



Bundesinstitut  
für Bau-, Stadt- und  
Raumforschung

im Bundesamt für Bauwesen  
und Raumordnung



## Immobilien-Top-Themen 2026: Die drängendsten Herausforderungen

Ergebnisse des  
BBSR-Expertenpanel  
Immobilienmarkt



## IMPRESSUM

### Herausgeber

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)  
im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR)  
Deichmanns Aue 31–37  
53179 Bonn

### Wissenschaftliche Begleitung

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung  
Referat WB 9 „Wohnen und Klimaschutz, Bauwirtschaft“  
Eva Katharina Korinke  
evakatharina.korinke@bbr.bund.de

Referat WB 1 „Wohnungs- und Immobilienmärkte“  
Nicole Brack  
nicole.brack@bbr.bund.de

Referat WB 6 „Instrumente des ressourcenschonenden  
und klimaangepassten Bauens“  
Svenja Binz  
svenja.binz@bbr.bund.de

### Redaktion

Katina Gutberlet

### Stand

April 2026

### Gestaltung

Katrin Heimersheim

### Bildnachweis

Titelbild: Dilok on Adobe Stock, bearbeitet durch BBSR  
imageBROKER/Robert Poorten via gettyimages: S. 7; imageBROKER/Thomas Frey via gettyimages: S. 13



Dieses Werk ist lizenziert unter der Creative-Commons-Lizenz Namensnennung-Share Alike 4.0 International (CC BY-SA 4.0). Diese Lizenz erlaubt unter Voraussetzung der Namensnennung des Urhebers und der Weitergabe unter gleichen Bedingungen die Bearbeitung, Vervielfältigung und Verbreitung des Materials in jedem Format oder Medium für beliebige Zwecke, auch kommerziell. Nähere Informationen zu dieser Lizenz finden sich unter: <https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/deed.de>. Die Bedingungen der Creative-Commons-Lizenz gelten nur für Originalmaterial. Die Wiederverwendung von Material aus anderen Quellen erfordert ggf. weitere Nutzungsgenehmigungen durch den jeweiligen Rechteinhaber.

Der Herausgeber übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit, die Genauigkeit und Vollständigkeit der Angaben sowie für die Beachtung privater Rechte Dritter. Die geäußerten Ansichten und Meinungen müssen nicht mit denen des Herausgebers übereinstimmen.

### Zitiervorschlag

Korinke, E. K.; Brack, N.; Binz, S., 2026: Immobilien-Top-Themen 2026: Die drängendsten Herausforderungen: Ergebnisse des BBSR-Expertenpanel Immobilienmarkt. Herausgeber: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR). Bonn. <https://doi.org/10.58007/1y9c-c252>

DOI 10.58007/1y9c-c252

ISBN 978-3-98655-176-6

Bonn 2026

# **Immobilien-Top-Themen 2026: Die drängendsten Herausforderungen**

Ergebnisse des BBSR-Expertenpanel Immobilienmarkt

# Zwischen Kostendruck, Regulierung und Klimaresilienz: Was bewegt die Immobilienbranche in 2026?

Die vorliegende Publikation widmet sich erneut den wichtigsten Themen und Herausforderungen der Immobilienbranche und beleuchtet, wie sich deren Stellenwert im Vergleich zu den Vorjahren gewandelt hat. Die Befragungsergebnisse des BBSR-Expertenpanel Immobilienmarkt zeichnen ein vielschichtiges Bild der aktuellen Immobilienmarktlage. Über alle Segmente hinweg gewinnt die Kostenentwicklung – insbesondere die steigenden Bau- und Energiekosten – an Bedeutung. Gleichzeitig wächst die Unzufriedenheit mit staatlicher Regulierung und Bürokratie: Erstmals taucht dieses Thema in allen vier Marktsegmenten unter den drängendsten Herausforderungen auf. Klimaschutz und ESG (Environmental, Social, Governance) verlieren trotz unveränderter Relevanz an Antwortanteilen – möglicherweise ein Zeichen wachsender Routine oder verschobener Prioritäten. Büro-, Einzelhandels- und Logistikmarkt kämpfen mit Nachfragedefiziten und Leerständen, während der Wohnungsmarkt weiterhin unter Angebotsknappheit leidet. Das zentrale Spannungsfeld bleibt dabei das gleiche: Der Transformationsdruck – energetisch, regulatorisch und strukturell – trifft auf eine Branche, deren wirtschaftliche Tragfähigkeit zunehmend unter Druck gerät.

Klimarisiken – insbesondere Starkregen, Hochwasser und Hitze – sind in der Immobilienwirtschaft längst kein Randthema mehr. Ein Fokus-Special des Expertenpanels widmete sich dieser an Tragweite gewinnenden Herausforderung im Gebäudebereich. Die Befragungsergebnisse zeigen: Technische Baustandards, Förderprogramme und gesetzliche Vorgaben gelten als wirksamste Hebel, um Bauwerke durch bauliche und technische Maßnahmen widerstandsfähiger zu machen. Komplexe Genehmigungsverfahren und fehlende Eigenmittel bleiben die größten Umsetzungshemmnisse. Dabei beeinflusst der Schutz vor Klimarisiken bereits in den nächsten fünf Jahren zunehmend die Kauf- und Mietentscheidungen von Wohn- und Wirtschaftsimmobilien. Klimaresiliente Gebäude minimieren jedoch nicht nur das Risiko von Klimaschäden, vielmehr sichern sie langfristig Wert, Nutzbarkeit und Investitionssicherheit (s. Seite 13 ff.).

An dieser Stelle noch der allgemeine Hinweis, dass der Erhebungszeitraum der Befragung im Dezember 2025 lag – also vor dem zweiten großen Energiepreisschock der letz-

ten Jahre infolge des militärischen Angriffs auf den Iran. Bis dato sind die Auswirkungen auf die Öl- und Gaspreise substanziell, bleiben aber aktuell noch hinter dem historischen Schock durch den realen Ausfall russischer Energielieferungen seit Beginn des Ukraine-Kriegs 2022 zurück.

## Wohnungsmarkt

Das Ranking der wichtigsten Themen der Wohnungsmarktextpertinnen und -experten weist insbesondere auf zwei wesentliche Veränderungen gegenüber dem Vorjahr hin (s. Abbildung 1). Zum einen ist dies die Bedeutungszunahme der *Kostenentwicklung* als Herausforderung für die Branche. Seit 2023 hat die Sorge vor steigenden Bau-, Energie- und Nebenkosten sukzessive an Bedeutung gewonnen und wird mittlerweile als Herausforderung Nummer eins adressiert (15 % aller Nennungen).

### ESG

#### Environmental, Social and Governance (ESG) in der Immobilienwirtschaft

Das ESG-Regelwerk trat als Bestandteil des Green Deal der EU im Juli 2020 in Kraft. In seiner Taxonomie werden alle wirtschaftlichen Aktivitäten (Produkte und Dienstleistungen) in Bezug auf ihre Nachhaltigkeit klassifiziert. Damit wird definiert, inwieweit ein Unternehmen zu den von der EU benannten Klimaschutzziele beiträgt. In der Immobilienwirtschaft werden die ESG-Kriterien vor allem bei Neubau- und Renovierungsmaßnahmen sowie beim Immobilienkauf angewendet. Ein unternehmerisches Engagement für Corporate Social Responsibility (CSR) existiert bereits seit Jahren.

Mit ESG sollen die Ergebnisse nun aus der Freiwilligkeit entbunden und messbar gemacht sowie vergleichbar werden. Die Herausforderung der ESG-Berichtspflicht liegt insbesondere im Aufbau entsprechender Dateninformationssysteme und der Etablierung abgestimmter Standards als Grundlagen. Das aus der Performance abgeleitete ESG-Rating verbessert die Transparenz auf der Käuferseite, indem es Risiken und Handlungsbedarfe für Investoren und Finanzierer aufzeigt. Darüber hinaus kann die Datengrundlage auch für die Immobilienbewertung genutzt werden.

ABBILDUNG 1

Was sind die momentan wichtigsten Themen bzw. drängendsten Herausforderungen der jeweiligen Immobilienmärkte? (Top Seven)

Wohnungsmarkt	2025		2024		2023	
	Ranking	Anteil	Ranking	Anteil	Ranking	Anteil
Kostenentwicklung (Bau-, Energie-, Nebenkosten)	1	15 %	2	12 %	4	14 %
Staatl. Regulierung, Gesetze, Förderpolitik, Bürokratie	2	13 %	4	10 %	5	12 %
ESG, Energieeffizienz, Klimaschutz	3	13 %	2	12 %	3	15 %
Angebotsmangel	4	13 %	1	14 %	2	15 %
Miet-/Preisentwicklung	5	11 %	3	11 %	6	8 %
Finanzierung, Investmentmarkt, Immobilienwerte	6	8 %	5	9 %	1	16 %
Bezahlbarer Wohnraum	7	7 %	6	7 %	7	7 %
Modernisierung der Bestände			7	5 %		

Büromarkt	2025		2024		2023	
	Ranking	Anteil	Ranking	Anteil	Ranking	Anteil
Nachfragedefizite Leerstände, Überkapazitäten	1	20 %	1	18 %	3	13 %
Miet-/Preisentwicklung	2	10 %	6	8 %	6	7 %
ESG, Energieeffizienz, Klimaschutz	3	10 %	3	11 %	2	14 %
Kostenentwicklung (Bau-, Energie-, Nebenkosten)	4	9 %	4	8 %	5	8 %
Konjunktur, Wirtschaftslage	5	8 %	5	8 %		
Homeoffice, New Work und Flächenbedarfe	6	8 %	2	12 %	1	17 %
Staatl. Regulierung, Gesetze, Förderpolitik, Bürokratie	7	6 %				
Konzepte und Qualität von Nutzungen/Flächen/Bau					7	7 %
Modernisierung der Bestände			7	5 %		
Finanzierung, Investmentmarkt, Immobilienwerte					4	11 %

Einzelhandelsmarkt	2025		2024		2023	
	Ranking	Anteil	Ranking	Anteil	Ranking	Anteil
Nachfragedefizite, Leerstände, Überkapazitäten	1	14 %	1	13 %	6	9 %
Konzepte und Qualität von Nutzungen/Flächen/Bau	2	12 %	3	9 %	3	12 %
Online-Handel, Digitalisierung	3	11 %	5	8 %	2	12 %
Konjunktur, Wirtschaftslage	4	11 %	2	9 %	4	10 %
Miet-/Preisentwicklung	5	9 %	4	9 %	5	9 %
Einzelhandel in Innenstädten	6	6 %	6	7 %	1	14 %
Kostenentwicklung (Bau-, Energie-, Nebenkosten)	6	6 %				
Staatl. Regulierung, Gesetze, Förderpolitik, Bürokratie	7	5 %				
Entwicklung von Lagen/Standorten					4	10 %
ESG, Energieeffizienz, Klimaschutz			7	7 %		
Finanzierung, Investmentmarkt, Immobilienwerte					7	7 %

Logistikmarkt	2025		2024		2023	
	Ranking	Anteil	Ranking	Anteil	Ranking	Anteil
Angebotsmangel	1	12 %	1	24 %	1	25 %
Konjunktur, Wirtschaftslage	2	11 %	3	12 %		
kommunale Bau- und Stadtplanung	3	10 %			6	7 %
Infrastruktur, Erschließung der Standorte, Last Mile	4	9 %	2	12 %	2	13 %
Kostenentwicklung (Bau-, Energie-, Nebenkosten)	5	8 %	6	6 %		
ESG, Energieeffizienz, Klimaschutz	6	7 %	4	11 %	3	13 %
Finanzierung, Investmentmarkt, Immobilienwerte	6	7 %			5	8 %
Nachfragedefizite, Leerstände, Überkapazitäten	7	6 %				
Konzepte und Qualität von Nutzungen/Flächen/Bau			5	7 %	7	6 %
Miet-/Preisentwicklung			7	5 %	4	9 %

Anmerkung: Zur besseren Lesbarkeit wurde der Anteil ohne Nachkommastellen dargestellt.

