



Die Betrüger überredeten eher finanzschwache Bürger zum Wohnungskauf: Das bittere Erwachen kam rasch

Der 100-Millionen-Betrug

Der Schweizer Postangestellte dachte, die deutschen Immobilienhändler hätten ein unschlagbares Angebot. Heute ist klar: Sie waren eine Bande. Welche Rolle spielten die geldgebenden Volksbanken? VON CHRISTIAN BERGMANN UND KARSTEN POLKE-MAJEWSKI

Daniel Hefti saß auf dem Sofa, das rechte Bein hochgelegt. Er hatte sich am Knie verletzt und langweilte sich. Also scrollte er durch Instagram. Immer wieder tauchte eine Werbung auf: Schweizer könnten in Deutschland Immobilien kaufen – ohne Eigenkapital. Ein Schnäppchen. Es war der Juni 2020, erzählt Hefti, er und sein Lebenspartner dachten schon länger daran, irgendwann einmal nach Deutschland zu ziehen, wegen der niedrigeren Lebenshaltungskosten.

Hefti klickte auf den Link. Dieser Klick sollte ihn viele Tausend Euro kosten und sein Leben verändern. Denn er geriet in die Fänge einer Bande, die mit fragwürdigen Immobiliengeschäften mehr als tausend Käufer und Kleinanleger aus Deutschland und der Schweiz um mehr als 100 Millionen Euro gebracht haben soll – in Zusammenarbeit mit elf Volksbanken und drei Sparkassen aus Baden-Württemberg. Die skrupellosen Geschäftemacher sollen gurgläubigen Leuten finanzielle Sicherheit versprochen haben. Sie sollen sich darauf berufen haben, dass Volksbanken, die für ihre Seriosität bekannt sind, die Geschäfte mit ihren Darlehen ermöglichten. Die Staatsanwaltschaft in Stuttgart ermittelt seit mehr als drei Jahren wegen Betrug und Untreue in besonders schwerem Fall.

Was den Krankenschwestern, Automechanikern und Postangestellten widerfahren sein soll, lässt sich anhand von Verträgen, gerichtlichen Akten, E-Mails, Social-Media-Postings und Beschwerdeschreiben an den Volksbankenverband nachvollziehen. Reporter der ZEIT und des ARD-Magazins *Fakt* sprachen außerdem mit Betroffenen, Beteiligten, Anwälten und Strafverfolgern.

Daniel Hefti lebt in Tuggen am Südufer des Zürichsees. Er ist 37 Jahre alt und arbeitet bei der Post. Hefti sitzt an seinem großen Esstisch und erzählt, wie ihn die mutmaßlichen Betrüger zu dem dubiosen Kauf überredet haben sollen. Sein echter Name soll ungenannt bleiben. Als Hefti jenen Link anklickte, sei er auf einer Website der BG Business Group gelandet. Das Unternehmen verkauft seit 2010 deutsche Immobilien. Kaum habe Hefti ein kurzes Formular ausgefüllt, habe sich ein Mitarbeiter der BG Group gemeldet und ihn eingeladen. Hefti fuhr nach Cham im Kanton Zug. Dort residierte die BG Group damals im dritten Stock eines Industriebaus.

Der BG-Mann habe Hefti ein Bauvorhaben in Schwäbisch Hall präsentiert. An der Nefflallee am Rande des Ortes sollten zwei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 22 Wohnungen gebaut werden. Er habe vorgeschlagen, Hefti solle gleich drei Wohnungen kaufen. Das sei mit seinem Einkommen risikolos machbar: Die BG Group habe das Grundstück schon erworben, sie übernehme alle Kosten bis zur ersten Vermietung, auch Zins- und Tilgungszahlungen an die Bank. Eigenkapital müsse Hefti nicht einbringen, das organisiere die BG Group, und sie garantiere auch die erste Ver-

mietung. Mit der Miete könnten die Wohnungen abbezahlt werden. Hefti fuhr nach Schwäbisch Hall und besichtigte das Grundstück. Von außen sei alles so gewesen, sagt Hefti, wie es der BG-Mann beschrieben habe.

