

Marktanalyse DAREALGOR – Managementfassung Bestands- und Jahresmarkt

Issue 14 | Stand: 19.08.2026

Der DAREALGOR adressiert komplexe Darlehenssituationen, in denen mehrere Immobiliendarlehen und Konsumentendarlehen parallel betrachtet, Sonderzahlungen sinnvoll eingesetzt oder neue Finanzierungsentscheidungen wie Neufinanzierungen, Anschlussfinanzierungen und Umschuldungen strukturiert bewertet werden müssen.

Zusätzlich gewinnt ein weiterer Anlassraum an Bedeutung: Replanungsanlässe im bestehenden Darlehensbestand, wenn ursprünglich geplante Sondertilgungs- oder Entschuldungsstrategien unter veränderten Haushaltsbedingungen neu geordnet werden müssen.

Darüber hinaus kann innerhalb bereits laufender Immobilienfinanzierungen zusätzlicher Entscheidungsbedarf entstehen, wenn während einer Bau- oder Umsetzungsphase eine Nachfinanzierung erforderlich wird.

Die nachfolgende Managementfassung konzentriert sich auf den deutschen Markt. Sie trennt den adressierbaren Bestandsmarkt auf Haushaltsebene, jährlich neu entstehende Marktanlässe auf Fallebene, nicht additive Zugangs- und Nutzungskanäle sowie ergänzende Proxy- und Volumenanker.

Dokumentenrolle: Diese Unterlage führt die übergreifende Managementsicht für privaten Bestands- und Jahresmarkt. Spezialwerte zu Maklern, Beratungsstellen und Banken werden hier nur verdichtet wiedergegeben und in den Unterlagen 11_03 bis 11_05 fachlich geführt. Unternehmen/Mittelstand bilden eine eigenständige Phase-1-Linie; klassische Kommunen bleiben ein späterer Ausbaupfad. Beide Bereiche werden in 11_06 separat behandelt und nicht auf die hier ausgewiesenen privaten Haushalts- und Fallzahlen addiert.

1. Management-Überblick

Markteinordnung

Bestandsmarkt = relevante Haushalte

Jahresmarkt = neue Fälle pro Jahr

Kennzahl	Deutschland
Adressierbarer Bestandsmarkt (Haushalte)	bis zu 7,97 Mio. relevante Haushalte (ca. 1,78-1,81 Bio. EUR dokumentierter Darlehensbestand)
Jährlich neu entstehender Markt (Fälle pro Jahr)	ca. 5,03 Mio. neue Fälle pro Jahr (ca. 670-820 Mrd. EUR Entscheidung-svolumen p. a.)

Ergänzend zu den ausgewiesenen Jahresmarktwerten besteht ein zusätzlicher, proxy-basiert begründbarer Replanungsmarkt im laufenden Bestand. Dieser wird in den Jahresfallzahlen derzeit nicht als eigener Punktwert separat ausgewiesen.

Für die Außendarstellung steht eine kompakte Deutschland-Matrix mit Haushalts-/Fallzahlen und Volumenankern zur Verfügung.

Homepage-Kategorie	Haushalte / Fälle	Volumen / saubere Einordnung
Deutschland - Bestandsmarkt	bis zu 7,97 Mio. relevante Haushalte	ca. 1,78-1,81 Bio. EUR dokumentierter Darlehensbestand
Deutschland - jährlich neue Fälle	ca. 5,03 Mio. neue Fälle p. a.	ca. 670-820 Mrd. EUR Entscheidungsvolumen p. a.

Volumenangaben sind dokumentierte Volumenanker und nicht in jedem Fall exakte 1:1-Werte der ausgewiesenen Haushalts- oder Fallgruppen. Kennzahlen sind entsprechend ihrer Evidenz als konkret belegt, belastbar abgeleitet, Bandbreite oder modelliert zu lesen.

Leseregel zur Mehrdarlehensnehmer-Analyse: Die hier geführten Bestandsmarktwerte beschreiben den breiten adressierbaren Markt relevanter Haushalte. Die gesonderte Analyse Mehrdarlehensnehmer ordnet darin eine engere produktrelevante Zielgruppe als Proxy-Herleitung ein. Sie ergänzt die Managementsicht, ersetzt die Bestandsmarktwerte jedoch nicht.

2. Deutschland - Marktpotenzial nach Haushalten und Jahresfällen

2.1 Bereits heute vorhandene potenzielle Erstkunden (Haushalte)

Diese Kennzahl beschreibt den heute adressierbaren Bestandsmarkt in Deutschland, gemessen in relevanten Haushalten.

