LAND VALUE CAPTURE: EINE INNOVATIVE FINANZQUELLE UM STÄDTE NACHHALTIGER UND INTEGRATIVER ZU MACHEN

Einblicke aus dem OECD-Lincoln Institute *Global Compendium of Land Value Capture Policies (in Zusammenarbeit mit GIZ)*

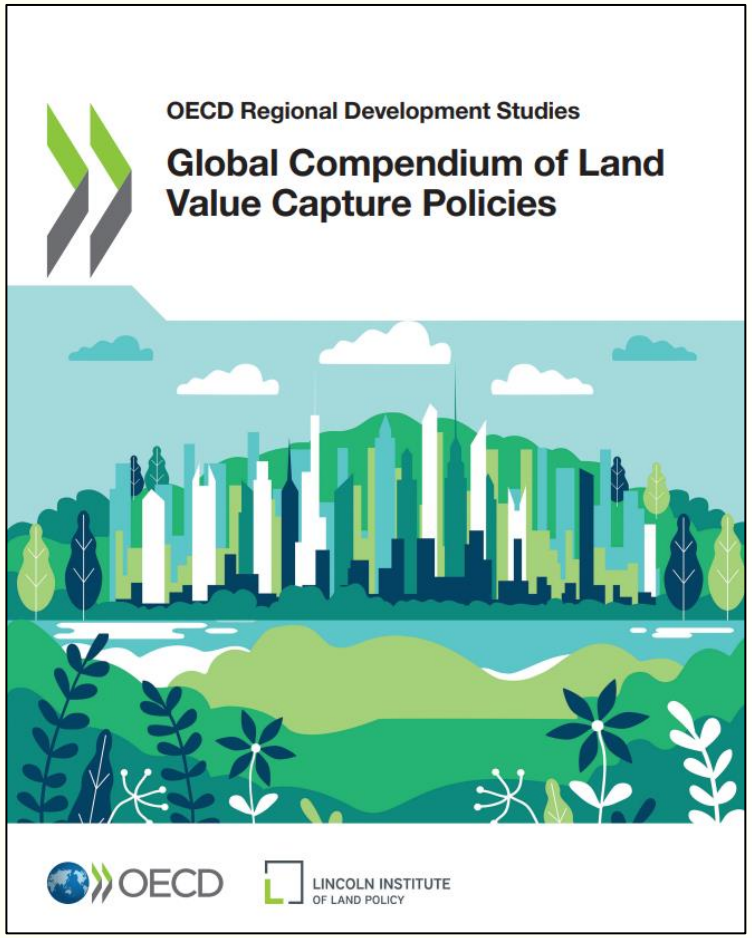
Rüdiger AHREND, 30 November 2022

Ein starkes Argument für Land Value Capture

Land Value Capture (LVC) = **Rückgewinnung von Bodenwertsteigerungen, die sich aus öffentlichen Planungs- und Infrastrukturinvestitionen ergeben**

- **Öffentliche Finanzen**: LVC kann öffentliche Investitionen finanzieren
- **Effizient**: Die Erfassung von Mitnahmegewinnen führt nicht zu Effizienzverlusten
- **Gerecht**: LVC kann ungerechte Kapitalgewinne für Immobilien wieder zurückholen
- **Nachhaltigkeit**: LVC kann dabei helfen, SDGs und Klimaziele zu erreichen und grüne Infrastruktur zu fördern

Das Kompendium schließt Wissenslücken



- Land Value Capture wird zu wenig genutzt
- Bisher gab es nur sehr wenige systematische länderübergreifende Informationen
- Mit dem Kompendium können die Länder voneinander lernen
  - Synthesekapitel
  - 60 Länderprofile

