

# „Corona als **Chance** für die Innenstädte begreifen“

Der **Zentrale Immobilien Ausschuss (ZIA)** ist der Spitzenverband der Immobilienwirtschaft. Vizepräsident **Ulrich Höller** zieht eine Pandemie-Zwischenbilanz und zeigt das Potenzial sowohl der Digitalisierung für die Immobilie als auch der Immobilie fürs Klima.

**D**er ZIA bündelt die Interessen von 28 Verbänden und 37.000 Mitgliedsunternehmen. Der Immobilienwirtschaft kommt eine Schlüsselrolle in der deutschen Volkswirtschaft zu. 2019 erbrachte sie ein Fünftel der Bruttowertschöpfung, weit mehr als der Automobilbau. ZIA-Vizepräsident Ulrich Höller ist aber alles andere als ein Funktionär oder Bürokrat. Er ist ein pragmatischer Vollblutunternehmer mit der Fähigkeit zu kritischer Reflexion seiner Branche, wie die Redaktion von FONDS professionell in einem exklusiven Gespräch feststellen konnte.

**Herr Höller, wie hat sich die Immobilie aus Investorenperspektive in der Coronakrise denn bisher so geschlagen?**

*Ulrich Höller:* Grundsätzlich lässt sich sagen, dass die Transaktionsaktivität wieder aufgenommen wurde, und man kann feststellen, dass erstklassige Produkte preislich mindestens so gut laufen wie vor Corona. Prime-Produkte sind jetzt sogar noch begehrter als zuvor. International betrachtet ist natürlich eine große Verunsicherung zu spüren.

**»Die Immobilie hat seit der Finanzkrise 2008 in ihrer Bedeutung dramatisch zugenommen.«**

**Ulrich Höller, ZIA**

**Wie wirkt sich Corona auf die einzelnen Nutzungsarten aus?**

Die Büromärkte erweisen sich in der Breite grundsätzlich als recht stabil, die Vermietungsaktivitäten sind allerdings deutlich zurückgegangen. Das hat mit der enormen Unsicherheit zu tun, sowohl was die Aussicht der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung in naher Zukunft betrifft als auch im Hinblick auf Abstandsregelungen oder Homeoffice und dadurch gegebenenfalls erhöhten oder verringerten Flächenbedarf. Viele Vermietungsaktivitäten im Büromarkt wurden wegen der großen Unsicherheit verschoben.

**Und wie sieht es bei der Nutzungsart Wohnen aus?**

Wohnfläche gibt es nach wie vor viel zu wenig, und die Nachfrage ist größer als das Angebot.

**Die Preise für Wohnraum in den Ballungszentren sind laut Statistischem Bundesamt gerade noch mal gestiegen.**

Ja, aber die Zahlen muss man schon objektivieren. Die Angaben beziehen sich immer auf das Vergleichsquartal des Vorjahres. Aber bis zum ersten Quartal dieses Jahres haben wir immer so deutliche Steigerungen gesehen, dass ein sinnvoller Vergleich eigentlich erst auf Basis der Zahlen in einem Jahr möglich ist. Dass jetzt noch Steigerungen gezeigt werden, hat ja logischerweise auch mit den enormen Steigerungen in der Vergangenheit zu tun. Dennoch: Wohnen ist ein stabiler Markt. Ich erwarte da keine Einbrüche, rate aber dazu, Wachstumzahlen sehr bewusst zu analysieren.

**Es gibt aber auch Bereiche mit großen Problemen, den Einzelhandel zum Beispiel.**

Bei Einzelhandelsimmobilien halten sich Investoren derzeit komplett zurück. Der Bereich ist von allen am stärksten betroffen. Da trifft natürlich auch vieles aufeinander: Die Corona-Restriktionen einerseits und die zunehmende Bedeutung des Handels übers Internet andererseits.

