

# Baufi-Boom trotz COVID-19

Trotz Pandemie:  
Die Baufinanzierung in Deutschland  
erreicht neues Rekordhoch

Mai 2022





1

# Executive Summary

Baufi-Boom 2021



# Executive Summary

## Baufi-Boom 2021



### 2021: Neues Rekordjahr für die Baufinanzierung

- Baufi-Kredite steigen zum Jahresende weiter auf 1,5 Bio. €
- Wachstum im Vergleich zum Vorjahr erreicht mit 8,6% neuen Rekordwert



### 2021: Ungebrochenes Wachstum im Neugeschäft – bei rückläufigen Margen

- Neugeschäft erreicht im Gesamtjahr 2021 neuen Rekordwert von 284 Mrd. €
- Neugeschäft deutscher Kreditinstitute liegt im Dezember 2021 bei €24 Mrd. (Vorjahresmonat: 22 Mrd. €)
- Kreditmargen bedingt durch COVID-19 rückläufig auf 1,04% – Rückgang von ca. 11% gegenüber Vorjahr

# Executive Summary

## Baufi-Boom 2021



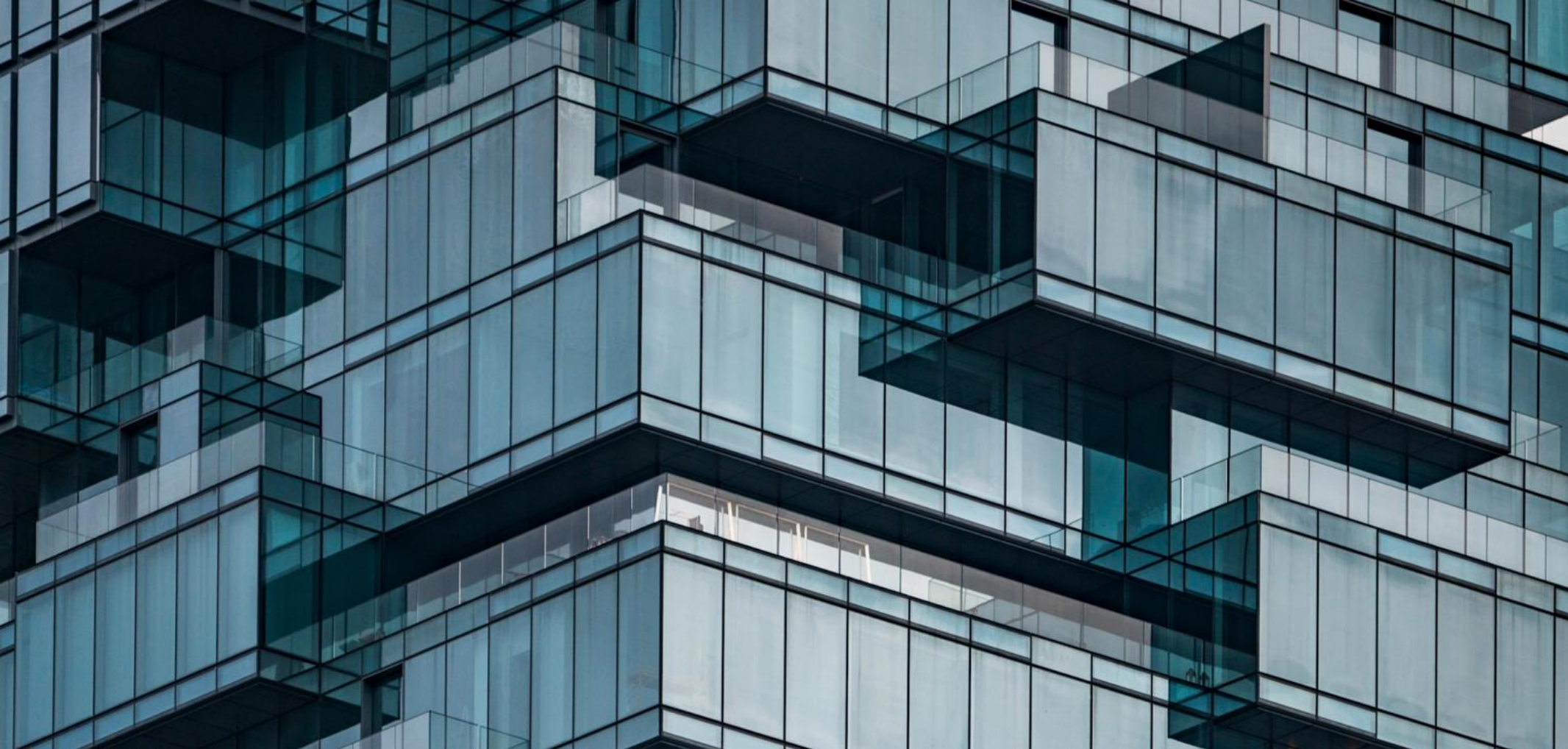
### Hypothekenbanken weisen weiterhin das höchste Wachstumspotenzial auf

- Hypothekenbanken legen 2021 um 11,5% gegenüber Vorjahr zu – Marktanteile können nicht gehalten werden
- Geno-Banken und Sparkassen wachsen um ca. 7% – 8% p.a. und können Marktanteile weiter ausbauen
- Förder- und Landesbanken (Sonstige) verlieren weitere Marktanteile an konkurrierende Institutionen



### Berlin und Bayern mit über 10% Wachstum vorne

- Erhebliche regionale Wachstumsunterschiede
- Berlin mit höchstem Wachstum aller Bundesländer von 10,24% im Vergleich zum Vorjahr – auch Bayern mit zweistelligem Zuwachs
- Schleswig-Holstein in Q4 mit niedrigstem Wachstum



