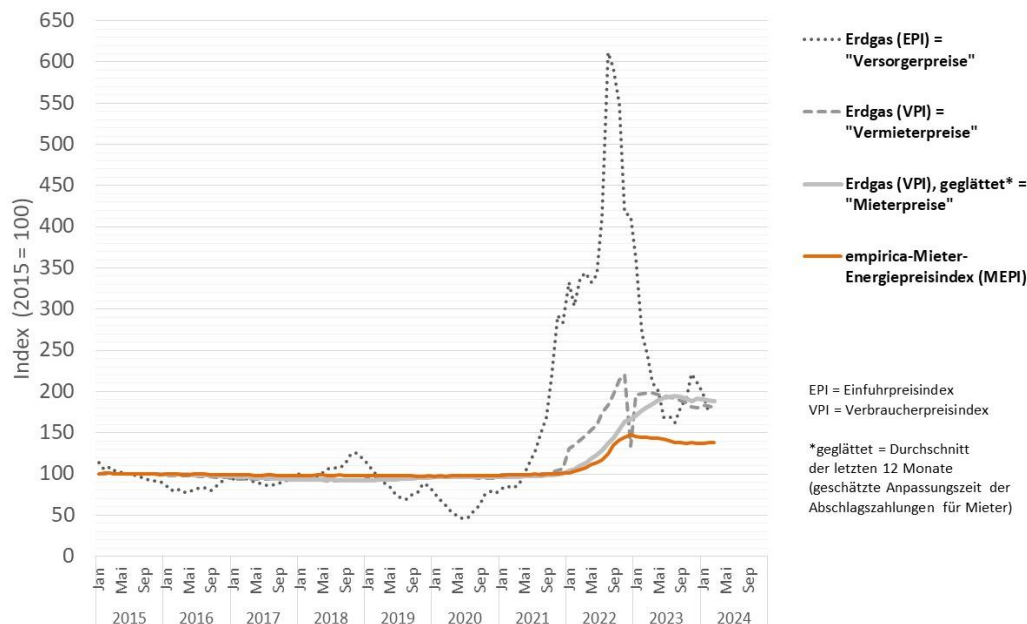


## März 2024: Energiepreise für Mieter sinken nicht weiter!

Heizkosten für Haushalte ohne eigenes Einkommen übernimmt der Staat: Das Sozialgesetzbuch legt fest, dass **Bedarfe für Heizung** in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen finanziert werden, soweit diese „angemessen“ sind (§ 22 SGB II). Bei **schwankenden Energiepreisen** (Abbildung 1) müssen Heizkostenabschläge aber erst **preisbereinigt** werden, bevor sie mit geltenden, in Euro ausgedrückten Angemessenheitsgrenzen verglichen werden. Denn **Weltmarktpreise** schwanken: So ist der Einfuhrpreisindex (EPI) für Erdgas in den Jahren 2021 und 2022 erst extrem gestiegen, dann schnell gesunken, im Herbst 2023 wieder leicht gestiegen und zuletzt wieder leicht gesunken (gepunktete Linie). Diese Preisschwankungen kommen abgeschwächt und zeitverzögert auch bei Wohnungseigentümern und **Vermietern** an: So stieg der Verbraucherpreisindex (VPI) für Erdgas erst Anfang 2022 und sinkt (abgesehen von der Einmalentlastung im Dezember 2022) erst seit Mitte 2023 (gestrichelte Linie). Für **Mieter** werden Heizkostenabschläge in der Regel sogar nur einmal jährlich (im Zuge der Jahresabrechnung) angepasst, so dass sich Preisveränderungen für sie noch später bemerkbar machen: Sie sinken erst seit Oktober 2023 (durchgezogene graue Linie).

**Abbildung 1: Gaspreisindizes und empirica-Mieter-Energiepreisindex (MEPI), Deutschland, Januar 2015 bis März 2024**



Quellen: (1) Index der Einfuhrpreise (EPI)/ Verbraucherpreisindex (VPI): Statistisches Bundesamt (Destatis), abgerufen am 18.04.2024; Jahresdurchschnitt 2015=100. (2) MEPI: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), in Mietwohnungsinseraten genannte Heizkostenabschläge (alle Energieträger), Median 2015=100. Eigene Auswertung, eigene Darstellung **empirica**

