

Baufi Studie Q4 '25 – Markt unter Druck

FS Transformation – Baufi Studie Q4 '25
Februar 2026





„Im vierten Quartal zeigt sich der Baufinanzierungsmarkt insgesamt stabil, die gestiegenen Zinsen und angespannte Konjunktur hinterlassen jedoch ihre Spuren. Die erneut anziehenden Finanzierungskosten verhindern einen weiteren Preisanstieg bei Bestandsimmobilien – Insbesondere in den Ballungsgebieten. Am Bausparmarkt sehen wir einen verhaltenen Jahresabschluss; das Neugeschäft kommt hier erneut nicht in Schwung.

Für 2026 zeichnet sich ein gemischtes Bild ab: Die strukturellen Markt-Herausforderungen bestehen weiter, während der Finanzierungsbedarf ungebrochen hoch bleibt. Prolongation gewinnt an Bedeutung, da zunehmend volumensstarke Jahrgänge auslaufen, während der Sanierungsdruck bei Bestandsimmobilien stetig zunimmt. Vor diesem Hintergrund gehen wir 2026 von einem volumensseitig stabilen, aber herausfordernden Markt aus – der Wettbewerb dürfte weiter zunehmen.



Tomas Rederer
Partner PwC WPG GmbH



Der Baufinanzierungsmarkt hat sich 2025 weiter erholt. Diese Erholung wurde aber vor allem durch das erste Halbjahr getrieben. Nach einem starken Juli hat sich der Markt in der zweiten Hälfte des Jahres seitwärts bewegt. Gründe dafür waren zum einen wieder gestiegene Zinsen. Zum Jahresende lagen die Bauzinsen für zehnjährige Darlehen nur noch knapp unter der Marke von 4 Prozent. Und zum anderen hat auch die wirtschaftliche Unsicherheit verstärkt zu Zurückhaltung bei Kaufinteressenten geführt. Für 2026 gehen wir davon aus, dass der Markt weiter wachsen wird, wenn auch nicht in der Geschwindigkeit der vergangenen Jahre.



Jörg Utecht
CEO Interhyp AG

Agenda

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



Management Summary

Baufi Studie Q4 '25

Management Summary



Marktüberblick

- **Letztes Quartal bestärkt Bild des Gesamtjahres** – Bestand und Neugeschäft wachsen trotz steigender Zinsen und Marktunsicherheiten auf robustem Niveau
- **Verhaltender Ausblick 2026** – Margen und Zinsen stabilisieren sich, Banken passen Konditionen moderat an und erwarten 2026 eine Wachstumsverlangsamung bei zurückhaltender Nachfrage



Bausparmarkt

- **Neugeschäftsvolumina auf niedrigstem Stand seit 2009** – Neugeschäftsvolumen gibt erneut deutlich nach – Saisonal bedingte Nachfrageerholung zum Jahresende bleibt wie erwartet aus
- **Einlagenbestand stabilisiert sich - Nachfrage nach Darlehenskomponente ungebrochen hoch** – Anteil der Bauspardarlehen am Zuteilungsvolumen steigt auf ca. 37% - Einlagenauszahlung sinkt um ca. – 9% ggü. Vorjahr



Wohnungsmarkt

- **Immobilienpreise stagnieren auf hohem Niveau** – Metropolregionen rückläufig, heterogene Preisentwicklung setzt sich fort
- **Nachfrage nach Neubauobjekten ungebrochen** – Gegen den Markttrend steigen die Preise für Neubau weiter an; Preisabstand zu Bestandsgebäuden nimmt erneut zu
- **Zinsbindung in der Prolongation gibt weiter nach** – Kreditnehmer setzen auf langfristig sinkende Zinsen



Ausblick

- **Prolongation als zukünftiger Markttreiber** - Die großen Kreditvolumina aus der Nullzinsphase stehen zunehmend vor Refinanzierungsdruck
- **Ein Anstieg der Zinssätze ist mittelfristig wahrscheinlich** – Sowohl Basel III als auch das steigende Marktzinsniveau treiben die Refinanzierungskosten in einem hart umkämpften Markt weiter nach oben

An aerial photograph of a construction site. In the center is a large, rectangular building under construction, with its interior walls and floor visible. The walls are made of light-colored concrete or plaster, and the floor is a mix of dirt and concrete. There are several rooms and a central staircase. To the left of the building, there is a yellow excavator and a yellow bulldozer. To the right, there is a large pile of dirt and some construction materials. A large, bright orange number '2' is overlaid on the right side of the image, partially obscuring the building and the ground. The overall scene is one of active construction.

Marktüberblick

Baufi Studie Q4 '25

Executive Summary

Baufi-Markt stabilisiert sich trotz Zinserhöhungen und Marktunsicherheiten

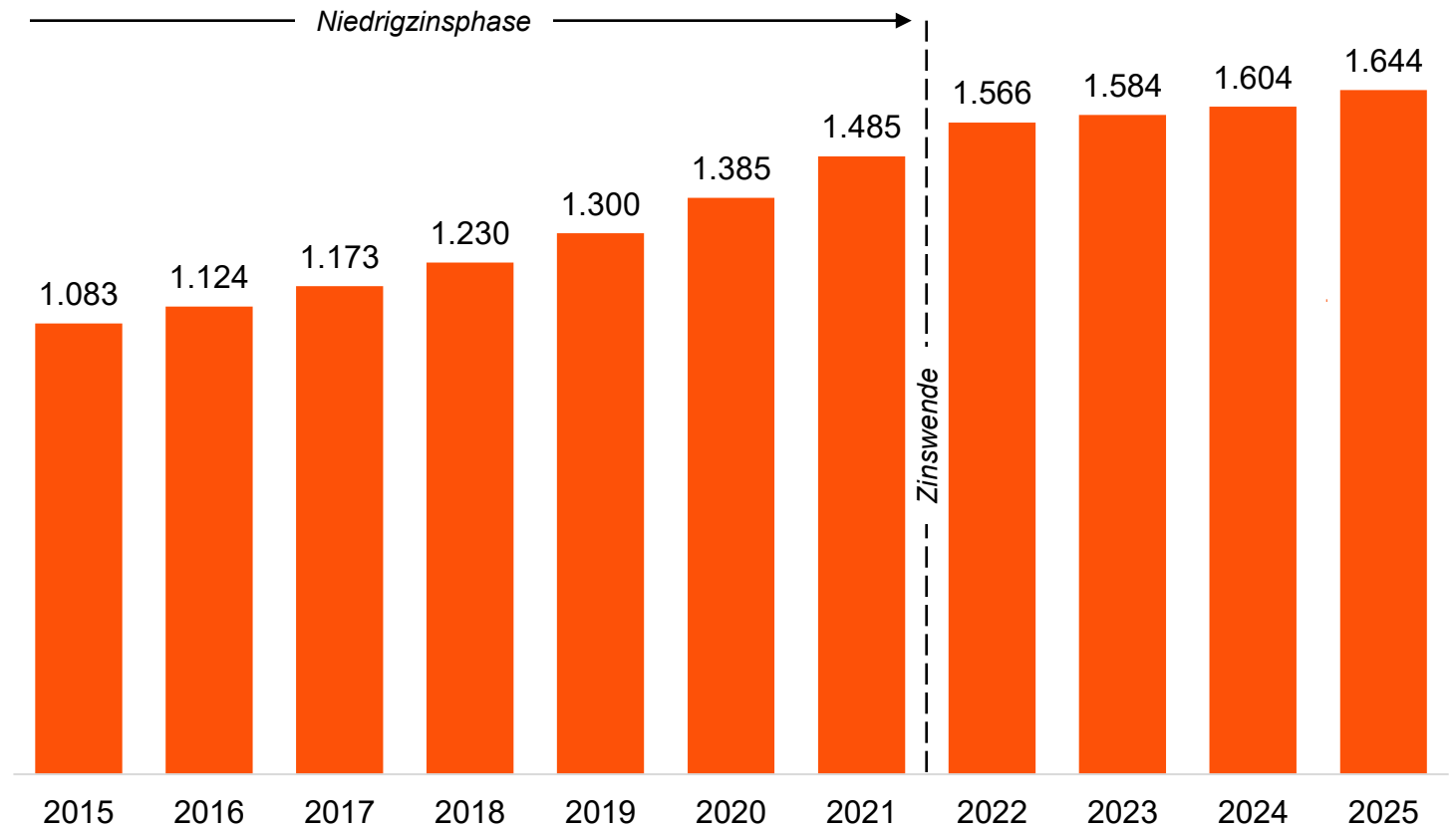
- Bestandsgeschäft wächst im Q4 um rund 10 Mrd. € gegenüber dem Vorquartal; Wachstum bleibt aber unter dem langfristigen Durchschnitt.
- Neugeschäft mit hoher Resilienz trotz steigender Zinsen – saisonal bedingter Rückgang im Q4
- Banken geben Zinsanstieg kaum weiter und nehmen Margenrückgang in Kauf – Wettbewerb nimmt im zunehmend herausfordernden Zinsumfeld zu; verhaltene Erwartungen an das erste Quartal 2026



Marktüberblick: Kreditbestand

Kreditbestand:
Absolut in Mrd. €

Q4 2025:
Bestandswachstum weitet sich in Q4 aus



Quelle: Deutsche Bundesbank, PwC Analyse

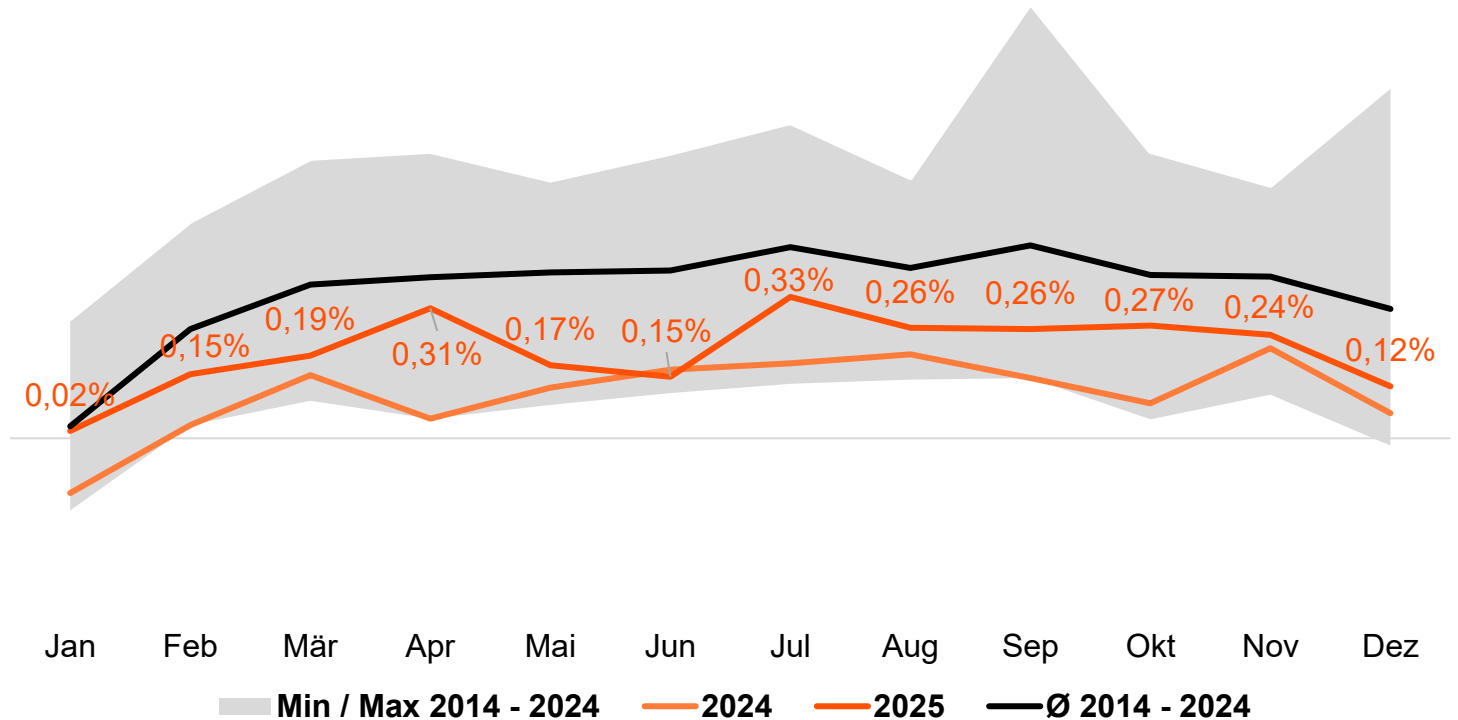
- **Bestandswachstum** in Q4 deutlich stärker im Vergleich zu Vorjahren
- **Stabilisierung** im **Neugeschäft** spiegelt sich in **Bestandswachstum** wider - Zuwachs von ca. 10 Mrd. € ggü. Vorquartal

