

Amtliche Bodenrichtwerte im Saarland 2014–2026: die Entwicklung nach dem Pfingsthochwasser

Die amtlichen Bodenrichtwerte zeigen zwischen den Stichtagen 01.01.2024 und 01.01.2026 keinen pauschalen nominalen Abschlag überfluteter Bodenrichtwertzonen. Als überflutet gelten Zonen mit positiver Überlappung zur modellierten EMSN205-Flutfläche. Die Auswertung beschreibt, was die amtlichen Werte tun, und begründet nicht, warum. Sie erlaubt keine kausale Aussage über die Wirkung des Hochwassers.

+5 €/m² mediane zonenweise Änderung, beide Gruppen	1.523 gepaarte Zonen
--	--

Das Wichtigste im Überblick

- 1.523 gepaarte Zonen: 238 überflutet und 1.285 nicht überflutet.
- Der Gruppenmedian der überfluteten Zonen stieg von 85 auf 90 €/m², der Gruppenmedian der Vergleichszonen blieb bei 95 €/m².
- Die Mittelwerte weichen um –1,759 €/m² voneinander ab. Rechnet man die Gemeinden als Gruppen, kann dieser Unterschied Zufall sein (p = 0,104).
- Im ganzen Saarland wurden zum 01.01.2026 nur drei Zonen herabgesetzt. Bei dieser Grundrate wären unter den überfluteten 0,37 zu erwarten, zu wenig für einen Gruppenvergleich.
- Der bedingte Rückstand der überfluteten Zonen beträgt –0,571 €/m² und ist statistisch nicht auffällig (p = 0,147).
- Trockene Zonen im Umkreis von 250 Metern liegen mit –1,505 €/m² weiter zurück als die überfluteten. Der Rückstand hängt damit eher an der Tallage als an der Flut.
- Die Ergebnisse erlauben keine kausale Aussage über die Wirkung des Hochwassers.

Datenbasis

Die Bodenrichtwerte stammen vom Landesamt für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung (LVGL) Saarland und den Gutachterausschüssen. Ein Bodenrichtwert ist ein amtlicher zonaler Lagewert, kein Verkehrswert eines einzelnen Grundstücks.

Das Copernicus-Flutprodukt EMSN205 modelliert die maximale Ausdehnung des Pfingsthochwassers vom 17. und 18. Mai 2024 an der Blies und der Saar.

- Das Tiefdruckgebiet hieß Katinka.
- Die Aktivierung erfolgte am 09.09.2024 auf Anforderung des Bundesamts für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe.
- Der verwendete lokale Layer P01 MaxFloodExtent enthält 3.688 Polygone mit 7.016,4 Hektar.
- Typ „Inland flood“, Methode „Modelling“, EPSG:25832.

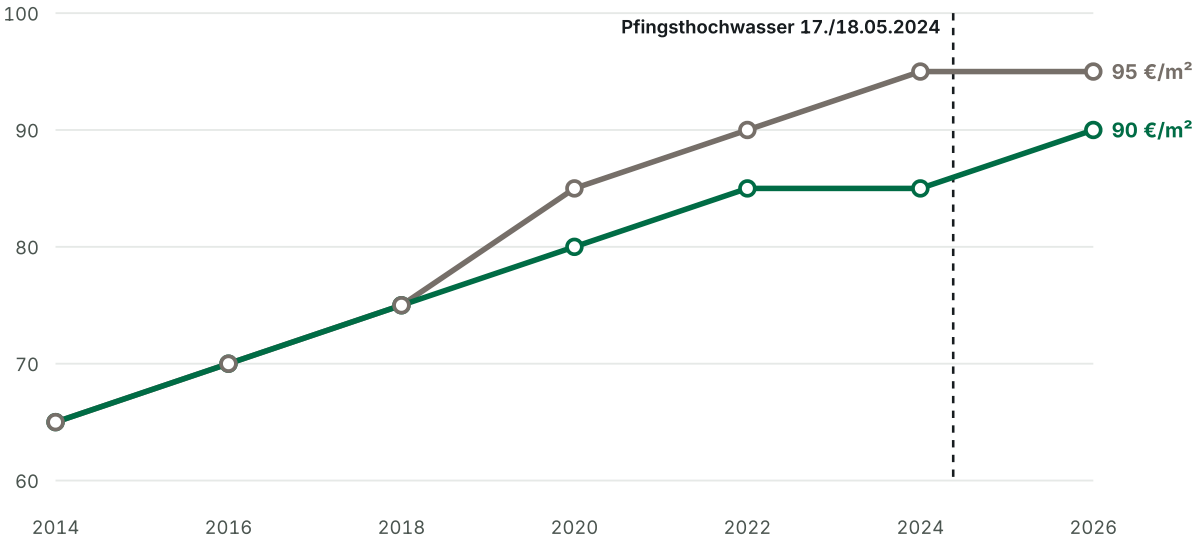
Die Paarung verbindet 2024er und 2026er Zonen mit der größten Flächenüberlappung. Die Flächenübereinstimmung (englisch: Intersection over Union, IoU) bezeichnet den Anteil der gemeinsamen Fläche an der vereinigten Fläche zweier Zonen. Mindestwert ist 0,50, der Median beträgt 0,971.

