



## Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2022, Hinweise zum Bereich des Ahrtales (Flutkatastrophe)

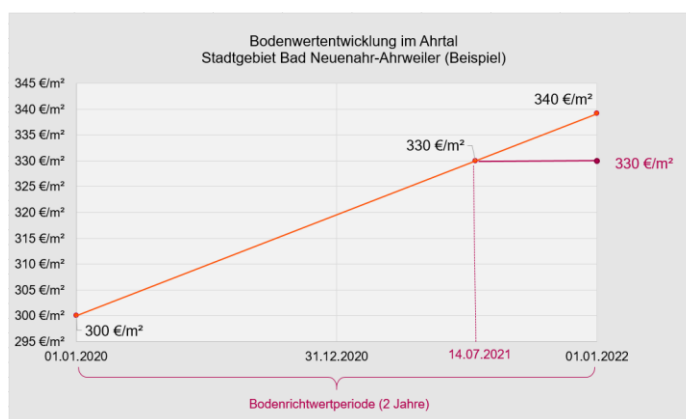
Mayen, 7. April 2022

Der **Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich Osteifel- Hunsrück** hat zum Stichtag 01.01.2022 neue Bodenrichtwerte für seinen Zuständigkeitsbereich abgeleitet und beschlossen. Die neuen Bodenrichtwerte sind **ab dem 01.04.2022** verfügbar und können im Internet unter [www.boris.rlp.de](http://www.boris.rlp.de), [maps.rlp.de](http://maps.rlp.de) oder [www.geoportal.rlp.de](http://www.geoportal.rlp.de) abgerufen werden.

Der **Bodenrichtwert** ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrzahl von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen (Richtwertgrundstück). Abweichungen eines einzelnen Grundstückes von dem Richtwertgrundstück bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Wertes vom Bodenrichtwert.

Auch im Ahrtal, das im Sommer 2021 von einer Hochwasserkatastrophe stark betroffen war, wurden zum Stichtag 01.01.2022 für alle Bereiche die Bodenrichtwerte gegenüber dem 01.01.2020 fortgeschrieben. Der Immobilienmarkt sowohl im oberen als auch im unteren Ahrtal zeigt mindestens bis zum 14./15. Juli 2021 und somit ca. 1,5 Jahre nach dem letzten Stichtag der Bodenrichtwerte noch eine mehr oder weniger starke preisliche Entwicklung nach oben.

Nach dem prägenden Ereignis in der Nacht vom 14. auf den 15. Juli 2021 zeigte sich in den von der Flut betroffenen Bereichen in der **Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler** dann ein eher verhaltener bzw. abwartenden Markt. Bei den nun im vorläufig festgestellten gesetzlichen Überschwemmungsgebiet liegenden Stadtgebieten (Zonen) war seitdem eher eine Stagnation der Preisentwicklung zu verzeichnen. Im Unterschied zu den übrigen Zonen im Stadtgebiet waren die Bodenrichtwerte in diesen Bereichen gegenüber 2020 somit nur gedämpft anzuhoben.



Bodenrichtwertentwicklung / Bodenpreisentwicklung im Stadtgebiet Bad Neuenahr-Ahrweiler (beispielhafte Darstellung)

**Ahraufwärts** zeigte sich in den betroffenen Gemeinden dahingegen, dass ab dem Flutereignis eine bis dahin nachweisbare Bodenwertsteigerung durch die Auswirkungen der Flut komplett wieder aufgezehrt wurde. Zumindest zum Stichtag 01.01.2022 ist die Infrastruktur noch stark eingeschränkt, das Landschaftsbild gezeichnet.



Ortsbild im Bereich der Gemeinde Rech im Herbst 2021

Künftig zu beachtende gesetzliche Rahmenbe-

dingungen für den Wiederaufbau sind (an der ganzen Ahr) oft noch nicht abschließend geklärt. Bis auf ganz wenige Ausnahmen waren dort die Bodenrichtwerte 2022 auch aufgrund der gegenüber dem Stadtgebiet Bad Neuenahr-Ahrweiler wesentlich geringeren absoluten Höhe daher auf dem Niveau von 2020 zu belassen. Ein demgegenüber stehender größerer Markteinbruch war aufgrund des Kaufpreisgeschehens bis dato nicht zu erkennen.

Für alle übrigen von der Flut nicht unmittelbar betroffenen Gemeindebereiche (z.B. Seitentäler) waren die Bodenrichtwerte entsprechend der jeweils ermittelten konjunkturellen Wertsteigerung fortzuschreiben. Dort gab es zumindest bis zum 01.01.2022 keine Erkenntnisse für eine Stagnation der Werte.

Die Entwicklungen im Ahrtal sind nach wie vor als sehr dynamisch zu bezeichnen. Es wird daher ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich die Bodenrichtwerte zum 01.01.2022 sowie deren Abgrenzungen nur auf die bis zu diesem Zeitpunkt vorliegenden Erkenntnisse bzw. den Allgemeinfall beziehen. Für alle vermögensrechtlichen Dispositionen nach dem 01.01.2022 ist der Bodenrichtwert auf seine weiterhin bestehende Gültigkeit sowohl in der Höhe als auch grundsätzlich zu überprüfen. Konkrete Einschränkungen in baulicher Sicht z.B. aufgrund von neuen wasserrechtlichen Vorschriften (festgesetzte Überschwemmungsgebiete, Wiederaufbauverbote etc.) können zu einem vom Bodenrichtwert abweichenden Wert führen. Diese Abweichungen können immer nur im Einzelfall geprüft und in ihrer Wertauswirkung berücksichtigt werden (bei Bedarf z.B. durch einen gebührenpflichtigen Antrag auf Wertermittlung).

Der Gutachterausschuss wird den Markt weiter beobachten. Insbesondere bei flächenhaft auftretenden signifikanten Änderungen wird er eine Aktualisierung seiner Informationen vornehmen und bei Bedarf auch geänderte Bodenrichtwerte und/oder Hinweise zu deren Abgrenzungen veröffentlichen.

Bei Fragen im Zusammenhang mit der anstehenden Grundsteuerreform bitten wir Sie, sich an das für Sie zuständige Finanzamt zu wenden. Näher Informationen erhalten Sie dort.

Unsere Kontaktdaten: Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich Osteifel-Hunsrück  
-Geschäftsstelle-  
Am Wasserturm 5a, 56727 Mayen  
Tel: 02651/9582-333 email: [ga.oeh@vermkv.rlp.de](mailto:ga.oeh@vermkv.rlp.de)