ANGEMESSENHEITSGRENZEN IM LANDKREIS MIESBACH

Zur Bestimmung der angemessenen Unterkunftskosten (KdU) im Landkreis Miesbach

Auf einen Blick:	
Anwendung:	Landkreis Miesbach
Gültigkeit:	Ab 01.05.2025
Berechnungs-grundlagen:	Bruttokaltmiete (Grund-/Nettokaltmiete plus kalte Nebenkosten ohne Heizkosten), Betriebskostenspiegel für Bayern 2022 (Datenerfassung 2023/2024), Bundesheizspiegel (Heizspiegel für Deutschland 2024)
Weiterführende Information:	Vollzugshinweise des Bayrischen StMAS (KdU-Allgemein, Angemessenheit & Kostenabsenkungsverfahren)

Zur Bestimmung der angemessenen Unterkunftskosten wird im Landkreis Miesbach die **Bruttokaltmiete** zugrunde gelegt. Die angemessene Bruttokaltmiete setzt sich zusammen aus den aktuellen Werten der Nettokaltmiete (Grundmiete) und dem entsprechenden Wert der **kalten Nebenkosten** (ohne Heizkosten).

Angemessene Bruttokaltmiete Vergleichsraum/Kommunen nach Anzahl der Personen (in Euro) sowie Richtwerte zu den angemessenen Wohnungsgrößen						
Vergleichsraum mit zugeordneten Kommunen	1 Person (50 qm)	2 Personen (65 qm)	3 Personen (75 qm)	4 Personen (90 qm)	5 Personen (105 qm)	Jede weitere Person (+ 15 qm)
1 – WEST Bad Wiessee Gmund am Tegernsee Holzkirchen Kreuth Otterfing Rottach-Egern Tegernsee Waakirchen Warngau	Nettokaltmiete 700 Bruttokaltmiete 780	Nettokaltmiete 870 Bruttokaltmiete 970	Nettokaltmiete 1070 Bruttokaltmiete 1190	Nettokaltmiete 1200 Bruttokaltmiete 1340	Nettokaltmiete 1500 Bruttokaltmiete 1660	Nettokaltmiete + 200 Bruttokaltmiete + 220
2 – OST Bayrischzell Fischbachau Hausham Irschenberg Miesbach Schliersee Valley Weyarn	Nettokaltmiete 620 Bruttokaltmiete 700	Nettokaltmiete 800 Bruttokaltmiete 900	Nettokaltmiete 900 Bruttokaltmiete 1020	Nettokaltmiete 1050 Bruttokaltmiete 1190	Nettokaltmiete 1200 Bruttokaltmiete 1360	Nettokaltmiete + 145 Bruttokaltmiete + 220
Angemessene kalte Betriebskosten (1,57 €/qm) multipliziert mit angemessener Wohnungsgröße	80	100	120	140	160	+ 20
Angemessene Heizkosten inkl. Warmwasser (1,07 €/qm) multipliziert mit angemessener Wohnungsgröße	50	70	80	100	110	+ 20

Hinweise:

Bitte im Falle einer Unangemessenheit eine **Prüfung der Wirtschaftlichkeit** gemäß §22 Absatz 1 Satz 10 beachten: *Eine Absenkung der nach Satz 1 unangemessenen Aufwendungen muss nicht gefordert werden, wenn diese unter Berücksichtigung der bei einem Wohnungswechsel zu erbringenden Leistungen unwirtschaftlich wäre.*

Bitte im Falle einer ärztlich bescheinigten Notwendigkeit einer **behindertengerechten Wohnung** (bsp. Rollstuhl) die Angemessenheitsgrenze erhöhen (+ 1 Person).

Heizkosten werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit diese angemessen sind. Bei der Beurteilung der Angemessenheit von Heizkosten wird auf die Werte des bundesweiten Heizkostenspiegels (www.heizspiegel.de) unter Heranziehung der oberen Grenzwerte (Verbrauchswerte, Spalte „zu hoch“) abgestellt.

