

Nach der Ahrflut: In den nicht überfluteten Nachbargemeinden stiegen die Bodenrichtwerte 79 Prozent schneller als in den überfluteten Ortschaften

Die Auswertung beschreibt die relative Entwicklung amtlicher Lagewerte im selben Landkreis. Sie misst keinen Verkehrswert einzelner Grundstücke.

NICHT ÜBERFLUTET +40,2 % 2020–2026	ÜBERFLUTET +22,4 % 2020–2026	WACHSTUM 79 Prozent schneller nicht überflutete Gemein- den 2020–2026	VOR DER FLUT 2014–2020 parallel kein Unterschied vor der Flut
---	---	---	---

Kernaussagen

Von 2020 bis 2026 stiegen die amtlichen Wohn-Bodenrichtwerte in den nicht überfluteten Gemeinden des Landkreises Ahrweiler um 40,2 Prozent und in den überfluteten Gemeinden um 22,4 Prozent. Die nicht überflutete Gruppe stieg damit 79 Prozent schneller.

Vor der Flut entwickelten sich beide Gruppen nahezu identisch. Von 2014 bis 2020 verliefen die Linien weitgehend deckungsgleich. Erst nach Juli 2021 beginnen sich ihre Werte unterschiedlich zu entwickeln.

Der Unterschied zeigt sich sofort. Bereits bis 2022, im ersten Jahrgang nach der Flut, stiegen die Werte in den nicht überfluteten Gemeinden um 24,0 Prozent und in den überfluteten um 9,4 Prozent. 2026 ist die Kluft größer als je zuvor.

Welche Gemeinden überflutet waren, bestimmt die amtliche Copernicus-Flutkarte (EU-Notfallkartierung EMSR517), abgeglichen mit den Gemeindegrenzen.

Der festgestellte Rückstand ist statistisch signifikant und bleibt bei jeder geprüften Abgrenzung der Vergleichsgruppe bestehen.

Kurzfassung

Welche Gemeinden überflutet waren, bestimmt die amtliche Copernicus-Flutkarte (EU-Notfallkartierung EMSR517), abgeglichen mit den Gemeindegrenzen. Für beide Gruppen bildet die Auswertung die Wertentwicklung ab dem Startjahr 2020 ab (geometrischer Index). Ob der Unterschied zwischen ihnen rechnerisch mit der Flut zusammenhängt, prüft zusätzlich eine statistische Rechnung (Differenz-in-Differenzen-Regression), die die Entwicklung beider Gruppen vor und nach der Flut miteinander vergleicht.

Bis 2020 entwickelten sich beide Gruppen nahezu identisch. Danach stiegen die überfluteten Gemeinden um 22,4 Prozent und die nicht überfluteten um 40,2 Prozent. In Euro entspricht das: überflutete Gemeinden von rund 59 auf 72 €/m², nicht überflutete Gemeinden von rund 58 auf 81 €/m². Diese Kluft entsteht mit dem Flutjahr und bleibt über alle Robustheitsprüfungen hinweg bestehen. Der Befund beschreibt einen relativen Unterschied innerhalb desselben Landkreises, nicht den Wertverlust einzelner Grundstücke.

Daten und Methode

Die Auswertung teilt die Gemeinden des Landkreises Ahrweiler in zwei Gruppen. Als überflutet gelten die 15 Gemeinden, die innerhalb der von der Flut betroffenen Fläche der Copernicus-Notfallkartierung EMSR517 liegen (Flutpolygon). Die Vergleichsgruppe umfasst die 32 übrigen Gemeinden, für die eine durchgehende Reihe der Wohn-Bodenrichtwerte vorliegt.

Für jede Gruppe berechnet die Auswertung den mittleren Wohn-Bodenrichtwert (geometrisches Mittel) und setzt das Jahr 2020 als Ausgangspunkt auf 100. So lässt sich die Veränderung ab demselben Startjahr ablesen. Der Index zeigt die prozentuale Entwicklung, nicht den absoluten Preisunterschied zwischen den Gemeinden.

Remagen liegt am Rand der Kartierung und wird deshalb außerhalb beider Gruppen einzeln geführt. Bad Breisig ist als Rheinort ausgeschlossen. Zusätzlich zeigt die Studie die drei großen Städte Bad Neuenahr-Ahrweiler, Sinzig und Remagen als eigene Verläufe. Kontext zu den amtlichen Bodenrichtwerten bieten die Übersichtsseiten für Rheinland-Pfalz und Nordrhein-Westfalen.