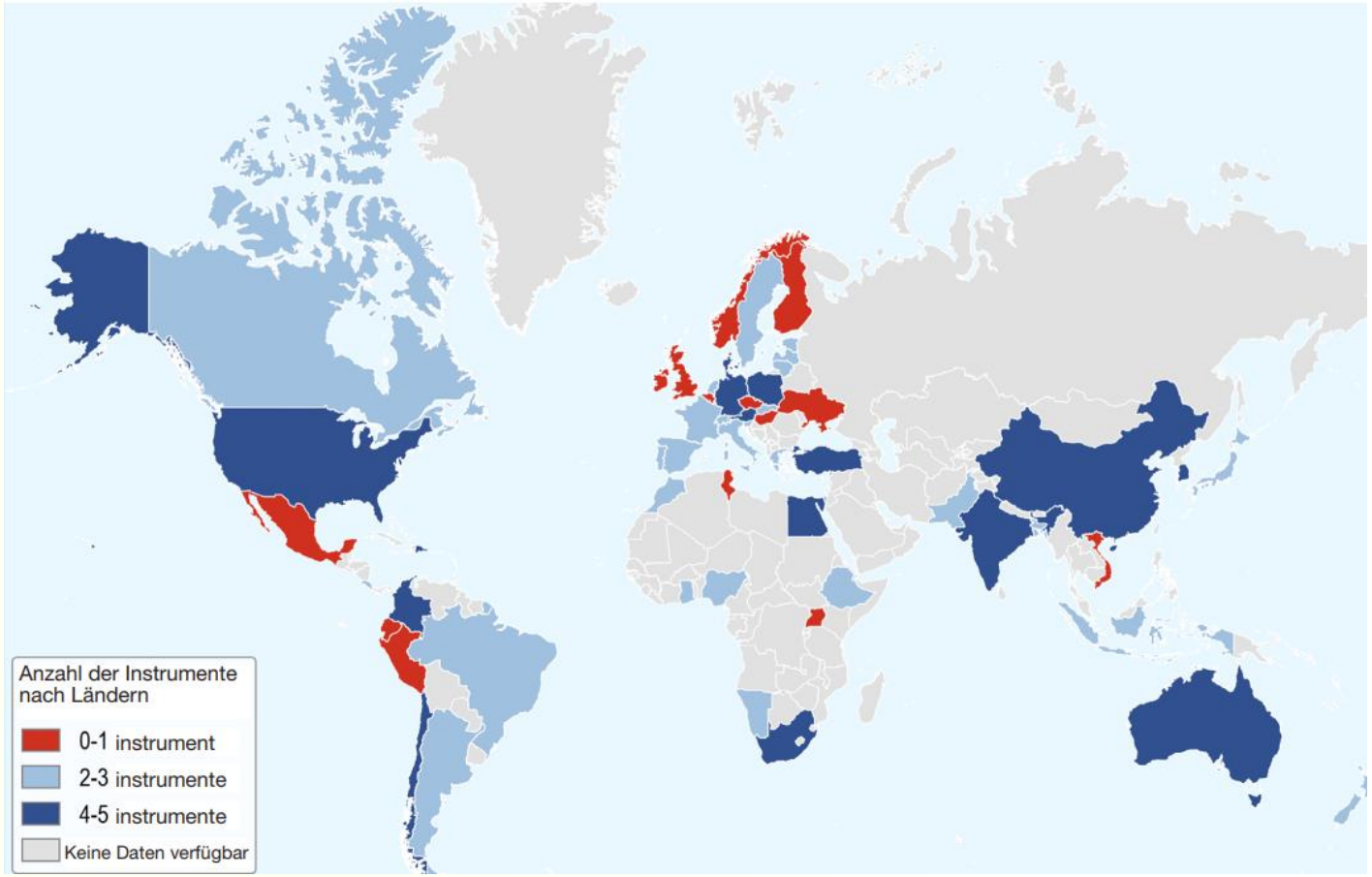
OECD-Lincoln Institute-Taxonomie der LVC-Instrumente

- Eine gemeinsame Taxonomie ermöglicht aussagekräftige länderübergreifende Vergleiche weltweit

LVC Instrument	Definition
Infrastructure levy - Infrastrukturabgabe	Eine Steuer oder Gebühr, die von Grundstückseigentümern zu entrichten ist, deren Grundstück aufgrund von öffentlichen Infrastrukturinvestitionen an Wert gewonnen hat.
Developer obligations - Erschließungsbeiträge	Eine Geld- oder Sachleistung zur Deckung der Kosten neuer oder zusätzlicher öffentlicher Infrastruktur und Dienstleistungen, die für die private Erschließung erforderlich sind.
Charges for development rights - Gebühren für Erschließungsrechte	Eine Geld- oder Sachleistung, die als Gegenleistung für Erschließungsrechte oder ein zusätzliches Erschließungspotenzial oberhalb einer festgelegten Bezugsgröße (z. B. Geschosshöhe) zu erbringen ist.
Land readjustment - Neuausweisung des Bodens	Die Praxis, fragmentierte Grundstücke für eine gemeinsame Erschließung zusammenzulegen, wobei die Eigentümer einen Teil ihrer Grundstücke für die öffentliche Nutzung bereitstellen, um Wertzuwächse abzuschöpfen und die Erschließungskosten zu decken.
Strategic land management - Strategisches Flächenmanagement	Die Praxis der Regierungen, sich aktiv am Kauf, der Erschließung, dem Verkauf und der Verpachtung von Grundstücken zu beteiligen, um den öffentlichen Bedarf zu decken und die durch öffentliche Maßnahmen erzielten Wertzuwächse abzuschöpfen.

