

Research

Germany | September 2026

jll.com

Stadt. Immobilie. Klima.

Was braucht eine erfolgreiche Klimaanpassung?

Kooperation
zwischen Städten und
Immobilienwirtschaft
auf dem Prüfstand

Executive Summary

Klimaanpassung scheitert heute nicht am fehlenden Problembewusstsein. Sie scheitert vor allem daran, dass Kommunen und Immobilienwirtschaft bislang nur unzureichend zusammenarbeiten.

Die vorliegende Studie untersucht erstmals systematisch, wie kommunale Klimamanager und institutionelle Immobilieninvestoren die Zusammenarbeit bei der Klimaanpassung bewerten. Grundlage sind 20 Antworten aus deutschen Großstädten und von 87 institutionellen Investoren.

Die Ergebnisse zeichnen ein klares Bild:

Beide Seiten

- **erkennen die wachsenden Risiken durch Hitze, Starkregen und andere Extremwetterereignisse an.**
- **messen der Klimaanpassung eine hohe Bedeutung bei.**
- **sehen eine engere Zusammenarbeit grundsätzlich als notwendig an.**

Bereits hier zeigt sich jedoch eine erste Wahrnehmungslücke: Investoren unterschätzen Hitze als Risiko für ihr Portfolio deutlich – nur 43 % nennen Hitze/Dürre als relevantes Extremwetterereignis für ihre Immobilien, während Klimamanager Hitze zu 100 % als zentrale Bedrohung ihrer Städte einstufen. Bezogen auf alle befragten Investoren erkennt nur rund ein Zehntel Hitze überhaupt als wichtigstes Einzelrisiko.

Die Ursachen liegen weniger im fehlenden Willen sondern vielmehr in unterschiedlichen Rollenverständnissen, abweichenden Erwartungen und dem Fehlen dauerhafter Kooperationsstrukturen. Besonders auffällig ist dabei, dass Investoren und Städte dieselbe Realität teilweise sehr unterschiedlich bewerten.

Während Investoren die Zusammenarbeit mit Kommunen überwiegend positiv einschätzen, beurteilen Klimamanager diese merklich kritischer. Gleichzeitig sehen Investoren regulatorische Hürden und langwierige Genehmigungsverfahren als größte Hemmnisse, während Kommunen vor allem fehlende finanzielle und personelle Ressourcen benennen. Kommunen haben zudem ein Governance- und Budgetproblem: 65 % der Klimamanager wissen nicht, welcher Anteil des städtischen Haushalts für Klimaanpassung eingesetzt wird.

Dabei ist der Wille zur Zusammenarbeit durchaus vorhanden: Fast alle befragten Klimamanager sprechen sich für eine engere Kooperation mit der Immobilienwirtschaft aus. Dennoch berichten mehr als die Hälfte der Städte, dass diese Zusammenarbeit in der Praxis kaum oder gar nicht stattfindet. Kooperation ist gewollt – aber strukturell nicht organisiert. Dieser Befund wird durch die größte Wahrnehmungslücke der gesamten Studie unterstrichen: Klimamanager bewerten die Qualität der Zusammenarbeit auf einer Skala von 1 bis 5 mit Ø 2,65, Investoren mit Ø 3,55 – eine Differenz von 0,90 Skalenpunkten. Beide reden über dieselbe Zusammenarbeit und meinen offensichtlich etwas sehr Unterschiedliches.

Die Untersuchung zeigt zugleich, dass Klimaanpassung in der Immobilienwirtschaft vielerorts bereits gelebte Praxis ist, auch weil sich die Risiken bereits jetzt oder in Zukunft in Wertverlusten niederschlagen werden. Für Investoren ist Klimaanpassung deshalb strategisch relevant: 59 % messen Extremwetterereignissen eine hohe bis sehr hohe Bedeutung für die Investitionsstrategie bei. Noch bedeutsamer ist dabei: 50 % der Investoren geben an, dass kommunale Klimaanpassungsmaßnahmen einen hohen bis sehr hohen Einfluss auf ihre eigene Investitionsstrategie haben. Koordinierte kommunale Klimapolitik mobilisiert also direkt private Investitionen – ein Mechanismus, den strukturierte Kooperationsmodelle gezielt nutzen können.

Gleichwohl klafft eine Lücke zwischen theoretischer Strategie und der Praxis. Zahlreiche Investoren setzen zwar

Maßnahmen wie außenliegenden Sonnenschutz, Dach- und Fassadenbegrünungen, Regenwassermanagement oder klimaresiliente Gebäudetechnik bereits in wesentlichen Teilen ihrer Portfolios um, jedoch noch selten systematisch mit kommunalen Strategien verzahnt. Nur 7 % der Investoren setzen Anpassungsmaßnahmen bereits portfolioweit um, weitere 49 % in wesentlichen Teilen des Portfolios – demgegenüber steht aber immer noch fast die Hälfte (44 %), die sich bislang auf einzelne Pilotprojekte oder auf weniger als ein Viertel ihres Portfolios beschränkt.

Klimaanpassung ist damit vielerorts zwar kein Pilotprojekt mehr. Das Ziel, sie zum Bestandteil eines professionellen und werterhaltenden Asset Managements zu machen, ist noch nicht erreicht.

Im internationalen Kontext zeigt sich dieselbe Lücke: Das McKinsey Global Institute beziffert die jährliche globale Resilienzlücke auf rund 350 Mrd. USD – bei einem durchschnittlichen Nutzen-Kosten-Verhältnis von 7:1¹. **Die Herausforderung ist damit weniger die wirtschaftliche Sinnhaftigkeit einzelner Maßnahmen, sondern die Fähigkeit, Investitionen zu organisieren, zu koordinieren und zu finanzieren.**

¹ McKinsey Global Institute: Advancing adaptation, Dezember 2025

Die zentrale Erkenntnis der Studie lautet deshalb:

Das eigentliche Defizit liegt nicht im Engagement der Akteure, sondern im Fehlen institutionalisierter Kooperationsstrukturen, die kommunale Planung und private Investitionen systematisch miteinander verbinden.

Klimaanpassung entwickelt sich damit zunehmend von einer technischen oder planerischen Herausforderung zu einer Governance-Aufgabe.

Erfolgreich werden künftig jene Städte sein, denen es gelingt, öffentliche und private Akteure dauerhaft zusammenzuführen, Investitionen zu koordinieren und gemeinsame Strategien auf Quartiersebene umzusetzen. Städte und Investoren brauchen daher verbindliche, skalierbare Kooperationsmodelle – wie sie im Report als Klima Improvement Districts (KIDs) vorgeschlagen werden.

Die Studie versteht sich deshalb nicht nur als Bestandsaufnahme, sondern als Impuls für neue Formen der Zusammenarbeit zwischen Kommunen und Immobilienwirtschaft.

Sie zeigt, dass klimaresiliente Städte nicht allein durch bessere Technik entstehen, sondern vor allem durch bessere Kooperation.

Dies gilt umso mehr, weil sich ein erheblicher Teil des urbanen Raums im Eigentum privater Unternehmen und institutioneller Investoren befindet. Bürogebäude, Einzelhandelsimmobilien, Logistikzentren, Wohnquartiere oder Pflegeeinrichtungen beeinflussen maßgeblich, wie widerstandsfähig Städte gegenüber den Folgen des Klimawandels sind. Ohne die Immobilienwirtschaft kann Klimaanpassung deshalb nicht gelingen.

Inhalt

01

Klimaanpassung wird zur Gemeinschaftsaufgabe von Städten und Immobilienwirtschaft

- 01.1 Mehr als eine ökologische Herausforderung
- 01.2 Ohne Immobilien keine klimaresilienten Städte
- 01.3 Die bisher unbeantwortete Frage
- 01.4 Die Leitthese dieser Studie

02

Wie Städte und Immobilienwirtschaft Klimaanpassung bewerten

- 02.1 Methodik der Untersuchung
- 02.2 Warum zwei Perspektiven entscheidend sind
- 02.3 Ein neuer Blick auf Kooperation

03

Sechs Erkenntnisse, die erklären, warum Klimaanpassung heute stockt

- 03.1 Beide Seiten erkennen den Handlungsdruck
 - Hitze wird von den Investoren allerdings unterschätzt
- 03.2 Städte bewerten ihre eigene Vorbereitung wesentlich kritischer
- 03.3 Die Rolle der Immobilienwirtschaft wird unterschiedlich bewertet
- 03.4 Kooperation bedeutet für Städte und Investoren nicht dasselbe
- 03.5 Bürokratie, kommunale Budgets sowie fehlende Fördermittel als Hauptblockierer
- 03.6 Maßnahmen werden umgesetzt
 - aber noch zu selten gemeinsam gedacht

Exkurs: Metropolen im Fokus

04

Warum Kooperation so schwierig ist

- 04.1 Klimaanpassung ist eine Governance-Aufgabe
- 04.2 Drei Blickwinkel

05

Der regulatorische Rahmen

- 05.1 Vom freiwilligen Engagement zur strategischen Aufgabe
- 05.2 Europäischer Rahmen: EU-Taxonomie und CSRD
- 05.3 Was bedeutet das für Kommunen?
- 05.4 Auswirkungen auf die Immobilienwirtschaft
- 05.5 Warum Regulierung allein nicht ausreicht

06

Warum Nichtstun teurer wird als Handeln

- 06.1 Hitze verändert die Wirtschaft
- 06.2 Der Investitionsbedarf ist konkret und dringend
- 06.3 Warum Immobilien stärker betroffen sind als viele glauben
- 06.4 Die eigentlichen Kosten bleiben häufig unsichtbar
- 06.5 Klimaanpassung als Wettbewerbsfaktor

07

Von der Erkenntnis zur Umsetzung

- 07.1 Klimaanpassung braucht neue Formen der Zusammenarbeit
- 07.2 KIDs – Klima Improvement Districts:
 - Ein möglicher Weg zu dauerhafter Kooperation
- 07.3 Was jetzt zu tun ist

01

Klimaanpassung
wird zur Gemeinschafts-
aufgabe von Städten und
Immobilienwirtschaft

01.1

Mehr als eine ökologische Herausforderung

Der Klimawandel verändert die Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung grundlegend. Hitzewellen treten häufiger auf, Starkregenereignisse nehmen zu und langanhaltende Trockenperioden belasten zunehmend die technische Infrastruktur, die Gesundheit der Bevölkerung und die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit ganzer Regionen. Klimaanpassung ist deshalb längst kein reines Umwelt- oder Planungsthema mehr. Sie entwickelt sich zu einer zentralen Voraussetzung für die Zukunftsfähigkeit von Städten.

Die Dringlichkeit dieser Aufgabe ist in Zahlen messbar. Allein in Deutschland starben zwischen 2018 und 2020 mehr als 19.000 Menschen an den Folgen von Hitze. Im Jahr 2026 wurden von Kalenderwoche 15 bis 33 diese auf knapp 16.000 geschätzt.² Bis zum Ende des Jahrhunderts könnten hitzebezogene Todesfälle in Europa um bis zu 49,9 % zunehmen. Menschen in Mitteleuropa verbringen rund 90 % ihres Lebens in Innenräumen – die Qualität gebauter Umwelt entscheidet damit unmittelbar über die gesundheitliche Resilienz der Bevölkerung.³

² Robert Koch Institut:
Wochenbericht zur hitzebedingten Mortalität, August 2026

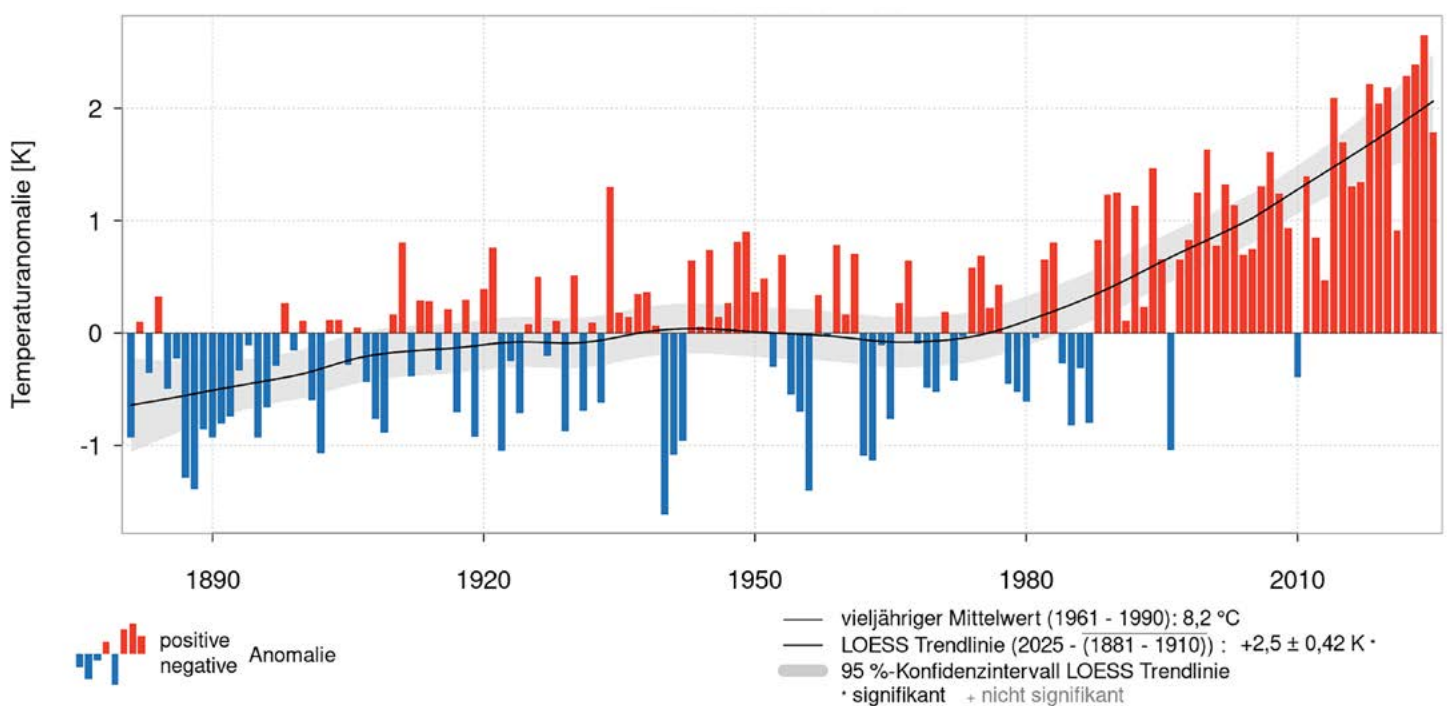
³ GEFMA: Klimaanpassung als Aufgabe des Facility Management, Juli 2026

Temperaturentwicklung in Deutschland

Temperaturanomalie

Deutschland Jahr 1881—2025

Referenzzeitraum 1961—1990



Quelle: Deutscher Wetterdienst, Klimatologische Einordnung des Jahres 2021, Januar 2022

01.2

Ohne Immobilien keine klima- resilienten Städte

**Die Immobilienwirtschaft ist
der treibende Gestalter unserer Städte.**

Bürogebäude, Einkaufszentren, Wohnquartiere, Logistikimmobilien oder Pflegeeinrichtungen prägen das Mikroklima von Städten ebenso wie Straßen, Parks oder öffentliche Plätze. Sie beeinflussen, wie stark sich Quartiere aufheizen, wie Regenwasser zurückgehalten werden kann und wie widerstandsfähig Gebäude gegenüber den Folgen extremer Wetterereignisse sind. Gleichzeitig befinden sich mit ca. 75 % der Großteil aller Gewerbeimmobilien in den deutschen Großstädten im Eigentum institutioneller Investoren und anderer privater Eigentümer. Deren Investitionsentscheidungen wirken sich damit unmittelbar auf die Klimaresilienz ganzer Stadtquartiere aus. Trotz dieser zentralen Rolle bleibt die institutionelle Immobilienwirtschaft in der Diskussion über urbane Klimaanpassung weitgehend unterbelichtet: Im Mittelpunkt stehen typischerweise öffentliche Akteure und kommunale Infrastrukturen. Private Grundstücke, Gebäude und Freiflächen werden in Anpassungsstrategien selten systematisch adressiert.

