

Makro Research Immobilien Trends Länderrisiko & Nachhaltigkeit

Januar 2026

.Deka

Länderrisiko und Nachhaltigkeit 2026: Gefahren am Horizont

- Der Deka Immobilien Real Estate Country Score (DIRECS) analysiert Makrorisiken für Gewerbeimmobilieninvestitionen, während der Deka ESG-Score die Nachhaltigkeitsperformance von 65 Ländern bewertet. Beide Instrumente liefern wertvolle Einblicke für Investitionsentscheidungen.
- Skandinavische Länder dominieren die ESG-Rankings, während Core-Märkte wie Deutschland, Australien und die Niederlande weiterhin führend im DIRECS sind.
- Länder wie Italien, Spanien, Portugal und Griechenland zeigen deutliche Fortschritte dank fiskalischer Konsolidierung, politischer Stabilität und struktureller Reformen.
- Die USA verzeichnen eine Verschlechterung in den Bereichen Staatsverschuldung, Handelsoffenheit und Governance. Gleichzeitig bleibt die Nachhaltigkeitsperformance im Vergleich zu anderen hochentwickelten Ländern schwach.

Zwischen Länderrisiken und Umweltsünden

Die Bewertung von Ländern nach wirtschaftlichen, politischen und gesellschaftlichen Kriterien spielt für Investoren, Unternehmen und politische Entscheidungsträger eine zentrale Rolle. Insbesondere politische und finanzielle Risiken sowie Nachhaltigkeitsaspekte liefern wichtige Hinweise auf Stabilität und langfristige Entwicklungsperspektiven einzelner Staaten. Der Deka Immobilien Real Estate Country Score (DIRECS) und der Deka ESG-Score sind umfassende Analyse-Instrumente zur Bewertung von Investitionsrisiken und Nachhaltigkeitsaspekten in verschiedenen Ländern. Während der DIRECS die makroökonomischen und politischen Risiken für Gewerbeimmobilieninvestitionen analysiert, konzentriert sich der ESG-Score auf die Nachhaltigkeitsperformance in den Dimensionen Umwelt, Soziales und Regierungsführung. Beide Ansätze liefern wertvolle Einblicke, die Investoren bei der strategischen Steuerung ihrer Portfolios unterstützen. Der vorliegende Bericht beleuchtet die aktuellen Entwicklungen und Trends in diesen Bereichen und zeigt, wie sich geopolitische, wirtschaftliche und soziale Veränderungen auf die Bewertung von Ländern auswirken.

DIRECS: Marktrisiken noch weitgehend stabil

Der Deka Immobilien Real Estate Country Score (DIRECS) ist ein Instrument zur Beurteilung der Makrorisiken für Gewerbeimmobilieninvestitionen. Es bewertet eine Vielzahl von ökonomischen und politischen Variablen, die mit den Risiken eines Immobilieninvestments in Zusammenhang stehen können. Diese werden im Rahmen eines Scoring-Verfahrens analysiert und zu einer einheitlichen Gesamtrisikokennziffer zusammengefasst. Zu den Indikatoren, die zur Berechnung des DIRECS herangezogen werden, zählen eine von der DekaBank entwickelte Länderbonitätseinschätzung, der Jones Lang LaSalle-Transparenzindex, die Urbanisierung, die Marktgröße und die Stabilität des politischen Systems. Jedem Land wird ein DIRECS-Wert zwischen 0 und 100 zugeordnet. Ein Wert von 100 signalisiert das bestmögliche Rating, ein Wert von 0 das schlechteste.

Der so gewonnene Risikowert kann unter anderem als Kriterium bei Investitionsentscheidungen eingesetzt werden. Die DIRECS-Skala erlaubt eine Einteilung der Länder in Märkte, die typischerweise im Rahmen von Core, Core Plus, Balanced, Value Added