Marktüberblick: Kreditbestand

Kreditbestand:
Entwicklung ggü. Vormonat in %

Q4 2025:
Wachstum seit Jahreshälfte stabil

- **Wachstum** in der zweiten Jahreshälfte **stabil mit saisonalen Einbußen gegen Jahresende**
- Wachstum weiterhin **über Vorjahresniveau**, allerdings keine Rückkehr auf langfristigen Durchschnitt in Sicht



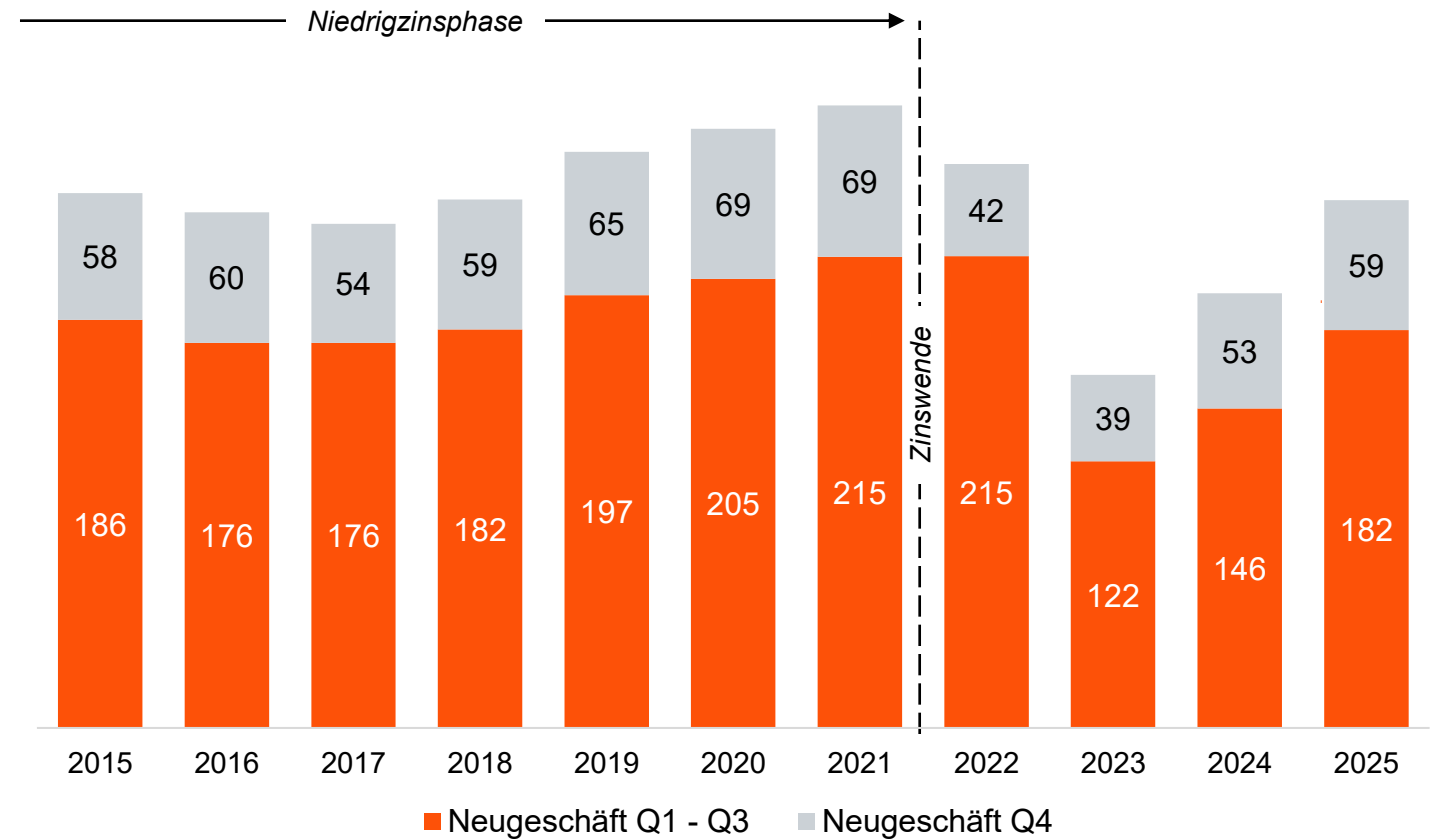
Quelle: Deutsche Bundesbank, PwC Analyse

Marktüberblick: Neugeschäft

- **Neugeschäft trotz belastender Marktverhältnisse weiterhin stabil**
- **Neugeschäftsvolumen liegt im Q4 bei ca. 59 Mrd. €** - Anstieg um ca. 15% ggü. Vorjahresquartal
- **Volumen sinkt das dritte Quartal in Folge marginal** – Rückgang um - 1,6 % ggü. Q3 2025

Baufi-Neugeschäft
in Mrd. €

**Q4 2025:
Neugeschäft weiterhin Stabil**



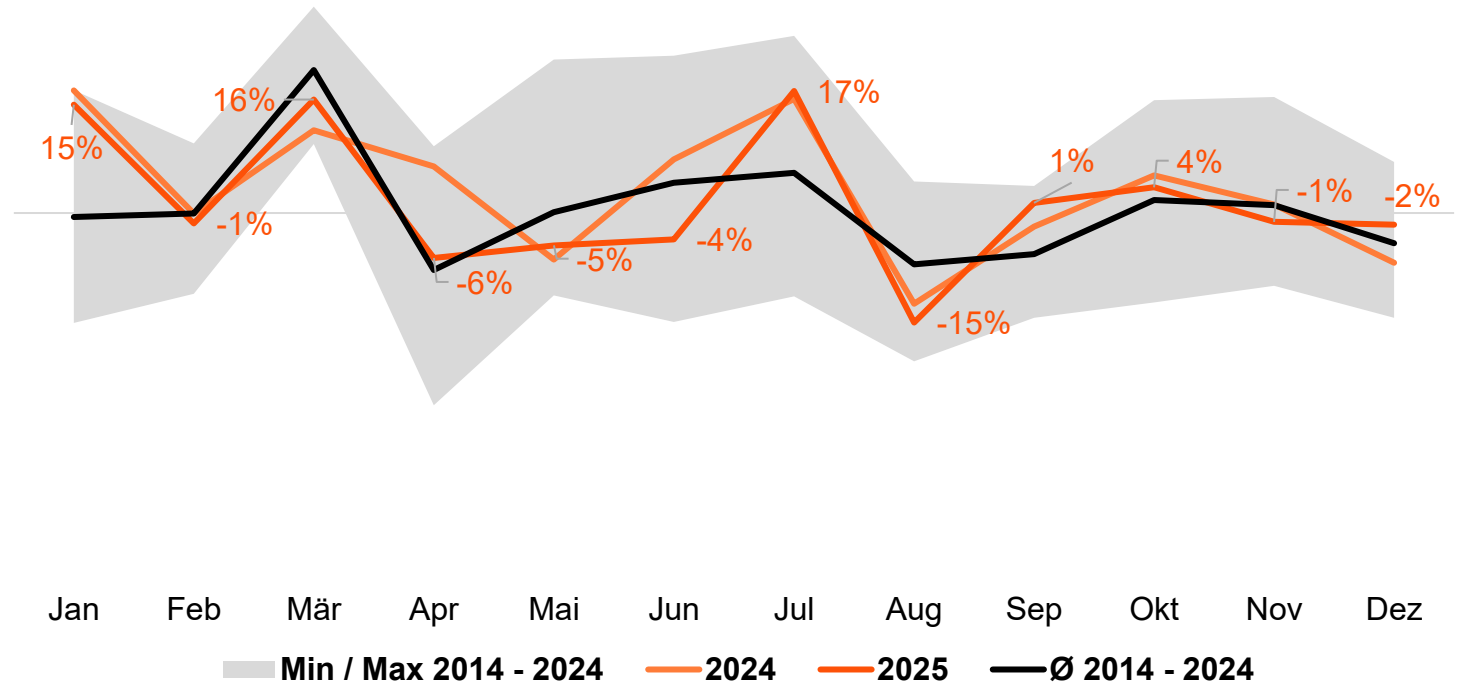
Quelle: Deutsche Bundesbank, PwC Analyse

Marktüberblick: Neugeschäft

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

Q4 2025:
Stabilisierung im Neugeschäft gegen Jahresende

- **Stabilisierung zum Jahresende** -
Saisonaler Abschwung zum Ende des
Jahres fällt geringer aus als erwartet
- Nach einem saisonal volatilen dritten
Quartal gibt das Neugeschäft zum
Jahresende leicht nach



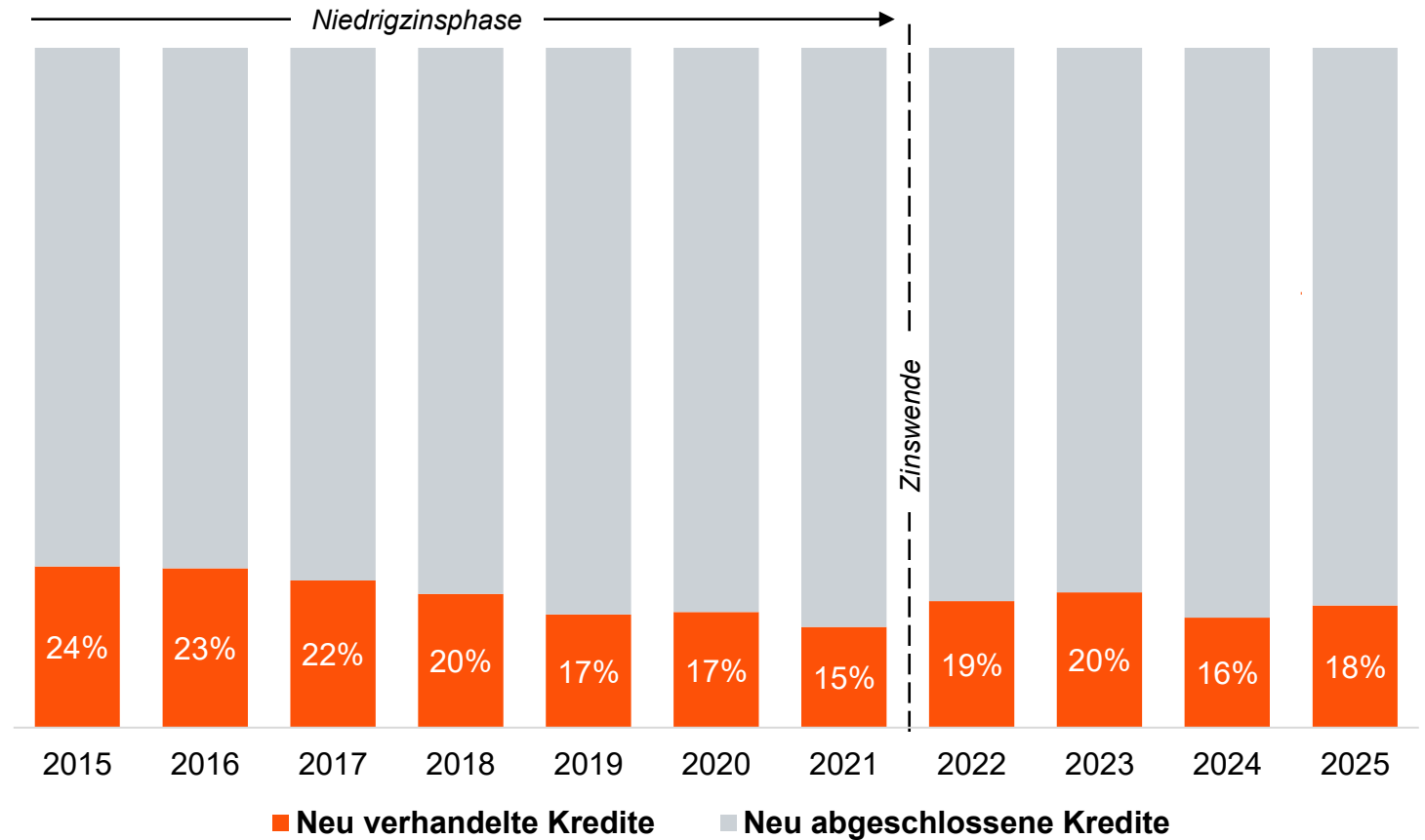
Quelle: Deutsche Bundesbank, PwC Analyse

