

Baufi Studie Q1 '26 – Unsicherheit statt Aufbruch





Der Baufinanzierungsmarkt wird zum Jahresauftakt von zwei Faktoren überschattet: einer zunehmenden Verunsicherung auf Seiten der Kreditnehmer und steigenden Finanzierungskosten. Hauptauslöser hierfür sind die wirtschaftlichen Verwerfungen, die sich aus dem Iran-Krieg ergeben. Diese übersetzen sich in eine deutliche Konjunktur-Eintrübung und einen zunehmenden Inflationsdruck – Eine Zinserhöhung durch die EZB gilt als sicher. Die Verbraucher versuchen dieser Entwicklung vorzugreifen – was zu Vorzieheffekten im saisonal starken März geführt hat. Paradoxerweise erreicht das Neugeschäft daher im ersten Quartal den höchsten Stand seit der Zinswende.

Angesichts der aktuellen Entwicklungen gehen wir nicht davon aus, dass es sich hierbei um eine nachhaltige Trendwende handelt. Banken müssen ihre Kunden in diesen volatilen Zeiten aktiv beratend zur Seite stehen und entsprechend ihres Risikoprofiles am Markt agieren.



Tomas Rederer
Partner PwC WPG GmbH



Nachdem die Bauzinsen zu Beginn des Jahres sukzessive gesunken sind, hat der Iran-Konflikt dieses Bild gedreht: Im März haben wir stark steigende Zinsen gesehen, die sich inzwischen um das Niveau von 4 Prozent für 10-jährige Darlehen eingependelt haben. Damit wird Leistbarkeit für einige Kundinnen und Kunden wieder ein stärkeres Thema.

Ich gehe davon aus, dass wir uns auch in den kommenden Wochen auf diesem Zins-Niveau bewegen werden. Kaufinteressierte, die eine passende Immobilie gefunden haben, sollten daher lieber nicht auf fallende Zinsen spekulieren, sondern wenn möglich Fakten schaffen.“



Jörg Utecht
CEO Interhyp AG

Agenda

- 1 Management Summary
- 2 Marktüberblick
- 3 Bausparmarkt
- 4 Wohnungsmarkt
- 5 Ausblick
- 6 Anhang



Management Summary

Baufi Studie Q1 '26

Management Summary



Marktüberblick

- **Bestandswachstum von ca. 5 Mrd. € in Q1** – Zunehmender Bestandsabfluss sorgt für sinkende Wachstumsdynamik
- **Neugeschäft steigt auf höchsten Stand seit Zinswende** – Saisonaler Trend und Vorzieheffekte treiben Neugeschäft zum Quartalsbeginn auf 62 Mrd. €
- **Verhaltender Ausblick** – Banken erwarten Nachfragerückgang im zweiten Quartal; Verbraucherstimmung dämpft Nachfrage



Bausparmarkt

- **Neugeschäft gibt weiter nach** – Bausparsumme im Neugeschäft fällt auf 14 Mrd. € im Q1 – Saisonale Nachfragestabilisierung fällt durchschnittlich aus
- **Anzahl an Bausparverträgen fällt erstmals seit 1979 unter 20 Mio.** – Einlagenbestand gibt leicht nach; Darlehensbestand wächst um ca. 24% ggü. Vorjahr
- **Auszahlungsvolumina stabilisiert sich in Q1 auf hohem Niveau** (ca. 8,7 Mrd €)



Wohnungsmarkt

- **Leichter Preisanstieg zum Jahresauftakt** – Immobilienpreise steigen um ca. 2,6 % ggü. Vorjahr
- **Metropolregionen erholen sich weiter** - München Spitzenreiter; Berlin Schlusslicht
- **Steigende Energiekosten treibt Nachfrage und Preisaufschlag für energieeffiziente Immobilien** – Marktanteil steigt auf ca. 19% in Q1 (A+ - A Immobilien)



Ausblick

- **Vorzieheffekte & Unsicherheit belasten Neugeschäft mittelfristig** – Nachfragehoch im März erweist sich als nicht nachhaltig; Nachfrage-Faktoren signalisieren Stimmungseintrübung
- **Zinsanstieg setzt sich fort** – anhaltende geopolitische Spannungen und Inflationsdruck lassen Zinssätze weiter steigen; Banken geben Refinanzierungskosten schrittweise an Kreditnehmer weiter



Marktüberblick

Baufi Studie Q1 '26

Executive Summary

Vorzieheffekte treiben Neugeschäft; Marktstimmung trübt sich merklich ein

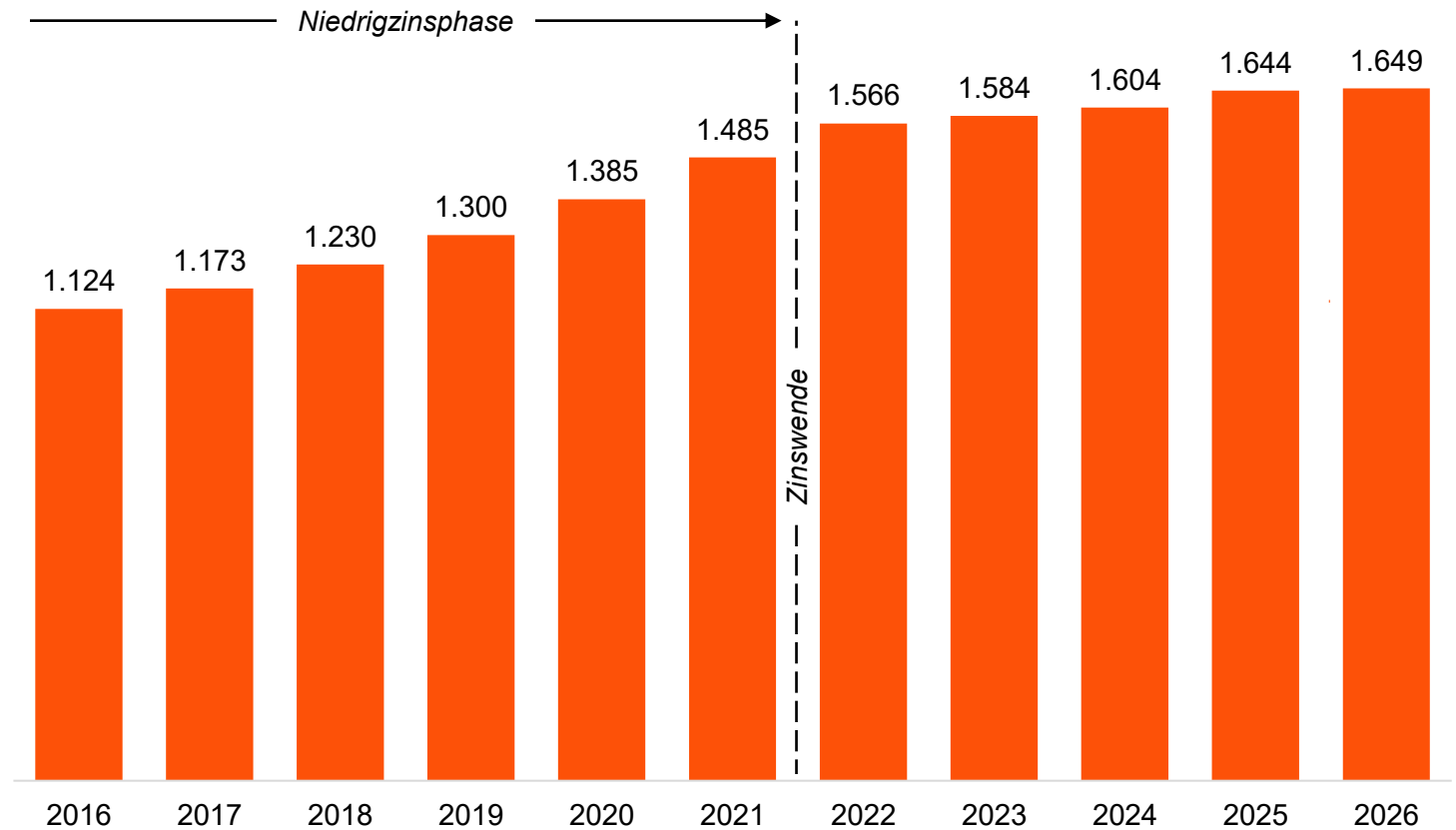
- **Bestandswachstum verlangsamt sich im ersten Quartal** – ca. + 5 Mrd. ggü. Vorquarta; Bestandsabfluss nimmt zu
- **Saisonalität und Vorzieheffekte sorgen für deutlichen Nachfrageanstieg im März** – Neugeschäft steigt mit 62 Mrd. € auf höchsten Stand seit Zinswende 2022
- **Banken prognostizieren Nachfragerückgang im zweiten Quartal** – Verbraucherstimmung kühlt spürbar ab; Zinsanstieg und Immobilienpreise belasten



Marktüberblick: Kreditbestand

Kreditbestand:
Absolut in Mrd. €

Q1 2026:
Bestandswachstum von 2,45% ggü. Vorjahr



Quelle: Deutsche Bundesbank, PwC Analyse

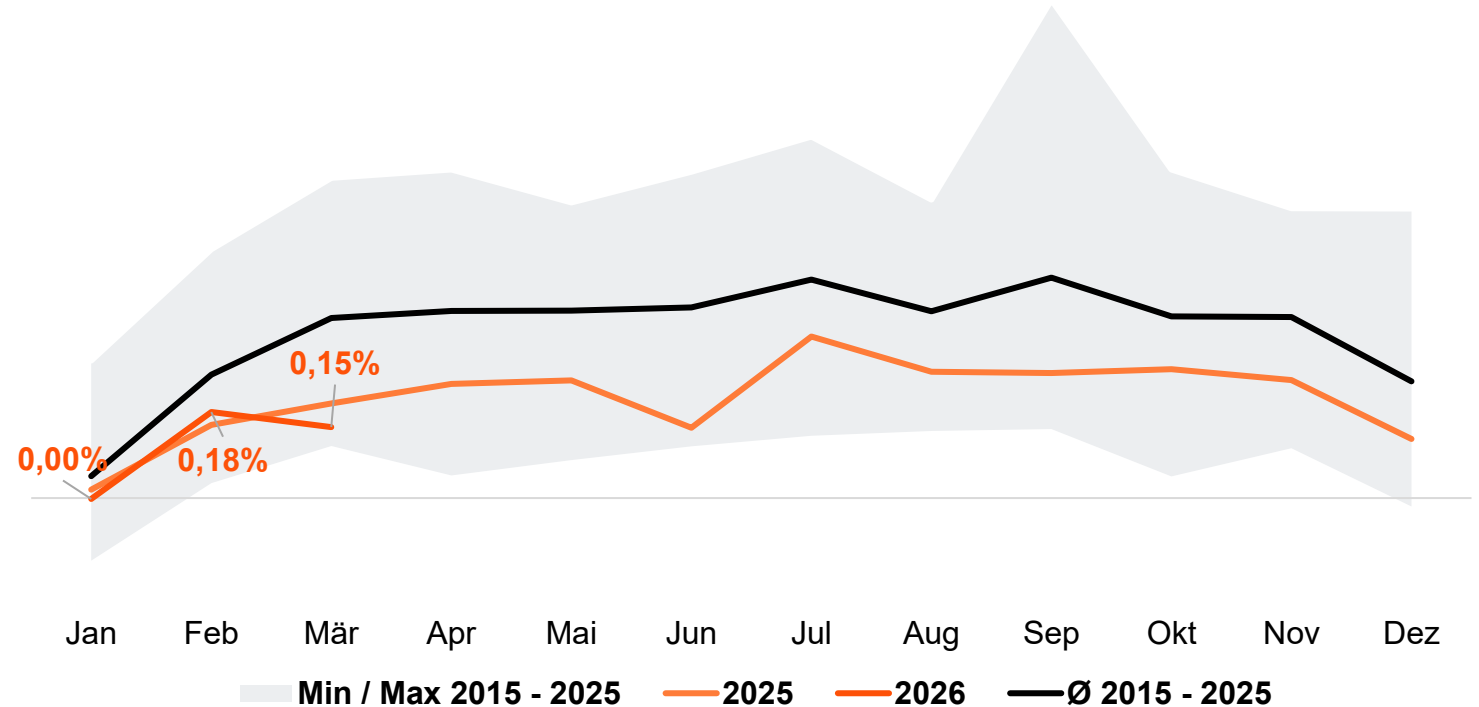
- **Bestand wächst im ersten Quartal um ca. 5 Mrd. €** - Wachstum verlangsamt sich leicht ggü. Vorquartal
- Neugeschäftswachstum wird zunehmend durch ansteigenden Bestandsabfluss kompensiert

