klientel gäbe, die auch die hohen Preise bedienen könnte, um das Geld in Grund und Boden zu sichern, fasst der Regionalplaner zusammen (I9: 79f.).

Die Stadt Zeitz stellt die Bodenpreissteigerung – im Kontext des anstehenden Strukturwandels – vor große Herausforderungen, da die Verwaltung auf Flächen zur Ausweitung des lokalen Gewerbegebietes zur Ansiedlung von Industrie- und Logistikunternehmen angewiesen sei. Auf dem sogenannten „Radeland“ würden die aktuellen Flächeneigentümer:innen den kommunalen Handlungsdruck ausnutzend die Preise in die Höhe treiben. „Das ist ein Wahnsinn“, kommentiert der Stadtrat (I2: 4f.). Auch die Immobilieneigentümer:innen der innenstädtischen Wohnhäuser würden seiner Ansicht nach den Leerstand ihrer Objekte in Kauf nehmen und auf eine weitere Wertsteigerung spekulieren. Die Auswirkungen dieser Spekulation zeigt der Stadtrat eindrücklich auf einem Spaziergang durch die von Leerstand gezeichnete Zeitzer Innenstadt.

*„Das Wort Investor ist ziemlich verbrannt“ (ebd.: 130.).*

Schlussendlich würde bezahlbarer Wohnraum auch in Zeitz irgendwann knapp werden, vermutet der Stadtrat (ebd.: 67). Die Verwaltungsangestellte sieht in dem Preisanstieg auch eine ökonomische Folge der Dynamik, die nun durch die Bemühungen im Kontext des Strukturwandels durch die Stadtverwaltung entstehen würde (I1: 61f.).

*„46 Parzellen sollen da entstehen und Anträge, das darf ich ihnen nicht sagen wie viele da vorliegen. Dreifach“ (I12: 104).*

Für das Bergbauunternehmen stellen die Bodenpreissteigerung und die zunehmende Nachfrage nach Immobilien im Leipziger Umland ein profitables neues Geschäftsfeld dar (I12: 107). Schließlich habe man eine Vielzahl an Flächen und Immobilien im Eigentum und könne nun „planen, erschließen und vermarkten“ (ebd.). Insofern habe man in Hohenmölsen in zentraler Lage bereits mit der Planung begonnen und könne 2022 die ersten Bauparzellen vermarkten (ebd.: 103). Ursprünglich waren die drei Hektar Fläche im Zuge der Umsiedlung von Großgrimma rechtlich erworben worden und hätten bisher keine weitere Verwendung gehabt, ergänzt die Unternehmensmitarbeiterin.

Eine ähnliche Entwicklung der Kommodifizierung und Kapitalisierung der unternehmens-eigenen Wohnimmobilien befürchten auch die lokalen Akteur:innen in Pödelwitz sowie ortskundige Expert:innen. Zwar würden die Bodenpreise durch den aktiven Tagebaubetrieb beeinflusst, dennoch „[...] werden mal perspektivisch die Immobilienwerte in Pödelwitz steigen“ (I9: 61) folgert der Regionalplaner und führt weiter aus:

*„[Das] könnte theoretisch dazu führen, dass die MIBRAG sagen würde: Wir machen die Vermarktung selbst. Würde ich nicht für gut halten, das sage ich jetzt in diesem Zusammenhang. Das kann aber auch kein Verein aus dem Dorf herausmachen“ (ebd.: 80f.).*

Der gemeinsame Frust der Anwohner:innen und Vereinsmitglieder sei groß, schließlich verschlechtere sich der Zustand der Immobilien im Dorf über die Zeit des Leerstandes stetig, was zur Folge hätte, dass das Bergbauunternehmen die natürlich gewachsen Strukturen abreißen und „die großen Flächen mit einem Hof zu zersplittern und viele Flächen daraus machen [könne],“ vermutet eine Anwohnerin (I8: 180f.). Mit Blick auf die umliegenden Orte wie Zwenkau, Markleeberg und Kahnsdorf sei dies nicht sehr abwegig, zudem stoße eine

mögliche Bebauung der Uferpromenaden und die Vermarktung von „Zweitwohnsitzimmobilien“ bei den Pödelwitzer Anwohner:innen auf großen Widerstand (I7: 138). Einen erneuten Verlust der Dorfgemeinschaft könnte allein durch eine baustrukturelle Veränderung im Sinne eines klassischen Einfamilienhaus-Neubaugebietes verursacht werden, „dass es eben kein Dorfkern mehr gibt oder keine Gemeinschaftsräume“ schlussfolgert ein Vereinsmitglied (ebd.: 140).

Eines steht für den Aushandlungsprozess in Pödelwitz zumindest fest: alle involvierten Akteur:innen wollen das Dorf wieder zu einem lebenswerten, attraktiven und lebendigen Ort entwickeln. Wem dabei die Deutungshoheit über Gestaltung, Zeit und Partizipation obliegt, wird sich jedoch noch zeigen müssen.

Der Zeitzer Stadtverwaltung raten die Berater:innen – im Falle einer dauerhaften Blockadehaltung der Immobilienspekulanten – die Stadtentwicklung um die Objekte herum fortzuführen und das Quartier mit den kooperationswilligen Eigentümer:innen aufzuwerten, um die nicht kooperativen Eigentümer:innen unter Druck zu setzen (I4: 66ff.). Im Anschluss wäre bei guter juristischer Begleitung auch die Aushandlung von Kooperationsverträgen eine Option, ohnehin seien die rechtlichen Mittel der Kommunen bei einer absoluten Blockadehaltung von Privateigentümer:innen im Rahmen des Verwaltungsrechtes begrenzt (ebd.). Denn mehr als Bescheide zur Sicherung des Gebäudebestandes sowie Maßnahmen im Zuge des Denkmalschutzes hätten die Verwaltungen nicht zu bieten. Eine Enteignung zum Wohle der Gemeinschaft, so die Verwaltungsbeamtin, wäre nur schwierig umzusetzen, dies wäre das allerletzte Mittel und hätte jahrelange Prozesse zur Folge (I2: 82).

Anders sieht das im Umgang mit kommunalen Flächen aus. Dort könne man trotz langfristiger Pachtverträge bzw. der Flächenvergabe in Erbpacht die städtische Gestaltungshoheit und Entscheidungsmacht bereits im Vorfeld durch baurechtliche, sowie sozialverträgliche Vorgaben durchsetzen und verfügungsrechtlich auch für die Zukunft sichern, gibt die Verwaltungsbeamtin zu bedenken (I1: 130ff.). Das zeigt sich maßgeblich im Aushandlungsprozess um Kloster Posa. So kann der Verein als auch die Stadt als Eigentümerin der Fläche vertragliche Änderungen vorschlagen. Im konkreten Fall sieht die Stadt das ursprüngliche Entwicklungskonzept des Vereins als unzureichend umgesetzt und fordert deshalb Nachbesserung. Demnach sollen nun auch die finanziellen Unwägbarkeiten der letzten Jahre durch Strukturwandelmittel und das jüngst gegründete Projektbüro Stabsstelle Strukturwandel im Burgenlandkreis gelöst (I1: 138ff.) und der Verein als überregional bekannte Kunst- und Kulturstätte weiter unterstützt werden (I3: 36f.).

