



**Dr. Martin Mihalovits, Kreissparkasse Miesbach-Tegernsee**

## PLAUSIBILITÄT WIRD BEI FINANZIERUNGEN KRITISCHER HINTERFRAGT

**Vor einem Jahr haben wir mit dem Vorstandsvorsitzenden der Kreissparkasse Miesbach-Tegernsee, Dr. Martin Mihalovits, über Corona und die Folgen gesprochen. Im Zentrum stand damals die Achterbahnfahrt der Tourismusbranche und der Transformationsprozess der Sparkasse durch flexibles Arbeiten der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Ein Jahr danach haben wir nachgefragt, wie sich die Situation im Lichte der aktuellen geopolitischen und pandemischen Entwicklungen darstellt.**

★★★

→ *In unserem letzten Interview haben Sie davon berichtet, dass die Hilfen der öffentlichen Hand dem Tourismus sehr geholfen haben. Wie sieht die Situation aktuell aus? Welches Niveau hat der Tourismus jetzt wieder erreicht?*

Unsere regionalen Betriebe, vor allem in der Tourismusbranche hat es in der Pandemie stark getroffen. Mithilfe von öffentlichen Mitteln und der schnellen und unkomplizierten zur Verfügungstellung liquider Mittel konnten wir gemeinsam mit unseren Kunden diese Zeit sehr gut überbrücken. Mittlerweile erholt sich alles allmählich und seit der Öffnung sind die Betriebe wieder voll ausgelastet. Ein Vorteil ist sicher, dass viele Reisende Urlaub in Deutschland machen und wenige große Reisen buchen. Was wir aber durchaus merken ist, dass die Tourismusbranche gezwungen ist, flexibler denn je zu sein. Urlaube werden kurzfristiger gebucht und der Personalmangel ist größer als vor der Pandemie. Das stellt viele Hotels und Vermieter vor dauernde Herausforderungen. Im Allgemeinen haben wir den Eindruck, dass sich die Branche erholt und die Auslastung hoch ist.



Dr. Martin Mihalovits,  
Vorstandsvorsitzender  
Kreissparkasse Miesbach-  
Tegernsee

### AUSWIRKUNGEN VON KRISEN- UND KRIEGSFOLGEN AUF SPARKASSENKUNDEN

→ *Gibt es bei den Betrieben Langzeitfolgen oder hat sich die betriebswirtschaftliche Lage wieder weitgehend normalisiert?*

Ja, eine Langzeitfolge und wohl auch die größte Herausforderung ist der Personalmangel. Wir sehen aber, dass Betriebe, die vor der Pandemie wirtschaftlich schon an ihre Grenzen gekommen sind, weiterhin Probleme haben. Dabei ist der Personalmangel nur ein Teil. Viele Unternehmen, die aber vor der Pandemie solide auf den Beinen standen, merken wenig von Langzeitfolgen und erholen sich aktuell sehr schnell.

→ *Nach Corona hat die europäische und damit auch die deutsche Wirtschaft der Krieg in der Ukraine mit seinen Folgen mit aller Wucht getroffen. Welche Auswirkungen hat dies auf Ihren Geschäftsbereich?*

Ich würde behaupten, dass die Auswirkungen nicht nur auf unser Geschäftsgebiet zutreffen. Wohl jeder merkt die stark steigenden Einkaufspreise und zudem die Probleme bei Lieferungen. Engpässe sind mittlerweile Standard und verzögerte Lieferzeiten keine Seltenheit. Das steigende



Zinsniveau und die steigende Inflation fordern unsere Unternehmer natürlich auch.

→ *Wie hat sich das Finanzierungsgeschäft verändert? Werden heute die Vorhaben Ihrer Kunden noch genauer auf Plausibilität geprüft als früher? Worauf achten Sie bei der Aufbereitung der Unterlagen durch Ihre Kunden?*

Generell arbeiten wir schon immer im engen Kontakt mit unseren Kunden und kennen daher die wirtschaftlichen Verhältnisse sehr gut. Was wir allerdings merken ist, dass höhere Puffer für Preissteigerungen bei Kreditanfragen berücksichtigt werden und das Einbringen von mehr Eigenkapital wird öfter verlangt. Auch die Kundenunterlagen werden angesichts der dynamischen Entwicklungen noch genauer plausibilisiert und kritischer hinterfragt. Hier sind die Berater/innen angehalten, dass im Rahmen der Antragsbearbeitung gezielt Fragen und Veränderungen bezüglich der Krisen erfasst werden.

