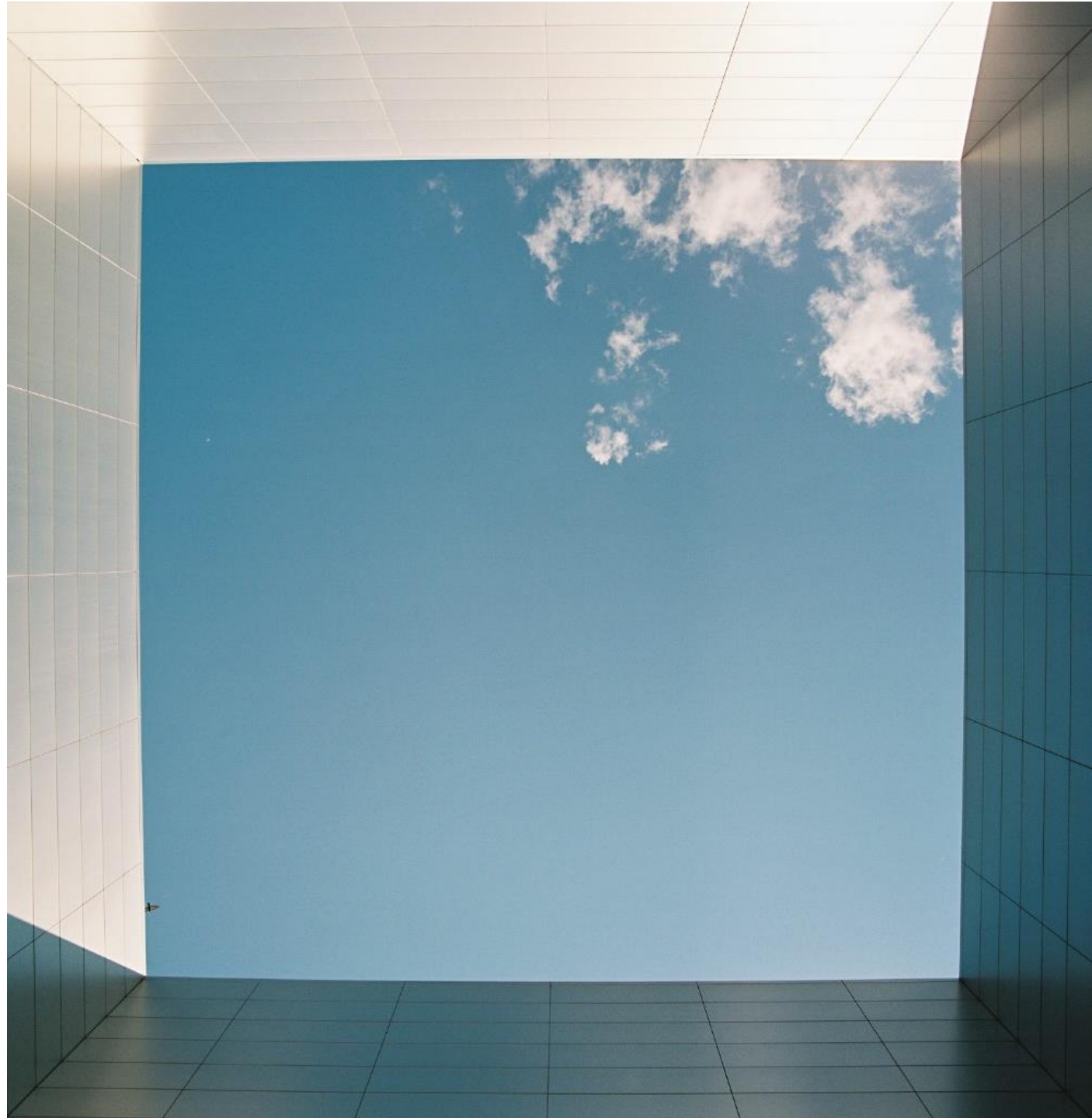


# Erste Wolken am Baufi-Himmel

Neues Rekordquartal trotz geopolitischer Spannungen –  
Ausblick wird vorsichtiger

Veröffentlichung: Juli 2022

Datengrundlage: Januar – März 2022



# Agenda

## Baufi-Boom 2022 Q1

### Management Summary



## 01 Marktüberblick



Bestandsgeschäft



Neugeschäft



Kreditmarge



## 02 Wettbewerb



Marktanteile



Wachstum



## 03 Ausblick



## 04 Anhang



# Kernaussagen

## Baufi-Boom Q1 2022

### Neugeschäft: Neues Rekord- quartal

- **Neu verhandelte Kredite:** Überproportionaler Wachstum bedingt durch Vorzieheffekte, welche auf steigende Finanzierungskosten zurückzuführen sind
- **Netto-Neugeschäft:** Angetrieben durch ein Nachfrage/Angebot-Mismatch am Markt und Anstieg des Zinsniveaus - Vorzieheffekt



### Kreditbestand: Wachstum auf Vorjahresniveau

- **Steigender Anteil an Neuverhandlungen** reduziert Wachstum des Bestandes
- Durchschnittliches Kreditvolumen sinkt bedingt durch neu verhandelte Kredite



### Kreditmarge: Marge halbiert sich

- **Refinanzierungskosten** am Kapitalmarkt **steigen sprunghaft** an
- Banken zögern, die gestiegenen Kosten an die Kunden weiterzugeben – **Wettbewerb als zentraler Faktor**





1

# Marktüberblick

Baufi-Boom 2022



# Executive Summary

## Marktüberblick 2022 Q1



**Starkes Wachstum bedingt durch  
Vorzieheffekte – Kreditbedingungen  
werden weiter gestrafft**

- Verbraucher sichern sich aktuelle Kreditkonditionen im Angesicht der nahenden Zinswende an den Kapital- und Geldmärkten
- Wachstum im Neugeschäft übertrifft Prognosen der Banken – Stabilisierung auf hohem Niveau im zweiten Quartal erwarten
- Kreditanforderungen werden weiter erhöht – Banken sehen steigendes Kreditrisiko als Kernursache



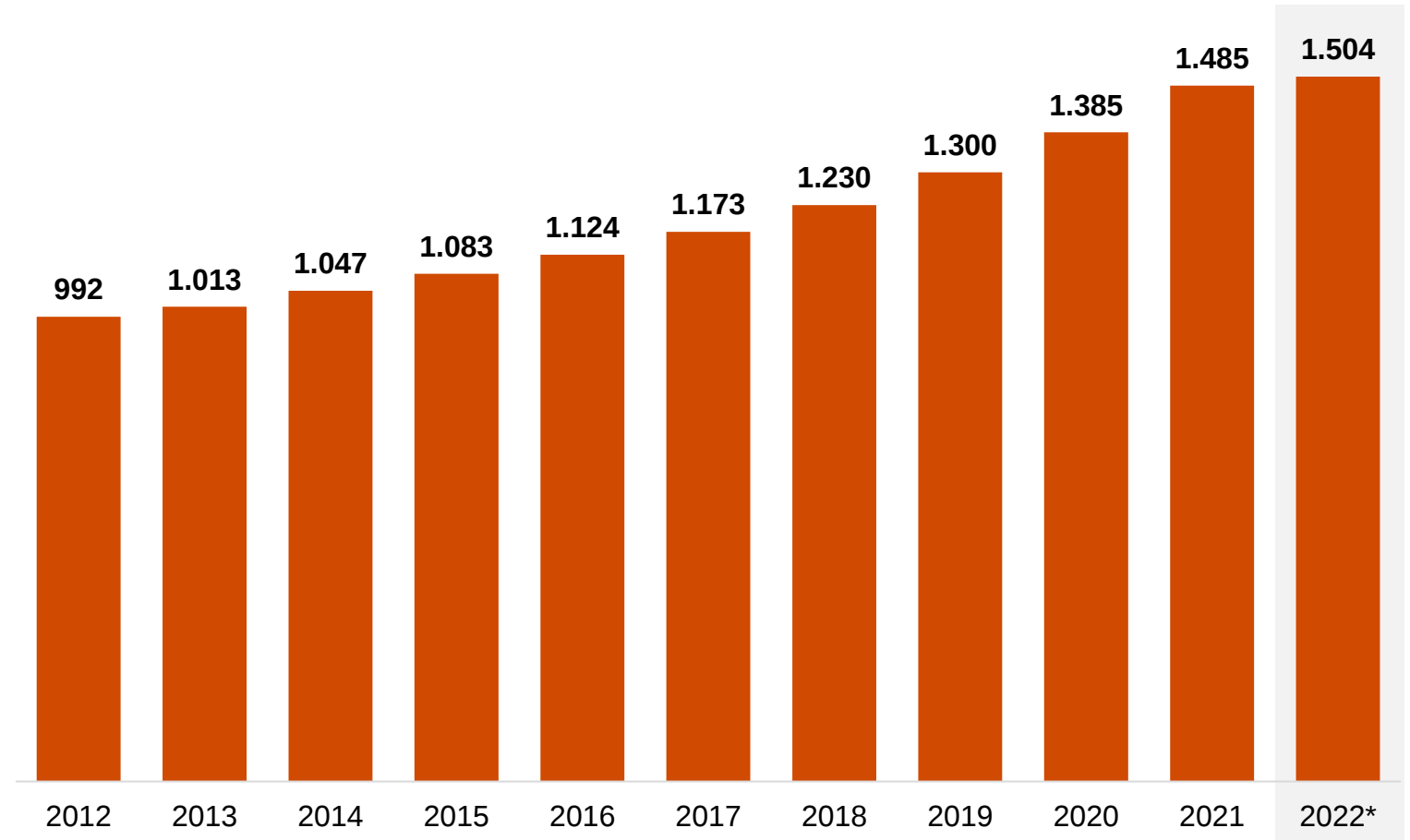


## Marktüberblick: Kreditbestand

Baufi-Volumen steigt im ersten Quartal 2022 weiter auf neuen Rekordwert von über €1,5 Bio. – Wachstum um 7% gegenüber Q4 2021.

Kreditbestand, absolut  
in € Mrd.

Q1 2022:  
Kreditbestand bei über €1,5 Bio.



