

# Unternehmer René Benko Globus-Besitzer kämpft um sein Reich

**400 Millionen aus einer Kapitalerhöhung, Milliarden aus Immobilienverkäufen und Ratingagenturen, die mit der Herabstufung auf «Junk» drohen. Der Immobilien-Tycoon Benko kämpft mit hohen Zinsen und der Flaute in den Warenhäusern.**



[Arthur Rutishauser](#)

Aktualisiert: 23.07.2023, 18:00



Der österreichische Unternehmer René Benko besuchte am 2. Juli das Formel-1-Rennen um den Grossen Preis von Österreich in Spielberg.

Foto: Georg Hochmuth (Keystone)

Das soll erst einmal Erleichterung bringen: 400 Millionen Euro an frischem Kapital haben die Investoren der Signa-Holding eingeschossen, um das prestigeträchtige Reich des österreichischen Immobilien-Tycoons René Benko zu stabilisieren. Dazu gehören Objekte an allererster Lage: das Chrysler Building in New York, das Goldene Quartier in Wien, das Upper West in Berlin, der Globus an der Zürcher Bahnhofstrasse und spektakuläre Projekte wie der Hamburger Elbtower. Total hält die Immobiliengruppe Häuser im Wert von schätzungsweise 28 Milliarden Euro. Genaue Zahlen gibt es nicht.

Doch Benko will nicht einfach Immobilien halten, er will sie entwickeln. Die Projekte haben einen Umfang von 25 Milliarden Euro. In der Schweiz läuft bei Benkos Globus ein Investitionsprogramm von 300 Millionen Franken. Wer so gross anrührt wie Benko, und das auch auf Pump, der leidet unter den hohen Zinsen und der Flaute im Warenhausgeschäft, bei den Büroimmobilien – und der verschärften Aufsicht der Europäischen Zentralbank.





Spektakuläres Projekt: Der geplante Elbtower in Hamburg. (Visualisierung)

Foto: PD

### **Ausverkauf an allen Ecken**

Eines muss man Benko lassen: Der Mann hat Chuzpe. Während in Europa die Läden geschlossen waren und der Staat ihm die Steuern stundete, zahlte Globus-Besitzer René Benko den Aktionären seiner Signa-Holding für das Jahr 2020 eine Dividende von mehr als 300 Millionen Euro.

Anfang Juni dieses Jahres kam das alles wieder hoch, denn damals verkaufte Benko die österreichische Möbelkette Kika/Leiner. Nicht einfach so, sondern in zwei Tranchen: Die Liegenschaften gingen an die Immobilienfirma Supernova, das Handelsgeschäft an den Detailhandelsexperten Hermann Wieser. Während Benko beim Immobilienverkauf einen geschätzten Gewinn von 300 Millionen Euro machte – er selber sprach von einem «sehr guten Geschäft» – musste Wieser für das Handelsgeschäft nur wenige Tage nach dem Kauf Insolvenz anmelden und 1900 der 3900 Beschäftigten kündigen.

Plötzlich wurden Fragen gestellt, wie Benko 2018 eigentlich zu Kika/Leiner gekommen war. Das geschah mit freundlicher Unterstützung der österreichischen Bundesregierung unter Kanzler Sebastian Kurz (ÖVP). Der suchte für den damals schon angeschlagenen Möbelhändler eine österreichische Lösung. Nun ist der Staat Gläubiger in einem Insolvenzverfahren.

Im österreichischen Parlament behauptete Finanzminister Magnus Brunner (ÖVP) Anfang Juli, Kika/Leiner sei bei den Stundungen gleich behandelt worden wie andere Detailhändler. Etwas peinlich für seine Partei ist trotzdem, dass der Staat auf offenen Steuerforderungen von 42 Millionen Euro sitzt, von denen 80 Prozent verloren sind.

### **Auch andere haben eine peinliche Nähe zu Benko**

Doch eine peinliche Nähe zu Benko haben auch andere: Ex-FPÖ-Vizekanzler Heinz-Christian Strache war auf Benkos Jacht auf Ibiza zu Gast – nur wenige Stunden bevor er vor versteckter Kamera für einen Riesenskandal sorgte. Bekanntestes Mitglied des Signa-Aufsichtsrates ist der Ex-SPÖ-Chef Alfred Gusenbauer.

