

Energiepreissteigerungen und angemessene Heizkosten

Zeitversetzte Folgen der drastischen Energiepreissteigerungen für die Angemessenheit von Heizkosten bei KdU-Beziehern

empirica-Paper Nr. 268

Keywords: Hartz IV, KdU, Energiepreise, Gaskrise, Bürgergeld, Angemessenheit, Heizkosten



empirica ag

Büro Berlin
Kurfürstendamm 234, 10719 Berlin
Telefon (030) 88 47 95-0

Büro Bonn
Kaiserstraße 29, 53113 Bonn
Telefon (0228) 914 89-0

www.empirica-institut.de

ISSN 2510-3385

Autoren

Petra Heising, Mats Dunkel und Lukas Weiden

Februar 2023 (Neuaufgabe)

INHALTSVERZEICHNIS

Energiepreissteigerungen und angemessene Heizkosten	1
1 Kurzfassung	1
2 Energiepreissteigerungen und ihre Folgen für Mieter	2
2.1 Die zeitverzögerte Weitergabe von Heizkostensteigerungen.....	2
2.2 Wachsende Unterschiede bei Heizkostenabschlägen.....	4
3 „Angemessene Heizkosten“ in der Energiekrise – was ist das?	5
3.1 Was sind „angemessene Heizkosten“?	5
3.2 Nur neue Preise für den gleichen Verbrauch?	5
3.3 Lösung 1: Angemessenheitsgrenzen für Heizenergieverbräuche	6
3.4 Lösung 2: Nominale Nichtprüfungsgrenzen und Einzelfallprüfung.....	8
EMPIRICA WORKING PAPERS	10
EMPIRICA REGIO.....	13
a. Wohnungsmarktreports direkt online kaufen	13
b. empirica regio Marktstudio.....	13
c. Gebündelte Wohnungsmarktexpertise	13

ENERGIEPREISSTEIGERUNGEN UND ANGEMESSENE HEIZKOSTEN

1 Kurzfassung

Mieter bekommen die seit Anfang 2022 **steigenden Gaspreise** erst ab 2023 in vollem Umfang zu spüren. Denn die Heizkostenabschläge sind bisher nur für einen Teil der Mieter gestiegen (unterschiedliche Fristigkeit der Nebenkostenabrechnungen). Dadurch hat sich vorübergehend auch die Spreizung der Heizkostenabschläge erhöht.

Das Problem

Die **Angemessenheit der Heizbedarfe** von Leistungsberechtigten muss angesichts der stark - und zudem auch noch unterschiedlich schnell - gestiegenen Energiepreise anders bewertet werden. Denn Angemessenheitsgrenzen für Heizkosten (in Euro) werden von immer mehr Haushalten überschritten – selbst bei gleichem oder gar geringerem Verbrauch! Zusätzlich stellt sich die Frage, ob im Zuge der Einschränkungen, die alle anderen Haushalte beim Heizen erleben, nicht auch Leistungsberechtigten eine **Reduktion des angemessenen Heizbedarfs** (z.B. um 20 % gegenüber dem Vorjahr) abverlangt werden kann. Diese Frage ist auch im Rahmen des **neuen Bürgergeldes** von Bedeutung, da selbst während der einjährigen Karenzzeit die Angemessenheit der Heizkosten zu prüfen ist.

Die Lösung

Angemessenheitsgrenzen für Heizkosten sollten grundsätzlich als **Nichtprüfungsgrenze** verstanden werden. Bei Überschreitung der Nichtprüfungsgrenze kann eine Angemessenheitsprüfung im **Einzelfall** erfolgen (z.B. Vergleich mit dem Vorjahres-Verbrauch). Höhere Abschlagszahlungen **aufgrund gestiegener Mieter-Energiepreise** jedenfalls sind nun ein **neuer Grund** für eine Heizkosten-Überschreitung, die nicht dem Mieter anzulasten ist! Auch die Nichtprüfungsgrenze sollte regelmäßig nominal erhöht werden (z.B. über den **empirica-Mieter-Energiepreisindex**).

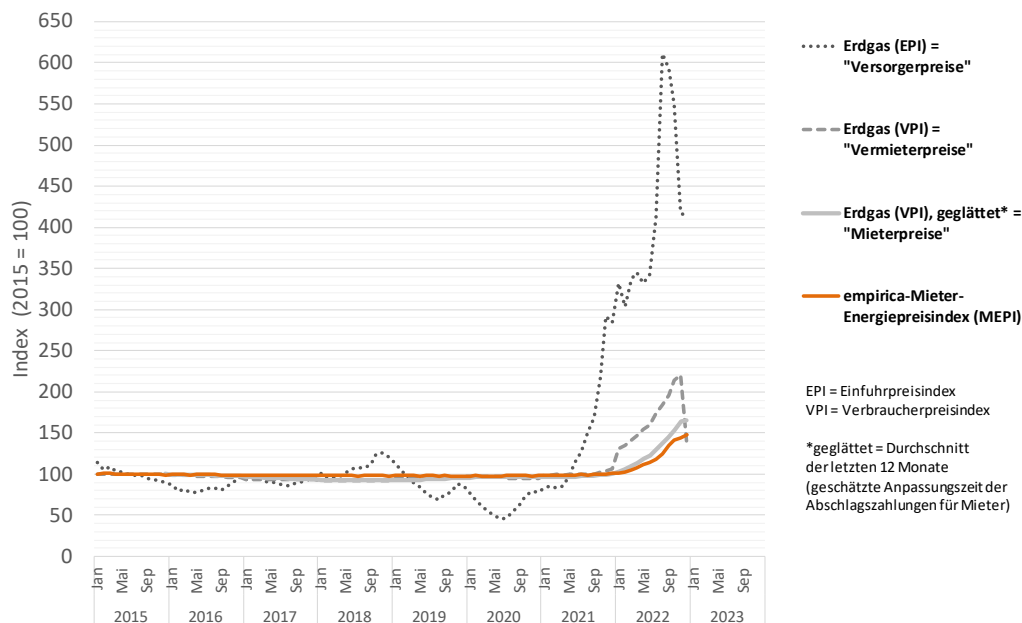
2 Energiepreissteigerungen und ihre Folgen für Mieter

