

## GELDWÄSCHE BEI IMMOBILIEN IN DEUTSCHLAND

### Umfang des Problems und Reformbedarf



„Deutschland ist ein Geldwäscheparadies.“

Oliver Huth, stellvertretender Vorsitzender des Bundes Deutscher Kriminalbeamter in Nordrhein-Westfalen

„Wir gehen davon aus, dass Deutschland vor allem für das Thema  
Geldwäsche und Investitionen von illegal erlangten Vermögen interessant ist.“

Sabine Vogt, Bundeskriminalamt

„Die Mafia wäscht in Deutschland enorme Geldsummen, die aus dem  
Kokainhandel stammen.“

Nicola Gratteri, Oberstaatsanwalt in Kalabrien

„Es gibt unglaubliche Geldströme von Italien nach Deutschland.“

Roberto Scarpinato, Oberstaatsanwalt in Sizilien

Im deutschen Immobilienmarkt dürften jährlich mehrere Milliarden Euro von Schwerekriminellen und Korrupten aus Deutschland und der ganzen Welt gewaschen werden. Nach Schätzungen werden 15 bis 30 Prozent der kriminellen Vermögenswerte in Immobilien investiert. Die geltenden Gesetze und ihre Umsetzung greifen zu kurz, um das Problem angemessen anzugehen.

Allein wegen seiner Größe von rund 238 Milliarden Euro (2016) bietet der deutsche Immobilienmarkt ein großes Potential für Geldwäsche. In den letzten Jahren strömt zudem vermehrt ausländisches Geld in diesen Markt, dessen Herkunft oft nicht genau nachvollzogen werden kann – nach Schätzungen waren es allein 2017 über 30 Milliarden Euro. Unbekannt ist außerdem, wie viele Immobilien und Grundstücke ausländischen juristischen Personen gehören.

Im Immobilienbereich findet Geldwäsche auf vielen Wegen statt – von Bau über Sanierung bis hin zu Kauf, Verkauf und Miete. Fachleute und Ermittlungsbehörden halten Deutschland für einen attraktiven Geldwäscheort. Doch bei der näheren Bestimmung des Umfangs gibt es viele Dunkelfelder, die durch Untersuchungen und Studien bislang nur wenig aufgeheilt werden.

## KONKRETE EINFALLSTORE FÜR GELDWÄSCHE IM IMMOBILIENBEREICH

Beim Blick auf Einzelfälle wird klar, dass internationale Gruppen Organisierter Kriminalität wie die italienische Mafia oder russisch-eurasische Gruppen Deutschland zur Geldwäsche über Immobilien nutzen. 300 Restaurants in Deutschland wurden alleine der italienischen Mafia zugeordnet. Ein aktuelles Verdachtsbeispiel sind die frei werdenden Flächen beim Bahnhof Stuttgart 21. Daneben gibt es zahlreiche Hinweise auf Gelder von exponierten politischen Personen oder Korrupten, die in Deutschland gelandet sind, teils konkret in Immobilien.

### Wie Schwarzgeld im Bankensystem unsichtbar wird

Zeuge vor dänischem Parlamentsausschuss zur Verbindung der *Deutschen Bank* mit der mutmaßlichen Geldwäsche der *Danske Bank*, November 2018: „Ich würde schätzen, dass 150 Milliarden Dollar über diese spezielle Bank (die große europäische Bank) geflossen sind [...] Niemand weiß wirklich, wohin dieses Geld floss. Alles was wir wissen ist, dass die letzten, die es gesehen haben, Leute von diesen drei Banken in den USA waren. Sie waren die letzte Kontrolle, und als diese schief lief, war das Geld im weltweiten Finanzsystem.“

Komplexe Fälle, die nur schwer entdeckt werden können, bilden den Kern des Problems der Geldwäsche – nicht nur, aber auch mit Immobilien. Über Strohleute, Scheinfirmen, Schattenfinanzplätze und die Infiltrierung des Bankensystems erreichen es die Kriminellen, die dunkle Herkunft der Gelder zu verschleiern, die dann in Immobilien investiert werden. Geldwäsche wird dabei zunehmend als professionelle Dienstleistung durchgeführt: Es gibt Kriminelle, die sich darauf spezialisiert haben, für andere Kriminelle Geld zu waschen.

