



☛ **Zum Bestellen: auf Buch klicken!**

Christian Hilber

Auswirkungen staatlicher Massnahmen auf die Bodenpreise

Eine theoretische und empirische Analyse der Kapitalisierung

281 Seiten/br. (1998) ISBN 3 7253 0619 2

Fr. 49.- / EUR 31.40

(WWZ-Beiträge • Band 32)

Verlagsleitung:

Albisriederstrasse 80A

CH-8003 Zürich

Briefe: Postfach 1470

CH-8040 Zürich

Tel. 01 491 21 30

Fax 01 493 11 76

www.rueggerverlag.ch

info@rueggerverlag.ch

Auslieferung CH:

Bündner Buchvertrieb

Felsenaustr. 5 / Postfach 134

CH-7004 Chur

Tel. 081 258 33 37

Fax 081 250 26 66

Auslieferung D/A:

Herold

Verlagsauslieferung GmbH

Kolpingring 4

D-82041 Oberhaching/München

Tel. ++49 089 613 87 10

Fax ++49 089 613 87 120

herold-oberhaching@t-online.de

Christian Hilber greift einige in der Schweiz und in Europa bisher kaum diskutierte Fragen auf: Verändern staatliche Massnahmen die Bodenpreise (sowie die Immobilienpreise und die Mietzinsen)? Wie ausgeprägt ist dieser so genannte Kapitalisierungseffekt unter den institutionellen Rahmenbedingungen der Schweiz? Bei welchen Massnahmen ist der Effekt besonders stark? Wie sind die Wirkungen zu beurteilen? Wirkt die Kapitalisierung den ursprünglichen Zielsetzungen von bestimmten staatlichen Massnahmen entgegen? Was könnte und sollte allenfalls gegen unerwünschte Auswirkungen unternommen werden?

Mittels einer umfassenden theoretischen und empirischen Analyse liefert der Autor Antworten auf diese Fragen. Es wird gezeigt, bei welchen Massnahmen und bei welchen Bedingungen keine, eine schwache beziehungsweise eine weitgehende Kapitalisierung zu erwarten ist. Mit Hilfe einer empirischen Untersuchung für den Kanton Zürich werden erstens konkrete Berechnungen zur Ermittlung von Kapitalisierungsgraden angestellt. So wird beispielsweise gezeigt, inwieweit kommunale Steuerbelastungsunterschiede über die Mietzinsen kompensiert werden. Zweitens werden am Beispiel der Zürcher S-Bahn die Auswirkungen einer konkreten staatlichen Massnahme auf die Bodenpreise illustriert.

Im abschliessenden normativen Teil wird dargelegt, inwiefern im Zusammenhang mit der Kapitalisierung staatlicher Massnahmen gesamtwirtschaftliche Wohlfahrtsverluste und «unerwünschte» Verteilungswirkungen auftreten können. Insbesondere die heutige «raumbezogene» Umverteilungspolitik (zum Beispiel über den kommunalen Finanzausgleich) wird dabei kritisch unter die Lupe genommen. Basierend auf den Erkenntnissen der normativen Analyse werden wirtschafts- sowie raumordnungs- und verteilungspolitische Schlussfolgerungen gezogen. Der Autor zeigt theseartig, wie die staatliche Tätigkeit zielgerichteter und kosteneffizienter ausgestaltet werden könnte.

Inhaltsübersicht

1 Einleitung

- Problemstellung und Ziel der Untersuchung
- Überblick über den Stand der bisherigen Forschung, Einordnung und Abgrenzung

Theoretische Analyse

2 Vorbemerkungen zur theoretischen Analyse

- Das Kapitalisierungsprinzip
- Zusammenhang zwischen Bodenpreis, Immobilienwert und Mietzins
- Theoretische Ansätze der Kapitalisierung

3 Theorie der Kapitalisierung staatlicher Tätigkeit

- Zusammenhang zwischen staatlicher Tätigkeit, relativer Standortattraktivität und Kapitalisierung
- Mikroökonomische Analyse der Kapitalisierung
- Weitere Einflussfaktoren auf das Ausmass der Kapitalisierung

4 Theoretische Analyse der Kapitalisierung einzelner staatlicher Massnahmen

- Dynamik des Kapitalisierungsprozesses
- Allokative, distributive und räumliche Wirkungen der Kapitalisierung einzelner staatlicher Massnahmen

5 Politisch-ökonomische Analyse der Kapitalisierung von staatlichen Massnahmen

- Verteilungswirkungen der Kapitalisierung
- Unterschiedliche Informationsgrade der Interessengruppen
- Organisationsfähigkeit und politischer Einfluss der Interessengruppen
- Gesamtwirtschaftliche Folgen der politischen Einflussnahme der Interessengruppen
- Möglichkeiten zur Erhöhung der politischen Durchsetzbarkeit von gesamtwirtschaftlich erwünschten staatlichen Massnahmen

Empirische Analyse

6 Vorbemerkungen zur empirischen Analyse

- Mögliche Verfahren zur empirischen Untersuchung der Kapitalisierung staatlicher Tätigkeit
- Methodische Anmerkungen zu den durchgeführten empirischen Untersuchungen

7 Ergebnisse früherer empirischer Untersuchungen

- Kapitalisierung fiskalischer Variablen
- Beeinflussung der Bodenpreise durch Zonenplanung
- Kapitalisierung von Verkehrsinfrastrukturverbesserungen
- Kapitalisierung von standortabhängigen Unterstützungszahlungen

8 Ergebnisse der eigenen empirischen Untersuchungen

- Empirische Analyse der Kapitalisierung von Standortunterschieden anhand einer Querschnittuntersuchung für den Kanton Zürich
- Empirische Analyse der Auswirkungen der Zürcher S-Bahn auf die Bodenpreise

Normative Analyse und Folgerungen

9 Wohlfahrtsökonomische und verteilungspolitische Analyse

- Wohlfahrtsverluste durch Rent-Seeking und Regulierungen
- Unerwünschte Verteilungswirkungen der Kapitalisierung

10 Wirtschaftspolitische Schlussfolgerungen

Literaturverzeichnis • Glossar der ökonomischen Fachbegriffe • Anhänge