

UNTERNEHMER

„Daran glaubt hier keiner“

Mit einem glitzernden Wolkenkratzer in Vietnam will der westfälische Jungunternehmer Lars Windhorst alle Zweifel an seiner Seriosität beseitigen. Bisher existiert von dem Super-Bau nur ein schönes Modell.

Wachmann Son, 42, döst in seiner Hängematte vor sich hin. Erbarmungslos heizt die Mittagssonne ein brachliegendes Abbruchgelände mitten in Ho-Tschi-minh-Stadt, dem früheren Saigon, auf. Hinter einem hohen Wellblechzaun gibt es wenig zu bewachen: einen klapprigen Volkswagen und ein paar altmodische Touristenbusse.

Im Rücken von Son ragt eine riesige Tafel über den Zaun. In leuchtenden Ockertönen kündigt das Modell eines 55stöckigen Büroturms von kühnen Zukunftsplänen.

Hier will Lars Windhorst, 20, das Wunderkind der deutschen Wirtschaft, einen der höchsten Wolkenkratzer des Landes hochziehen. Für den westfälischen Unternehmer geht es um viel: Seine Glaubwürdigkeit, urteilt das *MANAGER MAGAZIN*, „steht und fällt mit seinem geplanten Büroturm in Vietnam“.

Die ist seit geraumer Zeit etwas angekratzt, das Image des Senkrechtstarters, der schon in der Schule angeblich das *HANDELSBLATT* las und dann in Windeseile ein kleines Imperium aufbaute, hat gelitten. Der Aufsteiger erwies sich plötzlich als Aufschneider, der den Mund allzu voll genommen hatte (*SPIEGEL* 28/ 1996). Viele seiner Geschäfte waren in der Realität weit bescheidener, als sie in den bunten Prospekten der Firmengruppe dargestellt wurden.

Dort findet sich auch das Bild eines beeindruckenden Modells: Der glitzernde Wolkenkratzer in Vietnam ist Windhorsts Prestigeprojekt. Son, der den vorgesehenen Bauplatz bewacht, blinzelt ungläubig in die Sonne: „Windhorst-Tower? Daran glaubt hier keiner.“



Investor Windhorst, Büroturm-Modell: Warten auf die Baugenehmigung

Die hochfliegenden Pläne reiften, als Windhorst mit seinem Bewunderer Bundeskanzler Helmut Kohl 1995 Vietnam besuchte. Ein halbes Jahr später erhielten Windhorst, sein deutscher Verbündeter, der Bauunternehmer Ferdinand Probst, sowie der vietnamesische Joint-venture-Partner Ben Thanh Tourist die Planungslizenz Nummer 828.

Auf die endgültige Baugenehmigung für das 130- bis 140-Millionen-Dollar-Projekt wartet Windhorst noch immer. Bereits im vergangenen Jahr wollte er die Bagger an-

rücken lassen, doch daraus wurde nichts: Dreimal mußte Windhorst bereits das Design seines Towers ändern.

Das ehrgeizige Vorhaben, mit dem sich der Unternehmer noch vor dem ersten Spatenstich von der internationalen Presse als Pionier auf dem asiatischen Zukunftsmarkt feiern läßt, könnte sich als peinlicher Flop erweisen.

Windhorst gibt sich zuvorsichtig, die Lizenz „in zwei oder schlimmstenfalls in vier, fünf Monaten“ zu bekommen und den ersten Spatenstich noch 1997 tun zu können. Etwas nüchterner schätzt dagegen Nick Jones von der Immobilienagentur Colliers Jardine, der Windhorst bei dem Vorhaben berät, die Lage ein: Bis sich der Windhorst-Tower zu einem „lebenden Projekt“ entwickeln könne, würden noch neun bis zwölf Monate vergehen.

Völlig ungeklärt ist bislang die Finanzierung des Vorhabens. Der Unternehmer, der bislang noch keine konsolidierte Bilanz für seine 21 Firmen vorgelegt hat (Windhorst zum *SPIEGEL*: „Was hab' ich davon?“), ist für das Mega-Projekt großteils auf Dritt-Investoren angewiesen.

Dem Büro des Stadt-Architekten von Ho-Tschi-minh-Stadt zufolge haben Windhorst und seine Partner bisher rund fünf Millionen Dollar in das Vorhaben gesteckt. Machbarkeitsstudien, mit denen der Bauherr für den Tower wirbt, ließ er angeblich teilweise gratis von Beraterfirmen anfertigen, die sich Aufträge für den Tower erhoffen.

