Kreisverwaltung Trier-Saarburg Trier, 15.10.2026
Geschäftsbereich II Abteilung: 8

BESCHLUSSVORLAGE

(Nr. 0374/2026)

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung
Ausschuss für Soziales, Gesundheit, Gleichstellung und gesellschaftliche Integration (Sozialausschuss)	04.11.2026	öffentlich

Ermittlung der angemessenen Kosten der Unterkunft im SGB II und SGB XII (schlüssiges Konzept), Beschlussempfehlung

S a c h d a r s t e l l u n g :

Nach § 22 Abs. 1 SGB II sowie § 35 Abs. 1 SGB XII werden Bedarfe für Unterkunft und Heizung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit diese angemessen sind. Da der Gesetzgeber den unbestimmten Rechtsbegriff der „Angemessenheit“ weder nach Quadratmetern noch nach absoluten Mietpreisen bundesweit starr geregelt hat, obliegt es den kommunalen Trägern als Grundsicherungsträger, diese Werte für ihren regionalen Wohnungsmarkt festzulegen.

Nach der ständigen Rechtsprechung des Bundessozialgerichts muss diese Festlegung auf Basis eines „schlüssigen Konzeptes“ erfolgen (vgl. § 40 Abs. 1 SGB II iVm § 20 SGB X und Rn.27 des BSG, Urteil vom 10.09.2013- B 4 AS 77/12 R). Weiterhin muss nach ständiger Rechtsprechung das Konzept Gewähr dafür bieten, dass die ermittelten Mietobergrenzen den tatsächlichen Verhältnissen auf dem örtlichen Wohnungsmarkt des Landkreises Trier- Saarburg entsprechen.
Zuletzt wurde im Jahre 2020 eine Neuerstellung durch die Firma Analyse und Konzepte durchgeführt, das für die Jahre 2021 bis 2023 galt und als Indexfortschreibung für die Jahre 2024 und 2025 verlängert wurde.

Gemäß der aktuellen Rechtsprechung des Bundessozialgerichts sind schlüssige Konzepte zur Bestimmung der Angemessenheitsgrenze für die Kosten der Unterkunft (SGB II / SGBXII) regelmäßig zu überprüfen und bei veränderten Verhältnissen oder Zeitablauf zu aktualisieren. Um eine rechtssichere Leistungsgewährung auch künftig zu gewährleisten, ist daher die Neuerstellung eines schlüssigen Konzeptes nun erforderlich.
Nach Prüfung mehrere Angebote wurde die Durchführung der Ermittlung an das Forschungs- und Beratungsinstitut empirica ag vergeben. Neben seiner tiefgreifenden Erfahrung und den erfolgreichen Referenzen aus vergleichbaren Kreisen und Kommunen hat empirica zudem das wirtschaftliche vorteilhaftes Angebot vorgelegt.
Auch das Bundessozialgericht bestätigt am 17.09.2020, dass das empirica- Konzept schlüssig ist.