Marktblock	Was ist damit gemeint?	Wert	Einordnung
Bestehende Immobiliendarlehen	Haushalte mit mehreren gleichzeitig relevanten Immobiliendarlehen	2,37 Mio. Haushalte (rund 1,647 Bio. EUR)	Bestandsmarkt
Bestehende Konsumentendarlehen	Haushalte mit laufenden Konsumentendarlehen oder Ratenkrediten	5,60 Mio. Haushalte (130 - 160 Mrd. EUR)	Bestandsmarkt
Adressierbarer Bestandsmarkt Deutschland	Adressierbarer Bestandsmarkt in Deutschland	bis zu 7,97 Mio. Haushalte	Managementwert Bestandsmarkt

Methodische Herleitung und Belastbarkeit der Deutschland-Werte siehe Kapitel 4.1.

2.2 Jährlich neu entstehende Verkaufsanlässe (Fälle pro Jahr)

Diese Kennzahl beschreibt den jährlich neu entstehenden Markt in Deutschland, gemessen in Fällen pro Jahr.

Marktblock	Was ist damit gemeint?	Wert	Einordnung
Jährlicher Markt Deutschland	Jährlich neu entstehende Verkaufs- und Entscheidungsanlässe in Deutschland	ca. 5,03 Mio. Fälle pro Jahr	Gesamtwert Jahresmarkt

Marktblock	Was ist damit gemeint?	Wert	Einordnung
Beispielhafte Anlässe	z. B. neue Immobiliendarlehen, Anschlussfinanzierungen, Umschuldungen oder Sondertilgungen	-	Beispielhafte Zuordnung

Zusätzlich separat verfügbare Jahresindikatoren Deutschland

Neue Immobiliendarlehen: ca. 0,58 Mio. HH/Jahr (ca. 1,04 Mio. Tranchen; ca. 174 Mrd. EUR/Jahr)

Anschlussfinanzierungen: ca. 0,55 Mio. HH/Jahr (ca. 0,88 Mio. Tranchen; ca. 133 Mrd. EUR/Jahr); davon Wechsel/Umschuldung: ca. 0,16-0,18 Mio. HH/Jahr (ca. 27,8 Mrd. EUR/Jahr)

Sondertilgungen / größere Einmalbeträge: ca. 1,7-2,4 Mio. HH/Jahr (ca. 2,6-3,6 Mio. Tranchen; ca. 363-513 Mrd. EUR) sowie mind. 175.375 sichtbare Ereignisfälle (113,2 Mrd. EUR)

Zusätzlicher qualitativ relevanter Anlassraum Deutschland: Neben neuen Finanzierungs-, Anschluss- und Umschuldungsanlässen entsteht weiterer Bedarf auch dann, wenn eine ursprünglich geplante Sondertilgungs-, Entschuldungs- oder Rückzahlungsstrategie im bestehenden Darlehensbestand wegen veränderter Haushaltslage neu geordnet werden muss. Dieser Replanungsanlass ist öffentlich über Pufferknappheit, Wohnkostenstress, Rückstände, Verbraucherinsolvenzen und verzögerte Refinanzierungslogik gut begründbar, derzeit aber nicht als harte eigene Jahresfallzahl separat quantifizierbar.

Ein weiterer qualitativ relevanter Anlassraum kann innerhalb bereits laufender Immobilienfinanzierungen auch dann entstehen, wenn während einer Bau- oder Umsetzungsphase ungeplante Finanzierungslücken auftreten und eine Nachfinanzierung erforderlich wird. Dieser Fall erweitert vor allem das fachliche Nutzungsfeld des DAREALGOR, ohne die ausgewiesene Zahl potenzieller Kunden automatisch zu erhöhen. Methodische Herleitung und Belastbarkeit der Deutschland-Werte siehe Kapitel 4.1.

3. Gesamtsicht Deutschland

Kennzahl	Deutschland	Einordnung
Adressierbarer Bestandmarkt (Haushalte)	bis zu 7,97 Mio. relevante Haushalte (ca. 1,78-1,81 Bio. EUR dokumentierter Darlehensbestand)	Einmalig adressierbarer Kundenbestand
Jährlich neu entstehender Markt (Fälle pro Jahr)	ca. 5,03 Mio. neue Fälle pro Jahr (ca. 670-820 Mrd. EUR Entscheidungsvolumen p. a.)	Wiederkehrender Jahresmarkt

Kennzahlenverständnis

Haushalte = adressierbarer Kundenbestand.