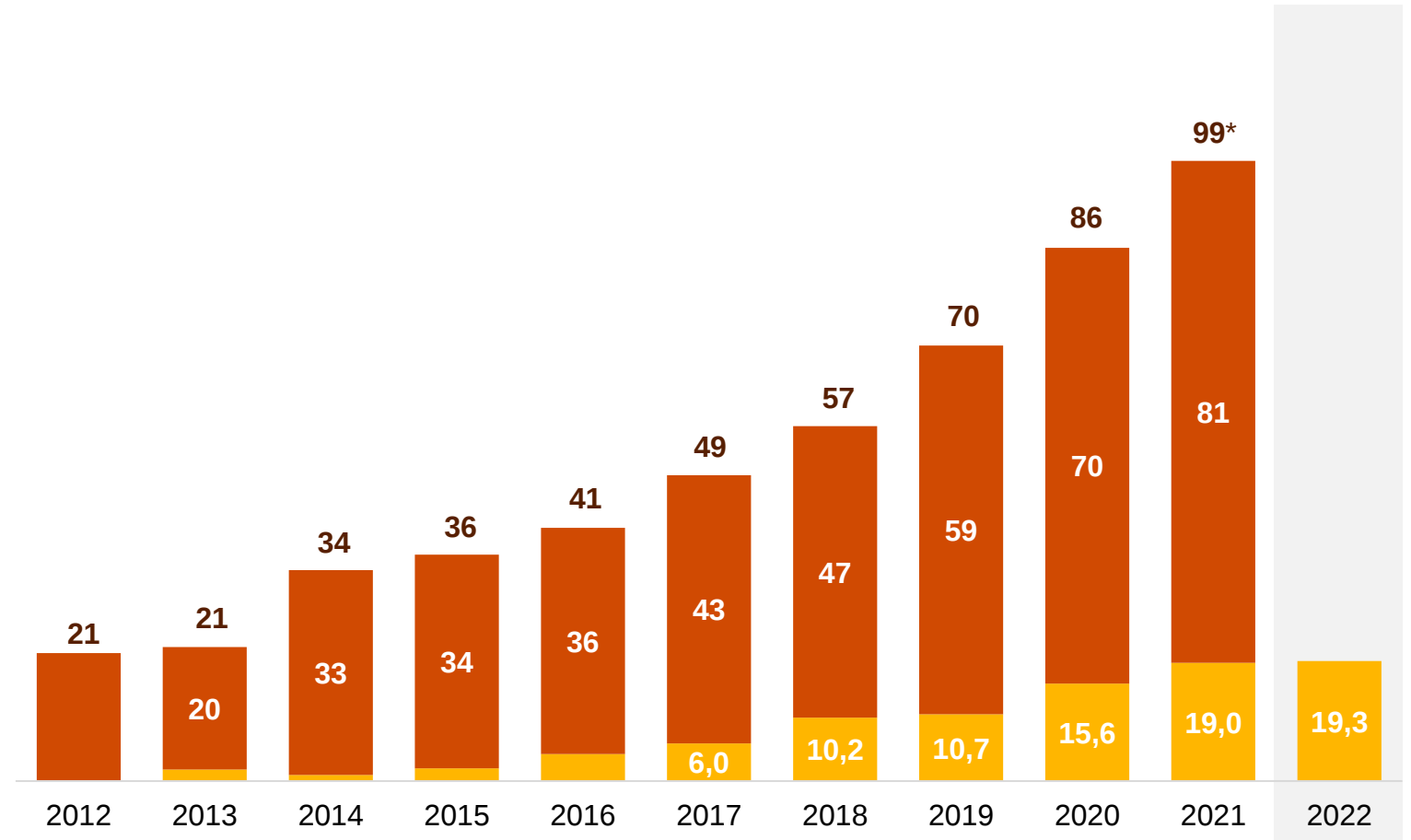


# Marktüberblick : Kreditbestand

Wachstum des Kreditbestands auf hohem Vorjahresniveau – Dynamischer Wachstumstrend der vergangenen Jahre konnte im ersten Quartal nicht gehalten werden.

Kreditbestand, absolutes Wachstum in € Mrd.

Q1 2022:  
Wachstum ggü. Vorjahresquartal: 1,6%



\* Wachstum Gesamtjahr  
Quelle: Deutsche Bundesbank, PwC Analyse

■ Wachstum Q2 – Q4  
■ Wachstum Q1

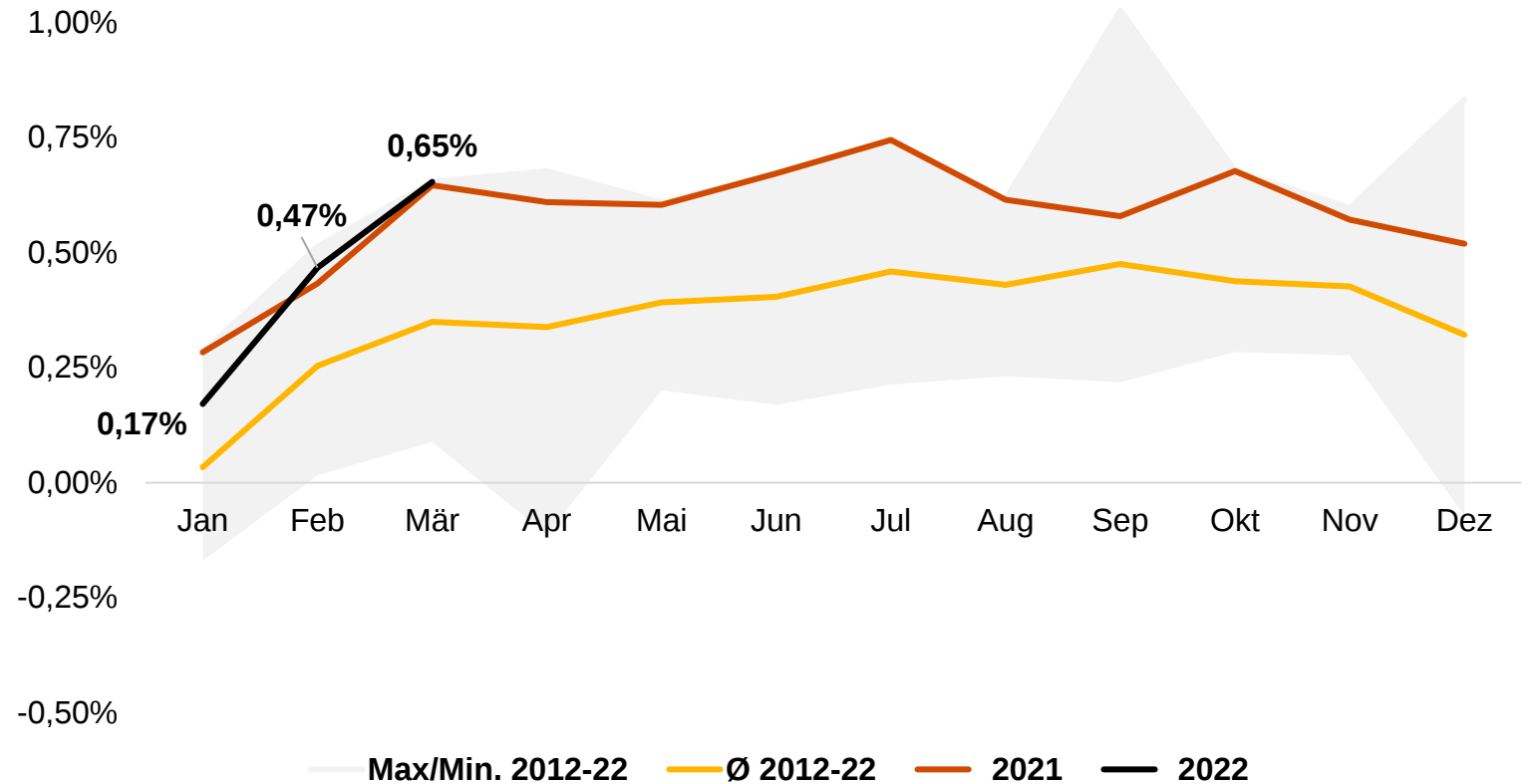


# Marktüberblick : Kreditbestand

Kreditbestandswachstum hält sich im ersten Quartal 2022 auf hohem Niveau des Vorjahres und über historischem Durchschnitt.

Kreditbestand, Wachstum ggü. Vormonat in %

Q1 2022:  
Starker Jahresauftakt



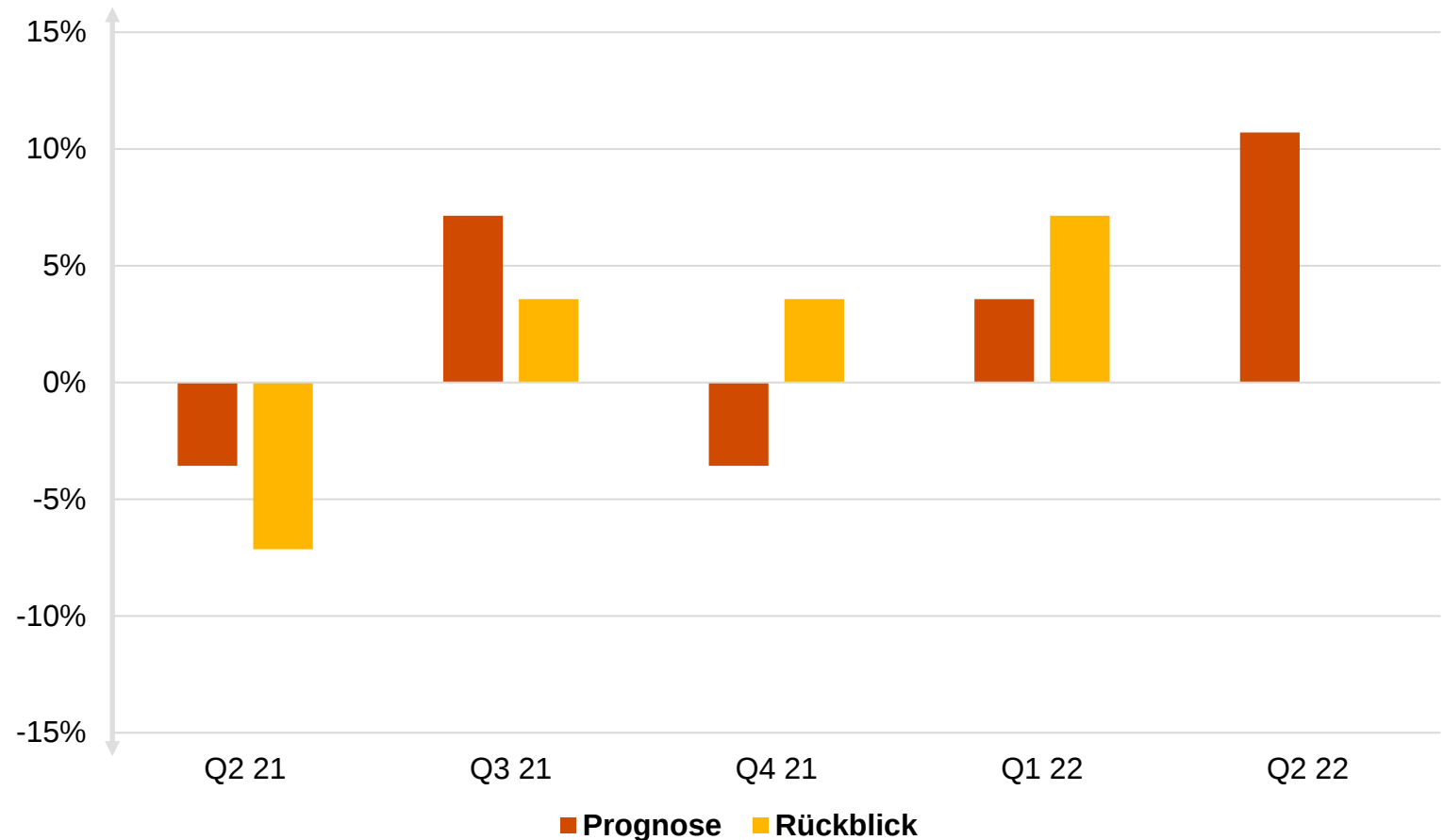


## Marktanalyse: Kreditbestand

Stärkere Verschärfung der Kreditbedingungen im zweiten Quartal erwartet – Rückblick: Mehr Banken straffen ihre Anforderungen im ersten Quartal als angenommen.