Marktüberblick: Neugeschäft

Verteilung Neugeschäft:
Prozentualer Anteil nach Kategorie

Q4 2025:
Prolongationsanteil weiterhin bei ca. 18%

- **Anteil des Prolongationsgeschäfts am Neugeschäft bleibt unverändert stabil** - 18% des Volumens aus neu verhandelten Krediten
- Prolongation bleibt **weiterhin stabil** mit Hinblick auf **auslaufende Verträge aus der Niedrigzinsphase**



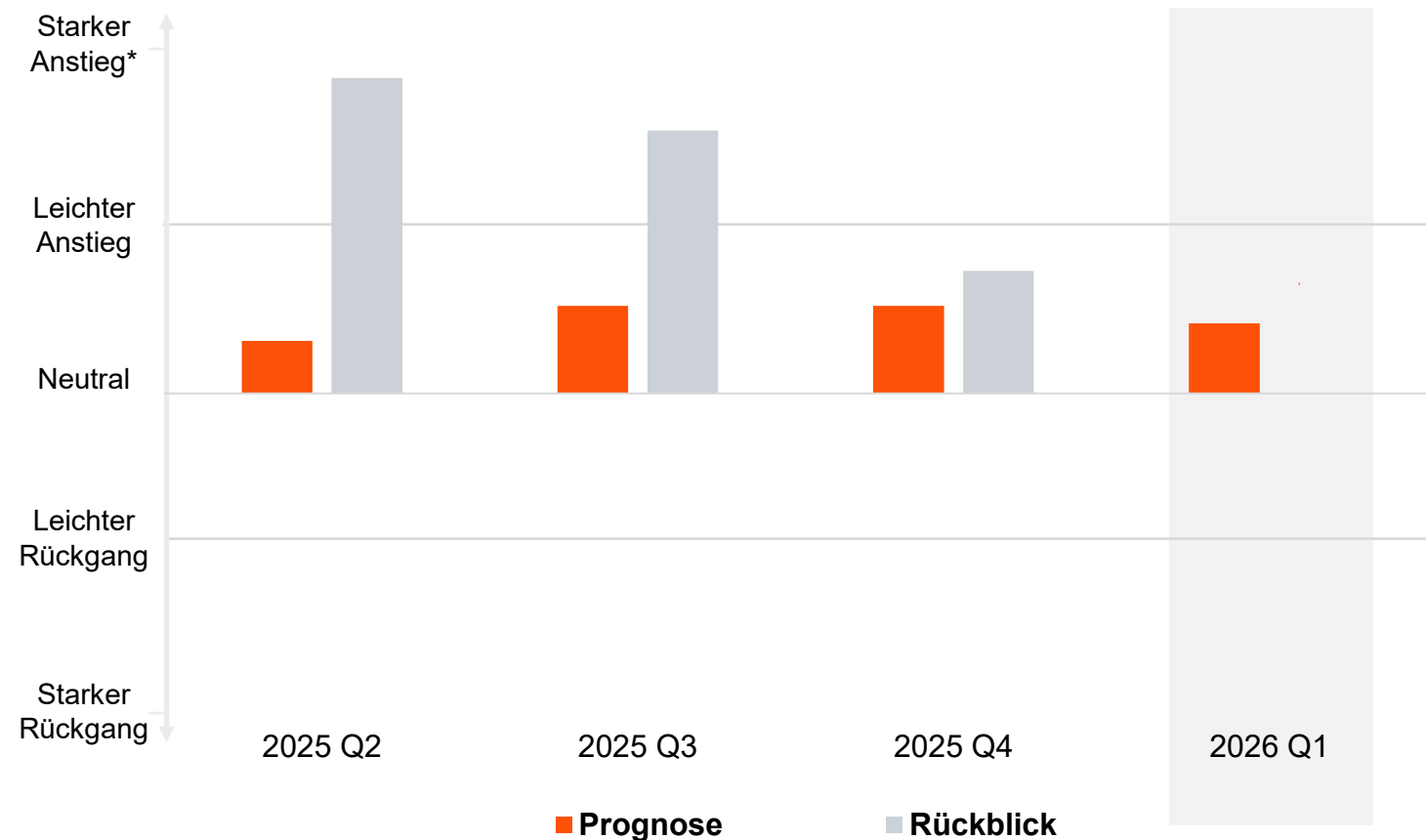
Quelle: Deutsche Bundesbank, PwC Analyse

Marktüberblick: Neugeschäft

- **BLS-Umfrage** - Nachfrage nach Baufinanzierung lag im vierten Quartal leicht über den Erwartungen der Banken
- **Banken vorsichtig optimistisch für den Jahresstart 2026** – Weitere Verlangsamung der Wachstumsdynamik erwartet

Einschätzung der Nachfrage, Neugeschäft:
Auswertung BLS (Diffusionsindex)

Ausblick Q1 2026:
Banken erwarten leichten Nachfrageanstieg



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

Marktüberblick: Neugeschäft

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

Q4 2025:
Verbrauchervertrauen dämpft Nachfrage

- Nachfragefaktoren im Neugeschäft sind **rückläufig**
- Der **Wohnungsmarkt** ist weiterhin der **Haupttreiber** für das **Neugeschäft**
- Besonders das **gestiegene Zinsniveau** im vierten Quartal **wirkt sich auf die Nachfrage aus**



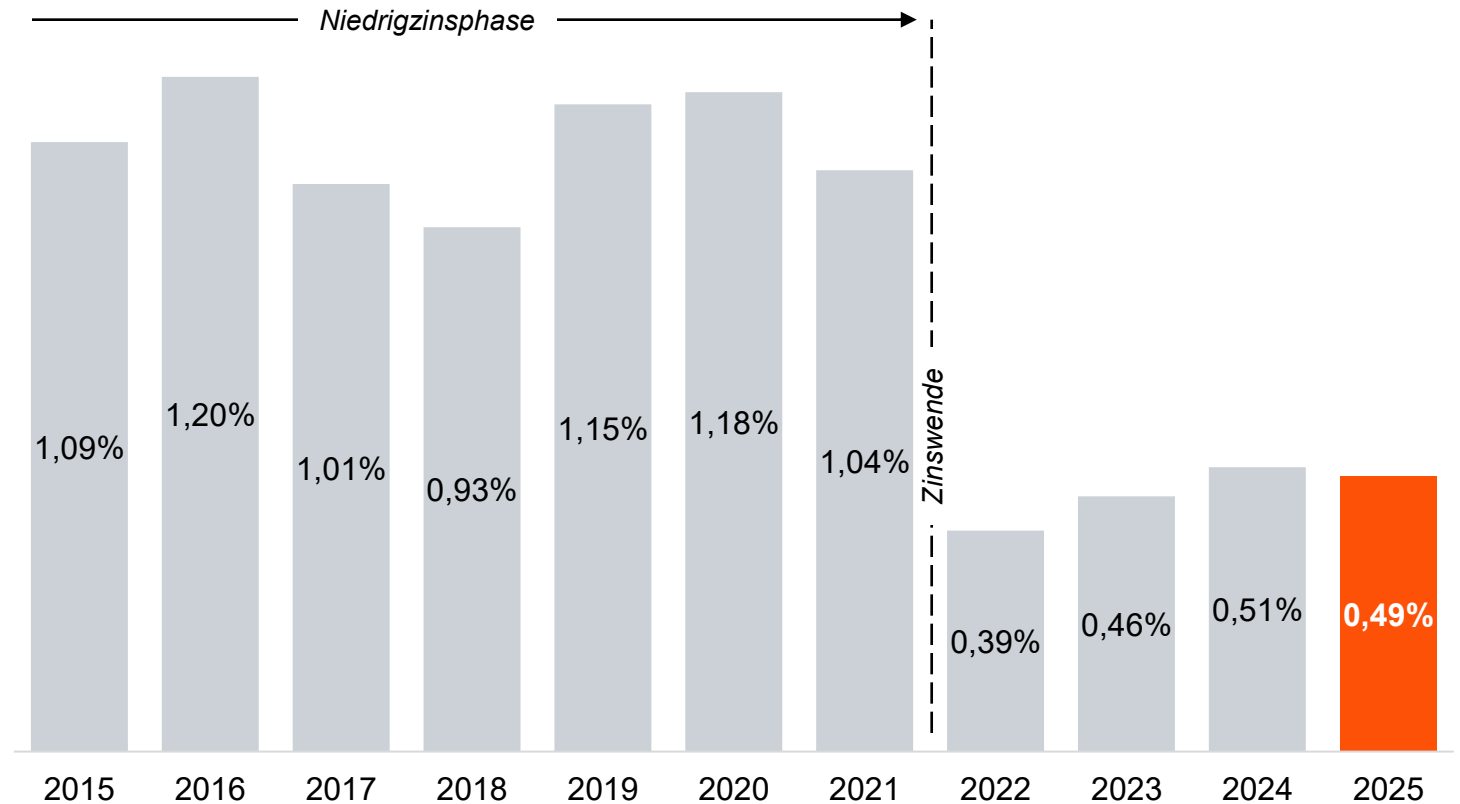
Quelle: Deutsche Bundesbank, PwC Analyse

Marktüberblick: Zinsmarge

Zinsspanne:
Jährlicher Durchschnitt, in %*

Q4 2025:
Zinsmarge gibt erneut nach

- **Margenrückgang setzt sich auf Quartalssicht weiter fort** – Banken geben Zinsanstieg auf der Refinanzierungsseite nur begrenzt weiter
- **Zinsmarge stabilisiert sich im Gesamtjahr bei ca. 0,5%** - Auf Quartalsebene sinkt die Zinsmarge das dritte Quartal in Folge auf 0,49%



Quelle: Deutsche Bundesbank, PwC Analyse

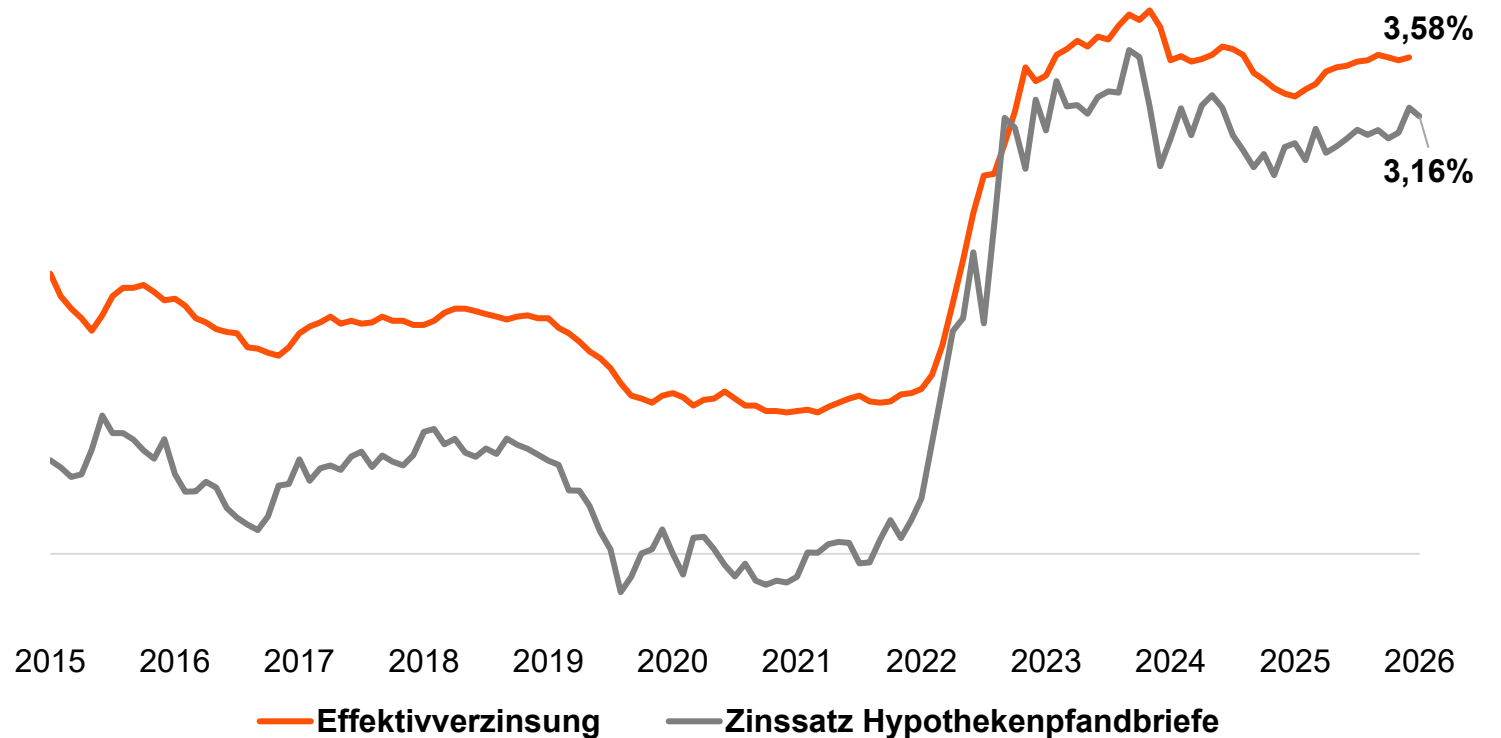
* Neugeschäft, nach Refinanzierungskosten (Pfandbriefe ohne Kupon; 5 bis 10 Jahre Zinsbindung)

