



GELDWÄSCHE BEI IMMOBILIEN IN DEUTSCHLAND

Umfang des Problems und Reformbedarf

Inhalt

I. Einleitung	4
II. Umfang des Problems	5
1. Was ist Geldwäsche?	5
2. Wie lässt sich Geldwäsche messen?	5
3. Umfang der Vortaten	6
3.1. Inländische Vortaten – Kriminalität in Deutschland	6
3.2. Ausländische Vortaten – internationale Kriminalität	8
4. Umfang der Geldwäsche	9
4.1. Geldwäsche allgemein	9
4.2.1. Barzahlung und Anderkonten	12
4.2.2. Komplexe Fälle und professionelle Geldwäsche	12
4.2.3. Nutzung von Banken	14
4.2.4. Nutzung von Schattenfinanzplätzen	15
4.3. Umfang	16
4.4. Konkrete Fälle und Immobilien	17
4.4.1. Organisierte Kriminalität	17
4.4.2. Politisch exponierte Personen und Korruption	20
4.4.3. Fondsgesellschaften und internationale Investoren	23
4.4.4. Bauwirtschaft	24
4.5. Korruption als Hindernis für Aufdeckung	26

III. Geldwäschebekämpfung: Stand und Reformbedarf	28
1. Allgemeine Bemerkungen	28
2. Kundenidentifizierung und Verdachtsmeldungen stärken	28
2.1 Allgemein	28
2.2 Immobilienmaklerinnen und -makler	29
2.3 Notarinnen und Notare	31
2.4 Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte	32
2.5 Banken und Investmentfonds	33
2.6 Bauwirtschaft	34
2.7 Verpflichtete unterstützen – vor allem durch bessere Register	34
2.8 Lücken bei der Erfassung der wirtschaftlichen Berechtigung schließen	35
2.9 Aufsicht verbessern	35
3. Zentralstelle für Finanztransaktionsuntersuchungen strukturell untersuchen lassen	37
4. Geldwäsche-Ermittlungen stärken und vortatunabhängig machen	38
5. Internationale Zusammenarbeit der Behörden verbessern	40
6. Neues Recht der Vermögensabschöpfung nutzen	41
7. Grundbuch zentralisieren und veröffentlichen	43
8. Aufklärung stärken, Sanktionen veröffentlichen	45
IV. Fazit und Forderungen	46
Literaturverzeichnis	48
Interviewpartner / Kontakte	52
Abkürzungsverzeichnis	53

I. Einleitung

Wenn Schwerkriminelle ihre Gewinne in den legalen Wirtschaftskreislauf einspeisen, spricht man von Geldwäsche. Geldwäsche ist eine Bedrohung für die Integrität einer Gesellschaft. Märkte werden systematisch korrumpiert, es kommt zu Verzerrungen des nationalen und internationalen Wettbewerbs, zu Preisverzerrungen und im äußersten Fall zur völligen Unterwanderung. Zugleich ermöglicht es die Geldwäsche den Kriminellen, Kapital zu akkumulieren und so die Straftaten hinter dem Geld auszuweiten. Geldwäsche ist also ein lokales Entwicklungshemmnis und schafft globale Risikoherde.¹

Der Immobilienmarkt in Deutschland hatte 2016 ein Volumen von 237,5 Mrd. Euro.² Alleine wegen seiner Größe bietet er ein großes Potential für Geldwäsche. Im Immobilienbereich findet Geldwäsche auf vielen Wegen statt – von Bau über Sanierung bis hin zu Kauf, Verkauf und Miete.

In den letzten Jahren strömte vermehrt ausländisches Geld in den deutschen Markt. 2017 kamen laut dem Verband Deutscher Pfandbriefbanken 30,2 Mrd. Euro von ausländischen Investoren. Dies machte die Hälfte aller Geschäfte über 10 Mio. Euro aus.³ Der Bundesregierung ist jedoch nicht bekannt, wie viele Grundstücke im Eigentum juristischer Personen stehen und sie kann die Daten auch nicht nach in- oder ausländischen Unternehmen oder nach Belegenheitsorten der Grundstücke ausländischer Unternehmen aufschlüsseln.⁴ Bei grundlegenden Fakten herrscht daher viel Unklarheit.

Wie viel Geld wird im deutschen Immobilienmarkt gewaschen? Wer sind die maßgeblichen Akteure? Welche Techniken nutzen sie? Und was kann gegebenenfalls gegen Geldwäsche getan werden? Braucht es nur eine bessere Umsetzung der geltenden Gesetze oder Änderungen an denselben? Diesen Fragen will die vorliegende Studie nachgehen.

Diese Studie basiert auf der Auswertung schriftlichen Materials (Literatur, offizielle Stellungnahmen und Berichte, Gesetze, Medienberichte) sowie auf einer Reihe von Interviews mit Expertinnen und Experten, Verwaltung und Polizei sowie Akteuren aus der Immobilienwirtschaft (Liste siehe Anhang). Der Verfasser dankt allen herzlich für ihre Gesprächsbereitschaft. Natürlich ist nur er verantwortlich für das Ergebnis. Ein besonderer Dank geht an Christoph Trautvetter für umfassende Unterstützung und sehr wertvolle Hinweise.

1 Ausführlich Bussmann 2018, S. 7ff.

2 Arbeitskreis der Oberen Gutachterausschüsse, Zentralen Geschäftsstellen und Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland 2017, S. 2.

3 Felix Rohrbeck / Marcus Rohwetter: Rettet die Stadt! Die Zeit 10.01.2018. <https://www.zeit.de/2018/03/immobilienpreise-investoren-haeuser-wohnungen-mieten-anstieg>.

4 Bundesregierung 2016, Antwort auf Fragen 1, 2 und 3.

II. Umfang des Problems

1. Was ist Geldwäsche?

Geldwäscher ist, wer einen Gegenstand, der aus einer rechtswidrigen Tat herrührt, verbirgt, dessen Herkunft verschleiert oder die Ermittlung der Herkunft, das Auffinden, die Einziehung oder die Sicherstellung eines solchen Gegenstandes vereitelt oder gefährdet (§ 261 Abs. 1 StGB). Der Prozess der Geldwäsche wird üblicherweise in drei Stufen eingeteilt:

1. Einspeisung des Geldes in den legalen Wirtschaftskreislauf
2. Verschleierung seiner Herkunft
3. Dauerhafte Integration in den legalen Kreislauf

Das ans Strafgesetzbuch anknüpfende Geldwäschegesetz erlegt einer ganzen Reihe von Unternehmen und freien Berufen umfangreiche Pflichten auf. Sie beruhen vor allem auf dem Grundsatz „Kenne deinen Kunden“ und sehen die Meldung verdächtiger Fälle an eine Zentralstelle für Finanztransaktionsuntersuchungen („Financial Intelligence Unit“, FIU) vor. Die Straftat der Geldwäsche ist – jedenfalls im deutschen Recht – nicht zu trennen von der rechtswidrigen Vortat. Der Vortaten-Katalog umfasst inzwischen alle schweren Straftaten. Oft ist noch Voraussetzung, dass eine Tat gewerbs- oder bandenmäßig begangen wurde, etwa bei Steuerhinterziehung, Diebstahl oder Betrug.

Die beiden Elemente Vortat und Geldwäsche führen zu zwei zentralen Sichtweisen, sich dem Problem zu nähern: Entweder wird der Fokus auf die Vortaten gelegt, sowohl zur Dimension des Problems als auch zur indirekten Bekämpfung der Geldwäsche; oder man kann sich auf die Geldwäsche selbst fokussieren, wodurch indirekt die Vortaten bekämpft werden. Letzteres liegt insbesondere dann nahe, wenn sich die Bekämpfung der Vortaten als unmöglich oder als wirkungslos herausstellt, wie zum Beispiel in Italien, wo die Mafiosi auch vom Gefängnis aus ihre Geschäfte tätigten. In diesem Fall bleibt nur der Weg, ihnen ans Geld zu gehen, was Italien in der Tat in den letzten Jahrzehnten getan hat.

2. Wie lässt sich Geldwäsche messen?

Im strengen Sinne messen lässt sich Geldwäsche natürlich nicht. Zwei Wege bieten sich an, sich ihr zumindest zu nähern: Zum einen kann man annehmen, dass Gewinne aus den Vortaten in der Regel gewaschen werden und sich dann auf deren Bestimmung konzentrieren; zum anderen kann man versuchen, die Geldwäsche direkt zu beobachten, vor allem über Einzelfälle.

Jedenfalls hat man es mit mehreren großen Dunkelfeldern zu tun. Zum einen ist unklar, welche inländischen Gewinne aus Vortaten es in Deutschland gibt; zum anderen, was davon in Deutschland gewaschen wird. Noch unklarer ist, welche ausländischen Gewinne aus Vortaten in Deutschland gewaschen werden. Was von all dem wiederum in Immobilien investiert ist, ist ein weiteres Dunkelfeld. Jedoch wurde bei einer großen internationalen Studie zu Geldwäsche in Europa festgestellt, dass 14,5 Prozent der konfiszierten Vermögenswerte Immobilien waren.⁵ In einem Bericht der Financial Action Task Force sind es sogar bis zu 30 Prozent.⁶

Eine weitere Schwierigkeit ist, dass durch die Stufen der Geldwäsche ein und derselbe Euro mehrfach gewaschen wird. Die Messung der Geldwäsche wird dadurch noch schwieriger, zugleich verwischt die

⁵ Savona / Riccardi 2015, S. 16.

⁶ FATF 2013, S. 26.

Trennung zwischen Geldwäsche im Finanz- und Nicht-Finanzsektor. Wer zum Beispiel durch einen Grundstückskauf Geld wäscht, wird neben einem Notar vielleicht noch eine mitfinanzierende Bank, eine Rechtsanwältin und einen Makler einbeziehen. Die Geldwäsche wäre dadurch viermal identifizierbar und würde zugleich im Finanz- und Nichtfinanzsektor stattfinden.

Im Folgenden wird versucht, sich an die Dunkelfelder heranzutasten. Das Ergebnis ist notwendig bruchstückhaft – das heißt jedoch nicht, dass man gar nichts wüsste. Die verfügbaren Indizien deuten im Gegenteil darauf hin, dass es ein großes Problem mit Geldwäsche bei Immobilien gibt.

3. Umfang der Vortaten

3.1. Inländische Vortaten – Kriminalität in Deutschland

Es besteht laut einer Auswertung der Literatur zur Organisierten Kriminalität (OK) in Deutschland die „Herausforderung [...], Zugang zu aussagekräftigen und zuverlässigen Daten zu finden“⁷. Der Strafrechtsprofessor Arndt Sinn kommt zu dem Schluss, „die vorliegenden Daten zu illegalen Märkten lassen nur wenige Rückschlüsse auf das tatsächliche Ausmaß des illegalen Handels in Deutschland zu.“⁸

Zunächst ein Blick auf wichtige Vortaten. In Bezug auf Rauschgiftkriminalität schrieb die Bundesregierung zwar 2017, eine „seriöse Schätzung“ zu Umsätzen in Deutschland sei „nicht möglich“⁹. UNODC, die Antidrogenbehörde der Vereinten Nationen (UN), schätzte jedoch die Gewinne für Deutschland aus dem Kokainhandel auf 2,7 Milliarden US-Dollar für das Jahr 2009.¹⁰ Besonders stichhaltig lässt sich laut Sandro Mattioli von *Mafia? Nein Danke!* aus Studien zu Rückständen im Abwasser ableiten, dass in Deutschland massiv illegale Drogen konsumiert werden. Alleine für Berlin hat Mattioli so einen jährlichen Kokain-Umsatz von ca. 100 Mio. Euro errechnet. Beschlagnahmungen liefern zusätzlich harte Anhaltspunkte. So wurden 2017 sieben Tonnen Kokain in Deutschland beschlagnahmt.¹¹ Nach Mattioli wäre allein dies im Endverkauf knapp 2 Mrd. Euro wert. Aus den Beschlagnahmungen Rückschlüsse auf den Gesamtumsatz zu ziehen, ist nur bedingt möglich. Zwar wurde von Gesprächspartnern geäußert, dass es sich dabei um fünf oder zehn Prozent der Gesamtmenge handeln könnte. Dies wurde unter anderem damit begründet, dass sich der Marktpreis durch die Beschlagnahme nicht geändert habe. Allerdings gibt es auch die gegenläufige Einschätzung, dass es durchaus zu lokalen Preisänderungen gekommen sei.

Steuerhinterziehung wird immer wieder als eine der wichtigsten Vortaten genannt.¹² Obwohl nur die gewerbs- oder bandenmäßige Steuerhinterziehung als Vortat gilt, dürften die kriminell erlangten Summen erheblich sein. Einen Hinweis auf den Umfang bietet schon der Hinweis auf eine spezielle Technik, die sogenannten „Cum/Ex“- und „Cum/Cum“-Geschäfte. Durch systematisches Erschleichen einer mehrfachen Steuererstattung bei der Kapitalertragsteuer auf Aktiengeschäfte sollen in den letzten Jahren in Deutschland 31,8 Mrd. Euro hinterzogen worden sein.¹³ Noch höheren Schaden verursacht Umsatzsteuerbetrug.

⁷ Lampe u.a. 2018, S. 19.

⁸ Sinn 2018, S. 36.

⁹ Bundesregierung 2017b, Antwort auf Frage 2o).

¹⁰ UNODC 2011, S. 85.

¹¹ Sieben Tonnen beschlagnahmt – Deutschland erlebt 2017 Kokain-Schwemme. Berliner Zeitung 27.12.2017. <https://www.berliner-zeitung.de/panorama/sieben-tonnen-beschlagnahmt-deutschland-erlebt-2017-kokain-schwemme-29396372>.

¹² Siehe z.B. Zoppei 2017, S. 195. Auch Professor Bussmann äußerte sich in diese Richtung auf der Veranstaltung „Geldwaschsalon Deutschland? Das schmutzige Geld und der Immobilienmarkt“ der Bundestagsfraktion von Bündnis 90/Die Grünen am 08. Oktober 2018 in Berlin.

¹³ Staat verlor mindestens 31,8 Milliarden Euro. Die Zeit 07.06.2017. <https://www.zeit.de/wirtschaft/2017-06/cum-ex-geschaefte-steuerhinterziehung-banken-aktien>.

