

**VON LEO RÖHRS (8A) UNTER DER LEITUNG VON
HERRN CONRAD**

**„WELCHE AUSWIRKUNGEN
HAT DIE INSOLVENZ DER
SIGNA-GRUPPE AUF
HAMBURGS
ATTRAKTIVITÄT ALS
INVESTITIONSSTANDORT?“**



22. APRIL BIS 1. JULI IM JAHR 2025

Inhaltsverzeichnis

Einleitung /Signa Gruppe	1
Entwicklung der Signa Gruppe (2010 bis 2010)	1.1
Übernahme von Karstadt	1.2
Übernahme von Galeria Kaufhof und Fusion mit Karstadt	1.3
Rekordjahre 2019/2020	1.4
Insolvenz	1.5
Konkurs	1.6
Verfahren	1.7
Insolvenzverschleppung	1.8
Besitzerverhältnisse der Signa-Gruppe (Statistik)	1.9
Glossar	2
Hauptteil	3
Vorstellung des Interviewpartners	3.1
Strukturierter Interviewleitfaden	3.2
Darstellung der Ergebnisse	3.3
Auswertung der Ergebnisse	3.4
Fazit	4
Literaturverzeichnis	5
Dokumentation der Kontaktaufnahme	6
Erklärung und Erlaubnis	7

Anmerkung: Dieses PDF-Dokument eines Schülers der Gelehrtenschule des Johanneums ist urheberrechtlich geschützt. Eine weitere Verwendung, Vervielfältigung, Verbreitung, Veröffentlichung, öffentliche Zugänglichmachung oder sonstige Nutzung – auch auszugsweise – ist ohne ausdrückliche, schriftliche Genehmigung des Rechteinhabers untersagt.

Einleitung

1.1 Entwicklung der Signa Holding (2000 bis 2010)

Im Jahr 1995 begann der österreichische Unternehmer René Benko in seiner Heimatstadt Innsbruck, ungenutzte Dachböden in Luxuswohnungen umzubauen. Mit diesem Geschäftsmodell wurde er sehr erfolgreich, und sein Einfluss im Immobilienbereich wuchs stetig. Im Jahr 2000 gründete er das Unternehmen „Immofina“, das 2006 in *Signa* umbenannt wurde.¹

Im Jahr 2001 stieg der vermögende ehemalige Tankstellenbetreiber Karl Kovarik in das Unternehmen ein, indem er sich mit 25 Millionen Euro beteiligte. Mit dieser Summe wurde der Kauf des damals heruntergekommenen „Kaufhaus Tyrol“ finanziert. Ab 2004 wurde das Gebäude umfassend saniert und zur heutigen Immobilie umgewandelt. Sie umfasst 33.000 m² und konnte durch renommierte Mieter aufgewertet werden. Noch heute befindet sich dort das Innsbrucker Büro der Signa Holding.

Im Jahr 2005 wurde der Unternehmensbeirat etabliert. Dieser war mit wechselnder Besetzung bis zur Insolvenz im Jahr 2023 aktiv. Bereits zu Beginn setzte sich der Mitgliederkreis aus namhaften und einflussreichen Personen zusammen.

Die Signa kooperierte 2007 mit dem griechischen Schiffeigner Georgios Ikonomou. Wenig später wurde auch die Falcon Private Bank Investor.

Ein bedeutender wirtschaftlicher Erfolg gelang der Signa 2007 mit dem Erwerb eines Immobilienpakets des Kreditinstituts BAWAG (1), das sich damals in finanziellen Schwierigkeiten befand. Dieses Paket umfasste 16 Gebäude in Wien, Graz und Innsbruck und legte den Grundstein für das „Goldene Quartier“ in Wien.