Im Reich des Immobilien-Tycoons gibt es einen regelrechten Ausverkauf: Im Mai verkaufte Signa ein Geschäftshaus an der prestigereichen Kärntner Strasse in Wien, in Berlin das noch in Bau befindliche Bürohochhaus Mynd. Letzteres ging, wie auch ein Teil des Kaufhofs am Berliner Alexanderplatz und 25 Prozent am Hamburger Grossprojekt Elbtower, an eine Tochtergesellschaft der Commerzbank.

Im März wurde zudem bekannt, dass Benkos Signa einen Anteil von 49,9 Prozent des prestigeträchtigen «Kaufhauses des Westens» (KaDeWe) in Berlin an die thailändische Central Group verkauft hat. In München steht das frühere Kaut-Bullinger-Haus an der Rosenstrasse und das Kaufhof-Gebäude am Rotkreuzplatz zum Verkauf.

### **Die Ratingagenturen drohen mit «Junk»**

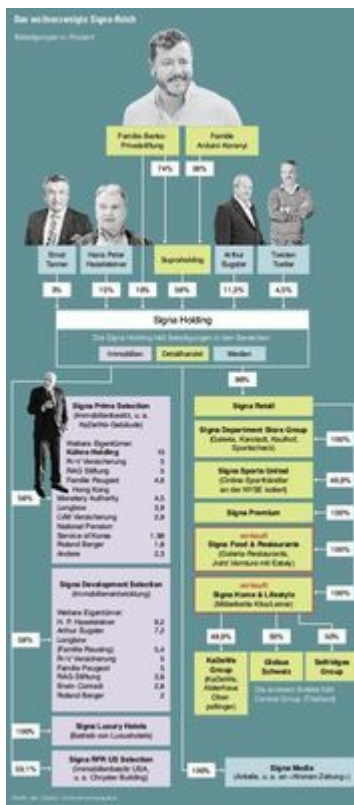
Eine konsolidierte Gesamtsicht des verschachtelten Konzerns hat niemand. Somit ist völlig intransparent, wie es wirklich um die Gesellschaft steht. Im österreichischen Firmenbuch – das entspricht etwa dem Schweizer Handelsregister – finden sich rudimentäre Bilanzen von Signa Prime und Signa Selection, allerdings nur bis ins Jahr 2020. Neuere Zahlen sind geheim.

Etwas Transparenz schafft die Tatsache, dass Signa an der Frankfurter Börse eine Anleihe von 283 Millionen Euro ausstehend hat, die von den Ratingagenturen S&P und Fitch bewertet wird. Ende Juni haben beide ihre Beurteilung von Signa abgegeben – und beide haben ihr Rating gesenkt.

S&P und Fitch beurteilen aber nur einen Teil von Benkos Reich, nämlich die Signa Development Selection. S&P schreibt, Signa Development Selection weise für Ende 2022 schlechtere Kreditkennzahlen aus als erwartet. Die Deckung der Zinszahlungen durch den Betriebsgewinn (Ebitda) sei mit 1,2 viel tiefer als für das bisherige Rating (B), darum werde die Bewertung auf B- gesenkt.

Auf B- war Fitch schon vorher. Sie hat aber jetzt den Ausblick auf negativ gesenkt und droht mit einer weiteren Rückstufung, falls Signa Development nicht bald weitere Projekte verkaufen kann. Fitch schreibt: «Ende 2022 hatte Signa Development Schulden in der Höhe von 472 Millionen Euro, die 2023 fällig werden.»

Weitere grössere Rückzahlungen – 250 Millionen Euro – sind 2024 fällig, und 2026 muss eine Anleihe von knapp 300 Millionen Euro zurückgezahlt werden. Ende 2022 hatte Signa Development gemäss Fitch 125,1 Millionen Euro in der Kasse. Darum ist Signa Development darauf angewiesen, dass sie trotz widriger Umstände zügig grosse Projekte verkaufen kann. Beide Agenturen sind skeptisch und die Bewertung der Anleihe steht auf «Junk». Entsprechend tief ist ihr Börsenkurs. Wer jetzt einsteigt, der kann mit einer Rendite von 22 Prozent rechnen.