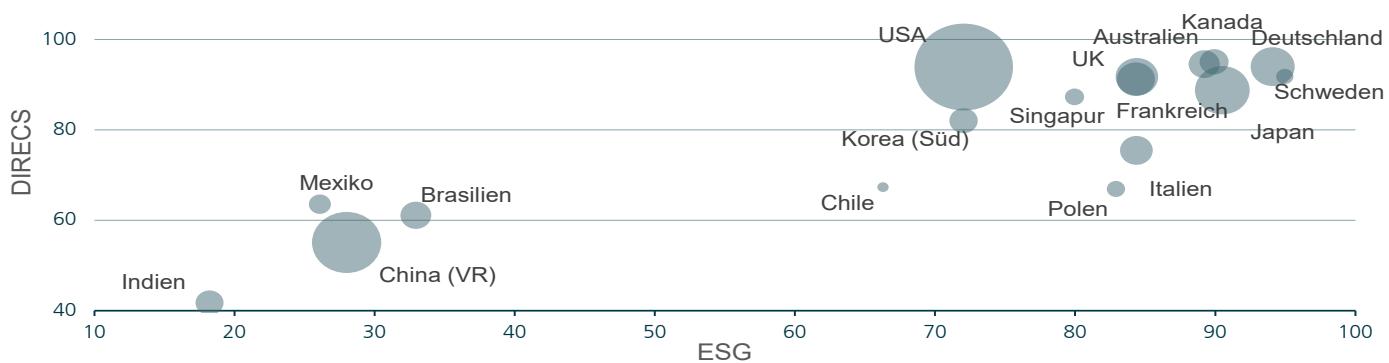
oder opportunistischen Strategien angesteuert werden können. Die unterschiedlichen Investmentstile unterscheiden sich hinsichtlich der geforderten Eigenkapitalrendite, des akzeptierten Risikos und der Aufteilung des Ertrags in Cashflow- und Wertänderungsbestandteile. Die Gegenüberstellung von Risikoeinstufung und Wachstumserwartungen liefert zudem wertvolle Informationen für Portfolioentscheidungen. So kann etwa die Frage beantwortet werden, welche Märkte bei gegebener Wachstumsanforderung die geringsten Risiken aufweisen.

Traditionell wird das Core-Segment von Ländern belegt, die nach Länderrisiko auch von den Ratingagenturen mit AAA bewertet werden. Auch in diesem Jahr befinden sich Australien, Niederlande, Deutschland und Schweden unter den Besten. Auch für die USA und Kanada reicht es, trotz kleinerer Abstriche im Länderrating, für eine Top-Platzierung. Beide konnten diese Minuspunkte durch gute Werte im Bereich Transparenz und Größe des Immobilienmarktes ausgleichen. Bis auf eine Ausnahme gab es auch im Core-Plus-Segment wenig Veränderung, in das zum Beispiel Japan und Spanien fallen. Die Ausnahme bildete Frankreich, das vom Core- in das Core Plus-Segment abstieg. Im Balanced-Segment gesellte sich Griechenland neu zu Italien und Portugal, während Estland in den Value-Add-Bereich abrutschte. Kolumbien rutschte vom Value-Add- in den opportunistischen-Bereich ab.

Gestresste Staatshaushalte in USA und Frankreich, Europas Süden ist entspannt

Der Großteil der Veränderungen in diesem Jahr war Herauf- oder Herabstufungen im Länderrating geschuldet. Prominent, wenn auch nicht gravierend, war die Herabstufung der USA durch die Ratingagentur Moody's. Während andere Ratingagenturen den USA weiterhin eine Spitzenbonität bescheinigen, reagierte Moody's auf eine unzureichende Konsolidierung des Staatshaushalts und steigende Schuldenstände mit einer Herabstufung auf Aa1. Gleichzeitig betonte Moody's aber Stärken wie die dynamische Wirtschaft oder die Rolle des US-Dollars als Reservewährung ebenso wie die unabhängige Geldpolitik, starke Institutionen und die Gewaltenteilung. Zumindest auf lange Sicht sieht Moody's diese Stärken als gesichert an, auch wenn sie in der kurzen Frist unter Druck kommen könnten.

