



RUNDER TISCH ZUM THEMA CORPORATE GOVERNANCE:

„Immo-Branche braucht spezielle Regelungen“

Wolfgang Fromwald, Vorstand CA Immo, Philipp Kaufmann, Präsident der Österreichischen Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft (ÖGNI), Peter Ertl, Vorstand der KPMG Austria AG, und Werner Knips, Personalberater bei Heidrick & Struggles sowie Gründer der Initiative Corporate Governance der deutschen Immobilienwirtschaft (ICG), diskutieren über den Bedarf an einer neuen integren, transparenten Unternehmenskultur.

Unser Thema lautet Corporate Governance, locker übersetzt: Grundsätze der Unternehmensführung, aber es gibt verschiedene Auslegungen. Herr Kaufmann, Sie sind als Präsident des neu gegründeten Vereins ÖGNI, der Österreichischen Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft, Experte in diesem Bereich. Wie definieren Sie diesen Begriff?

Kaufmann: Das ist nicht schwer, wenn man vom ehrbaren Kaufmann vergangener Tage ausgeht. Er ist vieles von dem gewesen, was wir heute unter Corporate Governance verstehen. Die Krise hat uns gezeigt, dass vor allem die Finanzwirtschaft an Glaubwürdigkeit und Vertrauen verloren hat und es notwendig geworden ist, eine Neuorientierung zu schaffen. Dabei reden wir über Nachhaltigkeit, und als Teil davon ist Corporate Governance

die übergeordnete Perspektive. Ein gutes Unternehmen ist mehr als nur Gewinnmaximierung.

Glaubwürdigkeit und Vertrauen sind gute Stichwörter. Gerade Finanzmarkt-Teilnehmer fühlen sich öfter uninformiert und fordern mehr Transparenz. Wie ist das bei der CA Immo, Herr Fromwald? Sie sind von der ÖGNI gerade als erstes Immobilienunternehmen in Österreich zertifiziert worden. Welche Motive waren da ausschlaggebend?

Fromwald: Wir haben uns mit dem Thema gründlich auseinandergesetzt und gefragt, wie Corporate Governance in der Immobilienbranche funktionieren kann. Es gibt zwar einen allgemeinen Kodex für Unternehmen. In der Immobilienbranche gibt es aber einiges mehr, an das wir uns halten sollten, und in der Vergangenheit sind sicher

auch Fehler passiert. Erst wenn wir unser gesamtes Spektrum an Möglichkeiten in diesem Bereich abdecken, kann es zu Veränderungen kommen.

Die Immobilienbranche braucht also spezielle Regelungen. Was hat hier die ÖGNI unternommen?

Kaufmann: Wir wollten entsprechende Standards etablieren, was uns in Kooperation mit der Initiative Corporate Governance aus Deutschland gelungen ist. Ziel ist die Internationalisierung, gemeinsam in andere Länder gehen, etwa auch in den CEE-Raum, wo CA Immo stark vertreten ist. Es macht ja nur Sinn, wenn sich viele Marktteilnehmer an vorgegebene Regeln halten. Nur damit kann es zu einer Veränderung kommen. Zur deutschen Entwicklung kann Herr Knips etwas sagen.

Knips: Ja, als Personalberater war ich

immer wieder konfrontiert mit internationalen Klienten, die über Intransparenz und fragwürdige Praktiken deutscher Firmen klagten. Nach einer Reihe von Korruptionsskandalen im Jahr 2002 haben sich einige Unternehmer gefragt, wie wir das Image und Ansehen wieder aufbauen können. Vor diesem Hintergrund haben wir die Initiative Corporate Governance Deutschland gegründet. Ein Regelwerk, das für Offenheit, Integrität und Transparenz im Immobilienmarkt steht. Wir haben erste Zertifizierungen gemacht, etwa bei der Deutschen Bank (RREEF), Jones Lang LaSalle oder Bilfinger Berger und eine Kooperation mit Österreich initiiert. Durch diese Maßnahmen konnten die zertifizierten Mitglieder Wettbewerbsvorteile generieren.

Es geht um eine wertorientierte Unter-



Mag. Philipp Kaufmann, Präs. ÖGNI

„Ein gutes Unternehmen ist auf mehr als nur Gewinnmaximierung ausgerichtet.“



Mag. Wolfgang Fromwald, Vorstand CA Immo

„Das Immobiliengeschäft ist ein Bereich, in dem man sich langfristig orientieren muss.“



Mag. Peter Ertl, Vorstand Wirtschaftsprüfer KPMG

„Nachhaltigkeit war ein ökologischer Begriff, der jetzt ökonomische Bedeutung gewinnt.“



Werner Knips, Heidrick & Struggles, Initiative Corporate Governance Deutschland

„Mit der Zertifizierung konnten Unternehmen Wettbewerbsvorteile generieren.“



FOTO: HERRGOTT

IM GESPRÄCH. Wolfhard Fromwald, Philipp Kaufmann, Peter Ertl (v.l.)

