ANZEIGE

Können Immobilien sozial nachhaltig wirken?

Die zerstörerischen Kräfte des Klimawandels und die wachsende soziale Ungleichheit verändern den Blick auf Immobilienprojekte. Es genügt nicht mehr, wenn diese auskömmliche Renditen garantieren. Sie müssen auch gut für unseren Planeten und die Menschen sein. Neben die rein kaufmännische Rendite treten die ökologische und die soziale Rendite als gleichgewichtige Zielgrößen. Um auf diesen Paradigmenwechsel aufmerksam zu machen und mehr Projekte mit einem solchen Ansatz zu initiieren, vergibt das Institut für Corporate Governance in der deutschen Immobilienwirtschaft (ICG) dieses Jahr zum ersten Mal den Social Impact Investing Award. Der Preis wird am 1. Dezember im Rahmen des Corporate Responsibility Days im Hotel Oderberger in Berlin verliehen.

Social Impact Investing, also das wirkungsorientierte Investieren, ist der neue, innovative Ansatz, an dem sich die bestehenden immobilienwirtschaftlichen Geschäftsmodelle orientieren müssen, wenn sie auch in Zukunft erfolgreich sein wollen. Dahinter steht die Auffassung, dass bei Anlageentscheidungen nicht nur der finanzielle Mehrwert zählt, sondern auch die Wirkung, die das Investment auf Menschen und Umwelt ausübt. Diese Sichtweise ist für die Branche neu und wird sie umfassender und nachhaltiger verändern als die Digitalisierung **(weitere Infos unter https://www.sii-initiative.de.)** Damit wird – getrieben durch den ESG-Druck der Kapitalmärkte – eine Wende sichtbar, die rückblickend wie eine Antwort auf das Gründungsthema des ICG selbst wirkt.

„2002 war der deutsche **Immobilienmarkt rein national geprägt und von privat gehaltenen Gesellschaften dominiert, die nicht transparent waren und sich teilweise auch nicht gesetzestreu verhielten. Der Frankfurter Immobilienskandal, der Skandal um die Allianz Arena und weitere prägten die Schlagzeilen", erinnert sich Werner Knips, Initiator der Social Impact Investing-Initiative und des ICG sowie dessen stellv. Vorstandsvorsitzender. „Wir sind damals angetreten mit den Unternehmen, die für gesetzestreue und verantwortliche Unternehmensführung standen, gemeinsam einen Standard für Transparenz, Professionalität, Integrität und Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft zu entwickeln. Unsere Motivation war es nachzuweisen, dass man sich mit verantwortlicher, guter Unternehmensführung am Markt durchsetzen kann", fügt Knips hinzu.**

Werner Knips

Susanne Eickermann-Riepe

Fotos ICG

Dem ICG sei es dann gelungen, gemeinsam mit führenden deutschen Immobilienunternehmen, deren Spitzenvertretern und beraten von internationalen Topexperten, ein Rahmenwerk für gute, nachhaltige und werteorientierte Unternehmensführung in der Immobilienwirtschaft zu erstellen. Als einen der größten Meilensteine gelang es dem ICG, mit dem anerkannten Nachhaltigkeitsexperten und Mitglied des Club of Rome, Professor Dr. Dr. Dr. h.c. Franz Josef Radermacher, einen ganzheitlichen Nachhaltigkeitskodex für die deutsche Immobilienwirtschaft zu erstellen, der 2011 veröffentlicht wurde. Dieser Nachhaltigkeitskodex für die Immobilienwirtschaft enthielt bereits fast alle Aspekte des heute unter dem Stichwort ESG bekannten Frameworks.

Wettbewerbsvorteile durch CSR

„Angefangen haben wir 2003 aber mit der Erarbeitung der Regeln für Good Governance, also dem heutigen „G" von ESG. Diesen Standard, den wir auf Kapitalmarktgesellschaften, aber auch Kapitalverwaltungsgesellschaften adaptiert haben und der auch für privat gehaltene Gesellschaften gilt, haben wir bereits 2005 zertifizierbar gemacht", beschreibt Knips einen weiteren Meilenstein des ICG. In der Folge hätten sie sich dann mit dem „S", der sozialen gesellschaftlichen Verantwortung, von ESG beschäftigt. Und 2016 stellte das ICG den Leitfaden „Verantwortung übernehmen" vor. **„Mit diesem haben wir einen Win-win-Katalog veröffentlicht, den jedes Unternehmen nutzen kann, um CSR im engeren Sinne nach innen und nach außen zu leben und dadurch auch Wettbewerbsvorteile zu erlangen."**

