

PB3C News (6. KW)

XXVI. Jahrgang, Erscheinungstag: 02.02.2026

KOMMENTAR

Die Versicherung ist ein Gradmesser für Klimaresilienz



Isabella Chacón-Troidl

BNP Paribas REIM

Früher musste ein Immobilieninvestment in erster Linie bankable sein, heute sollte es ebenso selbstverständlich insurable sein. Denn die Versicherbarkeit zeigt, wie ernst wir es mit Risikomanagement und Nachhaltigkeit meinen. Angesichts steigender physischer Risiken für Immobilien durch die Auswirkungen des Klimawandels wie Hochwasser, Starkregen, Stürme, Waldbrände, Hagelschlag, Hitze und Dürreperioden muss es für Immobilieninvestoren ein Warnsignal sein, wenn sich keine Versicherung gegen Elementarschäden findet oder nur zu sehr ungünstigen Konditionen. Allein 2023 verursachten Naturereignisse in Deutschland Schäden von 4,9 Mrd. Euro. Die Immobilienwirtschaft ist in der Verantwortung und hat die Chance, durch geeignete Maßnahmen Risiken zu reduzieren und öffentliche Räume weiterhin mitzugestalten.

Die Bekämpfung der Ursachen des Klimawandels ist die eine Seite der Medaille, für die die Immobilienwirtschaft Verantwortung trägt. Die zweite Seite ist die Resilienz der eigenen Assets gegenüber den Auswirkungen des Klimawandels, die sich nicht mehr vermeiden lassen. Die Frage, ob sich gegenüber diesen Risiken ein adäquater Versicherungsschutz

finden lässt, ist ein Gradmesser für wirtschaftliche Zukunftsfähigkeit. Keine Versicherbarkeit bedeutet langfristig keine Finanzierbarkeit und damit die Gefahr eines vollständigen Wertverlusts statt nur sinkender Renditen. Nicht versicherbare Assets drohen zu stranden.

Die wachsende Bedeutung der Versicherbarkeit zeigt sich auch im globalen Maßstab. Nach Berechnungen des Swiss Re Institute beliefen sich die weltweiten wirtschaftlichen Verluste durch Naturkatastrophen im Jahr 2024 auf rund 318 Mrd. US-Dollar. Davon waren lediglich etwa 43% versichert, was einer Versicherungslücke („Protection Gap“) von rund 57% (181 Mrd. US-Dollar) entspricht. Rückversicherer warnen, dass diese strukturelle Unterversicherung mit zunehmenden Extremwetterereignissen weiter wächst. Für Immobilieninvestoren bedeutet das: Selbst wirtschaftlich bedeutende Vermögenswerte sind immer häufiger nur unzureichend gegen Klimarisiken abgesichert – mit direkten Folgen für Risikoallokation, Bewertungen und langfristige Investitionsentscheidungen.

Versicherbarkeit entscheidet über Fungibilität

Was Klimarisiken für die Assets betrifft, so sind zwei Ebenen zu beachten. Erstens der Standort. Zweitens das Objekt mit seiner Mikrolage. Ein drastisches Beispiel für die Standortebene war die Katastrophe durch den Hurrikan Katrina in New Orleans, die sich im Sommer 2025 zum zwanzigsten Mal gejëhrt hat. Damals trafen der Hurrikan und eine für urbane Ansiedlungen grundsätzlich nachteilige Geografie auf unzureichende Hochwasserpräventionsmaßnahmen und schlechtes Krisenmanagement. Zuletzt haben sich durch Extremwetter hervorgerufene Katastrophen gehäuft, etwa das Hochwasser in der Region Valencia im Jahr 2024. Auch aus den Bränden auf der Iberischen Halbinsel oder in Südkalifornien im Jahr 2025 werden Versicherungen Konsequenzen für die Versicherbarkeit von Gebäuden in brandgefährdeten Gebieten ziehen.

Für Versicherungen und damit auch für Investoren wird es immer wichtiger, wie resilient ein Land, eine Region oder eine Stadt gegenüber Klimarisiken ist, welche Präventionsmaßnahmen es vor Ort gibt und welche Ressourcen für den Notfall zur Verfügung stehen. Viele Städte und Regionen haben inzwischen Strategien implementiert, um diese Risiken zu reduzieren, etwa Anlagen zum Hochwasserschutz, Brandschneisen, redundante Strom- und Kommunikationsnetze sowie erprobte Notfallpläne. In Gebieten, in denen diese Konzepte jedoch nicht überzeugen, dürfte es immer schwieriger und teurer werden, Gebäude zu versichern. In diesem Moment wird Versicherbarkeit zum harten wirtschaftlichen Faktor und zum Gradmesser dafür, ob Vermögen stabil bleibt oder schleichend an Wert verliert.

