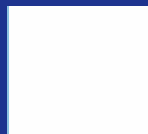


Flächenkreislaufwirtschaft aus Sicht der Immobilienwirtschaft

Dr. Rolf Scheffler
Aengevelt Immobilien GmbH & Co. KG

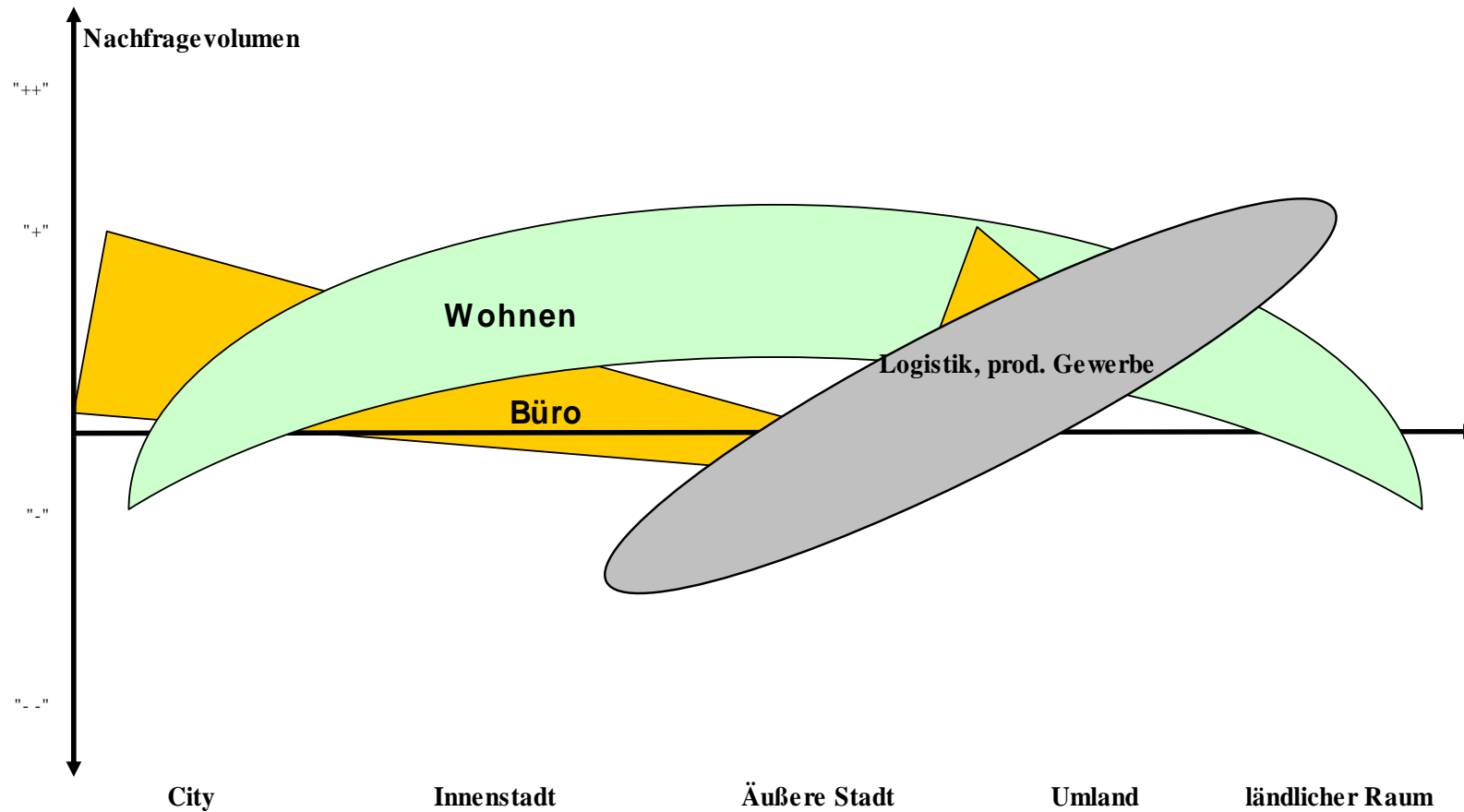
Konferenz Perspektive Flächenkreislaufwirtschaft

17. November 2006



Nachfrageentwicklung - Potentiale für räumliche Umverteilungen?