Quellen: LVGL Saarland und die Gutachterausschüsse, Stichtage 01.01.2014 bis 01.01.2026; Copernicus EMSN205, bereitgestellt vom Copernicus Emergency Management Service (© 2024 European Union). Auswertung: grundradar.de. Grundradar-Tabellen, -Texte und -Grafiken CC BY 4.0; amtliche Eingangsdaten nach ihren eigenen Nutzungsbedingungen.

Fester Langzeitindex 2014–2026

Abbildung 1 · Grundradar-Datenstudie

Beide Gruppen bewegen sich seit 2014 in denselben diskreten Euro-Schritten



Quelle: LVGL Saarland/Gutachterausschüsse; CEMS (© 2024 European Union), EMSN205
Stichtage: 01.01.2014 bis 01.01.2026, zweijährlich
Überflutet: positive Überlappung zur modellierten EMSN205-Flutfläche
Grundradar-Grafik: CC BY 4.0 · Eingangsdaten: eigene Nutzungsbedingungen

Median des Bodenrichtwerts in €/m², Wohnbauland

JAHR	ÜBERFLUTET	NICHT ÜBERFLUTET	N ÜBERFLUTET
2014	65	65	192
2016	70	70	196
2018	75	75	204
2020	80	85	218
2022	85	90	235
2024	85	95	238
2026	90	95	238

Der Verlauf steht in Euro je Quadratmeter, nicht als Index. Die Gruppenmediane enden 2026 bei 90 und 95 €/m² und lagen schon vor dem Hochwasser auseinander.

Prozentuale und absolute Medianänderung

Abbildung 2 · Grundradar-Datenstudie

Die Medianänderung ist in Euro gleich, prozentual aber unterschiedlich

Veränderung 2024–2026



Quelle: LVGL Saarland/Gutachterausschüsse; CEMS (© 2024 European Union), EMSN205
Stichtage: 01.01.2024 und 01.01.2026
Überflutet: positive Überlappung zur modellierten EMSN205 - Flutfläche
Grundradar - Grafik: CC BY 4.0 · Eingangsdaten: eigene Nutzungsbedingungen