Hinweis: Dargestellt sind die Themencluster der am häufigsten genannten offenen Antworten. Mehrfachnennungen möglich. Angaben in Prozent der Nennungen. (Teilnehmende Wohnungsmarkt: N (2025) = 481; Büromarkt: N (2025) = 255; Einzelhandelsmarkt: N (2025) = 126; Logistikmarkt: N (2025) = 77)

Quelle: BBSR-Expertenpanel Immobilienmarkt

Die andere wesentliche Veränderung ist die ebenfalls deutlich zunehmende Artikulation von *staatlicher Regulierung* im Sinne einer „bürokratischen Last“ bzw. auch einer Unzufriedenheit im Zusammenhang mit Gesetzen oder der Förderpolitik. Mit 13 % der Nennungen ist dieses Themencluster derzeit die zweitgrößte Herausforderung für die Wohnungsmarkttakteure und hat damit – ebenso wie die Kostenentwicklung – eine so hohe Relevanz wie in keinem anderen Marktsegment. Die genannten Aspekte haben dabei unterschiedliche Abstraktionsebenen: Sie reichen von allgemeinen Aussagen wie „Bürokratie massiv abbauen“ über Bedarfsäußerungen zur „Entwicklung weiteren Wohnraums ohne Mietpreisbindungen“ oder zu „klaren und beständigen rechtlichen Regeln für die Gebäudemodernisierung“ bis hin zu sehr spezifischen Forderungen wie „wir brauchen einen rechtssicheren Gebäudetyp E“. Inhaltlich geht es schwerpunktmäßig um Vereinfachungen des Baurechts, Deregulierung von Mietpreiseingriffen, Verlässlichkeit der politischen Rahmenbedingungen sowie Förderungen (insbesondere für die Gebäudemodernisierung sowie Wohneigentumsbildung).

Das Thema *Energieeffizienz, Klimaschutz und ESG (Environmental, Social, Governance)* rangiert wenig verändert auf dem dritten Platz der dringlichsten Herausforderungen (13 % der Nennungen). Es steht in enger Verbindung mit dem auf Rang eins liegenden Thema der Entwicklung von Bau-, Energie- und Nebenkosten. Auch wird eine große Bandbreite an Aussagen zusammengefasst, darunter einfache Schlagworte wie „energetische Sanierung“ oder „CO<sub>2</sub>-Reduktion“, aber ebenso Fragen im Zusammenhang mit der zukünftigen Wärmeversorgung oder dem erforderlichen Transfer der Heiztechnik in der Praxis. Außerdem wird die Unsicherheit in Bezug auf den Gesetzesentwurf zum neuen Gebäudemodernisierungsgesetz (als Überarbeitung des Gebäudeenergiegesetzes) oft thematisiert.

Das Spektrum der Äußerungen umfasst das ganze Spannungsfeld zwischen den notwendigen Transformationsprozessen für eine Dekarbonisierung des Gebäudesektors und den finanziellen sowie sozialen Kosten dieser Maßnahmen. Die Zielkonflikte im Kontext der Energiewende finden hierbei auch zwischen Eigentümerinnen und Eigentümern sowie Mieterinnen und Mietern statt („Kosten der Klimaneutralität zahlt unmittelbar, mindestens aber mittelbar der Mieter“). Ebenso wird der Druck geschildert, der mit den energetischen und investiven Anforderungen auf den privaten Eigentümern im selbst genutzten Wohnungsbestand lastet („Hauseigentümer sind finanziell überfordert“). Für eine erfolgreiche Wärmewende spielen

allerdings insbesondere die Privatpersonen eine herausragende Rolle, welche knapp 60 % des Wohnungsbestandes in Deutschland besitzen. Unter Berücksichtigung der aktuellen Sanierungsquote von etwa 0,7 % ist eine stärkere Aktivierung und „Sensibilisierung des privaten Wohnungsmarktes“ für Investitionen in emissionsärmere Gebäude eine logische Schlussfolgerung.

Mit knapp 13 % aller Nennungen beschäftigt jeden achten im Wohnungsmarkt Tätigen das Thema *Angebotsmangel* und Knappheit an Wohnungen und Bauland. War der Wohnungsmangel in der letzten Befragung noch das Top Thema und auch in den Vorjahren bereits tonangebend, hat sich der Stellenwert im Ranking aktuell deutlich abgeschwächt, obwohl der prozentuale Anteil der Nennungen nur leicht gesunken ist. Allen Prognosen zur Wohnraumerfertigung zufolge bleibt der Druck in der gesamten Fläche, jedoch vor allem auf Großstädte und Ballungsräume besonders hoch. Deutschland benötigt jedes Jahr rund 320.000 neue Wohnungen (jährliche Bedarfsprognose des BBSR, vgl. Mütter/Waltersbacher 2025). Tatsächlich gebaut wurden 2025 allerdings insgesamt nur knapp 207.000 Wohnungen, ein neuer Minusrekord (vgl. Destatis 2026). Nach Berechnungen des BBSR hat die Bautätigkeit im Wohnungsbau 2024 um 3,7 % abgenommen und sank damit bereits das vierte Jahr in Folge (vgl. Schmidt 2025). Das Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage ist nach wie vor ein Problem, wovon besonders einkommensschwächere und große Haushalte betroffen sind.

Beim Mangel an Wohnraum handelt es sich um ein regional sehr unterschiedlich ausgeprägtes Problem: Auch die aktuelle BBSR-Wohnungsbedarfsprognose veranschaulicht, dass einige Wohnungsmarktregionen hiervon stärker betroffen sind als andere (vgl. Mütter/Waltersbacher 2025). Ein limitierender Faktor besteht darin, dass die erzielbaren Mieten in einigen Regionen nicht ausreichend hoch sind, um (Neu-)Bauprojekte wirtschaftlich tragfähig zu machen. Zudem wird von den Befragten darauf hingewiesen, dass eine bessere Verfügbarkeit an Wohnraum nicht nur durch Neubau, sondern auch „durch effizientere Wohnraumnutzung“ erzielt werden könne. Um das unzureichende Neubausvolumen anzukurbeln, bedürfe es beispielsweise stärkerer Anreize für die Wohnungswirtschaft sowie durchsetzungsfähiger Lösungen für die Konkurrenz um Bauflächen.

Die Erhöhungen auf der Kostenseite wirken sich ebenfalls auf die *Entwicklung der Mieten und Preise* aus, die mit 11 % Rang fünf der Top-Themen belegen (2024: Platz vier mit vergleichbarem Prozentwert). Im Grunde ist dieses Thema

logische Konsequenz der zuvor genannten Herausforderungen: Die gestiegenen Bau-, Energie- und Nebenkosten in Kombination mit erhöhten Anforderungen an die Energieeffizienz und Emissionsqualität von Gebäuden münden nicht nur in ein konjunkturelles Tief, sondern treiben auch die Mieten und Immobilienpreise in die Höhe. Die häufige ausdrückliche Nennung des Stichworts „Bezahlbarer Wohnraum“ zeigt die weiterhin große Bedeutung des Themas. Aus diesem Grund wurde es im Rahmen der Analyse als separate Kategorie berücksichtigt und belegt seit Jahren eine konstante Größe im Ranking der dringlichsten Herausforderungen. Aktuell rangiert sie auf Platz sieben mit 7 % der Nennungen. Hierin finden sich auch zahlreiche Verweise auf den schwindenden Bestand an sozialem Wohnraum und die Neubauförderung („Bau und Erhalt von preiswertem Wohnraum unterhalb der KdU-Grenzen“).

Auch im zweiten Jahr nach den abrupten und mehrfachen Leitzinserhöhungen der Europäischen Zentralbank (EZB) 2023, die zu massiven Finanzierungsschwierigkeiten in der

Immobilienbranche führten und den Begriff der „Zinskrise“ hervorbrachten, ist die Finanzierung von Bauvorhaben noch immer unter den sieben wichtigsten Themen. In den Kontext des Zinsniveaus und der Finanzierbarkeit fallen auch damit verknüpfte Sachverhalte wie die der Preisfindung und Bewertung von Immobilien, der Allokation von Investments im Wohnungssektor, der Renditeperspektiven etc. Daher wurde ein erweitertes Themencluster „Finanzierung, Investmentmarkt, Immobilienwerte“ gebildet. 2023 noch das drängendste Thema unter den Wohnungsmarktperspektiven und -experten (16 % der Nennungen), nahm die Relevanz jedoch bereits 2024 ab und hat sich 2025 anteilig auf die Hälfte der Nennungen reduziert (8 %; Rang sechs). Das Ausmaß der aktuellen Staatsverschuldung dürfte aufkeimende Hoffnungen auf weiter sinkende Baufinanzierungszinsen in 2026 eher zunichtemachen. Für das laufende Jahr sehen zahlreiche Finanzierungsexperten einen wieder steigenden Trend der Hypothekenzinsen oberhalb der 4 %-Marke, wengleich dieser auf mittlere Sicht erneut nachgeben dürfte (vgl. u. a. Tagesschau 2025d; Deutsche Bank Research 2025).



