

Richtlinien

Richtwerte angemessene Unterkunftskosten

Zum notwendigen Lebensunterhalt gehören auch die Kosten der Unterkunft (Kaltmiete, Nebenkosten und Heizung) soweit sie angemessen sind.

Auf dem Wohnungsmarkt werden die Unterkunftskosten insbesondere durch die Wohnungsgröße und das jeweils örtliche Mietniveau bestimmt.
Als angemessen sind die Unterkunftskosten anzusehen, die nach Abzug von Aufwendungen für Heizung und Warmwasserversorgung die nach Familiengrößen gestaffelten Wohnraumflächen multipliziert mit den im unteren Bereich der für vergleichbare Wohnungen im Landkreis marktüblichen Wohnungsmieten nicht übersteigen.

Vom BSG ist mittlerweile klargestellt, dass die kalten Betriebskosten (ohne Heiz- und Warmwasserkosten) abstrakt zu bestimmen sind und als Faktor in das zur Berechnung der Referenzmiete zu bildende Produkt einzubeziehen sind. Im Ergebnis ist eine einheitliche „Referenzmiete“ bezogen auf die Bruttokaltmiete zu bilden, die dann die maßgebliche Obergrenze für die Summe aus Nettokaltmiete und kalten Betriebskosten bildet.

Aufgrund des im Landkreis bestehenden Mietgefälles mussten die Kommunen des Landkreises zur Feststellung des Richtwertes in folgende vier Vergleichsräume unterteilt werden:

Vergleichsraum 1 (östlicher Landkreis):

Bernried - Iffeldorf - Penzberg - Seeshaupt

Vergleichsraum 2:

Stadt Weilheim

Vergleichsraum 3 (mittlerer Landkreis):

Antdorf - Eberfing - Eglfing - Habach - Huglfing - Oberhausen - Obersöchering - Pähl - Peißenberg - Polling - Raisting - Sindelsdorf - Wielenbach

Vergleichsraum 4 (westlicher Landkreis):

Altenstadt - Bernbeuren - Böbing - Burggen - Hohenfurch - Hohenpeißenberg
Ingenried - Peiting - Prem - Rottenbuch - Schongau - Schwabbruck - Schwabsoien - Steingaden - Wessobrunn - Wildsteig

Danach gelten in der Regel folgende Brutto-Monatskaltmieten als angemessen:

Vergleichsraum	angemessene Brutto-Monatskaltmiete (Euro)				
	1- Personen- Haushalt (max. 50 qm)	2- Personen- Haushalt (max. 65 qm)	3- Personen- Haushalt (max. 75 qm)	4- Personen- Haushalt (max. 90 qm)	5- Personen- Haushalt (max. 105 qm)
1 – östlicher Landkreis	388,00	531,00	657,00	800,00	993,00
2 - Stadt Weilheim	408,00	571,00	657,00	790,00	963,00
3 – mittlerer Landkreis	388,00	551,00	607,00	730,00	813,00
4 – westlicher Landkreis	398,00	501,00	567,00	660,00	783,00

Für jede weitere Person im Haushalt (6 oder mehr Personen im Haushalt) erhöht sich die Wohnfläche um 15 qm.
Die angemessene Bruttokaltmiete ergibt sich aus dem Produkt aus qm-Preis, bezogen auf den 5-Personen-Haushalt, und der max. angemessenen Wohnungsgröße.

Neben den Unterkunftskosten werden grundsätzlich die notwendigen (angemessenen), tatsächlich anfallenden Heiz- und Warmwasserkosten als Bedarf anerkannt.