

Bankensektor als optionaler institutioneller Skalierungshebel

Eigenständige Spezialanalyse zum später prüfbaren, nicht eingepreisten Bankkanal von DAREALGOR

Issue 03 | Stand: 21.07.2026

1. Executive Summary

Die Marktpotenzial- und Startlogik von DAREALGOR ist bewusst ohne aktive Bankendurchdringung aufgebaut. Banken sind weder ein primärer Phase-1-Zielmarkt noch als gesicherter Umsatzträger in die frühe Umsatz-, Finanzierungs- oder Kapazitätsplanung eingerechnet. Diese Einordnung ist methodisch konservativ und fachlich begründet: Der Bankensektor ist Kreditgeber, Ertragsakteur und Beratungskanal zugleich; daraus entsteht ein natürlicher Interessenkonflikt, wenn ein Werkzeug Darlehensnehmern mehr Transparenz über Tilgung, Sondertilgung, Anschlussfinanzierung, Umschuldung und Replanung verschafft.

Die zugrunde liegende Analyse zeigt, dass Banken perspektivisch der größte institutionelle Zusatzhebel sein können. Ende 2024 gab es in Deutschland 1.368 Kreditinstitute, 17.870 inländische Zweigstellen und 19.238 Bankstellen. Über deutsche Banken liefen 2025 rund 240,9 Mrd. EUR Wohnungsbaukredit-Neugeschäft und rund 90,5 Mrd. EUR Konsumentenkredit-Neugeschäft. Innerhalb dieser Volumina wurden rund 43,4 Mrd. EUR Wohnungsbaukredite und rund 13,9 Mrd. EUR Konsumentenkredite neu verhandelt.

Für die Planung ergibt sich daraus: Banken werden nicht als Startmarkt behauptet und nicht in den frühen Business Case eingepreist. Sie bleiben ein später prüfbarer institutioneller Vertriebs-, Prüf-, Service- oder Nutzungskanal. Eine spätere Nutzung würde ausschließlich auf Anwendungsebene erfolgen; Kernlogik, Regelmechanik und technische Engine werden nicht offengelegt.

2. Warum Banken nicht als Startmarkt eingerechnet sind

Banken werden bewusst nicht in die frühe Markt- und Basisplanung eingerechnet. Ausschlaggebend war insbesondere der natürliche Interessenkonflikt: Banken sind Kreditgeber und erzielen wesentliche Erträge über Zinsüberschüsse, Margen, Anschlussgeschäft und Kundenbindung. Ein Tool, das aus Sicht des Darlehensnehmers Transparenz und Optimierung ermöglicht, kann bestehende Beratungs- und Margenlogiken herausfordern.

Diese Abgrenzung schützt die Glaubwürdigkeit der Planung. DAREALGOR soll nicht dadurch attraktiv gerechnet werden, dass Banken früh als sichere Käufer oder Nutzer unterstellt werden. Der Phase-1-Basiscase stützt sich auf private Darlehensnehmer, Makler und Finanzierungsberater, den Berater-/Institutionenlayer sowie Unternehmen und Mittelstand. Banken bleiben außerhalb dieser frühen Umsatz- und Finanzierungsplanung.

- Banken sind nicht Grundlage der frühen Umsatz- und Marktplanung.
- Banken sind kein zusätzlich auf den Endkundenmarkt zu addierender Marktblock.
- Banken sind ein später prüfbarer institutioneller Vertriebs-, Prüf-, Service- oder Nutzungskanal.
- Bei Banken wäre ausschließlich eine Nutzung auf Anwendungsebene vorgesehen; keine Offenlegung von Kernlogik, Regelmechanik oder Engine.
- Für jede Bankenaussage sind drei Ebenen strikt zu trennen: (1) Größe des Bankensektors, (2) theoretische fachliche Relevanz für DAREALGOR und (3) tatsächlich adressierbares Potenzial. Nur die dritte Ebene wäre später für Markt- oder Umsatzplanung verwendbar und ist derzeit nicht nachgewiesen.