Die Wärmewende im Gebäudebestand ist für das Ziel einer Klimaneutralität bis 2045 von entscheidender Bedeutung. Zentrale Parameter sind dabei die Emissionsintensität des Heizsystems, die Energieeffizienz des Gebäudes sowie graue Emissionen.

Foto: imageBROKER/Robert Poorten via gettyimages

## Büromarkt

Die Reihenfolge und somit Bedeutung der drängendsten Herausforderungen hat sich für den Büromarkt im Vergleich zu den letzten Jahren verändert. Vor allem die ersten drei Ränge waren in den vergangenen Jahren immer sehr konstant, wenn auch mit einem Tausch von Platz eins und Platz drei in 2024. Das Thema Nummer eins der vorangegangenen Befragung – *Nachfragedefizite, Leerstände und Überkapazitäten* des Büromarktes – bleibt auch 2025 die größte Sorge unter den Befragten (20% aller Nennungen). Thematisiert werden in diesem Zusammenhang auch mögliche Folgewirkungen der nachlassenden Nachfrage (z. B. „hoher Leerstand, keine Umgestaltung in Wohnraum möglich“) sowie Unsicherheit mit Blick auf die ursächlichen Treiber („Klärung, inwieweit KI die Büroflächen-nachfrage beeinflusst“).

Auf Platz zwei mit gut 10 % der Nennungen hat sich das Thema der *Miet- und Preisentwicklung* im Büromarkt vorge-schoben und belegt damit den bislang höchsten Rang (2024: Platz sechs, knapp 8 % der Nennungen). In der Befragung 2022 schaffte es das Thema nicht einmal in die Top Sieben. Bereits 2020 spiegelte jeder zehnte im Büromarkt Tätige die Dynamik bzw. das Niveau der Büromieten und -immobili- enpreise als eine der größten Herausforderungen wider – dennoch standen damals andere Themen deutlich stärker im Vordergrund (u. a. die Homeoffice-Debatte). Interessanterweise sind die Aussagen in dieser Kategorie bidirektional: Die Befragten treibt nicht unbedingt nur die Sorge um steigende oder bezahlbare Büromieten um, sondern im Gegen- teil auch um „Preisstagnation“ oder „sinkende Mieterträge“. Dies verdeutlicht die zunehmende Spreizung des Marktes in Abhängigkeit von Lage und Qualität der Immobilien, was der Analyst Bulwienges als „Flight to Quality and Location“ bezeichnet (Bulwienges 2025). Gemeint ist, dass von In- vestoren präferierte energieeffiziente Qualitätssegmente und Top-Lagen stark an Nachfrage gewinnen und entspre- chend hohe bzw. steigende Mietenniveaus aufrufen kön- nen. Zu den wenig nachhaltigen, ineffizienten und älteren Bestandsimmobilien in nachfragearmen Lagen vergrößert sich demzufolge die Kluft (vgl. DZ Hyp 2025).

Das nachhaltigkeitszentrierte Themencluster *ESG, Energie- effizienz und Klimaschutz* entwickelt sich leicht gegenläufig: Zwar belegt es mit knapp 10 % der Nennungen weiterhin Platz drei der Top Themen, allerdings sind die Anteile der Nennungen seit zwei Jahren rückläufig (2024: 11 %; 2023: 14 %). Dies muss nicht zwingend auf eine sinkende Rele- vanz des Themas hindeuten: Es könnte einerseits auf eine

wachsende Routine im Umgang mit ESG-Anforderungen hinweisen, in der zentrale Transformationsaufgaben als zunehmend bekannt und planbar wahrgenommen werden. Andererseits könnte die Bedeutung des Themas gesunken sein, weil Branchenakteure aufgrund der gegenwärtigen Unwägbarkeiten in der Klimapolitik des Gebäudesektors ihre Prioritäten hinsichtlich Klima- und Nachhaltigkeits- aspekten vorübergehend zurückfahren. Am häufigsten werden die energetische Sanierung des stark überalterten Bürogebäudebestandes, CO<sub>2</sub>-Kosteneinsparungen sowie die Energieversorgung genannt. Ebenso wichtig für die Akteure sind die regulativen Anforderungen und Trans- formationskosten im Kontext der EU-Taxonomie und der ESG-Berichtspflichten. Die EU-Taxonomie definiert, was als nachhaltige Klimaanpassung gilt und fordert unter an- derem, Klimarisiko- und Vulnerabilitätsanalysen durchzu- führen sowie geeignete Anpassungsmaßnahmen beispiels- weise gegen Hitze- oder Starkregengefahren umzusetzen. Der Umbau der Büroimmobilien unter Beachtung dieser Regularien wird dabei teilweise als schwer zu bewältigen eingeschätzt („ESG-Druck“).

Auf Rang vier behauptet sich das Themencluster *Kosten- entwicklung (Bau-, Energie- und Nebenkosten)* mit 9 % der Nennungen (2024: Rang vier, 2023: Rang fünf mit je- weils 8 %). Die anhaltend hohen Baukosten erschweren Sanierungs- und Umbauvorhaben, während gestiegene Betriebskosten auf Mieterseite die Wirtschaftlichkeit be- stehender Flächenentscheidungen in Frage stellen. Für Eigentümerinnen und Eigentümer älterer, energetisch in- effizienter Bürogebäude verdichtet sich ein strategisches Dilemma: Investitionen in die Modernisierung sind kos- tenintensiv („Altbestand energetisch und nutzungs- technisch kaum wirtschaftlich modernisierbar“), Untätigkeit erhöht jedoch das Risiko sinkender Vermietbarkeit und weiterer Wertminderung.

Mit 8 % der Nennungen auf Rang fünf bleibt das Thema *Konjunktur und Wirtschaftslage* gegenüber dem Vorjahr ebenfalls konstant. In einem Umfeld geopolitischer Span- nungen, volatiler Energiemärkte und einer insgesamt ge- dämpften Unternehmensdynamik nennen die Befragten konkrete Auswirkungen wie „Rezessionsängste“, eine aus- geprägte Zurückhaltung bei Neuanmietungen, Personal- abbau und „mehr Firmenpleiten wegen immer teurerer Energie“. Diese konjunkturellen Belastungsfaktoren wirken als Verstärker der ohnehin bestehenden Nachfragedefizite im Bürosegment und lassen das Risiko von Leerständen in einzelnen regionalen Märkten weiter ansteigen. Dennoch werden auch der gleichzeitig vorhandene Fachkräfteman-

gel im Bau und die fehlenden Handwerker für die Sanierung und Instandsetzung als wesentliche Markthemmnisse benannt.

Sehr eng mit dem Thema Nummer eins (Nachfragedefizite) verbunden ist das Thema Homeoffice sowie sämtliche Begrifflichkeiten und Arbeitskonzepte, die sich mit der räumlichen und zeitlichen Flexibilisierung von Arbeit seit der Corona-Pandemie auseinandersetzen. Dem Grunde nach könnte die Kategorie *Homeoffice, New Work und Flächenbedarfe* auch in dem Themencluster *Nachfragedefizite, Leerstände, Überkapazitäten* aufgehen, da beide in den Nennungen oftmals die gleichen Bedeutungsinhalte abbilden. Die Themen werden dennoch getrennt dargestellt, weil die explizite Wortwahl („Homeoffice“, „Mobiles Arbeiten“, „New Work“ etc.) auch sehr gute Aufschlüsse darüber gibt, wie sich das Gewicht zentraler Fragestellungen im Markt verändert. Seit dem Pandemiejahr 2020 ist in bisher jeder Befragung die Aufmerksamkeit auf das Thema kontinuierlich zurückgegangen. 2020 mit 23 % der Nennungen noch auf Rang eins und im letzten Jahr erstmals auf den zweiten Platz zurückgedrängt, rutscht das Phänomen *Homeoffice* und die daraus resultierenden Planungsbedarfe für Büroflächen und die Arbeitsorganisation mit mittlerweile lediglich 8 % der Nennungen auf Platz sechs im Ranking ab. Dies lässt weiterhin die Schlussfolgerung zu, dass hybrides Arbeiten durch Anpassungsprozesse und Umstrukturierungen in den Betrieben ein mittlerweile fester Bestandteil der Büroarbeitswelt geworden ist und es immer weniger als zu meisternde Herausforderung wahrgenommen wird.

Erstmals im Ranking der drängendsten Büromarktherausforderungen erscheint auf Platz sieben das Themencluster *staatliche Regulierung, Gesetze, Förderpolitik und Bürokratie* mit 6 % der Nennungen. In den zurückliegenden Befragungen war dieses Thema im Bürosegment nicht vertreten – im Wohnungsmarkt hingegen ist es seit Jahren fest verankert. Das erstmalige Auftreten im Büromarktranking könnte als Signal einer wachsenden Sensibilität gegenüber dem regulativen Umfeld und der bürokratischen Last gewertet werden: Genehmigungsdauern für Bau, Umnutzungen und Sanierungen, die zunehmende Komplexität der ESG-Regulierungen sowie eine als wenig verlässlich und konsistent empfundene Planungssicherheit für die Projektentwicklung und -umsetzung („politisches Hin und Her der letzten Jahre“; „ständig neue Aufgaben durch Gesetzesänderungen“) werden von den Befragten als hemmend wahrgenommen.

## Einzelhandelsmarkt

Analog zum Büromarkt bleibt auch im Einzelhandelsimmobilienmarkt das Thema der *Nachfragedefizite, Leerstände und Überkapazitäten* die drängendste Herausforderung in der aktuellen Befragung – nunmehr mit einem leicht gestiegenen Anteil von 14 % der Nennungen (2024: 13 %; 2023: lediglich 9 % auf Rang sechs). Die strukturellen Ursachen der anhaltenden Schwäche bei der Flächennachfrage im stationären Einzelhandel sind vielschichtig: veränderte Einkaufsgewohnheiten, eine persistente Konsumzurückhaltung infolge gestiegener Lebenshaltungskosten sowie der anhaltende Bedeutungsgewinn des Onlinehandels tragen gemeinsam zu einem Druck auf die Einzelhandelsflächen bei, dessen Wirkung lokal und regional sehr unterschiedlich ausgeprägt ist. Betroffen sind gleichermaßen zentrale, innerstädtische Lagen wie auch Flächen abseits der 1a-Lagen oder sogar abseits der Top-Städte („Rückzug von Miete aus B/C Städten“). Shoppingcenter geraten ebenfalls immer mehr in Bedrängnis, da sie „aus Investorensicht [ein] zu großes Risiko, daher Wertverlust“ darstellen und zunehmend Leerstände aufweisen.