2.1 Die zeitverzögerte Weitergabe von Heizkostensteigerungen

Seit Ende 2021 sind die Gaspreise in Deutschland in nie gekanntem Ausmaß gestiegen (Abbildung 1): Zum Höhepunkt im **August 2022** lag der Einfuhrpreis um das **6-fache höher** als im langjährigen Mittel. Doch diese Einfuhrpreise entsprechen aufgrund der komplexen Preisbildung auf dem Energiemarkt nicht den Energiepreisen, die **Mieter zeitgleich zum Heizen ihrer Wohnung** zahlen. Vielmehr unterscheiden sich beide Größen in Höhe und zeitlicher Entwicklung:

- **„Versorger-Gaspreise“**: Die Einfuhrpreise beeinflussen zunächst nur die Kosten der Energieversorgungsunternehmen. Denn wie das Statistische Bundesamt erläutert: „Deutschland bezieht den überwiegenden Teil der Primärenergieträger (insbesondere Steinkohle, Erdöl und Erdgas) aus dem Ausland.“ Alternativen zum Weltmarktpreis gibt es für Energieversorgungsunternehmen also nicht (vgl. gepunktete Kurve in Abbildung 1). Das Statistische Bundesamt misst diese Gaspreisentwicklung mit dem Einfuhrpreisindex (EPI).
- **„Vermieter-Gaspreise“**: Die Energieunternehmen können die gestiegenen Kosten erst dann an ihre Kunden weitergeben, wenn es die Vertragsbindefristen zulassen. Kunden sind die privaten Energieverbraucher. Dazu zählen auch Wohnungseigentümer, seien es Selbstnutzer oder Vermieter. Das Statistische Bundesamt misst die Gaspreisentwicklung für Verbraucher mit dem Verbraucherpreisindex (VPI), der wie zu erwarten erst zeitverzögert steigt (vgl. gestrichelte Kurve in Abbildung 1): Er steigt selbst im **November 2022** weiter an, während der Einfuhrpreisindex schon seit **September 2022** wieder sinkt.
- **„Mieter-Gaspreise“**: Die in der Folge auch höheren Energiekosten für Wohnungseigentümer können Vermieter im Normalfall nur einmal im Jahr auf ihre Mieter umlegen, indem sie mit Vorlage der nächsten Jahresabrechnung nachweisen, dass höhere Kosten angefallen sind als ursprünglich gedacht und für das Folgejahr höhere Heizkostenabschläge verlangen. Bislang änderten sich die Heizkostenabschläge nur so, wie sich auch der Heizenergieverbrauch des Mieters geändert hatte. Bei steigenden Energiepreisen aber erhöhen sich Heizkosten auch bei gleichem - und möglicherweise gesunkenem - Verbrauch! Unterjährige Erhöhungen sind nur in Absprache mit dem Mieter möglich, und so dauert es einige Monate, bis alle Mieter mit Gasheizung auch höhere Heizkostenabschläge zahlen. Rechnet man im Schnitt mit einer 1- bis 12-monatigen Verzögerung bis zur Fälligkeit des Nachzahlungsbetrages, so lässt sich ein sog. „Mieterpreisindex“ näherungsweise als geglätteter Durchschnitt des Verbraucherpreisindizes über die letzten 12 Monate darstellen (vgl. durchgezogene Kurve in Abbildung 1).
- **„Mieter-Energiepreise für Wohnungssuchende“**: Eine Auswertung der in Wohnungsinseraten genannten Abschlagszahlungen für Heizkosten (Quelle: empirica-Preisdatenbank, Basis: VALUE-Marktdaten) zeigt, dass bei Neuvermietungen die Preissteigerungen genauso zeitversetzt weitergeben werden, wie es in Höhe und Zeitablauf dem oben beschriebenen Mieter-Gaspreis entspricht (die orange Kurve verläuft wie die durchgezogene graue Kurve in Abbildung 1). Als Näherungswert für die „Mieter-Gaspreise“ kann daher der von uns entwickelte **empirica-Mieter-Energiepreisindex** dienen (orange Kurve in Abbildung 1).

Abbildung 1: Gaspreisindizes und Mieter-Energiepreisindex (Index Mittel 2015 = 100), Deutschland, bis Dezember 2022



Quellen: (1) EPI/VPI: Statistisches Bundesamt (Destatis), Daten zur Energiepreisentwicklung, erschienen am 31.01.2023; (2) Heizkostenangaben in Mietinseraten: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten).
Eigene Auswertung, eigene Darstellung. **empirica**

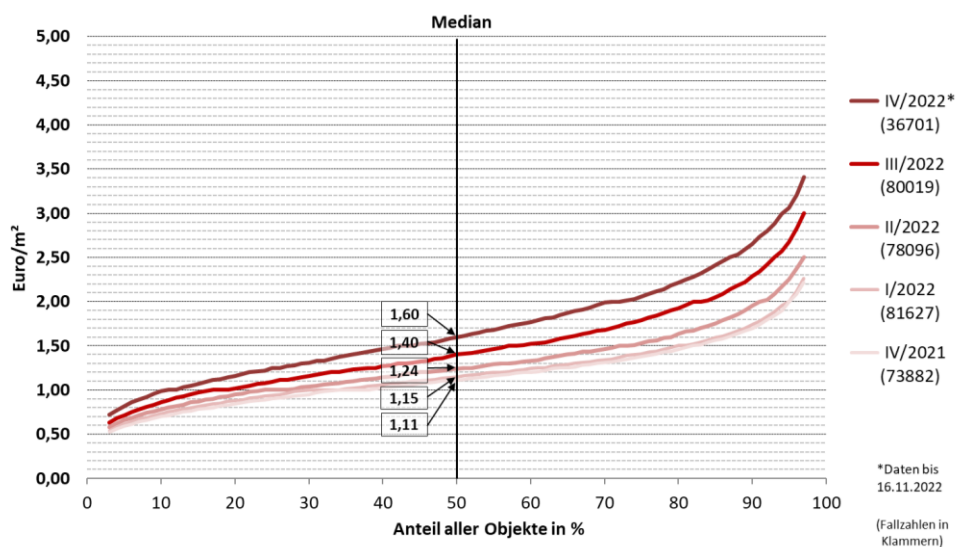
Eine Angleichung von „Vermieterpreis“ und „Mieterpreis“ ist erst zu erwarten, wenn die Einfuhrpreise längere Zeit konstant bleiben: Denn bis dahin werden zeitverzögert auch die Mieter-Energiepreise noch steigen. Dies wird sich in hohen Nachzahlungsbeträgen und dauerhaft höheren Abschlagszahlungen auswirken. **Das Fatale war:** Die Gaspreise waren im Jahr 2022 monatelang extrem hoch, ohne dass Mieter etwas davon gespürt hätten. Vielen war vermutlich nicht bewusst, dass selbst bei unverändertem Energieverbrauch im **Laufe des Jahres 2023** (mit der nächsten Jahresabrechnung) **horrende Nachzahlungsbeträge** fällig werden!