2

# Marktanalyse 2021

Baufi-Boom 2021



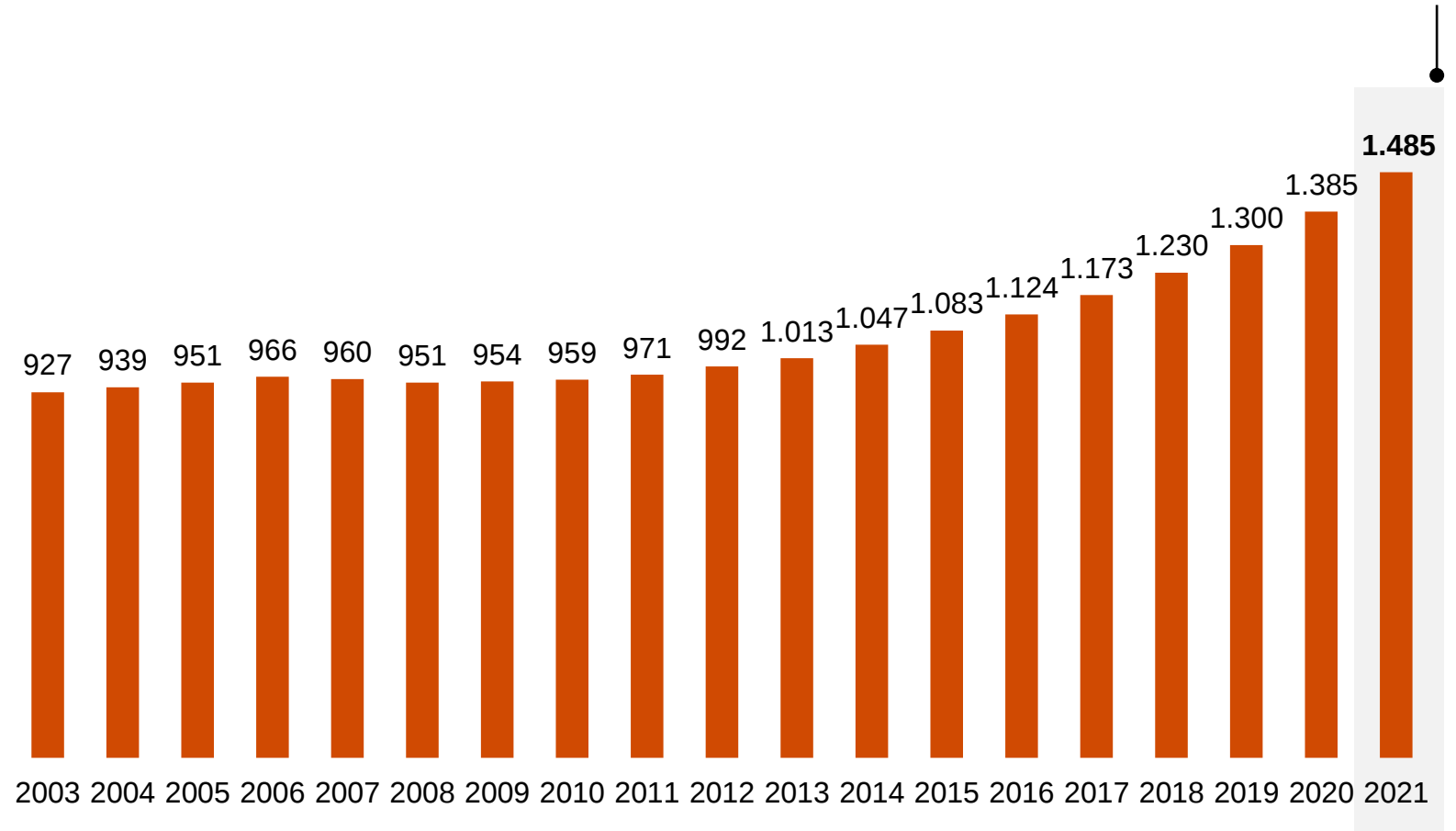


# Baufi-Boom trotz COVID-19

Baufi-Volumen steigt 2021 auf einen neuen Rekordwert von ca. 1,49 Bio. €

Kreditbestand pro Jahr  
in Mrd. €

2021:  
Kreditbestand wächst um 7,2%



Quelle: Deutsche Bundesbank, PwC Analyse

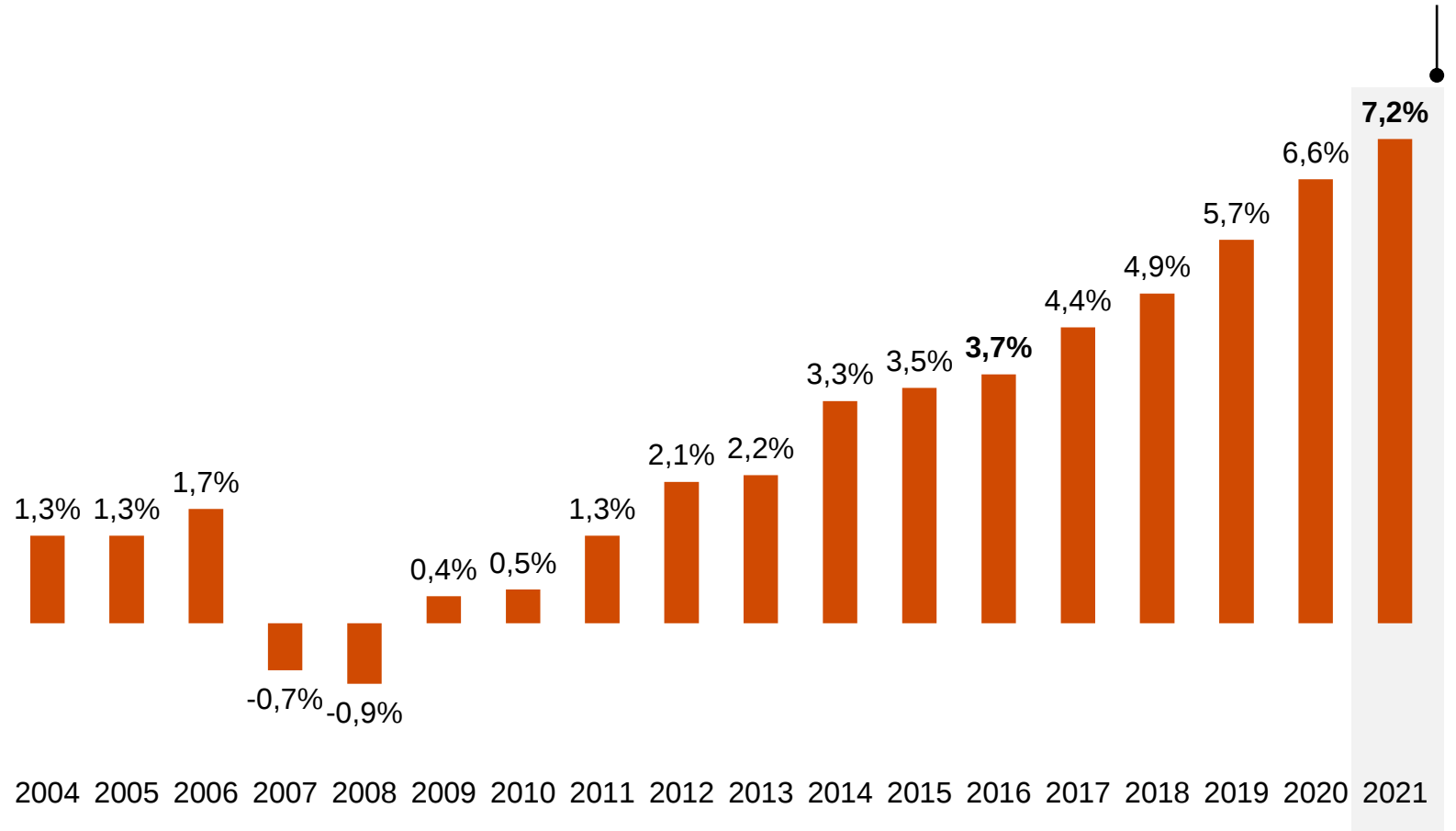


# Baufi-Boom trotz COVID-19

Rekordwachstum von 7,2% in 2021 – Anstieg um 0,6% gegenüber Vorjahr

Kreditbestand, Wachstum ggü. Vj.  
in %

2021:  
Wachstum erreicht 7,2% p.a.