Auf Rang zwei klettert das Themencluster *Konzepte und Qualität von Nutzungen, Flächen und Bau* mit 12 % der Nennungen (2024: Rang drei mit 9 %; 2023: Rang drei mit 12 %). Die hohe Bedeutung dieses Themas drückt eine zunehmend strategische Herangehensweise an die Herausforderungen des Marktes aus: Innovative Konzeptmischungen, attraktive Aufenthaltsqualitäten, passgenaue Nachfolgekonzepte für freistehende Handelsflächen sowie eine flexible Anpassungsfähigkeit an veränderte Konsumenten- und Wohnumfeldbedürfnisse (Stichwort „Mixed-Use-Ansätze“, „Kleinteiligkeit“) rücken in den Mittelpunkt. Eine bloße Preis- und Flächenpolitik erscheint den Befragten nicht ausreichend, um dem Strukturwandel im Einzelhandel zu begegnen – gefragt sind gute Flächenkonzepte und Innovationsbereitschaft.

Das Themencluster *Onlinehandel und Digitalisierung* gewinnt nach einem vorübergehenden Rückgang wieder deutlich an Gewicht und nimmt mit 11 % Platz drei ein (2024: Rang fünf mit 8 %; 2023: Rang zwei mit 12 %). Der Absatz- und Kundenverlust durch den wachsenden Onlinehandel sowie die zunehmende Convenience-Orientierung der Verbraucherinnen und Verbraucher beschäftigen die Branche anhaltend. Um ein stärker „ausgewogenes Verhältnis von stationärem Handel und Onlinehandel her[z]ustellen“, wird auch die „Förderung von regionalem Handel“

diskutiert. Parallel dazu stellt die Digitalisierung des Einzelhandels selbst – sei es durch Selbstbedienungslösungen, Cross-Channel-Konzepte oder datengetriebene Kundenansprache – erhebliche Anforderungen an Infrastruktur, Betriebskonzepte und Fachkräftekompetenz („Hybride Handelsmodelle, die vor Ort und Online verbinden, sind immer noch nicht wirklich etabliert“). Automatisierte Einkaufsformate wie der per Bankkarte zugangskontrollierte 24-Hours-Shop des ansässigen Blumenhändlers gelten dabei nicht nur als Reaktion auf Personalknappheit, sondern zugleich als weitere Wettbewerbskomponente für den klassisch stationären Handel.

Die angespannte *Konjunktur und Wirtschaftslage* rangiert mit 11 % der Nennungen auf Platz vier (2024: Rang zwei mit 9 %; 2023: Rang vier mit 10 %). Die anhaltend gedämpfte wirtschaftliche Entwicklung wirkt sich unmittelbar auf den Einzelhandel aus: Konsumenten reagieren auf Inflation, reale Kaufkraftverluste und wirtschaftliche Unsicherheiten mit Konsumzurückhaltung, was die Umsatzsituation vieler Einzelhandelsunternehmen unter Druck setzt („drohender Konkurs von Bestandsmietern“). Gleichzeitig erschwert das schwache wirtschaftliche Umfeld die Suche nach geeigneten Nachmietern für vakante Handelsflächen („Kurzfristverträge“; „Ankerschwäche in Shoppingcentern“). Dass das Thema gegenüber dem Vorjahr im Ranking zurückgefallen ist, obwohl sein Nennungsanteil gewachsen ist, verdeutlicht, wie stark sich die Problemwahrnehmung in der aktuellen Befragung auf einige wenige dominierende Themencluster konzentriert hat.

Der Einzelhandelsmarkt ist – wie auch die anderen Immobiliensegmente – von einem erheblichen *Miet- und Preisdruck* betroffen. Mit 9 % der Nennungen und Rang fünf verbleibt das Thema Miet- und Preisentwicklung auf einem stabilen Niveau (2024: 9 %, Rang vier; 2023: ebenfalls 9 %, Rang fünf). Die Bandbreite der Einschätzungen in diesem Cluster verweist auf eine stark polarisierte Marktlage: In Toplagen und frequenzstarken Innenstadtstandorten halten Eigentümerinnen und Eigentümer an hohen Mietniveaus fest („Indexmietsteigerungen“), was Händlerinnen und Händler in ihrer Expansionsbereitschaft hemmt oder zur Aufgabe von Standorten zwingt („High Street Mieten oftmals zu teuer, deshalb Leerstandzunahme“). Demgegenüber ist in schwächer nachgefragten Lagen ein Mietpreisverfall zu konstatieren, der die Ertragssituation der Eigentümerinnen und Eigentümer entsprechend belastet („sinkende Mieterträge“). Eine einheitliche Markteinschät-

zung ist daher kaum möglich – eine differenzierte Lage- und Standortanalyse bleibt unabdingbar.

Auf Rang sechs sind mit jeweils 6 % der Nennungen zwei Themenbereiche gleichauf: die Entwicklung des *Einzelhandels in den Innenstädten* sowie die allgemeine *Kostenentwicklung*. Das Thema Einzelhandel in Innenstädten, das 2023 noch mit 14 % an der Spitze des Einzelhandelsrankings stand, verliert damit kontinuierlich an Gewicht (2024: 7 %, Rang sechs). Dies bedeutet nicht, dass das Thema an sich an Bedeutung verloren hätte – vielmehr wird es zunehmend in anderen Kategorien wie Nachfragedefiziten und Konzeptqualität mitgedacht und weniger im Kontext von „Innenstädten“ artikuliert. Mit explizitem Bezug auf die Innenstädte äußern die Befragten nach wie vor Sorge um die abnehmende innerstädtische Handelsvielfalt und eine zunehmende Uniformität der Angebotsstruktur („Expansion von Filialisten“) sowie allgemeiner um die Attraktivität der Lagequalität und „fehlende Konzepte für Innenstädte“. Die parallel auf Rang sechs positionierte *Kostenentwicklung* (6 % der Nennungen) adressiert insbesondere die hohen Bau- und Energiekosten, die gerade kleinere und mittlere Einzelhändler erheblich belasten und deren Investitionsfähigkeit einschränken.

Erstmals im Einzelhandelsmarkt-Ranking vertreten ist das Themencluster *staatliche Regulierung, Gesetze, Förderpolitik und Bürokratie* mit gut 5 % der Nennungen auf Platz sieben. Dieses Thema, das im Wohnungs- und nunmehr auch im Büromarkt zu den Top Sieben zählt, findet damit auch im Einzelhandelsimmobilienbereich Eingang in die drängendsten Herausforderungen. Zu hohe Auflagen für Handelsflächen (z. B. „Brandschutz“; „Verfahrenskomplexität bei Lebensmitteleinzelhandel > 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche“) auf der einen Seite sowie als unzureichend wahrgenommene regulatorische Maßnahmen andererseits („fehlende Regulierung von [Billiganbietern wie] Shein, Temu und Co.“) prägen dabei das Meinungsbild. Eine weitere wichtige Aufgabe der Politik kommt den Befragten zufolge der Förderung regionaler Hersteller bzw. Händler zu.

Das gleichzeitige Herausfallen des Themenclusters *ESG, Energieeffizienz und Klimaschutz* aus den Top Sieben (2024: 7 %, Rang sieben) signalisiert eine relative Verschiebung der Aufmerksamkeit weg von regulativ getriebenen Umweltthemen hin zu wirtschafts- und strukturpolitischen Fragestellungen, wenngleich die ESG-Anforderungen für die Einzelhandelsbranche keineswegs an Substanz verloren haben.

## Logistikmarkt

Wie in allen zurückliegenden Befragungen steht der *Angebotsmangel* an geeigneten Grundstücksflächen und Gebäuden auch 2025 an erster Stelle des Logistikmarkt-Rankings – allerdings mit einem stark gesunkenen Nennungsanteil: Mit 12 % hat sich dieser gegenüber den beiden Vorjahren halbiert (2024: 24 %; 2023: 25 %). Das Thema hält damit zwar die Spitzenposition, verliert jedoch erheblich an Dominanz. Diese Entwicklung muss nicht zwingend auf eine strukturell verbesserte Flächenverfügbarkeit hindeuten: Sie könnte im Umkehrschluss vielmehr auf eine rückläufige Nachfrage hinweisen, die im Markt zunehmend zu spüren ist. Das neu hinzugekommene Thema *Nachfragedefizite, Leerstände* auf Rang sieben gibt dazu begründeten Anlass. Die Grundproblematik – fehlende Flächen für großflächige Logistikanlagen im Umland ebenso wie für Stadtlogistik-Konzepte in urbanen Räumen – besteht strukturell unverändert fort, jedoch mit nachlassendem Gewicht. Für die vorhandene Flächennachfrage spielen auch neu aufkommende Assetklassen eine Rolle („Neuer Flächenbedarf durch Rüstungsindustrie“).

Auf Rang zwei liegt mit 11 % der Nennungen das Thema *Konjunktur und Wirtschaftslage* (2024: Rang drei mit 12 %). Die gesamtwirtschaftlichen Unwägbarkeiten – ein schwaches Konsumklima, die strukturelle Krise in wichtigen Abnehmerbranchen wie der Automobilindustrie sowie anhaltende Unsicherheiten durch geopolitische Spannungen und Handelspolitik – treffen auch den Logistikmarkt spürbar („Entwicklung Logistikbranche in Abhängigkeit geopolitischer und gesamtwirtschaftlicher Rahmenbedingungen“). Die Auswirkungen zeigen sich in einer Abschwächung der Nachfragedynamik, einer vorsichtigeren Investitionsbereitschaft sowie einer strategischen Neuausrichtung von Liefer- und Produktionsnetzwerken.

Eine bemerkenswerte Aufwärtsbewegung vollzieht das Themencluster *kommunale Bau- und Stadtplanung*, das mit 10 % der Nennungen erstmals auf Rang drei vorrückt (2024 nicht unter den Top Sieben; 2023: Rang sechs mit 7 %). Dieser Bedeutungsgewinn weist darauf hin, dass kommunale Planungs- und Genehmigungsprozesse als zentraler Engpassfaktor für die Logistikimmobilienwirtschaft wahrgenommen werden. Das Fehlen geeigneter Flächen und eine hemmende Ansiedlungspolitik, Ausschlussgebiete für Logistiktutzungen, langwierige Genehmigungsverfahren sowie zunehmende Anforderungen an die städtebauliche Einbettung oder an Arbeitsplatzquoten von Produktionsstandorten werden von den Befragten als

wesentliche Herausforderungen genannt. Der hohe Flächenverbrauch wird jedoch teilweise auch kritisch gesehen und Maßnahmen wie eine bessere „Bündelung in Logistikzentren“ gefordert.

