

Saarland: Der Median der zonenweisen Bodenrichtwert-Änderung beträgt mit und ohne modellierte Flutüberlappung +5 Euro je Quadratmeter

+5 €/m² mediane zonenweise Änderung 01.01.2024–01.01.2026	1.523 gepaarte Zonen
---	--

Eine neue Grundradar-Auswertung von 1.523 amtlichen Bodenrichtwertzonen im Saarland findet zwischen den Stichtagen 01.01.2024 und 01.01.2026 keinen pauschalen nominalen Abschlag bei Zonen mit positiver Überlappung zur modellierten Flutfläche des Pfingsthochwassers 2024. Als überflutet gelten in der Studie genau diese Zonen.

Der Median stieg in den 238 überfluteten Zonen von 85 auf 90 Euro je Quadratmeter. In den 1.285 nicht überfluteten Zonen blieb der Gruppenmedian bei 95 Euro je Quadratmeter, während die einzelne Zone im Median ebenfalls um 5 Euro je Quadratmeter stieg. Der Median der zonenweisen prozentualen Änderungen beträgt 5,56 Prozent in der überfluteten und 5,26 Prozent in der Vergleichsgruppe. Die Mediane sind mit +5,0 €/m² identisch. Die Mittelwerte unterscheiden sich um -1,759 €/m², nämlich +4,626 gegenüber +6,385. Rechnet man die Gemeinden als Gruppen, ist dieser Unterschied nicht signifikant ($p = 0,104$). Der p -Wert gibt an, wie häufig ein solcher Unterschied allein durch Zufall entsteht. Werte über 0,05 gelten als unauffällig.

Zum Stichtag 01.01.2026 wurden im gesamten Saarland drei Zonen herabgesetzt, verteilt auf drei von 52 Gemeinden. In der Vergleichsgruppe sind es zwei von 1.285 Zonen. Bei dieser Grundrate wären unter den 238 überfluteten Zonen 0,37 Herabsetzungen zu erwarten. Dass keine einzige vorkam, ist von diesem Erwartungswert nicht zu unterscheiden (exakter Test nach Fisher, $p = 0,71$). Um einen Unterschied zwischen beiden Gruppen sicher sagen zu können, sind 238 überflutete Zonen bei dieser Grundrate zu klein. Ohne vorab festgelegte Effektgröße lässt sich keine erforderliche Zonenzahl angeben.

Der bedingte Rückstand von -0,571 €/m² ist statistisch nicht auffällig ($p = 0,147$). Das 95-Prozent-Intervall reicht von -1,343 bis +0,201 €/m². Trockene Zonen im Umkreis von 250 Metern um die Überflutungsfläche liegen mit -1,505 €/m² ($p = 0,014$) weiter zurück als die tatsächlich überfluteten. Der Rückstand hängt damit eher daran, wo ein Gebiet im Tal liegt, als daran, ob das Wasser es 2024 erreicht hat. Tallage, benachbartes Hochwasserrisiko, eine mögliche Fehlklassifikation der Modellfläche und ein Markteffekt lassen sich hier nicht voneinander trennen.

Der Turnus 2026 ist im Saarland weitgehend ein gemeindeweiter Pauschalschritt. Im Median erhalten 83,2 Prozent der Zonen einer Gemeinde denselben Euro-Schritt, landesweit kommen nur 22 verschiedene Schritte vor, und 72 Prozent aller Zonen erhalten entweder 0 oder +5 €/m². Neun der 52 Gemeinden haben keine einzige Zone verändert. Eine Aussage darüber, wie die Ausschüsse speziell mit überfluteten Zonen umgegangen sind, lässt dieses Instrument nicht zu.

Der Saarländische Rundfunk hat uns auf Nachfrage bestätigt, dass seine Liste der Schwerpunkte aus der eigenen Berichterstattung von 2024 stammt und auch Schäden durch Starkregen umfasst. Die Copernicus-Fläche kartiert die

Wir haben daraus eine Konsequenz gezogen. Die Vergleichsgruppe enthält keine Zone mehr, die in einer vom Rundfunk genannten Gemeinde liegt. Sie umfasst 1.285 statt zuvor 3.100 Zonen, denn die Auswertung vom 14.08.2026 war weiter gefasst. Die Abgrenzung der betroffenen Zonen bleibt unverändert bei der Copernicus-Fläche, weil eine Liste aus Schadensmeldungen sich nicht einheitlich auf alle Zonen anwenden lässt.

Diese Entscheidung hat einen Preis. Für 120 der 238 betroffenen Zonen gibt es in der eigenen Gemeinde nun keine Vergleichszone mehr. Sie tragen zur bedingten Schätzung nichts mehr bei, weil der Gemeindefeffekt sie vollständig aufnimmt. Der Median-Vergleich nutzt weiterhin jede Zone.

Dieselbe Rechnung auf Zeiträume vor der Flut angewendet ergibt Werte derselben Größenordnung wie das Flutintervall. Kein Intervall ist statistisch auffällig, auch das Flutintervall nicht. Diese Vergleichsrechnungen ordnen die Zonen wegen der Datenlage älterer Stichtage über den Zonen-schlüssel einander zu und nicht über die Geometrie wie die Hauptrechnung. Sie sind deshalb eine ergänzende Plausibilitätsprüfung, kein Beweis.

Die Liste des Rundfunks ist unabhängig von unseren Daten entstanden. Als eigene Abgrenzung gerechnet führt sie zum selben Ergebnis: 1.935 Zonen in 23 Gemeinden, Median +5,0 €/m², gegenüber +5,0 €/m² im übrigen Land.

Die Studie wertet amtliche Bewertungsstichtage aus. Sie untersucht weder Kaufpreise noch einzelne Grundstücke und erlaubt keine kausale Aussage über die Wirkung des Hochwassers. Bislang liegt nur ein Stichtag nach dem Ereignis vor, der 01.01.2026, rund 19 Monate danach.

Hinweis für Redaktionen: Die von Grundradar erstellten Tabellen, Texte und sechs Grafiken sind unter CC BY 4.0 mit Quellenangabe „grundradar.de“ verwendbar. Die amtlichen Eingangsdaten behalten ihre eigenen Nutzungsbedingungen. Flutfläche: Copernicus Emergency Management Service (© 2024 European Union), EMSN205. Bodenrichtwerte: Landesamt für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung Saarland und die Gutachterausschüsse; Nutzung für diese Ausgabe mit bestätigter Erlaubnis vom 14.08.2026.

Über Grundradar

Grundradar führt amtliche Grundstücksdaten mit nachvollziehbaren Quellen und Stichtagen zusammen. Datenstudien erscheinen mit offener Methodik, maschinenlesbaren Kennzahlen und druckfähigen Grafiken.

Vollständige Studie:

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

Pressekontakt: Lukas Brunner · presse@grundradar.de