Im Jahr 2008 kaufte die Signa die ehemalige Zentrale der Österreichischen Länderbank AG am Hof Nr. 2. Das Objekt wurde später in das Luxushotel „Park Hyatt Vienna“ umgewandelt, womit das Tiroler Unternehmen auch in Wien aktiv wurde.²

¹ [Immobilien Aktuell by IMMOCOM - Eine Geschichte von Aufstieg und Fall: René Benko und seine SIGNA](#)

² [Signa Holding – Wikipedia](#)

1.2 Übernahme von Karstadt

Die Übernahme von Karstadt und der KaDeWe-Gruppe (2) durch Signa erfolgte schrittweise in den Jahren 2011 bis 2015. Das Unternehmen kaufte zunächst einzelne Immobilien und übernahm später Beteiligungen an der Karstadt Premium GmbH und Karstadt Sports GmbH. 2014 erwarb Signa schließlich die gesamte Karstadt Warenhaus GmbH. 2015 wurde die Karstadt Premium GmbH in The KaDeWe Group umfirmiert, wobei 50,1 % der Anteile an die thailändische Central Group gingen. Nach den Zukäufen teilten sich Signa und Finanzpartner Benny Steinmetz die erworbenen Immobilien untereinander auf.

2011 erwarb Signa zusammen mit dem Düsseldorfer Projektentwickler Centrum-Holding je zur Hälfte das Gebäude des Münchner Kaufhauses Oberpollinger einschließlich Sporthaus für 250 Mio. EUR.

2012 kaufte die Signa zusammen mit dem Diamantenhändler Benny Steinmetz 17 Karstadt Warenhäuser für 1,1 Mrd. EUR.

2013 erwarb die Signa eine Beteiligung an der operativen Karstadt Premium GmbH und an der operativen Karstadt Sports GmbH für 300 Mio. EUR.

2014 erwarb die Signa 100% der Anteile der operativen Karstadt Warenhaus GmbH und die restlichen Anteile an der Karstadt Premium GmbH und der Karstadt Sports AG.

1.3 Übernahme von Galeria Kaufhof und Fusion mit Karstadt

Nach dem Erwerb von Karstadt zeigte Signa Interesse an Galeria Kaufhof, um eine „Deutsche Warenhaus AG“ zu bilden. Die Hudson Bay Company (HBC) stimmte im Juli 2018 dem mehrheitlichen Erwerb von Galeria Kaufhof durch Signa zu. Im September folgte die Fusion beider Unternehmen unter Signa Retail, wodurch die zweitgrößte Warenhausgruppe Europas entstand.

Die Geschäftslage blieb jedoch angespannt: 2020 musste das Unternehmen ein Schutzschirmverfahren beantragen, unterstützt durch einen Schuldenschnitt und staatliche Hilfen. Nach einem zweiten Insolvenzverfahren 2022 erfolgte 2024 der dritte Antrag auf Insolvenz, während ein neuer Eigentümer gesucht wird.

1.4 Rekordjahre 2019/2020

Im Geschäftsjahr 2019 erzielte die Signa Holding einen Gewinn von 1.1 Mrd. EUR. Nach eigenen Angaben Stieg das Gesamtvermögen des Unternehmens um ca. die Hälfte auf 15 Mrd. EUR. Der Gewinn im Folgejahr 2020 betrug 200 Mio. EUR.

1.5 Insolvenz

Am 29. November 2023 meldete die Signa-Gruppe Insolvenz beim Handelsgericht Wien an. Grund hierfür waren geplatzte Investitionen in den Bereichen Einzelhandel und Immobilien. Trotz Bemühungen konnte die nötige Liquidität für eine außergerichtliche Restrukturierung nicht erreicht werden (3). Mitten im Zuge des Verfahrens kam ein Führungswechsel zustande: Am 1. Dezember 2023 trat der österreichische Unternehmer Erhard Grossnigg als „Sanierer“ in die Vorstände ein. Am 11. Dezember des selben Jahres wurde CEO Timo Herzberg entlassen.

