ZIA

ZIA (Zentraler Immobilien Ausschuss)	
Rechtsform	e.V.
Tätigkeitsbereich	Interessenvertretung der Immobilienwirtschaft
Gründungsdatum	2006
Hauptsitz Lobbybüro	Berlin
Lobbybüro EU	3 Rue du Luxembourg, B-1000 Brüssel
Webadresse	https://zia-deutschland.de/

Der **Zentrale Immobilien Ausschuss (ZIA)** ist der Spitzenverband der Immobilienwirtschaft und vertritt deren ordnungs- und wirtschaftspolitische Interessen. [1] Als "Unternehmer- und Verbändeverband" zählen sowohl Branchenverbände als auch zahlreiche Unternehmen zu seinen mehr als 350 Mitgliedern - über diese repräsentiert der ZIA rund 37.000 Branchenunternehmen entlang der gesamten Wertschöpfungskette.[2] Der ZIA fungiert dabei insbesondere auch als Interessenvertretung kapitalmarktorientierter Immobilienunternehmen und bezeichnet sich als "einzige[n] Verband, der Immobilien- und Kapitalmarkt verbindet".[3] Darüber hinaus vertritt der ZIA die Immobilienwirtschaft im BDI.

Inhaltsverzeichnis

1 Organisationsstruktur, Personal und Verbindungen 1
2 Lobbystrategien und Einfluss 2
2.1 Lobbyausgaben und Lobbyist:innen 2
2.2 Seitenwechsler:innen 2
2.3 Immobilienweisen 2
2.4 Mitgliedschaften 2
3 Fallbeispiele und Kritik 3
3.1 Lobbytreffen mit Vertreter:innen der Bundesregierung 3
3.2 Beteiligung an Kommissionen und Gipfeln der Bundesregierung 3
3.3 Veranstaltung "Tag der Immobilienwirtschaft" 5
3.4 Parteisponsoring 5
4 Geschichte 5
5 Einzelnachweise 5

Organisationsstruktur, Personal und Verbindungen

Die Präsidentin des ZIA ist seit Juni 2024 Iris Schöberl. Das Präsidium des Verbandes leitet dessen inhaltliche Arbeit und ernennt die Vorsitzenden der Ausschüsse, Räte und Regionalgruppen. Zu den Mitgliedern des Präsidiums zählen unter anderem Vertreter:innen verschiedener Immobilien- und Kapitalverwaltungsgesellschaften. [4] Der Vorstand des ZIA, dessen Mitglieder auch im Präsidium vertreten sind, ist ehrenamtlich tätig und für die Geschäftsführung des Verbandes verantwortlich. Der Vorstand kann zu diesem Zweck eine Geschäftsführung einsetzen. [5] Zu den Vorstandsmitgliedern gehört auch Rolf Buch, der Vorstandvorsitzender des Immobilienkonzerns Vonovia sowie Vizepräsident des ZIA ist. Die Geschäftsführung des ZIA ist mit Seitenwechsler:innen besetzt - Oliver Wittke, Aygül Özkan und Joachim Lohse hatten in der Vergangenheit politische Ämter inne. [6]

Lobbystrategien und Einfluss

Lobbyausgaben und Lobbyist:innen

Der ZIA gab im Jahr 2024 zwischen 2.530.001 und 2.5400.000 Euro für Lobbyarbeit in Deutschland aus

und beschäftigt 6,25 Lobbyist:innen (Vollzeitäquivalent), im Lobbyregister des deutschen Bundestags sind über 70 namentlich genannte Personen dafür gelistet.[7] Auf EU-Ebene betragen die Lobbyausgaben des ZIA für das Jahr 2024 200.000 bis 299.999 Euro. [8]

Seitenwechsler:innen

An den Schaltstellen des ZIA arbeiten einige Seitenwechsler:innen:

- Aygül Özkan: Seit August 2023 Hauptgeschäftsführerin des ZIA, vorher bereits stellvertretende Hauptgeschäftsführerin.[9] Von 2008 bis 2010 Abgeordnete der CDU-Fraktion in der Hamburgischen Bürgerschaft. Von 2010 bis 2013 Ministerin für Soziales, Frauen, Familie, Gesundheit, Bau und Integration in Niedersachsen. [10]
- Oliver Wittke: Von März 2021 bis 2023 Hauptgeschäftsführer des ZIA. Vorher von 2013 bis 2021 Mitglied des Deutschen Bundestages (CDU) und von 2018 bis 2019 Parlamentarischer Staatssekretär im Bundesministerium für Wirtschaft und Energie. [11]

Immobilienweisen

Der ZIA beauftragt jedes Jahr die von ihm so ernannten „Immobilienweisen“, um ein Gutachten zu schreiben, aus dem sich ein Forderungskatalog an die Politik ergibt („Frühjahrsgutachten“). Zu den Gutachtern gehört ua. Prof. Dr. Dr. h.c. Lars P. Feld, ehemaliger persönlicher Beauftragter des Ex-Bundesministers der Finanzen Christian Lindner.

Mitgliedschaften

Der ZIA ist Mitglied folgender Verbände und Organisationen:[12]:

- Bundesverband der Deutschen Industrie (BDI)
- Institut der deutschen Wirtschaft (IW)
- Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft (BID)
- Berliner Steuergespräche e.V.
- Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen e.V.
- Deutscher Beton- und Bautechnik Verein e.V.
- Deutsches Institut für Normung DIN e.V.
- Forum für Zukunftsenergien e.V.
- IMMOEBS e.V.
- Pioneer
- Wirtschaftsrat der CDU e.V.
- Verein Berliner Kaufleute und Industrieller e.V.
- Wirtschaftsforum der SPD e.V.
- Deutscher Verband für Wohnwesen, Städtebau und Raumordnung e.V.

Auf EU-Ebene ist er darüber hinaus Mitglied im European Real Estate Forum. [13]

Fallbeispiele und Kritik

Lobbytreffen mit Vertreter:innen der Bundesregierung

Persönliche Treffen mit Politiker:innen zählen zu den Einflussstrategien vieler Lobbyakteure. Dies gilt auch für den ZIA, wie aus einer Antwort des Bundesministeriums des Innern aus dem Oktober 2021 auf eine schriftliche Anfrage nach den Gesprächen zwischen Vertreter:innen der Immobilienlobby und Vertreter:innen der Bundesregierung hervorgeht. Zwischen März 2018 und Oktober 2021 sind 8 persönliche Treffen oder Telefonate von Regierungsvertreter:innen mit Lobbyist:innen des ZIA jenseits von Gremiensitzungen, wie der Baulandkommission, dem Wohnungswirtschaftlichen Rat und dem Wohngipfel dokumentiert, darunter auch ein Treffen mit dem damaligen Finanzminister Olaf Scholz am 18. Februar 2019. [14] Letzterer fällt in dem von der Anfrage betrachteten Zeitraum allgemein dadurch auf, dass er - an der Anzahl persönlicher Treffen gemessen - engeren Kontakt zu Vertreter:innen der Immobilienlobby pflegte als der Bauminister und andere themenrelevante Minister:innen. [15]

Auch in der 18. Legislaturperiode konnten ZIA-Vertreter:innen hochrangige Vertreter:innen der Bundesregierung für persönliche Gespräche und Treffen gewinnen. Dies zeigt eine Antwort der Bundesregierung vom 27. April 2018 auf eine kleine Anfrage der Fraktion Die Linke zum Einfluss der Wohnungsbau- und Immobilien-Lobby auf die Bundesregierung. Es kam in diesem Zeitraum zu 33 Begegnungen von Minister:innen und Staatsekretär:innen mit ZIA-Vertreter:innen, darunter auch fünf Treffen mit der damaligen Bundeskanzlerin und zwei weitere Gespräche mit dem Chef des Bundeskanzleramts, Peter Altmaier. [16] Ausgenommen sind all jene Treffen, die im Rahmen des „Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen“ stattfanden - der ZIA gehörte zu den Partnern dieses Bündnisses.

