



Freitag, 16. Januar 2026, 16:00 Uhr
~7 Minuten Lesezeit

Die leise Verdrängung

Durch Modernisierung von Wohnungen und Energiesanierung kommt es vielerorts zu drastischen Mieterhöhungen, die für viele einen sozialen Absturz zur Folge haben.

von Günther Burbach
Foto: ArTono/Shutterstock.com

Verdrängung durch Modernisierung ist ein strukturelles Problem, das sich in Statistiken, Mietspiegeln und Gesetzestexten nur unzureichend abbilden lässt. Um zu verstehen, wie diese Prozesse

konkret wirken, hilft der Blick auf einzelne Lebensläufe. Das folgende Beispiel steht stellvertretend für viele ähnliche Fälle, die sich derzeit in deutschen Städten und Gemeinden abspielen, rechtlich korrekt, sozial folgenreich und meist ohne öffentliche Aufmerksamkeit.

Herr K. ist 74 Jahre alt. Er lebt seit Ende der 1980er-Jahre in derselben Wohnung in einer westdeutschen Mittelstadt. Zwei Zimmer, 56 Quadratmeter, zweite Etage, kein Aufzug. Es ist keine besonders schöne Wohnung, aber eine funktionale. Vor allem ist sie vertraut. Herr K. kennt jeden Weg, jede Ecke, jeden Nachbarn. Die Wohnung ist der letzte stabile Ort in einem Leben, das nie leicht war, aber lange verlässlich.

Gearbeitet hat Herr K. fast vierzig Jahre im Einzelhandel. Erst an der Kasse eines SB-Marktes, später im Lager. Immer Vollzeit, immer körperlich. Große Gehaltssprünge gab es nie, aber er war durchgehend beschäftigt. Als er in Rente ging, blieb ihm eine monatliche Nettorente von rund 1.090 Euro. Damit liegt er knapp über dem Anspruch auf Grundsicherung. Anspruch hätte er nicht, jedenfalls nicht nach den geltenden Berechnungen. Praktisch bleibt ihm nach Miete, Strom, Lebensmitteln und Krankenversicherung kaum Spielraum.

Die Kaltmiete seiner Wohnung beträgt 460 Euro. Lange war das tragbar. Herr K. lebt sparsam. Kein Auto, keine Urlaube, keine Rücklagen. Alles funktioniert, solange nichts Unerwartetes passiert. Genau darin liegt die Fragilität seines Lebens.

Als das Haus verkauft wird, ahnt Herr K. noch nicht, was das

bedeutet. Der neue Eigentümer kündigt energetische Modernisierungsmaßnahmen an: neue Fenster, Fassadendämmung, neue Heizungsanlage. In der Ankündigung ist von Klimaschutz, Energieeffizienz und Wertsteigerung die Rede. Der Ton ist sachlich, fast freundlich. Für Herrn K. klingt das zunächst nach einer Baustelle, nach Lärm, nach Unannehmlichkeiten, nicht nach einer existenziellen Bedrohung.

Die Arbeiten dauern fast ein Jahr. Gerüste vor den Fenstern, Staub, Baulärm. Herr K. bleibt. Er ist es gewohnt, sich anzupassen. Als die Modernisierung abgeschlossen ist, folgt der zweite Brief. Die Kaltmiete steigt um 280 Euro. Die Umlage erfolgt auf Grundlage der gesetzlichen Regelungen zur Modernisierung. Energetische Maßnahmen sind privilegiert. Juristisch ist alles korrekt.

Für Herrn K. ist die neue Miete nicht bezahlbar. Er lässt sich beraten, schreibt Widersprüche, beantragt eine Härtefallregelung. Seine Argumente sind nachvollziehbar: sein Alter, seine geringe Rente, seine lange Mietdauer. Die Antwort ist nüchtern. Seine Rente liegt knapp über der Grenze. Formal gilt er als leistungsfähig. Die Mieterhöhung bleibt bestehen.

Herr K. versucht, die neue Miete zu zahlen. Zwei Monate lang. Er gerät in Rückstand. Die Mahnungen kommen automatisch. Schließlich die Kündigung wegen Zahlungsverzugs. Vor Gericht zählt nicht, wie lange jemand gearbeitet hat, nicht, wie lange er dort gewohnt hat. Es zählen die Zahlen. Herr K. verliert den Prozess. Er muss ausziehen. Mit 75 Jahren.

Was folgt, ist kein geordneter Neuanfang. Herr K. findet keine neue Wohnung. Kleine, günstige Wohnungen gibt es kaum noch. Die wenigen Angebote liegen über seinem Budget. Private Vermieter lehnen ab, oft wortlos. Zu alt, zu wenig Einkommen. Schließlich landet Herr K. in einer städtischen Unterkunft.