Mit Blick auf die regionale (Ent)Peripherisierung und die Kapitalisierung von (Wohn)Eigentum lassen sich die vorangestellten Argumente durch drei wesentliche Merkmale zusammenfassen. 1) Die Region befindet sich nach einer Epoche des wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Niedergangs durch die gegenwärtige Aufmerksamkeit des – national sowie supranational ausgehandelten – Strukturwandels in einem Prozess der Entperipherisierung, wobei maßgeblich exogene Impulse den Prozess dominieren. Nach Kühn (2016) liegen hierbei Defizite in der Entscheidungs- und Kontrollmacht der lokalen Kommunen vor, was den Status

des jüngst begonnen Prozesses widerspiegelt und Tendenzen eines Strukturwandels „von oben“ bekräftigt (Kühn, 2016: 166f.).

2) Die gegenwärtigen asymmetrischen Eigentumsstrukturen bestimmen entscheidend den Entwicklungsprozess und verdeutlichen das *Defizit der kommunalen Ressourcenmacht*<sup>27</sup>. Steigende Preise und spekulative Praktiken mit (Privat)Eigentum gehen Hand in Hand mit einer zunehmenden Entperipherisierung, wobei die Profite aus der Region abgeschöpft werden und die Kommunen mangels fehlender juristischer Mittel sowie Liegenschaften handlungsunfähig bleiben.

3) Der bisherige Umgang mit kommunalem Eigentum und die zaghaften Ansätze eines Paradigmenwechsels unterstreichen die mentalen Lock Ins, welche sich insbesondere durch die Verschllossenheit gegenüber alternativen Eigentums- und Wirtschaftspraktiken niederschlagen als auch deutliche Defizite im Erkennen von endogenen Potentialen unterstreichen.

---

<sup>27</sup> Vgl. Kühn (2016)

## 6. Diskussion und praxisbezogene Thesen

Die gewonnenen empirischen Erkenntnisse sind vielschichtig und weisen widersprüchliche bzw. dichotome Strukturen auf, die einer abschließenden Systematisierung und Diskussion mit der Metatheorie bedürfen. Mit Blick auf die zugrundeliegenden Frage- und Zielstellungen dieser Arbeit, welche Rolle Eigentum im anstehenden Strukturwandel spielt und welche Dynamiken und Vorstellungen dabei im Leipziger Südraum zu rekonstruieren sind, gilt es im Folgenden die zentralen Begrifflichkeiten der eigentumsrechtlichen Diskurse sowie der fortschreitenden Finanzialisierung und (Ent)Peripherisierung anhand der Ergebnisse zu operationalisieren und daraus abgeleitet Handlungsempfehlungen auszusprechen. Aufgrund des begrenzten Umfangs dieser Arbeit, kann kein Anspruch auf Vollständigkeit erhoben werden.

Wie bereits der Titel dieser Arbeit impliziert, spielen Eigentum und dessen Aushandlung eine entscheidende Rolle im anstehenden Strukturwandel. Den empirischen Ergebnissen folgend, besteht daran kein Zweifel, jedoch lassen sich die individuellen Vorstellungen zu Eigentum und dessen inhärenten Qualitäten in ein breites Spektrum übertragen, das sichtbare dialektische Kontraste aufweist. Dabei kann dem Narrativ des (Privat)Eigentums eine normative, hegemoniale Stellung zugeschrieben werden, die den Diskurs auf allen Ebenen nahezu vollständig bestimmt und nur bedingt Raum für Alternativen lässt (Nuss, 2019). Zudem zeigt sich, dass die Kommodifizierung von (Wohn)-Eigentum und dessen Kommerzialisierung ein prägendes und zugleich zukunftssträchtiges Wachstumsnarrativ bildet, das ungebrochen im Kontext zunehmender Attraktivität der Region im Fokus der Entwicklung steht. Die enge Verschränkung von absoluter Verfügungsmacht durch (Privat)Eigentum über Raum und Zeit und dessen profitable, kommerzielle Vermarktung bildet den zentralen Nexus dieser Arbeit und unterstreicht zudem die fortschreitende Entgrenzung des Eigentums (Loick, 2018; Schöning et al., 2017; Siegrist, 2007).

Folgt man der Argumentation des ehemaligen Oberbürgermeisters von München und langjährigen Bundestagsabgeordneten Hans-Jochen Vogel sollten Grund und Boden nicht länger als beliebige Ware gelten, die dem „unübersehbaren Spiel der Marktkräfte und den Belieben des Einzelnen überlassen werden“ (Vogel, 2020: 48). Daran anknüpfend unterstreichen Schöning et al. (2017), dass die gegenwärtigen Dynamiken am Boden- und Immobilienmarkt den Kommunen mehr Mut und Entschlossenheit vermitteln sollten, kommunales Eigentum und damit Handlungsmacht zurückzuerlangen (ebd.).

Im Zuge eines sozialgerechten Strukturwandels lassen sich partizipative Verfahren und kollektive Mitgestaltung nur mit einer entsprechenden Ressourcenausstattung realisieren, die den Kommunen und zivilgesellschaftlichen Institutionen im Untersuchungsgebiet zum aktuellen Zeitpunkt maßgeblich fehlt<sup>28</sup>. Die hohe Nachfrage nach Bauland und Einfamilienhäusern sollte zudem nicht nur als Indikator für die gewachsene Attraktivität

---

<sup>28</sup> Vgl. dazu auch (Kolde, 2020), die vergleichbare Erkenntnisse für das Rheinländische Revier beleuchtet hat.

ländlicher Gemeinden begriffen werden, sondern stellt eine viel größere, globale Herausforderung dar, die mit dem individuellen Wunsch nach Sicherheit (Eigentum) und ebenso mit den Folgen kollektiver Verdrängung an anderer Stelle einhergehen (Heeg, 2013; Holm, 2011).

Die unterschiedlichen Zukunftsvisionen der Gesprächspartner:innen lassen sich – trotz der Vielzahl von Stimmen für die Aufwertung der Region und deren lebenswerter Gestaltung – kaum miteinander vereinen. Grund hierfür sind vor allem die privatwirtschaftlichen Profitinteressen der Flächen- und Immobilieneigentümer:innen, die entgegen kommunaler und kollektiver Raumsprüche primär ihre individuellen Ziele verfolgen und dafür ihre absolute Verfügungsgewalt einsetzen.

Für die jeweilige Situation in den betrachteten Gebieten stellen sich daher grundsätzlich unterschiedliche Fragen zum Verhältnis von Entscheidungsmacht und Verantwortung des Eigentums.

In Zeitz wurde der bedingungsfreie Verkauf kommunaler Immobilien in der Hoffnung auf eine schnelle Entwicklung der Immobilien durch privatwirtschaftliches Engagement vorangetrieben. Da nun die spekulationsbasierte Untätigkeit die Stadtentwicklung behindert, stellt sich die Frage, inwieweit die Geschäftsgrundlage bezüglich der Verantwortung aus Eigentum noch gegeben ist.

In Pödelwitz wurde das Bergbauunternehmen mit Unterstützung des Gesetzgebers in die Lage versetzt, bevorzugt und ohne Wettbewerb Wohnbauflächen und landwirtschaftliche Flächen für eine klar definierte Nutzung aufzukaufen. Da durch den Kohleausstieg die Geschäftsgrundlage hierfür entfallen ist, steht auch die bedingungslose privatwirtschaftliche Verwertung der Flächen zum Marktwert in Frage.

Hieraus ergeben sich Ansätze für die kommunalen Institutionen, die Entscheidungsmacht der jeweiligen Eigentümer:innen in Relation zu Ihrer Verantwortung gegenüber dem Gemeinwohl zu stellen.