A photograph of Ulrich Höller, ZIA, a middle-aged man with glasses, wearing a dark blue suit, white shirt, and patterned tie. He is seated at a table, gesturing with his right hand while speaking. The background shows a balcony railing and a building facade.

»Die Digitalisierung hat einen so großen Stellenwert, dass sie über ein eigenes Ministerium gestaltet werden sollte.«

Ulrich Höller, ZIA

**Hat der Einzelhandel da was verschlafen? Oder warum hat ihn die Krise so viel stärker gebeutelt als andere Bereiche?**

Corona und die damit verbundenen Restriktionen, das muss man fairerweise sagen, waren nicht vorherzusehen. Aber die Entwicklung beispielsweise der Warenhäuser kränkelte vorher schon. Der Einzelhandel steht vor einer vollkommenen Transformation. Das hat weitreichende Konsequenzen bis in die Stadtplanung hinein. Erschwerend kam dann noch ein dramatischer Anstieg der Mieten in ganz besonderen Lagen hinzu. Wir müssen die Corona-Auswirkungen auf den Handel und die angekündigten Schließungen der Warenhäuser als Chance für die Innenstädte begreifen. In der öffentlichen Diskussion und in der Politik muss ergebnisoffen über neue Wege und Konzepte der Innenstadtgestaltung und Immobiliennutzung nachgedacht werden. Welche Zukunft haben zum

Beispiel Fußgängerzonen, sind sie noch zeitgemäß? Dazu gehört unter anderem, die Monostruktur des Konsums aufzubrechen – neben dem Handel muss es Platz für Wohnen, Kultur, Freizeit, Gastronomie und Büroflächen geben.

**Werden Hotels wieder da anschließen können, wo sie Anfang des Jahres standen?**

Sicher nicht. Hotels, die sich überwiegend auf Geschäftsreisende und Messen spezialisiert haben, waren in vielen Städten die maßgeblichen Treiber des Hotelgeschehens. Sie werden weiterhin erheblich leiden, und es wird Preisrückgänge und gegebenenfalls auch Schließungen geben. Hotels der Zukunft müssen wesentlich breiter aufgestellt sein. Durch den jahrelangen Boom im Hotelmarkt kam es zu einer Überbauung und in der Folge zu einem harten Preiskampf. Ein paar Player werden sich wohl zurückziehen.

**Welchen Erfolg haben die Corona-Gesetze zu Kündigungsschutz und Stundungsmöglichkeiten?**

Das Moratorium war zwar grundsätzlich eine nachvollziehbare und richtige Entscheidung. Der ZIA hat sich aber gegen eine Verlängerung ausgesprochen, weil diese die Wiederbelebung der Wirtschaft verhindert hätte. Es gibt keine Kündigungen im Wohnungsbereich, weil sich die Immobilienunternehmen vorbildlich verhalten. Es wäre also nicht mehr ausgewogen gewesen, diesen größten Eingriff in die Privatautonomie beizubehalten. Unsere Mitglieder verhandeln mit ihren Mietern eigeninitiativ und direkt, und sie finden auch Lösungen, häufig Kombinationen aus Mietaussetzungen, Mietsenkungen und nicht selten auch Mietverzicht. In der Breite stellen wir fest, dass es zwischen Mietern und Vermietern eine gute, belastbare Kommunikationsbasis gibt. Was das Moratorium nicht berück-



sichtigt, sind die sich ergebenden Kettenreaktionen: Hat der Vermieter keine Mieteinnahmen mehr, weil gestundet wird, dann müsste eigentlich auch der Kapitaldienst bei der Bank gestundet werden.

**Die Bundesregierung hat kürzlich einen Gesetzentwurf zu elektronischen Wertpapieren vorgelegt. Was ist aus Sicht der Immobilienwirtschaft davon zu halten?**

Bislang waren Wertpapiere immer urkundlich zu verbriefen. Mit ihrer Digitalisierung wird beispielsweise der Eigentumsübergang wesentlich vereinfacht und beschleunigt, und ein elektronisches Register wird möglich. Es handelt sich um einen Meilenstein in Richtung eines digitalen Marktplatzes. Einstweilen geht es dabei in erster Linie um Anleihen. Der ZIA setzt sich aber dafür ein, das Spektrum digitaler Wertpapiere auch auf andere voll regulierte Vehikel zu erweitern, etwa Aktien und Fonds.

