

„Meine Hoffnung ist, dass wir uns immer mehr dem Mainstream annähern.“



Dr. Andreas Rickert, Vorstandsvorsitzender, Phineo

Die Abkürzung ESG ist aus unserem Fachvokabular nicht mehr wegzudenken. Warum der Trend von „Environmental“, „Social“ und „Governance“ noch einen Schritt weiter zum Impact Investing geht, erörtert Dr. Andreas Rickert, Vorstandsvorsitzender des gemeinnützigen Analyse- und Beratungshauses Phineo, im Interview. Phineo unterstützt Privatinvestoren, Family Offices, Fonds, Stiftungen und Unternehmen bei der Entwicklung von Impact-Investing-Strategien und deren Umsetzung – nicht nur, aber auch in der Immobilienbranche.

Herr Dr. Rickert, wie ist Ihrer Meinung nach die Immobilienbranche beim Thema ESG aufgestellt?

In der Immobilienbranche hat das Thema Nachhaltigkeit und ESG in den vergangenen Jahren stark an Bedeutung gewonnen. Laut aktuellen Zahlen von Fondsforum und Deloitte achten 52 Prozent der Immobilieninvestoren auf ESG-Kriterien. Rund 96 Prozent gehen davon aus, dass ESG in der Zukunft auch mehr Investitionsentscheidungen beeinflussen wird. Das Thema ist also nicht mehr nur ein „Nice-to-Have“, sondern wir sehen, dass es im Markt an Bedeutung gewinnt.

Im Rahmen unseres Engagements bei der CSR-Initiative, ins Leben gerufen von der „Initiative Corporate Governance“ der deutschen Immobilienwirtschaft (ICG) und dem Zentralen Immobilien Ausschuss (ZIA), um das soziale und gesellschaftliche Unternehmensengagement zu beleuchten, gehen wir noch eine Stufe weiter und konzentrieren uns auf Impact Investing. Ziel ist die Erstellung eines Praxisleitfadens, um Unternehmen bei der Steigerung und strategischen Ausrichtung ihres sozialen und gesellschaftlichen Engagements zu unterstützen.

Zur Abgrenzung: Bei ESG geht es darum, keinen Schaden anzurichten, Impact Investing geht darüber hinaus, um aus einem Projekt einen positiven Effekt für nachhaltige Belange zu generieren. Wenn man bedenkt, dass Impact Investing noch längst nicht in allen Branchen angekommen ist, ist die Immobilienbranche hier durchaus sehr fortschrittlich.

Wie kann auf ökologischer und sozialer Ebene mit einer Immobilie etwas Positives bewirkt werden?

Im Sinne des Impact Investing kann auch die Immobilienwirtschaft dazu beitragen, eine positive messbare Wirkung und somit einen Beitrag zu den UN-Nachhaltigkeitsziele zu leisten. Ein Ziel für jedes Immobilienprojekt sollte es nicht nur sein, im Sinne der ESG-Kriterien möglichst wenig ökologischen Schaden anzurichten, sondern auch, einen positiven gesellschaftlichen Beitrag zu leisten. Dies ist zum Beispiel im Bereich bezahlbarer Wohnraum bei Gesundheits- und Pflegeeinrichtungen, bei einer nachhaltigen Quartiersentwicklung und bei grünen Gebäuden möglich.

Gerade in der Wirtschaft herrscht allerdings noch die große, allerdings unberechtigte Angst, dass Impact Investing mit (Rendite-)Verzicht einhergehen muss. Mittlerweile erkennen jedoch immer mehr die Chancen darin – nicht zuletzt, weil das Impact Investing dem Unternehmen einerseits eine zusätzliche Handlungsmotivation gibt und andererseits eine andere Legitimation, in der Gesellschaft zu agieren. Zudem können neue Investorengruppen erschlossen werden und Faktoren wie eine stabile Mieterstruktur und Gebäude mit niedrigem Energieverbrauch wirken sich zudem betriebswirtschaftlich positiv aus.

Wie funktioniert der Weg von der Arbeitsgruppe zum Praxisleitfaden?