Marktüberblick: Kreditbestand

Kreditbestand:
Entwicklung ggü. Vormonat in %

**Q1 2026:
Wachstum verliert an Schwung**

- **Bestandswachstum bleibt hinter langfristigen Trend zurück und verweilt auf Vorjahresniveau**
- **Neugeschäftsanstieg im März 2026 übersetzt sich nicht in Bestandswachstum** - Bestandsabfluss nimmt zu

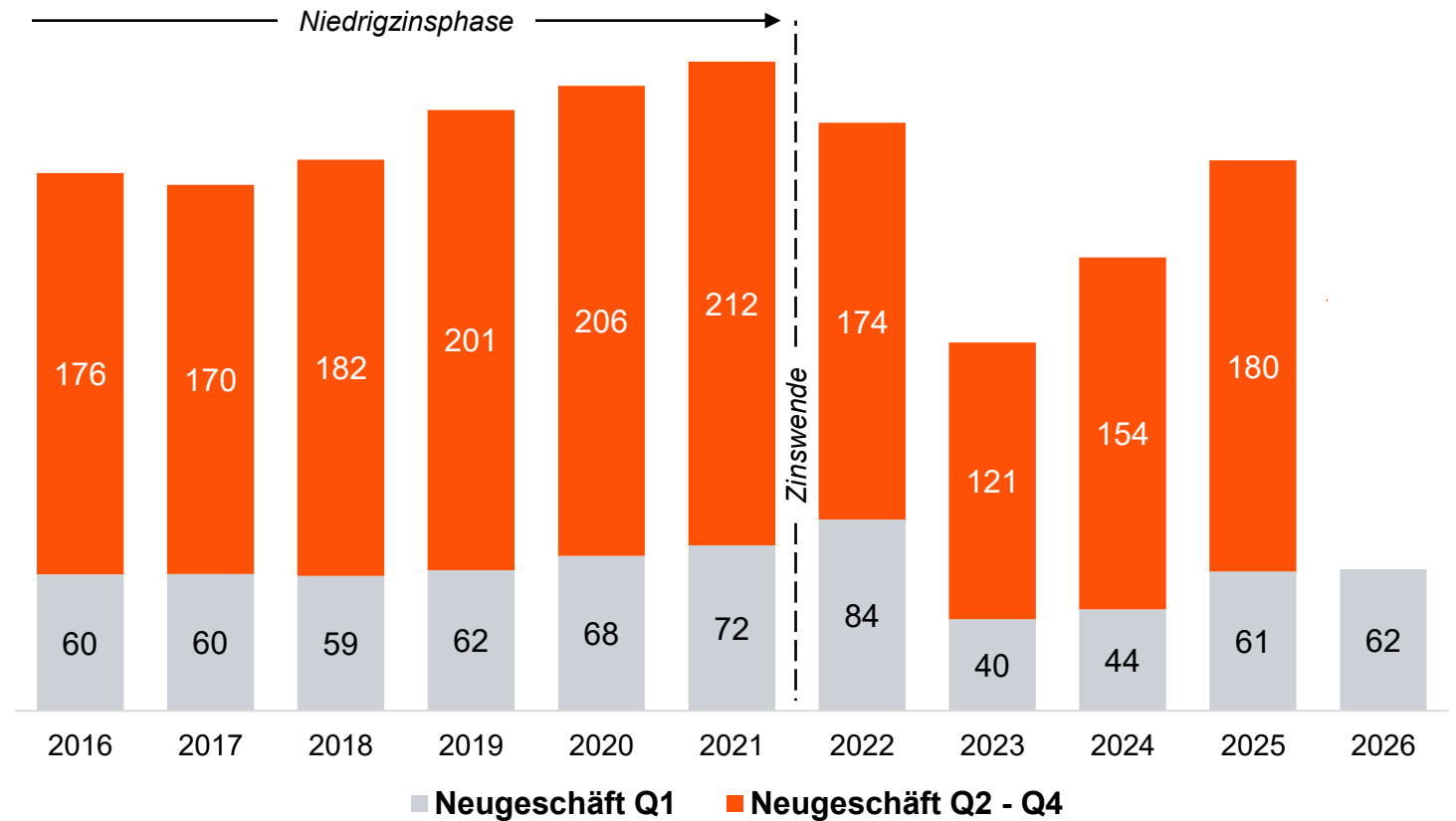


Quelle: Deutsche Bundesbank, PwC Analyse

Marktüberblick: Neugeschäft

Baufi-Neugeschäft
in Mrd. €

Q1 2026:
Nachfrage auf Vorjahresniveau



- **Neugeschäft auf Quartalsicht trotz belastender Marktverhältnisse weiterhin stabil** - Volumen liegt im Q1 bei ca. 62 Mrd. €
- **38% des Quartalsgeschäfts wurden im März abgeschlossen** – Vorzieheffekte durch antizipierten Zinsanstieg

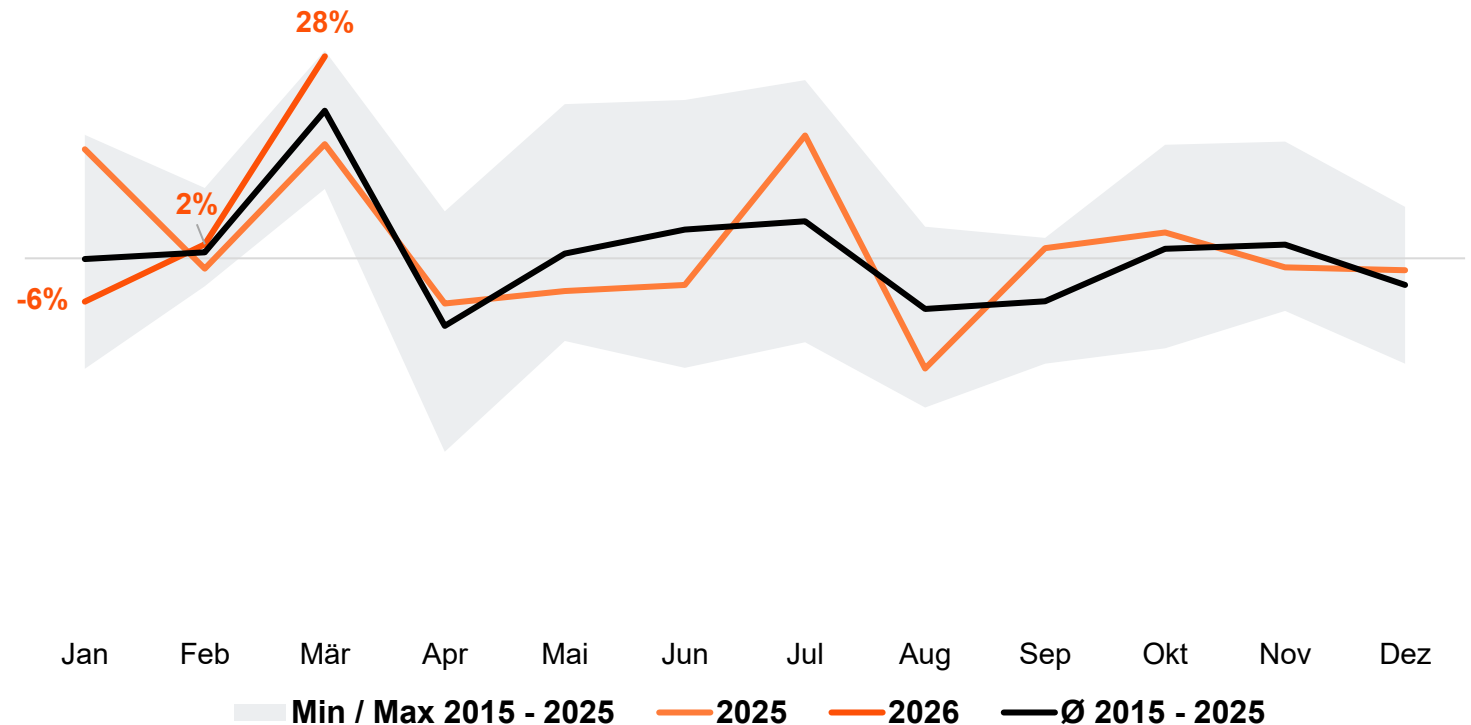
Quelle: Deutsche Bundesbank, PwC Analyse

Marktüberblick: Neugeschäft

Baufi-Neugeschäft (o. Prolongation):
Entwicklung ggü. Vormonat in %

Q1 2026:
Saisonalität stützt Neugeschäft

- **Schwacher Jahresauftakt wird durch saisonal bedingt starkem März ausgeglichen** – Neugeschäft liegt im März mit ca. 24 Mrd. € auf dem höchsten Stand seit 2022
- **Vorzieheffekt belastet Folgemonate** – Zeitliche Verlagerung der Nachfrage lässt unterdurchschnittliche Entwicklung in Q2 erwarten