Fälle pro Jahr = jährlich neu entstehender Markt.

Beide Kennzahlenarten sind getrennt zu lesen.

Volumenanker = stützende Darlehens- bzw. Entscheidungsvolumina. Sie sind methodisch getrennt von Haushalts- und Fallzahlen zu lesen und dürfen nicht als identische Grundgesamtheit missverstanden werden.

Die Gesamtsicht verdichtet den deutschen Markt auf die beiden zentralen Managementkennzahlen: adressierbarer Bestandsmarkt und wiederkehrender Jahresmarkt.

Zusätzliche Abgrenzung: Die gesonderte Mehrdarlehensnehmer-Analyse ordnet innerhalb dieses breiten Marktes einen engeren produktrelevanten Plausibilitätskorridor von rund 2,2 bis 2,5 Mio. Mehrdarlehensnehmern mit dem zentralen Arbeitswert 2,37 Mio. ein. Diese Zielgruppenperspektive wird nicht zum Bestandsmarkt addiert.

Ergänzend zur Haushalts- und Fallogik sind zwei nicht additive Zugangs- und Nutzungskanäle sichtbar. Sie verbessern die vertriebliche und institutionelle Erschließbarkeit des DAREALGOR, erhöhen aber weder den ausgewiesenen Endkundenbestand noch die Jahresfallzahl.

Für die Managementsicht bedeutet dies: DAREALGOR kann denselben Markt direkt sowie über gewerbliche Vermittler und institutionelle Beratungsstellen erreichen. Die Spezialunterlagen 11_03 und 11_04 führen die jeweiligen Anker und Grenzen. Banken werden in 11_05 nur als späterer optionaler Institutionalkanal betrachtet. Unternehmen/Mittelstand und Kommunen sind hiervon getrennte Finanzierungsräume gemäß 11_06.

Für die Managementsicht bedeutet dies: Der DAREALGOR kann den bereits ausgewiesenen Markt nicht nur direkt, sondern auch über gewerbliche Vermittler und institutionelle Beratungsstellen erreichen. Die zusätzliche Kanalperspektive erhöht die Anschlussfähigkeit des Produkts, ohne Haushalte, Fälle und Volumen dieses Dokuments umzudefinieren.

Kanal	Belastbarer Anker	Produktnähere Verdichtung	Lesart
Gewerblicher Makler- und Vermittlerkanal	rund 57.874 aktive §34i-Registereinträge zzgl. 609 Honorar-Immobiliardarlehensberater	rund 180.000 bis 220.000 potenziell relevante Finanzierungs- und Beratungsanlässe p. a.	Lizenz- und Multiplikator kanal; nicht additiv zum Endkundenmarkt
Institutioneller Beratungs- und Nutzungskanal	rund 577.436 Personen 2024 bzw. gerundet rund 580.000 Personen p. a. in der amtlich erfassten Schuldner- und Insolvenzberatung	produktnäherer Kern von ca. 300.000 bis 320.000 Personen p. a.; fachnahe Verbraucherzentralen-Angebote sichtbar, aber ohne bundesweit konsolidierte Spezialzahl	institutioneller Zusatzraum; nicht additiv zum Endkundenmarkt

4. Herleitung und Belastbarkeit der Marktkennzahlen

Die folgenden Angaben erläutern je Markt die Herkunft der wesentlichen Kennzahlen, die Methodik der Herleitung und die Einordnung der Belastbarkeit. Dadurch wird sichtbar, welche Werte direkt belegt, belastbar abgeleitet, als Bandbreite nutzbar oder weiterhin modelliert sind.

Leseregel zu den Länderabschnitten: Die in den Länderabschnitten genannten Orientierungswerte dienen als konservative Länder-Einordnung. Die separate Mehrdarlehensnehmer-Analyse ergänzt diese Sicht durch eine einheitliche Proxy-Herleitung über Hypotheken-Haushalte und einen deutschen Referenzkorridor. Damit

wird die Zielgruppe für spätere Marktpenetrations- und Erlösbetrachtungen enger und transparenter abgegrenzt.