Hinzu kommt eine raumzeitliche Dimension im Sinne der Just Transition (Heffron, 2021): Seit 2018 und früher zeichnet sich in Deutschland eine Entwicklung hinsichtlich eines nahenden Kohleausstiegs ab. Anstatt zeitnah Fakten bzgl. der Wohnimmobilien in Pödelwitz zu schaffen, um allen lokal wie regional Betroffenen Planungssicherheit, politische Gestaltungsmöglichkeiten und wirtschaftliche Kompensation zu ermöglichen, dominieren Zurückhaltung, Verzögerung und Desinformation seitens des Bergbauunternehmens, jedoch auch der Kommune selbst den Diskurs. Zudem erscheint die vertikale Weitergabe von Ungewissheit und Unsicherheit über die verschiedenen politischen *scales* hinweg hierbei symptomatisch für den Strukturwandel zu sein und widerspricht grundlegend einem Wandel im Sinne der Just Transition (Kolde, 2020; Rosemberg, 2010).

Für die interne Planungssicherheit des Bergbauunternehmens scheint sich hingegen eine deutlichere Sprache abzuzeichnen. Sie versucht im Zuge der politisch und gesellschaftlich geforderten Energiewende alle unternehmenseigenen Ressourcen zu entwickeln, aus denen kurz- und längerfristig Profite erwirtschaftet werden können (Patel & Moore, 2018). Dabei

profitiert das Unternehmen vom Strukturwandel sogar mehrfach, da das Flächeneigentum nun partiell nicht nur zur Erschließung und Vermarktung von Bauland genutzt werden kann, vielmehr lassen sich die unternehmenseigenen Flächen für den Ausbau von erneuerbaren Energien nutzen und werfen weiteren Gewinn ab. Dem liegt eine kapitalistische Verwertungslogik par excellence zu Grunde, die auch nicht vor dem – im Interview vielfach betonten – „guten Nachbarschaftsverhältnis“ (I12 + I13) Halt macht.

Dennoch gilt es an dieser Stelle hervorzuheben, dass die MIBRAG über Jahrzehnte hinweg in der Region ein konstruktiver Partner war, noch immer einen großen Anteil zur regionalen Wertschöpfung beiträgt und mit den Anrainerkommunen einen guten und auch engen Austausch pflegt(e). Sicherlich ist ein Großteil der Umgesiedelten im wirtschaftlichen wie sozialen Einvernehmen gegangen, aber eben nicht alle. Trotzdem sollte das „gute Auskommen“ miteinander auch in Zukunft nicht vom „good will“ des Bergbauunternehmens abhängen. Das muss den kommunalen politischen Entscheidungsträger:innen ebenso wie den Vertreter:innen der MIBRAG bewusst sein, schließlich darf ein Ausgleich und das unternehmerische Handeln nicht auf Kosten der lokalen Bevölkerung, der Natur bzw. der regionalen Entwicklung geschehen. Sicher handelt das Unternehmen im Rahmen des Gesetzes, doch die Verwertungslogik zeigt eindrücklich, inwieweit eigentumsrechtliche Freiheit und soziale Verantwortung auseinander gehen, und die grundlegende Problematik von privatwirtschaftlichem Eigentum an Grund und Boden manifestieren können (Schuppert, 2019: 72).

Das wirft erneut die Frage auf, inwieweit ein Unternehmen, aber auch Immobilienfirmen privates Eigentum an Flächen und Gebäuden erwerben/besitzen dürfen, die im Sinne des Gemeinwohls verwaltet und bewirtschaftet werden sollten (Nuss, 2019; von Redecker, 2020). Mit Blick auf die im Grundgesetz verankerten Verantwortungsaspekte „Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen“ (Grundgesetz Art. 14, §2) fällt die Bilanz in den Fallbeispielen gemischt aus. Während die kommunalen Flächen von Kloster Posa im großen Maße durch kulturelle und künstlerische Projekte in Anspruch genommen werden, weisen die renovierungs- und bausicherungsbedürftigen Spekulationsobjekte in der Zeitzer Innenstadt sowie die leerstehenden Wohnimmobilien in Pödelwitz keinerlei gemeinwohl-stiftenden Sinn auf. Vielmehr dienen sie der individuellen Profitmaximierung, bei gleichzeitigem Missbrauch des Eigentums. Denn „der Leerstand hat nicht selten den Effekt, das die entsprechenden Gebäude Schaden nehmen oder verfallen“ (Loick, 2018: 9).

Doch ist eine Erkenntnisveränderung im Sinne von „Eigentum neu denken“ in Sicht?

Mit Blick auf die Analyseergebnisse lässt sich ein deutliches Gefälle hinsichtlich der Offenheit für alternative Lebens- und Arbeitspraktiken sowie des politischen Willens zu einem Strukturwandel des Eigentums in den Fallbeispielen erkennen. Während sich im kleinstädtischen Kontext von Zeitz Diskussionsräume für neue, alternative und kommunale Eigentumsformen und einer damit verbundenen Gesprächs- und Verhandlungskultur im Ansatz zeigen, scheint der Handlungsdruck und die Machtverhältnisse die Ansichten im ländlicher geprägten Groitzsch in eine andere Richtung zu lenken. Die vorgebrachten

Argumente und Ängste vor einer „autonomen Parallelgesellschaft“ (I9 (Planungsverband): 74) bzw. „Wolkenkuckucksheim“ (I10 (Stadtrat): 120) in Pödelwitz verdeutlichen eindrücklich die Kommunikationsdefizite zwischen den verschiedenen Akteur:innen, die aufgrund von strukturellen Hierarchien und sozialen wie politischen Vorbehalten eine zunehmende Spaltung der Aushandlungsparteien zur Folge haben (Helfrich, 2014: 14).

Die unterschiedliche Ausstattung mit Erfahrungs- und Lokalwissen und damit einhergehenden sozialen Netzwerken sowie Legitimation und Akzeptanz manifestieren dabei die asymmetrischen Eigentumsstrukturen und fördern zudem ebenso eine sprachliche Trennung der involvierten Parteien, die sich als Ausdruck der (Ohn)Macht widerspiegelt.

Dabei verfolgen die Anwohner:innen und zivilgesellschaftlichen Akteur:innen in Pödelwitz kollektive, gemeinschaftsorientierte Ziele, die weder die private Inbesitznahme noch eine individuelle Bereicherung zur Folge hätten. Vielmehr scheint es den Menschen darum zu gehen, eine Alternative zum Verwertungsregime des kommerziell genutzten Privateigentums aufzuzeigen, ohne dabei zwangskollektive Sozialismusrerlikte aufoktroziert zu bekommen.

Darum verwundert es umso mehr, warum die kommunalen Entscheidungsträger:innen, allen voran in Groitzsch, das bürgerschaftliche Engagement des Vereins und der Anwohner:innen in Pödelwitz nicht nutzen und das Potential der partizipativen Ausgestaltung eines transformativen Modellortes in sozialer, ökologischer, kultureller sowie innovativer Hinsicht blockieren sowie der Ortsgruppe ihre Legitimation absprechen.

Das zögerliche kommunalpolitische Handeln unterstreicht zum einen ausgeprägte, affektive Verbundenheit der lokalen Entscheidungsträger:innen zur Industrie und die damit gekoppelten mentalen Lock Ins. Zum anderen gilt es anzuerkennen, dass der neue Verein in Pödelwitz sich präsent in die langjährig gewachsenen Strukturen der Gemeinde einzumischen versucht und dass dies in der Regel initialen Argwohn hervorrufen kann. Ein gängiges Phänomen im ländlichen Raum, das seinerseits Einfühlungsvermögen und Verständnis für die Belange der eingesessenen Bevölkerung auf der Seite der Zugezogenen erfordert.