Am 25. Januar 2024 wechselte das Verfahren in eine Sanierung ohne Eigenverwaltung. Außerdem eröffnete das Bezirksgericht Zürich den Konkurs über die Signa Retail Department Store GmbH. Im Laufe des Verfahrens meldeten ca. 300 Gläubiger Forderungen in Höhe von 8,6 Mrd. EUR an, womit die Insolvenz der Signa Holding zur größten Insolvenz der österreichischen Geschichte wurde. Kurz danach stellte die KaDeWe-Gruppe am 29. Januar Insolvenz in Eigenverwaltung.

1.6 Konkurs

Im April des Jahres 2024 zog die Signa Holding ihren Sanierungsplan zurück. Somit wandelte das Handelsgericht Wien am 11. April das Insolvenzverfahren in ein Konkursverfahren um. Der Insolvenzverwalter gab zu Bedenken, dass eine Sanierung nicht mehr realistisch ist.

Die Holding besitzt zu großen Teilen Beteiligungswerte, doch nach dem Verkauf der Vermögenswerte wird kein wirklicher Gewinn erwartet. Die angemeldeten Forderungen belaufen sich weiterhin auf 8,5 Mrd. EUR.

1.7 Verfahren

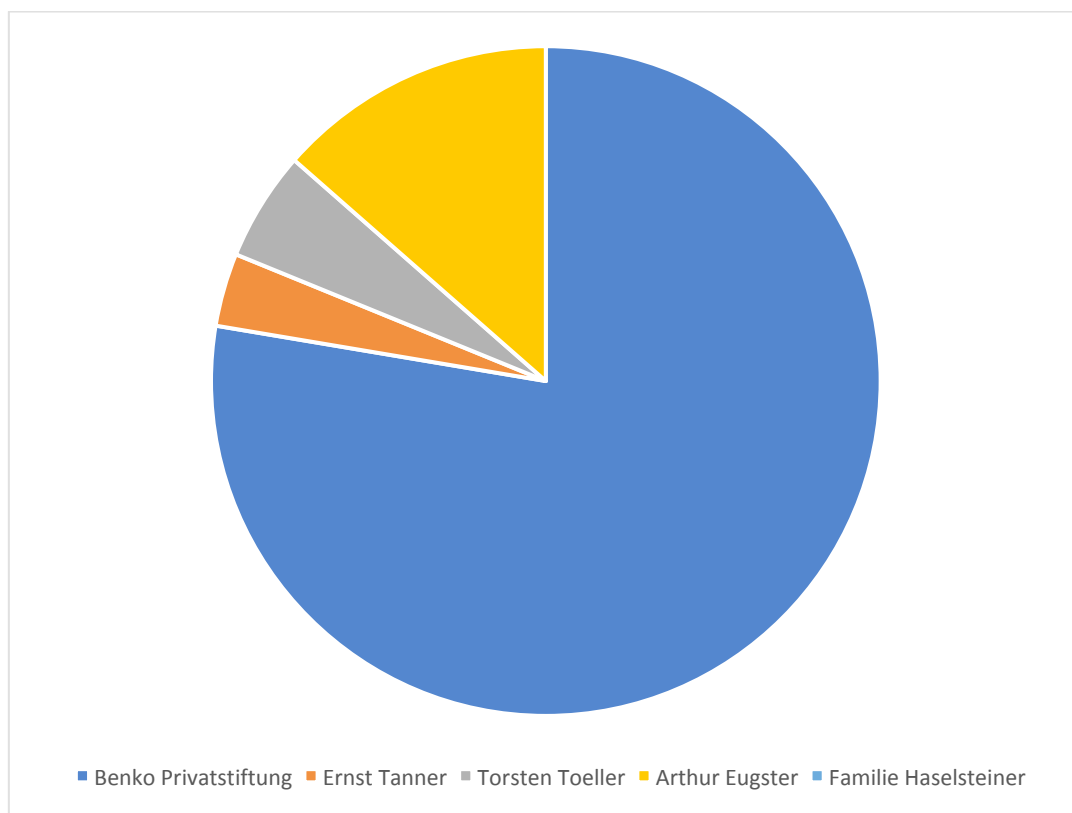
Die Wirtschafts- und Korruptionsstaatsanwaltschaft leitete im April des Jahres 2024 Ermittlungen gegen die Signa Holding und deren führende Manager ein. Am 25. Juni des gleichen Jahres fanden mehrere Hausdurchsuchungen statt. Am 23. Januar des folgenden Jahres wurde Rene Benko wegen

Verdunkelungs- und Tatbegehungsfahr verhaftet. Das Gericht bestätigte daraufhin seine Untersuchungshaft.