**Apropos Digitalisierung. Welchen Stellenwert hat sie für die Immobilie selbst?**

Wie für die gesamte Wirtschaft ist die Corona-Pandemie in Sachen Digitalisierung auch für die Immobilienwirtschaft

**»Mietpreisbremse und Mietendeckel verhindern notwendige Investitionen.«**

**Ulrich Höller, ZIA**

ein absoluter Beschleuniger – und eine große Chance in allen Bereichen: Planen und Bauen, Proptechs („Property Technology“, Anm. d. Red.), Einsatz von Robotik oder Drohnen, die zum Beispiel bei der Vermessung von Flächen eingesetzt werden können ... Die Digitalisierung von Büro- und Wohnraumdaten wird sich insgesamt verändern. Ich denke da an Sensoren, die die Nutzergewohnheiten dokumentieren, intelligente Heizsysteme, generell die gesamte Gebäudetechnologie. Das gilt auch für das große Projekt der Smart City. In der „Smart-Machung“ steckt unglaublich viel Potenzial. Allerdings schafft das die Branche natürlich nicht allein. Es müsste in der Politik gebündelt werden und mehr Auf-

merksamkeit bekommen – auch in der öffentlichen Wahrnehmung. Derzeit haben wir in zahlreichen Ministerien Digitalverantwortliche – hinzu kommt noch Staatsministerin Dorothee Bär. Hier brauchen wir klare Kompetenzen!

**Was fordern Sie? Ein eigenes Ministerium?**

Ja. Natürlich! Die Digitalisierung hat für die gesamte deutsche Wirtschaft einen so großen Stellenwert, nicht nur für die Immobilienbranche, dass sie über ein Digitalministerium gestaltet werden sollte. Wir brauchen klar identifizierbare Ansprechpartner, wenn es um das digitale Planen und Bauen oder digitale Infrastruktur geht. Und – wenn ich mir die Anmerkung erlauben darf – ich finde, dass auch die Immobilienwirtschaft, die derzeit ja im Innenministerium zusammen mit dem Thema Heimat abgelegt ist, über ein eigenes Ministerium verfügen muss. Denn angesichts der politischen Bedeutung, die allein das Thema Wohnen hat, habe ich nur begrenzt Verständnis dafür, dass es für Digitalisierung auf der einen Seite und die Immobilie auf der anderen Seite keine eigenen Ministerien gibt.

**Die Immobilie hat eine verheerende Ökobilanz. Kann zunehmende Digitalisierung das ändern?**

Der Gebäudesektor hat seine Emissionen seit 1990 um 40 Prozent reduziert. Aber der große Beitrag, den die Immobilie zur CO<sub>2</sub>-Einsparung noch weiter leisten kann, zeigt ja, welche Bedeutung sie politisch haben sollte. Die Immobilie ist zwar einer der Hauptverursacher von CO<sub>2</sub>-Emissionen, damit aber auch einer der Hauptlösungsträger. Mietpreisbremse und Mietendeckel verhindern aber notwendige Investitionen.

**Vor drei Jahren ist die Entscheidung gefallen, den Sachwertverband BSI in den ZIA zu integrieren. Wie sieht Ihre Bilanz aus?**

Das lief ausgezeichnet. Die Integration ist abgeschlossen und sehr erfolgreich verlau-



fen. Sie war für uns ein Meilenstein, und für den BSI ging damit eine deutlich höhere Wirkungskraft einher. Wir werden in allen relevanten Ausschüssen gehört und gefragt.