Doch stellt der kommunalpolitische Rückhalt eine wichtige Säule der Entwicklung und des Fortbestands sozialinnovativer Praktiken dar, der jedoch häufig, mangels zukunftsgewandter Sichtweisen der dominierenden älteren Gemeinderatsmitglieder fehlt und die Verschlossenheit gegenüber Neuartigem unterstreicht<sup>29</sup>.

In Bezug auf die gegenwärtigen Dynamiken und Transformationsprozesse im Untersuchungsgebiet stellt sich zunehmend die Frage, ob es sich hierbei um substanzielle Aspekte einer Entperipherisierung der Region handelt oder ob die gesteigerten Land- und Immobilienpreise sowie die hohe Nachfrage nach Wohnraum und Investitionsobjekte eher als

---

<sup>29</sup> Vgl. (Görmar & Lang, 2019): „That this is often [...] happening [...] is due firstly to the behavior of the more or less closed group of community leaders in a parish council, secondly the formalized structures of these councils and thirdly to the ineffective use of communication tools which do not resonate in the population“ (ebd.: 489).

globaler Trend der Finanzialisierung und Kapitalisierung von (Wohn)Eigentum interpretiert werden muss.

Die regionalen Strukturmerkmale wie fehlende lokale Entscheidungsmacht, ungleiche Verteilung von Ressourcen und Teilhabe, ein Mangel an kommunalem Eigentum und Bildungseinrichtungen unterstreichen noch immer die periphere Vergangenheit der Region (Kühn, 2016). Nichtsdestotrotz zeigen die Analyseergebnisse eine gewisse mentale Trendumkehr bei den Gesprächspartner:innen, die in Verbindung mit zukunftsweisenden, innovativen Konzepten einer negativen medialen Berichterstattung und konservativen, rückwärtsgewandten Zuschreibungen ein Ende setzen möchten. Besonders in Zeitz lassen sich Bemühungen von Verwaltung, Stadtrat und zivilgesellschaftlichen Vereinen erkennen, die vorhandenen Potentiale, wie günstigen Wohn- und Gewerberaum, eine gute Verkehrsanbindung sowie die Nähe zum Metropolraum Halle-Leipzig nutzen möchten, um junge, alternative Projekte aus dem Kreativ- und Kunstgewerbe zu fördern. Das zeigt sich an Orten wie dem Kloster Posa sowie vereinzelt Objekten in der Zeitzer Innen- und Elstervorstadt. Dass damit nicht das zukünftige Gros an Arbeitsplätzen geschaffen werden kann, ist allen Beteiligten bewusst. Dennoch tragen diese Bemühungen als entscheidender Baustein zu einer sozialen, kulturellen und nachhaltigen Aufwertung der Region bei. Denn wenn eines aus den Forschungsergebnissen zur (Ent)Peripherisierung von Räumen deutlich wurde, dann ist es, dass Einfamilienhaussiedlungen und Industrie- und Logistikarbeitsplätze allein nicht die Lebensqualität einer Region steigern und damit automatisch für eine Aufwertung sorgen können (Döringer, 2017; Krajewski & Wiegandt, 2020; Kühn, 2016).

Vielmehr braucht es eine ausgeglichene, nachhaltige Regionalentwicklung „von unten“, die lokale Potentiale erkennt und gezielt die vorhandenen Strukturen fördert. Demnach könnte das konstruktive Netzwerk aus MIBRAG und Kommunen die vorhandenen Kleinhandwerks- und -Produktionsbetriebe unterstützen und damit regionale Wirtschaftskreisläufe reaktivieren bzw. weiter ausbauen, anstelle auf die „Big Player“ und die „wichtigen“ Industriearbeitsplätze zu warten (Döringer, 2017).

Doch hierfür müssen Entscheidungs- und Gestaltungsmacht dezentral organisiert und in demokratische sowie transparente Prozesse eingebunden werden. So könnte beispielsweise Pödelwitz im Sinne des Konzepts der „Spaces of hope“ (Harvey, 2000) bzw. „Spaces of possibility“ (Görmar & Lang, 2019) zu einem sozialinnovativen Ort des Transfers entwickelt und tradierte Elemente sowie neuartige Lebens-, Arbeits- und Wohnpraktiken vereint werden. Orte des Austauschs (Transferorte) erscheinen im Kontext der Interviews im anstehenden Strukturwandel dringend notwendig, um die soziale und politische Kluft zwischen alteingesessener Bevölkerung und Zugezogenen zu überwinden und einen gegenseitigen Erfahrungs- und Wissensaustausch zu fördern. Zudem könnten sie zu einer nachhaltigen Entperipherisierung beitragen und überregionale Vernetzung vorantreiben (Christmann, 2020; Görmar & Lang, 2019). Dabei gilt es auch, kollektive Eigentumsformen für zukünftige Projekte als soziale Innovation zu begreifen, die den Grad der gesellschaftlichen Mitgestaltung steigern und als Bindeglied zwischen Altem (Artefakte, Wissen und Erfahrungen der (De)Industrialisierung) und Neuem dienen könnte.

Um diese Maßnahmen und Entwicklungen umsetzen zu können, wird mehr Offenheit und politischer Wille für innovative Praktiken jenseits des produktivistischen Wachstumsnarrativs benötigt. Lokales Erfahrungswissen um den Strukturbruch der 1990er Jahre sollte intensiver einbezogen werden, um den anstehenden Strukturwandel nicht erneut ausschließlich den ökonomischen Kräften zu überlassen, sondern nach Möglichkeit soziale und kulturelle Infrastruktur zu erhalten bzw. auszubauen (Heffron & McCauley, 2018; Kolde, 2020; Rood et al., 2020). Dies ist jedoch nur mit einem Strukturwandel des Eigentums möglich, der mit einer Ausweitung des kommunalen Eigentums sowie einer Diversifizierung der Eigentumsformen einhergeht und Aspekte der sozialgerechten Transformation mitbegreift.

### **Praxisbezogene Thesen**

Abschließend gilt es, die zentralen Diskussionspunkte in vier praxisbezogene Thesen abzuleiten und für die gegenwärtigen Aushandlungsprozesse eine Handlungsempfehlung auszusprechen:

- (1) Die untersuchten sozialen Aushandlungsprozesse unterstreichen deutlich, dass es ein grundsätzliches Umdenken im Hause des Eigentums braucht. Hierbei sind vor allem die Kommunen gefragt, Entscheidungs- und Gestaltungskompetenz durch eine Ausweitung des kommunalen Immobilien- und Flächenbestandes wiederzuerlangen, um den anstehenden Strukturwandel sozialgerecht mitzugestalten.*
- (2) Für eine faire Aushandlung auf „Augenhöhe“ sind zeitnah Gesprächs- und Diskussionsformate im Sinne von Runden Tischen, die alle Verhandlungsparteien involvieren und Kommunikationsasymmetrien- und -hierarchien überwinden, erforderlich. Dabei wäre eine professionelle Mediation empfehlenswert.*
- (3) Zur nachhaltigen Gestaltung des anstehenden Strukturwandels sind Transferräume der Begegnung und des (Wissens)Austauschs von großer Bedeutung. Als physisch, permanenter Raum könnten Teile von Pödelwitz ähnlich wie Kloster Posa als Reallabor und integrativer Ort des Wandels entwickelt werden, das soziale, kulturelle, künstlerisch-handwerkliche wie politische Aspekte vereint, wobei deren Wirtschaftlichkeit nicht an erster Stelle stehen sollte, damit diese Orte überregionalen Leuchtturmcharakter entwickeln können.*
- (4) Als „europäische Modellregion für eine Transformation zu einer klimaneutralen Industriegesellschaft“ gilt es auch im Bereich der eigentumsrechtlichen Fragen einem Vorbildcharakter im Sinne der Just Transition gerecht zu werden und im Zuge des Strukturwandels auch für das Verständnis von Eigentum innovative Lösungen zu entwickeln.*

## 7. Fazit und Ausblicke

Eigentum ist gesellschaftskonstituierend, es bestimmt soziale Beziehungen sowie Praktiken, sprich es trägt zur Konstruktion der sozialen Alltagswelt bei. Dabei verleiht Eigentum räumliche und zeitliche Gestaltungs- und Entscheidungsmacht. Doch diese Macht ist gegenwärtig sehr ungleich verteilt und ruft starke Asymmetrien hervor. Das lässt sich auch im Mitteldeutschen Braunkohlerevier beobachten.

