

Wir sind unabhängig und wollen es bleiben. Unterstützen Sie uns dabei?

Samstag 30. Mai 2020

English Deutsch Русский

Impressum Kontakt

Whistleblowing &gt;

Abonnements &gt;

Berliner  Zeitung

≡ | POLITIK & GESELLSCHAFT MENSCH & METROPOLE WIRTSCHAFT & VERANTWORTUNG SPORT & LEIDENSKAFT KULTUR & VERGNÜGEN STIL & INDIVIDUALITÄT

Karstadt-Umbau

## Die Lobbyisten vom Hermannplatz

René Benko gehört zu den reichsten Menschen der Welt. Nun krempelt die von ihm gegründete Signa-Gruppe Berlin um: 3,5 Milliarden Euro sollen laut Berichten investiert werden. Es scheint, als setze er in Kreuzberg auf grüne Lobbyisten, um Widerständen entgegenzuwirken.

30.5.2020 - 12:19 , Gabriela Keller und Kai Schlieter

[f](#) [t](#) [e](#)



Die Investorengruppe Signa will den jetzigen Karstadt am Hermannplatz abreißen und damit Platz schaffen für einen riesigen Prachtbau mit Dachterrasse und Türmen, der sich an das ursprüngliche Kaufhaus aus den 20er-Jahren anlehnt. Dagegen laufen einige Aktivisten und Anwohner Sturm.

Markus Wächter/BLZ

**Berlin** – Der Straßenkampf beginnt jeden Donnerstag pünktlich um 16 Uhr am Hermannplatz, Ecke Hasenheide. Niloufar Tajeri steht an der zugigen Kreuzung, der Duft von Kartoffelpuffern weht herüber. Sie kommt fast jede Woche hierher, eine 40 Jahre alte Frau mit kurzen schwarzen Locken und Hornbrille, sie und ihre Verbündeten von der „Initiative Hermannplatz“, Neuköllner, Kreuzberger, Alteingesessene und Neuzugezogene, Rentner, Mieter, Studenten.

Sie haben auf dem Bürgersteig einen Tapeziertisch aufgebaut und ihre Unterschriftenlisten ausgelegt, dazu gelbe Flugblätter, auf denen steht: „Kein Abriss

## von Karstadt am Hermannplatz!“ Aktivisten, die ein Kaufhaus retten wollen?

Der jetzige Klotz von 1951 soll einem neuen Prachtbau mit hohen Türmen weichen, der sich anlehnt an das von Philipp Schaefer 1929 errichtete Warenhaus, ein Rückgriff auf glanzvolle Zeiten – geschätztes Projektvolumen des Investors Signa laut Presseberichten: 450 Millionen Euro.

„Es geht hier nicht nur um ein Gebäude“, sagt Niloufar Tajeri, studierte Architektin und Mitgründerin der Initiative. „Das andere Element sind die Versprechungen, die Signa in ihrer Kampagne macht – sie sind weder faktisch noch empirisch belegt, knüpfen aber auf perfide Weise an Hoffnungen auf Arbeit, Wohlstand und eine bessere Zukunft an.“ Sie und ihre Mitstreiter fürchten, dass sich mit dem Großprojekt die Dynamik von Mietsteigerung und Verdrängung noch verschärfen wird und dass vor allem die vielen kleinen Gewerbetreibenden in dem Kiez vor dem Aus stehen.

Viele der Passanten, die sich in ein Gespräch verwickeln lassen, unterzeichnen. Aber die Aktivisten machen sich nichts vor. Bei ihnen hat sich in den vergangenen Monaten den Eindruck eingestellt, dass Signa mit einer PR-Maschine versucht, Einfluss zu gewinnen – bei Politikern und der Bevölkerung. Und das, obwohl die zuständigen Politiker in Kreuzberg den Neubau eine Absage erteilt haben – bisher.

