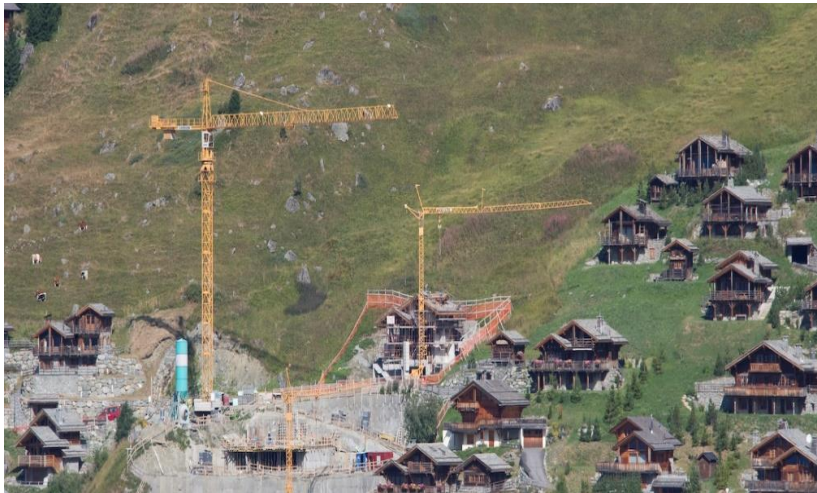



Wohnraum-Erschwinglichkeit und Raumplanung: Eine Geschichte zweier Länder

Christian Hilber (Universität Zürich & LSE)

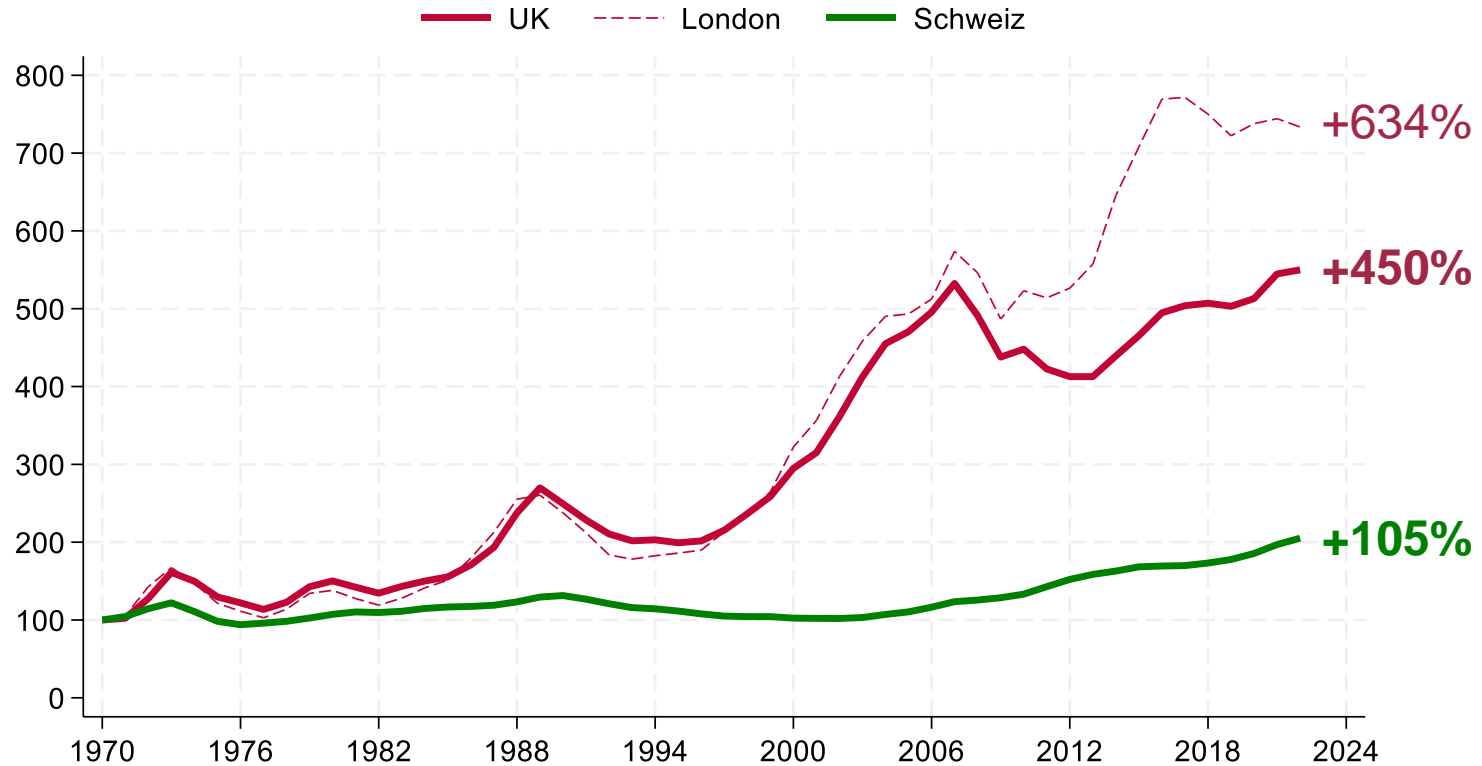


Antrittsvorlesung, Department of Finance, Universität Zürich, Montag, 16. September 2024