## Die EZB will es genauer wissen

Durch die Zinserhöhungen der Notenbanken kommen in Europa generell die Immobiliengesellschaften unter Druck. Denn die Zinszahlungen steigen und die Bewertung der Immobilien sinkt. Darum forderte die Europäische Zentralbank (EZB) die Banken auf, Informationen über die Finanzierung der Immobiliengesellschaften abzugeben. Genau geprüft wurde laut verschiedenen Presseberichten auch die Signa. Bestätigen will man das dort nicht, auch die EZB will sich nicht direkt zu Signa äussern.

Allerdings verweist Pressesprecher Simon Spornberger auf eine Rede von Elizabeth McCaul, Mitglied des EZB-Aufsichtsrats. Sie sagte kürzlich: «Die EZB-Bankenaufsicht hat das Engagement der Banken bei Gewerbeimmobilien frühzeitig als wesentliche Schwachstelle identifiziert. Im vergangenen Jahr haben wir gezielte Überprüfungen durchgeführt, um die Widerstandsfähigkeit der Immobilienportfolios der Banken zu bewerten und mögliche Kreditrisikomängel in der Zeichnungspraxis zu identifizieren.» In diesem Umfeld, so die allgemeine Lagebeurteilung, wird es für Immobilien-Tycoons wie Benko schwieriger, Kredite zu bekommen.

## 400 Millionen Euro Kapitalerhöhung unter Freunden

Doch Signa ist nicht nur von den Banken unter Druck. So musste Benko kürzlich die Signa Sports United stützen, die seit ihrem Börsengang in den USA vor zwei Jahren rund 80 Prozent an Wert verloren hat. Sie musste im ersten Halbjahr ein negatives operatives Ergebnis (Ebitda) von 97 Millionen Euro verbuchen und war auf einen Kredit von der Zentrale in der Höhe von 150 Millionen Euro angewiesen, «um die Liquiditätsposition zu schützen», wie es hiess.

Auch der deutschen Warenhaus-Tochter Galeria gab Signa Finanzzusagen in der Höhe von 200 Millionen Euro. Galeria befindet sich im Insolvenzverfahren.

Für Unruhe sorgte zudem der Logistikunternehmer Klaus-Michael Kühne. Er hält einen Anteil von 10 Prozent an der Signa Prime Selection. Er sagte im Februar im Interview mit dem «Manager Magazin»: «Das (Signa) ist derzeit etwas volatil, das Thema haben wir unter Beobachtung.» Daraufhin stürzte die Signa-Anleihe um 20 Prozent, und die Lage beruhigte sich erst wieder, als Kühne sich mit 350 Millionen Euro am Berliner Bürogebäude Beam beteiligte.

Das ist der Hintergrund, warum es nun zusätzlich zu den Verkäufen zu einer Kapitalerhöhung kommt. Im Umfeld der Signa wird bestätigt, dass es gelungen ist, 400 Millionen Euro aufzunehmen. Gemäss dem deutschen «Handelsblatt» soll das Geld unter anderem von Benko selbst, aber auch von Fressnapf-Gründer Torsten Toeller, dem österreichischen Bauunternehmer Hans Peter Haselsteiner und der brasilianisch-ungarischen Unternehmerfamilie Koranyi-Arduini gekommen sein.

### **Signas Verbindungen in die Schweiz**

Signa hat starke Beziehungen in die Schweiz. Julius Bär soll zu den Hausbanken gehören. Klaus-Michael Kühne, mit einem Vermögen von rund 37 Milliarden Dollar, wohnt in der Schweiz, und auch die Familie Koranyi-Arduini ist teilweise in der Schweiz zu Hause. Julia Dora Koranyi-Arduini wohnt in Wollerau. Die 70-Jährige lebt dort zurückgezogen und anonym. Das Vermögen der Koranyi-Arduinis stammt aus dem Eisenbahn- und Automobilgeschäft. Der Familie gehört auch die 3G Capital, die an Burger King beteiligt ist.