3. Belastbare Zahlenanker des Bankensektors

Kennzahl	Wert	Jahr / Stichtag	Belastbarkeit	Bedeutung für DAREALGOR
Kreditinstitute in Deutschland	1.368	31.12.2024	konkret belegt	Sektorgrößenanker, keine adressierbare Kundenzahl
Inländische Zweigstellen	17.870	31.12.2024	konkret belegt	Proxy für Beratungs- und Präsenzstruktur
Bankstellen insgesamt	19.238	31.12.2024	konkret belegt	Breiter Infrastrukturanker
Wohnungsbaukredit-Neugeschäft Banken	240,9 Mrd. EUR	2025	konkret belegt / Summierung Monatswerte	Stärkster Aktivitätsanker im Immobilienbereich
Neu verhandelte Wohnungsbaukredite	43,4 Mrd. EUR	2025	belastbarer Proxy	Anschluss-, Prolongations- und Replanungsnahe
Konsumentenkredit-Neugeschäft Banken	90,5 Mrd. EUR	2025	konkret belegt / Summierung Monatswerte	Ratenkredit-, Umschuldungs- und Engpasslogik
Neu verhandelte Konsumentenkredite	13,9 Mrd. EUR	2025	belastbarer Proxy	Re-Strukturierung und Neuverhandlung
Europace Immobilienfinanzierungsvolumen	74,79 Mrd. EUR	2025	Geschäftsberichts-kennzahl	Digital- und Plattformdruck im Markt
Finmas / Genopace	11,35 Mrd. EUR / 19,56 Mrd. EUR	2025	Geschäftsberichts-kennzahl	Sparkassen- und Genossenschaftsbank-naher Digitalisierungsanker
Interhyp Abschlussvolumen	26,371 Mrd. EUR / 96.593 Finanzierungen	2025	Unternehmens-kennzahl	Wettbewerbsdruck durch Vermittler

4. Struktur des Bankensektors

Der deutsche Bankensektor ist trotz Konsolidierung weiterhin ein großer institutioneller Akteur. Die Bundesbank weist Ende 2024 1.368 Kreditinstitute aus. Davon entfielen 672 Institute auf den genossenschaftlichen Sektor, 355 auf den Sparkassensektor, 238 auf Kreditbanken und 103 auf sonstige Banken. Parallel dazu bestand ein physisches Netz aus 17.870 inländischen Zweigstellen. Diese Sektorgröße ist jedoch nicht mit einer adressierbaren DAREALGOR-Kundenzahl gleichzusetzen.

Die Sparkassen- und Landesbankengruppe bildet mit 6.926 Zweigstellen das größte Filialnetz, der genossenschaftliche Sektor mit 6.402 Zweigstellen das zweitgrößte. Kreditbanken kamen auf 3.292 Zweigstellen; Bausparkassen und Spezialinstitute bilden zusätzliche, für Immobilien-, Modernisierungs- und Anschlussfragen relevante Teilbereiche.

Für DAREALGOR ist die Verbindung aus Kreditbestand, Beratungsnahe, Bestandskundenbeziehung und digitalem Transformationsdruck fachlich relevant. Daraus folgt zunächst nur eine theoretische institutionelle Anschlussfähigkeit, nicht automatisch ein tatsächlich erreichbares Markt- oder Umsatzpotenzial.

5. Banken im privaten Darlehensmarkt

Banken und banknahe Institute bleiben im privaten Darlehensmarkt der zentrale institutionelle Akteur. Für private Wohnungsbaukredite wird Ende 2024 ein Marktvolumen von 1.116,4 Mrd. EUR ausgewiesen. 2025 lag das Wohnungsbaukredit-Neugeschäft bei rund 240,9 Mrd. EUR. Diese Werte beschreiben die Größe und Rolle des Bankensektors, belegen aber weder eine frühe Nachfrage nach DAREALGOR noch eine adressierbare Käuferzahl.

Besonders nahe am DAREALGOR liegen nicht die einfachen Standardfinanzierungen, sondern Anschlussfinanzierungen, Prolongationen, Replanungsanlässe, Sondertilgungsentscheidungen, Umschuldungsnähe, Nachfinanzierungen, Modernisierung und komplexe Bestandskundenfälle. Für diese Bereiche sind die neu verhandelten Kreditvolumina ein belastbarer öffentlicher Proxy: 43,4 Mrd. EUR im Wohnungsbaukreditbereich und 13,9 Mrd. EUR im Konsumentenkreditbereich im Jahr 2025.