Marktüberblick: Zinsspanne

Zinssatz Neugeschäft vs.
Refinanzierungskosten: Monatlich, in %

Q4 2025:
Effektivverzinsung stabilisiert sich auf ca. 3,6% p.a.

- **Anstieg der Refinanzierungszinsen im Gesamtjahr 2025** um etwa 0,3%-Punkte
- Effektivverzinsung stabilisiert sich um **die 3,3 – 3,9% p.a.**
- **Stabilisierung der Neugeschäftsverzinsung auch für 2026 erwartet** – Banken haben Konditionen zum Jahresstart moderat angepasst



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 Q4 '25

Executive Summary

Neugeschäft sinkt auf niedrigsten Stand seit 2009 – Auszahlungsvolumen rückläufig

- Neugeschäftsvolumen sinkt im vierten Quartal auf ca. 15 Mrd. € - Auf Gesamtjahressicht ergibt sich ein Rückgang von ca. -23% ggü. Vorjahr
- Saisonale Neugeschäftserholung im vierten Quartal bleibt aus – Volumina stabilisiert sich auf niedrigem Niveau
- Stabile Nachfrage nach Kreditkomponente bei rückläufigen Auszahlungsvolumen – Sinkende Einlagenauszahlungen stehen steigender Kreditbeanspruchung gegenüber

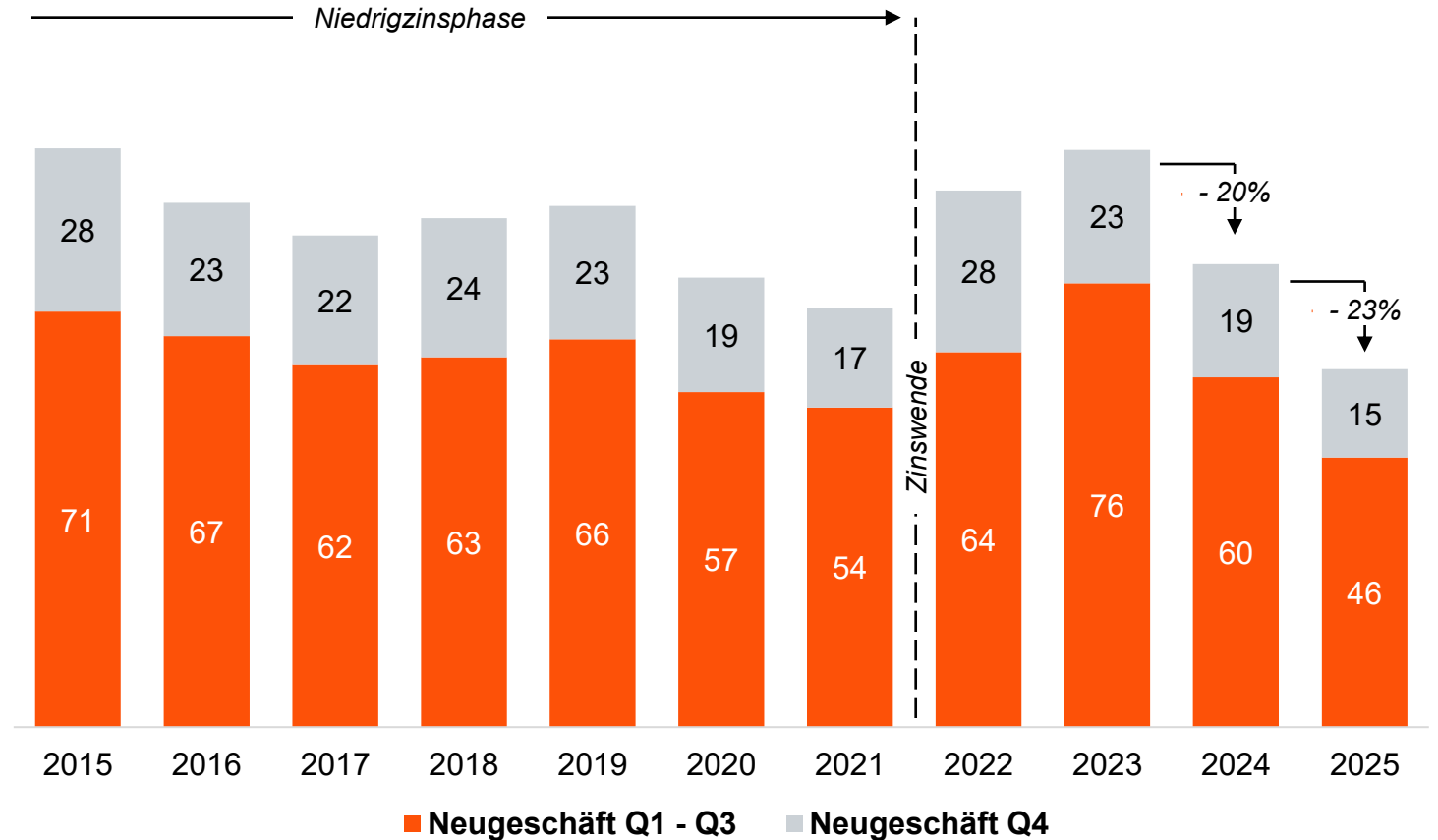


Bausparmarkt: Neugeschäft

Neu abgeschlossener Verträge:
Bausparvolumen in Mrd. €

Q4 2025:
Neugeschäft mit 15 Mrd. € auf Rekordtief

- **Neugeschäft gibt 2025 signifikant nach** – Volumen gibt um ca. -23% ggü. Vorjahr nach
- **Saisonal starkes Q4 in 2025 ohne Nachfrageimpuls** - Bausparvolumen sinkt erstmals im Q4 auf ca. 15 Mrd.
- **Neugeschäft setzt rückläufigen Trend fort** – Zinswende beschleunigt Nachfragerückgang



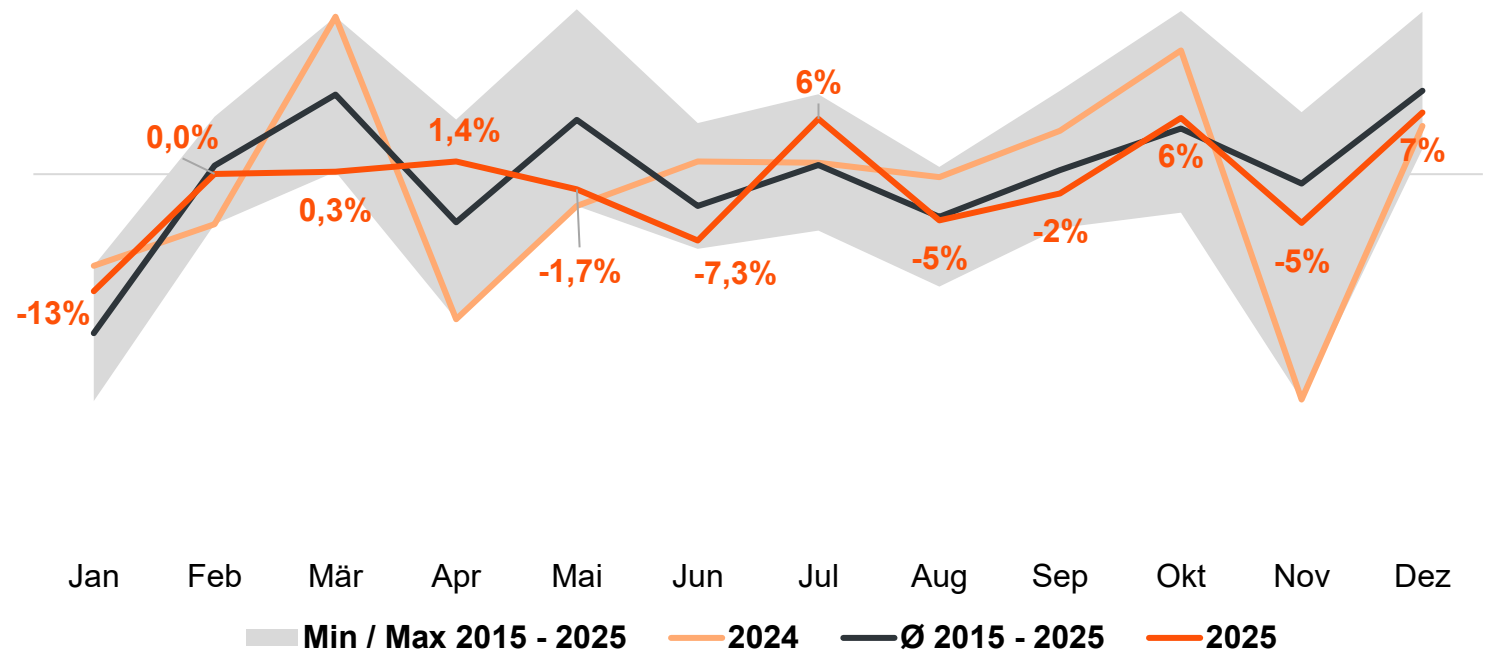
Quelle: Deutsche Bundesbank, PwC Analyse

Bausparmarkt: Neugeschäft

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

Q4 2025:
Nachfrage stagniert

- **Nachfrage stagniert auf niedrigem Niveau** - Trotz saisonalen Effekten erholt sich das Neugeschäft zum Jahresende kaum
- **Neugeschäft fällt im Dezember auf ca. 5 Mrd. €** und weist niedrigsten Monatswert seit Aufzeichnungsbeginn auf - Nachfragerückgang im November fällt überdurchschnittlich aus



