



SPARKASSE MAINFRANKEN WÜRZBURG

Sparkasse Mainfranken Würzburg mit blitzsauberem Kreditbuch

PANDEMIE IST TURBO FÜR ESSENZIELLE INNOVATIONEN DER BETRIEBE

Carolin Höhn



Carolin Höhn Bereichsdirektorin Firmenkunden, Sparkasse Mainfranken Würzburg

Prominenter könnte die Adresse der Zentrale der Sparkasse Mainfranken Würzburg nicht sein: Hofstraße 7-9. „Nachbar“ ist die opulente Würzburger Residenz, die 1981 gemeinsam mit Hofgarten und Residenzplatz zum Unesco Weltkulturerbe erklärt wurde. In „normalen“ Zeiten hat Würzburg pro Jahr eine Million Nächtigungen und so gut wie jeder Gast wandelt durch die Hofgasse an der Sparkasse vorbei hin zur 1744 fertiggestellten Residenz der Fürstbischöfe. Neben der Residenz ist die Hauptstadt Unterfrankens auf einen weltberühmten Bürger ihrer Stadt stolz: Wilhelm Conrad Röntgen, erster Physik-Nobelpreisträger, entdeckte in Würzburg die nach ihm benannten Strahlen. Wirtschaftlich gesehen ist Mainfranken – also Würzburg und die drei umliegenden Landkreise – prosperierend. Die Stadt bietet bei 130.000 Einwohnern rund 82.000 Arbeitsplätze. 36.000 Studierende einer der ältesten Unis Deutschlands geben ihr ein junges Flair. Dazu gibt es eine Musikuni und eine Fachhochschule. Als Dienstleistungszentrum verfügt die Stadt über wenige große Industriebetriebe. Das ist der Lage in einem Kessel, umgeben von Weinbergen, geschuldet. Wir haben mit der Bereichsdirektorin Firmenkunden der Sparkasse Mainfranken Würzburg, Carolin Höhn, über die Wirtschaftslage und den Immobilienmarkt gesprochen.

→ *Wie entwickeln sich Wohnungsmarkt und Immobilienfinanzierungen in Ihrem Geschäftsgebiet?*

Die Entwicklung der letzten Jahre ist spannend zu beobachten. Der Wohnungsmarkt ist geprägt von anhaltend hoher Nachfrage sowohl im Bereich der Kapitalanlage als auch der Eigennutzung. Das vorhandene Angebot ist bei weitem kleiner als die Nachfrage. Das führt zu einem Verkäufermarkt mit steigenden Preisen. Allein im letzten Halbjahr lag die Preissteigerung bei Eigentumswohnungen bei 15 bis 20 %. Nach meiner Meinung ist der Zenit aber bereits überschritten, da die Käufer wieder zu etwas mehr Besonnenheit zurückkehren. Die Finanzierung wird bei steigenden Preisen auch eingebremst, da die jüngere Generation eine deutlich sinkende Sparneigung hat, weshalb es kaum Puffer bei Immobilienkäufen gibt. Das Verständnis dafür, dass der Erwerb einer eigenen Immobilie etwas mit Verzicht zu tun hat, ist kaum noch gegeben.



ZENIT BEI IMMOBILIENPREISEN ERREICHT

Ein Verkauf direkt vom Reißbrett bzw. ohne Besichtigung findet so gut wie nicht mehr statt und zu hohe Preise werden nicht mehr akzeptiert. Wobei die Quadratmeterpreise in Würzburg mit denen der großen Ballungszentren generell nicht zu vergleichen sind. Das teuerste Objekt, das jüngst verkauft wurde, war ein Penthouse in zentraler Lage in Würzburg, für das 7.000 Euro/m² bezahlt wurde. Im Spessart



oder Kitzingen werden Preise von rund 4.500 Euro für den Quadratmeter Neubau bezahlt. Aufgrund der Corona-Situation steigt die Nachfrage im urbanen Umfeld von Würzburg. Das hat steigende Preise im ländlichen Bereich zur Folge. Steigende Material- und Personalkosten sorgen bei der Sparkasse Mainfranken Würzburg überdies für ein weiter steigendes Volumen der Baufinanzierungen. Dazu kommt noch die höhere Nachfrage nach Modernisierungsfinanzierungen. Viele der derzeit am Markt befindlichen Objekte stammen aus den Jahren 1960 bis 1980, die auf den aktuellen Stand der Haustechnik und Wärmedämmung gebracht werden müssen.

→ *Würzburg weist in einer ihrer Standort-Broschüren mit umliegenden Gewerbeflächen verfügbare Flächen für Expansion und Neuansiedlung von Betrieben nahezu 400.000 m² Grund mit Preisen bis 225 € pro Quadratmeter aus. Das ist gegenüber anderen Ballungszentren schon ein „Überfluss“.*

Vorhandene Flächen allein sind kein Wachstumsgarant. Es ist das Zusammenspiel vieler Vorzüge: Universitätsstadt, zentrale Lage in der Mitte Deutschlands zwischen Frankfurt, Nürnberg und Stuttgart, Anbindung an A3/A7/A81 und der ICE Knotenpunkt machen den Standort ebenso attraktiv wie vorhandene Arbeitskräfte. Wirtschaftsförderung und Standortmarketing bemühen sich um bestehende und neue Betriebe. Das ändert aber nichts daran, dass Würzburg kein typischer Standort für Industrie und produzierendes Gewerbe ist. Die Fläche von 400.000 m² entspricht der eines mittleren zusammenhängenden Gewerbegebietes. In Würzburg sind die Flächen aber über verschiedene Standorte verteilt, was eine Neuansiedlung größerer Betriebe nicht möglich macht.