6. Banken als ambivalenter Akteur

Banken sind beim DAREALGOR fachlich ambivalent. Einerseits kann der DAREALGOR bestehende Beratungs- und Margenlogiken von Kreditgebern herausfordern, weil Darlehensnehmer ihre Optionen transparenter erkennen und Verhandlungen fundierter führen können. Dieser Interessenkonflikt war der wesentliche Grund, Banken nicht als frühen Hauptmarkt einzuplanen.

Andererseits kann dieselbe Transparenz unter bestimmten Voraussetzungen auch für Banken ein Nutzenargument werden. Ein Institut, das seinen Kunden eine nachvollziehbare, strukturierte Analyse kostenfrei, vergünstigt oder als Service anbietet, könnte Beratungsqualität, Kundenbindung und Vertrauensaufbau stärken. Dies ist eine spätere Nutzungshypothese und keine Planungsannahme des Phase-1-Basiscase.

- Nutzen für Darlehensnehmer: bessere Orientierung, nachvollziehbare Varianten, stärkere Verhandlungsposition.
- Nutzen für Banken: Kundenbindung, Beratungsqualität, Standardisierung, Differenzierung gegenüber Wettbewerbern.
- Grenze: keine Offenlegung der Kernlogik, keine Regelmechanik, keine technische Engine für Banken.
- Einordnung: späterer Institutionalkanal, nicht früher Hauptmarkt.

7. Optionaler Skalierungshebel

Der Bankensektor wird als optionaler, nicht eingepreister Skalierungshebel geführt. Das hergeleitete Marktpotenzial und der frühe Business Case stehen ohne aktive Bankendurchdringung. Erst ein später nachgewiesener Produkt-, Compliance- und VertriebsEinstieg könnte daraus tatsächlich adressierbares DAREALGOR-Potenzial machen.

Belastbar ist daher nicht die Behauptung, Banken würden sicher Nutzer. Belastbar ist nur: Der Bankensektor besitzt aufgrund seiner Größe, Kreditbestände, Neugeschäftsvolumina, Bestandskundennähe und Beratungsinfrastruktur eine hohe theoretische institutionelle Relevanz. Ob daraus ein erreichbarer Vertriebs-, Prüf-, Service- oder Nutzungskanal entsteht, muss später separat validiert werden.

8. Operative Bankberührung ohne Bankendurchdringung

Banken sind für den DAREALGOR nicht erst dann relevant, wenn sie selbst als institutionelle Nutzer auftreten. Bereits die reguläre Nutzung durch private Darlehensnehmer, Makler oder Beratungsstellen berührt Banken operativ, weil belastbare Darlehensdaten, Restschulden, Sondertilgungsrechte, Zinsbindungsdaten und stichtagsbezogene Informationen häufig aus Bankunterlagen oder aus der Bankkommunikation stammen.

Diese Bankberührung ist jedoch von einer Bankendurchdringung zu unterscheiden. Der Startansatz kann nutzergeführt bleiben: Der Darlehensnehmer oder der verantwortliche Berater fordert fehlende Darlehensdaten selbst bei der Bank an, nutzt hierfür standardisierte Vorlagen und lädt die Rückmeldung anschließend in die eigene Fallakte hoch. DAREALGOR unterstützt damit die strukturierte Datenbeschaffung, ohne selbst als Kreditvermittler, Bankvertreter oder Zahlungsdienstleister aufzutreten.

Als Komfortstufe kann eine gesicherte Bankdatenanforderung mit ausdrücklicher Nutzerfreigabe vorgesehen werden. In diesem Fall werden Bankdaten nicht ungeprüft oder automatisch übernommen, sondern fallbezogen angefordert, der Fallakte zugeordnet, vom Nutzer geprüft und erst nach ausdrücklicher Bestätigung als Analysedatenbasis verwendet.

