

Verfügungsrechte im Stadtumbau

Handlungsmuster und Steuerungsinstrumente
in Altbauquartieren - Fallstudie Zeitz



Dr.-Ing. Bertram Schiffers

stadt : plan : dialog

Leipzig

www.stadtplandialog.de

Gründerzeitquartiere zwischen Stagnation und Innovation

Zwickau

20.05.2009

Verfügungsrechte im Stadtumbau

Gliederung

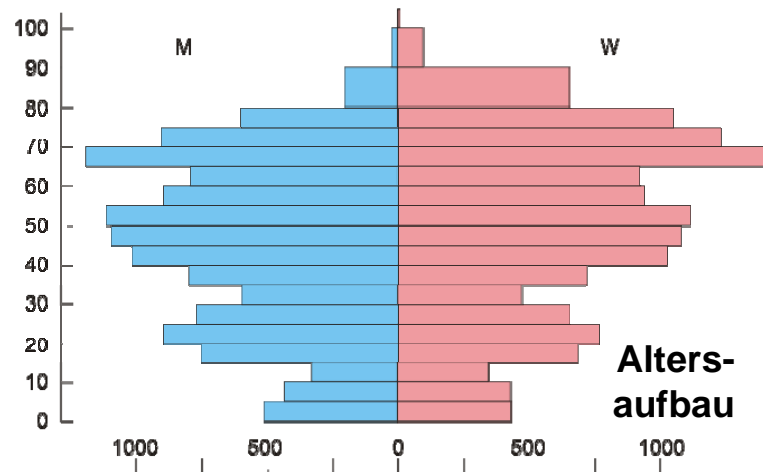
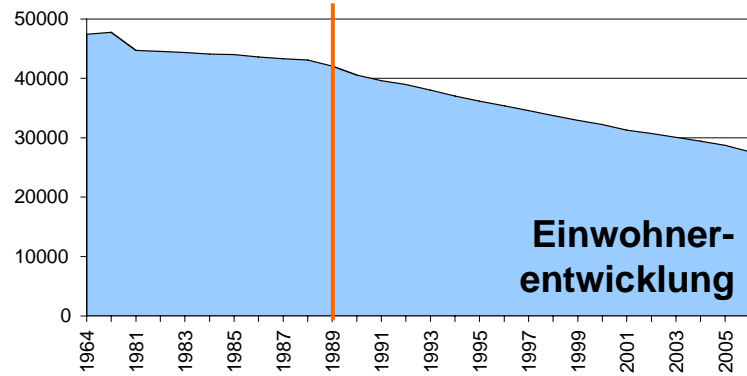
1. **Einführung** Altbauquartiere, Immobilienmarkt
2. **Handlungsmuster** Verbleiben, Verwerten, Verfallen lassen
3. **Theorie** Neue Institutionenökonomik
4. **Ausblick** Neue Steuerungsinstrumente