Insbesondere das Bankensystem spielt bei hohen Summen eine entscheidende Rolle. Dies zeigen auch die aktuellen Entwicklungen um die *Danske Bank* und die *Deutsche Bank* im Hinblick auf das Waschen russischer mutmaßlicher Schwarzgelder. Außerdem dürften Anteilskäufe an Gesellschaften eine erhebliche Rolle bei der Geldwäsche spielen. Da sich bei Anteilskäufen der rechtliche Eigentümer einer Immobilie nicht ändert, laufen diese Geschäfte auch am Grundbuch vorbei. Dies bedarf weiterer Untersuchungen. Drei Beispielfälle verdeutlichen die unterschiedlichen Aspekte des komplexen Problems:

### BEISPIEL 1 – Geldwäscher investieren langfristig

In den frühen 1990er Jahren zog ein japanischer Investor bei der Entwicklung eines Golfplatzes in Deutschland trotz massiver Kostensteigerungen (von 6,5 auf 19 Mio. Mark) keine Konsequenzen. Einer beteiligten Anwältin wurde angesichts dieses höchst ungewöhnlichen Verhaltens sowie durch Hinweise des Steuerberaters des Mandanten zu Unregelmäßigkeiten und Nachfragen bei einem japanischen Anwalt klar, dass hinter dem Investor die japanische Yakuza stand. Die Anwältin brach die Geschäftsbeziehung damals ab, doch der japanische Investor ist auch heute noch mit Golfplätzen in Deutschland präsent.

### BEISPIEL 2 – Internationale Verflechtungen

Der Wirtschaftsprüfer Sergei Magnitsky soll im Jahr 2008 einen Steuerbetrug von 230 Mrd. US-Dollar durch russische Staatsangestellte im Zusammenhang mit Fonds des britischen Fondsmanagers William Browder aufgedeckt haben. Er starb 2009 in einem russischen Gefängnis. Ein Teil des Geldes floss laut Browder in die *Prevezon Holdings Ltd.* in Zypern, die später im alleinigen Eigentum von Denis Katsyv gewesen sein soll, dem Sohn des früheren Vize-Gouverneurs und Transportministers der Region Moskau. 2008 erwarb die *Prevezon Holdings Ltd.* einen 30-prozentigen Anteil an vier niederländischen Tochtergesellschaften der AFI Europe B.V., die wiederum die Tochter eines israelischen, an der Börse gelisteten Immobilienunternehmens ist. Diese Gesellschaften hielten ein Portfolio mit 34 Wohn- und Gewerbeimmobilien in Berlin (20), Hannover (3), Aachen (2), Bielefeld, Landau, Fürstenwalde, Wuppertal, Herne, Duisburg, Essen, Wilhelmshaven und Frechen sowie zwei un bebauten Grundstücken in Berlin und Leipzig. Dieser Fall zeigt die Schwierigkeiten einer konkreten Geldwäscheermittlung: Russland widerspricht bis heute der Darstellung von Browder, dass russische Offizielle in den Steuerbetrug involviert seien, und hat umgekehrt Browder als Steuerhinterzieher verurteilt, was Browder für politisch motiviert hält.

### BEISPIEL 3 – Politisch exponierte Personen

An Gesellschaften der *Trockland*-Gruppe, die unter anderem das Areal am Checkpoint Charlie in Berlin neu bebauen soll, sind intransparente und dubiose Investoren beteiligt: Bei der *Trockland XI Charlie GmbH* findet sich Muza Niyasova, Witwe des 2006 verstorbenen turkmenischen Präsidenten Saparmurad Niyasov, dem

Menschenrechtsverletzungen und Veruntreuung von Geldern vorgeworfen wurden. Bei der *Trockland VI Klosterstr. 62 GmbH* gibt es Irina Sokolova, Tochter von Niyasov. Oder bei der *Trockland IX Real Estate GmbH* sind es neben Firmen aus Liechtenstein und Zypern Vladimir Sokolov, Ehemann von Irina Sokolova und Ex-CEO der *VTB Capital plc*, einer Tochtergesellschaft der russischen staatlichen *VTB Bank*, die in den Panama Papers mit zweifelhaften Geschäften auftauchte.

