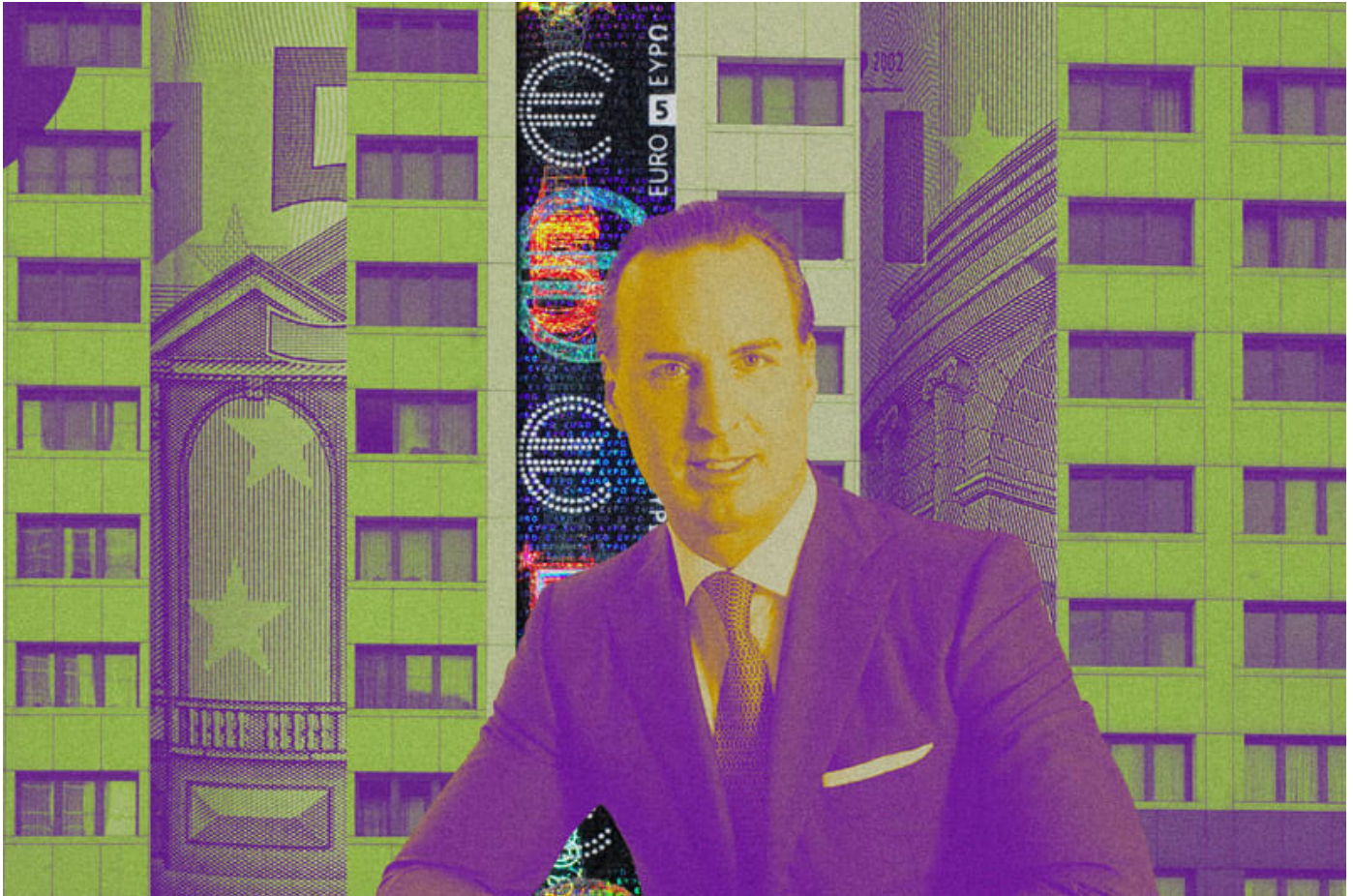


Verdächtige Deals – Die Geschäfte von Birger Dehne mit Degag

Der Gründer der Immobiliengruppe will vor ihrer Pleite nur Berater gewesen sein. Doch es gibt Hinweise auf Millionen-Abflüsse in seine Richtung.

