

DK-Ergebnisbericht  
Marktschwankungsmessung 2025

Andreas Kunert / Dr. Felix Richter

vdpResearch

5.5.2025

## Inhalt

1	Vorbemerkungen.....	2
2	Messvariablen.....	3
3	Datenbasis und regionale Abdeckung.....	5
4	Ergebnisse .....	7

## Abbildungen

Abbildung 1:	Prozentuale Veränderung der Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser .....	8
Abbildung 2:	Prozentuale Veränderung der Preise für Eigentumswohnungen.....	9
Abbildung 3:	Prozentuale Veränderung der Preise für Mehrfamilienhäuser.....	10
Abbildung 4:	Prozentuale Veränderung der Preise für Büroimmobilien.....	11
Abbildung 5:	Prozentuale Veränderung der Preise für Handelsimmobilien.....	12
Abbildung 6:	Prozentuale Veränderung der Preise für Lager-Logistik-Immobilien.....	13
Abbildung 7:	Entwicklungsrichtung der Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser nach Stadt- und Landkreisen,.....	14
Abbildung 8:	Entwicklungsrichtung der Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser nach Stadt- und Landkreisen,.....	15
Abbildung 9:	Entwicklungsrichtung der Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser nach Stadt- und Landkreisen,.....	16
Abbildung 10:	<i>Entwicklungsrichtung der Preise für Eigentumswohnungen nach Stadt- und Landkreisen,</i> .....	17
Abbildung 11:	Entwicklungsrichtung der Preise für Eigentumswohnungen nach Stadt- und Landkreisen,.....	18
Abbildung 12:	Entwicklungsrichtung der Preise für Eigentumswohnungen nach Stadt- und Landkreisen,.....	19
Abbildung 13:	Entwicklungsrichtung der Kapitalwerte für Mehrfamilienhäuser nach Stadt- und Landkreisen,.....	20
Abbildung 14:	Entwicklungsrichtung der Kapitalwerte für Mehrfamilienhäuser nach Stadt- und Landkreisen,.....	21
Abbildung 15:	Entwicklungsrichtung der Kapitalwerte für Mehrfamilienhäuser nach Stadt- und Landkreisen,.....	22
Abbildung 16:	Entwicklungsrichtung der Kapitalwerte für Büroimmobilien nach Stadt- und Landkreisen,.....	23
Abbildung 17:	Entwicklungsrichtung der Kapitalwerte für Büroimmobilien nach Stadt- und Landkreisen,.....	24
Abbildung 18:	Entwicklungsrichtung der Kapitalwerte für Büroimmobilien nach Stadt- und Landkreisen,.....	25
Abbildung 19:	Entwicklungsrichtung der Kapitalwerte für Handelsimmobilien nach Stadt- und Landkreisen,.....	26
Abbildung 20:	Entwicklungsrichtung der Kapitalwerte für Handelsimmobilien nach Stadt- und Landkreisen,.....	27
Abbildung 21:	Entwicklungsrichtung der Kapitalwerte für Handelsimmobilien nach Stadt- und Landkreisen,.....	28
Abbildung 22:	Entwicklungsrichtung der Kapitalwerte für Lager-Logistik-Immobilien nach Stadt- und Landkreisen, Jahr 2024 gegenüber Jahr 2023.....	29
Abbildung 23:	Entwicklungsrichtung der Kapitalwerte für Lager-Logistik-Immobilien nach Stadt- und Landkreisen, Jahr 2024 gegenüber Jahr 2022 .....	30
Abbildung 24:	Entwicklungsrichtung der Kapitalwerte für Lager-Logistik-Immobilien nach Stadt- und Landkreisen, Jahr 2024 gegenüber Jahr 2021.....	31

## 1 Vorbemerkungen

Gemäß Artikel 208 (3) der Capital Requirement Regulation (CRR) müssen die Werte von Immobilien, die als Sicherheit dienen, in regelmäßigen Abständen überwacht werden. Bei Wohnimmobilien darf dieser Abstand nicht größer als drei Jahre sein, bei Gewerbeimmobilien ist eine jährliche Überwachung notwendig. Eine häufigere Überwachung ist dann notwendig, wenn der Markt für die belastete Immobilie starken Wertschwankungen ausgesetzt ist.

Anhand der Überwachung soll festgestellt werden, ob die Immobilien im Sicherheitportfolio der Kreditinstitute einer Überprüfung und ggf. Neubewertung bedürfen. Eine solche Überprüfung ist notwendig, wenn der Marktwert dieser Immobilie wesentlich gesunken sein könnte. Gemäß Auslegung der Bankaufsicht liegt ein wesentliches Absinken vor, wenn allgemeine Marktwertverluste innerhalb eines Zeitraumes von bis zu drei Jahren (a) bei Wohnimmobilien von mehr als 20 % und (b) bei Gewerbeimmobilien um mehr als 10 % auftreten.

Mit der Veröffentlichung der Richtlinie zur Harmonisierung von gedeckten Schuldverschreibungen und der Verordnung zur Änderung von Art. 129 CRR im Dezember 2019 wurde für Covered Bonds die Anforderung an die Überwachung aus Art. 208 (3) CRR ausgeweitet. Für alle Immobilien, d.h. auch für Wohnimmobilien, ist eine jährliche Überwachung notwendig.

Die Überwachung kann mittels geeigneter statistischer Methoden erfolgen. Das Marktschwankungskonzept der Deutschen Kreditwirtschaft ist ein solches statistisches Verfahren. Im Folgenden werden die Messergebnisse für das Jahr 2024 im Überblick angegeben. Dazu werden hier zunächst im Abschnitt 2 die Messvariablen vorgestellt, worauf im Abschnitt 3 kurze Beschreibungen von Datenbasis und regionaler Abdeckung folgen. Der Abschnitt 4 dient der Präsentation der Ergebnisse in Form einer Übersichtstabelle sowie anhand von Abbildungen und Karten.

## 2 Messvariablen

Die Marktschwankungen auf den regionalen Immobilienmärkten in Deutschland werden auf der Grundlage standardisierter Verkaufspreise und Kapitalwerte gemessen. Die Standardisierung der Verkaufspreise und Kapitalwerte dient der Beachtung von Lage- und Qualitätsunterschieden zwischen den einzelnen Objekten, die in die Messung eingehen.

Die Messung erfolgt getrennt nach sechs Objektarten, von denen drei die Wohnungsmärkte und drei die gewerblichen Immobilienmärkte betreffen. Die sechs Messvariablen sind wie folgt definiert:

### **Ein- und Zweifamilienhäuser**

Regionaltypische Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser in € je m<sup>2</sup> Wohnfläche. Es handelt sich um standardisierte Preise. Die Standardisierung erfolgt unter Beachtung von objektbezogenen Alters-, Qualitäts- und Lageunterschieden sowie individuellen Grundstücksgrößen und Haustyp (freistehendes Haus, Reihenhaus, Doppelhaushälfte). Für die Standardisierung werden statistischer Verfahren angewandt.

### **Eigentumswohnungen**

Regionaltypische Preise für Eigentumswohnungen in € je m<sup>2</sup> Wohnfläche. Es handelt sich um standardisierte Preise. Die Standardisierung erfolgt mittels statistischer Verfahren unter Einbeziehung objektbezogener Unterschiede hinsichtlich Alter, Qualität, Lage und Größe der Wohnungen.

### **Mehrfamilienhäuser**

Regionaltypische Kapitalwerte für Mehrfamilienhäuser. Die Kapitalwerte werden über eine zusammengesetzte Variable erfasst, die aus markttypischen Neuvertrags-/Erstvertragsmieten (nettokernt) in € je m<sup>2</sup> Wohnfläche und markttypischen Liegenschaftszinssätzen für Wohnimmobilien besteht. Die Teilvariablen Miete und Liegenschaftszinssatz sind standardisiert. Die Standardisierung erfolgt mittels statistischer Verfahren unter Einbeziehung objektbezogener Unterschiede hinsichtlich Alter, Qualität und Lage der Objekte.

## Büroimmobilien

Regionaltypische Kapitalwerte für Büroimmobilien. Die Kapitalwerte werden über eine zusammengesetzte Variable erfasst, die aus markttypischen Neuvertragsmieten (nettokernt) in € je m<sup>2</sup> Nutzfläche und markttypischen Liegenschaftszinssätzen für Büroimmobilien besteht. Die Teilvariablen Miete und Liegenschaftszins sind standardisiert. Die Standardisierung erfolgt mittels statistischer Verfahren unter Einbeziehung objektbezogener Unterschiede hinsichtlich Alter, Qualität und Lage der Objekte.

## (Einzel-)Handelsimmobilien

Regionaltypische Kapitalwerte für (Einzel-)Handelsimmobilien. Die Kapitalwerte werden über eine zusammengesetzte Variable erfasst, die aus markttypischen Neuvertragsmieten (nettokernt) in € je m<sup>2</sup> Nutzfläche und markttypischen Liegenschaftszinssätzen für Handelsimmobilien besteht. Die Teilvariablen Miete und Liegenschaftszins sind standardisiert. Die Standardisierung erfolgt mittels statistischer Verfahren unter Einbeziehung objektbezogener Unterschiede hinsichtlich Alter, Qualität und Lage der Objekte.

## Produktion/Lager/Logistik-Immobilien

Regionaltypische Kapitalwerte für Lager-Logistik-Immobilien. Die Kapitalwerte werden über eine zusammengesetzte Variable erfasst, die aus markttypischen Neuvertragsmieten (nettokernt) in € je m<sup>2</sup> Nutzfläche und markttypischen Liegenschaftszinssätzen für Lager-Logistik-Immobilien besteht. Die Teilvariablen Miete und Liegenschaftszins sind standardisiert. Die Standardisierung erfolgt mittels statistischer Verfahren unter Einbeziehung objektbezogener Unterschiede hinsichtlich Alter, Qualität und Lage der Objekte.

## 3 Datenbasis und regionale Abdeckung

Die Messung der Marktschwankungen erfolgt auf der Grundlage der Marktschwankungsdatenbank (MSKDB). Die MSKDB setzt sich aus zwei umfassenden Teildatenbanken zusammen, nämlich aus der Transaktionsdatenbank der vdpResearch (TADB) und der Zentralen Immobiliendatenbank des DSV (ZIMDB). Beide Objektdatenbanken beinhalten Angaben zu transagierten Immobilien, die im Rahmen von Kreditvergabeverfahren erhoben werden. Zu diesen Angaben zählen zum einen Miet- und Preisdaten und die sich darauf beziehenden Datumsangaben und zum anderen statistisch auswertbare Informationen zu wichtigen Merkmalen der jeweiligen Liegenschaft, die die Miete oder den Preis begründen. Wichtige Merkmale sind in diesem Zusammenhang vor allem die jeweilige Lage, die Ausstattung und das Alter der Immobilie, ihre Größe und ihr Zustand.

In die TADB liefern insbesondere Kreditgenossenschaften, Realkreditinstitute, Kreditbanken und private Bausparkassen Objektdaten ein, während die ZIMDB durch Objektdaten von Seiten der Sparkassen und Landesbanken befüllt wird. In Summe umfasst die MSKDB, die die beiden Teildatenbanken bündelt, je nach Objektart zwischen 60 und 70 % aller Immobilientransaktionen in Deutschland.

Die MSKDB wird mittels statistischer Ansätze ausgewertet. Es handelt sich um multivariate Verfahren, mit denen es möglich ist, heterogene Immobilien in ihre Eigenschaften zu zerlegen, um letztlich die reine Preisentwicklung zu erfassen. Bei heterogenen Gütern besteht der jeweilige Preis aus einer Geldwert- und einer Qualitätskomponente. Die Marktschwankungsmessung der Immobilienmärkte verlangt die geldwertorientierte Preismessung. Hierfür ist mithin eine statistisch adäquate Trennung beider Komponenten notwendig, weil die durch Qualitätsunterschiede ausgelöste Preisänderung keine Geldwertänderung darstellt.

Die Auswertungen vermitteln ein regional differenziertes und aktuelles Bild objektartspezifischer Preisschwankungen auf den Immobilienmärkten in Deutschland. Die Auswertungen weisen keine Verzerrungen im Hinblick auf die Markt Zusammensetzung auf und können als repräsentativ für das regionale und bundesweite Marktpreisgeschehen angesehen werden. Die Repräsentativität zeigt sich u. a. darin, dass die regionale Zusammensetzung der Marktschwankungsdatenbank eine hohe Übereinstimmung mit der Zusammensetzung der regionalen Transaktionen nach den örtlichen und oberen Gutachterausschüssen für Grundstückswerte aufweist.

