

HypService und vdp Research: Voller Service für die Partner

Der Geschäftsführer von HypService, Thomas Lucke, präsentierte auf der EUROPACE-Konferenz, wie sich das Objektbesichtigungsunternehmen zum Full-Service-Unternehmen weiterentwickelt hat. Von der Wertindikation, bei der das Unternehmen mit vdp Research kooperiert, über das Thema Besichtigungen mit den dazugehörigen Unterlagen bis zur Beleihungswertermittlung nach vdp-Standard können Vertragspartner die für sie passenden Module frei zusammenstellen.

Die Zusammenarbeit zwischen HypService und vdp Research schlägt sich bereits in positiven Zahlen nieder: Das monatliche Bewertungsvolumen beläuft sich bereits auf rund eine Milliarde Euro. Darüber hinaus kamen in den letzten Monaten neue Vertragspartner hinzu. Um die gestiegenen Serviceanforderungen persönlich leisten zu können, qualifizierten sich die Mitarbeiter von HypService weiter.

Die durch die Kooperation hinzugekommene computerunterstützte und BaFin-konforme Immobilienbewertung ist komplett in den Prozess integriert. So wird die Wertindikation in Übereinstimmung mit den Kundenunterlagen erstellt. Ausgehend von der Wertindikation kann die Besichtigung beauftragt werden. Die Daten aus der Besichtigung fließen anschließend automatisiert in die Beleihungswertermittlung ein. In der Gutachterabteilung kann mit den entsprechenden Daten ohne Medienbruch sofort weitergearbeitet werden und die Beleihungswertermittlung kann angepasst werden.

Integration auf BaufiSmart: Lerneffekte bei Filtereinstellungen

Zu den zwei interessantesten Neuigkeiten von HypService zählt einerseits die Anbindung an BaufiSmart, die auf der letzten EUROPACE-Konferenz angekündigt worden war. Gemeinsam mit den Kooperationspartnern wie der Sparkasse Bremen, erzielte HypService erste Lerneffekte bei der Integration, beispielsweise bei den Filtereinstellungen. In punkto Prozessschnelligkeit macht die Sache bereits richtig Spaß: „Während der Kunde noch seine Unterlagen zusammensucht, macht HypService die Besichtigungen – die Verbindlichkeit für den Verbraucher steigt“, erläuterte Thomas Lucke. Aus Gutachtersicht sei im Moment des Vertragsabschlusses die Wertermittlung „safe“, nachträgliche Wertkorrekturen seien weggefallen.

Zweites großes Thema bei HypService ist die Integration des Gutachtermanagements. Zwar wird dieses Thema von den großen Häusern meist selbst bedient. Allerdings möchte HypService mit seinem Ansatz die Effizienz bei diesem Thema erhöhen und bietet die komplette Terminierung, Planung und den Support für die Sachverständigen an. Termine außerhalb des Regionalgebiets des Sachverständigen können von HypService-Mitarbeitern übernommen werden. Bankeigene Mitarbeiter werden mit der passenden Technik ausgestattet und sind in den Workflow von HypService mit eingebunden. Im Anschluss an einen Gutachtertermin kann ein HypService-Mitarbeiter die jeweiligen Gutachten plausibilisieren und deren Qualität sicherstellen.

Gutachtermanagement über EUROPACE mit ersten Erfolgen

Einer der größten Vorteile des Gutachtermanagements über EUROPACE ist selbstverständlich die einheitliche Nutzung einer einheitlichen Plattform. Drei Partner testen dieses neue Produkt bereits relativ erfolgreich: Ihre Mitarbeiter schaffen das Doppelte an Besichtigungen, wenn HypService die Planung und Koordination übernimmt.

Kooperationspartner vdp Research: Detailkenntnisse über den deutschen Wohnungsmarkt

Auch der neue Kooperationspartner kam auf der EUROPACE-Konferenz zu Wort: In Person von Hildegard Höhlich, Marktexpertin des neuen Kooperationspartners vdp Research. Sie referierte über den Zustand des Wohnungsmarktes in Deutschland. Detaillierte Kenntnisse über die Entwicklung des gesamtdeutschen Markts sowie der regionalen Wohnungsmärkte sind eine besondere Stärke von vdp Research und fließen direkt in die Bewertungsarbeit mit ein.

Die Einflussfaktoren auf die Preisentwicklung im Wohnungsmarkt waren in letzter Zeit makroökonomische Einflüsse, das finanzwirtschaftliche Umfeld sowie das Verhältnis von Angebot und Nachfrage. Diese drei Komponenten sorgten für Preisanstiege auf dem Wohnungsmarkt. Ein solides Wachstum, weniger Arbeitslose und eine niedrige Inflation ergaben positive makroökonomischer Rahmenbedingungen, welche die Nachfrage antrieben. Aus dem finanzwirtschaftlichen Umfeld sorgten niedrige Zinsen für ein gesteigertes Interesse am Wohnungsmarkt. Nach Erkenntnissen von vdp Research gehen die Banken inzwischen aber nicht stärker ins Risiko. Vielmehr schließen die Kunden mit längeren Laufzeiten, höheren Tilgungssätzen und einer entsprechend hohen Eigenkapitalquote ab. Das Verhältnis von Angebot und Nachfrage stimmte laut vdp Research zuletzt unter anderem deshalb nicht mehr, weil die Bevölkerung ständig wuchs, aber nicht entsprechend viel Wohnraum geschaffen wurde. Alle diese Faktoren sorgten für deutlich steigende Immobilienpreise. Diese Entwicklung spiegeln die vdp-Immobilienpreisindizes für Wohnimmobilien wider, welche die objektbezogene Entwicklung für den Gesamtmarkt abbilden.

Extreme Unterschiede in den regionalen Wohnungsmärkten

Beim Blick auf die regionalen Wohnimmobilienmärkte zeigt sich, dass zwei Drittel der Landkreise Einwohner hinzugewonnen haben und ein Drittel Einwohner verloren hat. Eine nicht zu verachtende Zahl von Landkreisen besitzt eine Leerstandsquote von unter zwei Prozent, ein Kennzeichen für

einen äußerst angespannten Wohnungsmarkt. Insgesamt führte dies im Zeitraum seit 2007 zu Preissteigerungen von bis zu 80 Prozent und nur wenigen Landkreisen mit Preisrückgängen. Zu den „Top 7“ mit dem größten Einwohnerzuwachs und den stärksten Preissteigerungen bei den Eigentumswohnungen gehören – wie zu erwarten – die Städte Berlin, München und Hamburg, aber auch der Landkreis München. In einigen wenigen Landkreisen könnte es inzwischen „gefährlich“ werden, weil dort die Einwohnerzahlen gesunken, die Preise aber im gleichen Zeitraum gestiegen sind. In den Top 7 der Landkreise besteht klar ein Missverhältnis zwischen Einwohnerentwicklung und Bautätigkeit. Bei der Betrachtung aller Landkreise sind diese beiden Faktoren allerdings nahezu ausgeglichen.

Preisanstieg auf dem Wohnungsmarkt schwächt sich in den nächsten Jahren ab

Ans Ende ihres Vortrags stellte Hildegard Höhlich die Prognose für die Preisentwicklung von Eigentumswohnungen in den nächsten fünf Jahren: Laut vdp Research wird das Wachstum

anhalten, die Wachstumsraten werden aber immer schwächer. Der Preisanstieg wird nicht mehr durch die Rendite getrieben werden, sondern durch die Mieten. Diese können aber nicht mehr deutlich steigen, da ab einem bestimmten Grad die Mehrheit der Bewohner höhere Mieten nicht mehr bezahlen können.