

Baufi Studie Q2 '26 – Ein Markt in der Neujustierung

FS Transformation – Baufi Studie Q2 '26
August 2026





Der deutsche Baufinanzierungsmarkt befindet sich in einer Phase der Neuorientierung. Nach Jahren, in denen vor allem das Zinsniveau die Marktentwicklung bestimmt hat, rücken heute andere Faktoren in den Vordergrund: die finanzielle Belastbarkeit der Haushalte, das Vertrauen in die wirtschaftliche Entwicklung und die langfristige Wertperspektive von Wohnimmobilien. Wir beobachten, dass Finanzierungsentscheidungen bewusster und mit größerem Beratungsbedarf getroffen werden. Für Banken bedeutet dies einen Paradigmenwechsel: Künftig werden nicht allein attraktive Konditionen über den Markterfolg entscheiden, sondern die Fähigkeit, Kunden in einem zunehmend komplexen Umfeld Orientierung, Planungssicherheit und individuelle Lösungen zu bieten. Die kommenden Quartale werden daher weniger von kurzfristigen Marktschwankungen geprägt sein als von der Frage, welche Institute diese neue Rolle erfolgreich ausfüllen können.



Tomas Rederer
Partner PwC WPG GmbH



Nach der erneuten Eskalation des Iran-Konflikts sind die Zinsen in den vergangenen Wochen wieder gestiegen und liegen nun bei rund 4 Prozent für zehnjährige Darlehen. Wir sehen, dass das wieder etwas höhere Zins-Niveau bei manchen Kundinnen und Kunden auf die Leistbarkeit drückt. Dennoch würde ich Kaufinteressierten nicht zum Abwarten raten. In den kommenden Wochen ist nicht mit einer strukturellen Verbesserung der Finanzierungsbedingungen zu rechnen. Wer kaufen kann und das passende Objekt gefunden hat, sollte daher jetzt aktiv werden.



Jörg Utecht
CEO Interhyp AG

Agenda

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



Management Summary

Baufi Studie Q2 '26

Management Summary



Marktüberblick

- **Rekordbestand trotz schwächerer Dynamik** – Kreditbestand steigt weiter und erreicht einen neuen Höchststand von 1.659 Mrd. € (+2,4% ggü. Vorjahr)
- **Neugeschäft bleibt robust** – Rückgänge im April und Mai prägen das zweite Quartal, Nachfrage hält sich dennoch auf solidem Niveau
- **Ausblick bleibt verhalten** – Banken erwarten eine weitere Abschwächung der Nachfrage im dritten Quartal



Bausparmarkt

- **Neugeschäft weiter rückläufig** – die Belebung zum Jahresbeginn setzt sich im zweiten Quartal nicht fort
- **Gegenläufige Bestandsentwicklung** – der Einlagenbestand sinkt auf rund 176 Mrd. €, während der Darlehensbestand um ca. 22% gegenüber dem Vorjahr auf rund 28,7 Mrd. € steigt; die Bedeutung der Finanzierungsseite nimmt weiter zu
- **Auszahlungen stabil auf hohem Niveau** – rund 17,5 Mrd. € im ersten Halbjahr und damit auf Vorjahresniveau



Wohnungsmarkt

- **Wohnimmobilien verteuern sich weiter** – Nominale Preissteigerungen setzen sich fort, die Entwicklung fällt regional jedoch unterschiedlich aus
- **Energieeffizienz gewinnt an Relevanz** – Nachfrage und Marktanteil energieeffizienter Immobilien steigen weiter
- **Anschlussfinanzierungen werden teurer** – Steigende Zinsen erhöhen die Finanzierungskosten, während lange Laufzeiten gefragt bleiben



Ausblick

- **Zinsumfeld bleibt der bestimmende Faktor** – anhaltend hohe Zinsen und geopolitische Unsicherheit bremsen das Neugeschäft, ein spürbarer Zinsrückgang ist vorerst nicht absehbar; Erholung setzt günstigere Finanzierungsbedingungen voraus
- **Kreditgeschäft trägt den Markt** – während Neugeschäft und Einlagen unter Druck bleiben, stützen Bestandsdarlehen, Prolongationen und die Finanzierungsseite die Kernkennzahlen



Marktüberblick

Baufi Studie Q2 '26

Executive Summary

Rekordbestand trotz Marktabkühlung

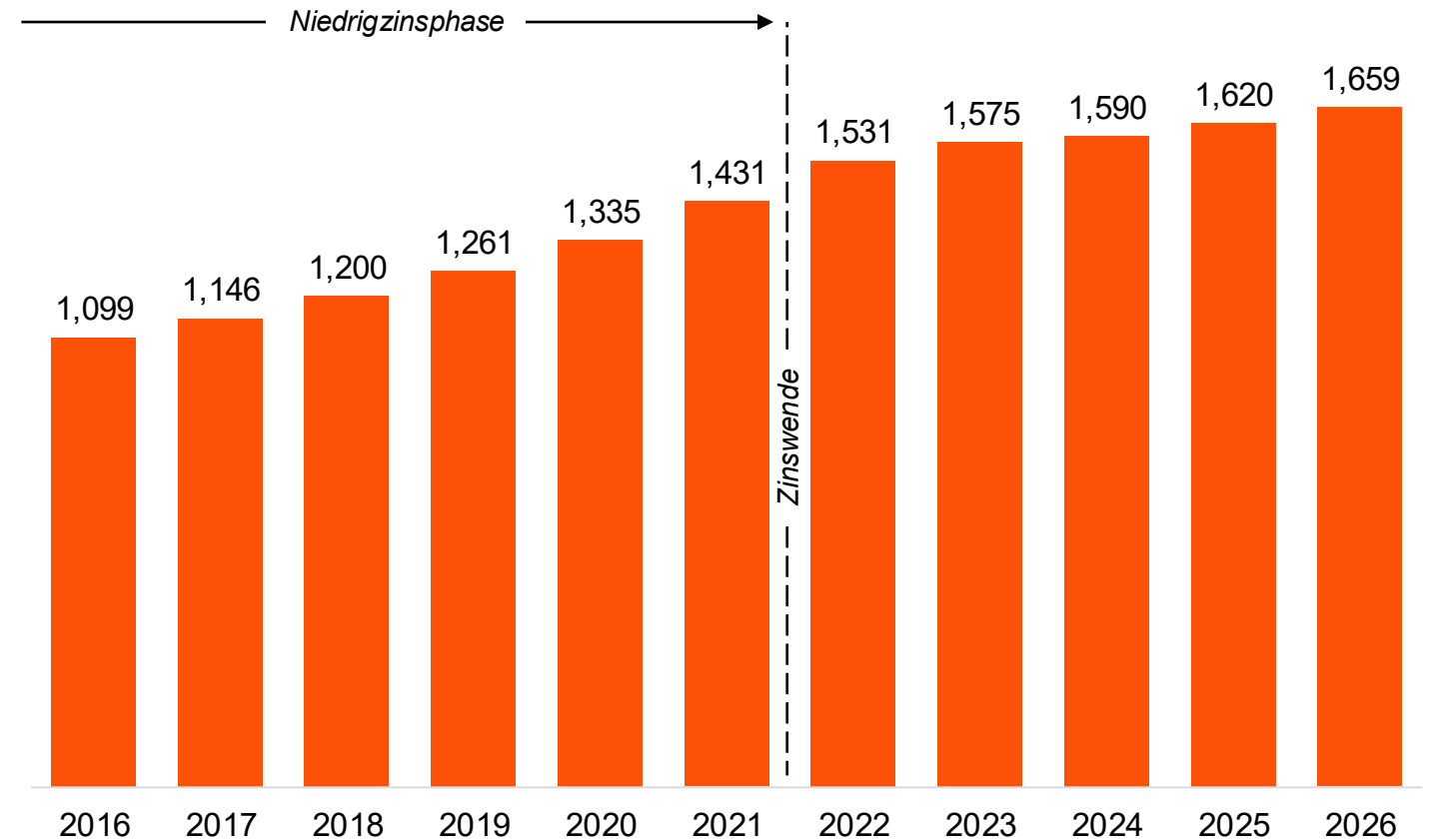
- **Kreditbestand wächst weiter und erreicht neuen Höchststand** – der Bestand steigt auf 1.659 Mrd. € (+2,4% ggü. Vorjahr); Wachstumsdynamik bleibt jedoch unter dem Niveau der Vorjahre
- **Neugeschäft verliert nach dem starken Jahresauftakt an Schwung** – starke Frühjahrsdynamik flacht ab, Nachfrage bleibt insgesamt stabil
- **Marktumfeld trübt sich weiter ein** – wirtschaftliche Unsicherheit, schwaches Verbrauchervertrauen und hohe Finanzierungskosten belasten den Markt zunehmend



Marktüberblick: Kreditbestand

Kreditbestand:
Absolut in Mrd. €

Q2 2026:
Bestandswachstum von 2,4% ggü. Vorjahr



- **Bestand erreicht mit 1.659 Mrd. € erneut einen Höchststand** – Zuwachs von rund 10 Mrd. € gegenüber dem ersten Quartal 2026
- **Quartalsweiser Bestandsaufbau bleibt positiv** – Wachstumsdynamik liegt jedoch weiterhin unter dem Niveau der Niedrigzinsphase

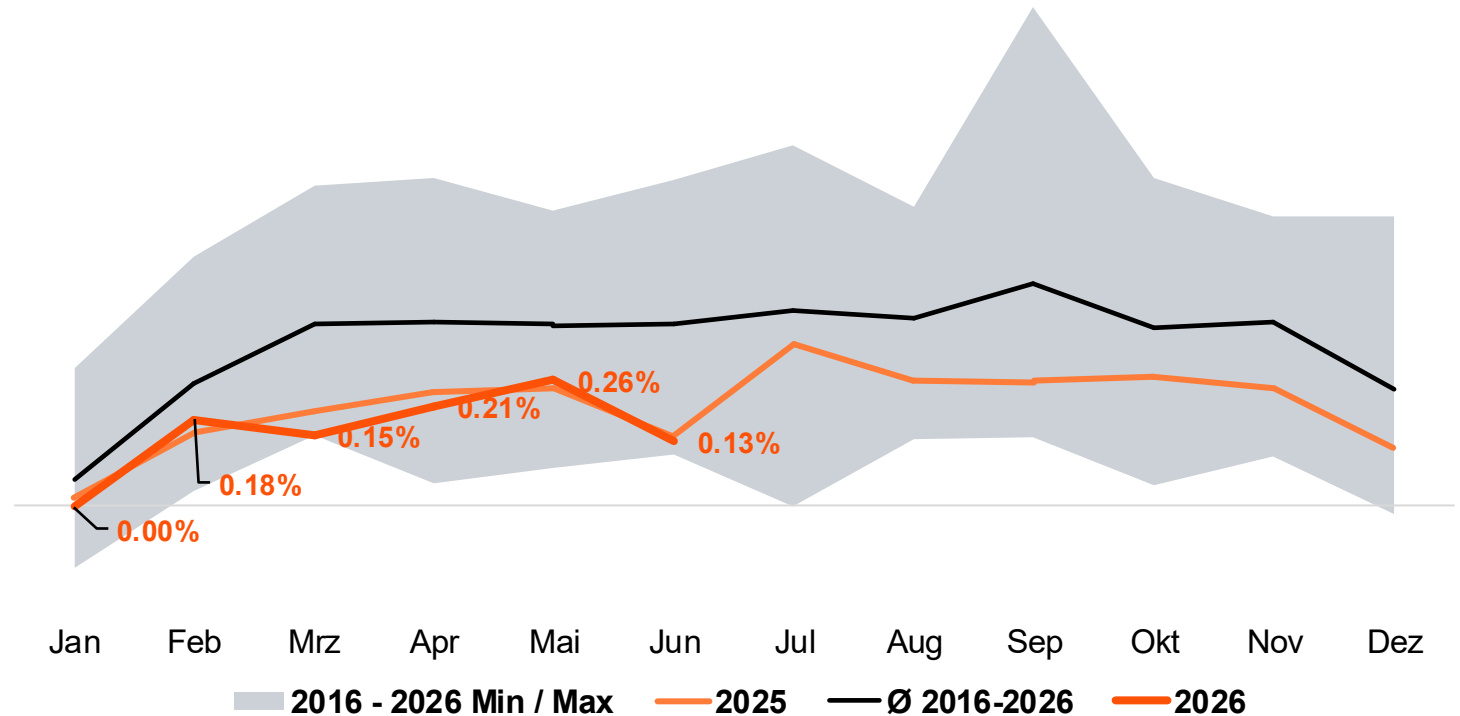
Quelle: Deutsche Bundesbank, PwC Analyse