Damit wird klar: Klimaanpassung ist keine ausschließliche Aufgabe der öffentlichen Hand. Sie ist eine gemeinsame Verantwortung von Kommunen und Immobilienwirtschaft. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass rund 80 % der aktuell bestehenden Gebäude auch im Jahr 2050 noch genutzt oder erhalten sein werden.

01.3

Die bisher unbeantwortete Frage

Obwohl Städte und Immobilienwirtschaft denselben klimatischen Risiken ausgesetzt sind, ist bislang kaum untersucht worden, wie beide Seiten tatsächlich zusammenarbeiten. In der öffentlichen Diskussion dominieren häufig technische Maßnahmen wie Dachbegrünungen, Entsiegelung oder Schwammstadt-Konzepte. Wesentlich weniger Aufmerksamkeit erhält hingegen die Frage, wie die unterschiedlichen Akteure gemeinsam Entscheidungen treffen, Investitionen koordinieren und Maßnahmen im Bestand umsetzen können.

Sie untersucht nicht in primär, welche Anpassungsmaßnahmen sinnvoll sind. Vielmehr analysiert sie, wie Städte und institutionelle Investoren ihre Zusammenarbeit bewerten, wo Wahrnehmungsunterschiede bestehen und welche strukturellen Hindernisse einer erfolgreichen Kooperation entgegenstehen.

01.4

Die Leitthese dieser Studie

Klimaanpassung scheitert heute weniger an fehlendem Wissen oder mangelnder Bereitschaft als an fehlenden Kooperationsstrukturen zwischen Kommunen und Immobilienwirtschaft.

Temperaturen oder Starkregenereignisse richten sich nicht nach Grundstücksgrenzen und Eigentumsverhältnissen.

02

Wie Städte und
Immobilienwirtschaft
Klimaanpassung
bewerten

02.1

Klimaanpassung braucht einen Dialog – diese Studie liefert eine gemeinsame Standortbestimmung.

Methodik der Untersuchung

Die Ergebnisse basieren auf einer standardisierten Online-Befragung zweier Zielgruppen:

- **87 institutionelle Immobilieninvestoren**

- **20 kommunale Klimamanager**

bzw. Verantwortliche für Klimaanpassung deutscher Städte. Dies sind: Berlin, Bremen, Dresden (2), Düsseldorf, Frankfurt/M, Hamburg, Kassel, Kiel (2), Köln (2), Leipzig, Lübeck, Ludwigshafen, Magdeburg, Mannheim, München, Nürnberg und Stuttgart.

20 Antworten aus dem städtischen Klimaanpassungsumfeld erscheinen auf den ersten Blick nicht viel. Es wurden jedoch im Vorfeld auch nur die 40 größten deutschen Städte ausgewählt und angesprochen⁴. Vor dem Hintergrund, dass die Portfolios von institutionellen Immobilieninvestoren sich überwiegend in den größten Städten befinden, erlaubt dieses Matching entsprechende Rückschlüsse aus den Antworten beider Seiten. Aus immobilienwirtschaftlicher Sicht haben diese Städte eine hohe Relevanz und vereinen mit 124 Mio. m² immerhin rund 31% des gesamten deutschen Büroimmobilienbestandes auf sich. Die geringe Zahl an Rückmeldungen aus den Kommunen sehen wir als ersten Befund, dass die Schnittstelle zwischen Klimaanpassung und Immobilienwirtschaft in vielen Verwaltungen noch keine feste Zuständigkeit hat.

Die Bewertungen erfolgten überwiegend auf fünfstufigen Skalen und wurden anschließend als Durchschnittswerte sowie als Verteilung der Antworten ausgewertet. Ergänzend wurden die offenen Antworten thematisch ausgewertet und den quantitativen Ergebnissen gegenübergestellt.

⁴ Bei der Recherche der Kontakte und Ansprechpartner auf kommunaler Ebene inkl. des Versands des Fragebogens, hat uns freundlicherweise die DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH unterstützt

Nicht verschwiegen werden dürfen die Limitationen einer solchen Befragung. Neben der Stichprobengröße gehört hier auch die Beschränkung auf institutionelle Investoren dazu, die private Eigentümer ausklammern. Zudem spielen bei der Beantwortung der Fragen sicherlich auch überwiegend subjektive Einschätzungen statt objektiver Leistungsindikatoren eine Rolle.

02.2

Warum zwei Perspektiven entscheidend sind

Ein wesentliches Merkmal dieser Studie besteht darin, dass beide Seiten dieselben Themen unabhängig voneinander bewerten. Dadurch entsteht die Möglichkeit, nicht nur den Stand der Klimaanpassung zu beurteilen, sondern auch Unterschiede in der Wahrnehmung sichtbar zu machen. Gerade diese Unterschiede liefern einen wichtigen Erkenntnisgewinn. Sie zeigen, an welchen Stellen Missverständnisse entstehen, wo Erwartungen auseinandergehen und welche Themen in einem gemeinsamen Dialog künftig stärker adressiert werden müssen.

02.3

Ein neuer Blick auf Kooperation

Aus diesem Grund werden die Ergebnisse der Studie nicht nach klassischen Themenfeldern ausgewertet, sondern entlang eines Kooperationsmodells interpretiert.

Ebene 1

Gemeinsames Problembewusstsein

Erkennen beide Seiten dieselben Risiken?



Ebene 2

Gemeinsames Verständnis

Bewerten Städte und Investoren ihre jeweiligen Rollen ähnlich?



Ebene 3

Gemeinsame Prioritäten

Sind sie sich über die wichtigsten Hindernisse und Handlungsfelder einig?



Ebene 4

Gemeinsame Umsetzung

Führt dieses gemeinsame Verständnis tatsächlich zu einer intensiven Zusammenarbeit?

03

Sechs Erkenntnisse,
die erklären,
warum Klimaanpassung
heute stockt

03.1

Die Befragung von kommunalen Klimamanagern und institutionellen Immobilieninvestoren zeichnet ein differenziertes Bild der aktuellen Situation. Überraschend ist dabei weniger, dass sich beide Gruppen in einzelnen Bewertungen unterscheiden. Bemerkenswert ist vielmehr, wo diese Unterschiede auftreten und welches Muster sich daraus ergibt.

Die folgenden sechs Erkenntnisse sind bewusst aufeinander aufgebaut. Gemeinsam beantworten sie die zentrale Forschungsfrage dieser Studie: Warum gelingt Klimaanpassung trotz hoher Aufmerksamkeit bislang nur begrenzt?

Beide Seiten erkennen den Handlungsdruck – Hitze wird von den Investoren allerdings unterschätzt

Die Diskussion über Klimaanpassung muss heute nicht mehr mit der Frage beginnen, ob ein Handlungsbedarf besteht. Sowohl Städte als auch Investoren nehmen die Folgen des Klimawandels als relevantes Risiko wahr, jedoch abgestuft. So haben Extremwetterereignisse zwar eine strategische Relevanz für Investoren - 59 % messen Extremwetterereignissen eine hohe

bis sehr hohe Bedeutung für die Investitionsstrategie bei, gleichzeitig bewerten Investoren die Exponierung ihrer Immobilienportfolios gegenüber Klimarisiken überwiegend als mäßig. 46 % der Befragten vergaben auf der fünfstufigen Skala eine 3, weitere 26 % eine 4 und nur 2 % die Höchststufe 5. Die Durchschnittsbewertung liegt in der Gesamtauswertung entsprechend bei 3,03. Als Hauptrisiken werden Starkregen (69 %), Überschwemmungen (55 %) und Sturm (53 %) identifiziert, demgegenüber fällt das Thema Hitze/Dürre mit 43 % deutlich ab. Im Gegensatz dazu stuften 85 % der Klimamanager das Extremwetter-Risiko ihrer Stadt als groß bis sehr groß (Durchschnittsbewertung: 4,20) ein. Für alle befragten Klimamanager sind sowohl Starkregen als auch Hitze/Dürre die zentrale Bedrohung. Klimamanager in den Top-7-Städten sehen das eigene Risiko fast doppelt so hoch wie im Bundesschnitt (63 % vs. 35 % „sehr großes Risiko“) – ein Hinweis auf besondere Dringlichkeit in Metropolen (Versiegelung, Hitzeinseleffekt, Bevölkerungsdichte). Eine Detailauswertung der Rangfolge schärft diesen Befund erheblich: Von den 43 % der Investoren, die Hitze überhaupt als Risiko nennen, setzen nur gut ein Viertel (27 %) Hitze auf Rang 1 – es ist ihr gravierendstes Klimarisiko überhaupt. Bezogen auf alle befragten Investoren identifiziert damit nur rund ein Zehntel der Investoren Hitze als ihr wichtigstes Einzelrisiko. Die anderen fast 90 % haben diese Erkenntnis noch nicht. Die Blindstelle ist damit nicht nur statistisch messbar, sondern auch inhaltlich besonders folgenreich: Wer Hitze als Risiko kennt, weiß wie ernst es ist. Wer es nicht kennt, unterschätzt es systematisch. Dieses selektive, aber intensive Bewusstsein macht die Lücke umso beunruhigender – und unterstreicht den Handlungsbedarf für eine breitere Sensibilisierung der Immobilienwirtschaft.

Ein naheliegender Erklärungsansatz für die vergleichsweise niedrige Sensibilisierung gegenüber Hitze ist der hohe Verbreitungsgrad von Klimaanlageanlagen in gewerblichen Immobilien – insbesondere im Bürosegment. Wo Klimaanlageanlagen den Innenraum kühlen, erscheint Hitze als beherrschbares Betriebsproblem, nicht als strategisches Investitionsrisiko. Die Befragungsdaten stützen diese These jedoch nur teilweise:

Die Hitze-Blindstelle ist keine Büro-spezifische Erscheinung, sondern zieht sich durch alle Nutzungsarten. Gesundheits- und Logistikimmobilien weisen die höchste Sensibilisierung auf – plausibel, da Beschäftigte, Bewohner und Patienten Hitze unmittelbar körperlich erleben. Büro liegt mit ca. 40 % nahe am Gesamtschnitt: Klimaanlage schützen den Innenraum, nicht aber vor steigenden Energiekosten, Außenbereichen und strukturellen Folgekosten durch häufigere Extremhitze.

Das Klimaanlage-Argument erklärt die Blindstelle also möglicherweise – es hebt sie aber nicht auf. Und es verschleiert ein wachsendes Risiko: Mit zunehmender Hitzeintensität steigen Kühlbetriebskosten, Energieverbräuche und Anforderungen an die Gebäudetechnik – Faktoren, die direkt auf Bewertung und Rentabilität durchschlagen.

Einen weiteren klaren Hinweis für das vorhandene Problembewusstsein in der Immobilienwirtschaft zeigen folgende Antworten der Investoren:

- **Rund 60 % messen der Bedeutung von Extremwetter Ereignissen in Bezug auf ihre Investitionsstrategie eine hohe oder sehr hohe Bedeutung bei.**
- **Immerhin rund 40 % zeigen sich besorgt oder sehr besorgt über einen zukünftigen Wertverlust ihrer Immobilien aufgrund von klimabedingten Risiken. Vor allem, weil sich dieser für fast 92 % der Investoren bereits in den nächsten 5-20 Jahren zu materialisieren droht.**
- **Zirka 85 % der Investoren sehen bereits jetzt, dass sich Klimarisiken deutlich oder zumindest geringfügig auf Transaktionspreise oder Bewertungen im deutschen Markt ausgewirkt haben.**

Die Befragung widerlegt damit ein häufig anzutreffendes Vorurteil: Weder Kommunen noch Immobilieninvestoren unterschätzen grundsätzlich die Herausforderungen des Klimawandels. Bei den Investoren kommt noch hinzu, dass sie „besorgt“ sind über einen künftigen klimabedingten Wertverlust ihrer Immobilien. Diesen negativen Klima-Discount sehen drei Viertel der Investoren bereits heute schon und er wird sich in den nächsten Jahren noch weiter intensivieren.

Das gemeinsame Problembewusstsein ist vorhanden. Die Ursachen der späteren Unterschiede müssen daher an anderer Stelle liegen. Bemerkenswert ist dabei, dass das Problembewusstsein nicht nur abstrakt vorhanden ist: 98 % der befragten Investoren sind kommunale und/oder private Klimaanpassungsmaßnahmen in ihren Investitionsstädten bekannt – 60 % sogar beides. Klimaanpassung ist in der institutionellen Immobilienwirtschaft kein unbekanntes Thema mehr. Die Frage ist insofern nicht mehr ob, sondern wie gehandelt wird.

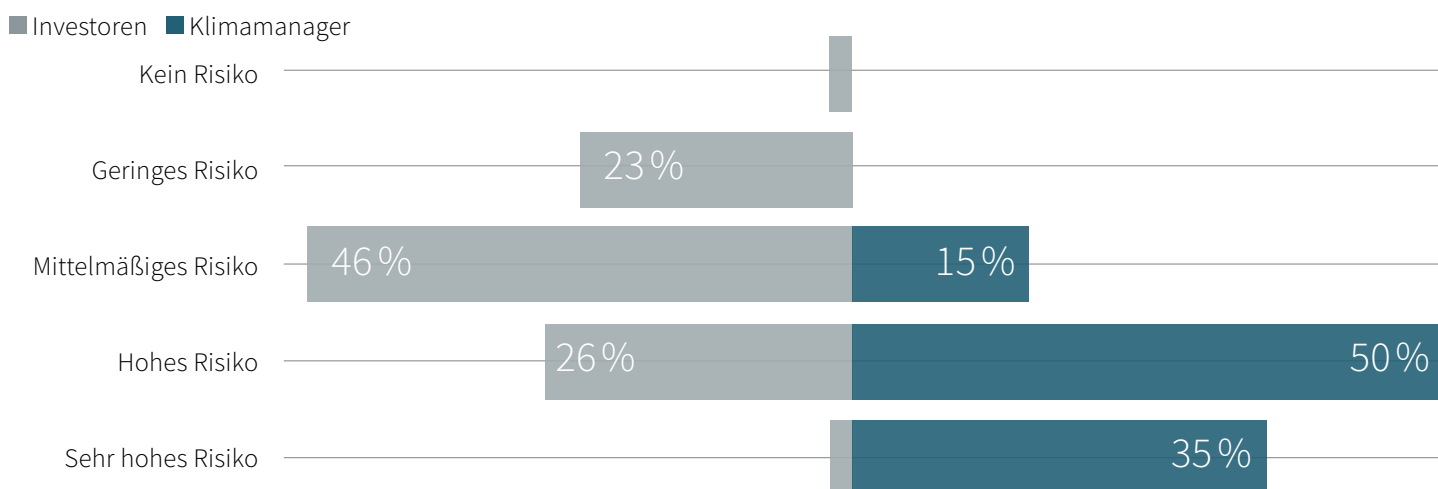
Risikoeinschätzung Investoren und Städte im Vergleich

Investoren:

Als wie exponiert sehen Sie insgesamt Ihre Immobilie bzw. Ihr Portfolio in Bezug auf Extremwetterereignisse?