Beispiel Mietpreisbremse

Das Mietrechtsnovellierungsgesetz – auch bekannt als "Mietpreisbremse" – hatte zum Ziel, die rasante Mietsteigerung vor allem in den Großstädten aufzuhalten. Justizminister Heiko Maas (SPD) legte hierzu im Frühjahr 2014 einen ersten Gesetzesentwurf vor, der in der Union auf Ablehnung stieß. Als das Gesetz schließlich im Oktober 2014 nach heftigen Auseinandersetzungen innerhalb der damaligen großen Koalition im Kabinett verabschiedet wurde, enthielt es viele Schlupflöcher, welche die Schutzwirkung für Mieter:innen aufweichten.[17] In der entscheidenden Phase zwischen dem ersten Entwurf aus dem Justizministerium (Referentenentwurf) im März 2014 und dem Kabinettsbeschluss im Oktober 2014 fanden gleich fünf Gespräche mit Eigentümerverbänden und Wohnungsunternehmen im zuständigen Ministerium für Justiz und Verbraucherschutz statt, davon allein drei unmittelbar bevor das Gesetz verabschiedet wurde. Ins Auge fällt dabei jedoch noch ein weiteres Treffen: Ebenfalls unmittelbar vor dem Kabinettsbeschluss zur Mietpreisbremse gab es am 24. September 2014 ein Vier-Augen-Gespräch zwischen dem damaligen Kanzleramtsminister Peter Altmaier (CDU) und ZIA-Präsident Andreas Mattner. Die Mietpreisbremse zählte zu den Gesprächsthemen des Treffens. [18][19]

Beteiligung an Kommissionen und Gipfeln der Bundesregierung

Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen

Das "Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen" wurde am 10. Juli 2014 vom Bundesbauministerium unter Leitung von Barbara Hendricks (SPD) zur Intensivierung des Wohnungsbaus ins Leben gerufen. [20] Unter den Mitgliedern des Bündnisses waren neben politischen Akteur:innen insbesondere die Lobbyverbände der Bau- und Immobilienindustrie stark vertreten, darunter auch der ZIA. Sozialverbände, Wohnungslosen-Vertreter:innen, Umwelt- und Verbraucherschutzverbände oder andere wohnungspolitische Akteure gehörten dem Bündnis dagegen nicht an, weshalb dieses von LobbyControl für das sich hier manifestierende Ungleichgewicht in der Interessenvertretung kritisiert wurde. [21] Laut einer Antwort der Bundesregierung auf eine kleine Anfrage der Fraktion Die Linke zum Einfluss der Wohnungsbau- und Immobilien-Lobby auf die Bundesregierung seien nicht wohnwirtschaftliche Akteure, wie Sozial- und Umweltverbände allerdings "einbezogen" worden. [22] Auch Hendricks‘ Nachfolger als Bauminister, Horst Seehofer (CSU), setzte auf das ungleich besetzte Bündnis. Während unter Hendricks jedoch Vertreter:innen der Oppositionsfraktionen an den Bündnistreffen teilnahmen, schloss Seehofer diese aus.[23]

Die Antwort der Bundesregierung auf eine kleine Anfrage der Fraktion Bündnis90/Die Grünen vom 25. April 2019 nach dem Zugang von Lobbyorganisationen zu Kommissionen und Gipfeln der Bundesregierung in den Bereichen Bauen, Wohnen, Stadt- und Dorfentwicklung und gleichwertige Lebensverhältnisse verweist darüber hinaus auf den Wohnungswirtschaftlichen Rat, der einen Bestandteil des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen bildete. Mit diesem Gremium, welchem neben dem ZIA fünf weitere Verbände der Immobilienlobby sowie der Deutsche Mieterbund angehören, sind zwischen 2015 und 2019 zahlreiche Sitzungen dokumentiert. [24]