JAHR	ÜBERFLUTET	NICHT ÜBERFLUTET	GEOM. € ÜBERFLUTET	GEOM. € NICHT ÜBERFLUTET
2014	88,5	88,4	52,2 €/m ²	51,2 €/m ²
2016	89,9	90,9	53 €/m ²	52,6 €/m ²
2018	92,6	93,3	54,6 €/m ²	54,1 €/m ²
2020	100	100	59 €/m ²	57,9 €/m ²
2022	109,4	124	64,5 €/m ²	71,8 €/m ²
2024	112,3	126	66,2 €/m ²	73 €/m ²
2026	122,4	140,2	72,2 €/m ²	81,2 €/m ²

Überflutet/nicht überflutet, Index 2020 = 100

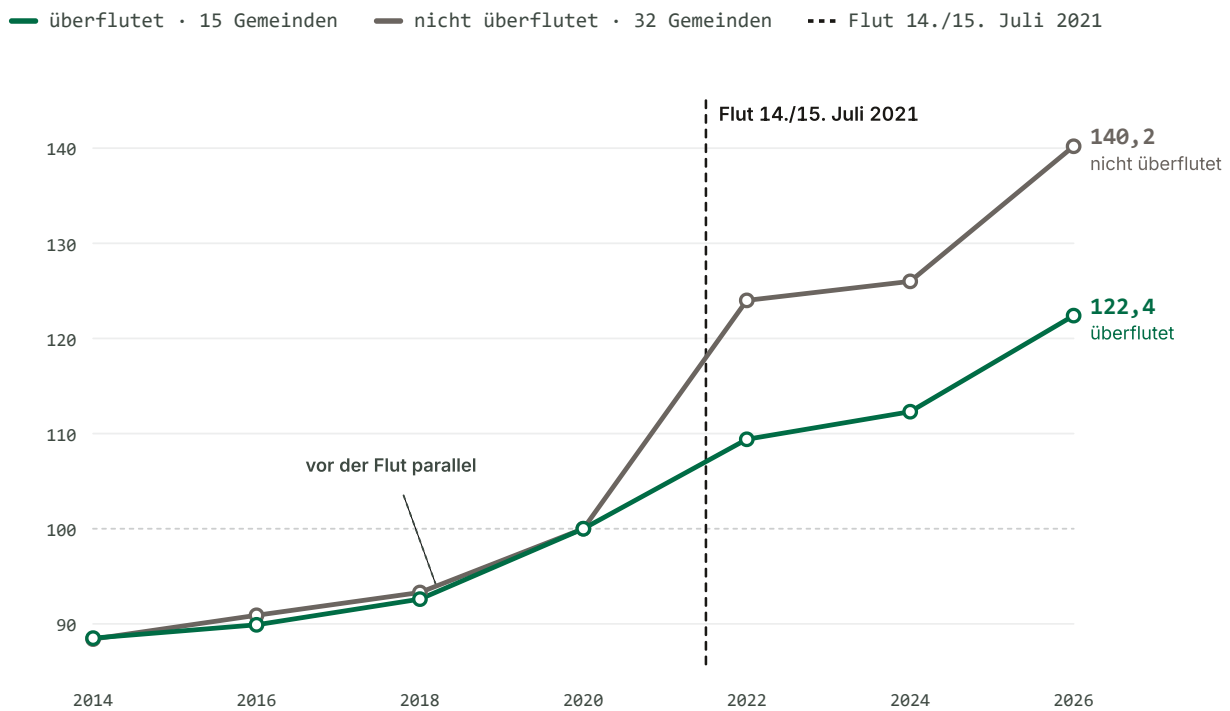
ABBILDUNG 1

Der Index vergleicht beide Gruppen über den gesamten Zeitraum. Bis 2020 liegen die Linien praktisch aufeinander, danach beginnen sich ihre Werte unterschiedlich zu entwickeln. Die überfluteten Gemeinden erreichen 2026 den Indexwert 122,4, die nicht überfluteten 140,2.

Abbildung 1 zeigt damit den Bruch in der Entwicklung, nicht den Preis eines einzelnen Grundstücks. Entscheidend ist die Wertentwicklung nach der Flut: Die nicht überflutete Gruppe steigt 79 Prozent schneller.

