



Dienstag, 10. Februar 2026, 17:00 Uhr
~9 Minuten Lesezeit

Alle verdienen, nur der Mieter zahlt

Nebenkostenabrechnungen sind zu einem lukrativen Geschäftsmodell geworden.

von Günther Burbach
Foto: alexkich/Shutterstock.com

Es beginnt meist harmlos: ein Brief im Kasten, ein paar Seiten Papier, viele Zahlen, Tabellen, Abkürzungen,

„Nebenkostenabrechnung“ steht darüber. Ein Begriff, der klingt, als ginge es um Kleinigkeiten. Um ein bisschen Wasser, ein bisschen Heizung, ein bisschen Hausreinigung. Doch wer genauer hinsieht oder es versucht, merkt schnell: Hier geht es längst nicht mehr um Nebensachen. Hier geht es um ein System, das sich zwischen Mieter und Wohnung geschoben hat und Jahr für Jahr verlässlicher kassiert. Transparent ist daran kaum noch etwas.

Nehmen wir das Wasser. Der Kubikmeter kostet beim Versorger oft um die zwei Euro. Man kann das nachlesen, öffentlich, nachvollziehbar. Doch in der Abrechnung tauchen plötzlich Preise von acht, manchmal neun Euro pro Kubikmeter auf. Nicht als Fantasiazahl, sondern sauber ausgewiesen, mit Rechnungsnummern, mit Firmenstempeln. Dazwischen liegen keine physikalischen Wunder, keine geheimen Zusatzleistungen. Dazwischen liegen Firmen. Messdienstleister, Abrechnungsdienstleister, digitale Plattformen, Subunternehmen, Verwaltungsdienstleister. Jeder nimmt seinen Anteil. Und am Ende zahlt der Mieter, ohne reale Möglichkeit, sich zu entziehen.

Was früher schlicht war, wird heute künstlich verkompliziert. Einmal im Jahr wurde der Zähler abgelesen, die Zahlen notiert, fertig. Jeder wusste: Drehe ich die Heizung voll auf, wird es teuer. Drehe ich sie runter, spare ich. Mehr Transparenz braucht es nicht, um den Zusammenhang zwischen Verhalten und Kosten zu verstehen. Doch diese Einfachheit passt nicht mehr in eine Zeit, in der aus jedem Lebensbereich ein Geschäftsmodell gemacht wird.

Heute soll der Mieter sich in Portalen anmelden, Apps

installieren, Zugänge verwalten. Er soll online verfolgen, wie viel er verbraucht, in Echtzeit, grafisch aufbereitet, mit Warnhinweisen und Vergleichswerten. Das wird als Fortschritt verkauft, als „digitale Transparenz“. In Wahrheit ist es vor allem eines: ein zusätzlicher Kostenfaktor.

Denn diese digitale Welt ist nicht kostenlos. Sie wird bezahlt — vom Mieter. Monatlich, jährlich, dauerhaft. Und sie bringt keinen echten Mehrwert, sondern vor allem Kontrolle und Verunsicherung.

Denn was passiert, wenn der Mieter diese Plattformen nicht nutzt? Wenn er keinen Internetzugang hat, kein Smartphone, keine Lust auf das nächste Passwort? Dann ist er trotzdem zahlungspflichtig. Die Kosten laufen weiter. Ob er will oder nicht. Ob er versteht oder nicht. Die digitale Infrastruktur wird ihm übergestülpt, nicht angeboten. Sie ist keine Option, sondern Voraussetzung. Und genau hier kippt das Ganze von Service zu Überwachung.

Diese Überwachung ist subtil. Niemand schaut dem Mieter direkt über die Schulter. Aber sein Verbrauch wird kleinteilig erfasst, gespeichert, ausgewertet. Nicht für ihn, sondern für Abrechnungen, Vergleichsmodelle, Effizienzstatistiken. Der Mieter wird zur Datenquelle, nicht zum Kunden. Er zahlt dafür, dass über ihn Daten gesammelt werden, die andere verwerten. Und wenn er fragt, wofür genau er eigentlich zahlt, beginnt das große Verweisen.