Die EU geht in einer Schätzung für 2016 von 147,1 Mrd. Euro Schaden in der EU aus, davon 22,7 Mrd. Euro in Deutschland.¹⁴

Eine Untergrenze für kriminelle Umsätze stellen die Ermittlungsverfahren dar: 2017 gab es in Deutschland 572 Verfahren zur Organisierten Kriminalität (OK)¹⁵, davon 36,2 Prozent zu Rauschgiftkriminalität, 16,4 Prozent zu Eigentumskriminalität und 11 Prozent zu Wirtschaftskriminalität. Die Erträge werden für 2017 auf 209 Mio. Euro geschätzt, 2016 allerdings noch auf 1,1 Mrd. Euro. Der Schnitt der letzten fünf Jahre lag bei 580 Mio. Euro. 37,2 Prozent der Verfahren hatten 2017 einen Geldwäschebezug. Eine starke OK-Betroffenheit Deutschlands zeigt sich daran, dass neben Spanien Deutschland das einzige Land der EU ist, in dem alle bekannten kriminellen Vereinigungen aktiv sind.¹⁶ Um die Betroffenheit Deutschlands greifbarer zu machen, soll kurz auf zwei international besonders wichtige OK-Gruppen eingegangen werden, die italienische Mafia und die russisch-eurasische OK.

Die italienische Mafia mit ihren Hauptgruppen *'Ndrangheta*, *Cosa Nostra* und *Camorra* hat laut der italienischen Anti-Mafia-Behörde DIA in Deutschland eine „stabile Präsenz“ in „gesamten Regionen“¹⁷. Europol kommt zur gleichen Einschätzung.¹⁸ Das BKA zählte zuletzt rund 590 Mafia-Angehörige¹⁹, viermal so viele wie vor zehn Jahren. Die Dunkelziffer dürfte weitaus höher sein. Dafür spricht, dass die *'Ndrangheta* laut Nicola Gratteri, Oberstaatsanwalt in Kalabrien, in Deutschland 60 lokale Zellen („locale“) hat. Zum Vergleich: In Nord-Italien sind es 49.²⁰ Da eine „locale“ mindestens 49 Mitglieder hat, wären mindestens 3.000 Personen der Mafia zuzuordnen.²¹

Die Hauptgruppen der russisch-eurasischen OK sind *Solzhevskaja*, *Ismailovskaja* und *Tambovskaja*.²² Laut Egbert Bülles, ehemaliger Dezernatsleiter bei der Kölner Polizei, würden Ermittler im Hinblick auf diese Gruppen „meist nur an der Oberfläche kratzen“²³. Das BKA schätzte dennoch die Zahl der Personen, die mit der russisch-eurasischen OK in Verbindung stehen, auf eine „fünfstellige Zahl“²⁴. Die Führung haben die sogenannten „Diebe im Gesetz“ – kriminelle Autoritätsstrukturen, die sich in sowjetischen Lagern und Gefängnissen entwickelt haben.²⁵ Verbindungen bis in die hohe russische Politik und Wirtschaft sind sehr wahrscheinlich.²⁶ Die Dimension in Russland selbst wird beispielsweise verdeutlicht durch die Festnahme

14 CASE 2018, S. 19.

15 Bundeskriminalamt 2018, S. 4.

16 Savona / Riccardi 2015, S. 7.

17 David Klaubert: Paten der Provinz. FAZ 19.03.2018. <http://www.faz.net/aktuell/politik/inland/mafia-in-deutschland-ndrangheta-operiert-in-mehreren-bundeslaendern-15500580.html>. Siehe auch Gratteri / Nicaso, S. 70: „la Germania è la Lombardia d'Europa“.

18 Europol 2013.

19 BKA warnt vor Einfluss der Mafia. Welt 02.02.2018. https://www.welt.de/newsticker/dpa_nt/infoline_nt/brennpunkte_nt/article173157101/BKA-warnt-vor-Einfluss-der-Mafia.html.

20 Giovanni Tizian: La 'ndrangheta che fa affari in Germania ma l'Europa non vuole vedere. L'Espresso 09.01.2018. <http://espresso.repubblica.it/attualita/2018/01/09/news/la-ndrangheta-che-fa-affari-in-germania-ma-la-polizia-tedesca-non-vede-1.316823>.

21 Norbert Höfler / Sandro Mattioli: Sie drohen, streiten, gehen gemeinsam in den Puff. Auf einmaliger Dienstreise mit der Mafia. Stern 28.04.2018. <https://www.stern.de/panorama/gesellschaft/-ndrangheta-clan--auf-mafia-dienstreise-durch-deutschland-7926940.html>.

22 Roth 2009, S. 120, allerdings „ist die Beweislage, ob es eine Ismailovskaja als Organisationsform heute überhaupt noch gibt, eher dürrtig“, S. 158.

23 Bülles 2015, S. 134.

24 BKA warnt vor Russen-Mafia in Deutschland. FAZ 10.07.2016. <http://www.faz.net/aktuell/gesellschaft/kriminalitaet/russen-mafia-breitet-sich-in-deutschland-aus-14333647.html>.

25 Für einen Überblick siehe Bundestag Wissenschaftliche Dienste 2016.

26 Siehe mehrere Belege bei Roth 2009. Außerdem Dirk Banse / Michael Behrendt / Martin Lutz / Uwe Müller: So tickt die brutale Bruderschaft der Russenmafia. Welt 12.07.2016. <https://www.welt.de/politik/deutschland/plus156928756/So-tickt-die-brutale-Bruderschaft-der-Russenmafia.html>.

von Dmitri Sachartschenko im Jahr 2016, einem hochrangigen für Wirtschaftskriminalität zuständigen Beamten – er hatte 120 Mio. Euro Bargeld bei sich.²⁷

Wie hoch sind kriminelle Umsätze in Deutschland insgesamt? Eine umfassende Geldwäscheschätzung auf Basis inländischer Vortaten stammt aus dem Deutschland-Bericht der Financial Action Task Force von 2010, die von 43 bis 57 Mrd. Euro pro Jahr ausgeht.²⁸ Diese Zahl ist aber kritisch zu sehen. Denn der mit Abstand größte Einzelposten ist mit 25 Mrd. Euro Steuerhinterziehung. Die FATF zieht dafür eine Studie als Beleg heran, die sich mit im Prinzip legaler Steuervermeidung von Unternehmen beschäftigt. Auch ist zweifelhaft, ob sich die Studie bei den zweit- und drittgrößten Posten, Betrug und Diebstahl, auf die banden- und gewerbsmäßige Begehung beschränkt. Allerdings dürften sich für den Bereich Steuerhinterziehung andere Belege finden lassen. Weitere Studien errechnen ebenso Summen im zweistelligen Milliardenbereich: Die Universität Utrecht kam 2013 für das Jahr 2009 auf 29 Mrd. Euro²⁹; die Universität Trento (2015) auf 17,6 Mrd. Euro pro Jahr.³⁰

Trotz aller Unsicherheit ist es sehr plausibel, dass ein zweistelliger Milliardenbetrag von Kriminellen in Deutschland umgesetzt wird, mit der Möglichkeit deutlich höherer Umsätze im hohen zweistelligen Milliardenbereich. Somit ist auch ein Gewinn im zweistelligen Milliardenbereich nicht unrealistisch³¹, von dem ein erheblicher Teil in Immobilien fließen dürfte.

3.2 Ausländische Vortaten – internationale Kriminalität

Organisierte Kriminalität agiert stark transnational.³² Wahrscheinlich fließen von den Gewinnen nicht unerhebliche Summen nach Deutschland. Deshalb wird kurz die globale Dimension der Vortaten betrachtet. Wie immer bei diesem Thema, sind alle Zahlen mit Vorsicht zu sehen, deuten aber die Dimension an. Die UN-Behörde UNODC schätzte den globalen Umsatz der OK für 2012 auf 870 Mrd. US-Dollar, das meiste davon Rauschgifthandel.³³ Eine neuere US-Studie kam auf 1,6 bis 2,2 Billionen US-Dollar in einem Jahr, das meiste davon Fälschung und Rauschgifthandel.³⁴ In der EU werden die Umsätze der OK auf 110 Mrd. Euro jährlich geschätzt, das meiste aus Rauschgifthandel und Betrug.³⁵ Andererseits reichen schon Schätzungen alleine für die italienische Mafia bis 140 Mrd. Euro³⁶, für die 'Ndrangheta bis 53 Mrd. Euro (2013) – Tendenz steigend.³⁷

Im Bereich Wirtschaftskriminalität schätzt die *Association of Certified Fraud Examiners*, basierend auf Interviews, dass der Anteil von Betrug am globalen Wirtschaftsgeschehen fünf Prozent oder rund vier Bio. US-Dollar beträgt. Allerdings wird betont, dass das wahre Ausmaß des Betrugs nicht ermittelbar ist.³⁸ Was Korruption angeht, kommen Schätzungen auf 1,5 bis 2,0 Bio. US-Dollar jährlich.³⁹

27 Korruptionsjäger mit über 120 Millionen Euro erwischt. Der Spiegel 13.09.2016. <http://www.spiegel.de/wirtschaft/russland-korruptionsjaeger-mit-120-millionen-euro-erwischt-a-1112056.html>.

28 FATF 2010, S. 23.

29 Unger u.a. 2013, S. 39.

30 Savona / Riccardi 2015, S. 36.

31 In der Regel wird bei kriminellen Aktivitäten von sehr hohen Gewinnspannen ausgegangen.

32 Laut BKA 2018, S. 42, hatten mit 455 OK-Verfahren die meisten einen Auslandsbezug.

33 <https://www.unodc.org/unodc/en/frontpage/2012/July/new-unodc-campaign-highlights-transnational-organized-crime-as-an-us-870-billion-a-year-business.html>.

34 Mavrellis 2017, S. xi.

35 Savona / Riccardi 2015, S. 7.

36 SOS Impresa: „Mafia Spa è la prima banca d'Italia“. <http://www.sosimpresa.it/1167/sos-impresa-mafia-spa-e-la-prima-banca-ditalia.html>.

37 Schraven / Meurer 2017, S. 52.

38 Association of Certified Fraud Examiners 2018, S. 8.

39 IMF 2016, S. 5.

Was aber fließt von diesen Billionen nach Deutschland? Die schon erwähnte Studie der Universität Utrecht von 2013 versuchte mit einem komplizierten Modell, die Anziehungskraft von Staaten für solche Gelder zu ermitteln. Sie kommt für Deutschland auf 109 Mrd. Euro für 2009.⁴⁰ Doch gerade diese Zahl dürfte kaum mehr als eine Richtung anzeigen. Letztlich gilt es zu analysieren, wo konkrete Ströme nach Deutschland kommen.

4. Umfang der Geldwäsche

4.1 Geldwäsche allgemein

Will man sich der Geldwäsche direkt nähern, stößt man auf ein noch größeres Dunkelfeld als bei den Vortaten. Wie in einigen Gesprächen für diese Studie betont wurde, sind schon die Statistiken zu Geldwäschereermittlungen in Deutschland völlig unzureichend.⁴¹ Die FIU bekommt nicht immer Rückmeldungen von den Staatsanwaltschaften. Geldwäsche-Verfahren gehen oft nicht in die Statistik ein, weil am Ende meist die – höher bestrafte – Vortat verfolgt und das dazugehörige Geldwäscheverfahren eingestellt wird.⁴² Das eigentliche Dunkelfeld ist ohnehin viel größer, bedenkt man nur das Verhältnis zwischen den relativ sicheren Milliardenumsätzen der OK in Deutschland und den erfolgten Vermögensabschöpfungen.

Ermittlungsbehörden in Deutschland und aus dem Ausland, vor allem in Italien, sind sich einig, dass in Deutschland viel kriminelles Geld gewaschen wird. Einige Beispiele:

- Sabine Vogt, Bundeskriminalamt (BKA): „Wir gehen davon aus, dass Deutschland vor allem für das Thema Geldwäsche und Investitionen von illegal erlangten Vermögen interessant ist.“⁴³
- Oliver Huth, stellvertretender Vorsitzender des Bundes Deutscher Kriminalbeamter (BDK) in Nordrhein-Westfalen: „Deutschland ist ein Geldwäscheparadies.“⁴⁴
- Nicola Gratteri, Oberstaatsanwalt in Kalabrien: „Die Mafia wäscht [in Deutschland] enorme Geldsummen, die aus dem Kokainhandel stammen.“⁴⁵
- Roberto Scarpinato, Oberstaatsanwalt in Sizilien: „Als Mafioso würde ich in Deutschland investieren.“⁴⁶ „Es gibt unglaubliche Geldströme von Italien nach Deutschland.“⁴⁷ „In Italien gilt für Mafiosi: Hier investiere ich nicht mehr. In Deutschland: Da investiere ich.“⁴⁸

Erhellend sind auch die Worte des Mafioso Luigi Bonaventura, der Sandro Mattioli von *Mafia? Nein Danke* sagte, Deutschland hätte ein gewaltiges Problem, wenn die Mafia ihre Gelder aus Deutschland abziehen würde.

40 Unger u.a. 2013, S. 43.

41 Siehe auch Zoppei 2017, S. 158.

42 Siehe z.B. Zoppei 2017, S. 191. Ähnlich äußerte sich Michael Findeisen, ehemaliger Leiter des Referats Geldwäsche im BMF.

43 Schraven / Meurer 2017, S. 214.

44 David Klaubert: Paten der Provinz. FAZ 19.03.2018. <http://www.faz.net/aktuell/politik/inland/mafia-in-deutschland-ndrangheta-operiert-in-mehreren-bundeslaendern-15500580.html>.

45 Interview, DLF 10.09.2011, https://www.deutschlandfunkkultur.de/die-mafia-waescht-hier-enorme-geldsummen.990.de.html?dram:article_id=154238.

46 Interview, Süddeutsche Zeitung 24.03.2010, S. 9.

47 Öffentliche Anhörung des Finanzausschusses des Deutschen Bundestags. 22.10.2012. https://www.bundestag.de/dokumente/textarchiv/2012/40864073_kw43_pa_finanzen_geldwaesche/209600.

48 Schraven / Meurer 2017, S. 137.

4.2 Geldwäsche bei Immobilien: Methoden

Von Expertinnen und Experten wird fast ausnahmslos ein hohes oder mittleres Risiko für Geldwäsche im Immobiliensektor gesehen.⁴⁹ Die Bundesregierung spricht 2018 von einem „Sektor mit herausgehobenem Risiko“⁵⁰. Schon 2012 sah eine Studie im Auftrag des BKA „erheblichen Handlungsbedarf“⁵¹. Dies wurde in keinem der Gespräche für diese Studie grundsätzlich bezweifelt.

Als Begründung für das Risiko gelten die hohen Transaktionsvolumina sowie die „abschätzbare Wertstabilität“, zumindest in bestimmten Regionen und bei bestimmten Objekten.⁵² Rechtssicherheit wird ebenfalls oft als Grund für Geldwäsche (vor allem auf der letzten Stufe) erwähnt, was durch das Grundbuch auch auf den Immobiliensektor zutrifft. Gegenüber mobilen Wertgütern wie Edelsteinen oder Bargeld dürfte eine Immobilie attraktiv sein, weil sie nicht zu entwenden ist.