Veränderungen Kreditbedingungen,  
Nettoanteil in %, Quartale

Prognose Q2 22:  
Banken erwarten weitere Verschärfung



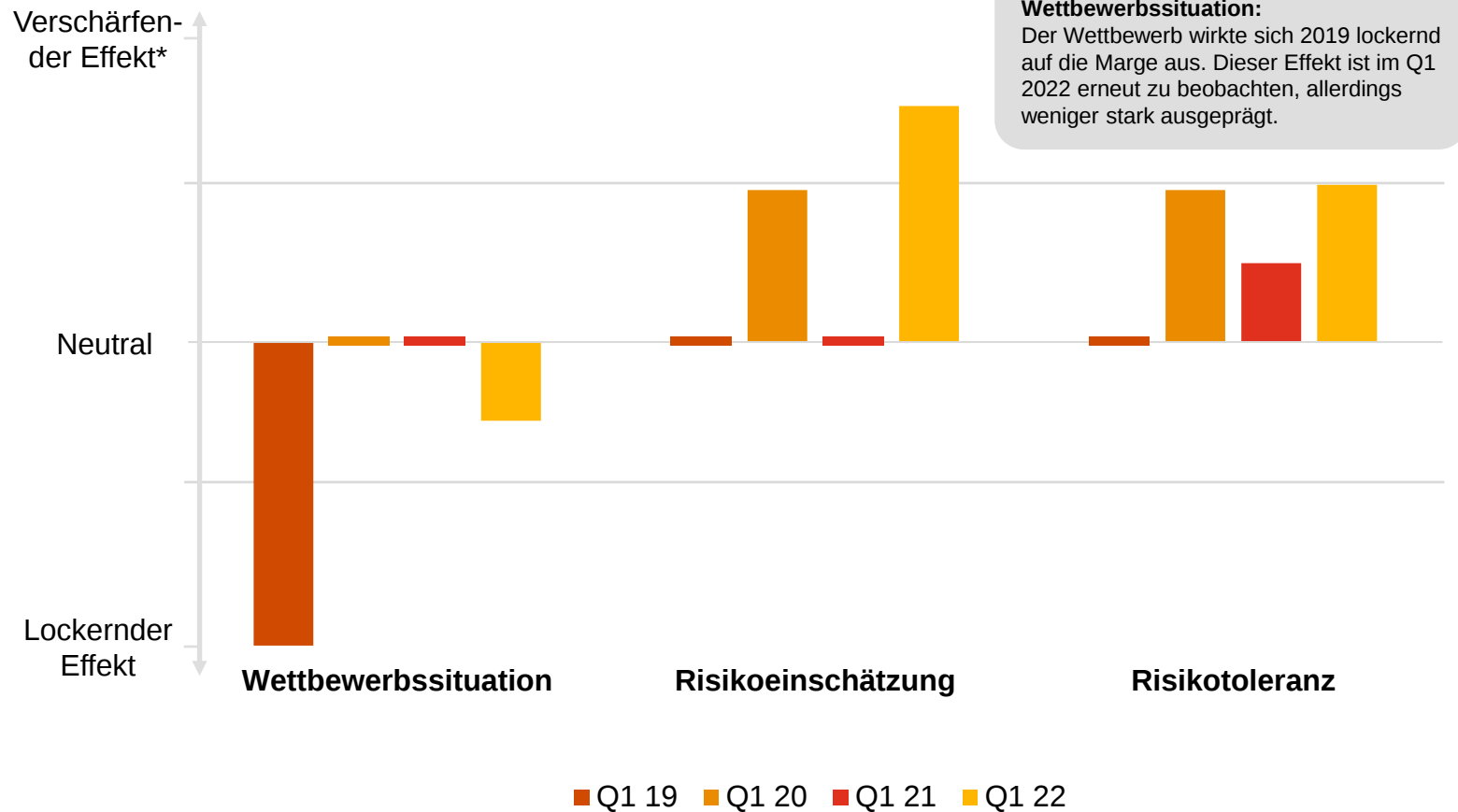


# Marktanalyse: Kreditbestand

Verschärfung der Kreditbedingungen in der Baufinanzierung sind auf eine gestiegene Risikoeinschätzung in Kombination mit sinkender Risikotoleranz am Finanzierungsmarkt zurückzuführen.

Faktoren Veränderung Kreditbedingungen,  
Quartalsweise

**Q1 2022:**  
Banken straffen Kreditbedingung  
aufgrund abnehmender Risikotoleranz



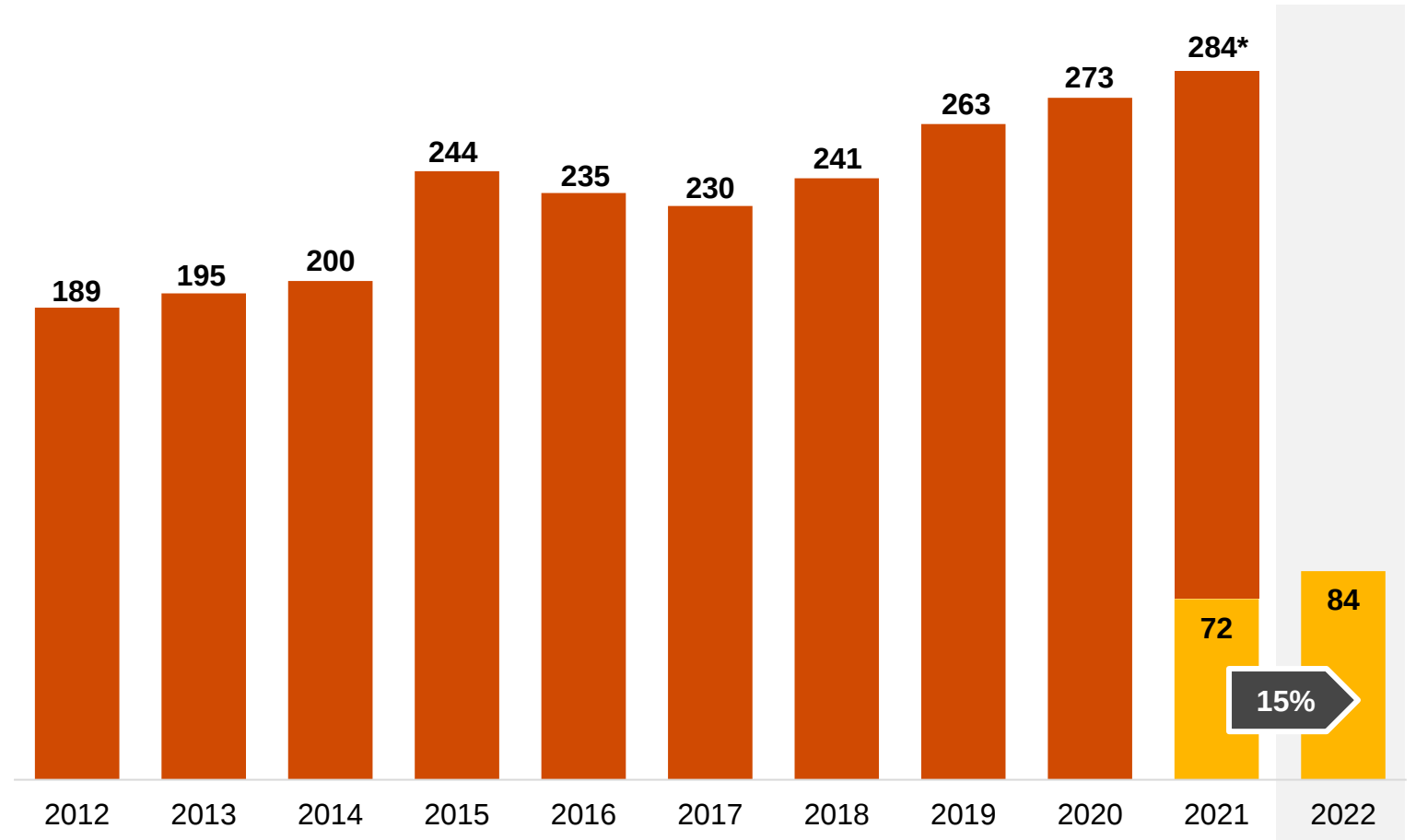


# Marktanalyse: Neugeschäft

Rekordquartal - Bereits in den ersten 3 Monaten steigt das Volumen im Neugeschäft um über 15% gegenüber dem Vorjahresquartal.

Baufi-Neugeschäft  
in € Mrd., p.a.

Q1 2022:  
€84 Mrd. Brutto-Neugeschäft



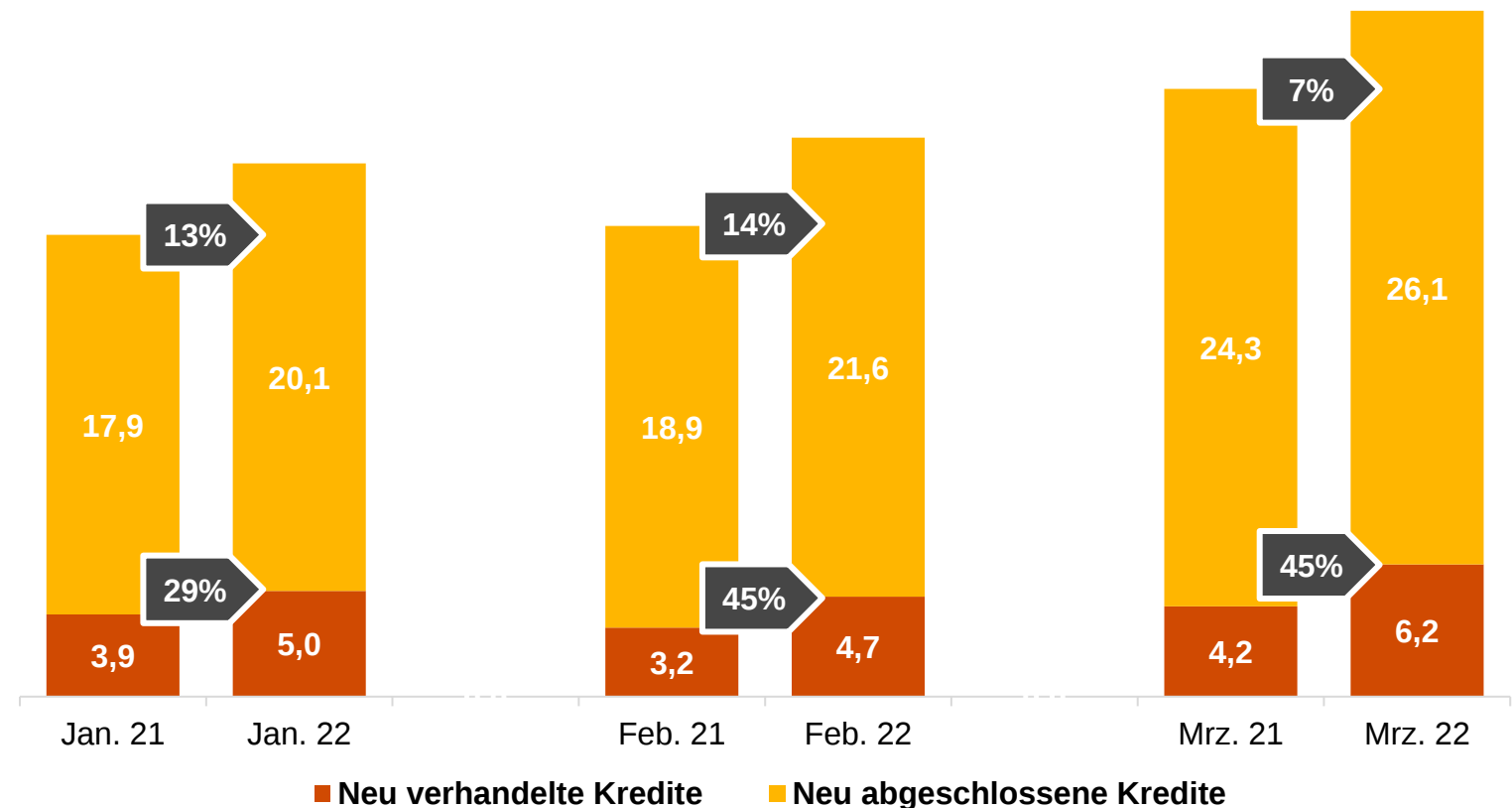


## Marktanalyse: Neugeschäft

Wachstum im Netto-  
Neugeschäft\*\*  
ungebrochen stark –  
Geschäft mit neu  
verhandelten Bestands-  
krediten wächst  
überproportional.