Räumliche Nachfrageorientierungen nach Nutzungsarten, generalisiert



„Drehkreuze der Globalisierung“

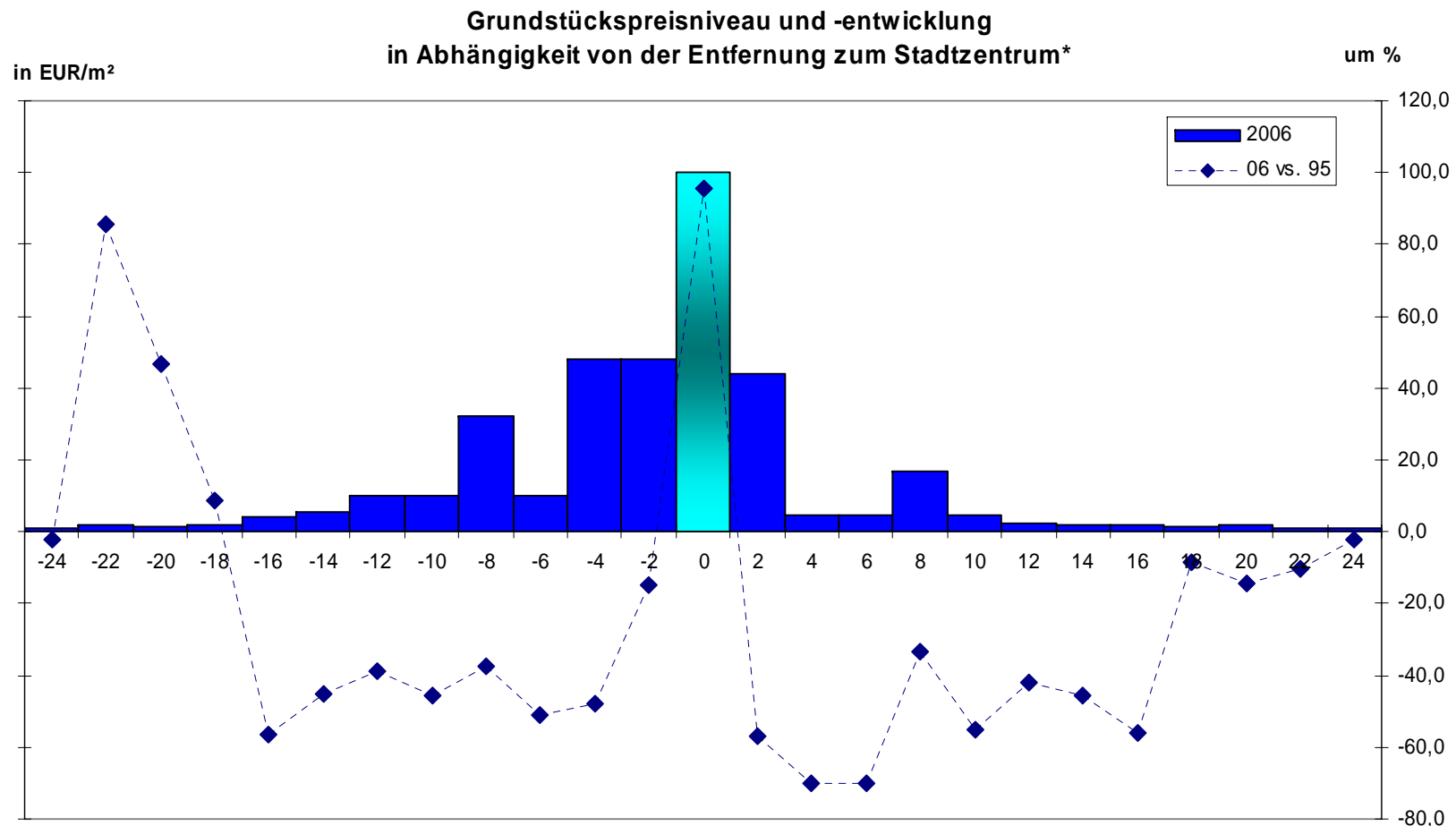
Flughafen Düsseldorf



Entwicklung des Quartier _n



Nutzungen im Kreis = Wettbewerbsfähigkeit von Branchen = Wertstabilität der Bestände



* am Beispiel Berlins, auf der Ost-West-Achse (B5), Zentrum = Pariser Platz
(Grundstückspreisniveau hier real noch 4fach höher)



