

# INHALT

Einleitung	9
1. Gegenwärtige Unsicherheiten in der Entwicklung innstädtischer Entwicklungsprozesse	13
1.1 Wohnungsnot - trotz ausreichender Wohnflächenversorgung	13
1.1.1 Auslösefaktoren einer disparitären Wohnflächenversorgung	17
1.1.2 Neubautätigkeit - marktwirtschaftliche vs. reformistische und alternative Ansätze	22
1.1.3 Leerstehende Wohnungen - Mindestreserve oder Spekulationsobjekte ?	25
1.2 Beeinflussung des städtischen Wohnungsmarktes durch innerstädtische Entwicklungsprozesse	27
1.2.1 Konzentration von Randgruppen	29
1.2.2 Stadtfucht - Realität oder Legende ?	33
1.2.3 Sickereffekte - Entlastung für den Wohnungsmarkt	39
1.2.4 Umwidmungsdruck durch den tertiären Sektor	42
1.3 Überwindung der sektoralen Lösungsansätze	44
1.3.1 Veränderung in der Stadtstruktur	45
1.3.2 Mangelnde Verzahnung von Wohnungspolitik und Stadtentwicklung	49
2. Instrumente und Handlungsspielräume der Kommunen	53
2.1 Planverwirklichungsgebote	54
2.2 Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum	57
2.3 Modernisierungsförderung	59
2.4 Erhaltungssatzungen nach § 39h Abs. 3 Nr. 3 BBauG	63
2.4.1 Zu den "Städtebaulichen Gründen"	64
2.4.2 Zu dem Begriff "Zusammensetzung der Wohnbevölkerung"	68
2.4.3 Versagung baulicher Änderungen nach § 39h Abs. 1 BBauG	68
2.4.4 Vorkaufsrechte nach § 24a und § 27 Abs. 1 BBauG	70
2.5 Bauleitplanung und kommunale Bodenvorratspolitik	71
3. Leistungen und Defizite theoretischer Erklärungsansätze	77
3.1 Sozialraumanalyse als Interpretationsrahmen	77
3.2 Ökonomische Erklärungsmuster	81
3.3 Erweiterung um Erkenntnisse der Sozialpsychologie	87

4. Zur Schutzwürdigkeit von Sozialstrukturen	
- Fallstudie Düsseldorf -	93
4.1 Das Sozialraumgefüge im Düsseldorfer Cityrand	93
4.1.1 Die morphologische Struktur als sozialräumliche Einflußgröße	93
4.1.2 Wohngebietsdifferenzierung	96
4.1.2.1 Wohngeld- und Sozialhilfeempfänger als Sozialraumindikatoren	98
4.1.2.2 Raumcharakteristik des Innenstadtrandes	100
4.2 Wandlungsprozesse citynaher Wohngebiete und ihre Ursachen	105
4.2.1 Neuere Aufwertungs- und Verdrängungsprozesse	105
4.2.2 Öffentliche Planungsabsichten und "Nicht - Entscheidungen" als Auslösefaktoren eines erhöhten Nachfragedrucks	111
4.3 Erhaltungswürdigkeit eines Wohngebietes - Beispiel Düsseldorf-Oberbilk -	115
4.3.1 Operationalisierung der unbestimmten Rechtsbegriffe des § 39h BBauG	115
4.3.2 Methodische Vorbemerkungen	126
4.3.2.1 Primärdatenerhebung	127
4.3.2.2 Analyseverfahren	129
4.3.3 Hypothesen	133
4.3.4 Diskussion der Ergebnisse	134
4.3.4.1 Raumstruktur Oberbilk	134
4.3.4.2 Interne Funktionsmischung	137
4.3.4.3 Mobilitätshemmnisse	140
4.3.4.4 Einstellung und Verhalten als Determinanten der Raumbindung	145
4.4 Begründungszusammenhänge für eine Satzung	149
4.5 Anwendung	151
Zusammenfassung	157
Literatur	163
<u>Anhang</u>	
- Gesetzestext der §§ 39h und 24a BBauG	187
- Fragebogen zur Haushaltsbefragung	190