Perspektivisch bleibt auch ein Open-Finance- beziehungsweise FIDA-Anschlussrahmen relevant. Dieser ist nicht Voraussetzung des Erststarts und nicht in die Phase-1-Planung eingepreist, kann aber die spätere strukturierte Datenbereitstellung aus Banken, Plattformen oder Partnerkanälen erleichtern. Banken bleiben damit ein sachlich relevanter Prozessakteur; eine Bankintegration ist eine spätere Ausbau- und Premiumoption.

9. Methodische Einordnung für den Businessplan

Ebene	Inhalt	Nicht enthalten	Zahlenanker	Typ
Enger belastbarer Zahlenanker	Offizielle Sektorgroße und offizielles Kreditgeschehen	keine Beratungsfall-schätzungen, keine Adoptionsannahmen	1.368 Institute; 17.870 Zweigstellen; 240,9 Mrd. EUR Wohnungsbau-Neugeschäft; 90,5 Mrd. EUR Konsumentenkredit-Neugeschäft	harte Statistik; keine DAREALGOR-Adressierbarkeit
Breiter institutioneller Adressraum	Sparkassen, Genossenschaftsbanken, Kreditbanken, Bausparkassen, banknahe Plattformen	keine sichere Käuferzahl	Finmas 11,35 Mrd. EUR; Genopace 19,56 Mrd. EUR; Interhyp 26,4 Mrd. EUR	Marktstruktur- und Plattformproxy
Optional Upside Case	später denkbare Nutzung in komplexen Bankfällen, Bestandskundenbetreuung, Anschluss- und Replanungslogik	keine Umsatzmodellierung, keine frühe Go-to-Market-Unterstellung, keine nachgewiesene Adoption	qualitative Herleitung aus Größe, Beständen, Neugeschäft und Digitalisierungsdruck	Nutzungshypothese; separat zu validieren

10. Evidenzstufen

Aussage	Evidenzstufe	Datentyp	Einordnung
Der deutsche Bankensektor ist ein großer institutioneller Akteur mit über 1.300 Instituten und knapp 18.000 Zweigstellen.	konkret belegt	Marktstrukturwert / institutionelle Statistik	Bundesbank-Bankstellenbericht mit Stichtagszahlen
Banken sind im privaten Darlehensmarkt strukturell der größte Akteur.	konkret belegt	institutionelle Statistik / Bestandsvolumen	großer Bestand privater Wohnungsbaukredite und hohes jährliches Neugeschäft
Neu verhandelte Kredite sind der beste öffentliche Proxy für Anschlussfinanzierung und Replanung.	belastbar abgeleitet	Bundesbank-Reihe / Proxy-Wert	offiziell ausgewiesen, aber nicht identisch mit allen Anschlussfällen
Eine bundesweit konsolidierte Statistik zu Bank-Beratungsfällen liegt nicht vor.	belastbar abgeleitet	Negativbefund aus Quellenlage	öffentliche Quellen liefern vor allem Institute, Filialen, Bestände und Volumina

Der natürliche Interessenkonflikt erklärt die Nichtberücksichtigung als Startmarkt.	belastbar abgeleitet	Ertrags- und Marktlogik	Banken sind Kreditgeber und erzielen zentrale Erträge aus Zinsüberschuss und Bestandslogik
Banken könnten DAREALGOR später unter geeigneten Voraussetzungen als Service- und Kundenbindungsinstrument nutzen.	hypothetisch / später zu validieren	Digitalisierungs- und Plattformindikatoren	institutionelle Anschlussfähigkeit, aber keine nachgewiesene Nachfrage oder Umsatzannahme

11. Businessplan-fähige Formulierungen

11.1 Sehr konservativ

Die Marktpotenzial- und Startlogik von DAREALGOR ist bewusst ohne aktive Bankendurchdringung aufgebaut. Gleichwohl umfasst der deutsche Bankensektor über 1.300 Kreditinstitute und knapp 18.000 inländische Zweigstellen. Über diesen institutionellen Raum laufen jährlich erhebliche Kreditvolumina. Diese Größen sind weder als zusätzlicher Endkundenmarkt noch als adressierbare Käuferzahl zu lesen, sondern lediglich als Größenanker eines später prüfbaren B2B- und Institutionalkanals.