Abbildung 1 · Liniendiagramm · Index 2020 = 100

„Vor der Flut gleichauf, danach wachsender Rückstand der Flutorte.“



Quelle: grundradar.de · Stand 02.07.2026

Abbildung 1 zeigt den geometrischen Mittelwert der Wohn-Bodenrichtwerte, 2020 = 100. Bis 2026 stiegen die überfluteten Gemeinden um 22,4 Prozent und die nicht überfluteten um 40,2 Prozent; damit stieg die nicht überflutete Gruppe 79 Prozent schneller. In Euro steigen die geometrischen Mittel von 58,97 auf 72,17 €/m² in der überfluteten Gruppe und von 57,91 auf 81,17 €/m² in der nicht überfluteten Gruppe.

Kreis Ahrweiler: Gruppierung der Gemeinden

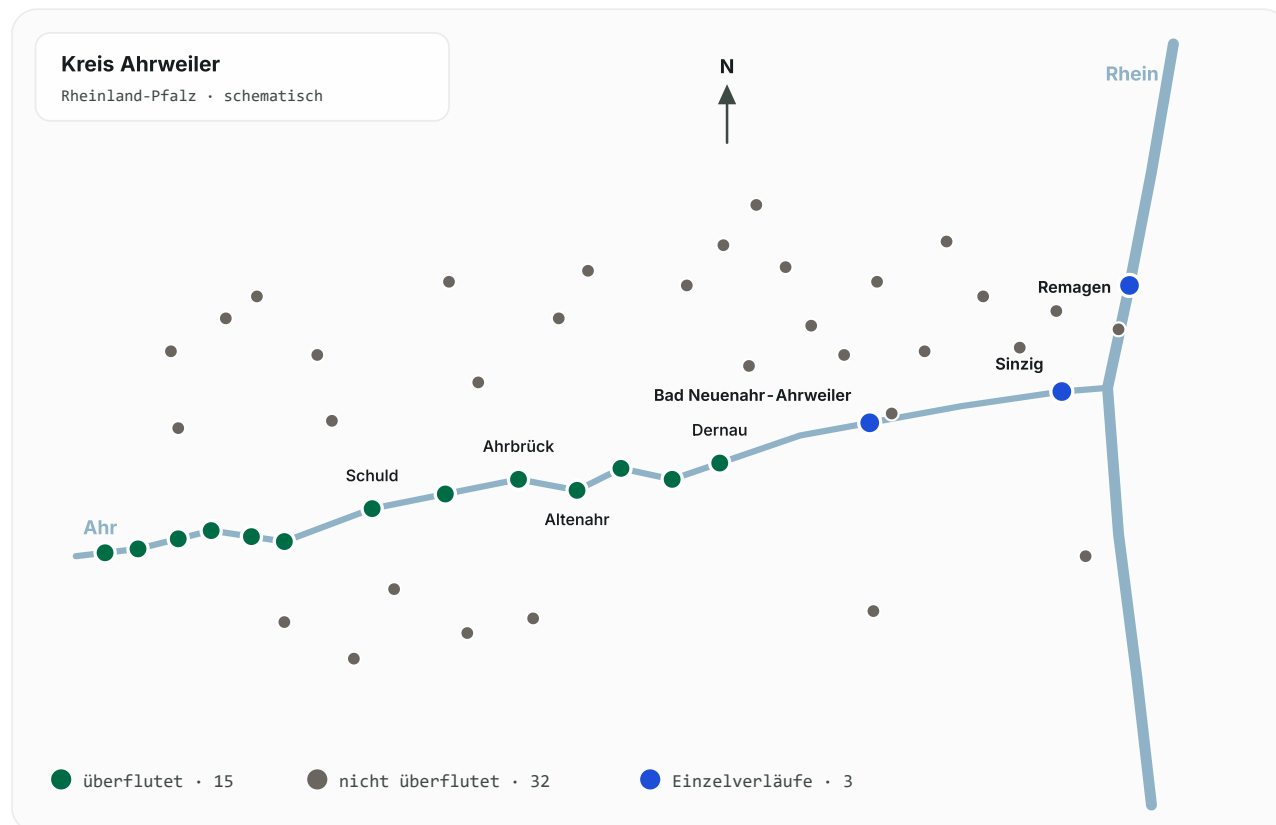
ABBILDUNG 2

Abbildung 2 verortet die Gruppierung im Landkreis. Grün steht für die 15 überfluteten Gemeinden, grau für die 32 nicht überfluteten Gemeinden und blau für die drei einzeln geführten Städte. Die Karte beschriftet zur Orientierung nur einige Orte; alle übrigen Gemeinden erscheinen als Punkte. Die Karte zeigt die Studienzuordnung, nicht die amtliche Flutfläche selbst.

