



Christoph Trautvetter

Geldwäsche mit Immobilien und kommunale Gegenmaßnahmen

Intransparente Immobilienmärkte befördern Geldwäsche und stellen Kommunen in Deutschland vor erhebliche Herausforderungen. Anonyme Eigentümer und grenzüberschreitende Finanzflüsse erschweren die Nachverfolgung verdächtiger Transaktionen und gefährden zentrale kommunale Aufgaben, wie bezahlbares Wohnen und Stadtentwicklung. Trotz gesetzlicher Fortschritte, etwa bei Transparenzregister und Bargeldverbot beim Immobilienerwerb, bleiben große Lücken. Mit Fallbeispielen beleuchtet der Text, wie unterschiedlich die Herausforderungen sein können, macht Vorschläge, wie die Kommunen ihnen begegnen können und wo sie dabei Hilfe brauchen.

Dass einige Standesbeamte nebenbei noch für die Geldwäscheprävention zuständig sein sollten, sorgte in der Vergangenheit für großes Kopfschütteln bei den internationalen Partnern. Dass lokale Verantwortliche 2016 nicht verhinderten, dass die Berliner Villa des russischen Oligarchen Arkadi Rotenberg verkauft wurde, obwohl dieser bereits auf der Sanktionsliste stand, fiel erst einem Journalisten auf, der den Fall später noch einmal überprüfte (Tillack 2020). Mittlerweile hat der Zoll zwar die Suche nach sanktioniertem Vermögen übernommen, aber die Kommunen sind weiterhin für einen wesentlichen Teil der Geldwäscheprävention zuständig.

Für besondere Aufmerksamkeit sorgt das Thema regelmäßig dort, wo Geldwäsche auf einen weiteren, besonders sichtbaren Zuständigkeitsbereich der Kommunen trifft – den Immobilienmarkt. Dort werden jedes Jahr viele Milliarden Euro bewegt. Intransparente Finanzströme erhöhen dabei die Gefahr für Geldwäsche und Korruption und stellen gleichzeitig die Arbeit der Kommunen, z. B. zur Sicherung von bezahlbarem Wohnraum oder der Gestaltung der Innenstädte, vor große Herausforderungen.

Geldwäsche mit Immobilien – die große Unbekannte

Zwei Studien von Transparency International Deutschland und die Bewertungen durch die internationale Geldwäsche Task Force (FATF) zeigen seit Jahren, dass Deutschland Defizite bei Aufdeckung und Sanktionierung von Geldwäsche hat, besonders bei organisierter Kriminalität, Korruption und Wirtschaftskriminalität (TI 2021). Es gibt kaum öffentlich bekannte Fälle und keine zuverlässigen Schätzungen zum Umfang des Problems (TI 2018). Seit 2020 sind Makler und Notare bei einigen Immobiliengeschäften zwar verpflichtet, Verdachtsmeldungen abzugeben, und seit 2023 ist es verboten, Immobilien mit Bargeld zu kaufen. Ein genauerer Blick zeigt aber, dass sich die Verdachtsmeldungen vor allem auf formale Unstimmigkeiten beziehen. Experten weisen außerdem seit Langem darauf hin, dass Bargeld beim Immobilienkauf wegen der oft hohen Preise nur ein

Randphänomen ist. So lässt sich schmutziges Bargeld beispielsweise über Mieten, Zahlungen für Reparaturarbeiten, vertragliche Nebenabsprachen oder den Kauf von kleinen, weniger attraktiven Immobilien waschen und wird vor allem im Zusammenhang mit lokaler (Drogen-)Kriminalität ab und zu auch festgestellt, z. B. bei den 2018 in Berlin oder 2020 in der Nähe von Rostock sichergestellten Immobilien.

Das zentrale Problem der Intransparenz und der professionellen Geldwäsche ist durch die zusätzlichen Verdachtsmeldungen und das Bargeldverbot aber nicht behoben. Das bundesweite, mit Immobiliendaten verknüpfte Transparenzregister sollte hier eigentlich für mehr Transparenz sorgen. Aber die Daten sind so lückenhaft und unzuverlässig, dass sie kaum genutzt werden und Immobilieneigentümer weiter einfach anonym bleiben können (Trautvetter/Henn 2020). Mit den komplexen grenzüberschreitenden Fällen lässt der Bund die Behörden vor Ort weitgehend allein. Sie werden fast ausschließlich durch Journalisten aufgedeckt und nur selten von den Strafverfolgungsbehörden aufgegriffen, wie bei Geldern aus dem russischen Laundromat durch die Münchner Staatsanwaltschaft und das BKA im Jahr 2019, oder durch ausländische Behörden, wie bei den Münchner Immobilien des ehemaligen libanesischen Zentralbankchefs oder den Immobilienkäufen eines afghanischen Geschäftsmanns unter Korruptionsverdacht. In den meisten Fällen sind aber weder die Aufsichts- und Strafverfolgungsbehörden noch die lokalen Verpflichteten gewillt oder in der Lage, intransparente Geldflüsse aus dem Ausland zurückzuverfolgen, wie das Beispiel des indonesischen Palmölkönigs und dessen Investitionen in Luxemburg zeigen.