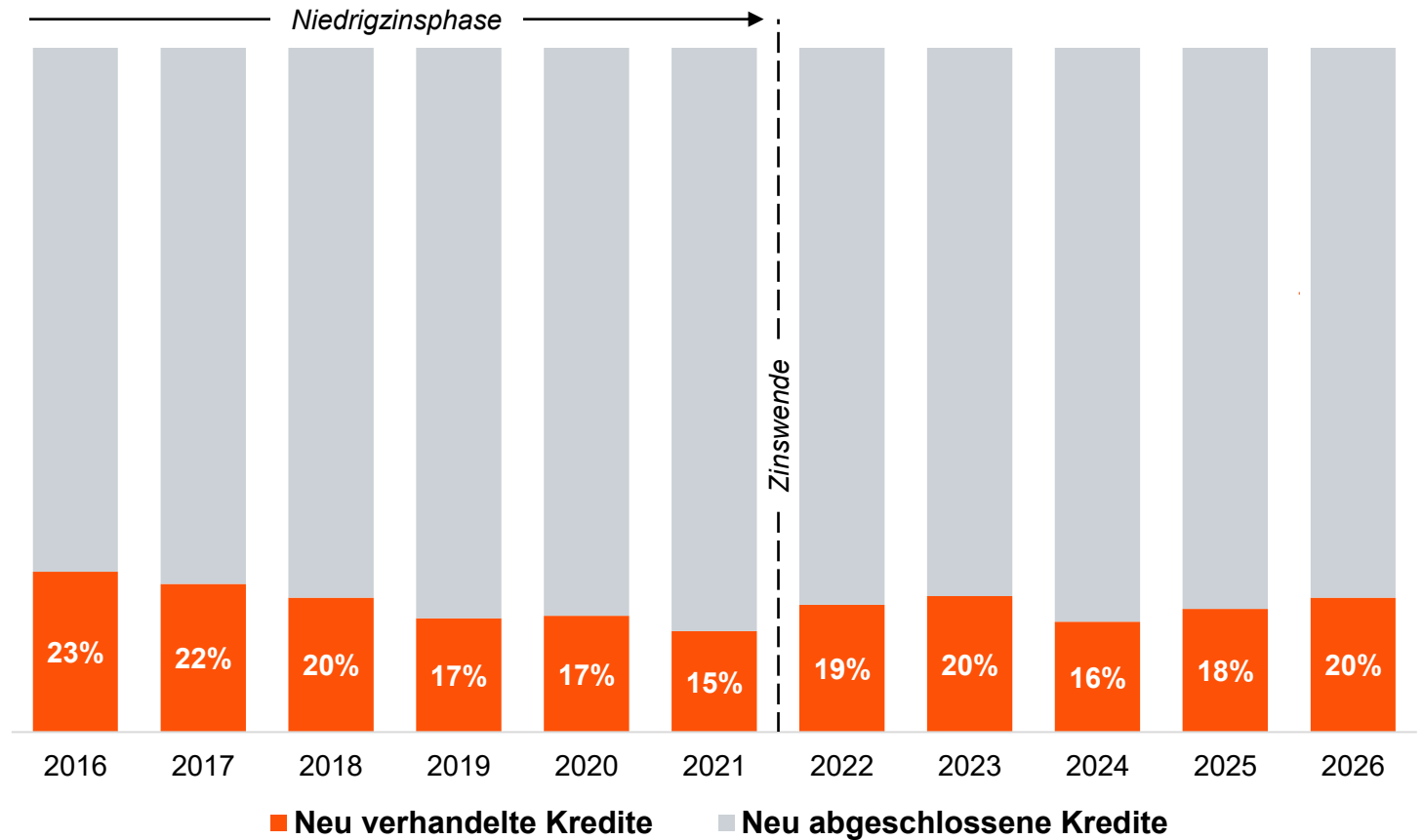


Quelle: Deutsche Bundesbank, PwC Analyse

Marktüberblick: Neugeschäft

Verteilung Neugeschäft:
Prozentualer Anteil nach Kategorie

Q1 2026:
Prolongationen gewinnen an Relevanz



Quelle: Deutsche Bundesbank, PwC Analyse

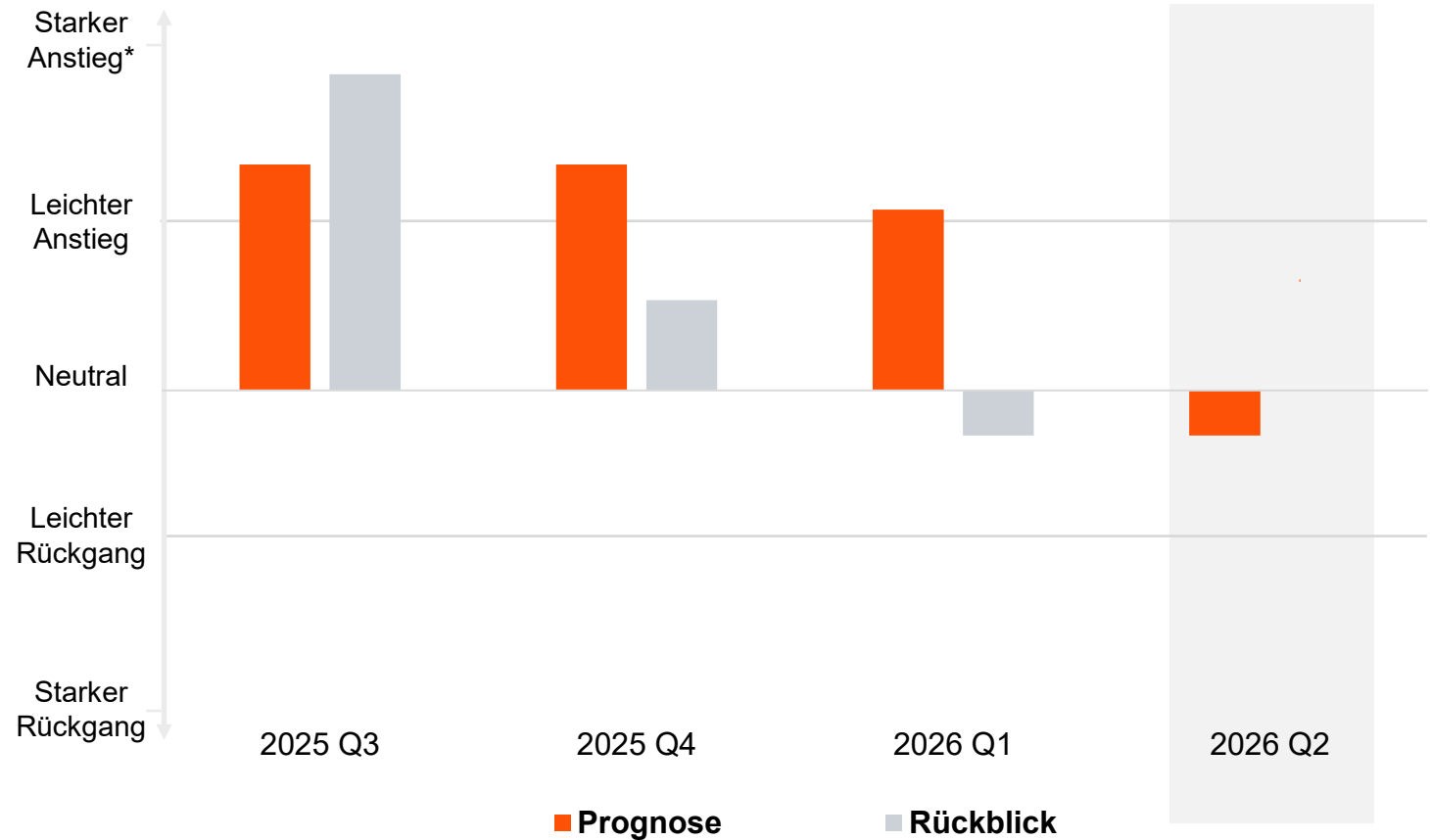
- Anteil des Prolongationsgeschäfts am Neugeschäft steigt auf ca. 20%
- Kunden ziehen Prolongation aufgrund des erwarteten Zinsanstiegs vor – Stabiler Neugeschäft im Jahresverlauf erwartet

Marktüberblick: Neugeschäft

Einschätzung der Nachfrage, Neugeschäft:
Auswertung BLS (Diffusionsindex)

**Ausblick Q2 2026:
Nachfrage kühlt weiter ab**

- **Erwartetes Wachstum bleibt im ersten Quartal aus** – Banken nehmen Nachfragerückgang wahr
- **Ausblick trübt sich ein** – weiterer Nachfragerückgang erwartet



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

Marktüberblick: Neugeschäft

Nachfrage-Faktoren im Neugeschäft:
Veränderung ggü. Vorquartal (Qualitativ)

Q1 2026:
Wirtschaftliche Unsicherheit dämpft Nachfrage

- **Faktoren geben gesamtheitlich nach** – Unsicherheit und weiterhin hohe Immobilienpreise belasten Nachfrage
- **Politische und wirtschaftliche Entwicklung** wirkt sich negativ auf das Verbrauchervertrauen aus
- **Steigende Finanzierungskosten** dämpft Nachfrage zunehmend

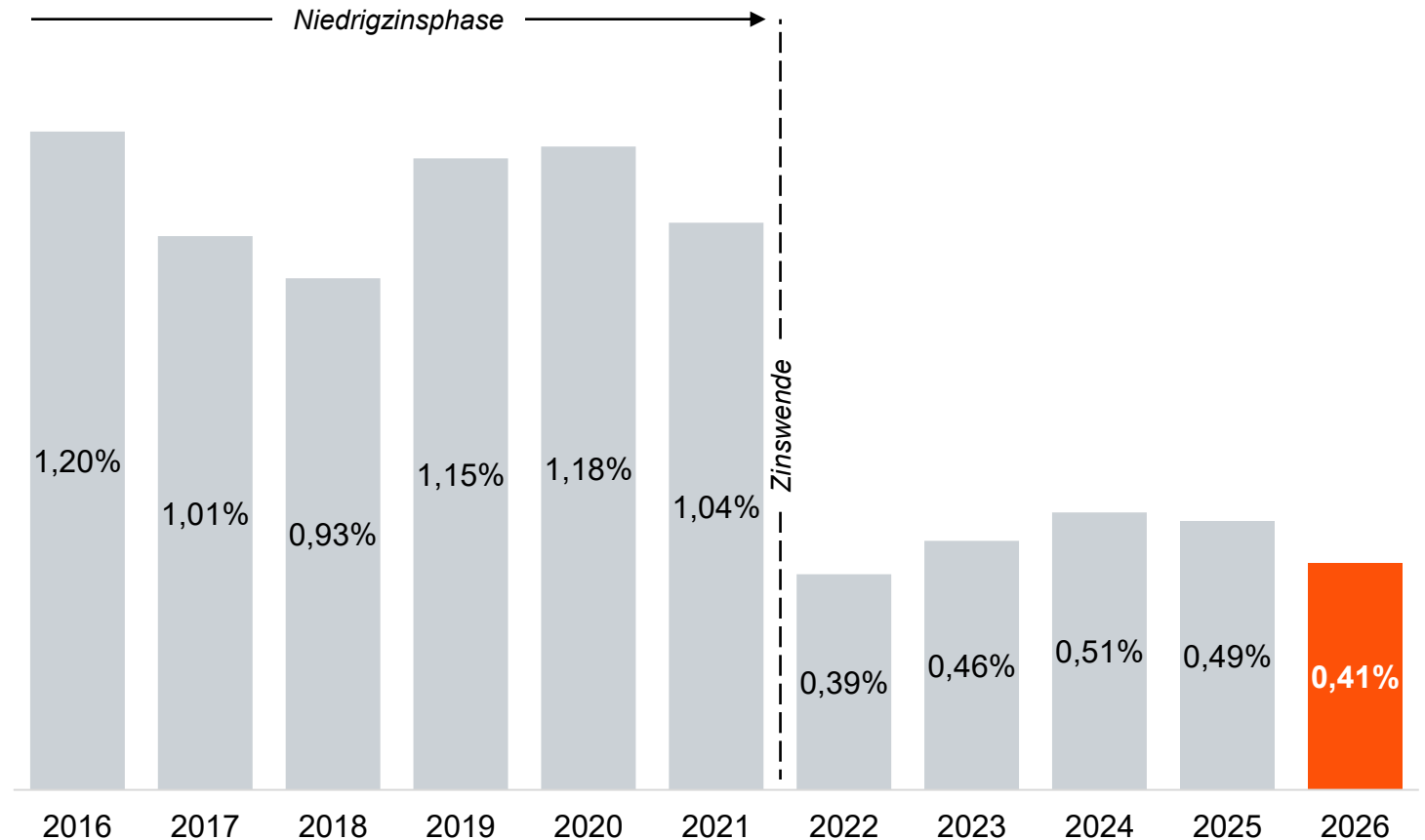


Quelle: Deutsche Bundesbank, PwC Analyse

Marktüberblick: Zinsmarge

Zinsspanne:
Jährlicher Durchschnitt, in %*

**Q1 2026:
Zinsmarge fällt um ca. 16% ggü. Vorquartal**



- **Volatilität am Kapitalmarkt lässt Zinsmarge zum Quartalsende nachgeben** – Zinsanstieg bei Pfandbriefen wird (noch) nicht vollständig an Endkunden weitergeben
- **Zinsmarge fällt im März auf ca. 20 Basispunkte** – Niedrigster Stand seit Zinswende 2022

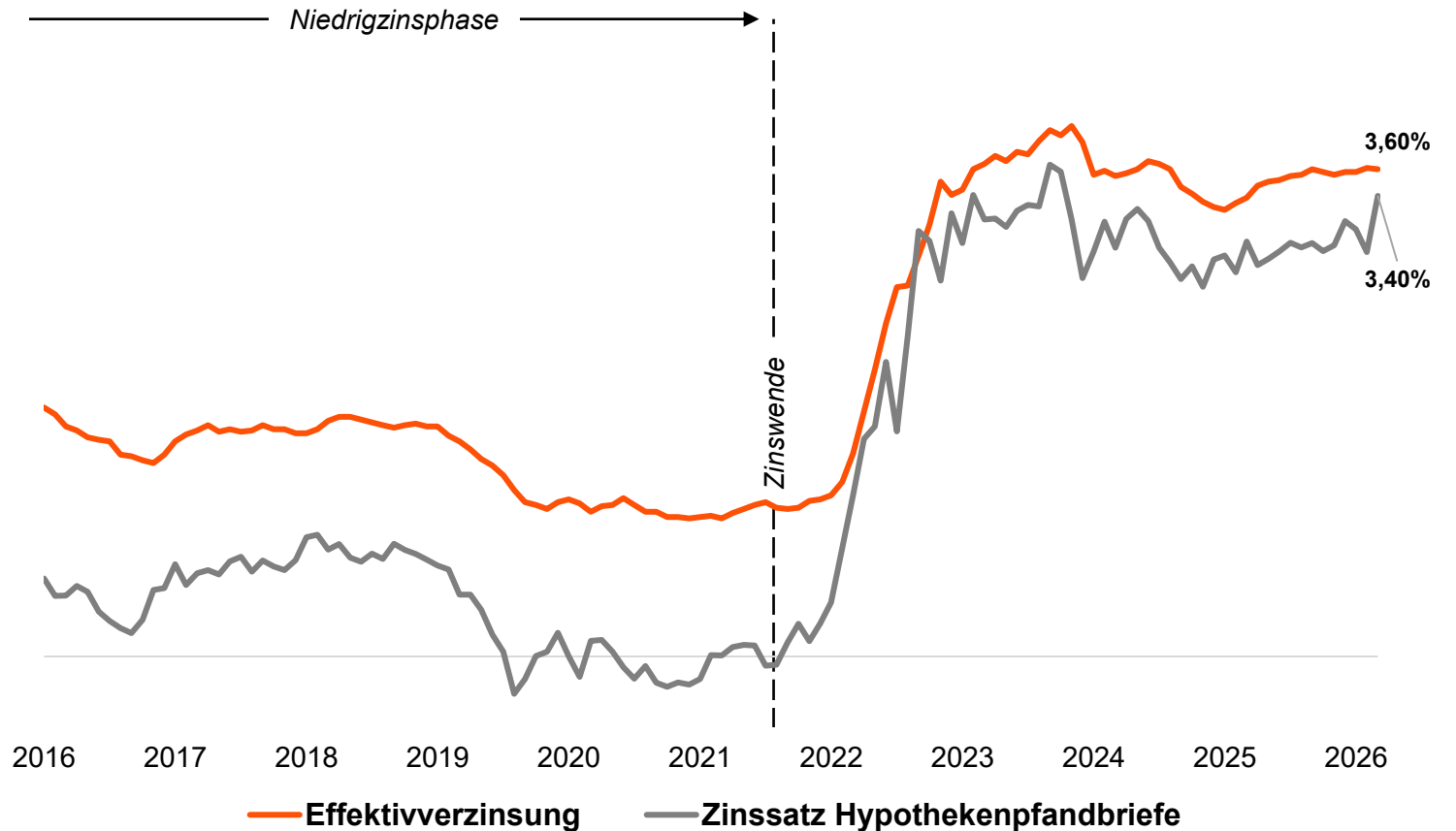
Quelle: Deutsche Bundesbank, PwC Analyse

