



Newsletter Nr. 13 | 05.12.2023

Grüß Dich Andreas,

auch milliardenschwere Investmentprofis machen **Fehler**, die ihren Ruf in kurzer Zeit zerstören. Ein aktuelles Beispiel ist **René Benko** mit einem der größten Immobilienkonzerne Europas.

Was bleibt, ist eine **Lehre** für alle, die es eilig haben, Macht und Vermögen aufzubauen.

Im ganz großen Stil: Immobilienentwicklung in Europas Metropolen



René Benko ist ein Spezialist für Entwicklungsimpobilien, also ein **Säule-II-Investor** in meinem Sprachgebrauch. Was in jungen Jahren mit dem Ausbau von Dachböden zu Luxuswohnungen angefangen hat, gipfelte mit viel Gespür für gute Lagen im **Kauf von Gewerbeimmobilien** in Metropolen wie München, Hamburg, Berlin, Zürich, Mailand, New York, Wien, Salzburg und Innsbruck.

Der heute 46-Jährige kaufte über seine **Signa Holding** - eine undurchdringlich verschachtelte Konstruktion von rund 1.000 Tochterfirmen - hochwertige und gut eingeführte **Handelsimmobilien**, z. B. große Kaufhäuser wie das KaDeWe in Berlin oder das Kaufhaus Tyrol in Innsbruck.

Dann **revitalisierte** er sie, wie man in der Fachsprache sagt: Er wertete diese Immobilien auf mit Hilfe der besten Architekten, indem er sie veredelte und in der Einzelhandelsinfrastruktur neu positionierte.

Wie der Mut zum Risiko den Niedergang besiegelt

Benkos **Mut zum Risiko** ist legendär. Er hat angepackt, was andere für riskant hielten - oft genug mit Erfolg. Doch waren es Erfolge auf tönernen Füßen, die nun weggebrochen sind. Der Hauptgrund neben **gestiegenen Bau- und Energiekosten**: die **Zinsbelastung durch Fremdkapital**.

Dieses Fremdkapital sammelte Benko bei **institutionellen Investoren** ein, wie sie Wohlstandsbildnern vertraut sind: Versicherungen und Banken, Pensionsfonds, Private-Equity-Gesellschaften, Milliardäre, auch einige Städte sind dabei.

Um als Schuldner so erfolgreich zu sein, braucht es neben guten Ideen vor allem ein **riesiges Netzwerk** in der ganzen Welt. Zu Benkos größten Fähigkeiten muss es gehören, **Beziehungen** zu Politikern und Geschäftspartnern aufzubauen und zu pflegen, um über diese Verbindungen Kapital für seine Projekte zu akquirieren.

Für die Beteiligten muss das über viele Jahre ein **gutes Geschäft** gewesen sein: Die Renditen flossen, führende Politiker vermittelten gegen Millionenprovisionen namhafte Anleger, Benkos Feste waren Tagesthema.

Absturz eines Immobilien-Visionärs durch die Last der Schulden



Benko nutzte stets die **Hebelwirkung** großer Mengen an Fremdkapital, besonders exzessiv in den Jahren der Null- und Niedrigzinsen; es kostete ja fast nichts, sich Geld zu leihen. Am Ende kamen so **5 Milliarden Euro Schulden** zusammen, wie der SPIEGEL recherchierte.

Jetzt ist erst einmal **Schluss**: Benko hat sich überhebelt, seine Signa Holding hat unter der Geschäftszahl 6 S 193/23h **Insolvenz** angemeldet. Die Finanzierungen seiner vielen Projekte platzen nun reihenweise - betroffen sind unter anderem der Elbtower in Hamburg, eines seiner größten Prestigeobjekte, und die Galeria Karstadt Kaufhof-Kette.

Die in kurzer Zeit **gestiegenen Zinsen** und das zunehmende Misstrauen von Banken, die in der Spitze bis zu 30 % Zinsen auf Darlehen verlangt haben sollen, haben ihn restlos überfordert.