Ausgehend von der Frage nach den gegenwärtigen Eigentumsstrukturen und den damit verbundenen zentralen Dynamiken und Entwicklungen wurden anhand von drei Fallbeispielen im Südraum von Leipzig verschiedene soziale Aushandlungen um (Wohn)Eigentum im Kontext eines sozialgerechten Strukturwandels beleuchtet. Dabei galt es, zu untersuchen, welche Vorstellungen von Eigentumskonzepten im Untersuchungsraum vorherrschen und inwieweit kollektive Eigentumsformen zu einer Entperipherisierung der Region beitragen können.

Vor dem theoretischen Hintergrund der rechtsphilosophischen Diskurse um Eigentum und dessen Transformation konnte im Rahmen der Forschungsarbeit gezeigt werden, dass den Eigentumsstrukturen – wie es der Titel bereits suggeriert – im anstehenden Strukturwandel eine zentrale Bedeutung zukommt. Dabei divergieren die Vorstellungen von Eigentum und damit einhergehenden Freiheiten und Pflichten bei den Befragten im Untersuchungsfeld deutlich und stehen sich in den gegenwärtigen Aushandlungsprozessen in Form von Interessenskonflikten dialektisch gegenüber. Im Fokus liegen vor allem die zivilgesellschaftlichen Bemühungen des Pödelwitzer Bürgervereins, dessen Visionen zu einer partizipativen Dorfgestaltung mit kollektiven Wohn-, Arbeits- und Eigentumsformen auf privatwirtschaftliche, individuelle Verwertungsbestrebungen des Bergbauunternehmens prallen, das 80% des örtlichen Gebäudebestandes weiterhin ungenutzt im Eigentum behält. Auch in Zeitz deuten die Konflikte um die innenstädtischen Leerstandsimmobilien auf die uneingeschränkte Verfügungsgewalt von Privateigentum und eine damit einhergehende Vetoposition der Eigentümer:innen gegenüber städtischen Aufwertungsmaßnahmen hin und unterstreichen die Machtlosigkeit sowie die mangelnden juristischen Interventions-möglichkeiten der Kommunen.

Es zeigte sich, dass lokales Erfahrungswissen und soziale Netzwerke als wichtige Ressourcen in den Aushandlungsprozessen gelten und zwischen den einzelnen Akteur:innengruppen sehr ungleich verteilt sind. Während den zivilgesellschaftlichen Vereinen in Zeitz und Pödelwitz eine breite soziale Akzeptanz und spezifisches eigentumsrechtliches Wissen fehlt, zeigen sich die Vertreter:innen des Bergbauunternehmens und der Gemeinden gut vernetzt und verhandlungssicher. Dies spiegelt sich in Form von Kommunikationshierarchien und einer sprachlichen Artikulation der (Ohn)Macht wider.

In Bezug auf die theoretischen Konzepte der Finanzialisierung von (Wohn)Eigentum und (Ent)Peripherisierung wurde deutlich, dass die große Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum und Bauland die Attraktivität der Kommunen, jedoch auch zunehmend die Bodenpreise befeuert und die zukünftige Entwicklung der Region bestimmen wird. Davon profitieren vor allem die privatwirtschaftlichen Flächen- und Immobilieneigentümer:innen. Die Kommunen

können aufgrund ihres geringen Liegenschaftsbestands nur indirekt mitgestalten und sind auf die Kooperation der Eigentümer:innen angewiesen, wobei sich ein Paradigmenwechsel im Umgang mit kommunalem Eigentum und dem Ausbau kommunaler Einflussnahme andeutet.

Ausgehend von den Forschungsergebnissen lässt sich mit Gewissheit sagen: Property matters! Die Frage nach den Eigentumsstrukturen und ihrer Ausgestaltung durch die Legislative muss im anstehenden Strukturwandel eine zentrale Aufmerksamkeit erfahren, schließlich geht mit ihr die Frage der Gestaltungsmacht einher. Die Arbeit konnte zeigen, dass für eine sozialgerechte Transformation mehr als nur ein ökonomischer Fokus auf die Entwicklung der Region gelegt werden muss. Vielmehr sollte der Strukturwandel und das daran gekoppelte Förderregime als Chance begriffen werden, die Region mit allen gesellschaftlichen Akteur:innen ganzheitlich als Modellregion aufzuwerten. Dafür sind mehr Austausch und Kommunikation „auf Augenhöhe“ sowie ein gesellschaftlicher Grundkonsens, die eigentumsrechtliche und räumliche Teilhabe, zivilgesellschaftliche Mitbestimmung und Offenheit für alternative Eigentumsformen und Wirtschaftsweisen erforderlich, die auch soziale und kulturelle Elemente als Teil des Wandels miteinschließen.

Die Untersuchung konnte die räumlichen und sozialen Fragen hinsichtlich verschiedener Dimensionen von Eigentum und dessen Aushandlung in einer Region des wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Wandels exemplarisch veranschaulichen.

Damit liefert die Arbeit nicht nur einen wichtigen Beitrag zur Subdisziplin der Legal Geography, sondern zeigt für den anstehenden Strukturwandel und die Just Transition Forschung den Bedarf an interdisziplinären Fragestellungen. Eigentum sollte zudem hinsichtlich seiner immanenten räumlichen und sozialen Macht als theoretischer Forschungsgegenstand in zukünftigen Arbeiten mehr Aufmerksamkeit erhalten. Eine wichtige Ergänzung dieser Arbeit bestünde in der quantitativen Unterersetzung mit einer ausgedehnten Grundbuchanalyse zu den tatsächlichen Eigentumsstrukturen sowie zur Entwicklung und Dynamik von Kauf-, Miet- und Pachtpreisen. In diesem Kontext erscheint auch ein gesonderter Blick auf die Aktivitäten der kommunalen Wohnungs(bau)gesellschaften nützlich.

Die soziale Wohnungsfrage und deren zunehmende Existenzialität (Holm, 2017) könnte im Hinblick auf die vorgestellten Forschungsergebnisse ebenso Gegenstand weiterführender Analysen sein.

Denn obwohl ein Strukturwandel des Eigentums bereits in greifbare Nähe zu rücken scheint, gilt es, die historischen wie gegenwärtigen Kräfte für den Schutz des Privateigentums nicht zu unterschätzen, sodass Ungleichheit und Machtasymmetrien der Welt wohl noch länger erhalten bleiben.