Fazit: Ausschlaggebend für die aktuelle Höhe der Heizkostenabschläge eines Haushalts ist somit neben seinem eigentlichen Energieverbrauch (im Vorjahr) inzwischen vor allem die Energiepreisentwicklung am Weltmarkt („Versorgerpreise“), das Maß der Überwälzung auf den Wohnungseigentümer („Vermieterpreise“) und der Zeitpunkt der Jahresabrechnung, ab dem die Abschlagszahlungen des Mieters angepasst werden („Mieterpreise“). Die unterschiedliche Fristigkeit der verschiedenen Energiepreisindizes verursacht Übergangsweise große Preisdifferenzen zwischen Versorgern, Vermietern und Mietern. Erstmals ist dies nun empirisch messbar: **Auf eine Erhöhung der Weltmarktpreise reagierten die Vermieter-Gaspreise nach 9 bis 12 Monaten, während bis zur Erhöhung der Mieter-Energiepreise nochmal weitere 5 Monate vergingen.**

2.2 Wachsende Unterschiede bei Heizkostenabschlägen

In Folge der schnell steigenden Preise nehmen auch die Unterschiede zwischen den einzelnen Haushalten zu. So reichte die Streuung der in Mietinseraten genannten Heizkostenabschläge im Quartal IV/2021 und im Quartal I/2022 noch von 0,50 bis 2,30 Euro/m². Es gab also immer schon enorme Spannen. Seitdem haben sich die Heizkosten aber nicht nur **im Mittel erhöht** (von 1,11 auf 1,60 Euro/m², also um +0,49 Euro/m²), sondern **zusätzlich** hat sich auch die **Spreizung vergrößert**. Denn die Kurve stieg am rechten Stand stärker als am linken (Abbildung 2).¹ Zuletzt, in der ersten Hälfte des 4. Quartals 2022, reichte die Spanne der inserierten Heizkostenabschläge bereits von 0,70 bis 3,40 Euro/m² Wohnfläche. Hintergrund ist, dass Haushalte je nach Anpassungszeitpunkt zurzeit selbst mit identischen Energieverbräuchen (!) unterschiedliche Heizkostenabschläge zahlen.

Abbildung 2: Streuung der Heizkostenabschläge je Quartal, Deutschland, 4. Quartal 2021 bis 4. Quartal 2022



Quellen: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten). Eigene Auswertung, eigene Darstellung.
empirica

Fazit: Bis zum Quartal I/2022 hatten sich Höhe und Spanne der inserierten Heizkostenabschläge nicht verändert. Im Laufe des Jahres 2022 aber verlagerten sich die Kurven von Quartal zu Quartal weiter nach oben. **Der Anstieg der Energiepreise sorgt durch die zeitlichen Verzögerungen übergangsweise für sehr unterschiedliche Heizkostenabschläge:** Während dieser Übergangszeit spreizt sich die Verteilung der zu zahlenden Heizkosten (von 1,80 Euro/m² in den Quartalen IV/2021 und I/2022) auf mittlerweile 2,70 Euro/m². Bezogen auf die geringsten Heizkosten von 0,70 Euro/m² am linken Rand bedeutet dies einen Faktor größer 3!

¹ Während die Heizkostenabschläge im Mittel um +0,49 Euro/m² gestiegen sind, sind sie am „unteren Rand“ nur um +0,20 Euro/m², am „oberen Rand“ aber um +1,10 Euro/m² höher geworden!

3 „Angemessene Heizkosten“ in der Energiekrise – was ist das?

3.1 Was sind „angemessene Heizkosten“?

Das Sozialgesetzbuch legt fest, dass „Bedarfe für Unterkunft **und Heizung**“ in ihrer tatsächlichen Höhe finanziert werden, allerdings nur soweit sie „angemessen“ sind (§ 22 SGB II). Aber was sind angemessene Heizkosten? Der Sozialstaat hat den **Anspruch, dass niemand erfriert**. Für Menschen ohne eigenes Einkommen muss er also (gewisse) Heizkosten übernehmen; die Frage ist, bis zu welcher Höhe? Allerdings finanziert er Leistungsempfängern nur eine Wohnung eines „**einfachen Standards**“, der jedoch typischerweise **höhere Heizkosten** hat, da einfache Gebäude schlechter isoliert sind als hochwertige Gebäude. Ein weiteres Ziel unseres Staates ist der **Klimaschutz**: Der Staat möchte die Anreize an Vermieter und Mieter dabei so setzen, dass Klimaschutz nicht verhindert, sondern bestenfalls sogar beschleunigt wird.

Angesichts dieser **diversen Zielsetzungen** stellt sich die Frage, ob und unter welchen Bedingungen Heizkosten unangemessen sind. Was bedeutet es für den Betroffenen, wenn er den Mehrbetrag nicht aus dem Regelsatz zahlen kann? Ein unangemessenes Heizverhalten lässt sich ändern (z.B. durch Fenster schließen). Aber wenn das Heizverhalten bereits angemessen ist, bleibt zur Kostenreduzierung nur ein Umzug in eine Wohnung mit niedrigeren Heizkosten, und zwar in eine, die gleichzeitig hinsichtlich Nettokaltmieten und kalte Nebenkosten **angemessen** ist und aus Wirtschaftlichkeitsgründen in der Summe über alle Kosten auch noch **günstiger** als die jetzige Wohnung sein muss. (Frage: Gibt es eine solche? Wer prüft das? Wer muss den Verfügbarkeitsnachweis liefern? Und wie sollte er das tun?) Nun kommen zusätzlich noch die drastisch steigenden Mieter-Energiepreise hinzu. Damit stellt sich die Frage, mit welcher Begründung Jobcenter überhaupt noch Heizkosten kürzen können.