Median der zonenweisen Änderung, 01.01.2024 bis 01.01.2026

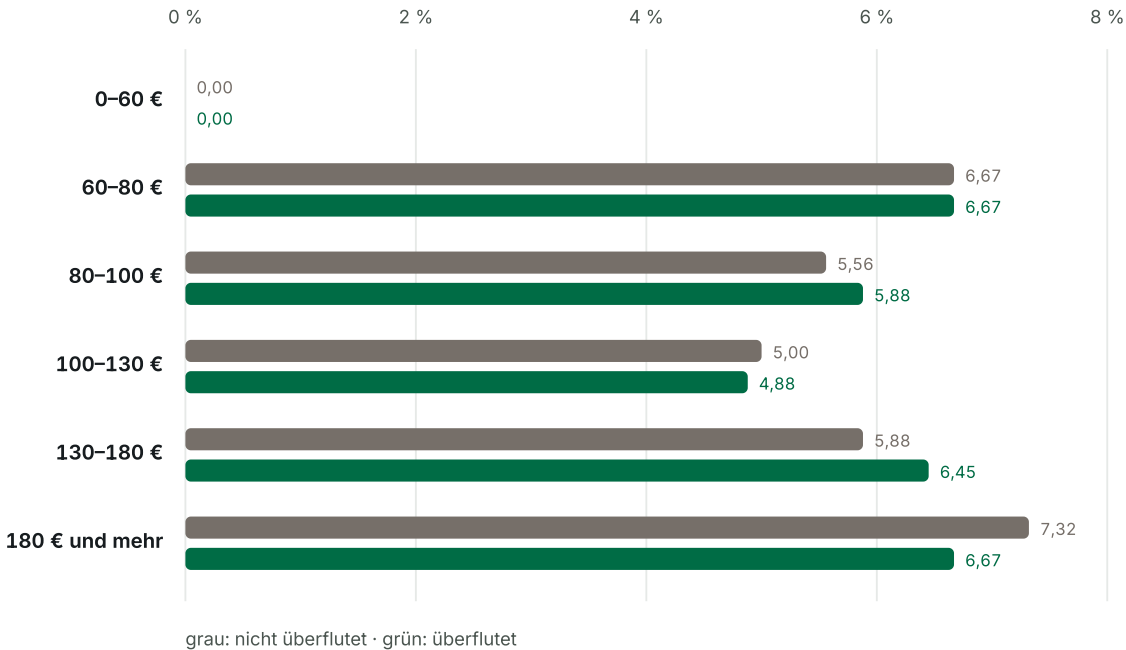
GRUPPE	MEDIAN 2024	PROZENT	EURO
Überflutet	85 €/m ²	+5,56 %	+5 €/m ²
Nicht überflutet	95 €/m ²	+5,26 %	+5 €/m ²

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 entstünde. Werte über 0,05 gelten als unauffällig.

Änderung nach Preisband 2024

Abbildung 3 · Grundradar-Datenstudie

In den meisten Preisbändern beträgt die Medianänderung in beiden Gruppen denselben Euro-Betrag



Quelle: LVGL Saarland/Gutachterausschüsse; CEMS (© 2024 European Union), EMSN205
Stichtage: 01.01.2024 und 01.01.2026
Überflutet: positive Überlappung zur modellierten EMSN205 -Flutfläche
Grundradar - Grafik: CC BY 4.0 · Eingangsdaten: eigene Nutzungsbedingungen

Preisband nach Bodenrichtwert 2024; Medianänderungen

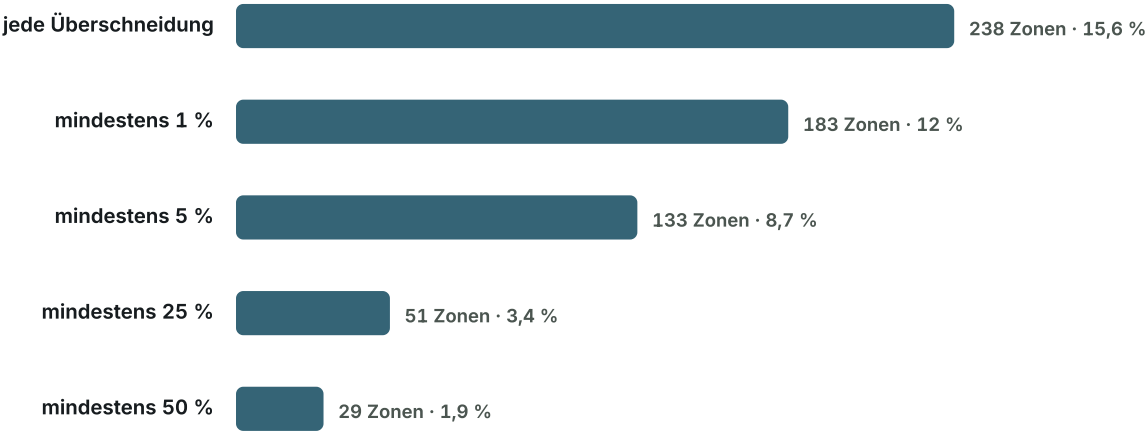
BAND	N ÜBERFLUTET	N NICHT ÜBERFLUTET	PROZENT ÜBERFLUTET	PROZENT NICHT ÜBERFLUTET	DIFFERENZ	EURO ÜBERFLUTET	EURO NICHT ÜBERFLUTET
0-60 €	37	197	0	0	0 Prozentpunkte	0 €	0 €
60-80 €	51	251	6,67	6,67	0 Prozentpunkte	+5 €	+5 €
80-100 €	60	271	5,88	5,56	+0,33 Prozentpunkte	+5 €	+5 €
100-130 €	46	278	4,88	5	-0,12 Prozentpunkte	+5 €	+5 €
130-180 €	27	171	6,45	5,88	+0,57 Prozentpunkte	+10 €	+10 €
180 € und mehr	17	117	6,67	7,32	-0,65 Prozentpunkte	+15 €	+15 €

Kein Preisband zeigt einen Abstand über 0,65 Prozentpunkte, und die Vorzeichen wechseln. Der Medianbetrag in Euro ist in jedem Band identisch.