Marktüberblick: Kreditbestand

Kreditbestand:
Entwicklung ggü. Vormonat in %

Q2 2026:
Wachstum bleibt unter Vorjahresniveau

- **Bestandswachstum bleibt 2026 hinter den Vorjahreswerten zurück**
– Dynamik bewegt sich überwiegend auf langfristigem Durchschnittsniveau
- **Positive Wachstumsimpulse im Frühjahr flachen bereits wieder ab**
– Bestandsaufbau verliert nach dem Mai-Hoch von 0,26% an Schwung



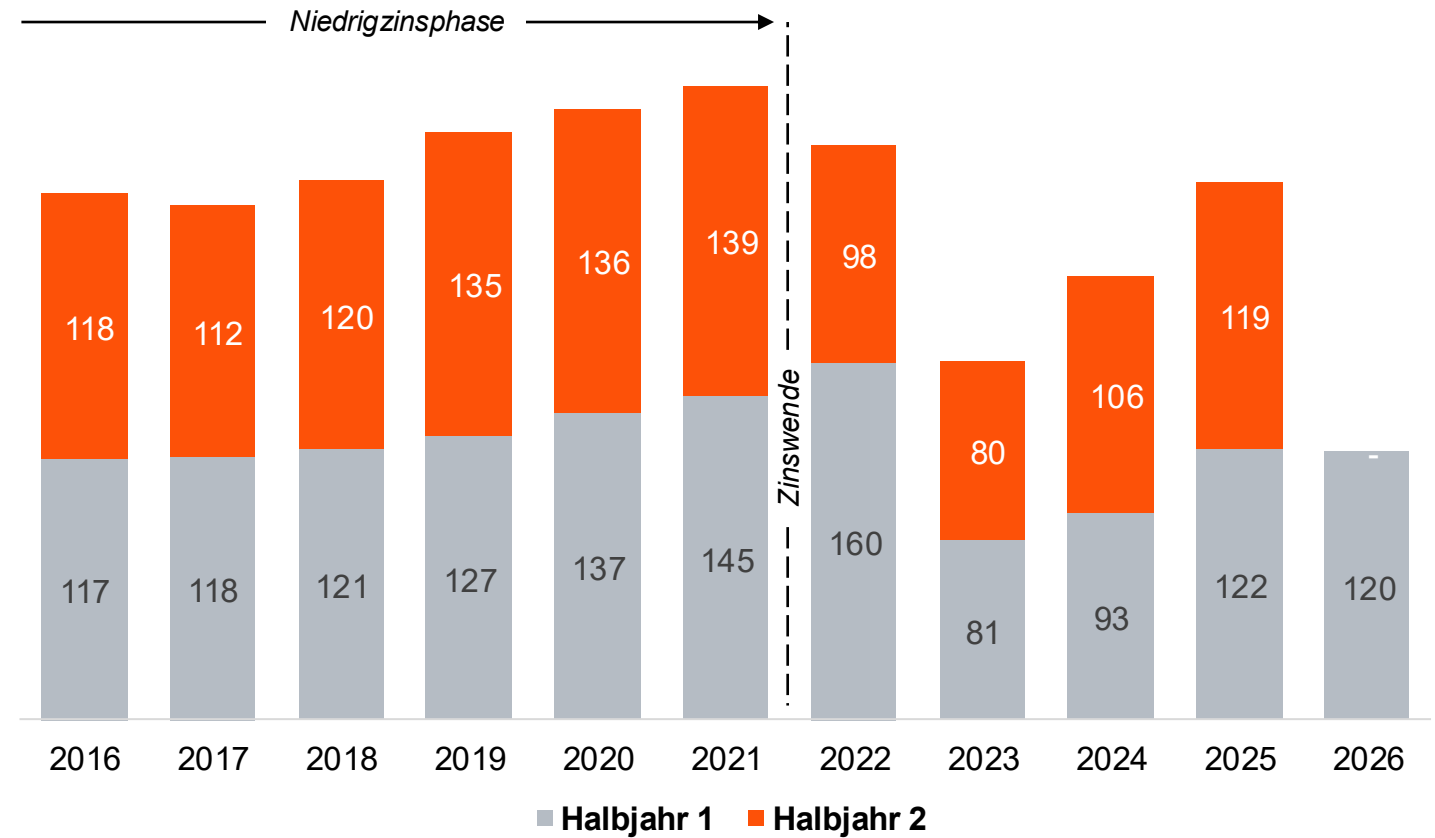
Quelle: Deutsche Bundesbank, PwC Analyse

Marktüberblick: Neugeschäft

- **Neugeschäft bleibt auf solidem Niveau** – Volumen erreicht trotz schwächerem Marktumfeld rund 58 Mrd. €
- **Starker März-Effekt klingt im zweiten Quartal ab** – geringere Abschlussdynamik in April und Mai wird erst zum Quartalsende teilweise kompensiert

Baufi-Neugeschäft
in Mrd. €

Q2 2026:
Stabile Nachfrage im zweiten Quartal



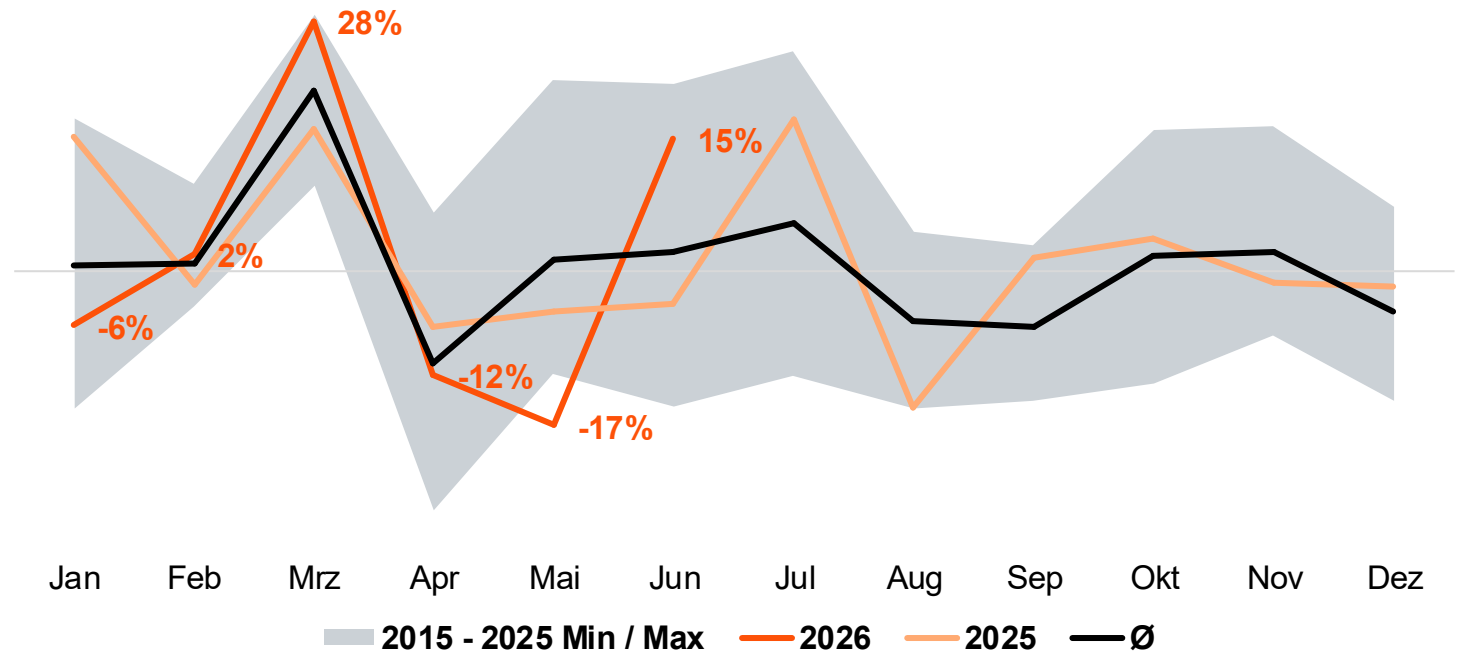
Quelle: Deutsche Bundesbank, PwC Analyse

Marktüberblick: Neugeschäft

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

Q2 2026:
Frühjahrsdynamik nicht nachhaltig

- **Neugeschäft verliert nach starkem März an Dynamik** – deutliche Rückgänge im April und Mai prägen das zweite Quartal
- **Erholung erst zum Quartalsende sichtbar** – Juni verzeichnet erstmals wieder einen deutlichen Neugeschäftsanstieg



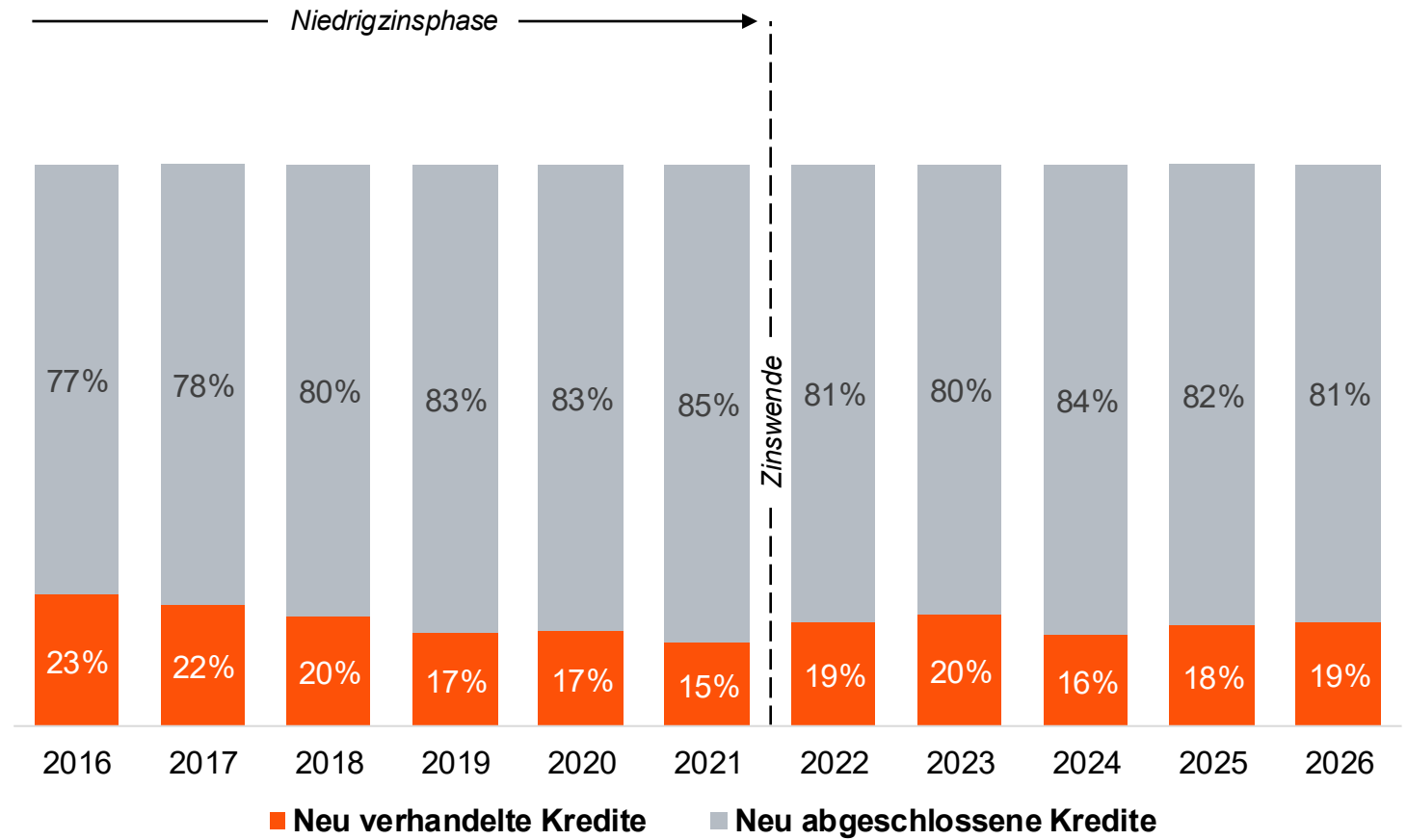
Quelle: Deutsche Bundesbank, PwC Analyse