Die Signa-Gruppe hält laut eigenen Angaben seit Juni 2019 sämtliche Anteile der angeschlagenen Warenhaus-Gruppe Galeria Karstadt Kaufhof. Signa wurde von dem gebürtigen Tiroler René Benko gegründet, der eine erstaunliche Karriere hinlegte: Er verließ das Wirtschaftsgymnasium ohne Abitur und fing mit dem Ausbau von Dachböden zu Luxuswohnungen an. So lautet eine Erzählung. Aktuell schätzt Forbes sein Vermögen auf etwa 4,8 Milliarden Dollar, damit stünde er auf Platz Nummer 361 der reichsten Menschen der Welt.

### Ein sicheres Postfach für Informanten

Wenn Sie anonym Hinweise für das Investigativ-Team haben oder auf Missstände aufmerksam machen möchten, können Sie unser verschlüsseltes Postfach nutzen. Unsere Software nutzt hierbei die höchsten Standards für digitale Sicherheitsarchitektur. Alle Informationen und weitere Kontaktmöglichkeiten finden Sie [hier](#).

---

Benko schuf dabei das Geflecht der Signa-Gruppe, das zeitweise in Steueroasen operierte und sich zu einem riesigen Gebilde ineinander verschachtelter Gesellschaften aufstellte. Eine der wichtigsten Firmen in der Struktur, die diverse Beteiligungen hält, ist die Signa Prime Selection AG. Diese Aktiengesellschaft führt über vielfältige Verästelungen wiederum zu zwei Privatstiftungen, eine trägt den Namen Laura Privatstiftung, die andere ist die Familie Benko Privatstiftung in Innsbruck.

Selbst der Finanzexperte Christoph Trautvetter, externer Leiter für das Projekt „Wem gehört die Stadt“ der Rosa-Luxemburg-Stiftung und Referent des Netzwerks Steuergerechtigkeit, blickt da nicht durch: „Herr Benko dreht ein großes Rad und lässt sich dabei kaum in die Karten schauen“, sagt er. „Wenn man Finanzinformationen sucht, findet man veraltete Geschäftszahlen und aus finanzieller Sicht intransparente Stiftungen und ist am Ende nicht viel schlauer als vorher.“

Aber seine Anleger trauen Benko viel zu. Allein 904 Millionen Euro an hybrider Kapital – Gelder, die etwa durch Anleihen für Projekte eingeworben wurden – stecken in der Signa Prime Selection AG. So steht es im letzten veröffentlichten Geschäftsbericht von 2017. An der AG halten laut Creditreform zum Beispiel der Berater Roland Berger Anteile oder die Privatstiftung Lauda des verstorbenen Rennfahrers. Ob die Informationen noch aktuell sind, lässt sich nicht überprüfen, Signa ließ über einen Anwalt mitteilen, dass sie Fragen der Berliner Zeitung nicht beantworten werde, weil diese angeblich falsche Tatsachen unterstelle, zu deren Aufklärung Signa nicht bereit sei.

## Einflussreiche Freunde, politische Netzwerke

Die österreichische Rechercheplattform Addendum, der auch [einige Fragen nicht beantwortet wurden](#), widmete den spannenden Geschäften von René Benko eine ganze Serie an investigativen Berichten. Darin ging es auch um die Verwicklungen und personellen Überschneidungen mit der Schweizer Falcon Private Bank, die in den milliardenschweren Korruptions- und Geldwäsche-Skandal rund um den malaysischen Staatsfonds 1MDB verwickelt war. Derzeit wird die Bank aufgelöst, wie sie Anfang Mai mitteilte.

Die Bank mit Standorten in Dubai, Luxemburg und Zürich hielt einmal 30 Prozent an der Signa Holding und hält laut Creditreform Anteile an der Signa Prime Selection AG. Ob das noch aktuell der Fall ist, bleibt unklar, weil Signa dies weder bestätigte noch dementierte. Offenbar ist aber der ehemalige Aufseher – der Verwaltungsratspräsident – bei der Falcon Private Bank laut Handelsregister nun bei der Signa Retail Selection AG tätig.

René Benkos Name fiel auch in dem skandalträchtigen Ibiza-Video, das Spiegel und Süddeutsche Zeitung teilweise veröffentlichten und das die österreichische Politik erzittern ließ. In dem Film sagte der damalige Chef der rechtspopulistischen FPÖ, Heinz-Christian Strache, Benko zahle an „die ÖVP und uns“. Benko dementierte umgehend. Strache selbst bezeichnete seine Aussagen später als haltlose Prahlgerei.