Neugeschäft, Veränderung ggü. Vormonat  
in Mrd. € / in %

Februar 2022:  
Wachstumsstärkster Monat in Q1



\* Neu verhandelte Bestandskredite (ohne Kreditkartenkredite, revolvingende Kredite und Überziehungskredite)

\*\* Neu abgeschlossene Kredite (Nettoneugeschäft)

Quelle: Deutsche Bundesbank, PwC Analyse

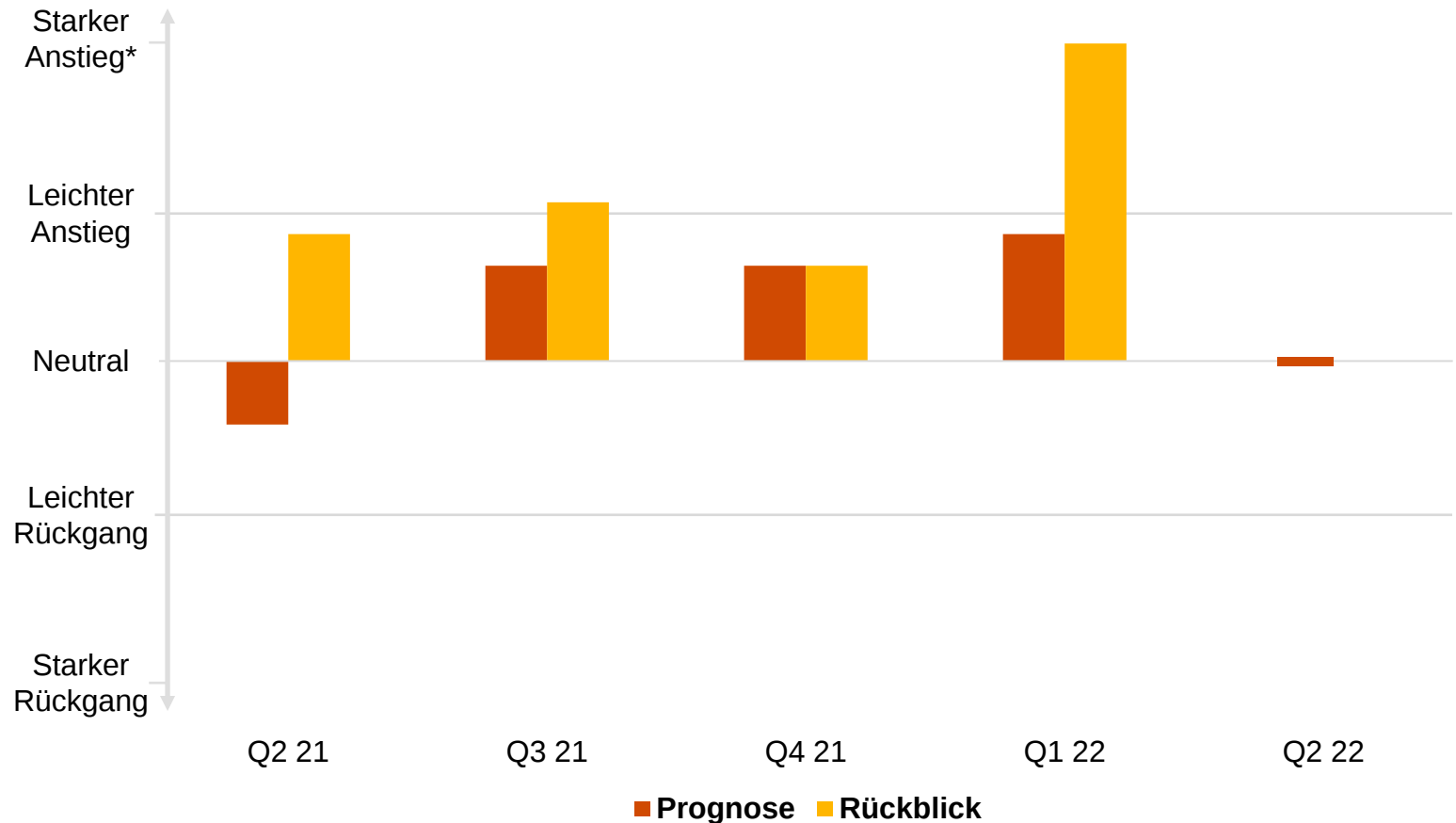


# Marktanalyse: Neugeschäft

Entwicklung des Neugeschäfts übertraf im vergangenen Quartal die Prognosen deutlich - Keine Veränderung der Nachfrage im zweiten Quartal erwartet.

Einschätzung Nachfrage Neugeschäft, Quartalsweise

Prognose Q2 22:  
Nachfrage stabilisiert sich auf hohem Niveau



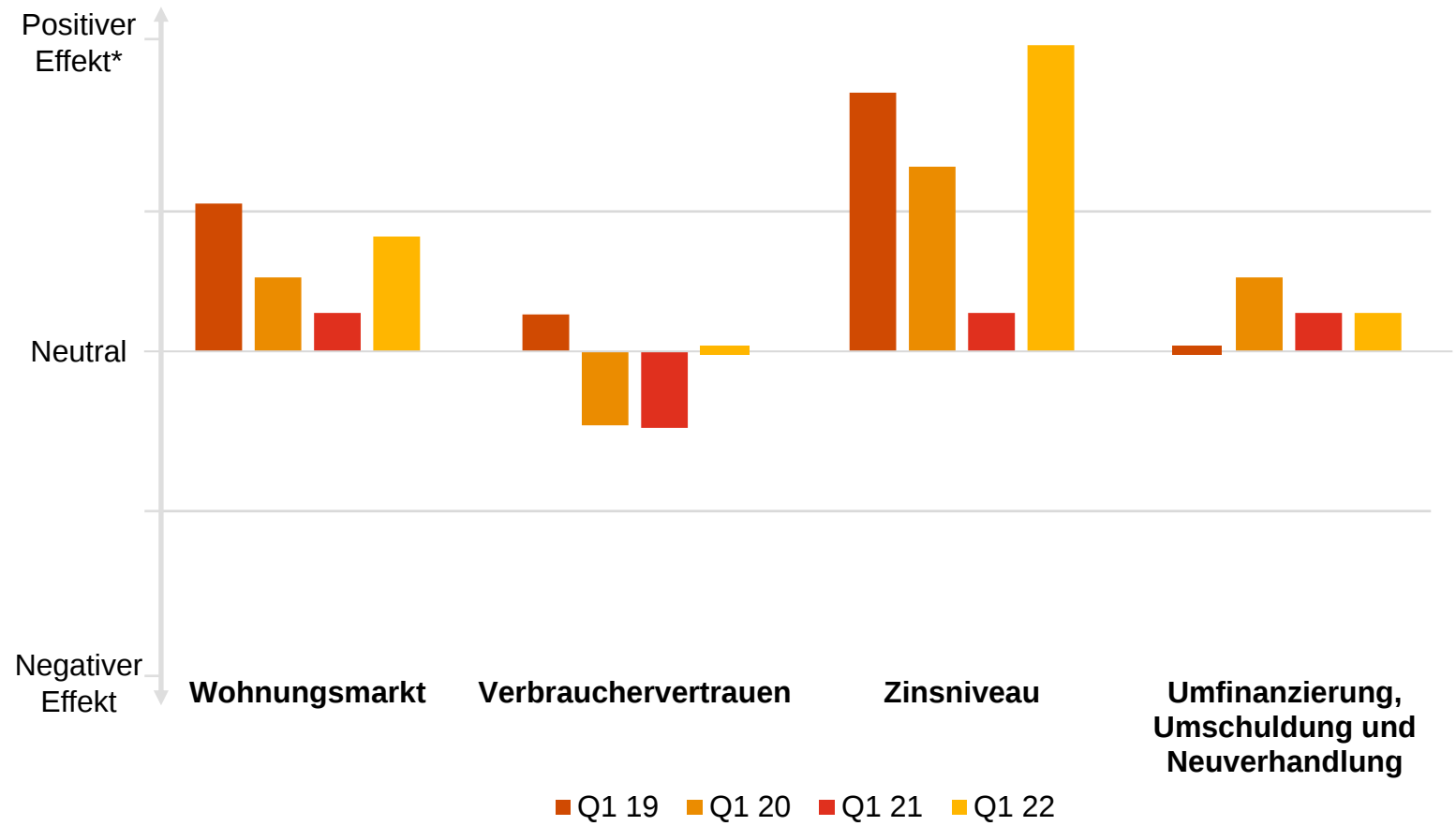


# Marktanalyse: Neugeschäft

Banken sehen Zinswende im laufenden Jahr als zentraler Faktor für den Anstieg des Neugeschäfts – Steigende Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt wirkt sich positiv aus.

Faktoren Veränderung Neugeschäft,  
Quartalsweise

Q1 2022:  
Gute Stimmung am Markt treibt die  
Nachfrage weiter an



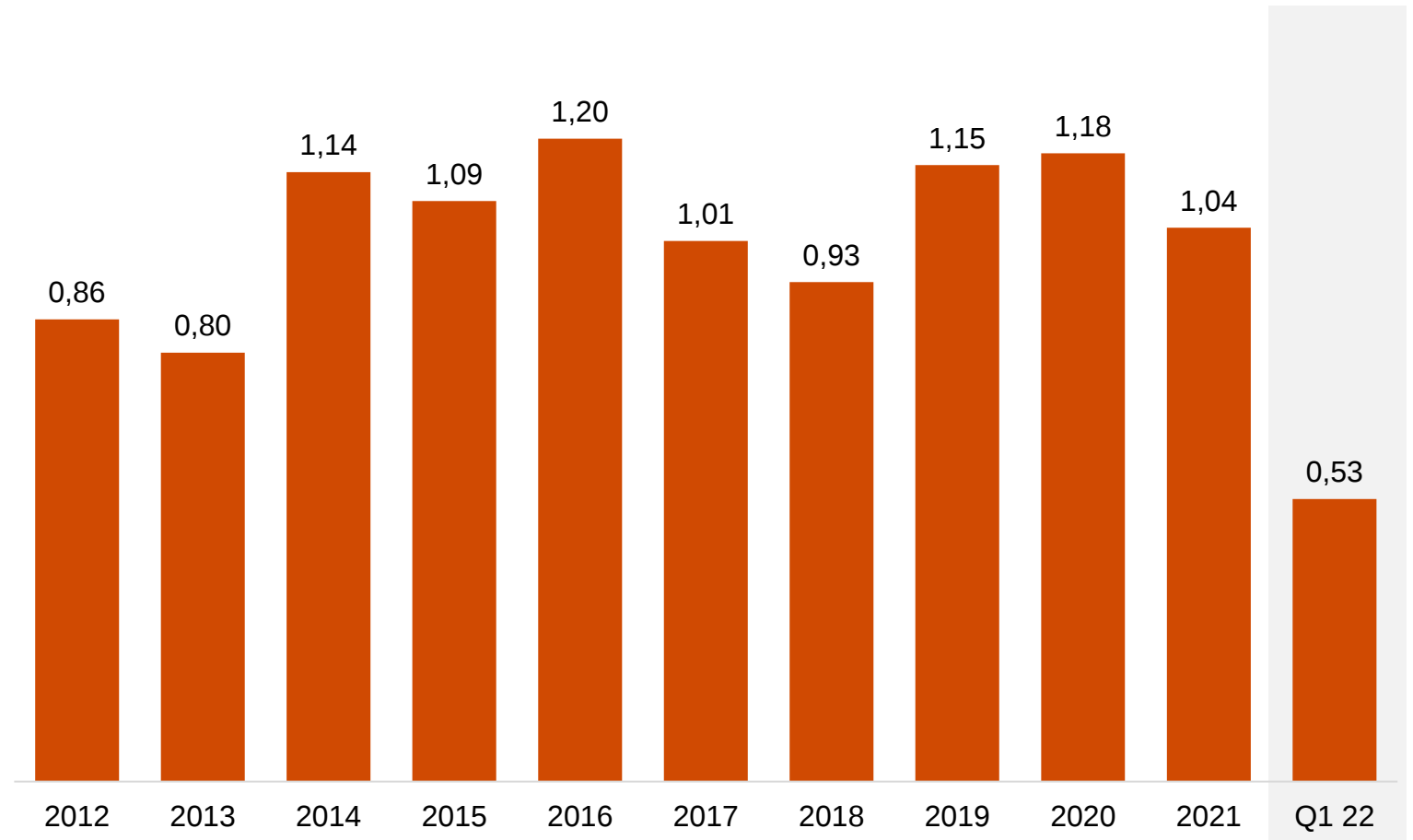


## Marktanalyse: Kreditmarge

Margen sinken um ca. 50% im Vergleich zum Vorjahr - Schwieriges Marktumfeld sowie Anstieg der Refinanzierungskosten belastet die Kreditinstitute. Banken geben den Anstieg nicht an den Endkunden weiter.