Andererseits wurde in mehreren Gesprächen etwas Skepsis geäußert. Michael Findeisen, ehemaliger Leiter des Referats Geldwäsche im Bundesfinanzministerium (BMF), hält zwar ebenfalls boomende Immobilienmärkte für attraktiv zur Geldwäsche. Ansonsten könne eine Immobilie aber auch ein „Klotz am Bein“ sein, weil sie nicht so fungibel sei wie ein Finanzprodukt. Die Bundesnotarkammer hält gerade die hohen Anforderungen an eine Grundbuch-Eintragung mit den weitreichenden Identifizierungspflichten des Notars und der daraus folgenden Transparenz für eher abschreckend. Allerdings dürfte aus Sicht des Verfassers der Effekt der Identifizierungspflichten dadurch abnehmen, dass auch bei Alternativen wie dem Kauf von Wertgütern inzwischen stark auf Geldwäsche geprüft werden muss. Der gute Glaube des Grundbuchs birgt laut Bundesnotarkammer zudem ein Risiko für Strohmannkonstellationen, da diese wirksam über die Immobilie verfügen könnten.

Geldwäsche bei Immobilien kann auf allen drei typischen Stufen stattfinden, also bei Einspeisung, Verschleierung und Integration. In Deutschland dürfte vor allem Letzteres eine Rolle spielen. Allerdings wird noch zu diskutieren sein, wie relevant Bargeldzahlungen zur Einspeisung sind. Verschleierung ist zum Beispiel über häufige Eigentümerwechsel denkbar. Die erfahrene Immobilienrechtsanwältin Claudia Seibel hält insbesondere Kauf und Wiederverkauf von Immobilien, aber auch Bau und Projektentwicklung für relevant. Was Methoden und Verdachtsmomente im Detail angeht, gibt Tabelle 1 einen Überblick und einige Einschätzungen über die Häufigkeit in der Praxis.

Ziel der Geldwäsche wird im Regelfall nicht sein, Gewinne zu erzielen. Nicht selten nehmen die Täter bei der Einschleusung inkriminierter Gelder in den Wirtschaftskreislauf sogar Verluste in Kauf.⁵³ Allerdings dürften Gewinnmöglichkeiten über boomende Märkte für kriminelle Gelder nicht irrelevant sein. Darauf deutet zum Beispiel der Londoner Immobilienmarkt hin, aber auch Erfahrungen aus Deutschland.⁵⁴

Plausibel ist, dass Geldwäsche über Immobilien eher in anonymen Großstädten als auf dem Land oder in Kleinstädten erfolgt, wo ein Eigentümer eher auffällt. Aus demselben Grund dürften in der Öffentlichkeit bekannte Immobilien eher selten zur Geldwäsche dienen.⁵⁵ Korrupte, die ihr Geld waschen wollen, versuchten laut dem auf Geldwäschebekämpfung spezialisierten Schweizer Rechtsanwalt und Notar Fabian Teichmann, „unter dem Radar zu fliegen“ und bevorzugten daher eher unauffällige, nicht zu große Immobilien. Es gibt aber möglicherweise Gegenbeispiele, etwa die unten näher betrachteten Berliner Fälle Checkpoint Charlie und Ku’damm Karree.

⁴⁹ 97 Prozent sahen dies so, siehe Bussmann 2018, S. 116. Siehe auch Teichmann 2018: 75 % der befragten Compliance-Angebotgeber sehen eine „besondere Relevanz“ des Immobiliensektors.

⁵⁰ Bundesregierung 2018a, Antwort auf Frage 7.

⁵¹ BKA 2012, S. 15.

⁵² Bussmann 2018, S. 116. Im Gleichen Bundesregierung 2018a, Antwort auf Frage 7.

⁵³ Bundesregierung 2018a, Antwort auf Frage 3.

⁵⁴ Teichmann 2018.

⁵⁵ Teichmann 2018.

Tabelle 1: Formen und Verdachtsmerkmale der Geldwäsche bei Immobilien (Quelle: Eigene Darstellung mit starken Anleihen bei BKA 2012 und Busmann 2018)	„mindestens ein Fall“ in letzten zwei Jahren, in Prozent	
	Immobilienmakler/innen	Rechtsberatende / vermögensverwaltende Berufe
Kauf und Verkauf		
- Zweifel an der ausgewiesenen Identität bzw. Integrität des Kunden	29	12
- Eindruck, dass der Vertragspartner den direkten Kontakt zu vermeiden versuchte	27	8
- Eigentümerwechsel von Immobilien in kurzen Abständen	22	
- Vertragspartner zeigt kaum Interesse am Produkt oder dem Preis	20	0
- Geschäftsabschlüsse (Versicherungsprämien) nicht im Einklang mit wirtschaftlichen Verhältnissen	18	11
- Wunsch nach ungewöhnlich schnellem Vertragsabschluss	17	
- Geschäftsbeträge deutlich über dem üblichen Wert	15	
- Angebot der Bezahlung der Immobilie in bar	13	
- Auffällig komplexe Finanzierungsstrukturen	11	7
- Geschäftshintergrund oder Verwendungszweck unklar	10	10
- Überweisung aus Ländern mit hoher Korruption oder niedrigem Anti-Geldwäsche-Standard / Zahlungen an zweifelhafte ausländische Institute	10	2
- Gesellschafter einer Scheinfirma als wirtschaftlich Berechtigte	7	5
- Identität des Vertragspartners bzw. wirtschaftlich Berechtigten ungeklärt	5	4
- Branchenunübliche Bargeschäfte (z. B. Stückelung über 15.000 Euro)	5	13
- Keine Inanspruchnahme einer Fremdfinanzierung	–	–
- Zwangsversteigerungen: Qualifizierung als Bieter eines Objektes durch Einzahlung von 10 Prozent des Verkehrswertes als Sicherheitsleistung, dann Überweisung auf anderes Konto	–	–
- Über- oder Unterbewertung von Immobilien: Parameter der Bewertung für ein Hypothekendarlehen falsch angeben, verändert oder gefälscht; Geldfluss neben Kaufvertrag	–	–
Finanzierung	–	–
- Loan-Back-Methode: Straftäter gewähren sich selbst einen Kredit, meist über Ausland, Strohleute, Scheinfirmen	–	–
- Back-To-Back-Loans: Sicherheit hat Ursprung in illegalen Aktivitäten; bei Kreditausfall verwertet die Bank diese Sicherheit	–	–
- Hypothekendarlehen: Tilgung der Zinsen und/oder Tilgungsraten mit illegalen Geldern, ungewöhnlich rasche Schuldtilgung	–	–
Bau und Sanierung / Projektentwicklung	–	–
- Barzahlung bei Erstellung oder Sanierung	–	–
- Berechnung eines Pauschalbetrages; keine Details über tatsächlichen Wert	–	–
- Schrottimmobilien: Sanierung mit inkriminierten Geldern, dann Verkauf	–	–
- Vertrag über Inneneinrichtung neben Kaufvertrag	–	–
Vermietung und Verwaltung	–	–
- Phantommieter: Fingierte Mietverträge und weitere (ggf. gefälschte) Dokumente	–	–
- Barzahlung im Rahmen von Mietverhältnissen	–	–
- Kauttionen: Rückzahlung in bar; Verbuchung als Einnahme für fiktive Schäden/Nutzung	–	–
Anteilskäufe an Gesellschaften (share deals)	–	–
- Verschleierung der Eigentumsverhältnisse und Herkunft der potentiell inkriminierten Gelder über Fonds und Schattenfinanzplätze	–	–
Nutzung	–	–
- Umsätze in Gaststätten, Hotels etc. als Mittel der Geldwäsche, z.B. fingierte Rechnungen	–	–

4.2.1 Barzahlung und Anderkonten

Die Barzahlung beim Kaufpreis ist ein wichtiger Punkt, weil hier potentiell sehr viel Geld gewaschen und besonders auf der ersten Stufe der Geldwäsche in den legalen Kreislauf integriert werden kann. Die Empirie deutet auf eine begrenzte Relevanz von Barzahlungen hin. Die Makler-Provision als Geldwäsche-Vehikel dürfte kaum eine Rolle spielen, Barzahlung kommt nur bei einem Prozent der Makler „häufig“ und nur bei acht Prozent „gelegentlich“ vor.⁵⁶ Doch entscheidend ist, ob der Kaufpreis ganz oder teils in bar bezahlt wird.

Wie häufig diese Barzahlung stattfindet, ist fast nicht zu bestimmen. Eine etwas ältere Film-Dokumentation in Baden-Baden zeigt mit versteckter Kamera, dass ein Immobilienkauf in bar möglich war. Sowohl der Makler als auch die Bank, eine Sparkasse, hatten an einer Barzahlung von zwei Mio. Euro nichts zu beanstanden. Freimütig wurde erzählt, es seien in zwei Tagen vier Russen mit Bargeld gekommen.⁵⁷ Eine aktuelle Studie unter anderem zum deutschen Immobilienmarkt, die auf Interviews mit Compliance-Angestellten beruht, deutet auf eine Relevanz von Bar-Teilzahlungen hin. Dabei werde gezielt ein Baranteil gewählt, der beim sonstigen Kaufpreis noch keinen Verdacht erregt, in der Regel 30 Prozent des Kaufpreises.⁵⁸

Allerdings belegt auch diese Studie wohl nur bedingt reale Fälle.⁵⁹ Wie oft diese Barzahlungen tatsächlich stattfinden, bleibt relativ im Dunkeln. In der umfangreichsten empirischen Studie wird nur vom „Angebot“ einer Barzahlung gesprochen (siehe Tabelle 1). Laut der Bundesnotarkammer seien offizielle Bargeschäfte in der Praxis „ganz ungewöhnlich“ und eine Zahlung vor Ort im Notariat „sehr unwahrscheinlich“. Wüsste der Notar hingegen davon, dass zusätzlich zu dem im notariellen Kaufvertrag vereinbarten Preis eine weitere (Bar-)Zahlung erfolgen soll, um Steuern und Gebühren zu sparen, müsste er die Beurkundung ablehnen. Der Vertrag wäre in diesem Fall außerdem von vorneherein nichtig, sodass für die Beteiligten ein hohes juristisches Risiko besteht.

Da diese Punkte der Notarschaft relativ plausibel erscheinen, bleibt vor allem der Fall, dass am Notar vorbei eine Bargeldzahlung läuft. Hier stellt sich aber die Frage, welches Interesse der Verkäufer haben soll, dem (Geld waschenden) Käufer durch eine Barzahlung behilflich zu sein. Steuerliche Gründe könnten eine Rolle spielen, scheiden aber aus, wenn der Verkäufer die Immobilie schon länger hält (Ablauf der Spekulationsfrist). Plausibel scheinen eher Fälle, in denen beide Seiten zusammenarbeiten. Für den Geldwäscher dürfte aber ein unabhängiger Dritter, der sich nur aus eigenem Profitinteresse an einer Bartransaktion beteiligt, auch ein Risiko darstellen.

In der erwähnten Dokumentation zu Baden-Baden wurde 2012 empfohlen, Anderkonten zu nutzen, also Konten, die ein Notar oder eine Rechtsanwältin für die Mandanten führt, um für diese Transaktionen abzuwickeln. Notar-Anderkonten werden allerdings heute in Deutschland nur noch in Hamburg regelmäßig genutzt, sonst nur in seltenen Sonderfällen. Ob die frühere regelmäßige Nutzung von Notar-Anderkonten Geldwäsche erschwert hat, kann in dieser Studie nicht beantwortet werden, wäre aber einer Prüfung wert.

4.2.2 Komplexe Fälle und professionelle Geldwäsche

Komplexe Fälle, die nur schwer entdeckt werden können, bilden offensichtlich den Kern des Problems der Geldwäsche mit Immobilien. Die Bundesregierung fasst das Problem gut zusammen: „Aufgrund der Vielzahl rechtlicher Gestaltungsoptionen für in- und ausländische juristische Personen ist die Möglichkeit zur Verschleierung von Mittelherkunft und zugehöriger Eigentumsverhältnisse im Immobiliensektor grundsätzlich als hoch zu bewerten. Werden beispielsweise Unternehmensgeflechte, Investmentfirmen, Offshore-Gesellschaften oder Stiftungen im Rahmen von Transaktionen genutzt, ist die Ermittlung des dahinterste-

⁵⁶ Bussmann 2018, S. 50.

⁵⁷ Frontal 21: Schwarzgeld: Geldwäsche auf Russisch. ZDF 08.02.2011. <https://www.youtube.com/watch?v=OpPAVfKDbS>.

⁵⁸ Teichmann 2018.

⁵⁹ Dafür spricht, dass 83,7 Prozent der Compliance-Angestelltenangaben, selten realen Fällen zu begegnen.

henden wirtschaftlich Berechtigten erheblich erschwert.⁶⁰ Einen Beleg liefert auch Christof Schulte, seit kurzem Leiter der FIU: „Anhand der vielen Meldungen, die wir aus dem Finanzsektor bekommen, wissen wir, dass wir gerade im Bereich Immobilien ganz genau hinschauen müssen. Hier werden komplizierte Konstruktionen genutzt.“⁶¹

Die Schwelle, an der die Transparenz endet, ist oft nicht allzu kompliziert: Bereits wenn fünf Gesellschafter vorhanden sind, bleibt man unterhalb des Radars des Geldwäschegesetzes, weil dort eine Anteilsschwelle von 25 Prozent für die Ermittlung der wirtschaftlich Berechtigten, also der wahren Eigentümer, besteht. Auch die illegale Umgehung der Vorschriften dürfte nicht sehr schwer sein: Laut dem sizilianischen Oberstaatsanwalt Roberto Scarpinato nutzt die Mafia Gesellschaften, „in denen unverdächtige deutsche Strohmänner sitzen, die 50.000 bis 100.000 Euro pro Jahr bekommen, nur um ihren eigenen Namen ‚auszuleihen‘“⁶².

Die Financial Action Task Force hat 2018 in einem Bericht dargestellt, dass Geldwäsche zunehmend als Dienstleistung von spezialisierten Kriminellen für andere Kriminelle angeboten wird.⁶³ Dass Geldwäsche vermehrt „outgesourct“ und als Dienstleistung angeboten wird, äußerte auch Frank Buckenhofer von der Gewerkschaft der Polizei im Oktober 2018.⁶⁴

Ein professioneller Geldwäscher besorgt sich laut dem Schweizer Notar und Anwalt Johannes Teichmann Expertise bei juristisch sehr versierten Leuten, zum Beispiel ehemaligen FIU-Angestellten, Compliance-Angestellten von Banken oder sogar Rechtsanwälten, deshalb erwische man sie „sehr selten“. Die russische *Tambovskaja* soll „hervorragende wirtschaftliche Spezialisten“ und „gute Juristen“ haben.⁶⁵

In einer Studie zu Geldwäsche mit Immobilien geben die befragten Compliance-Angestellten zu 79,9 Prozent an, nicht fähig zu sein, Fälle zu erkennen.⁶⁶ Sandro Mattioli von *Mafia? Nein Danke!* schätzt es ebenfalls so ein, dass man „für die Vielzahl der Geldwäsche blind“ sei, es gebe „extreme Blindstellen“. Die Immobilienrechtsanwältin Claudia Seibel denkt, dass große Geldwäschefälle fast nie bemerkt werden und man den professionellen Geldwäschern nicht auf die Schliche kommen könne.

