

INTERVIEW



Dr. Rainer Zitelmann

„Wenn du nicht mehr brennst, starte neu“

Dr. Rainer Zitelmann hat seine Autobiografie vorgelegt. Dabei überrascht der Gründer und ehemalige geschäftsführende Gesellschafter der Zitelmann PB durch seine große Offenheit, mit der er auch schwierige Kapitel seines Lebens schildert. Mit ihm sprach Christof Hardebusch.

im *Von der SPD über die KPD/ML zum Nationalliberalen. Warum spielt Politik in Ihrem Leben eine überdurchschnittlich große und in Ihrer Jugend zudem sehr wechselvolle Rolle?*

DR. RAINER ZITELMANN: Als Kind und Jugendlicher wird man ja am stärksten durch Eltern und Lehrer geprägt. Meine Eltern waren und sind sehr politische Menschen. Am Mittagstisch wurde stets über Politik gesprochen. Und die Ernst-Reuter-Schule in Frankfurt war vielleicht die politischste Schule in Deutschland: Ein Großteil der Lehrer gehörte zum Sozialistischen Lehrerbund.

im *Als Cheflektor des Ullstein Verlags haben Sie einige Themen ins Verlagsprogramm gebracht, die heute von der AfD besetzt werden. Wie beurteilen Sie diese Entwicklung?*

DR. RAINER ZITELMANN: Sie meinen wahrscheinlich Bücher wie das des Berliner CDU-Innensenators Lummer zur Asylpolitik oder das des Welt-am-Sonntag-Redakteurs Kummer zur Ausländerkriminalität. Das sind Themen, die von der Politik über viele Jahre vernachlässigt wurden – sonst wäre die AfD wohl gar nicht entstanden. Meine Sympathie gehört aber, wie ja auch dem Buch zu entnehmen ist, nicht der AfD, sondern der FDP.

im *Gibt es einen prägnanten Rat, den Sie den Akteuren der Immobilienwirtschaft ans Herz legen möchten?*

DR. RAINER ZITELMANN: Beschwerst euch nicht nur über die Zumutungen der Politik, sondern tut was! Der linke Spruch: „Wer sich nicht wehrt, lebt verkehrt“, sollte auch von den Immobilienleuten beherzigt werden. Jeder führt allein seine Kämpfe mit der Politik und den Beamten. Ich würde mir mal ein „Schwarzbuch“ wünschen, in dem jedes Jahr an Beispielen gezeigt wird, wie durch die Blockaden der Politik und der Bürokraten Wohnungsbau in Deutschland be- und verhindert wird. Es ist doch traurig, wenn manchmal vom Kauf eines Grundstücks bis zur Fertigstellung eines Baues zehn Jahre vergehen, wovon nur zwei für den Bau gebraucht werden.

im *Gibt es einen Fehler, der in der Branche besonders häufig gemacht wird?*

DR. RAINER ZITELMANN: Dass man das tut, was alle anderen auch tun, zum Beispiel „Wir investieren nur in Core-Objekte in den sieben Top-Metropolen“. Ein weiteres Beispiel: Die offenen Immobilienfonds haben über 20 Jahre konsequent auf die Nutzungsart mit den schlechtesten Ergebnissen (Büro) gesetzt und jene mit den besten Ergebnissen (Wohnen) komplett gemieden. Das habe ich damals schon kritisiert.



Bericht eines Grenzgängers

Haben Sie, liebe Leserinnen und Leser, in Ihrer Jugend an Ihrer Schule auch rote Zellen gegründet? Und sich für die KPD/ML engagiert? Haben Sie Rat bei den Anonymen Alkoholikern gesucht? Und wenn ja: Würden Sie all diese Fakten öffentlich machen? Vermutlich eher nicht. Dr. Rainer Zitelmann hingegen beschreibt frank und frei sein Leben, das unter anderem die genannten Wegmarken aufweist – offen, aber nicht exhibitionistisch. Zitelmann kann sich das leisten, weil er auf ein beruflich wie wirtschaftlich erfolgreiches Leben zurückblickt. Er macht sich als Historiker einen Namen, wechselte dann in die Publizistik, gehört zu den Miterfindern des Spezialfachs „Immobilienredakteur“, gründet dann die erste fachlich ganz und gar auf die Immobilienwirtschaft fokussierte PR-Agentur und baut ein Vermögen auf.