Da geht es ihm als Insti nun nicht anders wie den vielen kleinen Eigenheimkäufern, die ihre Immobilie **auf Pump** kauften und **zwangsversteigern** müssen.

Benkos Verluste sind allerdings **systemrelevant**, was bedeutet:

- der Staat verliert bis zu 700 Millionen € Subventionsgeld
- Hamburg muss einspringen, um den Elbtower nicht als Bauruine enden zu lassen
- es drohen für viele Jahre Schadensersatz-Prozesse in großer Zahl
- das Imperium wird zerschlagen, was stets zulasten von Arbeitsplätzen geht
- es besteht das Risiko einer Ansteckung für die gesamte europäische Immobilienbranche
- das ohnehin angeschlagene Vertrauen in den Wirtschaftsstandort Europa schwindet zusätzlich

Das **Insolvenzverfahren** leitet nun ein Wirtschaftsprüfer. Frisches Geld wird dieser nicht einwerben, denn selbst Wirtschaftsprofis durchschauen das **verschachtelte Firmen-Konglomerat** Benkos nicht und empfehlen daher keinen Einstieg. Nun wenden sich die **steueroptimierenden Verschleierungstechniken** gegen seinen Erfinder und verhindern eine Rettung des Unternehmens.

Aber: Vielleicht entfaltet feiner Champagner eine dämpfende Wirkung auf den Seelenfrust der Gläubiger; den werden sie sich mit den Millionen leisten können, die Benko durch den privaten **Verkauf seiner Kunstgemäldesammlung und Weinraritäten** erzielt.

Doch Benko wird man deshalb nicht beim Sozialamt antreffen: Über ein kompliziertes **Stiftungskonstrukt** hat er sich finanziell weitreichend abgesichert.



Sind Wohlstandsbildner-Projekte von der Pleite betroffen?

Die Investorengemeinschaft der Wohlstandsbildner hat nichts mit den Irrungen und Wirrungen des René Benko zu tun und gehört nicht zu den gut **300 Gläubigern**, die jetzt um ihr Geld bangen.

Nahezu alle Value-Add-Immobilien, in die wir investiert sind, befinden sich **außerhalb Europas**. An Einkaufszentren und Statusprojekten wie dem Elbtower sind wir generell nicht beteiligt.

Es ist vor allem das Land **Österreich**, das jetzt die größte Insolvenz in seiner an Firmenpleiten nicht armen Geschichte verkraften muss. Allein die dortigen **Raiffeisenbanken** sollen mehr als 1 Milliarde Euro in die Signa investiert haben.

Kurzsichtigkeit eines Profis oder: Vom Zocker zum Opfer der Gier

Was mich an diesem Fall verblüfft: Dieser Österreicher war ein **Vollprofi in Finanzierungsdingen**. Kaum jemand hatte durch seine Kontakte so viele Finger am Puls der Märkte wie René Benko.

Wie kann ein so intelligenter Mensch bei einer **emporschnellenden Inflation** immer weiter auf Pump einkaufen, wenn er davon ausgehen muss, dass die **Leitzinsen** irgendwann angehoben werden?

Nach meiner Beobachtung ist noch mehr Geld zu machen für megareiche Menschen selten ein Grund, derart kurzfristig zu handeln. Meistens ist es der **unternehmerische Drang**, jede sich bietende, verlockende Gelegenheit zu nutzen - **koste es, was es wolle**.

Es ist die **Versuchung von Macht, Einfluss und Ansehen**, die schon in vielen Fällen in eine **Abwärtsspirale** mündete.

Fazit:

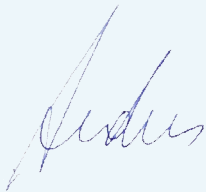
Der Fall Benko illustriert eindrucksvoll die Risiken, wenn Vermögen auf Pump entstehen soll. Benkos Strategie war lange erfolgreich, scheiterte aber an der enormen Zinslast durch Fremdkapital. Selbst erfahrene Investoren mit umfassenden Netzwerken und Insiderwissen sind nicht vor den Gefahren einer übermäßigen Verschuldung gefeit.