[Lars-Marten Nagel](#) 02.02.2026 - 14:44 Uhr



Birger Dehne: Seine Degag meldete im vergangenen Jahr Insolvenz an. Foto: PR, Getty Images [M]

Berlin, Hannover. Wenn Immobilieninvestor Birger Dehne sich selbst beschreibt, spricht er von einem „gefragten Experten“, der den wohnwirtschaftlichen Immobilienmarkt „wie kein anderer kennt“. Als Stärken führt er an : „Schon früh zeichnete ich mich durch meine visionäre Denkweise und mein unternehmerisches Gespür aus.“

Mit diesem Selbstbewusstsein gründete Dehne 2009 die Degag Deutsche Grundbesitz. Die Gruppe kaufte marode Häuser, sanierte sie und vermietete sie neu. Zuletzt verkaufte sie die Immobilien an Investoren.

Dehnes Degag wuchs stetig. Wurde 2010 der Wert des Immobilienbestands auf 15 Millionen Euro geschätzt, soll er 2018 die Marke von einer halben Milliarde Euro übersprungen haben. Drei Jahre später zog sich Firmengründer und Vorstand Dehne offiziell als Berater in die zweite Reihe zurück und überließ anderen das Kommando.

Anfang 2025 meldete die Degag Insolvenz an. 4500 Privatanlegern droht der Totalausfall von rund 282 Millionen Euro, die sie der Firmengruppe geliehen hatten. Das vorgefundene Vermögen reicht laut Insolvenzverwalter Rainer Eckert kaum für die Grundschulden der Banken.

Recherchen des Handelsblatts legen nun nahe, dass Dehne in den Monaten vor der Insolvenz Millionenbeträge aus der Degag in seine Richtung gelenkt haben könnte. Erhebliche Summen landeten demnach in seinen Firmenstrukturen oder in seinem Umfeld.

Dehnes Gläubiger, Insolvenzverwalter Eckert und die Staatsanwaltschaft Hannover fragen sich, ob bei den Transaktionen immer alles mit rechten Dingen zugeht. Die Behörde ermittelt wegen Betrugsverdachts gegen ehemalige Führungskräfte und Dritte im Umfeld der Degag. Dehne ist einer der Beschuldigten. Eine Frage des Handelsblatts zu den Ermittlungen der Behörden, beantworteten er und sein Anwalt nicht.

„Ein klar umrissenes Beratungsverhältnis“

In den Organen der Degag taucht Dehne seit 2021 nicht mehr auf. Das Jahr markierte den Höhepunkt in der Firmengeschichte. Die Gruppe verkaufte damals den Großteil ihrer Immobilien an einen kanadischen Investor. Nach dem millionenschweren Exit rückten andere Manager in die erste Führungsebene auf.

Auf die „visionäre Denkweise“ des Ex-Chefs mussten sie nicht verzichten. Nach Angaben seines Anwalts arbeitete der Gründer nun „ausschließlich auf Basis eines klar umrissenen Beratungsverhältnisses mit konkretem, projektbezogenem Aufgabenzuschnitt“. Einen schriftlichen Beratervertrag allerdings scheint es lange nicht gegeben zu haben.



Bank Julius Bär: Das Institut hat bei der Degag-Pleite knapp 50 Millionen Euro im Feuer. Foto: REUTERS

Zumindest suchten Vorstand, Steuerberater und Notar Ende 2024 ein solches Papier vergebens, wie mehrere Mails zeigen. Ihre Suche war notwendig geworden, weil Banken neuerdings darauf bestanden. Dehne selbst schrieb damals: „würde gern weiter mit den Banken sprechen [...], die wollen aber alle eine Legitimation mittlerweile.“

Für die Geldgeber [wie die schweizerische Privatbank Julius Bär](#) war es unsicheres Gelände, mit einem Mann zu verhandeln, dessen Legitimation unklar war. Auf sein Drängen hin mandatierte die Degag Dehne schließlich am 5. Dezember 2024. Für dreizehn Tochterfirmen sollte er „Gespräche mit Banken/Finanzinstituten für die Refinanzierung und den Verkauf“ führen. Wenige Wochen später war die Degag pleite.