Marktüberblick: Neugeschäft

Verteilung Neugeschäft:
Prozentualer Anteil nach Kategorie

Q2 2026:
Prolongationen mit stabilem Anteil

- **Anteil des Prolongationsgeschäfts bleibt mit rund 19% auf erhöhtem Niveau** – Anteil weitgehend stabil gegenüber den Vorjahren
- **Nachfrage wird weiterhin durch Neukreditgeschäft getragen** – Anteil neu abgeschlossener Kredite bleibt mit rund 81% konstant hoch



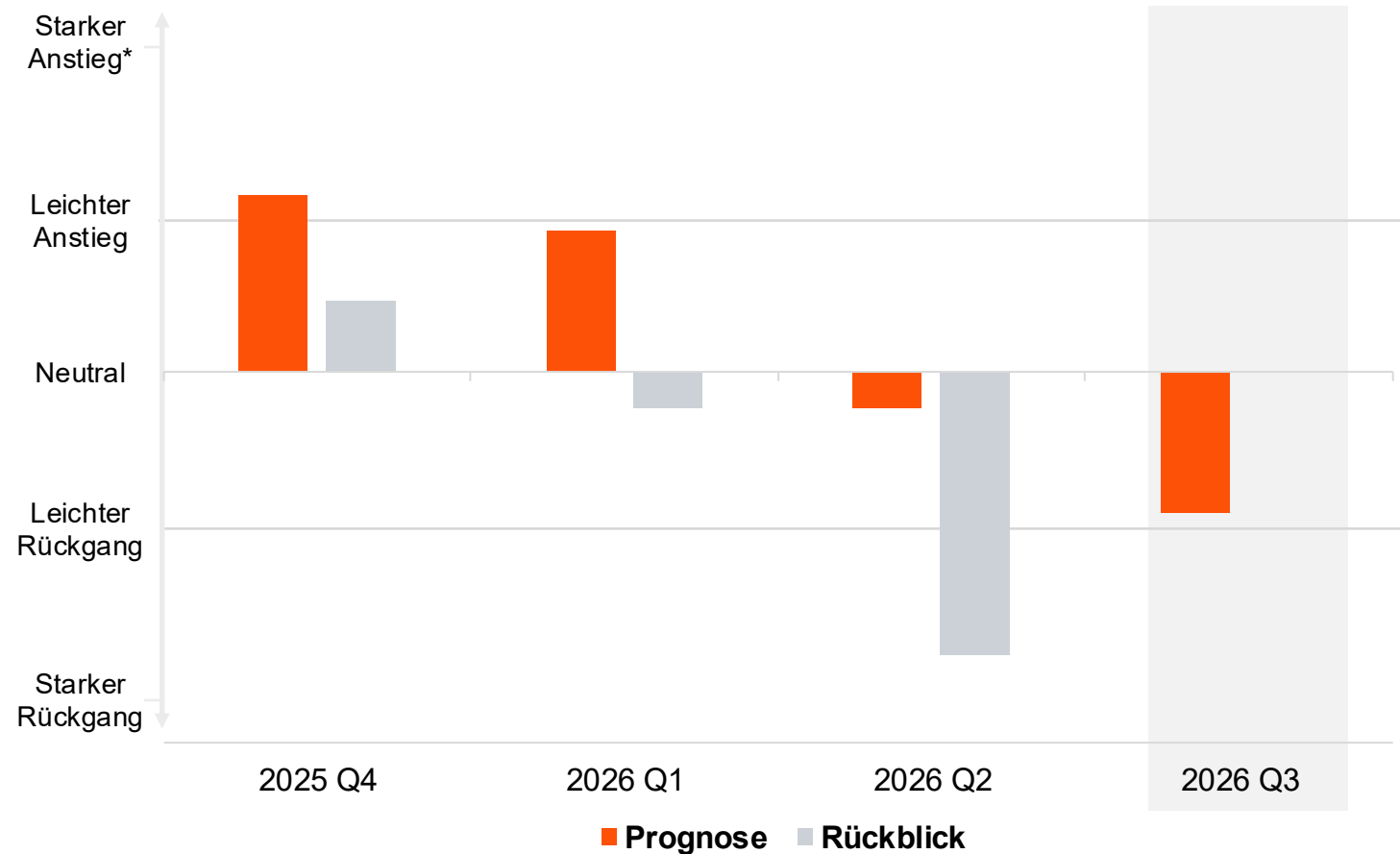
Quelle: Deutsche Bundesbank, PwC Analyse

Marktüberblick: Neugeschäft

- **Nachfrageentwicklung verschlechtert sich spürbar** – Banken berichten von einem starken Rückgang im Neugeschäft
- **Abwärtstrend setzt sich fort** – weiterer Nachfragerückgang für das dritte Quartal prognostiziert

Einschätzung der Nachfrage, Neugeschäft:
Auswertung BLS (Diffusionsindex)

**Ausblick Q3 2026:
Nachfrage kühlt weiter ab**



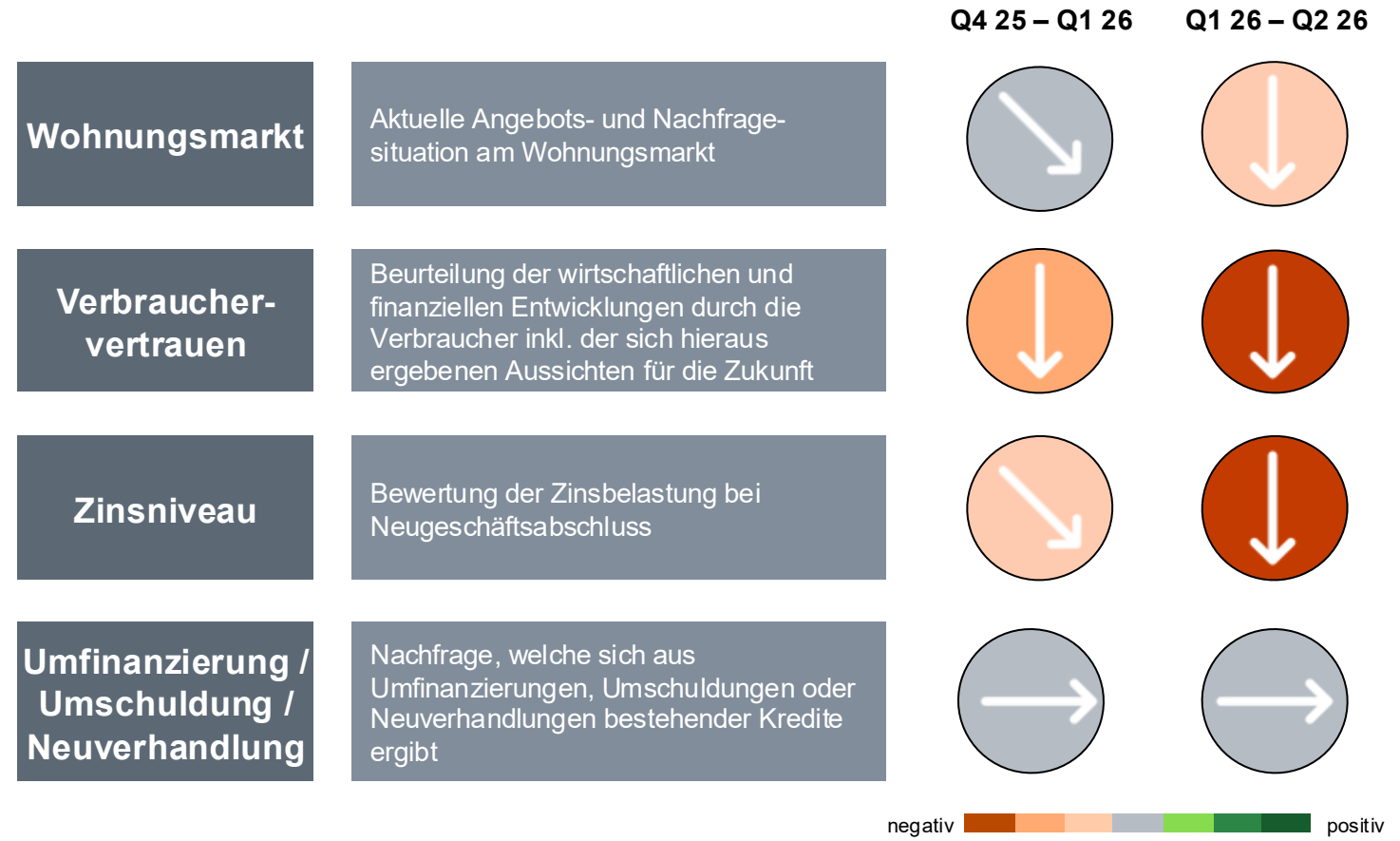
Quelle: Deutsche Bundesbank, BLS, PwC Analyse
* Im Betrachtungszeitraum

Marktüberblick: Neugeschäft

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

Q2 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** dämpfen Nachfrage zunehmend