Die vdpResearch misst die Marktpreisschwankungen auf den Immobilienmärkten flächendeckend auf der Ebene von PLZ-Gebieten. Für den Fall, dass für die einzelnen Gebiete aufgrund einer zu geringen Zahl an Transaktionen keine direkte Preismessung möglich ist, wird diese anhand der durchschnittlichen Preisschwankung in dem jeweiligen Land- oder Stadtkreis vorgenommen.

## 4 Ergebnisse

Die folgende Tabelle 1 zeigt getrennt nach sechs Objektarten das zusammengefasste Ergebnis der aktuellen Marktschwankungsmessungen. Dargestellt werden die prozentualen Veränderungen gegenüber dem Vorjahr sowie gegenüber den Jahren 2022 und 2021, also Prozentveränderungen im Ein-, Zwei und Dreijahresabstand. Die Tabelle beinhaltet für alle drei Zeitabstände sowohl objektartspezifische Durchschnittswerte für ganz Deutschland als auch die minimalen prozentualen Veränderungen auf Kreisebene.

Im Jahr 2024 zeigte sich der deutsche Immobilienmarkt weiterhin von der gedämpften Seite, wobei sich die Preisrückgänge in vielen Segmenten verlangsamt – ein möglicher Hinweis auf eine bevorstehende Bodenbildung. Die Preisanpassungen waren erneut vor allem Folge des stark gestiegenen Zinsniveaus seit Mitte 2022, die sich aber im Jahresverlauf 2024 stabilisierten. So gaben die Preise der in der Marktschwankungsmessung erfassten Immobilienarten deutschlandweit weiter nach, wenn auch überwiegend moderater als im Vorjahr. Besonders die Wohnimmobilienmärkte verzeichneten geringere Rückgänge: Die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser sanken im Jahresvergleich 2024 nur noch um durchschnittlich -1,0 %, bei Eigentumswohnungen belief sich das Minus auf -1,6 %. Die Kapitalwerte von Mehrfamilienhäusern gingen ebenfalls leicht um -0,6 % zurück.

Tabelle 1: Prozentuale Veränderung der Immobilienpreise in Deutschland

Objektart	Prozentuale Veränderung der Preise/Kapitalwerte					
	Jahr 2024 gegenüber dem Jahr 2023		Jahr 2024 gegenüber dem Jahr 2022		Jahr 2024 gegenüber dem Jahr 2021	
	Mittelwert <sup>1</sup>	Minimum	Mittelwert	Minimum	Mittelwert	Minimum
Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser	-1,0	-5,8	-5,1	-12,3	4,4	-6,8
Preise für Eigentumswohnungen	-1,6	-7,0	-6,2	-15,9	1,7	-12,8
Kapitalwerte für Mehrfamilienhäuser	-0,6	-3,9	-6,6	-13,9	-1,3	-10,7
Kapitalwerte für Büroimmobilien	-4,6	-7,2	-13,0	-22,5	-12,8	-21,6
Kapitalwerte für Einzelhandelsimmobilien	-4,8	-7,4	-12,8	-18,4	-16,9	-23,7
Kapitalwerte für Produktion/Lager/Logistik-Immobilien	4,2	1,4	-2,2	-5,1	-2,0	-6,5

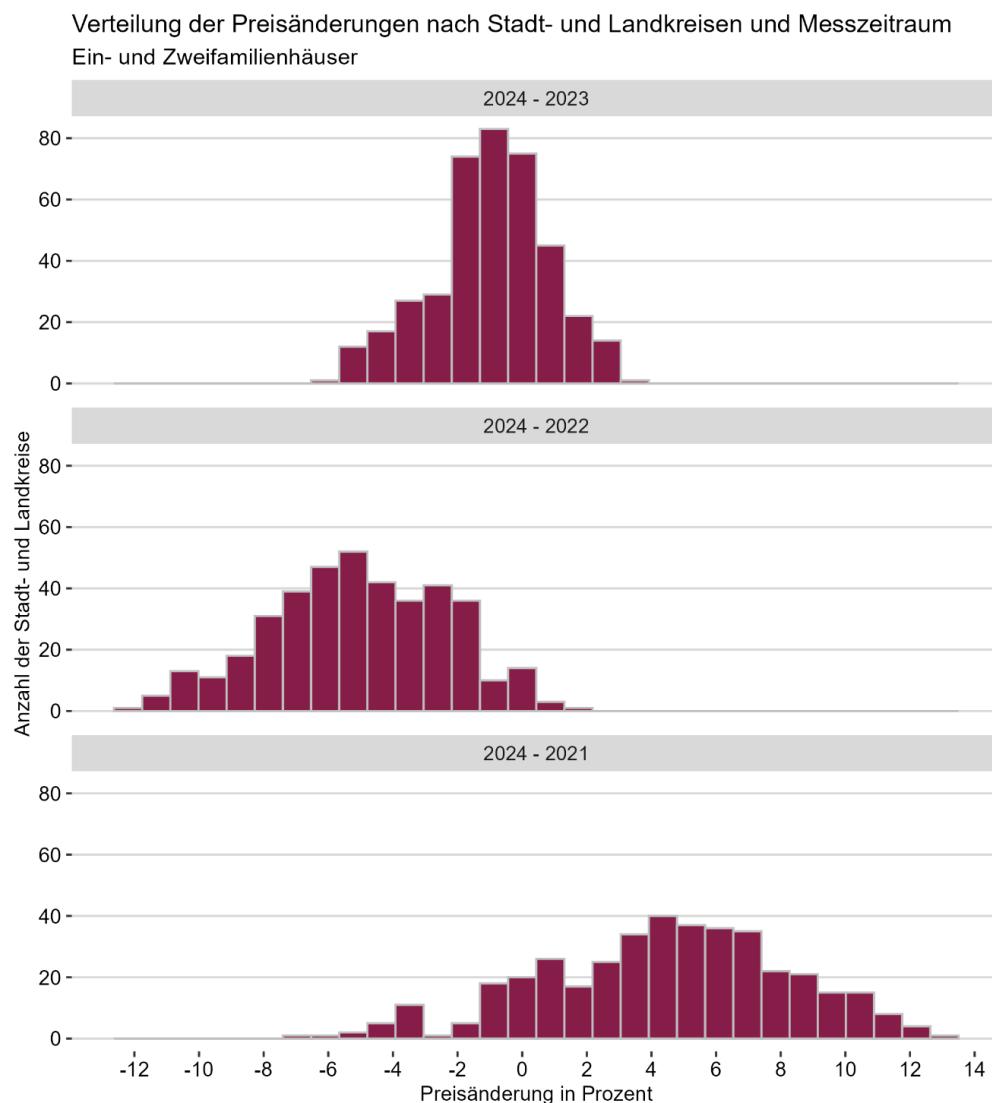
Quelle: vdpResearch

<sup>1</sup> Die Mittelwerte wurden als einfaches arithmetisches Mittel über alle Kreisergebnisse der jeweiligen Objektart ermittelt.

Deutlich ausgeprägter blieben die Rückgänge im gewerblichen Bereich: Büroimmobilien verzeichneten ein durchschnittliches Minus von -4,6 %, Einzelhandelsimmobilien lagen mit -4,8 % auf einem ähnlichen Niveau. Eine Ausnahme bildeten Lager- und Logistikimmobilien, deren Kapitalwerte im Jahresvergleich um +4,2 % gestiegen sind.

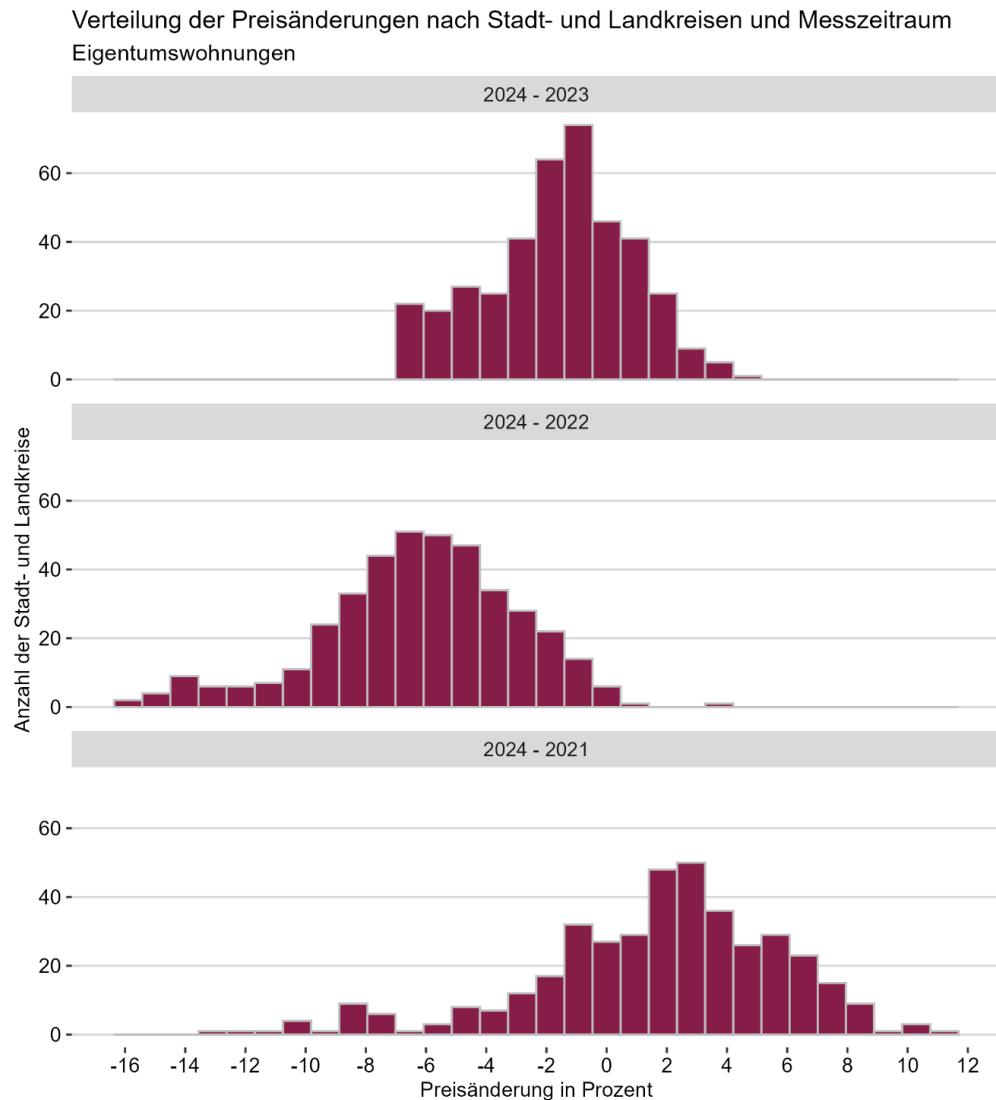
Die Abbildungen 1 bis 6 und die Abbildungen 7 bis 24 auf den nachstehenden Seiten ergänzen die bundesweiten Angaben der Tabelle 1 um die regionale Perspektive. Gezeigt werden die prozentualen Veränderungen der Preise und Kapitalwerte für alle kreisfreien Städte und Landkreise in Deutschland anhand von Häufigkeitsabbildungen und thematischen Karten. Auch hier werden für alle Objektarten die Prozentveränderungen im Ein-, Zwei und Dreijahresabstand ausgewiesen.