Expositionsschwellen der Flutfläche

Abbildung 4 · Grundradar-Datenstudie

Bei höherer Flächenüberlappung bleiben deutlich weniger Zonen in der überfluteten Gruppe



Anteil an den 1.523 gepaarten Zonen der Auswertung

Quelle: LVGL Saarland/Gutachterausschüsse; CEMS (© 2024 European Union), EMSN205
Stichtage: Flut 17./18.05.2024; Bodenrichtwerte 01.01.2024 und 01.01.2026
Überflutet: positive Überlappung zur modellierten EMSN205-Flutfläche
Grundradar-Grafik: CC BY 4.0 · Eingangsdaten: eigene Nutzungsbedingungen

Überflutete Gruppe bei strengeren Überlappungsschwellen

SCHWELLE	GEMEINDEN	ZONEN	ANTEIL
jede Überschneidung	38	238	15,6 %
mindestens 1 %	35	183	12 %
mindestens 5 %	30	133	8,7 %
mindestens 25 %	17	51	3,4 %
mindestens 50 %	13	29	1,9 %

Bei mindestens 50 Prozent Überlappung bleiben 29 Zonen, und ihre mediane Änderung beträgt 6,25 Prozent. In einer Gemeinde, die die Flutfläche berührt, sind im Median 10,2 Prozent ihrer Zonen überflutet, im höchsten Fall 25,0 Prozent. Auch die am stärksten betroffene Gemeinde behält damit eigene Vergleichszonen.

Richtung der nominalen Änderungen

Abbildung 5 · Grundradar-Datenstudie

Richtung der nominalen Änderungen



Quelle: LVGL Saarland/Gutachterausschüsse; CEMS (© 2024 European Union), EMSN205

Stichtage: 01.01.2024 und 01.01.2026

Überflutet: positive Überlappung zur modellierten EMSN205-Flutfläche

Grundradar-Grafik: CC BY 4.0 · Eingangsdaten: eigene Nutzungsbedingungen

Richtung der nominalen Änderungen

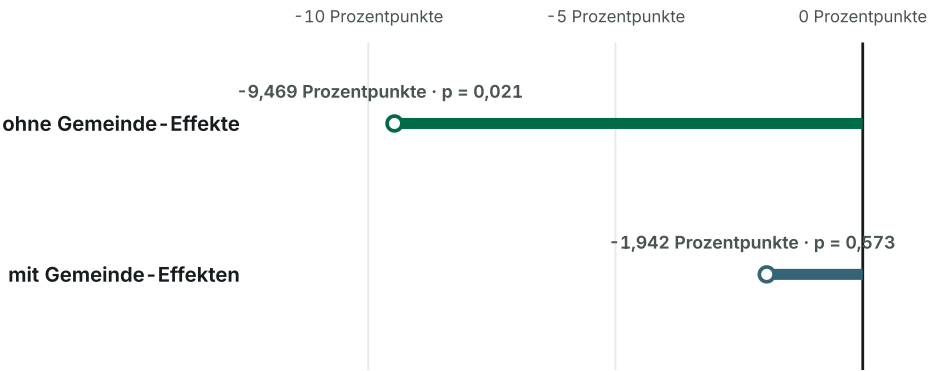
GRUPPE	N	ANGEHOBEN	UNVERÄNDERT	GESENKT
Überflutet	238	63,0 %	37,0 %	0,0 % · n = 0
Nicht überflutet	1.285	68,8 %	31,1 %	0,2 % · n = 2

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.

Ahr-Validierung mit eigenem Datensatz

Abbildung 6 · Grundradar-Datenstudie

Die Ahr-Validierung zeigt, wie stark das Ergebnis vom Vergleich innerhalb von Gemeinden abhängt



Ahr-Validierung: eigener Datensatz mit 254 Zonen, davon 33 überflutet.
Beim Vergleich innerhalb derselben Gemeinde liegt der Schätzwert näher an null.