anhand der Fallstudie Zeitz

1. Einführung Altbauquartiere, Immobilienmarkt

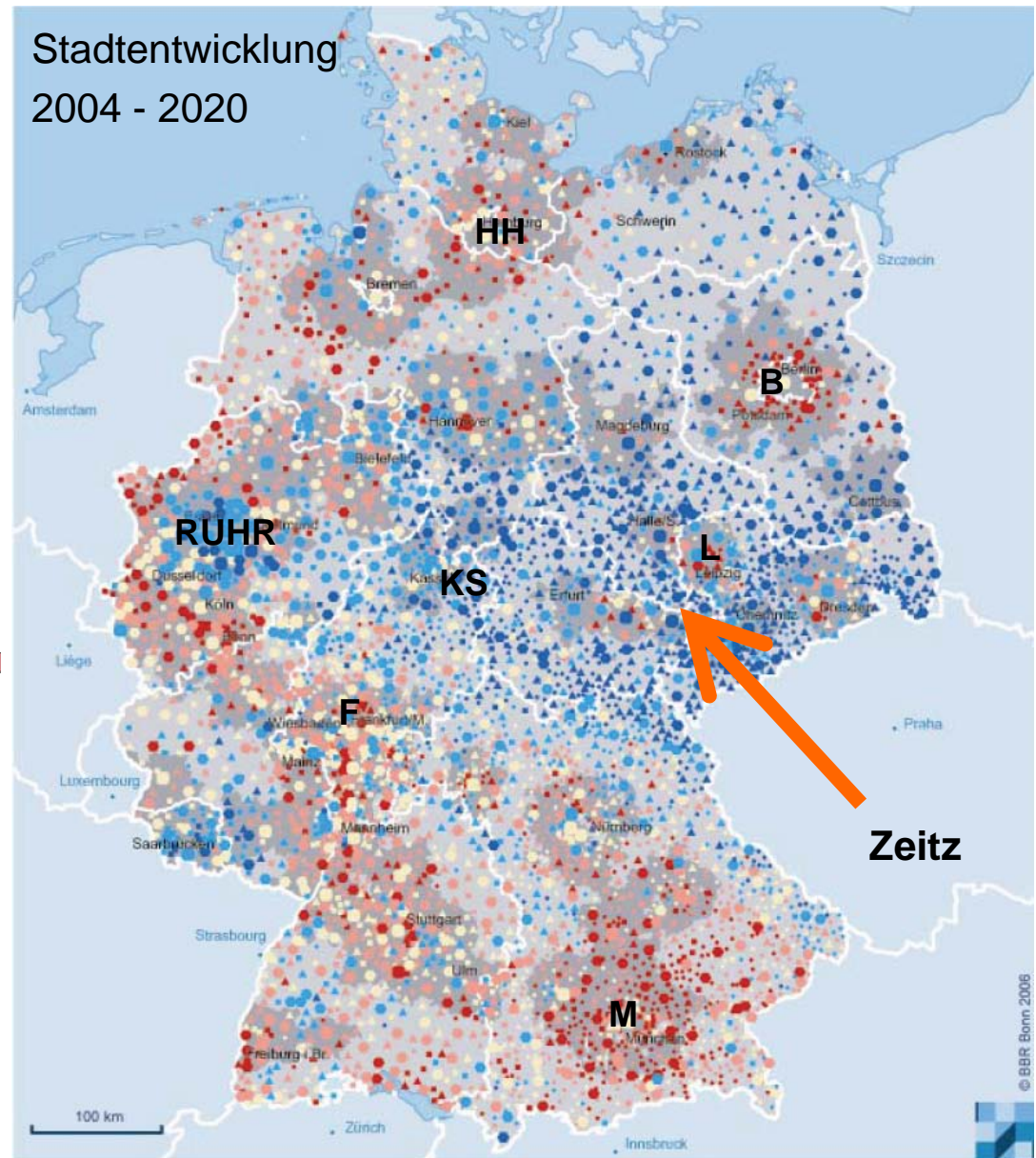


Stadtumbau



- Wachstum
- Schrumpfung

Stadtentwicklung 2004 - 2020



Altbauquartiere

Wohnungsleerstand
Stadt Zeitz

- voll belegt
- bis 25% leer
- 26 - 50% leer
- 51 - 99% leer
- völlig leer
- keine Daten verfügbar



Forschungsfragen

Wie reagiert der **Immobilienmarkt** in Altbauquartieren
auf Leerstand und Verfall?

Wie sind die **Verfügungsrechte** verteilt
und welche Handlungen folgen daraus?

Welche **Instrumente** sind geeignet,
den Stadtumbau besser zu steuern?