Abb. 1: Nachhaltigkeitsrisiken und strukturelle Risiken ausgewählter Länder



Quelle: IWF, DekaBank; Blasengröße entspricht geschätzter Größe des Gewerbeimmobilienmarktes anhand der Bruttowertschöpfung

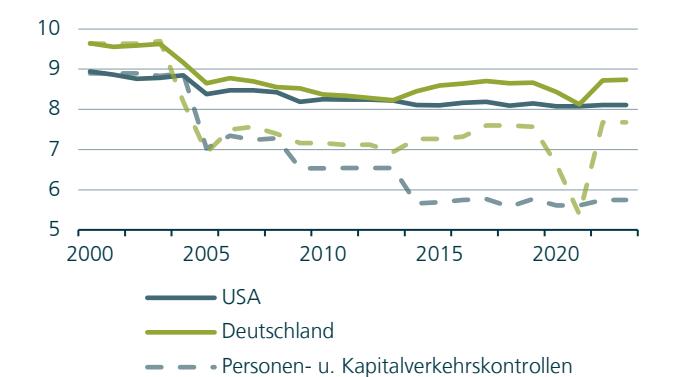


Eine Herabstufung durch alle großen Ratingagenturen kostete dagegen Frankreich seinen Platz im Core-Segment. Die politische Fragmentierung, die eine Haushaltskonsolidierung deutlich erschwert, war der Hauptgrund für diese Einschätzung. Erst im Dezember musste das französische Parlament ein Notfall-Budget erlassen, um einen Shutdown zu vermeiden, weil keine Einigung in der Haushaltsdebatte erzielt werden konnte. Die größten Sorgenkinder der europäischen Schuldenkrise, nämlich Italien, Spanien, Portugal und Griechenland, konnten sich dagegen alle verbessern. Insbesondere Italien und Griechenland sichern damit ihr Investment Grade-Rating, während Portugal und Spanien mit A+, A und A3 ohnehin schon weit vom Non-Investment Grade-Status entfernt sind. Zusätzlich zu der fiskalischen Konsolidierung kann Spanien auch mit einer verbesserten Arbeitsmarktsituation und einem resilenteren Bankensystem punkten, und Italien gewinnt dank seiner politischen Stabilität. In Portugal beeindruckt ein moderater Leistungsbilanzüberschuss, und Griechenland hat mit seiner Verbesserung der Staatsfinanzen alle Erwartungen übertroffen. Insbesondere Spanien und Griechenland dürften auch in Zukunft deutlich dynamischer wachsen als der Eurozonen-Durchschnitt.

Mehr politische Stabilität in Südamerika, weniger im Nordosten?

Auch bei den institutionellen Rahmenbedingungen gab es Bewegung. Argentinien und Uruguay machten große Sprünge in Sachen Rechtsstaatlichkeit. Brasilien verbesserte sich dagegen vor allem im Bereich Handelsoffenheit. Die Ratifizierung des Handelsabkommens zwischen EU und den vier Mercosur-Staaten Brasilien, Argentinien, Uruguay und Paraguay, die erst im Dezember aufgrund von Bedenken einiger EU Staaten verschoben wurde, dürfte langfristig helfen, diesen positiven Trend nicht nur für Brasilien zu zementieren. Das Sorgenkind sind dagegen die USA. Zum einen rechnet das Fraser Institut, dessen Daten wir für die Einschätzung der politischen Stabilität nutzen, mit einer substantiellen Verschlechterung im Bereich Handelsoffenheit in den kommenden Jahren, wenn die Zölle von Präsident Trump in die Bewertung einfließen. Im derzeitigen Datenstand von 2023 sind sie noch nicht enthalten. Gleichzeitig weist die Heritage Foundation, ebenfalls eine unserer Datenquellen, darauf hin, dass die USA sich im Index zur wirtschaftlichen Freiheit bereits seit längerem im Abwärtstrend befinden, vor allem aufgrund ausufernder Staatsausgaben und steigender Schuldenberge.

Abb. 2: Handelsfreiheit USA vs Deutschland (Index)



Quellen: Fraser Institute; Deka

Bei den restlichen Indikatoren gab es nur wenig Neues. Der JLL Transparencyindex wird nur alle zwei Jahre und damit erst in diesem Jahr wieder aktualisiert. Im Bereich Urbanisierung hat nur China signifikante Fortschritte gemacht. Auch die Immobilienmarktgröße war insgesamt weitestgehend stabil. Einzig Nigeria konnte sich hier aufgrund einer Neuberechnung des Bruttoinlandsproduktes deutlich verbessern. Diese erfasst nun zum Beispiel auch die digitale Wirtschaft sowie Renten- und Krankenversicherungen und ermöglicht eine verbesserte Erfassung des Rohstoffsektors.

