

Inhalt

Teil I Grundlagen

1	Einleitung	15
1.1	Altbauquartiere und Stadtumbau in schrumpfenden Städten	15
1.2	Forschungslücken und Fragen	18
1.3	Aufbau der Arbeit	23
2	Immobilienmarkt in schrumpfenden Städten	27
2.1	Marktmechanismus zwischen Modell und Realität	27
2.2	Ebenen des Immobilienmarktes: Wohnen, Bauen, Finanzieren.....	32
2.3	Marktversagen und staatliche Interventionen	45
3	Verfügungsrechte, Transaktionskosten und Institutionen	49
3.1	Verfügungsrechte und ihre Verteilung	49
3.2	Informationsdefizite und Transaktionskosten	55
3.3	Institutionen.....	61
3.4	Steuerungsinstrumente für den Immobilienmarkt.....	65
4	Individuelles und kollektives Handeln	71
4.1	Handlungsoptionen und Blockaden.....	71
4.2	Agenten und Intermediäre.....	77
4.3	Private und privat-öffentliche Kooperation.....	83
5	Forschungsleitende Konzepte und Hypothesen	89

Teil II Fallstudie Zeitz

6	Methodik und Datenbasis.....	95
7	Zeitz: eine stark schrumpfende Mittelstadt.....	103
7.1	Bevölkerung und Stadtentwicklung	103
7.2	Altbauquartiere.....	109
7.3	Immobilienmarkt.....	116

8	Gesetze und Stadtplanung in Altbauquartieren	123
8.1	Lokale Planungsinstrumente.....	123
8.2	Staatliche Rahmenbedingungen.....	131
8.3	Notleidende Darlehen und Zwangsversteigerungen	136
8.4	Informelle und kooperative Ansätze	141
9	Verfügungsberechtigte Akteure	145
9.1	Mieter.....	145
9.2	Private Hauseigentümer.....	148
9.3	Kapitalanleger und Banken.....	153
9.4	Dritte und Vermittler.....	158
9.5	Die verschiedenen Rollen der Stadt	162
 Teil III Handeln und Steuern		
10	Typologie und Modell	165
10.1	Handlungsmuster: Verbleiben, Verwerten, Verfallen lassen	165
10.2	Funktionsmodell des Immobilienmarktes	176
11	Auswirkungen in Altbauquartieren.....	179
11.1	Reaktionen von Markt und Staat	179
11.2	Städtebau und Wohnstandort.....	186
12	Steuerung des Stadtumbaus.....	191
12.1	Ziele und Anforderungen.....	191
12.2	Ansätze für neue Instrumente	194
12.3	Weiterer Forschungsbedarf.....	198
13	Schlussfolgerungen.....	201
	Quellen	205
	Anhang.....	215