4.1 Deutschland

Bestandsmarkt Mehrdarlehensnehmer: Der Führungswert von 2,37 Mio. Haushalten ist keine direkt veröffentlichte Spezialstatistik, wird jedoch durch eine EVS-basierte Ableitung mit ca. 2,30 Mio. Haushalten gestützt. Ergänzend liegt mit rund 1,647 Billionen EUR Bestand an Wohnungsbaukrediten privater Haushalte ein belastbarer Volumenanker vor. Dieser beschreibt den gesamten Kreditbestand privater Haushalte und nicht exakt die enger gefasste Teilgruppe der Haushalte mit mehreren gleichzeitig relevanten Darlehen; er ist deshalb als stützender Volumenanker und nicht als 1:1-Entsprechung der 2,37 Mio. Haushalte zu lesen.

Jährlich relevante Fälle: Die 5,03 Mio. Fälle pro Jahr in Deutschland bleiben im Kern modelliert, werden aber über starke Anker plausibilisiert. Für Wohn- und Immobiliendarlehen liegt die Größenordnung bei rund 1,3 bis 1,4 Mio. Neu- und Anschlussfällen pro Jahr. Für Konsumentendarlehen stützt eine Größenordnung von 9,1 Mio. Ratenkredit-Neuabschlüssen eine Ableitung von etwa 3 bis 4 Mio. haushaltsbezogenen Jahresfällen. Die 5,03 Mio. sind damit fachlich plausibel, aber nicht als vollständig direkt gemessene Jahreszahl zu lesen.

Zusätzlicher bestandsbezogener Entscheidungsraum: Neben Neu-, Anschluss- und Umschuldungsanlässen entsteht weiterer Bedarf auch dann, wenn ursprünglich geplante Sondertilgungs- oder Entschuldungsstrategien infolge veränderter Haushaltslage neu geordnet werden müssen. Dieser Anlass ist für Deutschland über Pufferknappheit, Wohnkostenstress, Rückstände, Verbraucherinsolvenzen und verzögerte Refinanzierungslogik gut begründbar, derzeit aber nicht als harte eigene Jahresfallzahl separat quantifizierbar. Er sollte deshalb als qualitativ starker Zusatzblock des Jahresmarkts und nicht als zusätzlicher Punktwert gelesen werden.

Ergänzend ist auch die Nachfinanzierung in der Bau- oder Umsetzungsphase als weiterer immobilienbezogener Entscheidungsanlass zu lesen. Sie betrifft keine eigenständige zusätzliche Kundenmenge, erweitert aber den qualitativ beschriebenen Anlassraum im Bestand.

Einmalzahlungen / größere Geldzuflüsse: Stark belegter amtlicher Anker ist für Deutschland das steuerlich erfasste Brutto-Volumen von 121,5 Mrd. EUR aus Erbschaften und Schenkungen im Jahr 2023. Die tatsächlichen Auszahlungen liegen voraussichtlich höher, weil zahlreiche steuerfreie oder unter Freibeträgen liegende Übertragungen nicht vollständig in derselben Weise sichtbar werden. Die Haushalts- bzw. Fallgrößen für darlehensrelevante Einmalzahlungen bleiben deshalb Bandbreite und keine direkt veröffentlichte Spezialstatistik.

Fazit für die Managementsicht: Die im Hauptteil verwendeten Deutschland-Kennzahlen sind insgesamt als verlässlich nutzbar anzusehen. Der Kernmarkt ist belastbar abgeleitet, der Jahresmarkt bleibt teilweise modelliert und sollte deshalb als Größenordnung verstanden werden.

4.2 Zusammenfassende Einordnung

Die Deep-Research-Blöcke zeigen insgesamt eine klare Trennung der Evidenzstufen. Deutschland-Kennzahlen im Kernmarkt und bei Einmalzahlungen sind stark unterfüttert. Die Jahresfallzahlen bleiben teilweise modelliert und sollten deshalb nicht wie vollständig direkt gemessene Spezialstatistiken formuliert werden.

Für Investoren und Management ergibt sich daraus keine Schwächung, sondern eine höhere Glaubwürdigkeit: Starke Kennzahlen können klar geführt werden; schwächere Kennzahlen bleiben transparent als Ableitung, Bandbreite oder Modellwert erkennbar.

Fazit für die Managementsicht: Die vorne ausgewiesenen Hauptzahlen sind dort verlässlich, wo sie konkret belegt oder belastbar abgeleitet sind. Wo nur Bandbreiten oder Modellwerte vorliegen, erhöht ihre offene Kennzeichnung die Glaubwürdigkeit der gesamten Marktanalyse.

Status: Übergreifende Managementfassung. Führend für die verdichtete Bestands- und Jahresmarktsicht; Spezialmethodik und Detailwerte verbleiben in den zugehörigen Fach- und Zertifikatsunterlagen.