Heizspiegel

für Deutschland 2024

Wohnfläche des Gebäudes in m²	Energieträger/ Heizsystem	Verbrauch in Kilowattstunden je m² und Jahr				Kosten in Euro je m² und Jahr			
		niedrig	mittel	erhöht	zu hoch	niedrig	mittel	erhöht	zu hoch
100 – 250	Erdgas	bis 78	bis 143	bis 230	ab 231	bis 13,10	bis 21,30	bis 31,90	ab 31,91
	Heizöl	bis 95	bis 148	bis 230	ab 231	bis 13,00	bis 18,30	bis 26,10	ab 26,11
	Fernwärme	bis 66	bis 123	bis 197	ab 198	bis 10,30	bis 16,70	bis 24,50	ab 24,51
	Wärmepumpe	bis 19	bis 39	bis 101	ab 102	bis 8,00	bis 15,20	bis 29,90	ab 29,91
	Holzpellets	bis 71	bis 130	bis 219	ab 220	bis 8,90	bis 13,30	bis 19,60	ab 19,61
251 – 500	Erdgas	bis 76	bis 137	bis 218	ab 219	bis 12,50	bis 20,10	bis 29,60	ab 29,61
	Heizöl	bis 89	bis 141	bis 217	ab 218	bis 12,10	bis 17,20	bis 24,30	ab 24,31
	Fernwärme	bis 63	bis 117	bis 191	ab 192	bis 9,90	bis 16,20	bis 23,90	ab 23,91
	Wärmepumpe	bis 18	bis 37	bis 97	ab 98	bis 7,70	bis 14,00	bis 29,00	ab 29,01
	Holzpellets	bis 67	bis 119	bis 205	ab 206	bis 8,20	bis 12,00	bis 18,00	ab 18,01
501 – 1.000	Erdgas	bis 73	bis 131	bis 205	ab 206	bis 11,90	bis 19,00	bis 27,60	ab 27,61
	Heizöl	bis 84	bis 135	bis 205	ab 206	bis 11,20	bis 16,30	bis 22,70	ab 22,71
	Fernwärme	bis 60	bis 113	bis 186	ab 187	bis 9,60	bis 15,70	bis 23,50	ab 23,51
	Wärmepumpe	bis 18	bis 36	bis 93	ab 94	bis 7,50	bis 13,00	bis 28,20	ab 28,21
über 1.000	Erdgas	bis 72	bis 128	bis 197	ab 198	bis 11,60	bis 18,40	bis 26,40	ab 26,41
	Heizöl	bis 80	bis 132	bis 197	ab 198	bis 10,70	bis 15,70	bis 21,70	ab 21,71
	Fernwärme	bis 58	bis 110	bis 183	ab 184	bis 9,40	bis 15,40	bis 23,20	ab 23,21
	Wärmepumpe	bis 17	bis 35	bis 90	ab 91	bis 7,30	bis 12,40	bis 27,70	ab 27,71

Das bedeuten die Kategorien:

- **niedrig:** Glückwunsch: Besser geht's kaum.
- **mittel:** Das Gebäude liegt im Durchschnitt.
- **erhöht:** Jedes zweite Haus verbraucht weniger.
- **zu hoch:** Achtung: 90 % aller Wohngebäude sind effizienter als Ihr Haus.

Leben Sie in einer Wohnung, benötigen Sie die Gesamtfläche des Gebäudes für die Berechnung. Die finden Sie in Ihrer Heizkostenabrechnung.

Die Vergleichswerte gelten für das Abrechnungsjahr 2023. Sie beziehen sich auf die gesamte Wohnfläche eines Gebäudes und beinhalten die **Anteile für Raumwärme und Warmwasserbereitung**. Die Tabelle ermöglicht es nicht, Energieträger und Heizsysteme miteinander zu vergleichen oder den Heizenergieverbrauch einer Wohnung in zentralbeheizten Gebäuden zu bewerten.