Die prominenteste Verbindung ist aber sicher Globus. Die Überraschung war gross, als am 4. Februar 2020 publik wurde, dass ein Joint Venture von Signa Holding und der thailändischen Central Group die «Magazine zum Globus AG» für rund eine Milliarde Franken von der Migros übernehmen wird. Vollzogen wurde die Übernahme im Mai 2020 mitten in der Pandemie und nach erfolgreichen Nachverhandlungen Benkos und der Entlassung von 100 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern.

Benko interessierte sich von Anfang an nur für die prestigeträchtigen Globus-Warenhäuser und für die Immobilien. Was sonst noch unter dem Namen Globus firmierte, blieb nicht zusammen. Im Juli 2020 kauften der ehemalige Globus-CEO Thomas Herbert sowie Silvia und Fredy Bayard die kleineren Filialen. Zu ihnen gingen alle ehemaligen Schild-, Herren-Globus- und Navyboot-Filialen.



Kunst am Umbau: In diesem Sommer prägt die Schweizer Künstlerin Claudia Comte die Fassade des historischen Kaufhauses Globus am Basler Marktplatz mit einer grossflächigen Installation.

Foto: Nicole Pont

Was blieb, waren die glamourösesten Standorte in Zürich, Bern, Basel, St. Gallen, Lausanne, Luzern und Genf – insgesamt 9 Filialen. Die werden im Moment mit 300 Millionen Franken aufgemöbelt. Hier, wie an anderen Orten in Benkos Reich, sind die Investitionen sichtbar, aber nicht, wie Signa damit Geld verdient. An der Zürcher Bahnhofstrasse wird fast ständig umgebaut, am Zürcher Bellevue ist das meiste zu, in Basel das Haus ausgehöhlt und mit Kunst verdeckt, in St. Gallen eine Baustelle.

Wie viel vom Umsatz bleibt, ist fraglich. Ob Globus unter dem Strich Cash generiert, ebenso. Die Auskunft von Signa-Sprecher Christoph Richterich ist nicht wirklich erhellend: «Das umfangreiche Investitionsprogramm im Ausmass von über 300 Millionen Franken für die einzelnen Standorte – es werden gerade an den Standorten Basel, St. Gallen, Zürich Bellevue Umbauarbeiten durchgeführt oder sind grossteils abgeschlossen wie am Standort Zürich Bahnhofstrasse – läuft ungeachtet des laufenden Betriebes der einzelnen Häuser zur vollen Zufriedenheit. Es ist kein Standort geschlossen. Die bisherigen Zahlen zeigen, dass die Ergebnisse durch die Investitionen deutlich verbessert werden konnten.»

Ein Globus-Verkauf kommt für Signa aber trotz angespannter Finanzlage laut Richterich nicht infrage: «Signa und Central Group arbeiten in Europa schon viele Jahre zusammen. Die Weiterentwicklung und der Ausbau der gesamten europäischen Luxus-Warenhausgruppe in Partnerschaft mit Central Group sind strategische Kernziele von Signa, ebenso wie das gemeinsame langfristige Halten der entsprechenden Warenhauskonzerne.»

### **Mehr zum Thema Globus**



[\*\*AboImmobilienmagnat aus Österreich Deutsche Bank wirft Globus-Mitbesitzer René Benko raus\*\*](#)



[\*\*Abokaufhaus vor der Insolvenz Globus-Mitbesitzer in Nöten\*\*](#)



[\*\*Für vier Milliarden Pfund Globus-Eigentümer kaufen britische Kaufhauskette Selfridges\*\*](#)

### **Mehr News & Geschichten**

Dieser Text stammt aus der aktuellen Ausgabe. Lesen Sie die komplette Sonntagszeitung [hier im E-Paper](#).

**Arthur Rutishauser** ist Chefredaktor der Sonntagszeitung. Der promovierte Ökonom war ursprünglich Wirtschaftsredaktor. In dieser Funktion publizierte er über den Niedergang der Swissair, dafür erhielt er den Zürcher Journalistenpreis. [Mehr Infos](#)

[@rutishau](#)

Fehler gefunden? [Jetzt melden](#).