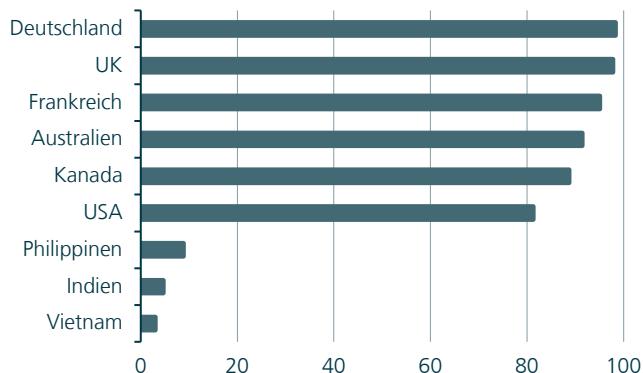
ESG-Score: Fortschritte in Nachhaltigkeit, aber Risiken nehmen zu

Um das Thema Nachhaltigkeit bei Immobilien-Investitionen im Blick zu behalten, wurde der Deka ESG-Score entwickelt. Der Score bewertet die Performance von 65 Ländern in den drei Dimensionen Environment (Umwelt), Social (Soziales) und Governance (Regierungsführung) anhand unterschiedlicher Indikatoren, auf die wir im Folgenden näher eingehen. Wie in jedem Jahr schneiden bei der jüngsten Aktualisierung die Skandinavier besonders gut ab. Insgesamt sind die obersten zehn Plätze fest in europäischer Hand, mit Deutschland auf Platz 8. Internationaler wird es erst ab Platz 12, der von Australien belegt wird. Kurz darauf folgen Japan, Kanada und Neuseeland. Das schwächste westeuropäische Land, das erst in der Mitte des Rankings auftritt, ist Spanien. Das südeuropäische Land befindet sich damit aber in der prominenten Gesellschaft der USA. Beide Länder erhalten vor allem im sozialen Bereich schwache Werte. Die unteren Plätze werden von Emerging and Frontier Markets dominiert. So landen beispielsweise auch die BRICS-Staaten unter den schlechtesten Zwanzig.

E wie Environment (Umwelt)

Der Bereich Umwelt wird durch den Environmental Performance Index (EPI) der Yale University abgebildet. Der Index umfasst einen Großteil der relevanten Umweltindikatoren und wird in die Bereiche Vitalität des Ökosystems, Umweltgesundheit und Klimawandel unterteilt. Der Index wird nur alle zwei Jahre aktualisiert, das letzte Update fand 2024 statt. Damit bleibt diese Säule zum Vorjahr unverändert. Europäische Länder im Allgemeinen und skandinavische Länder im Spezifischen gehören gemeinhin zu den Top-Performern im EPI. Estland rangiert als Heimat eines der größten Naturschutzgebiete Europas und mit einer starken Reduktion der Treibhausgasemissionen an der Spitze, gefolgt von Luxemburg, das ebenfalls mit großem Naturschutzgebiet und gutem Abwassermanagement punkten konnte. Während Deutschland und die USA durch ein hohes Abfallaufkommen pro Kopf negativ auffallen, kann Deutschland sich dennoch vor allem durch die schnelle Ausweitung von erneuerbaren Energien eine Top-Platzierung in der Weltrangliste sichern. Die USA dagegen bilden zusammen mit Italien und Neuseeland das Schlusslicht unter den hochentwickelten Ländern. Mangelnde Artenvielfalt, unter anderem bedingt durch einen Mangel an Naturschutzgebieten, schlechte Luftqualität und unzureichender Klimaschutz waren in den USA die Barrieren für ein besseres Ergebnis. Auch Neuseeland hat mit Mängeln im Bereich Artenvielfalt zu kämpfen. Obwohl das Land viele endemische Arten vorweisen kann, sind diese durch importierte invasive Arten sowie den Verlust des Lebensraums, verstärkt durch den Klimawandel, bedroht. In Italien lässt vor allem die Luftqualität zu wünschen übrig.