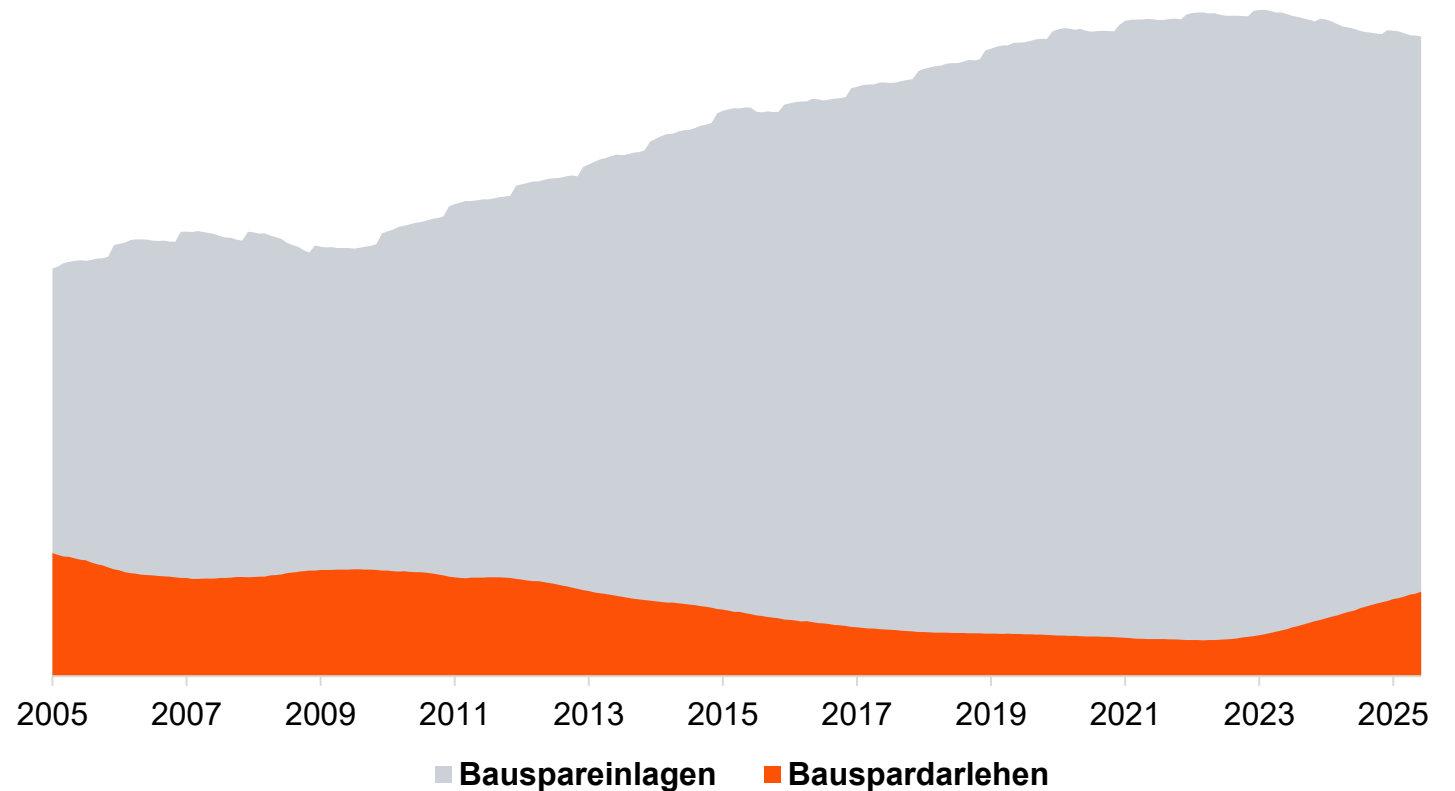
Quelle: Deutsche Bundesbank, PwC Analyse

Bausparmarkt: Bestandsgeschäft

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

Q4 2025:
Einlagenbestand von 178 Mrd. €

- **Saisonaler Anstieg im Einlagenbestand** - Anstieg ggü. Vorquartal um ca. +0,36% auf 178 Mrd. € - Auf Jahressicht leichter Rückgang zu verzeichnen (ca. -2 Mrd. ggü. Vorjahr)
- **Wachstum im Kreditbestand verlangsamt sich** - Anstieg um knapp ca. +4,6% ggü. Q2 auf ca. 26,2 Mrd. € - Kreditkomponente weiterhin beliebt



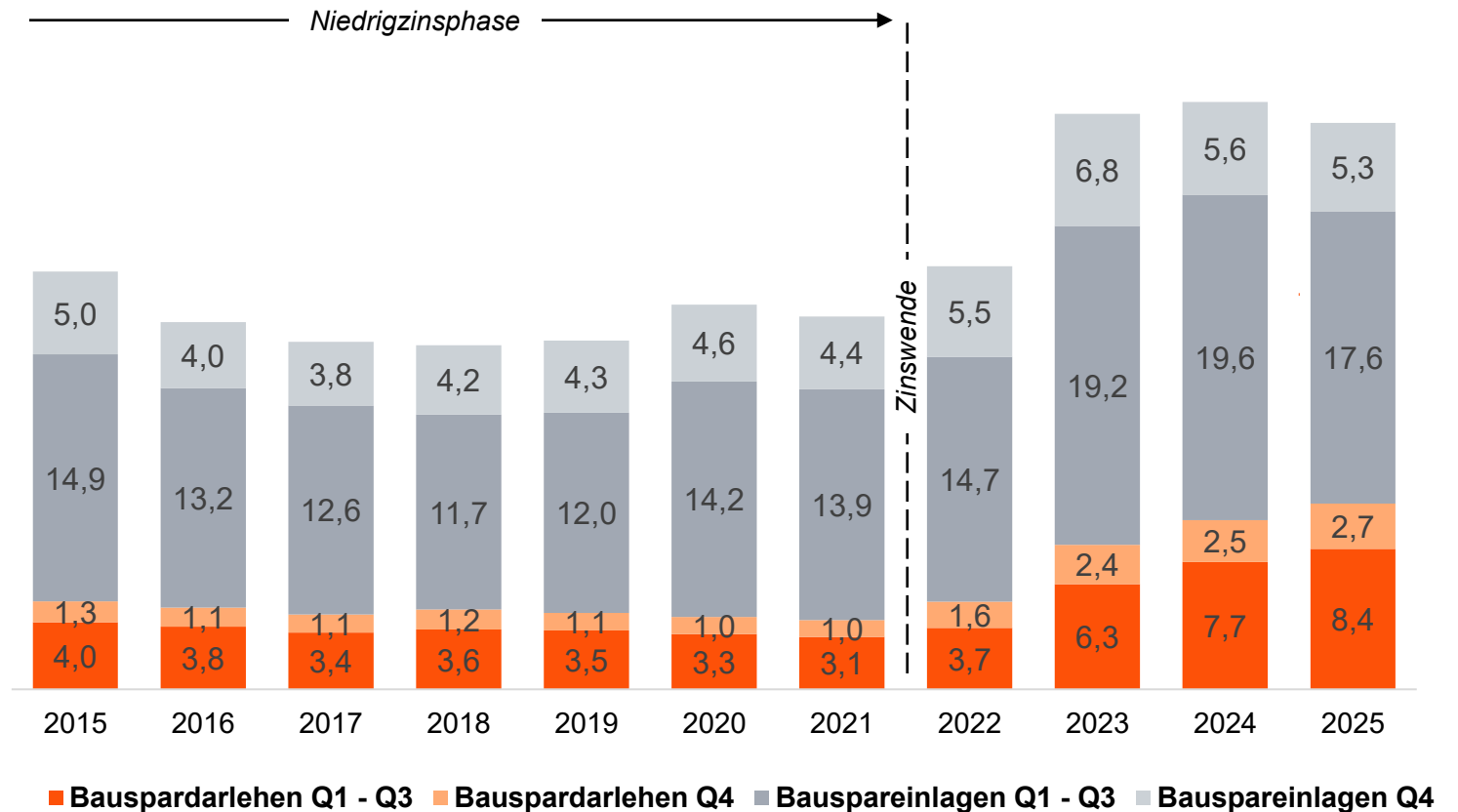
Quelle: Deutsche Bundesbank, PwC Analyse

Bausparmarkt: Bestandsgeschäft

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

2025:
Rückläufiges Auszahlungsvolumen

- **Kapitalauszahlung auf Jahressicht rückläufig** - Bestandsverträge mit einem Volumen von ca. 34 Mrd. € werden beansprucht – Rückgang von ca. -4% ggü. Vorjahr
- **Anteil Kreditkomponente am Auszahlungsvolumen steigt 2025 auf ca. 33 %** - Höchster Stand seit 2009
- Einlagenauszahlung sinkt um ca. – 9% ggü. Vorjahr



Quelle: Deutsche Bundesbank, PwC Analyse



4

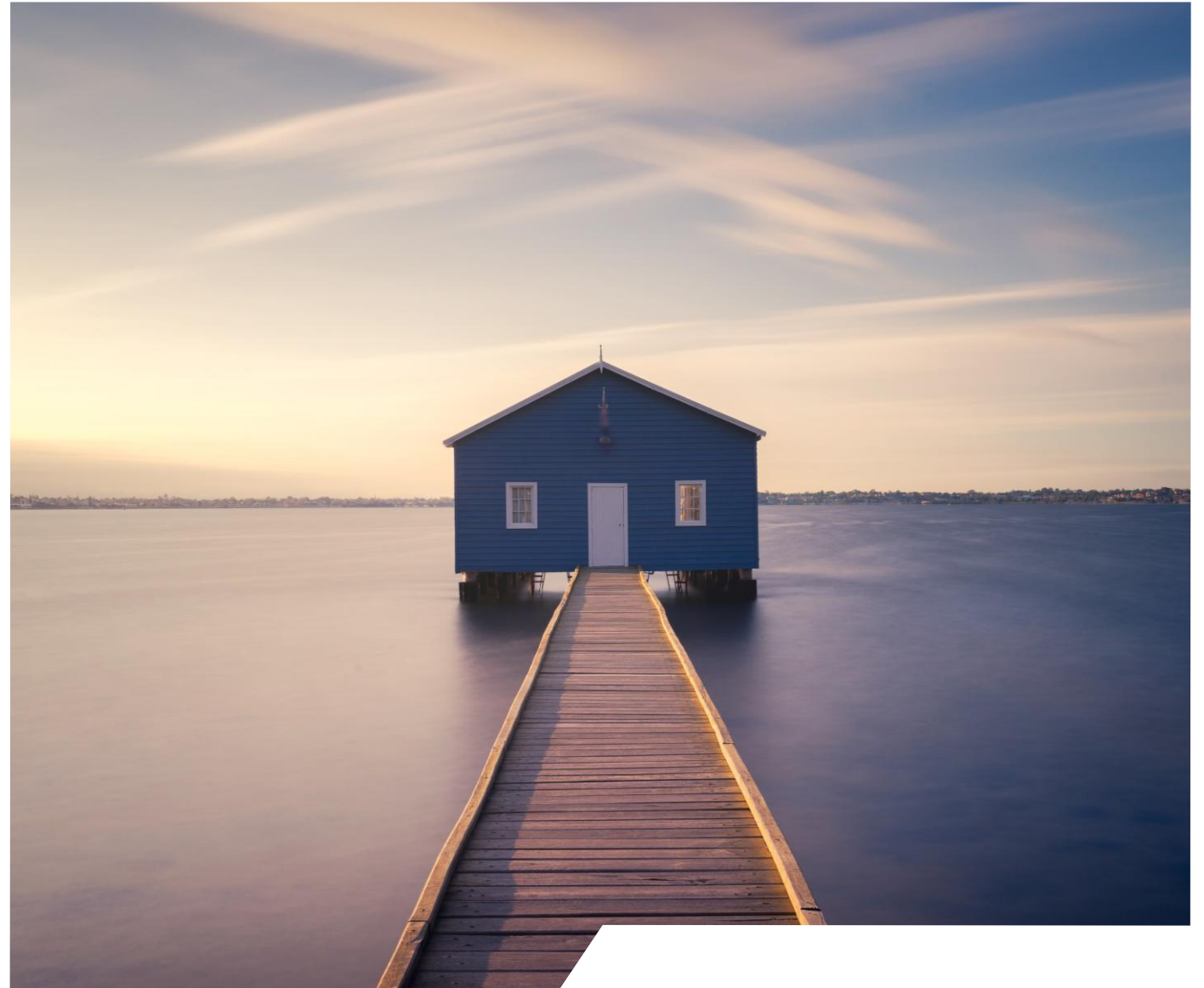
Wohnungsmarkt

Baufi Studie Q4 '25

Executive Summary

Immobilienpreise stagnieren – Preisdiskrepanz nach Objektalter nimmt zu

- Trendbruch in der Preisentwicklung – Immobilienpreise stagnieren im vierten Quartal (-0,3% ggü. Vorquartal)
- Regionale Unterschiede in der Preisentwicklung verfestigen sich – Metropolregionen stagnieren mehrheitlich; München erneut Schlusslicht
- Neubauobjekte beweisen Werthaltigkeit und verteuern sich gegen den allgemeinen Preistrend - Preisaufschlag zu Bestandsobjekten weitet sich erneut und steigt auf ca. 3,2%
- Laufzeiten in der Prolongation verkürzen sich weiter – Tilgungsraten erholen sich leicht