Klimamanager:

Als wie exponiert sehen Sie insgesamt Ihre Stadt in Bezug auf Extremwetterereignisse?



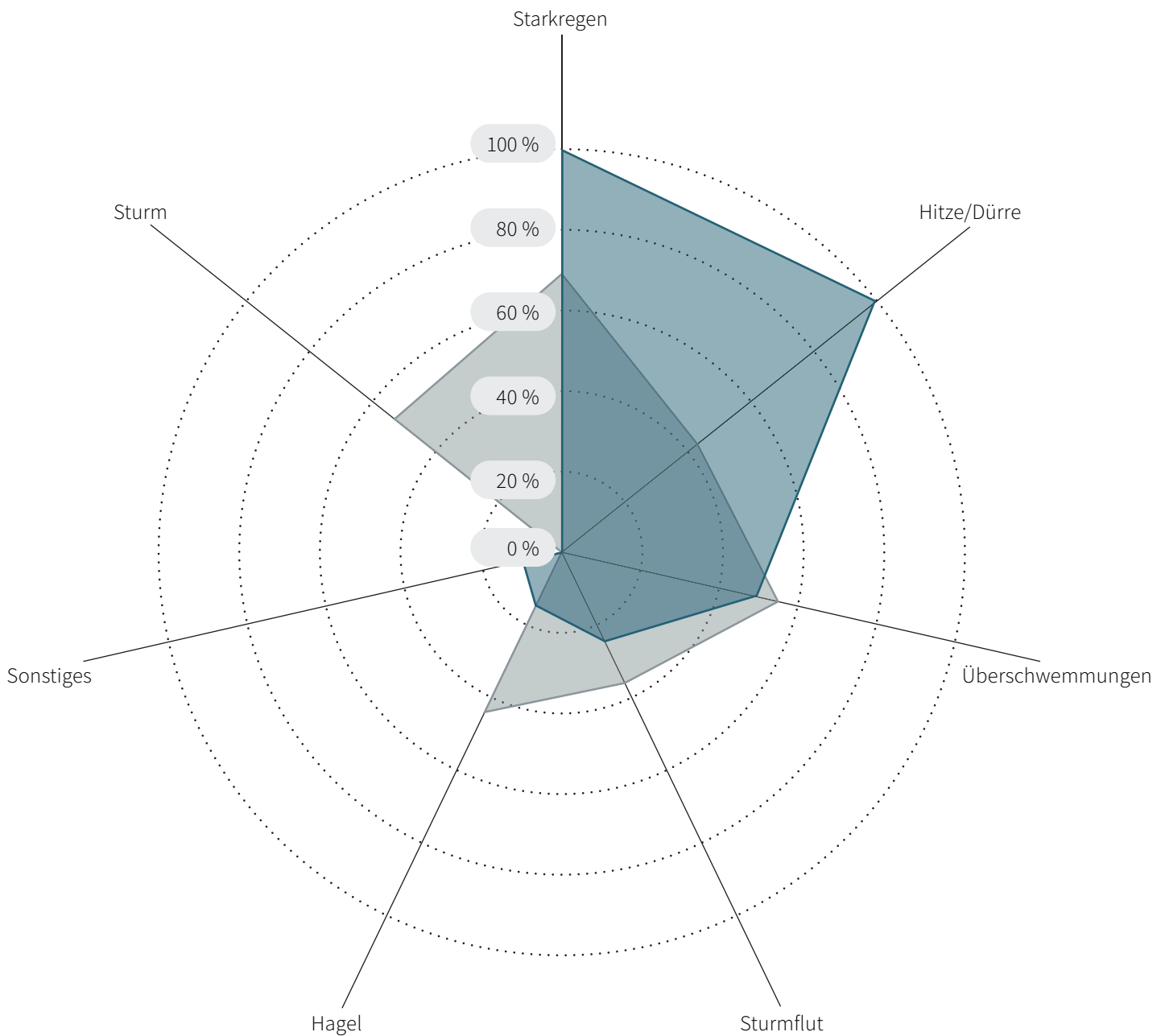
Durchschnittswerte: Klimamanager $\bar{x}$ 4,20 | Investoren $\bar{x}$ 3,03

Quelle: JLL Research

Relevanz verschiedener Extremwetterereignisse

Welche Extremwetterereignisse sehen Sie als besonders relevant an?

■ Investoren ■ Klimamanager



Quelle: JLL Research

03.2

Städte bewerten ihre eigene Vorbereitung wesentlich kritischer

Während beim Problembewusstsein weitgehend Einigkeit besteht, bestätigt sich bereits bei der zweiten Fragestellung eine überraschende Diskrepanz.

Investoren bewerten die städtische Vorbereitung auf den Klimawandel positiv: 52 % der Investoren sehen die Städte, in den sie investiert sind, als gut bis sehr gut vorbereitet (Durchschnitt: 3,44). Dagegen steht die selbstkritische Einschätzung der Städte: 15 der befragten Klimamanager bewerten ihre Stadt als nur mittelmäßig vorbereitet (Durchschnitt: 2,95), kein einziger Klimamanager vergab die Höchstnote 5.

Die Einzelauswertung der Klimamanager offenbart eine besonders alarmierende Lücke: Alle Klimamanager nennen Starkregen (neben Hitze) als zentrales Risiko – das universelle Risiko Nr. 1 – und doch sagen nur sechs Städte, dass sie über konkrete Notfallpläne für Starkregen verfügen.

Das universell erkannte Risiko Nr. 1 hat bei den meisten Städten noch nicht einmal zu einem Notfallplan geführt. Bewusstsein und Vorbereitung klaffen auch innerhalb der Städte weit auseinander – nicht nur zwischen Städten und Investoren.

Ähnlich verhält es sich mit der Sanierung von Bestandsgebäuden. Laut GEFMA entfallen 87 % des gesamten (Klimaresilienz-)Investitionsbedarfs bis 2035 (206 von 237 Mrd. Euro) auf Bestandsgebäude. Und doch haben auch hier nur sechs Städte Sanierungsmaßnahmen für Bestandsgebäude aktiv umgesetzt.

Ausgerechnet der Bereich mit dem größten Klimaanpassungspotenzial wird von den Städten bislang nicht aktiv adressiert.

Vorbereitung auf den Klimawandel

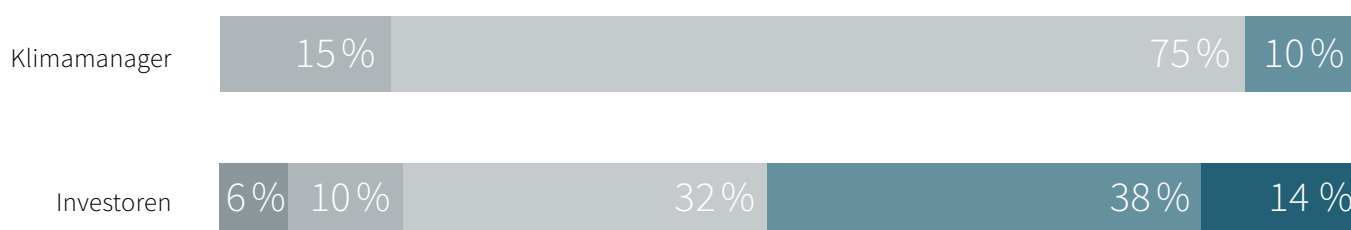
Investoren:

Wie gut ist nach Ihrer Einschätzung Ihre Stadt auf den Klimawandel vorbereitet?

Klimamanager:

Wie gut sind nach Ihrer Einschätzung die Städte, in denen Sie investiert sind, auf den Klimawandel vorbereitet?

Skala: ■ 1 – überhaupt nicht vorbereitet ■ 2 ■ 3 ■ 4 ■ 5 – sehr gut vorbereitet



Durchschnittswerte: Klimamanager $\bar{x}$ 2,95 | Investoren $\bar{x}$ 3,44

Quelle: JLL Research

Diese Differenz von knapp einem halben Skalenpunkt ist die erste deutliche Wahrnehmungslücke der Untersuchung und diese Abweichung ist weit mehr als eine statistische Besonderheit. Sie deutet darauf hin, dass Investoren die tatsächlichen Herausforderungen kommunaler Verwaltungen vielfach unterschätzen. Klimamanager erleben täglich die Grenzen personeller und finanzieller Ressourcen sowie komplexe Abstimmungsprozesse innerhalb der Verwaltung. Investoren sehen dagegen vor allem sichtbare Maßnahmen und bestehende Strategien.

03.3

Die Rolle der Immobilienwirtschaft wird unterschiedlich bewertet

Während Investoren ihre Branche als wichtigen Partner kommunaler Klimaanpassung verstehen, bewerten Städte diese Rolle zurückhaltender. Investoren messen der Immobilienwirtschaft eine hohe Bedeutung bei kommunalen Klimaanpassungsstrategien bei. Fast zwei Drittel bewerten die Rolle als wichtig bis sehr wichtig, dagegen bewerten Klimamanager die Rolle der gewerblichen Immobilienwirtschaft zurückhaltender – sie sehen sie als relevant, aber nicht als tragend. Die Unterschiede erscheinen auf den ersten Blick moderat. Tatsächlich markieren sie jedoch einen grundlegenden Perspektivwechsel. Für Investoren sind Immobilien weit mehr als einzelne Gebäude. Sie betrachten ihre Portfolios als Bestandteil urbaner Infrastruktur und sehen erhebliche Potenziale, durch Investitionen in Gebäude und Quartiere zur Klimaresilienz von Städten beizutragen.

Viele Kommunen verbinden mit der Immobilienwirtschaft dagegen zunächst private Eigentümer mit individuellen Investitionsinteressen. Entsprechend fällt die Einschätzung ihrer Bedeutung für kommunale Klimaanpassungsstrategien geringfügiger aus.

Diese unterschiedliche Rollenwahrnehmung beeinflusst zwangsläufig auch die Erwartungen an eine Zusammenarbeit. Ein Mehr an Kooperation beginnt aber mit einem gemeinsamen Rollenverständnis. Genau dieses Verständnis ist bislang nur teilweise vorhanden.

Rolle der Immobilienwirtschaft bzw. von gewerblichen Immobilien

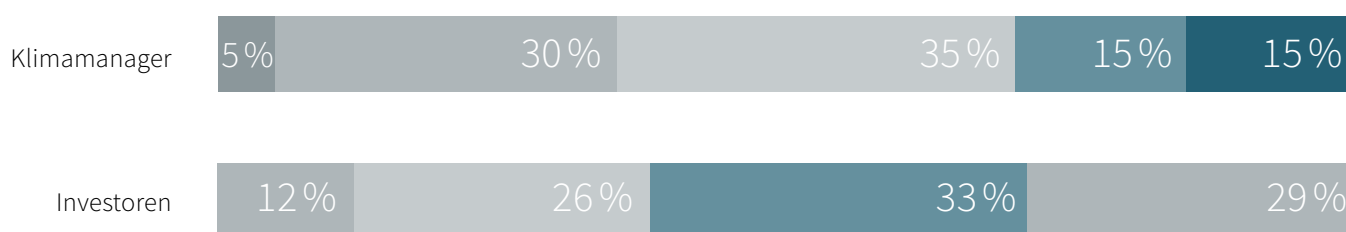
Klimamanager:

Welche Rolle spielen (gewerbliche) Immobilien bei der städtischen Klimaanpassungsstrategie?

Investoren:

Welche Rolle spielen gewerbliche Immobilien bei kommunalen Klimaanpassungsstrategien?

Skala: ■ Keine Rolle ■ Eine geringe Rolle ■ Eine mäßige Rolle ■ Eine wichtige Rolle ■ Eine sehr wichtige Rolle



Durchschnittswerte: Klimamanager $\bar{x}$ 3,05 | Investoren $\bar{x}$ 3,80

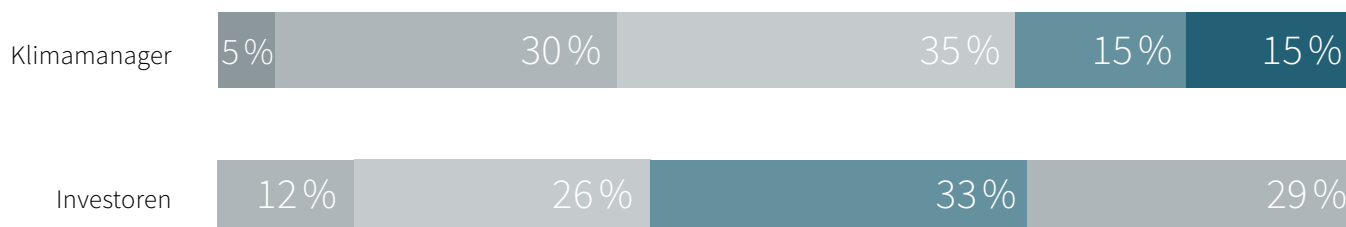
Klimamanager:

Welche Rolle spielt die Immobilienwirtschaft bzw. spielen Immobilieneigentümer bei der städtischen Klimaanpassungsstrategie?

Investoren:

Welche Rolle spielt die Immobilienwirtschaft bzw. spielen Immobilieneigentümer bei der kommunalen Klimaanpassungsstrategien?

Skala: ■ Keine Rolle ■ Eine geringe Rolle ■ Eine mäßige Rolle ■ Eine wichtige Rolle ■ Eine sehr wichtige Rolle



Durchschnittswerte: Klimamanager $\bar{x}$ 3,40 | Investoren $\bar{x}$ 3,74

Quelle: JLL Research

**Städte sehen Immobilienunternehmen häufig als Beteiligte
– Investoren sehen sich als Mitgestalter.**

03.4

Kooperation bedeutet für Städte und Investoren nicht dasselbe

Bis zu diesem Punkt der Analyse entsteht der Eindruck, dass sich Städte und Investoren zwar in einzelnen Bewertungen unterscheiden, im Grundsatz jedoch dieselben Ziele verfolgen. Die Ergebnisse zur Zusammenarbeit zeichnen jedoch ein deutlich komplexeres Bild.