Für die Citylogistik und die Erschließung der letzten Meile in urbanen Räumen stellt die kommunale Planungspolitik dabei ein besonders komplexes Handlungsfeld dar. Das Thema *Infrastruktur und Erschließung der Standorte* (einschließlich der Last-Mile-Logistik) ist insofern eng mit dem vorgenannten Cluster verknüpft und rangiert mit 9 % der Nennungen auf Rang vier. Gegenüber dem Vorjahr hat es damit zwei Plätze eingebüßt (2024: Rang zwei mit 12 %), ohne dass sich an der grundlegenden Herausforderung eines erheblichen Ausbaubedarfs bei Verkehrsinfrastruktur und digitaler Konnektivität substanziell etwas geändert hätte. Die Qualität der multimodalen Anbindung an Straße, Schiene und Wasserstraße sowie kurze, effiziente Lieferwege bleiben für die Logistikimmobilienakteure herausragende Standortfaktoren und dringlichste Themen. Konkrete Maßnahmen sehen die Befragten beispielsweise in der „Schaffung von Verteilzentren und Distributionszentren im Übergabebereich Bahn – Lkw“.

Auf Rang fünf findet sich mit 8 % der Nennungen das Thema *Kostenentwicklung (Bau-, Energie- und Nebenkosten)*, das zuletzt wie in allen anderen Marktsegmenten wieder deutlich sichtbarer geworden ist: Die gestiegene Wahrnehmung von Kostendruck beim Bau und Betrieb von Logistikimmobilien fügt sich in das allgemeine Marktbild ein. Unter den Nennungen dominieren die Aspekte der Bau- und Energiekosten als Merkmale, die einerseits für Investoren, andererseits aber auch für Spediteure sowie Mieterinnen und Mieter in einem zunehmend volatilen Marktumfeld an Bedeutung gewinnen („Wirtschaftlichkeit geht über den sozialen Anspruch, den Mitarbeiter verdient haben“).

Auf Rang sechs sind zwei Themen mit jeweils 7 % der Nennungen gleichauf vertreten: Einen auffälligen Bedeutungsverlust im Vergleich zu den Vorjahren verzeichnet das Thema *ESG, Energieeffizienz und Klimaschutz* von Gebäuden, das damit von Rang vier im Vorjahr zurückfällt (2024: 11 %; 2023: Rang drei mit 13 % der Nennungen). Diese Entwicklung geht mit einem ähnlichen Trend in anderen Immobiliensegmenten einher und muss nicht zwangsläufig auf einen nachlassenden Handlungsdruck hinweisen. Die energetischen Anforderungen an die großen, energieintensiven Logistikgebäude werden zukünftig vielmehr noch an Bedeutung gewinnen, ebenso wie die Entwicklung ska-

lierbarer Gebäudestrukturen unter der Berücksichtigung von Versorgungssicherheit und Effizienz. Handlungsfelder werden von den Teilnehmenden daher zum Beispiel in einer konsequenten Nutzung der Dachflächen für Photovoltaik und in der „Transformation zur ESG-konformen Halle“ inklusive ökologischer Konzepte wie Gründächer und „Rückbaubarkeit der Konstruktionen“ gesehen.

Ebenfalls auf Rang sechs positioniert sich das Thema *Finanzierung, Investmentmarkt und Immobilienwerte* (7 % der Nennungen). In der relativen Dringlichkeit scheint sich diese Herausforderung gegenüber dem Vorjahr wieder merklich verstärkt zu haben und knüpft damit an das Jahr der Zinskrise 2023 an (2024: nicht unter den Top Sieben; 2023: Rang fünf mit 8 %). Im Kontext des zuletzt wieder anziehenden Zinsniveaus und der steigenden Staatsverschuldung verwundert die Sorge um die mittelfristigen Finanzierungsperspektiven kaum. Thematisiert werden Herausforderungen wie Zinsentwicklung, Inflation und Renditen sowie die wachsende Bedeutung eines selektiven, objektspezifischen „Stockpickings“ – als Reaktion auf die zunehmende Divergenz in der Performance von Logis-

tikimmobilien. All dies verdeutlicht die strukturelle Anspannung des Markts.

Das Schlusslicht der Top Sieben bildet im Ranking des Logistikmarkts erstmals das Themencluster *Nachfragedefizite, Leerstände und Überkapazitäten* mit 6 % der Nennungen. Die verstärkte Bezugnahme auf eine sinkende Nachfrage in diesem bisher durch Angebotsknappheit geprägten Marktsegment ist bemerkenswert – aber kein erstmaliges Erscheinen. Während der Logistikmarkt in den vergangenen Jahren als eine der stabilsten Assetklassen des Immobilienmarktes galt, gab es auch in den letzten Befragungen bereits Hinweise auf einen „Schattenleerstand“. Gleichwohl signalisiert dieser Einstieg in die Top Sieben eine wahrnehmbare Abschwächung und einen existierenden Flächenüberschuss – möglicherweise als Reaktion auf die konjunkturelle Eintrübung oder als Folge von Anpassungen in Lager- und Distributionsstrategien großer Marktakteure. Ob es sich hierbei um ein strukturelles Phänomen oder eine vorübergehende Marktkorrektur handelt, bleibt abzuwarten und verdient in den kommenden Befragungsperioden besondere Aufmerksamkeit.

## Klimarisiken und Immobilienmärkte: Anpassungen im Gebäudebereich werden immer notwendiger

Das Klima verändert sich spürbar: Auch in Deutschland nehmen Extremwetterereignisse zu. Diese können – bedingt durch eine hohe Verletzbarkeit des Gebäudebestands – zu erheblichen Sachschäden an Gebäuden und gesundheitlichen Risiken bei Gebäudenutzenden führen.

Gebäude in Deutschland sind einer Reihe von Klimagefahren ausgesetzt, welche sich durch den Klimawandel verstärken. Eine bedeutende Gefahr geht von Starkregen und daraus resultierenden Überschwemmungen aus. Kurze, intensive Regenereignisse können durch Rückstau und überlaufende Kanalisationen zu gravierenden Schäden an Gebäuden und im öffentlichen Raum führen. Große Flüsse, aber insbesondere auch kleinere Gewässer können schnell anschwellen und dadurch angrenzende Bauwerke und deren Standsicherheit gefährden. Ein sehr einprägsames Beispiel ist die Flutkatastrophe im Ahrtal im Jahr 2021: Sie hat gezeigt, wie massiv Gebäude und Infrastruktur durch Überschwemmungen zerstört und Menschenleben gefährdet werden können. Auch Orte, die nicht in der Nähe von Flüssen liegen, sind durch „urbane Sturzfluten“ bedroht, wenn Regenwasser bei Starkregen zum Beispiel durch einen hohen Anteil versiegelter Fläche nicht abfließen oder versickern kann.

Auch die zunehmende Intensität und Häufigkeit von Hitzewellen – insbesondere in den Städten, aber auch in ländlichen Regionen – beeinflusst die Immobilienmärkte in Deutschland spürbar. Besonders betroffen sind Standorte, an denen sogenannte „urbane Hitzeinseln“ auftreten. Dies geschieht meist in dicht bebauten Bereichen wie (Groß-) Städten. Gebäude und Wohnumfeld heizen sich auf und belasten Personen, die sich im Gebäudeinneren aufhalten. Gleichzeitig können Außen- und Innenräume nachts nicht mehr ausreichend auskühlen. Besonders Gebäude mit unzureichender Dämmung oder wenig thermischer Speichermasse sowie schlechter Kühlung oder Belüftung erwärmen sich bei Hitze und beeinträchtigen die Nutzbarkeit als Wohn- und Arbeitsgebäude. In solchen Hitzephasen sinkt die Wohn- und Arbeitsqualität, Kosten für Gebäudekühlung und -reparaturen steigen. Neben einer eingeschränkten Produktivität während der Arbeitszeit kann dies auch negative gesundheitliche Folgen für die Gebäudenutzenden haben. Darüber hinaus beeinträchtigen Hitze und hohe UV-Belastung die bauliche und technische Substanz: Materialien können zum Beispiel durch Ausdehnung und Rissbildung geschädigt werden (vgl. Umweltbundesamt 2021; Leistner et. al. 2022; Lösch/Delfs/Schwegmann 2024).



Die Ahrtaflut 2021 hat das kollektive Gedächtnis und die Klimafolgende Debatte nachhaltig geprägt.

Foto: imageBROKER/Thomas Frey via gettyimages

Bei der Anpassung an die Folgen des Klimawandels nehmen Gebäude und Liegenschaften eine zentrale Rolle ein. Sie sind Lebens- und Versorgungsräume, ökonomische Vermögenswerte und zugleich exponierte Schutzobjekte gegenüber Hitze, Dürre, Trockenheit, Starkregen, Sturm und Überflutung. Die Steuerbarkeit der Anpassung des Gebäudebestands ist allerdings begrenzt: Entscheidungen über Instandhaltung, Sanierung und die Umsetzung adaptiver Maßnahmen liegen überwiegend bei privaten Eigentümerinnen und Eigentümern sowie lokalen Akteuren. Diese Dezentralität beeinflusst die Reichweite zentraler Vorgaben und macht flankierende Instrumente wie Förderprogramme, Informationsangebote oder rechtliche Anreize erforderlich.

Klimaanpassung ist neben dem Klimaschutz zu einem Bestandteil staatlicher Vorsorge geworden. Mit dem Bundes-Klimaanpassungsgesetz (KANg 2024) hat die Bundesregierung hierzu erstmals einen verbindlichen und strategischen Rahmen für die Klimaanpassung in Deutschland gesetzt. Es verpflichtet Bund, Länder und Kommunen, Strategien zur Widerstandsfähigkeit gegen Hitze, Starkregen und Dürre zu entwickeln, wobei der Fokus auf dem

Schutz von Leben, Gesundheit und Infrastruktur liegt. Mit der Ende 2024 verabschiedeten vorsorgenden Klimaanpassungsstrategie mit messbaren Zielen nimmt sich der Bund selbst in die Pflicht und setzt einen strategischen Rahmen zur Formulierung und Umsetzung von Klimaanpassungsmaßnahmen auf Bundesebene.

