

# Entwicklung der Erlösquoten auf dem Gewerbeimmobilienmarkt Deutschland

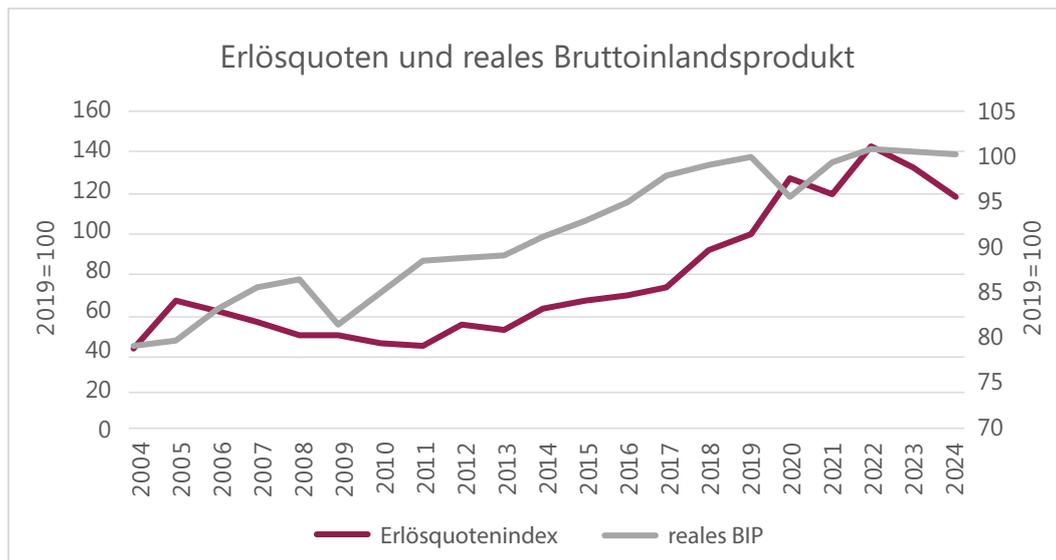
Andreas Faust, Antje Wartig; vdpExpertise GmbH, Juli 2025

Das Jahr 2024 war im Bereich der Gewerbeimmobilien aufgrund der schwachen Immobilienmarktkonjunktur geprägt durch rückläufige Erlösquoten.

Ausgewertet wurden die Verwertungserlöse aus Immobiliensicherheiten von zuvor ausgefallenen Immobilienfinanzierungen bis einschließlich 2024.

Seit 2020 wurde die Wirtschaft durch mehrere schwere Krisen belastet: Zuerst durch

die Corona-Pandemie, dann durch die Energiekrise infolge des Ukraine-Kriegs. Hinzu kamen politische Unsicherheiten im In- und Ausland, besonders nach dem Regierungswechsel in den USA. Diese Entwicklungen führten in Deutschland zu einer erneuten, wenngleich leichten, Rezession. In diesem schwierigen Umfeld nahmen auch die Preisabschläge bei Notverkäufen von Immobilien wieder leicht zu.

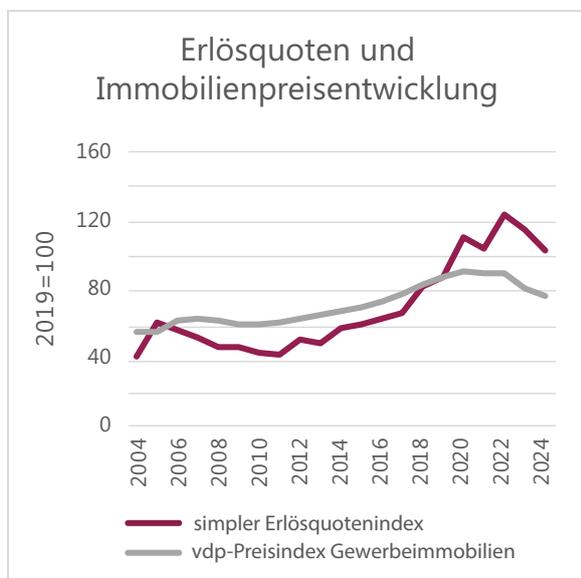


Quelle: Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen.

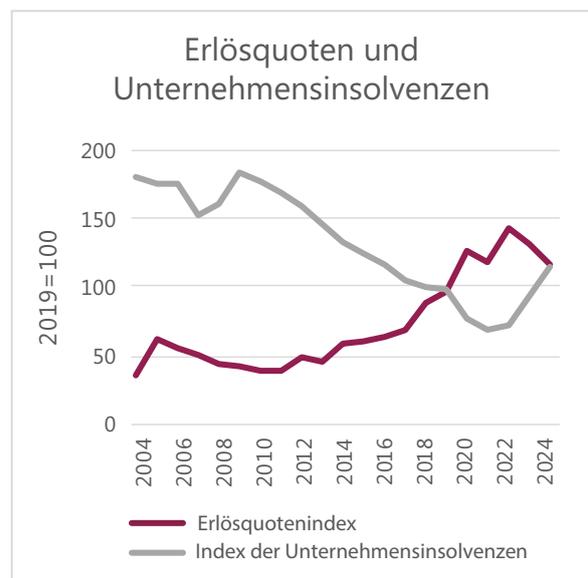
Der Anteil ausgefallener Kredite gewerblicher Immobilienfinanzierungen bezogen auf den Kreditbestand stieg zum Jahresende 2024 auf 5,9 %. Verglichen mit dem Vorjahreswert bedeutet das ein Anstieg von gut einem Prozentpunkt. Während der Bestand an Krediten um 3,5 % stieg, nahm das Volumen der ausgefallenen Kredite, ausgehend von einem sehr niedrigen Niveau, um 27 % zu.

Die weiterhin robusten gewerblichen Verwertungsquoten lassen auch künftig keinen Anstieg der Verluste außerhalb der aufsichtlichen Vorgaben erwarten.

Betrachtet man die eröffneten Insolvenzverfahren von Unternehmen, so zeigt sich ab 2010 ein kontinuierlicher Rückgang. Erst ab dem Jahr 2022 stiegen diese wieder an. Schlechte konjunkturelle Aussichten beschleunigten diesen Anstieg bis in die erste Hälfte des Jahres 2024. Im ersten Quartal 2025 lag die Anzahl der Insolvenzen erneut 9 % über der des Vorjahres und erreichte ein Niveau wie eine Dekade zuvor im Jahr 2015.



Quelle: vdpResearch, eigene Berechnungen.



Quelle: Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen.

**Ausblick:** Im ersten Quartal des Jahres 2025 stiegen die gewerblichen Immobilienpreise leicht an und deuten auf leichte Erholung des Marktes hin. Die aktuell hohe politische Unsicherheit beeinflusst jedoch weiterhin die weltweiten konjunkturellen Aussichten.

Deutschlands Konjunktur als Exportnation könnte hiervon negativ betroffen sein. Für die Erlösquoten von Zwangsverwertungen im gewerblichen Bereich erwarten wir jedoch keinen signifikanten Rückgang im aktuellen Jahr 2025.

Bei Interesse an den detaillierten Ergebnissen unserer Auswertung sowie bei Fragen kontaktieren Sie uns jederzeit gern unter [info@vdpexpertise.de](mailto:info@vdpexpertise.de).