„Langfristiges Handeln löst kurzfristiges ab“

nehmensführung, um die Frage, wie man mit einer nachhaltigen Geschäftspolitik Investoren und Kunden überzeugt, Top-talente an sich bindet oder rekrutiert und letztendlich damit Geld verdient und wettbewerbsfähig bleibt.

Auch in Österreich haben wir aktuell eine Reihe von Korruptionsfällen. Hat das Auswirkungen auf die Immo-Branche?

Fromwald: Ja, zwei unserer Mitbewerber hatten Probleme durch fehlende Corporate Governance, unter der auch die CA Immo speziell auf den Kapitalmärkten gelitten hat. Wir waren allerdings in keinen einzigen Krisenfall involviert. Wir bemühen uns schon seit vielen Jahren aktiv um Transparenz und Fairness. Deshalb konnten wir auch die Zertifizierungskriterien leichter erfüllen. Wir hoffen, dass sich auch einige unserer Mitbewerber, vor allem die börsennotierten, dem anschließen. Nur wenn sich viele anschließen, hat die Initiative Sinn.



Erstmals an CA Immo verliehen: das Ethik-Zertifikat der ÖGNI.

Kann man sagen, dass die Bau- und Immobilienbranche Vorreiter ist am Weg zu einer neuen Unternehmenskultur?

Fromwald: Das kann ich nicht sagen, Unternehmenskultur ist nichts Branchenspezifisches. Aber die Bau- und Immobilienbranche hat meines Erachtens Grund genug, von sich aus besonders initiativ zu werden, Verhaltensregeln für den Sektor zu definieren und sich daran messen zu lassen.

Herr Ertl, was sagen Sie als Wirtschaftsprüfer dazu?

Ertl: Grundsätzlich war ich immer der Meinung, dass es in Österreich nicht die absolute Notwendigkeit gab, einen eigenen Corporate-Governance-Kodex zu schaffen, weil im Vergleich das Gesellschaftsrecht bei US- oder angelsächsischen Unternehmen deutlich schlechter ausgeprägt ist. Dort würden zusätzliche Selbstregulierungen noch mehr Sinn machen als bei uns. Aber auch bei uns hat man gesehen, dass viele Empfehlungen der Corporate-Governance-Initiativen der letzten zehn Jahre jetzt ins Gesetz übernommen wurden.

Nachhaltigkeit war am Anfang ein rein ökologischer Begriff. Jetzt hat sich das er-

weitert auf ökologisch, ökonomisch und sozial. Gerade im ökonomischen Bereich hat sich Nachhaltigkeit massiv gewandelt. Im Zuge der Krise hat Nachhaltigkeit an Bedeutung gewonnen, weil sich gezeigt hat, dass die kurzfristige Sicht der Dinge, die bei vielen Unternehmen gegeben war – unter anderem kurzfristige Refinanzierung von langfristig gebundenem Kapital – nicht zielführend ist. Da hat Nachhaltigkeit auch dazu beigetragen, heute stabilere Finanzierungen herzustellen.

Europa war im Unternehmensbereich traditionell immer langfristig ausgerichtet, ehe es sich nach US-Vorbild kurzfristiger orientierte. Kommt es hier jetzt zu einem Backlash?

Ertl: Aus bilanztechnischer Sicht gibt es wirklich einen dramatischen Wandel in diese Richtung. Ich betreue gerade zwei größere Akquisitionen, wo es um die Finanzierung geht. Das wird jetzt so gestaltet, dass auch das erworbene Unternehmen langfristig, also nicht auf zwei, sondern auf 20 Jahre ausfinanziert wird.

Fromwald: Ich sehe das auch so. Im Immobiliengeschäft müssen wir langfristig denken, planen und kalkulieren. Ich muss mir daher zum Beispiel auch

CA IMMO

Gedanken über eine entsprechend langfristige Finanzierung für die Immobilie machen – und da sprechen wir nicht von zwei oder drei Jahren.

Wenn wir jetzt wieder auf die Zertifizierung nach Corporate Governance zurückkommen: Viele sagen, das Gerede um Werte ist schön und gut, Regeln auch, aber wer sorgt für die Einhaltung, wer für eine Kontrolle, und gibt es Sanktionen bei Nichteinhaltung?