Abbildung 2 · Übersichtskarte · Kreis Ahrweiler

„Grundlage der Auswertung: 15 überflutete und 32 nicht überflutete Gemeinden“

● überflutet · 15 ● nicht überflutet · 32 ● Einzelverläufe · 3 — Ahr



Quelle: grundradar.de · Stand 02.07.2026

Abbildung 2 zeigt die Studiengruppen im Kreis Ahrweiler. Grün markiert 15 überflutete Gemeinden, Grau 32 nicht überflutete Gemeinden; Blau kennzeichnet Bad Neuenahr-Ahrweiler, Sinzig und Remagen als Einzelverläufe. Die Karte beschriftet zur Orientierung nur einige Orte; alle übrigen Gemeinden erscheinen als Punkte.

Einzelverläufe der drei großen Städte

ABBILDUNG 3

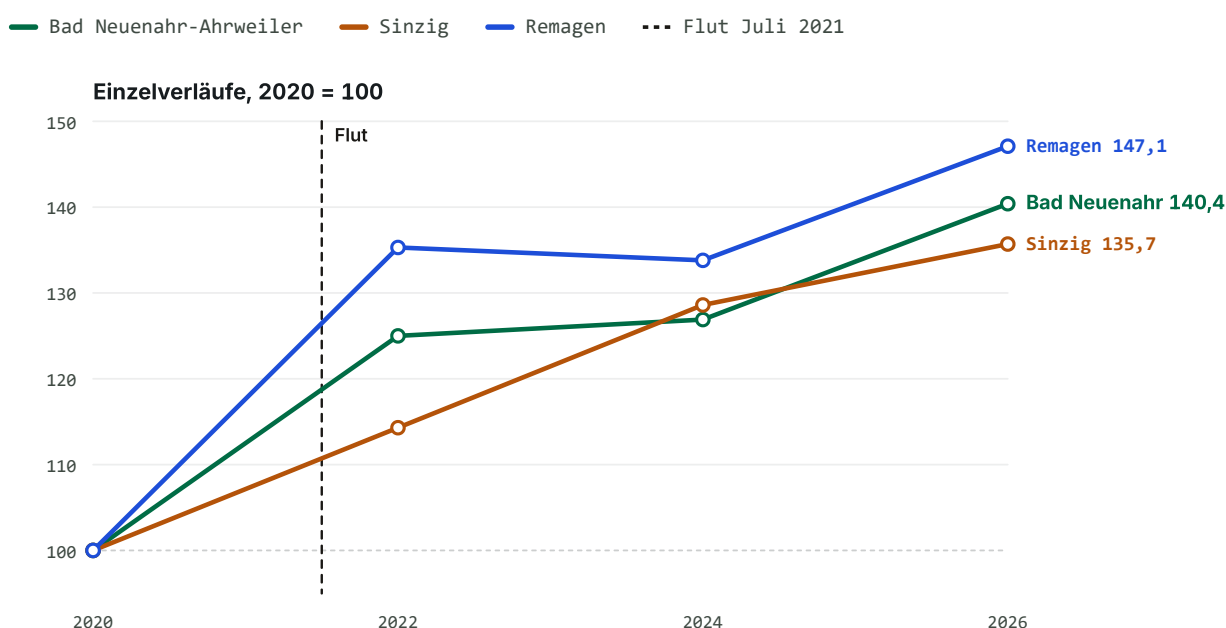
Bad Neuenahr-Ahrweiler und Sinzig liegen innerhalb der von der Flut betroffenen Fläche (Flutpolygon) und gehören deshalb zur überfluteten Gruppe. Sie werden zusätzlich einzeln dargestellt, weil im Index jede Gemeinde gleich zählt, unabhängig von ihrer Größe. Ohne diese Einzeldarstellung wäre die Entwicklung der drei großen Städte in der Vielzahl der kleineren Gemeinden nicht mehr erkennbar.

Remagen wurde im Ortsteil Kripp tatsächlich überflutet, liegt aber außerhalb der von Copernicus kartierten Fläche. Nach der objektiven Zuordnungsregel lässt sich Remagen deshalb keiner der beiden Gruppen zurechnen und wird separat geführt.