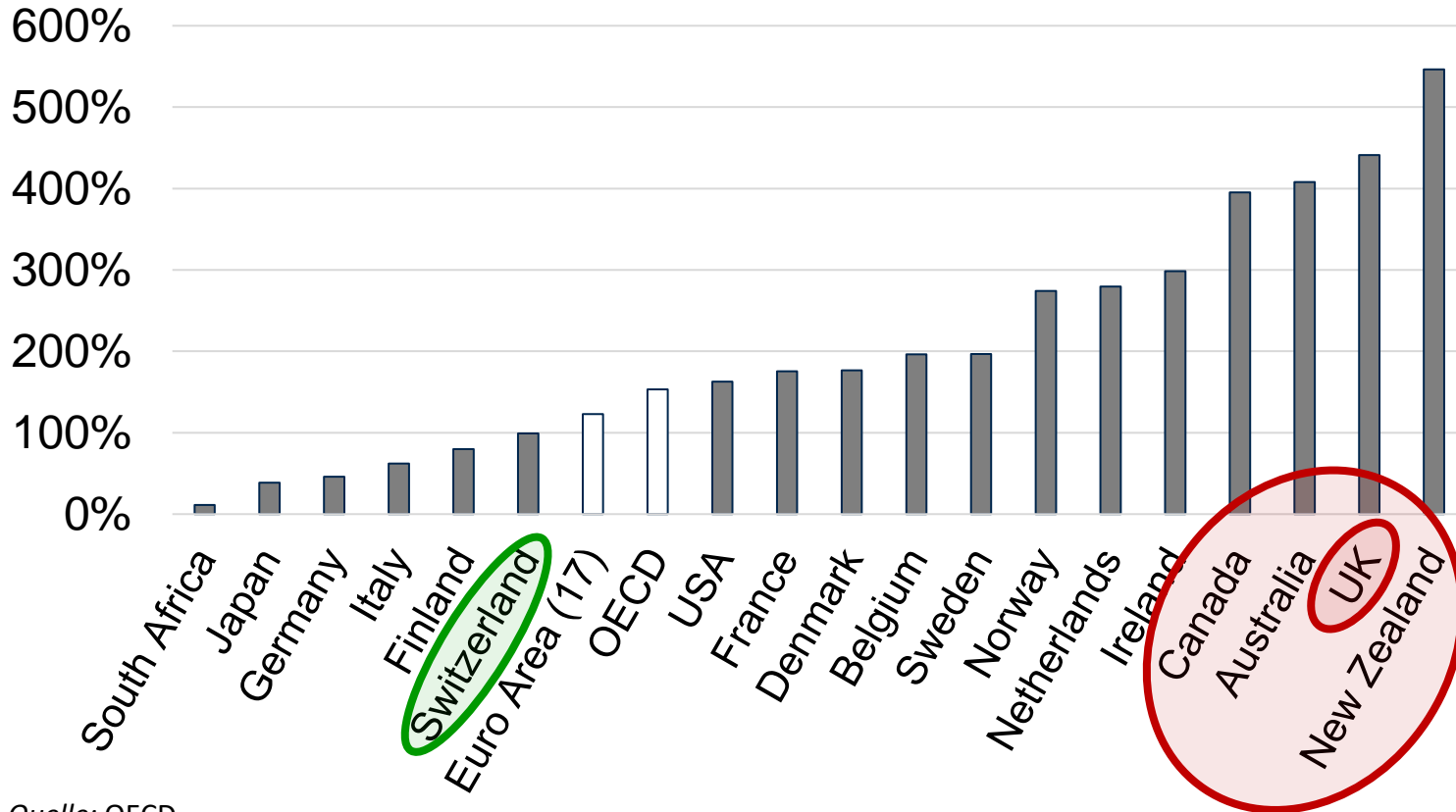
Wie erschwinglich ist Wohnraum
in der Schweiz verglichen mit dem
Vereinigten Königreich/England?

Entwicklung der realen Hauspreis-Indizes: Schweiz vs. Vereinigtes Königreich (1970=100)



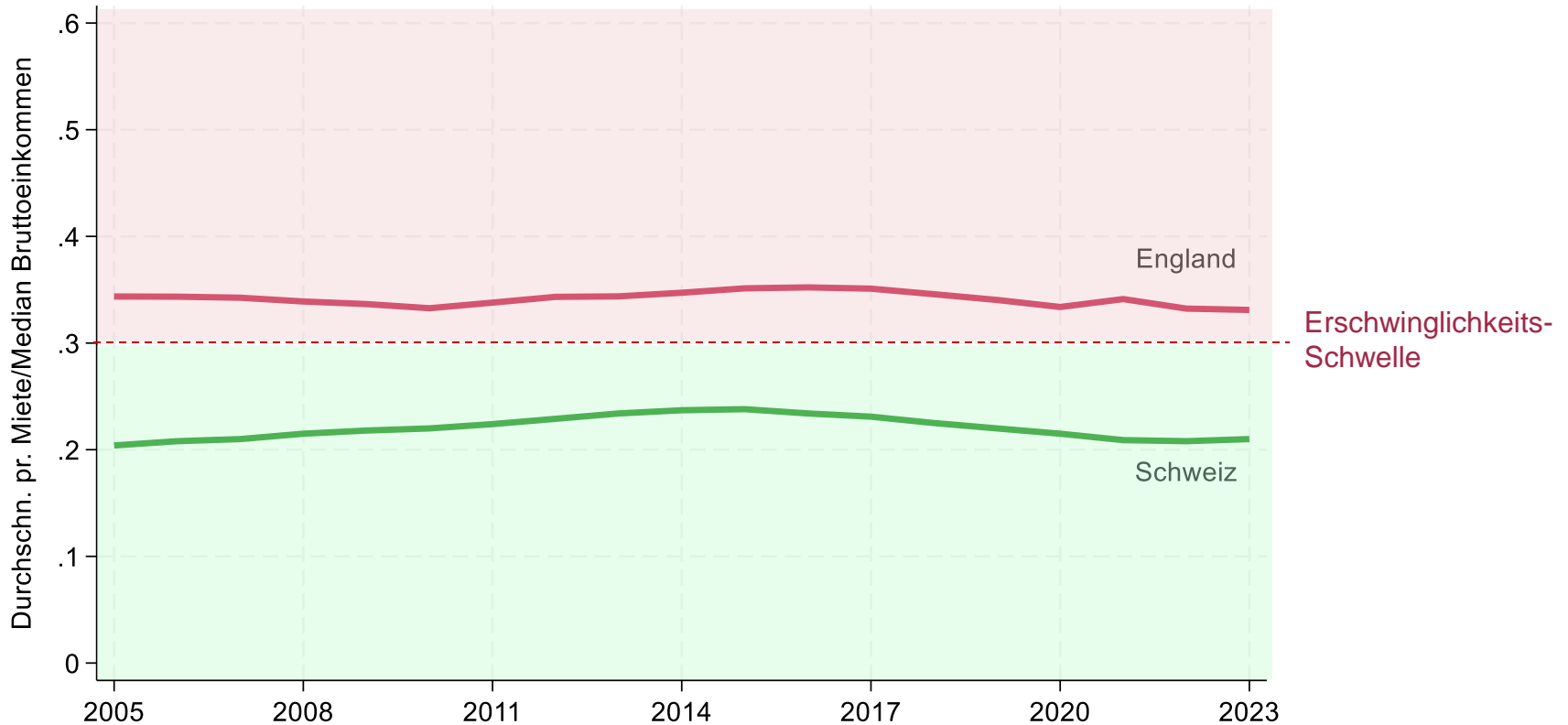
Quellen: [BIS](#) (reale HP UK & CH, mit CPI), [Land Registry](#) (nominaler HP London), [FRED](#) (CPI)