Der Vermieter verweist auf die Wohnungsgenossenschaft. Die Genossenschaft verweist auf die Immobilienverwaltung. Die Verwaltung verweist auf den Abrechnungsdienstleister. Der Abrechnungsdienstleister verweist auf gesetzliche Vorgaben, auf technische Notwendigkeiten, auf europäische Richtlinien.

Am Ende steht der Mieter allein mit einem Stapel Papier und der

unausgesprochenen Botschaft: Zahl einfach, dann hast du Ruhe.

Besonders perfide wird es dort, wo Wohnungsgenossenschaften ins Spiel kommen. Eigentlich sind sie einmal angetreten, um genau das zu verhindern: anonyme Verwaltung, Gewinnmaximierung, Entfremdung zwischen Bewohnern und Entscheidern. Der Mieter sollte Teil der Gemeinschaft sein, Mitgestalter, nicht bloßer Zahler. Doch genau diese Idee wird heute immer häufiger ausgehöhlt.

Genossenschaften lagern ihre Nebenkostenabrechnungen aus. An externe Immobiliengesellschaften, an spezialisierte Dienstleister. Begründet wird das mit Effizienz, mit Fachwissen, mit Entlastung. In Wahrheit bedeutet es vor allem eines: Distanz. Der direkte Kontakt zwischen Mieter und Genossenschaft verschwindet. Beschwerden laufen ins Leere. Fragen versanden. Niemand fühlt sich zuständig. Und wieder steigen die Kosten.

Für den Mieter ist das besonders bitter, weil er formal Teil dieser Genossenschaft ist, faktisch aber behandelt wird wie ein Außenstehender. Er wird nicht gefragt, ob er diese Form der Abrechnung will. Er kann nicht mitentscheiden, ob ein externer Dienstleister beauftragt wird. Er bekommt lediglich das Ergebnis präsentiert, als Zahlungsaufforderung. Demokratie endet an der Wohnungstür.

Dieses System funktioniert auch deshalb so gut, weil viele Mieter resignieren. Sie zahlen, obwohl sie Zweifel haben. Sie zahlen, obwohl sie die Zahlen nicht nachvollziehen können. Nicht aus Überzeugung, sondern aus Angst. Angst vor Ärger. Angst vor Auseinandersetzungen. Angst vor Kündigung oder subtiler Benachteiligung. In einem Wohnungsmarkt, in dem bezahlbarer Wohnraum knapp ist, ist diese Angst real. Sie wird mit einkalkuliert.

Wer sich wehrt, braucht Zeit, Nerven, juristisches Wissen. Er muss Fristen einhalten, Einsprüche formulieren, Unterlagen anfordern.

Und selbst dann ist der Erfolg ungewiss. Denn die Abrechnungen sind so gestaltet, dass sie Laien überfordern. Viele Zahlen, wenig Erklärung. Genau das ist kein Zufall. Verwirrung schützt das System. Klarheit würde es angreifbar machen.

So entsteht ein Kreislauf, der sich selbst stabilisiert. Immer mehr Firmen verdienen an der Verwaltung von Kosten, nicht an der Leistung selbst. Immer mehr digitale Lösungen schaffen neue Gebühren, ohne echte Einsparungen. Immer mehr Verantwortung wird nach unten durchgereicht, während die Entscheidungsgewalt nach oben wandert. Und der Mieter steht am Ende der Kette, ohne Macht, aber mit Rechnung.

Das Schädliche daran ist nicht nur die Höhe der Kosten. Es ist die Haltung dahinter. Die Selbstverständlichkeit, mit der angenommen wird, dass der Mieter schon zahlen wird. Dass man ihm alles zumuten kann, solange es formal korrekt ist. Dass soziale Verantwortung hinter technischer Machbarkeit verschwindet. Was erlaubt ist, wird gemacht. Und was gemacht wird, wird zur Normalität.

Politische Ermöglichung, organisierte Verantwortungslosigkeit und warum Gegenwehr so schwer geworden ist

Dass Nebenkostenabrechnungen heute derart aus dem Ruder laufen, ist kein Betriebsunfall und keine Folge individueller Gier einzelner Firmen. Es ist das Ergebnis politischer Entscheidungen, regulatorischer Unterlassungen und einer Entwicklung, in der Verantwortung systematisch ausgelagert wurde. Was als Modernisierung begann, als Effizienzsteigerung, als digitale Vereinfachung, ist Schritt für Schritt zu einem System geworden, das sich der demokratischen Kontrolle entzieht und genau davon

lebt.