Ein einzelnes Zimmer, Gemeinschaftsbad, wechselnde Mitbewohner. Für ihn bedeutet das einen massiven sozialen Absturz. Er ist offiziell nicht obdachlos, aber faktisch entwurzelt.

Einige Monate später wird seine ehemalige Wohnung neu vermietet. An ein junges Lehrerehepaar, beide Anfang dreißig. Zwei sichere Einkommen, Verbeamtung. Sie haben lange gesucht. Zwei Jahre, erzählen sie. Der Wohnungsmarkt ist angespannt, auch für sie. Die neue Kaltmiete liegt bei rund 1.200 Euro. Viel Geld, aber machbar. Für sie ist die Wohnung eine Lösung. Für Herrn K. war sie ein Zuhause.

Diese beiden Lebensläufe stehen exemplarisch für eine Entwicklung, die sich in Deutschland immer häufiger beobachten lässt. Modernisierung wirkt nicht neutral. Sie sortiert Menschen nach Zahlungsfähigkeit. Nicht aus Böswilligkeit, sondern als Folge eines Systems, das Wohnraum als Investitionsobjekt behandelt.

Besonders betroffen sind Menschen mit festem oder niedrigem Einkommen. Rentner, Erwerbsunfähige, Alleinerziehende, Langzeiterkrankte. Viele von ihnen wohnen seit Jahrzehnten in ihren Wohnungen. Ihre Mieten waren lange vergleichsweise niedrig. Genau das macht diese Wohnungen für Investoren attraktiv. Nach der Modernisierung steigt der Wert, steigt die Miete, steigt der Ertrag. Für die bisherigen Mieter steigt vor allem das Risiko.

Energetische Sanierung gilt als gesellschaftliches Ziel. Gebäude sollen klimafreundlicher werden, Energie sparen, zukunftsfähig sein. Daran besteht kaum Zweifel. Doch die soziale Dimension dieser Maßnahmen wird systematisch unterschätzt. Die versprochenen Einsparungen bei den Heizkosten gleichen die Mieterhöhungen häufig nicht aus. Die Kaltmiete steigt dauerhaft, die Entlastung bleibt unsicher.

Für Menschen wie Herrn K. ist das kein abstraktes Problem. Es ist

die Frage, ob man bleiben kann oder gehen muss. Ob man alt werden darf, wo man gelebt hat. Oder ob das eigene Leben nicht mehr in das modernisierte Haus passt.

Die Struktur hinter der Verdrängung: Markt, Recht und Kalkül

Der Fall von Herrn K. ist kein Ausreißer, kein tragischer Sonderfall, kein Betriebsunfall. Er ist das Ergebnis eines Systems, in dem Wohnraum zunehmend als Anlageobjekt betrachtet wird und soziale Folgen nachgeordnet behandelt werden. Verdrängung entsteht dabei nicht durch Willkür, sondern durch Regeln, die Investitionen absichern und Risiken einseitig verlagern.

Ein zentraler Mechanismus ist das deutsche Modernisierungsrecht. Vermieter dürfen einen Teil der Kosten für Modernisierungsmaßnahmen dauerhaft auf die Miete umlegen.

Energetische Sanierungen genießen dabei einen besonderen Status. Sie gelten als gesellschaftlich erwünscht, politisch notwendig und rechtlich privilegiert. Die Logik dahinter ist nachvollziehbar: Der Gebäudebestand soll energieeffizienter werden, der CO₂-Ausstoß sinken, der Wohnwert steigen.

Das Problem liegt nicht im Ziel, sondern in der Umsetzung. Die Umlage wirkt unabhängig von der Einkommenssituation der Mieter. Sie berücksichtigt weder Alter noch Lebensleistung, weder Rente noch Krankheit. Wer die neue Miete nicht zahlen kann, gilt nicht als schutzbedürftig, sondern als zahlungsunfähig. Das Recht schützt den Investitionsrahmen, nicht die soziale Kontinuität.

Besonders attraktiv sind Wohnungen mit langjährigen

Mietverhältnissen. Dort liegt die Ausgangsmiete oft deutlich unter dem Marktniveau. Nach einer Modernisierung lassen sich erhebliche Steigerungen erzielen. Für Investoren ist das kalkulierbar. Für Mieter bedeutet es Unsicherheit. Je länger jemand in einer Wohnung gelebt hat, desto größer ist paradoxerweise das Risiko, sie zu verlieren.