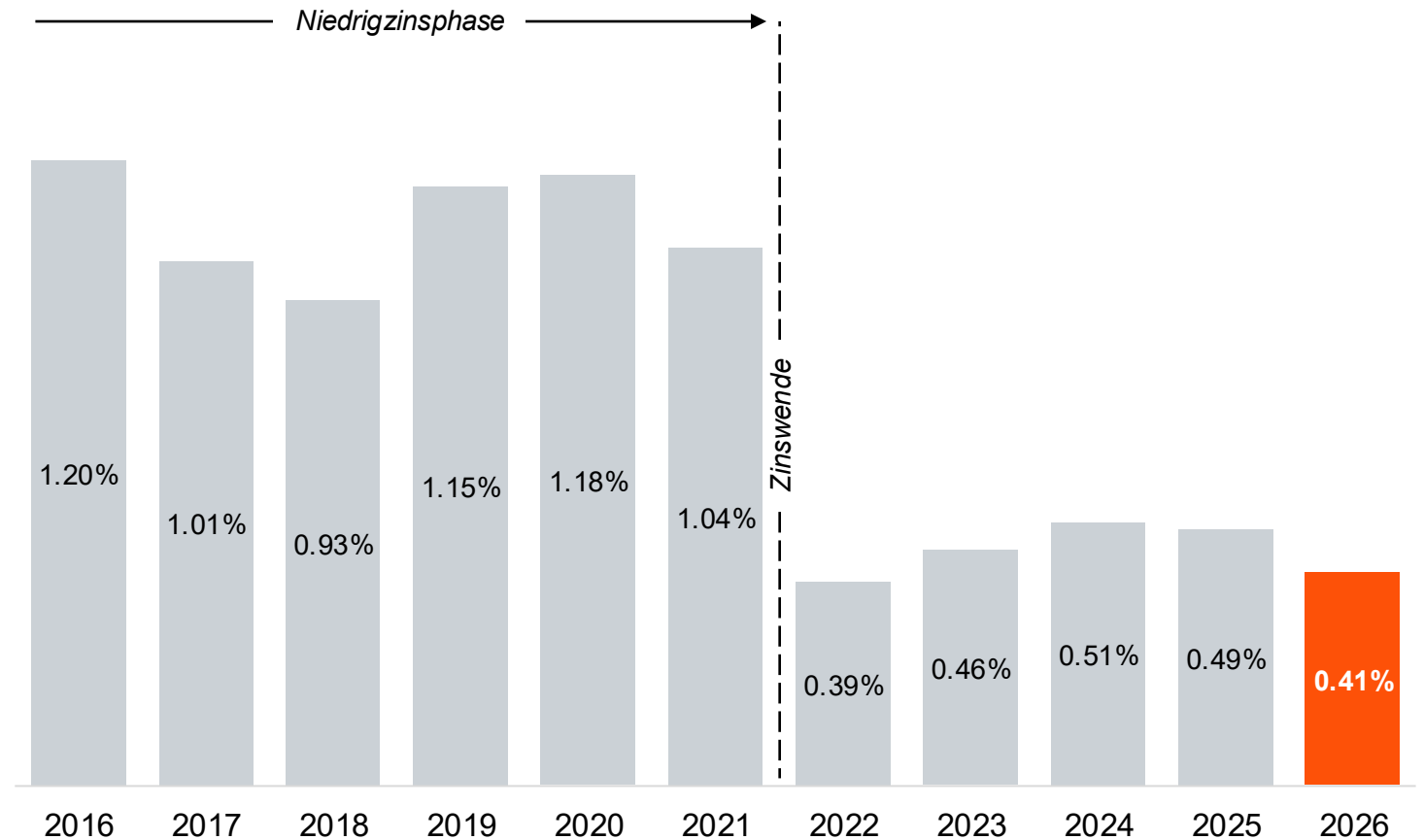


Quelle: Deutsche Bundesbank, PwC Analyse

Marktüberblick: Zinsmarge

Zinsspanne:
Jährlicher Durchschnitt, in %*

Q2 2026:
Zinsmarge weiterhin auf niedrigem Niveau



Quelle: Deutsche Bundesbank, PwC Analyse

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

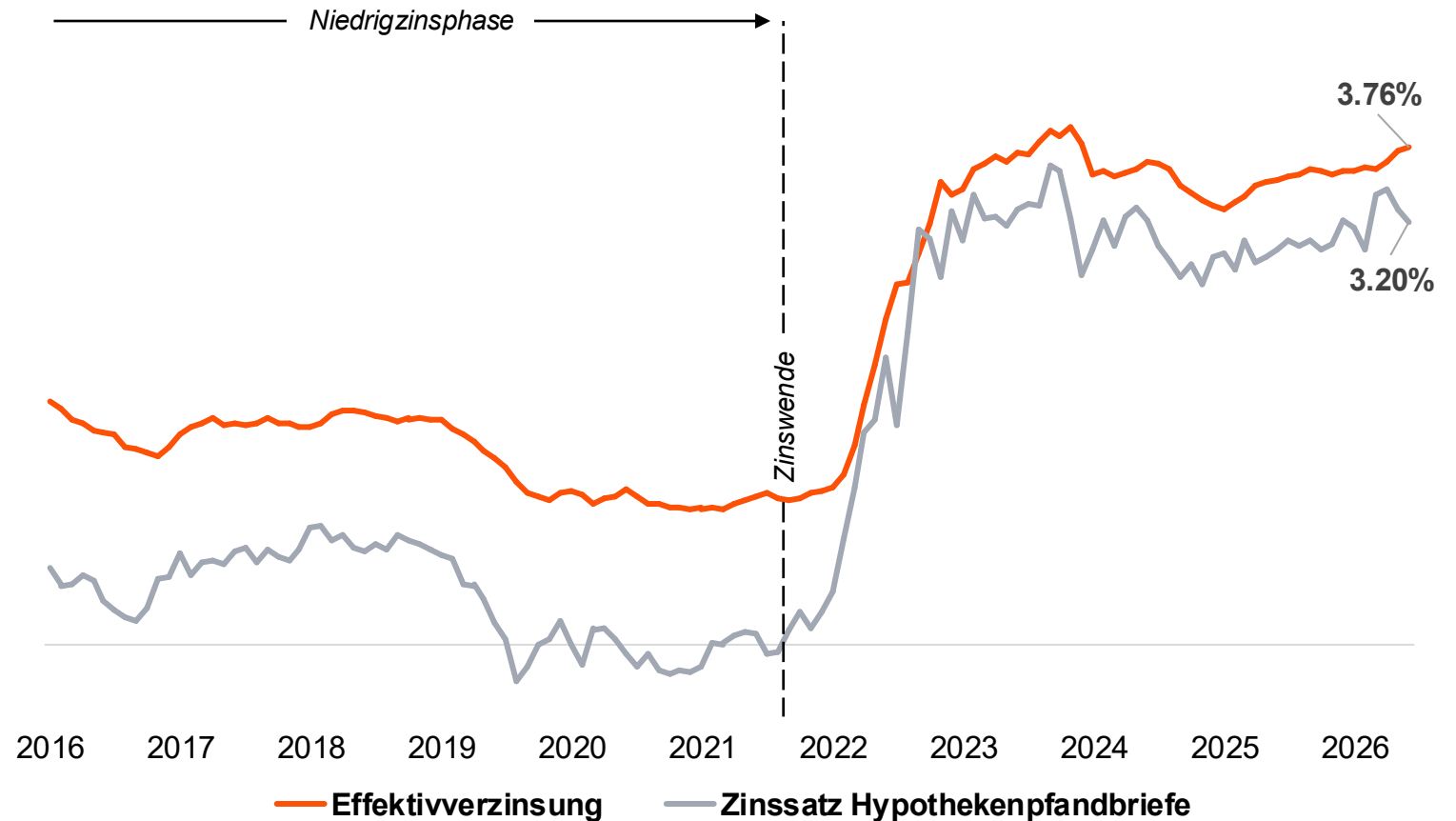
- **Margenrückgang** – die Zinsmarge liegt 2026 bei rund 0,41% und damit rund ein Drittel des Niveaus der Niedrigzinsphase
- **Erneuter Rückgang** – die kurze Erholung 2023–24 ist gebrochen; 2026 fällt die Marge wieder in Richtung des Tiefpunkts von 2022

Marktüberblick: Zinsspanne

- **Effektivverzinsung** – Neugeschäftszins der Baufinanzierung bei rund 3,76% und damit leicht über dem Vorquartal
- **Refinanzierungskosten** – Pfandbriefzins verharrt auf hohem Niveau; die Spanne zum Neugeschäft bleibt gegenüber der Niedrigzinsphase deutlich enger

Zinssatz Neugeschäft vs.
Refinanzierungskosten: Monatlich, in %

Q2 2026:
Zinsspanne bleibt schmal



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 Q2 '26

Executive Summary

Neugeschäft weiter schwach – Finanzierungsseite gewinnt an Bedeutung

- **Bausparsumme im Neugeschäft gibt weiter nach** – die Zurückhaltung bei Neuabschlüssen setzt sich fort; auch im zweiten Quartal ist keine nachhaltige Erholung erkennbar
- **Einlagenbestand sinkt, Kreditbestand wächst dynamisch** – während das angesparte Guthaben weiter abschmilzt, gewinnt die Finanzierungsseite spürbar an Bedeutung: Bausparen wird zunehmend als Kreditinstrument genutzt
- **Auszahlungsvolumina stabil auf hohem Niveau** – die Auszahlungen halten sich auf hohem Niveau und tragen den Markt, getragen von der ungebrochen hohen Nachfrage nach der Darlehenskomponente

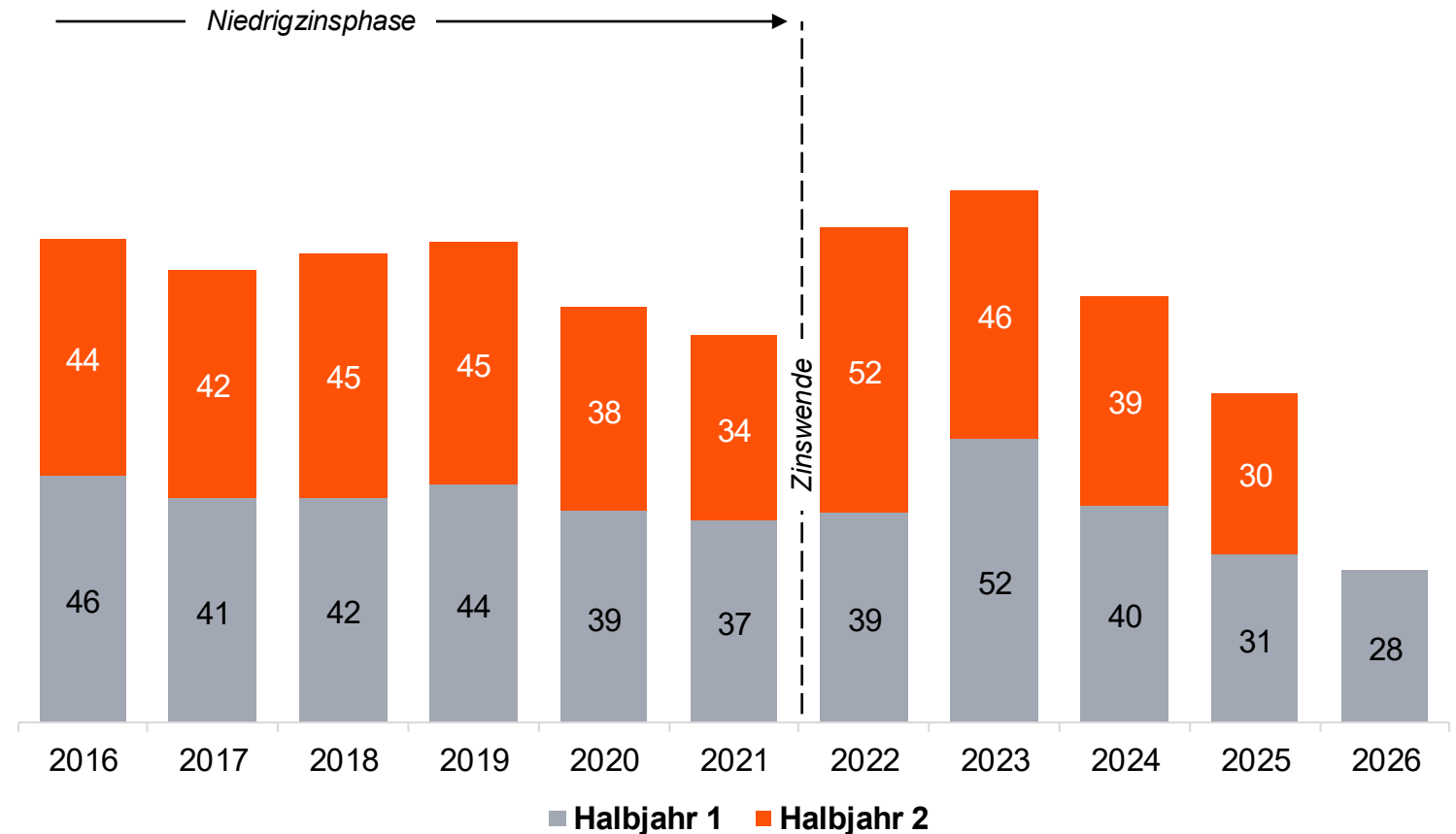


Bausparmarkt: Neugeschäft

- **Bausparvolumen schrumpft weiter deutlich** – im ersten Halbjahr 2026 nur noch rund 28 Mrd. €, ein Minus von etwa 10% gegenüber dem Vorjahreszeitraum (31 Mrd. €)
- **Abwärtstrend verfestigt sich** – der Rückgang zieht sich seit der Zinswende durch und zeigt auch im zweiten Quartal keine Anzeichen einer Trendumkehr