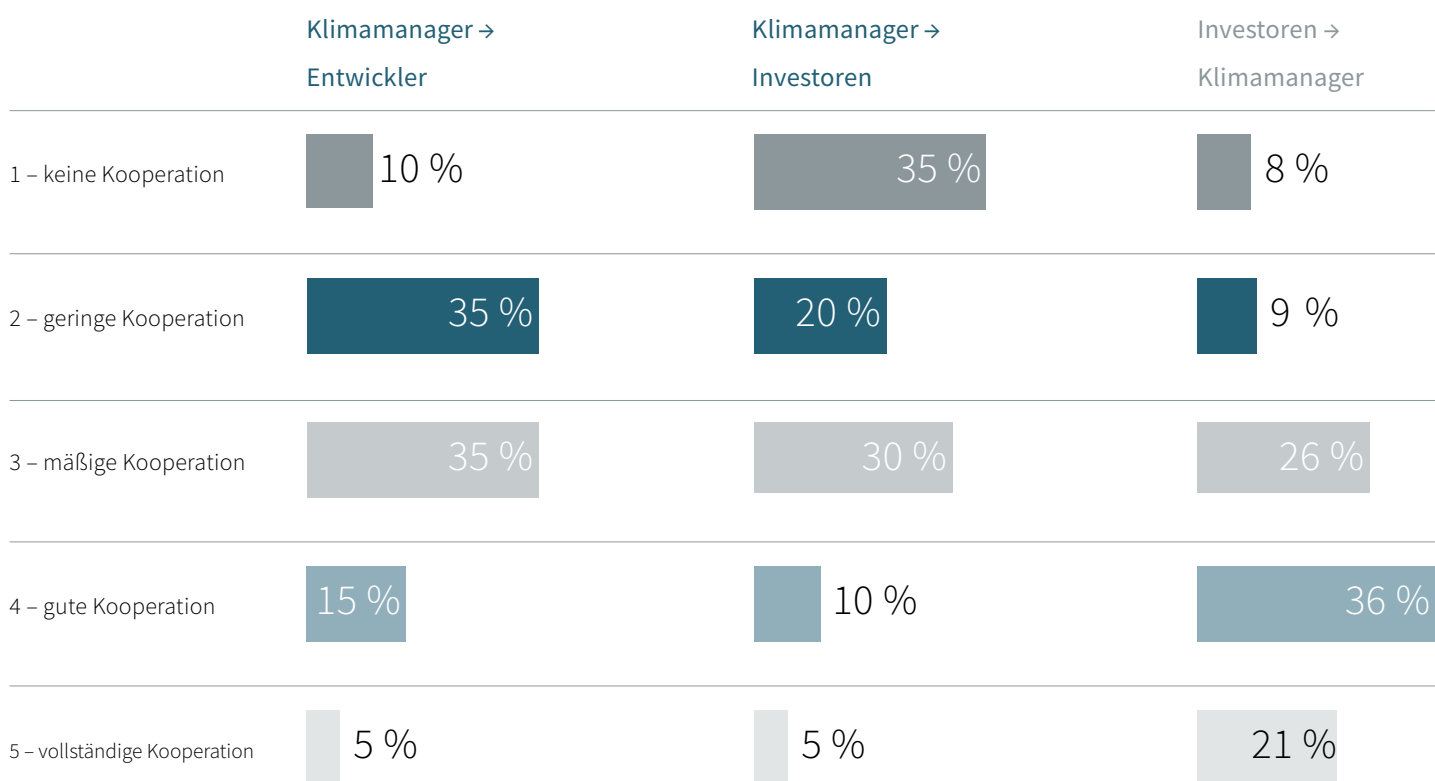
Während Investoren die Kooperation mit Kommunen überwiegend als eng und qualitativ gut bewerten, fällt die Einschätzung der Städte erheblich kritischer aus. Der Kontrast zwischen Selbst- und Fremdwahrnehmung bei der Bedeutung der Immobilienwirtschaft offenbart eine Kommunikationslücke: Während Investoren ihre eigene Bedeutung für die kommunale Klimaanpassung mit 3,74 bewerten, schätzen Klimamanager diese lediglich mit 3,40 Punkten ein. Dies erklärt auch, warum Investoren eine intensivere Zusammenarbeit erwarten, während Städte andere Prioritäten setzen. Acht der 20 Klimamanager nennen explizit „Widerstand bei Immobilieneigentümern“ als Hürde. Ein Hinweis darauf, dass aus kommunaler Sicht die Immobilienwirtschaft nicht als Partner, sondern teilweise als Hindernis wahrgenommen wird.

Vor diesem Hintergrund bewerten mit 57 % die Investoren die Kooperation mit lokalen Klimamanagern grundsätzlich als eng bis sehr eng, und die Qualität der Zusammenarbeit wird von 55 % als gut bis sehr gut bewertet.

Dagegen fällt die Bewertung der bisherigen Zusammenarbeit aus Sicht der Städte schlechter aus. Die durchschnittliche Qualitätsbewertung liegt bei nur 2,65 – eine Differenz von 0,90 Punkten zur Investorenperspektive, das markiert die größte Diskrepanz der Studie. 55 % der Klimamanager bewerten die Qualität als mittelmäßig (Stufe 3), weitere 25 % als schlecht (Stufe 2) und 10 % sogar als sehr schlecht.

Die Differenz beträgt fast einen ganzen Skalenpunkt und stellt damit die größte Abweichung der gesamten Befragung dar.

Rolle der Immobilienwirtschaft bzw. von gewerblichen Immobilien



Quelle: JLL Research

Diese Diskrepanz wirft eine zentrale Frage auf:

Wie kann dieselbe Zusammenarbeit von beiden Seiten so unterschiedlich wahrgenommen werden?

Ergänzend zu den quantitativen Daten zeigen die offenen Antworten zur Frage, warum Kooperationen mit der Immobilienwirtschaft abgelehnt werden, konzeptionelle Vorbehalte, die über Umsetzungshürden hinausgehen.

Die Aussagen zeigen eine bewusste Trennung zwischen öffentlicher und privater Verantwortung, die Kooperationsmodelle ausschließt. Die Stadt sieht ihre Aufgabe darin, den öffentlichen Raum zu gestalten, während private Akteure eigenständig für ihre Immobilien verantwortlich sein sollen – eine Position, die Public-Private-Partnerships strukturell ablehnt. Zudem wird erkennbar, dass Kommunikation und Konsultation akzeptiert werden, aber formale Kooperationen mit geteilten Entscheidungsbefugnissen oder gemeinsamen Umsetzungsverantwortungen abgelehnt werden. Dies deutet auf ein Steuerungsverständnis hin, bei dem die kommunale Entscheidungshoheit über Klimaanpassungsstrategien erhalten bleibt. Des Weiteren wird auch hier auf die divergierenden Interessenlagen gegenüber der Vereinbarkeit kommunaler Gemeinwohlziele mit privatwirtschaftlichen Renditeerwartungen hingewiesen. Es werden private Investoren als wenig kooperationswillig eingeschätzt. Beide Seiten sprechen somit über Kooperation – meinen jedoch unterschiedliche Formen der Zusammenarbeit.

Damit wird deutlich, dass die geringe Kooperationsintensität nicht ausschließlich auf fehlende Ressourcen oder organisatorische Defizite zurückzuführen ist. Teilweise bestehen unterschiedliche Vorstellungen darüber, welche Rolle private Akteure überhaupt in kommunalen Anpassungsstrategien einnehmen sollen.

Kooperation scheitert nicht nur an fehlenden Strukturen. Sie scheitert teilweise bereits an unterschiedlichen Vorstellungen darüber, was Kooperation überhaupt bedeutet.

„Beteiligung – intensiver Dialog ja –

„Kooperation“ nein“

„Freiwillige Maßnahmen sind eher unrealistisch;

... Kontakt im Rahmen von B-Plan-Erstellung ...“

„Verschiedene Interessen und Zielstellungen“

„... Klimaanpassung in städtischer Verantwortung...“

„eigene Verantwortung ...“

„Private Eigentümer ...“

Das Kooperationsparadox:

**Der Wille der Klimamanager zur Zusammenarbeit ist da
– wird in der Realität aber nicht gelebt.**

Die Einzelauswertung zeigt ein weiteres, strukturell bedeutsames Muster: Bei der Frage nach der Wichtigkeit zu mehr Kooperation antworten immerhin 14 Klimamanager mit einer 4 oder 5, weitere fünf mit einer 3 und nur einer mit einer 2. Bei der Frage nach der tatsächlichen Zusammenarbeit mit Investoren/Eigentümern geben hingegen zehn Klimamanager den Wert 1 – keine Zusammenarbeit oder 2 – nur geringe Zusammenarbeit an.

Nur ein Klimamanager hält mehr Kooperation für weniger wichtig und doch arbeitet die Hälfte der befragten Klimamanager faktisch kaum oder gar nicht mit der Immobilienwirtschaft zusammen.

03.5

Bürokratie, kommunale Budgets sowie fehlende Fördermittel als Hauptblockierer

Die unterschiedlichen Vorstellungen von Zusammenarbeit spiegeln sich unmittelbar in der Bewertung der größten Hindernisse wider.

Die Bewertungen offenbaren eine Diskrepanz in der Problemwahrnehmung: Investoren beklagen primär regulatorische und prozessuale Hürden – lange Planungs- und Genehmigungszeiträume (78 %) und mangelnde Flexibilität bei Genehmigungsprozessen (67 %). Das Ausmaß dieser Bürokratiehürde ist erheblich: Fast 50 % der Investoren berichten über Verzögerungen oder vollständige Blockade von Klimaanpassungsprojekten durch behördliche Auflagen. Anders formuliert scheitert damit annähernd jedes zweite Klimaanpassungsprojekt nicht an fehlendem Kapital oder Willen – sondern an der Verwaltung. 85 % der Klimamanager nennen die fehlende Finanzierung als Haupthürde, 75 % beklagen fehlende Personalstärke. Bei den Klimamanagern spiegelt sich zudem eine Budgetintransparenz als Kernbotschaft heraus: 65 % wissen nicht, welcher Anteil des Haushalts für Klimaanpassung eingesetzt wird. Nur in sieben Städten wird das Budget auf unter 1 % bis max. 3 % des städtischen Gesamtbudgets geschätzt.

Die Einzelauswertung zeigt einen aufschlussreichen Widerspruch: eine Großstadt weist das niedrigste Risikobewusstsein in Bezug auf die Gefährdung durch Extremwetterereignisse aller befragten Städte auf. Gleichzeitig nennt der Klimamanager dieser Stadt den höchsten Budgetanteil für Klimaanpassung (1–3 % des Jahreshaushalts – alle anderen: unter 1 % oder „weiß nicht“) und benennt als größte Hürde explizit: „Fehlendes Problembewusstsein seitens der Eigentümer.“

Dieses Beispiel zeigt: Klimaanpassungsbudgets folgen nicht zwingend der Risikoexposition, sondern politischen Prioritäten. Umgekehrt bedeutet das: Wo der politische Wille vorhanden ist, kann auch ohne akutes Risikobewusstsein gehandelt werden.

Hat Klimaanpassung häufig kein eigenes Budget? Fast scheint es so, oder aber Budgetgrößen sind innerhalb der Verwaltung nicht transparent oder sind nicht klar abgrenzbar. Das deckt sich mit den Erfahrungen, die wir im Laufe der Erhebung gemacht haben. Klimaanpassung ist eine Querschnittsaufgabe, die sich durch verschiedene Fachbereiche zieht und Zuständigkeiten je nach Ausgangslage variieren. Selbst bei hoher Kooperationsbereitschaft stoßen viele Städte an finanzielle, organisatorische oder personelle Grenzen. Zwar existieren in vielen Städten Fördertöpfe zur finanziellen Unterstützung von Anpassungsmaßnahmen, diese richten sich allerdings oftmals eben nicht an die Eigentümer größerer Immobilien(bestände), obwohl sich deren Assets ja gerade in den hoch versiegelten und hitzegeplagten Innenstädten kumulieren. Klimaanpassungsmaßnahmen an oder in diesen Gebäuden/Grundstücken könnten einen immensen Einfluss auf das Mikroklima eines Quartiers nehmen – eine strategische Neujustierung von vorhandenen Fördergeldern wäre sicherlich wünschenswert und spiegelt sich in den Ergebnissen der Befragung, nach der fast drei Viertel aller Investoren finanzielle Unterstützung als wichtig oder sehr wichtig erachten.

Die Befragung unterstreicht unterschiedliche Wahrnehmungen der Hindernisse: Während die mangelnde Flexibilität der Genehmigungsbehörden in Verbindung mit den langen

Planungs- und Genehmigungszeiten sich direkt an die kommunale Planung richtet, sehen die Klimamanager fehlende Kooperationsbereitschaft bei Immobilieneigentümern. Beide Perspektiven stehen nicht im Widerspruch zueinander, sie beschreiben vielmehr unterschiedliche Seiten desselben Problems: Investoren erleben die Verwaltung vor allem als Genehmigungsbehörde. Kommunen erleben Investoren vor allem als Antragsteller.

Beide Seiten beurteilen daher jeweils den Abschnitt des Prozesses, den sie unmittelbar erfahren. Dadurch entsteht eine Situation, in der jede Seite die Ursachen der Verzögerungen überwiegend außerhalb ihres eigenen Verantwortungsbereichs verortet.

Unabhängig von den akteursspezifischen Hindernissen, liegt ein unterschätztes Risiko zudem in der sozialen Akzeptanz. Immerhin über die Hälfte der Investoren und 15 % der Klimamanager nennen mangelnden Rückhalt in der Bevölkerung als Hürde. Dies verdeckt ein potenziell projektblockierendes Risiko. Bürgerinitiativen gegen Verdichtung, Entsiegelung oder Retentionsflächen können Klimaanpassungsprojekte vollständig zum Erliegen bringen – ein Aspekt, der in der Investoren-Städte-Debatte nahezu ausgeblendet wird.

Herausforderungen und Hürden aus Sicht der Klimamanager

Welche Hürden und Herausforderungen beeinflussen die Umsetzung von Klimanpassungsmaßnahmen in Ihrer Stadt am stärksten?

85 %



Keine Finanzierung

75 %

Fehlende
Personalstärke

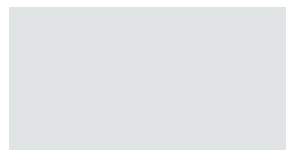
50 %

Behördeninterne
Komplikationen

40 %

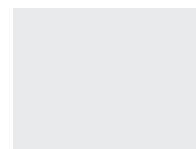
Widerstand
bei Immobilien-
eigentümern

35 %



Sonstiges

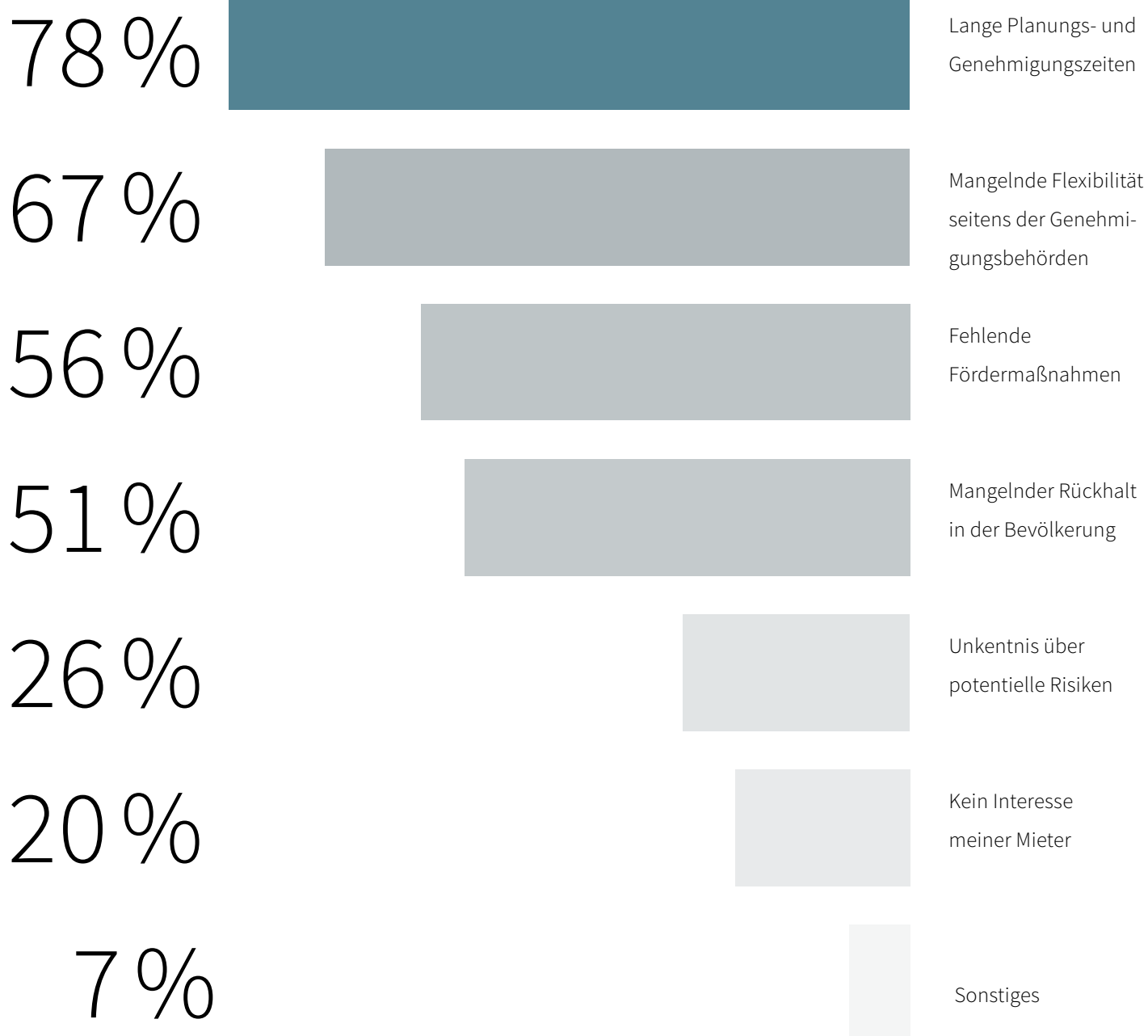
15 %

Mangelnder Rückhalt
in der Bevölkerung

Quelle: JLL Research

Herausforderungen und Hürden aus Sicht der Investoren

Welche Hürden und Herausforderungen beeinflussen die Umsetzung von Klimaanpassungsmaßnahmen an Ihrer Immobilie bzw. auf Ihrem Grundstück am stärksten?



