Immobilien Zeitung vom 01.12.2022

IMMOBILIEN ZEITUNG
FACHZEITUNG FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Seite: 003 bis 003
Ressort: NACHRICHTEN
Mediengattung: Zeitschrift/Magazin

Jahrgang: 2022
Nummer: 48
Auflage: 10.830 (gedruckt) [1] 8.961 (verkauft) [1] 10.930 (verbreitet) [1]

[1] IVW 3/2022

„Ein Drittel ist aus Überzeugung bei der Sache“

Das Ziel des Instituts für Corporate Governance (ICG) ist es seit 20 Jahren, das Wirken und die Wirkung der Immobilienbranche nachhaltig positiv auszurichten. Werner Knips, einer der Initiatoren der Initiative, geht davon aus, dass etwa ein Drittel der Branche den ESG-Dreiklang wirklich verinnerlicht hat. Für das ICG bleibt damit noch mehr als genug zu tun. Aktuell versucht sich der Zusammenschluss an den definitorischen Grundlagen für das S in ESG.

Immobilien Zeitung: Herr Knips, wie viel Überzeugung steckt in den Bemühungen der Branche, sich den ESG-Standards anzunähern? Ist das am Ende nur der reine Pragmatismus?

Werner Knips: Da muss ich auf mein Bauchgefühl hören. Sicherlich sind nicht alle, die jetzt von ESG sprechen Überzeugungstäter. So ehrlich muss man sein. Ich schätze, etwa ein Drittel ist wirklich aus Überzeugung bei der Sache. Die stehen fest hinter der These, dass das Wirtschaften der letzten 50 bis 60 Jahre so heute einfach nicht mehr funktioniert, und nehmen ihre Verantwortung ernst. Ein weiteres Drittel ist ein bisschen indifferent. Die sind aber teilweise schon beim ICG aktiv. Und das letzte Drittel nimmt die Veränderungen ehrlicherweise noch gar nicht richtig wahr. Für die geht es nur darum, auf dem Papier hinter einzelnen Anforderungen ein Kreuzchen machen zu können, um der Regulatorik pro forma gerecht zu werden.

IZ: Wie wirkt sich das schwieriger gewordene Marktumfeld aus?

Knips: Vor einem Jahr hätte ich noch gesagt: Zumindest das erste Drittel, von dem ich gerade gesprochen habe, ist gut bei der Sache. Aber mittlerweile hat auch diese Gruppe andere Sorgen und muss schauen, dass sie die nächsten zwei, drei Jahre übersteht.

IZ: Sie sehen also in der derzeitigen Marktphase eine Gefahr für das Erreichen der ESG-Ziele in der Immobilienbranche?

Knips: Zeit ist nun mal endlich – auch die vom Management der Unternehmen. Und wenn man ein Boot hat, das teilweise leckgeschlagen ist, muss man natürlich erst einmal Energie investieren, um die Löcher zu stopfen. Oder konkret: Wenn man als Bauträger oder Projektentwickler keine Finanzierung mehr bekommt, hat man natürlich auch weniger Reserven, um sich mit strategischen Fragen und den Produkten für die Zukunft zu beschäftigen. Gleichzeitig wird sich das gesamte Geschäft jetzt vermutlich erst einmal wieder etwas beruhigen. Das kann dann auch dazu führen, dass Zeitreserven genau für solche Zukunftsüberlegungen wieder frei werden.

IZ: Dann wäre die jetzige Phase für die Nachhaltigkeitsbemühungen doch eher Chance als Risiko?

Knips: Wenn die akuten Gefahren beseitigt sind: ja. Wer jetzt seine Hausaufgaben macht und sich damit beschäftigt, wie in den nächsten zehn bis 15 Jahren das Geld verdient werden kann, stellt sich für die Zukunft gut auf. Dafür ist diese Marktphase gerade ideal.

IZ: Haben nicht die Banken einen Hebel, wenn die Finanzierungskosten an Nachhaltigkeitskriterien gekoppelt sind?