*Abbildung 1: Prozentuale Veränderung der Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser*



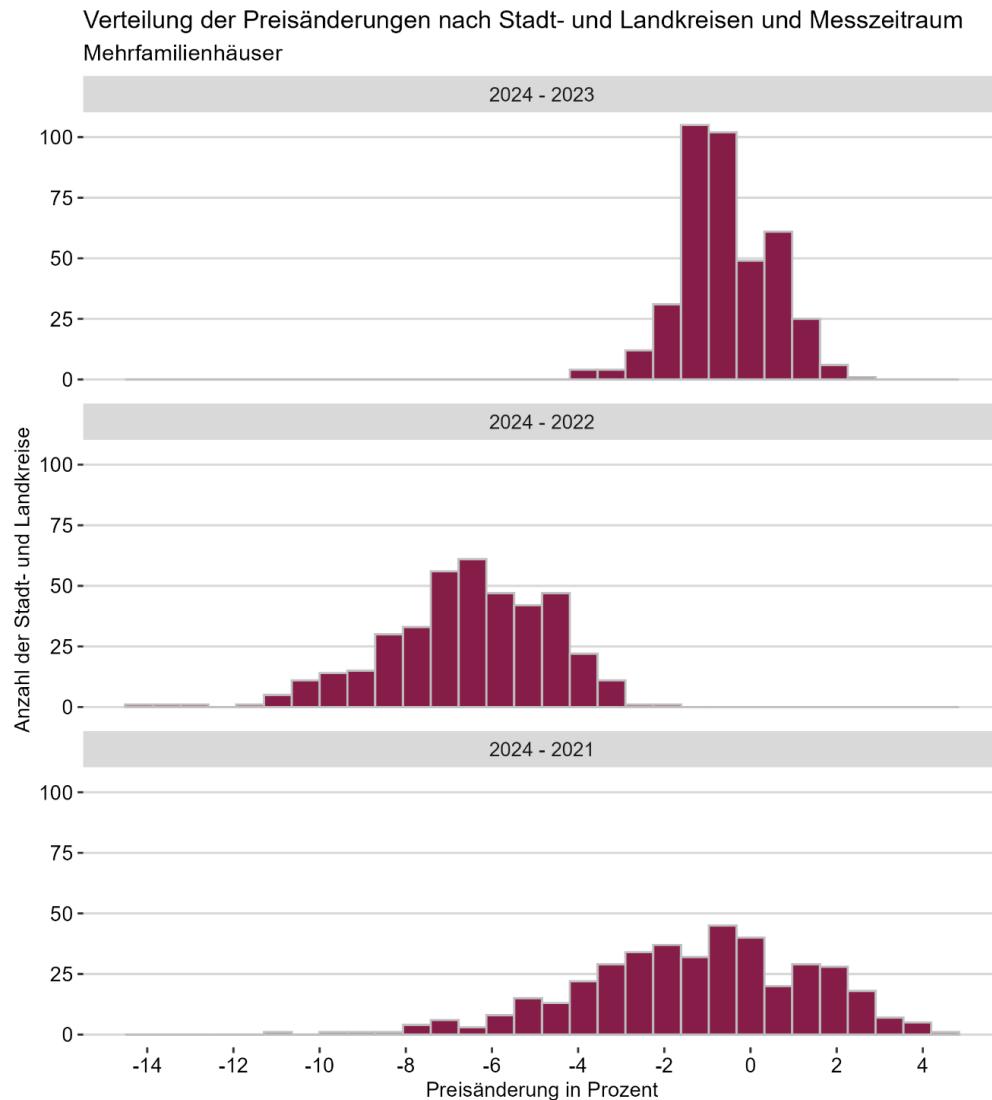
Quelle: vdpResearch

Abbildung 2: Prozentuale Veränderung der Preise für Eigentumswohnungen



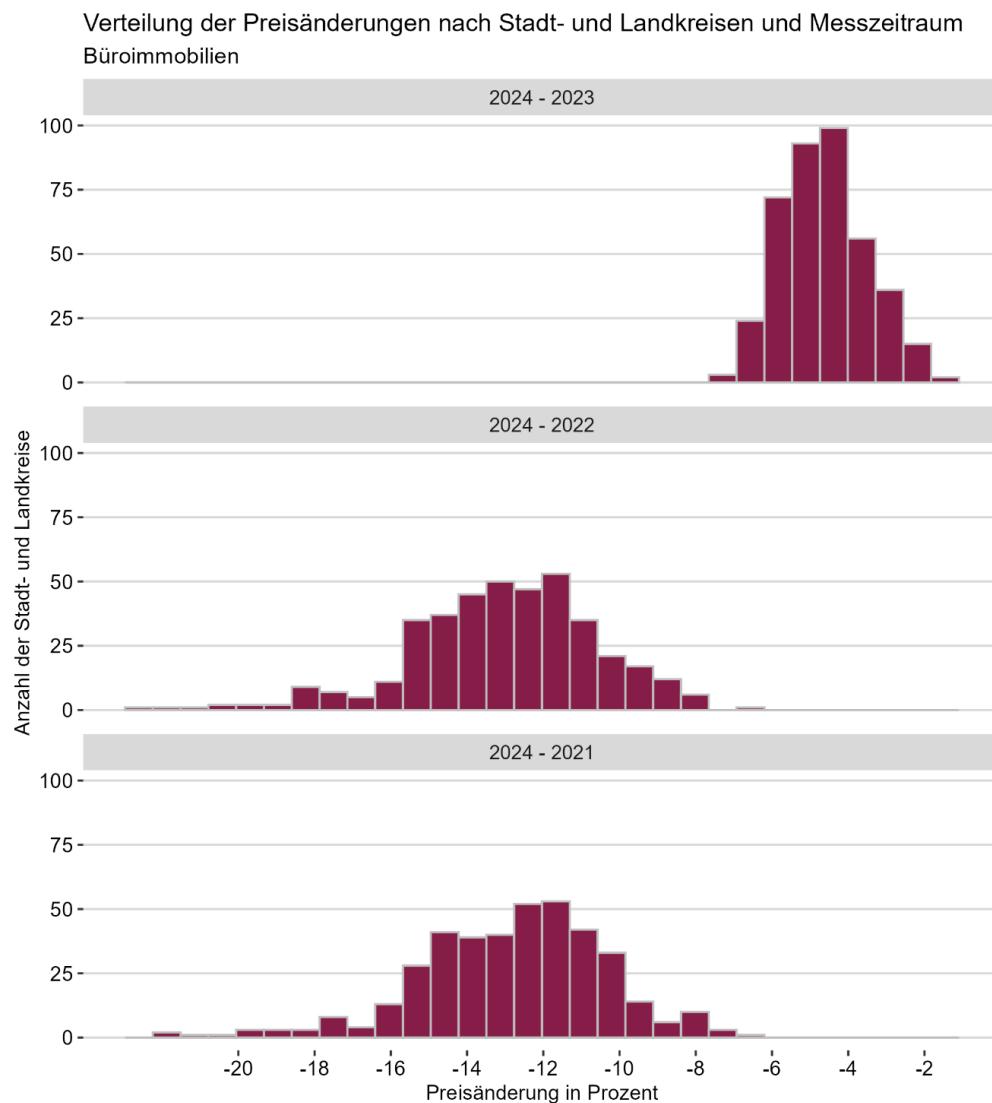
Quelle: vdpResearch

Abbildung 3: Prozentuale Veränderung der Preise für Mehrfamilienhäuser



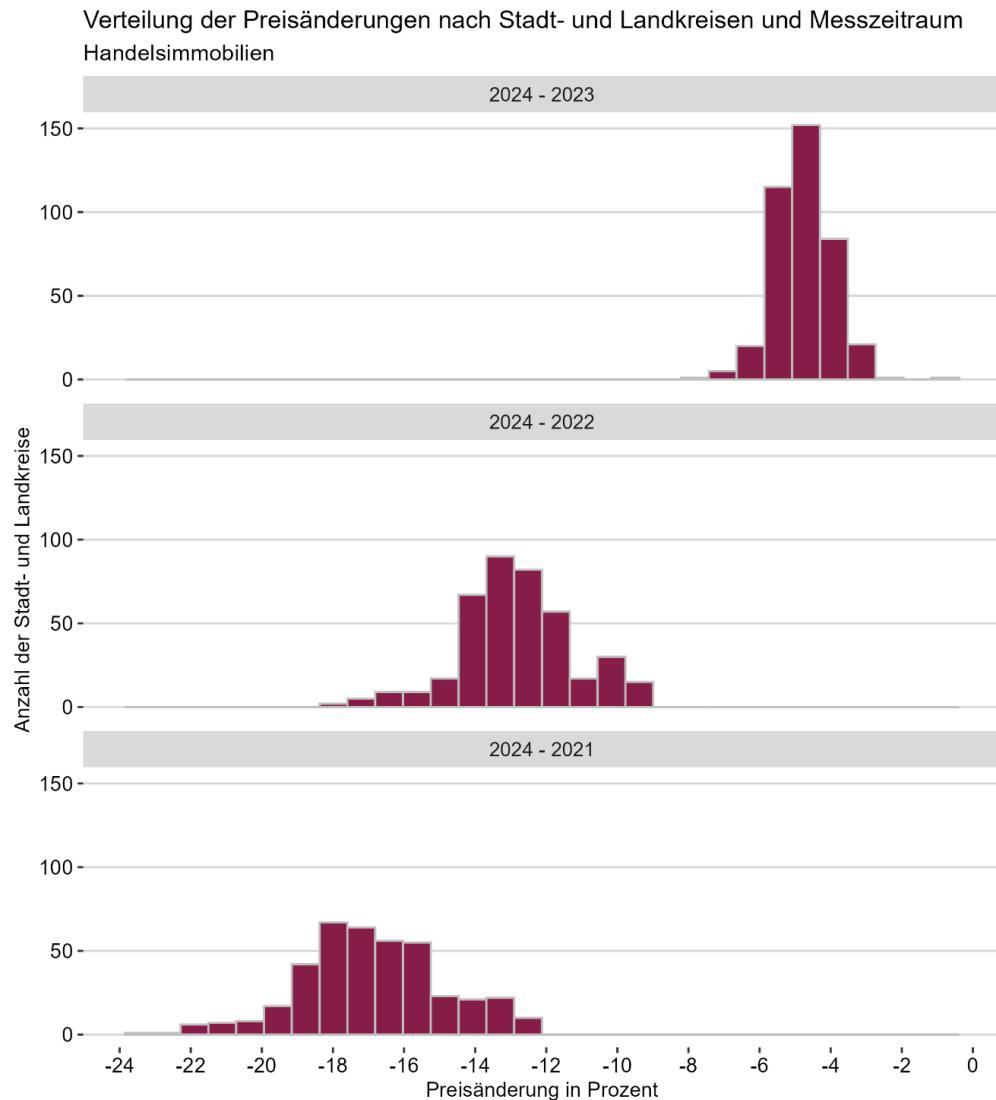
Quelle: vdpResearch

Abbildung 4: Prozentuale Veränderung der Preise für Büroimmobilien



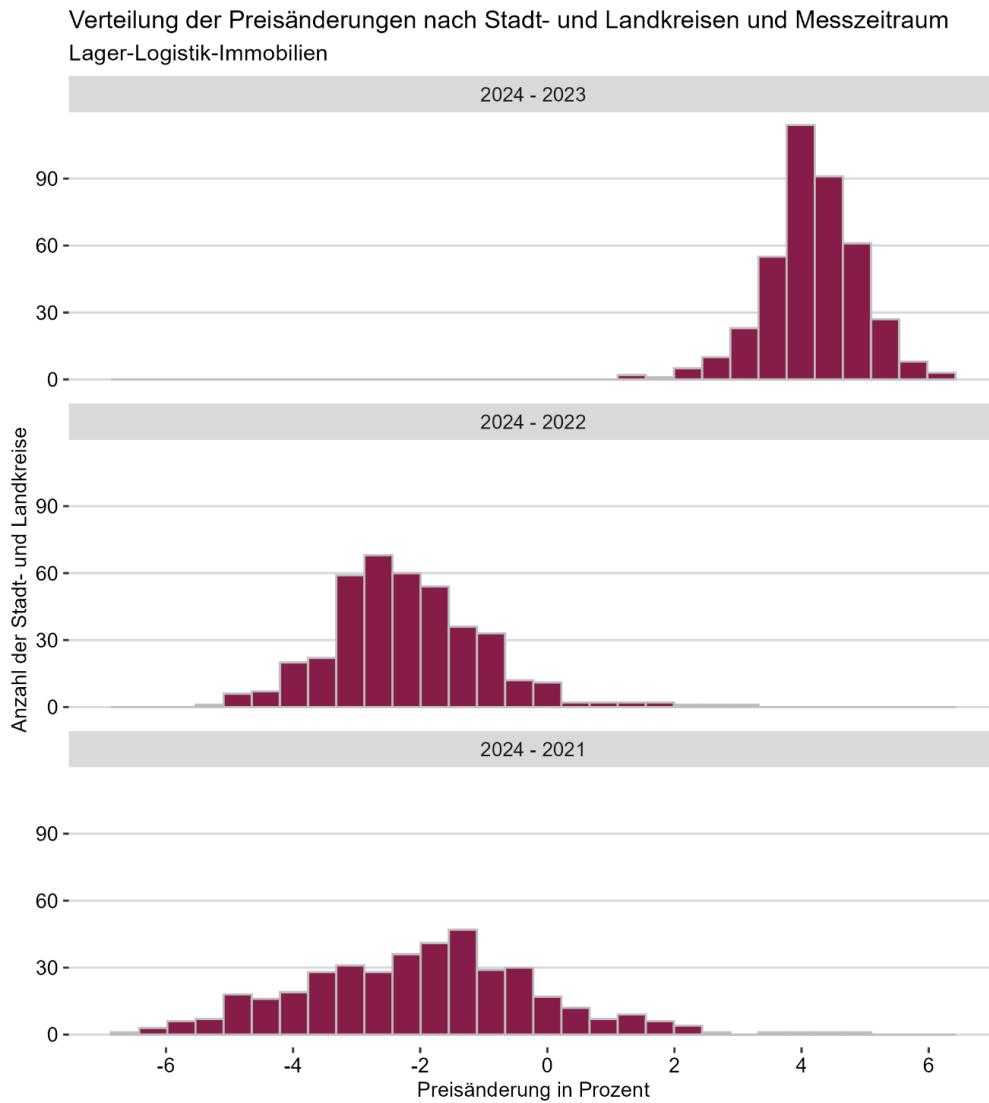
Quelle: vdpResearch

Abbildung 5: Prozentuale Veränderung der Preise für Handelsimmobilien



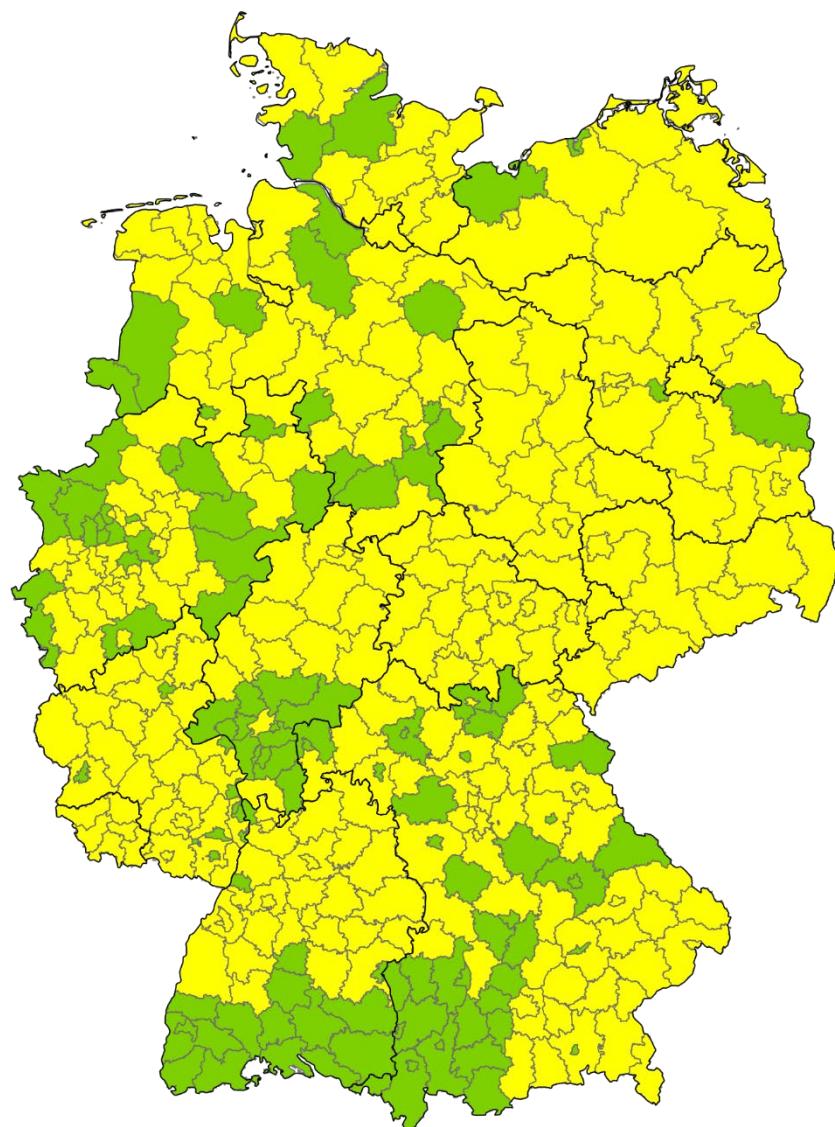
Quelle: vdpResearch

Abbildung 6: Prozentuale Veränderung der Preise für Lager-Logistik-Immobilien



