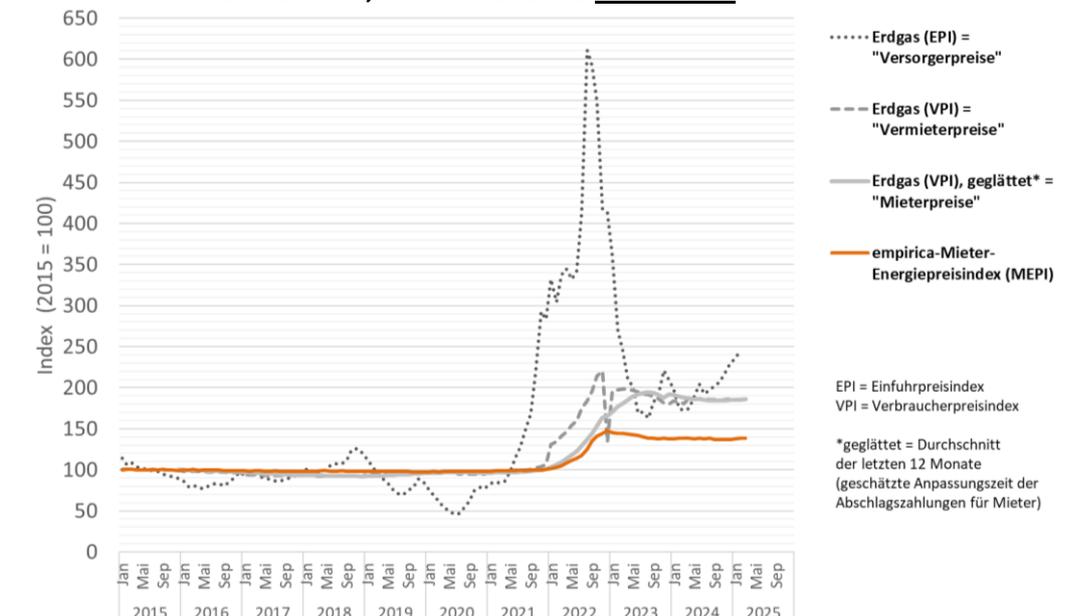


März 2025: Mieter-Energiepreise bisher noch stabil

Der Staat übernimmt „angemessene“ Heizkosten für Haushalte ohne eigenes Einkommen (§ 22 SGB II). Bei **schwankenden Energiepreisen** müssen Heizkostenabschläge aber zunächst **preisbereinigt** werden, bevor sie mit geltenden, in Euro ausgedrückten Angemessenheitsgrenzen verglichen werden.

Durch die geänderten **Weltmarktpreise** war der Einfuhrpreisindex (EPI) für Erdgas in den Jahren 2021 und 2022 erst extrem gestiegen und schnell wieder gesunken; er schwankt seit Herbst 2023 - mit leichtem Anstieg zum Jahresende 2024 (Abbildung 1, gepunktet). Die Preisänderungen kommen bei Wohnungseigentümern und **Vermietern** nur zeitverzögert an: Der Verbraucherpreisindex (VPI) für Erdgas stieg erst 2022, sank (abgesehen von der Einmalentlastung im Dezember 2022) erst Mitte 2023 und stabilisiert sich nun erst seit Januar 2024 (gestrichelte Linie). Für **Mieter** werden Heizkostenabschläge in der Regel noch seltener (nur einmal jährlich mit der Jahresabrechnung) angepasst, so dass sich Preisänderungen noch später bemerkbar machen: Sie sanken erst ab Oktober 2023, aber stabilisieren sich inzwischen auch (durchgezogene graue Linie). Die jüngste Steigerung der Versorgerpreise schlägt bislang noch nicht auf die Vermieter- und Mieterpreise durch.

Abbildung 1: Gaspreisindizes und empirica-Mieter-Energiepreisindex (MEPI), Deutschland, Januar 2015 bis März 2025



Quellen: (1) Index der Einfuhrpreise (EPI)/ Verbraucherpreisindex (VPI): Statistisches Bundesamt (Destatis), abgerufen am 24.04.2025; 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 = orange Linie)** zeigt die Veränderung der in Wohnungsinseraten genannten Abschlagszahlungen für Heizkosten (Quelle: empirica-Preisdatenbank, Basis: VALUE Marktdaten). Sein Verlauf entsprach zunächst dem der Gaspreisentwicklung für Mieter (graue Linie), sank aber schon ab Januar 2023, weil er alle Energiearten umfasst, darunter u.a. auch Abschläge für Heizöl. Seit Ende 2023 verläuft der MEPI (orange Linie) wieder parallel zur Gaspreisentwicklung für Mieter (graue Linie).

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 2025

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
	100	101	101	100	100	100	100	100	100	100	100	99
...												
2021	Jan	Feb	Mrz	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez
	98	99	99	99	99	99	100	99	100	100	100	101
2022	Jan	Feb	Mrz	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez
	101	103	105	108	111	114	117	125	135	141	144	148
2023	Jan	Feb	Mrz	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez
	145	145	144	144	143	142	140	138	138	137	138	137
2024	Jan	Feb	Mrz	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez
	137	138	138	138	137	138	137	138	137	137	137	137
2025	Jan	Feb	Mrz	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez
	137	138	138	...								

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

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

empirica

Rechenbeispiel zur Preisbereinigung:

- In den sechs Jahren zwischen Juli 2015 und Juli 2021 sind die Mieter-Energiepreise konstant geblieben: Veränderung **Juli 2021** gegenüber **Juli 2015**: $100/100 \Rightarrow$ **Faktor 1,00**.
- Allein in den zwölf Monaten des Jahres 2022 sind sie aber um +47 % (!) gestiegen: Veränderung der Mieter-Energiepreise zwischen **Dez. 2022** und **Dez. 2021**: $148 / 101 \Rightarrow$ **Faktor 1,47**.
- In den letzten zwei Jahren (März 2023 bis März 2025) sind sie wieder leicht gesunken (um -4 %): Veränderung **März 2025** gegenüber **März 2023**: $138 / 144 \Rightarrow$ **Faktor 0,96**.

Das bedeutet: Um zu beurteilen, ob die Heizkostenabschläge eines aktuellen Wohnungsangebotes (z.B. von März 2025) 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 2025), damit sie weiterhin dem gleichen Heizenergieverbrauch entsprechen wie im **Basismonat**, zu dem die Heizkostengrenzen festgelegt wurden.¹

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)

¹ Leistungsträger, die die Angemessenheitsgrenzen für Heizkosten von empirica herleiten lassen, finden den zugrundeliegenden **Basismonat** inzwischen 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.