Nach einigen Monaten habe sich der BG-Mann wieder gemeldet. Ihre »Hausbank«, die Volksbank in Krautheim, einem 4.500-Seelen-Ort nordöstlich von Heilbronn, werde das Darlehen für den Kauf der Dachgeschosswohnung geben. Am 19. Januar 2021 fuhr Hefti dorthin, zur Vertragsunterzeichnung und zum gleich anschließenden Notartermin. Es erwartete ihn ein anderer BG-Mitarbeiter, der den Bankberater offenbar gut kannte. Sie hätten sich geduzt. Die Volksbank habe nie Unterlagen zu seinen Finanzen angefordert, sagt Hefti. Der Bankberater habe stattdessen das Angebot gelobt: »Ein vollumfängliches Sorglospaket«, so habe er sich ausgedrückt, sagt Hefti. Die BG Group sei ein verlässlicher Partner, die Bank arbeite seit Jahren mit ihr zusammen. Der Darlehensvertrag über 338.000 Euro sei von der Bank schon unterzeichnet gewesen, es habe nur noch Heftis Unterschrift gefehlt. »Das war eine Expressabfertigung«, sagt er. Nach 20 Minuten sei er wieder draußen gewesen. Ebenso flott sei der Notartermin erledigt worden.

Die BG Business Group wird von Almir G. und Johann J. geleitet. Almir G. stammt aus Bosnien. Johann J., ein Deutscher, ist der Finanzchef. Bei beiden wurden mittlerweile die Wohnungen durchsucht. Ein ehemaliger Mitarbeiter der Firma sagt, J. habe viele Immobilienhändler zur BG Group geholt. Einer von ihnen wurde 2024 vom Landgericht Düsseldorf wegen Betrug zu elf Monaten Haft auf Bewährung verurteilt. Almir G. und Johann J. bauten für ihre fragwürdigen Geschäfte ein komplexes Firmengeflecht in der Schweiz und in Deutschland auf. Einige der Firmen existieren inzwischen nicht mehr, die BG Group ist seit September 2023 insolvent.

Zwei Monate nach Vertragsabschluss, im März 2021, erhielt Daniel Hefti endlich den Onlinebanking-Zugang zu seinem Bankkonto – und erschrak. Das Konto befand sich mit 2.581 Euro im Minus. Hefti hatte neben dem Darlehen zu dessen Absicherung auch einen Bausparvertrag abgeschlossen, den eigentlich die BG Group bedienen sollte. Hefti fragte nach, und das Minus wurde ausgeglichen. Doch bald schon sei kaum noch Geld von der BG Group geflossen. Mal sei die Buchhalterin im Urlaub gewesen, mal krank, mal schon im Wochenende. Schließlich zahlte Hefti selbst jeden Monat knapp 1.300 Euro, insgesamt fast 20.000 Euro. Um das zu finanzieren, besorgte er sich zu seiner Vollzeitstelle bei der Post mehrere Nebenjobs.

Auf der Baustelle in Schwäbisch Hall wurde derweil kein Spatenstich getan – obwohl die Volksbank auf Anforderung der BG Group die Rate für den ersten Bauabschnitt an diese ausgezahlt hatte, rund 77.000 Euro. Bis heute kann niemand nachvollziehen, wohin das Geld verschwunden ist.

Im Herbst 2022 seien beunruhigende Nachrichten von der BG Group gekommen, erzählt Hefti. Die Firma habe alle Käufer des Projekts in Schwäbisch Hall nach Cham eingeladen. Dort habe Johann J. Hefti und vier weiteren Käufern erklärt, die BG Group könne das Projekt nicht fortführen: Die Baufirma habe Geld bekommen, aber ihre Leistungen nicht erbracht, die Preise seien massiv gestiegen, und der BG Group mangle es an Liquidität. Ähnliche Ausreden hörten auch andere Geschädigte. Mal gab es angebliche statische Probleme, mal »komplexe Denkmalsvorschriften«, Architekten müssten ausgetauscht werden, Subunternehmer seien pleitegegangen, die Pandemie, der Ukrainekrieg – nie konnte weitergebaut werden, immer war das Geld weg.