1.8 Insolvenzverschleppung

Im Januar 2025 erhob Norbert Abel, der Massenverwalter der Signa Prime, schwere Vorwürfe gegen vier Vorstandsmitglieder und zwölf Aufsichtsräte wegen Insolvenzverschleppung. Laut seinen Angaben war die Signa Prime schon seit dem 31. März 2022 materiell insolvent, doch die Verantwortlichen hätten keinen Insolvenzantrag gestellt. Durch dieses pflichtwidrige Handeln soll ein Schaden von etwa einer Milliarden Euro entstanden sein. Unter den Beschuldigten befinden sich frühere Vorstände und Aufsichtsräte so etwa der ehemalige Bundeskanzler Alfred Gusenbauer, der Ex-CEO der Raiffeisen Bank International Karl Seveda und weitere Prominente Persönlichkeiten. Gusenbauer weist jedoch jede Haftung zurück.

1.9 Besitzerverhältnisse der Signa-Gruppe³



³ [René Benko: Signa-Insolvenz ist größte Pleite in Österreichs Geschichte](#)

Glossar

- (1) **BAWAG:** Die BAWAG P.S.K. Bank für Arbeit und Wirtschaft und Österreichische Postsparkasse AG mit Sitz in Wien ist ein Kreditinstitut.
- (2) **KaDeWe-Gruppe:** Das Kaufhaus des Westens ist ein Warenhaus in Berlin mit einem gehobenen Sortiment und Luxuswaren. Neben dem Kaufhaus des Westens (kurz KaDeWe) gehört auch das Münchner Kaufhaus Oberpollinger und das Alsterhaus zur KaDeWe-Gruppe.
- (3) **„Trotz Bemühungen konnte die nötige Liquidität für eine außergerichtliche Restrukturierung nicht erreicht werden“:** „Trotz aller Versuche und Anstrengungen war es nicht möglich, genügend finanzielle Mittel (Liquidität) zu beschaffen, um das Unternehmen außerhalb eines Insolvenzverfahrens umzustrukturieren.“

Hauptteil

3.1 Vorstellung des Interviewpartners

Martin Noé ist ein freier Journalist, Buchautor (Benkos Luftschloss, veröffentlicht 2024) und Filmberater für die UFA. Im Jahr 1989 studierte er an der Universität Hamburg (UHH) Geschichte und Politische Wissenschaft. An der Universität Heidelberg legte er seine Zwischenprüfung ab. Nach seinem Studium volontierte er beim „Mannheimer Morgen“ und wurde 1990 Redakteur im Ressort Innenpolitik. In den Jahren 2000 bis 2004 arbeitete er als Chefreporter beim „Handelsblatt“. Seine Karriere beim „Manager Magazin“, einem Handelsmagazin der Spiegelgruppe, startete er 2004 als Stellvertretender Chefredakteur. 2018 wurde er dort Chefredakteur und im Jahr 2022 zum Chefkorrespondent.

Noé eignet sich hervorragend als Interviewpartner für meine Forschungsfrage, da er in der März-Ausgabe 2025 des „Manager Magazins“ einen Artikel über die Insolvenz der Signa-Gruppe verfasst hat. Außerdem hat er zusammen mit der Journalistin Margret Hucko den „Manager Magazin“-Bestseller „Benkos Luftschloss“ verfasst. Auch dieses Buch, welches im August des Jahres 2024 im Finanzbuchverlag erschien, bezieht sich auf das Thema dieses Portfolios.