Quelle: Deutsche Bundesbank, PwC Analyse

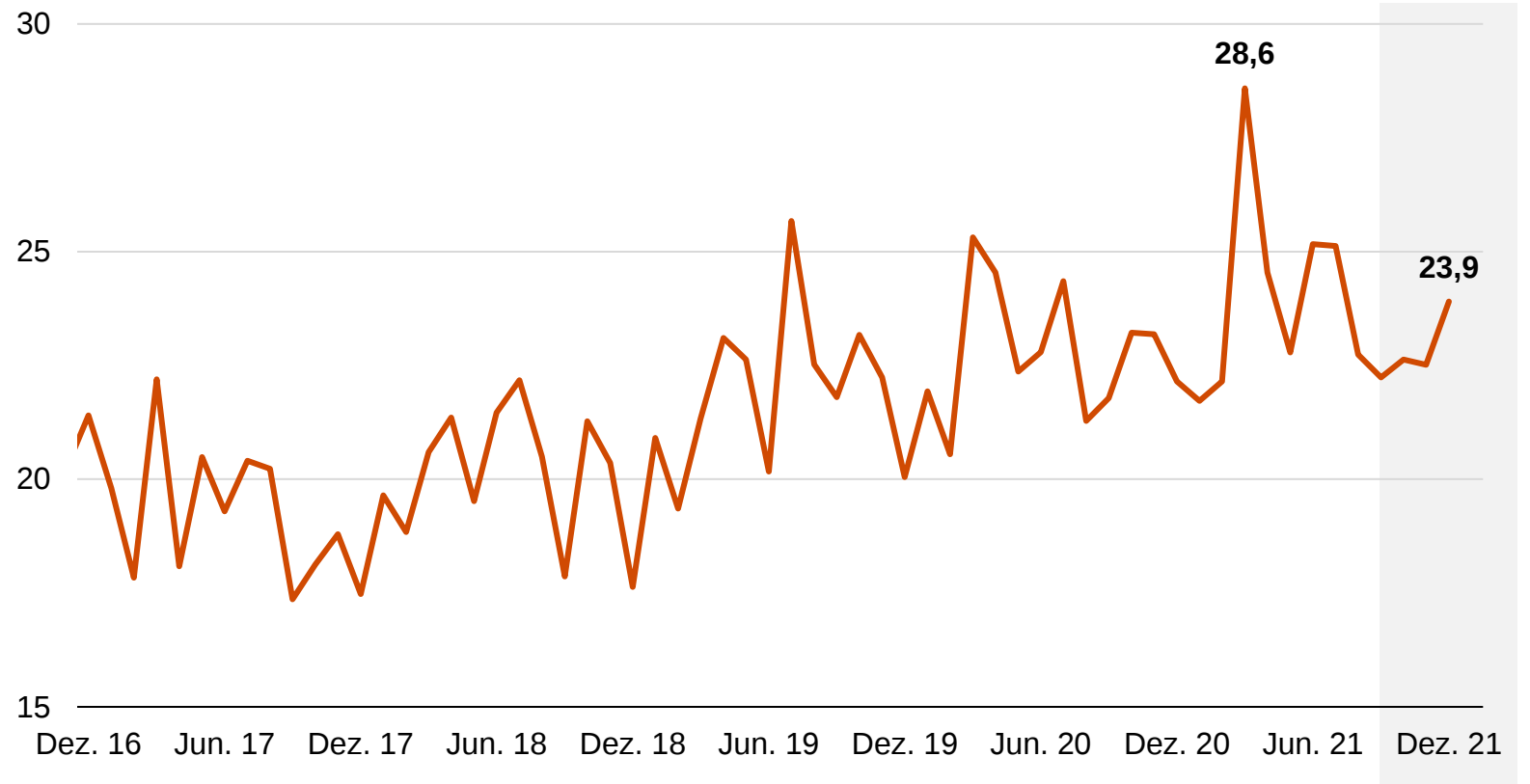


# Baufi-Boom trotz COVID-19

Zum Jahresende steigt das Neugeschäft nochmals an – über 20 Mrd. € Neugeschäft pro Monat in 2021