Diese Dynamik wird durch den angespannten Wohnungsmarkt verstärkt. In vielen Regionen gibt es kaum Ausweichmöglichkeiten. Wer verdrängt wird, findet nicht einfach eine günstigere Wohnung. Oft gibt es gar keine. Gerade kleinere Wohnungen im unteren Preissegment sind rar. Neubau findet überwiegend im hochpreisigen Bereich statt. Sozialer Wohnungsbau kann diese Lücke nicht schließen.

Für Menschen mit fixem Einkommen ist diese Situation besonders problematisch. Renten steigen langsam und oft unterhalb der realen Kostenentwicklung. Krankengeld und Grundsicherung sind begrenzt.

Wer einmal aus dem regulären Arbeitsmarkt herausgefallen ist, hat kaum Möglichkeiten, seine Einnahmen zu erhöhen. Modernisierung trifft diese Gruppen nicht irgendwann, sondern unmittelbar.

Hinzu kommt ein erhebliches Machtgefälle. Große Wohnungsunternehmen verfügen über Rechtsabteilungen, Erfahrung und Zeit. Einzelne Mieter nicht. Zwar gibt es formale Schutzmechanismen wie Härtefallregelungen oder Widerspruchsmöglichkeiten. In der Praxis sind diese Verfahren komplex, langwierig und emotional belastend. Viele Betroffene geben auf, bevor ein Urteil fällt. Andere verlieren trotz berechtigter Einwände.

Die juristische Korrektheit der Prozesse trägt zur gesellschaftlichen Unsichtbarkeit der Verdrängung bei. Es gibt keine spektakulären

Räumungen, keine Schlagzeilen. Die Wohnung wird frei, modernisiert, neu vermietet. Der frühere Mieter verschwindet aus dem Blickfeld. In Statistiken taucht er oft nicht als „verdrängt“ auf, sondern als umgezogen, untergebracht oder versorgt.

Kommunen stehen dieser Entwicklung meist hilflos gegenüber. Sie sind auf private Investitionen angewiesen, verfügen aber über wenige wirksame Instrumente, um soziale Härten abzufedern. Notunterkünfte, Übergangswohnungen und temporäre Lösungen ersetzen keinen Wohnraum. Sie verwalten den Mangel, lösen ihn aber nicht.

Gleichzeitig verschärft sich die soziale Durchmischung der Städte. Menschen mit niedrigen Einkommen werden aus zentralen Lagen verdrängt. Wer bleibt, kann zahlen. Das verändert nicht nur Quartiere, sondern auch soziale Netzwerke. Nachbarschaften lösen sich auf, Wege werden länger, Versorgung schwieriger. Für ältere Menschen bedeutet das oft Isolation.

Der Fall von Herrn K. zeigt, wie eng rechtliche Regelungen, Marktmechanismen und individuelle Lebensläufe miteinander verknüpft sind. Niemand hat ihn gezielt verdrängt. Und doch ist genau das passiert. Sein Zuhause wurde zum Investitionsobjekt, seine Biografie zur Nebensache.

Diese Form der Verdrängung ist besonders problematisch, weil sie leise geschieht. Sie erzeugt keinen unmittelbaren Protest, keine klare Schuldzuweisung. Sie funktioniert über Regeln, die als vernünftig gelten. Gerade deshalb wird sie hingenommen. Doch je häufiger sie vorkommt, desto deutlicher wird: Es handelt sich nicht um Einzelfälle, sondern um ein strukturelles Problem.

Wohnen ist damit nicht nur eine soziale Frage, sondern eine politische. Wenn Modernisierung systematisch dazu führt, dass

Menschen mit knappen Einkommen ihre Wohnungen verlieren, dann reicht es nicht, auf formale Rechtsstaatlichkeit zu verweisen. Dann muss gefragt werden, wie soziale Sicherheit in einer alternden Gesellschaft konkret aussehen soll.

Die Geschichte von Herrn K. steht für viele ähnliche Biografien. Sie zeigt, was passiert, wenn Fortschritt ausschließlich über Zahlungsfähigkeit definiert wird. Und sie wirft eine Frage auf, die über den Einzelfall hinausgeht: Wie viel soziale Verdrängung ist eine Gesellschaft bereit zu akzeptieren, um den Wohnungsmarkt „funktionieren“ zu lassen?



Günther Burbach, Jahrgang 1963, ist Informatikkaufmann, Publizist und Buchautor. Nach einer eigenen Kolumne in einer Wochenzeitung arbeitete er in der Redaktion der Funke Mediengruppe. Er veröffentlichte vier Bücher mit Schwerpunkt auf Künstlicher Intelligenz sowie deutscher Innen- und Außenpolitik. In seinen Texten verbindet er technisches Verständnis mit gesellschaftspolitischem Blick — immer mit dem Ziel, Debatten anzustoßen und den Blick für das Wesentliche zu schärfen.