Dies ist die **Abwägung bei der Wirtschaftlichkeit der Angemessenheitsprüfung**: Zur Prüfung, ob der Mieter in einer zu großen Wohnung wohnt, reicht ein Blick in den Mietvertrag; zur Prüfung, ob der Mieter einen erhöhten Wärmebedarf hat, reicht ein Blick in seine Akte. Aber um zu prüfen, ob der Mieter bei offenem Fenster heizt, muss man zur Wohnung fahren. Um festzulegen, was denn stattdessen angemessene Heizkosten wären, muss man zudem die Lage der Wohnung im Gebäude begutachten, was ebenfalls nur vor Ort möglich ist. Um festzustellen, ob der Vermieter die energetischen Standards einhält oder zumindest auf Abhilfe hinwirkt, reicht selbst ein Vor-Ort-Termin eines Sachbearbeiters nicht, sondern es ist energetisch-technisches Fachwissen erforderlich. **Je mehr dieser Einzelfallprüfung durchgeführt werden, umso teurer wird die Durchführung für den Leistungsträger**. Diese Kosten müssen dementsprechend mit dem Einsparpotenzial durch Reduzierung von (möglicherweise) zu hoher Heizkostenzahlungen **abgewogen werden**.

3.2 Nur neue Preise für den gleichen Verbrauch?

Die Entkoppelung von Preis und Verbrauch bedeutet aufgrund der verschiedenen Fristigkeit der Heizkostenabschläge zusätzliche Komplexität für die Prüfung der Angemessenheit. Denn eine in Euro ausgedrückte **Angemessenheitsgrenze für Heizkosten** führt nun dazu, dass – in Abhängigkeit vom Zeitpunkt der Jahresabrechnung und der Abschlagsserhöhung - ein Teil der Bedarfsgemeinschaften trotz konstantem Verbrauch nun unangemessen hohe Heizkosten hat (weil ihre Abschlagszahlungen schon angehoben wurden).

Eine Anhebung der Heizkostengrenze aber würde auch einige unangemessene Verbräuche als angemessen ausweisen (deren Abschlagszahlungen noch nicht angepasst wurden).

Die dynamische und zeitversetzte Weitergabe der Energiepreisentwicklung vom Weltmarkt bis zum Endverbraucher stellt also auch die Formulierung von Angemessenheitsgrenzen vor neue Herausforderungen. Angemessenheitsgrenzen für den „Bedarf für Unterkunft und Heizung“ (§ 22 SGB II) wurden bislang meist in Euro ausgedrückt, weil höhere Heizkosten immer auch höhere Heizenergieverbräuche bedeuteten. In Zeiten **drastisch steigender Energiepreise** stimmt dies aber nicht mehr. Was ist also „angemessen“ angesichts einer weltweiten Energiekrise?

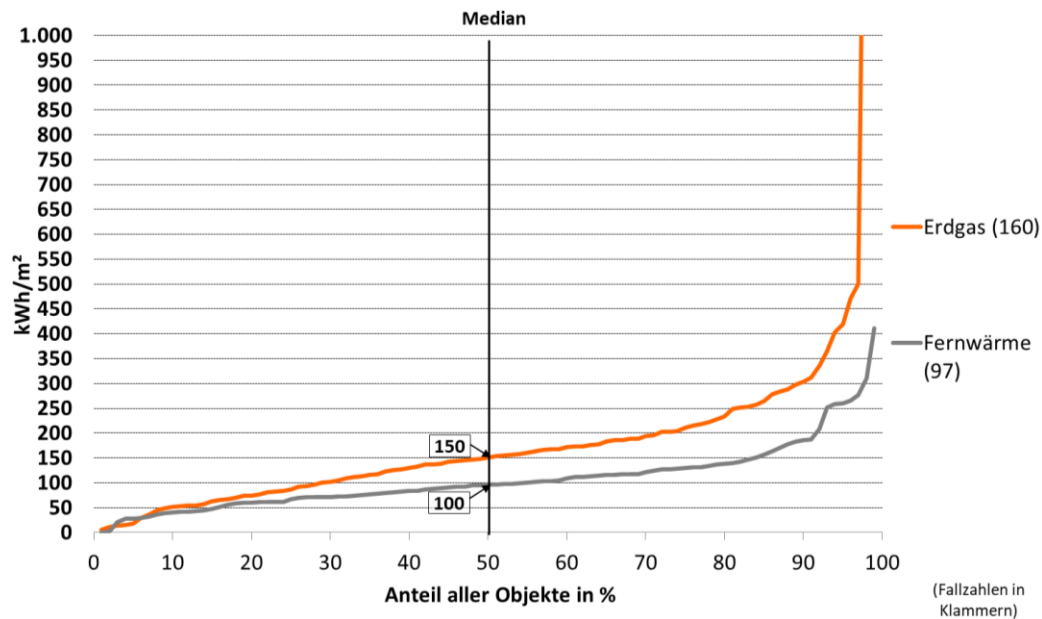
- Soll weiterhin der **gleiche Verbrauch** als angemessen gelten? Dann müssen die Angemessenheitsgrenzen für Heizkosten (in Euro) **regelmäßig nominal erhöht** werden (z.B. mithilfe des empirica-Mieter-Energiepreisindex, siehe oben). Dann spüren Leistungsbezieher keinen Unterschied: Ihnen wird weiterhin der gleiche Energieverbrauch finanziert – allerdings zu horrenden Kosten für die Jobcenter.
- Oder soll stattdessen nur noch ein reduzierter Energieverbrauch als angemessen gelten? Dann würden Leistungsbezieher wie andere Gasnutzer ebenfalls **zum Sparen angeregt**. Auch dies ist rechnerisch einfach möglich, indem man zusätzlich noch eine **pauschale Reduktion** (z.B. um 20 %) der nominal erhöhten Angemessenheitsgrenze berechnet – ähnlich wie beim Gaspreisdeckel.