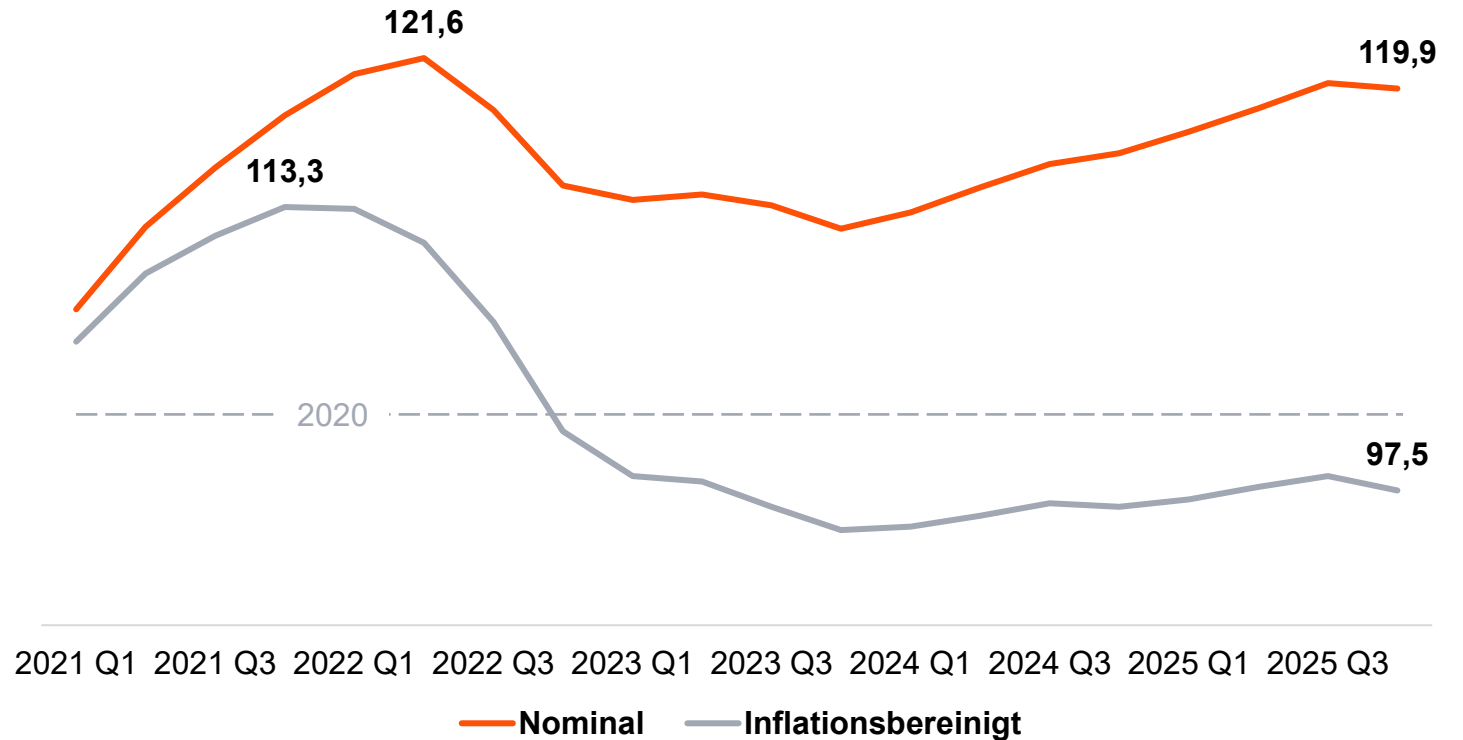


Wohnungsmarkt: Preisentwicklung

Entwicklung Immobilienpreise
Nominal vs. Inflationsbereinigt: 2020 = 100

Q4 2025:
Preise sinken nominal um -0,25% ggü. Q3

- **Immobilienpreise geben in Q4 leicht nach** – Erster Preisrückgang seit zwei Jahren zu beobachten
- **Inflationsbereinigter Preisrückgang von ca. -0,8% ggü. Q3 2025** – Preisbereinigter Wertzuwachs liegt auf Jahressicht bei 0,9% und stagniert weiter



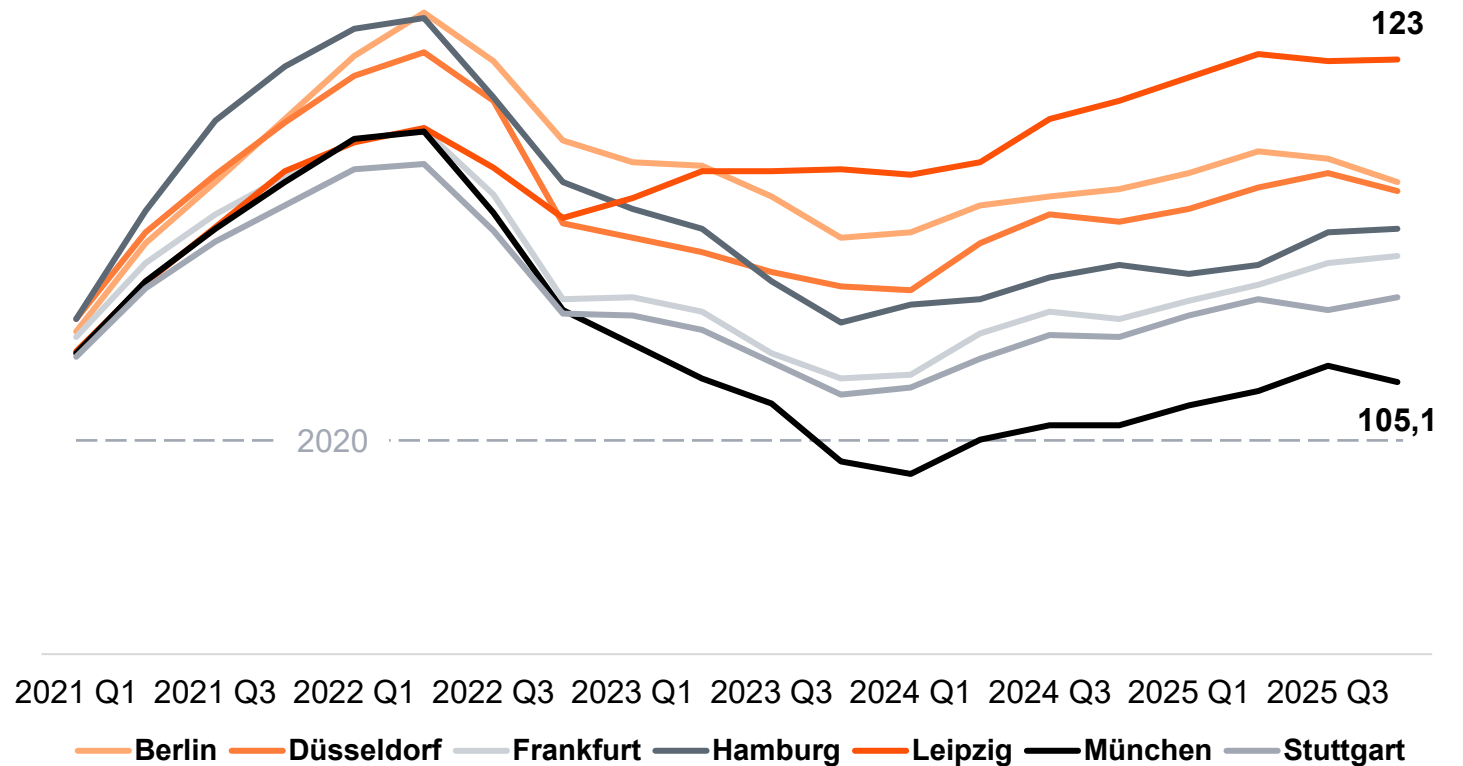
Quelle: Interhyp AG, PwC Analyse

Wohnungsmarkt: Preisentwicklung

- **Preisanstieg verlangsamt sich** - Immobilienpreise stagnieren in Q4 mehrheitlich; Rückgang in München, Berlin und Düsseldorf ggü. Vorquartal
- **Metropolregionen fallen hinter deutschlandweite Entwicklung zurück** - Immobilienpreise steigen 2025 in allen Städten langsamer als im deutschlandweiten Trend (3,7%) – Spitzenreiter Frankfurt (3,2%)

Entwicklung Immobilienpreise:
Regionale Unterschiede, nominal 2020 = 100

2025:
Heterogene Preisentwicklung



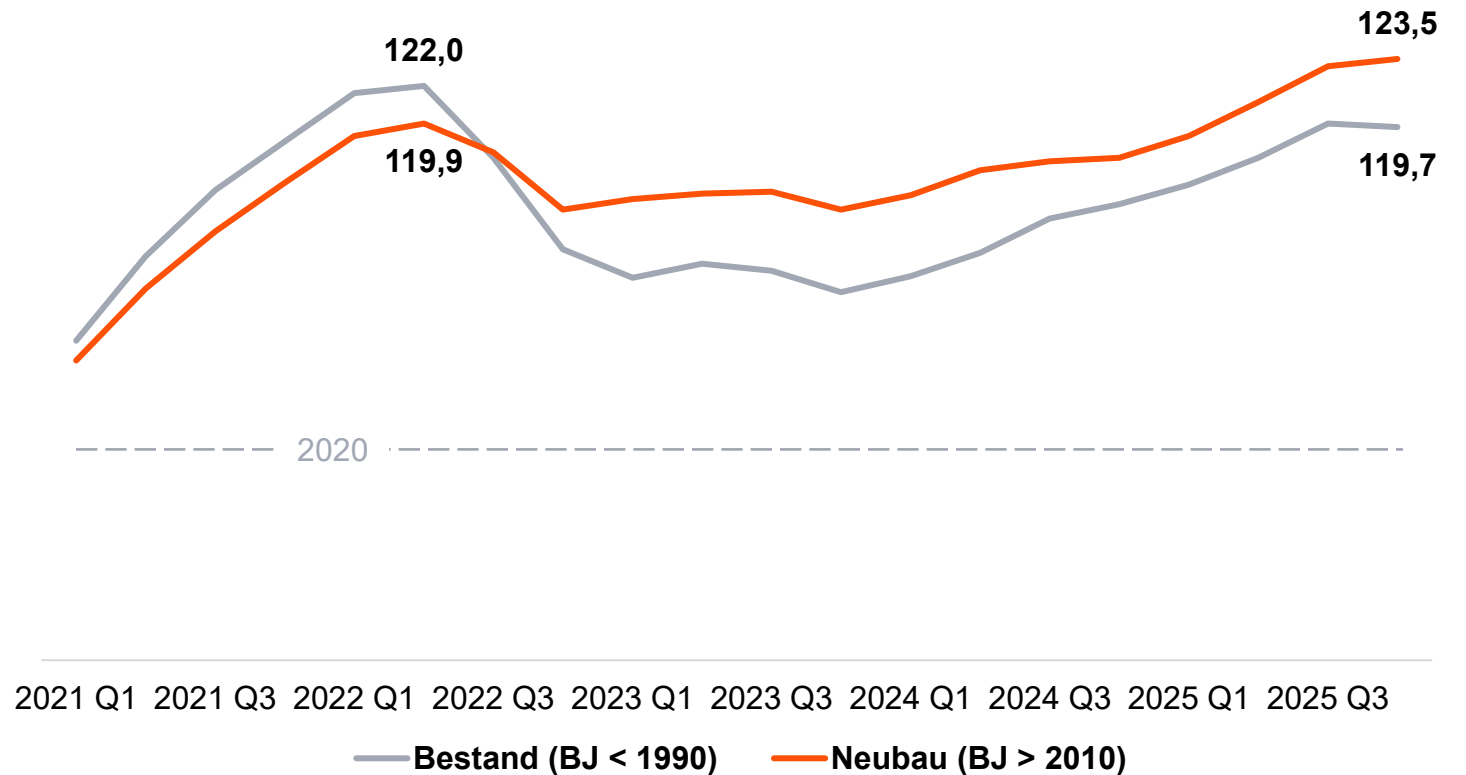
Quelle: Interhyp AG, PwC Analyse

Wohnungsmarkt: Preisentwicklung

Entwicklung Immobilienpreise
Nach Baujahr, nominal: 2020 = 100

Q4 2025:
Preisdiskrepanz weitet sich erneut

- **Preisanstieg bei Neubauobjekten setzt sich fort** – Gegensätzliche Preisentwicklung bei Bestandsobjekten zu beobachten
- **Preisaufschlag für Neubauobjekte steigt weiter an** – +3,2% ggü. Baujahren älter 1990
- Inflationsbereinigt liegt die Rendite von Neubauobjekten 2025 mit ca. 2,5% knapp 1% über der von Bestandsobjekten (1,6%)