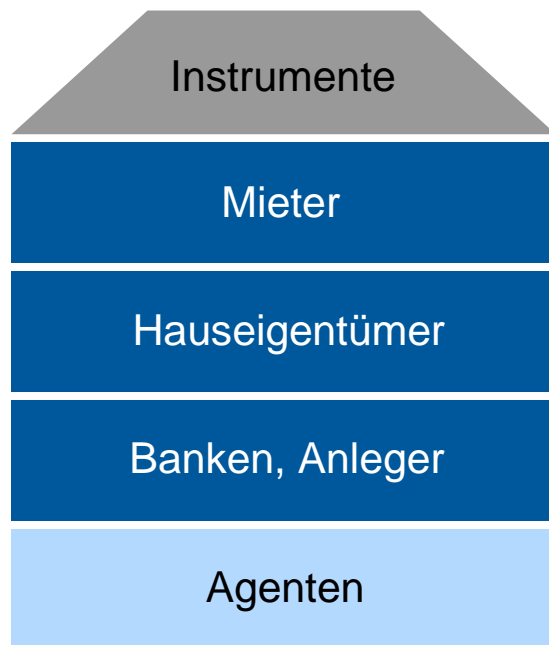
2. Handlungsmuster Verbleiben ,Verwerten, Verfallen lassen