Neu abgeschlossene Verträge:
Bausparvolumen in Mrd. €

Q2 2026:
Neugeschäftsrückgang setzt sich fort



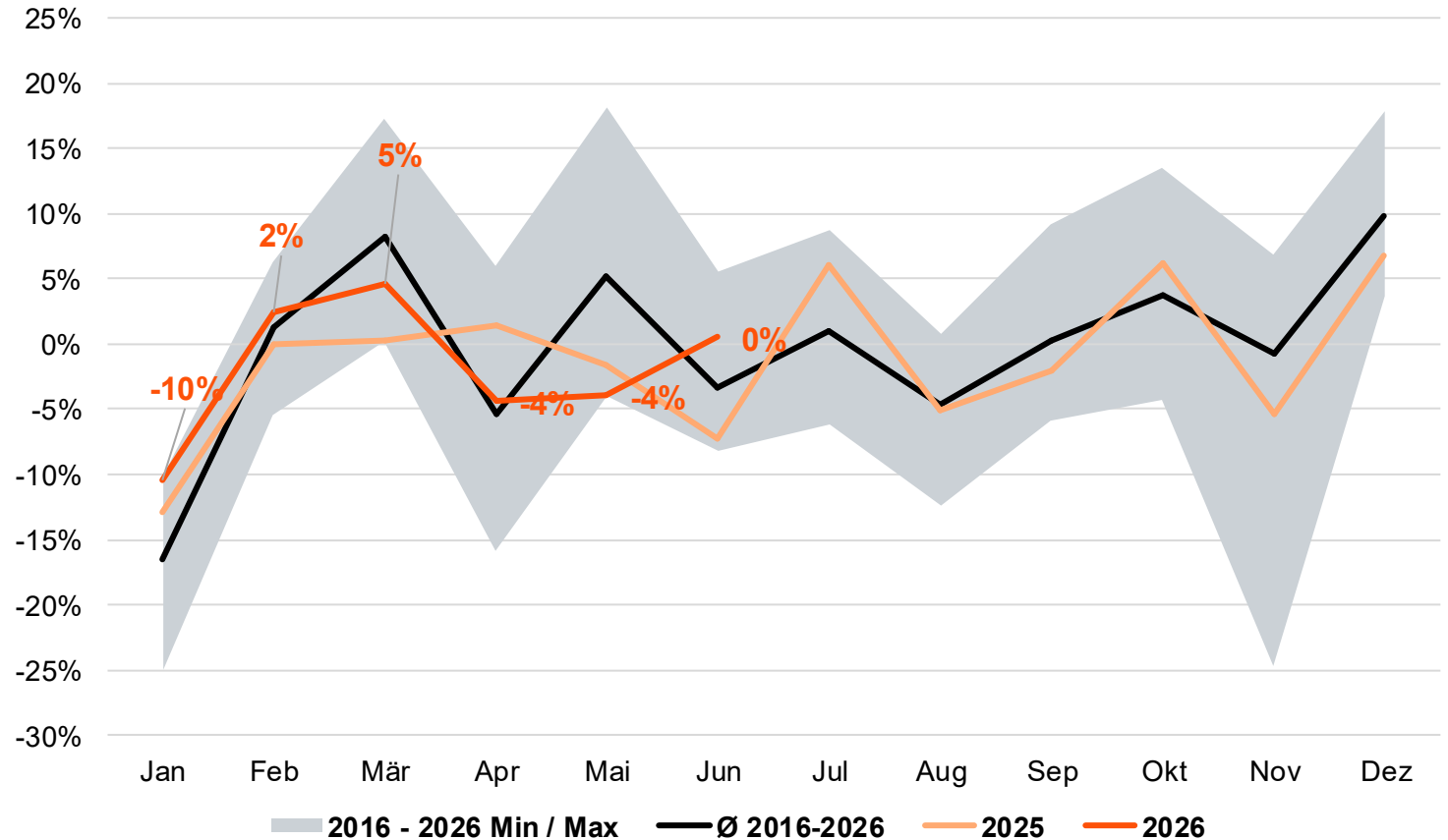
Quelle: Deutsche Bundesbank, PwC Analyse

Bausparmarkt: Neugeschäft

- **Kurzer Jahresauftakt-Impuls verpufft im zweiten Quartal** – nach der saisonalen Belebung bis März fällt die monatliche Bausparsumme im Q2 zurück
- **Auch im historischen Vergleich bleibt die Nachfrage schwach** – die monatliche Entwicklung 2026 bewegt sich durchweg unterhalb des langjährigen Durchschnitts

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

Q2 2026:
Nachfrageschwäche setzt sich fort



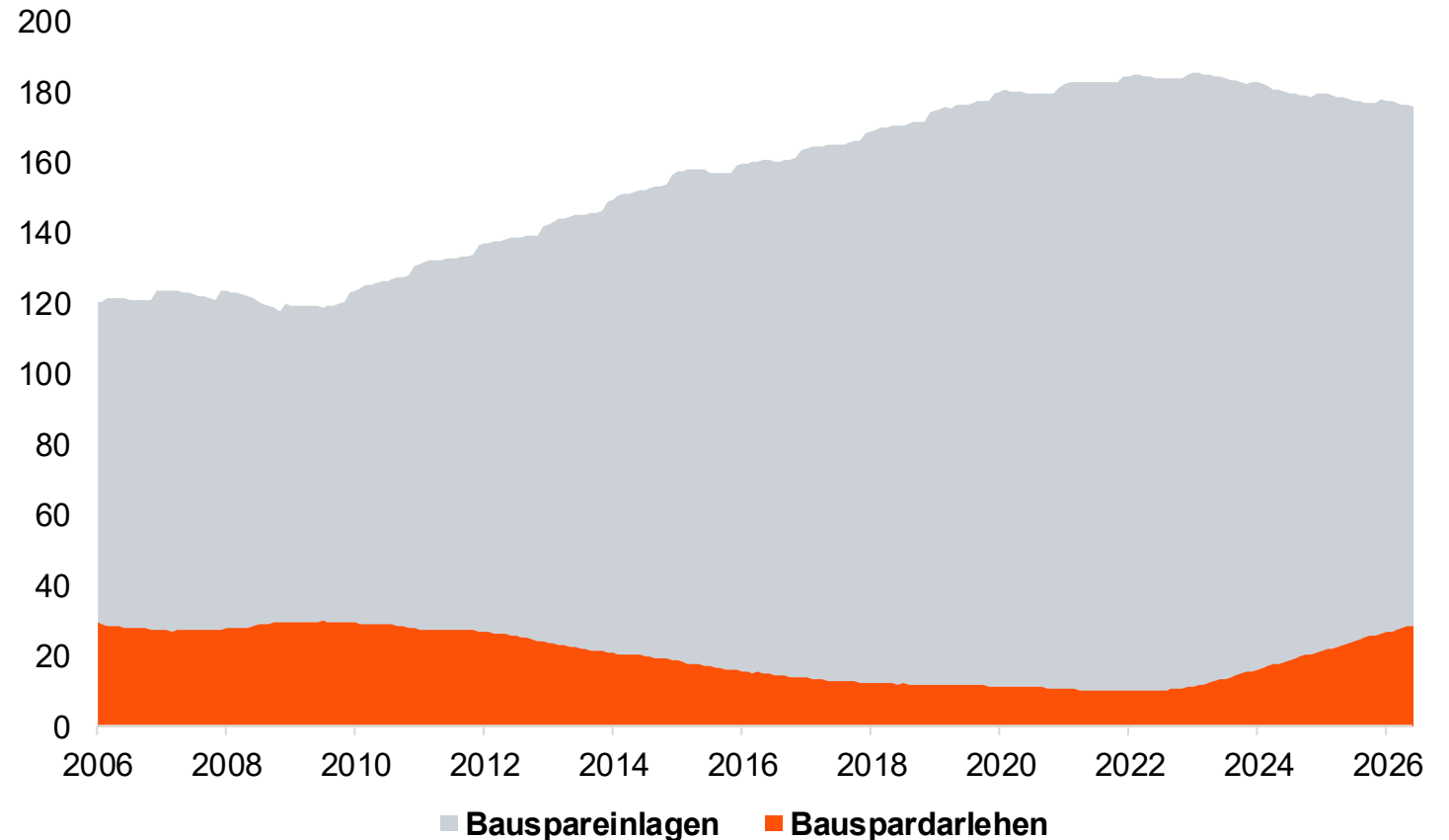
Quelle: Deutsche Bundesbank, PwC Analyse

Bausparmarkt: Bestandsgeschäft

- **Einlagenbestand rückläufig** – die Bauspareinlagen sinken auf rund 176 Mrd. € und liegen damit etwa 2 Mrd. € unter dem Vorjahreswert
- **Darlehensbestand mit anhaltender Dynamik** – die Bauspardarlehen steigen auf rund 28,7 Mrd. € und wachsen damit um ca. 22% gegenüber dem Vorjahr; die Kreditkomponente gewinnt seit der Zinswende deutlich an Gewicht

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

Q2 2026:
Kreditbestand wächst weiter, Einlagen geben nach



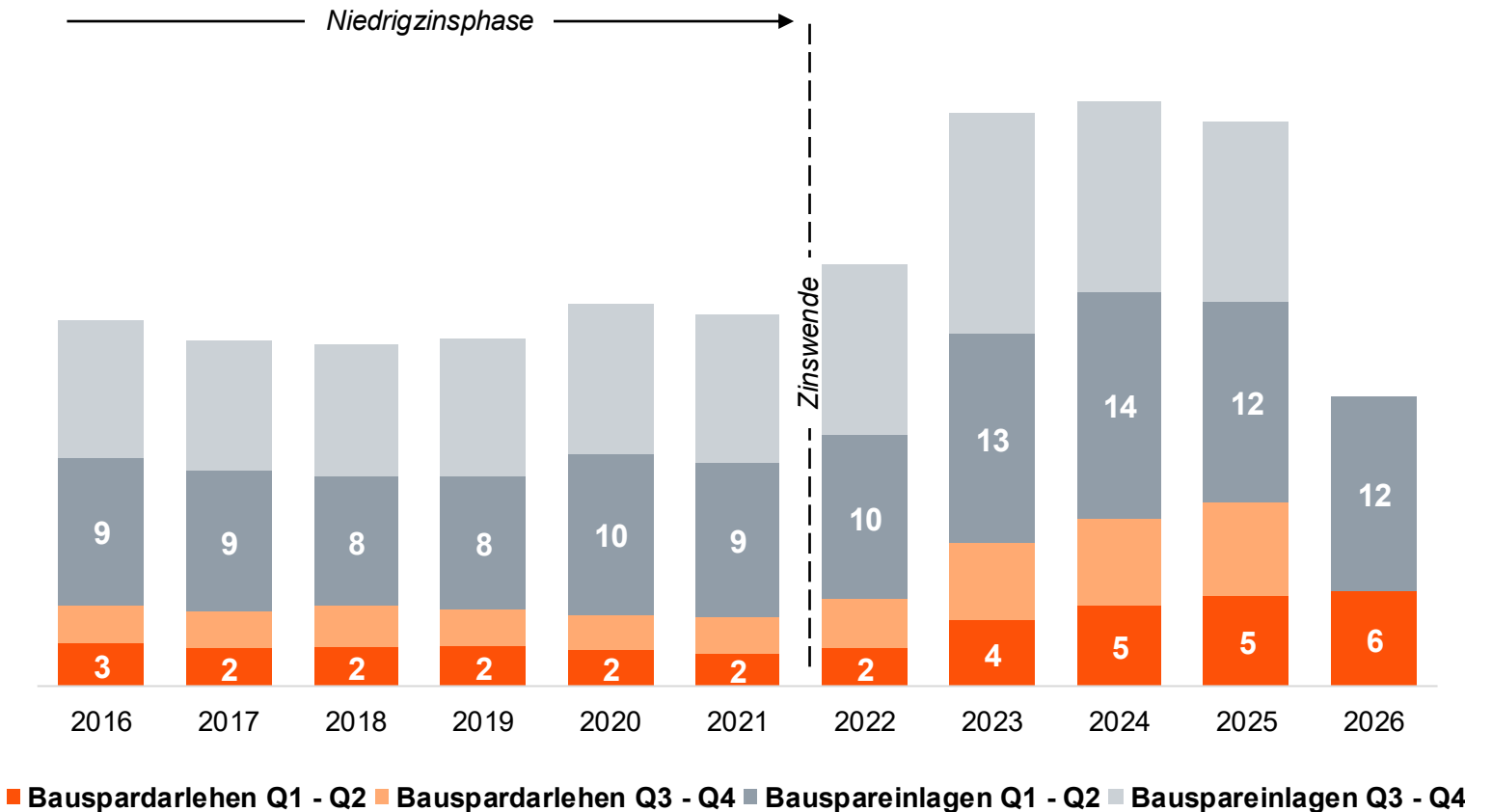
Quelle: Deutsche Bundesbank, PwC Analyse

Bausparmarkt: Bestandsgeschäft

- **Auszahlungen halten das Niveau** – im ersten Halbjahr fließen rund 17,5 Mrd. € an Kunden zurück und damit praktisch so viel wie im Vorjahreszeitraum
- **Kreditkomponente bleibt der Treiber** – die Darlehensauszahlungen machen mit rund 5,8 Mrd. € stabil etwa ein Drittel des Volumens aus und untermauern die anhaltend hohe Nachfrage nach der Finanzierungsseite