Mit dem **neuen Bürgergeld** wird die Angemessenheitsprüfung noch um einen Schritt komplexer: Während der neuen, **einjährigen Karenzzeit** sollen Jobcenter nun nicht mehr Wohnungsgröße und Wohnungsqualität auf ihre Angemessenheit hin prüfen, aber dennoch die Angemessenheit der Heizkosten (der möglicherweise zu großen Wohnung)! Für die Bedarfsgemeinschaften, die neu im Leistungsbezug sind, müssen die Angemessenheitsgrenzen dazu nicht mehr allgemein „für eine angemessen große Wohnung“ formuliert werden, sondern für einen „Quadratmeter Wohnfläche“ ausgedrückt werden. Nur so können Jobcenter sie einzeln mit der tatsächlichen (möglicherweise zu großen) derzeitigen Wohnfläche multiplizieren.

3.3 Lösung 1: Angemessenheitsgrenzen für Heizenergieverbräuche

Um Angemessenheitsprüfungen von der Preisentwicklung loszulösen, könnte man sie statt an den Kosten (in Euro) allein am Verbrauch festmachen (in Kilowattstunden bzw. bei Öl in Litern). Zwar ist auch bei den Verbräuchen die Streuung hoch, aber es gibt hier viel weniger „Ausreißer“ als bei der Kostenverteilung (Abbildung 3). Auch ändern sich die Kurven nicht kurzfristig von Quartal zu Quartal, sondern allenfalls von Jahr zu Jahr.

Abbildung 3: Heizenergieverbräuche von Mietwohnungen* nach Energieart in einer Beispielstadt, Abrechnungsjahre 2020 und 2021

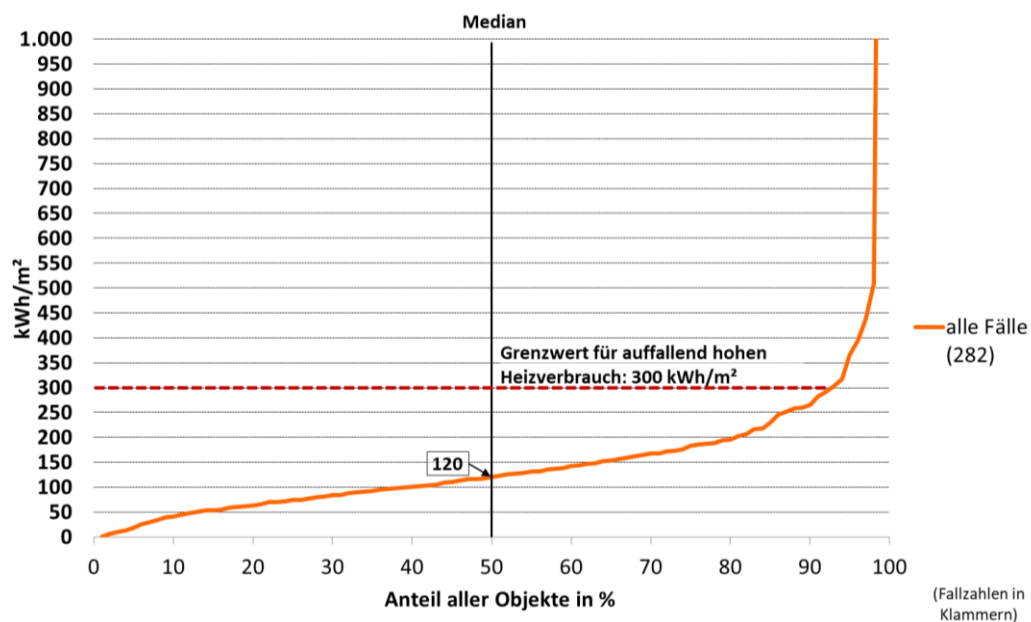


*Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden.

Quelle: Beispiel-Landkreis, eigene Berechnungen

empirica

Abbildung 4: Heizenergieverbräuche (in kWh/m²) von Mietwohnungen* in einer Beispielstadt, Abrechnungsjahre 2020 und 2021



*Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden.

Quelle: Beispiel-Landkreis, eigene Berechnungen

empirica

Einige Jobcenter gehen gerade schon dazu über, die im **Heizspiegel für Deutschland** (Quelle: co2-online) ausgewiesenen **Verbrauchswerte** als Angemessenheitsgrenze zu nutzen.² Dieser ist unmittelbar und leicht anwendbar. Allerdings weist der Heizkostenspiegel nur Heizkosten für ganze Gebäude aus und berücksichtigt damit nicht die Lage der konkreten Wohnung im Gebäude und auch nicht den Sanierungszustand des Gebäudes. Zudem schlägt darin zu Buche, wenn der Nachbar des Betroffenen unangemessen heizt. Zudem fasst der Heizspiegel Daten aus ganz Deutschland zusammen ohne regionale Differenzierung (z.B. Höhenlage, Wetter) und ohne Differenzierung nach Wohnungsgrößen. Rückschlüsse auf individuell unangemessenes Heizverhalten des einzelnen Mieters sind in der Konsequenz nur sehr bedingt möglich.

Eine weitere Datenquelle haben Jobcenter selbst vorliegen: Die Heizenergieverbräuche der Wohnungen von Leistungsbeziehern. Diese werden ihnen regelmäßig im Zuge der Jahresabrechnung vorgelegt. Damit liegen konkrete Einzeldaten zu den Heizenergieverbräuchen der Wohnungen von Leistungsberechtigten vor. Daran lassen sich auf einen Blick **Grenzwerte für auffallend hohe Verbräuche** ablesen (Abbildung 4). Jobcenter sehen bei Vorlage der Jahresabrechnung, wie hoch der Gesamtenergieverbrauch des Gebäudes ist (in kWh), und können anhand des Heizkostenanteils der konkreten Wohnung leicht prüfen, welchen Verbrauch die konkrete Wohnung der Bedarfsgemeinschaft hat und ob dieser auffallend hoch ist. Der Aufwand für Jobcenter, neben den Heizkosten auch die Heizenergieverbräuche der Leistungsbezieher zeitnah zu erfassen, ist kurzfristig allerdings hoch. Pragmatischer scheint es, die Heizenergieverbräuche sukzessiv im Rahmen der regulären Jahresabrechnung digital zu erheben. Dann liegen sie zumindest nach Ablauf eines Jahres für alle Leistungsbezieher flächendeckend vor.