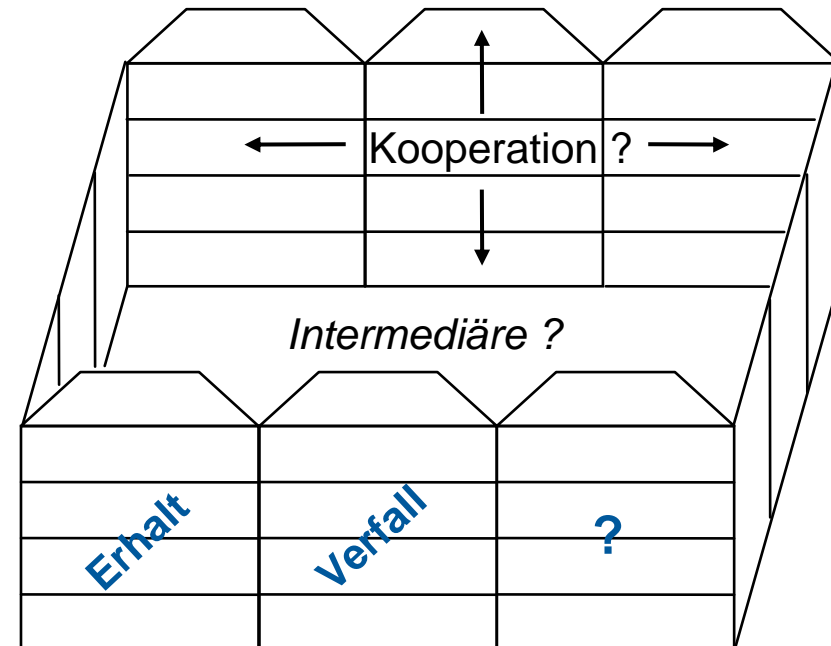


Analytisches Konzept II

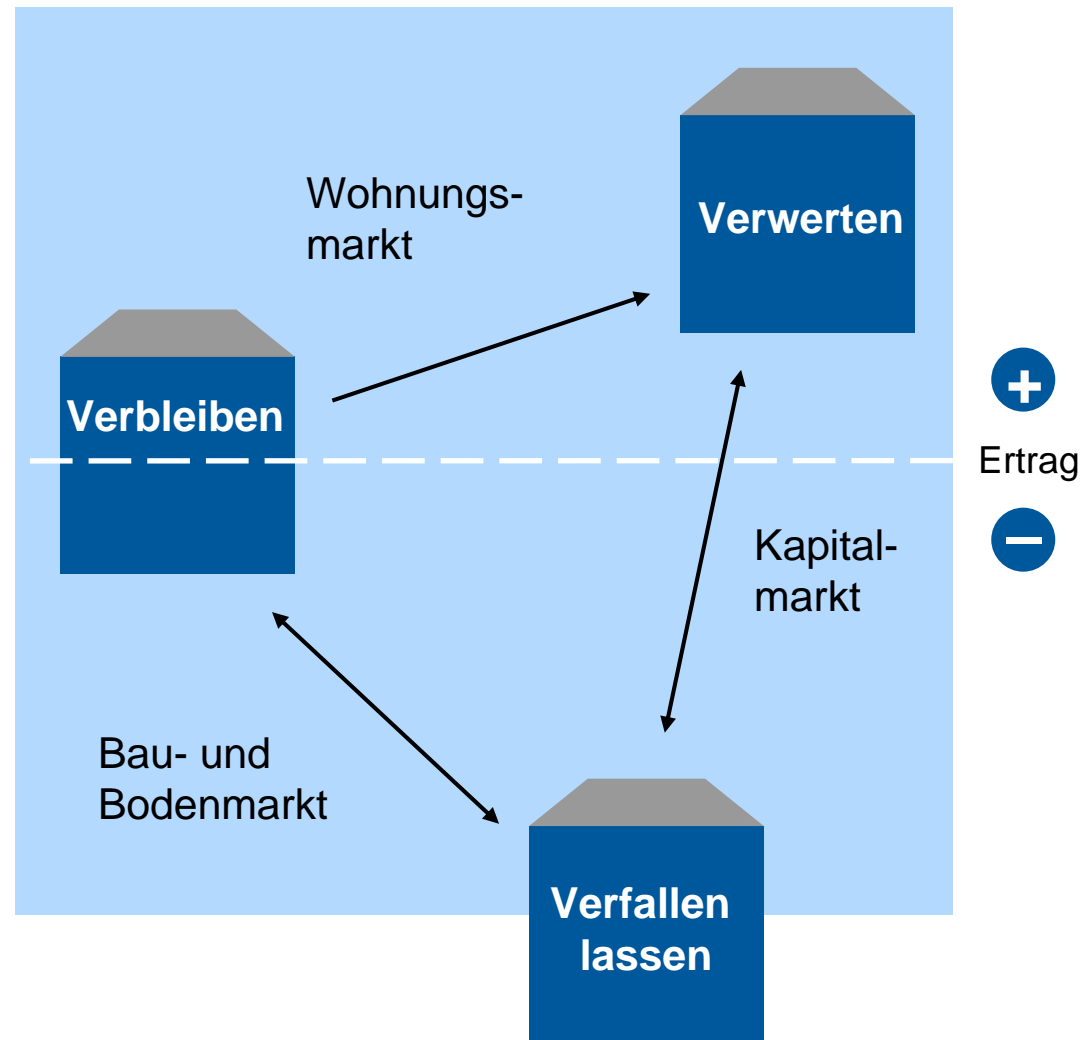
Altbau



Quartier



Immobilienmarkt

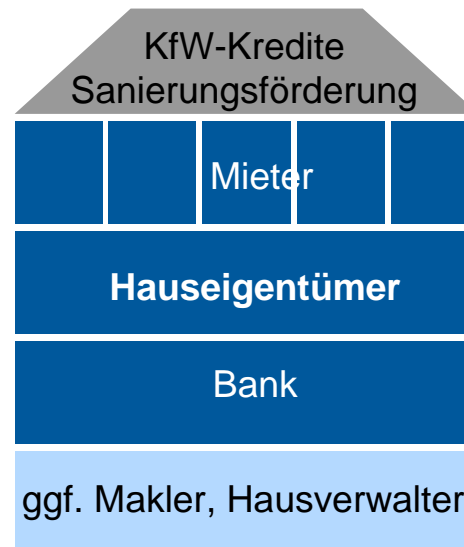


Verbleiben

Eigenheim