**Worin besteht der Meilenstein für den ZIA?**  
Durch die neuen Mitglieder und die Übernahme der Mitarbeiter des BSI haben wir unsere Expertise im Bereich Investitionskapital spürbar ausgebaut. Wir sehen uns einer hochgradigen Regulierung gegenüber, die noch zunehmen wird. Da brauchen Sie eine Stimme wie die, die der BSI bisher vertreten hat. Die Immobilie hat ja seit der Finanzkrise 2008 in ihrer Bedeutung dramatisch zugenommen. Die Immobilienquoten in den Vermögen institutioneller Investoren, etwa der Versorgungswerke, sind erheblich gestiegen. Umso wichtiger, dass politische Maßnahmen mit unserer Expertise begleitet werden können.

**Aktuell beschäftigt sich der ZIA mit Stadtquartieren und Smart Cities. Sind Quartiere auch ein Investmentthema?**

Nehmen Sie nur die verschiedenen Bereiche, über die wir vorhin im Einzelnen

**»Immer mehr Investoren kaufen und entwickeln heute ganze Stadtquartiere.«**

Ulrich Höller, ZIA

gesprachen haben: Büro, Wohnen und Einzelhandel. Die sind in den vergangenen 20 Jahren sehr eng zusammengewachsen, was aber auch nur Teil einer viel längeren Entwicklung ist. Seit dem Wiederaufbau Deutschlands nach dem Zweiten Weltkrieg stand der Städtebau immer unter großem Zeitdruck, worunter die Qualität gelitten hat. Es sind Monostrukturen entstanden – Quartiere mit nur Büros oder nur Wohnen. Das hat sich inzwischen stark gewandelt, und die Nutzungsarten verschränken sich zunehmend, immer häufiger in denselben Immobilie.

**Und wo kommt da der Investor ins Spiel?**

Das hängt davon ab, wie Sie „Investor“ definieren. Der Projektentwickler ist ja

schon mal der erste Investor, der zum Beispiel in ein Stadtquartier investiert. Wir behandeln Stadtquartiere als eine insofern neue Erscheinung, als alle Nutzungsarten ineinander übergehen und dadurch urbane Lebensqualität schaffen. Und immer mehr Investoren kaufen und entwickeln heute ganze Stadtquartiere.

**Sie haben vorhin die Zukunft der Fußgängerzone angesprochen.**

Ja, was geschieht denn, wenn die Kaufhäuser entlang der Fußgängerzonen leer stehen werden, weil der Einzelhandel die Flächen immer weniger nachfragen wird? Es wird eine Konvertierung stattfinden. Aber das sind Chancen für Investoren. Warum soll man da nicht Wohnungen oder gemischt genutzte Objekte bauen? Das würde letztlich der Idee des Stadtquartiers viel eher gerecht werden als die in den vergangenen Jahrzehnten entstandenen Monostrukturen.

**Hat denn die Fußgängerzone gar keine Zukunft mehr? Immerhin will man die Autos dort ja auch nicht wieder zurückhaben.**

Nehmen Sie zum Beispiel Berlin. Hier gibt es viele „Cities in der City“ und immer weniger monokulturelle Einkaufsstrassen wie die Kaufinger Straße in München oder die Zeil in Frankfurt. In Berlin hat sich ja nach der Wiedervereinigung auch die Chance aufgetan, viele Bereiche quartiermäßig ganz neu zu begreifen. In Verbindung mit zunehmender Digitalisierung und dem Konzept der Smart City wird das die Zukunft sein.

**Vielen Dank für das Gespräch!**

TILMAN WELTHER **FP**

**KURZ-VITA: Ulrich Höller**

Betriebswirt Ulrich Höller ist Vizepräsident des Zentralen Immobilienausschusses (ZIA), dem Spitzenverband der deutschen Immobilienwirtschaft. Er brachte 2006 die DIC Asset an die Börse und war Vorstand der GEG German Estate Group. Seit Januar 2020 ist er Vorstand der ABG Real Estate Group.