Quelle: vdpResearch

Abbildung 7: Entwicklungsrichtung der Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser nach Stadt- und Landkreisen, Jahr 2024 gegenüber Jahr 2023

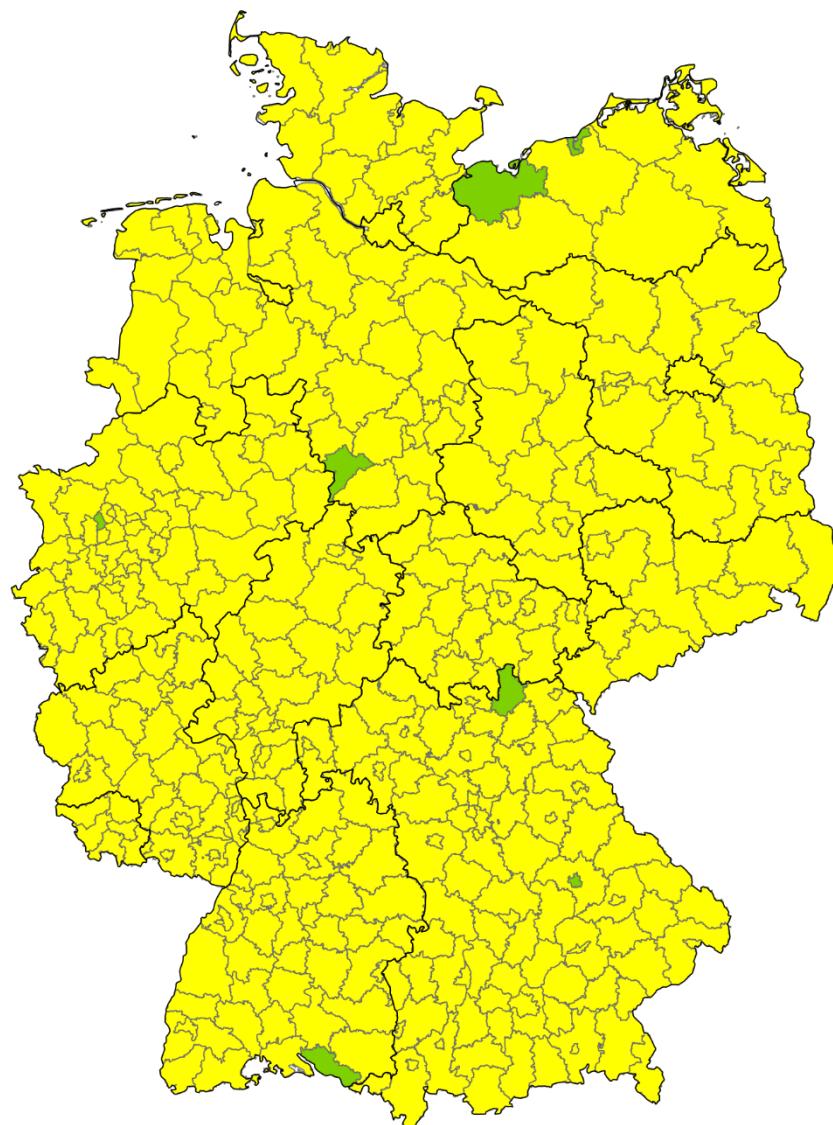


2024 / 2023

- Positive Marktentwicklung
- Negative Marktentwicklung

Quelle: vdpResearch 2025

Abbildung 8: Entwicklungsrichtung der Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser nach Stadt- und Landkreisen, Jahr 2024 gegenüber Jahr 2022

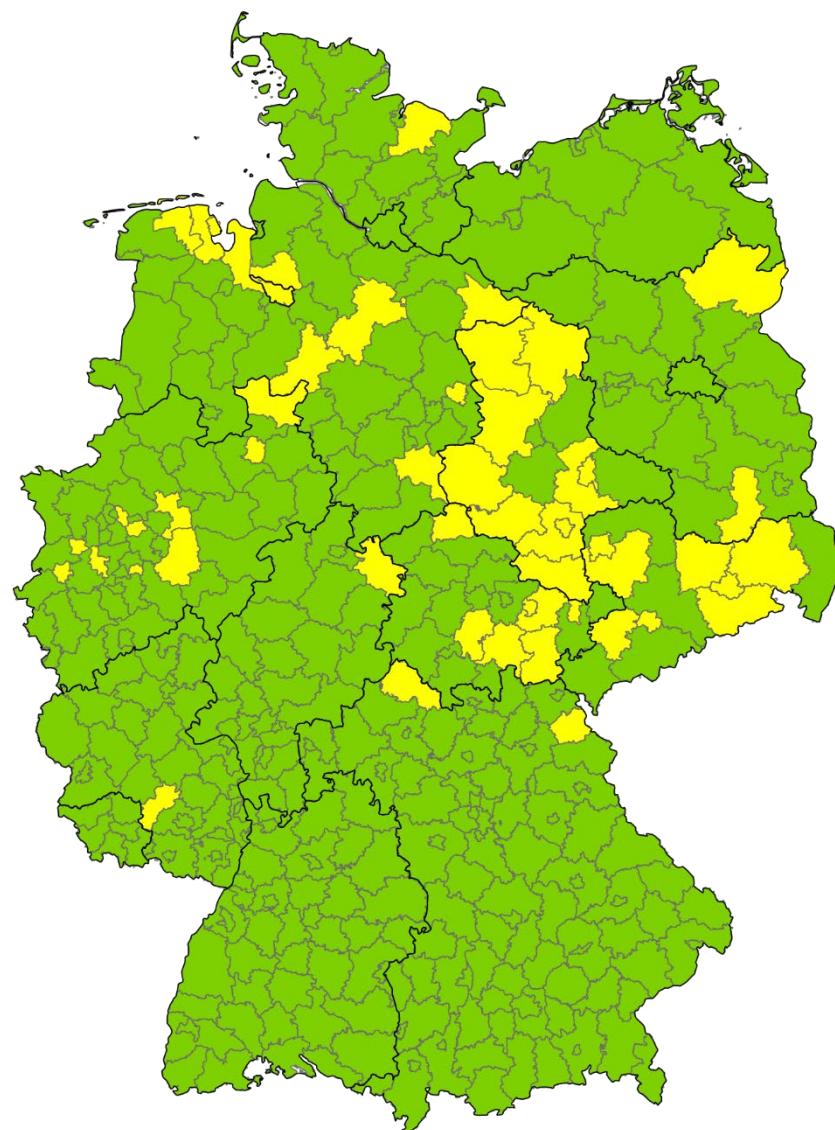


2024 / 2022

- Positive Marktentwicklung
- Negative Marktentwicklung

Quelle: vdpResearch 2025

Abbildung 9: Entwicklungsrichtung der Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser nach Stadt- und Landkreisen, Jahr 2024 gegenüber Jahr 2021