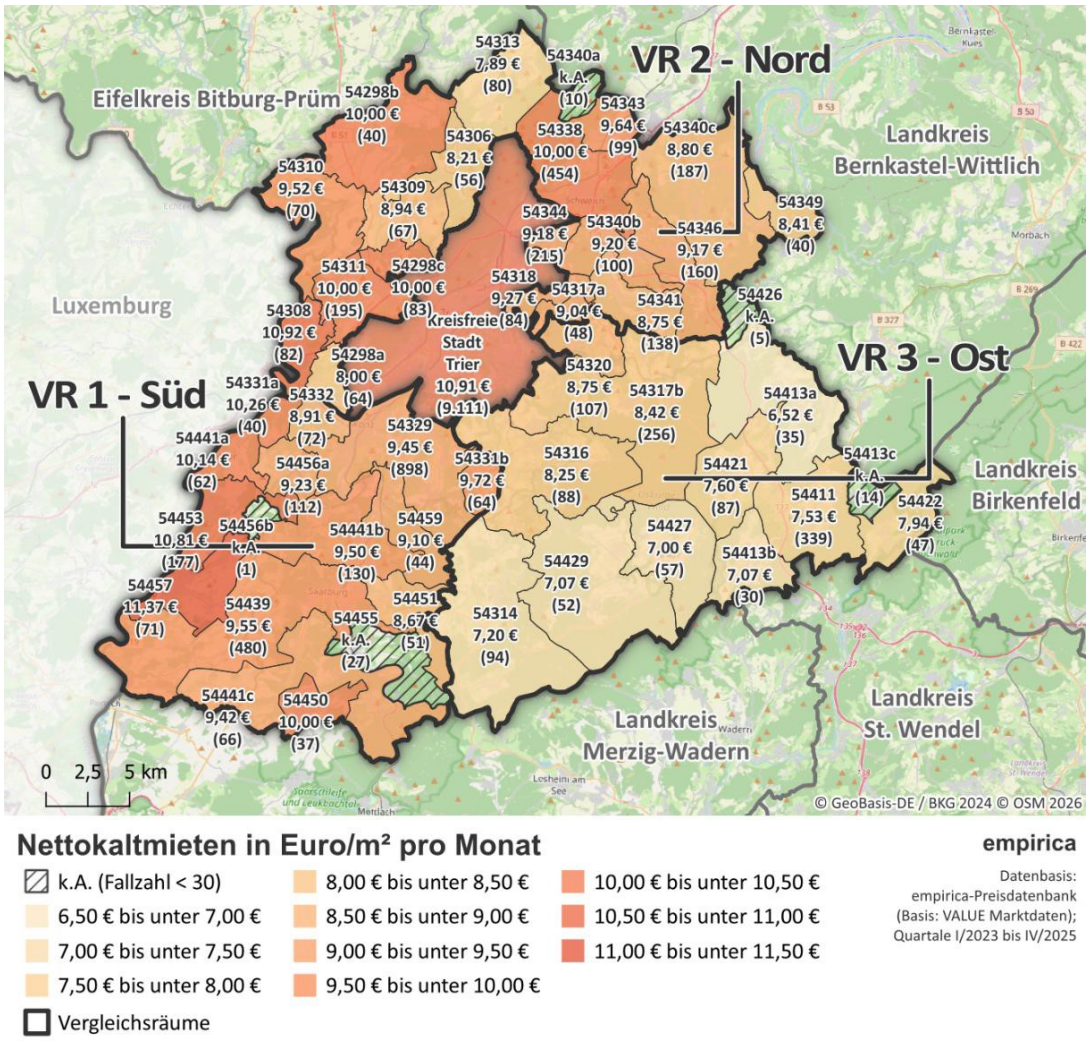
Das vorliegende empirica Konzept bewertet die Angemessenheit der Unterkunftskosten in Landkreis Trier- Saarburg auf Basis öffentlich inserierter Mietangebote aus den Quartalen II/ 2024 bis I/ 2026.
Die Festlegung der Vergleichsräume erfolgte auf Basis der kommunalen Mietniveaus und Fallzahlen, die von empirica ausgewertet wurden, mit dem Ziel, als Vergleichsräume ausreichend große, homogene und zusammenhängende Gebiete der Mietbebauung zu schaffen
Diese Angebote werden nach drei Vergleichsräume (Süd, Nord und Ost) sowie fünf Wohnungsgrößen sortiert.

Physische Angemessenheit:

1- Person Haushalt	2- Person Haushalt	3- Person Haushalt	4- Person Haushalt	5- Person Haushalt
52m²	65m²	80m²	90m²	105m²

Für jede weitere Person werden zusätzlich 15 m² berücksichtigt.

Räumliche Angemessenheit/ Vergleichsräume:



☐ Vergleichsräume

VR	Verbandsgem.	Kommune	PLZ
1 - Süd	Saarburg-Kell	Ayl	54441b
	Saarburg-Kell	Fisch	54439
	Saarburg-Kell	Freudenburg	54450
	Saarburg-Kell	Irsch	54451
	Konz	Kanzem	54441b
	Saarburg-Kell	Kastel-Staadt	54441c
	Saarburg-Kell	Kirf	54441c
	Konz	Konz	54329
	Saarburg-Kell	Mannebach	54441b
	Saarburg-Kell	Merzkirchen	54439
	Konz	Nittel	54453
	Konz	Oberbillig	54331a
	Saarburg-Kell	Ockfen	54441b
	Konz	Onsdorf	54456b
	Saarburg-Kell	Palzem	54439
	Konz	Pellingen	54331b
	Saarburg-Kell	Saarburg	54439
	Saarburg-Kell	Schoden	54441b
	Saarburg-Kell	Serrig	54455
	Saarburg-Kell	Taben-Rodt	54441c
	Konz	Tawern	54456a
	Konz	Temmels	54441a
	Saarburg-Kell	Trassem	54441c
	Konz	Wasserliesch	54332
	Konz	Wawern	54441b
	Konz	Wellen	54441a
	Konz	Wiltingen	54459
	Saarburg-Kell	Wincheringen	54457
2 - Nord	Trier-Land	Aach	54298c
	Schweich	Bekond	54340c
	Schweich	Detzem	54340c
	Schweich	Ensch	54340c
	Schweich	Fell	54341
	Schweich	Föhren	54343
	Trier-Land	Igel	54298a
2 - Nord	Ruwer	Kasel	54317a
	Schweich	Kenn	54344
	Schweich	Klüsserath	54340c
	Trier-Land	Kordel	54306
	Schweich	Köwerich	54340c
	Trier-Land	Langsur	54308
	Schweich	Leiwen	54340c
	Schweich	Longen	54338
	Schweich	Longuich	54340b
	Schweich	Mehring	54346
	Ruwer	Mertesdorf	54318
	Schweich	Naurath (Eifel)	54340a
	Trier-Land	Newel	54309
	Schweich	Pölich	54340c
	Trier-Land	Ralingen	54310
	Schweich	Riol	54340b
	Schweich	Schleich	54340c
	Schweich	Schweich	54338
	Schweich	Thörnich	54340c
	Trier-Land	Trierweiler	54311
	Schweich	Trittenheim	54349
	Trier-Land	Welschbillig	54298b
	Trier-Land	Zemmer	54313
3 - Ost	Saarburg-Kell	Baldringen	54314
	Hermeskeil	Bescheid	54413a
	Hermeskeil	Beuren (Hochw.)	54413a
	Ruwer	Bonerath	54316
	Hermeskeil	Damflos	54413c
	Ruwer	Farschweiler	54317b
	Trier-Land	Franzenheim	54316
	Hermeskeil	Geisfeld	54413a
	Saarburg-Kell	Greimerath	54314
	Hermeskeil	Grimburg	54413b
	Hermeskeil	Gusenburg	54413b
	Ruwer	Gusterath	54317b
3 - Ost	Ruwer	Gutweiler	54317b
	Saarburg-Kell	Heddert	54429
	Saarburg-Kell	Hentern	54314
	Ruwer	Herl	54317b
	Hermeskeil	Hermeskeil	54411
	Ruwer	Hinzenburg	54316
	Hermeskeil	Hinzert-Pölert	54421
	Trier-Land	Hockweiler	54316
	Ruwer	Holzerath	54316
	Saarburg-Kell	Kell am See	54427
	Ruwer	Korlingen	54317b
	Saarburg-Kell	Lampaden	54316
	Ruwer	Lorscheid	54317b
	Saarburg-Kell	Mandern	54429
	Ruwer	Morscheid	54317b
	Hermeskeil	Naurath (Wald	54426
	Hermeskeil	Neuhütten	54422
	Ruwer	Ollmuth	54316
	Ruwer	Osburg	54317b
	Saarburg-Kell	Paschel	54314
	Ruwer	Pluwig	54316
	Hermeskeil	Rascheid	54413a
	Hermeskeil	Reinsfeld	54421
	Ruwer	Riveris	54317b
	Saarburg-Kell	Schillingen	54429
	Saarburg-Kell	Schömerich	54314
	Ruwer	Schöndorf	54316
	Ruwer	Sommerau	54317b
	Ruwer	Thomm	54317b
	Saarburg-Kell	Vierherrenborn	54314
	Ruwer	Waldrach	54320
	Saarburg-Kell	Waldweiler	54429
	Saarburg-Kell	Zerf	54314
	Hermeskeil	Züsch	54422

* Auswertungszeitraum der Mietniveaukarte: Quartale I/2023 bis IV/2025. Mittlere Quadratmetermiete (Median in Euro/m²) über alle Wohnungsgrößen auf Ebene der Postleitzahlgebiete (PLZ); Fallzahl in Klammern.
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) **empirica**

Die vollständige Fassung des Forschungs- und Beratungsinstitut empirica steht im Anhang (Herleitung Empirica) zur Verfügung.

Gestützt auf die Rechtsprechung, die als angemessen solche Wohnungen bezeichnet, die „dem einfachen und grundlegenden Bedürfnis Wohnen genügen“, hat sich der Landkreis Trier- Saarburg auf dieser Grundlage und der Empfehlung von empirica dafür entschieden, das untere Drittel (33%) des verfügbaren Wohnungsmarktes als angemessenes Marktsegment festzulegen, Mit der Wahl der 33%- Grenze soll sichergestellt werden, dass Leistungsempfänger eine Wohnung einfachen Standards erhalten.

Aus der Ergebnisübersicht wurde für den Landkreis Trier- Saarburg ein dreistufiges Prüfschema abgeleitet. Im Rahmen dieser Komponentenprüfung gilt die Miete eines konkreten Haushaltes als angemessen, wenn jede einzelne Komponente (Grundmiete sowie kalte und warme Nebenkosten) für sich genommen den Vorgaben entsprechen.
Hierfür werden die Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten mit den Werten für kalte Betriebskosten addiert, basierend auf dem Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbundes für Deutschland (Daten 2024) Daraus entsteht eine Richtwerttabelle für angemessene Bruttokaltmieten im Landkreis Trier- Saarburg (Stand 2026).