Hauptergebnisse

Fast alle Länder verwenden Land Value Capture



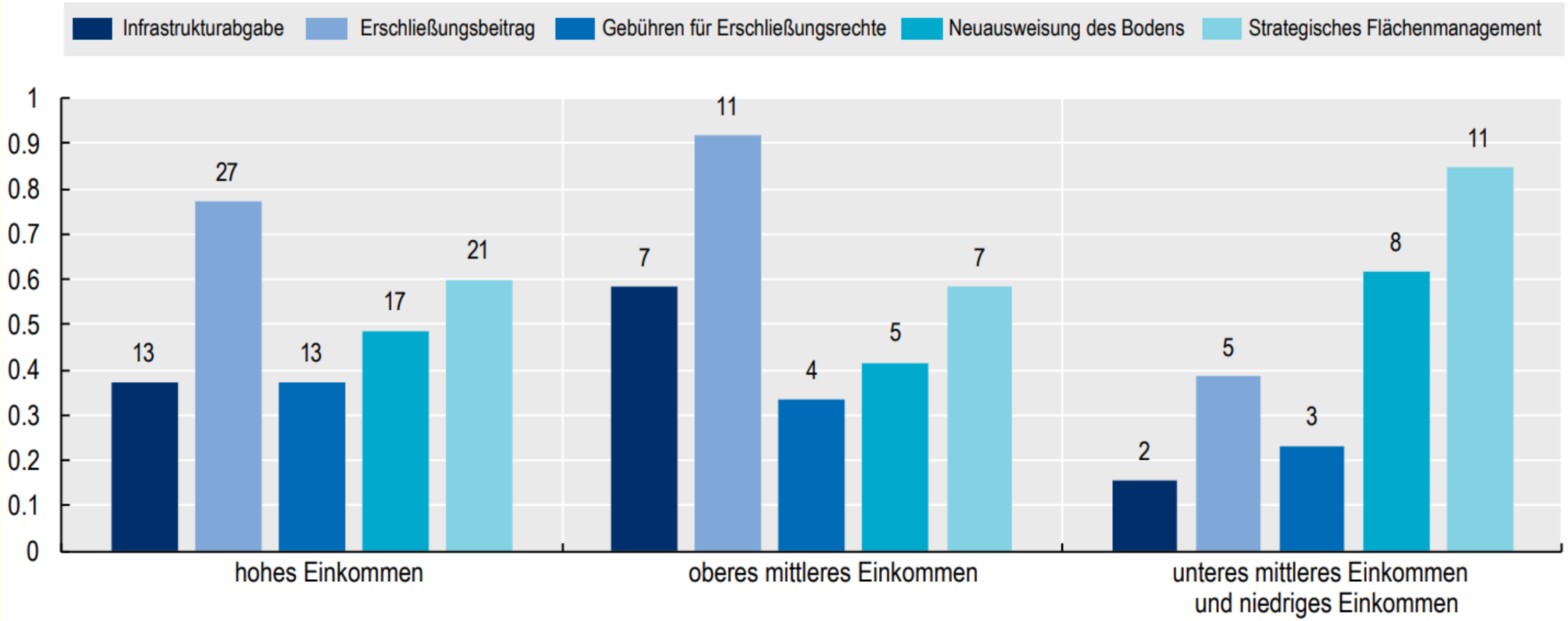
Anmerkung: Länder, die die Instrumente nur selten nutzen, wurden nicht berücksichtigt.