Knips: Das stimmt natürlich. Unser Ziel als ICG ist es, die Finanzierer an einen Tisch zu bekommen, um gemeinsame Kriterien dafür zu definieren, wie sie mit den Anforderungen runtergehen können, wenn die zu finanzierenden Projekte nachweislich ESG-konform Wirkung zeigen.

IZ: Ist nicht die Gefahr, Nachhaltigkeitskriterien über das Tagesgeschäft aus den Augen zu verlieren, im Grunde schon alleine aufgrund der ausdefinierten EU-Taxonomie gering?

Knips: Das stimmt, da gibt es kein Zurück mehr. Die Themen E und G sind klar definiert und beim S wird das auch kommen.

IZ: Welche Rolle spielt eine Ausrichtung des Unternehmens an Nachhaltigkeitskriterien bei der Fachkräftegewinnung? Der allseitige Personalmangel ist ja auch so eine sehr akute Krisensituation.

Knips: Der Wettbewerb um gute Köpfe macht es unbedingt notwendig, dass sich die Immobilienbranche noch weiter in Richtung Nachhaltigkeit bewegt. Da hat sich in den vergangenen Jahren schon viel getan. Aber es ist noch Luft nach oben, damit sich die Branche in der Wahrnehmung von Hochschulabsolventen weiter positiv entwickelt. Und dazu muss die Branche alle Bestandteile einer nachhaltigen Geschäftsausrichtung ernst nehmen. Sowohl direkte Hochschulabsolventen als auch hochqualifizierte Führungskräfte schauen sehr genau darauf, wie sich ein Unternehmen für die Zukunft aufstellt und ob die Gesellschafter wirklich bereit sind, die notwendigen Transformationen mitzugehen.

IZ: Was ist da wichtiger: die Unternehmenskultur oder die Geschäftsausrichtung? Oder lässt sich das am Ende gar nicht trennen?

Knips: Es hängt natürlich miteinander zusammen. Und entsprechend schauen sich die Arbeitnehmer auch beides an und machen sich ein Bild von den Arbeitsbedingungen, der Unternehmenskultur und -ausrichtung. Da geht viel über das Thema Governance, aber auch über die Einhaltung von Umweltstandards, also E.

IZ: Das S ist und bleibt in der Stiefkindrolle.

Knips: Ja, aber das wird sich ändern. Ein bisschen fehlt es im Vergleich noch an den definitorischen Grundlagen, an eingeführten Messgrößen und Reportings. Das ist beim E am ausgeprägtesten. Beim S sind wir, bis auf das Thema Arbeitsbedingungen und -kultur, noch am Anfang. Das war in der Vergangenheit mit dem Stichwort Charity

behaftet, entwickelt sich aber immer weiter in die richtige Richtung. Das Ziel ist es natürlich, dass die Geschäftsmodelle und soziales Engagement zusammen funktionieren. Also Social Impact Investment. Und mittendrin ist irgendwo das G. Bei dem ist es das absolute Minimum, sich zumindest an die jeweils gültigen Gesetze zu halten.

IZ: Was ja aber nicht der Anspruch sein kann.

Knips: Nein, ganz sicher nicht. Ich würde sagen, wir haben beim G insgesamt so etwa 50% des Wegs hinter uns. Wir haben also schon viel erreicht, es kommt aber immer noch vor, dass Diversitystandards nur deshalb umgesetzt werden, weil es eben sein muss. Wenn ich zum Beispiel sehe, dass als Diversityziel eine Quote von null eingetragen wird, nur um eben geradeso den Ansprüchen auf dem Papier nachzukommen, dann haben manche Leute einfach nicht die Zeichen der Zeit verstanden. Leider funktioniert so was immer noch.

IZ: Kommen wir noch einmal auf das S und die Feststellung, dass es noch immer an den definitorischen Grundlagen fehlt. Wie könnten die denn aussehen, damit das S berechenbar wird?