Wohngipfel 2018

Am 21. September 2018 fand ein Wohngipfel der damaligen Bundesregierung im Bundeskanzleramt statt. Der zu diesem Zeitpunkt für das Ressort Bau zuständige Minister Horst Seehofer lud zu diesem Gipfel neben weiteren Regierungsmitgliedern, den Ministerpräsident:innen der Länder und den der kommunalen Spitzenverbänden auch alle Partner des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen ein. [25] Somit war auch der ZIA auf dem Wohngipfel vertreten. Die Veranstaltung, die sich insgesamt durch eine unausgewogene Zusammensetzung der Teilnehmenden auszeichnete, veranschaulichte den privilegierten Zugang der Immobilienlobby zur Politik: 14 Verbänden der Anbieterseite - Eigentümer-und Immobilienverbänden, Baulobbyverbänden und Ingenieurs- sowie Architektenverbänden - standen lediglich drei Verbände der Nutzer- und Beschäftigtenseite gegenüber. Sozial-, Umwelt- und Wohnungslosenverbände waren nicht eingeladen. LobbyControl bezeichnete die Veranstaltung daher als einen "Immobilienlobby-Gipfel". [26]

Bündnis bezahlbarer Wohnraum

Das "Bündnis bezahlbarer Wohnraum" traf sich auf Einladung von Bauministerin Klara Geywitz (SPD) erstmalig am 27. April 2022 in Berlin. [27] An dem Bündnis sind jenseits der zuständigen politischen Akteure auf Bundes- und Landesebene sowie der kommunalen Spitzenverbände 14 Verbände der Bau- und Immobilienlobby und 14 nicht-wohnwirtschaftliche Interessengruppen, wie Gewerkschaften und zivilgesellschaftliche Organisationen, beteiligt. [28] Unter den involvierten Verbänden der Immobilienlobby befindet sich auch der ZIA. Dieser forderte anlässlich des Auftakttreffens des Bündnisses unter anderem einen "Regulierungsstopp", "die Aussetzung zeitraubender Genehmigungsverfahren" und einen "Banken-Gipfel".[29]

Veranstaltung "Tag der Immobilienwirtschaft"

Der "Tag der Immobilienwirtschaft", den der ZIA jährlich organisiert, ist eines der großen Lobbyevents der Immobilienwirtschaft. [30] Neben Branchenvertreter:innen nehmen regelmäßig auch Regierungsmitglieder und sonstige Politiker:innen an der Veranstaltung teil: So hielten beispielsweise Klara Geywitz (SPD), Bundesministerin für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, sowie Finanzminister Christian Lindner (FDP) Reden auf dem Tag der Immobilienwirtschaft 2022, der am 22. Juni in Berlin stattfand. [31] Zwischen 2014 und 2017 hielt Barbara Hendricks (SPD), damals Bundesministerin für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit, jährlich die Eröffnungsrede, im Jahr 2017 sprach auch Bundeskanzlerin Angela Merkel auf der Veranstaltung. [32] Horst Seehofer (CSU), Hendricks' Nachfolger als Bauminister, ließ in den Jahren 2018 und 2019 seinen zuständigen Staatssekretär am "Tag der Immobilienwirtschaft" teilnehmen.[33][34] Christian Lindner nahm bereits in den vergangenen Jahren regelmäßig an der Veranstaltung teil und trat auch 2020 und 2021 als Redner auf, letzteres gilt ebenfalls für Olaf Scholz.[35][36]