Bei den drei großen Städten stiegen die Bodenrichtwerte nach der Flut etwa so stark wie in der nicht überfluteten Gruppe. Der Rückstand der überfluteten Gemeinden geht damit vor allem auf die kleineren Orte zurück. Daraus folgt: Rechnet man die großen Städte, deren Werte kaum zurückblieben, in die überflutete Gruppe mit ein, fällt deren gemessener Rückstand milder aus, als er in den kleinen Orten tatsächlich ist. Der eigentliche Effekt in den kleinen, stark betroffenen Gemeinden ist also größer, als es der Durchschnitt der gesamten Gruppe zeigt.

Abbildung 3 · Liniendiagramm · Einzelverläufe

„Die Studie zeigt die drei großen Städte zusätzlich einzeln.“



Quelle: grundradar.de · Stand 02.07.2026

Abbildung 3 zeigt die drei großen Städte als Einzelverläufe mit Basis 2020 = 100. Bad Neuenahr-Ahrweiler endet 2026 bei 140,4, Sinzig bei 135,7 und Remagen bei 147,1. Die Grafik erklärt die Gleichgewichtung des Index; sie ist keine eigene Kaufstudie zu den drei Städten.

HQ100-Lagen vor der Flut: kein pauschaler Preisabschlag

ABBILDUNG 4

Die HQ100-Zonen stammen aus den gesetzlichen Hochwassergefahrenkarten. Sie kennzeichnen Flächen, für die statistisch etwa alle 100 Jahre ein Hochwasser zu erwarten ist (HQ100). Sie zeigen also das amtlich ausgewiesene Risiko und nicht die tatsächlich überflutete Fläche vom Juli 2021.

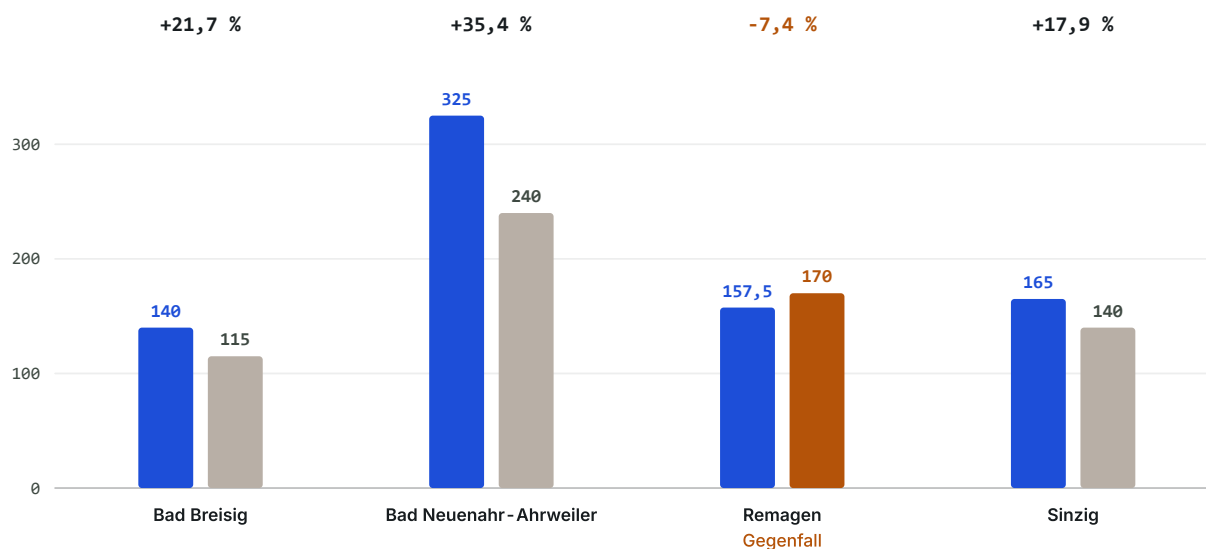
In vier Gemeinden des Landkreises Ahrweiler, die genügend Zonen sowohl innerhalb als auch außerhalb dieser Risikoflächen aufweisen, lagen die hochwassernahen Wohnzonen im Jahr 2020 im Median bei 161,2 €/m², die Zonen außerhalb bei 155 €/m². Aussagekräftiger ist der Vergleich innerhalb jeder einzelnen Gemeinde: Über alle vier Gemeinden hinweg lagen die hochwassernahen Zonen im Median 19,8 Prozent höher. Ein pauschaler Preisabschlag für die Nähe zur Hochwasserzone ist in den amtlichen Werten vor der Flut also nicht erkennbar.