Nun fürchtet sie die Pfändung und hofft auf einen Vergleich

Wenigstens wusste Hefti jetzt, dass er nicht allein war. Er tat sich mit weiteren Betroffenen zusammen, sie beschafften Grundbucheinträge, stellten Strafanzeige. Unter ihnen waren auch Sara und Dado Dedic aus Bern. Die Dedics wohnen in einem Apartmentblock am Stadtrand. Sie empfangen uns in ihrer Dreizimmerwohnung. Sara Dedic ist in Bern aufgewachsen und arbeitet als Krankenschwester. Ihr Mann stammt aus Bosnien, kam 2014 in die Schweiz und ist Automechaniker. Sara Dedic fällt es schwer, über das Geschehene zu sprechen. Auch sie will wie Hefti nicht, dass ihr echter Name genannt wird. 2019 besuchten die Dedics eine Schulfreundin von Sara. Deren Mann, Vilson J., arbeitete bei der BG Group. Bald habe sich das Gespräch darum gedreht, wie leicht es angeblich sei, Wohnungen zu kaufen. »Für ihn war das so

ANZEIGE

Die ganze Welt des Verbrechens

Jetzt das Magazin gratis lesen: zeit.de/zv-heft

Hier dem Podcast lauschen: zeit.de/verbrechen

selbstverständlich wie für andere, über Autos zu reden«, sagt sie.

Für die Dedics war ein Wohnungskauf eigentlich kein Thema. Sie hätten mit einer Steuerschuld gekämpft und Hilfe bei der Steuererklärung gebraucht, sagt Sara Dedic. Vilson J. habe angeboten, die BG Group könne das übernehmen. Kurz darauf habe er ihr die fertige Steuererklärung gebracht – und Hochglanzprospekte für Wohnungen. Wenn sie eine Wohnung kauften, sei die Steuererklärung kostenlos, habe er gesagt. Immer wieder habe er sich danach gemeldet und gebeten. »Irgendwie konnte ich ihm nicht sagen: Nein, wir wollen das nicht«, sagt sie. Sie habe sich darauf verlassen, dass sie mit ihren Steuerschulden ohnehin kein Darlehen bekommen würden.

Doch dann habe Vilson J. einen Kredit für sie organisiert. Kurz vor Weihnachten 2019 wurden sie und ihr Mann von Vilson J. nach Deutschland zum Notar chauffiert: Zwei Verträge wurden unterzeichnet. Kaufpreis: 738.000 Euro. »Ich habe damals nicht ganz verstanden; was ich unterschrieben habe«, sagt Dedic. Alles sei sehr schnell gegangen. Ihr Mann habe noch so wenig Deutsch gesprochen, dass er dem Notar nicht habe folgen können. Einen Bankberater habe sie vor der Vertragsunterzeichnung nie getroffen. Von der Volksbank Rhein-Wehra, die das Darlehen vergab, sei sie nie kontaktiert worden. Aber sie habe Vilson J. vertraut. »Auf der Rückfahrt im Auto hat er gesagt: Wenn es Probleme gibt, überschreibt ihr das einfach auf mich.«

Warum lassen sich deutsche Volksbanken auf so unsichere Geschäfte ein? Anwälte der Geschädigten vermuten, dass es Absprachen zwischen Bankmitarbeitern und der BG Group gab. Die Vertrautheit zwischen Bankberatern und BG-Leuten, die mehrere Geschädigte beobachtet haben wollen, könnte ebenfalls in diese Richtung weisen. Ein früherer Filialleiter einer Volksbank wechselte 2017 sogar zur BG Group. Eindeutige Beweise für konkrete Absprachen fehlen jedoch. Die Staatsanwaltschaft in Stuttgart will sich nicht dazu äußern, ob auch gegen Bankmitarbeiter ermittelt wird. Die Banken handelten zumindest blauäugig, sagen Anwälte der Betroffenen: Sie hätten hohe Summen ungeprüft überwiesen, wenn die BG Group sie anforderte. Das Geld sei dann auf schweizerischen Konten verschwunden.