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

Marktüberblick: Zinsspanne

Zinssatz Neugeschäft vs.
Refinanzierungskosten: Monatlich, in %

Q1 2026:
Refinanzierungskosten steigen auf 3,4%



- **Refinanzierungskosten am Pfandbriefmarkt steigt im ersten Quartal deutlich an** – Zins steigt ca. 47 Basispunkte ggü. Vorjahr an
- **Spread sinkt auf niedrigsten Stand seit Zinswende** – Volatilität am Refi-Markt wird bisher nicht an Endkunden weitergeben; Weiterer Anstieg der Effektivverzinsung wahrscheinlich

Quelle: Deutsche Bundesbank, PwC Analyse

* Effektivverzinsung (ohne Kosten) über 5 bis 10 Jahre

** Zinsstrukturkurve (Svensson-Methode) / Hypothekendarlehen und Öffentliche Pfandbriefe über 5 bis 10 Jahre



Bausparmarkt

Baufi Studie Q1 '26

Executive Summary

Saisonale Stabilisierung im Neugeschäft – Auszahlungsvolumina auf hohem Niveau

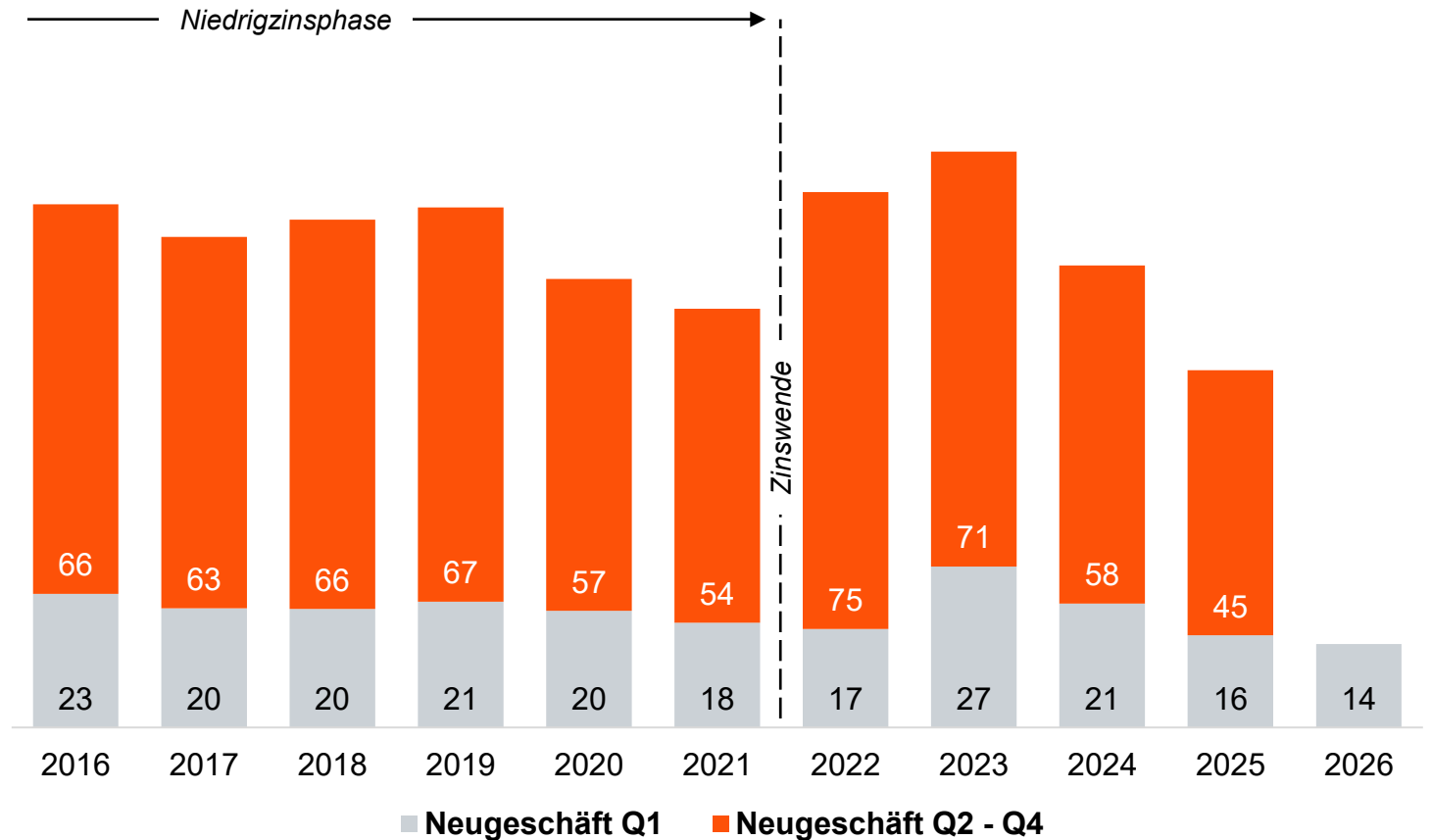
- **Bausparsumme im Neugeschäft gibt im ersten Quartal weiter nach** – Rückgang um ca. 9,5% ggü. Vorjahresquartal; saisonaler Trend bestätigt
- **Einlagenbestand sinkt weiter** – Anzahl an Bausparverträgen in Deutschland fällt erstmals seit 1979 unter 20 Mio. Stück; Kreditbestand wächst dynamisch
- **Auszahlungsvolumina stabilisieren sich** – Nachfrage nach Kreditkomponente ungebrochen hoch



Bausparmarkt: Neugeschäft

Neu abgeschlossener Verträge:
Bausparvolumen in Mrd. €

**Q1 2026:
Neugeschäft mit 14 Mrd. € auf Rekordtief**



- **Nachfragerückgang setzt sich fort** – Bausparsumme im Neugeschäft fällt um ca. 9,5% ggü. Vorjahresquartal auf niedrigsten Stand seit Erhebungsbeginn
- **Wirtschaftliche Unsicherheit lässt Verbraucher vorsichtiger werden** – langfristige Investitionen nehmen ab bzw. werden verschoben

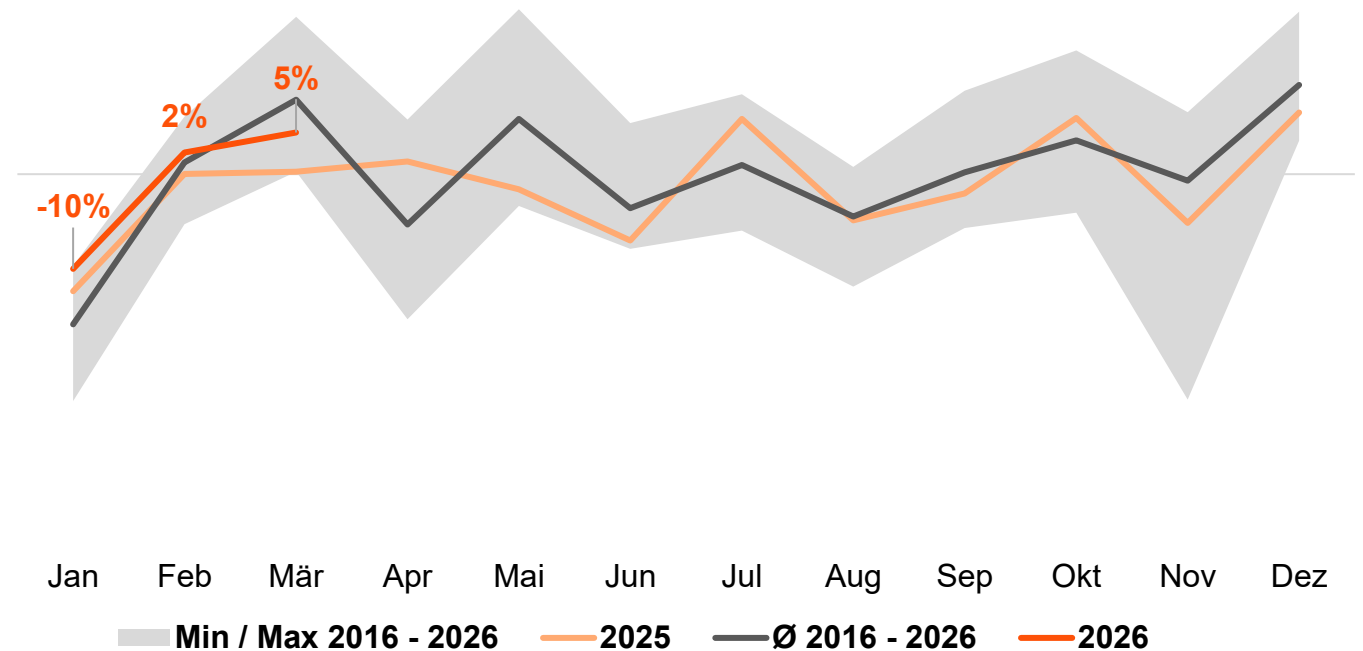
Quelle: Deutsche Bundesbank, PwC Analyse

Bausparmarkt: Neugeschäft

Neu abgeschlossene Verträge:
Bausparsumme, Veränderung ggü. Vormonat in %

Q1 2026:
Saisonale Nachfrage-Erholung

- **Nachfrage stabilisiert sich zum Jahresauftakt** – Neugeschäftsvolumen wächst im Quartalsverlauf leicht an
- **Erholung liegt leicht unter langfristigen saisonalen Trend**



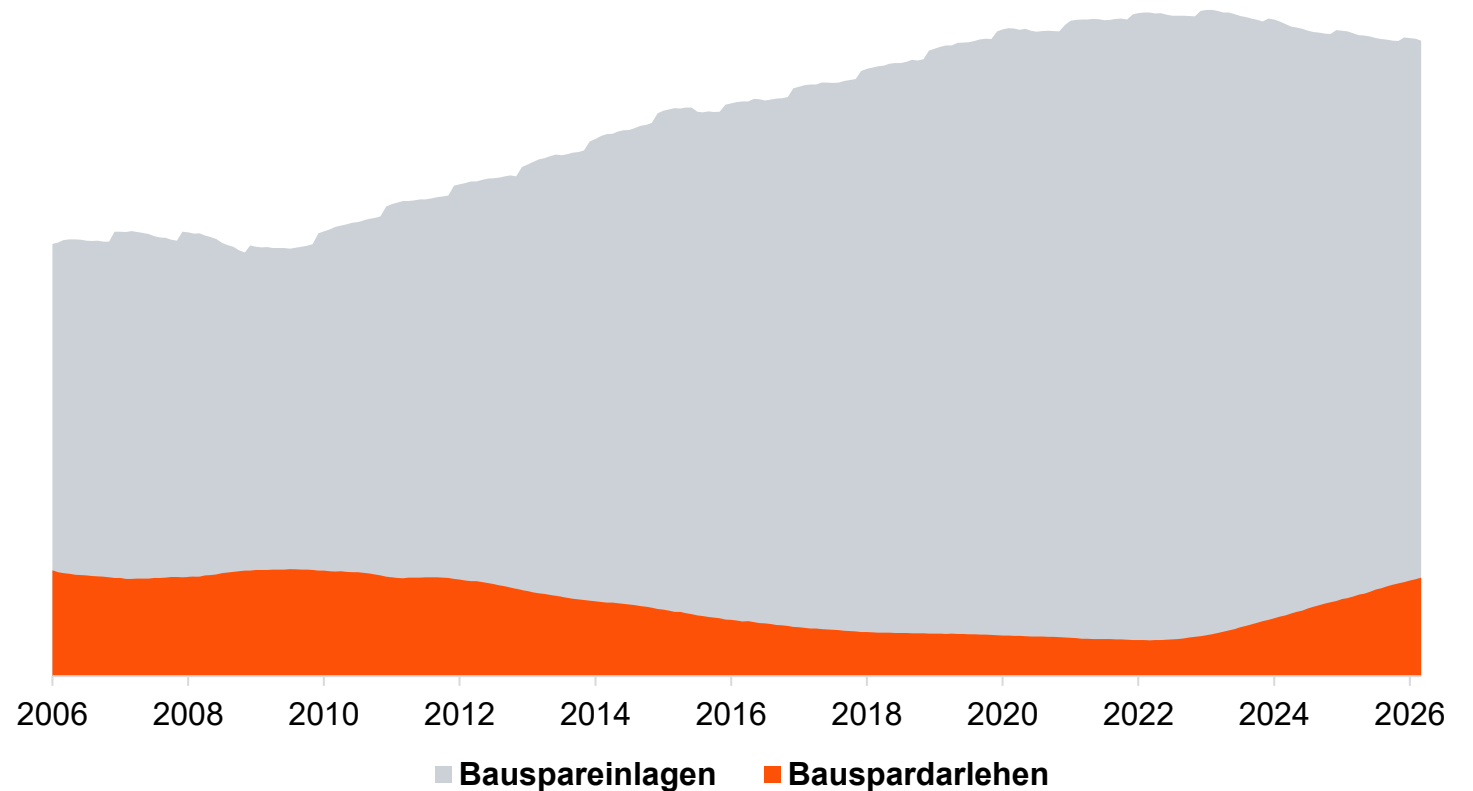
Quelle: Deutsche Bundesbank, PwC Analyse