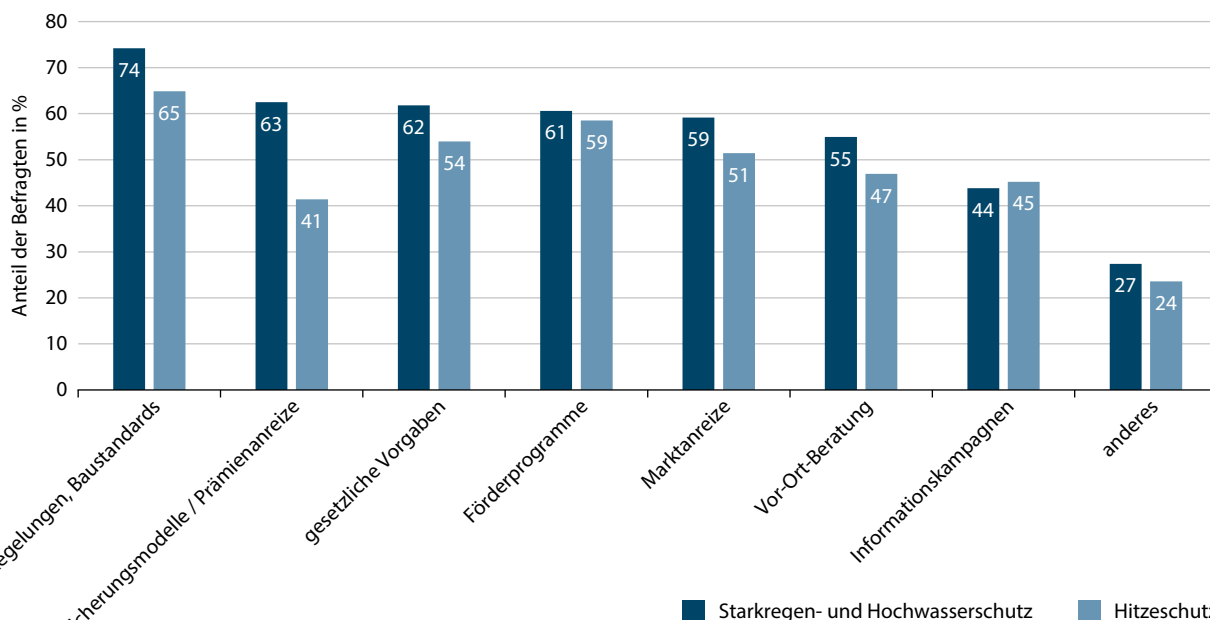
## Stärkung der Gebäuderésilienz

Die teilnehmenden Expertinnen und Experten wurden gefragt, welche politischen, rechtlichen oder wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und Maßnahmen entscheidend sind, um die Resilienz von Gebäuden gegenüber Starkregen und Hochwasser sowie Hitze zu erhöhen (s. Abbildung 2).

Viele der genannten Rahmenbedingungen haben nach Meinung der Marktakteure einen bedeutenden Einfluss auf die beiden Arten von Klimarisiken Starkregen- und Hochwasserschutz sowie Hitze. Dabei wird der Einfluss auf Starkregen- und Hochwasser grundsätzlich etwas höher bewertet – ein bekanntes und typisches Phänomen. Im Gegensatz zu Starkregen und Hochwasser entwickeln

**ABBILDUNG 2**

**Welche Rahmenbedingungen oder Maßnahmen sind entscheidend, um die Resilienz von Gebäuden gegenüber folgenden Klimarisiken zu erhöhen?**



Anmerkung: Dargestellt ist der Anteil der Befragten, die einen „sehr hohen“ oder „eher hohen“ Einfluss erwarten.

Quelle: BBSR-Expertenpanel Immobilienmarkt 2025

sich die volkswirtschaftlichen und betriebswirtschaftlichen Kosten von Hitze und Dürren tendenziell langsamer und sind mitunter weniger sichtbar, aber gleichwohl von großer Bedeutung. Die Betroffenheit liegt hier in der Regel stärker bei den Gebäudenutzenden, wobei Schäden insgesamt weniger sichtbar werden (vgl. BMWK 2023).

Knapp drei Viertel der Befragten messen technischen Regelungen und Baustandards einen hohen bis sehr hohen Einfluss bei, wenn es darum geht, die Resilienz von Gebäuden gegenüber Starkregen und Hochwasser zu stärken. Technische Regelwerke sind teilweise nicht ausreichend an zukünftige Extremwetterereignisse angepasst (vgl. Kind/Golz/Sieker 2022). Etwa 60 % sehen zudem in Versicherungsmodellen/Prämienanreizen, gesetzlichen Vorgaben, Förderprogrammen sowie Marktanreizen wichtige Hebel mit hohem bis sehr hohem Einfluss. Vor-Ort-Beratungen werden von 55 % der Befragten und Informationskampagnen von 44 % als wirksames Instrument eingeschätzt.

Für den Hitzeschutz ergibt sich ein ähnliches Bild: Die Befragten messen technischen Regelwerken und Baustandards (65 %), Förderprogrammen (knapp 60 %), gesetzlichen Vorgaben (54 %) sowie Marktanreizen (51 %) einen hohen beziehungsweise sehr hohen Einfluss auf die Resilienz von Gebäuden bei. Ebenfalls relevant sind Vor-Ort-Beratungen (47 %), Informationskampagnen (45 %) sowie Versicherungsmodelle und Prämienanreize (41 %).

Hitze- und Dürrevorsorge steht bisher nicht im Fokus der Normung im Gebäude- und Liegenschaftsbereich (vgl. Sieker/Becker 2024). Schäden am Gebäude durch Hitze, Dürre und Trockenheit sind in der Regel nicht versichert. Die Elementarschadensversicherung deckt zwar Naturgefahren ab, jedoch nicht in Bezug auf Hitze. Im Gegensatz zur Gebäudeversicherung ist die Elementarschadensversicherung nicht verpflichtend.

## Hemmnisse für die Umsetzung von Anpassungsmaßnahmen

Die Expertinnen und Experten wurden ebenfalls dazu befragt, welche Faktoren die Umsetzung von Maßnahmen für Klimaschutz und Klimaanpassung an Gebäuden erschweren können (s. Abbildung 3). Insgesamt zeigen sich dabei nur geringe Unterschiede zwischen Schutz- und Anpassungsmaßnahmen, wobei den Klimaschutzmaßnah-

men eine etwas stärker hemmende Wirkung beigemessen wird.

Als größtes Hemmnis bei der Umsetzung von Maßnahmen werden aufwändige und komplexe Genehmigungsverfahren genannt: Über 80 % der Befragten sehen hierin einen eher hohen oder sehr hohen erschwerenden Faktor für Klimaschutzmaßnahmen, bei Klimaanpassungsmaßnahmen sind es 74 %. An zweiter Stelle folgen unzureichende finanzielle Eigenmittel (80 % bzw. 73 %), dicht gefolgt von fehlenden zeitlichen und personellen Ressourcen (76 % bzw. 72 %). Am wenigsten hemmend bewerteten die Befragten „fehlende gesetzliche Vorgaben“ mit 42 % im Klimaschutz. In der Klimaanpassung kommen „fehlenden gesetzliche Vorgaben“ eine etwas stärker hemmende Bedeutung zu (47 %). Dennoch sind die Werte insgesamt und vergleichsweise niedrig. Diese Beobachtung erscheint aufgrund der bestehenden und umfassenden gesetzlichen Vorgaben und Zielsetzungen zum Klimaschutz plausibel, während gesetzliche Vorgaben bei der Klimaanpassung im Gebäudebereich bisher kaum verpflichtend eingeführt wurden.

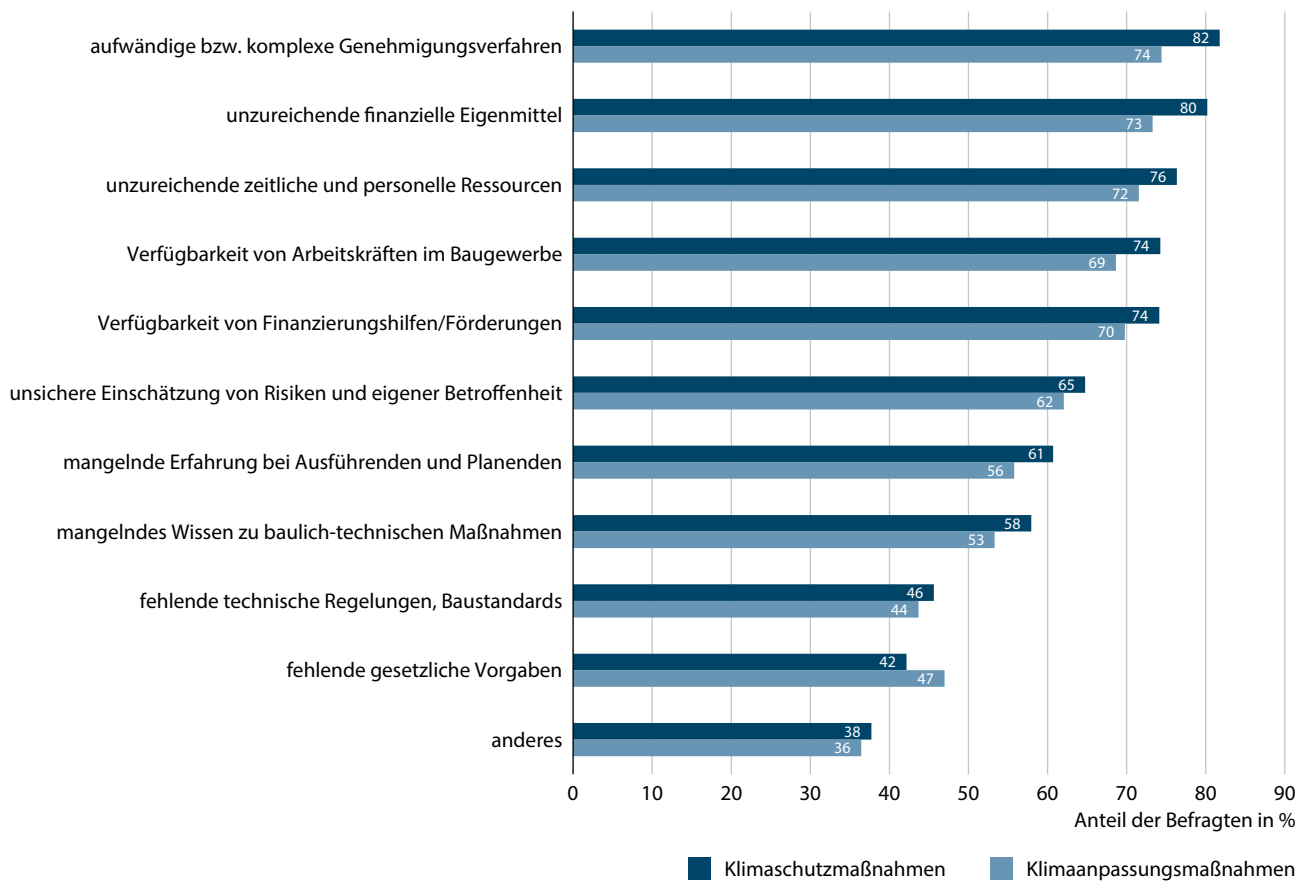
## Einfluss der Gebäudeanpassung an Klimarisiken auf Kauf- und Mietentscheidungen

Die Anpassung von Gebäuden an Klimarisiken wird nach Einschätzung der Befragten kurzfristig (in den nächsten fünf Jahren) die Kauf- und Mietentscheidungen von Immobilien erheblich beeinflussen (s. Abbildung 4).