Neugeschäft, Volumen nach Monaten  
in Mrd. €

Dezember 2021:  
24 Mrd. €



Quelle: Deutsche Bundesbank, PwC Analyse

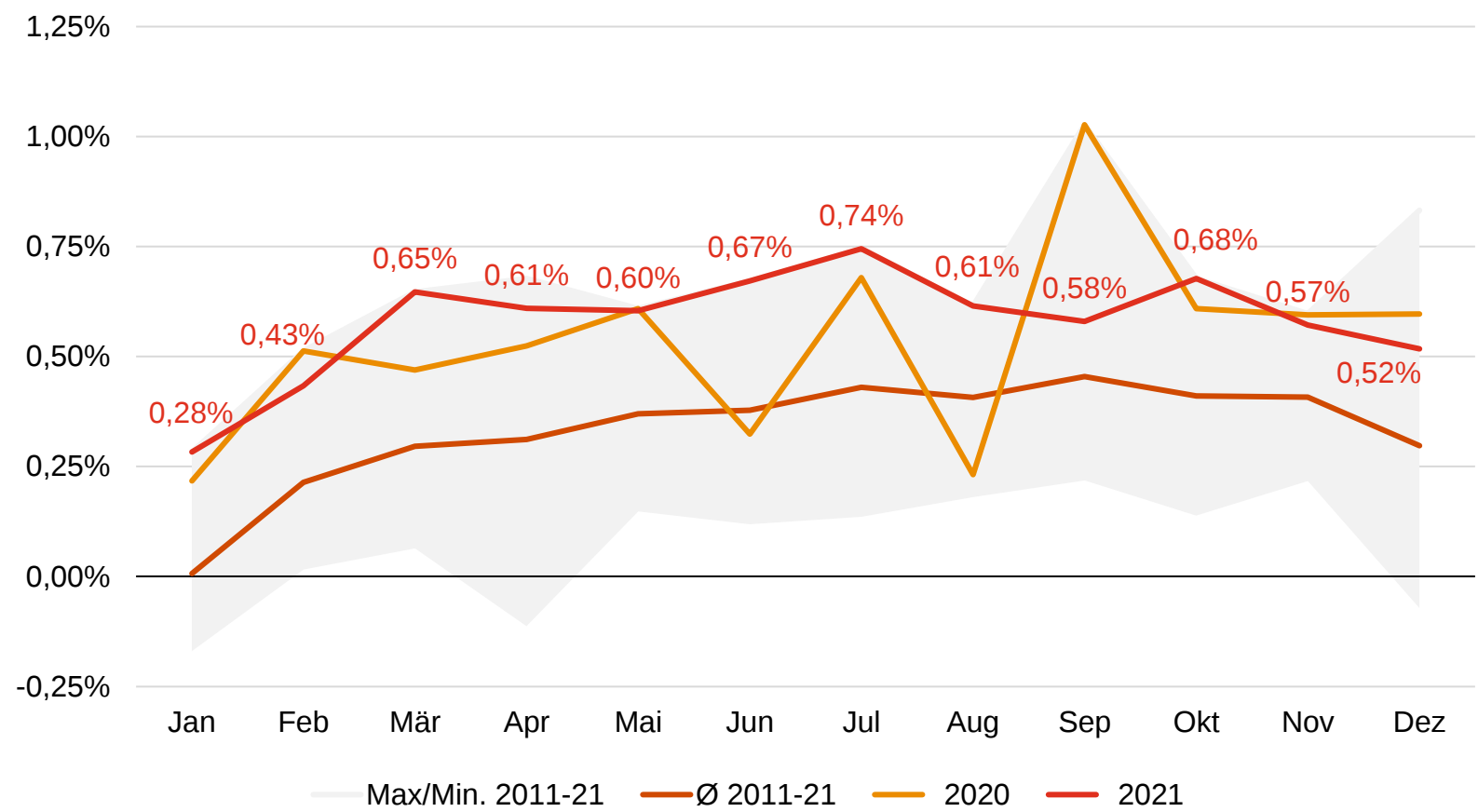


# Baufi-Boom trotz COVID-19

Kreditbestand wächst im Dezember im Vergleich zum Vormonat weniger stark

Kreditbestand, Wachstum ggü. Vm.  
in %

Dezember 2021:  
Leichter Rückgang zum Jahresende



Quelle: Deutsche Bundesbank, PwC Analyse

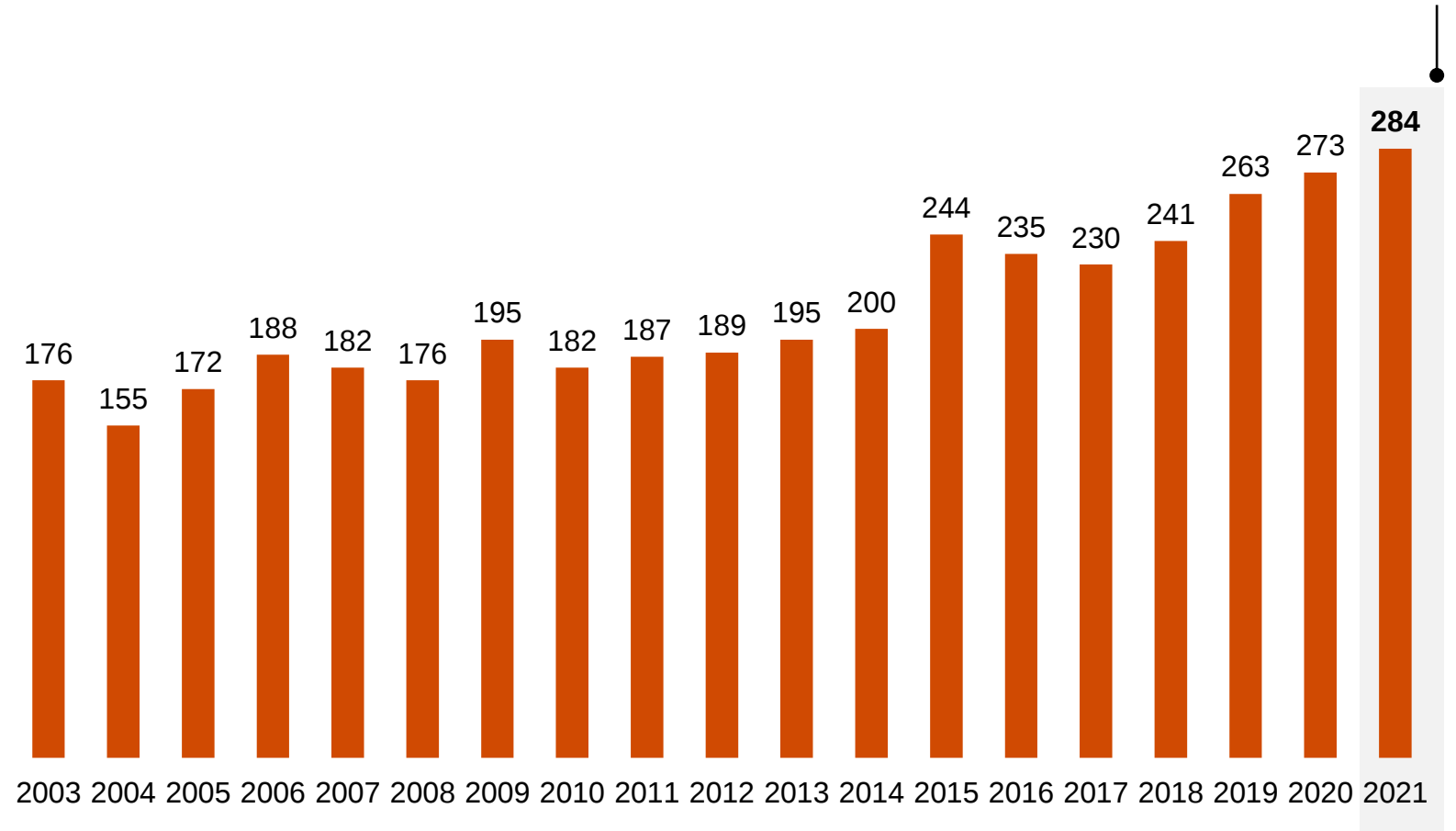


# Baufi-Boom trotz COVID-19

Neugeschäft weiterhin auf Rekordkurs:  
284 Mrd. € im Gesamtjahr 2021

Baufi-Neugeschäft  
in Mrd. € p.a.

2021:  
284 Mrd. € Neugeschäft im Gesamtjahr



Quelle: Deutsche Bundesbank, PwC Analyse

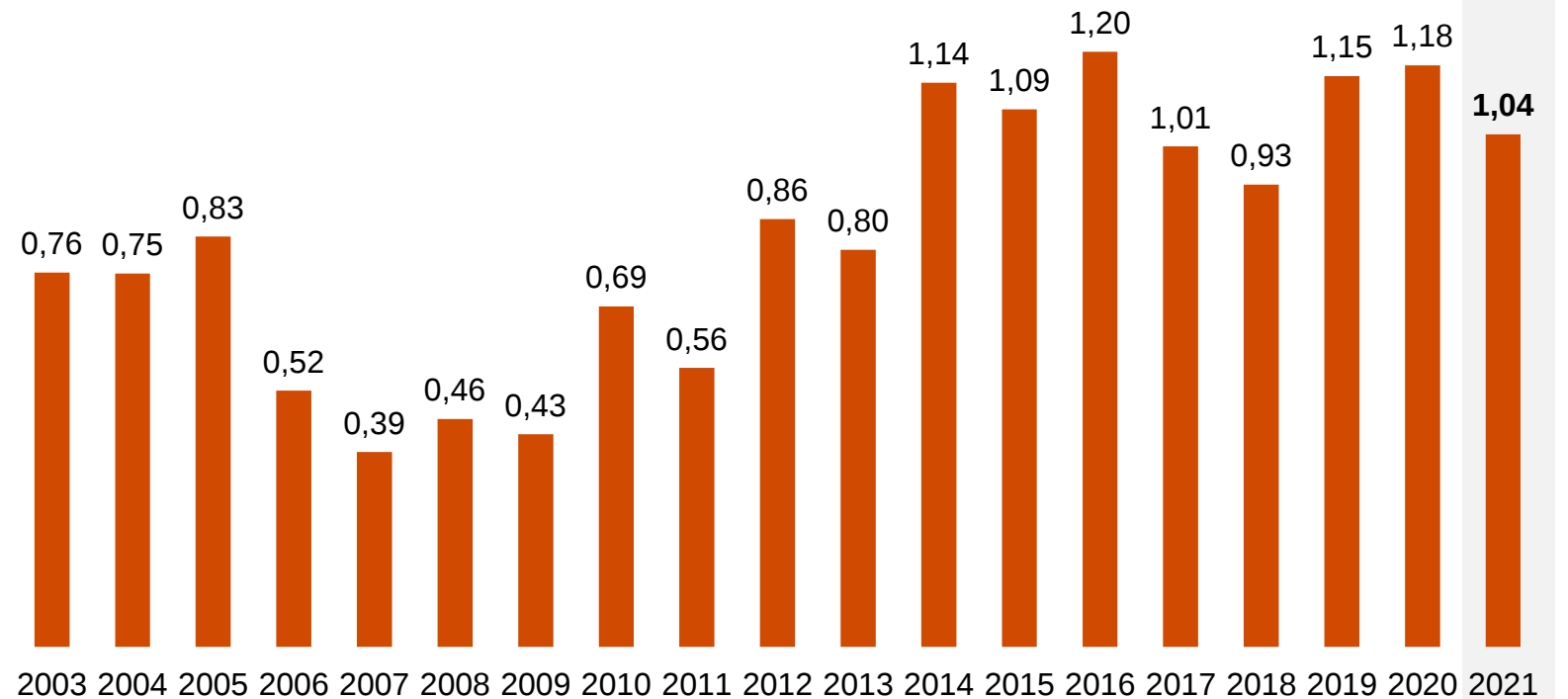


# Baufi-Boom trotz COVID-19

Folgen der Pandemie belasten die Kreditinstitute – Margen sinken um ca. 13% im Vergleich zum Vorjahr

