

INTERVIEW MIT DR. MICHAEL THÖNE, GESCHÄFTSFÜHRENDER DIREKTOR DES FINANZWISSENSCHAFTLICHEN INSTITUTS (FIFO) AN DER UNIVERSITÄT ZU KÖLN

## „Die Gießkanne ist kein Werkzeug vernünftiger Wohnungspolitik“



ZUR PERSON



Quelle: Michael Thöne

Dr. Michael Thöne (54) ist der geschäftsführende Direktor des Finanzwissenschaftlichen Forschungsinstituts (FiFo) an der Universität zu Köln. Das FiFo Köln (gegründet 1927) ist das drittälteste Wirtschaftsforschungsinstitut Deutschlands. Es arbeitet primär in der umsetzungsnahen Forschung zu öffentlichen Finanzen von der kommunalen Ebene bis hinauf zur Europäischen Union. Aspekte des bezahlbaren Klimaschutzes im Immobiliensektor sowie die Verkehrswende stehen ebenfalls im Fokus des FiFo.

**Wohnungspolitik steht wieder hoch oben auf der politischen Agenda. Bezahlbares Wohnen ist auch Daseinsvorsorge, aber immer mehr Menschen können sich Wohnraum nicht leisten. Zeigt sich im Bereich Wohnen eine materielle Spaltung der Gesellschaft?**

**Michael Thöne:** Die schwierige Wohnsituation, in der sich viele Menschen befinden, ist gerade in der Pandemie besonders drückend geworden. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes lebten 2019 immerhin 6,4 Millionen

Menschen in überbelegten Wohnungen. Häufig sind es auch diese Menschen, die mit sehr hohen Wohnkosten konfrontiert sind. Armutsgefährdete Haushalte verwenden durchschnittlich 49 Prozent ihres verfügbaren Einkommens allein für Wohnkosten. Im Gesamtdurchschnitt sind es lediglich knapp 26 Prozent – ein Wert, der zwischen 2009 und 2019 sogar von seinerzeit 31 Prozent gesunken ist. Doch aktuell steigen zum Ende der Pandemie und zum Anfang des Winters die Energiekosten kräftig an. Das heißt auch, dass die Menschen wieder einen wachsenden Einkommensanteil für das Wohnen einplanen müssen.

An den Wohnsituationen der Menschen sehen wir dennoch nicht die eine, „große“ Spaltung, sondern viele Differenzierungen. Neben den Einkommensunterschieden sind dies vor allem regionale Unterschiede zwischen Ost und West wie auch Nord und Süd, zwischen Großstädten, deren „Speckgürteln“ und den ländlichen Räumen, aber auch zwischen Jung und Alt. Im großen Durchschnitt hat Deutschland kein Wohnungsproblem: Lebte 1991 noch eine Person auf knapp 35 Quadratmetern, sind es heute rund 47,5 Quadratmeter pro Kopf. Doch dieser Durchschnittsbefund hilft natürlich denen überhaupt nicht, die unter akuter Wohnungsnot und hohen Wohnkosten leiden.

**Welche Faktoren sind aus Ihrer Sicht maßgeblich für diese Unterschiede verantwortlich?**

**Michael Thöne:** Der Wohnungsmarkt war schon immer ein zentraler Spiegel der Gesellschaft und ihres Wandels. Menschen arbeiten anders. Sie leben – freiwillig oder unfreiwillig – in anderen Familienkonstellationen. Oftmals wollen sie einfach auch nur woanders leben. Oder sie müssen das. Aber Wohnungsmärkte sind langsamer als der Wandel selbst, sie sind im wahrsten Sinne des Wortes immobil. Durch die naturgemäß langsame Anpassung entstehen lang anhaltend hohe Wohnkosten in den Zuzugsregionen, aber eben auch Leerstand

und Preisverfall in den Regionen des Wegzugs. Ob und in welcher Intensität sich diese Verhältnisse durch Homeoffice nach Corona ändern werden, wie manche meinen, ist ehrlicherweise noch nicht abzusehen.

**Welche Impulse sollte die zukünftige Bundesregierung im Bereich der Wohnungspolitik setzen?**

**Michael Thöne:** Eine wirksame Wohnungspolitik muss problemorientiert und dementsprechend differenziert vorgehen. Gerade für eine Bundesregierung ist das eine Herausforderung, denn die Problemlagen verteilen sich nicht nach Proporz über die 16 Länder. Die Subventions-Gießkanne ist eben kein Werkzeug vernünftiger Wohnungspolitik.

Eines steht außer Zweifel: Im sozialen Mittelpunkt der Wohnungspolitik müssen immer die Menschen stehen, die mit niedrigen Einkommen sehr hohen Wohnkosten gegenüberstehen. Alles, was in den Ballungsräumen bezahlbaren, kleinteiligen Wohnraum schafft, trägt hier zur nachhaltigen Entlastung bei. Das gilt erst recht, wo das möglichst autofrei bewerkstelligt werden kann.

Denn der Klimaschutz ist die andere große Herausforderung. Hier geht es vor allem um Wärme und energetische Sanierungen. Sollen die Ziele des Pariser Klimaschutzabkommens noch irgendwie erreicht werden, muss sich der Klimaschutz im deutschen Immobiliensektor in den nächsten zehn Jahren in seiner Geschwindigkeit verdreifachen. Das geht nur durch eine Kombination von wirksamen Klimaschutzsubventionen, intelligenter Regulierung und nicht zu mutloser Bepreisung von Energie und Treibhausgasen. Das wiederum verlangt nach sozialem Ausgleich. Von der Sache her ist das jeder kommenden Bundesregierung ohne Zweifel klar. Wie gut das aber finanziert werden kann, muss noch bewiesen werden.