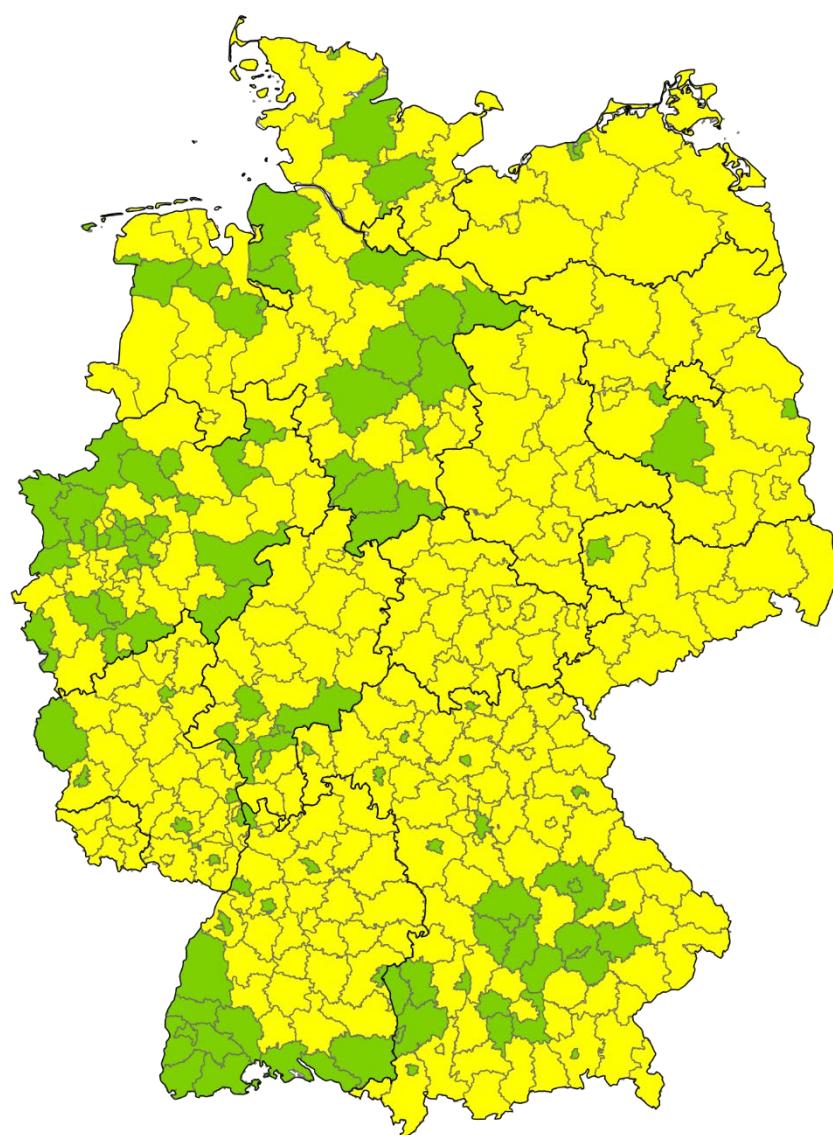


2024 / 2021

- Positive Marktentwicklung
- Negative Marktentwicklung

Quelle: vdpResearch 2025

Abbildung 10: Entwicklungsrichtung der Preise für Eigentumswohnungen nach Stadt- und Landkreisen, Jahr 2024 gegenüber Jahr 2023

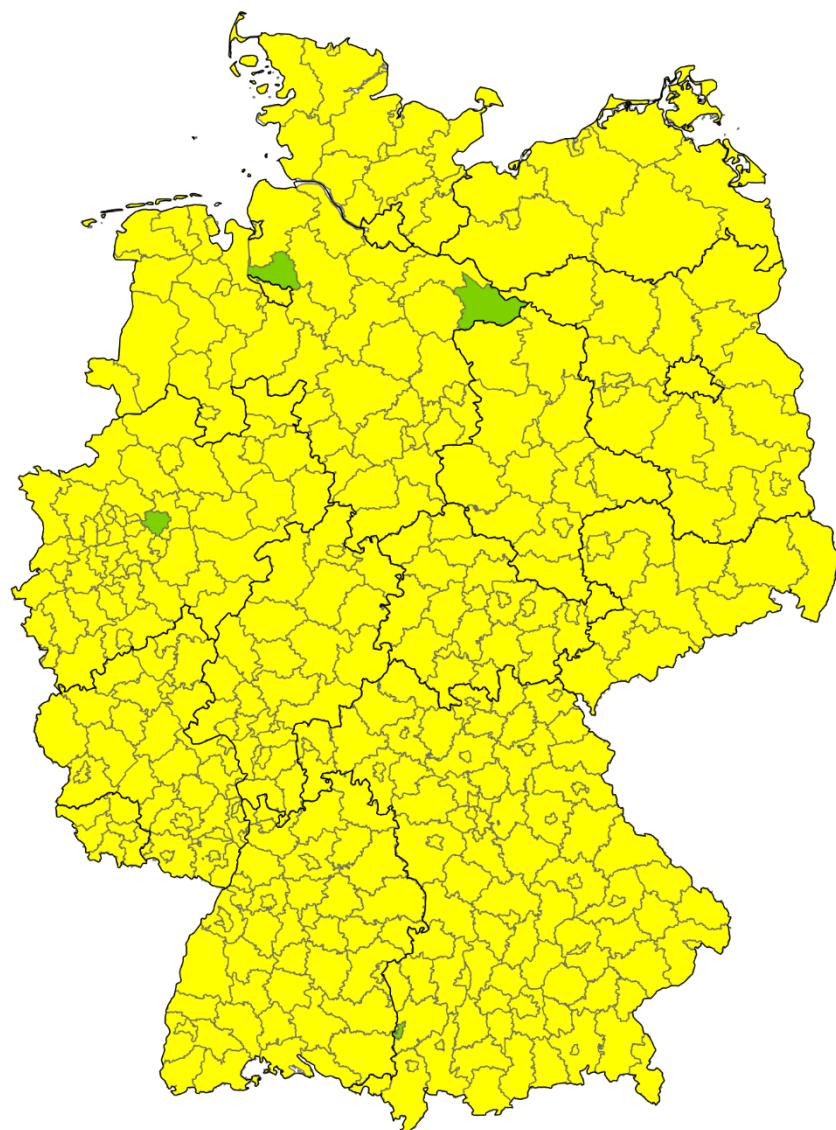


2024 / 2023

- Positive Marktentwicklung
- Negative Marktentwicklung

Quelle: vdpResearch 2025

Abbildung 11: Entwicklungsrichtung der Preise für Eigentumswohnungen nach Stadt- und Landkreisen, Jahr 2024 gegenüber Jahr 2022

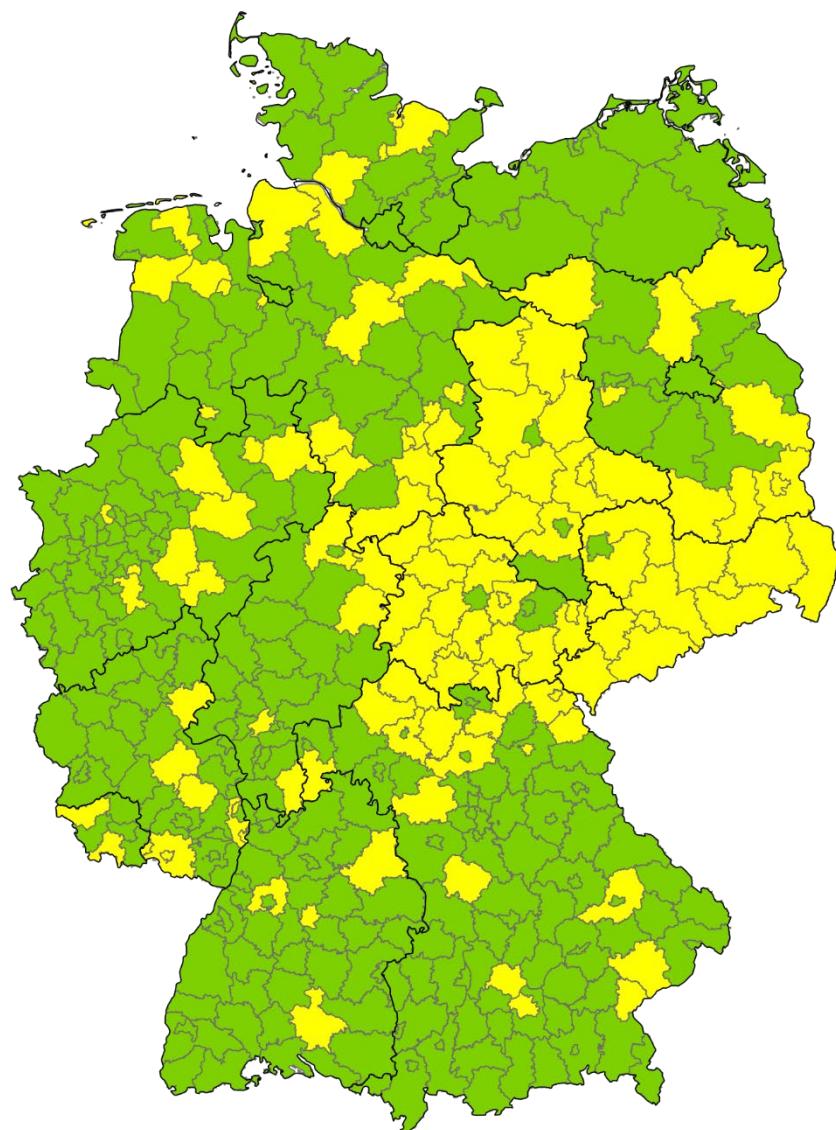


2024 / 2022

- Positive Marktentwicklung
- Negative Marktentwicklung

Quelle: vdpResearch 2025

Abbildung 12: Entwicklungsrichtung der Preise für Eigentumswohnungen nach Stadt- und Landkreisen, Jahr 2024 gegenüber Jahr 2021

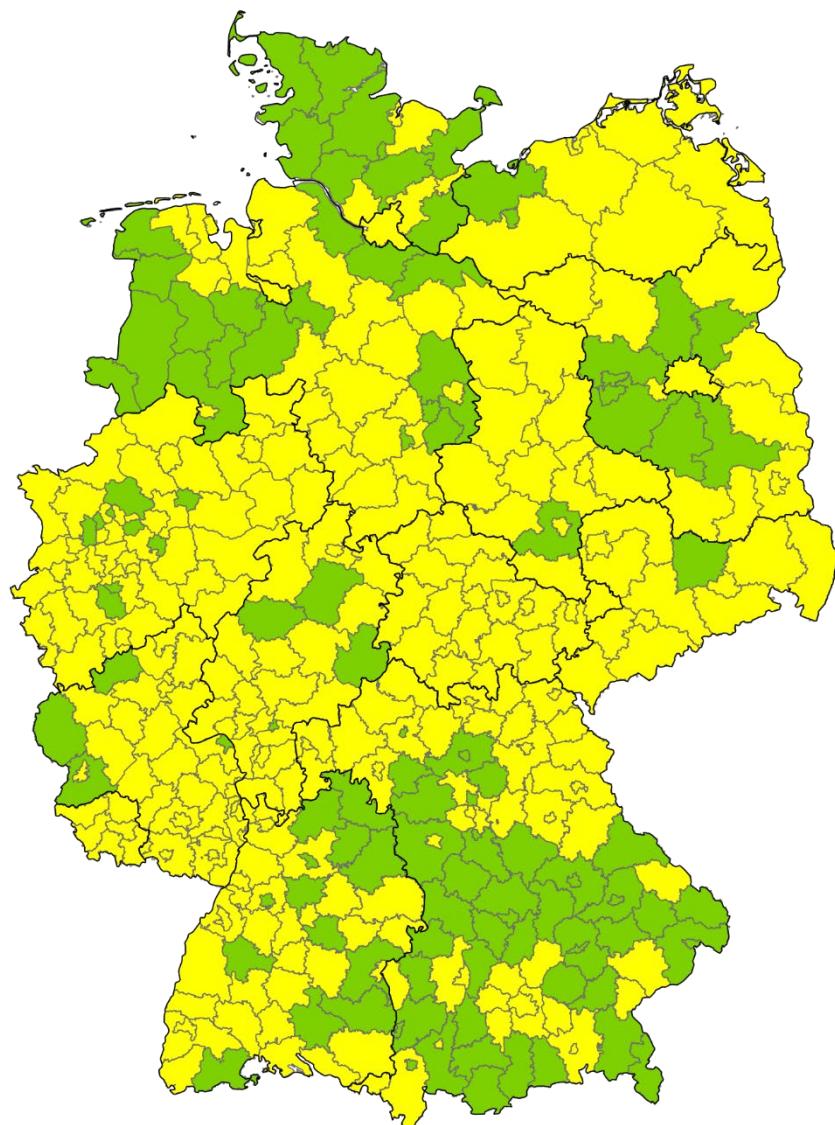


2024 / 2021

- Positive Marktentwicklung
- Negative Marktentwicklung

Quelle: vdpResearch 2025

Abbildung 13: Entwicklungsrichtung der Kapitalwerte für Mehrfamilienhäuser nach Stadt- und Landkreisen, Jahr 2024 gegenüber Jahr 2023