Bausparmarkt: Bestandsgeschäft

Einlagen und Kredite von Nicht-Banken:
Absolute Entwicklung, in Mrd. €

**Q1 2026:
Einlagenbestand sinkt auf 177 Mrd. €**

- **Einlagenbestand gibt weiter nach** – Kundeneinlagen sinken um ca. 1 Mrd. € ggü. Vorquartal
- **Dynamisches Wachstum des Darlehensbestandes setzt sich fort** – Bestand steigt auf ca. 27,5 Mrd. €; Wachstum ggü. Vorjahr um ca. + 24%

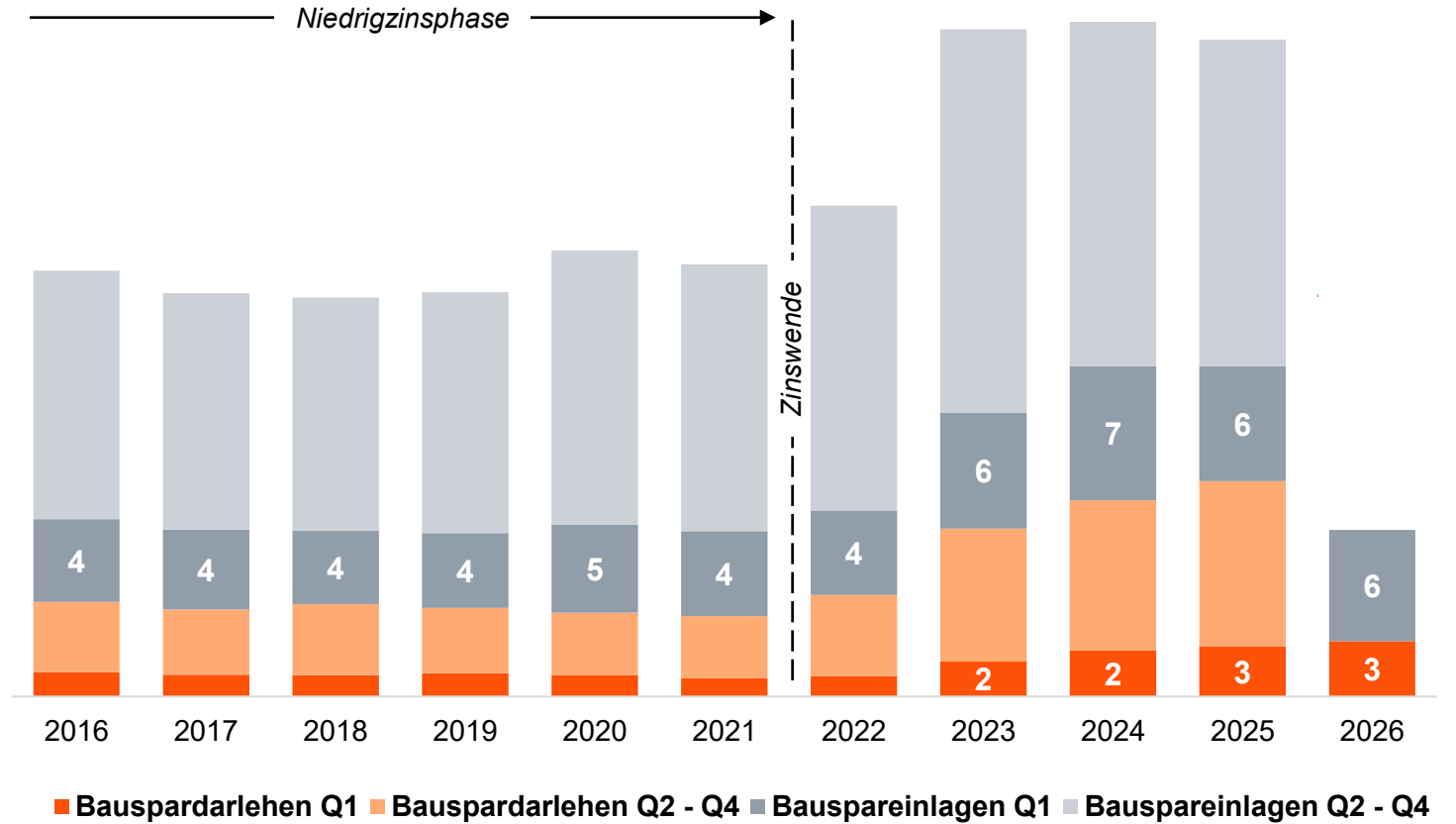


Quelle: Deutsche Bundesbank, PwC Analyse

Bausparmarkt: Bestandsgeschäft

Kapitalauszahlungen, Bauspardarlehen/
einlagen: Auszahlungen in Mrd. €

Q1 2026:
Stabilisierung auf hohem Niveau



- **Stabilisierung auf hohem Niveau** - Auszahlungsvolumen mit ca. 8,7 Mrd. € auf Vorjahresniveau
- **Darlehenskomponente gefragt** – Anteil am Auszahlungsvolumen stabilisiert sich bei ca. 33%

Quelle: Deutsche Bundesbank, PwC Analyse



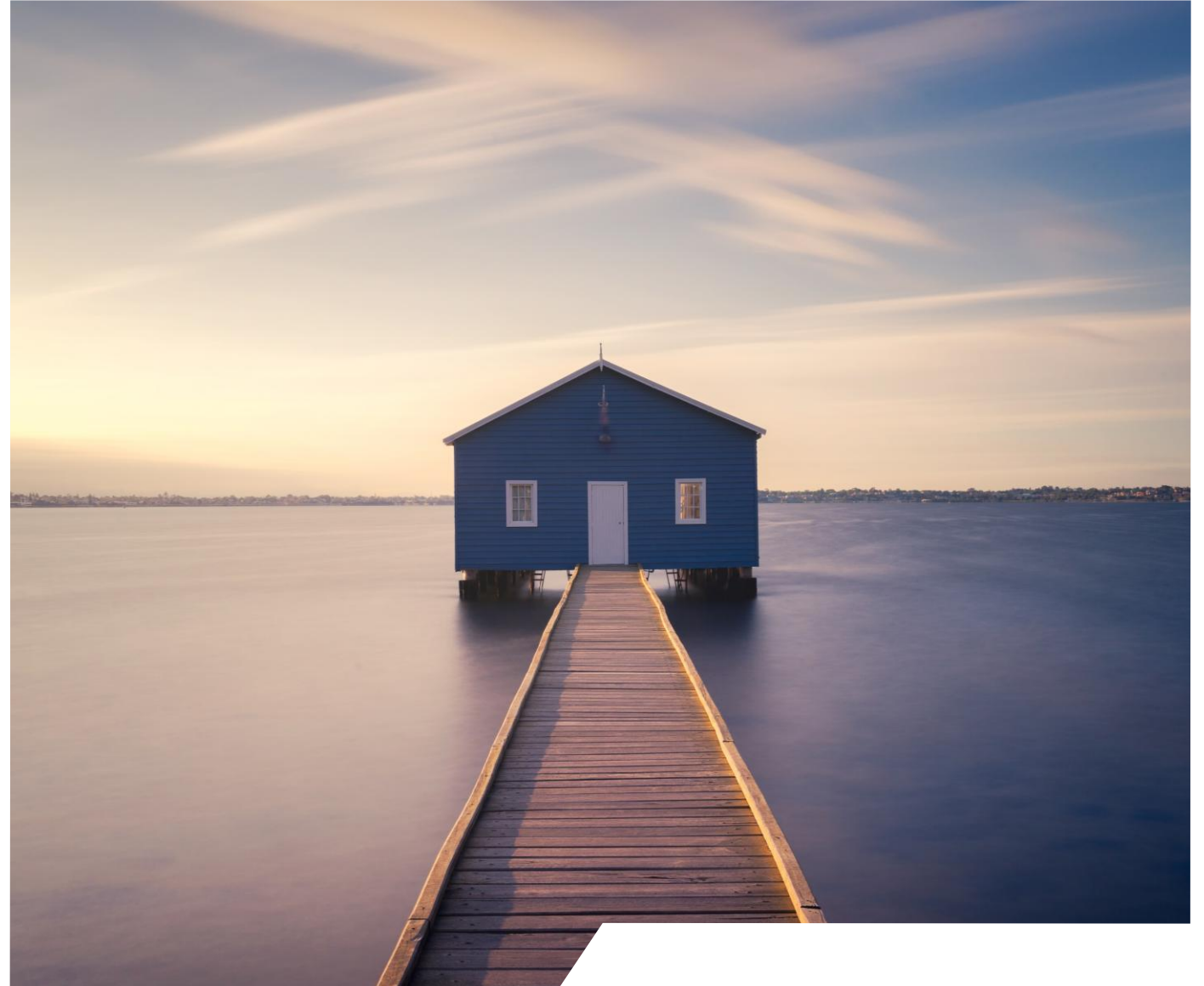
Wohnungsmarkt

Baufi Studie Q1 '26

Executive Summary

Immobilien verteuern sich weiter – Energieeffizienz gewinnt an Relevanz

- **Preisanstieg zum Jahresauftakt** – Immobilienpreise steigen deutschlandweit um ca. 2,6 % ggü. Vorjahr
- **Metropolregionen erholen sich weiter;** Berliner Immobilienpreise fallen das dritte Quartal in Folge (- 0,9% ggü. Vorjahr)
- **Energieverbrauch gewinnt an Relevanz für Kreditnehmer und treibt Nachfrage nach Neubauobjekten** – Preisaufschlag ggü. Bestandsimmobilien steigt auf ca. 3,6%