Kapitalauszahlungen, Bauspardarlehen/-
einlagen: Auszahlungen in Mrd. €

Q2 2026:
Auszahlungsvolumen stabil auf hohem Niveau



Quelle: Deutsche Bundesbank, PwC Analyse



4

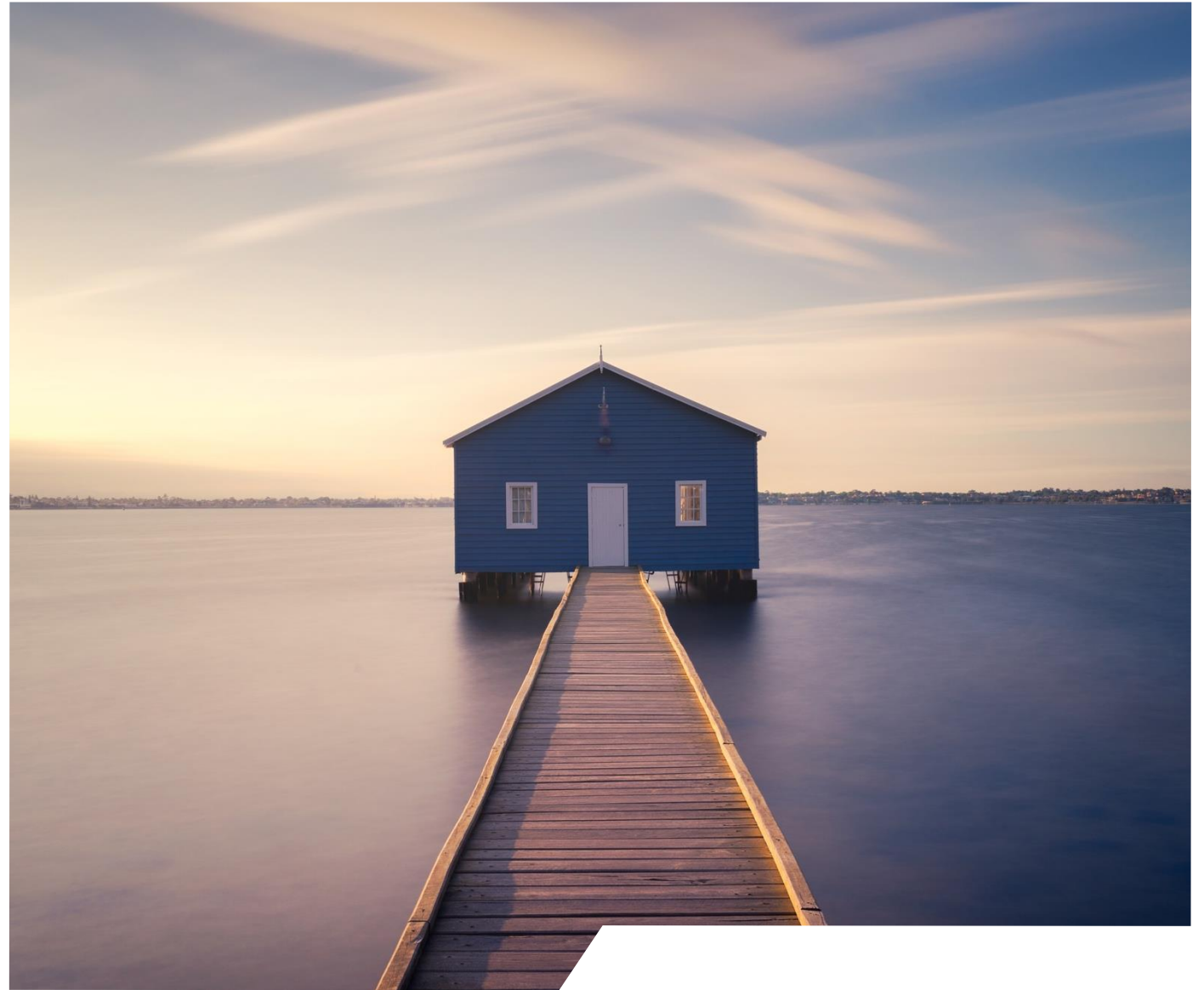
Wohnungsmarkt

Baufi Studie Q2 '26

Executive Summary

Wohnungsmarkt stabilisiert sich weiter – Energieeffizienz und Konditionen prägen die Nachfrage

- **Moderater Preisauftrieb setzt sich fort** – Immobilienpreise steigen nominal weiter (+2,1% ggü. Vorjahr), während inflationsbereinigt eine Seitwärtsbewegung sichtbar bleibt
- **Regionale Entwicklung bleibt uneinheitlich** – Die Erholung der Metropolregionen setzt sich fort, Hamburg und Leipzig wachsen dynamisch, während Berlin weiterhin Preisrückgänge verzeichnet
- **Anschlussfinanzierungen bleiben von steigenden Zinsen geprägt** – Kreditnehmer priorisieren weiterhin Planungssicherheit durch lange Laufzeiten, während Nominalzinsen in der Prolongation auf rund 3,8% ansteigen

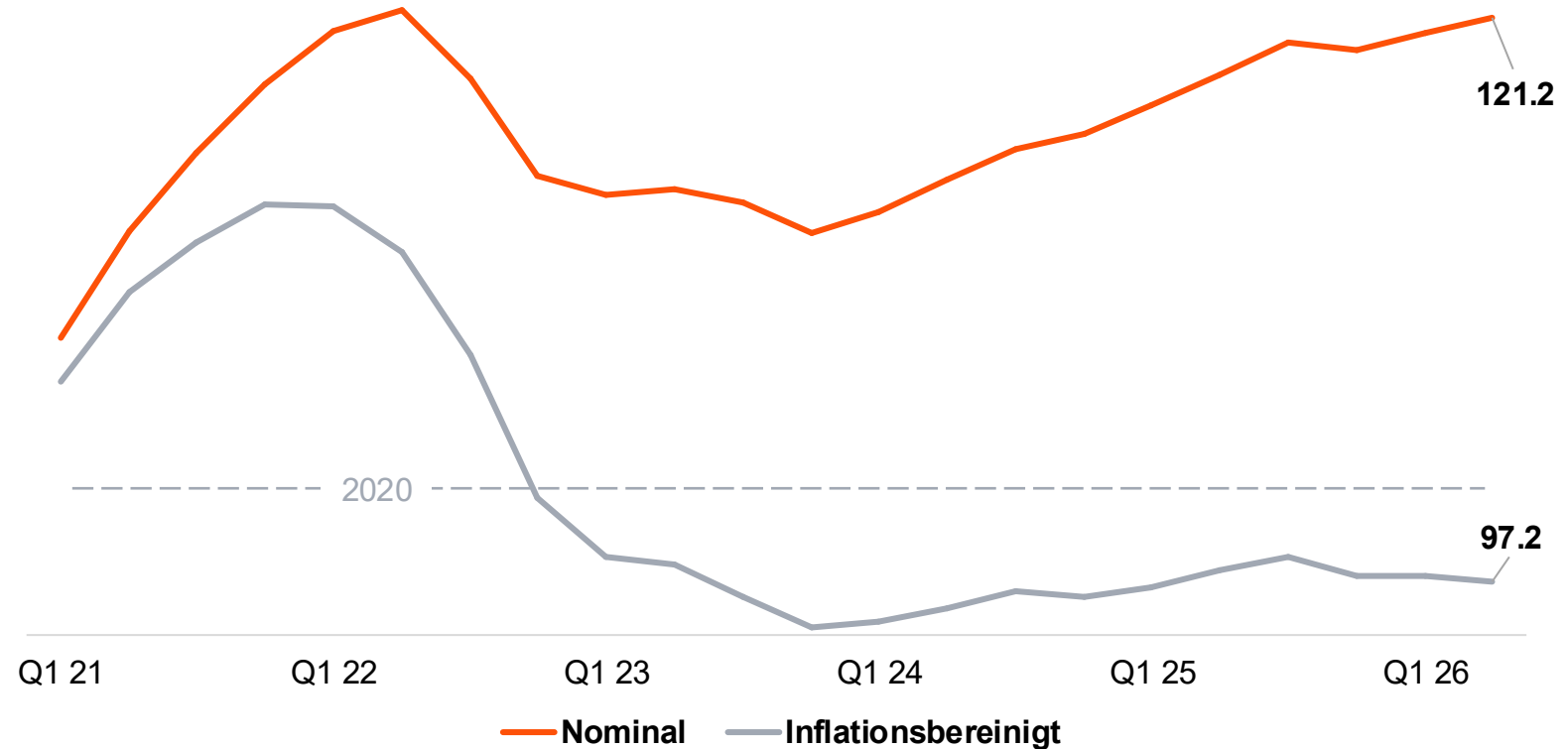


Wohnungsmarkt: Preisentwicklung

Entwicklung Immobilienpreise
Nominal vs. Inflationsbereinigt: 2020 = 100

Q2 2026:
Stabiles Wachstum setzt sich fort

- **Immobilienpreise steigen in 2026 weiter** – Nominales Wachstum um ca. 2,1% ggü. Vorjahr - Höchster Wert seit 2022
- **Inflationsbereinigt leichter Preisrückgang sichtbar** – die Preise sinken um ca. 0,3% ggü. Vorquartal



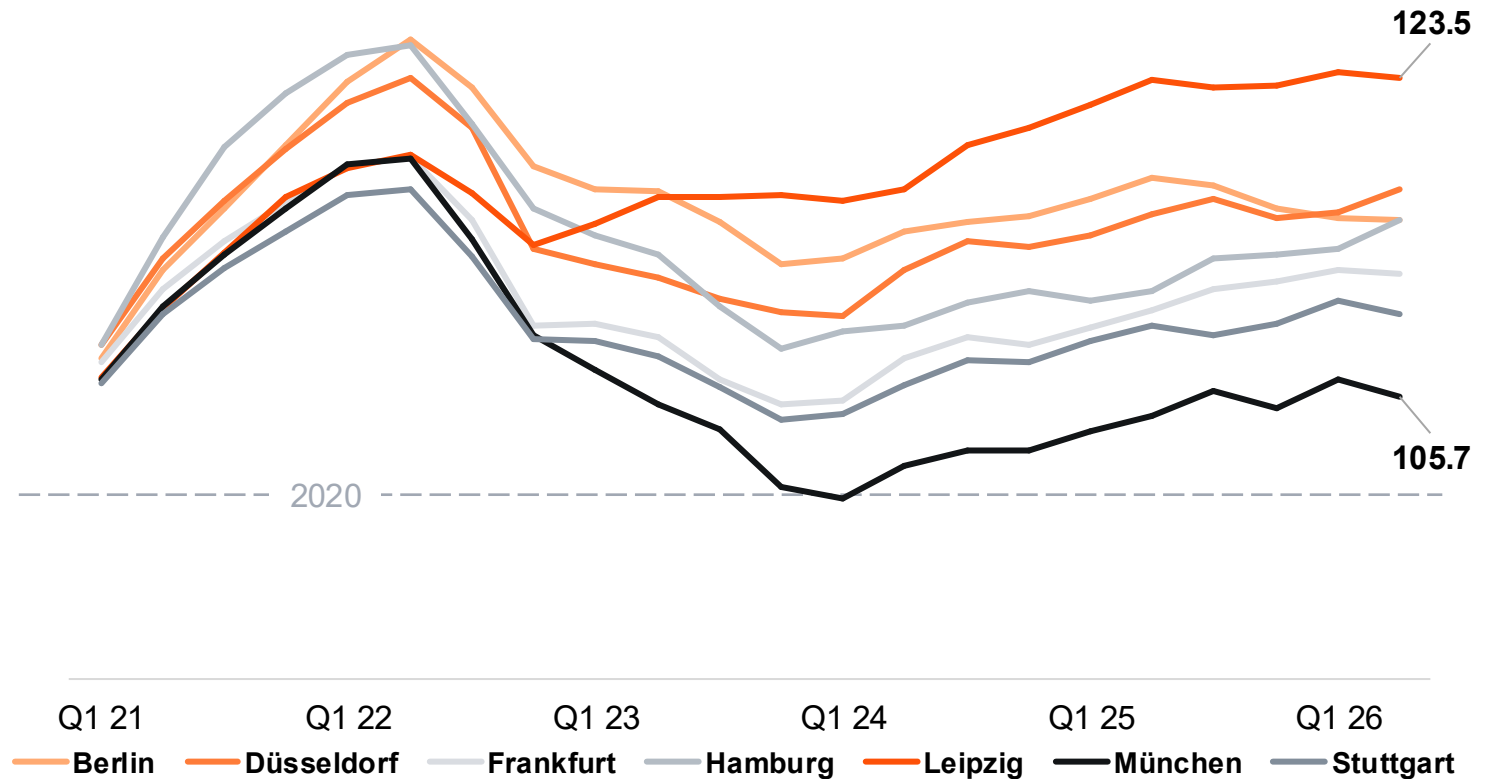
Quelle: Interhyp AG, PwC Analyse

Wohnungsmarkt: Preisentwicklung

Entwicklung Immobilienpreise:
Regionale Unterschiede, nominal 2020 = 100

Q2 2026:
Metropolregionen stabilisieren sich

- **Preisentwicklung in den Metropolen variiert stark** – Berlin zeigt Rückgang um 1,9% ggü. Vorjahr; Hamburg starker Anstieg von 3,5% ggü. Vorjahr