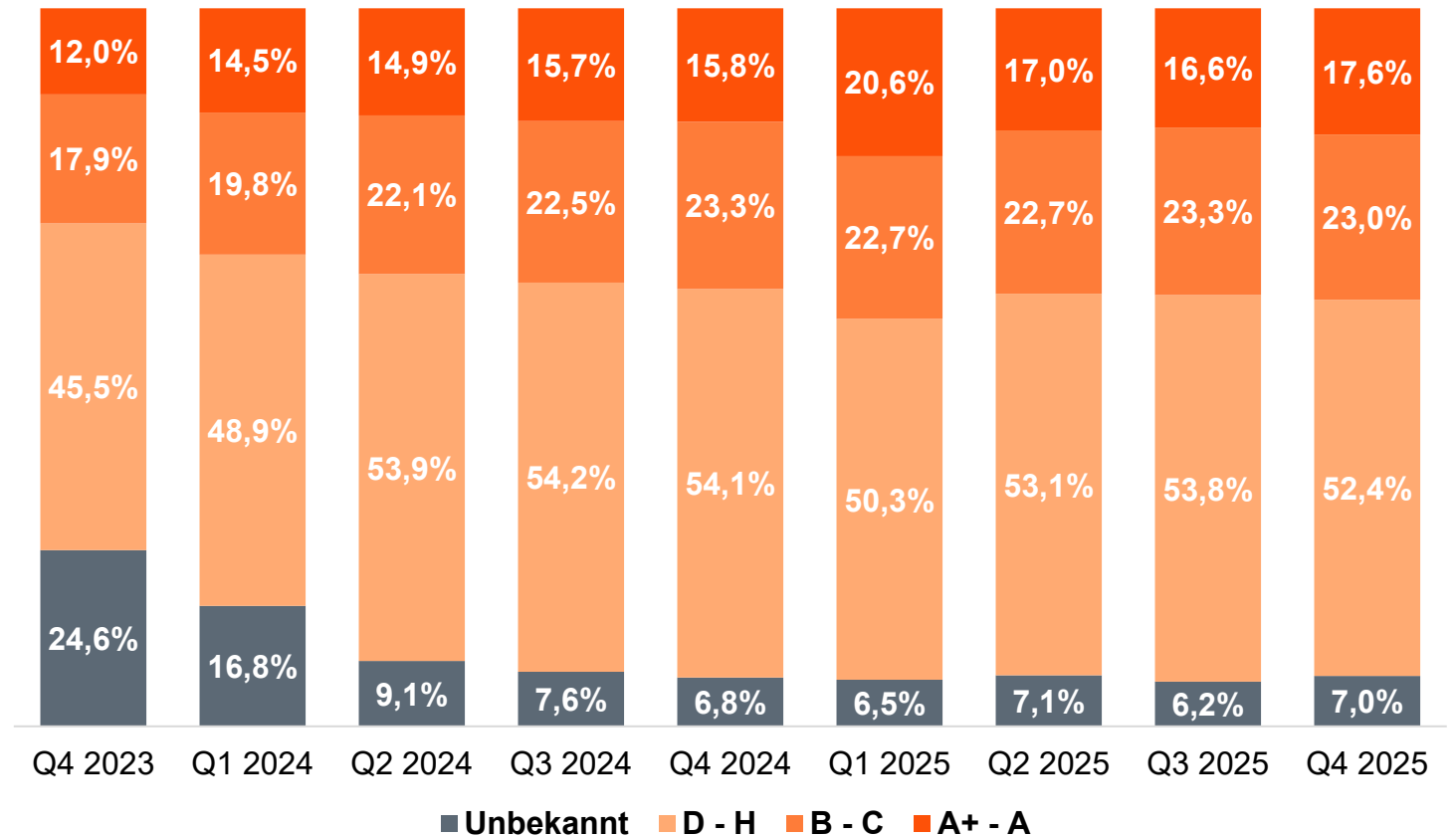
Quelle: Interhyp AG, PwC Analyse

Wohnungsmarkt: Energieeffizienz

Verteilung Energieeffizienz:
Energieeffizienzklasse, Anteil in %

Q4 2025:
Energieausweis als Pflichtdokument etabliert

- **Anteil energieeffizienter Objekte steigt ggü. Vorjahr leicht an** – Nachfrage nach Neubau- und energetisch hochwertigen Objekten weiterhin hoch
- **Handelsvolumen von „braunen“ Objekten (G + H) sinkt** im Q4 um ca. -10% ggü. Vorquartal



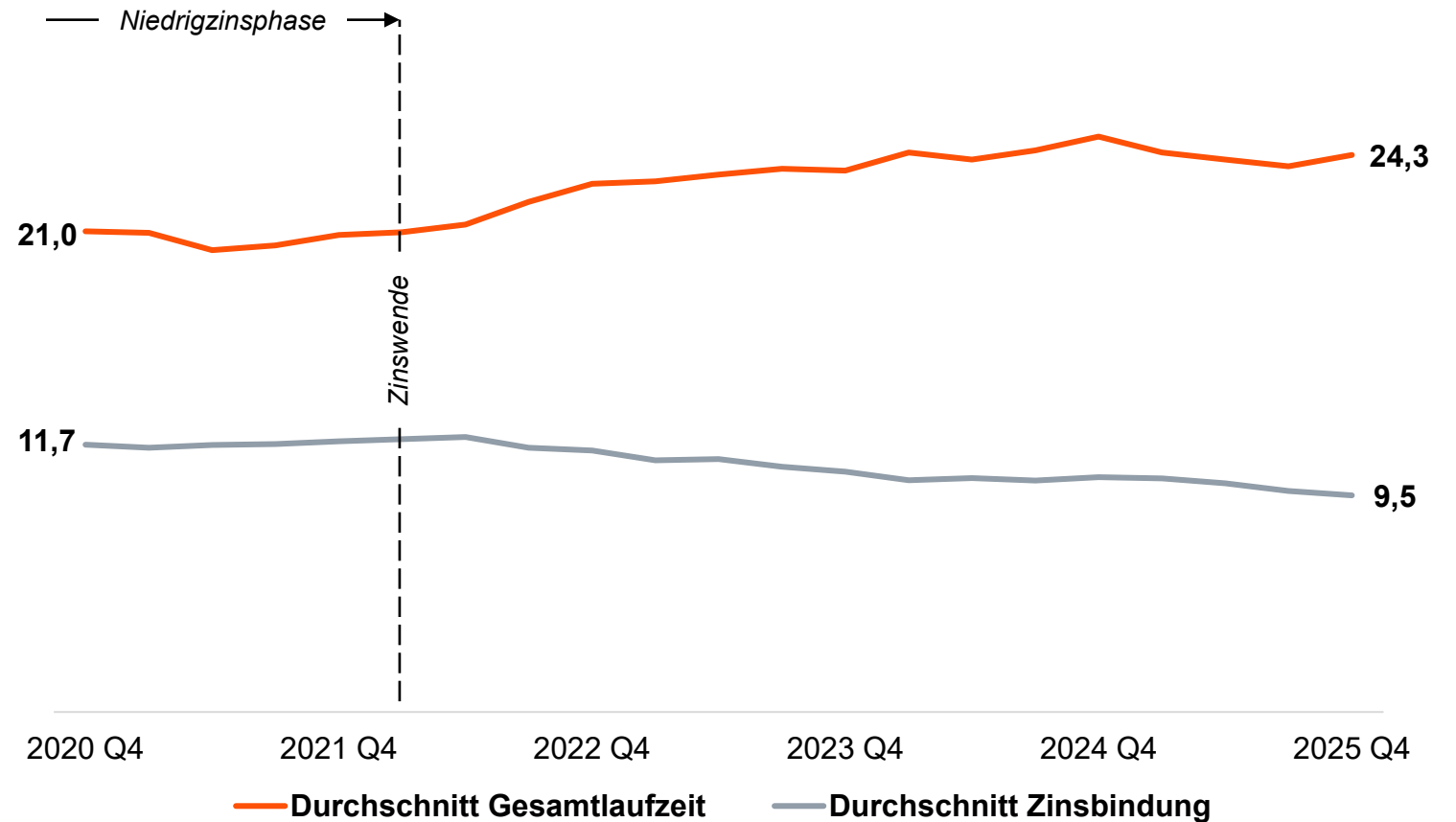
Quelle: Interhyp AG, PwC Analyse

Wohnungsmarkt: Prolongation

- **Zunahme längerer Laufzeiten** – Der Trend der letzten vier Quartale zu kürzeren Laufzeiten beendet; Laufzeit steigt über 24 Jahre
- **Zinsbindungsdauer verkürzt sich weiter** – Kreditnehmer setzen den Fokus verstärkt auf Flexibilität; Rückgang um ca. -8% ggü. Vorjahr

Entwicklung Anschlussfinanzierungen:
Gesamtlaufzeit & Zinsbindung in Jahren

Q4 2025:
Flexibilität in der Zinsbindung



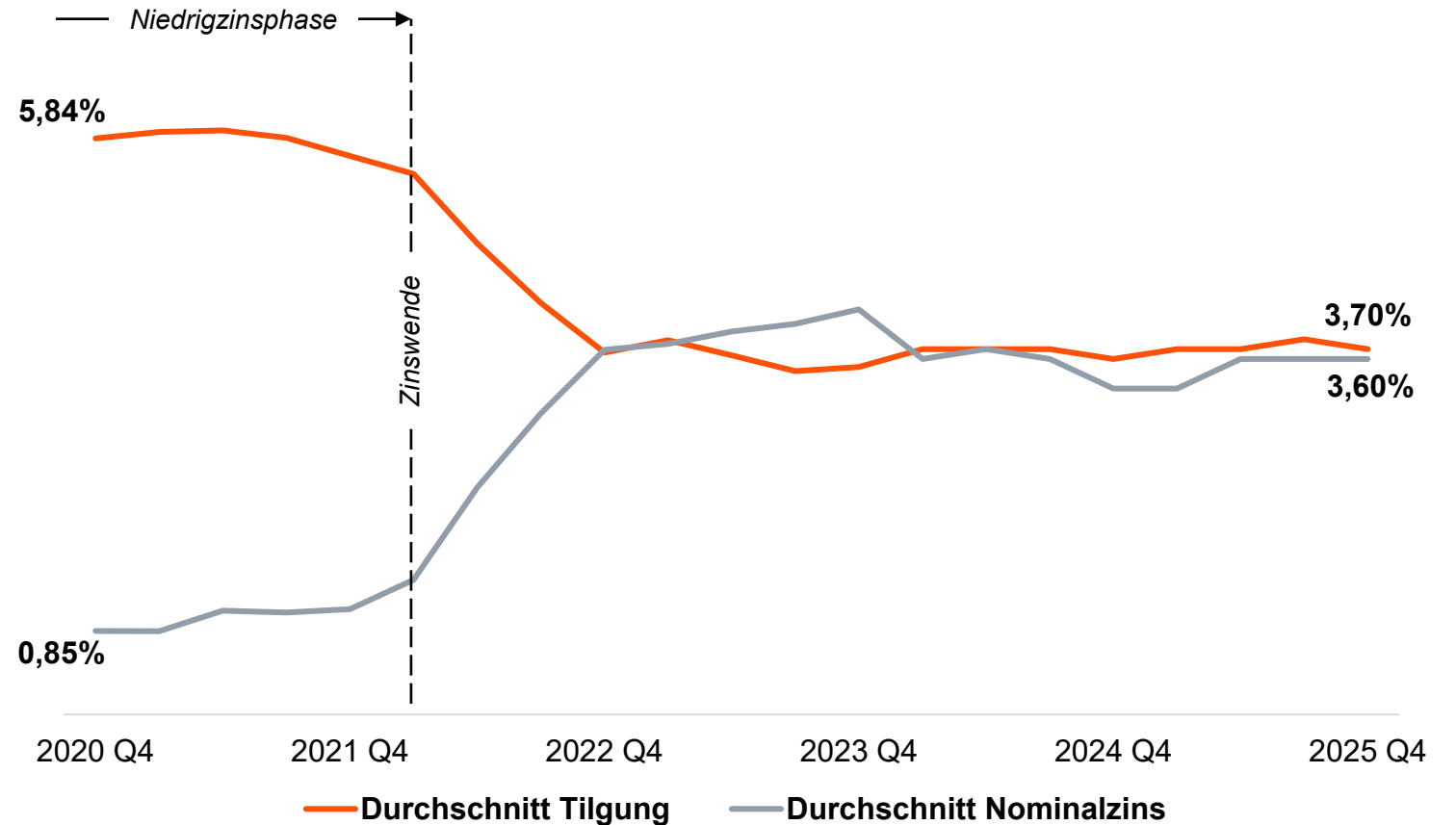
Quelle: Interhyp AG, PwC Analyse

Wohnungsmarkt: Prolongation

- **Durchschnittliche Tilgungsrate in der Prolongation sinkt** im Q4 erneut auf 3,7% p.a.
- **Nominalzins in der Prolongation weiterhin stabil** - Bei ca. 3,6% p.a.