Inzwischen stehen Environmental, Social & Governance (ESG) und nachhaltiges Investieren in der Immobilienbranche weit oben auf der Agenda. **„Wie so oft verändert sich in der Immobilienbranche erst etwas, wenn exogene Einflüsse eine Anpassung erzwingen. Wir erleben gerade eine sehr prägende Phase des gesellschaftlichen Wandels. Insbesondere der soziale Wandel hat drei Hauptauslöser: Konflikte, demografischer und kultureller Wandel", beschreibt Susanne Eickermann-Riepe, Vorstandsvorsitzende des ICG, die Gründe für den Paradigmenwechsel.** Gerade Konflikte führten zu sprunghaften Veränderungen. Bei demografischen und kulturellen Entwicklungen sei es dagegen oft ein eher evolutionärer Prozess. **„Die Konflikte, die wir derzeit erleben, erfordern schnelles Handeln, und die Gesellschaft hat das bereits erkannt. Es ist klar, dass weitere Regulierungen auf dem Weg sind. Wir sehen unseren Auftrag auch darin, die Branche frühzeitig auf neue Perspektiven und Entwicklungen vorzubereiten und die Unternehmen in die Lage zu versetzen, ihren Worten Taten folgen zu lassen", so Eickermann-Riepe.**

Kapitalmarkt ist bereit für Social Impact Investing

Die Auswirkungen auf die Immobilienakteure sind erheblich und reichen von regulatorischen und rechtlichen Themen bis hin zur strategischen Planung und Unternehmenssteuerung. Das ICG erarbeitet daher mittels wissenschaftlicher Studien die Grundlagen, um neben der ökonomischen Rendite auch eine soziale Rendite rechenbar zu machen, die dann in eine Gesamtrenditeberechnung einfließen soll. **„Derzeit arbeiten wir – unterstützt durch circa 50 Unternehmen – an der Realisierung erster Pilotprojekte", bilanziert Werner Knips.**

Es sei deutlich zu erkennen, dass der Kapitalmarkt inzwischen bereit sei für Social Impact Investing, beobachtet auch die Branchenexpertin Susanne Eickermann-Riepe. So zeigten international aktive Netzwerke bereits seit Jahren, dass Impact Investing im Rahmen der Kapitalallokation an Bedeutung zunimmt. „Die stärkere Ausrichtung auf die sozialen Aspekte wird uns die soziale Taxonomie und die Wünsche und Anforderungen der Nutzer und der Gesellschaft nahebringen. Dabei wird es für die moderne Entscheidungsfindung von Unternehmen letztlich wichtig sein, wie auf die ESG-Thematik eingegangen wird", resümiert die Vorstandsvorsitzende des ICG.

Denn die kommende Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) der EU mache Ernst mit der Offenlegung von Informationen, dem könne sich kein Unternehmen entziehen. Zuerst ginge es aber erst einmal darum, handfeste Risiken abzuwenden, die entstehen können, wenn keine Maßnahmen ergriffen werden.

Am 1. Dezember dieses Jahres wird auf dem Corporate Responsibility Day **(weitere infos unter https://www.sii-initiative.de/corporate-responsibility-day)** des ICG in Berlin jetzt erstmals ein Social Impact Investing Award für die Immobilienbranche verliehen. **Vorab führt das ICG Stakeholder-Dialoge durch, die am 1. Dezember vorgestellt werden und die wichtigen Input liefern. „Der neue Preis ist für uns kein Selbstzweck, sondern er dient zum einen dazu, das Thema Social Impact Investment in der Branche, bei den Stakeholdern und in der Breite der Gesellschaft bekannt zu machen, und zum anderen dazu, preiswürdige, bereits bestehende oder geplante Projekte zu identifizieren und dann auch auszuzeichnen", erläutert Werner Knips.** Rund 200 Teilnehmer, Vertreter von Städten und Kommunen sowie der Zivilgesellschaft werden zur Veranstaltung erwartet.

V. i. S. d. P.: Frau Karin Barthelmes-Wehr, Geschäftsführerin Institut für Corporate Governance in der deutschen Immobilienwirtschaft, Vorsitzende International Ethics Standards Coalition, Leipziger Platz 9, 10117 Berlin