Kreditmarge Ø p.a.  
in %\*

2021:  
Margen sinken auf 1,04%



\*) Neugeschäft, nach Refinanzierungskosten (Pfandbriefe ohne Kupon) (5 bis 10 Jahre Zinsbindung)

Quelle: Deutsche Bundesbank, PwC Analyse



# Baufi-Boom trotz COVID-19

Berlin und Bayern  
führend mit einem  
Wachstum von über  
10% gegenüber dem  
Vorjahr

Kreditbestand, Wachstum ggü. Vorjahr  
in %



Q4 2021:  
Wachstum in Sachsen fällt auf 7,4%

Δ ggü. Vorjahr

Berlin:  
10,2% Wachstum ggü. Vj.

Schleswig-Holstein:  
4,4% Wachstum ggü. Vj.

Quelle: Deutsche Bundesbank, PwC Analyse

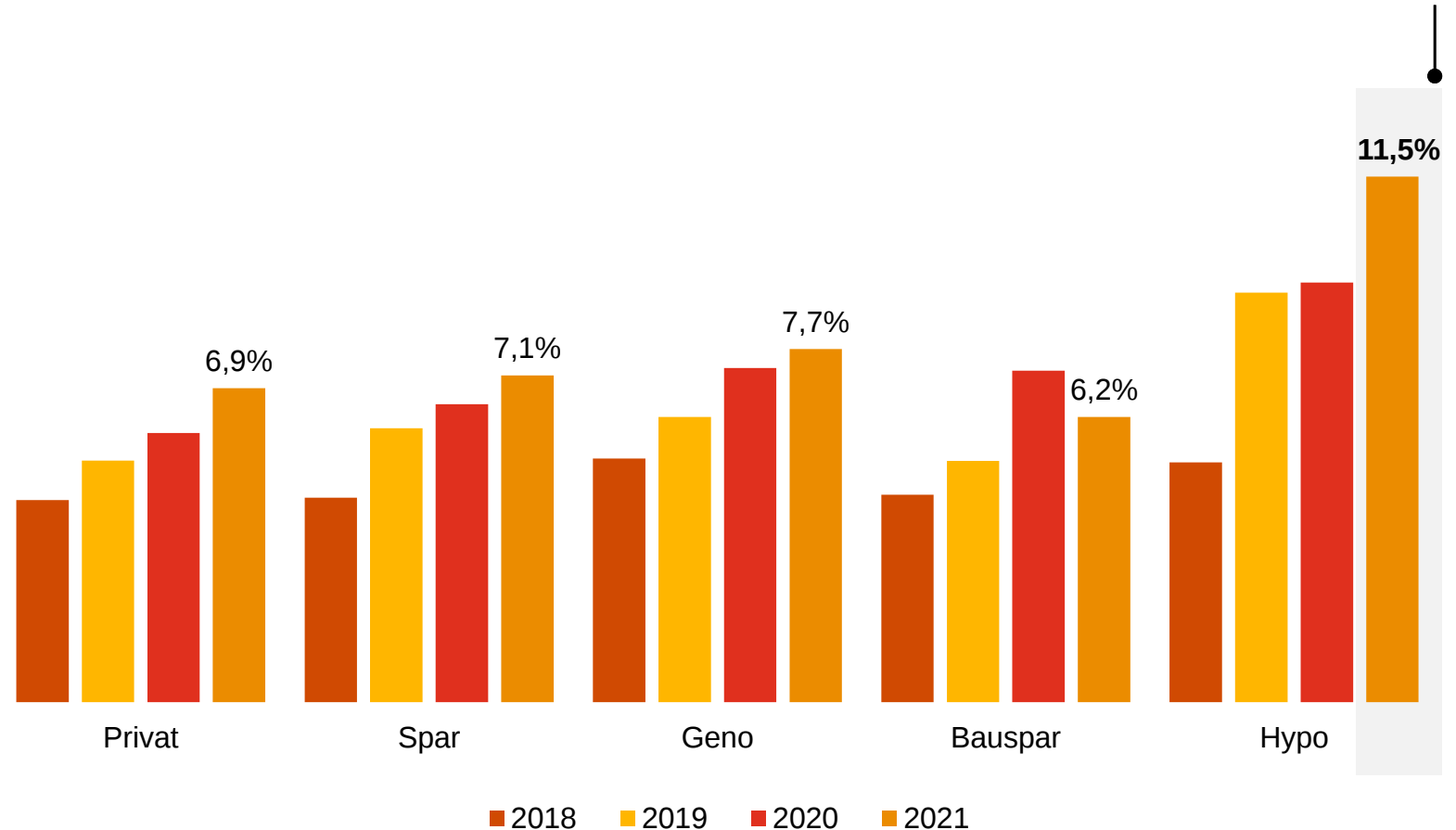


# Baufi-Boom trotz COVID-19

Hypothekenbanken profitieren auch 2021 überproportional vom Marktwachstum

Baufi-Wachstum nach Kreditgebern\*  
in %

Hypothekenbanken steigern  
Wachstum auf 11,5% p.a.



\*) Kreditbestand ohne Baufi-Kredite an Selbständige  
Quelle: Deutsche Bundesbank, PwC Analyse