Kreditmarge Ø p.a., in %\*

Q1 2022:  
Margen sinken auf 0,53%



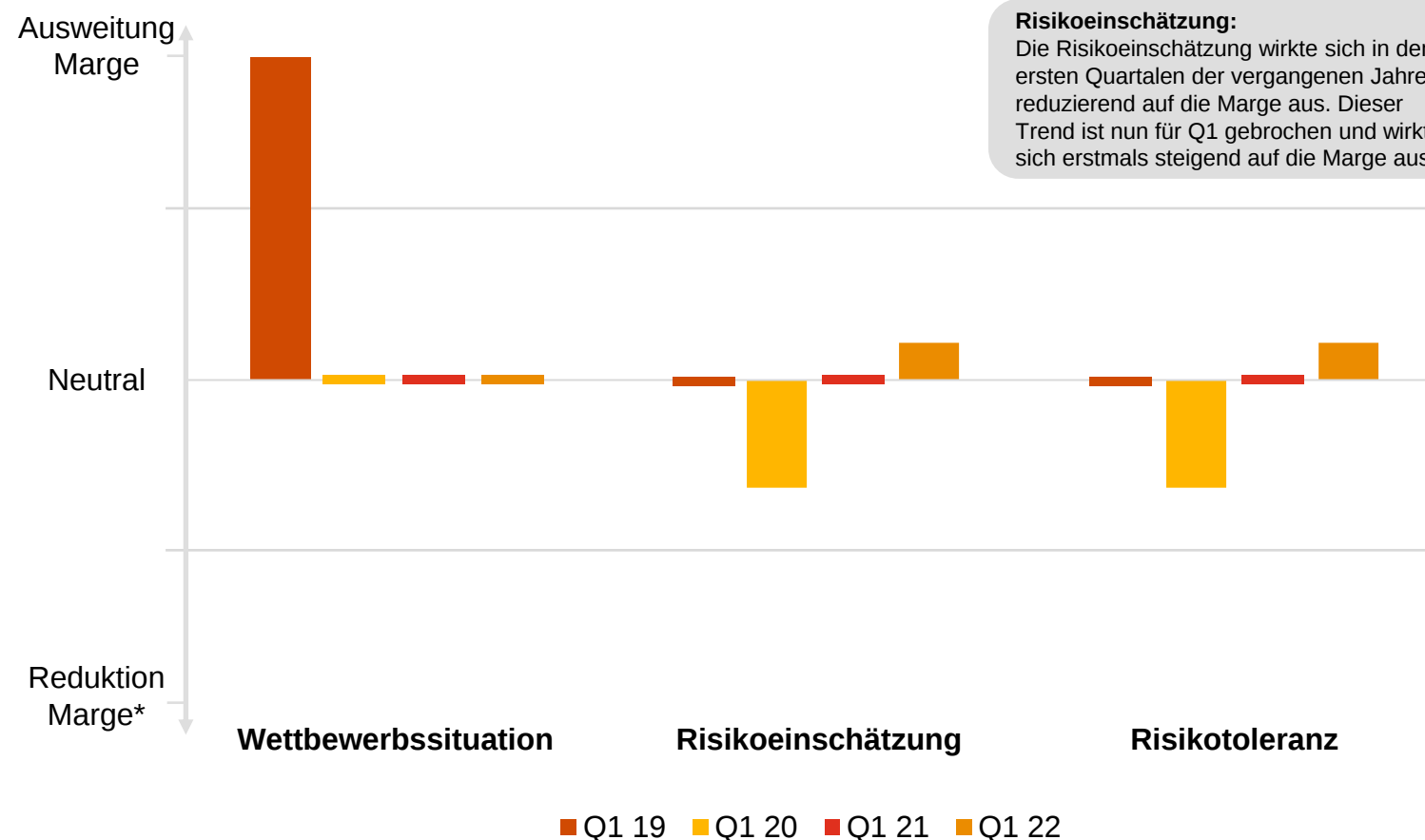


# Marktanalyse: Zinsmarge

Erhöhte  
Risikoerwartung und  
sinkende Risikotoleranz  
signalisieren eine  
Ausweitung der Margen.

Faktoren Marge, Ø Kredite  
Quartalsweise

Q1 22:  
Marktumfeld sorgt für Ausweitung



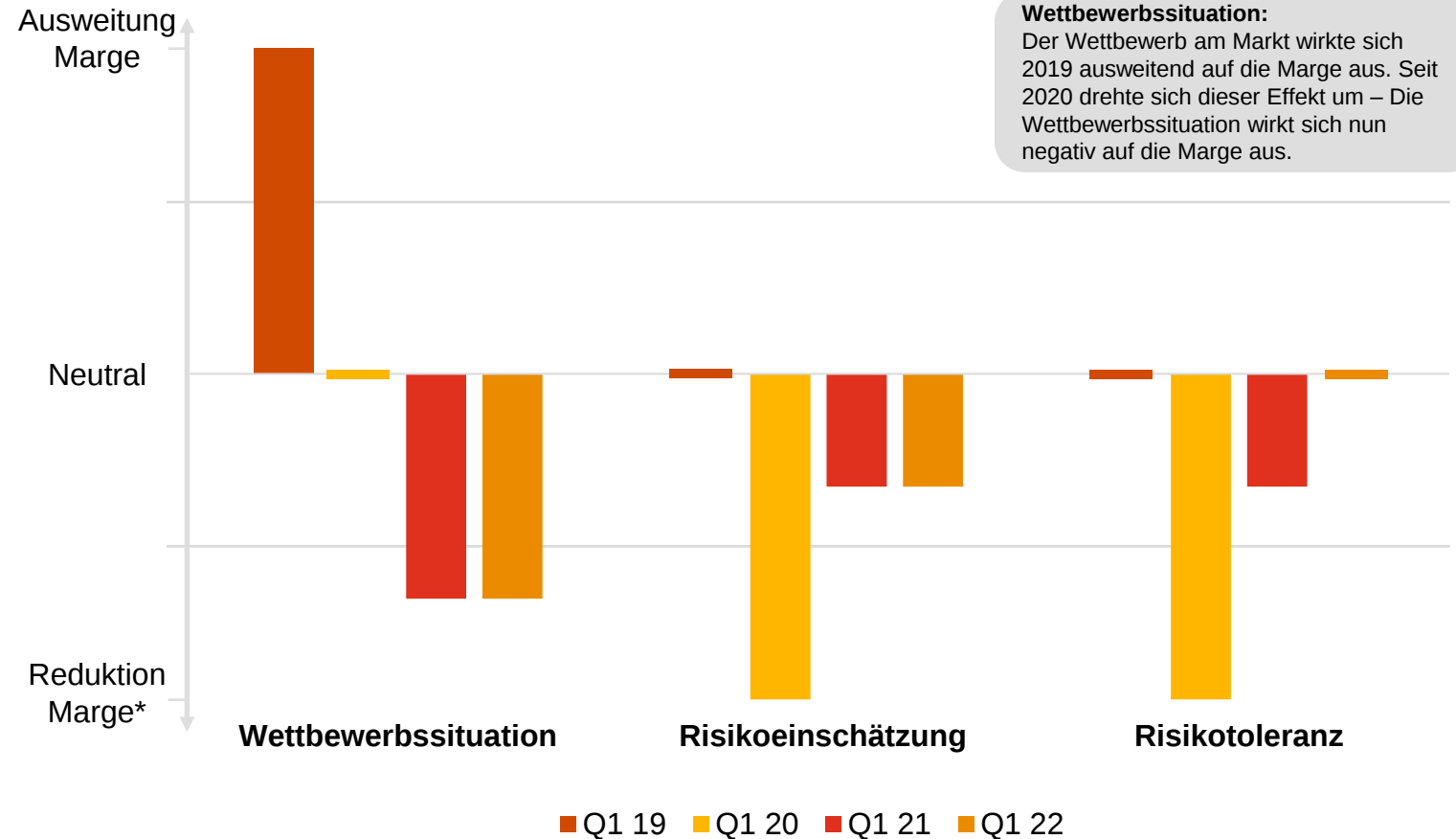


# Marktanalyse: Zinsmarge

Hoher Wettbewerbsdruck am Kreditmarkt für risikoreiche Baufinanzierung – Risikotoleranz der Banken nimmt jedoch zunehmend ab.

Faktoren Marge, risikoreichere Kredite  
Quartalsweise

Q1 22:  
Risikotoleranz geht zurück





# Wettbewerb

Baufi-Boom 2022



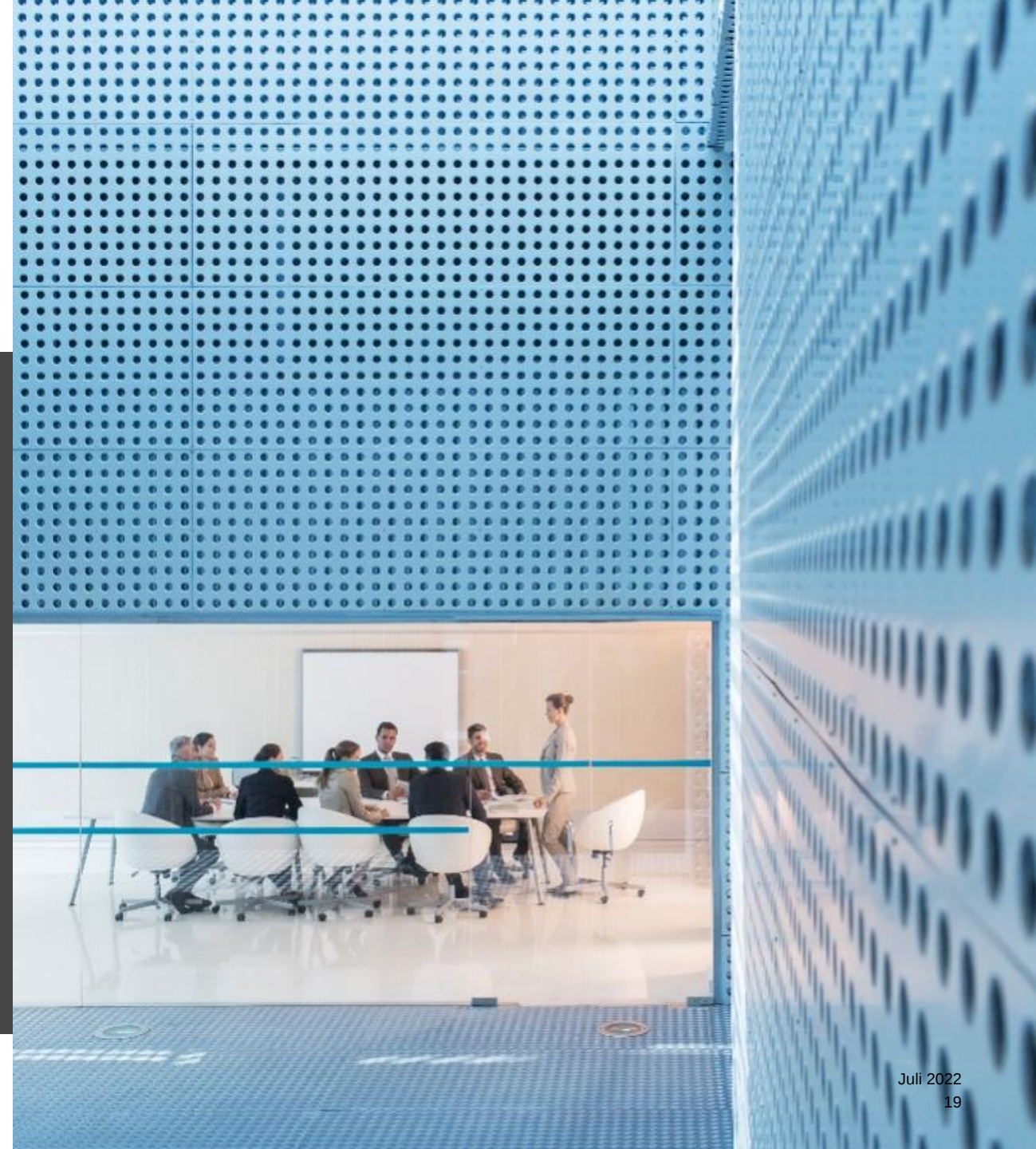
# Executive Summary

## Wettbewerb 2022 Q1



### Hypothekenbanken profitieren auch im Q1 überproportional von der Marktlage

- Hypothekenbanken steigern im ersten Quartal ihr Wachstum um 10,6% gegenüber Vorjahr – Geno-Banken wachsen um ca. 8%
- Marktanteile der Kreditgeber auf gleichem Niveau – Hypothekenbanken sinken weiter
- Förder- und Landesbanken (Sonstige) verlieren weitere Marktanteile an konkurrierende Institutionen
- Wachstum bei den Bausparkassen verliert an Schwung im Vergleich zum Vorjahr