→ *Kommen wir zu Ihrem Geschäftsgebiet Unternehmensfinanzierungen: Wie schätzen Sie die aktuelle betriebswirtschaftliche Lage der Unternehmen in Ihrem Geschäftsgebiet ein?*

Laut Bundesbank sind lediglich 6 % der Unternehmen stark von der Pandemie betroffen. Auch unsere Unternehmerinnen und Unternehmer im Geschäftsgebiet haben die Pandemie und deren Auswirkungen mit Bravour gemeistert. Sicherlich sind gewisse Branchen wie Gastronomie und Hotellerie deutlich mehr betroffen als andere, aber auch die haben dank der Hilfen von Bund und Land das Schlimmste vermeiden können. Die Situation in Zahlen: 2019 erwirtschaftete der Tourismus in Würzburg einen Bruttoumsatz von 685 Millionen Euro, 2020 waren es um 265 Millionen Euro weniger. Gesamt gesehen sind wir und die überwiegende Zahl der Betriebe aktuell tiefenentspannt. Was wir sehen, ist eine gewisse Zurückhaltung bei Ausrüstungsinvestitionen, die sich aber zu einem guten Teil auf Lieferschwierigkeiten zurückführen lassen.

»Staatliche Unterstützungen haben Liquidität hochgehalten.«

Herausfordernd sind Materialknappheit, unterbrochene Lieferketten, Fachkräftemangel und rasante Preiserhöhungen bei Rohstoffen. Das trifft eine Reihe von Branchen. Unseren Unternehmen in der Region geht es trotzdem gut. Dazu haben natürlich die staatlichen Unterstützungen beigetragen. Es hätte wohl keiner gedacht, dass die Liquiditätsslage der Unternehmer auch Ende 2021 so gut ist. Wir spüren das in steigenden Passiva und der niedrigsten Beanspruchung von Kontokorrentkrediten seit 2012.

In dem von mir zu verantwortenden Geschäftsbereich Firmenkunden betreuen wir hauptver-

>>>



antwortlich, Gewerbe-, Firmen- und Unternehmenskunden. Dazu kommen Kommunen sowie öffentliche Institutionelle Kunden. Für freie Berufe, Heilberufe, Agrarkunden und die Immobilien- und Projektfinanzierung haben wir ebenfalls speziell ausgebildete Berater. Insgesamt beträgt das Aktivvolumen für alle genannten Kundengruppen ca. 4 Mrd. €.

→ *Sehen Sie aus dem Titel der Pandemie heraus Langzeitfolgen im Kreditportfolio?*

Die Sparkasse Mainfranken Würzburg hat – das kann ich mit Stolz sagen – ein blitzsauberes Kreditbuch. Wir stehen im Kunden- und Sparkasseninteresse für eine sensible Risikopolitik. Das Ergebnis spricht für die hervorragende Arbeit unserer Kunden wie auch unserer Berater. Wir rechnen trotz allem in den kommenden Jahren mit moderat steigenden Risiken im Kreditportfolio. Entscheidend wird sein, dass unsere Unternehmerinnen und Unternehmer ihr Geschäftsmodell kritisch überprüfen und sich so auf die neuen Erfordernisse einstellen.

→ *Wenn es dennoch notwendig ist, ein Sanierungsverfahren durchzuführen: Was braucht es, dieses positiv über die Bühne zu bringen?*

Den meisten Unternehmen fällt die Einbin-

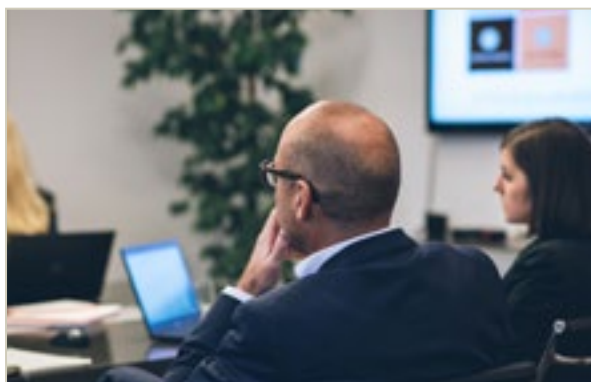
dung einer Unternehmensberatung nicht leicht. Oft sind damit Ängste verbunden, die eigene Kompetenz abzugeben oder die eigene Handlungsfähigkeit in Frage zu stellen. Wir stellen fest, dass es der jüngeren Generation meist etwas leichter fällt, externes Know-how und Unterstützung durch eine Unternehmensberatungsgesellschaft in Anspruch zu nehmen. Wir geben unseren Unternehmern den Impuls mit, dass ein „nein“ nach dem Gespräch wertvoller ist als ein „nein“ vor dem Gespräch. Wir empfehlen den Unternehmern deshalb, ein kostenloses Erstgespräch in Anspruch zu nehmen und sich so einen Eindruck zu verschaffen, ob eine Zusammenarbeit auf Augenhöhe mit dem Unternehmensberater möglich ist. Ziel muss es sein, das Unternehmen mindestens einen Schritt nach vorne zu bringen und gemeinsam die Zukunftsfähigkeit sicher zu stellen.