Es gibt Anzeichen dafür, dass zu Benkos Erfolgsrezept auch politische Netzwerke zählen: Auf Fotos sieht man ihn mit dem amtierenden österreichischen Kanzler Sebastian Kurz und anderen Politikern. Im Aufsichtsrat der Signa Prime Selection AG sitzt die frühere FPÖ-Vizekanzlerin Susanne Riess. Vorsitzender des Aufsichtsrats ist der ehemalige SPÖ-Politiker und Ex-Bundeskanzler von Österreich, Alfred Gusenbauer, den Benko als Freund bezeichnet haben soll.

Auch im fernen Berlin finden Benkos Vorhaben politischen Rückhalt, zum Beispiel beim wichtigsten Sozialdemokraten: beim Regierenden Bürgermeister Michael Müller. Der drohte gar damit, dem Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg die Zuständigkeit zu entziehen, wenn dieser weiter so mit wichtigen Investoren umspringe: Der grüne Baustadtrat Florian Schmidt hatte Signa für sein Vorhaben am Hermannplatz eine Absage erteilt. Das geplante Gebäude wirke dort „wie ein Fremdkörper“, schrieb Schmidt in einem Vermerk. Müller sagte im Abgeordnetenhaus: „Ich glaube nicht, dass es akzeptabel ist, wenn einfach von heute auf morgen eine hohe dreistellige Millioneninvestition vom Bezirksamt abgesagt wird.“

Der riesige Prachtbau würde den Hermannplatz radikal transformieren, und es ist nicht das einzige Großprojekt, das Benko derzeit vorantreibt: An mehreren Schlüsselstellen der Stadt, etwa an den Galeria-Karstadt-Kaufhof-Standorten am Alexanderplatz und am Kurfürstendamm, plant Signa derzeit gewaltige Neubauten. Insgesamt soll sich das Volumen auf rund 3,5 Milliarden Euro belaufen. Auch diese Information wurde weder bestätigt noch dementiert.

Zugleich betreibt die Investorengruppe nach Recherchen der Berliner Zeitung intensiven politischen Lobbyismus für ihre Projekte. Das ist nicht illegal, viele Investoren nutzen Lobbyisten, um auf die Politik einzuwirken. Im Falle Signa aber sprach die Berliner Zeitung mit mehreren politischen Beobachtern, die darüber stützten, wie Signas Kommunikationsstrategen agieren.

**“ Ich habe noch nie erlebt, dass ein Investor versucht, die Bevölkerung derart gegen die Politik zu instrumentalisieren.**  
**Susanna Kahlefeld (Grüne)**

Und so kommt es, dass sich knapp zwei Wochen nach der Absage von Baustadtrat Schmidt ein ehemaliger Mitarbeiter aus der Parteizentrale der Grünen bei der Abgeordneten Susanna Kahlefeld aus Neukölln meldet. Kahlefeld, ebenfalls Grüne, ist im Abgeordnetenhaus Vorsitzende im Ausschuss für Bürgerschaftliches Engagement und Partizipation. Bürgerbeteiligung ist bei solchen Projekten eine wichtige Sache – insbesondere in einem Bezirk wie Kreuzberg. Das dürfte Signa wissen, und deswegen bekommt Kahlefeld Anfang September 2019 eine E-Mail von Claudio Struck, der früher in der Parteizentrale von Bündnis 90/Die Grünen arbeitete.

Er schreibt: „Ich halte Dich auf dem Laufenden, was das Beteiligungsverfahren betrifft. Ich schicke Dir dazu auch schon mal Überlegungen von Signa zum Verkehr.“

Signa erarbeitete im Mai 2019 eine „Verkehrswende-Vision für das Karstadt-Gebäude und den Hermannplatz“. Darin heißt es: Die Vision sei ein „autofreier Hermannplatz mit vielen alternativen Angeboten für einen nachhaltigen Verkehr. Ein Platz, auf dem jung und alt ohne Verkehrsstress Zeit verbringen können.“ Signa arbeite an einer lokalen Verkehrswende, und die „deutliche Verbesserung des Radverkehrs“ sei „eine zentrale Herausforderung für uns“.