Im internationalen Vergleich (OECD-Staaten, 1970q1-2021q4)



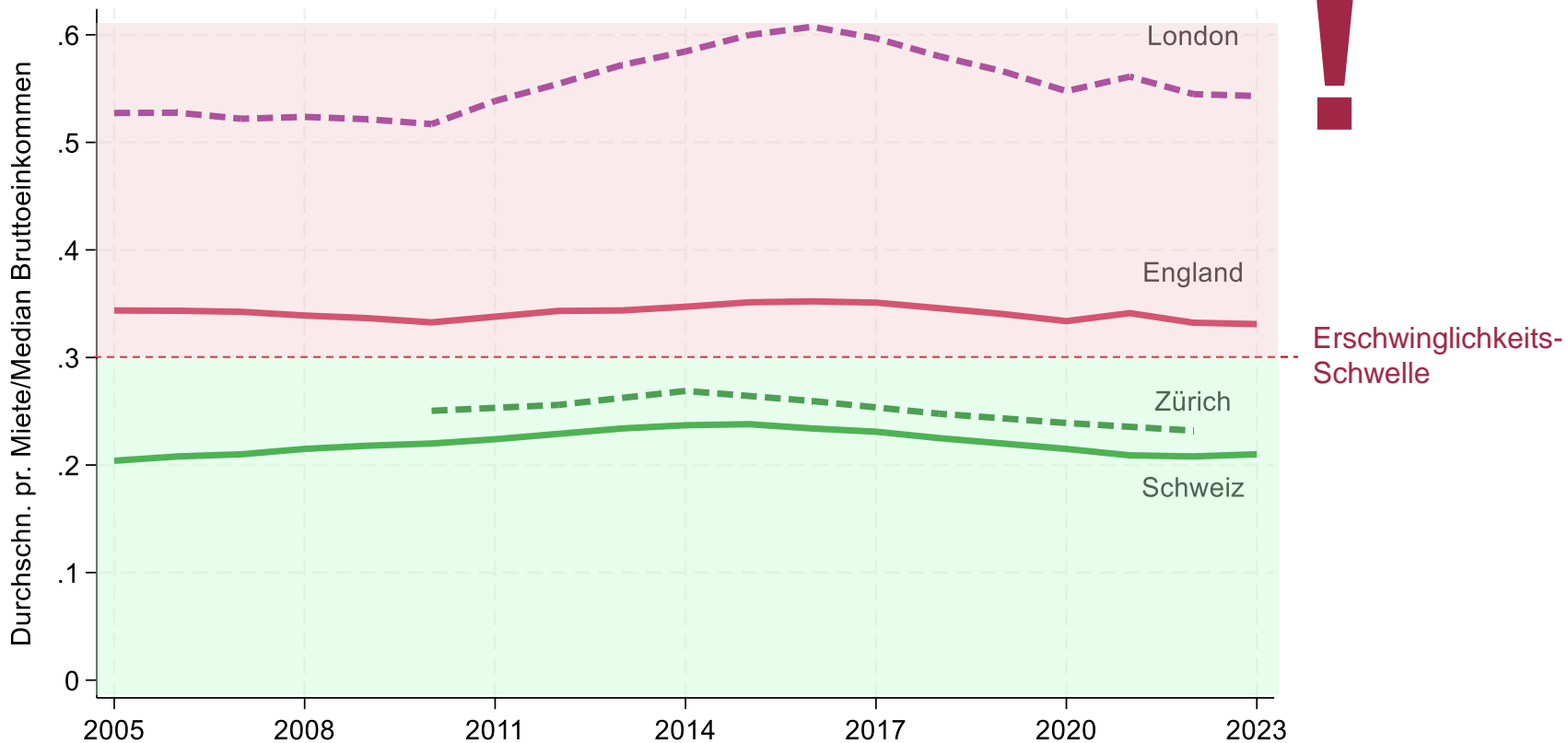
Quelle: OECD

Wohnraum-Erschwinglichkeit: Schweiz vs. England



Quellen: Schweiz: [SNB: Mietindizes](#), [BFS: Durchschnittsmiete CH](#), [BFS: Lohnindex CH](#), [BFS: Bruttolohn CH](#) / England: [ONS: Mietindizes](#), [VOA: Durchschnittsmieten England](#), [NOMIS/Annual Survey of Hours and Earnings: Lohndaten England](#)

Wohnraum-Erschwinglichkeit: Ballungsräume



Quellen: Schweiz: [SNB](#): Mietindizes, [BFS](#): Durchschnittsmiete CH, [Kt. ZH/BFS](#): Durchschnittsmiete ZH, [BFS](#): Lohnindex CH, [BFS](#): Bruttolohn CH+ZH; England: [ONS](#): Mietindizes, [VOA](#): Durchschnittsmieten England & London, [NOMIS/Annual Survey of Hours and Earnings](#): Lohndaten England & London



Die raumplanerische Debatte in der Schweiz...

Das Zersiedelungsproblem



Wohnraum sichern
Landschaft schützen



⇒ 2012: JA zur Zweitwohnungsinitiative **50.6% JA**

⇒ 2013: JA zur Revision der Raumplanungsgesetzes **62.9% JA**

In der Schweiz hat ein Paradigmen-Wechsel stattgefunden...