Entwicklung Anschlussfinanzierungen:
Tilgungssatz & Nominalzinssatz in %

Q4 2025:
Zinskonditionen stabilisieren sich



Quelle: Interhyp AG, PwC Analyse



Ausblick

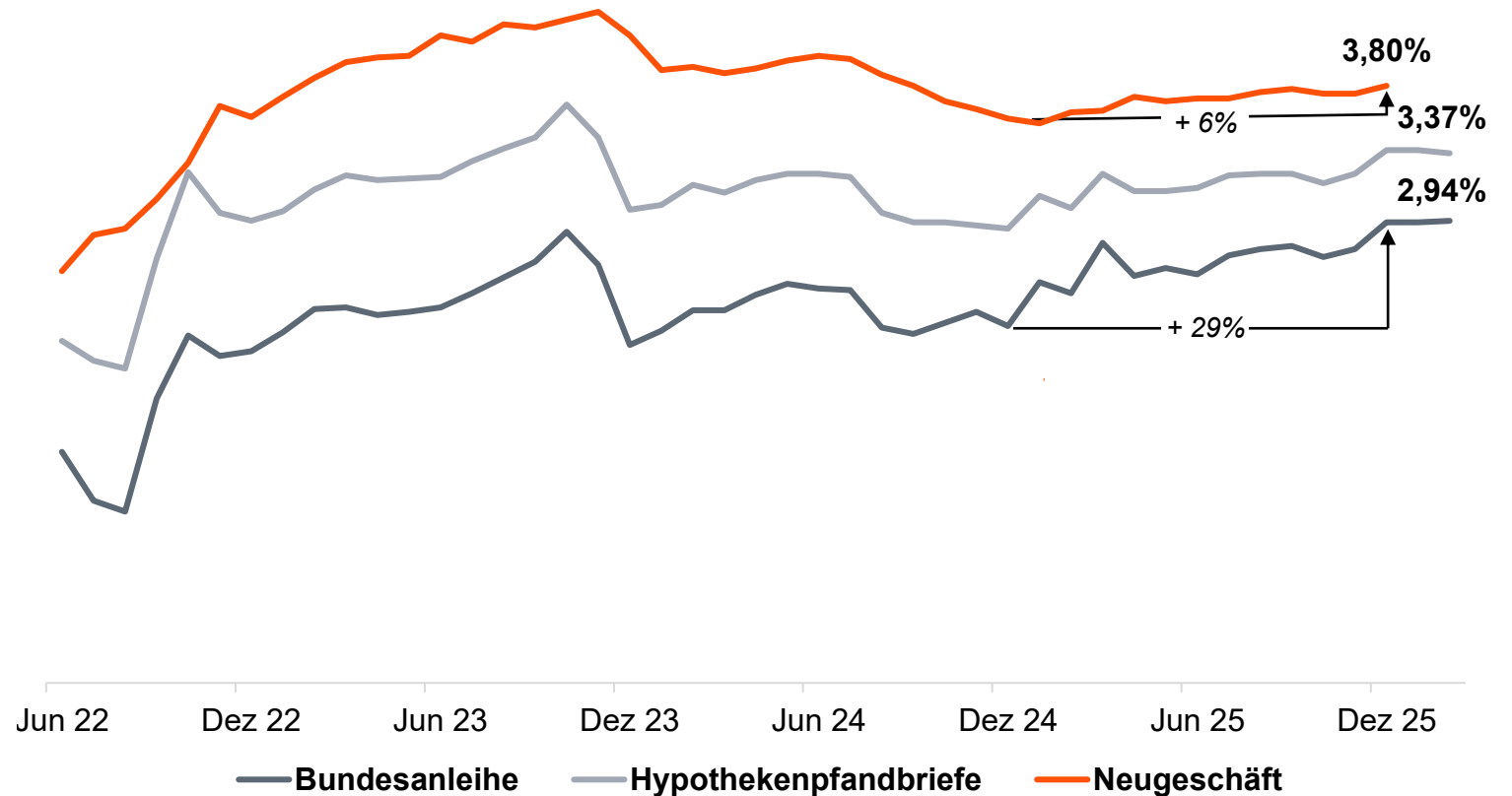
Baufi Studie Q4 '25

Ausblick: Zinsentwicklung

Ausblick Zinsentwicklung:
Zinssätze, in %

**Ausblick Q1 2026:
Zinsanstieg setzt sich fort**

- **Refinanzierungskosten ziehen an** – Zinssatz der Bundesanleihe steigt im Jahresverlauf um ca. + 29% an; Hypothekendarlehen verzeichnen ca. 17,3% Renditeanstieg
- **Banken geben steigende Kosten bisher nicht weiter** – Zinssatz im Neugeschäft steigt im Jahresverlauf um ca. 6% an; Mittelfristig weiterer Zinsanstieg erwartet



Quelle: Deutsche Bundesbank, PwC Analyse

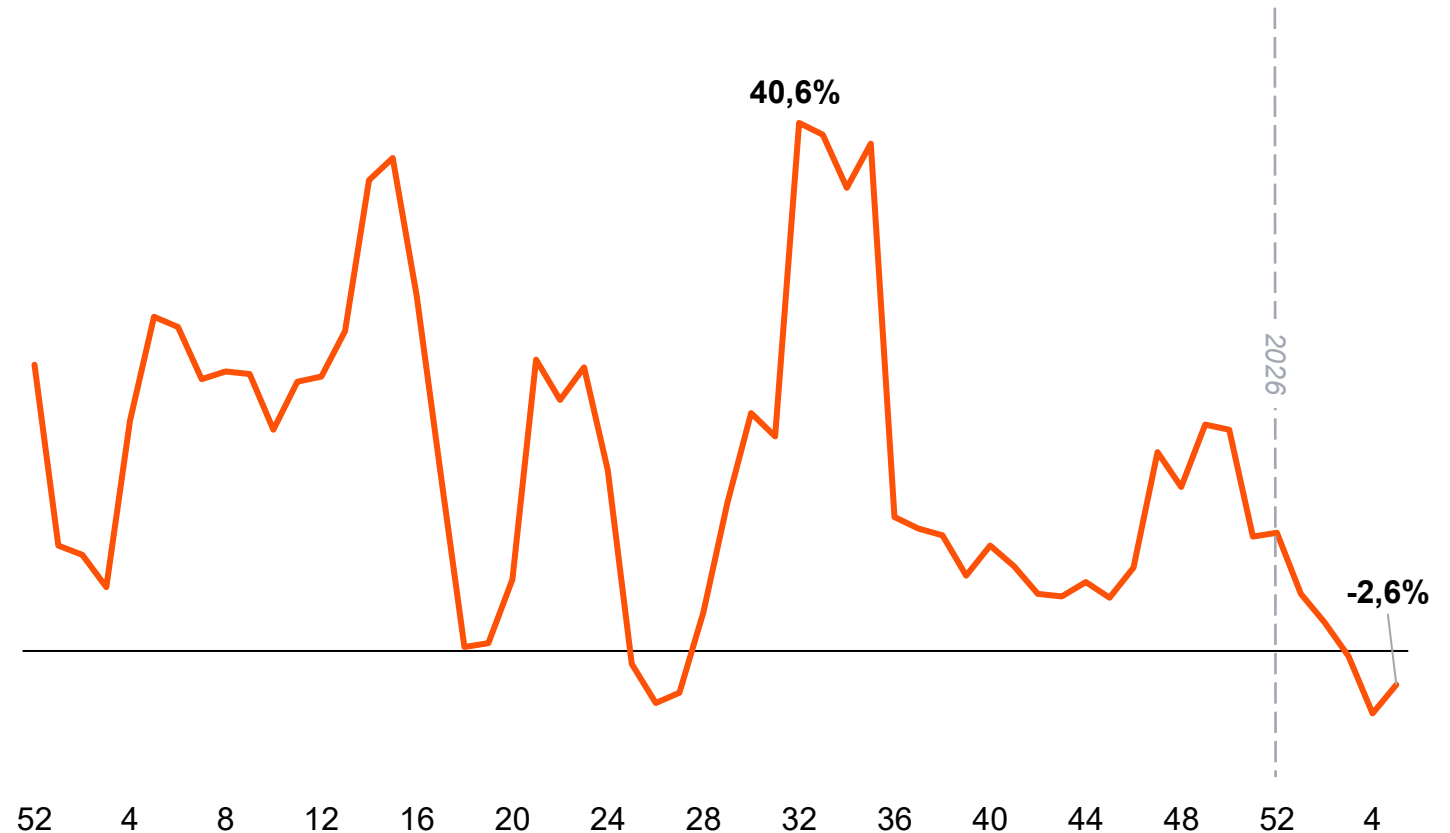
*Laufzeit: 10 Jahre; Monatlicher Durchschnitt; Stand: August 2025

Ausblick: Neugeschäft

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

Ausblick Q1 2026:
Wachstumsdynamik lässt nach

- **Nachfragewachstum verliert zur Jahreswende an Schwung** – Januar-Daten lassen Neugeschäft unter Vorjahresniveau erwarten
- **Steigende Refinanzierungskosten** wirken sich negativ auf die Nachfrage-Entwicklung aus



Quelle: Interhyp AG, PwC Analyse

Zukünftige Auswirkungen auf die Kernkennzahlen



Kreditbestand

- **Kontinuierliche Zunahme des Kreditbestandes beschleunigt sich** - Nach steigenden Zuwachsraten im Jahresverlauf wird im ersten Quartal 2026 ebenfalls eine stabile Entwicklung erwartet.
- **Neugeschäft bestimmt Bestandsaufbau** – Belastende Neugeschäftsfaktoren wirken zeitversetzt auf Bestandswachstum ein; Niedrige Tilgungsraten im Neugeschäft stützen Bestand



Neugeschäft

- **Ungebrochene Nachfrage nach Wohnraum trifft auf steigende Finanzierungskosten** – Fehlender Neubau, insbesondere in den Ballungsräumen, verhindert Angebotsausweitung und hält Immobilienpreise hoch; stagnierende Reallöhne erschweren Erschwinglichkeit
- **Prolongation & Modernisierung rücken in den Fokus** – Volumenstarke Jahrgänge der Null-Zins-Phase geraten zunehmend unter Refinanzierungsdruck; Niedrige Sanierungsquoten erfordern Kundenberatung und Ausbau der staatlichen Förderprogramme



Zinsentwicklung

- **Steigende Refinanzierungskosten wurden in 2025 nicht vollumfänglich an die Kreditnehmer weitergeben** - Weiterer Zinsanstieg und höhere Eigenkapital-Anforderungen (Basel III) treiben die Refinanzierungskosten weiter
- **Mittelfristig weiterer Zinsanstieg erwartet** – Hohe Preissensitivität auf einem transparenten und wettbewerbsintensiven Markt zwingt Banken im neuen Jahr Prozesskosten zu senken, um weitere Margenrückgänge zu vermeiden



Bausparen

- **Nachfragerückgang setzt sich fort** - Bausparverträge verlieren in der Kapitalanlage aufgrund niedriger Verzinsung und steigender Kosten sensitivität der weiter Verbraucher Marktanteile
- **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 Q4 '25

6

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



Anna-Lena Flitta

Senior Associate

+49 175 7330347

anna-lena.flitta@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:	Februar 2026
Studienfokus:	Januar – Dezember 2025
Gesamte Datengrundlage:	Januar 2015 – Februar 2026