Vor der Flut waren Wohnlagen nahe der HQ100-Zone in vier geprüften Gemeinden nicht günstiger als solche außerhalb der Hochwasserzone.

Abbildung 4 · Gruppierte Balken · Median 2020 €/m²

„Vor der Flut waren Wohnlagen nahe der HQ100-Zone in vier geprüften Gemeinden nicht günstiger als solche außerhalb der Hochwasserzone.“

● hochwassernah (HQ100) ● außerhalb der Zone ● Gegenfall



Quelle: grundradar.de · Stand 02.07.2026

Abbildung 4 vergleicht in vier Gemeinden Wohnzonen nahe der HQ100-Zone mit solchen außerhalb der Hochwasserzone. Der Median der vier Ortsvergleiche liegt bei 19,8 Prozent, während Remagen mit -7,4 Prozent den Gegenfall zeigt. Die Balken beziehen sich auf ausgewiesenes Hochwasserrisiko vor 2021, nicht auf die tatsächliche Flutfläche.

Limitationen

Die Studie wertet amtliche Bodenrichtwerte aus, keine Kaufpreise, Gebäudezustände oder Versicherungsdaten. Ein Bodenrichtwert ist ein zonaler Lagewert in Euro je Quadratmeter und nicht der Verkehrswert eines einzelnen Grundstücks. Rheinland-Pfalz veröffentlicht ihn nur alle zwei Jahre und in Schritten von 5 Euro. Einen Jahrgang 2021 gibt es nicht. Diese Lücke betrifft beide Gruppen gleichermaßen und verzerrt den Vergleich deshalb nicht.

Der Index gewichtet jede Gemeinde gleich. Ein Dorf mit 200 Einwohnern zählt darin so viel wie Bad Neuenahr-Ahrweiler. Diese Größenunterschiede fängt die Einzeldarstellung der drei großen Städte auf.

Die Vergleichsgemeinden liegen im selben Landkreis wie die Katastrophe. Verlagerte Nachfrage aus den überfluteten Orten kann ihre Werte zusätzlich gehoben haben, und die Aufbauhilfe kam dem gesamten Kreis zugute. Der Befund beschreibt deshalb den Abstand zu den nicht überfluteten Gemeinden desselben Kreises und nicht einen absoluten Fluteffekt.

Bund und Länder errichteten 2021 den Wiederaufbaufonds „Aufbauhilfe 2021“ mit bis zu 30 Mrd. Euro für Wiederaufbau und Entschädigung (Bundesregierung). Rheinland-Pfalz meldete zum 30.04.2026 rund 3,6 Mrd. Euro an bewilligten Mitteln, zugleich blieben Hürden bestehen (Land Rheinland-Pfalz). Auch die Forschung zu Hochwasser und Immobilienpreisen belegt räumliche Preisübertragungen zwischen betroffenen und benachbarten Lagen (Journal of Housing Research, Pommeranz/Steininger 2020).

Bodenrichtwerte sind die trägste amtliche Preisreihe. Sie werden geglättet und folgen den tatsächlichen Kauffällen mit Verzögerung. Dass sich in dieser Reihe binnen fünf Jahren ein so klarer Bruch zeigt, spricht dafür, dass der tatsächliche Markteffekt mindestens ebenso groß ist. Der Befund ist damit eher eine Untergrenze als eine Übertreibung.

Für diese Daten ist der Befund robust, weil die beiden Gruppen sich vor der Flut nahezu identisch entwickelten und der Abstand über alle Prüfungen stabil bleibt. Eine allgemeine ursächliche Aussage über Hochwasser und Bodenwerte ist er jedoch nicht.

Vollständige Methodik

Diese Methodik dokumentiert Quellen, Gruppierung, Adjudikationen, Kontrollgruppe, Robustheit und Zitierhinweise zur Studie. Sie gehört zur Studie selbst, damit alte externe Methodik-Links und die zitierfähige Langfassung denselben Stand zeigen.

Studiendesign

Die Studie vergleicht überflutete Gemeinden mit nicht überfluteten Gemeinden desselben Landkreises. Sie misst die Entwicklung amtlicher Wohn-Bodenrichtwerte, nicht den Verkehrswert einzelner Grundstücke.

Der Index nutzt den geometrischen Mittelwert je Gruppe und setzt 2020 auf 100. Dadurch beschreibt er die Veränderung seit demselben Startjahr.