3.2 Strukturierter Interviewleitfaden

Einleitungsfragen:

1. Sie haben zum Thema dieses Interviews bereits ein Buch geschrieben, was fasziniert sie an der Insolvenz der Signa-Gruppe und ihren Auswirkungen?
2. Was ist die Signa-Gruppe und welche Rolle spielt sie in Hamburgs Stadtentwicklung?
3. In welchen Projekten war die Signa-Gruppe in Hamburg aktiv?

Hauptfragen:

1. Wie ist die wirtschaftliche Situation in Hamburg generell als Investitionsstandort einzuschätzen?
2. Wie reagieren Investoren, Stadtplaner und politische Entscheidungsträger auf die durch die Insolvenz der Signa entstandene Lücke?
3. Inwiefern wird das Vertrauen von Investoren in Hamburg als Investitionsstandort verändert werden?

Vertiefungsfragen:

1. Gibt es bereits Pläne zur Übernahme der betroffenen Projekte in Hamburg durch andere Investoren?
2. Welche städtebaulichen und wirtschaftlichen Risiken ergeben sich aus dem Stillstand von Großprojekten?
3. Was könnte die Stadt Hamburg tun, um eine solche Abhängigkeit von Großinvestoren wie Rene Benko zu vermeiden?

Abschlussfragen:

1. Könnte Hamburg langfristig gesehen von der Insolvenz „profitieren“, etwa durch eine nachhaltigere Stadtentwicklung?
2. Welche Lehren kann die Stadt Hamburg aus dem durch die Insolvenz geschaffenen Schaden ziehen?
3. Wie lässt sich das Vertrauen von Investoren (und Bürgern) in Hamburg als Investitionsstandort wiederherstellen?

3.3 Darstellung der Ergebnisse

[...] *Anmerkung: Die folgenden Passagen wurden aus datenschutzrechtlichen Gründen entfernt. Sie beinhalten eine originalgetreue Transkription der wichtigsten und interessantesten Passagen zum geführten Interview mit dem Experten. [...]*

3.4 Auswertung der Ergebnisse

Am Montag, dem 23. Juni, habe ich ein Interview mit dem Journalisten Martin Noe zur Frage „*Welche Auswirkungen hat die Insolvenz der Signa-Gruppe auf Hamburgs Attraktivität als Investitionsstandort?*“ geführt. Dieses war sehr interessant und aufschlussreich.

So war mir beispielsweise zuvor nicht bewusst, dass Hamburg zu den wichtigsten Städten für Investitionen der Signa-Gruppe in Deutschland gehörte. Die Gruppe teilte wirtschaftlich wichtige Städte und Metropolen Europas in verschiedene Klassen ein. Nach diesem Vorgehen zählte Hamburg zu den sogenannten „A-Städten“. Denn Hamburg gilt als Stadt mit hoher Kaufkraft und eignet sich besonders für Investitionen in hochwertige Lagen (z. B. das „Viertel am Gänsemarkt“, das der Signa gehörte) und hochpreisige Kaufhäuser (wie z. B. das Alsterhaus).

Außerdem wurde mir im Gespräch noch einmal deutlich, dass große Städte wie Hamburg auf Investoren angewiesen sind, um städtebauliche Projekte zu verwirklichen. Im Zuge dieser „Abhängigkeit“ sollte eine Stadt jedoch immer Rahmenbedingungen definieren, etwa durch Bebauungspläne und städtebauliche Ziele. Wichtig ist dabei auch, nicht zu viele Projekte einem einzelnen Investor zu überlassen. Laut der Einschätzung meines Interviewpartners geschah dies in Hamburg im Bezug auf die Kooperation mit der Signa.