### III Literaturverzeichnis

- Aalbers, M. B. (2017). The Variegated Financialization of Housing. *International Journal of Urban and Regional Research*, 41(4), 542–554. <https://doi.org/10.1111/1468-2427.12522>
- Anders, K., & Fischer, L. (2020). *Landschaftskommunikation: Ein kleines Handbuch*. Oekom.
- Appadurai, A. (1988). *The Social Life of Things: Commodities in Cultural Perspective*. Cambridge University Press.
- Bach, S., Thiemann, A., & Zucco, A. (2019). Looking for the missing rich: Tracing the top tail of the wealth distribution. *International Tax and Public Finance*, 26(6), 1234–1258. <https://doi.org/10.1007/s10797-019-09578-1>.
- Bason, C., Conway, R., Hill, D., & Mazzucato, M. (2020). A new Bauhaus for a Green Deal. November. Abrufbar unter: [ucl.ac.uk/bartlett/public-purpose/sites/public-purpose/files/new\\_bauhaus\\_cb\\_rc\\_dh\\_mm\\_0.pdf](http://ucl.ac.uk/bartlett/public-purpose/sites/public-purpose/files/new_bauhaus_cb_rc_dh_mm_0.pdf). Letzter Zugriff: 21.02.2022.
- Beetz, S. (2004). Dörfer in Bewegung. *Ein Jahrhundert sozialer Wandel und räumliche Mobilität in einer ostdeutschen ländlichen Region*. Krämerverlag.
- Beetz, S., Huning, S., & Plieninger, T. (2008). Landscapes of peripherization in north-eastern germany's countryside: New challenges for planning theory and practice. *International Planning Studies*, 13(4), 295–310.
- Bergfeld, A., Dunkl, A., Friedrich, S., & Lagrange, M. (2021). Wie wohnt die Region Leipzig/Halle? Wohnraumnachfrage zwischen demografischem Wandel und Wachstum. *Europa Regional*, 26(4), 58–71.
- Berkner, A., Frellstedt, H., Gormsen, N., Heinze, R., Heinze, T., Hocquél, W., Kauschke, H., Kiesewetter, A., Löbmann, M., Mierzwa, R., Müller, L., Ohse, A., Patz, R., Schädlich, D., Schönberg, J., Sommerwerk, K., Stadler, K., Stäuble, H., Synwolt, F., ... Pro Leipzig e.V. (Hrsg.). (2003). *Auf der Strasse der Braunkohle: Eine Entdeckungsreise durch Mitteldeutschland* (1. Aufl.). PRO LEIPZIG e.V.
- Blomley, N. (2016). The territory of property. *Progress in Human Geography*, 40(5), 593–609. <https://doi.org/10.1177/0309132515596380>.
- BMWi (Hrsg.). (2019). *Abschlussbericht „Kommission Wachstum, Strukturwandel und Beschäftigung“*.
- Böick, M. (2018). *Die Treuhand: Idee-Praxis-Erfahrung 1990-1994*. Wallstein Verlag.
- Braverman, I., Blomley, N., Delaney, D., & Kedar, A. (2014). *The Expanding Spaces of Law: A Timely Legal Geography*. Stanford University Press.
- Breuer, F., Muckel, P., & Dieris, B. (2019). *Reflexive Grounded Theory: Eine Einführung für die Forschungspraxis*. Springer Fachmedien Wiesbaden. <https://doi.org/10.1007/978-3-658-22219-2>.
- Brückweh, K. (2019). Wissen über die Transformation. Wohnraum und Eigentum in der langen Geschichte der» Wende «. *Zeithistorische Forschungen-Studies in Contemporary History*, 16(1), 19–45.
- Brückweh, K., Villinger, C., & Zöllner, K. (2020). *Die lange Geschichte der Wende*. Ch. Links Verlag.

- Bundesregierung (Hrsg.). (2020). *Strukturstärkungsgesetz Kohleregionen*. Bundesanzeiger Verlag. Abrufbar unter:  
[https://www.bgbl.de/xaver/bgbl/start.xav?startbk=Bundesanzeiger\\_BGBl&start=/\\*\[@attr\\_id=%27bgbl120s1795.pdf%27\]#\\_\\_bgbl\\_\\_%2F%2F\\*%5B%40attr\\_id%3D%27bgbl120s1795.pdf%27%5D\\_\\_1645621602443](https://www.bgbl.de/xaver/bgbl/start.xav?startbk=Bundesanzeiger_BGBl&start=/*[@attr_id=%27bgbl120s1795.pdf%27]#__bgbl__%2F%2F*%5B%40attr_id%3D%27bgbl120s1795.pdf%27%5D__1645621602443). Letzter Zugriff: 24.02.2022.
- Bunkus, R. (2021). *Who farms the fields?: New concepts of land grabbing in developed countries* [PhD Thesis]. Dissertation, Halle (Saale), Martin-Luther-Universität Halle-Wittenberg, 2021.
- Bůžek, R., & Mießner, M. (2021). Leapfrogging to the second row? On the local constellations of rent gap-driven real estate upgrading in Brandenburg's medium-sized towns. *Zeitschrift für Wirtschaftsgeographie*, 65(2), 85–100. <https://doi.org/10.1515/zfw-2020-0008>
- Christmann, G. (2020). Soziale Innovationen in ländlichen Räumen. *Land in Sicht: Ländliche Räume in Deutschland zwischen Prosperität und Peripherisierung*. Bonn: Bundeszentrale für Politische Bildung, 228–239.
- Christmann, G. B. (2019). Innovationen in ländlichen Gemeinden. In *Dorf* (S. 235–240). Springer Verlag.
- Cohen, S. (2013). What Do Accelerators Do? Insights from Incubators and Angels. *Innovations: Technology, Governance, Globalization*, 8(3–4), 19–25. [https://doi.org/10.1162/INOV\\_a\\_00184](https://doi.org/10.1162/INOV_a_00184).
- Danielzyk, R. (2007). Strategien von Wachstumsregionen in peripheren Räumen—Das Beispiel Emsland. *Wachstumsregionen fernab der Metropolen, ARL Arbeitsmaterial*, 335, 51–60.
- DESTATIS (Hrsg.). (2021). *Datenreport 2021—Kapitel 7: Wohnen*. Abrufbar unter:  
<https://www.destatis.de/DE/Service/Statistik-Campus/Datenreport/Downloads/datenreport-2021-kap-7.html>. Letzter Zugriff: 18.02.2023
- Dietz, K., & Engels, B. (2018). Contested extractivism. In M. Middell (Hrsg.), *The Routledge Handbook of Transregional Studies* (1. Aufl., S. 275–282). Routledge. <https://doi.org/10.4324/9780429438233-34>.
- Döringer, S. (2017). *Is soCial innovation a key to „de-peripheralization“? Dealing with Challenges of Peripheralization on a Local Level*. Institute for Urban Regional Research, ÖAW.
- Epstein, G. A. (2006). *Financialization and the World Economy*. Edward Elgar Publishing Ltd.
- Everts, J., & Schäfer, S. (2019). Praktiken und Raum. In *Handbuch Praktiken und Raum* (S. 7–20). transcript Verlag. <https://doi.org/10.1515/9783839446034-001>.
- Flick, U. (2011). *Triangulation: Eine Einführung* (3., akt. Aufl.). VS, Verlag für Sozialwissenschaften.
- Gillwald, K. (2000). *Konzepte sozialer innovation*. WZB Discussion Paper.
- Görmar, F., & Lang, T. (2019). *Acting Peripheries: An Introduction* (S. 486–495). ACME: An International Journal for Critical Geographies.
- Harvey, D. (2000). *Spaces of hope* (Bd. 7). University of California Press.

