

Dr. Daniel Wächter

Bodenmarktpolitik

Verlag Paul Haupt Bern • Stuttgart • Wien

Inhaltsverzeichnis

Abbildungs- und Tabellenverzeichnis.....	VII
Vorwort.....	IX
1. Einleitung.....	1
TEIL 1 : BODENÖKONOMISCHE GRUNDLAGEN	
2. Die Grundrente.....	11
2.1. Zum Renten- und Grundrentenbegriff.....	11
2.2. Grundrente als Differentialrente und Residualeinkommen.....	13
2.3. Grundrente als Knappheitspreis und originäres Faktor- einkommen.....	23
2.4. Weitere Sichtweisen.....	27
2.4.1. Grundrente als ungerechtfertigtes arbeitsloses Einkommen.....	27
2.4.2. Grundrente als Investitionsrendite.....	29
3. Bedeutung der Grundrente.....	31
3.1. Bestimmung von Kontraktrenten und Bodenpreisen.....	31
3.1.1. Bestimmung von Kontraktrenten.....	31
3.1.2. Bedeutung für die Bodenpreisbildung.....	32
3.2. Wirkungen auf die Landnutzung.....	35
3.2.1. Nutzungspotential und Gebotsrente.....	35
3.2.2. Faktorsubstitution - intensivere Bodennutzung bei höherer Grund- rente.....	37
3.2.3. Nutzungskonkurrenz und -segregation bei mehreren Nutzungsarten..	40
3.2.4. Landnutzungsmodell von J.H. von Thünen.....	42
3.2.5. Stadtstruktur.....	46
3.3. Beeinflussung von Investitionsentscheiden.....	52
4. Der Bodenmarkt - Probleme der Marktsteuerung.....	57
4.1. Funktionen des Bodenmarktes.....	57
4.2. Allokationsprobleme.....	60
4.2.1. Nichtvermehrbarkeit des Bodens.....	60
4.2.2. Immobilität des Bodens.....	66
4.2.3. Monopolartige Angebotsstruktur.....	67

4.2.4. Heterogenität des Gutes "Boden" und unvollständige Information	71
4.2.5. Langfristigkeit von Bodennutzungen und Trägheit des Bodenmarktes.....	72
4.2.6. Öffentliche Güter.....	73
4.2.7. Externe Effekte.....	82
4.3. Die Verteilungsproblematik - Bodenpreissteigerungen und Bodenspekulation.....	87
4.3.1. Verteilungswirkungen des Bodenmarktes.....	87
4.3.2. Zwei Sichtweisen der Bodenspekulation.....	90
4.3.3. Ursachen der Bodenpreissteigerung aus ökonomischer Sicht	96

TEIL 2: ZIELE UND MASSNAHMEN DER BODENPOLITIK

5. Bodenpolitische Zielsetzungen.....	105
5.1. Zum Begriff der Bodenpolitik.....	105
5.2. Das bodenpolitische Zielsystem der Schweiz.....	107
5.2.1. Wichtige rechtliche Grundlagen.....	107
5.2.2. Die bodenpolitischen Ziele.....	112
5.2.3. Zielkonflikte.....	114
5.3. Handlungsfelder.....	116
6. Allokationspolitik.....	123
6.1. Zur Nichtvermehrbarkeit des Bodens.....	123
6.1.1. Ausdehnung von Intensivnutzungen in nicht bzw. extensiv genutzte Räume.....	124
6.1.2. Dämpfung der Nachfrage.....	126
6.1.3. Förderung des Nutzungswandels und der Nutzungsintensivierung....	127
6.1.4. Zielkonformität und Zielkonflikte.....	129
6.2. Zur Immobilität des Bodens.....	131
6.2.1. Verringerung der Verlagerungs- und Transportkosten.....	131
6.2.2. Zielkonformität und Zielkonflikte.....	132
6.3. Zur monopolartigen Angebots Struktur.....	133
6.4. Zur Heterogenität des Gutes "Boden" und unvollständigen Information.....	133
6.4.1. Schaffung von Markttransparenz.....	133
6.4.2. Zielkonformität und Zielkonflikte.....	134

6.5. Zur Langfristigkeit von Bodennutzungen und Trägheit des Bodenmarktes.....	135
6.5.1. Reduktion von Transaktionskosten.....	135
6.5.2. Zielkonformität und Zielkonflikte.....	136
6.6. Zu den öffentlichen Gütern.....	137
6.6.1. Raumplanerische Massnahmen.....	137
6.6.2. Eingriffe in den Preismechanismus.....	146
6.6.3. Entschädigungen für die Bereitstellung öffentlicher Güter.....	146
6.6.4. Zielkonformität und Zielkonflikte.....	148
6.7. Zu den externen Effekten.....	149
6.7.1. Umweltauflagen und Bauvorschriften.....	150
6.7.2. Fiskalische Massnahmen.....	151
6.7.3. Nutzungsplanung.....	152
6.7.4. Zielkonformität und Zielkonflikte.....	155
7. Verteilungspolitik.....	157
7.1. Zur Grundrenten Verteilung bei gegebener Eigentumsrechts- Struktur.....	157
7.1.1. Eingriffe in den Preismechanismus.....	158
7.1.2. Fiskalische Massnahmen.....	163
7.1.3. Finanzierungshilfen und Subventionen.....	176
7.1.4. Zielkonformität und Zielkonflikte.....	179
7.2. Zum Problem der Bodenspekulation.....	180
7.2.1. Ausdehnung des Bodenangebots.....	180
7.2.2. Verminderung der Bodennachfrage.....	181
7.2.3. "Antispekulationsmassnahmen".....	181
7.2.4. Zielkonformität und Zielkonflikte.....	185
7.3. Zur ungleichen Verteilung der Eigentumsrechte an Boden.....	185
7.3.1. Eigentumsförderung.....	186
7.3.2. Trennung von Nutzungs- und Verfügungsrechten.....	187
7.3.3. Zielkonformität und Zielkonflikte.....	194
8. Bodenmarktpolitik in einer sozialen und ökologischen Markt- wirtschaft.....	197
8.1. Ganzheitliche und marktkonforme Bodenmarktpolitik.....	197
8.2. Allokationspolitische Folgerungen.....	198
8.2.1. Siedlungsentwicklung nach innen.....	198
8.2.2. Siedlungsbegrenzung.....	199

8.2.3. Koordination und Steuerung der Raumnutzung	200
8.2.4. Räumliche Konzepte des Natur- und Landschaftsschutzes.	201
8.2.5. Internalisierung der externen Kosten des Verkehrs	201
8.3. Verteilungspolitische Folgerungen.....	202
8.3.1. Ideallösung: Trennung von Nutzungs- und Verfügungsrechten.	202
8.3.2. Allokationsneutrale Verteilungspolitik.....	202
8.3.3. Förderung gemeinschaftlicher Wohn- und Eigentumsformen	203
Literaturverzeichnis.....	205