

Seite: 14
Ressort: Lokales
Rubrik: Frankfurter Neue Presse (Hauptausgabe)
Ausgabe: Frankfurter Neue Presse (Hauptausgabe Frankfurt)

Gattung: Tageszeitung
Auflage: 188.160 (gedruckt) 165.757 (verkauft)
 173.220 (verbreitet)
Reichweite: 0,49 (in Mio.)

FRANKFURT

Samstag, 16. März 2013

Der Baumeister

Der rote Faden zieht sich durch die Stadt. Er ist das Symbol der Frankfurter Neuen Presse – und verbindet Menschen, die Besonderes für Frankfurt leisten. Jeden Samstag stellen wir einen von ihnen vor – und geben dann den roten Faden weiter. Folge 12: Ulrich Höller. Der Vorstandsvorsitzende des börsennotierten Immobilienunternehmens DIC erfüllt sich mit dem Main-Tor-Viertel in Frankfurt einen alten Traum.

Er ist hart im Nehmen, auch in diesem Moment, der ihm erkennbar nicht behagt. Dass er nur einen Anzug trägt und nicht mal einen Schal um den Hals, obwohl vom nahen Mainufer ein eisiger Wind weht, ist noch das geringste Übel. Er ist ein leidenschaftlicher Läufer, vier Mal New-York-Marathon. Selbst wenn auf den Autos sich dicke Eisschichten bilden, steht er in seinem Haus vor den Toren Frankfurts um 6 Uhr morgens auf, zieht den Sportdress an und macht sich auf seinen Weg entlang des Stadtwalds.

Nun steht er im Abenddunkel neben dem denkmalgeschützten Main Palais am Mainkai, in seinem Rücken das ehemalige Degussa-Gelände zwischen Schauspielhaus und Weißfrauenstraße, auf dem die beleuchteten Kräne in der klaren Winterluft ein so prächtiges Bild abgeben, dass man fast bedauern möchte, dass sie nicht weichen müssen. Das große Schild am Zaun weist auf die Zukunft von einer der größten innerstädtischen Baustellen Deutschlands hin: auf das „Main Tor“, ein Viertel mit drei Bürogebäuden, 110 Meter hoch, und drei Wohnhäusern für gehobene Ansprüche, dazwischen ein Platz mit Cafés, Restaurants und Geschäften.

Von Mark Obert

Bitte recht freundlich!

Ulrich Höller, 47, heißt der Mann, der dafür hauptverantwortlich zeichnet. Vorstandsvorsitzender des börsennotierten Immobilienunternehmens Deutsche Immobilien Chance, kurz DIC, ist er, und wird gerade für seinen Geschmack wohl ein bisschen zu sehr dirigiert. „Ich organisiere lieber selbst, als dass ich organisiert werde“, so charakterisiert er sich. Nun aber soll er sich – bitte – auf die Kamera der FNP-Fotografen konzentrieren und mit beiden Händen nicht zu fest am roten Faden ziehen. Ulrich Höller macht fototaugliche Miene zum Spiel und übt sich in Selbstonie: „Ich weiß, was Sie unter das Bild schreiben: Höller hat die Zügel fest im Griff.“

Guter Vorschlag. Genau das ist es nämlich, was Branchen-Kenner über ihn sagen: Er ist nicht nur das Gesicht der DIC, er ist Hand und Fuß. Und das „Main Tor“, das lokale Renommierprojekt der Unternehmensgruppe mit Hauptsitz in Frankfurt, ist sein Kind. Als der Chemie-Dino Degussa seinen Verwaltungskomplex 2005 zu gleichen Teilen an die DIC und die US-Bank Morgan Stanley verkaufte, für über 170 Millionen Euro (unter dem Preis vereinbarten beide Seiten Stillschweigen), sprach sich der Name Ulrich Höller in der Stadt rasch auch in Kreisen herum, die bis dahin nicht einmal wussten, wer oder was die DIC ist. Die Frage war nicht: Was hat die DIC dort vor? Die Frage war: Was hat Ulrich Höller vor?