Ein anderes Problem ist die Vortat: Polizeiliche Ermittlungen in Deutschland erfordern einen begründeten Anfangsverdacht für eine Vortat oder bei Geldwäsche wohl sogar für die Geldwäsche selbst *und* die Vortat (doppelter Anfangsverdacht).⁶⁷ Dieser muss sich zudem auf eine natürliche Person beziehen, da Deutschland kein Unternehmensstrafrecht hat.⁶⁸ Wenn darüber hinaus die Vortat ihrer Natur nach komplex ist – wie zum Beispiel illegitime Privatisierungen in der Umbruchzeit nach dem Ende der Sowjetunion⁶⁹ – wird kaum

60 Bundesregierung 2018a, Antwort auf Frage 4.

61 Jan Keuchel: Geldwäsche-Bekämpfer nehmen Immobiliensektor ins Visier. Handelsblatt 07.11.2018. <https://app.handelsblatt.com/finanzen/recht-steuern/christof-schulte-im-interview-geldwaesche-bekaempfer-nehmen-immobiliensektor-ins-visier/23584728.html?share=twitter>.

62 Deutschland braucht kulturelle Antikörper gegen die Mafia. cultura 21 20.07.2011. <http://magazin.cultura21.de/gesellschaft/inland/deutschland-braucht-kulturelle-antikorper-gegen-die-mafia.html>.

63 FATF 2018.

64 Im Rahmen der Veranstaltung „Geldwaschsalon Deutschland? Das schmutzige Geld und der Immobilienmarkt“ der Bundestagsfraktion von Bündnis 90/Die Grünen am 08. Oktober 2018 in Berlin.

65 Roth 2009, S. 132.

66 Teichmann 2018.

67 LG Ulm, Beschl. v. 13.04.2011 – 2 Qs 2019/11. http://www.strafverteidiger-stv.de/system/files/users/user5/StV-12-2011_Entsch.pdf. Allerdings ist dieses Erfordernis nicht unumstritten, siehe Ma, S. 134.

68 Zoppei 2017, S. 172, 196.

69 Zoppei 2017, S. 172, 180. Eine eindrückliche Beschreibung der insgesamt kriminellen Zustände in dieser Zeit findet sich bei Raith 1994, S. 7.

eine deutsche Behörde erfolgreich ermitteln können. Doch auch in einfacheren Fällen, vor allem im Ausland, scheint es für Ermittlungsbehörden schwer, an die Vortaten heranzukommen.

Es verwundert deshalb wenig, dass es bislang offensichtlich keine Sanktionierung eines größeren Geldwäsche-Falls mit Immobilien oder überhaupt gab. Die dafür nötigen umfangreichen und komplexen Ermittlungen fanden bisher anscheinend nicht statt. Allerdings zeigen gute strukturelle Ermittlungen etwa in den USA, dass sich auch komplexe Strukturen ermitteln lassen, wenn Wille und Mittel vorhanden sind. Auch über Hinweisgeber und Datenlecks konnten selbst gute Geldwäscher in den letzten Jahren erwischt werden.

4.2.3 Nutzung von Banken

Banken sind zentral, um große Mengen Schwarzgeld in den legalen Wirtschaftskreislauf einzuspeisen, die dann im Immobiliensektor landen können. Ist das Geld erst einmal im als sicher geltenden System, kann seine illegale Herkunft kaum mehr aufgedeckt werden. Dabei dürften es vor allem ausländische Banken sein, über die große Summen eingespeist werden. Im Rahmen dieser Studie können dazu nur Anhaltspunkte genannt werden:

- Aus Sicht der Immobilienrechts-Anwältin Claudia Seibel bieten einige Banksysteme, etwa in den baltischen Staaten, Finnland oder Großbritannien, die Möglichkeit, illegales Geld einzuspeisen.
- In einer Studie zum deutschen Immobilienmarkt werden Banken in Dubai und Panama erwähnt.⁷⁰
- In einer Fernsehdokumentation zum Immobilienmarkt in Baden-Baden wird 2011 empfohlen, Geld in einer Bank in Russland einzuzahlen und dann nach Deutschland zu transferieren. Da Russland als weißer Staat gelte, frage in Deutschland keiner nach.⁷¹ Ob das heute noch gilt, ist zu bezweifeln.
- Wegen des Waschens lateinamerikanischer Drogengelder gab es Strafzahlungen für die britische Bank *HSBC* (1,9 Mrd. US-Dollar), die US-Bank *Wachovia* (160 Mio. US-Dollar, heute bei *Wells Fargo*) sowie die niederländische *Rabobank* (368 Mio. US-Dollar).⁷²
- Im November 2018 wurde der *Pilatus*-Bank in Malta von der Europäischen Zentralbank wegen Geldwäsche die Lizenz entzogen. Ihr früherer Chef Ali Sadr Hashemi Nejad wurde diese Jahr in den USA ebenfalls wegen Geldwäsche festgenommen. Es soll dabei um Geld aus Aserbaidschan gegangen sein, das über die Bank nach Europa floss.⁷³
- Bei der Vatikanbank *IOR* soll Bernardo Provenzano, zeitweise der „Boss der Bosse“ der italienischen Mafia, über einen Strohmann ein Konto gehabt haben.⁷⁴ Jüngst wurde Ex-Chef Angelo Caloia wegen Veruntreuung und Geldwäsche in Höhe von 60 Mio. Euro verurteilt.⁷⁵
- Die dänische *Danske Bank*⁷⁶ und die schwedische Bank *Nordea*⁷⁷ sollen russisches Schwarzgeld in großem Umfang gewaschen haben. Involviert ist offensichtlich auch die *Deutsche Bank*. Ein Zeuge vor einem dänischen Parlamentsausschuss beschreibt trefflich die Beteiligung der Deutschen Bank: „Ich würde schätzen, dass 150 Milliarden Dollar über diese spezielle Bank (die große europäische Bank)

⁷⁰ Teichmann 2018.

⁷¹ Frontal 21: Schwarzgeld: Geldwäsche auf Russisch. ZDF 08.02.2011. <https://www.youtube.com/watch?v=OpPAVfkrDbs>.

⁷² Karen Freifeld: Rabobank agrees to pay \$368 million over processing illicit funds. Reuters 07.02.2018. <https://www.reuters.com/article/us-rabobank-fraud-usa/rabobank-agrees-to-pay-368-million-over-processing-illicit-funds-idUSKBN1FR2U4>.

⁷³ Pilatus Bank officially shut down. Times of Malta 05.11.2018. <https://www.timesofmalta.com/articles/view/20181105/local/pilatus-bank-officially-shut-down.693513>.

⁷⁴ Büllers, S. 245.

⁷⁵ Francis X. Rocca: Ex-Vatican Bank President Indicted for Embezzlement, Money Laundering. Wall Street Journal 03.03.2018. <https://www.wsj.com/articles/ex-vatican-bank-president-indicted-for-embezzlement-money-laundering-1520096565>.

⁷⁶ Bruun & Hjejle: Report on the Non-Resident Portfolio at Danske Bank's Estonian branch. 19.09.2018. <https://danskebank.com/-/media/danske-bank-com/file-cloud/2018/9/report-on-the-non-resident-portfolio-at-danske-banks-estonian-branch--la=en.pdf>.

⁷⁷ Rudolf Hermann: Geldwäsche-Verdacht auch bei Nordea. NZZ 17.10.2018. <https://www.nzz.ch/wirtschaft/geldwaesche-verdacht-auch-ueber-nordea-ld.1428985>.

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.“⁷⁸

- Die *Deutsche Bank* erhielt mehrere Geldwäsche-Strafen.⁷⁹

Immer wieder kommt es vor, dass Kriminelle eine Bank komplett übernehmen oder zumindest steuern. Hier nur zwei Fälle zur Illustration: Die brasilianische Baufirma Odebrecht übernahm zur Abwicklung eines gigantischen, inzwischen aufgedeckten Schmiergeldsystems die Mehrheit an der Bank *Meinl* in Antigua und Barbuda.⁸⁰ Und die kriminellen Vereinigungen *Yakuza* konnten in Japan systematische Geldwäsche mit Immobilien nur mithilfe von Schlüsselpositionen im Bankensektor betreiben.⁸¹ In Deutschland werden Investitionen in Banken erst ab zehn Prozent Anteil geprüft, wie Sandro Mattioli von *Mafia? Nein Danke!* von der BaFin bestätigt bekommen hat.

4.2.4 Nutzung von Schattenfinanzplätzen

Dass Schattenfinanzplätze (bzw. „Steueroasen“, wie es oft beschönigend heißt) mit kriminellen Geldern zusammenhängen, ist an sich eine Trivialität. Illustrativ sollen an dieser Stelle nur Beispiele genannt werden, in denen Schattenfinanzplätze explizit im Zusammenhang mit organisierter Kriminalität, Korruption und Immobilien aufgetaucht sind:

- Für die Mafia fallen besonders Malta⁸² und die Schweiz⁸³, aber auch San Marino, die Kaimaninseln, die Britischen Jungferninseln, Delaware, Belize, Lichtenstein, Monte Carlo und Panama⁸⁴ auf.
- Martin Thode, Geldwäsche-Experte beim BKA, erwähnt aus OK-Ermittlungen die Kaimaninseln und Panama.⁸⁵
- In einer Studie zu Immobiliengeldwäsche unter anderem in Deutschland werden Dubai, Panama und Liechtenstein genannt.⁸⁶
- Die russische Mafia soll Liechtensteiner Treuhänder und eine Holding in Panama genutzt haben.⁸⁷
- In den Panama Papers fanden sich diverse Drogenbosse und Mafiamitglieder.⁸⁸
- Ein Bericht von UN und Weltbank zu großen Korruptionsfällen zeigt die hohe Bedeutung von Schattenfinanzplätzen.⁸⁹

⁷⁸ Geldwäscheskandal erreicht Deutsche Bank – Aktie bricht ein. Manager Magazin 20.11.2018. <http://www.manager-magazin.de/unternehmen/banken/danske-bank-geldwaescheskandal-erreicht-deutsche-bank-a-1239335.html>.

⁷⁹ WEED / Attac 2017.

⁸⁰ Michael Smith / Sabrina Valle / Blake Schmidt: No One Has Ever Made a Corruption Machine Like This One. Bloomberg Businessweek 08.06.2017. <https://www.bloomberg.com/news/features/2017-06-08/no-one-has-ever-made-a-corruption-machine-like-this-one>. Allerdings handelte es sich hier wohl um eine Bank, die zuletzt ausschließlich für die kriminellen Machenschaften genutzt wurde, ohne im Markt aktiv zu sein.

⁸¹ Shelley 2013.

⁸² Vittorio Malagutti / Gloria Riva / Giovanni Tizian / Stefano Vergine: Malta Nostra: how Italian Mafia is using the island to launder money. L'Espresso 25.05.2017. <http://espresso.repubblica.it/inchieste/2017/05/23/news/malta-nostra-1.302445>. Karl Stagno-Navarra: Sicilian judges freeze Mafia money in Valletta-based company. Maltatoday 17.12.2012. https://www.maltatoday.com.mt/news/court_and_police/23399/sicilian-judges-freeze-mafia-money-in-valletta-based-company-20121217#.W-r6uh-Ny70.

⁸³ Siehe z.B. Christian Bütikofer: Schweizer Schattenbank deckt Drogendeals der Mafia. Welt 11.04.2014. <https://www.welt.de/wirtschaft/article126834727/Schweizer-Schattenbank-deckt-Drogendeals-der-Mafia.html>. 2004 wurde in Lugano Claudio Boscaro festgenommen, der für die Mafia Geld gewaschen haben soll, siehe Gratteri / Nicaso 2017, S. 33.

⁸⁴ Gratteri / Nicaso 2017, S. 38, 41, 43ff.

⁸⁵ Ralf Schönball: Ist der Berliner Immobilienmarkt außer Kontrolle? Tagesspiegel 20.10.2018. <https://www.tagesspiegel.de/berlin/undurchsichtige-finanzierungen-ist-der-berliner-immobilienmarkt-ausser-kontrolle/23205312.html>.

⁸⁶ Teichmann 2018.

⁸⁷ Roth 2009, S. 154f.

⁸⁸ Connie Agius: Panama Papers and the mafia: how a corrupt empire can be built. ABC 07.04.2016. <https://www.abc.net.au/news/2016-04-07/agijs-panama-papers-and-the-mafia/7307092>.

⁸⁹ Does de Willebois u.a. 2011.

Hier liegen natürlich nur Anhaltspunkte vor, die man für weitere Recherchen nutzen müsste. Viel über den Zusammenhang von Immobilien mit Schattenfinanzplätzen kann schon deshalb nicht bekannt sein, weil selbst der Bundesregierung „keine Kenntnisse darüber vor[liegen], wie viele der im Grundbuch eingetragenen Unternehmen ihren Sitz im Ausland haben und in welchen Kommunen die meisten Grundstücke liegen, deren Eigentümer ihren Sitz im Ausland haben.“⁹⁰ Es bleiben also nur Einzelfallerkenntnisse.