Der zentrale politische Fehler liegt in der stillschweigenden Akzeptanz der Auslagerungslogik. Vermieter, Wohnungsgenossenschaften und öffentliche Wohnungsunternehmen wurden über Jahre ermutigt, Aufgaben abzugeben: Abrechnung, Messung, Verwaltung, Dokumentation. Das wurde als Professionalisierung verkauft. Tatsächlich bedeutete es eine Entkernung von Verantwortung. Wer auslagert, muss sich nicht mehr erklären. Wer auslagert, haftet nicht mehr unmittelbar für Fehler. Wer auslagert, kann bei Kritik auf Dritte verweisen.

Diese Logik wurde politisch flankiert. Gesetzliche Vorgaben wurden so formuliert, dass sie nicht auf Einfachheit, sondern auf formale Korrektheit abzielten. Es reicht, wenn eine Abrechnung „den Anforderungen genügt“, nicht, wenn sie für den Mieter verständlich ist. Das ist ein entscheidender Unterschied. Verständlichkeit ist kein Rechtsanspruch, sondern bestenfalls ein Nice-to-have. Genau das öffnet den Raum für Konstrukte, die juristisch sauber, aber praktisch undurchschaubar sind.

Hinzu kommt die Digitalisierung als politisches Feigenblatt. Alles, was digital ist, gilt automatisch als fortschrittlich. Dass digitale Systeme oft neue Abhängigkeiten schaffen, neue Gebühren generieren und neue Ausschlüsse produzieren, wird selten thematisiert. Der Mieter wird zum Nutzer erklärt, ohne gefragt zu werden, ob er diese Rolle überhaupt einnehmen will. Er wird in Plattformen gezwungen, deren Geschäftsmodell er finanziert, ohne daran beteiligt zu sein.

Politisch besonders brisant ist, dass diese Entwicklung auch im sozialen und genossenschaftlichen Wohnungsbau stattfindet. Gerade dort, wo eigentlich andere Maßstäbe gelten sollten, greifen dieselben Mechanismen. Die Sprache ändert sich, die Praxis bleibt

gleich.

Aus Mitgliedern werden „Kunden“, aus Gemeinschaften „Bestände“, aus Verantwortung „Prozessmanagement“. Die soziale Idee wird verwaltet, bis sie verschwindet.

Warum gibt es dagegen so wenig Widerstand? Weil das System auf Zersplitterung setzt. Jeder Mieter bekommt seine eigene Abrechnung, seine eigene Rechnung, seinen eigenen Ärger. Es gibt keinen gemeinsamen Moment, keinen kollektiven Aufschrei. Beschwerden werden individualisiert. Wer sich wehrt, tut das allein. Genau das macht das System stabil.

Hinzu kommt die psychologische Dimension. Viele Menschen haben verlernt, Verwaltungsakte infrage zu stellen. Zahlen wirken objektiv. Tabellen wirken endgültig. Wer zweifelt, fühlt sich schnell kleinlich oder inkompetent. Diese Verunsicherung ist Teil des Problems. Sie wird verstärkt durch eine Sprache, die bewusst technokratisch bleibt. Wer versteht, hat weniger Anlass zu widersprechen.

Die Politik hat diesen Zustand nicht nur zugelassen, sie hat ihn aktiv begünstigt. Verbraucherschutz wurde auf dem Wohnungsmarkt systematisch geschwächt. Mieterrechte existieren auf dem Papier, werden aber praktisch ausgehöhlt durch Fristen, Beweislasten und formale Hürden. Wer Einsicht in Abrechnungsgrundlagen verlangt, bekommt sie oft verspätet, unvollständig oder nur gegen zusätzliche Gebühren. Auch das ist kein Zufall.

Gleichzeitig fehlt eine wirksame Kontrolle der Abrechnungsdienstleister. Diese Firmen agieren in einem Graubereich zwischen Dienstleistung und Infrastruktur. Sie sind systemrelevant für die Wohnungswirtschaft, aber kaum reguliert. Preisobergrenzen gibt es nicht. Transparenzpflichten sind schwach. Sanktionen praktisch unbekannt. Ein Markt ohne echte Kontrolle produziert genau das, was wir sehen: steigende Kosten bei

sinkender Nachvollziehbarkeit.