Wie ich im Interview erfahren habe, sind sich viele Expertinnen und Experten einig, dass die Hamburger Innenstadt aus städtebaulicher Sicht noch viel Potenzial hat. Anstatt, wie von der Signa geplant, neue Büros (z. B. den Elbtower) zu bauen, sollte man mehr Wohnraum schaffen. Gründe dafür sind unter anderem:

- der deutliche Rückgang des Büroflächenbedarfs durch den Anstieg von Homeoffice-Arbeitsplätzen nach der Corona-Pandemie
- eine höhere Lebensqualität in Städten, die auch abends belebt sind

Diese Anregungen sollte man sich laut meinem Interviewpartner mehr zu Herzen nehmen – und viele Quellen stimmen ihm zu. Auch die Stadt Hamburg bestätigt diese Sichtweise. Auf ihrer Website wird die Forderung nach mehr Wohnen in der Innenstadt ausdrücklich unterstützt (siehe Quellen).

Insgesamt war die Meinung meines Interviewpartners deckungsgleich mit der Literatur, die ich für meine Recherche herangezogen habe. Auch meine Internetrecherche ging in dieselbe Richtung.

Nun zur Beantwortung meiner Forschungsfrage: Ich denke nicht, dass die Insolvenz der Signa-Gruppe Hamburgs Attraktivität als Investitionsstandort geschwächt hat. Die Stadt wird voraussichtlich weiterhin eine „A-Stadt“ bleiben, insbesondere aufgrund ihrer hohen Kaufkraft, die sie insbesondere für hochpreisige Objekte attraktiv macht. Zudem bietet Hamburg nach wie vor viele Investitionsmöglichkeiten.

Zwar war die Baukonjunktur in den letzten Jahren schlecht, was deutschlandweit Auswirkungen auf Investitionen hatte – doch das ist eine andere Frage. Erwähnenswert ist außerdem, dass die Hamburger Bürgerschaft vermutlich weiterhin Vertrauen in die Stadtpolitik hat, wie die Ergebnisse der Bürgerschaftswahlen im März 2025 zeigen.

In den Worten meines Interviewpartners ist Hamburg „mit einem blauen Auge“ aus der Insolvenz der Signa hervorgegangen und bleibt somit meiner Meinung nach ein solider Investitionsstandort.

Fazit

Die Erstellung dieses Portfolios hat mir durch eine umfassende Recherche und ein aufschlussreiches Interview eindrucksvoll vor Augen geführt, welche Spuren die Insolvenz der Signa in unserer Gesellschaft hinterlassen hat.

Für Journalistinnen und Journalisten wie meinen Interviewpartner Martin Noé ist die Geschichte von René Benko und seinem Unternehmen faszinierend und außergewöhnlich – eine klassische „Vom-Tellerwäscher-zum-Millionär“-Erzählung, über die man als Journalist gerne berichtet.

Für die Bürgerinnen und Bürger der Stadt Hamburg hingegen stellt die Insolvenz ein Mahnmal für die Politik der Hansestadt dar. Denn auch künftig werden Signa-Projekte in Hamburg in irgendeiner Form weitergebaut oder anderweitig genutzt werden. Deshalb muss man zu diesen Fragen eine Lösung finden: Was passiert mit der „Elbtower-Ruine“? Was wird aus der Baustelle am Gänsemarkt? All diese Fragen beeinflussen die künftige Stadtplanung der Hansestadt entscheidend.

Außerdem wurde mir deutlich, dass Hamburg trotz der mutmaßlich gemachten Fehler weiterhin ein attraktiver Investitionsstandort ist. Die Stadt befindet sich im Wandel und muss insbesondere ihre Innenstadt neu strukturieren. Bei den anstehenden Projekten bleibt zu hoffen, dass die Hansestadt aus ihren Erfahrungen gelernt hat. Mein Interviewpartner zeigte sich in dieser Hinsicht optimistisch und ich teile seine Zuversicht ebenfalls.

Fest steht: Hamburg bleibt städtebaulich spannend. Denn meine Forschungsfrage hat mich nicht nur in wirtschaftlicher Hinsicht mit ihrer Tiefe beeindruckt, sondern auch im Hinblick auf stadtplanerische Themen und Architektur inspiriert.