4.3 Umfang

Von den möglichen zu den tatsächlichen Formen von Geldwäsche ist es aber ein weiter Weg. Sich diesen, gar quantitativ, zu nähern, ist nicht leicht. Von den 91.000 Verdachtsmeldungen nach dem Geldwäschegesetz seit Mitte 2017 hatten 3.600 einen Bezug zu Immobiliengeschäften.⁹¹

Der Immobilienverband IVD hält den Umfang der Geldwäsche bei Immobilien für unklar, nimmt aber an, dass er sich jährlich im guten Milliardenbereich bewegt. Auch die erfahrene Immobilienrechtsanwältin Claudia Seibel geht davon aus, dass im deutschen Immobilienmarkt große Summen gewaschen werden. Allerdings sei der Markt in Deutschland für Geldwäscher weder früher noch heute so attraktiv wie der Londoner, unter anderem wegen der vergleichsweise deutlich niedrigeren Mietrenditen. Laut Martin Thode, Geldwäsche-Experte beim BKA, spielt Berlins Immobilienmarkt „mit hoher Wahrscheinlichkeit eine große Rolle“.⁹² Doch auch dort gibt es keine Daten, denn bei Verdachtsmeldungen erfolgt keine statistische Kategorisierung nach Investitionen im Immobiliensektor.⁹³

Eine große Studie der Universität Halle-Wittenberg (Lehrstuhl Prof. Bussmann) im Auftrag des Bundesfinanzministeriums von 2015 errechnete für den Nicht-Finanzsektor ein Geldwäsche-Volumen von 20 bis 30 Mrd. Euro jährlich beziehungsweise für den Immobilienmarkt 1,3 bis 4,3 Mrd. Euro über zwei Jahre.⁹⁴ Berechnet werden diese Summen über die Befragung von über tausend Verpflichteten aus dem Nicht-Finanzsektor und deren Wahrnehmung von Geldwäsche-Verdachtsfällen. Maklerinnen und Makler hielten es zu 16 Prozent „in den letzten zwei Jahren für möglich, dass bei dem Kauf einer von Ihnen vermittelten Immobilie illegal erwirtschaftete Gelder genutzt werden sollten.“⁹⁵ Legt man ein einzelnes Typologiekriterium für Geldwäsche als Maßstab an, hätten sogar 37 Prozent Kenntnis von einem Fall gehabt.⁹⁶ Hierbei geht es insbesondere um Zweifel an der Identität des Geschäftspartners, den Eindruck, dass der Vertragspartner den direkten Kontakt zu vermeiden versuchte, oder Eigentümerwechsel in kurzen Abständen (siehe Tabelle 1).

Eine Kritik an der Studie ist, dass die Verdachtsfälle allesamt als Geldwäschefälle gewertet werden. Unter anderem deswegen hält Prof. Schneider von der Universität Linz ein niedrigeres Volumen von 10 bis 20 Mrd. Euro pro Jahr für den Nicht-Finanzsektor für „realistisch“, stellt dafür jedoch keine eigene Berechnung an.⁹⁷

Die Frage, ob im Nicht-Finanzsektor Verdachtsfälle regelmäßig Treffer sind, wurde in Gesprächen für diese Studie diskutiert. Insgesamt schält sich der Eindruck heraus, dass im Nicht-Finanzsektor eine Meldung deutlich häufiger ein Treffer sein dürfte als im Finanzsektor. Denn im Finanzsektor werden vor allem Transaktionen gemeldet, bei denen die Wahrscheinlichkeit eines Treffers eher niedrig sei, so Marina Popzov, Lei-

⁹⁰ Bundesregierung 2018a, Antwort auf Frage 17 und 18.

⁹¹ Jan Keuchel: Geldwäsche-Bekämpfer nehmen Immobiliensektor ins Visier. Handelsblatt 07.11.2018. <https://app.handelsblatt.com/finanzen/recht-steuern/christof-schulte-im-interview-geldwaesche-bekaempfer-nehmen-immobiliensektor-ins-visier/23584728.html?share=twitter>.

⁹² Ralf Schönball: Ist der Berliner Immobilienmarkt außer Kontrolle? Tagesspiegel 20.10.2018. <https://www.tagesspiegel.de/berlin/undurchsichtige-finanzierungen-ist-der-berliner-immobilienmarkt-ausser-kontrolle/23205312.html>.

⁹³ Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe 2018a, Antwort auf Frage 1.

⁹⁴ Bussmann 2018, S. 96/98.

⁹⁵ Bussmann 2018, S. 73.

⁹⁶ Bussmann 2018, S. 75.

⁹⁷ Schneider 2016, S. 10.

terin der Arbeitsgruppe Finanzen von Transparency International Deutschland e.V.. Im Nicht-Finanzsektor sei dagegen die Chance eines Treffers deutlich höher, weil vor allem Personen gemeldet werden. Michael Findeisen, ehemaliger BMF-Referatsleiter Geldwäsche, hält Verdachtsmeldungen von Maklern sogar in der Regel für Treffer.

Der Verfasser hat zwar Zweifel, ob die Meldungen der Makler wirklich so gehaltvoll sind. Andererseits hängt davon nicht alles ab: Die in der Studie in großer Zahl dokumentierten Verdachtsmomente bilden eine sichere Basis, um die offiziellen Meldezahlen als völlig unzureichend zu qualifizieren. Auch bilden die gemeldeten Verdachtsfälle eine Untergrenze für die tatsächlichen Verdachtsfälle, da sicherlich nicht jeder Verdacht berichtet wurde. Es wurden zudem nicht alle relevanten Verpflichteten befragt. Schließlich ist anzunehmen, dass viele wesentliche Fälle etwa über komplexe Konstrukte nicht erkannt werden können.

4.4 Konkrete Fälle und Immobilien

Gemessen an der unbestritten hohen Relevanz von Geldwäsche im Immobiliensektor war es erstaunlich schwer, Einzelfälle zu finden. Von den für diese Studie angesprochenen einzelnen Verpflichteten und Verbänden wurde nur eine Handvoll Einzelfälle genannt. Typisch ist die Aussage eines relativ großen Maklers, man habe „bislang keine Geldwäscheverdachtsfälle hervorgebracht“, da man „in der Regel nur mit uns langjährig bekannten Investoren“ zusammenarbeite.

4.4.1 Organisierte Kriminalität

Im Jahr 2001 wurde in einer großen Studie „aufgrund von einer Reihe von Einzelfällen allgemein davon ausgegangen, dass organisierte Straftäter im Besitz einer größeren Anzahl von Immobilien (Luxusvillen, Mehrfamilienhäuser, Bürokomplexe) sind.“⁹⁸ Das beschreibt den Stand noch heute.

2016 hatten circa sieben Prozent der Verfahren in Deutschland zu organisierter Kriminalität mit Immobilien-Geldwäsche zu tun⁹⁹, allerdings ist nicht klar, welche Fälle das sind. Die italienische Anti-Mafia-Behörde DIA hält in ihrem jüngsten Halbjahresbericht fest, dass Deutschland für die Mafia vor allem der Geldwäsche diene, unter anderem über Immobilien.¹⁰⁰

„Eine seriöse Schätzung“, schrieb 2017 die Bundesregierung (und wortgleich die bayerische Landesregierung 2018¹⁰¹), „zum Immobilienvermögen in Deutschland, das mit Gewinnen aus Aktivitäten der IOK [italienischen organisierten Kriminalität] erworben wurde beziehungsweise der wirtschaftlichen Kontrolle der IOK unterliegt, ist aufgrund fehlender Parameter nicht möglich.“¹⁰² Die Bundesregierung gibt zu, keinen „Gesamtüberblick über mutmaßliche Tätigkeiten und Investitionen“ durch italienische Mafiagruppen zu haben, es gebe „vereinzelt Informationen“ darüber, dass mutmaßliche Mitglieder in Gastronomie, Hotellerie und Bauwirtschaft Investitionen getätigt haben.¹⁰³ Immerhin äußerte das Land Berlin 2015, dem LKA lägen „Verdachtsfälle“ vor und es gebe mit illegalen Geldern erworbene Immobilien, die „zur Eigennutzung, aber auch als Mietobjekte verwendet werden“¹⁰⁴.

Am greifbarsten sind die Investitionen der italienischen Mafia in der Gastronomie und im Hotelgewerbe. Für ganz Deutschland wird mit Berufung auf den italienischen Staatsanwalt Nicola Gratteri beziehungsweise

⁹⁸ Suendorf 2001, S. 199.

⁹⁹ Bundesregierung 2018a, Antwort auf Frage 13.

¹⁰⁰ DIA 2018, S. 224.

¹⁰¹ Bayerisches Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr 2017, Antwort auf Frage 2.2.

¹⁰² Bundesregierung 2017b, Antwort auf Frage 1d).

¹⁰³ Bundesregierung 2017b, Antworten auf Fragen 2i), 3i), 4i) und 5i).

¹⁰⁴ Senatsverwaltung für Inneres und Sport 2015. Antworten auf Fragen 1 und 3.

das BKA von 300 Restaurants berichtet.¹⁰⁵ Andere Quellen sprechen alleine für Baden-Württemberg von „mehr als 140 Pizzerien, Restaurants und Eisdielen“¹⁰⁶. Abgehörte Telefonate eines Bosses aus Palermo werden immer wieder als Beleg für große Mafia-Käufe nach der Wende in Ostdeutschland zitiert. So soll dieser gleich am 9. November 1989 einem Mafioso in Berlin befohlen haben, „alles zu kaufen: Diskotheken, Kneipen, Pizzerien, alles“¹⁰⁷. Im Bereich Gastronomie dürfte es anschließend tatsächlich umfangreich Käufe gegeben haben, für die Erfurter Zelle werden später 20 Firmen und 30 Restaurants ermittelt, die sich laut einem LKA-Bericht auf Städte wie Erfurt, Leipzig, Dresden, Weimar, Eisenach, Halle und Hamburg verteilen.¹⁰⁸

Schwieriger ist es, Investitionen der Mafia in große Wohn- und (fremdgenutzte) Gewerbeimmobilien zu finden. So kursieren Vermutungen über „Milliardenbeträge“, die unter anderem im Rahmen der Privatisierungen durch die Treuhand¹⁰⁹ nach Ostdeutschland geflossen seien. Zu lesen ist auch, dass „ganze ostdeutsche Innenstädte“ der Mafia gehören würden.¹¹⁰ Allerdings ließen sich im Rahmen dieser Studie kaum belastbare Belege für diese Vermutungen finden. Der Mafioso Antonino Giuffrè berichtet nur, dass „als die neue deutsche Hauptstadt gebaut wurde“ dort „Millionen investiert“ worden seien.¹¹¹ Carsten Wendt, ehemaliger Leiter der OK-Abteilung beim Berliner LKA meinte 2013, damals habe „die Strategie der Clans nicht gegriffen.“¹¹² Der MDR-Journalist Ludwig Kendzia, der mit Kollegen intensiv die Erfurter *'Ndrangheta* untersucht hat, bestätigt zwar im Gespräch, dass praktisch alle wichtige Gastronomie im Zentrum in italienischer Hand sei. Auch konnten er und seine Kollegen zwei Wohnhäuser identifizieren, die wohl von mutmaßlichen Mafiosi bewohnt sein dürften. Kendzia hält es aber für unwahrscheinlich, dass die *'Ndrangheta* ganze Straßenzüge besitzt, denn das würde in einer Stadt wie Erfurt auffallen. Belastbar scheint jedenfalls eine Einschätzung von Roberto Scarpinato, leitender Oberstaatsanwalt in Sizilien, aus dem Jahr 2008 zu sein: „Da die Investitionen der Mafia von 1982 bis heute ihre Früchte getragen haben, gehen wir jetzt von mehreren Hundert Millionen Euro Mafiavermögen in Deutschland aus, auch wenn wir keine genauen Zahlen haben.“¹¹³ Zugleich kursieren deutlich höhere Zahlen: Ende der 1990er Jahre bezifferte Liliana Ferraro vom italienischen Justizministerium die nach Ostdeutschland geflossenen Gelder auf 70 Mrd. Mark, Hochrechnungen des BKA sollen sogar auf gut 170 Mrd. Mark gekommen sein.¹¹⁴ Diese Zahlen ließen sich im Rahmen dieser Studie keiner Prüfung unterziehen, allerdings werfen schon die sehr unterschiedlichen Höhen Fragen auf. Folgende konkrete Hinweise auf Investitionen ließen sich finden:

- Sandro Mattioli von *Mafia? Nein Danke!* nennt eine Gewerbeimmobilie in Süddeutschland, mit der wohl Geldwäsche von rund 300 Mio. Euro versucht worden sei.
- 2018 äußerte ein Informant aus Bayern, die Mafia kaufe Wohnungen und lege Geld in Immobilienfonds an. Sie würde dafür Strohleute aus Italien und Osteuropa nutzen.¹¹⁵
- Beim neuen Stuttgarter Hauptbahnhof Stuttgart 21 interessiert sich die Mafia für frei werdende Grundstücke. In Abhörmaßnahmen wurden Pläne der *Cosa Nostra* bekannt, sieben Häuser auf dem neuen Ge-

¹⁰⁵ Reski 2010, S. 60. Schraven / Meurer 2017, S. 144.

¹⁰⁶ Norbert Höfler / Sandro Mattioli: Sie drohen, streiten, gehen gemeinsam in den Puff. Auf einmaliger Dienstreise mit der Mafia. Stern 28.04.2018. <https://www.stern.de/panorama/gesellschaft/ndrangheta-clan--auf-mafia-dienstreise-durch-deutschland-7926940.html>.

¹⁰⁷ Reski 2018, S. 47.

¹⁰⁸ Revier der Paten – Mafia in Mitteldeutschland. MDR 09.11.2016. <https://www.youtube.com/watch?v=WMHPsU0Bzr0>.

¹⁰⁹ Interview Jürgen Roth. Planet Interview 09.06.2009. <http://www.planet-interview.de/interviews/juergen-roth/34938>.

¹¹⁰ Reski 2018, S. 45.

¹¹¹ Forgione 2011, S. 126.

¹¹² Fabio Ghelli: Wie die Mafia Deutschland unterwandert. Frankfurter Rundschau 19.12.2013. <http://www.fr.de/panorama/ndrangheta-wie-die-mafia-deutschland-unterwandert-a-635032>.

¹¹³ Interview mit Petra Reski, Die Zeit 07.02.2008. <https://www.zeit.de/2008/07/Interview-Scarpinato/komplettansicht>.

¹¹⁴ Raith 1994, S. 43.

¹¹⁵ Geldwäsche: Italiens Mafia kauft deutsche Immobilien. BR 29.03.2018. <https://www.youtube.com/watch?v=MU1rDMOtVZc>.

lände zu kaufen.¹¹⁶ Sandro Mattioli von *Mafia? Nein Danke!* hält Mafia-Investitionen bei Stuttgart 21 zwar für „relativ wahrscheinlich“, aber doch bislang für „Mutmaßungen“.