„Das hier ist keine One-Man-Show“, hat er vorhin beim Espresso im Main Palais leicht belustigt in den Block diktiert und sich laut darüber gewundert, dass er immer wieder Selbstverständlichkeiten betonen müsse, damit kein falscher Eindruck entstehe. Die Financial

Times Deutschland hat ihn mal als Superstar seiner Zunft beschrieben, als einen Ego-Shooter auch, neben dem kein Manager ähnlichen Formats wachsen kann. „Ach was“, sagt er. Und dann erst dieses Geräusch, er könne keine Kritik vertragen. „Bedenken-träger mag ich nicht“, sagt er, „aber wenn Kritik konstruktiv ist und der Sache dient, setze ich mich mit ihr auseinander.“ Wäre die Frage zu klären, wer darüber entscheidet, was konstruktiv ist, was nicht. „Ja, das ist wahr“, sagt er und muss selbst mal grinsen – und leitet lieber ins Allgemeine über.

Mehr als 200 Männer und Frauen arbeiten für die DIC – mit großem Engagement“, berichtet er. Manche, die nicht selten bis in die Abendstunden im Büro sitzen, müsste man regelrecht nach Hause schicken zu Frau und Kind, und also ja, die Stimmung sei gut. Und just da, er das sagt, reflektiert er die eigene Rolle und die Unmöglichkeit, sich von ihr in einem Gespräch wie diesem zu emanzipieren. Er ist der Chef, er muss ja Optimismus versprühen. Immerhin tut er das nicht in diesem angeberischen Tschaka-tschaka-Tonfall. Dass er überhaupt in keiner Weise ein religiöses Verhältnis zu sich und seinem Sendungsbewusstsein durchscheinen lässt, erlaubt die Vermutung, dass er das auch nicht tut, wenn kein Journalist in der Nähe ist.

Denn Sendungsbewusstsein besitzt er sehr wohl. Er war es, der Ende der 90er Jahre den damals kühnen Plan in sich trug, den deutschen Immobilienmarkt – von jeher fest in privater Hand von Baulöwen alter Schule oder alteingesessenen Familien – nach US-Vorbild mit Aktienkapital aufzumischen. Er habe, wie der Experte einer Bank sagt, den dazu nötigen Kiecher für versteckte Werte, günstige Standorte und lokale Märkte. Zwar unterhält die DIC in allen Metropolen des Landes Büros, die ihn mit Informationen versorgen über lukrative Objekte, bis heute aber entscheidet er, ob ein Geschäftsertrag verspricht, wo noch ein Supermarkt fehlt, ob ja oder nein.

Ein Beispiel aus der Nachbarschaft: 2004 kauften die DIC und wieder Morgan Stanley der taumelnden Frankfurter Sparkasse 57 Objekte ab, darunter das in die Jahre gekommene Bienenkorbhaus an der Konstablerwache. Höller erkannte hinter dessen trister Betonfassade Potenzial, ließ Glas, Licht und Luft ran, ließ die Büros auf den neuesten Stand bringen – und hat es im Dezember vergangenen Jahres gewinnbringend verkauft. Im Sparkassen-Paket lag aber auch manch saure Gurke, Objekte in schattiger Lage, wie die Hasenagasse 4. In ihr ist heute die Zentrale Stadtbibliothek untergebracht, vom Tageslicht, das durch viel neues Glas dringt, erhellt. „Man braucht halt auch Phantasie“, sagt Ulrich Höller. Kein Zweifel, er liebt ihn, diesen ewigen Kreislauf: Begutbacht-

ten, bewerten, kalkulieren, investieren, erdenken, planen, umsetzen, vermarkten. Er hat für diese Leidenschaft keine großen Worte, es schleicht sich keine wahrnehmbare Entzückung in seine jugendhaften Züge, aber wenn er detailliert von Investments, Projektentwicklung und Bestandsgeschäft erzählt, ist zu spüren, dass ihn mehr antreibt als Geld und die Sorge, man müsse es dem Laien erklären wie in der Sendung mit der Maus.