Ein Investor, der Stadtplanung für einen öffentlichen Platz betreibt? Mit Struck jedenfalls setzt Signa auf einen Insider, der jetzt für die Joschka Fischer & Company GmbH arbeitet. Leitspruch der Firma: „Unsere Beratung ist individuell zugeschnitten auf die Fragestellungen unserer Kunden. Sie ist Maß- und Qualitätsarbeit, sie vereint Erfahrung und Haltung.“ Die Firma ließ die Fragen der Berliner Zeitung unbeantwortet.

Die Profis von Signa scheinen zu wissen, dass diplomatisches Geschick in dieser Sache gefragt ist, und da bieten sich die Dienste der Firma eines ehemaligen grünen Außenministers Fischer an. Der Lobbyist Struck hat viel zu tun. Als am 21. Januar 2020 im Neuköllner Stadtentwicklungsausschuss über das Vorhaben am Hermannplatz diskutiert wird, sitzt er im Saal und versucht danach mit den Aktivisten der „Initiative vom Hermannplatz“ ins Gespräch zu kommen, die vor dem Rathaus protestierten. Auch die grüne Fraktion auf Landesebene wird nach Informationen der Berliner Zeitung bearbeitet.

„Ich habe noch nie erlebt, dass ein Investor versucht, die Bevölkerung derart gegen die Politik zu instrumentalisieren“, sagt Susanna Kahlefeld. Struck, sagt sie, habe sich bei ihr über seine früheren Verbindungen zum Grünen-Kreisverband Charlottenburg vorgestellt: „Er hat mir gesagt, dass das ein großartiges Projekt ist und eine Nähe zur grünen Programmatik betont.“

Anfang Oktober wendet sich ein anderer Berater von Joschka Fischer & Company an die Neuköllner Linke-Fraktion. Ob man sich nicht einmal austauschen könnte, fragt er. „Der Dialog mit allen beteiligten und interessierten Akteuren ist von höchster Bedeutung“, heißt es in einer E-Mail. Wenige Wochen später gibt es ein Treffen mit den Linken und dem Vorstandsvorsitzenden von Signa Deutschland, Timo Herzberg. Es geht darum, was überhaupt schützenswerter Einzelhandel sei, den das luxuriöse Projekt angeblich gefährde. Shishabars und Wettbüros seien doch wohl keine Gewerbe, die man bewahren möchte, soll es zumindest geheißen haben, wie Teilnehmer später in einem Protokoll festhalten. Die Berliner Zeitung wäre gerne in Dialog mit Signa getreten, doch die Gruppe schaltete den Anwalt ein.

## Eine Blaupause für die Strategie am Hermannplatz?

Baustadtrat Florian Schmidt indessen teilt mit, dass er bei seinem Nein zu dem Vorhaben bleibe. Mit Signa habe es zuletzt noch ein Gespräch gegeben, „aber keine Verhandlungen“. Mit der Agentur Joschka Fischer & Company habe er vor mehr als einem Jahr zuletzt Kontakt gehabt, viel mehr dazu schreibt er nicht, nur so viel: „Ich habe JF&C gebeten, nicht mehr mit mir Kontakt aufzunehmen.“

Auch in Bozen setzte Signa laut der [Addendum-Recherchen](#) auf eine massive Lobbykampagne, um ein geplantes Einkaufszentrum durchzusetzen. Auch dort lehnten die Zuständigen im Gemeinderat das Vorhaben ab. Letztlich aber setzte sich Signa durch. „Die Entscheidungsträger der Stadt wurden von Signa ganz intensiv betreut und die Bevölkerung zugleich mit Hochglanzbroschüren überschwemmt, in denen Benko als Wohltäter gepriesen wurde“, heißt es in dem Bericht, der sich wie eine Blaupause für die Aktivitäten am Hermannplatz liest.