Knips: Wir haben damit schon einige Erfahrung. Die wesentliche Kontrolle passiert erst mal durch die Öffentlichkeit. Ein Unternehmen, das sich zertifizieren lässt, das Botschaften an die Mitarbeiter sendet, das in der Presse und am Kapitalmarkt wirbt, steht natürlich in einem ganz anderen Rampenlicht als ein Unternehmen, das sich gar nicht äußert oder im Zweifel die Dinge im Verborgenen tut. Dadurch ist schon eine extreme Aufmerksamkeit auf das professionelle Handeln dieses Unternehmens im Markt. Die Banken fordern immer heftiger maximale Transparenz. Außerdem kontrollieren unsere Prüfer in regelmäßigem Abstand in Form von Audits, ob die Systeme eingeführt sind und auch gelebt werden. Fehler können wir so natürlich auch nicht verhindern. Überall arbeiten Menschen.

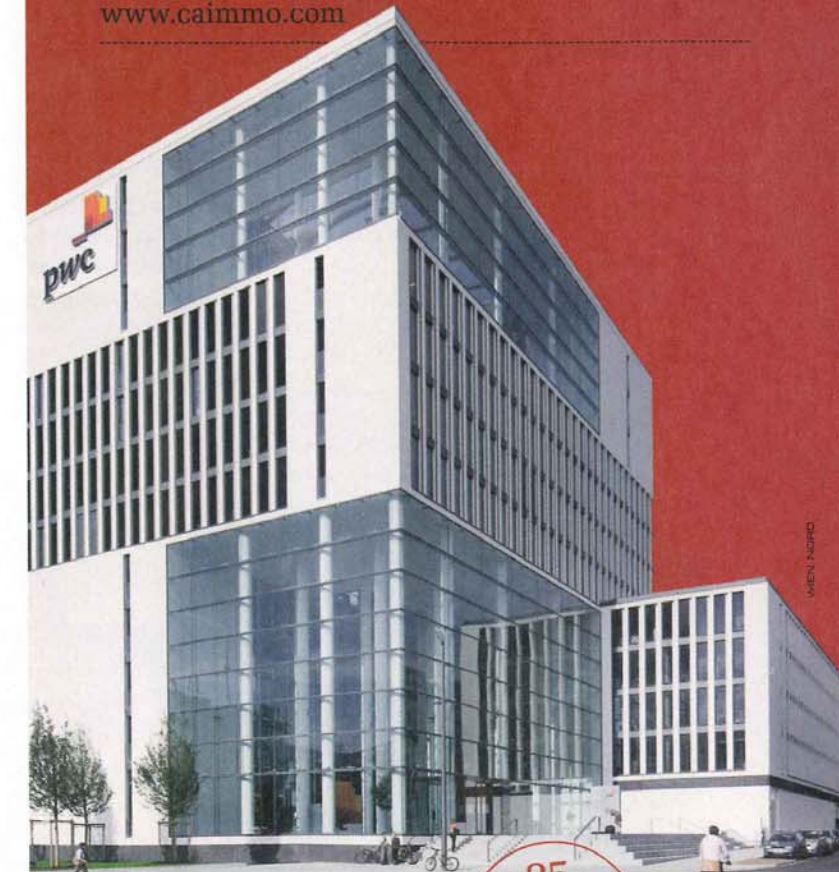
Fromwald: Um Fehlverhalten möglichst auszuschließen, legen wir großen Wert auf die regelmäßige Schulung unserer Mitarbeiter. Dabei ist ein Fragenkatalog durchzuarbeiten, der von uns kontrolliert wird. Als Immobilieninvestor und -entwickler sind wir in einem sensiblen Bereich und in Ländern tätig, wo man viel Wissen mitbringen muss, was geht und was nicht.

Wird Fehlverhalten in irgendeiner Form sanktioniert?

Knips: Die schwerwiegendste Sanktion kommt durch den Markt in Form des Reputationsschadens. Wir haben darüber hinaus ein Schiedsgericht. Aber bisher kam das noch nicht zum Tragen.

VIEL FÜR SIE DRIN:

Skygarden im Münchner Arnulfpark – soeben fertiggestellt und an bonitätsstarke Mieter vergeben. Ein weiteres Premiumobjekt unseres deutschen Büroimmobilien-Portfolios, an dessen Ertragskraft Sie sich mit der CA Immo-Aktie beteiligen können. Informieren Sie sich jetzt auf www.caimmo.com



25 JAHRE IMMOBILIEN KOMPETENZ

CA IMMO

Diese Anzeige dient Werbezwecken. Die Inhalte sind unverbindlich. Sie dienen ausschließlich zur Information und sind – sowohl nach österreichischem als auch nach ausländischem Kapitalmarktrecht – weder ein Angebot noch eine Kauf- oder Verkaufsempfehlung. Der Leser sollte daher nicht unangemessen auf zukunftsgerichtete Aussagen vertrauen. In der Vergangenheit erzielte Ergebnisse lassen keinen Rückschluss auf die zukünftige Entwicklung zu. Jede konkrete Veranlagung sollte erst nach einem Beratungsgespräch erfolgen.