- Häußermann, H. (1996). Die Transformation des Wohnungswesens. In W. Strubelt, J. Genosko, H. Bertram, J. Friedrichs, P. Gans, H. Häußermann, U. Herlyn, & H. Sahner (Hrsg.), *Städte und Regionen—Räumliche Folgen des Transformationsprozesses* (S. 289–325). VS Verlag für Sozialwissenschaften. [https://doi.org/10.1007/978-3-322-99576-6\\_7](https://doi.org/10.1007/978-3-322-99576-6_7).
- Heeg, S. (2013). Wohnungen als Finanzanlage Auswirkungen von Responsibilisierung und Finanzialisierung im Bereich des Wohnens. *suburban Zeitschrift für kritische Stadtforschung, Heft 1*, 75–99.
- Heffron, R. J. (2021). What is the “Just Transition”? *Achieving a Just Transition to a Low-Carbon Economy*, 9–19. [https://doi.org/10.1007/978-3-030-89460-3\\_2](https://doi.org/10.1007/978-3-030-89460-3_2).
- Heffron, R. J., & McCauley, D. (2018). What is the ‘Just Transition’? *Geoforum*, 88, 74–77. <https://doi.org/10.1016/j.geoforum.2017.11.016>.
- Heires, M., & Nölke, A. (2014). Die Politische Ökonomie der Finanzialisierung. In M. Heires & A. Nölke (Hrsg.), *Politische Ökonomie der Finanzialisierung* (S. 19–29). Springer Fachmedien. [https://doi.org/10.1007/978-3-658-03778-9\\_1](https://doi.org/10.1007/978-3-658-03778-9_1).
- Helfrich, S. (2014). *Commons: Für eine neue Politik jenseits von Markt und Staat* (2. Auflage). transcript Verlag.
- Helfrich, S. (Hrsg.). (2015). *Die Welt der Commons: Muster gemeinsamen Handelns* (1. Aufl.). transcript Verlag.
- Holm, A. (2011). *Wohnung als Ware Zur Ökonomie und Politik der Wohnungsversorgung. Zeitschrift für sozialistische Politik im Bildungs-, Gesundheits-und Sozialbereich*, 31(121), 9–20.
- Holm, A. (2017). >Neue Gemeinnützigkeit< und soziale Wohnungsversorgung. In *Wohnraum für alle?!* (S. 132–152). transcript Verlag. <https://doi.org/10.1515/9783839437292-010>.
- Holm et al., A. (Hrsg.). (2021). *Wohnen zwischen Markt, Staat und Gesellschaft: Ein sozialwissenschaftliches Handbuch*. VSA: Verlag.
- Ince, O. U. (2014). Primitive accumulation, new enclosures, and global land grabs: A theoretical intervention. *Rural Sociology*, 79(1), 104–131. <https://doi.org/10.1111/ruso.12025>.
- Julke, R., & L-IZ (Hrsg.). (2021, Februar 12). *Zukunft der Magdeborner Halbinsel: Was hat die Bürgerumfrage in Großpösna tatsächlich ergeben?* Abrufbar unter: <https://www.l-iz.de/politik/region/2021/02/zukunft-der-magdeborner-halbinsel-was-hat-die-buergerumfrage-in-grosspoesna-tatsaechlich-ergeben-373663>. Letzter Zugriff: 26.02.2023.
- Kaltenbach, E. (2010). *Braunkohle im Zeitraum 1985 - 2010: 125 Jahre DEBRIV ; Rohstoff, Mensch, Natur, Technik* (1. Aufl.). ALERT-Verlag.
- Kaufmann, M., & Renzikowski, J. (2016). Und Renzikowski, J. Einleitung–Freiheit als Rechtsbegriff. Kaufmann, M. und Renzikowski, J. (Hrsg.). *Freiheit als Rechtsbegriff*. Berlin: Duncker und Humblot, 9–14.
- Keim, K.-D. (2006). Peripherisierung ländlicher Räume. *Aus Politik und Zeitgeschichte*, 37(2006), 3–7.
- Kirchheimer, O. (1972). *Funktionen des Staates und der Verfassung—10 Analysen: Bd. 1*. Suhrkamp Verlag.

- Kolde, L. (2020). Die Governance des gerechten Strukturwandels: Empirische Untersuchung im Rheinischen Braunkohlerevier und Konzeptualisierung. *Wuppertaler Studienarbeiten*, 21. Abrufbar unter: <http://nbn-resolving.de/urn:nbn:de:bsz:wup4-opus-74945https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/www.econstor.eu>. Letzter Zugriff: 15.02.2022.
- Krajewski, C., & Wiegandt, C. (2020). *Land in Sicht. Ländliche Räume in Deutschland zwischen Prosperität und Peripherisierung. Schriftenreihe Band 10362 der Bundeszentrale für politische Bildung*.
- Kropp, P., Sujata, U., Weyh, A., & Fritzsche, B. (2019). *Kurzstudie zur Beschäftigungsstruktur im Mitteldeutschen Revier*. IAB-Regional. IAB Sachsen-Anhalt-Thüringen.
- Kühn, M. (2016). Peripherisierung und Stadt: Städtische Planungspolitiken gegen den Abstieg. In *Peripherisierung und Stadt*. transcript Verlag. <https://doi.org/10.1515/9783839434918>
- Kusenbach, M. (2003). Street Phenomenology: The Go-Along as Ethnographic Research Tool. *Ethnography*, 4(3), 455–485. <https://doi.org/10.1177/146613810343007>.
- Landkreis Leipzig (Hrsg.). (2017). *Kleinstdörfer mit starkem Handlungsdruck—Abschlussbericht*.
- Loick, D. (2018). *Der Missbrauch des Eigentums*. August Verlag.
- Martin, R. (2002). *Financialization of daily life*. Temple University Press.
- Mau, S. (2019). *Lütten Klein: Leben in der ostdeutschen Transformationsgesellschaft*. Suhrkamp Verlag.
- Meier Kruker, V., & Rauh, J. (2005). *Arbeitsmethoden der Humangeographie*. Wiss. Buchges.
- Mertens, D., & Meyer-Eppler, R. (2014). Pensionsfonds-Kapitalismus und privatisierter Keynesianismus. In *Politische Ökonomie der Finanzialisierung* (S. 259–274). Springer.
- Mießner, M., & Naumann, M. (2021). Ländliche Gentrifizierung. Aufwertung und Verdrängung jenseits der Großstädte—Vorschlag für ein Forschungsprogramm. *Geographica Helvetica*, 76(2), 193–204. <https://doi.org/10.5194/gh-76-193-2021>.
- Neumann, R. P. (2009). Political ecology: Theorizing scale. *Progress in Human Geography*, 33(3), 398–406. <https://doi.org/10.1177/0309132508096353>.
- Neumeier, S. (2017). Social innovation in rural development: Identifying the key factors of success. *The Geographical Journal*, 183(1), 34–46. <https://doi.org/10.1111/geoj.12180>.
- North, D. C. (1992). *Institutionen, institutioneller Wandel und Wirtschaftsleistung*. Mohr Siebeck.
- Nuss, S. (2019). *Keine Enteignung ist auch keine Lösung: Die große Wiederaneignung und das vergiftete Versprechen des Privateigentums / Sabine Nuss* (1. Auflage). Dietz.
- Ouma, S. (2014). „The new enclosures“. In M. Heires & A. Nölke (Hrsg.), *Politische Ökonomie der Finanzialisierung* (S. 197–210). Springer Fachmedien. [https://doi.org/10.1007/978-3-658-03778-9\\_12](https://doi.org/10.1007/978-3-658-03778-9_12).
- Patel, R., & Moore, J. W. (2018). *Entwertung: Eine Geschichte der Welt in sieben billigen Dingen*. Rowohlt Verlag GmbH.
- Piketty, T. (2020). *Ökonomie der Ungleichheit: Eine Einführung* (Bd. 2864). CH. Beck Verlag.

