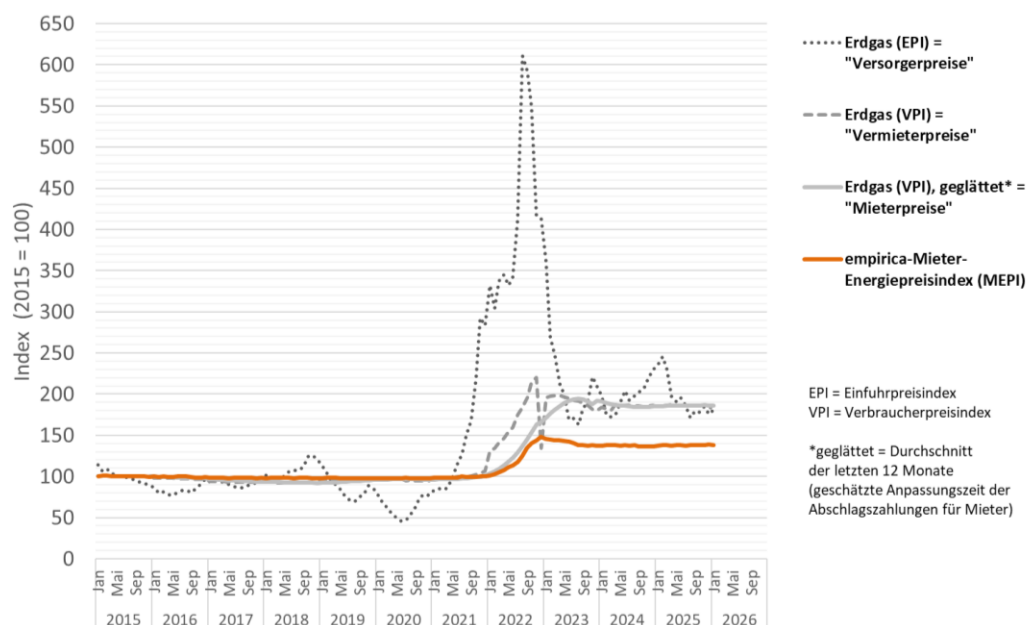


Januar 2026: Mieter-Energiepreise weiter unverändert

Nach den Preisturbulenzen in den Jahren 2021 bis 2023 haben sich seit etwa zwei Jahren die **Mieter-Energiepreise nicht weiter verändert**. Für den Staat, der ja „angemessene“ Heizkosten für Haushalte ohne eigenes Einkommen übernimmt (§ 22 SGB II), heißt das: **Angemessenheitsgrenzen für Heizkosten**, die nach **August 2023** festgelegt wurden, müssen (bisher) nicht preisbereinigt werden.

Hintergrund: In den Jahren 2021 und 2022 war der Einfuhrpreisindex (EPI) für Erdgas durch die geänderten **Weltmarktpreise** erst extrem gestiegen und dann wieder gesunken; er schwankt nun seit Herbst 2023 auf konstantem Niveau (Abbildung 1, gepunktet). Die Preisänderungen kamen bei Wohnungseigentümern und **Vermietern** nur zeitverzögert an: Der Verbraucherpreisindex (VPI) für Erdgas stabilisiert sich erst seit Januar 2024 (gestrichelt). Für **Mieter** werden Heizkostenabschläge in der Regel noch seltener (nur einmal jährlich mit der Jahresabrechnung) angepasst, so dass sich Preisänderungen noch später bemerkbar machten (durchgezogene graue Linie).

Abbildung 1: Gaspreisindizes und empirica-Mieter-Energiepreisindex (MEPI), Deutschland, Januar 2015 bis Januar 2026



Quellen: (1) Index der Einfuhrpreise (EPI)/ Verbraucherpreisindex (VPI): Statistisches Bundesamt (Destatis), abgerufen am 03.03.2026; 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). Er sank schon ab Januar 2023, da er auch Abschläge für andere Energiearten umfasst, darunter auch Heizöl. **Seit August 2023** verläuft der MEPI (orange Linie) **stabil** – so wie inzwischen auch die Kurve zur Gaspreisentwicklung für Mieter (graue Linie). Mit dem MEPI kann zur **Angemessenheitsprüfung von Heizkosten** der Effekt der Energiepreisänderungen herausgerechnet werden: Die preisbereinigten Heizkosten entsprechen dann dem **gleichen Energieverbrauch** wie zum Zeitpunkt der Festlegung der Angemessenheitsgrenzen.

Abbildung 2: empirica-Mieter-Energiepreisindex (MEPI)*, Deutschland, Januar 2015 bis Januar 2026

Jahr	Monat											
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	137	138	138	137	138	138	138	138	139
2026	Jan	Feb	Mrz	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez
	138	...										

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

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

empirica

Rechenbeispiel zur Preisbereinigung:

- o In den sechs Jahren zwischen Juli 2015 und Juli 2021 sind die Mieter-Energiepreise konstant geblieben: Veränderung **Juli 2021** gegenüber **Juli 2015**: 100/100 => **Faktor 1,00**.
- o 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 => **Faktor 1,47**.
- o Im letzten Jahr (Jan. 2025 bis Jan. 2026) sind sie hingegen weitgehend konstant geblieben (um +1 %): Veränderung **Jan. 2026** gegenüber **Jan. 2025**: 138 / 137 => **Faktor 1,01**.

Das bedeutet: Um aktuelle Heizkostenabschläge (z.B. von Jan. 2026) mit in Euro ausgedrückten Angemessenheitsgrenzen für Heizkosten (z.B. von Jan. 2025) vergleichen können, müssen sie zunächst **durch den MEPI-Faktor geteilt** werden, der sie auf die Preise zum **Basismonat der Heizkostengrenzen** zurückrechnet. Sie müssen hier also (derzeit nur) **durch 1,01 geteilt** werden (MEPI-Faktor), 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.