Fazit: Bei **Prüfung der Heizbedarfe anhand von Verbrauchsdaten** haben Preisschwankungen am Weltmarkt keinen Einfluss mehr auf die Angemessenheitsprüfung. Strukturell veränderten sich die Verbrauchskurven kurzfristig nur noch aufgrund lokaler Wetterbedingungen („kalter Winter“) und langfristig nur noch durch eine Veränderung des Gebäudebestands vor Ort („Energieeffizienz“). **Energiepreisschwankungen** und unterschiedliche Zeiträume der Heizabschlagsanpassungen für Mieter **spielen keine Rolle mehr**. Allerdings werden ausreichend relevante Daten in den Jobcentern dazu erst im weiteren Laufe des Jahres 2023 vorliegen.

3.4 Lösung 2: Nominale Nichtprüfungsgrenzen und Einzelfallprüfung

Kurzfristig am einfachsten scheint es, die **Angemessenheitsgrenzen für Heizkosten** wie bisher in Euro auszudrücken, diese dann aber als **Nichtprüfungsgrenze** zu verstehen.³ Dann werden höhere Heizkosten nicht automatisch als unangemessen interpretiert. Bei steigenden Energiepreisen wird lediglich die Nichtprüfungsgrenze von immer mehr Einzelfällen überschritten. Dies erhöht zwar den Prüfungsaufwand für Jobcenter, aber führt

² Bisher wurde der **bundesweite Heizspiegel** von vielen Jobcentern als Angemessenheitsgrenzen für Heizkosten (in Euro) hinzugezogen. Er ist dafür aber nicht geeignet. Darauf weisen die Autoren selbst ausdrücklich hin (vgl. hier: Heizspiegel 2021, im Impressum: „Der Heizspiegel eignet sich nicht, um die Angemessenheit der Heizkosten einzelner Wohnungen zu prüfen. Mehr dazu auf: www.heizspiegel.de/SGB“). Auch das BSG hält den Heizkostenspiegel für ungeeignet: vgl. BSG vom 12.6.2013 - B 14 AS 60/12 (juris Rn 32): „Die Werte des Heizspiegels, die nicht das tatsächliche Preisniveau auf dem Wohnungsmarkt widerspiegeln, sind bei dieser Prüfung nicht heranzuziehen.“

³ empirica empfiehlt grundsätzlich, die **drei Komponenten der Wohnkosten** (Grundmiete, kalte und warme Nebenkosten) einzeln auf ihre Angemessenheit hin zu prüfen, und zwar für die Nebenkosten anhand einer Nichtprüfungsgrenze.

nicht zu ungerechtfertigten Kürzungen der Heizkostenerstattungen. Ziel jeder Einzelfallprüfung ist die Abschätzung, inwiefern der Mieter überhaupt zur Senkung der (zu hohen) Heizkosten beitragen könnte. Neuerdings kann dabei auch der Blick auf den Zeitpunkt der letzten Jahresabrechnung helfen: Höhere Abschlagszahlungen **aufgrund gestiegener Mieter-Gaspreise** wären ein weiterer Grund für eine Heizkosten-Überschreitung, die nicht dem Mieter angelastet werden kann.

Auch die **Nichtprüfungsgrenze für Heizkosten** kann sehr leicht kontinuierlich über einen Energiepreisindex an die aktuelle Energiepreisentwicklung angepasst werden. empirica hat zu diesem Zweck einen **empirica-Mieter-Energiepreisindex (MEPI)** entwickelt (vgl. orange Linie in Abbildung 1 sowie die Werte in Abbildung 5).⁴

Abbildung 5: empirica-Mieter-Energiepreisindex (MEPI), Mittel 2015 = 100, Deutschland, hier: bis Dezember 2022

Jahr	Monat											
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
...												
2020	Jan	Feb	Mrz	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez
	97,3	98,0	97,3	97,7	97,7	97,7	98,1	98,0	98,0	98,0	97,7	98,0
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

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

empirica

Lesebeispiel:

1) In den sechseinhalb Jahren zwischen **Juni 2015** und **Dez. 2021** haben sich die Mieter-Energiepreise nicht verändert: Nominalanpassung der Angemessenheitsgrenzen für Heizkosten zwischen **Juni 2015** und **Dez. 2021**: $100,6 / 100,1 \Rightarrow$ **Faktor 1,00**

2) Aber allein in den sechs Monaten Juni bis Dezember 2022 sind sie um +30 % gestiegen: Faktor zur Nominalanpassung der Angemessenheitsgrenzen für Heizkosten zwischen **Juni 2022** und **Dezember 2022**: $147,8 / 113,7 \Rightarrow$ **Faktor 1,30**

Angemessenheitsgrenzen für Heizkosten von **Juni 2022** (letzter Monat des Auswertungszeitraums) müssen mit **Faktor 1,30** multipliziert werden, um sie angesichts der aktuellen Mieter-Energiepreisentwicklung nominal an den aktuell verfügbaren Datenrand anzupassen (derzeit letzter Stand: **Dezember 2022**).

Der **empirica-Mieter-Energiepreisindex** ist online abrufbar und wird in den nächsten Monaten kontinuierlich fortgeschrieben. Mit ihm lässt sich der Faktor berechnen, um den die Angemessenheitsgrenzen für Heizkosten **nominal angepasst** werden müssen, um dem gleichen Energieverbrauch zu entsprechen. Damit können Leistungsträger ihre **Angemessenheitsgrenzen für Heizkosten** in Zukunft regelmäßig **eigenständig anpassen**.

⁴ Er zeigt rückwirkend die Veränderung der in Mietwohnungsinsparaten genannten Abschlagszahlungen für Heizkosten in Deutschland (Quelle: empirica-Preisdatenbank, Basis: VALUE Marktdaten). Sein Verlauf entspricht dem der Energiepreisveränderungen zum Zeitpunkt, an dem sie die Mieter erreichen (vgl. orange und graue Linie in Abbildung 1).

EMPIRICA WORKING PAPERS

Die working paper sind zu finden unter
<https://www.empirica-institut.de/publikationen/>.