- Potts, S. (2020). Law and the Production of Financial Geographies. *The Routledge Handbook of Financial Geography*.
- Przyborski, A., & Wohlrab-Sahr, M. (2014). *Qualitative Sozialforschung: Ein Arbeitsbuch* (4., erweiterte Auflage). Oldenbourg Verlag.
- Rink, D., & Egner, B. (2020). *Lokale Wohnungspolitik: Beispiele aus deutschen Städten*. Nomos Verlag.
- Robinson, D. F., & Graham, N. (2018). Legal pluralisms, justice and spatial conflicts: New directions in legal geography. *Geographical Journal*, 184(1), 3–7. <https://doi.org/10.1111/geoj.12247>.
- Rood et al., T. (2020). „Als wenn ein guter Kumpel stirbt“: Die 1990er Jahre im Nachhall der Erzählungen ehemaliger Bergleute. DOKMitt e.V.
- Rosa, H. (2016). *Resonanz: Eine Soziologie der Weltbeziehung*. Suhrkamp Verlag.
- Rosemberg, A. (2010). Building a just transition: The linkages between climate change and employment. *International Journal of Labour Research*, 2(2), 125.
- Sander, H., Schüler, A., & Siebenmorgen, B. (2021). *STRUKTURWANDEL IM MITTELDEUTSCHEN BRAUNKOHLEREVIER - Ansatzpunkte einer sozial-ökologischen Transformation*. Rosa-Luxemburg-Stiftung.
- Schlager, E., & Ostrom, E. (1992). Property-Rights Regimes and Natural Resources: A Conceptual Analysis. *Land Economics*, 68(3), 249–262. <https://doi.org/10.2307/3146375>.
- Schöning, B., Kadi, J., & Schipper, S. (2017). *Wohnraum für Alle?!*. transcript Verlag.
- Schuppert, G. F. (2019). *Eigentum neu denken: Ein Rechtsinstitut zwischen Wandel und Resilienz*. Nomos.
- Schwartländer, J., Willoweit, D., & Brandt, R. (Hrsg.). (1983). *Das Recht des Menschen auf Eigentum: Interdisziplinäre Kolloquien, Tübingen, 1979-1981* (1. Aufl.). N.P. Engel.
- Shrubsole, G. (2019). *Who Owns England?: How We Lost Our Green & Pleasant Land & how to Take it Back*. William Collins.
- Siegrist, H. (2007). *Entgrenzung des Eigentums in modernen Gesellschaften und Rechtskulturen*. Leipziger Univ.-Verlag.
- Siegrist, H., & Sugarman, D. (1999). Geschichte als historisch-vergleichende Eigentumswissenschaft: Rechts-, kultur- und gesellschaftsgeschichtliche Perspektiven. *Eigentum in internationalen Vergleich (18.–20. Jahrhundert)*, 9.
- Smith, H. E. (2014). The Thing about Exclusion. *Brigham-Kanner Property Rights Conference Journal*, 3, 95.
- Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt (Hrsg.). (2011). *Gebäude und Wohnungen sowie Wohnverhältnisse der Haushalte*.
- Stottmeister, U. (2017). *Flächenverbrauch und Flächenrückführung: Erfahrungen und Anregungen aus der Tagebausanierung* ([1. Auflage]). Sächsische Akademie der Wissenschaften zu Leipzig.
- Strauss, A. L., & Corbin, J. M. (1996). *Grounded theory: Grundlagen qualitativer sozialforschung*. Beltz, Psychologie-Verlag-Union Weinheim.

- Strübing, J. (2014). *Grounded Theory: Zur sozialtheoretischen und epistemologischen Fundierung eines pragmatistischen Forschungsstils* (3., überarbeitete und erweiterte Aufl. 2014). VS Verlag für Sozialwissenschaften.
- Tietz, A. (2017). *Überregional aktive Kapitaleigentümer in ostdeutschen Agrarunternehmen: Entwicklungen bis 2017* (S. 168). Thünen-Institut für Ländliche Räume. <https://doi.org/10.3220/REP1510300718000>.
- Vogel, H.-J. (2020). *Mehr Gerechtigkeit!: Wir brauchen eine neue Bodenordnung – nur dann wird auch Wohnen wieder bezahlbar*. Verlag Herder GmbH.
- von Redecker, E. (2020). *Revolution für das Leben: Bd. 3. Auflage*. S. Fischer Verlag GmbH.
- Wagenbreth, O. (2011). *Die Braunkohlenindustrie in Mitteldeutschland: Geologie, Geschichte, Sachzeugen* (1. Aufl.). Sax-Verl.
- Wallerstein, I. (1974). *The Modern World-System 1: Studies in Social Discontinuity*. New York: Academic Press.
- Wesel, U. (2001). *Geschichte des Rechts* (2.). Verlag C.H. Beck.
- Wideman, T. J., & Lombardo, N. (2019). Geographies of land use: Planning, property, and law. *Geography Compass*, 13(12). <https://doi.org/10.1111/gec3.12473>
- Willow, A. J. (2018). *Understanding extrACTIVISM: Culture and power in natural resource disputes*. Routledge.
- Zapf, W. (1989). Über soziale Innovationen. *Soziale Welt*, 40(H. 1/2), 170–183.

## IV Anhang

Tabelle 2: Übersicht Sample und Erhebungsformen

Code	Institution / Funktion	Ort	Erhebungsmethode	Datum
I1	Verwaltung	Zeitz	Offenes Leitfadengespräch	08.10.21
I2	Stadtrat	Zeitz	Ethnographisches go along-Interview	08.10.21
I3	Kultur- und Bildungsstätte Kloster Posa e.V.	Zeitz	Ethnographisches go along-Interview	08.10.21
I4	Forschungsinstitut und Politikberatung	Online	Expert:innengespräch mit Leitfaden	06.10.21
I5	Forschungsinstitut und Politikberatung	Online	Expert:innengespräch mit Leitfaden	06.10.21
I6	Forschungsinstitut und Politikberatung	Online	Expert:innengespräch mit Leitfaden	06.10.21
I7	Pödelwitz hat Zukunft e.V.	Leipzig	Ethnographisches go along-Interview	13.10.21
I8	Pödelwitz hat Zukunft e.V. und ehemalige Anwohnerin	Leipzig	Ethnographisches go along-Interview	26.10.21
I9	Planungsverband	Leipzig	Expertengespräch mit Leitfaden	28.10.21
I10	Stadt Grotzsch / Stadtvertreter	Online	Offenes Leitfadengespräch	02.11.21
I11	Investor und Projektentwickler	Telefonisch	Offenes Leitfadengespräch	29.10.21
I12	Bergbauunternehmen MIBRAG	Zeitz	Offenes Leitfadengespräch	02.12.21
I13	Bergbauunternehmen MIBRAG	Zeitz	Offenes Leitfadengespräch	02.12.21
B1	AG Pödelwitz hat Zukunft e.V.	Pödelwitz	Teilnehmende Beobachtung (Protokoll)	19.07.21
B2	Öffentliche Stadtratssitzung	Grotzsch	Teilnehmende Beobachtung (Protokoll)	04.11.21