

Zuwendungen nicht teilweise bereits vor Baubeginn die Nachfrage am Bodenmarkt stimulieren, indem vielleicht manche schon beim Grundstückskauf spätere Förderungsperspektiven antizipieren. Das Auftreten ähnlicher – diesmal die Nachfrage nach Agrarland belebender – Effekte wäre genauso denkbar, wenn im Rahmen der Landwirtschaftsförderung in grösserem Ausmass flächenbezogene Prämien winken.

- Sonstige Rahmenbedingungen: Zu den bisher genannten Makrofaktoren, die den Grundverkehr beeinflussen, bleiben abschliessend noch einige exogene Grössen zu ergänzen, die hier – weil sie anderswo nur schwer zuordenbar sind – unter der Sammelbezeichnung “sonstige Rahmenbedingungen” zusammengefasst sind. Diese Etikettierung soll aber keinesfalls zu falschen Rückschlüssen über deren relative Bedeutung Anlass geben. Innerhalb dieses Bündels sind vor allem siedlungsgeographische und demographische Gegebenheiten als mehr oder minder marktprägend zu erwähnen.

Was die Bevölkerungsstruktur und demographische Veränderungen anlangt, so dürfte der Zusammenhang mit den Vorgängen am Bodenmarkt einigermassen evident sein. Zunehmende Einwohnerzahlen lassen den Flächenbedarf anwachsen und damit die Grundstücksnachfrage steigen, was letzten Endes die Bodenknappheit verschärft. Ähnliche Nachfragerreaktionen stehen zu erwarten, wenn etwa bei der Entwicklung der durchschnittlichen Haushaltsgrössen eine markante Verschiebung hin zu kleineren Einheiten stattfindet. Das heisst eine Erhöhung des Anteiles der Single- (bzw. Zweipersonen-)haushalte an der Gesamtzahl der Haushalte dürfte auch an der Grundstücksnachfrage und damit in der Folge an den Bodenpreisen nicht spurlos vorübergehen.

Hinsichtlich siedlungsgeographischer Einflussgrössen ist speziell auf die Besiedlungsdichte hinzuweisen. Deren Interdependenz mit Vorgängen am Bodenmarkt lässt sich in einer Faustregel zusammenfassen, wonach die Grundstücke umso teurer sind, je mehr Menschen sich pro Flächeneinheit zusammendrängen. Allerdings beobachtet man gerade innerhalb stärker verdichteter Regionen Abweichungen und Ausnahmen von dieser Regel; denn erfahrungsgemäss sind innerhalb urbaner oder parastädtischer Zonen nicht nur die meist dicht verbauten Kernbereiche, sondern auch relativ dünner besiedelte Villengebieten besonders teure Plätze.