11.2 Ausgewogen / managementtauglich

Die frühe Marktlogik von DAREALGOR steht ohne Banken. Perspektivisch bleibt der Bankensektor ein möglicher institutioneller Zusatzhebel: Ende 2024 umfasste er 1.368 Kreditinstitute mit 17.870 Zweigstellen. 2025 liefen über deutsche Banken rund 240,9 Mrd. EUR Wohnungsbaukredit-Neugeschäft und rund 90,5 Mrd. EUR Konsumentenkredit-Neugeschäft; innerhalb des Wohnungsbaugeschäfts entfielen rund 43,4 Mrd. EUR auf neu verhandelte Kredite als öffentlicher Proxy für Anschluss- und Replanungsanlässe. Diese Größen belegen keinen zusätzlichen Endkundenmarkt und keine adressierbare Käuferzahl, wohl aber eine später separat zu prüfende institutionelle Anschlussfähigkeit.

11.3 Stärker, aber noch vertretbar

Auch ohne Banken ist der initiale Marktansatz von DAREALGOR aufgebaut. Sollte das Produkt später in Teilsegmenten des Bankensektors eingesetzt werden, könnte sich ein nicht eingepreister institutioneller Hebel öffnen. Diese Möglichkeit ist keine Umsatzannahme. Im Bankenumfeld wäre ausschließlich eine Nutzung auf Anwendungsebene vorgesehen, nicht der Zugriff auf Kernlogik oder Regelmechanik.

12. Empfohlene Schlussformel

Die Marktpotenzial- und Startlogik von DAREALGOR steht ohne aktive Bankendurchdringung. Banken sind kein primärer Phase-1-Zielmarkt und nicht in die frühe Umsatz- oder Finanzierungsplanung eingepreist. Der Sektor mit über 1.300 Kreditinstituten und knapp 18.000 inländischen Zweigstellen belegt eine hohe theoretische institutionelle Relevanz, aber keine adressierbare Käuferzahl. Ein tatsächlicher Bankkanal müsste später separat hinsichtlich Nutzen, Neutralität, Interessenkonflikten, Compliance, Produktzugang und Vertriebsfähigkeit validiert werden. Im Bankkanal wäre ausschließlich eine Nutzung auf Anwendungsebene vorgesehen, nicht der Zugriff auf Kernlogik oder Regelmechanik.

13. Quellen- und Nachweisbasis

Referenz	Institution / Quelle	Dokument / Datenbasis	Jahr / Bezug
B1	Deutsche Bundesbank	Bankstellenbericht 2024	2024 / Stichtag 31.12.2024
B2	Deutsche Bundesbank	Monatsreihe / Neugeschäft Wohnungsbaukredite an private Haushalte	2025

B3	Deutsche Bundesbank	Monatsreihe / Neugeschäft Konsumentenkredite an private Haushalte	2025
B4	DSGV / Sparkassen-Finanzgruppe	Finanzbericht 2024 und marktanteilsbezogene Darstellungen auf Bundesbankbasis	2024
B5	BVR	Kennzahlen und Verbandsangaben der genossenschaftlichen Finanzgruppe	2025
B6	Hypoport / Europace	Geschäftsbericht und Plattformkennzahlen Europace, Finmas, Genopace	2025
B7	Finmas / Europace	Hinweise zu digitalisierten Baufinanzierungsprozessen und Kontocheck-Technologie	2026
B8	Interhyp	Kennzahlen und Presseangaben zu Finanzierungen, Volumen und Partnernetz	2025
B9	Dr. Klein	Angaben zu Bankpartnern, Vergleichslogik und Darlehensstruktur	2025 / 2026
B10	Sparkassen-Finanzgruppe / Landesbausparkassen	Angaben zu Kreditzusagen und Modernisierungs-/Bausparumfeld	2024
B11	Deep-Research-Ergebnis	Bankensektor als optionaler institutioneller Skalierungshebel für den DAREALGOR	2026
B12	Interne Produkt- und Betriebslogik	Strategischer Umsetzungsrahmen / Betriebslogik, Nutzerführung und Bankkommunikation	Issue 02 / Arbeitsstand