Quelle: BORIS RLP; CEMS (© 2021 European Union), EMSR517
Stichtage: 01.01.2020 und 01.01.2026
Überflutet: positive Überlappung zur beobachteten EMSR517-Flutfläche; eigener Datensatz
Grundradar-Grafik: CC BY 4.0 · Eingangsdaten: eigene Nutzungsbedingungen

Ahr-Validierung, eigener Datensatz mit 254 Zonen

SPEZIFIKATION	SCHÄTZWERT	P-WERT
Ohne Gemeinde-Effekte	-9,469 Prozentpunkte	0,021
Mit Gemeinde-Effekten	-1,942 Prozentpunkte	0,573

Ahr-Placebos vor der Flut

INTERVALL	SCHÄTZWERT	P-WERT
2014-2016	-0,05 Prozentpunkte	0,76
2016-2018	-0,94 Prozentpunkte	0,6
2018-2020	-1,75 Prozentpunkte	0,028
2014-2020	-2,64 Prozentpunkte	0,3

Die veröffentlichten Gemeindemediane der Ahr-Studie betragen +22,4 beziehungsweise +40,2 Prozent. Ohne Gemeinde-Effekte beträgt der Schätzwert hier -9,469 Prozentpunkte, der bekannte Abstand ungefähr -13 Prozentpunkte. Im eigenen Ahr-Datensatz liegen die überfluteten Zonen in nur 4 von 49 Gemeinden, und genau daran zeigt sich, wie stark der Vergleich innerhalb einer Gemeinde das Ergebnis verschiebt.

Regression und Grenzvergleich

Die Saarland-Regression nutzt 1.523 Zonen und gruppiert die Standardfehler nach 49 Gemeinden. Ein kleiner p-Wert beschreibt die Modellunsicherheit und nicht automatisch eine sachlich große oder ursächliche Wirkung.

Regressionsspezifikationen in der Saarland-Auswertung

ZIELGRÖSSE	GEMEINDE-EFFEKTE	SCHÄTZWERT	STANDARDFEHLER	P-WERT
Logarithmische Änderung	keine	-1,007	0,784	0,199
Logarithmische Änderung	Gemeinde	-0,43	0,184	0,019
Änderung in €/m²	keine	-2,117	1,107	0,056
Änderung in €/m²	Gemeinde	-0,571	0,394	0,147

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.

Regressionsspezifikationen in der Saarland-Auswertung

PAARUNG	N	SCHÄTZWERT	P-WERT
Geometriepaarung	3328	-0,716 €/m²	0,003
Zonenschlüssel	3328	-0,504 €/m²	0,114

Grenzvergleich, eigener Datensatz

Eigener Grenzdatensatz; die Werte gehören nicht zur Saarland-Auswertung mit 1.523 Zonen

KONTROLLRAUM	N	SCHÄTZWERT	P-WERT
Saarland, alle nicht überfluteten Zonen	3100	-0,088 Prozentpunkte	0,89
Saarland, nicht überflutet und mehr als 25 m entfernt	3011	-0,085 Prozentpunkte	0,89
Angrenzende Gebietskörperschaften in Rheinland-Pfalz	1711	-0,595 Prozentpunkte	0,43
Rheinland-Pfalz innerhalb von 25 km	999	+0,175 Prozentpunkte	0,83
Rheinland-Pfalz innerhalb von 10 km	252	+1,609 Prozentpunkte	0,08

Quellen: LVGL Saarland und die Gutachterausschüsse, mit Erlaubnis für diese Ausgabe; BORIS Rheinland-Pfalz nach dessen Nutzungsbedingungen. **Stichtage:** 01.01.2024 und 01.01.2026. **Umfang:** 3.340 Paare, davon 240 überflutete. **Angrenzend:** Trier-Saarburg, Birkenfeld, Kusel, Südwestpfalz, Bernkastel-Wittlich, der Landkreis Kaiserslautern und die kreisfreie Stadt Zweibrücken. **Ergebnis:** Median der zonenweisen Änderungen +5,00 Prozent und +5 €/m². Der engste 10-Kilometer-Vergleich erreicht 1,609 Prozentpunkte bei p-Wert = 0,08.