Nr.	Autor, Titel
268	HEISING, P. UND DUNKEL, M. (2022), Energiepreissteigerungen und angemessene Heizkosten – Zeitversetzte Folgen der drastischen Energiepreissteigerungen für die Angemessenheit von Heizkosten bei KdU-Beziehern.
267	HEISING, P. (2022), Drastische Energiepreissteigerungen und ihre Folgen für Sozialämter und Jobcenter – Eine Gedankenskizze.
266	BRAUN, R. (2022), Dem Schweinezyklus geht das Futter aus – Teil 2: Was machen jetzt die Mieten?
265	BRAUN, R. (2022), Dem Schweinezyklus geht das Futter aus – Teil 1: Fallen die Kaufpreise jetzt?
264	SIMONS, H. UND WEIDEN, L. (2022), Mit zweierlei Maß messen! – Zur Notwendigkeit unterschiedlicher Definitionen angespannter Wohnungsmärkte.
263	BRAUN, R. UND FUCHS, L. (2022), Wohnungsmarktprognose 2022/23 - Regionalisierte Prognose in drei Varianten mit Ausblick bis 2035.
262	WEIDEN, L. UND HEISING, P. (2021), Bruttokaltmietengrenzen und andere Prüfungen der Angemessenheit.
261	HEYN, T. (2021), Kommentar zu 50 Jahren Städtebauförderung.
260	BRAUN, R. (2021), Eigenheim und die Nebelkerzen – Ein Kommentar.
259	HEISING, P., WEIDEN, L. UND NOSTADT, M. (2020), Zur Angemessenheit von Wohnnebenkosten - Diskussion über die Sinnhaftigkeit ihrer Deckelung.
258	HEYN, T. UND SCHMANDT, M. (2020), Die Bezahlbarkeit von Wohnraum – Was sich Niedrigeinkommensbezieher (nicht) leisten können.
257	HEISING, P. (2020), Wer kauft mir meine fertigen Kinder ab? - Eine Glosse zum demographischen Wandel in Deutschland.
256	BRAUN, R. (2020), Wohnungsmarktprognose 2021/22 - Regionalisierte Prognose in drei Varianten mit Ausblick bis 2030.
255	BRAUN, R. und Simons, H. (2020), Corona und die Immobilienpreise – War das nun die Nadel, die den gut gefüllten Preisballon zum Platzen bringt?
254	SIMONS, H., BRAUN, R., BABA, L. (2020), Mieterschutz in Zeiten von Corona.
253	BRAUN, R. (2020), Wir haben ein gemeinsames Ziel - Worin unterscheiden sich #Marktwirtschaftler und Freunde des #Mietendeckels im Kern?
252	Heising, P. und Weiden, L. (2019), Wie sozial sind Sozialgerichte? - Widersprüche in der Rechtsprechung erzeugen Ungleichbehandlung: Ein Appell an Sozialrichter, die über Konzepte zu Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft entscheiden müssen.

- [251](#) Baba, L. (2019), Hört endlich auf, euch wie kleine Kinder zu benehmen! - Kommentar zum „Referentenentwurf“ des Berliner Mietendeckels.
- [250](#) HEYN, T. UND GRADE, J. (2019), Die stadt-regionale Wirkung von Wohn- und Mobilitätskosten in der S.U.N.-Region.
- [249](#) BRAUN, R. (2019), Reform der Grundsteuer: Zoniertes Bodenwertmodell statt eierlegender Wollmilchsau.
- [248](#) BRAUN, R. (2019), Don't Panic: Der #Mietenwahnsinn geht absehbar zu Ende.
- [247](#) BRAUN, R. (2019), Filterkaffee statt Coffee-to-go: Eine reformierte Wohnungsbauprämie hilft mehr als Baukindergeld.
- [246](#) HEYN, T. UND SCHMANDT, M. (2019), Wachsende Ungleichheit durch Wohnraum in Deutschland – Zwischen Wohnraumnot und Wohnraumfülle.
- [245](#) HEISING, P. UND WEIDEN, L. (2018), Zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen – gut gemeint, doch schlecht gemacht? Warum der Gesetzgeber eher für Verwirrung als für Klärung sorgt
- [244](#) BRAUN, R. (2018), Regionalisierte Wohnungsmarktprognose (3 Varianten) - 2019 bis 2022 und Ausblick bis 2030
- [243](#) BABA, L. (2018), Ein Appell für eine wirksame Wohnungsmarktpolitik
- [242](#) BRAUN, R. (2018), Sonder-AfA á la 2018 – was bedeutet das?
- [241](#) BABA, L. (2017), Wie sozial ist die Wohnungspolitik? Von einer heuchlerischen Debatte zulasten wirklich bedürftiger Haushalte
- [240](#) HEIN, S. UND THOMSCHE, L. (2017), Notizen zur Mietpreisbremse.
- [239](#) BRAUN, R. (2017), Die Marktsituation ist entscheidend! Auswirkung einer „hohen“ Sozialwohnungsquote auf Neubau, Mieten und Kaufpreise.
- [238](#) BRAUN, R. (2017), Lohnt sich eine Immobilie als Kapitalanlage (noch)?
- [237](#) HEYN, T. (2016), Wohnungsmarktintegration von Flüchtlingen - mittel- bis langfristige Aufgaben und Anforderungen für Kommunen.
- [236](#) KAUEMANN, G., THOMSCHE, L. UND BRAUN, R. (2016), Scheinargumente bei Mietpiegeldebatte – Was definiert „moderne Mietspiegel“?
- [235](#) HEISING, P. UND WEIDEN, L. (2016), Das Glücksspiel mit den Mietobergrenzen – Über zielführende, überflüssige und sozialpolitisch relevante Herleitungsvorschläge von Sozialgerichten.
- [234](#) KEMPER, J. (2016), Lieber beenzt als verdrängt – Warum wird die Vermögensbildung von Besserverdienenden gefördert, während Haushalte mit geringen oder mittleren Einkommen Mieter bleiben müssen?
- [233](#) BRAUN, R. (2016), Sonder-AfA – was bedeutet das?
- [232](#) HEIN, S. UND THOMSCHE, L. (2016), Mietpreisbremse: Fahrkarte geschossen? Effekte der Mietpreisbremse in ausgewählten Städten.
- [231](#) BRAUN, R. UND BABA, L. (2016), Wohnungsmarktprognose 2016-20 – Regionalisierte Prognose inkl. Flüchtlinge.
- [230](#) BRAUN, R. UND SIMONS, H. (2015), Familien aufs Land! – Teil 2: Flüchtlinge kommen überwiegend als Familien und die sind in der Kleinstadt schneller integrierbar – der Staat muss deswegen lenkend eingreifen.

