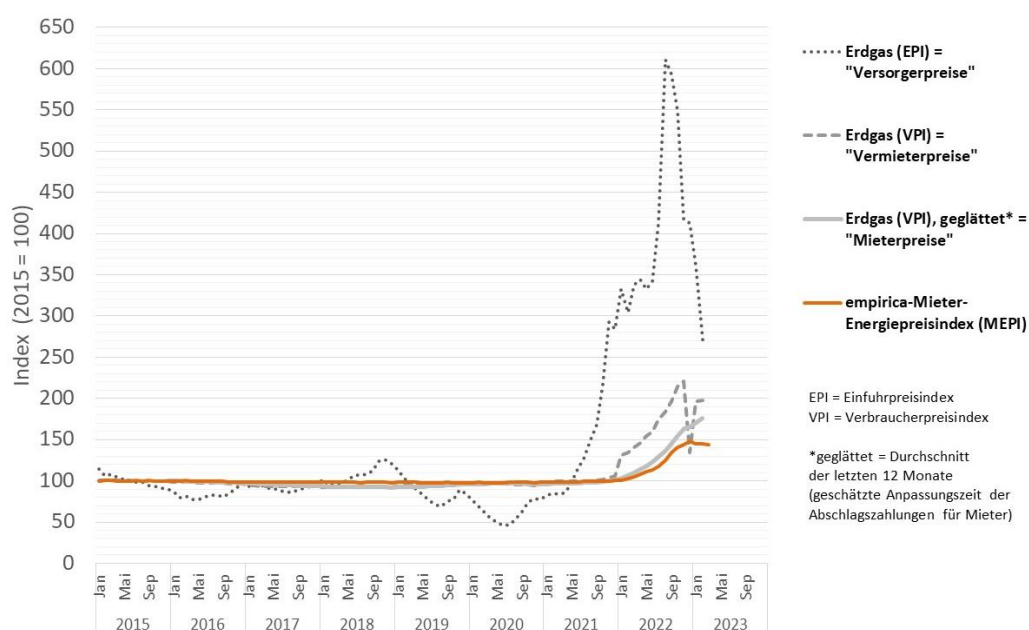


empirica-Mieter-Energiepreisindex (MEPI), hier: bis März 2023

Das Sozialgesetzbuch verlangt, dass „Bedarfe für Unterkunft und Heizung“ staatlich finanziert werden, soweit sie „angemessen“ sind (§ 22 SGB II). Der Sozialstaat muss also für Menschen ohne eigenes Einkommen auch (gewisse) Heizkosten übernehmen. Aber was sind **angemessene Heizkosten bei drastisch steigenden Energiepreisen?**

Um den Preiseffekt herauszurechnen, hat empirica einen **Mieter-Energiepreisindex (MEPI)** entwickelt. Mit ihm lässt sich der Faktor berechnen, um den Angemessenheitsgrenzen für Heizkosten **nominal angepasst** werden müssen, um den gleichen Energieverbrauch zu begrenzen. Denn die Einfuhrpreise z.B. für Erdgas sind 2022 so stark und schnell gestiegen wie noch nie (Abbildung 1, gepunktete Linie). Diese enormen Preissteigerungen kamen jedoch erst später bei den Wohnungseigentümern (Vermietern) an (gestrichelte Linie) und werden nun erst allmählich auch auf Mieter überwältigt (durchgezogene Linie). Denn für Mieter werden die Heizkostenabschläge i.d.R. nur einmal jährlich im Zug der Jahresabrechnung angepasst. Eine Angleichung von „Vermieterpreis“ und „Mieterpreis“ ist erst zu erwarten, wenn die Einfuhrpreise wieder über längere Zeit konstant bleiben.

Abbildung 1: Gaspreisindizes und empirica-Mieter-Energiepreisindex (MEPI), Deutschland, Januar 2015 bis März 2023



Quellen: (1) Index der Einfuhrpreise (EPI)/ Verbraucherpreisindex (VPI): Statistisches Bundesamt (Destatis), abgerufen am 11.04.2023; Jahresdurchschnitt 2015=100. (2) MEPI: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), in Mietwohnungsinseraten genannte Heizkostenabschläge (alle Energieträger), Median 2015=100. Eigene Auswertung, eigene Darstellung **empirica**

Angemessenheitsgrenzen für Heizkosten (in Euro) sollten daher nur als **Nichtprüfungsgrenzen** verstanden werden. Bei Überschreitung kann die Angemessenheit im **Einzelfall überprüft** werden. Denn nicht alle höheren Heizkosten sind automatisch unangemessen: Höhere Heizkosten aufgrund **gestiegener Energiepreise** sind ein **neuer Grund** für eine Heizkosten-Überschreitung, die **nicht dem Mieter anzulasten** ist.

Die Nichtprüfungsgrenzen sollten zudem **regelmäßig nominal erhöht** werden, damit sich Einzelfallprüfungen nur auf die relevanten Fälle begrenzen. Die nominale Anpassung der Heizkostengrenzen kann ab sofort zeitnah über den **empirica-Mieter-Energiepreisindex (MEPI)** erfolgen (vgl. Abbildung 1 sowie Abbildung 2).

Der **empirica-Mieter-Energiepreisindex (MEPI)** zeigt die Veränderung der in Wohnungsinserten genannten Abschlagszahlungen für Heizkosten in Deutschland über alle Energiearten (Quelle: empirica-Preisdatenbank, Basis: VALUE Marktdaten). Sein Verlauf (orange Linie) entsprach zunächst etwa dem der Gaspreisveränderungen für Mieter (graue Linie), sinkt inzwischen aber schon wieder ab. Das heißt: Heizkostenabschläge von inserierten Mietwohnungen sind zuletzt nicht weiter gestiegen. Angemessenheitsgrenzen, die auf Basis hoher Abschlagszahlungen hergeleitet wurden, müssen ggf. irgendwann auch wieder nach unten angepasst werden! Auch dabei hilft der MEPI!

Abbildung 2: empirica-Mieter-Energiepreisindex (MEPI)*, Deutschland, Januar 2015 bis März 2023

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
2023	Jan	Feb	Mrz	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez
	145,4	144,5	144,0	...								

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

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

empirica

Lesebeispiel:

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

2) Aber seit Januar 2022 sind sie um +42 % gestiegen: Faktor zur Nominalanpassung der Angemessenheitsgrenzen für Heizkosten im **März 2023** (aktuell) gegenüber **Januar 2022** (Basismonat): $144,0 / 101,1 \Rightarrow$ **Faktor 1,42**

Angemessenheitsgrenzen für Heizkosten von **Januar 2022** (Basismonat) müssen also mit **Faktor 1,42** multipliziert werden, um sie angesichts der aktuellen Mieter-Energiepreisentwicklung nominal anzupassen (derzeit letzter Stand: **März 2023**).

Der **empirica-Mieter-Energiepreisindex (MEPI)** ist online abrufbar und wird in den nächsten Monaten kontinuierlich fortgeschrieben.¹ Mit ihm können Leistungsträger ihre **Angemessenheitsgrenzen für Heizkosten** in Zukunft regelmäßig **eigenständig anpassen**. (Kontakt: Mats Dunkel, 0228/914 89-215)

¹ Abrufbar hier: [empirica-Mieter-Energiepreisindex \(MEPI\) \(empirica-institut.de\)](https://empirica-institut.de)