### ÄNDERUNGEN BEI GESCHÄFTSMODELLEN UND AM IMMOBILIENMARKT

→ *In welche Projekte wird von den Unternehmen aktuell investiert? Sehen Sie einen*

*Trend in Richtung Veränderung von Produktionsprozessen, neue Geschäftsmodelle oder Digitalisierung?*

Ja, ganz klar können wir sagen, dass viele Geschäftsmodelle überdacht und überarbeitet werden. Sei es im Hinblick auf die Digitalisierung, der Erhöhung von Vorräten, der Wechsel von Lieferanten oder auch im Bereich Nachhaltigkeit engagieren sich viele Betriebe nachhaltige und energetische Maßnahmen zu ergreifen. Im Bauträgergewerbe merken wir, dass statt Bauträgermaßnahmen eher zum Grundstücks-handel mit Projektierung tendiert wird.

→ *Hat der Krieg in der Ukraine Auswirkungen auf den Immobilienmarkt?*

Hier muss man zwei Dinge separieren: einmal die Gesamtsituation und einmal den Bezug auf unsere Region. Im Allgemeinen hat die Krise

»Am Immobilienmarkt spürt man eine zunehmende Zurückhaltung, sowohl bei Bauträgern als auch bei Endverbrauchern«

zugleich eine Veränderung am Finanz- und Wirtschaftsmarkt ausgelöst. Stark betroffen sind Import und Export, die Verfügbarkeit von Baustoffen und einhergehend damit die Inflationsentwicklung, die durch die Ukraine-krise und auch durch die Coronakrise bedingt ist. Am Immobilienmarkt spürt man eine zunehmende Zurückhaltung, sowohl bei Bau-trägern als auch bei Endverbrauchern, da eine Finanzierung nicht mehr so einfach leistbar ist. Die Bauzinsen steigen an und die Finanzierungen werden durch die Preiserhöhungen immer schwerer kalkulierbar. Allerdings ist unsere Region stark Kapitalanleger geprägt. Der Immo- >>>



bilienmarkt ist als Kapitalanlage sehr attraktiv und in unserem Geschäftsgebiet gibt es eine ungebroschen hohe Nachfrage. Wir merken aber ganz klar die Auswirkungen der steigenden Baupreise, bei den Bestandsimmobilien bleiben die Preise stabil bzw. steigen leicht an.

→ *In den letzten Jahren sind Betriebsübergaben aufgeschoben worden. Sehen Sie hier ein längerfristiges Problem auf die Unternehmen zukommen?*

Wir konnten nicht feststellen, dass Betriebsübergaben aufgeschoben wurden. Das Thema ist ein allgemeines Problem, dass Übergaben einfach oft zu spät erfolgen. Dieses längerfristige Problem existiert schon lange.

### MEHR FLEXIBILITÄT DURCH PROJEKT NEW WORK

→ *Ein Thema in unserem Gespräch 2021 war „Flexibles Arbeiten ohne fixe Büros“. Sie haben damals berichtet, dass Sie die gesamte Organisation der Sparkasse auf flexibles Arbeiten umstellen werden. Wie hat sich dieses Projekt „New Work“ weiterentwickelt?*

Wir haben das Projekt natürlich weiterverfolgt und können sagen, dass wir ca. 1.000m<sup>2</sup> an



Büroflächen, die von unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern nicht mehr genutzt wurden, bereits vermietet haben. Weitere 1.000m<sup>2</sup> sind aktuell in der Abspaltung zur Vermietung. Trotz der Lockerungen und Öffnungen merken wir, dass das Angebot zum flexiblen Arbeiten von vielen MitarbeiterInnen stark genutzt wird. Ca. 80% der Belegschaft kann von zuhause arbeiten. Die Entscheidung und die Häufigkeit darüber überlassen wir unseren MitarbeiterInnen in

»Trotz der Lockerungen und Öffnungen merken wir, dass das Angebot zum flexiblen Arbeiten von vielen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern stark genutzt wird«

eigener Verantwortung. Auch die Büroarbeitsplätze unterliegen gerade einer Neuerung. Es werden Notebooks für fast alle MitarbeiterInnen vorbereitet. Damit steigt die Flexibilität der Arbeitsplatztechnik.

Wir können sagen, dass wir im Hinblick auf flexible Arbeitsplätze schon viel erreicht haben. Um aber ein vollumfängliches Netz zu schaffen, müssen wir vor allem bei der mobilen Technik und auch bei dem Thema Buchungssystem für Büros noch einiges schaffen. ●