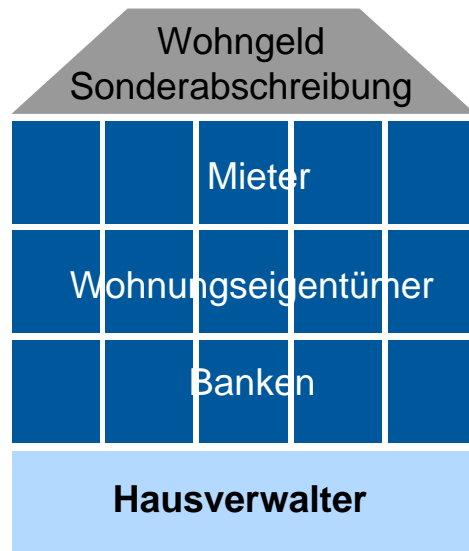


Mietshaus

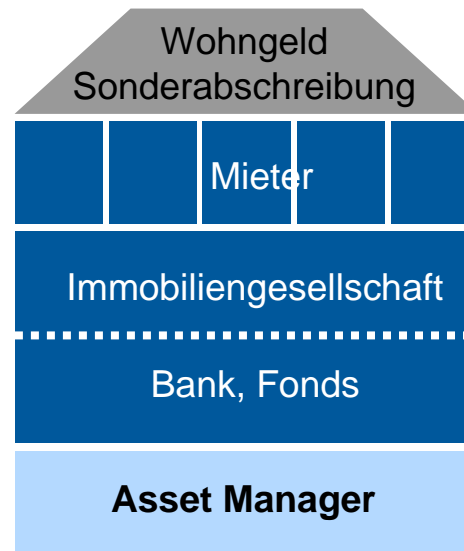


Verwerten

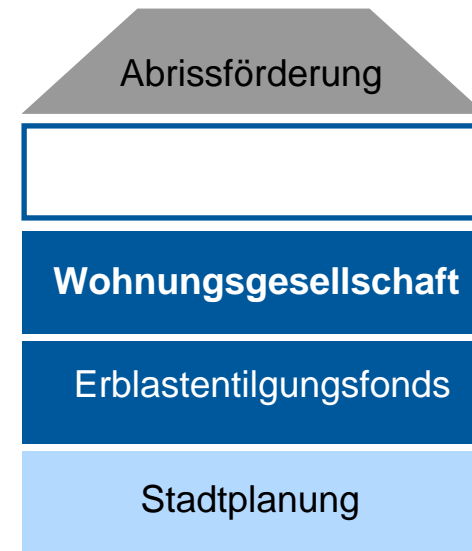
Eigentumswohnungen



Renditeobjekt



Abrissförderung



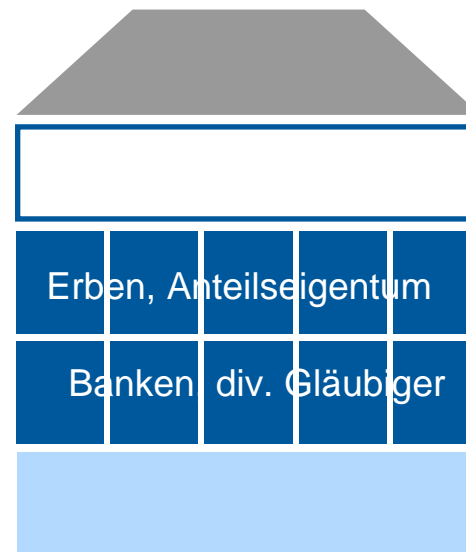