Abb. 3: Environmental Performance Index ausgewählter Länder



Quellen: Yale University; Deka

Weltweit werden diese Länder jedoch deutlich von Süd- und Südostasien unterboten. Vietnam und Indien gehören zu den schwächsten Ländern im Ranking. Zwar versucht Vietnam, mit Solar-, Wind- und Wasserkraft gegenzusteuern, allerdings fehlt die Infrastruktur, um diese schwankungsreicher Formen der Energiegewinnung effizient zu nutzen. Extreme Dürre- und Hitzephasen belasten zusätzlich. Indien dagegen ist unter anderem berüchtigt für seine schlechte Luftqualität. Jüngste Schlagzeilen, die Delhi in einem undurchdringlichen Dunst zeigen, lassen befürchten, dass auch bei der nächsten Aktualisierung keine Besserung in Sicht ist. Grundsätzlich steht das nächste Update des Environmental Performance Index unter einem schlechten Stern. Wirtschaftliche und geopolitische Spannungen verdrängen das Thema Nachhaltigkeit aus dem Fokus der Politik. Nicht zuletzt sorgte der Austritt der USA aus dem Pariser Klimaabkommen, der Rückzug aus der internationalen Klimaschutzfinanzierung sowie die einheitliche Förderung der Öl- und Gasindustrie für Ansteckungseffekte auf internationaler Ebene. In Sorge um die eigene Wettbewerbsfähigkeit rücken viele Länder von ambitionierten Klimazügen ab. Wie sichtbar dies bereits in diesem Jahr in den Daten wird, bleibt allerdings abzuwarten. Beim Update 2024 waren die klimafreundlichen Maßnahmen des Inflation Reduction Acts unter US-Präsident Biden zum Beispiel noch nicht enthalten.

S wie Social (soziale Grundlagen)

In diese Säule fließen mehrere Indikatoren aus den Bereichen Arbeitsrecht und -schutz, Indizes aus dem Human Development Report (Bericht über menschliche Entwicklung) der Vereinten Nationen, Gewalt in Form von Angriffen mit Todesfolge und Gleichberechtigung von Minderheiten ein. Insgesamt blieb das Bild in diesem Jahr stabil, aber es gab in den Teilkomponenten einige interessante Veränderungen.

Italien musste im Bereich Arbeitsrecht und -schutz Federn lassen. Mit Einschränkungen der Demonstrationsfreiheit vor allem im öffentlichen Dienst und der Beeinflussung der Tätigkeit von Gewerkschaften durch die Rechtsregierung rund um Ministerpräsidentin Meloni verlor Italien seine Positionierung unter den Besten und erhält nunmehr nur noch ein Rating von 2 (von 6). Auch in Argentinien kostet der Rechtsrutsch Punkte. Mehrere Arbeiterverbünde berichteten von Polizeigewalt und Massenverhaftungen während öffentlicher Proteste in 2024, wodurch das südamerikanische Land nur noch ein Rating von 4 (vorher 3) erhält. Aber es

gab auch Verbesserungen. Australien konnte sich vor allem durch Anpassungen der Rechtswege und strengere Strafen im Falle von Verletzungen des geltenden Rechts auf ein Rating von 2 verbessern. Besonders im Bausektor wurden Hürden für Gewerkschaften abgebaut. Auch für Mexiko gab es eine bessere Bewertung aufgrund von signifikanten Reformen im Arbeitsrecht mit dem Aufbau von Schlichtungsstellen und Arbeitsgerichten und einer Vereinfachung des Registrierungsprozesses von repräsentativen Verbünden. Deutschland besetzt wie auch schon in den Vorjahren zusammen mit den skandinavischen sowie einigen anderen europäischen Ländern die Top-Kategorie.