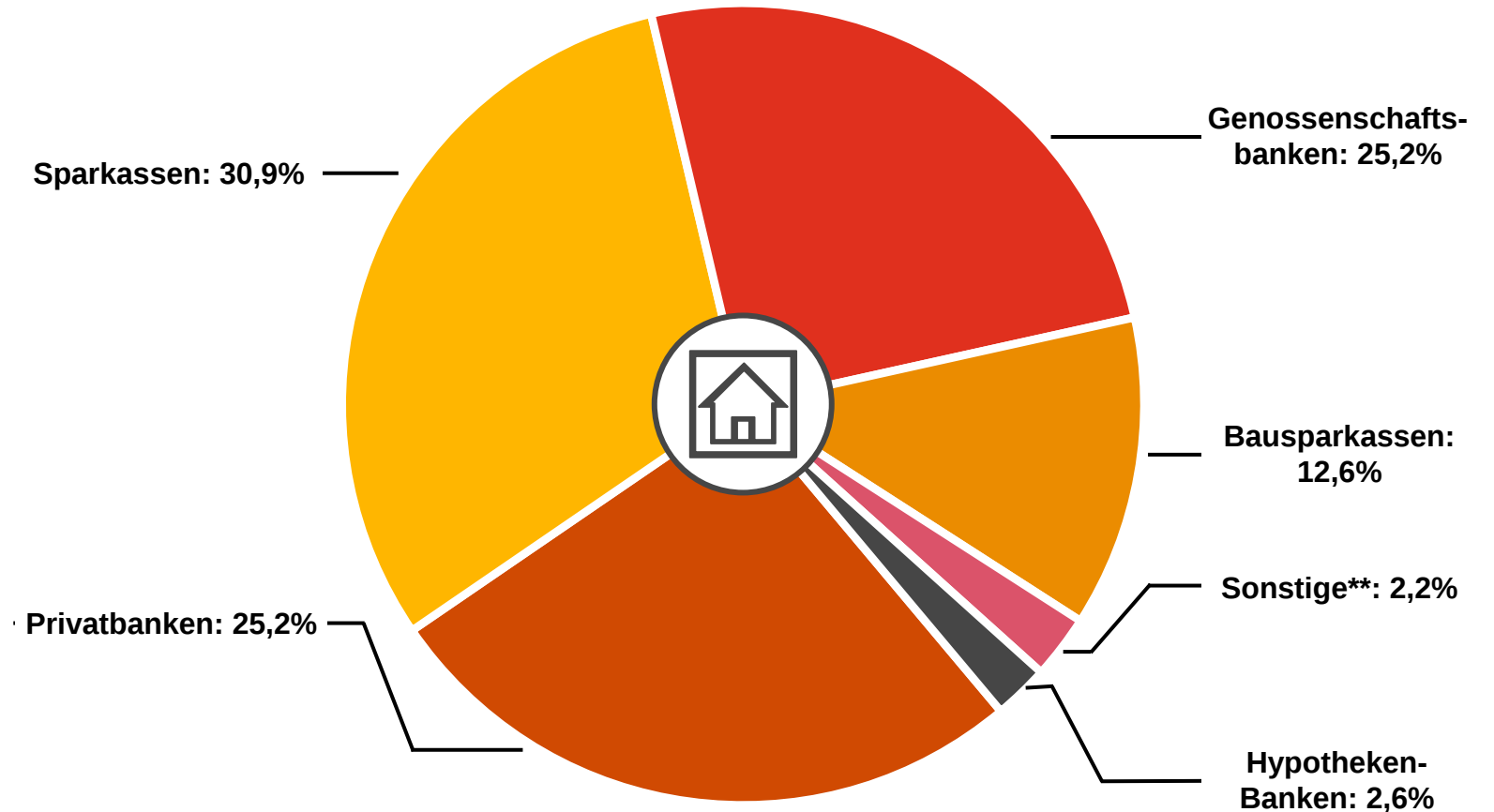


## Wettbewerb: Marktanteile

Die größten Markteilnehmer sind weiterhin Sparkassen, Privat- und Geno-Banken. Förder- und Landesbanken (Sonstige) verlieren weitere Marktanteile.

Baufi-Marktanteile\*,  
in %

Geno-Banken steigern  
Marktanteil auf 25,2%



\* Kreditbestand ohne Baufi-Kredite an Selbständige

\*\* Förder- und Landesbanken

Quelle: Deutsche Bundesbank, PwC Analyse

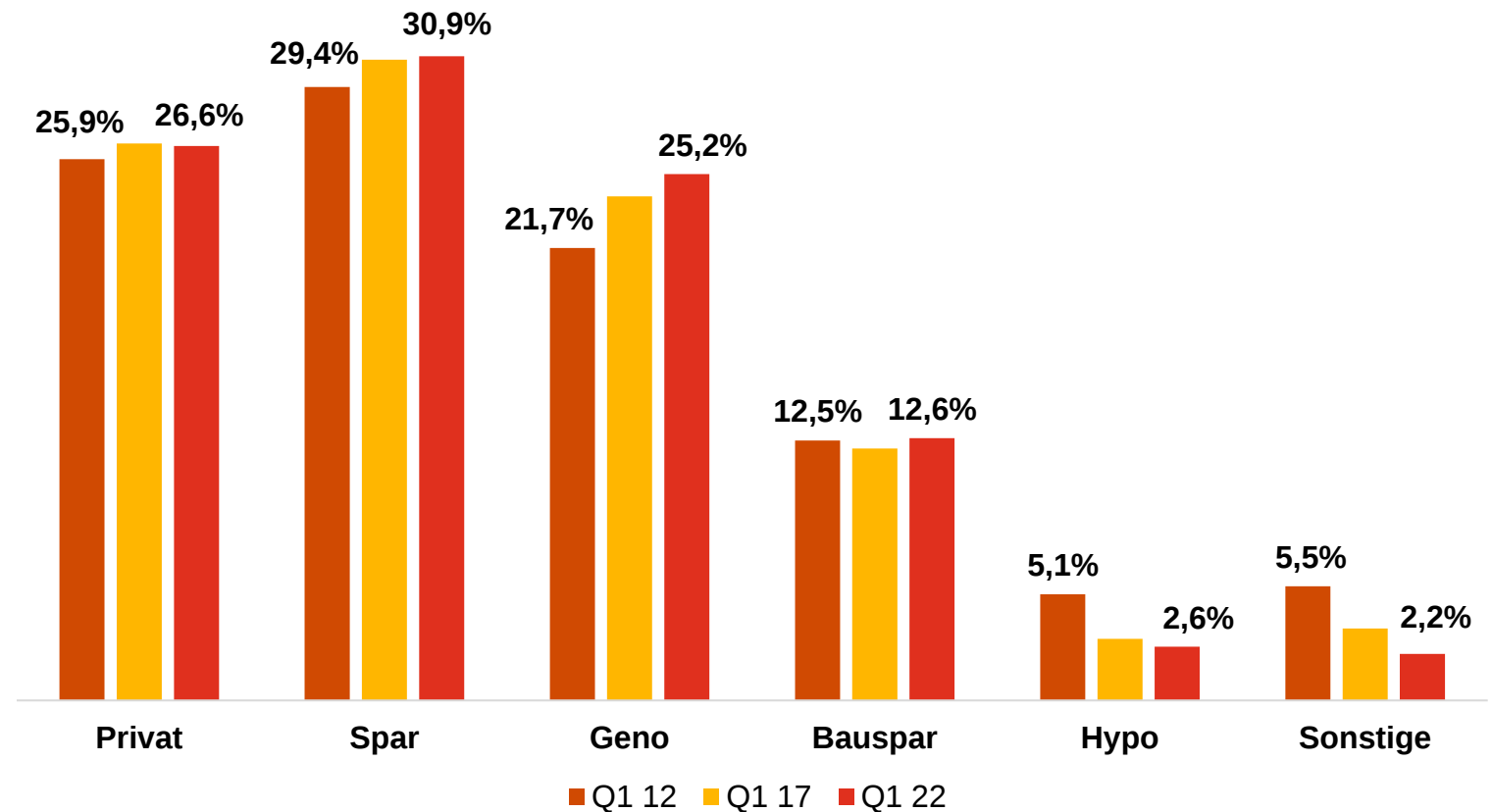


## Wettbewerb: Marktanteile

Marktanteile bleiben auf gleichem Niveau – Sparkassen, Privat- und Geno-Banken auch im Q1 22 mit über 25% Marktanteil.

Baufi-Marktanteile\*,  
in %

Geno-Banken steigern  
Marktanteil auf 25,2%



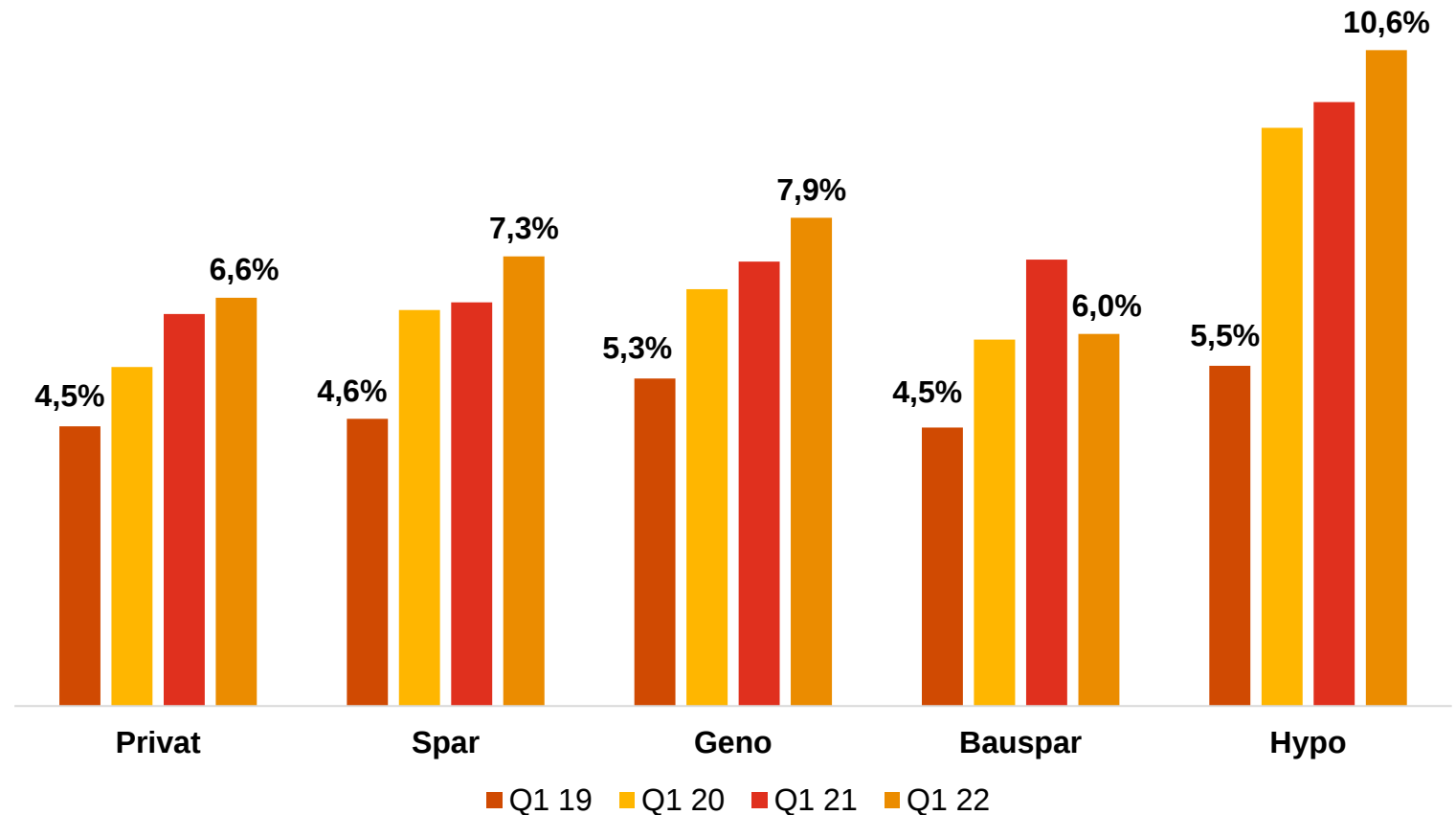


## Wettbewerb: Baufi-Wachstum

Alle Kreditgeber  
wachsen weiter stark –  
Hypothekenbanken  
steigern ihr Wachstum  
auf 10,6 %.