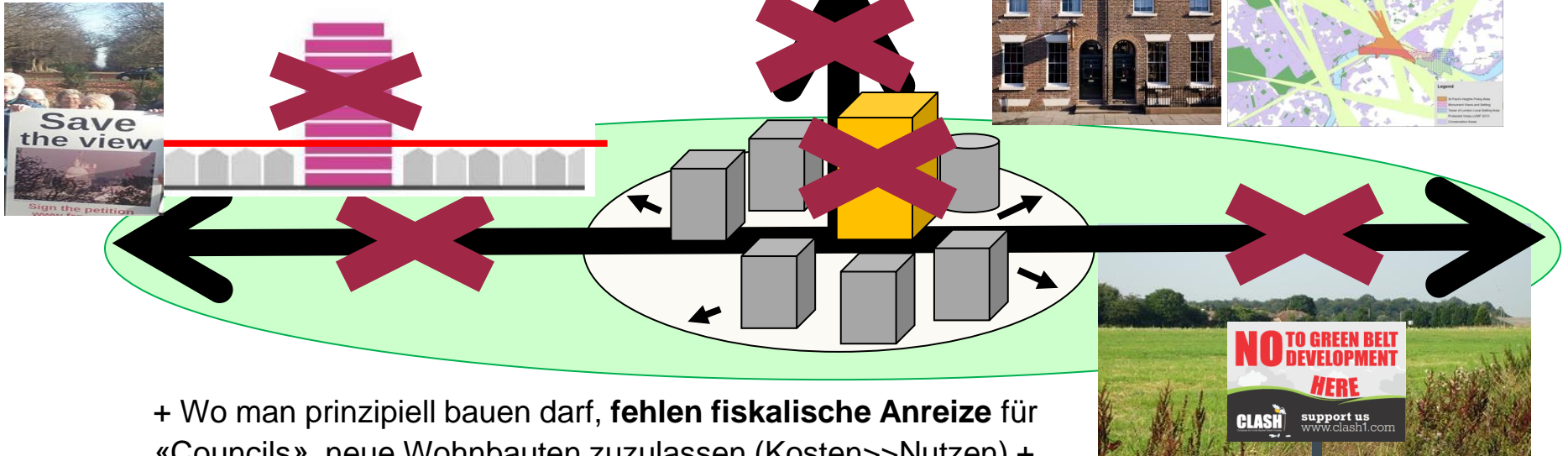
- Bis in die 2010er Jahre
 - Raumplanung: Stark **dezentralisierter** Ansatz mit ausgeprägter **Gemeindeautonomie**
 - Steuerseite: Lokale Einkommenssteuern schaffen **starke fiskalische Anreize**, grosse Parzellen am Stadt- oder Gemeinderand einzuzonen ⇒ Zersiedelung
 - Seit den 2010er Jahren
 - Zunehmend **restriktive** Raumplanungspolitik (**Verbot** des Baus von neuen Zweitwohnungen, **Rückzonung** von existierenden Baulandzonen etc.)
 - Zunehmende **Einschränkung der Gemeindeautonomie** – zunehmende **Zentralisierung**
- ⇒ Was sind die möglichen Folgen einer **restriktiven Raumplanungspolitik**?



Ein Blick nach England...
Ein Land mit einer ausgeprägt **restriktiven**
Raumplanungspolitik

Die restriktive Raumplanungspolitik Englands «in Kürze»

- Einerseits **hohe Nachfrage** nach Wohnraum (speziell in London und im Südosten)
- Andererseits extrem restriktives Planungssystem («**Development Control**») – Eingeführt 1947
- Direkte **Angebotsbeschränkungen**:



+ Wo man prinzipiell bauen darf, **fehlen fiskalische Anreize** für «Councils», neue Wohnbauten zuzulassen (Kosten >> Nutzen) + **NIMBY-Eigentümer**, wehren sich gegen lokale Bebauung

Ein Beispiel von NIMBYism: «Geschützte» Sichtachse vom King Henry VIII's Mound (Richmond Park, erlassen im Jahr 1710)



Aber diese wenigen sind enorm (politisch) lautstark...





Was sind die Nutzen dieser Politik?

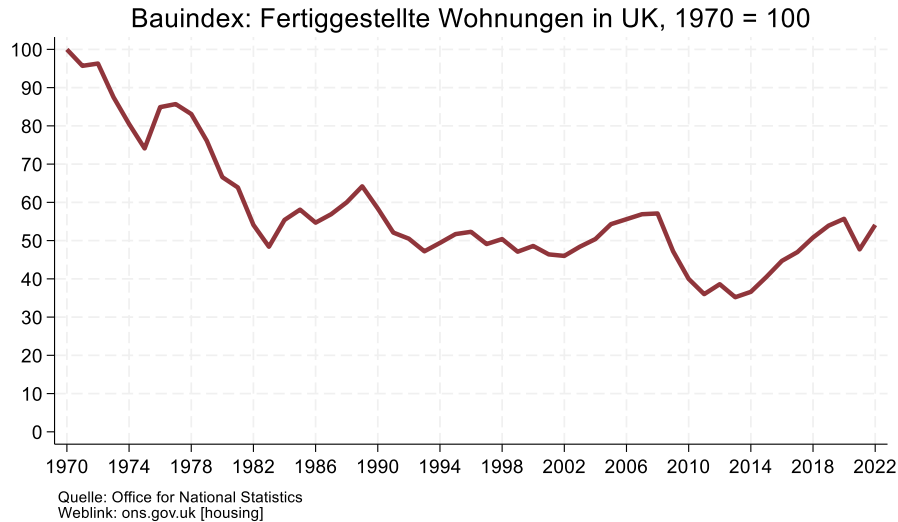
Die Nutzenseite





Was sind die Kosten?

Folgen für die Bautätigkeit



- ⇒ Es wird **immer weniger gebaut** im Vereinigten Königreich
- ⇒ **Schweiz baut etwa 3× so viel p.P. wie England!** (und die Häuser + Wohnungen sind deutlich grösser!)

