Kreisverwaltung Trier-Saarburg Trier, 16.10.2026
Geschäftsbereich II Abteilung: 8

# BESCHLUSSVORLAGE

(Nr. 0374/2026/1)

| Beratungsfolge | Sitzungstermin | Behandlung |
|---|---|---|
| **Kreisausschuss** | 09.11.2026 | öffentlich |

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

**Sachdarstellung:**

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.

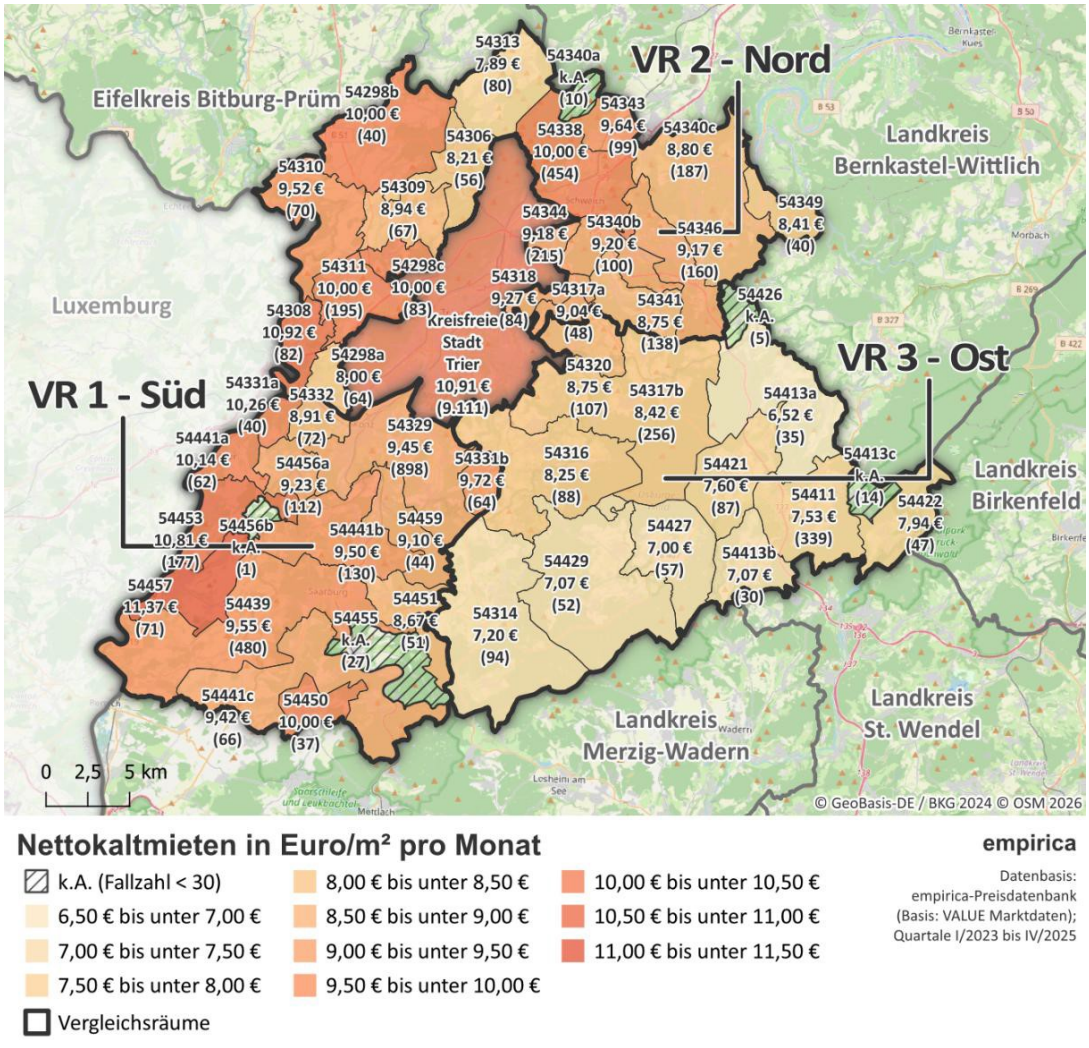
Das vorliegende empirica Konzept bewertet die Angemessenheit der Unterkunftskosten in Landkreis Trier- Saarburg auf Basis öffentlich inserierter Mietangebote aus den Quartalen II/ 2024 bis I/ 2026.
Die Festlegung der Vergleichsräume erfolgte auf Basis der kommunalen Mietniveaus und Fallzahlen, die von 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 |

| VR | Verbandsgem. | Kommune | PLZ |
|---|---|---|---|
| 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 |

| VR | Verbandsgem. | Kommune | PLZ |
|---|---|---|---|
| 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.

Das Schlüssige Konzept wurde in der Sitzung des Ausschusses für Soziales, Gesundheit, Geleichstellung und gesellschaftliche Integration (Sozialausschuss) am 04.11.2026 vorberaten.
Über das Ergebnis wird in der Sitzung berichtet.

---

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

Der Kreisausschuss beschließt, das schlüssige Konzept für den Landkreis Trier-Saarburg gemäß Anlage 1 für den Vollzug des SGB II und SGB XII.
.

**Anlagen:**

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