Parteisponsoring

Weil Parteisponsoring nicht im Parteiengesetz geregelt ist, fällt es nicht unter die Transparenzregeln, die für Parteispenden gelten. Finanzielle Zuwendungen an Parteien lassen sich durch Sponsoring somit vor der Öffentlichkeit verbergen.Während Bündnis90/Die Grünen und die SPD ihre Einnahmen durch Sponsoring freiwillig veröffentlichen und Die Linke keine Sponsoren-Gelder annimmt, lassen sich die Sponsoren der Unionsparteien sowie der FDP lediglich über einzelne verfügbare Fotos der Sponsoren-Tafeln ihrer Parteiveranstaltungen ermitteln. Solchen Fotos lässt sich entnehmen, dass der ZIA regelmäßig die Bundesparteitage der FDP sponsert, unter anderem auch den im Jahr 2022. Auch die CDU ließ sich vom ZIA sponsern, wie sich für die Parteitage der Jahre 2018 und 2019 zeigen lässt. [37][38] Die SPD erhielt in den vergangenen Jahren ebenfalls Sponsoren-Gelder vom ZIA, beispielsweise einen Betrag von 5250 Euro als Miete für einen Stand auf dem ordentlichen Bundesparteitag im Jahr 2019 in Berlin. [39] Der ZIA zählte außerdem zu den Sponsoren einiger Parteitage der Grünen - so zahlte der Verband für einen Stand auf der Bundesdelegiertenkonferenz im Jahr 2019 rund 5.800 Euro. [40]

Geschichte

Der ZIA wurde im Jahr 2006 von Eckart John von Freyend - heute Ehrenpräsident des ZIA - als Interessenvertretung der kapitalmarktorientierten Immobilienunternehmen gegründet. Ein Jahr später trat der Verband dem BDI bei. Seit Juni 2009 hat Andreas Mattner das Amt des Präsidenten inne. [41]

Einzelnachweise

1. ↑ Der Spitzenverband der Immobilienwirtschaft zia-deutschland.de/, abgerufen am 19.08.2022
2. ↑ Ebd.
3. ↑ Ziele zia-deutschland.de/, abgerufen am 19.08.2022
4. ↑ Präsidium zia-deutschland.de, abgerufen am 22.08.2022
5. ↑ Vorstand zia-deutschland.de, abgerufen am 22.08.2022
6. ↑ Geschäftsstelle zia-deutschland.de, abgerufen am 22.08.2022