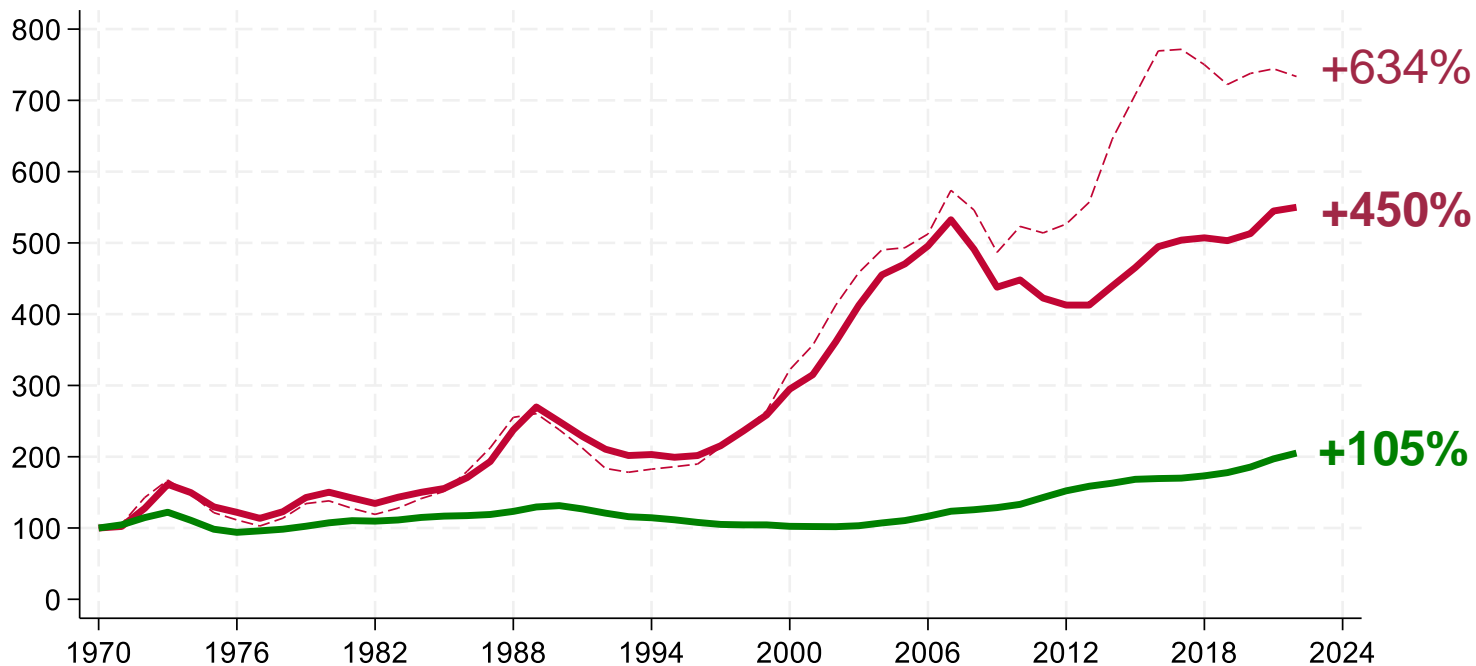
	Neubauten (in 2010)	Bevölkerung (in 2010)	Rate in % (in 2010)	Ratio in % (in 2015)	Ratio in % (in 2020)
Schweiz	50,166	7.825 M.	0.66%	0.68%	0.63%
UK	137,260	62.77 M.	0.22%	0.21%	0.29%

Quellen: Neubauten: [BFS](#) (CH: Neu erstellte Wohnungen), [ONS](#) (UK: «Dwellings completed», Tabelle 2a); Bevölkerung CH & UK: [Worldbank](#) (World Bank Open Data basierend auf BFS & UK Census)

Folgen für die Wohnraum-Erschwinglichkeit

Reale Hauspreis-Indizes, 1970=100

— UK - - - London — Schweiz



Quellen: [BIS](#) (reale HP UK & CH, mit CPI), [Land Registry](#) (nominaler HP London), [FRED](#) (CPI)

England (& insbesondere in London) leidet an einem massiven Wohnraum-Erschwinglichkeitsproblem!



FINANCIAL TIMES
The housing crisis sits at the centre of Britain's ills

FINANCIAL TIMES
Britain has by far the highest rate of homelessness in the developed world
Rate of homelessness per 10,000 people (2023 or latest year)
■ Sleeping on the street ■ In temporary accommodation

The Guardian
How Lake District holiday homeowners are pushing out local residents

Evening Standard
London is 'epicentre' of housing crisis as 250,000 Londoners await council homes

Fehlender bezahlbarer Wohnraum ist das wichtigste Problem, mit dem sich Londoner konfrontiert sehen...



+80% der Öffentlichkeit sind der Meinung, dass es in Grossbritannien eine Wohnungsnot gibt

Quelle: Ipsos MORI/London Councils, Oktober 2017

HOUSING
High rent is forcing young people to live with their parents for longer
A study has found a lack of social housing was also to blame for half of 23-year-olds still living at home

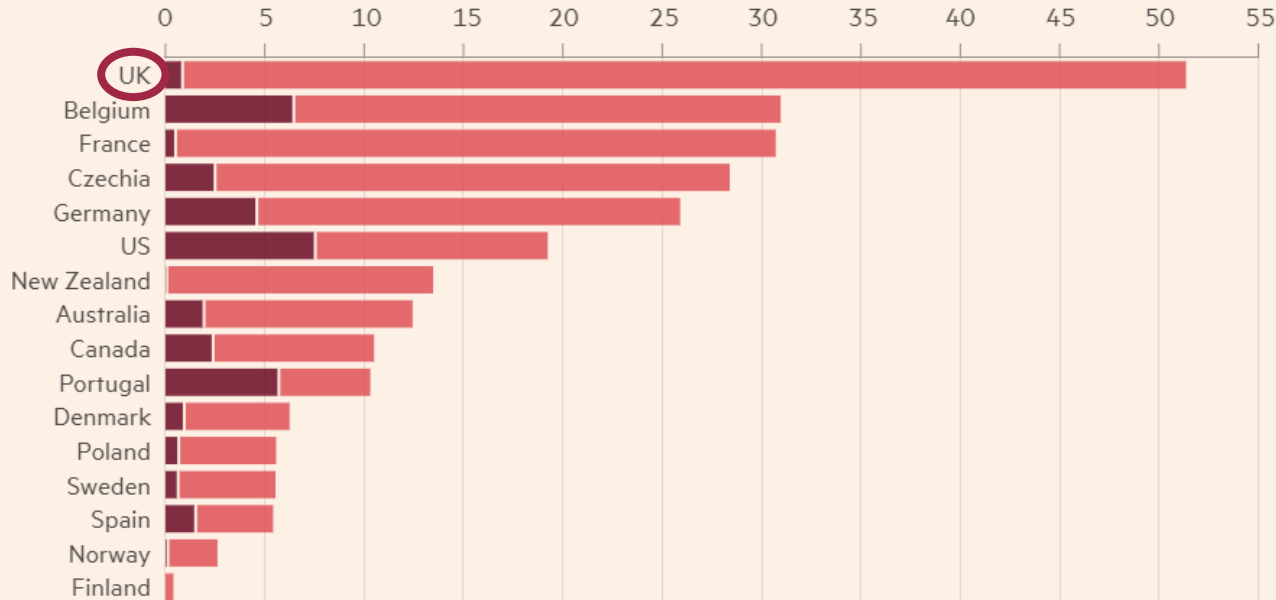


Obdachlosigkeit nirgendwo höher als im Vereinigten Königreich

Britain has by far the highest rate of homelessness in the developed world

Rate of homelessness per 10,000 people (2023 or latest year)