Im Bereich Gleichberechtigung ist in Deutschland dagegen noch Luft nach oben. Im Gegensatz zu dem Land mit der höchsten Gleichberechtigung, Dänemark, schneidet Deutschland vor allem beim Frauenanteil im Parlament, der Arbeitsmarktpartizipation und Geburten unter Heranwachsenden schlechter ab. Weltweit geht der Trend aber in die richtige Richtung, wenn auch nur sehr langsam. Die größten Sprünge hat zuletzt Vietnam gemacht. Obwohl der Gender Gap signifikant bleibt, nicht zuletzt auch bedingt durch schlechtere soziale Absicherung als in hochentwickelten Ländern, ist die Arbeitsmarktpartizipation von Frauen hier mit 67,9 % sogar deutlich höher als in Deutschland (56,4 %). Auch die parlamentarische Repräsentanz und der Anteil von Frauen, die mindestens eine Sekundärbildung haben, ist nicht deutlich niedriger. Laut UN sollen Reformen, die darauf abzielen, den Schutz von Müttern zu stärken, helfen, die Kluft zu schmälern. Allerdings ist der Anteil der sozialversicherten Frauen, die von dieser Maßnahme profitieren, zu gering, um eine große Wirkung zu erzielen. Auch Chile und China konnten deutliche Verbesserungen erzielen: Chile kämpft gegen verankerte traditionelle Rollenbilder mit einer breitgefächerten Strategie von Sicherheit hin zu Repräsentanz und Steigerung von Partizipation mit Initiativen wie „Mujeres Emplea“, die eine speziell an Frauen gerichtete digitale Plattform für Stellenangebote und Fortbildungsmöglichkeiten bieten. Im Index für feministische Außenpolitik, der 48 OECD-Länder bewertet, belegte Chile 2023 sogar Platz 9 und lag damit nur zwei Plätze hinter Deutschland und weit vor den USA, die das Schlusslicht bildeten.

Abb. 4: Geschlechterungleichheit ausgewählter Länder (Index)



Quellen: World Bank; Deka

Das sicherste Land gemessen an der Anzahl der Tötungsdelikte pro 100.000 Einwohner war Singapur, dicht gefolgt von Japan. Für Deutschland reichte es nur für einen mittelmäßigen 29. Platz.



Weniger relevant für Immobilieninvestoren, dafür aber immerhin für Karibikurlaube ganz interessant: In Barbados hat sich die Anzahl der Tötungsdelikte zuletzt halbiert und lag damit deutlich unterhalb vieler anderer karibischen Inseln, insbesondere Saint Kitts & Nevis, das 2023 weltweit unter allen Ländern mit verfügbaren UN-Daten den höchsten Wert aufwies. In anderen Kategorien waren vor allem Revisionen für Änderungen verantwortlich. Im Bereich Einkommensgleichheit fällt insbesondere Indien an der Spitze ins Auge. Während die gute Positionierung zum Teil durch echte Verbesserungen wie Armutsrücknahme und Nahrungsmitteleinsatzsubventionen zustande kommt, führte die mangelhafte Datenlage aber auch zu einer Unterschätzung der Ungleichheit. Deutschland befindet sich hier im oberen Drittel und schneidet auch bei Bildung sehr gut ab, insbesondere mit einem ersten Platz für die durchschnittliche Anzahl der Schuljahre, wobei die Qualität der Bildung in diesem Fall nicht in die Bewertung einfließt.

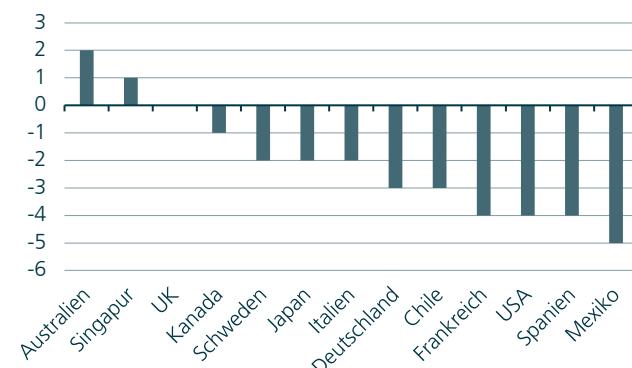
G wie Governance (Regierungsführung)