Ob in einem dieser Fälle tatsächlich juristisch gesehen Geldwäsche vorliegt, ist allerdings nicht zu sagen und müsste durch die Behörden geprüft werden. Laut Medienberichten führt der Berliner Senat mögliche PEP- und Geldwäsche-Abfragen durch.

## KAUM VERDACHTSMELDUNGEN – LAXE AUFSICHT – GROßES DUNKELFELD

Das Geldwäschegesetz sieht schon längere Zeit vor, dass die wesentlichen Akteure des Immobilienmarkts das Prinzip „Kenne deinen Kunden“ beachten und Verdachtsmeldungen abgeben müssen. 2017 kamen Vorgaben zu internen Sicherungsmaßnahmen hinzu. Die Meldezahlen der letzten Jahre zeigen jedoch, dass die meisten Meldungen durch Banken erfolgen, während die weiteren Akteure bisher praktisch nichts melden und damit kaum zur Geldwäschebekämpfung beitragen.

### Ein Blick nach Italien ist bemerkenswert

Obwohl in Italien ebenfalls professionelle, schwer zu erkennende Geldwäsche stattfindet, meldeten dort im Jahr 2016 Notare und Notarinnen 3.582 Verdachtsfälle – das sind 716-mal so viele gemeldete Fälle wie in Deutschland (2017). Anwältinnen und Anwälte meldeten in Italien 3.812 Verdachtsfälle, also 166-mal so viele wie in Deutschland.

Verdachtsmeldungen (Quelle: Jahresberichte der FIU)												
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Geldwäsche insgesamt	10.051	9.080	7.349	9.756	11.712	13.544	15.496	20.716	25.980	32.008	45.597	59.845
davon Bezug zu Immobilien (seit 2011 nicht mehr veröffentlicht)	390	312	207	148	292	-	-	-	-	-	-	-
von Immobilienmakler/innen	1	0	0	1	0	0	2	14	18	34	28	21
von Notare/innen	0	1	5	5	4	7	3	1	1	1	2	5
von Rechtsanwälte/innen	3	5	9	16	10	11	17	10	23	29	5	23

Die vorliegende Studie verdeutlicht, dass wesentliche Prüfungen etwa zu den „wirtschaftlich Berechtigten“ oder zu politisch exponierten Personen nicht immer oder teils sogar selten so stattfinden wie gesetzlich vorgesehen. Diese unzureichende Praxis wird häufig durch die laxen Aufsicht der Bundesländer geduldet und gefördert.

Besonders im Fall der Notarinnen und Notare, aber wohl auch der Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte liegt die niedrige Meldezahl vor allem daran, dass diese Berufe wegen ihrer beruflichen Schweigepflicht gerade nicht jeden Verdacht melden müssen, sondern nur, wenn sie von einer Geldwäsche wissen.

Professionelle Geldwäsche und komplexe Fälle sind schwer zu erkennen. Die nach dem Geldwäschegesetz zu Meldungen Verpflichteten stoßen an die Grenzen des Ermittlbaren, gerade bei Auslandsbezügen und wenn Schattenfinanzplätze involviert sind. Wenn solche Bezüge in einem Fall auftreten, wäre eine Verdachtsmeldung eigentlich zu erwarten – erfolgt aber mit Blick auf die Meldezahlen offensichtlich viel zu selten. Auch ein Geschäftsabbruch erfolgt anscheinend sehr selten. Die Bundesnotarkammer beruft sich dabei unter anderem auf die Urkundsgewährungspflicht, die auch bei unvollständiger Aufklärung in den meisten Fällen zu einer Beurkundung verpflichtet.

Doch auch die Ermittlungsbehörden, insbesondere die Staatsanwaltschaften, scheitern häufig an den komplexen Strukturen oder an den hohen Anforderungen des deutschen Strafrechts. Dieses setzt bei Geldwäsche einen doppelten Anfangsverdacht voraus – zur Vortat und zur Geldwäsche selbst. Gerade bei Auslandsverhalten ist diesen Anforderungen schwer zu genügen, nicht zuletzt wegen Mängeln bei der internationalen Zusammenarbeit.