■ Sleeping on the street ■ In temporary accommodation



FINANCIAL TIMES

Sources: [OECD](#), National statistics agencies of England, Wales, Scotland and Northern Ireland



The housebuilding crisis: The UK's 4 million missing homes
centreforcities.org/housing/



Restriktive
Raumplanungspolitik



Wohnraum-
Erschwinglichkeitskrise

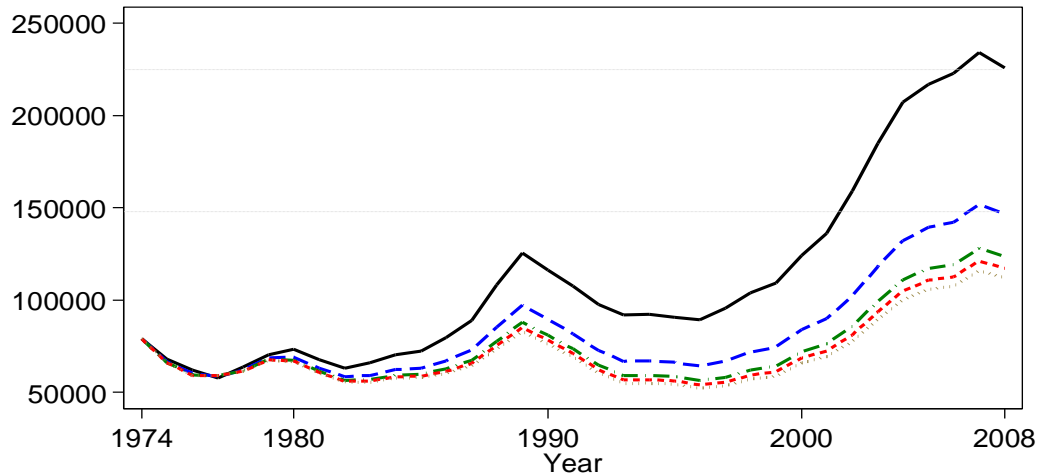
Blosse Korrelation oder **kausaler Effekt?**

Was sagt die Forschung?

Erkenntnisse aus der ökonometrischen Forschungsküche...

(Hilber & Vermeulen, 2016, *Economic Journal*)

- Was wären die Hauspreise in einer \emptyset englischen «Local Authority» ...



- Predicted real house prices in average English LPA
- - - Prediction with refusal rate set to zero
- - - - and share developed set to zero
- - - - and elevation range set to zero
- - and earnings assumed constant

- Ohne raumplanerische Angebotsrestriktionen: **-35%***
- Ohne physische Angebotsrestriktionen: **-10%**
(Total: **-45%**)
- Ohne topographische Angebotsrestriktionen: **-3%**
(Total: **-48%**)

* Anmerkung: Dies sind konservative Schätzungen («lower bound estimates»). Siehe Artikel für Details.



Konsequenzen für die Wirtschaft?

(Auswirkungen auf Output & Produktivität von Firmen)

Ökonomische Konsequenzen: Erkenntnisse der Forschung

- «Regulatorische Steuer» für Bürogebäude in London WE: >800% der Baukosten (Material + Arbeit) (Cheshire & Hilber 2008 *EJ*)
- «Town Centre First» Politik reduziert Produktivität von neuen Detailhandelsläden um 32% (Cheshire, Hilber & Kaplanis 2015 *JEG*)
- Forschungsergebnisse aus USA suggerieren restriktive Regulierung verursacht massive räumliche Fehlallokation von qualifizierten Arbeitskräften mit negativen Folgen für Output und Konsum (Hsieh & Moretti 2019 *AEJ-M*; Duranton & Puga 2023 *Ectra*)
 - 36% tieferes Wachstum (1964-2009); 8% weniger Output
 - Kosten in England vermutlich deutlicher höher als in den USA

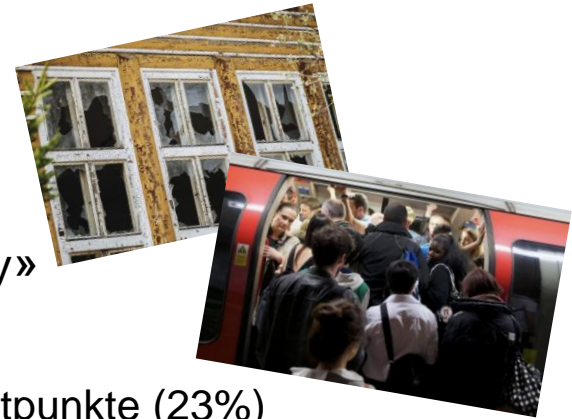


Hilft die restriktive Politik der Umwelt?

(Kompakteres Wohnen? Weniger CO₂-Ausstoss?
Weniger Energieverbrauch?)

Empirische Evidenz aus England

- Restriktivere Raumplanung in einer «Local Authority» (+ 1 SD mehr abgelehnte Baugesuche) →
 - Erhöht die **Wohn-Leerstandsquote** um 0.9 Prozentpunkte (23%)
 - Erhöht die **Pendlerdistanz** um 6.1% (Cheshire, Hilber & Koster 2018 *JPuE*)
 - Pendler «**überspringen**» den **Green Belt!**
- Denkmalschutz in England **erhöht privaten Energiekonsum** pro «geschütztes» Haus um £11,600 & **CO₂-Kosten** um £2,400 (Hilber, Palmer & Pinchbeck 2019 *JUE*)



Schlussfolgerungen

- Die Schweiz \neq England: Andere Rahmenbedingungen (Föderalismus & Steuerwettbewerb)
- Raumplanungspolitik wirkt mit grosser Verzögerung: Massive Unterversorgung entsteht nicht von heute auf morgen
- **Aber**: Schweiz bewegt sich eindeutig in Richtung englisches Modell
- Beispiel England macht klar: **Restriktive & von NIMBYism getriebene Raumplanung** führt nicht automatisch zu innerer Verdichtung sondern kreiert unerschwinglichen Wohnraum + hohe ökonomische & ökologische Kosten \Rightarrow Was tun?