„Er hat die Gabe, sich nicht zu verzetteln, sich auf das zu konzentrieren, wovon er etwas versteht“, sagt einer, der ihn gut kennt. Höller selbst sagt es so: „Ich hatte nie einen Masterplan in der Tasche. Ich habe gemacht, was ich für richtig hielt.“

Frühe Schicksalsschläge

Im Januar 1966 wurde er in Essen geboren, aufgewachsen ist er in Trier, wo der Vater als Professor an der Universität Maschinenbau lehrte. Fünf Kinder waren sie, und alle mussten sie früher als andere Verantwortung übernehmen, selbstständig werden. Ulrich Höllers Mutter starb kurz nach seiner Geburt; die zweite Frau seines Vaters, die ihm zur Mutter wurde, starb an Krebs, als er 13 Jahre alt war. Dass er es überhaupt erwähnt, sei schon ungewöhnlich, sagt er – und will es dabei auch belassen: „Ich bin kein Grübler.“

In der Schulzeit wuchert er Kisten in einer Sekkellerei, sein Studium der Betriebswirtschaft an der Heimat-Universität finanziert er sich als Discjockey und Kellner, „da lernt man, mit Menschen umzugehen“. Mitte der 90er Jahre heuert er bei Waco in Trier an, einer kleinen Firma für Bauträger, ein Mentor fördert ihn, Höller übernimmt mehr und mehr Verantwortung, abends und an Wochenenden büffelt er für

seinen Abschluss an der European Business School im Rheingau. Als Waco in der DIC aufgeht, geht es für Höller nach Frankfurt und bald die ihn mit Informationen versorgen über lukrative Objekte, bis heute aber entscheidet er, ob ein Geschäftsertrag verspricht, wo noch ein Supermarkt fehlt, ob ja oder nein.

Auf 270 Immobilien hat er das Portfolio der DIC seither aufgestockt. Gesamtwert 3,4 Milliarden Euro. Leerstand und Schulden baut die DIC sukzessive ab, vermietet und verkaufte auch im vergangenen Jahr genug, um neue Kredite für neue Investitionen an Land zu ziehen und die Aktionäre mit einer konstanten Dividende von 0,35 Euro je Aktie zu beteiligen. Keine Frage, die Zeiten sind günstig für Gewerbeimmobilien, das Kerngeschäft der DIC. „Gewerfeld hat ich nie“, sagt Ulrich Höller.

Es gibt eine Geschichte zum „Main Tor“ und ihm. Vor etwa mehr als zehn Jahren spielt sie, als er mit seiner Familie noch nahe dem alten Schlachthofgelände wohnte. Da schob er oft den Kinderwagen das Sachsenhäuser Ufer entlang, ließ den Blick über die Frankfurter See schweifen und stieß sich jedes Mal an der Degussa.



Ulrich Höller vor der Baustelle, auf der das „Main-Tor“-Viertel entsteht.

Foto: Salome Roessler

Strategie zu wenig wagemutig. Die Banken, heißt es, schätzen das sehr. Höller bewerte seinen Bestand konservativ, pumpe die Bilanzen nicht auf. „Das schafft Vertrauen, gerade nach der Immobilienblase in den USA“, sagt ein Banker.

Ein Traum in Gefahr

2007, als sich jenseits des Atlantiks die große Finanzkrise abzeichnete, begann, ersann Ulrich Höller gerade seinen ganz persönlichen Traum vom „Main Tor“: „Den Menschen einen Teil ihrer Stadt zurückgeben“, so formuliert er es stets – und schiebt stets eine dieser Selbstverständlichkeiten hinterher: „Wir wollen da natürlich auch Geld verdienen.“ 2009 schien der Traum in Gefahr, Morgan Stanley verabschiedete sich aus dem Projekt. Manch anderer wäre damals nicht auf Risiko gegangen. Höller aber ging volles Risiko und startete seine Mission. Belächelt worden sei er, und tatsächlich sei der Druck gigantisch gewesen, 700 Millionen Euro investierte die DIC. „Gewerfeld habe ich nie“, sagt Ulrich Höller.