Quelle: JLL Research

”

Wir haben schon genug zu tun mit den Gebäuden, die im öffentlichen Eigentum sind, da schaffen wir es nicht auch noch, uns um die privaten Immobilien zu kümmern.

Zitat Klimamanager

Kommunale Verantwortliche sollten offen sein für kreative Vorschläge und für neue technische Anwendungen.

Zitat Investor

Ich erwarte bessere Informationen über geplante Maßnahmen, kommunale Ziele und deren Weg zur Erreichung.

Zitat Investor

Beide Seiten beschreiben
unterschiedliche Ursachen
derselben Blockade.

03.6

Maßnahmen werden umgesetzt – aber noch zu selten gemeinsam gedacht

Sowohl Investoren als auch Städte berichten über zahlreiche bereits umgesetzte Klimaanpassungsmaßnahmen – es liegt also nicht an fehlenden Optionen oder technischen Möglichkeiten. Rund die Hälfte der Befragten setzt entsprechende Maßnahmen bereits in wesentlichen Teilen des Portfolios um, einige sogar portfolioweit – Klimaanpassung ist in vielen institutionellen Portfolios Bestandteil des Asset Managements. Zu den am häufigsten genannten Maßnahmen gehören Wärmedämmung, außenliegende Verschattung oder Dachbegrünungen ebenso wie kommunale Frischluftschneisen oder Retentionsflächen. Und doch lässt die Befragung erkennen, dass viele Maßnahmen bislang isoliert geplant und umgesetzt werden.

Besonders deutlich wird dies bei den offenen Antworten der Investoren. Viele berichten, dass kommunale Anforderungen vor allem im Rahmen einzelner Bau- oder Genehmigungsverfahren wirksam werden. Eine strategische Abstimmung über Quartiersentwicklungen findet dagegen wesentlich seltener statt. Ebenso weisen mehrere Teilnehmer darauf hin, dass Klimaanpassungsstrategien vieler Kommunen bislang nur teilweise in verbindliche Vorgaben überführt wurden. Auch auf kommunaler Seite dominiert häufig die Umsetzung einzelner Projekte. Integrierte Ansätze, bei denen öffentliche und private Maßnahmen von Beginn an aufeinander abgestimmt werden, bleiben bislang die Ausnahme.

Exkurs

Metropolen im Fokus



Die Chance liegt darin, dass sich die Unternehmen zukünftig selber der ökonomischen Risiken durch den Klimawandel bewusst sind und sowohl klimaschützend unternehmerisch tätig sind als auch mit Blick auf vorbeugende Klimaanpassungsmaßnahmen ihre Immobilien und auch die zugehörigen Außenbereiche planen und gestalten.

Zitat Klimamanager

Die Ergebnisse für die Big 7-Metropolen (Berlin, Frankfurt, München, Hamburg, Düsseldorf, Köln und Stuttgart) basieren auf einer Teilauswertung der standardisierten Online-Befragung der Gruppen Investoren (n=64) und Klimamanager (n=8).

Aus Sicht der Investoren (n=64) zeigt sich eine intensivere Umsetzung (66 % in allen oder wesentlichen Teilen des Portfolios) und auch die Zusammenarbeit (61 % enge Kooperation mit Stufen 4-5) mit den Klimamanagern vor Ort wird noch etwas besser beurteilt. Die strategische Relevanz von Klimarisiken ist etwas ausgeprägter (64 % bewerten diese als hoch bis sehr hoch), daher überrascht es auch nicht, dass München, Berlin, Hamburg, Düsseldorf und Frankfurt/M von den Investoren als Vorreiterstädte in Sachen Klimaanpassung wahrgenommen werden.

Die Bewertungen der Klimamanager zeigen trotz einer höheren Risikoexposition (7 der 8 bewerten das Risiko als groß bis sehr groß) keine bessere Vorbereitung. Die Selbstbewertung ist kritisch (keine Stadt bewertet sich mit Stufe 5), die Budgettransparenz ist signifikant ausgeprägt, und strukturelle Blockaden sind vielfältig (u.a. fehlende Personalstärke, behördeninterne Komplikationen, Widerstand bei Immobilieneigentümern).

Die vergleichende Analyse offenbart ein systemisches Problem der deutschen Klimaanpassung: Selbst die ressourcenstärksten, wirtschaftlich bedeutendsten und politisch sichtbarsten Städte des Landes schaffen es bislang aus Sicht der Befragten nicht, eine signifikant bessere Klimaresilienz aufzubauen als kleinere Kommunen. Die Vorteile größerer Haushalte, professionalisierter Verwaltungen und etablierterer Beziehungen zur Immobilienwirtschaft zeigen bisher keine größeren Effekte.

Vom Problembewusstsein zur Umsetzung



1. Problembewusstsein

Klimarisiken werden von beiden Seiten anerkannt.



2. Rollenverständnis

Unterschiedliche Perspektiven und Erwartungen prägen die Zusammenarbeit.



3. Kooperation

Kooperation wird unterschiedlich verstanden und bewertet.



4. Hindernisse

Strukturelle Hindernisse bremsen gemeinsames Handeln



5. Umsetzung

Maßnahmen werden umgesetzt
– aber wenig Koordiniert und skaliert



6. Governance

Es fehlen dauerhafte Strukturen für koordinierte Klimaanpassung.

Die Ergebnisse der Befragung sprechen gegen ein Wissens-Defizit – und für ein Governance-Defizit

”

*Intensiver Dialog ja
– Kooperation nein*

Zitat Klimamanager

Die Befragung zeigt ein klares Bild. Weder Städte noch Immobilieninvestoren unterschätzen die Herausforderungen des Klimawandels oder stellen die Notwendigkeit von Klimaanpassung infrage. Bemerkenswert ist zudem, dass beide Gruppen den Nutzen enger Kooperation ausdrücklich anerkennen, die Herausforderung liegt daher weniger in der Akzeptanz als in der praktischen Umsetzung gemeinsamer Strukturen. Die größten Unterschiede liegen in der Wahrnehmung der eigenen Rollen, der Qualität der Zusammenarbeit und der Ursachen bestehender Umsetzungshemmnisse. Gerade diese Wahrnehmungslücken verhindern, dass aus einem gemeinsamen Problembewusstsein gemeinsames Handeln entsteht.

Das zentrale Dilemma: Beide Akteursgruppen erkennen die Dringlichkeit, doch ihre Handlungsfähigkeit wird durch ein strukturelles Matching-Problem gelähmt. Städte brauchen private Ressourcen, blockieren aber systematisch deren Einbindung.

Investoren sind investitionsbereit, scheitern aber an regulatorischen und verfahrenstechnischen Barrieren sowie fehlenden kommunalen Partnerschaften. Gerade in den wirtschaftlich bedeutendsten Metropolen, wo Risikoexposition und Marktrelevanz am höchsten sind, bleibt dieses Potenzial ungenutzt.

04

Warum Kooperation
so schwierig ist

Kommune, Eigentümer, Nutzer: Drei Perspektiven, ein gemeinsames Ziel

Klimaanpassung ist keine Aufgabe eines einzelnen Entscheidungsträgers. Sie entsteht an der Schnittstelle von öffentlicher Verwaltung, Immobilieneigentümern und denjenigen, die Gebäude täglich nutzen oder betreiben. Jeder dieser Akteure verfolgt legitime, aber unterschiedliche Ziele. Erst das Verständnis dieser Rollen erklärt die identifizierten Wahrnehmungslücken.

04.1

Klimaanpassung ist eine Governance- Aufgabe

Technische Lösungen für Hitze, Starkregen oder Trockenheit sind heute weitgehend bekannt. Dach- und Fassadenbegrünungen, Retentionsflächen, außenliegender Sonnenschutz, Schwammstadt-Konzepte oder passive Kühlsysteme sind vielfach erprobt.

Anders als klassische Investitionsentscheidungen betreffen Klimaanpassungsmaßnahmen häufig mehrere Grundstücke, verschiedene Eigentümer und unterschiedliche Zuständigkeiten.

Gleichzeitig entstehen ihre positiven Wirkungen oftmals erst im Zusammenspiel mehrerer Maßnahmen innerhalb eines Quartiers. Einzelmaßnahmen können wichtige Beiträge leisten, ihr volles Potenzial entfalten sie jedoch meist erst im Verbund. Damit wird Klimaanpassung zu einer Governance-Aufgabe. Erfolgreich ist sie dort, wo unterschiedliche Akteure ihre Entscheidungen aufeinander abstimmen, und gemeinsame Ziele verfolgen. McKinsey quantifiziert die strukturelle Notwendigkeit dieser Koordination: Bei 2°C Erwärmung entfallen mehr als die Hälfte der globalen Anpassungskosten auf private Maßnahmen (z.B. Gebäudekühlung, objektspezifische Hochwasserertüchtigung), während die öffentliche Hand vor allem bei großskaligen Infrastrukturen (z.B. Deiche, Hochwasserschutz, Frühwarnsysteme) gefragt ist. Selbst wenn Kommunen ihre Aufgaben vollständig erfüllen würden, ließe sich ein großer Teil der Anpassung ohne private Investitionen nicht umsetzen. Umgekehrt sind private Maßnahmen ohne öffentliche Planung und Standards häufig nicht wirksam skalierbar.

04.2

Drei Blickwinkel

Um die Ergebnisse der Befragung einordnen zu können, lohnt sich ein Blick auf die unterschiedlichen Rollen der beteiligten Akteure.

Obwohl alle dasselbe Ziel verfolgen
– klimaresiliente Städte –, unterscheiden sich ihre Verantwortlichkeiten grundlegend.

Die Kommune

Kommunen schaffen die planerischen und regulatorischen Rahmenbedingungen. Sie entwickeln Klimaanpassungsstrategien, koordinieren öffentliche Infrastrukturmaßnahmen und entscheiden über Bauleitplanung sowie Genehmigungsprozesse. Gleichzeitig müssen sie unterschiedliche öffentliche Interessen miteinander in Einklang bringen und arbeiten häufig unter erheblichen personellen und finanziellen Einschränkungen.

Die Einzelauswertung zeigt, dass das Governance-Problem nicht nur zwischen Städten und Investoren besteht, sondern auch innerhalb der Stadtverwaltungen selbst. Eine der größten Städte bewertet seine eigene Vorbereitung mit 2 (unterdurchschnittlich), das Budget ist unbekannt. Als spezifische Hürde wird dabei im Freitext genannt: „Mangelnder Rückhalt aus der kommunalen Politik.“

In einer der größten deutschen Städte scheitern weitergehende Klimaanpassungsmaßnahmen nicht an fehlendem Geld oder Personal – sondern am politischen Willen innerhalb der eigenen Verwaltung. Das ist eine andere Qualität des Governance-Problems: Es ist nicht nur ein Problem zwischen den Akteuren, sondern auch innerhalb der öffentlichen Hand selbst.

Der Immobilieneigentümer

Eigentümer entscheiden über bauliche Investitionen und tragen den überwiegenden Teil der Investitionskosten. Ihr Fokus liegt auf Werterhalt, langfristiger Portfolioentwicklung und wirtschaftlicher Tragfähigkeit. Klimaanpassung ist für sie eine Investitionsentscheidung, die sich in einem komplexen wirtschaftlichen Umfeld behaupten muss.

Der Betreiber oder Nutzer

Auch wenn Mieter und Betreiber nicht Bestandteil der empirischen Untersuchung sind, erleben sie doch die unmittelbaren Folgen fehlender Klimaanpassung im täglichen Betrieb. Sie tragen zum Beispiel steigende Kühlkosten, Produktivitätseinbußen oder gesundheitliche Belastungen ihrer Beschäftigten und Nutzer. Gleichzeitig verfügen sie meist nur über begrenzte Möglichkeiten, selbst in die bauliche Qualität der Immobilie einzugreifen.



Kommune

Ziele:

- Schutz der Bevölkerung
- Daseinsvorsorge
- Gemeinwohl

Zwänge:

- Begrenzte Ressourcen
- Politische Zyklen
- Komplexe Zuständigkeiten

Motivation:

- Lebensqualität sichern
- Risiken reduzieren
- Zukunftsfähigkeit stärken



Eigentümer/Investoren

Ziele:

- Werterhalt & Rendite
- Risikominimierung
- Zukunftssicherung

Zwänge:

- Regulatorische Vorgaben
- Wirtschaftlichkeit
- Investitionszyklen

Motivation:

- Werte schützen
- Wettbewerbsfähigkeit
- Verantwortung wahrnehmen



Betreiber/ Nutzer

Ziele:

- Sicherer Betrieb
- Wohlbefinden
- Effizienz

Zwänge:

- Technische Grenzen
- Budgetrahmen
- Abhängigkeiten

Motivation:

- Betriebssicherheit
- Nutzerzufriedenheit
- Nachhaltigkeit leben



Die unterschiedlichen Rollen erklären bereits einen Teil der in Kapitel 3 identifizierten Wahrnehmungslücken. Sie erklären jedoch noch nicht, warum wirtschaftlich sinnvolle Klimaanpassungsmaßnahmen häufig trotzdem unterbleiben.

Hier setzt eines der zentralen Konzepte der Immobilienökonomie an: das sogenannte Split-Incentive-Problem. Es beschreibt eine Situation, in der Investitionskosten und wirtschaftlicher Nutzen nicht beim selben Akteur anfallen.

Mit anderen Worten:

Derjenige, der investieren müsste, profitiert häufig nicht unmittelbar von der Investition. Genau diese Konstellation findet sich in zahlreichen gewerblichen Immobilien.

Typischerweise trägt der Eigentümer die Investitionskosten – außenliegender Sonnenschutz, Fassadenbegrünung, passive Kühlung –, während sich ein großer Teil des wirtschaftlichen Nutzens zunächst beim Mieter realisiert: geringere Innentemperaturen, niedrigere Energiekosten, bessere Aufenthaltsqualität. Dieses Problem zeigt sich zumindest so lange, bis sich Investitionen amortisiert haben, sich ggf. höhere Mieten erzielen lassen und diese Aspekte sich in einem insgesamt höheren Wert niederschlagen. Hinzu kommt der Investitionshorizont. Projektentwickler, die Immobilien nach Fertigstellung rasch wieder veräußern, halten ihre Objekte typischerweise nur drei bis fünf Jahre. Langfristige Klimaprojektionen, die sich erst in zehn, zwanzig oder dreißig Jahren materialisieren, fallen damit schlicht aus dem relevanten Planungshorizont heraus. Und das, obwohl das Klimarisiko für die Immobilie selbst über diesen Zeitraum hinaus bestehen bleibt.