Doch für die eigentlichen Bauarbeiten braucht Windhorst richtig Geld: Von deutschen Großbanken kann er für seinen Turmbau kaum etwas erwarten. Der Hauptgrund: Da Windhorst als Ausländer



Windhorst-Gelände in Ho-Tschi-minh-Stadt: „Mittelfristig bekommt der Markt den richtigen Kick“

in Vietnam keinen Grund und Boden besitzen darf und auch sein örtlicher Partner nur Rechte für die Nutzung, nicht aber für den Besitz des Areals einbringt, kann er keine Hypotheken-Sicherheit vorweisen. „Und wenn bei dem Tower keine deutschen Banken dabei sind, dürften auch ausländische Banken zögern“, so ein deutscher Banker in Ho-Tschi-minh-Stadt.

Windhorst hält dagegen, es sei „negativ für deutsche Banken, wenn sie bei Großprojekten in Asien fast nie genannt werden“. Nun bemüht sich der junge Deutsche mit Hilfe einer kleinen Hongkonger Investmentbank, Anleger „in Südkorea, Singapur, Malaysia und auch Japan“ für den Turmbau zu faszinieren.

Wohl nicht ganz zufällig feilt er seit einiger Zeit an seinem Image in der englischsprachigen Presse. „Nicht nur die Deutschen spüren den Mangel an Windhorsts“, begeisterte sich der *ECONOMIST*, und die *FAR EASTERN ECONOMIC REVIEW* schmeichelte dem Jungunternehmer durch den Vergleich mit dem britischen Star-Geschäftsmann Richard Branson.

Welche Investoren auch immer Windhorst Kredit geben, sie brauchen einen langen Atem und den Wagemut von Spielern. Schon jetzt leidet der Immobilienmarkt von Ho-Tschi-minh-Stadt unter einem Überangebot von modernen Hotels und Bürotürmen. Chaotisch stapeln sich neue Modelle – auch der Windhorst-Tower – auf dem engen Flur vor dem Dienstzimmer des Stadtplaners von Ho-Tschi-minh-Stadt.

Vietnams Bausektor habe sich eben anders entwickelt als erhofft, gibt der junge Bauherr zu. Aber mittel- und langfristig werde der Markt Vietnam den „richtigen Kick“ bekommen. Daher sucht Windhorst „keinen Investor, der nur auf die Zahlen achtet und in drei bis fünf Jahren seinen Gewinn haben möchte“, sondern Anleger, die strategisch denken.

Wer jetzt ein neues Hochhaus in der Stadt baue und vor allem auf Fremdfinanzierung angewiesen sei, gehe „ein großes Risiko ein“, warnt dagegen Simon Allen vom Immobilien-Consultant Brooke Hillier Parker. Allen sucht gerade nach Mietern für das neue Saigon Trade Center – mit 33 Stockwerken der höchste von fünf im Bau befindlichen Bürotürmen im ehemaligen Saigon. Bis zur Eröffnung im Juni werde er höchstens zehn Prozent der Büros vermietet haben, und frühestens in zwei Jahren werde der Neubau belegt sein, fürchtet Allen.

Die erste Euphorie über das Vietnam-Geschäft ist verflogen. Statt in teure moderne Büros umzuziehen, nutzen die meisten ausländischen Firmen lieber weiter billigere Villen aus der fran-

zösischen Kolonialzeit. „Warum soll man denn für vietnamesische Angestellte 30 bis 34 Dollar Miete pro Quadratmeter hinblättern?“ rechnet ein britischer Bauingenieur vor.

Unter deutschen Geschäftsleuten vor Ort sorgt der Windhorst-Tower höchstens für Heiterkeit. Anders als Windhorst haben Firmen wie Mercedes-Benz, Siemens und der Miederwarenhersteller Triumph ihre beim Vietnam-Besuch des Kanzlers 1995 verkündeten Großprojekte schon weitgehend in die Tat umgesetzt.

Bislang konnte Windhorst damit werben, mit 55 Stockwerken den höchsten Tower in Vietnam bauen zu wollen. Doch auch dieser Rekord gilt nicht mehr: Kürzlich erhielt der südkoreanische Großkonzern Daewoo von der Regierung in Hanoi die grundsätzliche Genehmigung zum Bau eines 68stöckigen Bürohauses – wenige Straßen vom geplanten

Windhorst-Tower entfernt. Als größter ausländischer Einzelinvestor in Vietnam hat Daewoo einen langen Atem.

Dagegen drängt für Windhorst die Zeit: Falls er aus Geldmangel nach erhaltener Baugenehmigung sein Projekt mehr als sechs Monate lang ruhen lasse, könnte ihm die Regierung die Lizenz wieder entziehen, sagt ein hoher vietnamesischer Beamter.

Auch für diesen Fall, der „eigentlich nicht denkbar“ sei, weiß Windhorst schon einen Ausweg: Notfalls müsse er eben einen Teil des Projekts verkaufen. „Das heißt dann immer noch Windhorst-Tower.“ ♦