Ein allmächtiger Berater?

Heute sagen frühere Führungskräfte der Degag, dass Dehne nie einen Beratervertrag benötigt habe. Begründung: Es habe ohnehin jeder gewusst, wer der eigentliche Chef im Haus gewesen sei. Bis zuletzt habe er als eine Art heimlicher Geschäftsleiter die Geldbewegungen, Finanzierungen und Konten gesteuert.

„Die Organe der Gesellschaft und weitere Dritte wollen ausschließlich auf Anweisung von Herrn Dehne gehandelt haben“, hält auch Insolvenzverwalter Eckert in seinem Gutachten fest. Dazu passt: Wer der Gesellschafterkette der Degag nach oben folgt, landet nach mehreren Stationen bei der ESBW-Stiftung in Liechtenstein. Deren Stiftungsurkunde nennt als „Letztbegünstigten“ die Birger-Dehne-Foundation in Hannover.



Birger Dehne: Im Oktober 2024 erklärte er Finanzvertriebskräften der Degag, Leerstand sei Gold, weil man die Wohnungen bald teurer vermieten könne. Foto: Screenshot Vertriebscall

Dehne hält Fragen zu seinem Einfluss bei der Degag nach seinem offiziellen Ausscheiden für nicht zielführend. Die Vorstände würden „von eigener Verantwortung“ ablenken und Dehne „in ein falsches Licht“ rücken, schreibt sein Anwalt. Die Behauptung, Dehne habe auch als Berater als faktischer Vorstand agiert, sei „unzutreffend und entbehrt jeder sachlichen Grundlage“.

Sämtliche Transaktionen zwischen der Degag-Gruppe und Firmen, an denen Dehne beteiligt war oder bei denen er als Geschäftsführer fungierte, beruhten „auf klar dokumentierten, marktüblich strukturierten und notariell beurkundeten Verträgen“, betont der Anwalt. Unabhängige

Sachverständige oder Banken hätten die Geschäfte „teils sogar überobligatorisch“ auf „Drittvergleichsfähigkeit“ geprüft.

Das Handelsblatt konnte zahlreiche interne Dokumente und Mails einsehen. Drei markante Deals stechen hervor.

Deal 1: Namensrechte für 25 Millionen Euro

Als die Degag 2021 umstrukturiert wurde, fehlten der neuen Holding die Namensrechte. Die Wortmarke „Degag“ war beim Patentamt unter der Nummer 302011012165 eingetragen. Sie gehörte einer Gesellschaft aus einer anderen Struktur von Dehne: den sogenannten Lakonie-Firmen.

Am 15. Juni schlossen die Lakonie RE und die neue Degag einen Deal. Die Immobiliengruppe durfte die Namensrechte für 36 Monate nutzen. Dafür gewährte sie der Lakonie eine Kreditlinie über 25 Millionen Euro. Auf den Zins in Höhe von 11,5 Prozent verzichtete die Degag. Die bis zu 2,9 Millionen Euro im Jahr seien als „Nutzungsgebühr“ für die Marke zu verstehen, heißt es im Vertrag.

Nach 36 Monaten sollte dann die Lakonie entscheiden dürfen, ob sie das Darlehen verlängert, die Rechte zurücknimmt oder sie inklusive Umsatzsteuern für fast 30 Millionen Euro dauerhaft an die Degag veräußert. Im Februar 2025 habe die Lakonie die Verkaufsoption gewählt, heißt es im Insolvenzgutachten.