Diese Konstellation verschärft das Split-Incentive-Problem erheblich: Nicht nur fallen Investitionskosten und Nutzen bei unterschiedlichen Akteuren an – sie fallen auch zu unterschiedlichen Zeitpunkten an. Derjenige, der heute baut und in drei Jahren verkauft, hat kaum einen wirtschaftlichen Anreiz, für Klimarisiken zu investieren, die erst der nächste Eigentümer

oder der übernächste tragen wird.

Solange keine geeigneten Finanzierungs-, Förder- oder Vertragsmodelle bestehen, entsteht daraus ein klassisches Investitionshemmnis. Aus betriebswirtschaftlicher Sicht ist die Zurückhaltung häufig nachvollziehbar – aus gesamtgesellschaftlicher Sicht führt sie jedoch zu einem suboptimalen Ergebnis.

Zwar fehlen bislang empirisch flächendeckende Studien, die den Werteffekt von Klimaanpassungsmaßnahmen direkt messen. Eine modellhafte Berechnung auf Basis verfügbarer Marktdaten zeigt jedoch: Allein durch die Kombination aus Betriebskosteneinsparungen, der Absicherung gegen Mietausfälle bei Extremwetter und der Vermeidung marktüblicher Risikoabschläge lässt sich für ein typisches Bürogebäude ein Nettowerteffekt von 3 % bis 7 % des Verkehrswerts realisieren⁵. Dem stehen Investitionskosten von meist deutlich unter 3 % gegenüber. Diese Modellrechnung wird durch unsere Umfrage gestützt: rund 85 % der Investoren erwarten bereits heute Preisauswirkungen durch klimabedingte Risiken. Wer heute investiert, betreibt aktiven Werterhalt und sichert die Zukunftsfähigkeit seines Portfolios. Diese modellhafte Berechnung lässt sich auch unabhängig davon plausibilisieren: Eine JLL-Analyse europäischer Büromärkte (Amsterdam, Berlin, London, Madrid, München und Paris) zeigt, dass sich Investitionen in die energetische und qualitative Sanierung von Bestandsgebäuden – deren Maßnahmenkatalog sich mit Klimaanpassung in Teilen überschneidet – regelmäßig wirtschaftlich rechnen: Bei Sanierungskosten von 3 bis 12 % des Immobilienwerts lassen sich Mietaufschläge von 9 bis über 30 % erzielen. In 38 % der untersuchten (Teil)märkte liegt die Rendite auf die Sanierungskosten bei 7,5 % oder mehr, die Amortisationszeit kann dabei unter zehn Jahren liegen. Diese Zahlen beziehen sich auf Büro-Repositionierungen im Allgemeinen und nicht auf Klimaanpassungsmaßnahmen im Speziellen - CO₂-Reduktion und Energieeffizienz sind dabei nur eine von mehreren Nachfragetreibern neben Lage und Ausstattung. Sie liefern aber eine marktbasierte Bestätigung der Größenordnung: Kosten im niedrigen bis mittleren, Renditen im signifikant höheren einstelligen bis

5 Modellhafte Schätzung für ein 5.000 m² großes 5-stöckiges Bürogebäude mit einem Verkehrswert von 10 Mio. € auf Basis von Beispielen aus: HU Berlin, GEFMA, CREDA. Klimaanpassungsinvestitionen: Dachbegrünung, Fassadenbegrünung, Entsiegelung.

niedrigen zweistelligen Prozentbereich – ein zusätzliches Indiz dafür, dass sich klimaresilientes Asset Management nicht nur regulatorisch, sondern auch betriebswirtschaftlich auszahlen kann.

Nicht fehlender Wille verhindert Investitionen – sondern eine ungleiche Verteilung von Kosten und Nutzen.

Praxisbeispiel: **Das Pflegeheim**

Kaum eine Immobilienklasse verdeutlicht das Split-Incentive-Problem so anschaulich wie Pflegeheime.

Der Betreiber erlebt während sommerlicher Hitzeperioden unmittelbar die gesundheitlichen Belastungen seiner Bewohner. Gleichzeitig steigen Personalaufwand und Betriebskosten. Der Eigentümer müsste in bauliche Maßnahmen wie außenliegenden Sonnenschutz, Dachbegrünungen oder passive Kühlsysteme investieren. Langfristige Mietverträge begrenzen jedoch häufig die Möglichkeit, diese Investitionen kurzfristig zu refinanzieren. Die Kommune wiederum erkennt den Handlungsbedarf, verfügt aber nur über begrenzte Möglichkeiten, Investitionen in Bestandsimmobilien unmittelbar durchzusetzen.

Das Ergebnis ist ein strukturelles Dilemma: Obwohl alle Beteiligten den Nutzen einer Anpassung erkennen, bleibt sie häufig aus, weil Zuständigkeiten, wirtschaftliche Anreize und Entscheidungsbefugnisse nicht zusammenpassen.

Eigentümer	Betreiber	Kommune
investiert	profitiert im Betrieb	setzt Rahmenbedingungen
trägt Kosten	trägt Folgekosten	schützt Gemeinwohl
langfristiger ROI	kurzfristiger Handlungsdruck	begrenzte Eingriffsmöglichkeiten

Das Problem besteht nicht darin, dass ein Akteur versagt. Das Problem besteht darin, dass das System keine gemeinsamen Anreize schafft.

05

Der regulatorische Rahmen

Warum Klimaanpassung verbindliche Spielregeln braucht

Die Antwort liegt weniger in einer direkten Verpflichtung privater Eigentümer als vielmehr in der Schaffung verlässlicher Rahmenbedingungen. Genau hier setzt das Bundes-Klimaanpassungsgesetz (KAnG) an.

05.1

Vom freiwilligen Engagement zur strategischen Aufgabe

Das Klimaanpassungsgesetz verpflichtet zunächst den Staat – verändert aber mittelbar die Rahmenbedingungen für die Immobilienwirtschaft.

Mit dem Bundes-Klimaanpassungsgesetz wurde erstmals ein bundesweiter Rahmen geschaffen, der Bund, Länder und Kommunen verpflichtet, Klimaanpassung systematisch in Planungs- und Entscheidungsprozesse zu integrieren. Damit verändert sich die Rolle der Klimaanpassung grundlegend. Sie ist nicht länger ausschließlich Gegenstand freiwilliger Initiativen oder kommunaler Einzelprojekte, sondern wird zu einer dauerhaften öffentlichen Aufgabe. Das Gesetz verpflichtet insbesondere die öffentliche Hand, Klimarisiken regelmäßig zu analysieren, Anpassungsstrategien zu entwickeln und Klimaanpassung als Querschnittsaufgabe in Verwaltungsentscheidungen zu berücksichtigen.

Für die Immobilienwirtschaft bedeutet dies vor allem eines: Die Bedeutung physischer Klimarisiken wird künftig weiter zunehmen und stärker in Planungs-, Genehmigungs- und Bewertungsprozesse einfließen.

Das Klimaanpassungsgesetz
verpflichtet zunächst den Staat
– verändert aber mittelbar die
Rahmenbedingungen für die
Immobilienwirtschaft

05.2

Europäischer Rahmen: EU-Taxonomie und CSRD

Das KAnG steht nicht allein.

Auf europäischer Ebene ergänzen zwei weitere Regelwerke den Druck auf die Immobilienwirtschaft erheblich:

- Die **EU-Taxonomieverordnung** definiert „Anpassung an den Klimawandel“ als eines von sechs verbindlichen Umweltzielen. Immobilieninvestitionen müssen künftig nachweisen, dass sie diesem Ziel nicht entgegenstehen – das sogenannte „Do No Significant Harm“-Prinzip.
- Die **Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD)** macht über den Standard ESRS E1 die Berichterstattung zu Klimaanpassung für berichtspflichtige Unternehmen verpflichtend. Für Immobilienunternehmen bedeutet dies: Klimaanpassungsmaßnahmen müssen nicht nur umgesetzt, sondern auch dokumentiert und offengelegt werden.

Hinzu kommen die **EBA-Guidelines**, die Banken verpflichten, physische Klimarisiken in Kreditentscheidungen einzubeziehen. Die Konsequenz ist direkt spürbar: Finanzierungskonditionen und Immobilienbewertungen werden zunehmend von der Klimarisiko-Exposition eines Objekts abhängig.

05.3

Was bedeutet das für Kommunen?

Kommunen stehen künftig stärker als bisher im Mittelpunkt der Umsetzung. Sie entwickeln Klimaanpassungskonzepte, integrieren diese in die Bauleitplanung und setzen sie über Bebauungspläne, kommunale Satzungen sowie Förderprogramme schrittweise um. Gleichzeitig übernehmen sie eine koordinierende Rolle zwischen öffentlichen und privaten Akteuren. Damit erweitert sich das kommunale Aufgabenprofil erheblich. Neben klassischen Planungsaufgaben gewinnen Moderation, Vernetzung und die Entwicklung gemeinsamer Anpassungsstrategien zunehmend an Bedeutung.

Gerade diese koordinierende Funktion knüpft unmittelbar an die Ergebnisse der Befragung an. Dort wurde deutlich, dass sich viele Akteure eine engere Zusammenarbeit wünschen, bislang jedoch geeignete Strukturen fehlen.

Gesetzgebung	↓	Bund	Rahmen setzen, Gesetze schaffen, Standards definieren
Strategie & Steuerung	↓	Länder	Strategien entwickeln, Rahmen anpassen, Förderung steuern
Planung & Umsetzung	↓	Kommunen	Planungshoheit, Genehmigungen, Umsetzung in der Fläche
Quartiere	↓	Quartierebene	Koordination vor Ort, Vernetzung der Akteure, gemeinsame Projekte
Immobilien		Gebäude & Anlagen	Maßnahmen umsetzen, betreiben, kontinuierlich anpassen

05.4

Auswirkungen auf die Immobilienwirtschaft

Für Immobilieneigentümer schafft das Gesetz zunächst keine unmittelbare allgemeine Nachrüstpflicht für Bestandsgebäude. Seine Wirkung entfaltet sich vielmehr indirekt über bestehende Instrumente des Bau- und Planungsrechts sowie über kommunale Vorgaben bei zukünftigen Bauvorhaben.

Gleichzeitig verändern sich aber die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Mit zunehmender Transparenz über lokale Klimarisiken gewinnen klimaresiliente Gebäude an Bedeutung. Standortanalysen, Versicherbarkeit, Finanzierungskonditionen und langfristige Wertentwicklungen werden künftig stärker durch physische Klimarisiken beeinflusst. Klimaanpassung entwickelt sich damit von einer freiwilligen Nachhaltigkeitsmaßnahme zu einem Bestandteil professionellen Risikomanagements.

Zwar fehlen bislang empirisch flächendeckende Studien, die den Werteffekt von Klimaanpassungsmaßnahmen direkt messen. Eine modellhafte Berechnung auf Basis verfügbarer Marktdaten zeigt jedoch: Allein durch die Kombination aus Betriebskosteneinsparungen, der Absicherung gegen Mietausfälle bei Extremwetter und der Vermeidung marktüblicher Risikoabschläge lässt sich für ein typisches Bürogebäude ein Nettowerteffekt von 3 % bis 7 % des Verkehrswerts realisieren.

Dem stehen Investitionskosten von meist unter 3 % gegenüber. Diese Modellrechnung wird durch unsere Umfrage gestützt: rund 85 % der Investoren erwarten bereits heute Preisauswirkungen durch klimabedingte Risiken. Wer heute investiert, betreibt aktiven Werterhalt und sichert die Zukunftsfähigkeit seines Portfolios.

05.5

Warum Regulierung allein nicht ausreicht

Das Klimaanpassungsgesetz schafft wichtige Voraussetzungen für eine systematische Klimaanpassung. Es löst jedoch nicht automatisch die beschriebenen strukturellen Kooperationsprobleme und vor allem löst es nicht den Renovierungs- und Transformationsstau bei Bestandsimmobilien.

Was das Gesetz schafft...**Das Gesetz löst nicht...**

Strategien

gemeinsame Projekte

Klimarisikoanalysen

Split Incentives

Planungspflichten

gemeinsame Finanzierung

Rechtsrahmen

gegenseitiges Vertrauen

Berücksichtigung in Verfahren

dauerhafte Kooperation

06

Warum Nichtstun
teurer wird als Handeln

Klimaanpassung ist längst ein wirtschaftlicher Wettbewerbsfaktor

Für Kommunen bedeutet dies steigende Infrastrukturkosten und sinkende finanzielle Spielräume. Für Unternehmen entstehen Produktivitätsverluste und höhere Betriebskosten. Immobilien-eigentümer sehen sich mit steigenden Anforderungen an Wert-erhalt und Risikomanagement konfrontiert. Klimaanpassung ist deshalb keine freiwillige Zusatzaufgabe mehr. Sie wird zuneh-mend zu einer Voraussetzung wirtschaftlicher Resilienz.

06.1

Hitze verändert die Wirtschaft

Während Hochwasser oder Stürme meist punktuelle Schäden verursachen, wirkt Hitze flächendeckend. Sie betrifft nahezu alle Wirtschaftsbereiche gleichzeitig und entfaltet ihre Auswirkungen häufig schleichend.

Die ökonomischen Folgen sind bereits messbar: In einem Stress-Szenario, in dem europäische Länder die fünf extremen Hitzejahre der letzten Dekade wiederholen, würden sich kumu-

lative BIP-Verluste von USD 240 Mrd. (Frankreich), USD 147 Mrd. (Italien) und USD 131 Mrd. (Deutschland) ergeben⁶. Besonders kritisch: Der Rückgang der Investitionen übersteigt den Konsumrückgang systematisch – in Frankreich um das Zweieinhalbfache. Gleichzeitig zeigt die aktuelle Allianz-Analyse, dass die Stundenproduktivität oberhalb von 30°C um ca. USD 1,30 pro Grad sinkt – das entspricht etwa 3 der durchschnittlichen Leistung.

Gerade Städte sind von diesen Effekten in besonderem Maße betroffen. Hohe Bebauungsdichten, versiegelte Flächen und der städtische Wärmeinseleffekt führen dazu, dass sich Hitzebelastungen hier besonders stark ausprägen. Gleichzeitig konzentrieren sich in urbanen Räumen große Teile der (deutschen) Wirtschaftsleistung sowie erhebliche Immobilienwerte.