Angebotssteuerung - Marktwirkungen

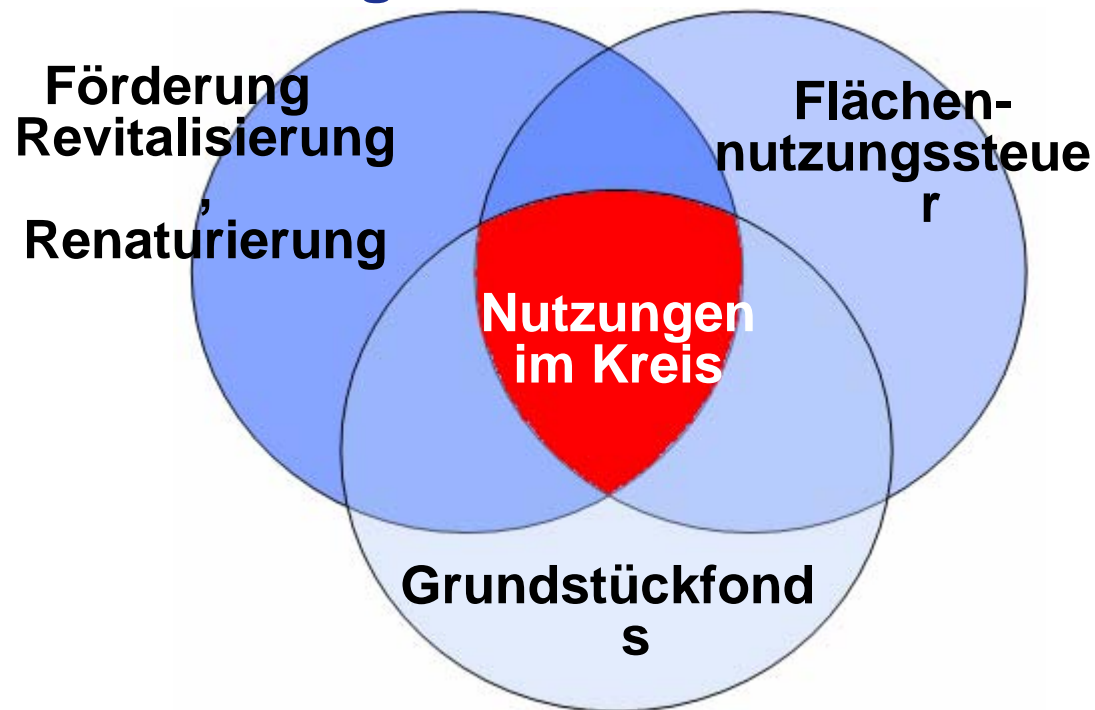
Steuerungsinstrumente

	Restriktionen für Neuinanspruchnahme "jungfräulicher" Baulandflächen	Anreize/ Verbesserung der Vermarktungsfähigkeit von Brachflächen	Restriktionen zur Beschleunigung der Ver- oder Entwertung von Brachflächen	Verbesserung von Planungen und Markttransparenz, Interessenausgleich zwischen Regionen
Maßnahmen	Neuauweisungsabgabe, Neuauweisungsumlage	Zweckzuweisungen für Revitalisierungen, Zwischennutzungen und Renaturierungen	Reformierte Grundsteuer (Bodenwertsteuer, Flächensteuer, Flächennutzungssteuer)	Kosten-Nutzen-Berechnungen
	handelbare Flächenauweisungsrechte	Vergabe zinsgünstiger Kredite (v.a. Bestand)	Reformierte Grunderwerbssteuer	Planungsverbände, regionale FNP
	Grundstücksfonds	Grundstücksfonds	Haftpflichtversicherung	verbindliche Regionalplanung
	Wegfall Entfernungspauschale, Eigenheimzulage	zoniertes Satzungsrecht: geringere Gewerbesteuern	Rückbaurücklage, Rückbaupflicht im Innenbereich	Erfassung kleinteiliger Innenentwicklungspotentiale
Einschätzung Wirkungen	Beeinträchtigung Wettbewerbsfähigkeit (v.a. international)	Investitionsanreize für kleinteilige Brachen/ Baulücken/ Bestände	generelle Steuererhöhung: kontraproduktiv	Konflikte: Verbindlichkeit vs. Flexibilität von Planungen, (Abgrenzungen, Prognosen)
	bei geringem Fonds-/ Umlagevolumen - kaum Effekte	großflächige Brachen: starke Subventionierung notwendig	Flächennutzungssteuer: Druck in Richtung Inwertsetzung/ Renaturierung	Verbesserung Markttransparenz, Investitionssicherheit
	kaum Auswirkungen auf existierende Überangebote + große Neuansiedlungen	Im Sinne der Gesamtziele kaum leistbar, im Einzelfall sinnvoll	entscheidend für Beschleunigung von Marktberichtigungen	wichtig, aber geringe direkte Auswirkungen auf Eigentümerverhalten



Nutzungen im Kreis oder im Tausch

„Flächenkreislaufwirtschaft“ versus „Flächentausch“ :
Neuerschließung – Brache - Renaturierung



Keine Ent-, sondern Ver- und Aufwertung der Immobilienbestände

**Vielen Dank
für Ihre Aufmerksamkeit**