Literaturverzeichnis

Webseiten:

a. Lexika und Wissensdatenbanken:

- (1) <https://de.wikipedia.org/wiki/BAWAG>
- (2) https://de.wikipedia.org/wiki/Kaufhaus_des_Westens
- (3) https://de.wikipedia.org/wiki/Signa_Holding

b. Nachrichten und Presse:

- (1) <https://www.manager-magazin.de/impresum/autor-f3cfabf9-0001-0003-0000-000000002683>
- (2) <https://www.manager-magazin.de/unternehmen/karriere/a-292984.html>
- (3) https://www.meinbezirk.at/c-wirtschaft/signa-insolvenz-ist-groesste-pleite-in-oesterreichs-geschichte_a6409395
- (4) <https://www.tagesschau.de/wirtschaft/unternehmen/kadewe-thailand-handelsgruppe-100.html#:~:text=Neben%20dem%20Kaufhaus%20des%20Westens,läuft%20der%20Geschäftsbetrieb%20aber%20weiter..>

c. Behördliche Seiten:

- (1) <https://www.hamburg.de/politik-und-verwaltung/behoerden/behoerde-fuer-stadtentwicklung-und-wohnen/aktuelles/pressemeldungen/2020-02-07-bsw-attraktive-innenstadt-230782>
<https://www.hamburg.de/politik-und-verwaltung/behoerden/behoerde-fuer-stadtentwicklung-und-wohnen/aktuelles/pressemeldungen/2020-02-07-bsw-attraktive-innenstadt-230782>

d. Soziale Medien und berufliche Profile:

- (1) <https://www.linkedin.com/in/martin-noé-a4836bb0/?originalSubdomain=de>
- (2) <https://www.linkedin.com/in/martin-noé-a4836bb0/details/experience/>

Artikel:

- (1) Autoren: Margret Hucko/Martin Noe, Veröffentlichungsdatum: März 2025, Titel: „Zeiten Wende“, Magazin: Manager Magazin, Seiten: 54-59
- (2) Autoren: Margret Hucko/Martin Noe, Veröffentlichungsdatum: Juli 2025, Titel: „Um Kopf und Kragen“, Magazin: Manager Magazin, Seiten: 38-42

Dokumentation der Kontaktaufnahme

Die Kontaktaufnahme mit Herrn Martin Noé begann am Dienstag, den 13. Mai. Ich schrieb diesen an, um ihn zu einem Interview zur Frage „Welche Auswirkungen hat die Insolvenz der Signa-Gruppe auf Hamburgs Attraktivität als Investitionsstandort?“ einzuladen. Die Kontaktaufnahme und weitere Korrespondenz wurde per Email geführt. Diese Korrespondenz ist im weiteren Verlauf dieses Portfolios zu finden.

Hinweis: An einigen Stellen wurden Korrekturen vorgenommen, dieses Stellen sind mit * markiert.

[...] *Anmerkung: Die folgenden Passagen wurden aus datenschutzrechtlichen Gründen entfernt. Sie beinhalten zum Beleg der Kontaktaufnahme eine Wiedergabe oder Beschreibung des Kommunikationsverlaufes mit dem Experten. [...]*

Erklärung und Erlaubnis

Arbeit am Portfolio:

Die Arbeit wurde selbstständig und nur unter der Verwendung der genannten Quellen sowie des Interviews erstellt:

[...] *Anmerkung: Die Unterschrift des Schülers liegt im Original vor. [...]*

Hamburg, den 29. Juni des Jahres 2025

Einverständniserklärung zur Aufzeichnung eines Interviews:

[...] *Anmerkung: Die folgende Passage wurde aus datenschutzrechtlichen Gründen entfernt. [...]*

Einverständniserklärung:

[...] *Anmerkung: Die folgende Passage wurde aus datenschutzrechtlichen Gründen entfernt. [...]*