Von der Hasenheide her führt eine Passage in den Karstadt-Innenhof, dort hat der Signa-Konzern ein Café aufgebaut, offizieller Name: HRMNNBOX Backyard Kaffee & Co. Hier gibt es Carrot Cake, Möhren-Dal-Suppe oder vegane Powerballs. Hin und wieder werden Veranstaltungen geboten, Konzerte, Diskussionen über die Zukunft des Standorts. An der Wand kleben Holzscheiben, auf denen Besucher aufgeschrieben haben, was sie sich in dem neuen Gebäude wünschen, einen Kletterverein, eine Kunsthalle. Es gibt Urban-Gardening-Beete, einen Pop-up-Fahrradweg, kurz gesagt: alles, was die alternative Gemeinde ansprechen könnte. Bürgerbeteiligung, wie sie sich Signa offenbar vorstellt.

„Signa ist deswegen so erfolgreich, weil sie klug agieren“, sagt ein Landespolitiker, der anonym bleiben will. „Sie halten der Stadtgesellschaft ein Zuckerle hin und machen einen auf mega-nachhaltig, präsentieren sich als die großen Fahrradfreunde, sie gehen auf die Gewerbetreibenden zu und sagen denen, dass goldene Zeiten bevorstehen.“

Mit Erfolg. Zur Eröffnung der HRMNNBOX Ende Oktober kommt auch die grüne Wirtschaftssenatorin Ramona Pop. In ihr hat Signa offenbar eine Partnerin gefunden. Pop hatte sich nach der Absage von Kreuzberg eingemischt: „Ich bin im Gespräch mit Stadtrat Schmidt und unterstützte das Unternehmen bei seinen Plänen“, sagte sie dem Tagesspiegel im August 2019. Ein Fraktionsmitglied sagt zu den Differenzen: „Wir haben eine innerparteiliche Debatte.“

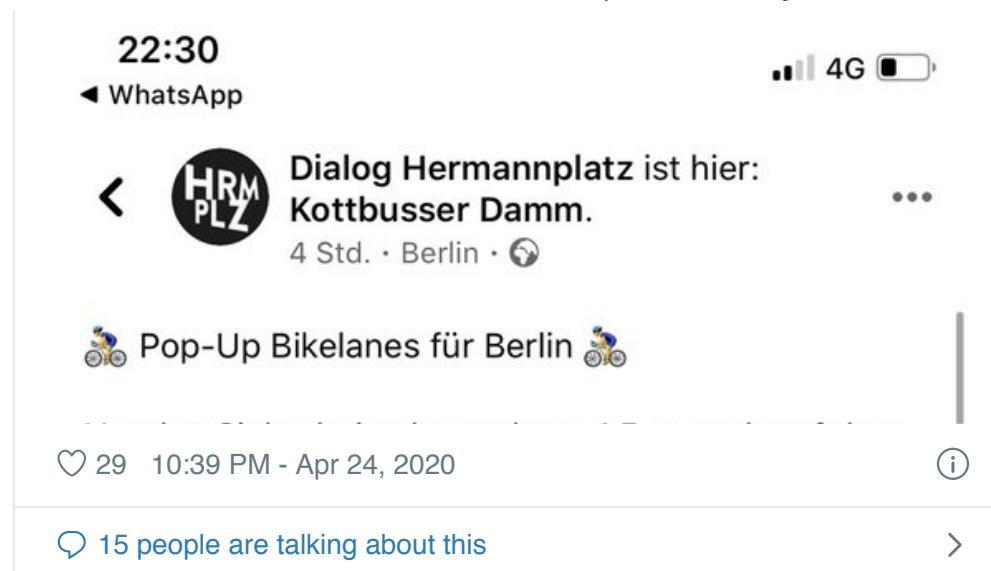
Zum Teil arbeitet Signa auch mit irritierend wirkenden Informationen. So betreibt die Investorengruppe eine Seite, die sich „Dialog Hermannplatz“ nennt und nutzt eine Facebook-Seite, die eher so aussieht, als wenn sich hier Bürger für den Neubau einsetzen. Tatsächlich lehnen auch nicht alle den Neubau ab, viele wünschen sich eine Rückkehr zu dem „alten Glanz“, den das Vorhaben verspricht. „Wir wollen den Dialog von Anfang an. Das Projekt könnte ein Modell werden für die Umsetzung der neuen Berliner Leitlinien für Bürgerbeteiligung“, heißt es auf der Internetseite.

