

lich ist.<sup>28</sup> Die modellhaften Gedankengänge vermitteln also Einsichten, die wohl prinzipiell zutreffen dürften, die aber – wegen mancher allzu restriktiver Annahme – noch einiger Ergänzungen bedürfen.

### 3. Ergänzende Befunde und Annahmen über das Funktionieren des Bodenmarktes

Wie verschiedene Studien belegen, existiert neben den klassischen und neoklassischen Ansätzen zur Erklärung von Vorgängen am Bodenmarkt auch eine Fülle zusätzlicher Befunde über weitere Bestimmungsgründe des Immobiliengeschäfts. "Allein in den letzten 20 Jahren sind über 100 Einflussfaktoren vom Agglomerationseffekt und der Anlageninvestitionsentwicklung bis zum Zinsniveau und der Zukunftserwartung eingehend analysiert worden."<sup>29</sup> Sie alle im Detail zu behandeln, erscheint wenig praktikabel.<sup>30</sup> Folglich ist eine gewisse Systematisierung und Selektion nötig, was aber insofern auf Schwierigkeiten stösst, weil man zum einen festgestellt hat, "dass jeder Faktor für sich einen begrenzten Einfluss auf den Grundverkehr ausübt"<sup>31</sup> und weil man zum anderen beobachtet hat, dass sich die Wirkungen der verschiedenen Bestimmungsfaktoren auf vielfältige Weise überlagern, verstärken oder kompensieren können.<sup>32</sup>

Aus der Vielzahl an von der Literatur als mehr oder minder massgeblich identifizierten Determinanten gilt es also – schon um der Übersichtlichkeit willen – eine Auswahl zu treffen, was angesichts der nur schwer überschaubaren Fülle an Diagnosen auf pragmatische Weise geschehen soll. Dementsprechend seien primär jene Bestimmungsgrößen herausgegriffen, die in den diversen Untersuchungen am häufigsten Erwähnung finden. Gleichzeitig sei versucht, sachlich zusammengehörige Einflussfaktoren zu Gruppen zusammenzufassen.

<sup>28</sup> Eine auf Grund und Boden bezugnehmende kritische Auseinandersetzung mit dem Annahmesystem, das dem neoklassischen Marktmodell zugrunde liegt, findet sich bei Popp und Schwarzenbach: *Der Bodenmarkt*, 1989, S. 46ff.

<sup>29</sup> Rach: *Bodenmarktberichtssystem*, 1982, S. 188.

<sup>30</sup> Einen allgemeinen Überblick über diverse Einflussfaktoren auf den Grundverkehr gibt die Studie der Commission of the European Communities (Hrsg.): *Factors influencing ownership*, 1982.

<sup>31</sup> Jacobs: *Die Unterschiede in den Preisen*, 1973.

<sup>32</sup> vgl. Klare, Neander und Peters: *Entwicklung der Pachtpreise*, 1979.