Verfallen lassen

Verfügungsrechte

inaktiv



unklar



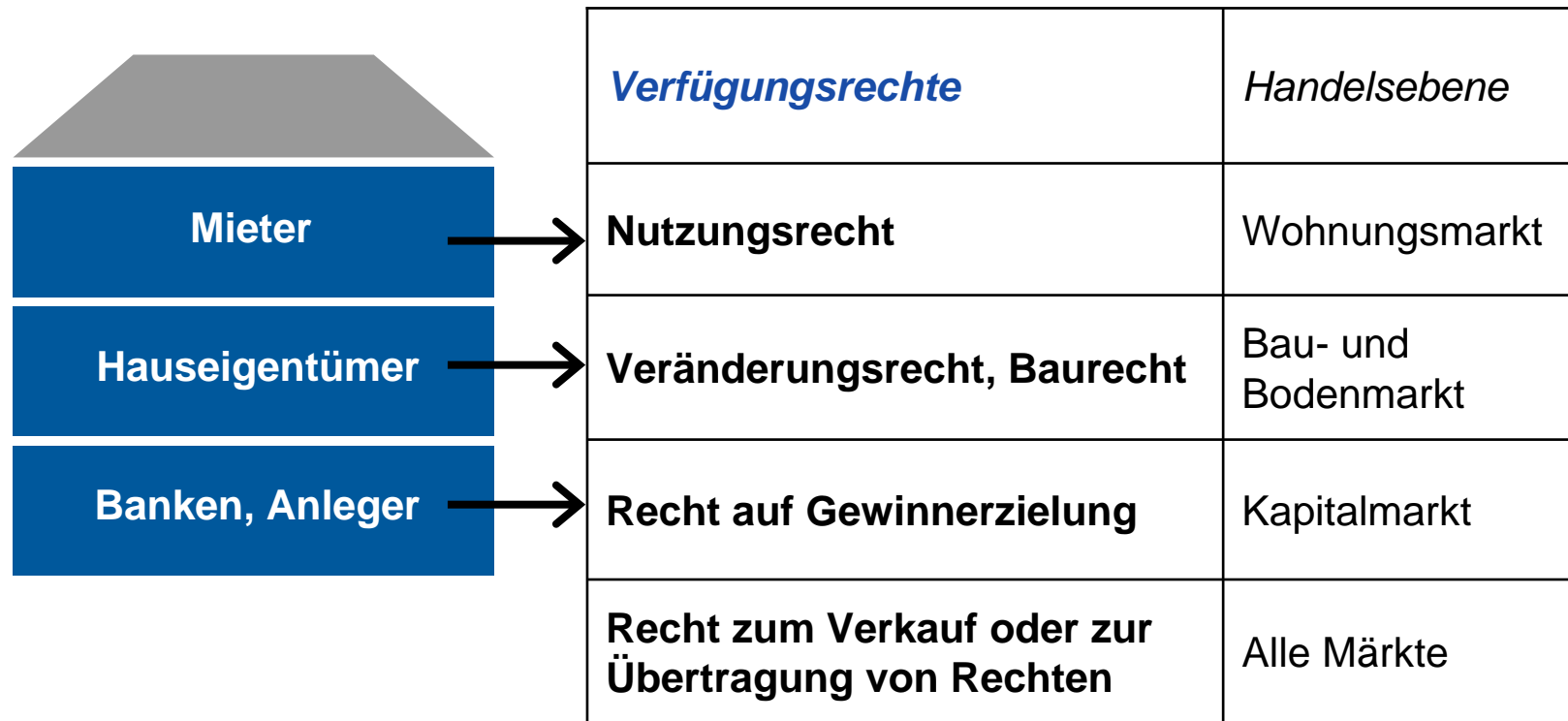
blockiert



3. **Theorie** Neue Institutionenökonomik



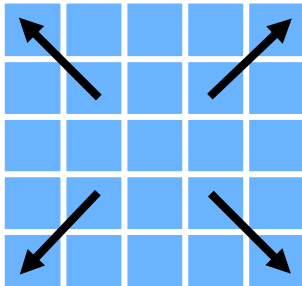
Verfügungsrechte (property rights)