Im Gegensteuern liegt die Chance

Die zweite Ebene betrifft die Mikrolage vor Ort sowie das Objekt selbst. Auch in einer gegenüber Klimarisiken resilient aufgestellten Stadt oder Region kann es Mikrolagen mit

besonderer Risikoexposition geben, zum Beispiel direkt an einem brandgefährdeten Waldrand oder an einem Flussufer. Hier wägen Versicherungen von Fall zu Fall ab und verweigern mancherorts den Versicherungsschutz oder verteuern ihn erheblich. 27% der bebauten Fläche in Deutschland gelten als hochwassergefährdet, Tendenz steigend. In Teilen von Frankfurt und Offenbach am Main wird schon heute keine Hochwasserdeckung mehr angeboten. Betroffen sind etwa 20% der Flächen entlang des Mains. Insofern wären risikoaverse Investoren nahezu gezwungen, auf städtische Mikrolagen auszuweichen, die nicht hochwassergefährdet und damit weiterhin versicherbar sind.

Auf Objektebene lässt sich in vielen Fällen gegensteuern, was in ganz eigenen Investmentansätzen im Sinne eines „manage to resilient“ münden kann. Objekte oder ganze Quartiere in potenziell gefährdeten Lagen können durch gezielte Asset-Management-Maßnahmen klima- und zukunftsfest und damit versicherbar gestaltet werden. Ein Gebäude in einer potenziell hochwasser- oder starkregengefährdeten Lage kann durch bauliche Maßnahmen so vorbereitet werden, dass mögliche Schäden gegenüber dem Status quo geringer ausfallen oder gar vermieden werden können. Durch die Wahl geeigneter Baustoffe sowie kluge architektonische Entwürfe mit Verschattung, hoher Sonnenstrahlenabsorption und guter Durchlüftung lässt sich zudem Hitzestau vermeiden und der Energieverbrauch für Kühlung reduzieren. Auch in immer heißeren Sommern müssen Immobilien ein angenehmes Wohnen und Arbeiten ermöglichen.

Es gibt Klimarisiken, die sich nicht vollständig vermeiden lassen, deren mögliche Folgen sich aber evaluieren und durch geeignete Maßnahmen verringern lassen. Dann findet sich in der Regel auch ein Versicherer. Ist das nicht der Fall, ist es ein Alarmzeichen. Auch stark steigende Prämien sind ein Frühwarnsignal. Sie zeigen an, dass Risiken bereits wirken und Anpassungen überfällig sind. Wenn diese Signale ignoriert werden oder die Reaktion zu spät erfolgt, droht auch ohne ein Schadenereignis der wirtschaftliche Verlust. Das ist der Fall, wenn es für ein Asset aufgrund der Klimarisiken keine Mieter und mangels Versicherbarkeit keinen Markt und keine Finanzierer mehr gibt.

Dieser Artikel erschien am 21.01.2026 online auf [IPE D.A.C.H.](#)

Haben Sie Anmerkungen oder Fragen? Dann schreiben Sie an die Leiter unserer Redaktion [Jan Döhler](#) und [Kai Gutacker](#).

Highheels und Hochhäuser, Volume 4: Deutschlands Brücken altern schneller als ihr Image



**Heike Schmitz, Drees & Sommer
Sonja Rösch, PB3C**

Zahlreiche Brücken in Deutschland sind alt, aber funktionieren noch im Alltag. Genau darin liegt die Gefahr. Denn die Belastung hat sich längst verschoben. Lastwagen sind heute deutlich schwerer, die Zahl der Überfahrten ist stark gestiegen. Der Verschleiß wächst, auch wenn er für Nutzer kaum sichtbar ist.

Heike Schmitz weiß: Schäden entstehen nicht plötzlich. Sie werden früh erkannt, in Prüfungen dokumentiert, lange bevor es zu Sperrungen kommt. Doch mit der Feststellung allein ist nichts gewonnen. Danach beginnt der Teil, der in Deutschland am meisten Zeit kostet: Entscheidungen, Genehmigungen, Beauftragungen. Während diese Prozesse laufen, arbeitet der Verschleiß weiter.

Was reparierbar wäre, wird dadurch zu einem Sanierungsfall und damit teurer, aufwendiger und schwerer planbar. Die Carolabrücke in Dresden hat vielen vor Augen geführt, was passiert, wenn Vertrauen in Routine zur Gewohnheit wird.

[Hören Sie rein!](#)

PB3C Real Talk #146: Wie 500 Milliarden Euro die Infrastrukturbranche verändern können.



Michael Henn, Commerz Real
Andreas Ochsenkühn, KGAL
Jan Döhler, PB3C

Die Bundesregierung hat ein gewaltiges Infrastrukturpaket von 500 Milliarden Euro ins Schaufenster gestellt. Das schuldenfinanzierte „Sondervermögen“ hat es sogar zum „Unwort des Jahres“ gebracht. Braucht es jetzt überhaupt noch private Infrastrukturinvestitionen? Ja, sagen Michael Henn und Andreas Ochsenkühn im Podcast, denn durch privates Fremd- und Eigenkapital ließe sich diese Summe um den Faktor vier oder fünf hebeln.

