

## MEDIENMITTEILUNG

Berlin, 26. Juni 2026

# Neue Studie von Wüest Partner: Hitzestress wird zum relevanten Standortfaktor

- Rhein-Neckar- und Oberrheingebiet mit höchster struktureller Hitzebelastung Deutschlands
- Deutliche Unterschiede selbst zwischen benachbarten Stadtquartieren
- Hitzestress entwickelt sich zum relevanten ESG- und Standortfaktor für Investoren und Kommunen

Hitzestress entwickelt sich zum strukturellen Standort- und Gebäuderisiko für die Immobilienwirtschaft. Eine deutschlandweite Analyse von Wüest Partner zeigt, dass steigende Hitzebelastungen die Standortqualität, Nutzbarkeit und die Anforderungen an Immobilien zunehmend beeinflussen. Besonders betroffen sind verdichtete Räume im Südwesten Deutschlands.

„Klimatische Risiken sollten in Standort-, ESG- und Investitionsentscheidungen frühzeitig mitgedacht werden“, sagt Sophie Nieder, Senior Economic Market Analyst bei Wüest Partner. „Für Investoren, Eigentümer und Kommunen wird es zunehmend entscheidend, die klimatische Qualität eines Standorts frühzeitig zu verstehen und dort, wo erforderlich, die richtigen Maßnahmen zu ergreifen.“

### Südwestdeutschland besonders belastet

Die Untersuchung zeigt deutliche regionale Unterschiede. Besonders hohe Belastungswerte finden sich in verdichteten urbanen Räumen wie dem Rhein-Ruhr-Gebiet, den Metropolregionen Berlin, Hamburg, München und Stuttgart sowie insbesondere im Rhein-Neckar- und Oberrheingebiet. Dort führt die Kombination aus hoher klimatischer Grundbelastung, dichter Bebauung und starker Versiegelung zu den bundesweit höchsten Hitzestresswerten.

Deutlich geringere Belastungen weisen dagegen küstennahe Regionen, waldreiche Gebiete und Gemeinden mit ausgeprägten Grün- und Wasserflächen auf. Vor allem die klimatisch ausgleichende Wirkung großer Wasserflächen sowie eine bessere Luftzirkulation wirken hier entlastend.

### Mikrolage entscheidet über Hitzebelastung

Die Studie zeigt zudem, dass Hitzestress nicht allein auf Ebene ganzer Städte betrachtet werden sollte. Bereits zwischen unmittelbar benachbarten Quartieren können erhebliche Unterschiede auftreten.

Am Beispiel Hamburg zeigt sich, dass das Quartier Ottensen einen deutlich höheren Hitzestressindex aufweist als das benachbarte Othmarschen. Ausschlaggebend sind vor allem Unterschiede bei Bebauungsdichte, Versiegelung, Grünanteilen und Freiraumstrukturen.

„Unsere Ergebnisse machen deutlich, dass die Mikrolage künftig noch stärker über die klimatische Qualität eines Standorts entscheidet. Grünflächen, Freiräume und Wasserlagen entwickeln sich zunehmend zu relevanten Faktoren für Immobilien und Quartiere“, erklärt Lucas Bensch, Senior Data Scientist bei Wüest Partner.

Auch der Vergleich ganzer Städte verdeutlicht die Bedeutung klimatisch wirksamer Freiraum- und Wasserstrukturen. Während Hamburg einen durchschnittlichen Hitzestresswert von 0,44 aufweist, erreicht Ludwigshafen am Rhein als Teil des Oberrheingebiets einen Wert von 0,65 und liegt damit nahezu am oberen Ende der Skala. Die durchschnittlichen Gemeindegewerte des bundesweiten Hitzestressindex reichen von 0,10 bis 0,66.

### Neue Anforderungen für Investoren und Kommunen

Die Ergebnisse der Analyse zeigen, dass Hitzestress künftig stärker in Standortanalysen, ESG-Bewertungen, Ankaufsprüfungen und Portfoliostrategien einbezogen werden sollte. Höhere Kühlungsbedarfe, steigende Betriebskosten und mögliche Nutzungseinschränkungen können die Wirtschaftlichkeit und auch die langfristige Werthaltigkeit von Immobilien beeinflussen. Hinzu kommen potenzielle Investitionen in Klimaanpassungsmaßnahmen wie Begrünung, Verschattung oder Entsiegelung. Gleichzeitig gewinnt die regulatorische Perspektive an Bedeutung: Physische Klimarisiken wie Hitzestress werden im Rahmen von ESG-Anforderungen zunehmend berücksichtigt.

„Urbane Hitzebelastung entwickelt sich zu einem relevanten Standortfaktor. Für Investoren und Kommunen wird es deshalb immer wichtiger, klimatische Risiken frühzeitig zu identifizieren und in Planungs- und Investitionsentscheidungen einzubeziehen“, erklärt Sophie Nieder.

### Zur Studie

Für die Studie hat Wüest Partner einen strukturellen Hitzestressindex entwickelt, der die Hitzebelastung von Siedlungsräumen in ganz Deutschland auf Basis klimatischer, städtebaulicher und demografischer Faktoren bewertet. Die Berechnung erfolgt auf Rasterebene mit einer Auflösung von 100x100 Metern und ermöglicht Analysen vom bundesweiten Überblick bis hin zur konkreten Mikrolage.

Anders als ein klassischer Temperaturindex berücksichtigt der Hitzestressindex nicht nur die langfristige Häufigkeit von Hitzetagen, sondern auch Faktoren wie Versiegelungsgrad, Baumbestand, Wasserflächen und die Konzentration besonders vulnerabler Bevölkerungsgruppen. Dadurch können selbst Standorte mit ähnlichen Temperaturen deutlich unterschiedliche Hitzestresswerte aufweisen. Die Studie zeigt damit, dass Hitzestress nicht nur eine Frage des Klimas, sondern auch von Stadtstruktur, Mikrolage und Gebäudeeigenschaften ist.

Die vollständige Studie finden Sie hier: [Urbane Hitzebelastung in Deutschland](#)

## 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](http://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](mailto:ec@feldhoff-cie.de)

---