

MEDIENMITTEILUNG

Berlin, 22. Oktober 2026

Wüest Partner Studie: Zahl unzureichend versicherter Gebäude in Risikolagen könnte bis 2080 um 70 Prozent steigen

- 41 Prozent der Wohngebäude in Deutschland fehlen der ergänzende Versicherungsschutz gegen Elementargefahren wie Überschwemmungen durch Starkregen und Hochwasser
- Bei weiterhin stark steigenden weltweiten Treibhausgasemissionen könnte die Zahl gefährdeter Gebäude ohne entsprechenden Versicherungsschutz bis 2080 auf rund 2,5 Millionen zunehmen
- Besonders große Versicherungslücken drohen an der Nordseeküste und am bayerischen Alpenrand

Wachsende Klimarisiken könnten die finanziellen Folgen fehlenden Versicherungsschutzes für Gebäudeeigentümer in Deutschland verschärfen. Im Szenario mit hohen Treibhausgasemissionen kann die Zahl der Gebäude, die Naturgefahren ausgesetzt und dagegen nicht versichert sind, bis 2080 um 70 Prozent auf rund 2,5 Millionen steigen. Das zeigt eine neue Studie von Wüest Partner in Zusammenarbeit mit CLIMADA Technologies. Die Berechnung hält die regionale Versicherungsdichte auf dem Stand von 2023 konstant.

Während rund 96 Prozent der Wohngebäude gegen Sturm und Hagel versichert sind, verfügen nur 59 Prozent über den ergänzenden Elementarschutz. Dieser deckt unter anderem Überschwemmungen durch Starkregen und ausufernde Flüsse sowie Erdbeben ab. Sturmflutschäden sind dagegen auch in diesen Zusatzpolicen meist ausgeschlossen.

Starkregen vergrößert die Versicherungslücke

Die Untersuchung betrachtet vier Naturgefahren: Starkregen, Flusshochwasser, Küstenhochwasser und Erdbeben. Im historischen Referenzzeitraum ergibt sich eine modellierte Zahl von rund 1,47 Millionen gefährdeten Gebäuden ohne entsprechende Versicherungsdeckung. Bis 2080 könnte sie je nach Emissionsszenario auf 1,90 bis 2,50 Millionen steigen. Wichtigster Treiber ist die zunehmende Gefährdung durch Starkregen.

Besonders große Versicherungslücken zeigen sich an der Nordseeküste. Für Wilhelmshaven ergibt die Modellierung im Szenario mit hohen Treibhausgasemissionen bis 2050 einen Versicherungslücken-Score von 99,8 Prozent, für den Landkreis Wesermarsch von 98,9 Prozent. Damit wäre dort nahezu der gesamte Gebäudebestand mindestens einer der untersuchten Naturgefahren ausgesetzt, ohne dafür entsprechenden Versicherungsschutz zu haben. Ausschlaggebend ist vor allem die zunehmende Gefährdung durch Küstenhochwasser bei weitgehend fehlender Sturmflutdeckung.

Auch am bayerischen Alpenrand wächst die Versicherungslücke. Dort treffen zunehmende Risiken durch Starkregen und Erdbeben auf eine vergleichsweise geringe Verbreitung von Elementarschadenversicherungen. Für Altötting ergibt die Modellierung bis 2050 einen Versicherungslücken-Score von 59 Prozent, für Kempten (Allgäu) von 54 Prozent.

Der Anstieg beschränkt sich jedoch nicht auf einzelne Regionen. Unter dem Szenario mit hohen Treibhausgasemissionen erhöht sich die Zahl der Landkreise mit einem Versicherungslücken-Score von mindestens zehn Prozent bis 2080 von 68 auf 120.

Versicherungsschutz wird zum Faktor für den Immobilienwert

Für Eigentümer, Investoren und finanzierende Banken hat die Entwicklung erhebliche Bedeutung. Bleiben Schäden durch Naturgefahren ungedeckt, müssen Eigentümer die Kosten selbst tragen. Das kann die Wirtschaftlichkeit einer Immobilie beeinträchtigen, Finanzierungen erschweren und ihren Marktwert belasten. Zugleich können steigende Schadenaufwendungen dazu führen, dass Versicherungen teurer werden oder der Schutz in besonders gefährdeten Lagen schwerer erhältlich ist.

„Versicherungsschutz ist Teil der Werthaltigkeit einer Immobilie. Wer ihr Klimarisiko beurteilt – ob im Rahmen einer Bewertung oder bei der Kreditvergabe –, muss deshalb auch prüfen, ob ausreichender Versicherungsschutz besteht und die Immobilie langfristig versicherbar bleibt. Fehlt dieser Schutz, trägt die Eigentümerin oder der Eigentümer das finanzielle Risiko eines Schadens selbst“, sagt Ronny Haase, langjähriger Partner von Wüest Partner.

Schutzmaßnahmen können Risiken begrenzen

Um die wachsende Versicherungslücke zu begrenzen, braucht es neben einer breiteren Absicherung gegen Elementarschäden auch wirksame Schutzmaßnahmen. Bauliche Anpassungen und öffentliche Vorsorge können Schäden begrenzen und dazu beitragen, Gebäude langfristig versicherbar zu halten. Für besonders hohe Schäden sind zudem Lösungen erforderlich, die Risiken zwischen Versicherern, Rückversicherern und Staat verteilen.

Die vollständige Studie finden Sie hier: Klimarisiken in Deutschland: [Versicherungslücken und Versicherbarkeit](#)

Über Wüest Partner

Wüest Partner ist ein innovatives und unabhängiges Software- und Dienstleistungsunternehmen der Immobilienwirtschaft. Seit 1985 schaffen wir fundierte Entscheidungsgrundlagen durch die Verbindung von Immobilien-Fachexpertise, Daten und digitalen Lösungen. Als Branchenführer gestalten wir gemeinsam mit unseren Kundinnen und Kunden die Zukunft der Immobilienbranche – mit umfassenden Leistungen in den Bereichen Bewertung, Beratung, Data, Analytics, KI, Software, Nachhaltigkeit und Bildung. Geführt von 30 Partner:innen mit rund 500 Mitarbeitenden ist Wüest Partner an 15 Standorten in Europa und mit Hauptsitz in der Schweiz vertreten. In Deutschland mit Standorten in Frankfurt am Main, Berlin, Hamburg, München und Düsseldorf. Zu neuen Perspektiven und nachhaltiger Wertschöpfung erfahren Sie mehr auf www.wuestpartner.com oder @WuestPartner auf [LinkedIn](#).

Medienkontakt Wüest Partner Deutschland

Elene Chikava
Feldhoff & Cie. GmbH
T +49 159 01220398
E ec@feldhoff-cie.de