INS UNTERNEHMEN HINEINHÖREN

→ *Welche Vorteile bringt die Zusammenarbeit mit Unternehmensberatern im Sanierungsverfahren? Bringt eine Fortführungsprognose Erkenntnisse, die Sie aus dem Ihnen zur Verfügung stehenden Zahlenwerk nicht herauslesen können?*

Die Zusammenarbeit mit Unternehmensberatern in Sanierungsverfahren ist für alle Beteiligten im Normalfall ein Gewinn. In betriebswirtschaftlich herausfordernden Zeiten erhält der Unternehmer Unterstützung und Impulse. Als Sparkasse profitieren wir vom unabhängigen Blick auf die wesentlichen Stellschrauben im Unternehmen und professionellem Reporting. Den Unternehmerinnen und Unternehmern lege ich ans Herz, gut in ihr Unternehmen hineinzuhören und sich immer wieder die Frage zu stellen: „Ist mein Unternehmen so aufgestellt,

dass es nachhaltig erfolgreich tätig sein kann?“ Unternehmen, die seit Jahrzehnten erfolgreich am Markt sind, zeichnen sich dadurch aus, dass sie handeln und Maßnahmen ergreifen um die Zukunftsfähigkeit zu sichern, solange es ihnen „gut geht“. Eine professionelle Unternehmensberatung, wie wir sie bei der Bayern Consult schon mehrmals erlebt haben, kann hier wertvolle Impulse und Unterstützung geben.



→ *Was hat Corona im Hinblick auf die Steuerung Ihrer eigenen Sparkasse bzw. der gesamten Sparkassengruppe verändert? Was davon wird die Pandemie überleben?*

Wir sind als Sparkasse schon zu Beginn der Pandemie sehr „geräuschlos“ arbeitsfähig und handlungsfähig geblieben. Das liegt zum einen daran, dass wir unseren Mitarbeitenden mobiles Arbeiten seit 2019 ermöglichen. Equipment und die technischen Möglichkeiten für eine digitale Beratung wurden zur Verfügung gestellt. Dadurch können wir alle gut von zu Hause arbeiten. Zudem sind unsere Kreditprozesse seit Ende 2019 vollständig papierlos. Dies und die Flexibilität unserer Mitarbeitenden hat uns ermöglicht, unsere Arbeit auch zu Beginn der Pandemie – hier war vor allem ein offenes Ohr für unsere Kunden und Reaktion auf viele Anfragen gefragt – professionell zu leisten.

Aus unserer Sicht hat die Pandemie wie ein Turbo für die bereits bekannten Megathemen Digitalisierung und Nachhaltigkeit gewirkt. Viele Gespräche mit unseren Kunden stärken uns in der Überzeugung, dass es keinen Weg zurück in die Welt vor der Pandemie gibt. Das stellt uns als Sparkasse teilweise vor neue Themen, die wir – um zukunftsfähig zu bleiben – mit Nachdruck angehen müssen. ●

ÜBER CAROLIN HÖHN

Die gebürtige Haßfurterin begann nach dem Abitur ihre Karriere bei der Sparkasse Ostunterfranken. Nebenbei absolvierte sie die Berufsakademie Mosbach, die sie als Diplom Betriebswirtin abschloss. Ihr Aufgabengebiet lag von Anfang an im Bereich der Firmenkundenberatung. 2012 absolvierte Sie das Lehrinstitut in Bonn. 2014 wechselte Carolin Höhn als Teamleiterin Gewerbekundenbetreuung zur Sparkasse Mainfranken Würzburg und stieg rasch zur Abteilungsleiterin auf. 2019 übernahm sie die Leitung des Bereichs Geschäftskunden und Immobilien, 2021 die Bereichsleitung Firmenkundenbetreuung.

Die 1822 gegründete Sparkasse Mainfranken Würzburg ist die viertgrößte und zweitälteste Bayerns. Als „Flächensparkasse“ deckt sie ein Gebiet von mehr als 3.000 Quadratkilometern ab. Bei einer Bilanzsumme von 9,8 Milliarden, werden 10.072 Geschäftskunden im Haupterwerb betreut. An Unternehmen wurden rd. 4,0 Milliarden verliehen, das entspricht einem regionalen Marktanteil von 35 %. Die Sparkasse beschäftigt in 88 Geschäftsstellen in Summe 1.573 Mitarbeitende. Carolin Höhn hat in ihrem Bereich Führungs- und Vertriebsverantwortung für 97 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.