Wir haben eine sehr proaktiv vorgehende Arbeitsgruppe, die wir an unterschiedlichen Stellen einbinden. Wir arbeiten mit einem Lenkungsausschuss zusammen sowie einem Gesamtarbeitskreis, hinzu kommen noch Fachdialoge sowie ein Zirkel von Experten. Mit diesen zusammen kategorisieren wir die Erfahrungen der Player. Auch die WERTGRUND Immobilien AG ist Teil dieses Arbeitskreises, der auch regelmäßig in Form von Fachdialogen zusammentrifft.

Dabei kommt uns zugute, dass die Akteure am Markt sehr gut aufgestellt sind, was die nötige Fachexpertise auf Landes- oder kommunaler Ebene betrifft.

Gibt es internationale Beispiele, wo das Thema schon flächendeckend praktiziert wird?

Flächendeckend nicht. Man muss aber schon sagen, dass Impact Investing gerade in den angelsächsischen Ländern sehr viel verbreiteter ist als bei uns in Deutschland. Es gibt auch gute Beispiele für erfolgreiche Impact-Real-Estate-Fonds wie beispielsweise Bridges Ventures. Das ist insofern nicht überraschend, weil dort die Offenheit gegenüber neuen Trends einfach größer ist. Demgegenüber herrscht in Deutschland häufig noch eine Trennung zwischen den einzelnen

Welten, dazwischen herrscht dann Konfrontationskurs. Das ist allerdings insbesondere deswegen schade, weil die Grundidee des wertebasierten Wirtschaftens, also soziale Marktwirtschaft, eigentlich eine kontinentaleuropäische ist.

Worauf sollte die Branche bei der Umsetzung achten?

Beim Impact Investing ist es sehr wichtig, immer wieder deutlich zu machen: Es ist einfach notwendig. Denn es geht darum, die gesellschaftlichen Herausforderungen im ökologischen und im sozialen Bereich aktiv anzugehen. Dafür muss jeder seinen Beitrag leisten, denn wir wollen alle in einer vernünftigen Gesellschaft und einer guten Welt leben. Wichtig ist, dass es keine Lippenbekenntnisse sind. Es darf nicht, in Anlehnung an den Begriff „Green Washing“, zu einer Art „Impact Washing“ kommen. Es hilft, dass das Thema erst einmal aus der Branche selbst heraus betrieben wird. Damit haben wir die Möglichkeit, bis zu einem gewissen Grad Standards zu setzen. Das ist der erste Schritt. Der zweite Schritt ist, dass es Transparenz braucht, und zwar sowohl nach innen als auch nach außen. Nach innen, weil oftmals die Mitarbeiter in den Unternehmen selbst ein Auge auf das Thema „Purpose“ haben. Nach außen mit Blick auf die unterschiedlichen Stakeholder-Gruppen: von der breiten Öffentlichkeit über die Medien bis hin zu den Investoren, institutionelle wie private. Wobei derzeit Impact-Investing-Anlagemöglichkeiten vor allem für institutionelle Investoren zur Verfügung stehen, im Retail-Bereich sind sie noch nicht richtig angekommen. Daher auch meine Hoffnung, dass wir uns immer mehr dem Mainstream annähern. Dann kann sich auch keiner mehr erlauben, Impact Washing zu betreiben, weil es dann auffällt.

Sollte es Impact-Standards geben, so wie es jetzt Green-Building-Standards gibt?

Grundsätzlich halte ich das für möglich, aber so weit ist der Markt noch nicht. Allerdings zeichnet sich bereits jetzt eine gewisse Standardisierung in Bezug auf Wirkungsmessung und -management ab: So gibt es auf internationaler Ebene beispielsweise die operativen Prinzipien des IFC, die IRIS-Wirkungsindikatoren oder das Impact Measurement Project, für das sich zahlreiche Akteure zusammengetan haben, um eine einheitliche Definition der Wirkung zu entwickeln. Eine solche Standardisierung würde es in jedem Fall auch erleichtern, den Dialog mit den unterschiedlichen Akteuren der Immobilienbranche und zum Beispiel auch den politischen Akteuren wie den Kommunen zu versachlichen und dann in Abstimmung zu kommen.