Rainer Eckert: Der Insolvenzverwalter macht den 4500 Privatanlegern kaum Hoffnungen. Foto: Eckert

Obwohl zu dem Zeitpunkt der Insolvenzantrag schon bei Gericht lag, hätte Degag 10,6 Millionen Euro für den offenen Teil des Kaufpreises zahlen sollen. Eckert hält dies für unzulässig: Er schreibt, der Degag stehe unter Umständen eine Rückzahlung der ausgeschütteten Darlehenssumme von mehr als 19 Millionen Euro zu.

Dehnes Anwalt sagt, Birger Dehne sei „einer ihrer Hauptgläubiger“, weil die Degag einen niedrigen zweistelligen Millionenbetrag „nicht geleistet“ habe. Sein Mandant sei aufseiten der Degag „weder unmittelbar noch mittelbar“ am Deal zu den Namensrechten beteiligt gewesen. „Allein“ der Degag-Vorstand habe die Vereinbarung verhandelt und abgeschlossen.

Deal 2: Aktienkauf mit Millionen-Anzahlung

Am 20. März 2024 übernahm eine Degag-Tochter für 48 Millionen Euro 89,9 Prozent der Aktien von drei Zweckgesellschaften, den Ivory Properties 1 bis 3. „Ivory“ ist der englische Begriff für Elfenbein. Verkäufer der Aktien war die SGI RE Deutschland Beteiligungsgesellschaft mbH (SGI RE).

Diese gehörte laut Handelsregister mittelbar zu je 13 Prozent den Eltern von Birger Dehne und zu 74 Prozent einer Stonebird Foundation in Liechtenstein. Wer hinter der Stiftung steht, ist nicht bekannt – wohl aber, wer für die SGI RE die Geschäfte führte: Birger Dehne.

Laut Vertrag soll der Käufer, also die Degag, eine Due-Diligence-Prüfung durchgeführt haben. Der damalige Vorstand Bernd Klein sagte dem Handelsblatt, er wisse nichts davon, sei aber davon ausgegangen, dass alles seine Ordnung habe. Er kenne sich mit Immobilien nicht aus und habe ihm vorgelegte Verträge im Vertrauen auf Dehne unterschrieben.



Hochhaussiedlung: Die Degag kaufte alte Wohnblöcke auf, sanierte sie und vermietete oder verkaufte die Wohnungen anschließend. Foto: EyeEm/Getty Images

Die „Elfenbeinfirmen“ beschäftigten Dehne auch nach Vertragsabschluss. Interne Dokumente zeigen, dass er sich im Sommer 2024 um Finanzierungen für die Portfolios bemühte, die zu diesem Zeitpunkt der Degag hätten gehören müssen. Als ein Darlehensangebot eines Finanzierers aus London bei ihm einging, forderte Dehne den Degag-Vorstand Bernd Klein auf, für die Verhandlung wichtige Papiere zu unterschreiben – „und an mich bitte zurück“.

Am 17. Oktober 2025 wurde der Ivory-Deal überraschend nachjustiert. Die Degag sei „zunehmend schwierigen Rahmenbedingungen des Refinanzierungsmarktes ausgesetzt“, heißt es im „Nachtragsvertrag“, der den Kaufpreis um ein Viertel heruntersetzte.

An anderer Stelle wurde eine Summe erhöht: Die Anzahlung an die SGI RE sollte nun insgesamt 20 Millionen Euro betragen. Neu war auch ein „einseitiges“ Rücktrittsrecht für den Verkäufer. Wenn die Degag nicht binnen weniger Tage den vollen Kaufpreis bezahle oder eine „akzeptable verbindliche Finanzierungszusage“ vorlege, dürfe der Verkäufer zurücktreten und die volle Anzahlung behalten.

Die Klausel stärkte die Position der SGI RE erheblich. Degag-Vorstand Klein sagt auch in diesem Fall, er habe sich auf Dehne verlassen. Allerdings sei der Vollzug des Aktiengeschäfts in den Wirren der Insolvenz nicht mehr erfolgt. Auch im Gutachten von Eckert werden die Ivory-Aktien nicht erwähnt.