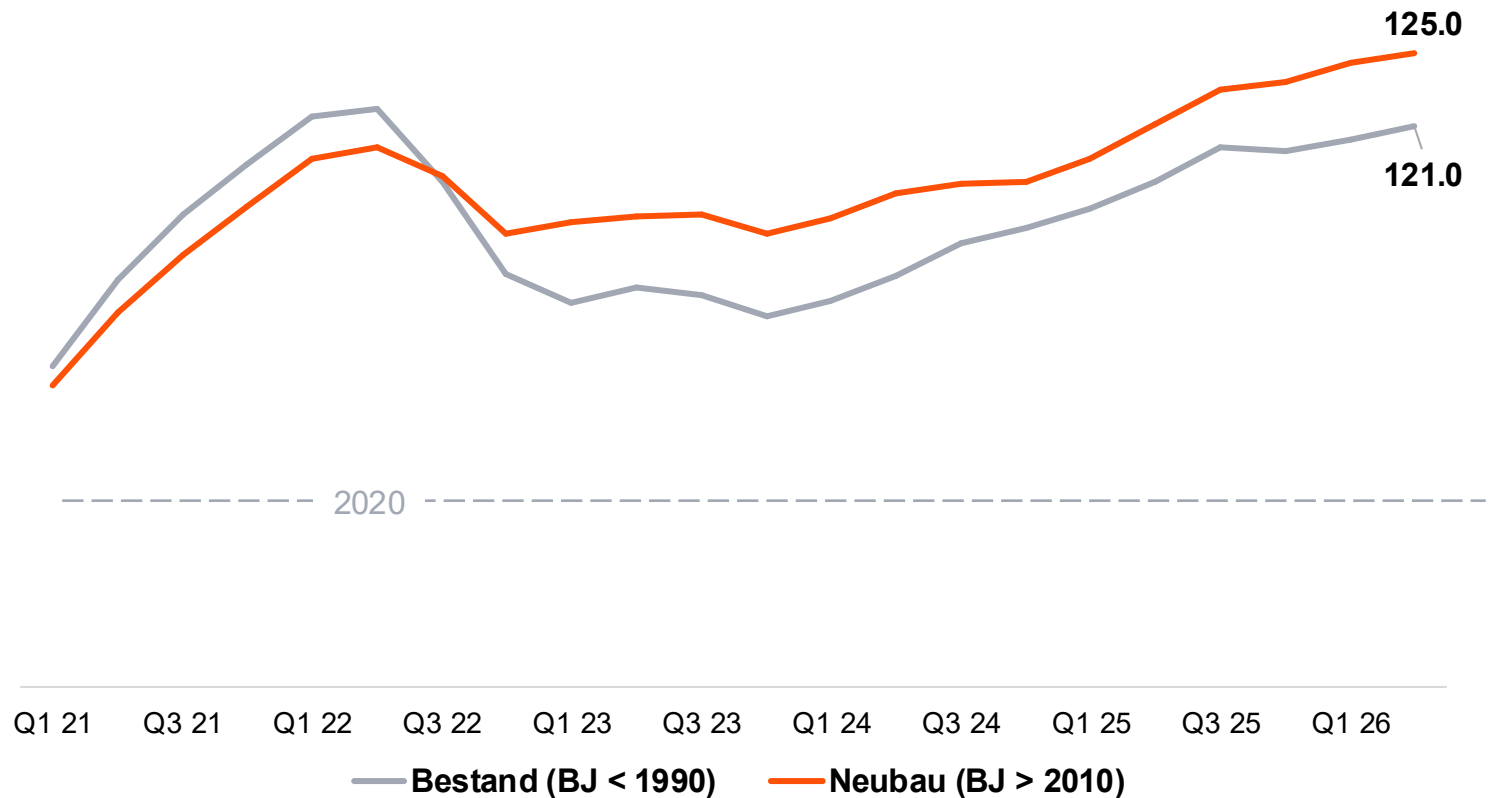
Quelle: Interhyp AG, PwC Analyse

Wohnungsmarkt: Preisentwicklung

Entwicklung Immobilienpreise
Nach Baujahr, nominal: 2020 = 100

Q2 2026:
Preisdiskrepanz fällt leicht um 0,3%.

- **Preisanstieg bei Neubauobjekten in Q2 26 leicht verlangsamt** – Steigerung von 0,35% ggü. Vorquartal
- **Preise bei Bestandsimmobilien stabilisieren sich weiter** – +0,5% ggü. Vorquartal



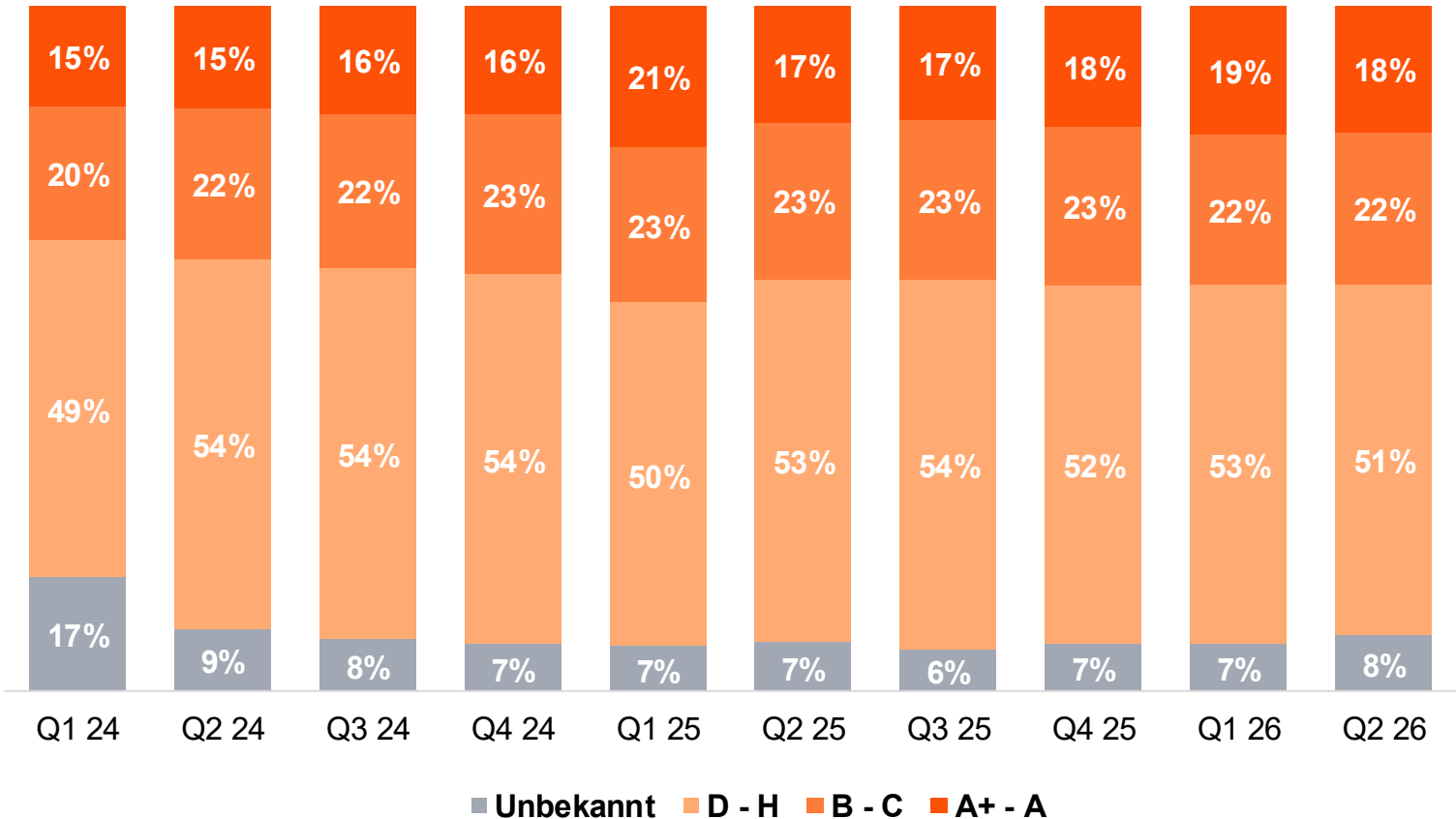
Quelle: Interhyp AG, PwC Analyse

Wohnungsmarkt: Energieeffizienz

Verteilung Energieeffizienz:
Energieeffizienzklasse, Anteil in %

Q2 2026:
Marktverteilung zugunsten der Energieeffizienz

- **Marktanteile von sehr energieeffizienten Objekten steigen weiter** – Hohe Energiekosten und regulatorische Vorgaben im Neubau begründen ein Wachstum von 3 Prozentpunkten im Vergleich zu Q2 2024



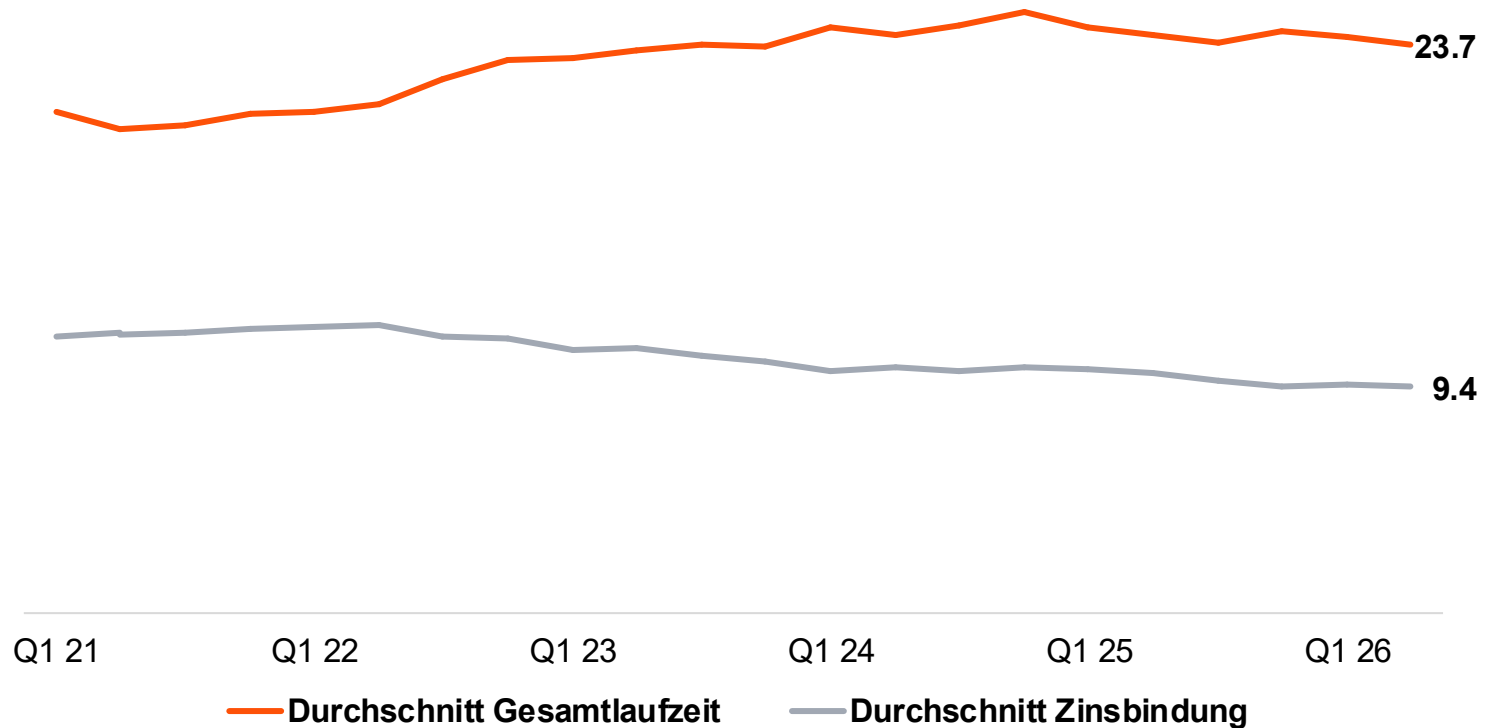
Quelle: Interhyp AG, PwC Analyse

Wohnungsmarkt: Prolongation

Entwicklung Anschlussfinanzierungen:
Gesamtlaufzeit & Zinsbindung in Jahren

Q2 2026:
Zinsbindung weiterhin rückläufig

- **Planbarkeit weiter im Fokus** – Laufzeit der Anschlussfinanzierung stabilisiert sich bei ca. 24 Jahren
- **Zinsbindungsdauer leicht rückläufig** – Rückgang der Zinsbindungsdauer von etwa 2 Jahren seit der Zinswende