Der **empirica-Mieter-Energiepreisindex (MEPI)** zeigt die Veränderung der in Wohnungsinseraten genannten Abschlagszahlungen für Heizkosten (Quelle: empirica-Preisdatenbank, Basis: VALUE Marktdaten). Sein Verlauf (orange Linie) entsprach zunächst dem der Gaspreisveränderungen für Mieter (graue Linie), sank aber schon im Januar 2023. Denn er umfasst alle Energiearten, darunter u.a. auch Abschläge für Heizöl, für das die Verbraucherpreise schon früher sanken. **Er ist nun seit August 2023 unverändert, aber auf einem höherem Niveau als in all den Jahren vor 2022!** Mit dem MEPI kann zur **Angemessenheitsprüfung von Heizkosten** der Effekt der Energiepreisänderungen herausgerechnet werden, so dass aktuelle Heizkostenabschläge dem **gleichen Energieverbrauch** entsprechen, der den Angemessenheitsgrenzen bei ihrer Festlegung zugrunde lag.

**Abbildung 2: empirica-Mieter-Energiepreisindex (MEPI)\*, Deutschland, Januar 2015 bis März 2024**

Jahr	Monat											
	Jan	Feb	Mrz	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez
2015	Jan	Feb	Mrz	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez
	99,8	101,0	100,6	99,8	100,0	100,1	100,4	99,8	100,2	100,0	99,8	99,1
...												
2021	Jan	Feb	Mrz	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez
	98,2	98,6	98,8	98,7	98,7	98,8	99,8	99,1	99,6	99,6	99,8	100,6
2022	Jan	Feb	Mrz	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez
	101,1	103,1	104,9	107,9	111,3	113,7	117,4	124,6	134,8	140,8	144,3	147,8
2023	Jan	Feb	Mrz	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez
	145,4	144,5	144,0	143,8	142,9	142,0	140,2	138,4	138,4	137,5	138,4	137,5
2024	Jan	Feb	Mrz	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez
	137,5	138,4	138,4	...								

\*in Mietwohnungsinseneraten genannte Heizkostenabschläge (alle Energieträger), Median 2015 = 100.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten). Eigene Auswertung

**empirica**

#### Rechenbeispiel zur Preisbereinigung:

- In den sechseinhalb Jahren zwischen Juni 2015 und Dezember 2021 sind die Mieter-Energiepreise fast konstant geblieben: Veränderung **Dezember 2021** gegenüber **Juni 2015**: 100,6 / 100,1 => **Faktor 1,00**.
- Allein in den zwölf Monaten des Jahres 2022 sind sie aber um +47 % (!) gestiegen: Veränderung der Heizkosten **Dezember 2022** gegenüber **Dezember 2021**: 147,8 / 100,6 => **Faktor 1,47**.
- In den letzten zwölf Monaten (März 2023 bis März 2024) sind sie nun wieder leicht gesunken (um -4 %): Veränderung der Heizkosten **März 2024** gegenüber **März 2023**: 138,4 / 144,0 => **Faktor 0,96**.

**Das bedeutet:** Um zu beurteilen, ob die Heizkostenabschläge eines aktuellen Wohnungsangebotes (z.B. von März 2024) angemessen sind, müssen sie **durch den aktuellen MEPI-Faktor geteilt** werden, der sie auf die Preise zum **Basismonat der Heizkostengrenzen** (z.B. März 2023) zurückrechnet. Sie müssen hier also **durch 0,96 geteilt** werden (MEPI-Faktor Stand März 2024), damit sie weiterhin dem gleichen Heizenergieverbrauch entsprechen wie im **Basismonat**, zu dem die Heizkostengrenzen festgelegt wurden.<sup>1</sup>

**Aktuelle Heizkostenabschläge** von konkreten Wohnungen können Leistungsträger also selbst mit dem **MEPI** preisbereinigen (zurück auf die Preise zum Ermittlungszeitpunkt der Heizkostengrenze), bevor sie diese mit der Heizkostengrenze vergleichen. Der jeweils **aktuelle MEPI** ist abrufbar unter:

[empirica-Mieter-Energiepreisindex \(MEPI\) \(empirica-institut.de\)](https://www.empirica-institut.de)

<sup>1</sup> Leistungsträger, die die Angemessenheitsgrenzen für Heizkosten von empirica herleiten lassen, finden den zugrundeliegenden **Basismonat** ab sofort in jedem empirica-Gutachten zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft und Heizung **unter den Ergebnistabellen**. Aber auch für andere Heizkostengrenzen (in Euro) ist eine Preisbereinigung sinnvoll – und mit dem MEPI leicht möglich.