- **60 Länder im Kompendium repräsentieren:**

- Amerika, Asien-Pazifik, Europa, Naher Osten und Afrika

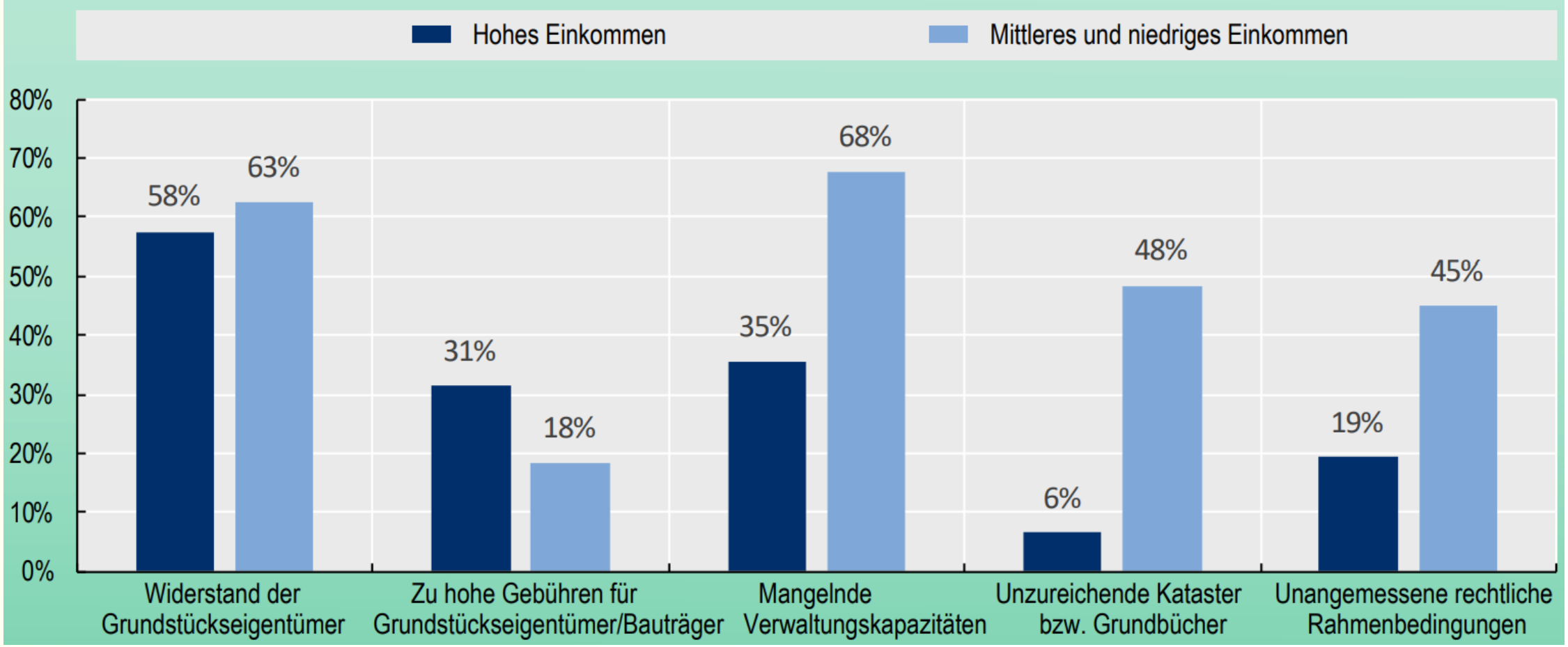
- 35 Länder mit hohem Einkommen
- 12 Länder mit oberem mittlerem Einkommen
- 13 Länder mit unterem mittlerem oder niedrigem Einkommen

Einige Instrumente werden weniger genutzt, insbesondere in Ländern mit niedrigem Einkommen



Anmerkung: Länder, die die Instrumente nur selten nutzen, wurden nicht berücksichtigt.

Die häufigsten Hindernisse sind der Widerstand der Grundstückseigentümer und mangelnde Verwaltungskapazitäten



LVC kann von großem Nutzen sein, wenn es verantwortungsvoll umgesetzt wird

- **LVC sollte nachhaltig genutzt werden**
  - LVC kann zu Überentwicklung und einer Vergrößerung der bebauten Fläche führen, was zu nachteiligen Umweltauswirkungen führt

- **LVC allein kann steuerliche Herausforderungen nicht lösen**
  - LVC sollte kein Ersatz für funktionierende lokale Finanzsysteme sein

- **LVC sollte gerecht verwendet werden**
  - Vorteile für marginalisierte Gruppen hängen davon ab, wie die von LVC mobilisierten Ressourcen verwendet werden

Land Value Capture um Städte nachhaltiger zu machen: 2 Beispiele

Die Infrastrukturabgabe um Städte nachhaltiger zu machen

- Sauberere Mobilitätssysteme
- Grünflächen, Parks, Bäume
- Fahrradwege
- Infrastruktur zur Energiewende
- Infrastruktur zur Verringerung des Hochwasserrisikos, Entwässerungssysteme

Erschließungsbeiträge um Städte nachhaltiger zu machen

- Energieeffiziente Gebäude und Wohnungen
- Grünflächen, Parks, hängende Gärten, begrünte Dächer
- Infrastruktur zur Energiewende
- Öffentlicher Verkehr für dichtere städtische Gebiete
- Infrastruktur zur Verringerung des Hochwasserrisikos, Entwässerungssysteme

Vielen Dank!

rudiger.ahrend@oecd.org

Twitter: @OECD_local
LinkedIn: www.linkedin.com/company/oecd-local
Website: www.oecd.org/cfe

OECD