In allen Immobiliensegmenten wird dem Schutz vor Starkregen und Hochwasser eine hohe oder sehr hohe Bedeutung zugeschrieben. Besonders stark ausgeprägt ist dies bei Logistikkimmobilien (hier sehen 50 % eine sehr hohe oder eher hohe Bedeutung) und bei Wohnimmobilien (42 %). Auch bei Büro- (37 %) und Handelsgebäuden (34 %) zeigt sich eine hohe/sehr hohe Relevanz. Hierin kommt zum Ausdruck, dass Hochwasser- und Starkregenrisiken bereits heute zentrale Entscheidungsfaktoren vor allem im Kontext wirtschaftlich genutzter Immobilien sind. Überflutungen durch Starkregen und Hochwasser stellen ein erhebliches Risiko für Gewerbebetriebe dar, wobei indirekte Schäden an den Gütern, den Produktionsmitteln, der Infrastruktur und durch unterbrochene Lieferketten oft die direkten Schäden an den Gebäuden übersteigen (vgl. Umweltbundesamt 2021; Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie 2021). Vor diesem Hintergrund erklärt

**ABBILDUNG 3**

**In welchem Maß erschweren die folgenden Faktoren die Umsetzung von Maßnahmen für Klimaschutz und Klimaanpassung an Gebäuden?**



Anmerkung: Dargestellt ist der Anteil der Befragten, die einen „sehr hohen“ oder „eher hohen“ Einfluss erwarten.

Quelle: BBSR-Expertenpanel Immobilienmarkt 2025

sich die vergleichsweise höhere Relevanz, die dem Hochwasser- und Starkregenschutz in der Logistikbranche beigemessen wird.

Die Bedeutung von Hitzeschutzmaßnahmen für Kauf- und Mietentscheidungen schätzen die Expertinnen und Experten insgesamt sogar noch etwas höher ein als beim Hochwasserschutz. Besonders hohe Werte zeigen sich im Bürosegment mit 50 % (hohe/sehr hohe Bedeutung). Auch im Logistiksegment (47 %), im Einzelhandel (45 %) und im Wohnsegment (43 %) wird der Hitzeschutz als relevantes Entscheidungskriterium angesehen.

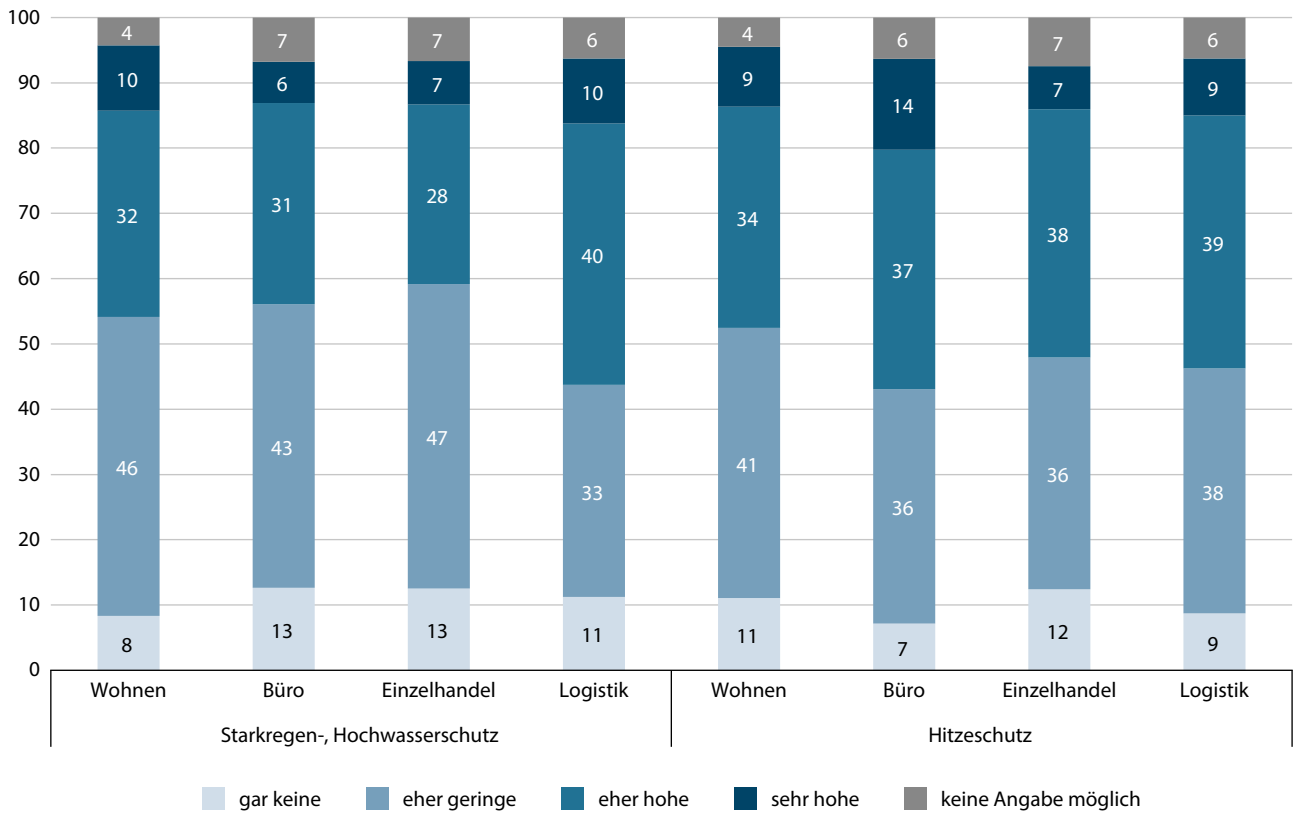
Insbesondere für gewerblich genutzte Immobilien scheint der Hitzeschutz somit ein wichtiger Faktor zu sein. Bei fehlendem oder unzureichendem Hitzeschutz entstehen

den Unternehmen erhebliche Mehrkosten durch erhöhte Gebäudekühlung, Kühlwasser, Grünflächenpflege oder Frischwasserbedarf. Gesetzliche Bestimmungen beispielsweise in Bezug auf die Arbeitsbedingungen erhöhen die Notwendigkeit eines Hitzeschutzes für Beschäftigte und Waren sowie Güter. Während die Raumtemperatur in Arbeitsstätten reguliert ist (ArbStättV), gibt es für Wohnraum keine festen Regeln zur Höchsttemperatur in Innenräumen. Zwar muss bei neuen Wohngebäuden sowie bei Anbau, Ausbau oder Erweiterung von mehr als 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche im Bestand in der Regel ein Mindestmaß an sommerlichem Wärmeschutz nachgewiesen werden, eine Kontrolle im Gebäudebetrieb erfolgt jedoch nicht.

Insgesamt verdeutlichen die Befragungsergebnisse, dass physische Klimarisiken kein Randthema mehr sind. In

**ABBILDUNG 4**

**Welche Bedeutung wird der Schutz vor folgenden Klimarisiken in den nächsten fünf Jahren für Kauf- und Mietentscheidungen von Immobilien haben?**



Quelle: BBSR-Expertenpanel Immobilienmarkt 2025

Form von Sachschäden, Betriebs- und Arbeitsbeeinträchtigungen, steigenden Versicherungskosten oder im schlimmsten Fall sogar als Gefahr für Leib und Leben werden sie zunehmend zu einem strukturellen Faktor in der Immobilien- und Finanzwirtschaft sowie auch für den einzelnen Gebäudeeigentümer. Damit entwickeln sie sich zu einem festen Bestandteil bei der Planung und beim Management von Immobilien. Klimarisiken haben weitreichende Folgen für die Immobilienmärkte: Sie reichen je nach Gefahrenlage von Preisunterschieden über steigende Kosten für Bau, Sanierung oder Wiederaufbau nach einem Schadensereignis bis hin zu Wertverlusten von Immobilien. Finanzierungsgeber und Versicherun-

gen berücksichtigen die entsprechenden Parameter der Gebäudequalität oder der Lage zunehmend in angepassten Modellen.

Die gute Nachricht: Mit vorausschauender und zielgerichteter Klimafolgenanpassung tragen Städte und Regionen sowie Unternehmen zu ihrem eigenen wirtschaftlichen Wohlergehen bei. Denn sowohl kurz- als auch langfristig sind klimaresiliente Gebäude und klimaangepasste Städte die Gewinner dieses Transformationsprozesses. Sie sichern gesunde Lebensverhältnisse und sind zugleich auch die Grundlage für Leistungsfähigkeit, Produktivität und Werterhalt.

## BEGRIFFSABGRENZUNGEN

### **Klimaanpassung ist nicht gleich Klimaschutz – Klimagefahr ist nicht gleich Klimarisiko.**

» **Klimagefahren** (engl.: Mitigation (of climate change))

Menschlicher Eingriff zur Verringerung der anthropogenen Treibhausgasemissionen oder zur Förderung von Senken für Treibhausgase.

» **Klimaanpassung** (engl.: Adaptation), auch Anpassung an die Folgen des Klimawandels, Klimafolgenanpassung

Die Anpassung an das tatsächliche oder das erwartete Klima und seine Auswirkungen innerhalb menschlicher Systeme (z. B. in Gesellschaften) mit dem Ziel, Schaden abzumildern oder vorteilhafte Entwicklungen auszunutzen. (Es gibt Maßnahmen, die beide Ziele verbinden (zum Beispiel PV-Gründächer)). Es gibt aber auch Konflikte, wenn Anpassungsmaßnahmen den Klimaschutz konterkarieren (z. B. Einbau energieintensiver Klimaanlagen) (Quelle: eigene Übersetzung basierend auf IPCC 2023, S. 120; Asam et al. 2026, Leistner et. al. 2022).