-
- [229](#) HEISING, P. (2015), Umdenken angesichts der Flüchtlingswelle! Neue Standards und mehr soziale Effizienz – auch bei der Angemessenheit von Unterkunftskosten.
- [228](#) BRAUN, R. UND SIMONS, H (2015), Familien aufs Land! – Teil 1: Warum wir die Flüchtlinge im Leerstand unterbringen sollten und wie das funktionieren könnte.
- [227](#) BABA, L (2015), Bauen verbilligen und Horten verteuern - Widersprüche der Wohnungs- und Baulandpolitik.
- [226](#) THOMSCHKE, L. UND HEIN, S. (2015), So schnell schießen die Preußen nicht - Effekte der Mietpreisbremse in Berlin.
- [225](#) BRAUN, R. (2015), Das Riester-Märchen - Warum Geringverdiener seltener riestern und Besserverdiener eben nicht subventioniert werden.
- [224](#) HEISING, P. (2015), Kosten der Unterkunft (KdU): Vorschläge zur Vereinfachung.
- [223](#) BRAUN, R. (2015), Fünf Fallstricke für eine doppelte Dividende - Warum eine steuerliche Förderung für Wohnungsneubau gerade jetzt falsch wäre.
- [222](#) BRAUN, R. (2015), Wir brauchen eine „Billigzinsbremse“! Vorschlag zur Eindämmung von Preisblasen und zunehmender Überschuldung privater Haushalte.
- [221](#) BRAUN, R. (2014), Wer Wohnungen sät, wird Einwohner ernten - Skizze einer rationalen Wohnungspolitik.
- [220](#) HEISING, P. (2014), Unterkunftskosten: Mehr Mut zur Einfachheit - Quo vadis, Sozialstaat?
- [219](#) BRAUN, R. (2014), Mietanstieg wegen Wohnungsleerstand! Kein „zurück-in-die-Stadt“, sondern „Landflucht“.
- [218](#) BRAUN, R. (2014), Mieten oder Kaufen? Eine Frage der eigenen Ungeduld und Unvernunft!
- [217](#) BRAUN, R. (2013), Die degressive AfA kommt! Die Mietpreisbremse wird Milliarden kosten.
- [216](#) BRAUN, R. (2013), Der Kommentar zum CBRE-empirica-Leerstandsindex 2012: Neubau immer dringlicher!
- [215](#) BRAUN, R. (2013), Das Märchen vom König in Monismanien - Was nicht bezahlbar ist, wird bezahlbar gemacht
- [214](#) HEISING, P. (2013), Angemessene Unterkunftskosten – Eine Überforderung des Sozialstaats?
- [213](#) BRAUN, R. (2013), CBRE-empirica-Leerstandsindex 2011 - marktaktive Quote im 5. Jahr rückläufig.
- [212](#) BRAUN, R. (2013), Noch lebt Schrödingers Katze - Droht eine Immobilienblase?
- [211](#) PFEIFFER, U. (2012), Tragfähige Argumente für Maßnahmen der Städtebauförderung - Kosten/Nutzen, Grenzen und Innovationen.
- [210](#) BRAUN, R. (2012), Der große Irrtum am Wohnungsmarkt - Wir haben nicht zu wenig „billig“, sondern das „billige“ ist zu teuer.
-

EMPIRICA REGIO

a. Wohnungsmarktreports direkt online kaufen

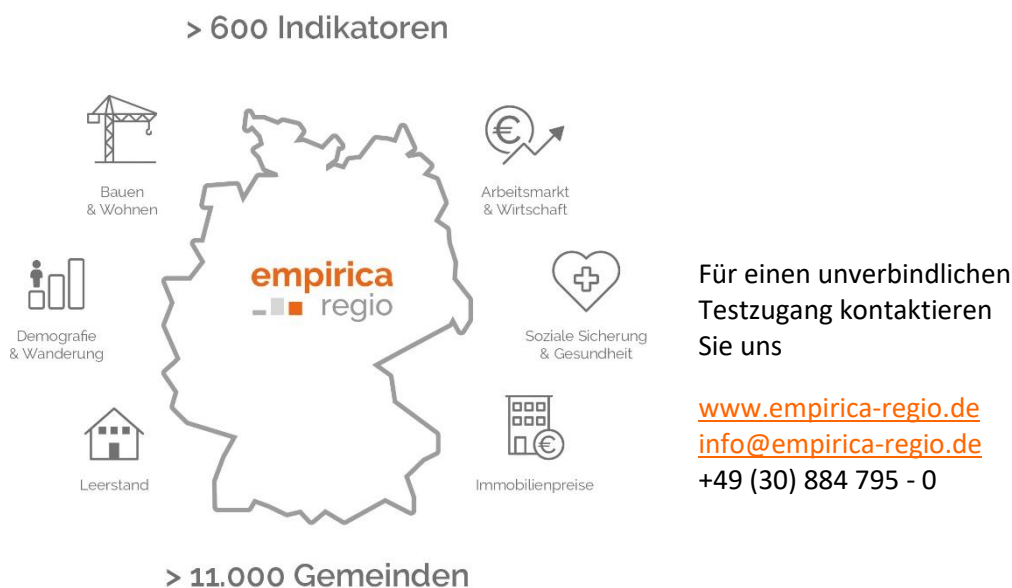
Erhältlich für alle Kreise und kreisfreien Städte unter empirica-regio.de/report/

b. empirica regio Marktstudio

Ein Zugang: Mit dem browserbasierten Marktstudio von empirica regio erhalten Sie einen direkten Zugang zur Regionaldatenbank von empirica regio.

Alle Daten: Sie haben damit rund um die Uhr Zugriff auf über 600 Indikatoren in rund 11.000 Gemeinden, 400 Kreisen und zahlreichen Vergleichsregionen.

Keine Recherche: Mit nur wenigen Klicks können Sie bequem Karten, Abbildungen, Tabellen oder Marktreports erstellen – ohne aufwendige Recherche.



c. Gebündelte Wohnungsmarktexpertise

empirica regio vereint Recherche, Verarbeitung, Analyse und Bereitstellung von Rahmen-daten für die Immobilienwirtschaft. Wir bündeln moderne Informationssysteme, Qualität und Know-how.

Die empirica regio GmbH ist ein Tochterunternehmen der empirica ag und auf die Verarbeitung, Analyse und Bereitstellung von Rahmendaten für die Immobilienwirtschaft spezialisiert.