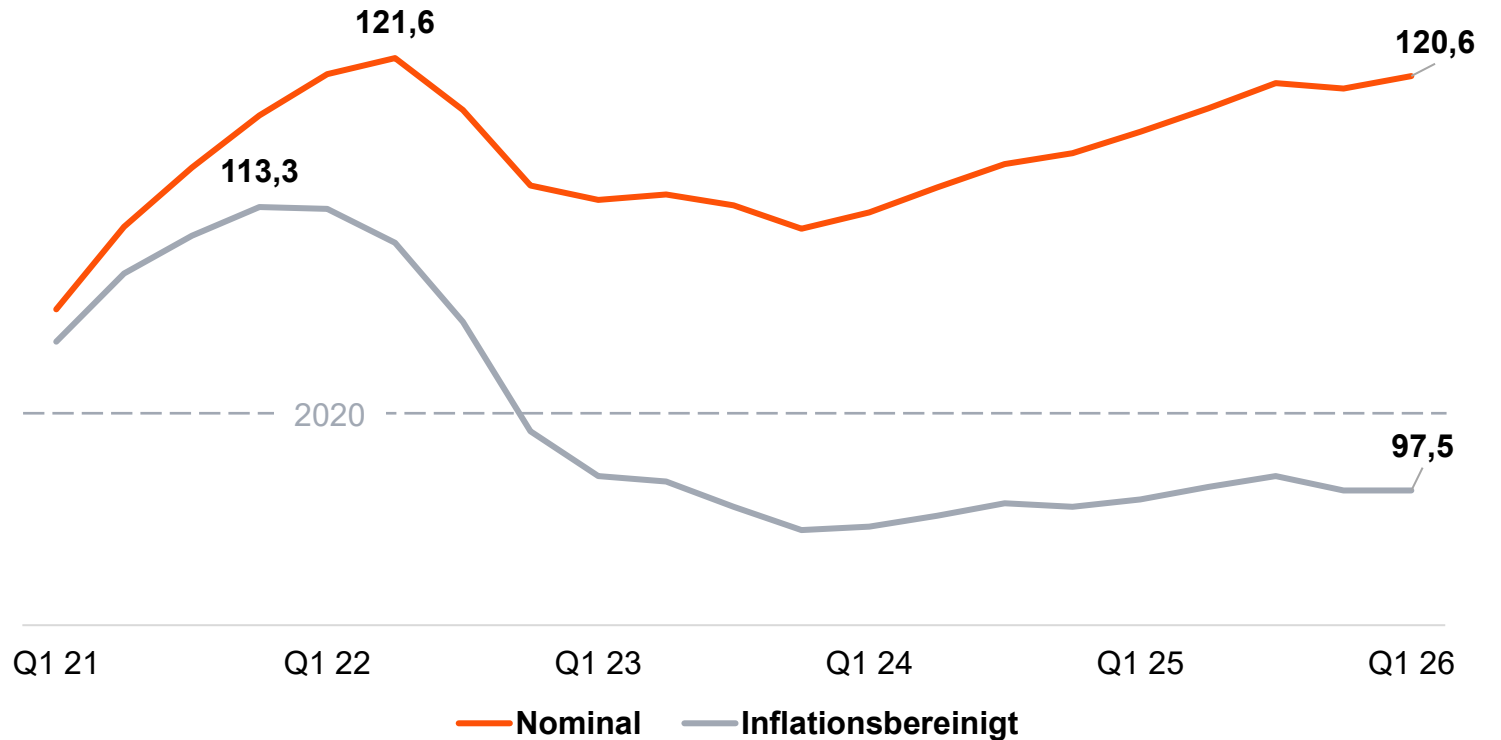


Wohnungsmarkt: Preisentwicklung

Entwicklung Immobilienpreise
Nominal vs. Inflationsbereinigt: 2020 = 100

**Q1 2026:
Preisanstieg setzt sich fort**

- **Immobilienpreise steigen wieder** – Nominaler Wachstum um ca. 2,6% ggü. Vorjahr - Stabilisierung auf hohem Niveau
- **Inflationsbereinigt stagnieren Preise weiterhin unter Niveau von 2020** – Wertzuwachs von ca. 0,5% ggü. Vorjahr



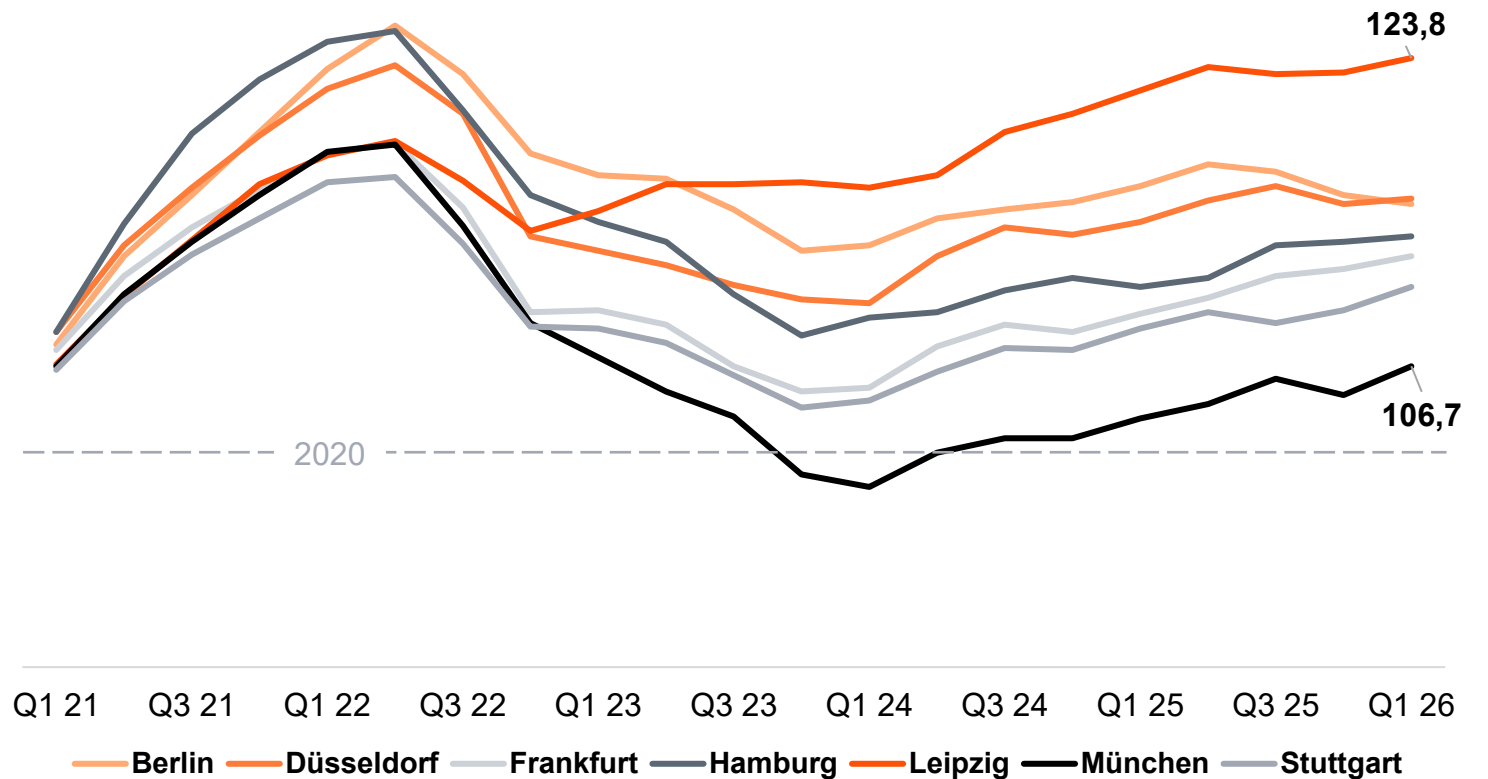
Quelle: Interhyp AG, PwC Analyse

Wohnungsmarkt: Preisentwicklung

Entwicklung Immobilienpreise:
Regionale Unterschiede, nominal 2020 = 100

Q1 2026:
Metropolregionen erholen sich weiter

- **Preisanstieg setzt sich fort** - Immobilienpreise steigen um ca. 1,7 % ggü. Vorjahr; Erholung in München, Berlin fällt das dritte Quartal in Folge
- **Preisentwicklung gleicht sich an** – Preisanstieg im Q1 2026 in Metropolen analog zu Deutschlandtrend (ca. 0,58% ggü. Vorquartal)



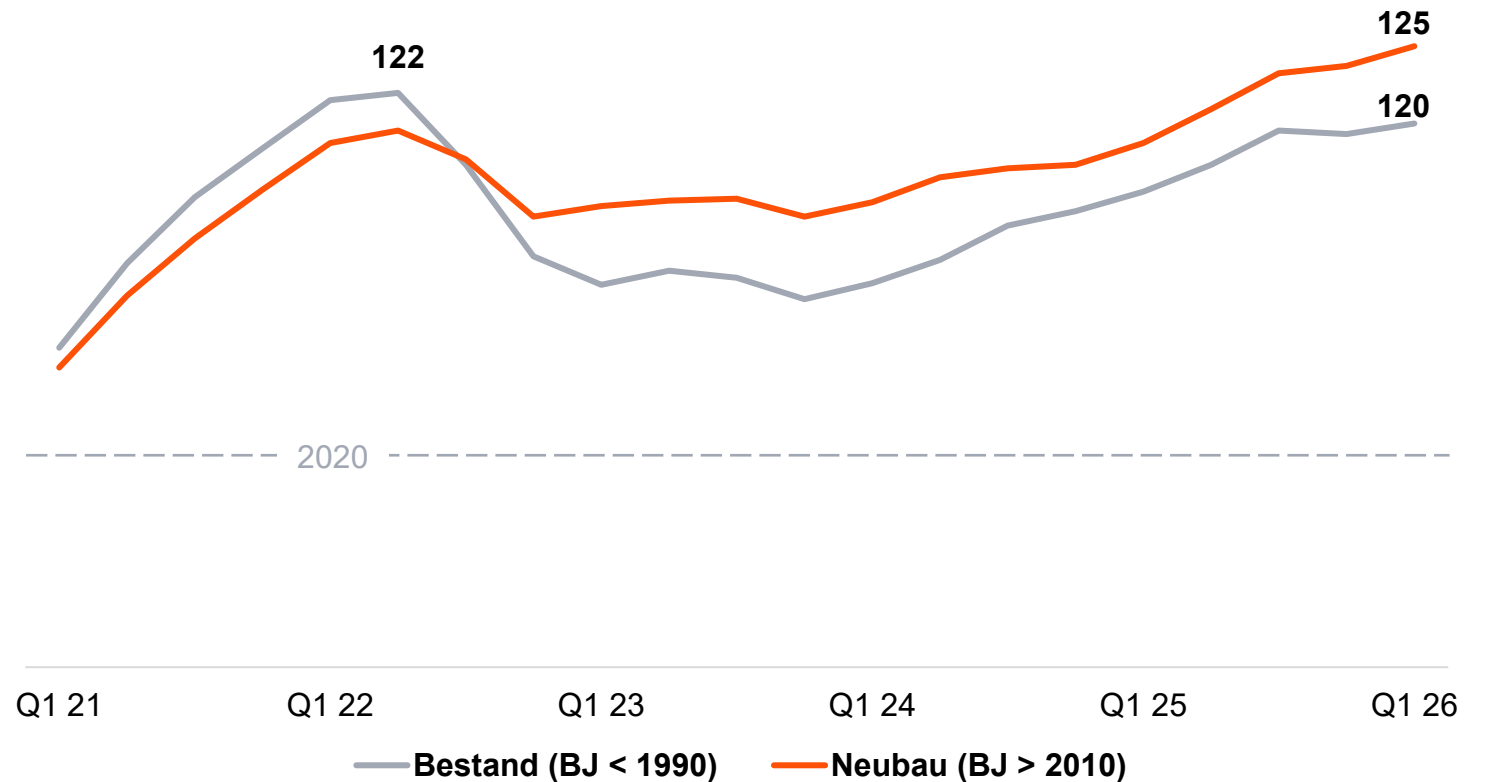
Quelle: Interhyp AG, PwC Analyse

Wohnungsmarkt: Preisentwicklung

Entwicklung Immobilienpreise
Nach Baujahr, nominal: 2020 = 100

**Q1 2026:
Preisdiskrepanz steigt auf 3,6%**

- **Preisanstieg bei Neubauobjekten beschleunigt sich im Q1 26** – Bestandsobjekte liegen weiterhin unter Niveau von 2022
- **Preisauflschlag für Neubauobjekte steigt deutlich an** – +3,6% ggü. Baujahren < 1990; Energieeffizienz gewinnt an Relevanz