Susanna Kahlefeld, die Fachpolitikerin für Beteiligung, sagt, Signa simuliere die offiziellen Beteiligungsmechanismen und höhle damit politische Prozesse aus. Viele Bürger könnten die PR-Offensive von Signa nicht von einem regulären Partizipationsprojekt unterscheiden: „Das ist für die Demokratie gefährlich.“



**Florian Schmidt**  
@f\_schmidt\_BB

1/2 Klarstellung: Das SGA des [@BA\\_Xhain](#) hat kein Verkehrsexperiment zusammen mit der [@SIGNA\\_group](#) durchgeführt, wie diese behauptet. Richtig ist: es wurde für ein Kontingent von 200 Parkplätzen, im Parkhaus der SIGNA am Hermannplatz, vom SGA ein Mengenrabatt aushandelt.



Im April 2020 postete die Facebook-Seite „Dialog Hermannplatz“ einen Beitrag, der suggeriert, der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg führe „zusammen mit Signa ein Verkehrsexperiment“ durch: Es ging dabei um die temporären Fahrradwege, für die einige Straßen um eine Autospur reduziert wurden. Der Konzern fragte: „Auf welchen Wegen würdet ihr euch eine Bikeline wünschen?“ Das klingt fast, als habe Signa Einfluss auf die Verkehrsgestaltung in Berlin. Florian Schmidt dementierte auf Twitter: Es gab nie ein gemeinsames Verkehrsexperiment mit Signa. Das Unternehmen hat seinen Post inzwischen korrigiert.

Die Ziele solcher Strategien dürften langfristig angelegt sein. Ein Insider meint: „Die gehen generalstabsmäßig vor, angefangen bei einer sehr guten Presse- und Öffentlichkeitsarbeit, dem recht kleinteiligen Dialogverfahren und klassischem Lobbying, um eine positive Grundstimmung zu erzeugen.“

## Die freundlichen Herren im Dienst von Signa

Gaby Gottwald, Sprecherin für Stadtentwicklung der Linke-Fraktion, hat beobachtet, wie sich für die Signa-Gruppe die Türen auftun. „Die greifen sich die Leute jeweils einzeln und sind auch bereit, sich Wünschen anzupassen.“ Sie stört sich daran, dass Benko den Hermannplatz entwickeln will – und zwar nicht nur sein Grundstück: „Ich finde das extrem übergriffig. Denn das liegt normalerweise bei der Politik und der Bürgerbeteiligung – er aber tut so, als hätte er das Umfeld gleich mit gekauft.“

Sie selbst ist Benko vor einigen Monaten bei einem Wirtschaftsfrühstück der IHK begegnet: „Sie ermächtigen sich der Stadt“, rief sie ihm zu. Danach seien seine Leute gleich auf sie zugekommen. „Sie haben um ein Gespräch gebeten“, sagt Gottwald, „sie waren von allergrößter Freundlichkeit. Das ist geübtes Personal, die wissen genau, wie über gezielte Kommunikation die eigenen Interessen durchgesetzt werden.“

Als Gottwald den Senat nach der aus ihrer Sicht intransparenten Firmenstruktur und den Verbindungen zur skandalträchtigen Falcon Private Bank fragte, antwortete dieser: „Zu einer Bewertung der Seriosität und des Finanzgebarens von Investoren äußert sich der Senat in der Öffentlichkeit nicht.“ Signa ließ die Fragen der Berliner Zeitung dazu ebenfalls unbeantwortet.

Statt die Signa-Vorhaben einzeln zu bewerten, sei es nötig, diese gemeinsam zu betrachten, glaubt die Linke-Politikerin. Die rot-rot-grüne Koalition plant nun im Ausschuss für Stadtentwicklung eine Anhörung zum Thema „Die Berliner Projekte der Signa Holding GmbH und ihre Auswirkungen auf die Entwicklung der Gesamtstadt unter stadtentwicklungspolitischen und sozialen Gesichtspunkten“. Voraussichtlich kommt der Punkt gleich nach der Sommerpause auf die Tagesordnung.