Auch im Bereich Governance gab es in diesem Jahr kein Daten-Update. Hier fließen normalerweise die Worldwide Governance Indicators der Weltbank ein. Diese Daten sind grundsätzlich im Zeitverlauf sehr stabil, sodass keine großen Änderungen zu erwarten gewesen wären. Alternative Datenquellen lassen aber Tendenzen erahnen. Das prominenteste Sorgenkind in diesem Bereich sind die USA. Während die Präsidentschaft Trumps wirtschaftlich bislang deutlich weniger Schaden angerichtet hat als ursprünglich befürchtet, lässt die Regierungsführung doch Fragen offen. Die Organisation Varieties of Democracy (V-dem), die mit Hilfe von Umfragen und Daten ein besonders detailliertes Bild der Regierungsführung bereitstellt, warnt vor den Folgen der erratischen Politik Trumps. Bereits seine erste Amtszeit hatte die Demokratie derartig geschwächt, dass vier Jahre unter Biden den Schaden nicht wettmachen konnten. Das erste Jahr Trumps zweiter Amtszeit deutet an, dass es dieses Mal noch viel schlimmer kommen könnte. Strafverfolgung von Rivalen, Bestrafung kritischer Medien, Razzien durch die Einwanderungsbehörde ICE, der Einsatz der Armee im eigenen Land gegen den Willen der lokalen Administration - die Liste der demokratiegefährdenden Aktionen ist lang. Dass für dieses Jahr dennoch keine deutliche Verschlechterung zu erwarten gewesen wäre, liegt vor allem daran, dass Governance-Indikatoren in der Regel nur mit erheblicher Zeitverzögerung auf aktuelle Entwicklungen reagieren. So zeigen auch die aktualisierten Indizes von V-dem für die USA ein relativ stabiles Bild, da sie nur Entwicklungen bis Ende 2024 abbilden.

Zu den Kandidaten, die nach diesem Datenstand eine Verschlechterung zeigen, gehören dagegen Mexiko, Argentinien und die Slowakei. Ob politische Gewalt, Kontrolle über Medien, Einschränkungen der Unabhängigkeit der Judikative oder des zivilgesellschaftlichen Engagements - alle Länder haben nach Wahlen in den vergangenen Jahren in einem oder mehreren dieser Bereiche nachgelassen. Aber obwohl weltweit die Tendenz zu weniger Demokratie überwiegt, gibt es auch Ausnahmen. Brasilien, Tschechien und Polen gehörten zuletzt zu den Ländern, die nach einer Phase der Autokratisierung, wieder in demokratischeren Gefilden unterwegs waren und demnach Verbesserungen in den entsprechenden Indizes zeigen sollten. Auch im Bereich Korruption gab es nach dem Corruption Perception Index zuletzt überwiegend Verschlechterungen, insbesondere auch in Ländern, die traditionell eigentlich recht gut abschneiden wie Deutschland, Frankreich oder die USA. Transparency International, die den Index veröffentlichen, führen diesen Trend besonders auf Entwicklungen im

Bereich Klimaschutz zurück. Sie bemängeln die fehlende Transparenz in der Verwendung von Geldern, die für den Klimaschutz vorgesehen sind, sowie den Einfluss des privaten Sektors auf die Regulatorik durch intensive Lobbyarbeit.

Abb. 3: Veränderungen im Korruptionswahrnehmungsin dex 2023/24 (Länderauswahl)



Quellen: Transparency International; Deka

Zum Schluss noch eine Ehrennennung: Das Sultanat Oman hat in den letzten Jahren große Schritte im Bereich ESG gemacht. Letztes Jahr hatte es bereits eine kräftige Verbesserung im Umweltbereich verbucht, unter anderem durch die Auszeichnung großer Landesteile als Naturschutzgebiet. Auch im Bereich Social und Governance deuteten sich in diesem Jahr signifikante Verbesserungen an. Reformen im Bereich Arbeit, die zum einen Schlichtungsmechanismen stärken und zum anderen die Anerkennung der internationalen Arbeitsstandards der ILO (internationale Arbeitsorganisation) zum Ziel haben, gehören zu den Fortschritten des Sultanats. Auch hat sich der Frauenanteil im Parlament leicht erhöht, wenn auch von sehr niedrigem Niveau (rund 10%). Im Bereich Governance ist zudem das wahrgenommene Korruptionsniveau zuletzt deutlich zurückgegangen.