7. ↑ Eintrag im Lobbyregister, abgerufen am 04.06.2025
8. ↑ Transparenzregister Europäische Union, abgerufen am 04.06.2025
9. ↑ Pressemitteilung ZIA Deutschland, abgerufen am 04.06.2025
10. ↑ Abteilung Kommunikation und Strategie: Ihre Ansprechpartnerzia-deutschland.de, abgerufen am 22.08.2022
11. ↑ Bundesminister Altmaier dankt dem Parlamentarischen Staatssekretär Wittke für seine Tätigkeit im BMWi bmwk.de vom 08.11.19, abgerufen am 22.08.2022
12. ↑ Zentraler Immobilien Ausschuss lobbyregister.bundestag.de, abgerufen am 22.08.2022
13. ↑ Zentraler Immobilien Ausschuss ec.europa.eu, abgerufen am 22.08.2022
14. ↑ Schriftliche Frage Monat Oktober 2021 caren-lay.de vom 22.10.21, abgerufen am 22.08.2022
15. ↑ Scholz und die Immobilienlobby: Kein Minister traf sich häufiger mit der Immobilienlobby zum persönlichen Gespräch caren-lay.de vom 26.10.21, abgerufen am 22.08.2022
16. ↑ Antwort der Bundesregierung: Einfluss der Wohnungsbau- und Immobilien-Lobby auf die Bundesregierung dserver.bundestag.de vom 27.04.18, abgerufen am 22.08.2022
17. ↑ Enge Kontakte zwischen Bundesregierung und Immobilienlobby lobbycontrol.de vom 04.05.18, abgerufen am 23.08.2022
18. ↑ Enge Kontakte zwischen Bundesregierung und Immobilienlobby lobbycontrol.de vom 04.05.18, abgerufen am 23.08.2022
19. ↑ Antwort der Bundesregierung: Einfluss der Wohnungsbau- und Immobilien-Lobby auf die Bundesregierung dserver.bundestag.de vom 27.04.18, abgerufen am 23.08.2022
20. ↑ Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen die-wohnraumoffensive.de, abgerufen am 23.08.2022
21. ↑ Wer prägt die Wohnungspolitik der Bundesregierung lobbycontrol.de vom 18.07.18 abgerufen am 23.08.2022
22. ↑ Antwort der Bundesregierung: Einfluss der Wohnungsbau- und Immobilien-Lobby auf die Bundesregierung dserver.bundestag.de vom 27.04.18, abgerufen am 23.08.2022
23. ↑ Wer prägt die Wohnungspolitik der Bundesregierung lobbycontrol.de vom 18.07.18 abgerufen am 23.08.2022
24. ↑ Antwort der Bundesregierung: ugang von Lobbyorganisationen zu Kommissionen und Gipfeln der Bundesregierung in den Bereichen Bauen, Wohnen, Stadt- und Dorfentwicklung und gleichwertige Lebensverhältnisse dserver.bundestag.de vom 25.04.19 abgerufen am 23.08.2022
25. ↑ Antwort der Bundesregierung: "Wohngipfel" der Bundesregierung dserver.bundestag.de vom 20.09.18, abgerufen am 23.08.2022
26. ↑ Bezahlbares Wohnen? Seehofers Immobilienlobby-Gipfel steht an lobbycontrol.de vom 19.09.18, abgerufen am 23.08.2022
27. ↑ Bündnis bezahlbarer Wohnraum bmwsb.bund.de vom 25.04.22, abgerufen am 23.08.2022
28. ↑ Erklärung zur Konstituierung: Bündnis bezahlbarer Wohnraum bmwsb.bund.de, abgerufen am 23.08.2022
29. ↑ "Bündnis bezahlbarer Wohnraum": ZIA fordert neuen Gründergeist zia-deutschland.de vom 27.04.22, abgerufen am 23.08.2022
30. ↑ ZIA-Immobilientag: Kein guter Ort, um über Wohnungspolitik zu diskutieren lobbycontrol.de vom 27.06.19, abgerufen am 22.08.2022
31. ↑ Das war der Tag der Immobilienwirtschaft 2022 zia-deutschland.de, abgerufen am 22.08.2022
32. ↑ Antwort der Bundesregierung: Einfluss der Wohnungsbau- und Immobilien-Lobby auf die Bundesregierung dserver.bundestag.de vom 27.04.18, abgerufen am 22.08.2022
33. ↑ Wer prägt die Wohnungspolitik der Bundesregierung lobbycontrol.de vom 18.07.18 abgerufen am 23.08.2022

34. ↑ ZIA-Immobilientag: Kein guter Ort, um über Wohnungspolitik zu diskutieren lobbycontrol.de vom 27.06.19, abgerufen am 23.08.2022
35. ↑ Tag der Immobilienwirtschaft 2020 zia-deutschland.de, abgerufen am 23.08.2022
36. ↑ Das war der Tag der Immobilienwirtschaft 2021 zia-deutschland.de, abgerufen am 23.08.2022
37. ↑ Sponsoren CDU 2018 imgur.com, abgerufen am 23.08.2022
38. ↑ Sponsoren CDU 2019 abgeordnetenwatch.de, abgerufen am 23.08.2022
39. ↑ Aussteller und Sponsoren: Gesamteinnahmen 2019 spd.de, abgerufen am 23.08.2022
40. ↑ Aussteller und Sponsoren Bundesdelegiertenkonferenz in Bielefeld 2019 cms.gruene.de, abgerufen am 23.08.2022
41. ↑ Geschichte zia-deutschland.de, abgerufen am 29.08.2022