

Rahmenbedingungen und Motive der Bau- und Immobilienbranche,  
ihr Einfluss auf dem Bodenmarkt und die Auswirkungen Ihrer Tätigkeit

**Jörg Hubschle, August Hager, Hans-Rudolf Schulz**  
Kontaktadresse: WOHNSTADT, Leimenstr. 76, 4011 Basel

# INHALTSVERZEICHNIS

|  |           |
|--|-----------|
| <b>Zusammenfassung und Folgerungen</b>                     | <b>7</b>  |
| <b>Einleitung</b>  | <b>17</b> |
| <b>1. Promotoren und Vermittler</b>                        | <b>21</b> |
| 1.1 Annäherung anhand von Beispielen                       | 21        |
| 1.11 Historische Beispiele                                 | 21        |
| 1.12 Aktuelle Beispiele                                    | 21        |
| 1.2 Begriffe   | 27        |
| <b>2. Bodenmarkt</b>                                       | <b>29</b> |
| 2.1 Charakteristiken und Probleme des Bodenmarktes         | 29        |
| 2.2 Die Bedeutung des Bodens für die Immobilienbranche     | 31        |
| 2.3 Die Bedeutung des Bodens für die Baubranche            | 31        |
| 2.4 Arbeitsteilung auf dem Boden- und Baumarkt             | 32        |
| <b>3. Rahmenbedingungen</b>                                | <b>35</b> |
| 3.1 Die Nachfrage nach Bauleistungen                       | 35        |
| 3.11 Die volkswirtschaftliche Bedeutung der Baubranche     | 35        |
| 3.12 Die Entwicklung der Nachfrage nach Bauleistungen      | 35        |
| 3.2 Die Bauland-Situation                                  | 38        |
| 3.21 Zum Umfang des Baulandhandels                         | 38        |
| 3.22 Bauland und Bauen                                     | 38        |
| 3.23 Bauzonenreserven                                      | 39        |
| 3.3 Rechtliche Rahmenbedingungen                           | 41        |
| 3.4 Die institutionellen Anleger                           | 42        |
| <b>4. Verhalten der Bau- und Immobilienbranche</b>         | <b>45</b> |
| 4.1 Überkapazitäten und wenig Flexibilität im Baugewerbe   | 45        |
| 4.11 Zögernder Abbau der Produktionskapazitäten            | 45        |
| 4.12 Mangelnde Flexibilität der Betriebe                   | 46        |
| 4.2 Schlüsselrolle des Baulandbesitzes                     | 47        |
| 4.21 Vertikale Konzentration                               | 47        |
| 4.22 Risikoverlagerung                                     | 51        |
| 4.3 Zwischenbilanz   | 52        |
| <b>5. Die Promotoren und Vermittler auf dem Bodenmarkt</b> | <b>54</b> |
| 5.1 Grundbesitz der Promotoren und Vermittler              | 54        |
| 5.2 Beteiligungsformen auf dem Bodenmarkt                  | 55        |
| 5.3 Zur Handänderungspraxis                                | 56        |

|           |  |           |
|-----------|--|-----------|
| 5.4       | Ergebnisse einer Handänderungsrecherche im Kanton Baselland  | 58        |
| 5.41      | Zur Handänderungsrecherche   | 58        |
| 5.42      | Anteil der Promotoren und Vermittler am Bodenhandel  | 60        |
| 5.43      | Flächenumsatz der Promotoren und Vermittler  | 63        |
| 5.44      | Investitionen und Bruttoerträge im Bodenhandel   | 64        |
| 5.45      | Wirkungen auf die Preise   | 65        |
| 5.46      | Feststellungen zu den andern am Bodenmarkt Beteiligten   | 66        |
| <b>6.</b> | <b>Wirkungen der Promotoren- und Vermittlertätigkeit</b>   | <b>69</b> |
| 6.1       | Wirkungen auf die Bodenpreise  | 69        |
| 6.2       | Wirkungen auf die Art und Intensität der Bodennutzung  | 71        |
| 6.3       | Wirtschaftsstrukturelle Auswirkungen   | 73        |
| <b>7.</b> | <b>Auswirkungen der Promotoren- und Vermittlertätigkeit<br/>aus der bodenpolitischen Perspektive</b> | <b>75</b> |
| 7.1       | Probleme einer generellen Beurteilung  | 75        |
| 7.2       | Auswirkungen aus der bodenpolitischen Perspektive  | 76        |
| 7.21      | Die bodenpolitischen Ziele   | 76        |
| 7.22      | Den Boden und die Gebäude besser nutzen  | 76        |
| 7.23      | Den Boden besser verteilen   | 77        |
| 7.24      | Weniger Boden brauchen   | 78        |
|           | <b>Anmerkungen und Literaturnachweis</b>   | <b>80</b> |
|           | <b>Anhang: Methodisches Vorgehen</b>   | <b>88</b> |