[Hören Sie hier diese Folge.](#)

LINKEDIN

Logistik ist ein Chancenmarkt, wenn man die Megatrends berücksichtigt



Nicholas Brinckmann
BF.infracapital

Gestern hatte ich die Gelegenheit, an der Handelsblatt Euroforum Tagung Logistikimmobilie in Köln teilzunehmen – für mich und Richard Apfelbacher das erste Branchenevent als Managing Partner der neu gegründeten BF.infracapital.

Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

Der Markt für Logistikimmobilien ist vielschichtig, aber spürbar in Bewegung



Julian Kux MRICS
SEGRO Germany

Entscheidungen werden nach wie vor eher zögerlich und nur auf Basis sehr gründlicher Analysen getroffen. Dennoch sehe ich wieder deutlich den Expansionswillen unserer Kunden. Logistik funktioniert dort, wo eine bestehende Infrastruktur auf langfristig geplante und hochwertige Immobilienkonzepte trifft.

Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

Krise, Zinswende, Konsumflaute – und trotzdem stabil?



Habona Invest

Seit 2018 zeigt der Habona Report, welche Handelsimmobilien auch in volatilen Zeiten zukunftsfähig sind. Die faktenbasierte Analyse kommt seit nunmehr acht Jahren zum gleichen Ergebnis: Nahversorgungsimmobiliien sind eine stabile, krisenresiliente Assetklasse und fester Bestandteil der Daseinsvorsorge.

Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

Umnutzung von Büros: Ohne Förderung bleibt es oft Wunschdenken.



Tholl Gruppe

Im Gespräch mit der FUNKE Mediengruppe berichtet unser geschäftsführender Gesellschafter Christoph Tholl über seine Erfahrungen in der Umnutzung von Büroimmobilien. Die gute Nachricht: An der Idee scheitert es selten.

Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

Starke Partnerschaften sind ein wesentlicher Teil unserer Arbeit und oft der Schlüssel zu nachhaltigem Wachstum



SEGRO Germany

In vielen unserer Parks entwickeln sich Unternehmen mit uns weiter: UNITAX-Pharmalogistik hat seine Fläche im Logistics Park Berlin Schönefeld fast verdoppelt. Für uns ein Zeichen für stetiges Wachstum und Vertrauen.

Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

Warum KI Gutachten auf unsichere Grundlagen stellt



RICS in Deutschland

Der Einsatz von Künstlicher Intelligenz (KI) nimmt auch unter Sachverständigen zu, etwa bei Gutachten und Stellungnahmen in Gerichtsverfahren. Gerade dort gilt: Entscheidungen müssen auf einem fachlich einwandfrei begründeten Urteil beruhen.

Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

Net Zero zwischen Anspruch und Realität



IC Immobilien Gruppe

Kommt der Weg zur Klimaneutralität in der Immobilienwirtschaft ins Stocken? Dieser Frage geht der aktuelle Beitrag „Is the race to net zero in real estate stalling?“ von IPE Real Assets nach – mit differenzierten Stimmen aus dem Markt.

Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

Realitäts-Check Fachmarktzentrum: Was ist heute noch machbar und wo entstehen neue Chancen?



Redevco DACH

Ein moderat verändertes Zinsumfeld, neue Marktmechanismen sowie geopolitische Verschiebungen stellen die Immobilienbranche vor Herausforderungen. Gleichzeitig verlagert sich Kapital zunehmend in Richtung eines stabilen Europas.

Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

PB3C News:

Verantwortlich: Holger Friedrichs. Die Richtigkeit der Darstellung von Fakten in Presseartikeln wird nicht geprüft. Namentlich gekennzeichnete Beiträge geben die Meinung des jeweiligen Autors und nicht die Meinung der Herausgeber wieder.

Copyright der PB3C News der Woche: PB3C GmbH, Tauentzienstraße 16, 10789 Berlin. Kopien oder Weitergabe als E-Mail ohne vertragliche Vereinbarung mit der PB3C GmbH verstoßen gegen das Urheberrecht.

Über die PB3C GmbH: Die PB3C GmbH ist seit dem Jahr 2000 das führende Beratungsunternehmen in Deutschland für die Positionierung und Kommunikation von Immobilien- und Fondsunternehmen. Sie berät nationale und internationale Kunden in den Bereichen strategische Presse- und Öffentlichkeitsarbeit, Kapitalmarktkommunikation und Positionierung. Zu den weiteren Tätigkeitsfeldern zählen die Erstellung von Leistungsbilanzen und Geschäftsberichten, Studien und Researchdokumenten sowie die Konzeption und Texterstellung von Kundenzeitungen, Newslettern, Internetauftritten und Broschüren, des Weiteren die politische Beratung und Unterstützung im Investor-Relations-Bereich. Ausführliche Informationen über das Leistungsspektrum und Referenzen von Kunden der PB3C GmbH finden Sie unter www.pb3c.com oder können Sie unter info@pb3c.com anfordern.