Dehne lässt seinen Anwalt ausrichten, dass die Transaktion nicht vollzogen worden sei, weil die Degag ihre vertraglichen Pflichten nicht erfüllt habe. Die SGI RE habe ihre „marktüblichen“ Rechte wahrgenommen. Bei Abschluss und Verhandlungen der Verträge sei Dehne nicht aufseiten der Degag aufgetreten und habe diese nicht beraten.

Deal 3: Kaufte die Degag Schrottimmobilien ein?

Im Zuge der Umstrukturierung 2021 investierte die Degag-Gruppe in neue Immobilien. In 13 Fällen hatte Insolvenzverwalter Eckert später Fragen zu den Zukäufen. Als er im November 2025 die Gläubiger informierte, zeigte er ihnen ein Schaubild der Transaktionen. Daneben stand: „Sind die Verkäufer aus der Sphäre von Herrn Birger Dehne?“

Laut Eckert haben Gutachter die Immobilien ausschließlich am Schreibtisch und mit vom Auftraggeber vorgegebenen Szenarien bewertet. Unter anderem nahmen sie an, die Immobilien könnten vermietet werden. Das sei nicht der Fall gewesen – die Immobilien seien in teils unbewohnbarem Zustand gewesen, erläuterte Eckert den Gläubigern.

Dabei ging es um hohe Millionenbeträge. Für knapp 50 Millionen Euro erwarb die Degag die Mehrheitsbeteiligung am Immobilienportfolio der „Greenblue Modest Property“. Verkäufer war eine Unionbau Development aus Liechtenstein, bei der Dehne im Jahr darauf in den Verwaltungsrat einzog. Der Firmenzweig oberhalb der Unionbau führt nach Handelsblatt-Recherchen zur Stonebird Foundation.

Für Dehne antwortete auch dazu sein Jurist. Die „marktübliche Drittvergleichsfähigkeit“ sei „penibel beachtet“ worden. Für die Degag hätten die „zuständigen“ Organe über die Verträge entschieden und sie umgesetzt. Die „Desktop-Gutachten“ beruhten auf internationalen Bewertungsstandards. Ihr Modell beschreibe einen hypothetischen Marktwert. Zugrunde liege die Annahme, die Immobilie sei „sanitert und voll vermietet“. Die Kosten, um dieses Ziel zu erreichen, würden in der Bewertung abgezogen.

Eine Jacht ankert vor der Palmeninsel

Es gibt Insider, die sagen, Dehne habe die Degag bis zuletzt „ausgeblutet“. Sein Anwalt bestreitet jegliches Foulspiel. Für jede Zahlung von einer Degag-Gesellschaft an Dehne oder seine Strukturen könne ein „vertraglich definierter Leistungsgegenstand“ und eine angemessene, sachlich begründete Gegenleistung nachgewiesen werden.



Vor Dubai: Die Jacht „Oceanbird“. Foto: PR

Der Anwalt tritt Vermutungen entgegen, Dehne sei abgetaucht. „Unser Mandant ist nicht abwesend, sondern seit vielen Jahren an denselben Orten anwesend.“ Einen Fragenkatalog des Insolvenzverwalters habe Dehne durch einen Professor beantworten lassen. Auf ein Angebot des Handelsblatts, den Beratervertrag von 2021 einzusehen, ging der Degag-Gründer indes nicht ein.

Gläubiger vermuten, dass er sich im Nahen Osten aufhält. Mit Schiffstrackern kann man die 30-Millionen-Euro-Jacht „Oceanbird“ ausfindig machen, die einst der SGI RE gehörte, bei der Dehne Geschäftsführer war. Dann wurde das Schiff offenbar an eine Firma im Steuerparadies Isle of Man übertragen. Zurzeit ankert die Jacht in [Dubai](#), direkt vor „The Palm Jumeirah“. Die künstliche Insel gilt als ein Rückzugsort für Oligarchen und andere Superreiche.