Knips: Derzeit schaffen wir mit unserer Social-Impact-Investment-Initiative, an der sich 50 Immobilienunternehmen beteiligen, die Grundlagen. Im letzten Jahr haben wir den Praxisleitfaden dazu herausgegeben und zusammen mit der EBS ein Analyseraster und damit ein Modell zur Messung des S entwickelt. Dieses wird mit einer zusätzlichen wissenschaftlichen Studie erweitert, sodass anschließend Messgrößen für zehn der wichtigsten Assetklassen vorliegen. Zusätzlich arbeiten wir mit der EBS und der Uni Mannheim an einer neuen Renditedefinition, die die soziale und gesellschaftliche Wirkung von Immobilienprojekten berücksichtigt. Unser Ziel ist es, dass Mitte nächsten Jahres ein Werkzeugkasten und eine Bedienungsanleitung für Social Impact Investments vorliegen.

IZ: Gibt es denn überhaupt einen breit ausdiskutierten gesellschaftlichen Konsens, der als Basis für das S dienen könnte?

Knips: Na ja, was es gibt, ist die Erkenntnis, dass wir als Branche einen riesigen Hebel zur Veränderung der gesellschaftlichen Verhältnisse haben. Und zwar, indem wir mit den Städten und Kommunen gemeinsam soziale Aufgaben lösen – vom demografischen Wandel bis hin zur Gentrifizierung, Altersarmut und Urbanisierung. Aber da sind wir eben nicht alleine, sondern auch darauf angewiesen, dass etwa die Städte auf Konzeptvergaben setzen.

IZ: Da fallen harte Abgrenzungen, was der Gesellschaft wirklich dient und was nicht, aber schwer, oder?

Knips: Ja, das stimmt. Das wird eine der Herausforderungen für die nächsten Jahre sein. Nur weil man zum Beispiel Seniorenimmobilien baut, hat man noch lange nicht das S bedient. Dazu muss einfach mehr gehören. Es muss eine additive gesellschaftliche Wirkung geben.

IZ: Vielen Dank für das Gespräch, Herr Knips.

Das Interview führte Robin Göckes.

Der Wettbewerb um gute Köpfe treibt die Branche zu mehr Nachhaltigkeit

Beim „S“ fehlen im Vergleich noch die definierten Grundlagen

Zwei Jahrzehnte ICG

Das Institut für Corporate Governance (ICG) wurde im Jahr 2002 nach einer Inititative von Werner Knips gegründet und setzt sich seitdem „für werteorientierte, nachhaltige Unternehmensführung“ ein. Werner Knips dockt beruflich über Eck bei der Immobilienwirtschaft an. Seit den 1990er Jahren war er bei der internationalen Personalberatung Heidrick & Struggles tätig, verantwortlich für die Bereiche Immobilienwirtschaft, Private Equity und CEO & Board, zuletzt als Partner. Zu den Mitgliedsunternehmen des ICG zählen zahlreiche Firmen aus allen Sektoren der Immobilienbranche, von Aachener Grundvermögen über Goldbeck und Terranus bis hin zu Vonovia. Zudem ist das ICG Partner zahlreicher weiterer Verbände und Zusammenschlüsse, wie etwa des Zentralen Immobilien Ausschusses, der Bundesinitiative Impact Investing oder der Allianz für Klima und Entwicklung. Das Institut bemüht sich um Transparenz in der Immobilienbranche und will Standards für eine gute und nachhaltige Unternehmensführung setzen. Zur Feier des 20. Geburtstags der Initiative verleiht diese erstmals in dieser Woche die Real Estate Social Impact Investing Awards. Ausgezeichnet werden sollen sowohl Projekte in Planung und Bau als auch fertige Immobilien. Eingebettet ist die Preisverleihung in den diesjährigen Corporate Responsibility Day des ICG in Berlin, zu dem rund 300 Besucher erwartet werden. Robin Göckes

Werner Knips. Quelle: ICG

Abbildung:	Werner Knips. Quelle: ICG
Wörter:	1414
Urheberinformation:	(c) dfv Mediengruppe

© 2022 PMG Presse-Monitor GmbH & Co. KG