Was tun?

- Damit innere Verdichtung erschwinglich gelingen kann, müssen drei Schritte erfolgen
 1. Politische Entscheidungsträger müssen **Lockerung von regulatorischen Beschränkungen in zentralen & attraktiven Lagen** in Betracht ziehen
 2. Der Fokus der Raumplanung muss auf **Korrektur von Marktversagen** liegen, nicht auf der generellen Begrenzung der Bautätigkeit
 3. Es muss gelingen, aus **NIMBYs YIMBYs** zu machen. Dies erfordert wohl die Schaffung von Kompensationsmechanismen für negativ Betroffene
- ⇒ Sollte dies nicht gelingen, wird fehlender bezahlbarer Wohnraum leider wohl auch in Schweizer Städten zum politischen Thema #1



Danke!

Und noch zwei wichtige Hinweise...

**1. Unsere Vision:
Ein Real Estate Kompetenzzentrum
für die Schweiz**

Weshalb ein Real Estate Kompetenzzentrums für die CH?

1. Langfristige **Qualitätssicherung der Ausbildung von Fachkräften**
2. Bedarf an **Grundlagenforschung** zum Verständnis und zur Mitgestaltung einer politisch, wirtschaftlich und gesellschaftlich **höchst relevanten Anlageklasse**
3. **Evidenzbasierte Politikberatung**: Empirische Erkenntnisse fließen noch wenig ein in die Praxis/Politik/Medien (z.B. Effizienz versch. Instrumente zur Sicherung der Wohnraumversorgung)

Unsere **Funding Partner** helfen uns Spitzenforschung und erstklassige Lehre im Bereich der Immobilienwirtschaft zu realisieren:



2. Der Apéro!

Zum Apéro im Lichthof sind alle herzlich eingeladen!

Weiterführende Literatur (1/6)

Wissenschaftliche Artikel (in referierten Journals)

- Ahlfeldt, G.M., K. Moeller, S. Waights & N. Wendland. 2017. "Game of Zones: The Political Economy of Conservation Areas," Economic J., Vol. 127. F421-F445.
- Carozzi, F., C.A.L. Hilber, X. Yu. 2024. "On the Economic Impacts of Mortgage Credit Expansion Policies: Evidence from Help to Buy," J. of Urban Economics, Vol. 139, #103611.
- Cheshire, P. & C.A.L. Hilber. 2008. "Office Space Supply Restrictions in Britain: The Political Economy of Market Revenge," Economic J., Vol. 118, Issue 529, F185-F221.
- Cheshire, P., C.A.L. Hilber & I. Kaplanis. 2015. "Land Use Regulation and Productivity – Land Matters: Evidence from a UK supermarket chain," J. of Economic Geography, Vol. 15, No. 1, 43-73.
- Cheshire, P., C.A.L. Hilber & H. Koster. 2018. "Empty Homes, Longer Commutes: The Unintended Consequences of More Restrictive Local Planning," J. of Public Economics, Vol. 158, 126-151.
- Duranton, G. & D. Puga. 2023. "Urban Growth and Its Aggregate Implications," Econometrica Vol. 91, No. 6, 2219-2259.
- Ehrlich, M.V., C.A.L. Hilber & O. Schöni. 2018. "Institutional Settings and Urban Sprawl: Evidence from Europe," J. of Housing Economics, Vol. 42, 4-18.
- Glaeser, E.L., J. Gyourko & R.E. Saks. 2005. "Why is Manhattan so Expensive? Regulation and the Rise in Housing Prices," J. of Law and Economics 48(2), 331-369.
- Hilber, C.A.L. 2007. "Der Einfluss von Preisänderungen auf Angebot und Nachfrage von Immobilien: Theorie, empirische Evidenz und Implikationen," Zeitschrift für Immobilienökonomie, Issue 1/07, 5-20 (Leitartikel).

Weiterführende Literatur (2/6)

Wissenschaftliche Artikel (in referierten Journals) (cont.)

- Hilber, C.A.L. 2017. "The Economic Implications of House Price Capitalization: A Synthesis," Real Estate Economics, Vol. 45, No. 2, 301-339.
- Hilber, C.A.L. 2019. "Immobilienpreise und Immobilienzyklen und die Rolle von Angebotsbeschränkungen," Zeitschrift für Immobilienökonomie, Vol. 5(1), 37-65.
- Hilber, C.A.L., C. Palmer & T. Pinchbeck. 2019. "The Energy Costs of Historic Preservation," J. of Urban Economics, Vol. 114, Article #103197.
- Hilber, C.A.L. & O. Schöni. 2020. "On the Economic Impacts of Constraining Second Home Investments," J. of Urban Economics, Vol. 118, #103266.
- Hilber, C.A.L. & O. Schöni. 2022. "Housing Policy and Affordable Housing," Oxford Research Encyclopedia of Economics and Finance, Oxford University Press.
- Hilber, C.A.L. & O. Schöni. 2016. "Housing Policies in the United Kingdom, Switzerland and the United States: Lessons Learned," Cityscape, Vol. 18, No. 3, 291-332.
- Hilber, C.A.L. & W. Vermeulen. 2016. "The Impact of Supply Constraints on House Prices in England," Economic J., Vol. 126, No. 591, 358-405.
- Hsieh, C.-T. & E. Moretti. 2019. "Housing Constraints and Spatial Misallocation," American Economic J.: Macroeconomics 11(2), 1-39.

Weiterführende Literatur (3/6)

Journal Sonderausgaben und Handbücher (Editiert)

Cheshire, P. & C.A.L. Hilber. 2017. "The Economics of Land Markets and their Regulation," The International Library of Critical Writings in Economics series, No. 331, Cheltenham (UK): [Edward Elgar Publishing](#).

Cheshire, P. & C.A.L. Hilber. 2018. Special Issue on Housing in Europe," [J. of Housing Economics](#), Vol. 42, Amsterdam: Elsevier.

Handbuch-Kapitel

Hilber, C.A.L. 2024. "Economic challenges to the UK: Housing and planning". In Jonathan Portes and Anand Menon (Editors), [The State of the UK Economy 2024](#). London (King's College London): UK in a Changing Europe.