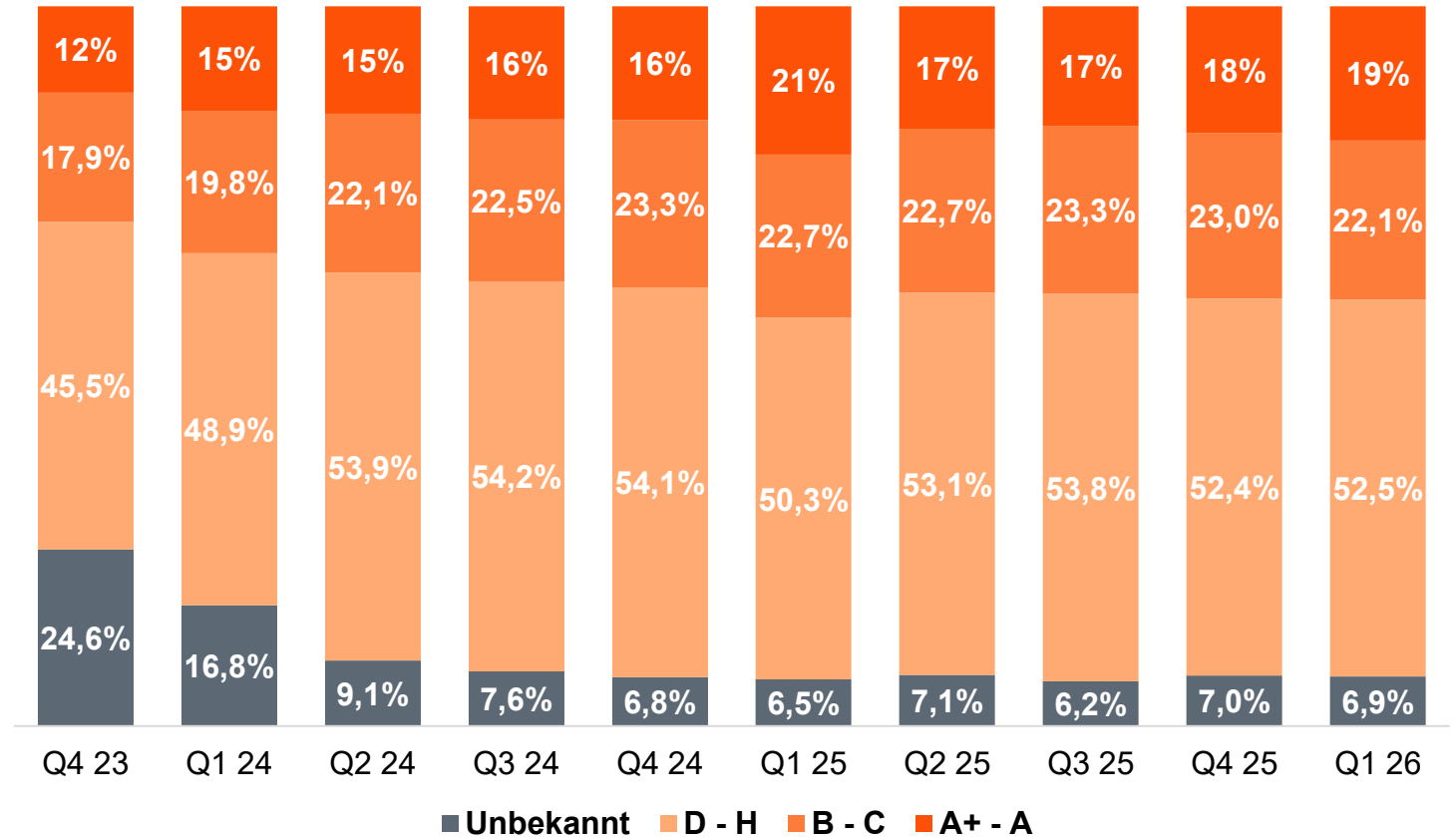
Quelle: Interhyp AG, PwC Analyse

Wohnungsmarkt: Energieeffizienz

Verteilung Energieeffizienz:
Energieeffizienzklasse, Anteil in %

Q1 2026:
Hocheffiziente Objekte gewinnen Marktanteile

- **Marktanteil energieeffizienter Objekte steigt ggü. Vorquartal –** Leichte Erholung im Neubau und Nachfrage aufgrund steigender Energiekosten als zentrale Treiber
- **Handelsvolumen von „braunen“ Objekten (G + H) stabilisiert sich**



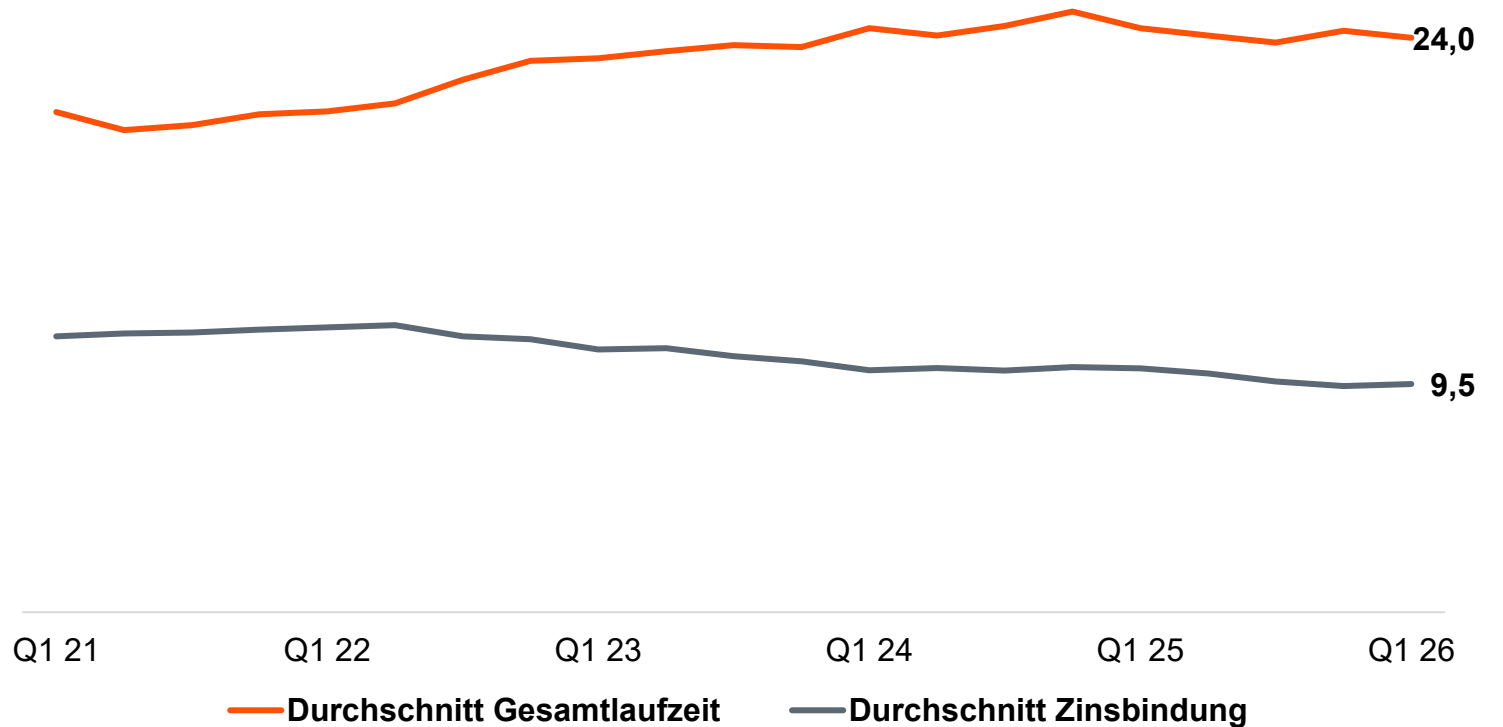
Quelle: Interhyp AG, PwC Analyse

Wohnungsmarkt: Prolongation

Entwicklung Anschlussfinanzierungen:
Gesamtlaufzeit & Zinsbindung in Jahren

Q1 2026:
Laufzeiten leicht rückläufig ggü. Vorquartal

- **Trend zu langfristiger Anschluss-Finanzierung ungebrochen** – Laufzeit stabilisiert sich bei ca. 24 Jahren
- **Zinsbindungsdauer stabilisiert sich auf niedrigem Niveau** – Unsicherheit und Zinsentwicklung bestätigt Trend zu mehr Flexibilität in der Zinsbindung



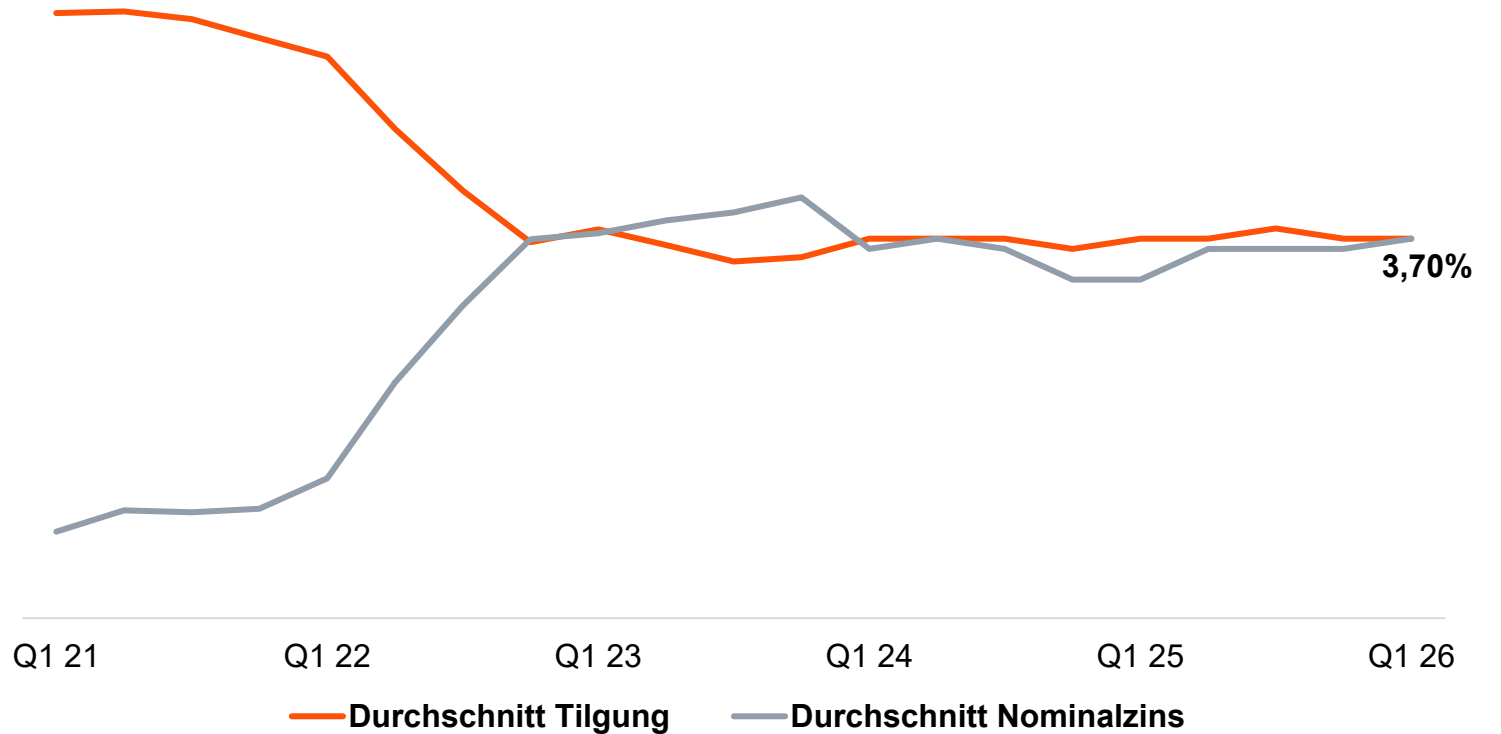
Quelle: Interhyp AG, PwC Analyse

Wohnungsmarkt: Prolongation

Entwicklung Anschlussfinanzierungen:
Tilgungssatz & Nominalzinssatz in %

Q1 2026:
Zinsanstieg in der Refinanzierung

- **Durchschnittliche Tilgungsrate stabilisiert sich** bei ca. 3,7% p.a.
- **Nominalzins steigt auf ca. 3,7% p.a.**