Fazit

Insgesamt zeigt die Analyse, dass sich die internationale Länderbewertung in einem Spannungsfeld aus wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit, politischer Stabilität und nachhaltiger Entwicklung bewegt. Während klassische Core-Länder wie Deutschland, die Niederlande oder Australien ihre Spitzenpositionen im DIRECS weitgehend behaupten können, führen politische Fragmentierung, hohe Staatsverschuldung und institutionelle Schwächen in Ländern wie Frankreich oder den USA zu Herabstufungen oder zunehmender Unsicherheit. Gleichzeitig wird deutlich, dass ehemalige Krisenländer, insbesondere in Südeuropa, durch fiskalische Konsolidierung und strukturelle Reformen an Stabilität gewonnen haben.

Auch jenseits der wirtschaftlichen Kennzahlen spielen Umwelt-, Sozial- und Governance-Aspekte eine immer wichtigere Rolle. Fortschritte in den Bereichen Arbeitsrecht, Gleichberechtigung oder Umweltpolitik können positive Effekte erzielen, während demokratische Rückschritte, Korruption oder mangelnder Klimaschutz langfristig Risiken darstellen. Die Analyse zeigt, dass ESG-Bewertungen nicht statisch sind, sondern – wenngleich meist zeitverzögert – politische Entscheidungen und gesellschaftliche Entwicklungen widerspiegeln. Für die Zukunft bleibt abzuwarten,

**Makro Research
Immobilien Trends
Länderrisiko & Nachhaltigkeit**

Januar 2026



inwieweit wirtschaftliche und geopolitische Spannungen nachhaltige Reformen weiter verdrängen oder ob einzelne Länder den eingeschlagenen Reformkurs erfolgreich fortsetzen können.



Autor:

Nikola Stephan: Tel. -1023; E-Mail: nikola.stephan@deka.de

Herausgeber:

Chefvolkswirt Dr. Ulrich Kater
DekaBank, Makro Research
Tel. (0 69) 71 47 - 28 49
E-Mail: economics@deka.de

Redaktionsschluss:

30.12.2025

Internet: <https://deka.de/deka-gruppe/research>

Impressum: <https://deka.de/deka-gruppe/impressum>

Rechtliche Hinweise:

Diese Darstellungen inklusive Einschätzungen wurden von der DekaBank nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Empfängers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht. Sie ersetzen keine (Rechts- und / oder Steuer-) Beratung. Auch die Übersendung dieser Darstellungen stellt keine derartige beschriebene Beratung dar. Alle Angaben wurden sorgfältig recherchiert und zusammenge stellt. Die hier abgegebenen Einschätzungen wurden nach bestem Wissen und Gewissen getroffen und stammen aus oder beruhen (teilweise) auf von uns als vertrauenswürdig erachteten, aber von uns nicht überprüfbaren, allgemein zugänglichen Quellen. Eine Haftung für die Vollständigkeit, Aktualität und Richtigkeit der gemachten Angaben und Einschätzungen, einschließlich der rechtlichen Ausführungen, ist ausgeschlossen. Die enthaltenen Meinungsaussagen geben die aktuellen Einschätzungen der DekaBank zum Zeitpunkt der Erstellung wieder, die sich jederzeit ohne vorherige Ankündigung ändern können. Jeder Empfänger sollte eine eigene unabhängige Beurteilung, eine eigene Einschätzung und Entscheidung vornehmen. Insbesondere wird jeder Empfänger aufgefordert, eine unabhängige Prüfung vorzunehmen und/oder sich unabhängig fachlich beraten zu lassen und seine eigenen Schlussfolgerungen im Hinblick auf wirtschaftliche Vorteile und Risiken unter Berücksichtigung der rechtlichen, regulatorischen, finanziellen, steuerlichen und bilanziellen Aspekte zu ziehen. Sollten Kurse/Preise genannt sein, sind diese freibleibend und dienen nicht als Indikation handelbarer Kurse/Preise. **Bitte beachten Sie: Die frühere Wertentwicklung ist kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung.** Diese Informationen inklusive Einschätzungen dürfen weder in Auszügen noch als Ganzes ohne schriftliche Genehmigung durch die DekaBank vervielfältigt oder an andere Personen weitergegeben werden.