Die Vergleichsgruppe nach der Starkregen-Offenlegung

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 Ausuferung der Gewässer. Schäden durch Starkregen und Rückstau erfasst sie nicht. Grundstücke, die 2024 Wasser im Keller hatten, ohne dass ein Gewässer über die Ufer trat, wären sonst in der Vergleichsgruppe gelandet.

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 Gemeindeeffekt sie vollständig aufnimmt. Der Median-Vergleich nutzt weiterhin jede Zone.

Dieselbe Schätzgleichung auf drei Intervalle, Paarung über den Zonenschlüssel

INTERVALL	SCHÄTZWERT	P-WERT
2020 bis 2022, vor der Flut	-0,608 €/m²	0,186
2022 bis 2024, vor der Flut	-0,425 €/m²	0,466
2024 bis 2026, Flutintervall	-0,161 €/m²	0,780

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 Zonenschlüssel einander zu und nicht über die Geometrie wie die Hauptrechnung. Sie sind deshalb eine ergänzende Plausibilitätsprüfung, kein Beweis.

Langer Verlauf in Euro je Quadratmeter, Wohnbauland, Abgrenzung B

JAHR	BETROFFEN	VERGLEICH	N BETROFFEN	N VERGLEICH
2014	65,0 €/m²	65,0 €/m²	192	1101
2016	70,0 €/m²	70,0 €/m²	196	1150
2018	75,0 €/m²	75,0 €/m²	204	1155
2020	80,0 €/m²	85,0 €/m²	218	1193
2022	85,0 €/m²	90,0 €/m²	235	1267
2024	85,0 €/m²	95,0 €/m²	238	1285
2026	90,0 €/m²	95,0 €/m²	238	1281

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.

Grenzen der Aussage

Ein Stichtag nach dem Ereignis: 01.01.2026 liegt rund 19 Monate nach dem Hochwasser. Die Ahr-Auswertung hat drei Stichtage nach der Flut.

Modellierte Ausdehnung: Ein Metadatenfeld trägt fälschlich das Datum 18.05.2022. Produkt und Aktivierung beziehen sich auf Mai 2024.

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.

Gemeindeheterogenität: In 31 von 49 Gemeinden ist nur eine der beiden Gruppen vertreten, in 12 Gemeinden blieb jede Zone unverändert. Von Saarbrücken bleiben 9 überflutete Zonen, alle unverändert.

Keine Einzelwerte: Bodenrichtwerte sind weder Kaufpreise noch Verkehrswerte. Entwicklungszustände und individuelle Grundstücksmerkmale werden nicht bewertet.

Methodik

Stichtage

Stichtage 01.01.2014 bis 01.01.2026 im Zweijahresrhythmus. Geometrien liegen im Veröffentlichungsprozess nur für 2024 und 2026 vor. Frühere Werte werden über den Zonenschlüssel verbunden.

Behandlung

Hauptdefinition ist jede positive Überlappung zur Modellfläche. Zur Überprüfung dienen zusätzlich die Schwellen 1, 5, 25 und 50 Prozent Überlappung.

Gemeindeansatz

Ein Vergleich auf Gemeindeebene wäre zu grob: Die Flutfläche berührt Zonen in 38 der 49 Gemeinden der Auswertung, nur 11 Gemeinden wären vollständig unberührt und könnten als Kontrollen dienen. Nach dem Ausschluss umfasst die Auswertung 49 Gemeindegruppen. In 38 davon gibt es mindestens eine überflutete Zone, in 18 beide Gruppen. Deshalb liegt die Hauptanalyse auf Zonenebene.

Schätzung

Zielgrößen sind logarithmische und absolute Änderungen. Gemeinde-Effekte vergleichen Zonen innerhalb derselben Gemeinde, und die Standardfehler werden nach Gemeinde gruppiert.

Reproduzierbarkeit

Tabellen und Downloads basieren auf dem eingefrorenen JSON-Stand. Das Prüfsystem gleicht Panelsummen, Preisbänder, den langen Verlauf und die Regressionen bytegenau ab.

Rechte

Die Grundradar-Ausgabe steht unter CC BY 4.0. Die amtlichen Eingangsdaten behalten ihre eigenen Nutzungsbedingungen.

Zitieren als: grundradar (2026): Amtliche Bodenrichtwerte im Saarland 2014–2026: die Entwicklung nach dem Pfingsthochwasser. Datenstand 14.08.2026. <https://grundradar.de/recherche/saarhochwasser-bodenrichtwerte-2026>