Besonders problematisch ist die Vermischung von Pflicht und Zusatzleistung. Viele digitale Angebote werden als gesetzlich notwendig dargestellt, obwohl sie es in dieser Form nicht sind. Der Mieter kann nicht unterscheiden, was wirklich vorgeschrieben ist und was schlicht verkauft wird. Diese Unklarheit ist politisch gewollt oder zumindest billigend in Kauf genommen. Sie entlastet die Verantwortlichen und verlagert die Last nach unten.

Das System funktioniert auch deshalb so reibungslos, weil es auf eine strukturelle Machtasymmetrie trifft. Wohnraum ist knapp. Bezahlbarer Wohnraum ist noch knapper. In dieser Situation wird jede Auseinandersetzung zum Risiko.

Der Mieter weiß: Selbst wenn er im Recht ist, kann er verlieren, nicht juristisch, sondern sozial. Schlechte Stimmung, fehlende Kulanz, Verzögerungen bei Reparaturen. All das muss nicht offen angedroht werden, um zu wirken.

Was bleibt dem Mieter realistisch? Zunächst: sich nicht einreden zu lassen, er sei allein. Der wichtigste Schritt ist die Erkenntnis, dass es sich nicht um Einzelfälle handelt, sondern um ein System. Das ändert noch nichts an der Rechnung, aber es ändert die Haltung. Wer versteht, dass Verwirrung Teil des Geschäftsmodells ist, lässt sich weniger einschüchtern.

Zweitens: kollektives Handeln, so schwierig es ist. Mieterbeiräte, Hausgemeinschaften, Zusammenschlüsse, all das mag altmodisch klingen, ist aber nach wie vor eines der wenigen wirksamen Mittel. Ein einzelner Einspruch ist lästig. Zehn Einsprüche sind ein Problem. Fünfzig Einsprüche werden politisch.

Drittens: politische Konsequenzen einfordern, nicht nur juristische.

Nebenkosten sind kein technisches Randthema, sondern eine soziale Frage. Wer heute über steigende Lebenshaltungskosten spricht, darf die Nebenkostenabrechnung nicht ausklammern. Sie ist ein stiller Preistreiber, der besonders jene trifft, die keine Lobby haben.

Und viertens: die Rückkehr zur Einfachheit fordern. Nicht jede Messung muss digital sein. Nicht jede Abrechnung muss ausgelagert werden. Nicht jede „Innovation“ ist ein Fortschritt. Politisch ließe sich sehr schnell viel ändern: Pflicht zur verständlichen Darstellung, klare Trennung von Pflicht- und Zusatzkosten, Begrenzung von Abrechnungsgebühren, echte Mitbestimmung in Genossenschaften. Nichts davon ist revolutionär. Alles davon ist überfällig.

Dass all das bisher nicht passiert, sagt viel über die Prioritäten aus. Der Wohnungsmarkt wird verwaltet, nicht gestaltet. Probleme werden verschoben, nicht gelöst. Und solange die Rechnung am Ende bezahlt wird, besteht aus Sicht der Verantwortlichen kein Handlungsdruck.

Doch genau hier liegt die Bruchstelle. Die Nebenkostenabrechnung ist kein Randproblem mehr. Sie ist ein Symbol für eine Politik, die den Kontakt zu den Lebensrealitäten verloren hat. Für ein System, das Effizienz predigt und Intransparenz produziert. Für eine Ordnung, in der viele verdienen, ohne Verantwortung zu tragen, und viele zahlen, ohne gefragt zu werden.

Wenn sich daran etwas ändern soll, braucht es keinen Appell an die Vernunft der Unternehmen. Es braucht politischen Willen. Klare Regeln. Und die Erkenntnis, dass Wohnen kein Daten- und Abrechnungsmarkt ist, sondern eine soziale Grundfrage. Solange diese Erkenntnis fehlt, bleibt die Nebenkostenabrechnung das, was sie heute ist: ein Instrument stiller Umverteilung nach oben, getarnt als Verwaltungsvorgang.



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.