Kosten des Nichtstuns	vs.	Nutzen der Anpassung
↓ Produktivität sinkende Leistung, mehr Ausfälle		↑ Produktivität stabile Leistung, weniger Ausfälle
↓ Immobilienwerte Wertverluste, geringere Nachfrage		↑ Standortqualität attraktive, zukunftsfähige Städte
↓ Versicherbarkeit höhere Prämien, eingeschränkter Schutz		↑ Immobilienwerte Werterhalt und Wertsteigerung
↓ Gesundheit mehr Hitzestress, höhere Belastung		↑ Resilienz geringere Schäden, höhere Robustheit
↓ Kommunale Finanzen steigende Kosten für Schäden und Infrastruktur		↑ Lebensqualität gesunde, lebenswerte Städte

6 Allianz: Kosten der Hitze, Mai 2026

06.2

Der Investitionsbedarf ist konkret und dringend

Global beziffert das McKinsey Global Institute die heutigen Ausgaben für Klimaanpassung auf rund 190 Mrd. USD pro Jahr, während ein angemessener Schutz bereits heute 540 Mrd. USD erfordern würde – eine jährliche Resilienzlücke von rund 350 Mrd. USD. Bei 2°C Erwärmung (etwa 2050) steigt der Bedarf auf 1,2 Billionen USD pro Jahr. Auf der Immobilienebene lässt sich die wirtschaftliche Dimension noch konkreter beziffern. Nach Berechnungen der GEFMA⁷ beläuft sich der Investitionsbedarf für die deutsche Immobilienwirtschaft bis 2035 auf mindestens 237 Milliarden Euro – davon entfallen 87 % (206 Mrd. Euro) auf die Nachrüstung von Bestandsgebäuden und 13 % (31 Mrd. Euro) auf Neubauten. Die jährlichen Investitionen steigen dabei von rund 19,3 Mrd. Euro (2025) auf ca. 24 Mrd. Euro bis 2035.

Gleichzeitig wächst der Druck durch steigende Versicherungskosten. In Deutschland sind rund 2,6 Millionen Adressen von hoher Starkregengefährdung betroffen (GDV 2025). Wohngebäudeversicherungsprämien könnten sich in den nächsten zehn Jahren verdoppeln. Das Ahrtal-Beispiel illustriert die Bandbreite: Versicherungskosten stiegen von 900 Euro auf 2.700 Euro pro Jahr – ein Anstieg um den Faktor drei. Hinzu kommt, dass im internationalen Kontext knapp 60 % aller Naturkatastrophenschäden nicht versichert sind; auch bei der Ahrtal-Flut waren nicht einmal 30 % der Gesamtschäden versichert.

7 GEFMA, Juli 2026

06.3

Warum Immobilien stärker betroffen sind als viele glauben

Immobilien stehen im Zentrum dieser Entwicklung – sie sind gleichzeitig Arbeitsort, Aufenthaltsort, Infrastruktur und Vermögenswert.

Ihre Qualität entscheidet zunehmend darüber, wie gut sich Unternehmen, öffentliche Einrichtungen und Bewohner an steigende Temperaturen anpassen können. Gebäude ohne ausreichenden sommerlichen Wärmeschutz verlieren nicht nur an Komfort, sie verursachen steigende Betriebskosten, beeinträchtigen die Produktivität ihrer Nutzer und können langfristig an Marktattraktivität verlieren.

Besonders deutlich wird der Werttreiber-Charakter beim Vergleich von Maßnahmen. Eine begrünte Fassade spart nicht nur Kühlenergie: Das Praxisbeispiel der Humboldt-Universität Berlin zeigt, dass Fassadenbegrünung gegenüber konventionellem Sonnenschutz **25 Prozent Primärenergie und 50 Prozent der Gebäudekühlung** einspart – bei jährlichen Pflegekosten von rund 1.300 Euro statt 16.525 Euro für Reparatur und Wartung konventioneller Systeme.⁸

Der wirtschaftliche Wert urbaner Natur ist messbar: In Berlin wurde der durchschnittliche Wert eines Stadtbaums auf **3.677 Euro pro Baum und Jahr** berechnet (TreesAI, 2025) – durch Klimaregulierung, Gesundheitseffekte und Wassermanagement zusammen. Dies unterstreicht, dass naturbasierte Lösungen nicht nur ökologisch, sondern auch ökonomisch rational sind.

Damit entwickelt sich Klimaresilienz zunehmend zu einem wirtschaftlichen Qualitätsmerkmal von Immobilien.

8 GEFMA, Juli 2026

06.4

Die eigentlichen Kosten bleiben häufig unsichtbar

Besonders problematisch ist, dass sich viele Klimafolgen nicht unmittelbar als Gebäudeschäden zeigen. Die größten wirtschaftlichen Verluste entstehen häufig indirekt

- sinkende Arbeitsproduktivität
(bis zu 12 bei Hitze in Mitteleuropa)
- steigender Energiebedarf
(ca. 1,2 pro Grad Celsius bei Unternehmen)
- krankheitsbedingte Ausfälle
- höhere Versicherungsprämien
- geringere Standortattraktivität
- sinkende Investitionsbereitschaft

Diese indirekten Effekte werden in Investitionsentscheidungen bislang häufig unterschätzt. Dabei belegt die Schweizer Erfahrung: 1 Franken Prävention spart 5 bis 6 Franken an Schadenskosten – eine Rendite, die kaum ein anderes Investitionsprogramm erreicht.

06.5

Klimaanpassung als Wettbewerbsfaktor

Die Analyse bestätigt, dass Klimaanpassung zunehmend zu einem Wettbewerbsfaktor für Städte und Immobilienstandorte wird.

- Kommunen, die frühzeitig klimaresiliente Quartiere entwickeln, erhöhen langfristig ihre Standortqualität.
- Investoren sichern die Zukunftsfähigkeit ihrer Portfolios.
- Unternehmen profitieren von produktiveren Arbeitsumgebungen.
- Versicherungen erhalten besser kalkulierbare Risiken.

Klimaanpassung ist damit kein Kostenfaktor.

Sie ist eine Investition in die langfristige Funktionsfähigkeit urbaner Räume.

07

Von der Erkenntnis zur Umsetzung

Wie Städte und Immobilienwirtschaft gemeinsam klimaresiliente Quartiere entwickeln können

Die entscheidende Frage lautet nicht mehr, ob Städte und Immobilienwirtschaft zusammenarbeiten sollten. Die entscheidende Frage lautet:

Wie kann diese Zusammenarbeit dauerhaft organisiert werden?

07.1

Klimaanpassung braucht neue Formen der Zusammenarbeit

Die Analyse dieser Studie legt nahe, Klimaanpassung künftig stärker als gemeinschaftliche Investition in die Zukunftsfähigkeit ganzer Quartiere zu verstehen. Viele Anpassungsmaßnahmen entfalten ihre Wirkung erst dann vollständig, wenn öffentliche und private Flächen gemeinsam betrachtet werden.

- Straßenbäume entfalten ihre Kühlwirkung zusammen mit begrünten Innenhöfen.
- Entsiegelte Plätze wirken gemeinsam mit Retentionsflächen privater Grundstücke.
- Gebäude profitieren von Frischluftschneisen, die weit über einzelne Grundstücke hinausreichen.

Klimaresilienz entsteht deshalb nicht Gebäude für Gebäude, sie entsteht Quartier für Quartier.

07.2

KIDs – Klima Improvement Districts

Ein möglicher Weg zu dauerhafter Kooperation

Die Ergebnisse dieser Studie sprechen für neue Organisationsformen, die öffentliche und private Akteure dauerhaft miteinander verbinden. Sie legen nahe, über neue organisatorische Modelle nachzudenken. Ein möglicher Ansatz ist die Weiterentwicklung bestehender Business Improvement Districts (BID) zu sogenannten **Klima Improvement Districts (KID)**.

In Deutschland existieren derzeit rund 30 aktive BID-Quartiere, die bereits heute klimawirksame Maßnahmen umsetzen – oft ohne dies explizit als Klimaanpassung zu bezeichnen: Baumpflanzungen, Entsiegelung von Plätzen, Installation von Trinkwasserbrunnen, Fassadenbegrünung, verbessertes Regenwassermanagement.

Die Idee ist dabei nicht neu – sie hat eine akademische Entwicklungsgeschichte, die bis ins Jahr 2012 zurückreicht. Die vorliegende Studie setzt diese Entwicklungslinie fort – und geht entscheidend über ihre Vorläufer hinaus.

Der entscheidende Unterschied liegt in der Akteursstruktur. Frühere Konzepte dachten das Modell vom klassischen BID her – also von heterogenen Kleineigentümern in Einzelhandelslagen, bei denen Koordination schwierig und Verbindlichkeit kaum durchsetzbar ist. Das KID-Modell richtet sich demgegenüber auch an institutionelle Investoren, die als Eigentümer großer Immobilienportfolios in deutschen Städten präsent sind.

Diese Akteursgruppe bringt strukturelle Vorteile mit, die das KID-Modell erst wirklich skalierbar machen:

- **Langfristige Haltedauer:** Institutionelle Investoren halten Immobilien typischerweise über Jahrzehnte – Klimaanpassungsmaßnahmen fallen damit in ihren eigenen Planungshorizont, nicht in den eines künftigen Käufers.
- **Portfoliodenken:** Klimarisiken wirken sich auf viele Objekte gleichzeitig aus. Für institutionelle Investoren ist koordinierte Klimaanpassung auf Quartiersebene deshalb keine Sonderleistung, sondern konsequentes Risikomanagement.
- **Regulatorischer Druck:** CSRD, EU-Taxonomie und EBA-Guidelines verpflichten institutionelle Investoren bereits heute zur systematischen Auseinandersetzung mit physischen Klimarisiken – das KID-Modell bietet dafür den strukturellen Umsetzungsrahmen.
- **Finanzielle Leistungsfähigkeit:** Anders als Kleineigentümer können institutionelle Investoren Kooperationsbeiträge ohne existenzielle Belastung leisten.

Der rechtliche Rahmen: Landesrecht entscheidet

BIDs sind kein Bundesinstrument. Das Baugesetzbuch nennt private Initiativen zur Stadtentwicklung seit der Novelle 2007 in § 171f ausdrücklich, überlässt die rechtliche Ausgestaltung aber vollständig den Ländern. Ein KID entsteht deshalb nicht über eine bundesweite Regelung, sondern über Landesgesetze – und die gibt es bislang in elf von sechzehn Ländern: Hamburg als Vorreiter seit 2005, dazu Bremen, Berlin, Hessen, Schleswig-Holstein, das Saarland, Nordrhein-Westfalen, Sachsen, Baden-Württemberg, Rheinland-Pfalz und – als jüngstes – Niedersachsen mit dem Quartiersgesetz von 2021. Die Bezeichnungen unterscheiden sich: Innovationsbereich in Hessen und Bremen, Immobilien- und Standortgemeinschaft in Nordrhein-Westfalen, PACT in Schleswig-

Holstein. In Bayern, Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen-Anhalt und Thüringen fehlt die Grundlage; dort wäre ein KID ohne neues Landesgesetz nicht möglich.

Drei Punkte entscheiden darüber, ob sich das Instrument auf Klimaanpassung übertragen lässt.

**Erstens:
Der Zweck muss das
Gesetz hergeben.**

Die meisten Landesgesetze knüpfen an die Stärkung von Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gewerbezentren an. Klimaanpassungsmaßnahmen lassen sich darunter nur fassen, soweit sie der Standortaufwertung dienen. Hamburg hat diese Frage bereits beantwortet: Mit der Novelle zum 1. April 2022 wurde das Gesetz in „Gesetz zur Stärkung von Standorten durch private Initiativen“ (GSPI) umbenannt und der Maßnahmenkatalog ausdrücklich um Klimaschutz, Klimaanpassung und Barrierefreiheit erweitert. In Hamburg braucht ein KID also keine neue Rechtskategorie – die Grundlage existiert bereits und wird bislang kaum genutzt.

**Zweitens:
Die Laufzeit ist begrenzt.**

Die Landesgesetze befristen jede BID-Periode. Verbreitet sind maximal fünf Jahre, in Hamburg nach § 3 Abs. 2 GSPI bis zu acht Jahre je Rechtsverordnung. Der oben skizzierte Zehnjahreshorizont ist damit in einer einzelnen Periode nicht abbildbar. Praktisch entsteht Langfristigkeit über Fortsetzungs-BIDs – in Hamburg gehen einzelne Quartiere bereits in die dritte und vierte Runde. Für Klimaanpassung ist das ein wesentlicher Punkt: Begrünung, Retentionsflächen und Baumbestand brauchen Pflege über Jahrzehnte, nicht nur eine Anschubinvestition. Ein KID müsste die Fortsetzung deshalb von Beginn an mitplanen statt sie dem Zufall zu überlassen.

**Drittens:
Die Abgabenbemessung folgt
dem Landesrecht.**

Hamburg hat mit den Novellen 2017 und 2022 auf ein Verfahren umgestellt, das sich an der Berechnung von Erschließungsbeiträgen orientiert: Die Abgabe ergibt sich aus der modifizierten Fläche eines Grundstücks – Grundstücksfläche multipliziert mit einem Geschossfaktor – und dem Abgabensatz. Der oben verwendete Satz von 1 bis 2 Euro je Quadratmeter ist deshalb eine Modellgröße für die Budgetdimension; die tatsächliche Belastung eines

einzelnen Eigentümers bestimmt das jeweilige Landesgesetz. Für Portfoliohalter mit großen, hoch ausgenutzten Innenstadtgrundstücken kann das erheblich abweichen – ein Punkt, der in der Due Diligence eines KID-Beitritts zu prüfen ist.

Daraus folgt ein konkreter Ansatzpunkt für die Immobilienwirtschaft: Wo das Landesrecht Klimaanpassung schon abdeckt, lässt sich ein KID heute aufsetzen – ohne auf Bundespolitik zu warten. Wo der Zweck eng gefasst ist, ist die Erweiterung des Maßnahmenkatalogs der kürzere Weg als ein neues Gesetz. Beides sind Anliegen, die Eigentümer, Verbände und Kommunen gemeinsam adressieren können.

Ein KID würde diesen Ansatz systematisch auf Klimaanpassung ausrichten. Das Finanzierungsmodell könnte wie folgt aussehen:

Finanzierungsquelle	Anteil
Eigentümerbeiträge (1–2 €/m ² /Jahr)	40–50 %
Kommunale Beteiligung	30–40 %
Landesförderung	20–30 %

Für ein Quartier mit 100.000 m² ergäbe sich damit ein Gesamtbudget von 200.000 bis 400.000 Euro pro Jahr – über 10 Jahre kumuliert 2 bis 4 Millionen Euro für koordinierte Klimaanpassungsmaßnahmen.

Doch ist das viel oder wenig? Diese Frage stellt sich aus Investorenperspektive zu Recht – und die Antwort ist eindeutig: Es ist eine Investition mit nachweisbarem Rückfluss.

Die vorliegenden Kosten-Nutzen-Rechnungen fallen durchweg positiv aus, streuen in der Höhe aber erheblich. Das Schweizer Bundesamt für Umwelt (BAFU) beziffert den vermiedenen Schaden auf fünf bis sechs Franken je investiertem Franken – durch ausbleibende Schäden, verhinderte Mietausfäl-

le, stabilisierte Bewertungen und reduzierte Versicherungskosten⁹. Die Weltbank rechnet mit 1:4, das World Resources Institute mit 1:10,5.¹⁰ McKinsey beziffert das durchschnittliche Kosten-Nutzen-Verhältnis von Klimaanpassung bei 2°C Erwärmung auf 1:7.

Auf das KID-Beispielquartier angewendet ergibt sich folgende (konservative) Kalkulation:

	Betrag
KID-Investition über 10 Jahre (100.000 m ²)	2–4 Mio. €
Vermiedene Schäden und Wertverluste (Faktor 1:5)	10–20Mio. €
Nettonutzen	8–16 Mio. €

Selbst bei vorsichtiger Rechnung übersteigt der wirtschaftliche Nutzen die Investition um das Vierfache. Klimaanpassung über das KID-Modell ist damit keine Kostenstelle – sondern eine Kapitalanlage mit messbarem Ertrag.

Wer Klimarisiken in der Due Diligence bewertet, muss konsequenterweise auch Klimaanpassungsmaßnahmen als wertsteigernde Investition in das Portfolio-Management integrieren. Das KID-Modell bietet dafür den strukturellen Rahmen – verbindlich, quartiersbasiert und kofinanziert.