Quelle: Interhyp AG, PwC Analyse



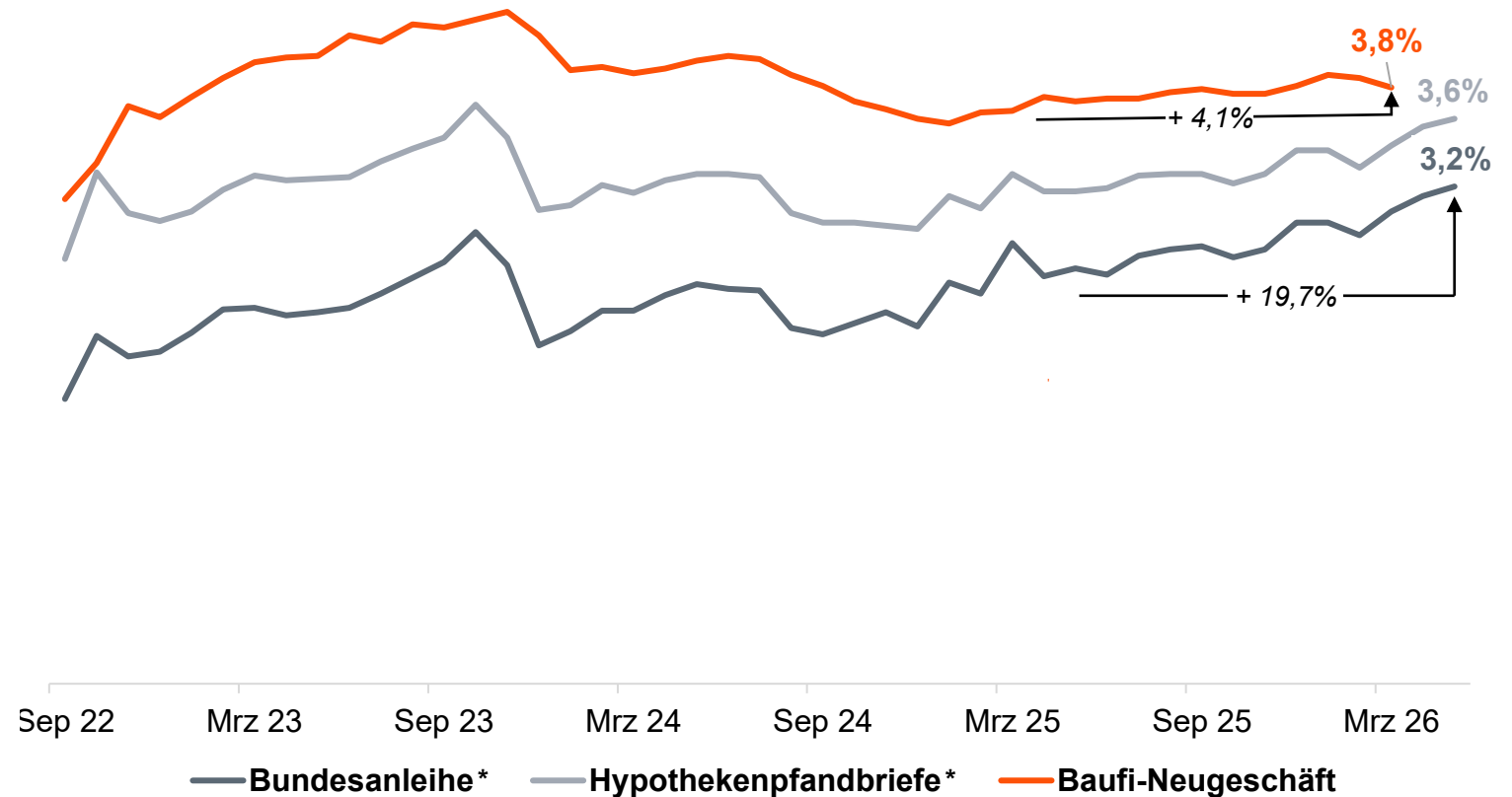
Ausblick

Baufi Studie Q1 '26

Ausblick: Zinsentwicklung

Ausblick Zinsentwicklung:
Zinssätze, in %

Ausblick Q2 2026:
Banken geben Refi-Kosten weiter



- **Bundesanleihe steigt im März auf den höchsten Stand seit 2011** – Anstieg um ca. 20% ggü. Vorjahr; Spread zu Hypothekendarlehen gibt erneut nach
- **Zinsanstieg an den Kapitalmärkten wird noch nicht an Verbraucher weitergeben** – Zinssatz im Neugeschäft auf Jahressicht stabil; Kurzfristig weitere Zinsanstiege erwartet

Quelle: Deutsche Bundesbank, PwC Analyse

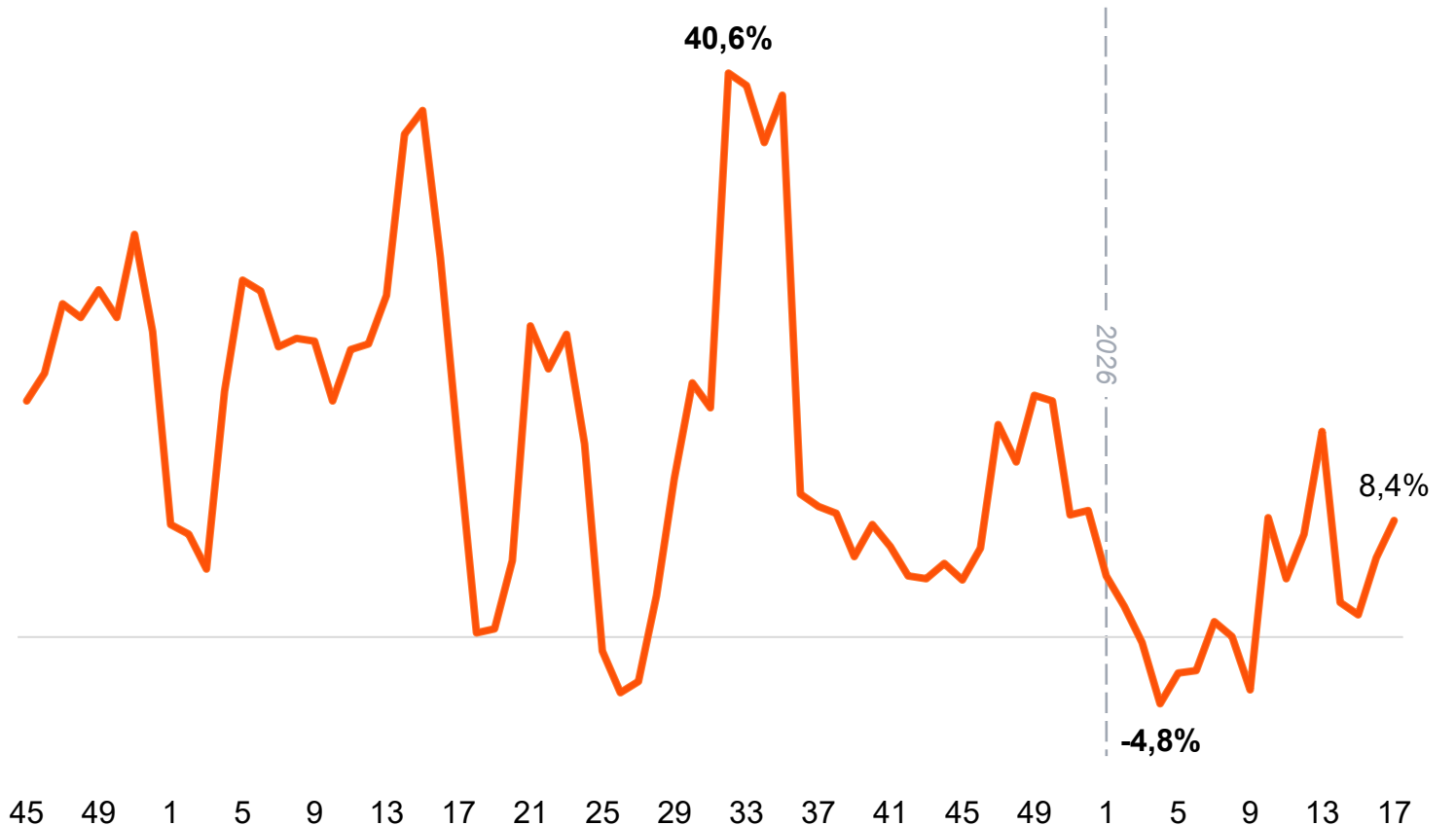
*Laufzeit: 10 Jahre; Monatlicher Durchschnitt; Stand: Mai 2026

Ausblick: Neugeschäft

Abschlüsse Hypothekenverträge Privatkunden:
Veränderung ggü. Vorjahr in %, je Kalenderwoche

**Ausblick Q2 2026:
Nachfrage stabilisiert sich**

- **Nachfrageanstieg im März verliert im zweiten Quartal an Schwung** – April-Daten lassen Neugeschäft leicht über Vorjahresniveau erwarten
- **Unsicherheit und steigende Refinanzierungskosten** treffen auf ungebrochen hohe Nachfrage nach Wohnraum



Quelle: SCHUFA Holding AG, Statistisches Bundesamt, PwC Analyse

Zukünftige Auswirkungen auf die Kernkennzahlen



Kreditbestand

- **Kreditbestand wächst weiter an** – steigende Laufzeiten bedingt durch sinkende Tilgungsraten im aktuellen Neugeschäft begünstigt Bestandsaufbau
- **Bestandsumwälzung beschleunigt sich** – Bestandskredite aus der Niedrigzinsphase mit hohen Tilgungsraten werden zunehmend durch hochverzinsten Neugeschäftskredite ersetzt; Bestandsverzinsung steigt auf höchstem Stand seit 2019



Neugeschäft

- **Vorzieheffekte wirken nach** – Kurzfristiger Nachfrageanstieg zum Quartalsende wirkt sich negativ auf Folgequartale aus; Zunehmende Unsicherheit, hohe Immobilienpreise und steigende Finanzierungskosten belasten das Neugeschäft zunehmend
- **Prolongation & Modernisierung rücken in den Fokus** – Volumenstarke Jahrgänge geraten zunehmend unter Refinanzierungsdruck; Niedrige Sanierungsquoten erfordern Kundenberatung und Ausbau der staatlichen Förderprogramme; Nachfrage weiterhin deutlich unter regulatorischen Zielen



Zinsentwicklung

- **Geopolitische Entwicklungen bestimmen kurzfristig das Zinsumfeld** – Zinsanhebung durch EZB bereits am Kapitalmarkt eingepreist; Sinkender Spread zwischen Pfandbriefen und Bundeilanleihe signalisiert Stabilität des Immobilienmarkt
- **Langfristig weiterer Zinsanstieg erwartet** – Politische Unsicherheit, Inflationsdruck und Schuldenpolitik sorgen für Aufwärtsdruck bei langlaufenden Renditen – Volatilität bleibt weiterhin hoch



Bausparen

- **Nachfragerückgang setzt sich fort** - Bausparverträge verlieren in der Kapitalanlage aufgrund niedriger Verzinsung und steigender Unsicherheit der Verbraucher an Attraktivität
- **Bestandsverträge weiterhin als Finanzierungsbaustein gefragt** - Kreditkomponente von Bestandsverträgen erfreut sich durch attraktive Konditionen weiter hoher Beliebtheit; Auszahlungsvolumen stabilisiert sich auf hohem Niveau



Anhang

Baufi Studie Q1 '26

Ihre Ansprechpartner



Tomas Rederer
Partner
+49 151 650 71547
tomas.rederer@pwc.com



E. André Hettermann
Director
+49 1512 1254388
ernst.andre.hettermann@pwc.com

Studien-Team



Julius Herrhammer

Senior Associate

+49 160 96809015

julius.herrhammer@pwc.com



Denise Schröder

Senior Associate

+49 175 1137024

denise.s.schroder@pwc.com

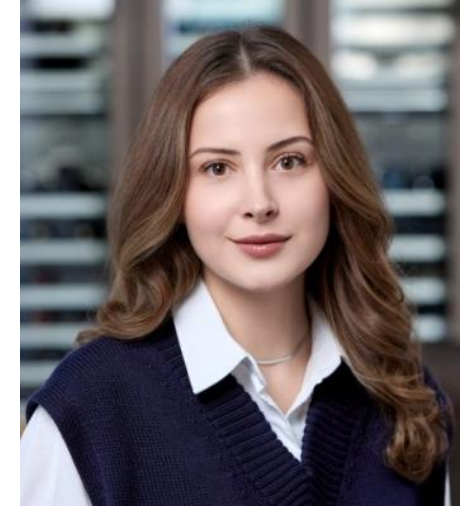


Marius Hohmann

Senior Associate

+49 1514 0749057

marius.hohmann@pwc.com



Xenia Gubin

Senior Associate

+49 160 1271900

xenia.gubin@pwc.com

Datengrundlage

Verwendete Daten stammen aus den folgenden Quellen:

- Bundesgeschäftsstelle LBS – Geschäftsberichte
- Deutsche Bundesbank – Bankenstatistik
- Deutsche Bundesbank – Bank Lending Survey
- Deutsche Bundesbank – Kapitalmarktstatistik
- Deutsche Bundesbank – MFI-Zinsstatistik
- Deutsche Bundesbank – Pfandbriefstatistik
- Interhyp AG
- Verband der Privaten Bausparkassen – Sparklimaindex
- Verband der Privaten Bausparkassen – Geschäftsberichte
- Verband deutscher Pfandbriefbanken
- Statistisches Bundesamt
- Schufa Holding AG

Veröffentlichung:

Mai 2026

Studienfokus:

Januar – März 2026

Gesamte Datengrundlage:

Januar 2006 – März 2026