Manche Landespolitiker gehen bereits davon aus, dass das Thema Hermannplatz früher oder später auf ihrem Tisch landet, zumal es auch in Kreuzberg und Neukölln keine Einigkeit gibt. „Es ist ein Projekt mit gesamtstädtischer Bedeutung“, sagt Stefan Förster, Sprecher für Stadtentwicklung der FDP-Fraktion. „Wir sind gut beraten, uns darüber jetzt schon Gedanken zu machen.“ Er sieht durchaus Vorteile in der Rekonstruktion, wie Signa sie plant: „Das Karstadt am Hermannplatz ist in die Jahre

gekommen und nicht mehr zeitgemäß in der Hinsicht, wie Einkaufen heute gestaltet sein muss.“

Natürlich gebe es in Neukölln viel Armut, „aber die Spirale nach unten muss man ja auch nicht immer fortsetzen“. Auch er führte schon Gespräche mit Claudio Struck – nicht wegen des Hermannplatzes, sondern wegen der Planungen von Signa am Kurfürstendamm. Bei ihm kam Struck gar nicht grün-alternativ herüber, sondern „professionell, im Beratungsstil“. Förster sagt, es sei in Berlin immer noch ziemlich selten, dass Investoren auf derart hohem Niveau Lobbyarbeit machen. „Und wenn, dann passiert das bei Vorhaben, die städtebaulich oder politisch umstritten sind.“

**“ Wenn es keine Kaufhäuser mehr gäbe, dann würde sich die Stadt davon nicht so schnell erholen.**  
**Stefan Evers (CDU)**

Mit Immobilien an prestigekräftigen Orten gelingt es Benko, viele Millionen Euro von Investoren einzuwerben. Zudem kämpft die Warenhauskette Galeria Karstadt Kaufhof seit Jahren mit hohen Verlusten. Tausende Arbeitsplätze stehen auf dem Spiel. Das dürfte Benko Einfluss geben, denn die Politik hat ein Interesse daran, dass die Kaufhäuser bestehen bleiben. „Die DNA des Berliner Einzelhandels ist geprägt von Kaufhäusern“, sagt Stefan Evers, parlamentarischer Geschäftsführer der Berliner CDU-Fraktion und Sprecher für Stadtentwicklung. „Die Kaufhäuser sind ein identitätsstiftendes Element und haben Ausstrahlungskraft – auch am Hermannplatz. Wenn es keine Kaufhäuser mehr gäbe, dann würde sich die Stadt davon nicht so schnell erholen.“

Die Geschäftsfelder der Signa-Gruppe gliedern sich vor allem in Immobilien und Einzelhandel. Im Zentrum stehen Filetgrundstücke, die Signa mit den Warenhäusern erworben hat, sagt Christoph Meyer, Einzelhandels- und Gewerbeimmobilien-Experte in Berlin, der unter anderem 2007 den Verkauf der Hertie-Häuser steuerte: „René Benko – warum betreibt der Karstadt?“ Wahrscheinlich ist aus seiner Sicht, dass das Immobiliengeschäft der Treiber des Ganzen war.

Dennoch geht er davon aus, dass die Warenhäuser erfolgreich geführt werden können – wenn man sie umgestaltet: „Die Miete im Erdgeschoss ist die absolut höchste. Nach oben staffelt es sich: Je weiter es vom Erdgeschoss weggeht, umso geringer die Miete.“

Warenhäuser dagegen zahlten im Schnitt vergleichsweise wenig pro Quadratmeter. Ausschöpfen ließe sich das Potenzial daher nur, wenn Karstadt sich aus dem Erdgeschoss zurückziehe und die Fläche an zahlungskräftigere Filialisten vermietet werde. Schwerer zu beantworten sei, was in den oberen Etagen geschehen soll. „Aber wenn ich sage, ich kaufe Immobilien in allerbeste Lage, dann ist es doch super, wenn ich selber Karstadt bin und die oberen Geschosse bespielen kann“, sagt Meyer. „Und so führen das Immobiliengeschäft und das Einzelhandelsgeschäft von Signa zu einer echten Symbiose.“