Hilber, C.A.L. & O. Schöni. 2016. "Housing Policies in the United Kingdom, Switzerland and the United States: Lessons Learned," (Chapter 6, with Olivier Schöni). In Naoyuki Yoshino and Matthias Helble (Editors), *The Housing Challenge in Emerging Asia: Options and Solutions*, 210-259. Tokyo: Asian Development Bank Institute.

Hilber, C.A.L. & O. Schöni. 2021. "In the United Kingdom, homeownership has fallen while renting is on the rise," (Case Study: United Kingdom). In Jenny Schuetz and Sarah Crump (Editors), [What the US can learn from rental housing markets across the globe](#), Washington, DC: Brookings Institute.

Impact Fallstudien

Cheshire, P. & C.A.L. Hilber. 2022. "[Supporting planning and housing policy reform around the world](#)," [REF 2021](#) Impact Case Study, LSE, joint with Paul Cheshire, May.

Weiterführende Literatur (4/6)

Nicht referierte Artikel

- Carozzi, F., P. Cheshire & C.A.L. Hilber. 2018. "Measuring Affordability: Alternative perspectives," Introduction for the [14th Annual Demographia International Housing Affordability Survey: 2018](#), January.
- Cheshire, P. & C.A.L. Hilber. 2011. "Land use planning: the damaging impact on retail productivity," with Paul Cheshire, [CentrePiece](#), Summer, Vol. 16, No. 1, 25-28.
- Cheshire, P. & C.A.L. Hilber 2011. "Town Centre First Policies: What do we get?" with Paul Cheshire, [CBRE Occasional Papers](#).
- Cheshire, P. & C.A.L. Hilber. 2023. "Fairness and Prosperity" in "Homes for Britain," [Fabian Policy Report](#), Fabian Society Local Government and Housing Member Policy Group, Concilio, Spring.
- Cheshire, P., C.A.L. Hilber & H. Koster. 2018. "In brief... Empty homes, longer commutes," [CentrePiece](#), Spring, Vol. 23, No. 1, 20-21.
- Cheshire, P., Hilber, C.A.L. & O. Schöni. 2021. "UK house prices in COVID-19 times," [CentrePiece](#), Summer, Vol. 26., No. 2., 13-15.
- Hilber, C.A.L. 2015. "Help-to-Buy ISAs will end up feathering nests of the wealthy – here's how," [The Conversation](#), March.
- Hilber, C.A.L. 2015. "Deep-rooted vested interests are to blame for our housing crisis," [Disclaimer](#), May.
- Hilber, C.A.L. 2016. "Could Abolishing the Stamp Duty Solve the UK Housing Affordability Crisis," [Disclaimer](#), March.
- Hilber, C.A.L. 2016. "The UK planning system – fit for purpose?" (Part 1), [Planning and Building Control Today \(PBC Today\)](#), July.
- Hilber, C.A.L. 2016. "The UK planning system – proposals for reform" (Part 2), [Planning and Building Control Today \(PBC Today\)](#), October.
- Hilber, C.A.L. 2018. "The UK Planning System—Fit for Purpose?," [Birkbeck Law Review](#), February, Vol. 5, No. 1, 121-133.
- Hilber, C.A.L. 2018. "Second home investments," [CentrePiece](#), Autumn, Vol. 23, No. 3, 25-28.
- Hilber, C.A.L. & T. Lytyikäinen. 2017. "Stamp Duty, Mobility and the Housing Crisis," [CentrePiece](#), Autumn, Vol. 22, No. 3, 17-20. (Reprinted in [PropertyChronicle](#), 28/11/17)
- Hilber, C.A.L. & O. Schöni. 2022. "Policies for affordable housing: options and obstacles," [CentrePiece](#), Autumn, Vol. 27., No. 3., 2-4 (Leitartikel).

Weiterführende Literatur (5/6)

Wahlanalysen/Politik-Briefings

Cheshire, P. & C.A.L. Hilber. 2019. "Housing", with Paul Cheshire, [CEP 2019 Election Analysis Series](#), Paper EA051.

Cheshire, P., C.A.L. Hilber & O. Schöni. 2021. "The Pandemic and the Housing Market: a British Story", with Paul Cheshire and Olivier Schöni, [CEP Covid-19 Analysis Series](#), Paper No. 20, March.

Hilber, C.A.L. 2015. "UK Housing and Planning Policies: The evidence from economic research", [CEP 2015 Election Analysis Series](#), Paper EA033.

Reports

Cheshire, P. & C.A.L. Hilber. 2006. "*The Cost of Regulatory Constraints on the British Office Market*," Report for the H.M. Treasury in preparation of 'Barker Review 2', May.

Cheshire, P. & C.A.L. Hilber. 2021. "*Home Truths—Options for reforming residential property taxes in England*," [Bright Blue Report](#), Bright Blue, May.

Ehrlich, M.V., C.A.L. Hilber & O. Schöni. 2016. "*Land Use, Land Use Policy and Local Taxation*," OECD Consultant Report, OECD, August.

Hilber, C.A.L. & W. Vermeulen. 2008. "*The Effects of Supply Constraints on Housing Costs: Empirical Evidence for England and Assessment of Policy Implications*," Interim Report for the National Housing and Planning Advice Unit (NHPAU), with September.

Hilber, C.A.L. & W. Vermeulen. 2010. "*The Effects of Supply Constraints on Housing Costs: Empirical Evidence for England and Assessment of Policy Implications*," Final Report for the National Housing and Planning Advice Unit (NHPAU), with Wouter Vermeulen, July.

Hilber, C.A.L. & W. Vermeulen. 2010. "*The Impacts of Restricting Housing Supply on House Prices and Affordability*," [Final Report](#). Department for Communities and Local Government, November.

Weiterführende Literatur (6/6)

Videos/Films

CEP election analysis video on "[UK Housing and Planning](#)" (April 2015)

Financial Times video on "[UK Property Crisis Scuppering Aspiration](#)" (June 2015)

LSE Inaugural Public Lecture on "[Britain's Housing Crisis: causes and cures](#)" (March 2017)

The Economist film on "[How the Obsession with Home Ownership Ruins the Economy](#)" or "[Is Renting better than Buying](#)" (January 2020)