» **Klimagefahr** (engl.: climate hazard), auch Klimagefährdung, Gefährdung

Beschreibt das potenzielle Auftreten eines natürlichen oder vom Menschen verursachten physischen und klimatischen Ereignisses oder Trends, welches den Verlust von Menschenleben, Verletzungen oder andere gesundheitliche Auswirkungen sowie Schäden und Verluste an Eigentum, Infrastruktur, Lebensgrundlagen, Dienstleistungen, Ökosystemen und Umweltressourcen zur Folge haben kann (Quelle: eigene Übersetzung basierend auf IPCC 2023, S. 125). Die Klimagefahr ist also eine Komponente des Klimarisikos.

» **Klimarisiko** (engl.: climate risk)

Das Potenzial für nachteilige Folgen für menschengemachte oder natürliche Systeme, unter Berücksichtigung der Vielfalt der Werte und Ziele, die mit solchen Systemen verbunden sind. Zu den relevanten nachteiligen Folgen gehören die Auswirkungen auf Leben, Lebensunterhalt, Gesundheit und Wohlbefinden, wirtschaftliche, soziale und kulturelle Werte und Investitionen, Infrastruktur, Dienstleistungen (einschließlich Ökosystemleistungen), Ökosysteme und Arten (Quelle: eigene Übersetzung basierend auf IPCC 2023, S. 128). Das Klimarisiko ergibt sich aus dem Zusammenspiel von Klimagefahren, der räumlichen Exposition sowie der Vulnerabilität des betroffenen menschengemachten oder natürlichen Systems.

# Literatur

Asam, C.; Binz, S.; Dietsch, I.; Espina, A.; Friedl, P.; Moll, H.; Rienäcker, S.; Schindler, R., 2026: Glossar zum klimaangepassten und ressourcenschonenden Bauen. Herausgeber: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR). Bonn. Zugriff: <https://doi.org/10.58007/88j0-0q32>

BMWK – Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz, 2023: Die „stillen“ Extremwetter: Hitze und Dürre. Zugriff: [https://www.bundeswirtschaftsministerium.de/Redaktion/DE/Downloads/M-O/Merkblaetter/merkblatt-klimawandelfolgen-in-deutschland-04.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=4](https://www.bundeswirtschaftsministerium.de/Redaktion/DE/Downloads/M-O/Merkblaetter/merkblatt-klimawandelfolgen-in-deutschland-04.pdf?__blob=publicationFile&v=4) [abgerufen am 01.04.2026].

Bulwiengesa, 2025: Herbstprognosen 2025: Wirtschaftspolitische Unsicherheit belastet – Immobilienmärkte zeigen differenzierte Erholung. Zugriff: [https://bulwiengesa.de/sites/default/files/2025-11/pm\\_bulwiengesa\\_herbstprognosen-2025\\_final.pdf](https://bulwiengesa.de/sites/default/files/2025-11/pm_bulwiengesa_herbstprognosen-2025_final.pdf) [abgerufen am 26.01.2026].

Destatis – Statistisches Bundesamt, 2026: Baufertigstellungen im Hochbau Deutschland. Artikel vom 22.05.2026. Zugriff: <https://www.destatis.de/DE/Themen/Branchen-Unternehmen/Bauen/Tabellen/baufertigstellungen.html> [abgerufen am 26.05.2026].

Deutsche Bank Research, 2025: Deutschland-Monitor Baufinanzierung Q4/2025. Zugriff: [https://www.dbresearch.de/PROD/RPS\\_DE-PROD/PROD000000000604442/Deutschland-Monitor\\_Baufinanzierung\\_Q4\\_2025.PDF?&reload=CqglAXc/EQ2F~ggbasCShhUOaXeiJJC4iSGNEEY1/~0ER2vITaZuoAcCzmQO/8a](https://www.dbresearch.de/PROD/RPS_DE-PROD/PROD000000000604442/Deutschland-Monitor_Baufinanzierung_Q4_2025.PDF?&reload=CqglAXc/EQ2F~ggbasCShhUOaXeiJJC4iSGNEEY1/~0ER2vITaZuoAcCzmQO/8a) [abgerufen am 26.01.2026].

DZ HYP AG, 2025: Immobilienmarkt Deutschland 2025. Zugriff: [https://dzhyp.de/fileadmin/user\\_upload/Dokumente/Ueber\\_uns/Marktberichte/DZ\\_HYP\\_Immobilienmarkt\\_Deutschland\\_2025.pdf](https://dzhyp.de/fileadmin/user_upload/Dokumente/Ueber_uns/Marktberichte/DZ_HYP_Immobilienmarkt_Deutschland_2025.pdf) [abgerufen am 16.11.2025].

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie, 2021: Gewerbegebiete – klimaangepasst und fit für die Zukunft! Praxisbeispiele aus Kommunen und Unternehmen. Zugriff: [https://www.hlnug.de/fileadmin/dokumente/klima/klimprax/Gewerbegebiete\\_-\\_klimaangepasst\\_und\\_fit\\_web.pdf](https://www.hlnug.de/fileadmin/dokumente/klima/klimprax/Gewerbegebiete_-_klimaangepasst_und_fit_web.pdf)

IPCC – Intergovernmental Panel on Climate Change, 2023: Annex I: Glossary, in: Climate Change 2023. Synthesis Report. Contribution of Working Groups I, II and III to the Sixth Assessment Report of the Intergovernmental Panel on Climate Change. S. 119–130. Zugriff: <https://doi.org/10.59327/IPCC/AR6-9789291691647.00>

Kind, C.; Golz, S.; Sieker, H., 2022: Klimaanpassung und Normungsverfahren. Endbericht im Auftrag des BBSR. Zugriff: [https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/programme/zb/Auftragsforschung/5Energie/KlimaBauen/2019/klimaanpassung/endbericht.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=2](https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/programme/zb/Auftragsforschung/5Energie/KlimaBauen/2019/klimaanpassung/endbericht.pdf?__blob=publicationFile&v=2) [abgerufen am 01.04.2026].

Leistner, P.; Eitle, A.; Krause, P.; Meier, L.; Röseler, H., 2022: Klimaangepasste Gebäude und Liegenschaften. Herausgeber: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR). Zukunft Bauen: Forschung für die Praxis Band 30. Bonn. Zugriff: [https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/zukunft-bauen-fp/2022/band-30-dl.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=2](https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/zukunft-bauen-fp/2022/band-30-dl.pdf?__blob=publicationFile&v=2) [abgerufen am 01.04.2026].

Lösch, C.; Delfs, L.; Schwegmann, M., 2024: Risikoszenarien für Gebäude und Bauteile resultierend aus Hitze, Trockenheit und Dürre. Endbericht im Auftrag des BBSR. Zugriff: [https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/programme/zb/Auftragsforschung/jahr/2024/risikoszenarien/endbericht.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=2](https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/programme/zb/Auftragsforschung/jahr/2024/risikoszenarien/endbericht.pdf?__blob=publicationFile&v=2) [abgerufen am 01.04.2026].

Müther, A. M.; Waltersbacher, M., 2025: Zentrale Ergebnisse der BBSR-Wohnungsbedarfsprognose: Neubaubedarfe in Deutschland bis 2030. Herausgeber: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR). BBSR-Analysen KOMPAKT 05/2025. Bonn. Zugriff: <https://doi.org/10.58007/kxyg-cm28> [abgerufen am 16.06.2025].

Schmidt, C., 2025: Bericht zur Lage und Perspektive der Bauwirtschaft 2025. Herausgeber: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR). BBSR-Analysen KOMPAKT 03/2025. Bonn. Zugriff: [https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/analysen-kompakt/2025/ak-03-2025-dl.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=2](https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/analysen-kompakt/2025/ak-03-2025-dl.pdf?__blob=publicationFile&v=2) [abgerufen am 16.06.2025].

Sieker, H.; Becker, C. W., 2024: Normungsbegleitung zur Integration „blau-grüner Infrastruktur“ in bautechnischen Standards und Regelwerken. Endbericht im Auftrag des BBSR. Zugriff: [https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/programme/zb/Auftragsforschung/jahr/2022/klimaanpassung-normung/endbericht.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=2](https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/programme/zb/Auftragsforschung/jahr/2022/klimaanpassung-normung/endbericht.pdf?__blob=publicationFile&v=2) [abgerufen am 01.04.2026].

Tagesschau, 2025d: Bauzinsen könnten bald auf bis zu 4,5 Prozent steigen. Artikel vom 15.12.2025. Zugriff: <https://www.tagesschau.de/wirtschaft/verbraucher/bauzinsen-hypothecken-immobilien-kauf-100.html> [abgerufen am 26.01.2026].

Umweltbundesamt, 2021: Klimawirkungs- und Risikoanalyse 2021 für Deutschland, Teilbericht 4: Risiken und Anpassung im Cluster Infrastruktur. Zugriff: [https://www.umweltbundesamt.de/system/files/medien/479/publikationen/kwra2021\\_teilbericht\\_4\\_cluster\\_infrastruktur\\_bf\\_211027\\_0.pdf](https://www.umweltbundesamt.de/system/files/medien/479/publikationen/kwra2021_teilbericht_4_cluster_infrastruktur_bf_211027_0.pdf) [abgerufen am 01.04.2026].

## BBSR-EXPERTENPANEL

Das BBSR-Expertenpanel Immobilienmarkt ist seit vielen Jahren ein Spiegel der Markteinschätzungen aus einem breiten Tätigkeitsfeld der Immobilienbranche. Im Mittelpunkt stehen die Marktsegmente der Wohn-, Büro-, Einzelhandels- und Logistikimmobilien. Ziel ist es, ein möglichst umfangreiches Meinungsbild einzufangen, das viele der bedeutendsten Immobilienteilmärkte abdeckt.

Die aktuelle Befragung umfasst die Auswertung der Antworten von knapp 640 Teilnehmenden. Über die Hälfte davon ist lokal tätig, während rund ein Fünftel einen mehr oder weniger bundesweiten Aktivitätsradius angibt. Die meisten der Befragten sind im Marktsegment Wohnimmobilien tätig (85 %), gefolgt vom Bürosegment mit 49 % und dem Einzelhandel mit 27 %. Im Logistiksektor sind 18 % beschäftigt. Nach dem schwerpunktmäßigen Geschäftsbereich setzen sich die drei stärksten Teilnehmergruppen wie folgt zusammen:

1. Immobilienverwaltung und -bewirtschaftung
2. Immobilienvermietung und -betrieb
3. Immobilienentwicklung

Darüber hinaus beteiligten sich auch Expertinnen und Experten aus den Bereichen Gutachter und Immobiliensachverständige, Immobilienvermittlung, Immobilienberatung und Dienstleistungen, Wirtschaftsförderungen, Behörden und Gutachterausschüsse, Immobilieninvestment, Immobilienfinanzierung, Forschung und Wissenschaft und Immobilienverbände.