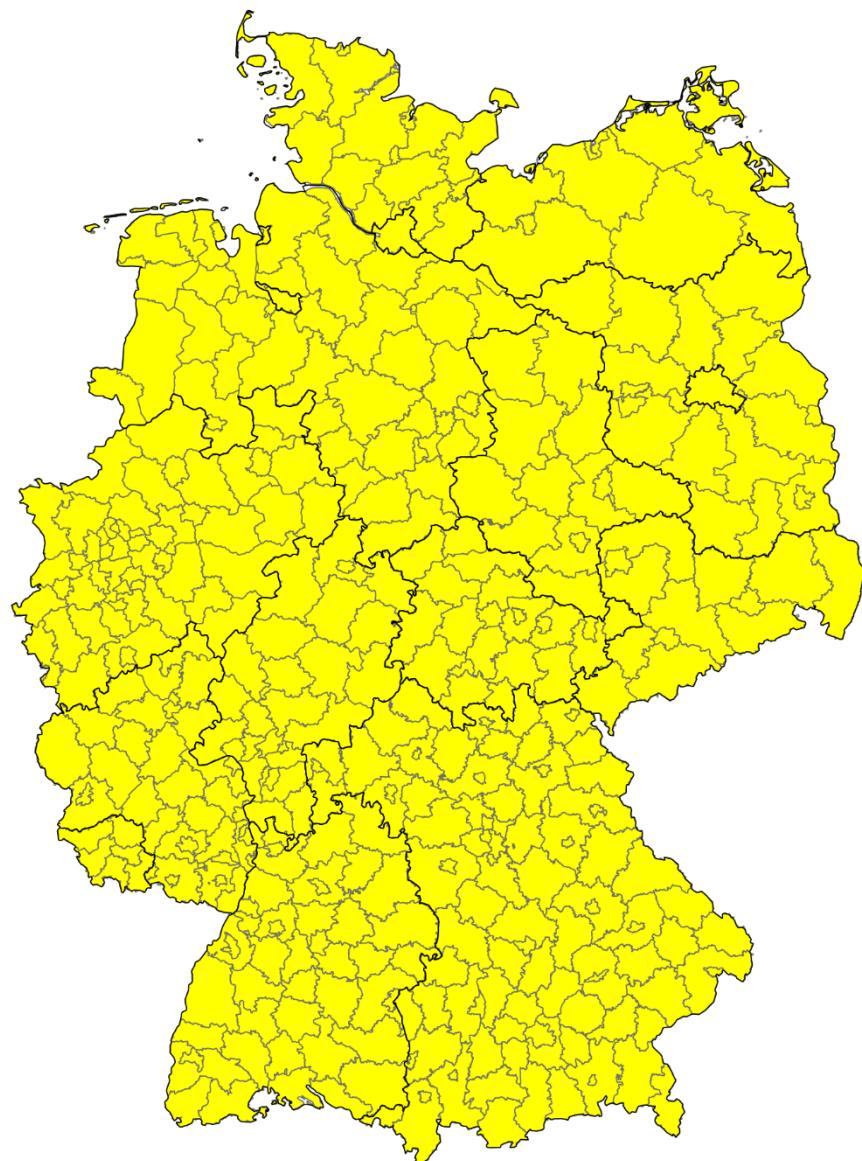


2024 / 2023

- Positive Marktentwicklung
- Negative Marktentwicklung

Quelle: vdpResearch 2025

Abbildung 14: Entwicklungsrichtung der Kapitalwerte für Mehrfamilienhäuser nach Stadt- und Landkreisen, Jahr 2024 gegenüber Jahr 2022

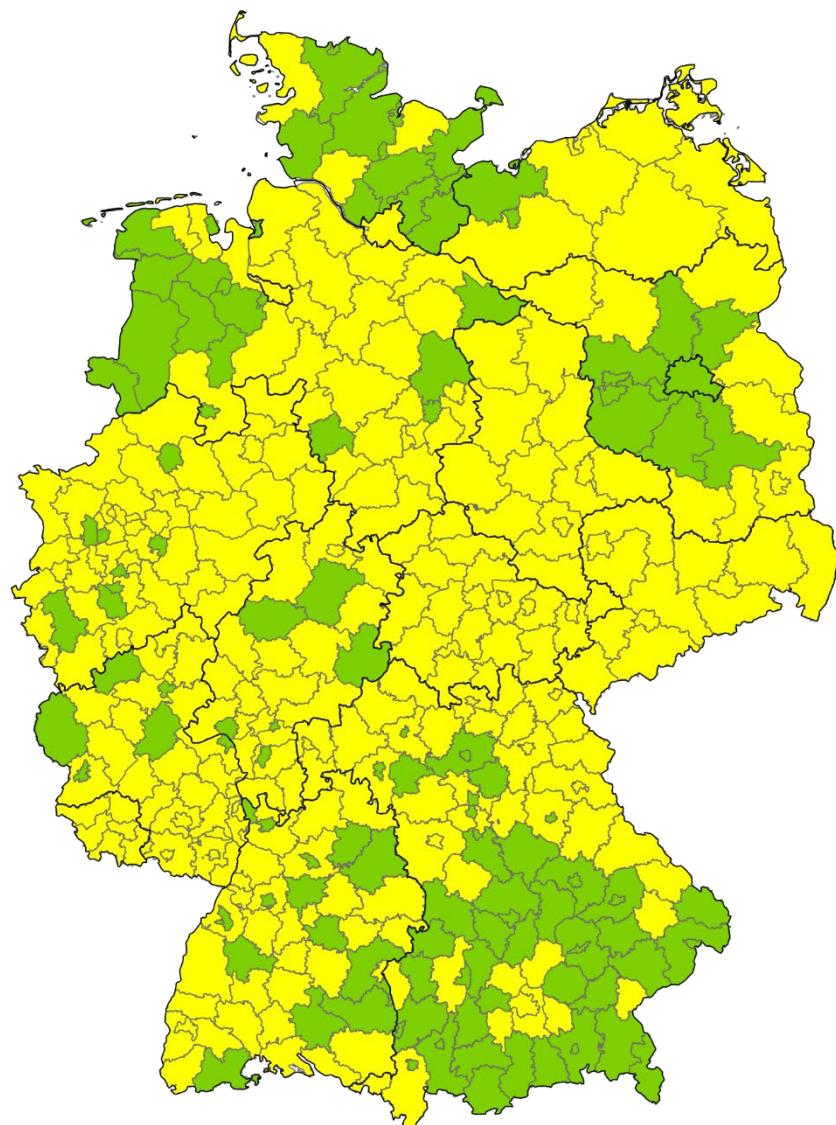


2024 / 2022

■ Negative Marktentwicklung

Quelle: vdpResearch 2025

Abbildung 15: Entwicklungsrichtung der Kapitalwerte für Mehrfamilienhäuser nach Stadt- und Landkreisen, Jahr 2024 gegenüber Jahr 2021

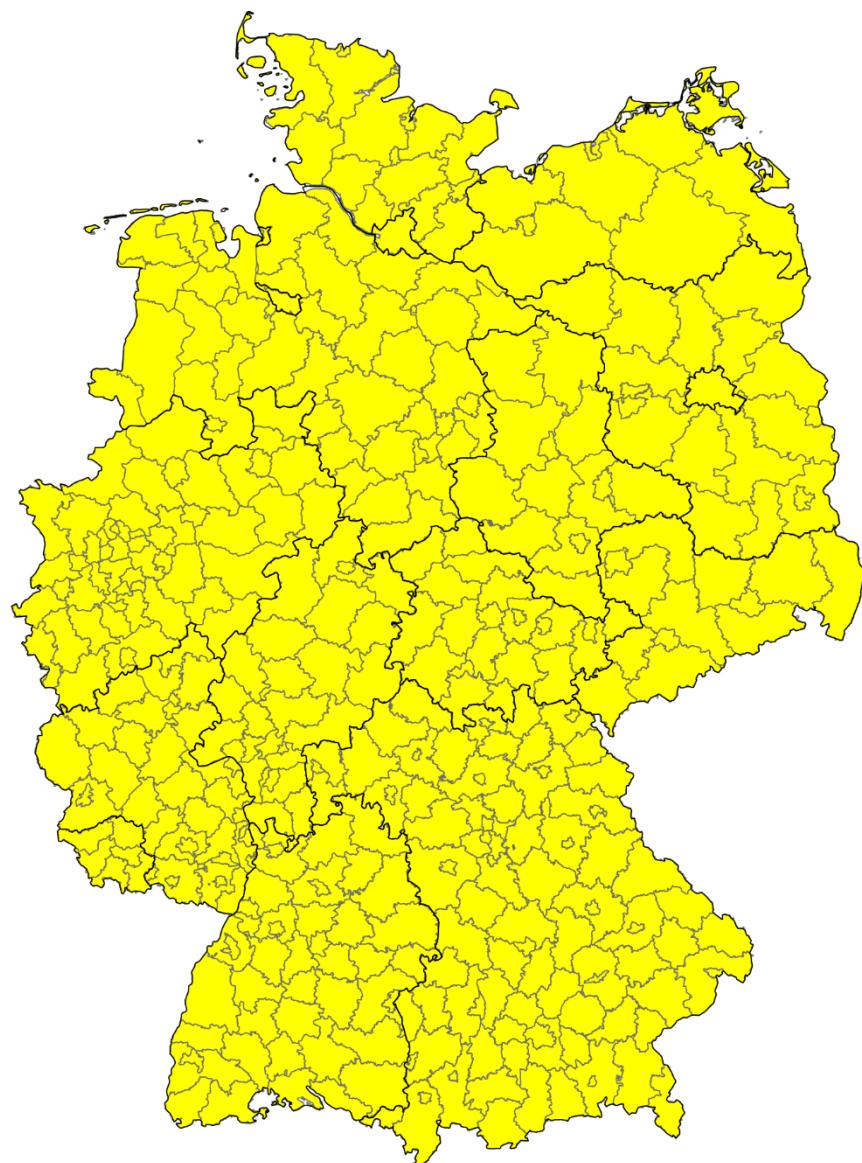


2024 / 2021

- Positive Marktentwicklung
- Negative Marktentwicklung

Quelle: vdpResearch 2025

Abbildung 16: Entwicklungsrichtung der Kapitalwerte für Büroimmobilien nach Stadt- und Landkreisen, Jahr 2024 gegenüber Jahr 2023

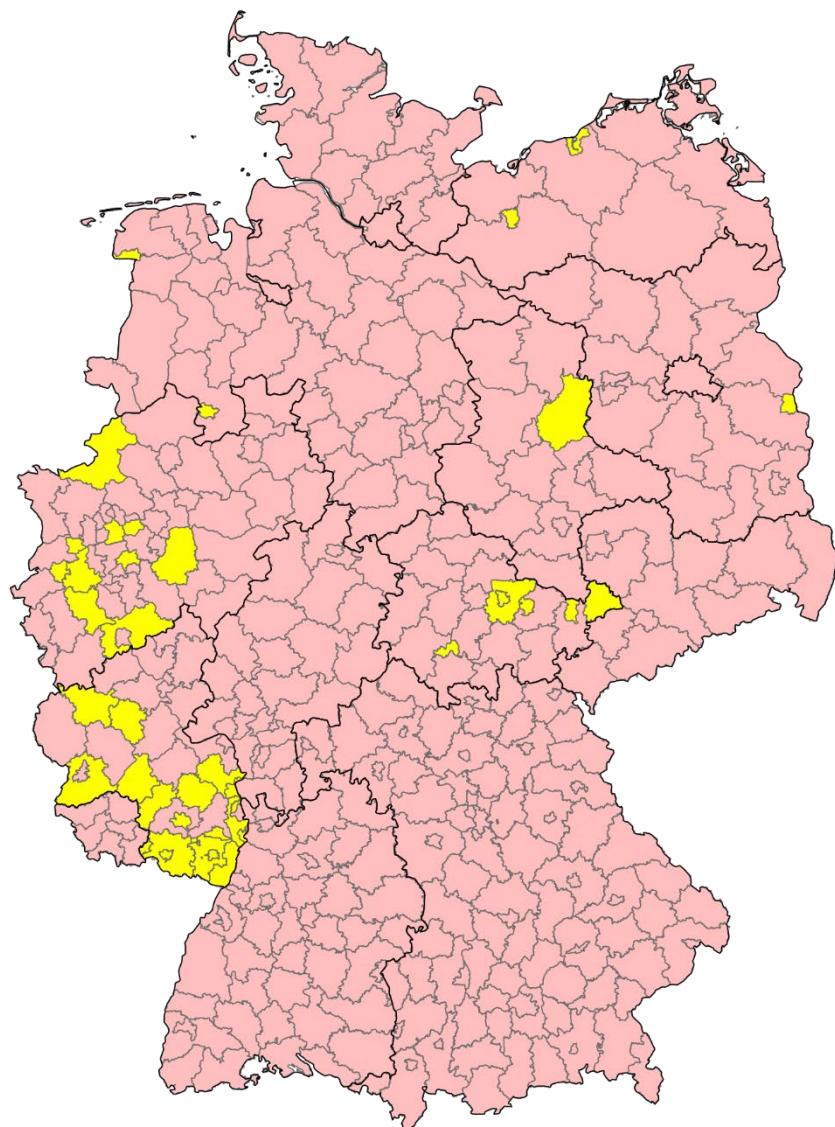


2024 / 2023

■ Negative Marktentwicklung

Quelle: vdpResearch 2025

*Abbildung 17: Entwicklungsrichtung der Kapitalwerte für Büroimmobilien nach Stadt- und Landkreisen, Jahr 2024 gegenüber Jahr 2022*