Quellen und Lizenzen

Flutfläche: Copernicus EMSR517, beobachtete Flutflächen aus den Aktivierungen AOI15 und AOI03 (<https://mapping.emergency.copernicus.eu/activations/EMSR517/>).

Bodenrichtwerte: BORIS Rheinland-Pfalz (<https://www.boris.rlp.de/>) über den BORIS-D/BORIS.RLP-Datenpfad und BORIS Nordrhein-Westfalen über BORIS-NRW sowie Open.NRW.

HQ100-Gebiete: Hochwassergefahrenkarten Rheinland-Pfalz nach § 74 WHG (<https://hochwassermanagement.rlp.de/unsere-themen/was-macht-das-land/hochwassergefahren-und-risikokarten>). Diese Karten zeigen ausgewiesenes Risiko, nicht die tatsächliche Flutfläche vom Juli 2021.

Die veröffentlichten Tabellen enthalten Werte je Gemeinde. Die amtlichen Eingangsdaten behalten ihre jeweiligen Lizenzbedingungen.

Adjudikationen

Die Copernicus-Flutfläche liefert die Grundzuordnung. In den folgenden Fällen war zusätzlich eine dokumentierte Einzelentscheidung nötig.

Remagen wurde am Ortsteil Kripp an der Ahrmündung überflutet, liegt aber außerhalb des kartierten Gebiets. Der Ort wird deshalb aus beiden Gruppen herausgenommen und einzeln geführt.

Bad Breisig erscheint im Flutpolygon nur durch Rhein-Rückstau, nicht durch die Ahr. Der Rheinort wird ausgeschlossen.

Antweiler, Reifferscheid und Winnerath liegen als kleine Oberlauf-Gemeinden innerhalb des Flutpolygons und haben Daten. Die Prüfung bestätigt sie in der Gruppe der überfluteten Gemeinden.

Diese Entscheidungen erweitern die amtliche Flutfläche nicht. Sie korrigieren nur ihre bekannten Randfälle.

Abgrenzung: Kreis Euskirchen

Der Kreis Euskirchen war vom selben Ereignis im Juli 2021 betroffen, gehört aber nicht zum Ahr-Index. Dort betraf die Flut vor allem die Flüsse Erft und Swist. Außerdem liegen die Bodenrichtwerte in Nordrhein-Westfalen in jährlichen Jahrgängen vor und nicht wie in Rheinland-Pfalz nur alle zwei Jahre.

In dieser getrennten Prüfung zeigen die überfluteten Orte keinen dauerhaften Rückstand gegenüber der Vergleichsgruppe. Über die Ursache trifft die Studie dazu keine Aussage. Sie legt diese Abgrenzung offen, statt den Befund zu Erft und Swist mit dem Ahr-Index zu vermischen.

Reproduzierbarkeit

Die Kernregel lässt sich aus dem CSV-Download prüfen. Für jedes Jahr wird der geometrische Mittelwert der Gemeinde-Mediane berechnet und auf 2020 rebasiert.

```
index_y = exp(avg(ln(median_y))) / exp(avg(ln(median_2020))) * 100
```

Die Gemeinden, Gruppen und Aggregatwerte stehen im CSV-Download: <https://grundradar.de/recherche/ahrflut-bodenrichtwerte-2026/daten-ahrta-bodenrichtwerte.csv>

Jahrgänge und Stichtage

Für Rheinland-Pfalz liegen die Jahrgänge 2014, 2016, 2018, 2020, 2022, 2024 und 2026 vor. Die Bodenrichtwerte des Jahrgangs 2026 beziehen sich auf den Stichtag 01.01.2026.

Der erste verfügbare Wert nach der Flut ist der Jahrgang 2022. Amtliche Bodenrichtwerte folgen den tatsächlichen Kauffällen mit Verzögerung.

Robustheit

Die Regression prüft, ob der sichtbare Abstand zwischen den Gruppen mehr ist als Zufall. Sie schätzt den Fluteffekt aus dem prozentualen Wachstum jeder Gemeinde (logarithmisch berechnet) und rechnet dabei die unterschiedliche Ausgangshöhe der Werte heraus. Jede Gemeinde bleibt gleich gewichtet. Die Regression verändert die Daten also nicht, sondern prüft lediglich, ob der Unterschied statistisch belastbar ist.