Kleinanleger verfügen nicht ansatzweise über deren vorausschauende Ressourcen und Fachkenntnis; umso mehr sollten sie gewarnt sein, auch, wenn sie von kleineren Dingen wie dem fremdfinanzierten Eigenheim und Auto träumen.

Die letzte Newsletter-Ausgabe in diesem Jahr kommt am **19. Dezember**. Den feierlichen Anlässen in diesem Monat angemessen geht es um einen Faktor, dem ich die **mächtigste Renditewirkung überhaupt** zuschreibe.

So viel sei schon verraten - es ist nicht: Zeit.

Bleib informiert, Andreas! Denn dein Vermögen wächst durch Weitsicht.



Andreas Ogger
Wohlstandsbildner

Zitat zum Thema

Only when the tide goes out do you discover who's been swimming naked.

(Warren Buffett)



Wer den Österreicher René Benko noch nicht kennt, der kann das nachholen mit einer hörenswerten Podcast-Reihe: **Inside Austria – Der wundersame Erfolg eines Immobilienmoguls**



Finanzielle Bildung unter den Weihnachtsbaum legen: Das **Wohlstandsbildner-Buch** - jetzt auch als Buch erhältlich!

Finanzseminare 2023/2024

Live Online-Seminare

Stufe 2: Advanced

- 09. Dezember
- 09. März

Präsenzseminare

Stufe 3: Expert

- 17. Februar - Hamburg

• 08. Juni

• 13. April - Tegernsee

[Zur Anmeldung](#)

[Zur Anmeldung](#)

Öffentliche Q & A-Treffen 2023, 18 Uhr



06. Dezember

* Q & A = Fragen und Antworten mit Andreas & Co.

[JETZT ANMELDEN](#)



Der Wohlstandsbildner-Podcast



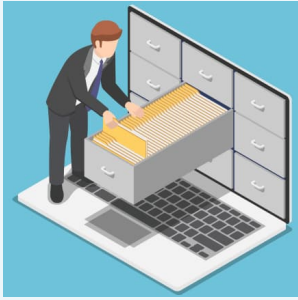
Nr. 97: 2023-Jahresrückblick und ein Buch (Teil 1)

Das Wohlstandsbildner-Buch der 5 Erfolgsprinzipien gibt es jetzt auch in Papierform! | Andreas kommentiert die Entwicklung der Wohlstandsbildner-Investments im Jahr 2023.

[JETZT REINHÖREN](#)



Einen früheren Newsletter verpasst?



Hier geht es zum [Newsletter-Archiv](#).

High Performance Award für Wohlstandsbildner



Die wobi Vermögen GmbH von Andreas erhält die High Performance-Auszeichnung für herausragende Dienstleistung. Hier geht es zur Pressemitteilung:

[LESEN](#)

Du hast eine Frage?

Oder einen Themenwunsch für diesen Newsletter?

[DANN SCHREIB UNS](#)

Füge bitte die E-Mail-Adresse

service@wohlstandsbildner.de deinem Adressbuch oder der Liste sicherer Absender hinzu. Dadurch stellst du sicher, dass dich dieser Newsletter auch in Zukunft erreicht.

Er wurde an ogger@wohlstandsbildner.de versendet. Willst du ihn in Zukunft nicht mehr erhalten, dann klicke [hier](#).

Copyright 2023

wobi Vermögen GmbH
Künzenstr. 23
71229 Leonberg
Geschäftsführer: Andreas Ogger
Registergericht: Amtsgericht Stuttgart
HRB 746743

E-Mail: service@wohlstandsbildner.de

Verantwortlich für den Inhalt nach § 18 Abs. 2 MStV:
wobi Vermögen GmbH



Datenschutz

Bildnachweis:
Dall-E, Alamy