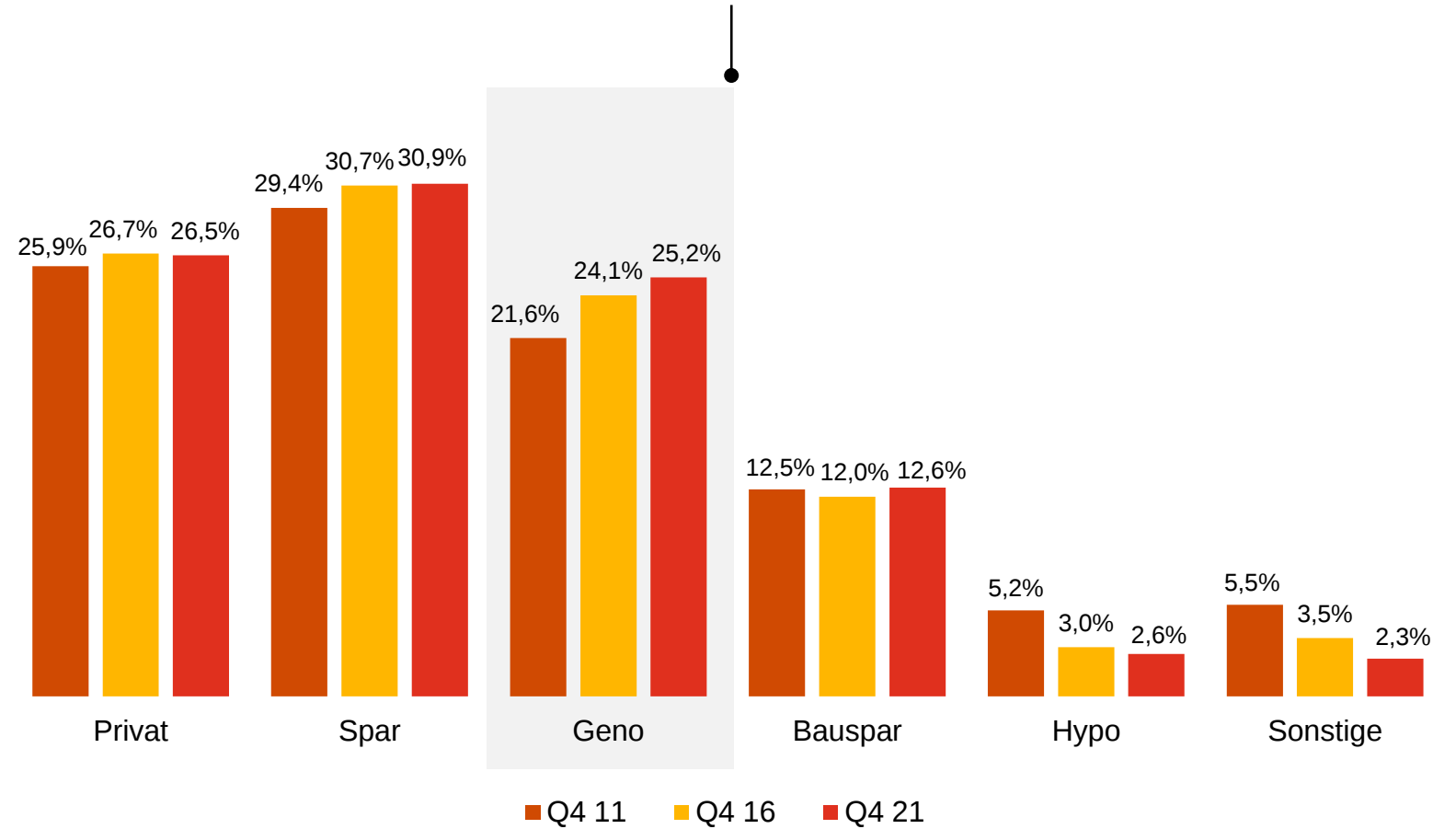


# Baufi-Boom trotz COVID-19

Marktanteile bleiben auf gleichem Niveau – Sparkassen, Privat- und Geno-Banken auch 2021 mit über 25% Marktanteil

Baufi-Marktanteile\*  
in %

Geno-Banken steigern Marktanteil auf 25,2%



\*) Kreditbestand ohne Baufi-Kredite an Selbständige  
Quelle: Deutsche Bundesbank, PwC Analyse

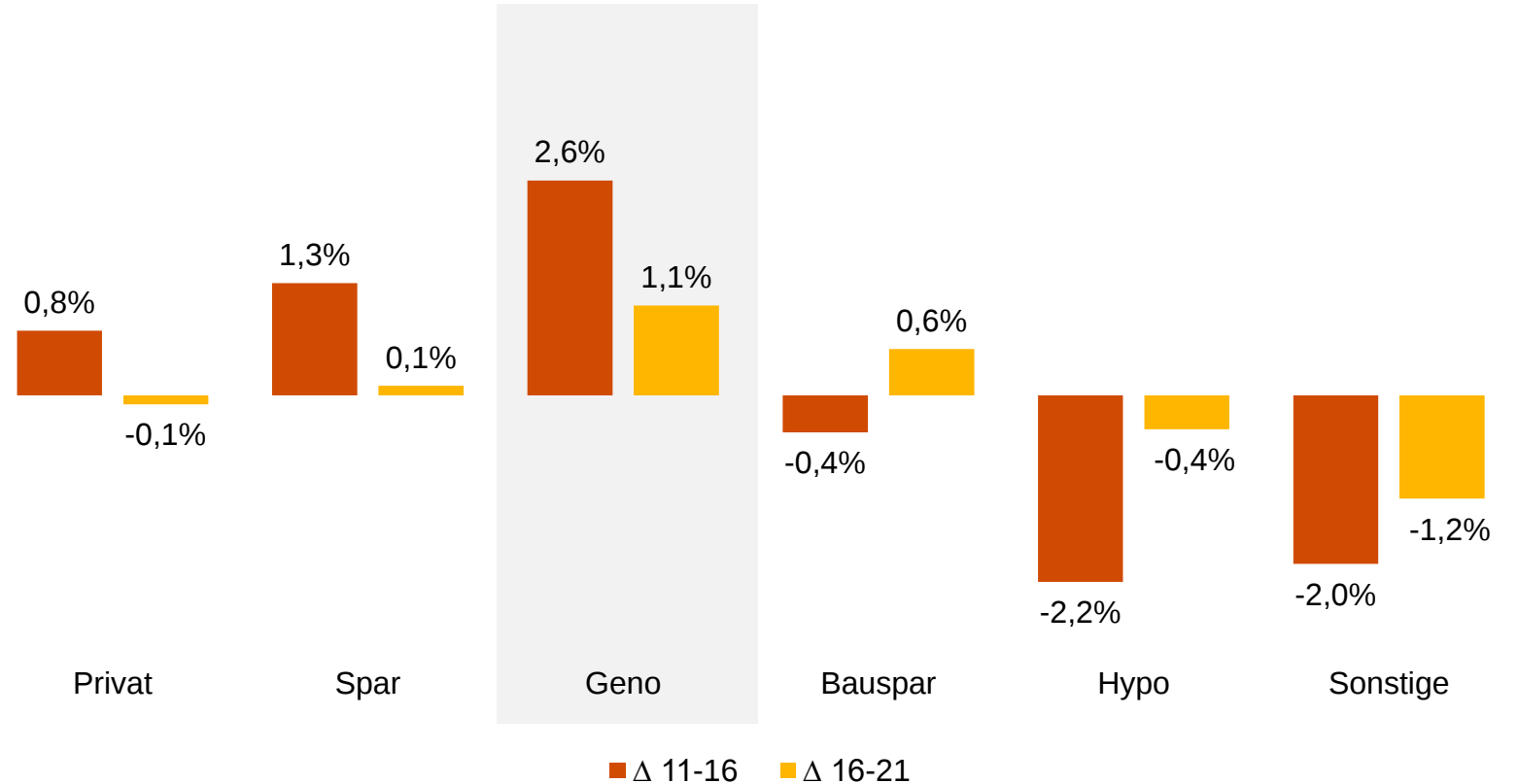


# Baufi-Boom trotz COVID-19

Marktanteile bleiben auf gleichem Niveau –  
Geno-Banken und  
Bausparkassen gewinnen 2021  
Marktanteile

Baufi-Marktanteile\*  
in %

Geno-Banken mit stärkstem  
Marktanteilszuwachs



\*) Kreditbestand ohne Baufi-Kredite an Selbständige  
Quelle: Deutsche Bundesbank, PwC Analyse