Richtwerttabelle für angemessene Nettokaltmieten im Landkreis Trier-Saarburg (Stand 2026)

Vergleichs-raum	Angemessene Nettokaltmiete (Euro/ Wohnung)					
	1-Personen-Haushalt	2-Personen Haushalt	3-Personen Haushalt	4-Personen Haushalt	5-Personen Haushalt	Jede weitere Person
1.- Süd	500	600	700	780	900	100
2- Nord	480	580	680	760	850	90
3- Ost	410	460	550	650	750	85

Quelle: vgl. Abbildung 15a (Seite 18): Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica), Quartale II/ 2024 bis I/2026, unteres Drittel: empirica- Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

→ Für die Haushalte mit mehr als 5 Personen wird ein durchschnittlicher Steigerungswert pro Vergleichsraum als Orientierungshilfe für die Wohnkosten herangezogen und in der Tabelle abgebildet.

Werte des Betriebskostenspiegels des Dt. Mieterbunds, multipliziert mit den angemessenen Wohnflächen, 2024*

Betriebskosten-spiegel	mittlere Betriebskosten in €/²		Multipliziert mit angemessener Wohnungsgröße (Euro/ Wohnung)				
			52 m²	65 m²	80m²	90m²	105m²
Deutschland (Daten 2024)	kalte Betriebskosten	1,99	100	130	160	180	210

* Daten 2024, Datenerfassung 2025; Werte in Euro/m², multipliziert mit der angemessenen Wohnfläche für 1 - bis 5- Personen- Haushalte
Quelle: vgl. Abbildung 15b (Seite 18). Betriebskostenspiegel des Dt. Mieterbunds für Deutschland empirca

Richtwerttabelle für angemessene Bruttokaltmiete im Landkreis Trier- Saarburg (Stand 2026)

Vergleichsraum	Angemessene Bruttokaltmiete (Euro/ Wohnung)				
	1- Personen-Haushalt	2- Personen Haushalt	3-Personen Huashalt	4-Personen Haushalt	5-Personen Haushalt
1- Süd	600	730	860	960	1.110
2- Nord	580	710	840	940	1.060
3- Ost	510	590	710	830	960

Quelle: vgl. Abbildung 17 (Seite 21): Summe der Werte in Abbildung 2 und Abbildung 3/ erste Zeile. empirica

Die Beurteilung der Angemessenheit von Heizkosten erfolgt im Landkreis Trier-Saarburg getrennt auf Grundlage des bundesweiten Heizspiegels (http://www.heizspiegel.de) .

Gemäß der Rechtsprechung ist hierbei der Höchstbetrag beim Verbrauch der im jeweiligen Einzelfall tatsächlich verwendeten Energieart maßgeblich.

Für die Berechnung wird die tatsächliche Quadratmeterzahl berücksichtigt, solange sie den angemessenen Wert nicht übersteigt. Bei einer Überschreitung wird auf den angemessenen Wert pro Quadratmeterzahl der entsprechenden Haushaltsgröße begrenzt.

Nach der Neufassung des § 22 SGB II und § 35 SGB XII gelten tatsächliche Aufwendungen für die Unterkunft nun ab dem ersten Tag als unangemessen, wenn die Quadratmetermiete oberhalb einer bestimmten Höchstgrenze liegt. Da der Gesetzgeber auch hier keine feste Höchstgrenze definiert, überlässt er die Festlegung den Leistungsträgern.
Zur leichteren Überprüfung eines möglichen Mietwuchers kann daher eine Quadratmeterhöchstmiete in Euro pro Quadratmeter bestimmt werden.
Der Landkreis Trier- Saarburg legt hierbei als Obergrenze den 1,5-fachen Wert des Grenzwertes für auffallend hohe Nettokaltmieten (ohne Neubau) fest. Die Quadratmeterhöchstgrenze beträgt demnach 17,70 Euro/m² als Obergrenze für die Nettokaltmiete.

B E S C H L U S S V O R S C H L A G :

Der Ausschuss für Soziales,- Gesundheit,- Gleichstellung uns gesellschaftliche Integration (Sozialausschuss) empfiehlt dem Kreisausschuss, das schlüssige Konzept gemäß Anlage 1 für den Vollzug des SGB II und SGB XII zu beschließen.

Anlagen:

- Anlage 1- Schlüssige Konzept
- Anlage 2- Herleitung Empirica
- Anlage 3- Flyer Heizkostenspiegel 2026