

EDITORIAL

BERLINER DEBATTE INITIAL 36, 2025/4, 449–451

ULRICH BUSCH

Editorial

Noch vor wenigen Jahren schien die Wohnungsfrage in Deutschland gelöst, zumindest jedoch auf gutem Wege zu einer stabilen Lösung zu sein. Von ausschlaggebender Bedeutung dafür war die Demographie: Seit 2005 stagnierte die Bevölkerungsentwicklung in Deutschland und die für die nächsten Jahrzehnte vorgenommene Vorausberechnung des Statistischen Bundesamtes ging von einer signifikanten Abnahme der Wohnbevölkerung aus. Für 2020 wurde mit einem Bevölkerungsrückgang gegenüber dem Stand von 2009 von rund zwei Prozent gerechnet, für 2030 mit einem Minus von fünf Prozent. Bis 2060 sollte sich die Bevölkerungszahl um 14 bis 21 Prozent verringern. Absolut hätte das bedeutet, dass sich die Einwohnerzahl von derzeit 81,8 Millionen auf 70,1 bzw. 64,7 Millionen vermindert (Destatis u. a. 2011: 22). Soweit die Prognose. Tatsächlich vollzog sich jedoch eine gänzlich andere Entwicklung: Die Bevölkerungszahl verminderte sich nicht, sondern stieg im Zeitverlauf kräftig an, von 80,3 Millionen im Jahr 2011 auf 82,2 Millionen 2015, 83,2 Millionen 2020 und 83,5 Millionen 2025 (Destatis 2025).

Die aktuelle Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes geht davon aus, dass die Einwohnerzahl Deutschlands weiter wachsen wird, bis 2031 auf 85 Millionen. Danach könnte sie sich stabilisieren oder leicht sinken, bis auf 83 Millionen im Jahr 2070 (Destatis u. a. 2024: 27). Verantwortlich für die Bevölkerungszunahme seit 2015 und für die beträchtlich nach oben revidierte Prognose ist die Zuwanderung aus dem Ausland.

Es liegt auf der Hand, dass die aufgezeigte Entwicklung für das Wohnen mit kaum absehbaren Konsequenzen verbunden war und weiterhin ist. Diese äußern sich vor allem in einer rapiden Verknappung und nachfolgenden drastischen Verteuerung von Wohnraum, in steigenden Kaufpreisen für Immobilien und explodierenden Mieten, insbesondere in Großstädten, in einer räumlichen Segregation des Wohnens und einer zunehmenden Gentrifizierung, in der Spekulation mit Wohnraum und wachsendem Leerstand, in der Umwidmung von Mietwohnungen in Ferienobjekte, der Zweckentfremdung von Wohnraum einerseits und der Zunahme des Wohnungsmangels und der Obdachlosigkeit andererseits. Die sozialen und ökonomischen Konsequenzen fallen umso einschneidender aus, je stärker sich die Bevölkerungszunahme und der Zuzug von außen auf bestimmte Regionen, vor allem auf Ballungszentren, Metropolen und Großstädte, konzentriert. In Deutschland ist genau dies der Fall, so dass sich die Wohnungsfrage zuspitzt. Zuletzt war dies in einem Maße gegeben, dass sie auf der politischen Agenda ganz nach oben gerückt und zur „sozialen Frage unserer Zeit“ (Hubertz 2025) erklärt worden ist.

Als solche besitzt sie mehrere Facetten – politische, soziale, demographische, räumliche, ökonomische, architektonische, bautechnische, ästhetische und andere. Ihre Lösung lässt sich mithin nicht auf den Bau von zusätzlichen Wohnungen reduzieren.

Gleichwohl erblickt die Politik im inzwischen angelaufenen „Bau-Turbo“ den Schlüssel für eine Entspannung am Wohnungsmarkt und für die Lösung der Wohnungsfrage. Auch scheint die Reduzierung des Wohnungsproblems auf ein *Preisproblem*, auf den „lang gedehnten Preisaufschwung“ am Markt für Wohnimmobilien als Ausdruck einer Diskrepanz „von Wohnraumangebot und -nachfrage“, wie die Deutsche Bundesbank (2020: 85) das Problem marktökonomisch verengt auffasst, für die Behandlung der Wohnungsfrage als *soziale Frage* zu wenig komplex und daher nicht hinreichend zu sein.

Berliner Debatte Initial hat in vorliegendem Heft die Wohnproblematik aufgegriffen. Uns geht es in dem Schwerpunkt „Wohnen als soziales Problem“ um eine möglichst breite und mehrere Aspekte erfassende wissenschaftliche Erörterung des Themas. Dabei orientieren sich die insgesamt sechs Beiträge jeweils an bestimmten, regional und thematisch ausgewählten Problemfällen. Nicht alle Aussagen sind auf andere Regionen und Themenfelder übertragbar. Sie vermitteln jedoch Anregungen, um die gesellschaftliche Relevanz des Wohnungsproblems besser zu verstehen und tiefer zu erfassen, warum seine Lösung für viele Menschen existenziell von Bedeutung und damit politisch und volkswirtschaftlich unverzichtbar ist.