- Für die Mafia attraktiv wurden in den letzten Jahren Projekte im Bereich Erneuerbare Energien. In Italien hat die *HSH Nordbank* den später beschlagnahmten Windpark *Capo Rizzuto* mit 225 Millionen Euro finanziert. Es gab auch Razzien bei der *HSH Nordbank*.¹¹⁷ Allerdings ließ sich trotz Verbindungen nach Deutschland bisher kein Projekt identifizieren.¹¹⁸

Für Immobilieninvestitionen der russisch-eurasischen Mafia konnten keine quantitativen Einschätzungen von deutschen oder russischen Ermittlern gefunden werden, es gibt deshalb nur vereinzelte Belege:

- 2001 soll ein türkischer Unternehmer Geld unter anderem aus von russischen Staatsangehörigen begangenen Straftaten in Immobilien investiert haben, die er anschließend an Fondsgesellschaften weiterverkaufte.¹¹⁹
- 2002 schrieb das bayerische Landesamt für Verfassungsschutz: „Oftmals werden äußerst flexible, überwiegend der Geldwäsche dienende Firmengeflechte im Auftrag von russischen Nachrichtendiensten und kriminellen Organisationen gegründet. Die erwirtschafteten Gelder flossen bevorzugt in Immobilien, Restaurants und Hotels.“¹²⁰
- 2003 wurde das deutsche Immobilienunternehmen *SP AG* durchsucht, weil es im Verdacht stand, russische kriminelle Gelder gewaschen zu haben.¹²¹ Das Verfahren wurde 2009 wegen Verjährung eingestellt – während einer der mutmaßlichen Täter in Moskau vor Gericht stand.¹²²
- 2005 identifizierte das Landesamt für Verfassungsschutz in Sachsen einen verdächtigen Immobilienkauf.¹²³
- 2008 wurde in Deutschland ein mutmaßlicher Komplize der Gruppe *Tambovskaja-Malyshevskaja* in Berlin festgenommen, der Mitinhaber eines Restaurants am Kurfürstendamm war.¹²⁴
- 2009 wurden von der Gruppe *Ismailovskaja* vier Männer unter anderem dafür verurteilt, rund 8 Mio. Euro gewaschen zu haben, auch mit Immobilien.¹²⁵
- 2009 wurde eine Werft in Wismar laut der spanischen Staatsanwaltschaft mit russischem Mafiageld erworben.¹²⁶
- 2017 äußerten MDR-Journalisten, „mutmaßliche armenische Bosse besitzen in Erfurt Eigentumswohnungen, Innenstadthäuser und Villen im Süden der Stadt“¹²⁷.

¹¹⁶ Giulio Rubino / Floriana Bulfon: Das verpatzte Comeback. Correctiv 08.01.2018. <https://correctiv.org/aktuelles/mafia/2018/01/08/das-verpatzte-comeback>.

¹¹⁷ Groß-Razzia gegen die Mafia führte auch zu HSH Nordbank und Enercon. Ingenieur.de 20.11.2013. <https://www.ingenieur.de/technik/fachbereiche/rekorde/gross-razzia-mafia-fuehrte-zu-hsh-nordbank-enercon>.

¹¹⁸ Europol warnt: Italiens Mafia investiert in Windparks. FAZ 04.07.2013. <http://www.faz.net/aktuell/wirtschaft/wirtschaftspolitik/geldwaesche-europol-warnt-italiens-mafia-investiert-in-windparks-12271971.html>.

¹¹⁹ Suendorf 2001, S. 130.

¹²⁰ Roth 2009, S. 178.

¹²¹ Clemens von Frenz / Andreas Nölting: Was wusste Putin? Manager Magazin 14.05.2003. <http://www.manager-magazin.de/finanzen/artikel/a-248494.html>.

¹²² Tanja Tresser: Geldwäsche-Verfahren gescheitert. Focus 06.07.2009. https://www.focus.de/finanzen/news/marktplatz-geldwaesche-verfahren-gescheitert_aid_414204.html.

¹²³ Roth 2009, S. 134.

¹²⁴ Roth 2009, S. 131.

¹²⁵ Landgericht Stuttgart beendet Mammutprozess wegen Geldwäsche. Pressemitteilung 29.10.2009. www.lgstuttgart.de/pb/Lde/1195856/?LISTPAGE=1195716. Az. LG Stuttgart, 5 KLS 201 Js 68101/06.

¹²⁶ Anastasia Kirilenko / Jörg Köpke / Nicolas Tonev: Wismar im Schatten der Russenmafia. Hannoversche Allgemeine Zeitung 19.03.2018. <http://www.haz.de/Nachrichten/Politik/Deutschland-Welt/Wismar-im-Schatten-der-Russenmafia>.

¹²⁷ Axel Hemmerling / Ludwig Kendzia: „Das war ein gezielter Angriff“. MDR 25.10.2017, <https://www.mdr.de/thueringen/mitte-west-thueringen/erfurt/mafia-ueberfall-erfurt-100.html>.

Auch bei anderen OK-Gruppen sind Aussagen schwierig. 2001 schrieb Ulrike Suendorf in einer umfangreichen Studie: „Es wird von den Experten vermutet, dass viele chinesische Restaurants der Geldwäsche dienen. Viele dieser Restaurants wurden mit Bargeld finanziert. Des Weiteren war in einigen Fällen ein ungewöhnlicher Inhaberwechsel zu verzeichnen. Deshalb wird angenommen, dass entweder inkriminiertes Geld den Inhabern zur Restaurantgründung überlassen wurde, das unter Umständen nach einer Erpressung von den Inhabern wieder zurückbezahlt wurde, oder – was wahrscheinlicher ist – dass die Restaurants von (chinesischen) organisierten Tätergruppen gezielt aufgebaut wurden, um sie anschließend zu verkaufen. Durch den Verkauf erhalten sie das investierte Geld zurück.“¹²⁸

In Bezug auf die *Yakuza* beschreibt die Immobilienrechtsanwältin Claudia Seibel einen eigenen Fall: Er spielte sich in den frühen 1990er Jahren ab, in denen ein japanischer Investor bei der Entwicklung eines Golfplatzes trotz massiver Kostensteigerungen (von 6,5 auf 19 Mio. Mark) keine Konsequenzen zog. Neben diesem höchst ungewöhnlichen Verhalten wurde auch über Hinweise des Steuerberaters des Mandanten zu Unregelmäßigkeiten und Nachfragen bei einem japanischen Anwalt klar, dass hinter dem Investor die japanische *Yakuza* stand. Seibel brach die Geschäftsbeziehung damals ab. Der japanische Investor ist jedoch auch heute noch mit Golfplätzen in Deutschland präsent.

Von einer kurdisch-libanesischen Großfamilie wurden 2018 in Berlin 77 Immobilien im Wert von knapp zehn Mio. Euro beschlagnahmt.¹²⁹ Schon 2012 wurden in Berlin zufällig im Müll Vollmachten entdeckt, die in Deutschland lebende Clan-Mitglieder ermächtigten, Grundstücke und Immobilien zu erwerben, inklusive Geldsummen.¹³⁰

4.4.2 Politisch exponierte Personen und Korruption

Besondere Aufmerksamkeit genießen im Geldwäschegesetz politisch exponierte Personen. Bei Ihnen müssen die Verpflichteten erhöhte Vorsicht walten lassen und die konkrete Mittelherkunft überprüfen. In den letzten Jahren gab es einige gesicherte Fälle oder Verdachtsfälle:

- Der tunesische Ex-Präsident Sine el-Abidine Ben Ali hatte Immobilien in Frankfurt.¹³¹
- Der frühere libysche Machthaber Muammar al-Gaddafi hatte wohl Immobilien in Deutschland.¹³²
- Paul Biya, seit 1982 Präsident von Kamerun, soll laut älteren Presseberichten in Baden-Baden im Besitz eines schlossähnlichen Anwesens sein¹³³ und in eine Stadtklinik investiert haben.¹³⁴ Die Aktualität dieses Falls konnte nicht geprüft werden, allerdings verweilt Biya laut dem Misereor-Länderreferenten für Kamerun Frank Wiegandt auch heute noch gelegentlich in Baden-Baden.¹³⁵
- Baden-Baden gilt laut einem anonymen Informanten als „sehr gute Adresse“ für Geldwäsche.¹³⁶ Konkret sollen mindestens 100 Mio. Euro aus Russland dort investiert worden sein und es fanden sich 2011 diverse Immobilien von politisch exponierten Personen, darunter Maharram Aliyew, damals Polizeichef von Baku (Aserbaidshan) und Oleksandr Shynalsky, damals stellvertretender Generalstaatsanwalt der

¹²⁸ Suendorf 2001, S. 140.

¹²⁹ Berliner Ermittlern gelingt Schlag gegen arabischen Clan. RBB 19.07.18, www.rbb24.de/panorama/beitrag/2018/07/berlin-organisierte-kriminalitaet-77-immobilien-beschlagnahmt.html.

¹³⁰ Philipp Wurm: Auf der Spur der Geldwäscher. Zitty 11-2018, S. 15.

¹³¹ Florian Hassel: Deutschland beschlagnahmt Vermögen des Ben-Ali-Clans. Welt 06.02.2011. <https://www.welt.de/wirtschaft/article12465557/Deutschland-eschlagnahmt-Vermoeegen-des-Ben-Ali-Clans.html>.

¹³² Diktatoren-Milliarden: Deutschland sperrt Gaddafis Konten. Der Spiegel 10.03.2011. www.spiegel.de/politik/ausland/diktatoren-milliarden-deutschland-sperrt-gaddafis-konten-a-750058.html.

¹³³ Patrick Girard: Afrique: le hit-parade des fortunes cachées. L'Événement du jeudi 22.05.1997.

¹³⁴ Valentine Eben / Birgit Gärtner: Protest gegen „afrikanisches Folterregime“. Junge Welt 04.10.2002. www.ag-friedensforschung.de/regionen/Kamerun/protest.html.

¹³⁵ Claudia Zeisel: Der letzte Dinosaurier will nicht gehen. Katholisch.de 20.07.2018. <https://www.katholisch.de/aktuelles/aktuelle-artikel/der-letzte-dinosaurier-will-nicht-gehen>.

¹³⁶ Frontal 21: Schwarzgeld: Geldwäsche auf Russisch. ZDF 08.02.2011. <https://www.youtube.com/watch?v=OpPAVFkrDbs>.

Ukraine. Andere Quellen sprechen sogar von 435 Mio. Euro, die dorthin geflossen sein sollen, ohne dass sich diese Zahl nachprüfen ließe¹³⁷

- Die Immobilienrechtsanwältin Claudia Seibel schöpfte 2012 bei dem chinesischen Initiator eines Fonds Verdacht, ermittelte über das Internet, dass es sich um einen damaligen chinesischen Vize-Finanzminister handelte, und brach das Geschäft ab. Der Minister ist inzwischen verstorben.
- In den Panama Papers fand sich 2016 die Gesellschaft *Varmont Solicitors* auf den Britischen Jungferninseln. Sie soll Immobilien in Leipzig, Berlin und Bremerhaven gehalten haben. Eigentümer sind mehrere russische Staatsbürger/innen. Einer davon soll eine politisch exponierte Person sein.¹³⁸
- In Bad Bevensen (Niedersachsen) lässt ein aserbaidisch-iranischer Investor eine Immobilie verfallen.¹³⁹
- Bei einem Industriegelände in Berlin-Marienfelde im Wert von rund 30 Mio. Euro ist es wahrscheinlich, dass von den Geschäftsleuten Nicholas Werner und Alexandre Rene Garese russisches Schwarzgeld gewaschen werden sollte.¹⁴⁰ Da der Fall auf Basis durchgestochener Verträge aufgedeckt wurde, ist er einer der am besten belegten Fälle. Gegen Werner ermittelte die Berliner Staatsanwaltschaft 2013 wegen Geldwäsche.
- In Bayern könnte bei einem Großverkauf öffentlicher Wohnungen im Wert von 2,5 Mrd. Euro auf Käuferseite russisches Schwarzgeld beteiligt gewesen sein.¹⁴¹
- Hinter dem Neubau des Ku'damm Karrees in Berlin soll der russische Milliardär Arkady Rotenberg stehen, der auf einer EU-Sanktionsliste eingetragen ist.¹⁴²
- 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.¹⁴³ 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 auftaucht¹⁴⁴, sowie Kirill Zimarin und Andrey Vedenkov, CEO und Vize-CEO der *RCB Bank Ltd.*¹⁴⁵, die 2017 in Zypern zu einer Strafe von 800.000 Euro wegen Verstoßes gegen Anti-Geldwäscherichtlinien verurteilt wurde.¹⁴⁶ Ob in einem dieser Fälle tatsächlich juristisch gesehen Geldwäsche vorliegt, ist allerdings nicht zu sagen und

¹³⁷ Roth 2009, S. 146.

¹³⁸ Emanuel Peter: „Steueroase Deutschland“ schließen! 04.06.2016. <https://die-linke-rottenburg.de/index.php/presse/landes-und-bundespolitik/204-steueroase-deutschland-schliessen>. In Leipzig finden sich die *Varmont Properties One GmbH* und *Varmont Properties Two GmbH*, die über zwei dänische Gesellschaften von denselben Personen gehalten werden, die auch in den Panama Papers für die *Varmont Solicitors* auftauchen.

¹³⁹ www.bdk.de/lv/niedersachsen/bdk-im-ndr-geldwaesche-uber-immobilien.

¹⁴⁰ Uwe Müller / Marc Neller / Julia Smirnova: Der geheime Weg des großen Geldes. Welt 01.09.2013. <https://www.welt.de/print/wams/wirtschaft/article119582917/Der-geheime-Weg-des-grossen-Geldes.html>.

¹⁴¹ Medien: Geldwäsche-Verdacht im Umfeld des GBW-Verkaufs. BR 21.02.2018. www.br.de/nachricht/medien-geldwaesche-verdacht-im-umfeld-des-gbw-verkaufs-100.html.

¹⁴² Gabriela Keller / Kai Schlieter: Das Matrojoschka-Prinzip. Der Ku'Damm Komplex – Teil 2. Berliner Zeitung 12./13.05.2018, S. 2f. Durchführungsverordnung (EU) Nr. 826/2014 vom 30. Juli 2014 zur Durchführung der Verordnung (EU) Nr. 269/2014 über restriktive Maßnahmen angesichts von Handlungen, die die territoriale Unversehrtheit, Souveränität und Unabhängigkeit der Ukraine untergraben oder bedrohen. <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/DE/TXT/HTML/?uri=CELEX:32014R0826&from=EN>.

¹⁴³ Global Witness 2006.

¹⁴⁴ Luke Harding: Revealed: the \$2bn offshore trail that leads to Vladimir Putin. The Guardian 03.04.2016. <https://www.theguardian.com/news/2016/apr/03/panama-papers-money-hidden-offshore>.