9 Swiss Federal Office for the Environment (BAFU)
10 World Bank Group (2020): The Adaptation principles; World Resources Institute (2025): The Business Case for Climate Adaptation.

Warum BIDs für Klimaanpassung besonders geeignet sind:

- **Finanzierungsmechanismus löst das Trittbrettfahrer-Problem:** Alle Eigentümer zahlen, auch wenn einzelne nicht investieren wollen
- **Quartiersebene ist die richtige Skalierungsebene:** Klimaanpassung wirkt räumlich, nicht objektbezogen
- **Etablierte Governance:** Public-Private-Strukturen existieren bereits, müssen nicht neu erfunden werden
- **Verbindlichkeit:** Anders als freiwillige Initiativen schaffen BIDs rechtlich bindende Strukturen
- **Langfristige Perspektive:** Jede Periode ist befristet (fünf bis acht Jahre), über Fortsetzungs-BIDs entsteht aber ein Planungshorizont von 10 bis 15 Jahren

Wichtig zu erwähnen ist, dass ein KID nicht zwangsläufig deckungsgleich mit einem bestehenden BID sein muss. Ein KID muss sich an einer detaillierten Klimarisikoanalyse der gesamten Stadt orientieren und dort entstehen, wo sich klimatische Gefahren besonders zeigen oder kumulieren könnten. Gerade dort kann der Schulterschluss zwischen Eigentümern und öffentlicher Hand die für alle Beteiligten größtmöglichen Effekte erzielen.

Internationale Erfahrungen bestätigen einzelne Aspekte des Ansatzes. Medellín ist ein überzeugendes Beispiel dafür, dass naturbasierte Klimaanpassung auf Quartiersebene messbar wirkt und bezahlbar ist. Hier wurden 30 grüne Korridore mit hunderttausenden Bäumen und Pflanzen angelegt. Das Ergebnis: eine Temperaturabsenkung von -2°C in nur drei Jahren – bei Investitionskosten von 16,3 Mio. USD und jährlichen Instandhaltungskosten von 625.000 USD.

Ein gutes Beispiel für die Kooperation zwischen institutioneller Immobilienwirtschaft und Kommunen ist Bilbao. Dort gründeten Eigentümer und Stadt bereits 2001 gemeinsam ein

Verwaltungsgremium. Die Comisión Gestora wurde als private Organisation gegründet, die sowohl Grundstückseigentümer als auch öffentliche Stellen (Hafen, Stadt, Provinz) vertritt — ein nicht gewinnorientiertes Gremium, das Kosten mit Investitionen ausbalanciert, strukturell mit einem BID vergleichbar. Die Maßnahmen umfassen Hochwasserschutzwälle, naturbasierte Lösungen wie Parks und wasserdurchlässige Oberflächen sowie Bodenhebung für Neubauten um 1,5 Meter. Die EU-Kommission hat das Projekt offiziell als Best-Practice-Beispiel für Klimaanpassung ausgezeichnet.

Solche Grundstücksgrenzen- und Akteurs überschreitenden Maßnahmen ersetzen dabei weder kommunale Planung noch private Investitionen, sie verbinden beide. Dass nicht jede Maßnahme standortunabhängig möglich und nötig ist, zeigt exemplarisch die Rückmeldung aus einer Stadt: „wenig versickerungsfähiger Boden, notwendig für eine Schwammstadt.“ Geologische Bedingungen, Stadtstruktur und lokale Klimarisiken variieren erheblich. KIDs sollten daher auf einem gemeinsamen Rahmen basieren, aber lokale Spielräume für maßgeschneiderte Maßnahmen explizit vorsehen.



Kommune

setzt Rahmen,
koordiniert, ermöglicht



Energieversorger

liefern Energie,
unterstützen Infrastruktur



Eigentümer/ Investoren

investieren, entwickeln,
erhalten Werte



Klima Improvement District (KID)

Gemeinsam für
klimaresiliente
Quartiere



Versicherer

fördern Resilienz, ermöglichen
Versicherung



Betreiber/ Nutzer

betreiben, nutzen, geben
Feedback



Bürger/ Gesellschaft

nutzen Angebote, leben im
Quartier, bringen ein

Auch unsere Befragung liefert für den KID-Ansatz ein starkes Argument: Die Hälfte der Investoren geben an, dass kommunale Klimaanpassungsmaßnahmen einen hohen bis sehr hohen Einfluss auf ihre Investitionsstrategie haben. Und weitere 40 % sehen zumindest einen mittleren Einfluss.

Koordinierte kommunale Klimapolitik mobilisiert also direkt private Investitionen – ein Mechanismus, den das KID-Modell strukturell nutzbar macht. Freiwillige Kooperationsansätze in der Immobilienwirtschaft stoßen allerdings regelmäßig an ihre Grenzen. Eine aktuelle internationale Studie¹¹ kommt auf Basis von Interviews mit mehr als 30 führenden US-Immobilienunternehmen zu dem Schluss, dass eine breite Adoption von Resilienzmaßnahmen erst dann realistisch ist, wenn sie durch staatliche Regulierung oder durch Anforderungen von Finanzierungsinstituten verpflichtend gemacht wird. Die Erfahrungen aus deutschen Pilotprojekten stützen diese These. Am Beispiel der Prinzenstraße in Hannover¹² – einem Leuchtturmprojekt für klimawandelangepasste Stadtgestaltung – wurden private Investitionen in Fassadenbegrünung durch zwei überlagerte Förderprogramme mobilisiert:

- **Regionalprogramm:** Übernahme von einem Drittel der Kosten, maximal 3.500 Euro pro Gebäude
- **Sonderförderung Prinzenstraße:** Übernahme von bis zur Hälfte der Kosten, maximal 10.000 Euro pro Gebäude

Das Prinzip der Staffelung – höhere Förderquoten für räumlich priorisierte Klimaanpassungskorridore – entspricht der Logik des KID-Modells: Wer sich in einem verbindlichen Kooperationsrahmen engagiert, erhält bessere Konditionen als bei Einzelmaßnahmen. Dies schafft einen finanziellen Anreiz für den Beitritt zum KID und stärkt gleichzeitig den Quartierseffekt. Die Erfahrungen aus Hannover zeigen zudem einen wichtigen Skalierungseffekt: Einmal entwickelte Lösungen ließen sich unmittelbar auf eine zweite Straße übertragen – ein Hinweis auf die Effizienzgewinne institutionalisierter Kooperationsstrukturen gegenüber Einzelprojekten. Im Ergebnis führte die Zusam-

11 CREDA Research Foundation (2026):
Managing Physical Risk in Commercial Real Estate

12 TransMit/TransKOM-Abschlussbericht, FKZ 033W105, BMBF, 2025

menarbeit zu einer Umgestaltung der Straße, sie wurde teilweise entsiegelt, begrünt und mit Aufkantungen zur gezielten Wasserführung versehen. Das beteiligte Wohnungsunternehmen entsiegelt und vertieft seine eigenen Parkplatzflächen zeitgleich, sodass ein kurzzeitiges Einstauen und eine gedrosselte Ableitung im Starkregenfall möglich werden. Aus einer Routinesanierung wird eine integrierte Klimaanpassungsmaßnahme – durch nichts anderes als rechtzeitige, strukturierte Abstimmung.

Dieses Beispiel illustriert die Kernlogik des KID-Modells: Klimaanpassung entfaltet ihr volles Potenzial nicht durch Einzelmaßnahmen, sondern durch das koordinierte Zusammenwirken öffentlicher und privater Investitionen im Quartier. Der entscheidende Faktor ist dabei der Zeitpunkt der Abstimmung. Das Wohnungsunternehmen hätte seine Außenanlagen ohnehin saniert. Durch die frühzeitige Einbindung in den kommunalen Planungsprozess wurde dieselbe Investition zu einem Beitrag für die gesamtstädtische Klimaresilienz. Das vielleicht stärkste Signal aus diesem Projekt ist nicht ein Messwert oder ein Fallbeispiel – es ist eine Entscheidung der Beteiligten selbst. Unter allen Akteuren bestand der Wunsch, die Zusammenarbeit dauerhaft fortzusetzen.

Die „AG Klimaanpassung“ vereint:

- **Freiraumplaner der beteiligten Wohnungsunternehmen**
- **Vertreter der städtischen Klimaanpassungskordinationsstelle, der Stadtentwässerung, der Stadtplanung, der Stadtentwicklung und der Stadterneuerung**

Es zeigt sich, dass institutionalisierte Kooperation zwischen Kommunen und der Wohnungswirtschaft nicht nur möglich, sondern von den Beteiligten selbst als wertvoll erlebt wird – sobald einmal geeignete Strukturen entstanden sind. Was im

Forschungsprojekt als Experiment begann, wird zur Daueraufgabe. Gleichzeitig markiert die AG genau die Grenze, die das KID-Modell überwinden will: Sie koordiniert Kommunen und Wohnungsunternehmen – bindet aber institutionelle Investoren, Eigentümer größerer Gewerbeimmobilien und private Einzel-eigentümer noch nicht strukturell ein. Genau hier setzt das KID an: Es erweitert dieses bewährte Kooperationsformat um die Dimension der verbindlichen Finanzierung und um den gesamten Kreis der relevanten privaten Akteure im Quartier.

Der Vorteil eines Klima-Improvement District liegt nicht in der Idee der Kooperation an sich – diese ist vielfach erprobt –, sondern in ihrer rechtlichen Verbindlichkeit.

Die nationale und internationale Evidenz zeigt zudem: Wo dieser Verbindlichkeitsmechanismus fehlt, übernimmt der Versicherungsmarkt die Steuerungsfunktion – reaktiv, volatil und für Eigentümer schwer planbar. Das KID-Modell bietet demgegenüber das, was Klimaanpassung braucht: einen planbaren, langfristigen Investitionsrahmen, der öffentliche und private Mittel bündelt, bevor der Schadensdruck die Entscheidung erzwingt.

07.3

Was jetzt zu tun ist

Auf städtischer Ebene:

Die aktuelle Strategie – freiwillige Maßnahmen plus Projektförderung – wird der Größenordnung des Problems nicht gerecht.

Notwendig sind →

1. Verlässliche Klimabudgets statt befristeter Projektförderung
2. Verbindliche Mindeststandards für vulnerable Einrichtungen
3. Strukturelle Kooperationsanreize statt individueller Förderung
4. Entbürokratisierung von Genehmigungs- und Förderprozessen
5. Einbeziehung der Immobilienwirtschaft als strategischen Partner in die Entwicklung kommunaler Klimaanpassungsstrategien – proaktive Ansprache von Eigentümern in Fokusgebieten
6. Strukturierte Public-Private-Partnerships entwickeln
7. Erfolgsmessung kommunaler Klimaanpassung nicht nur an der Qualität einzelner Maßnahmen messen, sondern auch an der Fähigkeit, private Investitionen für gemeinsame Ziele zu mobilisieren
8. Stärkung der kommunalen Klimamanager-Rolle (koordinierende Schnittstellenfunktion)
9. Aufnahme von Vertretern der Immobilienwirtschaft in bereits existierende Klimabeiräte der Länder

Auf Ebene der Immobilienwirtschaft:

Von Pilotprojekten zur portfolioweiten Standardisierung →

1. Klimaresilienz als Standard-Due-Diligence bei Ankauf und Bestandshaltung, erhöhter Fokus auf Hitzerrisiken
2. Klimarisikoanalysen als Standards etablieren
3. Proaktive Kooperation mit Kommunen statt Abwarten
4. Integration der Betreiberperspektiven vor allem bei langfristigen Mietverträgen
5. Quartierslösungen als Wettbewerbsvorteil verstehen
6. Erfolgsgeschichten sichtbar machen
7. Kühlung strategisch denken: Klimaanlage können kurzfristig schützen, sind aber als alleinige Antwort riskant (Kosten, Emissionen, Netzlast). Priorisiert werden sollten daher passive Kühlung, Verschattung, Dämmung, Begrünung sowie Effizienzprogramme – und deren Abstimmung mit kommunalen Maßnahmen im Quartier.
8. Klimaanpassung als Werttreiber verstehen

Klimaresilienz im Bestand ist keine Frage des Ob – sie ist eine Frage des Wann und Wie. Wer jetzt handelt, sichert nicht nur den Wert seiner Immobilien, sondern gestaltet aktiv die Zukunftsfähigkeit unserer Städte. Das ist keine Bürde, sondern eine Gelegenheit, wirtschaftliches Interesse und gesellschaftliche Verantwortung in Deckung zu bringen.

Und kein BID oder KID-Modell ist ein Ersatz für eigenverantwortliches Handeln der Immobilienwirtschaft, sondern dessen strukturelle Ergänzung auf Quartiersebene. Entscheidend ist dabei der Zeitfaktor: Je früher Kommunen und Investoren in Dialog treten, desto höher die Wahrscheinlichkeit, dass private Investitionszyklen und kommunale Planungsprozesse ineinandergreifen.

Research Autor:

Helge Scheunemann

Head of Research

Germany

helge.scheunemann@jll.com

Research at JLL

JLL's research team delivers intelligence, analysis and insight through marketleading reports and services that illuminate today's commercial real estate dynamics and identify tomorrow's challenges and opportunities. Our more than 550 global research professionals track and analyze economic and property trends and forecast future conditions in over 60 countries, producing unrivalled local and global perspectives. Our research and expertise, fueled by real-time information and innovative thinking around the world, creates a competitive advantage for our clients and drives successful strategies and optimal real estate decisions.

About JLL

JLL (NYSE:JLL) ist ein weltweit führendes Unternehmen für Dienstleistungen im gewerblichen Immobiliensektor und Investment Management mit einem Jahresumsatz von 26,1 Milliarden US-Dollar, Niederlassungen in über 80 Ländern und weltweit mehr als 112.000 Mitarbeitern (Stand 30. Juni 2026). Seit mehr als 200 Jahren vertrauen Kunden auf JLL, ein Fortune 500®-Unternehmen, um sie beim sicheren Kauf, Bau, der Nutzung, Verwaltung und Investition in verschiedene Branchen und Immobilienarten zu unterstützen, darunter Büro-, Industrie-, Hotel-, Wohn-, Einzelhandels- und Rechenzentrumsimmobilien. Angetrieben von unserem Ziel, die Zukunft der Immobilienbranche für eine bessere Welt zu gestalten, unterstützen wir unsere Kunden, Mitarbeitenden und Gemeinschaften dabei, die richtigen Entscheidungen zu treffen. Gestützt auf umfangreiche globale Datenbanken und führende Technologiekompetenzen bieten wir koordinierte, ganzheitliche Immobiliendienstleistungen für ein breites Spektrum globaler Kunden aus unterschiedlichsten Branchen. Über LaSalle Investment Management investieren wir für Kunden weltweit sowohl in private Vermögenswerte als auch in börsengehandelte Immobilienwertpapiere. Alle Kontaktdaten und Presseinformationen von JLL Germany finden Sie unter: www.jll.com.

This report has been prepared solely for information purposes and does not necessarily purport to be a complete analysis of the topics discussed, which are inherently unpredictable. It has been based on sources we believe to be reliable, but we have not independently verified those sources and we do not guarantee that the information in the report is accurate or complete. Any views expressed in the report reflect our judgment at this date and are subject to change without notice. Statements that are forward-looking involve known and unknown risks and uncertainties that may cause future realities to be materially different from those implied by such forward-looking statements. Advice we give to clients in particular situations may differ from the views expressed in this report. No investment or other business decisions should be made based solely on the views expressed in this report.