Baufi-Wachstum nach Kreditgebern\*,  
in %

Hypothekenbanken steigern  
Wachstum um 10,6%



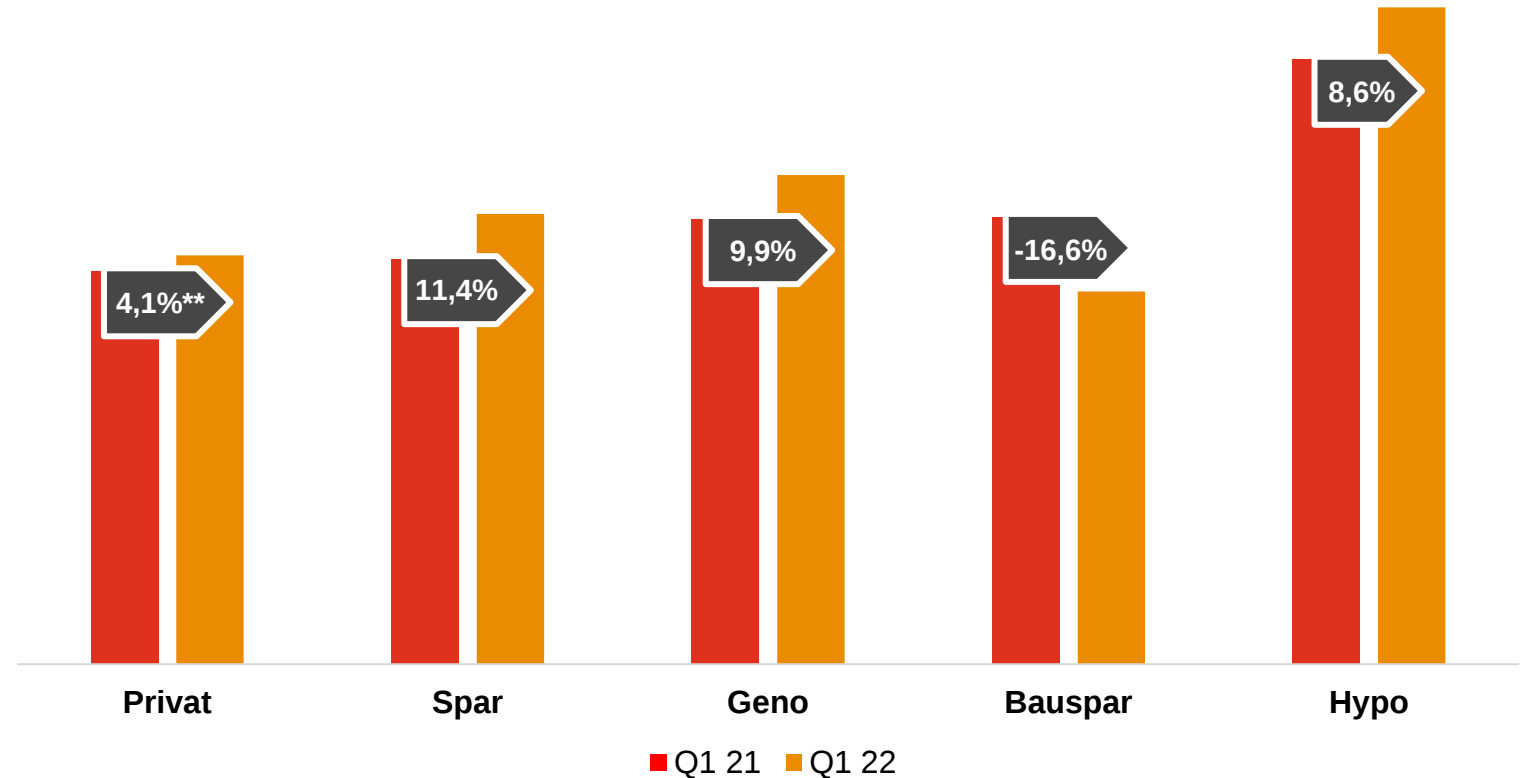


## Wettbewerb: Baufi-Wachstum

Bausparkassen verlangsamten ihren Wachstum im Vergleich zum Vorjahresquartal – Sparkassen können Wachstum prozentual am stärksten steigern.

Baufi-Wachstum nach Kreditgebern\*,  
in %

Bausparkassen mit niedrigerem  
Wachstum gegenüber Q1/21.



\* Kreditbestand ohne Baufi-Kredite an Selbständige

\*\* Prozentuale Veränderung ggü. Vorjahresquartal

Quelle: Deutsche Bundesbank, PwC Analyse



3

# Ausblick

Baufi-Boom 2022 Q1



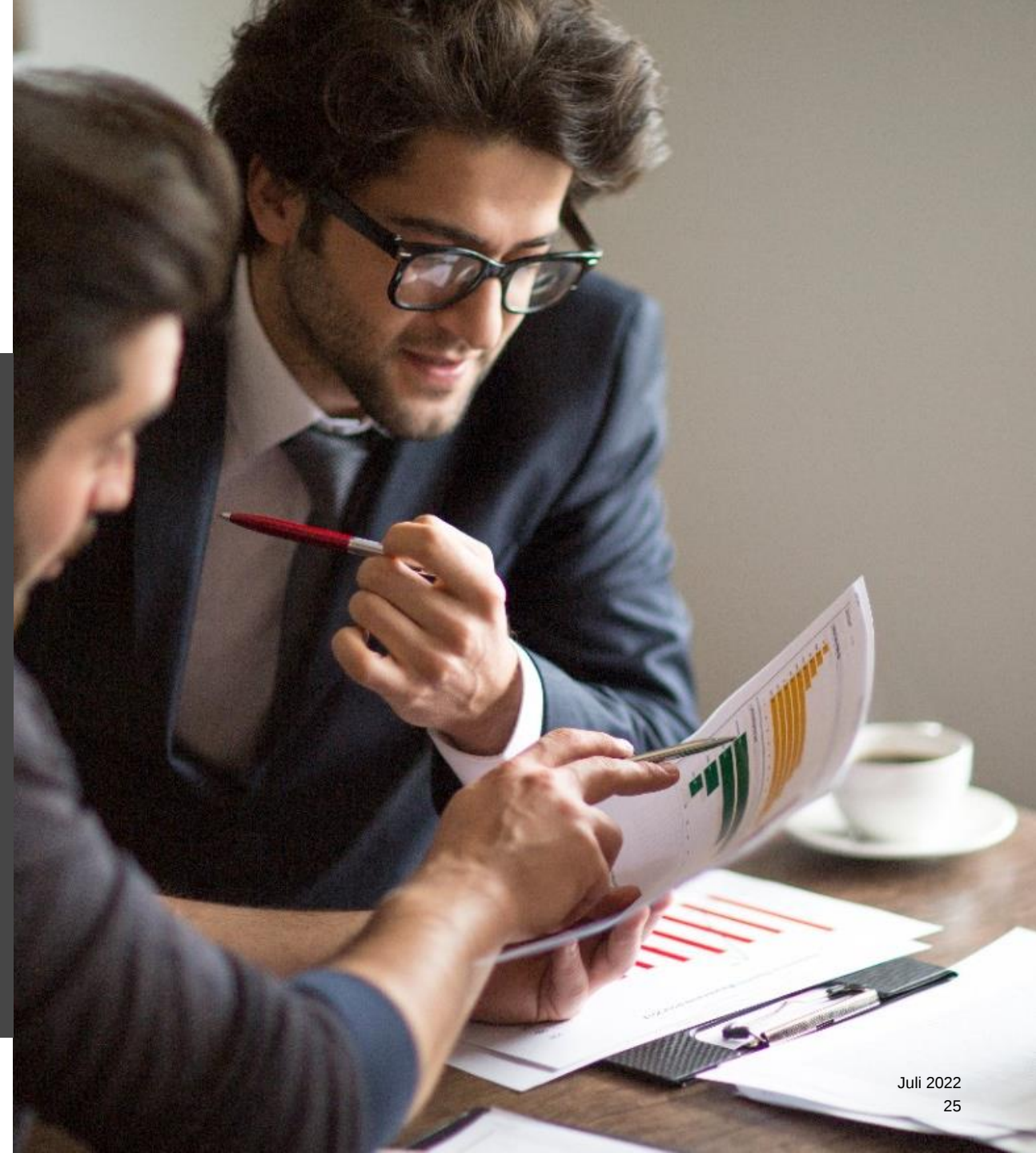
# Executive Summary

## Baufi-Boom 2022 Q1



**Ausblick Q2 – Steigende Zinsen und Preise stehen hoher Nachfrage gegenüber**

- Weiterer Zinsanstieg erwartet - Steigende Inflation, steigende Kosten am Kapitalmarkt sowie sinkende Risikobereitschaft der Banken treiben den Zinsanstieg weiter an
- Entwicklung der Hauspreise überproportional im Vergleich zum Realeinkommen – ein Anstieg der Rohstoffpreise verschärfen den Trend
- Langsameres Wachstum vom Neugeschäft erwartet