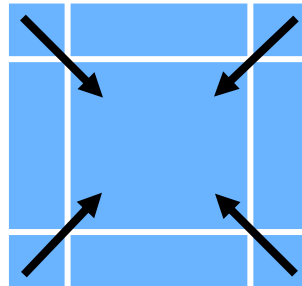
Verfügungsrechte: Richter/Furubotn 1999, Schmoll 2005, Davy 2006
 Strukturen: Ball 1998, Webster/Lai 2003, Buitelaar 2003, Geuting 2007

Ökonomische Verteilungsregeln von Verfügungsrechten

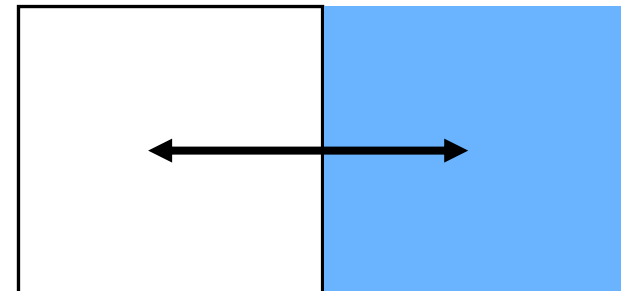
Aufteilung



Vereinigung



Öffentlich



Privat

Transaktionskosten

Webster/Lai 2003

Institutionen für den Immobilienmarkt

<i>formell</i>		<i>informell</i>
Öffentliches Recht	Privatrecht	Sitten, Gebräuche
Kommunale Planungshoheit	Schutz des Eigentums	Kultur
BauGB, BauO Pläne Städtebauförderung	BGB: Mietrecht Nachbarrecht Schuldrecht	Gruppen- und Vereinsziele Netzwerke
Wohngeld Baugenehmigung Sonderabschreibung	Mietvertrag Kaufvertrag Darlehen	Wohngemeinschaft

Allgemein: Williamson 1985, North 1990, Ostrom 1990
 Stadtentwicklung: Adams/Dunse/White 2005, Needham 2006, Buitelaar 2007

Fallstudie Zeit: Wirksame Institutionen und Instrumente

Instrumente Ebene	Öffentliches Recht		Privatrecht
	<i>kommunal</i>	<i>staatlich</i>	
Wohnungsmarkt		Wohnkostenzuschuss	Mietrecht
Bau- und Bodenmarkt	Städtebauförderung		Wohneigentums- gesetz
		Investitionszulage	
Kapitalmarkt		Sonderabschreibung (Altschuldenhilfe)	Verbriefte Grundschulden

Zwangsversteigerungen

4. **Ausblick** Neue Instrumente



Instrumente zur Neugliederung von Verfügungsrechten

Verfügungsrecht auf	Neue (Teil-) Märkte	Vertikale Bündelung	Horizontale Kooperation	Intermediär	Staatliche Lösung
Nutzung (Wohnungs- markt)	neue/andere /temporäre Nutzung	Selbst- nutzer	Nutzer- verein	Planer / Mediator	Belegungs- rechte / Öff. Nutzung
Veränderung (Bau-/Boden- markt)	Neue Bau- formen, Freiflächen	Genossen- schaft	Standort- gemeinschaft	Verwalter / Notar	Flächen- pool, Land Bank
Gewinn/Zins (Kapitalmarkt)	Kleinkredite Risikokapital	Spar- und Bauverein	Stadtumbau- fonds	Treuhand- konto	Staatsfonds Kommune

Zusammenfassung

Immobilienmarkt differenzieren – **Marktebenen** stärker verbinden

Hauseigentum und Zugriff klären – **Verfügungsrechte** neu ordnen

Akteurskulisse erweitern – **Agenten und Intermediäre** einbeziehen

Rolle der Stadt definieren – **Stadtumbau ist ein öffentliches Gut**

Dankeschön!

schiffers@stadtplandialog.de

Helmholtz-Zentrum für Umweltforschung - UFZ , Universität Kassel, Stadt Zeitz