3

# Stimmungslage

Baufi-Boom 2021



# Executive Summary

## Baufi-Boom 2021



**2021: Stimmung am Markt hellt sich  
zum Ende des Jahres weiter auf**

- Einfluss des Wohnungsmarktes und des Verbraucher-  
vertrauens auf das Neugeschäft erholen sich im vierten  
Quartal weiter
- Trend der letzten Jahre setzt sich fort – Zinsniveau mit  
immer weniger positiven Einfluss
- Banken erwarten auch in 2022 einen weiteren Anstieg  
des Neugeschäfts



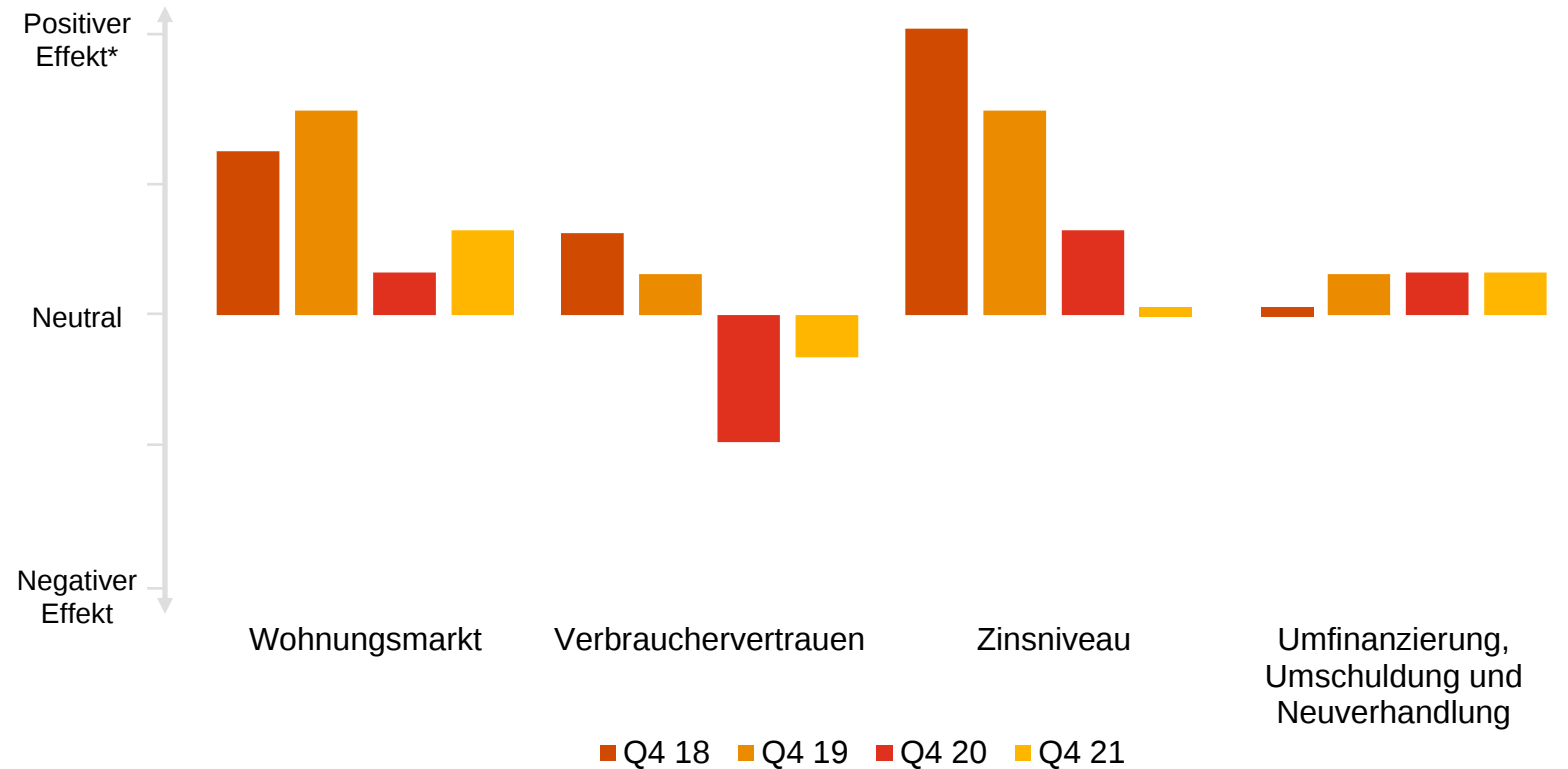


# Baufi-Boom trotz COVID-19

Positive Stimmung am Immobilienmarkt und Rückkehr des Verbrauchervertrauens treiben die Nachfrage im 4. Quartal 2021 an