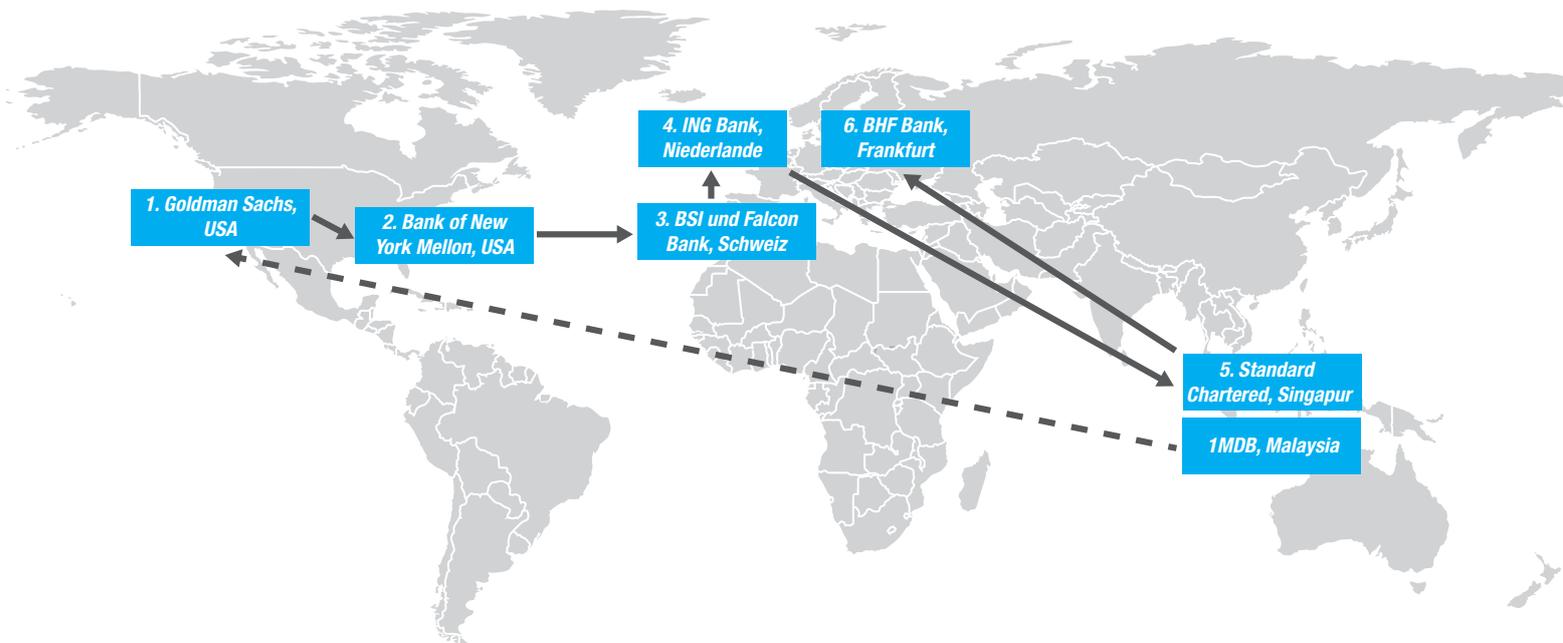
¹⁴⁵ <http://www.rcbcy.com>.

¹⁴⁶ Central Bank of Cyprus: Imposition of fine on RCB Bank Ltd. 01.12.2017. <https://www.centralbank.cy/en/announcements/imposition-of-fine-on-rcb-bank-ltd>.

müsste durch die Behörden geprüft werden. Laut Medienberichten führt der Berliner Senat inzwischen PEP- und Geldwäsche-Abfragen durch.¹⁴⁷

In einem der großen aktuellen Geldwäscheskandale gibt es zwar keinen Beleg für Immobilien-Investitionen, aber Millionen, die nachweislich nach Deutschland geflossen sind. Es geht um den malaysischen Staatsfonds *1MDB*, bei dem von einer Gruppe Krimineller um die Geschäftsleute Jho Low und Riza Aziz mehr als 4,5 Mrd. US-Dollar veruntreut worden sein sollen.¹⁴⁸ Involviert waren hohe Angestellte des Fonds und womöglich gar der frühere Präsident Malaysias Najib Razak. In diesem Fall gab es inzwischen mehrere Strafen zu Geldwäsche-Delikten, eine Bank in der Schweiz musste schließen und es laufen Klagen in den USA. An einem Teil der Transaktionen war auch die Deutsche Bank beteiligt, da sie Konten für den Fonds führte. Ihre Sicherheitssysteme versagten offensichtlich.¹⁴⁹ Der Fall macht deutlich, welche komplexen Strukturen existieren: Bei einer der zahlreichen Transaktionen lief von *Goldman Sachs* für *1MDB* beschafftes und veruntreutes Geld über die USA, die Schweiz, die Niederlande und Singapur zur Bank *BHF* (heute *ODDO BHF*) in Frankfurt, immerhin 55 Mio. US-Dollar (siehe Grafik 1). Das Geld ging auf ein Konto der Firma *Rayan Inc.*¹⁵⁰ unter der Kontrolle von Mohamed Ahmed Badawy Al-Husseiny, einer der zentralen Figuren des ganzen Betrugs. Wo das Geld in Deutschland endgültig landete, ist unklar, allerdings würden Investitionen in Immobilien nicht überraschen.

Grafik 1: Eine der Geldwäsche-Spuren aus dem Fall des malaysischen Staatsfonds 1MDB¹⁵¹



¹⁴⁷ Senat prüft Geldwäsche-Verdacht am Checkpoint Charlie. Tagesspiegel 29.11.2018. <https://www.tagesspiegel.de/berlin/millionen-investition-an-gedenkort-in-berlin-senat-prueft-geldwaesche-verdacht-am-checkpoint-charlie/23696356.html>.

¹⁴⁸ <https://star.worldbank.org/corruption-cases/printpdf/20498>.

¹⁴⁹ United States of America v. Certain rights of and interests in the Viceroy Hotel Group. Case 2:17-cv-04438, United States District Court for the District of California Case 2:17-cv-04438, 15.06.2017. <https://www.justice.gov/opa/press-release/file/973671/download>. United States of America v. Real Property in London, UK, owned by Stratton Street (London) Ltd. United States District Court for the District of California Case 2:17-cv-04240-DSF-PLA, 07.06.2017. https://globalinvestigationsreview.com/digital_assets/5998fb0b-8c19-492c-a9da-2df73eb2b1e3/DOJ-Low-asset-forfeiture-action-7-June.pdf.

¹⁵⁰ Eventuell handelt es sich um die *Rayan Investments LLC*, die von Husseiny kontrolliert wird, siehe <https://www.corporationwiki.com/Texas/Pearland/mohamed-ahmed-badawy-al-husseiny/101283573.aspx>.

¹⁵¹ Basierend auf https://www.finews.ch/images/news/2016/10/financial_flows_1mdb2_kopie.pdf, dort auch eine Gesamtübersicht.

4.4.3 Fondsgesellschaften und internationale Investoren

Ein großer Teil des Immobiliengeschäfts besteht nicht im direkten Kauf einer Immobilie, sondern im Kauf von Anteilen an Gesellschaften, die Immobilien halten („share deals“). So ergab eine Anfrage an die Bundesregierung, dass 71 Prozent der zwischen 1999 und 2016 gehandelten Wohnungsportfolios ab 800 Wohnungen Share Deals sind.¹⁵² Allerdings ist das genaue Ausmaß unklar. Die Grunderwerbsteuerstellen erhalten nur die steuerpflichtigen Käufe bei über 95 Prozent Gesellschaftsanteil.

Der Immobilienverband IVD hält solche Verkäufe mit Gesellschaften für extrem gefährdet in Bezug auf Geldwäsche. Daran seien aber zu 99 Prozent keine Makler ihres Verbandes beteiligt, vielmehr würde dieser Markt von den großen Rechtsanwalts- und Beratungsfirmen bestimmt werden. In der Tat ergab eine Auswertung von Geldwäschefällen durch die US-Finanzbehörde FinGen vor gut zehn Jahren, dass die meisten Geldwäschefälle mit Immobilien bei Investment-Firmen anfielen.¹⁵³ Auch eine Analyse der FATF erwähnt Fälle mit Investment-Gesellschaften.¹⁵⁴

Anteilskäufe haben einige Vorteile: Sie binden nicht so stark wie eine direkt erworbene Immobilie, die Anteile lassen sich leicht verkaufen und der Vorgang ist zugleich weniger sichtbar als bei einer Grundbucheintragung. Auch könnte es sein, dass Strohmänner besser einzusetzen sind, weil diese nicht – wie durch eine Grundbucheintragung – öffentlichen Glauben als echte Eigentümer erhalten.

Die Betrachtung dieser Gesellschaften ist in den bisherigen Analysen zur Geldwäsche mit Immobilien in Deutschland unterbelichtet. Allerdings kommt es gerade darauf an, die Verbindung zwischen Finanz- und Nicht-Finanzsektor genauer zu verstehen. Im Rahmen dieser Studie wurde versucht, Einzelfälle im Bereich internationale Großinvestoren und Fondsgesellschaften zu finden, die besonders stark in diese Anteilskäufe involviert sind. Sicherlich muss hier noch weitere Arbeit geleistet werden, aber einige Fälle belegen die Relevanz:

Bemerkenswert ist der Fall des Wirtschaftsprüfers Sergei Magnitsky, der 2008 einen Steuerbetrug von 230 Mrd. US-Dollar durch russische Staatsangestellte im Zusammenhang mit Fonds des britischen Fondsmangers William Browder aufgedeckt haben soll und 2009 in einem russischen Gefängnis starb.¹⁵⁵ Ein Teil des Geldes floss laut Browder in die *Prevezon Holdings Ltd.* in Zypern, die später im alleinigen Eigentum von Denis Katsyv war, dem Sohn des früheren Vize-Gouverneurs und Transportministers der Region Moskau.¹⁵⁶ 2008 erwarb die *Prevezon Holdings Ltd.* einen 30-Prozent-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.¹⁵⁷ Dieser Fall zeigt aber auch die Schwierigkeiten einer konkreten Geldwäschermittlung: Russland widerspricht

¹⁵² Bundesregierung 2017a, Antwort auf Frage 16.

¹⁵³ Financial Crimes Enforcement Network 2006, S. 5.

¹⁵⁴ FATF 2007, S. 25ff.

¹⁵⁵ Eine Darstellung von Browder findet sich unter https://wikileaks.org/gifiles/attach/172/172317_Hermitage%20Presentation.pdf. Kritik dazu <https://www.thekomisarscoop.com/2018/07/ive-been-browders-number-one-journalist-critic-for-two-decades-heres-what-president-trump-should-know-about-handling-him>.

¹⁵⁶ United States of America vs. Prevezon Holdings Ltd., United States District Court Southern District of New York Case 1:13-cv-06326-TPG, 23.10.2015. <https://www.grassley.senate.gov/sites/default/files/judiciary/upload/Russia%2C%2003-31-17%2C%20Magnitsky%20Act%20-%20DOJ%20Second%20Amended%20Verified%20Complaint.pdf>.

¹⁵⁷ AFI EUROPE N.V.: Public Offering of up to 23,800,000 newly issued ordinary shares with a nominal value of EUR 0.01 per share and up to 7,100,000 existing ordinary shares with a nominal value of EUR 0.01 per share. <https://www.afm.nl/en/professionals/registers/meldingenregisters/goedgekeurde-prospectussen/details?id=1192>.

bis heute der Darstellung von Browder, russische Offizielle wären in den Steuerbetrug involviert, und hat umgekehrt ihn als Steuerhinterzieher verurteilt, was Browder für politisch motiviert hält.¹⁵⁸

Ein anderes potentiell Beispiel, das zumindest Fragen aufwirft, ist eine Investmentfirma aus Dubai, die in den letzten Jahren über Luxemburger Fonds in mehrere Gewerbeimmobilien in Deutschland investiert hat. Dubai gilt als *das* Schattenfinanzzentrum im arabischen Raum, mit völlig unzureichender Finanz- und Antigeldwäscheaufsicht, hoher Intransparenz und dem *Dubai International Financial Centre* (DIFC) als von der Finanzindustrie gekapertem Sonderrechtsgebiet.¹⁵⁹

Häufig gibt es Fälle von internationalen Investoren, bei denen die unklare Eigentümerschaft Fragen aufwirft, hier nur zwei Beispiele: Der älteste selbstverwaltete Jugendclub Berlins *Potse* gehört heute zu einem weit verzweigten Firmenkonstrukt, das bei einer zypriotischen Anwaltskanzlei endet, die hunderte Millionen Euro im Auftrag unbekannter Kunden verwaltet.¹⁶⁰ In den Panama Papers taucht die *Venoges Holdings Inc.* auf, die über Gibraltar, die Bahamas und die Britischen Jungferninseln in ein Einkaufszentrum in Bremen investiert haben soll, wobei nicht einmal die Kanzlei Mossack Fonseca die wahren Eigner kannte.¹⁶¹ Bezeichnend ist in diesem Fall die Reaktion der Bremischen Regierung: „Allein die Vermutung, dass eingetragene Eigentümer sogenannte Briefkastenfirmen sein könnten, ist [...] kein Anlass für eine Überprüfung der Grundbucheintragen.“¹⁶²

Eine andere Fallkonstellation sind Banken, die in Deutschland als Investoren aktiv sind und aus zweifelhaften Staaten stammen. Malta oder Zypern wären hier sicherlich Beispiele. In Deutschland im Immobiliensektor aktiv ist auch eine Bank aus Bahrain. Bahrain hat unzureichende Geldwäschekontrollen, lässt intransparente Gesellschaftsstrukturen zu und erhebt keine Körperschaft-, Einkommen- und Kapitalertragsteuer.¹⁶³ Die Bank hat in Deutschland in den letzten Jahren große Immobilien erworben, 2013 eine für 80 Millionen Euro. Anteilinhaber der Bank sind unter anderem ein bahrainischer Minister und sein Bruder.

4.4.4 Bauwirtschaft

Die Bauwirtschaft gilt in Italien inzwischen als eine der Hauptaktivitäten der Mafia, insbesondere bei öffentlichen Bauaufträgen. Für Deutschland konnte die Bundesregierung 2017 nur bei der *Camorra* gewisse Aktivitäten im Baugewerbe feststellen, für die *Cosa Nostra* nur in Einzelfällen, für die *'Ndrangheta* gar nicht. Die Bundesregierung nannte keinen einzigen öffentlichen Auftrag an Firmen, die mit italienischen Mafia-Gruppen in Verbindung stehen.¹⁶⁴ Laut der italienischen Anti-Mafia-Behörde DIA umfasst die Aktivität der *'Ndrangheta* in Deutschland die Bauindustrie, und dort vor allem öffentliche Ausschreibungen. Doch liegen laut dem Journalisten Fabio Ghelli für Großinvestitionen wie die Durchführung von mehreren Millionen Euro teuren Bauprojekten keine gesicherten Kenntnisse vor. Es bestünden in mehreren Fällen nur erhebliche

¹⁵⁸ Hermitage Capital's Browder Sentenced In Absentia By Moscow Court. RadioFreeEurope RadioLiberty 29.12.2017. <https://www.rferl.org/a/russia-browder-sentenced-magnitsky-act-/28945792.html>.

¹⁵⁹ tax justice network: Narrative Report on United Arab Emirates (Dubai), financial secrecy index 2018. https://www.financialsecrecyindex.com/PDF/UnitedArabEmirates_Dubai.pdf.

¹⁶⁰ Monitor: Deutschlands Immobilienmarkt: ein Paradies für Geldwäsche. WDR 13.10.2017. <https://www.youtube.com/watch?v=COYhCU9OQYo>.