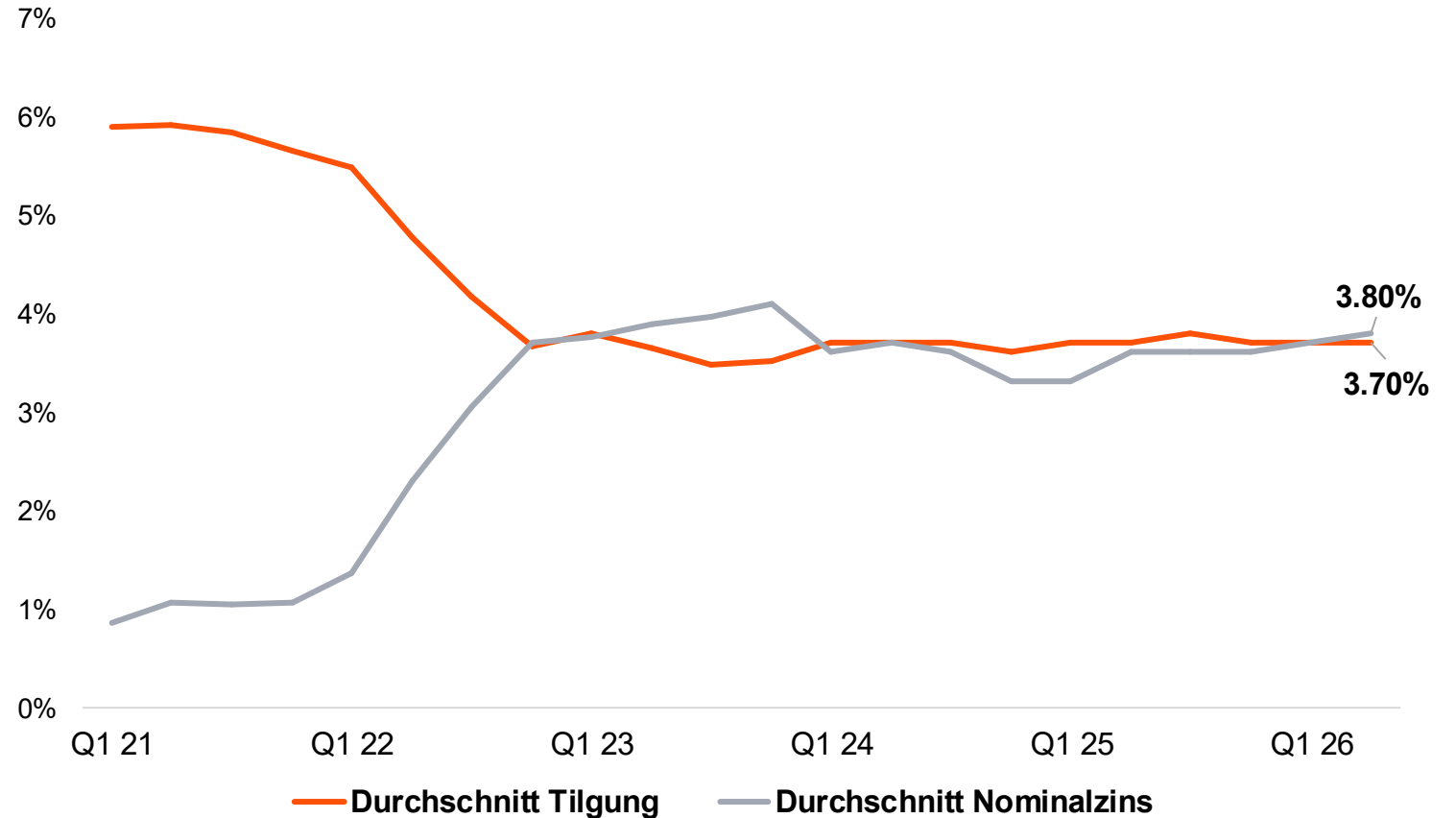
Quelle: Interhyp AG, PwC Analyse

Wohnungsmarkt: Prolongation

- **Durchschnittliche Tilgungsrate stabilisiert sich** bei ca. 3,7% p.a.
- **Steigende Kosten auch in der Refinanzierung** – der Nominalzins steigt weiter auf ca. 3,8% p.a.

Entwicklung Anschlussfinanzierungen:
Tilgungssatz & Nominalzinssatz in %

Q2 2026:
Weiterer Zinsanstieg in der Refinanzierung



Quelle: Interhyp AG, PwC Analyse



Ausblick

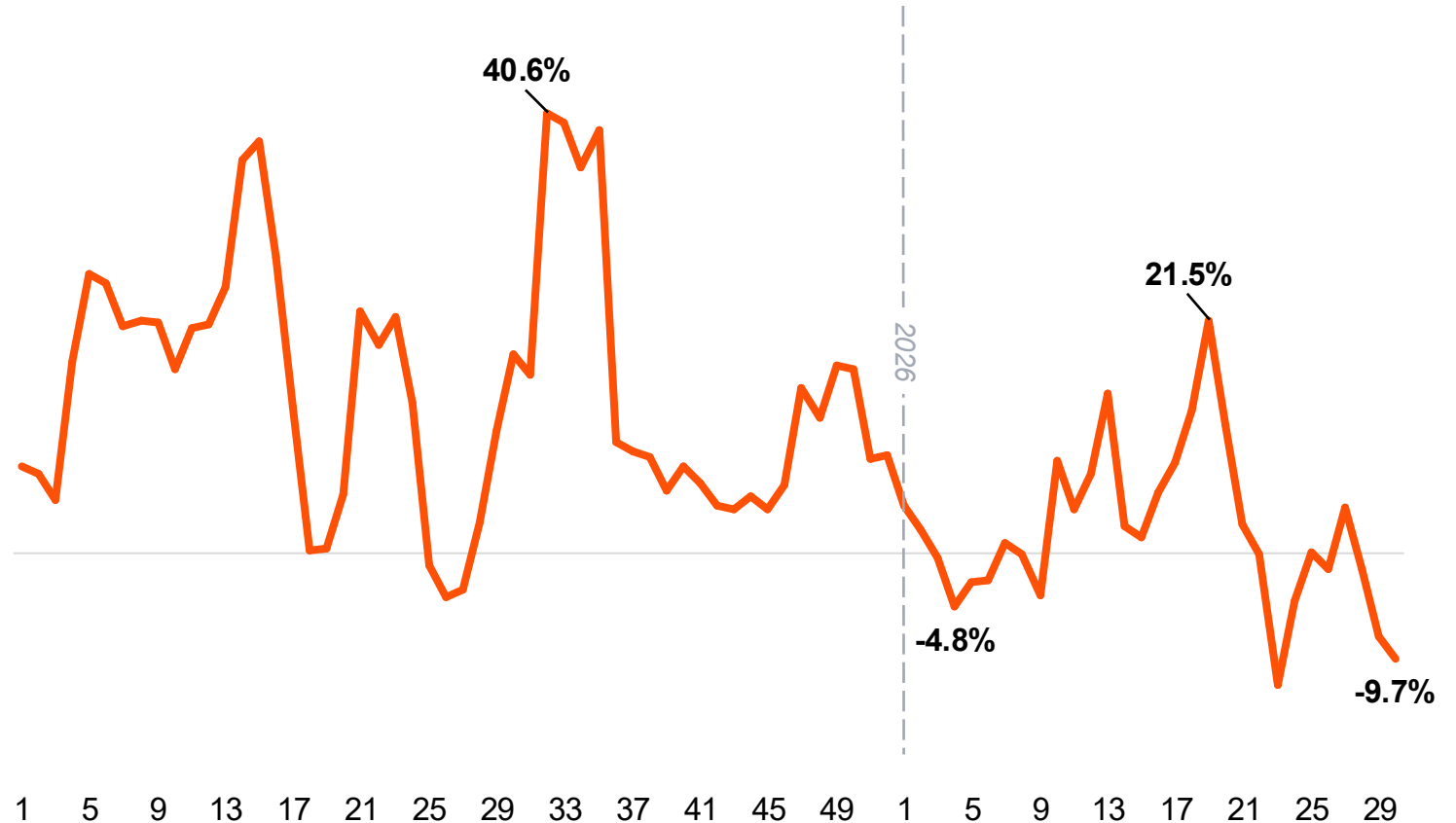
Baufi Studie Q2 '26

Ausblick: Neugeschäft

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

Ausblick Q3 2026:
Neugeschäft bleibt unter Druck

- **Abwärtstrend** – nach dem Frühjahrshoch (+21,5%, KW 19) ist das Neugeschäft bis KW 30 auf -9,7% ggü. Vorjahr gefallen; der Einstieg in Q3 startet somit im negativen Bereich
- **Ausblick Q3** – bei anhaltend hoher Vorjahresbasis (Hoch 40,6 % in 2025) ist für das dritte Quartal mit weiterhin rückläufigen bzw. verhaltenen Wachstumsraten zu rechnen



Quelle: SCHUFA Holding AG, Statistisches Bundesamt, PwC Analyse

Zukünftige Auswirkungen auf die Kernkennzahlen



Kreditbestand

- **Bestandswachstum bleibt intakt** – längere Laufzeiten und weiterhin solides Neugeschäft begünstigen Bestandsaufbau
- **Prolongationen gewinnen an Bedeutung** – Volumenstarke Jahrgänge der Niedrigzinsphase treten in die Anschlussfinanzierung ein und erhöhen das Vertriebspotenzial



Neugeschäft

- **Neugeschäft bleibt vorerst verhalten** – wirtschaftliche Unsicherheit und hohe Finanzierungskosten bremsen die Nachfrage, eine nachhaltige Belebung setzt günstigere Marktbedingungen voraus
- **Leistbarkeit wird zum zentralen Wachstumstreiber** – Finanzierungsbedingungen, Immobilienpreise und Verbrauchervertrauen bestimmen die weitere Marktentwicklung



Zinsentwicklung

- **Hohe Unsicherheit, kein Zinsrückgang absehbar** – die geopolitische Lage hält die langlaufenden Renditen und den Kapitalmarkt volatil; eine spürbare Entlastung bei den Finanzierungsbedingungen ist vorerst nicht zu erwarten



Bausparen

- **Bausparen etabliert sich als Finanzierungsbaustein** – Während das Neugeschäft schwach bleibt, steigt die Bedeutung bestehender Verträge für die Finanzierung weiter
- **Einlagenbestand weiter rückläufig** – bei niedriger Guthabenverzinsung und attraktiveren Alternativen dürften die Bauspareinlagen weiter nachgeben



Anhang

Baufi Studie Q2 '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



Denise Schröder

Senior Associate

+49 175 1137024

denise.s.schroder@pwc.com

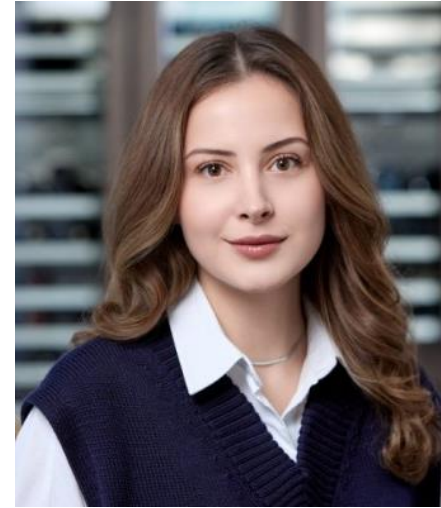


Marius Hohmann

Senior Associate

+49 1514 0749057

marius.hohmann@pwc.com



Xenia Gubin

Senior Associate

+49 160 1271900

xenia.gubin@pwc.com



Denise Gerlach

Associate

+49 1511 4458373

denise.gerlach@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:	August 2026
Studienfokus:	April – Juni 2026
Gesamte Datengrundlage:	Januar 2006 – Juni 2026