# NEUN FORDERUNGEN VON TRANSPARENCY DEUTSCHLAND

## **1 Zentralstelle für Finanztransaktionsuntersuchungen (FIU) für strukturelle Analyse stärken**

Die Zentralstelle, die kürzlich zum Zoll wechselte, muss strukturelle, verdachtsunabhängige Datenanalysen und weitere Untersuchungen zum Beispiel zu aktuellen internationalen Geldwäschefällen durchführen und dafür auf alle nötigen Daten zugreifen können, insbesondere auch die der Grunderwerbsteuerstellen.

## **2 Strukturelle Ermittlungen stärken**

Die Ermittlungsbehörden müssen durch mehr Personal und Sachmittel sowie bessere internationale und nationale Zusammenarbeit allgemein und insbesondere mit Bezug auf strukturelle Ermittlungen gestärkt werden. Dies muss in einem ersten Schritt unabhängig von Vortaten erfolgen können. Sinnvoll wäre die Einrichtung einer – von der Gewerkschaft der Polizei geforderten – Bundesfinanzpolizei beim Zoll.

## **3 Grundbuch zentralisieren und veröffentlichen**

Die politisch schon beschlossene Digitalisierung und Zentralisierung der Grundbücher durch die Länder muss rasch umgesetzt werden. Dieses zentrale Grundbuch muss dann öffentlich gemacht werden, um Geldwäscher abzuschrecken. Ausländische Gesellschaften, die Immobilien in Deutschland besitzen, sollten ihre wirtschaftlich Berechtigten an das Transparenzregister melden müssen.

## **4 Vermögensabschöpfung massiv ausbauen**

Das 2017 reformierte Recht zur Vermögensabschöpfung bietet eine neue Möglichkeit, Vermögen auch bei Einstellung eines vollen Geldwäscheverfahrens abzuschöpfen. Dieses neue Recht ist intensiv zu nutzen, vor allem durch Personalaufbau. Eine Prüfung in ein bis zwei Jahren muss ermitteln, ob die neue Beweiserleichterung genügt oder ob es eine komplette Beweislastumkehr wie in Italien braucht. Zudem muss die administrative Sicherstellung über die Zentralstelle (FIU) genutzt werden.

## **5 Wirtschaftliche Berechtigung lückenlos ermitteln**

Gravierende Lücken bei der Definition der wirtschaftlich Berechtigten, also der wahren Eigentümerinnen und Eigentümer, durch die Meldung fiktiver Berechtigter müssen geschlossen und fehlende Ermittlungspflichten für das Transparenzregister nachgebessert werden. Insbesondere muss jede Gesellschaft ihre Berechtigten kennen.

## **6 Schweigepflicht bei Verdachtsmeldungen aufheben**

Die Einschränkung der Meldepflicht auf positives „Wissen“ wegen der Schweigepflicht sollte bei Notarinnen und Notaren sowie unter Umständen Rechtsanwältinnen und -anwälten für typisierte Fälle aufgehoben werden.

## **7 Registerdaten einfach und umfassend bereitstellen**

Handels- und Transparenzregister müssen Daten zu den wirtschaftlich Berechtigten wie den Gesellschafterinnen und Gesellschaftern kostenlos, elektronisch und leicht zugänglich zur Verfügung stellen, so wie das britische Register „Companies House“. Zugleich müssen die Daten auch im Transparenzregister stichhaltig und verbindlich werden. Gebraucht wird darüber hinaus ein offizielles, globales und öffentliches Register zu allen Firmenanteilen.

## **8 Aufsicht verbessern**

Die Aufsicht über den Nicht-Finanzsektor muss gestärkt werden, um die Menge und die Qualität der Verdachtsmeldungen zu erhöhen. Dazu gehört eine bessere Kooperation mit den nach dem Geldwäschegesetz Verpflichteten. Eine Bundeszuständigkeit für die Aufsicht sollte geprüft werden. In jedem Fall braucht es bundesweite Standards.

## **9 Durch Wissenschaft, Medien und Behörden aufklären**

Die Aufklärung über das Problem muss gestärkt werden durch mehr Forschung, die Schließung von Datenlücken (z.B. zu Anteilskäufen an Gesellschaften, die Immobilien halten), gute Medienberichterstattung sowie die Veröffentlichung von Geldwäsche-Sanktionen und -Anklagen wie etwa in den USA.