Im ersten Beitrag betont *Ulrich Busch*, dass das Wohnen eine existentielle Grundbedingung des menschlichen Daseins ist, zugleich aber auch eine soziale und kulturelle Lebensform. Er konzentriert sich auf die Wohnungsfrage in Berlin, die gegenwärtig eines der ungelösten sozialen Probleme darstellt. Dies resultiert daraus, dass die Einwohnerzahl in der Hauptstadt in den letzten Jahren schneller gewachsen ist als der Wohnungsbestand. Überdies blieb der Wohnungsneubau zuletzt sichtlich hinter den Plangrößen zurück. Die Folgen sind neben einem eklatanten Mangel an Wohnraum ein Anstieg der Kaufpreise und Mieten für Wohnungen und Häuser. Zugleich erhöhte sich die Belastung der privaten Haushalte durch die Wohnkosten erheblich.

Danach nimmt *Markus Baum* Verschiebungen in den Krisenerfahrungen und -artikulationen zum Anlass, um dem Phänomen der „Wohnkrisen“ in sozialräumlicher Perspektive nachzugehen. Dazu nimmt er bestimmte Verdrängungsprozesse in den Blick, deren Facetten und Ursachen er aufschlüsselt. Ausgehend von Formen von Betroffenheit an den Schnittstellen von Class, Race und Gender diskutiert der Autor anschließend widerständige Alltagspraktiken und Gegenstrategien als Elemente politischer Subjektivierung. Dies soll den Leser:innen einen Ausblick auf sozial und ökonomisch nachhaltige Formen des Umgangs mit Wohnkrisen ermöglichen.

Hieran schließt sich eine Fallstudie von *Lidia Bär* an: Am Beispiel des Schönhof-Viertels in Frankfurt am Main zeigt die Autorin, wie trotz sozialpolitischer Zielsetzungen und marktwirtschaftlicher Optimierung die Wohnungsknappheit in deutschen Großstädten strukturell durch Neubauprojekte fortgeschrieben wird. Im Zentrum ihrer Analyse stehen die widersprüchlichen Dynamiken von Planung, Verwaltung und Markt, die durch Verfahrensrationalität und legitimatorische Diskurse eine Reproduktion bestehender Defizite ermöglichen, während eine echte, sich am Bedarf orientierende Entwicklung des Wohnens ausbleibt.

Die aktuelle Debatte über Wohnen als soziales Problem erweitern *Noyan Dinçkal* und *Yasemin Niephaus* um eine historische Perspektive. Ihr Blick richtet sich auf Wohnen

und Alltag der Pioniergeneration türkischer Arbeitsmigrant:innen. Anhand narrativer Interviews zeigen sie, dass die Wohnverhältnisse der türkischen Arbeitsmigrant:innen überwiegend und über einen langen Zeitraum von Prekarität gekennzeichnet waren. Indem der Aufsatz einen im öffentlichen Diskurs zur Wohnungsfrage eher vernachlässigten oder verdrängten Aspekt behandelt, trägt er dazu bei, das tatsächliche Ausmaß der Wohnungsproblematik in der Bundesrepublik Deutschland besser zu begreifen.

Fragen der Finanzialisierung des deutschen Immobilienmarktes in den 1990er und 2000er Jahren stellt *Jacob Bohé* stellt zur Diskussion. Ausgehend von betriebswirtschaftlichen Analysen behandelt der Autor die Finanzialisierung des Grundstücksmarktes unter dem Aspekt der Wertermittlung. Dabei legt er den Fokus auf den Verkehrswert, seine historische Genese sowie den Methodenstreit mit dem Discounted Cashflow. Er zeigt, dass der Verkehrswert einerseits die Finanzialisierung erschwert hat, andererseits sich der Methodenstreit aber vor allem um Zukunftsnarrative der Wertermittlungsverfahren und Fragen der Unsicherheit drehte.

Wie Immobilienwerte in der Vormoderne „gemacht“ wurden, ist das Thema des Beitrags von *Maria Weber*. Sie beschreibt am Beispiel von Augsburg und Paris typische Praktiken der Wertherstellung und der Immobilienbewertung in vormodernen Städten. Anhand von sog. Beschatzungsbüchern und Zeitungsannoncen des 16. bis 18. Jahrhunderts zeigt sie, wie Immobilien in einer Zeit, in der es noch keine institutionalisierten Finanz- und Immobilienmärkte gab, als ökonomische, soziale und symbolische Werte verstanden und differenziert bewertet wurden.

Literatur

- Destatis – Statistisches Bundesamt (2025): Bevölkerungsstand. URL: https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Bevoelkerungsstand/_inhalt.html (Abruf: 20.11.2025).
- Destatis – Statistisches Bundesamt / WZB – Wissenschaftszentrum Berlin / SOEP – Sozio-oekonomisches Panel am DIW (Hrsg.) (2011): Datenreport 2011. Band 1. Bonn: bpb.
- Destatis – Statistisches Bundesamt / WZB – Wissenschaftszentrum Berlin / SOEP – Sozio-oekonomisches Panel am DIW (Hrsg.) (2024): Sozialbericht 2024. Bonn: bpb.
- Deutsche Bundesbank (2020): Der lang gedehnte Preisaufschwung bei Wohnimmobilien in Deutschland aus gesamtwirtschaftlicher Sicht: Wirkungskanäle und fundamentale Einflussfaktoren. In: Monatsbericht 72, Nr. 10, S. 67–87.
- Hubertz, Verena (2025): Rede der Bundesbauministerin Verena Hubertz zum Bau-Turbo in 100 Tagen. Tempo, Technologie und Toleranz. URL: <https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/reden/DE/2025/20250516-100-tage.html> (Abruf: 16.11.2025).