Faktoren Veränderung Neugeschäft  
Quartalsweise, Mittelwert

Q4: Gute Stimmung am Markt  
treibt die Nachfrage weiter an



\*Im Betrachtungszeitraum  
Quelle: Deutsche Bundesbank, BLS, PwC Analyse

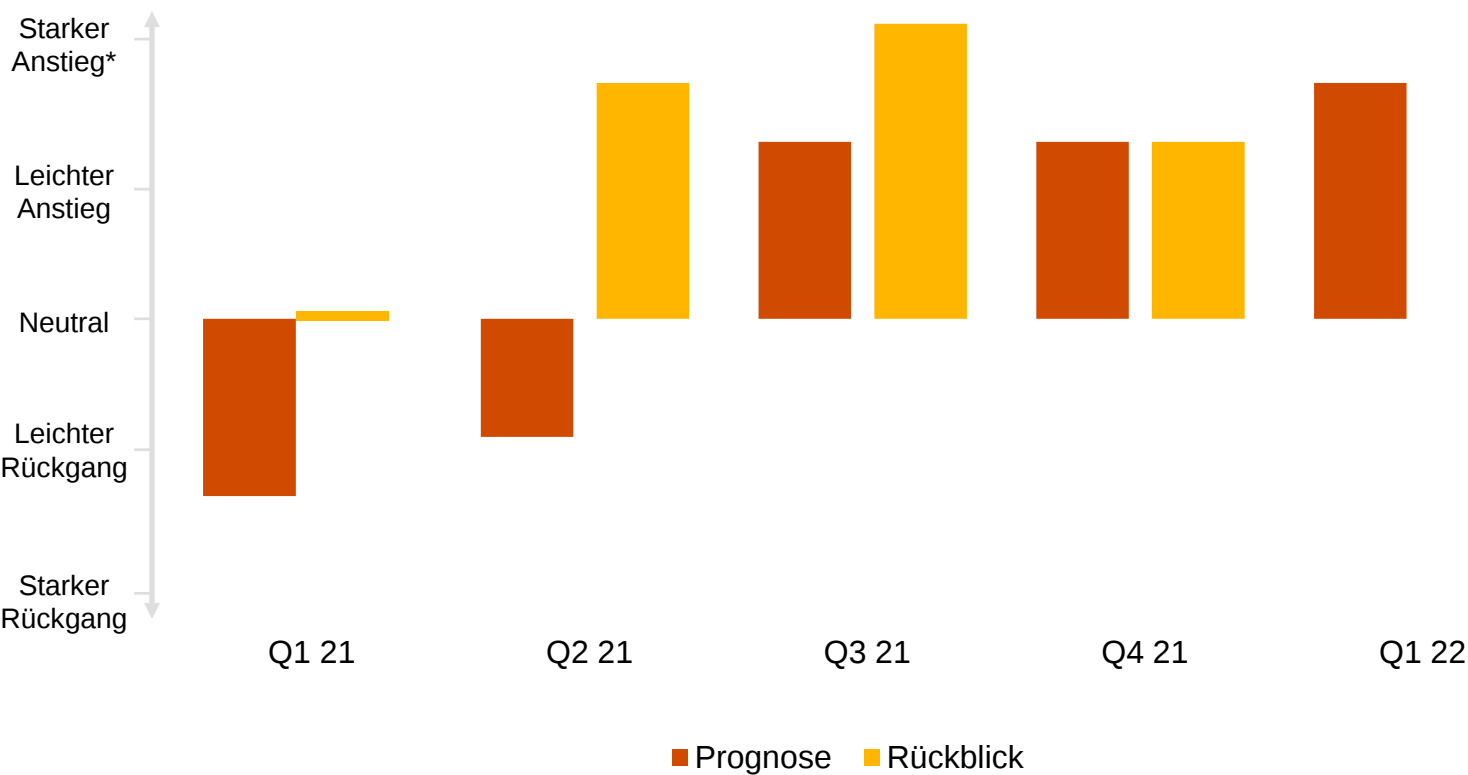


# Baufi-Boom trotz COVID-19

Mehrheit der befragten Banken erwarten auch im Q1 2022 einen weiteren Ansteigen der Nachfrage nach Wohnungsbaukrediten

Einschätzung Nachfrage  
Neugeschäfts, Quartalsweise

Prognose Q1 22: Banken sehen  
weiteren Anstieg der Nachfrage



\*Im Betrachtungszeitraum  
Quelle: Deutsche Bundesbank, BLS, PwC Analyse

# Drei Faktoren, die den Auwärtstrend in Zukunft stoppen könnten



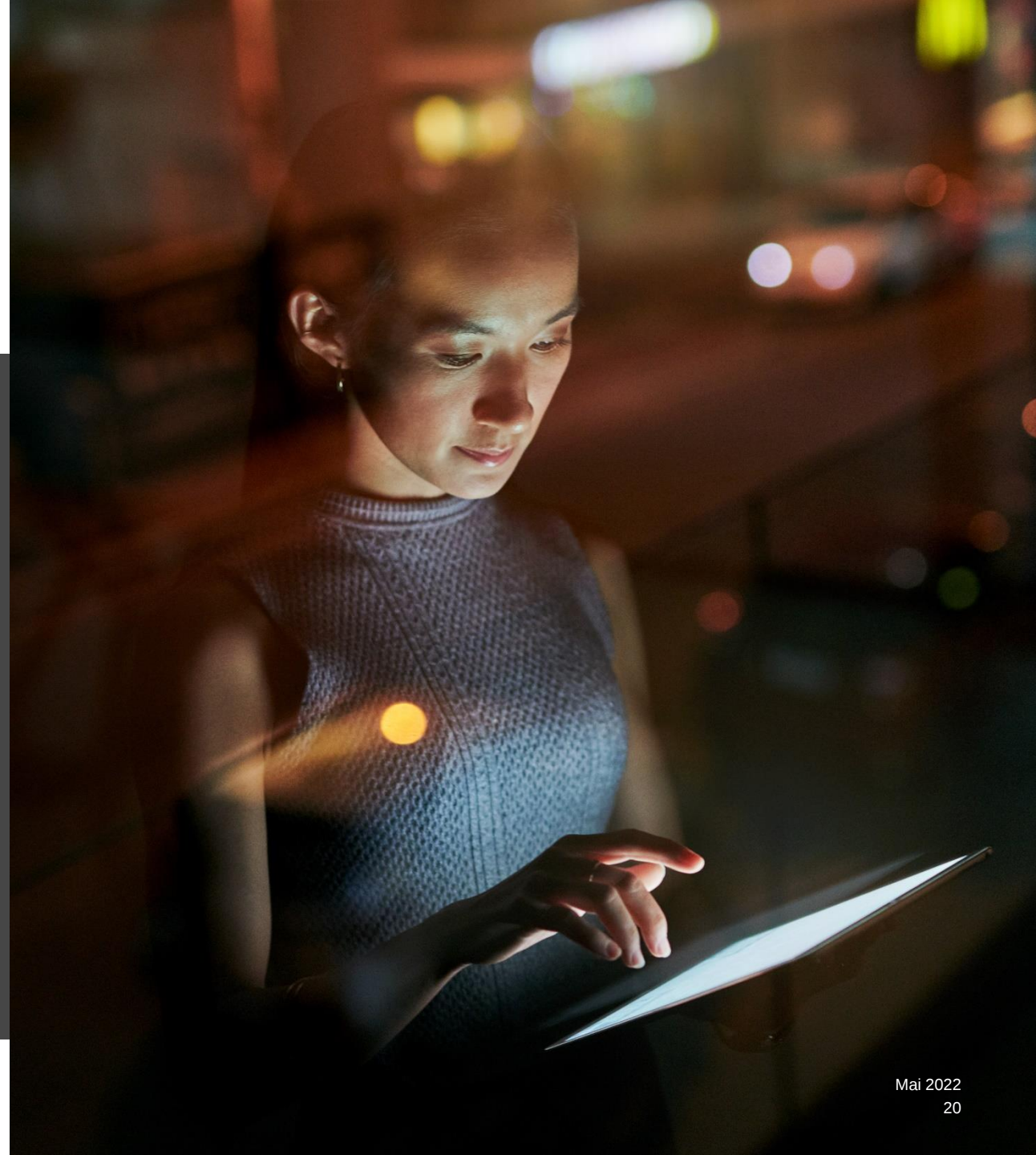
Die steigende Inflation – getrieben durch hohe und weiterhin steigende Energiepreise und bedingt durch globale Krisen – führt zu Bau- und Hauspreissteigerungen, die zunehmend mehr Kunden über ihre Möglichkeiten bringen.



Durch einen Zinsaufschlag des Regulators werden alternative Anlagemöglichkeiten in Form von Wertpapieren attraktiver.



Der zunehmende Risiko-Druck bei den Banken könnte bei beispielsweise steigenden Ausfallquoten im Konsumentenkreditgeschäft auch zu mehr Vorsicht bei der Baufinanzierung führen.



# Ansprechpartner



**Tomas Rederer**

Partner

+49 69 9585-5166

Tomas.Rederer@pwc.com



**E. André Hettermann**

Senior Manager

+49 621 40069-244

Ernst.Andre.Hettermann@pwc.com





4

Daten



# Daten

## Verwendete Daten stammen aus den folgenden Quellen:

- Deutsche Bundesbank – Bankenstatistik
- Deutsche Bundesbank – Kapitalmarktstatistik
- Deutsche Bundesbank – Kreditnehmerstatistik
- Deutsche Bundesbank – MFI-Zinsstatistik
- Deutsche Bundesbank – Pfandbriefstatistik
- Deutsche Bundesbank – Bankenstatistische Regionalergebnisse
- Deutsche Bundesbank – Bank Lending Survey
- Europäische Zentralbank – MFI-Zinsstatistik
- Europäische Zentralbank – BSI-Statistik