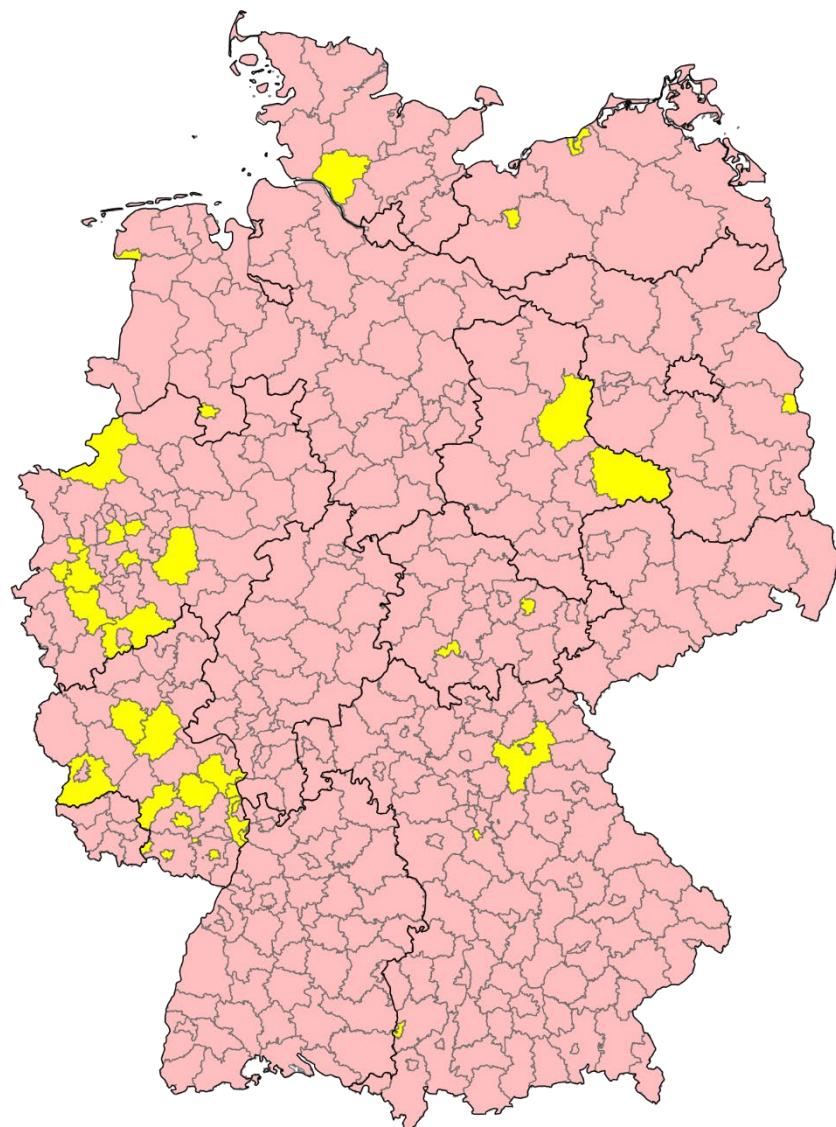


2024 / 2022

- Negative Marktentwicklung
  - Regulatorische Grenze gerissen

Quelle: vdpResearch 2025

Abbildung 18: Entwicklungsrichtung der Kapitalwerte für Büroimmobilien nach Stadt- und Landkreisen, Jahr 2024 gegenüber Jahr 2021

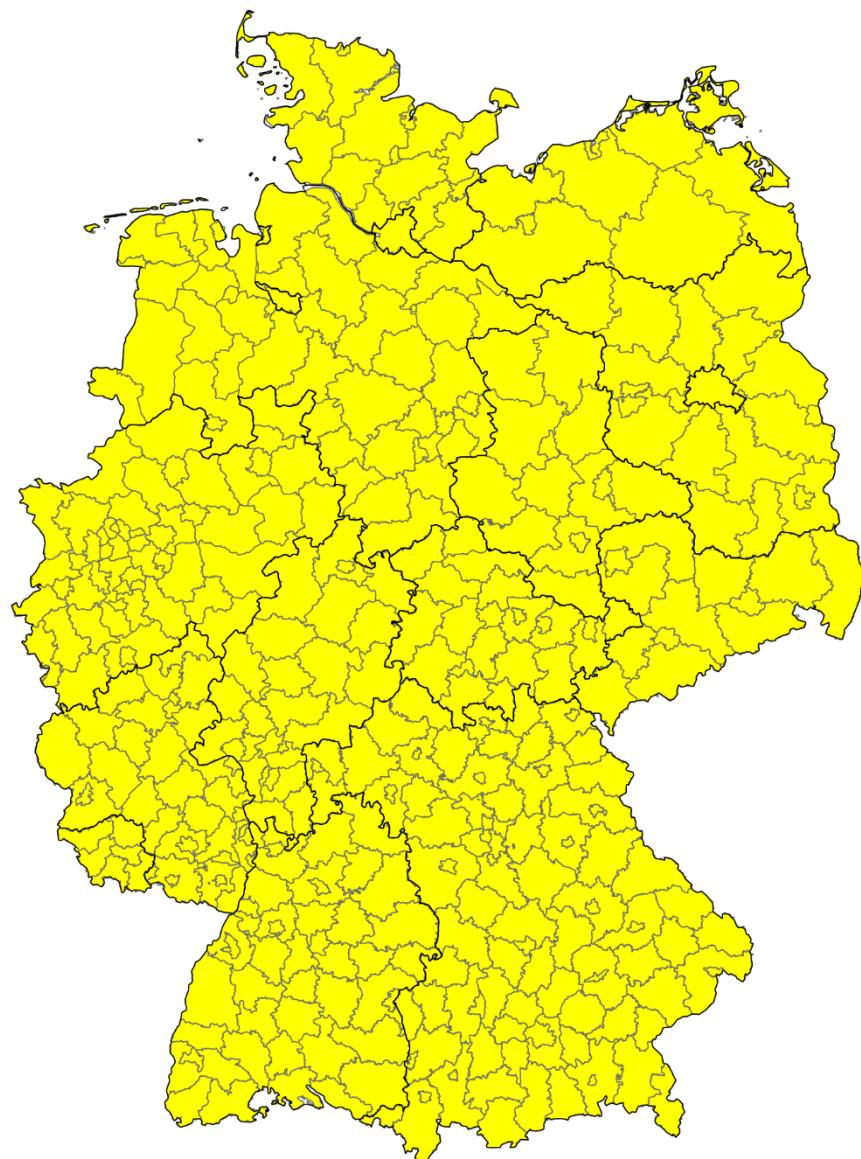


2024 / 2021

- Negative Marktentwicklung
- Regulatorische Grenze gerissen

Quelle: vdpResearch 2025

Abbildung 19: Entwicklungsrichtung der Kapitalwerte für Handelsimmobilien nach Stadt- und Landkreisen, Jahr 2024 gegenüber Jahr 2023

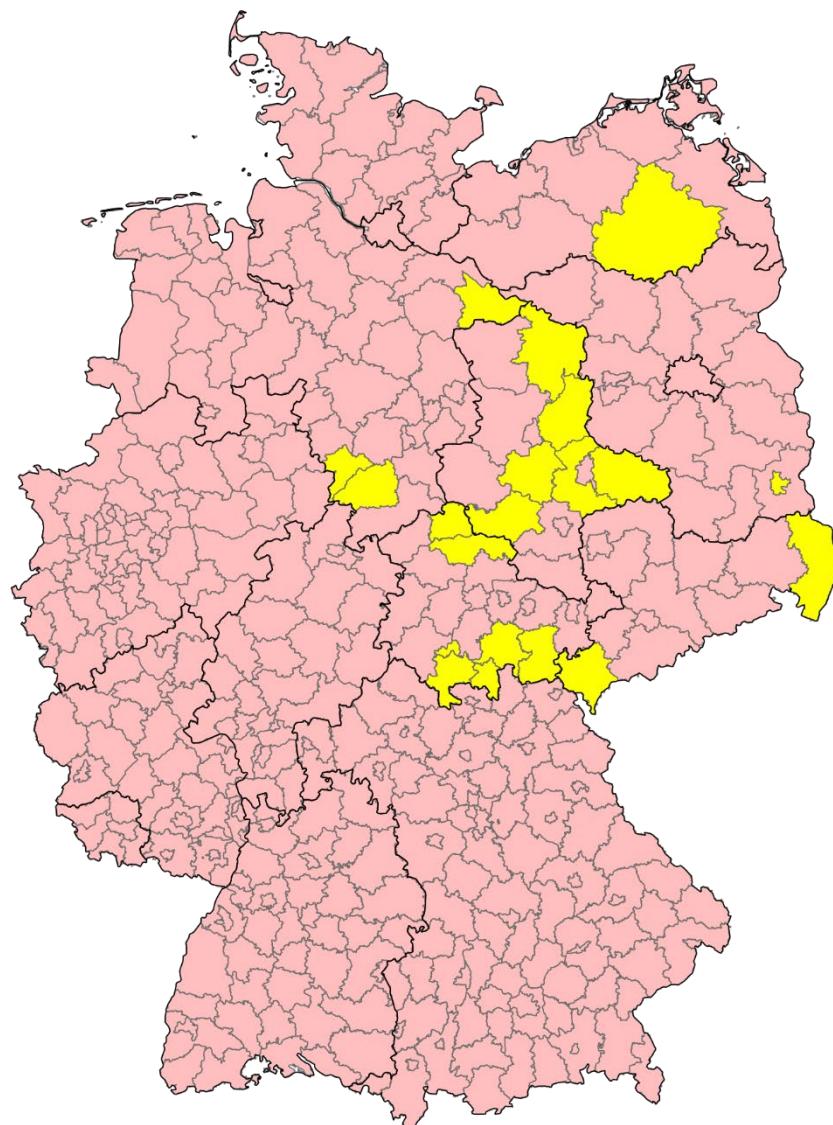


2024 / 2023

■ Negative Marktentwicklung

Quelle: vdpResearch 2025

Abbildung 20: Entwicklungsrichtung der Kapitalwerte für Handelsimmobilien nach Stadt- und Landkreisen, Jahr 2024 gegenüber Jahr 2022