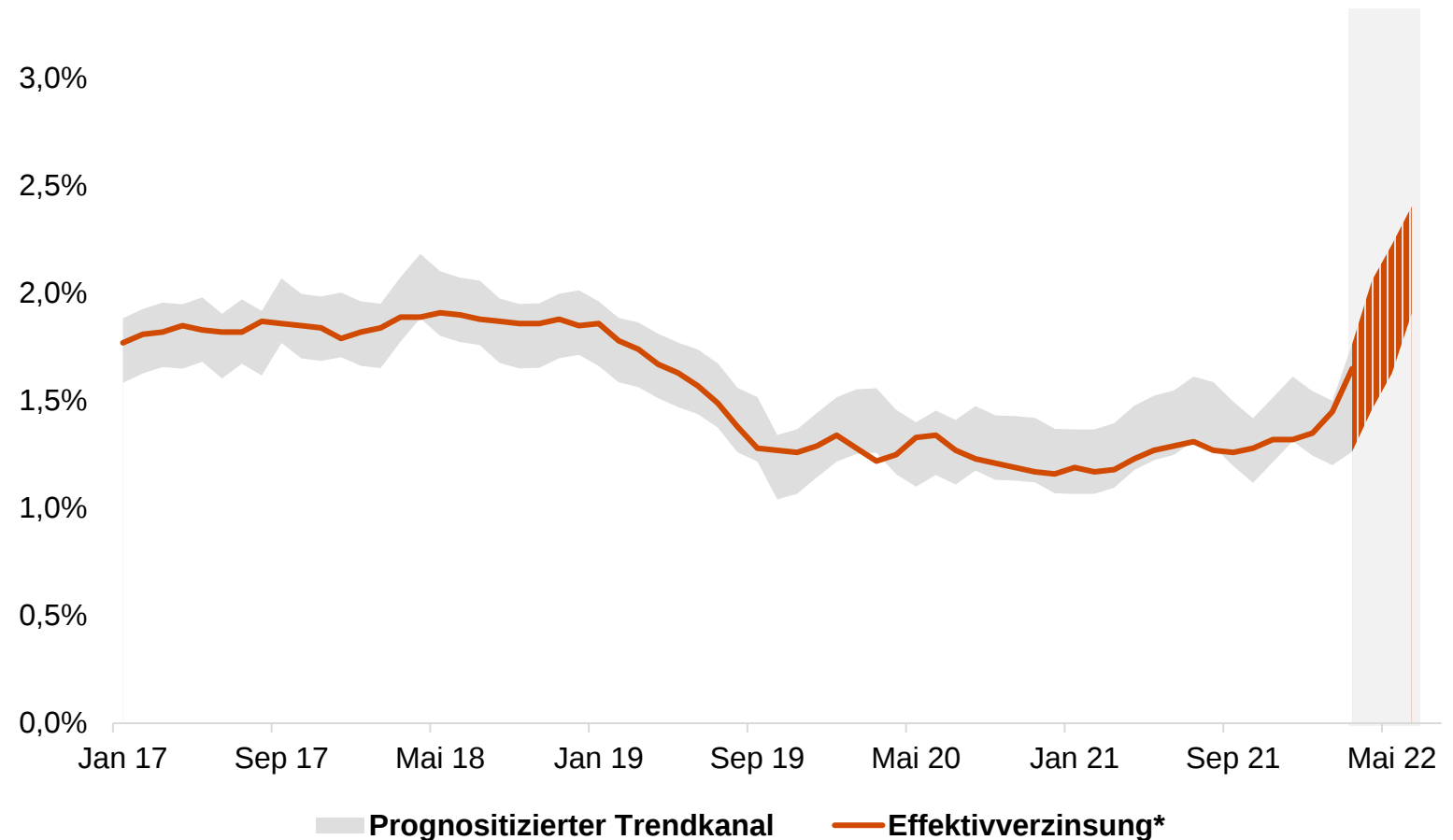


## Ausblick: Effektivverzinsung

Hohe Unsicherheit an den Kapitalmärkten, gepaart mit einer sich wandelnden Geldpolitik sorgt für rasanten Anstieg der Effektivverzinsung – Prognostizierter Anstieg der Dynamik im zweiten Quartal.

Prognose Effektivverzinsung,  
Monatlich, in %

Q2 2022:  
Zinssatz nähert sich 2,5%



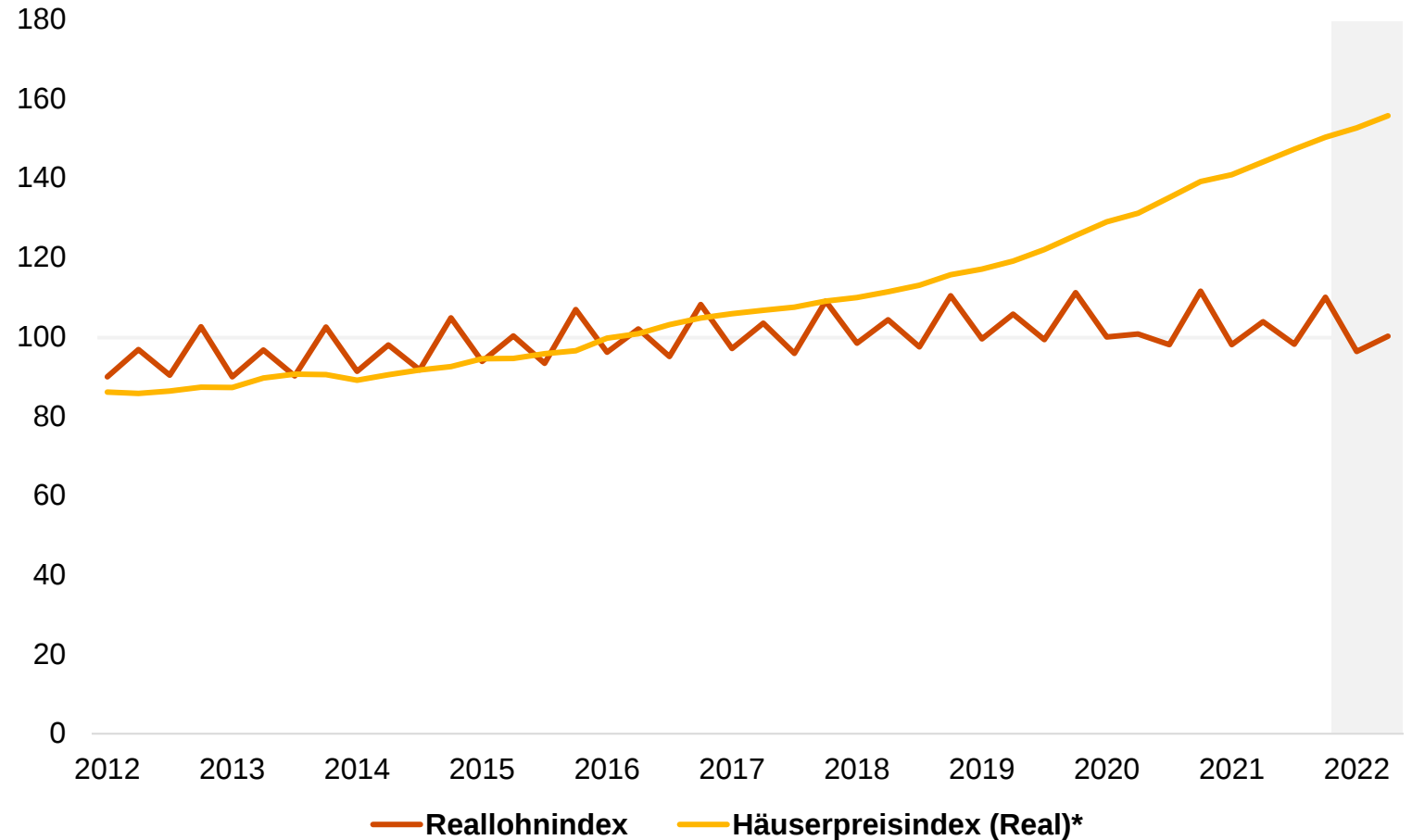


## Ausblick: Häuserpreise

Ungebrochene Nachfrage am Markt in Kombination mit steigenden Rohstoffpreisen und hoher Inflationserwartung treibt Häuserpreise weiter an – Diskrepanz zwischen Kaufkraft- und Preisentwicklung steigt weiter an.

Entwicklung Reallöhne vs. Häuserpreise\*,  
Quartalsweise, 2015 = 100

Q2 2022:  
Inflation belastet Reallöhne



# Auswirkungen auf die Kernkennzahlen

## Baufi-Boom Q1 2022

### Neugeschäft

- **Vorzieheffekt** bestimmt auch im zweiten Quartal das Neugeschäft – **Abschwächung gegen Ende Q2 – Anfang Q3** erwartet
- Anteil der neu verhandelten Kredite am Neugeschäft bleibt hoch



### Kreditbestand

- **Stagnation** beim Kreditbestandwachstum erwartet - steigende Häuserpreise stützen Wachstumsdynamik
- **Tendenz:** Kreditanzahl stabil/rückläufig – individuelles Kreditvolumina steigt



### Kreditmarge:

- **Q2:** Banken geben steigende Kosten schrittweise an Kunden weiter – **Nachzieheffekt**
- Weiterhin **starker Wettbewerb** erschwert die Umwälzung auf Kreditnehmer – **Margen bleibt unter Vorjahresniveau**





4

Anhang



# Ansprechpartner



**Tomas Rederer**

Partner

+49 69 9585-5166

Tomas.Rederer@pwc.com

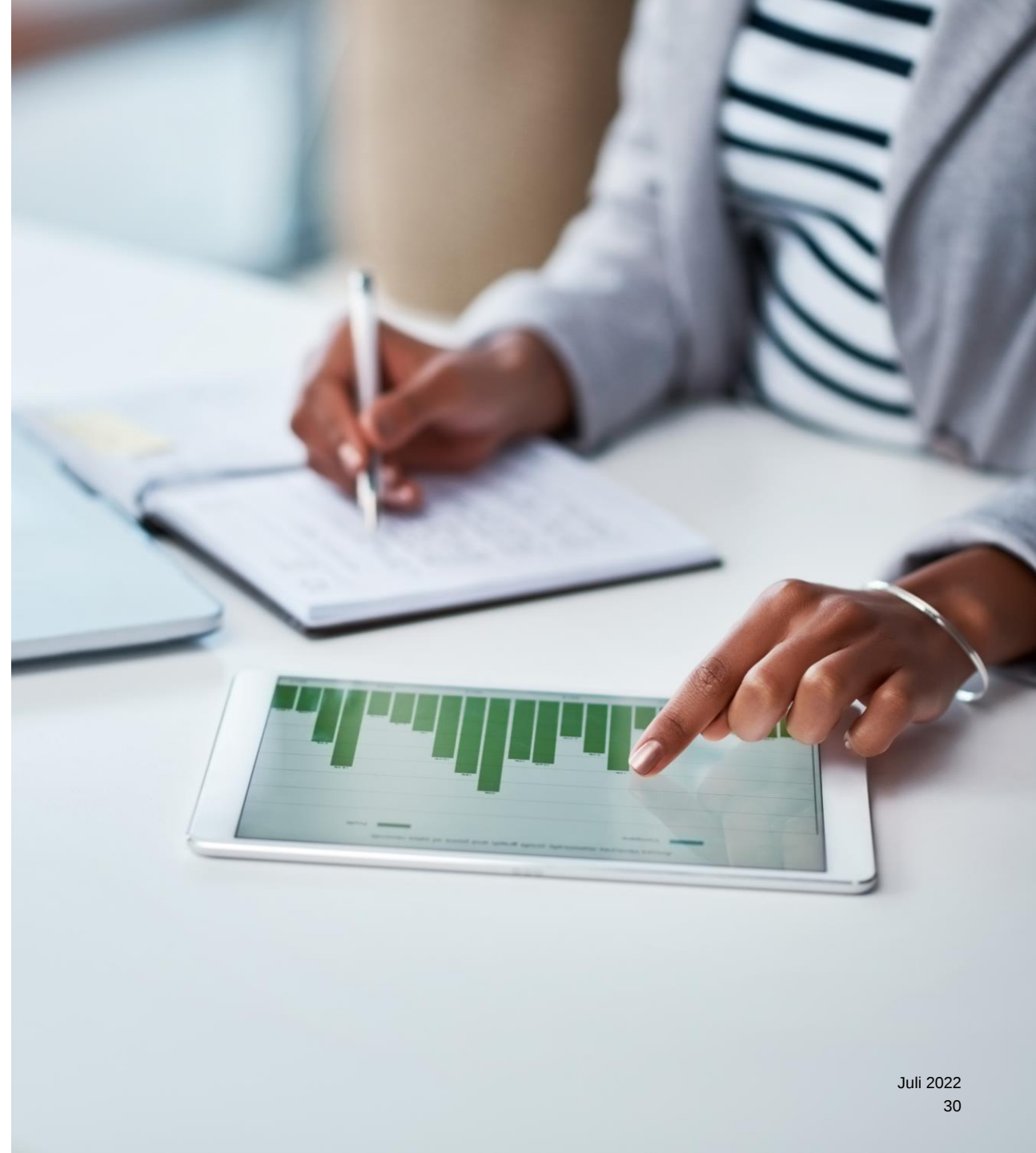


**E. André Hettermann**

Senior Manager

+49 621 40069-244

Ernst.Andre.Hettermann@pwc.com



# 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
- Statistisches Bundesamt
- Europace – Hauspreisindex EPX