Intransparenz am Immobilienmarkt als Herausforderung für die Kommunen

Ein Haus in der Gemeinde Selb im nordbayerischen Fichtelgebirge zeigt besonders gut, vor welchen Herausforderungen Kommunen stehen, wenn der internationale Finanzmarkt auf den lokalen Immobilienmarkt trifft. Seit 2017 schickte die dortige Verwaltung Briefe und E-Mails, scheiterte aber an



den ständig wechselnden Eigentümern, deren Spuren sich in Luxemburg verloren. Schließlich mussten die Mieter aus den oberen Etagen wegen Baumängeln ausziehen. Erst eine Recherche der Zeitung *Die Welt* zeigte schließlich, dass der finale Eigentümer sehr wahrscheinlich die meiste Zeit derselbe geblieben war und noch dazu aus Bayern stammte. Basierend auf Immobiliendaten aus zwei Bundesländern und drei mittelgroßen Städten schätzen wir in einer gemeinsamen Analyse mit dem ifo-Institut für Wirtschaftsforschung, dass es etwa 15.000 bis 20.000 anonyme Briefkastengesellschaften gibt, die deutschlandweit Wohnimmobilien besitzen, und etwa jede zwanzigste Wohnung betroffen ist (Fabricius 2022).



Abb. 1: Intransparenter Immobilienmarkt (Foto: Jost)

Für zusätzliche Intransparenz – oft in Kombination mit anonymen Briefkastengesellschaften – sorgen sogenannte Share Deals. Sie sind dafür verantwortlich, dass Immobilien verkauft werden können, ohne dass sich der vor Ort im Grundbuch eingetragene Eigentümer ändert. Dafür werden statt der Immobilie selbst Anteile an der Gesellschaft gehandelt, die als Eigentümer im Grundbuch eingetragen ist. Wegen des Verdachts, dass ein solcher Deal missbraucht wurde, um das kommunale Vorkaufsrecht zu umgehen, zog der Berliner Bezirk Neukölln 2019 sogar vor Gericht. Nur so erhielt der Bezirk schließlich Einsicht in die zugrunde liegenden Strukturen und übte 2021 sein Recht auf Vorkauf aus – kurze Zeit später wechselten berlinweit mehr als 14.000 Wohnungen des beklagten Unternehmens den Eigentümer, und zwar erneut per Share Deal und dieses Mal vorbei am Vorkaufsrecht. Zuverlässige Schätzungen darüber, wie viele Share Deals im Jahr stattfinden, gibt es nicht. Eine Befragung professioneller institutioneller Investoren aus dem Jahr 2022 kommt aber zu dem Ergebnis, dass mehr als die Hälfte der Transaktionen als Share Deal durchgeführt wurden (HPBA/Bulwiengesa 2022).

Geldwäschebekämpfung – (k)eine Aufgabe für die Kommunen

Wie die Beispiele zeigen, sind die Kommunen letztlich oft die Leidtragenden von intransparenten Immobilien- und Finanzmärkten. Sie können selbst aber nur wenig dagegen tun. Das zeigt das Beispiel von Berlin. Hier gab es in den letzten Jahren umfangreiche politische Bemühungen, die

Immobilieneigentümer besser zu erfassen. Zwei Gutachten aus den Jahren 2020 und 2021 kamen aber zu dem Ergebnis, dass sich Regelungen auf Landesebene, die über das bundesweite Transparenzregister und das Geldwäschebekämpfungsgesetz hinausgehen, nur schwer begründen lassen – auch wenn sie diese Möglichkeit, z. B. zur gewerberechtlichen Gefahrenabwehr oder zur Ahndung von Ordnungswidrigkeiten, nicht ganz ausschließen. Gleichzeitig kommen die Gutachten aber zu dem Ergebnis, dass ein lokales Mieten- und Wohnungsregister die Arbeit der Kommunen wesentlich erleichtern könnte. Ein solches Register würde zwar nicht gegen Geldwäsche helfen, dafür aber gegen Mietwucher, spekulativen Leerstand, Kurzzeitvermietung und andere kommunale Herausforderungen.

Was die Prävention und Bekämpfung von Geldwäsche angeht, braucht es vor allem eine gute Zusammenarbeit zwischen Geldwäscheaufsicht, Strafverfolgung und Finanzbehörden. Die Verantwortung dafür liegt bisher größtenteils auf Ebene der Länder, ist aber zu wesentlichen Teilen kommunal organisiert. Lokale Bemühungen können das Bewusstsein für das Problem schärfen und dafür sorgen, dass verdächtige Finanzströme auffallen, wie die Bemühungen der Berliner Task Force in der Notaraufsicht beispielhaft zeigen. Bei den Verschleierungsmethoden der professionellen Geldwäscher, z. B. wenn anonyme Briefkastengesellschaften und internationale Finanztransaktionen involviert sind, sind die lokalen Akteure aber regelmäßig auf spezialisierte Ermittler angewiesen. Hier muss die neue Bundesregierung dringend das gescheiterte Projekt der Ampelkoalition zur Schaffung einer Bundesbehörde gegen Finanzkriminalität aufgreifen und weiterentwickeln – vor allem durch die Einbeziehung der bisher nicht einbezogenen Finanzbehörden.



Christoph Trautvetter

Koordinator und wissenschaftlicher Referent beim Netzwerk Steuergerechtigkeit, Berlin

Quellen:

- Fabricius, J. (2022): Immobilien: Wem Deutschlands Häuser wirklich gehören. In: *Welt*, 01.11.2022.
- HPBA/Bulwiengesa (2022): OffMarketStudie Deutschland 2020/2021. HPBA, OffMarket Study DE.
- Tillack, H.-M. (2020): Putin-Freund Rotenberg machte trotz Sanktionen Milliendeal in Berlin. In: *Stern*, 10.12.2020.
- Transparency International Deutschland (2018): Geldwäsche bei Immobilien in Deutschland. <https://www.transparency.de>.
- Transparency International Deutschland (2021): Studie Geldwäsche in Deutschland. <https://www.transparency.de>.
- Trautvetter, C./Henn, M. (2020): Keine Transparenz trotz Transparenzregister. Ein Recherchebericht zu Anonymität im Berliner Immobilienmarkt. Rosa-Luxemburg-Stiftung, Berlin.