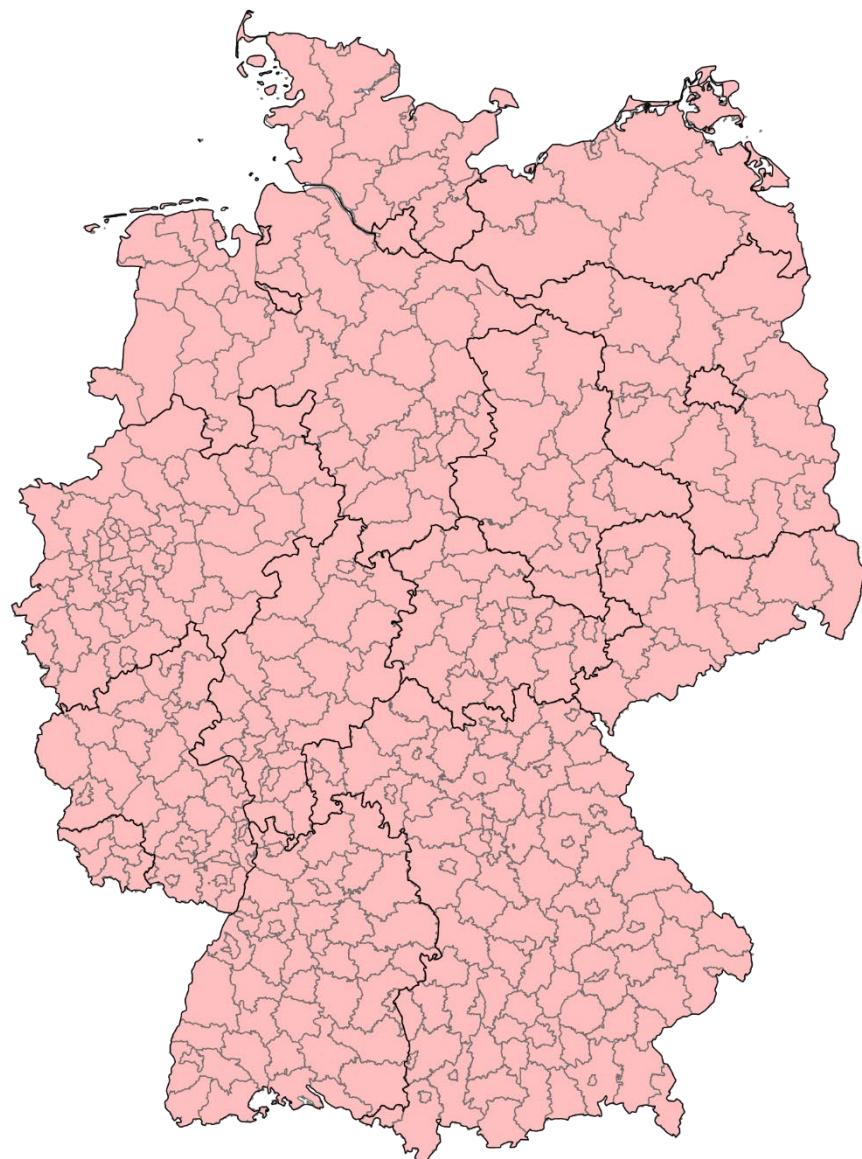


2024 / 2022

- Negative Marktentwicklung
- Regulatorische Grenze gerissen

Quelle: vdpResearch 2025

Abbildung 21: Entwicklungsrichtung der Kapitalwerte für Handelsimmobilien nach Stadt- und Landkreisen, Jahr 2024 gegenüber Jahr 2021

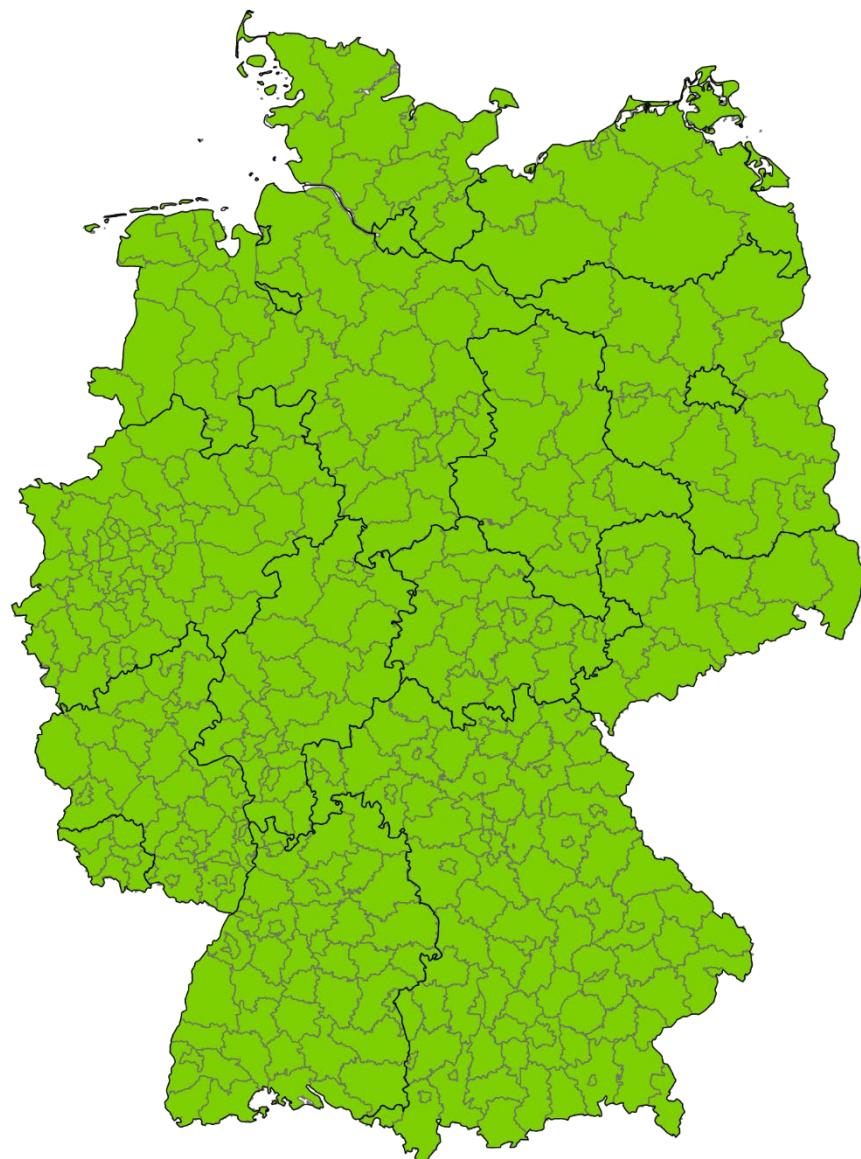


2024 / 2021

■ Regulatorische Grenze gerissen

Quelle: vdpResearch 2025

Abbildung 22: Entwicklungsrichtung der Kapitalwerte für Lager-Logistik-Immobilien nach Stadt- und Landkreisen, Jahr 2024 gegenüber Jahr 2023

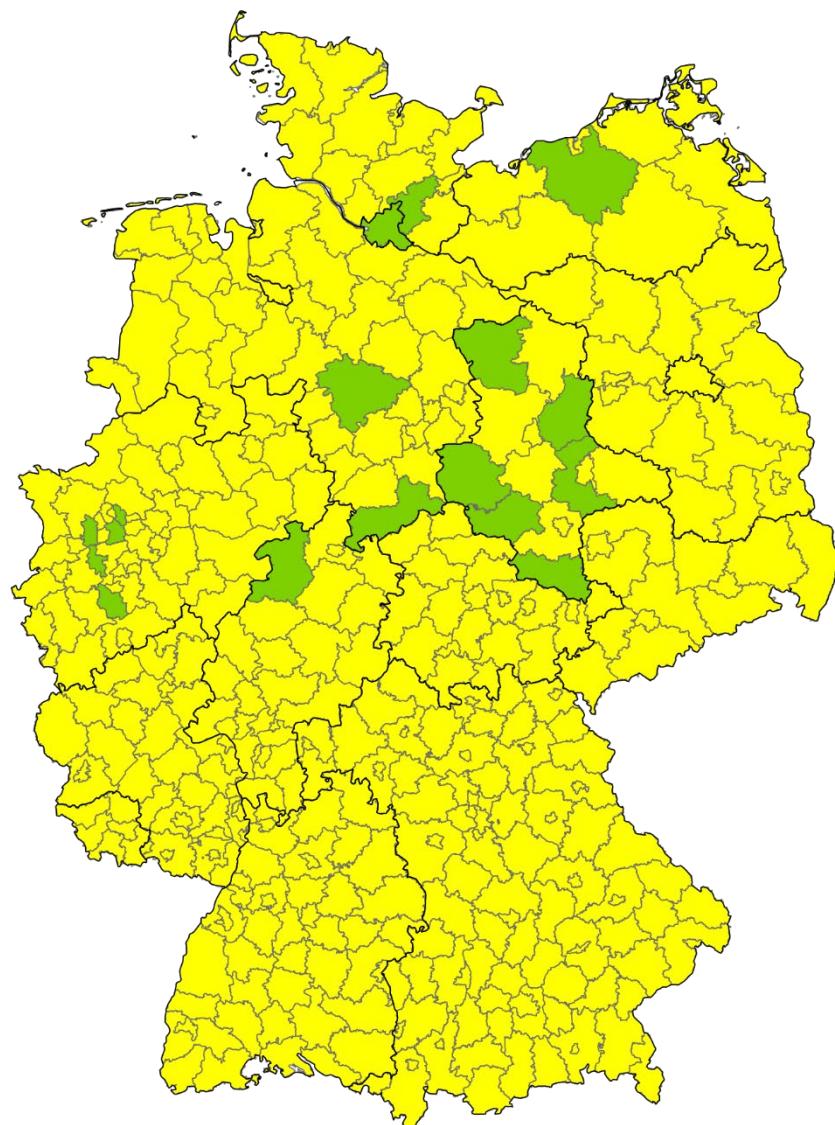


2024 / 2023

■ Positive Marktentwicklung

Quelle: vdpResearch 2025

Abbildung 23: Entwicklungsrichtung der Kapitalwerte für Lager-Logistik-Immobilien nach Stadt- und Landkreisen, Jahr 2024 gegenüber Jahr 2022

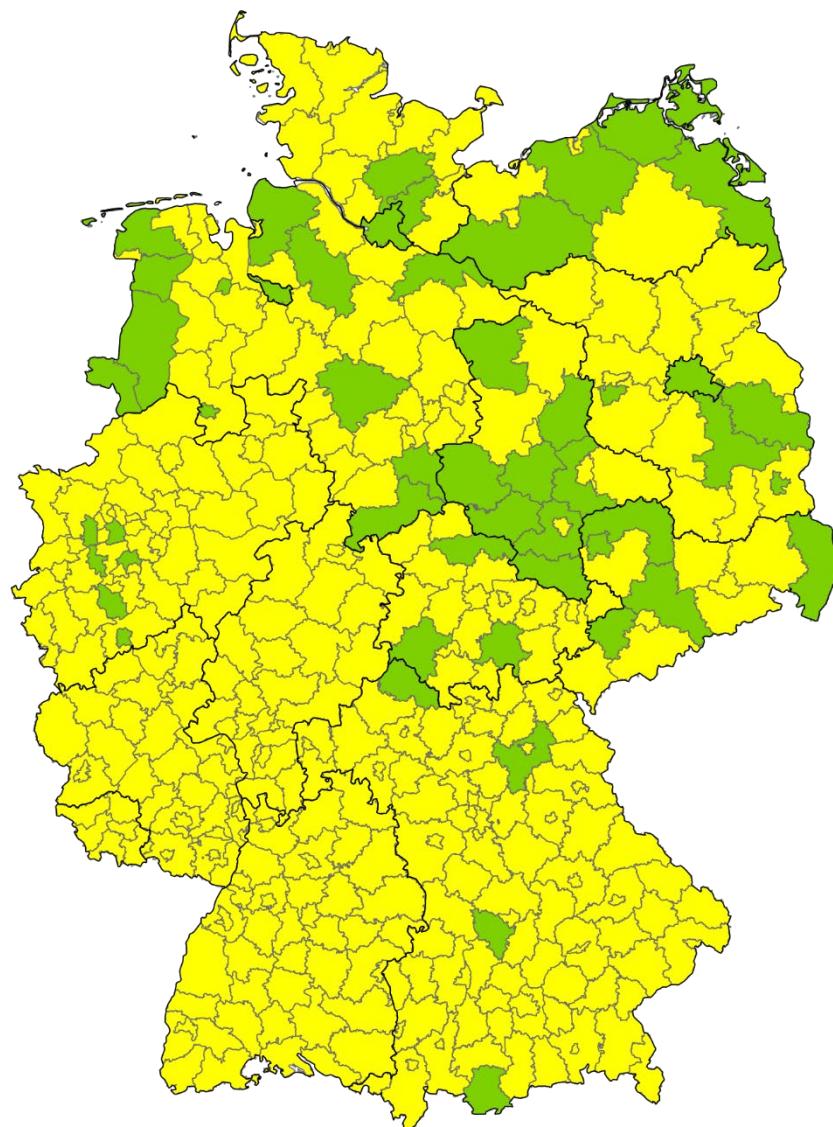


2024 / 2022

- Positive Marktentwicklung
- Negative Marktentwicklung

Quelle: vdpResearch 2025

Abbildung 24: Entwicklungsrichtung der Kapitalwerte für Lager-Logistik-Immobilien nach Stadt- und Landkreisen, Jahr 2024 gegenüber Jahr 2021



2024 / 2021

- Positive Marktentwicklung
- Negative Marktentwicklung

Quelle: vdpResearch 2025