Nicht ganz nachvollziehbar bleibt, wie aus einem jungen Radikalkommunisten ein Nationalliberaler wird, außer dass man mit beiden Positionierungen vielerorts aneckt. Sein Privatleben skizziert er nur schemenhaft. Aber jeder Autobiograf bestimmt natürlich selbst, was er preisgibt, und Rainer Zitelmann gibt ansonsten sehr viel preis. Das ist mutig und macht die Lektüre zu einem spannenden und lehrreichen „Trip“ (gekiff hat er natürlich auch irgendwann mal).

Dr. Rainer Zitelmann: Wenn du nicht mehr brennst, starte neu. Finanzbuch Verlag 2017.

Jetzt, wo die Wohnungen sehr teuer geworden sind, fangen sie an, welche zu kaufen. Das ist typisch für den Herdentrieb in unserer Branche. Die traurigen Ergebnisse sprechen für sich. Ich habe mit keinem einzigen meiner Immobilieninvestments so schlechte Ergebnisse erzielt wie die offenen Immobilienfonds im Durchschnitt der vergangenen zehn oder 20 Jahre.

m *Gibt es etwas, das Sie den Medien, die sich mit der professionellen Immobilienwirtschaft beschäftigen, raten möchten?*

DR. RAINER ZITELMANN: Sprecht mehr mit den Projektentwicklern über die Blockaden und Zumutungen durch Ämter und Politiker. Ich verstehe, wenn die Projektentwickler damit nicht zitiert werden wollen, weil sie es sich nicht verscherzen wollen. Aber dann sollten die Immobilienmedien das verfremdet und anonymisiert bringen! Jeder Projektentwickler kann da viele traurige Geschichten erzählen, aber in den Medien kommen diese zu wenig vor, weil die Projektentwickler lieber von ihren Erfolgen erzählen als von den unendlich beschwerlichen Kämpfen mit Bürokratie und Politik.

m *Sie empfehlen den Wechsel oder Neuanfang, sobald man nicht mehr für das brennt, was man tut. Woran haben Sie gemerkt, dass Sie nicht mehr für den Beruf des Historikers,*

des Redakteurs, des Chefs einer Positionierungsberatung brennen?

DR. RAINER ZITELMANN: Woran merkt man, wenn eine Liebe langsam abkühlt? Wenn Routine anstelle von Begeisterung tritt. Und wenn man verstärkt nach links und rechts schaut ...

m *In Ihrer Autobiographie scheuen Sie sich nicht, kritische und negative Phasen Ihres Lebens klar zu benennen. Woher kommt diese ungewöhnliche Offenheit?*

DR. RAINER ZITELMANN: Ich bin grundsätzlich ein ehrlicher Mensch – das sagen wirklich alle, die mich privat kennen. Einer meiner Wahlsprüche lautet: „Die Wahrheit ist der beste Trick“. Sie, lieber Herr Hardebusch, haben selbst mal einen Begriff geprägt, den ich mir gut gemerkt habe: Sie haben gesagt, jedes Mal, wenn man über etwas berichtet, das von anderen als negativ empfunden wird (ohne dass man dazu gezwungen wäre), dann zahle man auf sein „Glaubwürdigkeitskonto“ ein. Das sehe ich auch so. Ich würde mich schämen, eine Autobiografie zu veröffentlichen, in der ich nur von meinen Stärken berichte und meine Schwächen verschweige. Ich glaube auch nicht, dass solche Bücher glaubwürdig sind. ■