Zu ähnlichen Ergebnissen kommt auch eine interne Kurzanalyse der Grünen in Berlin: „Motivierender Treiber der Investitionsstrategie ist das Spekulieren auf weiter steigende Preise im Immobilienmarkt“, heißt es da. Funktionierten die Handelsgeschäfte nicht, könnten sie umstrukturiert, umgebaut oder auch abgewickelt werden. „In Stuttgart ist das Ergebnis des ‚Transformationsprozesses‘ im Ergebnis zu beobachten. Das dortige Karstadt-Warenhaus an der Königstraße wurde geschlossen, die Immobilie entkernt und modernisiert. Ein Warenhaus gibt es dort nicht mehr. Stattdessen ist etwa die Billigmodekette Primark und das Off-Price-Unternehmen TK Maxx eingezogen.“ Was also mit dem Karstadt am Hermannplatz geschehen wird, bleibt offen.

Bisher wurden nur Bruchstücke bekannt. Karstadt soll bestehen bleiben, außerdem soll es eine Dachterrasse geben, dann eine Mischung mit Flächen für Handel, Büros,

auch „bezahlbare“ Wohnungen, eine Kita und ein „Logistik-Hub“, also ein Verteilzentrum für Paketlieferdienste.

Auf dem Hermannplatz bricht nun der Nachmittag an. Es ist Markttag, vor den Ständen schiebt sich der Strom der Passanten vorbei, der Verkehr dröhnt zwischen Handyläden, Discountern und Fast-Food-Restaurants.

An der Ecke stehen die Aktivisten hinter ihrem Tisch. Auch Joachim Haske, 70 Jahre alt gehört dazu, ein Mann mit schmalem Gesicht, khakifarben gekleidet. Haske arbeitete früher im Jugendamt, in der Familienhilfe, heute ist er Rentner. Seit den 80er-Jahren lebt er in Neukölln und hat gesehen, wie sich der Kiez mit den Jahren verändert. Manchmal beschleicht ihn das Gefühl, dass er selbst nicht mehr hierher passt. Zu Karstadt geht er schon jetzt nicht, dort ist es ihm schon jetzt zu teuer. Und was Benko hier plane, werde sich nicht an Leute wie ihn richten, meint er. „Man kann den Abriss und Neubau von Karstadt nicht losgelöst von dem betrachten, was sonst hier geschieht“, sagt er, „es geht um die Auswechselung der Bewohnerschaft und der Käuferschaft.“

### Bereits ein Gespräch gilt als „Mitmach-Falle“

Thibault Chavanat, Projektmanager von Signa, habe mehrfach versucht, mit der Initiative Termine zu vereinbaren, ohne Erfolg. „Wir würden uns darauf einlassen, wenn es ein Dialog auf Augenhöhe wäre“, sagt Haske. „Das ist es aber nicht. Es ist eine Mitmach-Falle.“

Die Aktivisten wollen, dass Neukölln so bleibt, wie es ist. Aber das wird nicht so sein. In den vergangenen zehn Jahren sind die Wohnungsmieten um fast 150 Prozent gestiegen. Und wenn sich Benko durchsetzt, dann dürfte der Hermannplatz jahrelang eine Großbaustelle sein.

Was wird in der Zeit aus den kleinen Geschäften? „Das Schlimmste ist die Ungewissheit“, sagt George Wojatzis, der in seiner Bude neben Karstadt seit 35 Jahren Puffer und Eierkuchen brutzelt. „Das ist meine Existenz, und wenn hier gebaut wird, dann bin ich weg.“ Er hilft deshalb, Unterschriften zu sammeln. Über 3000 haben sie schon.

*Mitarbeit Stephan Thiel*




---

## Mehr aus Mensch & Metropole



### Corona-Auflagen

Weniger Teilnehmer bei Demonstrationen als angemeldet

### Polizeibericht

Versuchte Auto-Brandstiftung in Kreuzberg



### Harmsens Berlin

Maske? Was für eine Maske?