Der geschätzte Fluteffekt liegt bei rund minus 13 Prozent und ist statistisch signifikant ($p < 0,01$). Er entspricht damit derselben Größenordnung wie der Abstand von -17,8 Indexpunkten in der Grafik. Über alle geprüften Abgrenzungen der Vergleichsgruppe hinweg bleiben Vorzeichen und Größenordnung stabil.

SPEZIFIKATION	B	≈ %	P
Alle nicht überfluteten Gemeinden (Hauptmodell)	-0,133	-12,5 %	0,003
Wertgleiche Vergleichsgruppe (n=31)	-0,109	-10,3 %	0,09
Größengleiche Vergleichsgruppe (n=40)	-0,148	-13,8 %	0,004
Nur kleine Gemeinden	-0,142	-13,3 %	0,006
Ohne die drei großen Städte	-0,133	-12,5 %	0,004
Vortrend 2014–2020 (Placebo-Prüfung)	-0,007	-0,7 %	0,82
Unmittelbarer Effekt 2020–2022	-0,126	-11,8 %	0,001

Die Placebo-Prüfung misst die Vorentwicklung von 2014 bis 2020. Vor der Flut gibt es keinen Unterschied zwischen den Gruppen ($p = 0,82$). Die Zeile zum unmittelbaren Effekt zeigt, dass sich der Abstand schon im ersten Jahrgang nach der Flut öffnet.

Grenzen

Die Gemeinden werden gleich gewichtet. Eine kleine Gemeinde zählt im Index also genauso viel wie Bad Neuenahr-Ahrweiler. Die großen Städte werden deshalb zusätzlich als Einzelverläufe gezeigt.

Die Vergleichsgemeinden liegen im selben Landkreis wie die Katastrophe. Ausweichnachfrage nach der Flut kann ihre Werte zusätzlich erhöht haben, und die Aufbauhilfe floss dem gesamten Kreis zu. Der Befund ist deshalb ein relativer Abstand innerhalb dieses Landkreises.

Nicht ausgewertet wurden Kaufpreise, Gebäudezustände, Versicherungsdaten oder individuelle Grundstückseigenschaften.

Zitieren

Stand: 07.07.2026. Diese Fassung beruht auf einer vollständig neu berechneten Datenbasis.

Zitieren als: grundradar (2026): Nach der Ahrflut: In den nicht überfluteten Nachbargemeinden stiegen die Bodenrichtwerte 79 Prozent schneller als in den überfluteten Ortschaften. Datenstand 02.07.2026.

<https://grundradar.de/recherche/ahrflut-bodenrichtwerte-2026>

Gemeinden im CSV

Der CSV-Download enthält eine Zeile je Gemeinde aus dem Ahrweiler-Datensatz: Gruppe, Grund, Einwohner, Mediane 2014–2026 und Veränderung 2020–2026.

GEMEINDE	GRUPPE	2020	2026	20–26
Wershofen	ausgeschlossen	-	-	-
Dümpelfeld	überflutet	19 €/m ²	20 €/m ²	+5,3 %
Müsch	überflutet	26 €/m ²	28 €/m ²	+7,7 %
Winnerath	überflutet	27 €/m ²	38 €/m ²	+40,7 %
Heckenbach	nicht überflutet	30,5 €/m ²	37,5 €/m ²	+23 %
Aremberg	nicht überflutet	31 €/m ²	50 €/m ²	+61,3 %
Reifferscheid	überflutet	33 €/m ²	45 €/m ²	+36,4 %
Rodder	nicht überflutet	33 €/m ²	40 €/m ²	+21,2 %
Ohlenhard	nicht überflutet	35 €/m ²	40 €/m ²	+14,3 %
Hohenleimbach	nicht überflutet	35 €/m ²	60 €/m ²	+71,4 %
Antweiler	überflutet	38 €/m ²	50 €/m ²	+31,6 %
Wimbach	nicht überflutet	38 €/m ²	65 €/m ²	+71,1 %
Ahrbrück	überflutet	38,5 €/m ²	42 €/m ²	+9,1 %
Müllenbach	nicht überflutet	40 €/m ²	50 €/m ²	+25 %
Spessart	nicht überflutet	40 €/m ²	55 €/m ²	+37,5 %
Insul	überflutet	41 €/m ²	65 €/m ²	+58,5 %

Weitere Zeilen stehen im CSV: <https://grundradar.de/recherche/ahrflut-bodenrichtwerte-2026/daten-ahrtaal-bodenrichtwerte.csv>