Insgesamt soll die BG Business Group seit 2017 mit mehr als 50 dubiosen Projekten mindestens 125 Wohnungskäufer geschädigt haben. Keines der Bauprojekte wurde fertiggestellt, oft wurde nicht einmal begonnen. Zusätzlich prellte die BG Group offenbar deutsche Kleinanleger. Über Crowdinvesting-Plattformen warb sie Geldgeber mit einer vermeintlichen Null-Risiko-Garantie. Beim Crowdinvesting kaufen Anleger gemeinsam Immobilien. Über die Website Zinsbaustein.de investierten 618 Anleger rund 2.550.000 Euro, über die Website HomeRocket legten 349 Investoren rund 402.000 Euro in BG-Projekten an. Der Gesamtschaden all dieser dubiosen Geschäfte beläuft

sich nach vorläufigen Berechnungen auf mehr als 100 Millionen Euro.

Zweimal forderten *Fakt* und die ZEIT bei der BG Business Group sowie bei Almir G. und Johann J. Stellungnahmen. Die Antwort-Mails weisen die Vorwürfe zurück, sind jedoch nicht namentlich gezeichnet.

Die Volksbanken fordern inzwischen ihr Geld ein. Ein Mitarbeiter der Volksbank Rhein-Wehra habe Sara Dedic im August 2023 aufgefordert, ihre Schulden zu begleichen. »Wir finden Sie auch in der Schweiz, wir holen uns unser Geld«, habe er sinngemäß gesagt, berichtet Dedic. Nun fürchtet sie die Pfändung und hofft auf einen Vergleich.

Daniel Hefti einigte sich im März 2023 mit der BG Group darauf, den Kaufvertrag aufzuheben. Er habe jedoch keinen Cent zurückerhalten. Stattdessen meldete sich vier Monate später die Volksbank Krautheim. Sie beantragte eine Betreuung, das schweizerische Pendant zur Pfändung. Es geht um knapp 70.000 Euro, die noch offenen Teile der ersten Darlehensrate, die die Bank an die BG Group ausgezahlt hatte. Die Bank fordert mindestens 80 Prozent der Summe sowie Heftis Anteil am Grundstück. Hefti bietet 20.000 Euro an. Bislang konnten sich beide Seiten nicht einigen. Ein Prozess könnte für Hefti teuer werden. »Aber aufgeben kommt nicht infrage.«

Die Volksbank Rhein-Wehra, inzwischen in der Volksbank eG – Die Gestalterbank aufgegangen, will sich auf Nachfrage nicht äußern. Die Volksbank Kirmu-Krautheim teilt mit, keine Stellungnahme im Detail abzugeben. Ein früherer Vorstand einer anderen Volksbank sagte, in Zeiten von Niedrigzinsen sei bei manchen Volksbanken die Sorgfalt gewichen. Inzwischen sei auch den Banken klar, dass der BG-Skandal ein »Riesensprengstoff« sei.

Wenn die Stuttgarter Staatsanwaltschaft ihre Ermittlungen abschließen wird, ist nicht abzusehen. Das Strafverfahren müsste in der Schweiz geführt werden. Die Streitigkeiten um die Darlehensverträge wiederum müssen wohl von einem Schweizer Gericht nach deutschem Recht beurteilt werden. Ein zähes Verfahren; das die Betroffenen lange in Existenzängsten halten wird. Zumal es in der Schweiz keine Restschuldbefreiung gibt wie in Deutschland. Selbst wenn Privatkonkurs angemeldet wird, muss man die Darlehensschulden oft ein Leben lang abtragen.

Almir G. und Johann J. haben sich derweil neuen Geschäften zugewandt. Ihre Namen tauchen weiterhin im Zusammenhang mit Immobilienfirmen in der Schweiz auf. An der angegebenen Adresse in Baar im Kanton Zug finden sich nur eine Zahnarztpraxis und eine Wand voller Briefkästen. G. wohnt wohl noch im Nachbarort Steinhäusern. Ein Nachbar von Johann J. in Walchwil oberhalb des Zugersees sagt, Johann J. sei weggezogen. Wohin, wisse er nicht. Die einzige bekannte Meldeadresse führt in den Nachbarort Arth. Am Seeufer steht ein Haus mit einer Einliegerwohnung, in der ein ehemaliger BG-Mitarbeiter wohnt. Er sagt: Mit Johann J. habe er schon lange keinen Kontakt mehr.

Illustration: Isabel Seliger für DIE ZEIT