Es gibt eine Geschichte zum „Main Tor“ und ihm. Vor etwa mehr als zehn Jahren spielt sie, als er mit seiner Familie noch nahe dem alten Schlachthofgelände wohnte. Da schob er oft den Kinderwagen das Sachsenhäuser Ufer entlang, ließ den Blick über die Frankfurter See schweifen und stieß sich jedes Mal an der Degussa.

Das klassizistische Main Palais vor sich erdrückend, machte sich der Verwaltungskomplex rechts der Untermainbrücke wie eine Trutzburg breit, als müsste die Innenstadt vor Eindringlingen bewahrt bleiben. „Was könnte man da Tolles machen“, dachte er sich – und der Gedanke ließ ihn nicht mehr los.

Heute phantasiert er schon vorfreudig, wie die Menschen dereinst von der Untermainbrücke auf kurzen Wegen zur Rückseite des Frankfurter Hofes gelangen werden, von „Nutzungsmix“ aus Arbeits- und Wohnwelt, der Lebendigkeit. Drei Architekten, einer der berühmte Christoph Mäckler, haben das Viertel entworfen, „Architekten aus Frankfurt“, betont Höller nachdrücklich. 2014 ziehen die ersten Mieter ein, zwei Bürogebäude hat die DIC bereits verkauft. Auch Interessenten für die Wohnungen, 36 bis 250 Quadratmeter groß, Blick auf den Main, die oberen mit Dachterrassen, tebe es viele, sagt Höller. Mit bis zu 10.000 Euro pro Quadratmeter liegt ihr Preis weit über dem City-Durchschnitt.

„Einfach cool“

Dort zu wohnen, könne auch ihm gefallen, sagt Ulrich Höller. Na klar. Mittendrin wäre er dann in der Stadt, die ihn einst als jungen Mann magisch angezogen hat, weil er in ihren Wolkenkratzen jeden Geist wächte, der ihn von jeher an Wien gut kennen, werden wahrscheinlich sagen: So ist er.

des Provinzlers über das Große hat sich längst die Freude am Kleinen gesellt. Wie sich die Straßen links und rechts der Zeil mausern, wie er mit seiner Frau und den beiden Kindern bis nach Aschaffenburg radeln kann, ohne das Mainufer verlassen zu müssen; die Mischung aus Bürgersinn und Geschäftssinn schätzt er, Bewahrung und Aufbruch. Hier will er sein. In seinen Worten: „Einfach cool!“

„Den Menschen einen Teil ihrer Stadt zurückgeben“, so formuliert er es stets – und schiebt stets eine dieser Selbstverständlichkeiten hinterher: „Wir wollen da natürlich auch Geld verdienen.“ 2009 schien der Traum in Gefahr, Morgan Stanley verabschiedete sich aus dem Projekt. Manch anderer wäre damals nicht auf Risiko gegangen. Höller aber ging volles Risiko und startete seine Mission. Belächelt worden sei er, und tatsächlich sei der Druck gigantisch gewesen, 700 Millionen Euro investierte die DIC. „Gewerfeld habe ich nie“, sagt Ulrich Höller.

Es gibt eine Geschichte zum „Main Tor“ und ihm. Vor etwa mehr als zehn Jahren spielt sie, als er mit seiner Familie noch nahe dem alten Schlachthofgelände wohnte. Da schob er oft den Kinderwagen das Sachsenhäuser Ufer entlang, ließ den Blick über die Frankfurter See schweifen und stieß sich jedes Mal an der Degussa.

Nächste Woche

Den roten Faden gibt Ulrich Höller an „Kapitänin“ Marie Nauheimer weiter. Die 32-jährige Frankfurterin hat sich vom Vater anheuern lassen – und das Ruder der Primus-Main-Schiffe übernommen.