¹⁶¹ Patricia Brandt: Wem gehört das Einkaufszentrum Haven Hööv in Vegesack? Weser Kurier 12.06.2016. https://www.weser-kurier.de/region/die-norddeutsche_artikel,-Wem-gehoert-das-Einkaufszentrum-Haven-Hoeoevt-in-Vegesack-_arid,1396815.html.

¹⁶² Senat der Bremischen Bürgerschaft 2016.

¹⁶³ tax justice network: Narrative Report on Bahrain, financial secrecy index 2018. <https://www.financialsecrecyindex.com/PDF/Bahrain.pdf>.

¹⁶⁴ Bundesregierung 2017b. Antworten auf Fragen 2i), 2k), 3i), 3k), 4i), 4k) und 5k).

Verdachtsmomente, dass organisierte Straftäter einige Großbauprojekte über Strohleute oder -firmen erwarben oder dies zumindest versuchten.¹⁶⁵

In den letzten Jahren gab es immer wieder große Prozesse unter dem Stichwort „Baumafia“, bei denen es vor allem um Schwarzarbeit und Steuerhinterziehung ging:

- 2009 urteilte das Landgericht Köln in einem Fall, in dem der Schaden rund 8 Millionen Euro betrug.¹⁶⁶
- 2013 wurden bei einer Razzia gegen die sizilianische Baumafia in Nordrhein-Westfalen elf Verdächtige festgenommen, die mehr als 30 Millionen Euro Schaden verursacht haben sollen.¹⁶⁷
- 2014 erhielten vier Täter jeweils mehrjährige Haftstrafen. Sie hatten den Staat und die Sozialkassen mithilfe von Scheinfirmen um mindestens sechs Millionen Euro betrogen.¹⁶⁸
- 2014 wurden sechs Täter einer Baumafia verurteilt, die 4,3 Millionen Euro Schaden verursacht hatten.¹⁶⁹
- 2015 kam es zu großen Razzien in Nordrhein-Westfalen.¹⁷⁰
- 2018 kam es zur größten Razzia in der Geschichte Nordrhein-Westfalens mit diversen Festnahmen und dem Verdacht, dass rund 50 Millionen Euro hinterzogen wurden.¹⁷¹
- 2018 kam es zu einem Prozess in Hessen.¹⁷²

Ein geheimer Bericht des Landeskriminalamts Nordrhein-Westfalen soll festgehalten haben, dass es „hierzulande keine einzige Großbaustelle [gebe], an der die Mafia nicht verdient.“¹⁷³ Das LKA schätzt den Schaden durch Schwarzarbeit auf 3,5 Millionen Euro, die Gewerkschaft ver.di gar auf 10 Mrd. Euro.¹⁷⁴ Im Rahmen der Dunkelfeld-Studie im Auftrag des Bundesfinanzministeriums hatten immerhin zwei Vertreter des Baugewerbes einen Verdacht auf Geldwäsche, bei einem dieser Befragten handelte es sich um über 20 Verdachtsfälle. Diese wurden aber nicht an die Polizei bzw. die FIU gemeldet.¹⁷⁵

Insgesamt ergibt sich ein Bild, dass das Baugewerbe in Deutschland mit organisierter Kriminalität und Geldwäsche in Berührung kommt. Dennoch bestehen bislang keine speziellen Maßnahmen gegen Geldwäsche im Bausektor wie zum Beispiel in Italien. Dort werden bei öffentlichen Ausschreibungen keine Mafia-Firmen zugelassen.¹⁷⁶ Auch gelten in Italien Regeln gegen Dumpingangebote bei Ausschreibungen, während in Deutschland die Regel ist, das günstigste Angebot nehmen zu müssen.

¹⁶⁵ Fabio Ghelli: Wie die Mafia Deutschland unterwandert. FR 19.12.2013. <http://www.fr.de/panorama/ndrangheta-wie-die-mafia-deutschland-unterwandert-a-635032>.

¹⁶⁶ Haftstrafen für Mitglieder der „Baumafia“. Aachener Zeitung 14.10.2009. https://www.aachener-nachrichten.de/nrw-region/haftstrafen-fuer-mitglieder-der-baumafia_aid-27478483.

¹⁶⁷ Reski 2018, S. 55.

¹⁶⁸ Hariett Drack: Haftstrafen im „Baumafia“-Prozess. Kölner Stadt-Anzeiger 09.04.2014. <https://www.ksta.de/koeln/-landgericht-koeln-urteil-im-prozess-um-baumafia-936802>.

¹⁶⁹ LG Bonn, Urteil v. 23.12.2014, 29 Kls 05/14. Details siehe <https://www.blazevska.de/2014/12/31/urteile-im-baumafia-prozess-gesprochen-landgericht-bonn-29-cls-05-14>.

¹⁷⁰ Margherita Bettoni: Schlag gegen die Baumafia in Deutschland. Correctiv 12.05.2015. <https://correctiv.org/aktuelles/mafia/2015/05/12/schlag-gegen-die-baumafia-in-deutschland>.

¹⁷¹ Andreas Böhme: Großer Schlag gegen Schwarzarbeit: Razzia bei der Baumafia. WAZ 30.01.2018. <https://www.waz.de/region/rhein-und-ruhr/grosser-schlag-gegen-schwarzarbeit-razzia-bei-der-baumafia-id213275175.html>.

¹⁷² Stefan Behr: Raue Sitten im Spekulationsgewerbe. FR 06.03.2018. <http://www.fr.de/rhein-main/kriminalitaet/baumafia-prozess-raue-sitten-im-spekulationsgewerbe-a-1460940>.

¹⁷³ „Baumafia-Prozess“ endet mit hohen Haftstrafen. Welt 10.04.2014. <https://www.welt.de/regionales/koeln/article126795871/Baumafia-Prozess-endet-mit-hohen-Haftstrafen.html>.

¹⁷⁴ <https://mafiafilm.correctiv.org/die-baumafia>.

¹⁷⁵ Bussmann 2018, S. 127.

¹⁷⁶ Reski 2018, S. 58.

4.5 Korruption als Hindernis für Aufdeckung

Korruption in Polizei, Verwaltung und Politik könnten ein Grund sein, dass Geldwäschefälle beziehungsweise schwere Kriminalität nicht aufgedeckt werden können. Dass dieses Feld nicht zu vernachlässigen ist, zeigt eine Aussage von Wolfgang Neiß, früherer Dezernatsleiter für Organisierte Kriminalität bei der Polizei Duisburg: „Wenn ich so zurückblicke, gab es eigentlich kein großes Verfahren ohne undichte Stelle. Nicht nur bei uns.“¹⁷⁷ Die Bundesregierung nannte 2017 für die vergangenen zehn Jahre 16 Fälle zur italienischen organisierten Kriminalität mit „Einflussnahme auf Politik, Medien, öffentliche Verwaltung, Justiz oder Wirtschaft“¹⁷⁸.

In Bezug auf Verbindungen der Mafia in die Politik ist der Fall des im Januar 2018 festgenommenen mutmaßlichen Mafioso Mario Lavorato besonders bemerkenswert. In seinem Restaurant hielt in den 1990er Jahren die CDU Baden-Württemberg Veranstaltungen ab. Lavorato spendete der CDU erhebliche Summen und soll mit dem CDU-Fraktionschef sowie mit dem damaligen Ministerpräsidenten Günther Oettinger per Du gewesen sein. Es gab zu den Verbindungen von Oettinger zu Lavorato sogar Ermittlungen. Diese wurden zwar eingestellt, doch könnte dies auch politische Gründe gehabt haben.¹⁷⁹ Die Abhörprotokolle dazu wurden inzwischen vernichtet.¹⁸⁰ Es ist vor diesem Hintergrund plausibel, wenn es heißt: „Manche Ermittler vermeiden, offen über [den Clan Farao] zu reden, denn sie können nicht wissen, bis auf welche Ebene der Einfluss dieses Clans reicht. Es kursieren Bilder, Fotos von hohen Polizeibeamten in Kreisen von Clanmitgliedern, aufgenommen in Restaurants in Süddeutschland, in den neuen Bundesländern.“¹⁸¹

Auch in Erfurt gibt es Hinweise auf Verbindungen der Mafia in die lokale Politik. Die italienische Anti-Mafia-Behörde DIA vermutet, „dass die Erfurter Gruppe bereits den Anschluss zu einigen wichtigen Entscheidungsträgern in der Politik und Wirtschaftswelt gefunden hat.“¹⁸² Der Polizist Wolfgang Neiß berichtet von einer Festnahme eines mutmaßlichen Mafioso in einem Erfurter Restaurant: „Und als wir ihn festnehmen wollten, waren auch gerade der thüringische Innenminister und der Ministerpräsident im Restaurant.“¹⁸³

Noch weiter geht eine Aussage des italienischen Staatsanwalts Roberto Scarpinato: „In Deutschland arbeitet die Mafia mit Notaren, Steuerberatern und Rechtsanwälten zusammen, die sie für die eigenen Geschäfte nutzt. Die Mafia ist dabei, die deutsche Gesellschaft zu unterwandern.“¹⁸⁴ Letztes Jahr meinte sein Kollege Nicola Gratteri: „Ist den Deutschen klar, dass die 'Ndrangheta auch in Deutschland die Verwaltung unterwandert, die lokalen Behörden infiltriert – um den Markt zu beherrschen? Dass sie mit dem Geld aus dem Drogengeschäft auch Informationen kauft? Zeitungen, Fernsehen, Journalisten?“¹⁸⁵

Bei der Notarschaft ließen sich drei konkrete Fälle finden, die allesamt mit Betrug beim Immobiliengeschäft selbst zu tun haben, also insofern vor allem Vortaten für Geldwäsche sind:

¹⁷⁷ Interview, Stern 11.02.2017. <https://www.stern.de/panorama/stern-crime/-es-gibt-keine-moeglichkeit--die-organisierte-kriminalitaet-zu-zerschlagen--7321064.html>.

¹⁷⁸ Bundesregierung 2017b, Antwort auf Frage 1e).

¹⁷⁹ Oettinger und der Pizzabäcker. Stern 03.04.2008. <https://www.stern.de/panorama/buchauszug-oettinger-und-der-pizzabaecker-3081568.html>.

¹⁸⁰ Schraven / Meurer 2017, S. 59.

¹⁸¹ Schraven / Meurer 2017, S. 58.

¹⁸² Fabio Ghelli: Wie die Mafia Deutschland unterwandert. FR 19.12.2013. <http://www.fr.de/panorama/ndrangheta-wie-die-mafia-deutschland-unterwandert-a-635032>.

¹⁸³ Interview, Stern 11.02.2017. <https://www.stern.de/panorama/stern-crime/-es-gibt-keine-moeglichkeit--die-organisierte-kriminalitaet-zu-zerschlagen--7321064.html>.

¹⁸⁴ Deutschland braucht kulturelle Antikörper gegen die Mafia. Cultura 21 20.07.2011. <http://magazin.cultura21.de/gesellschaft/inland/deutschland-braucht-kulturelle-antikorper-gegen-die-mafia.html>.

¹⁸⁵ Reski 2010, S. 65.

- 2012 wurden zwei Notare als Teil einer Schrottimmobiliën-Bande verurteilt.¹⁸⁶
- 2013 wurde der Notar Marcel Eupen zu 3,6 Jahren Haft verurteilt, nachdem er buchstäblich über Nacht Beurkundungen vorgenommen hatte. Als Konsequenz daraus wurde eine zweiwöchige Frist als Bedenkzeit vor Geschäftsabschluss verpflichtend eingeführt.¹⁸⁷
- 2014 wurden Notare als Teil einer Schrottimmobiliën-Bande verurteilt.¹⁸⁸

Bei Rechtsanwälten wird es noch vager. 1996/1997 ermittelten Strafverfolgungsbehörden in Süddeutschland gegen mehrere Rechtsanwälte wegen Verdachtsmomenten, dass sie mit kolumbianischen Notaren und Rechtsanwälten der Kokainkartelle zusammenarbeiteten, zum einen bei Unterstützung des Geldtransfers von Kolumbien nach Deutschland, aber auch bei Investitionen in Deutschland, vor allem beim Immobilien- und Unternehmenserwerb.¹⁸⁹ Heute meint die Immobilienrechtsanwältin Claudia Seibel, die im Vorstand des Deutschen Anwaltsvereins (DAV) sitzt, dass es schwarze Schafe gebe. Sie selbst hat kürzlich einen Fall bei der Berliner Staatsanwaltschaft angezeigt, diese sei aber allgemein überfordert mit der Strafverfolgung.

¹⁸⁶ Schrottimmobiliën: Hohe Haftstrafen für Makler und Notare. Test.de 04.09.2012. <https://www.test.de/Schrottimmobiliën-Hohe-Haftstrafen-fuer-Makler-und-Notare-4439600-0>.

¹⁸⁷ Schrottimmobiliën: Mitternachtsnotar Marcel Eupen zu 3,6 Jahren Haft verurteilt. Gomopa 14.11.2013. <https://www.gomopa.net/Pressemitteilungen.html?id=1286>.

¹⁸⁸ Angeklagte wegen Schrottimmobiliën zu mehreren Jahren Haft verurteilt. Focus 11.04.2014. https://www.focus.de/regional/darmstadt/prozesse-angeklagte-wegen-schrottimmobiliën-zu-mehreren-jahren-haft-verurteilt_id_3765971.html.

¹⁸⁹ Suendorf 2001, S. 156.

III. Geldwäschebekämpfung: Stand und Reformbedarf

1. Allgemeine Bemerkungen

Der Rechtsrahmen zur Bekämpfung der Geldwäsche ist international durch die 40 Empfehlungen der „Financial Action Task Force“ (FATF) abgesteckt. Diese sind nicht rechtlich bindend, haben aber auf die europäische und deutsche Gesetzgebung starken Einfluss. Direkt bestimmt wird die deutsche Gesetzgebung durch die Richtlinien der Europäischen Union. Die Umsetzung der FATF-Empfehlungen und EU-Richtlinien erfolgte in Deutschland in der Vergangenheit oft schleppend und unzureichend.¹⁹⁰ Das geltende deutsche Geldwäschegesetz setzt die 4. Anti-Geldwäsche-Richtlinie von 2014 um¹⁹¹, die Vorgaben für nationale Transparenzregister mit allen wirtschaftlich Berechtigten, verstärkte interne Sicherungsmaßnahmen inklusive einer Risikoanalyse und höhere Strafen brachte. 2018 gab es eine Ergänzung der Richtlinie¹⁹², die in den Mitgliedstaaten bis 10. Januar 2020 umgesetzt werden muss. Unter anderem müssen nun die Transparenzregister öffentlich werden und es gibt erstmals Vorgaben im Bereich der Immobilienregister. Außerdem werden Vorgaben in einer neuen EU-Richtlinie zur strafrechtlichen Verfolgung der Geldwäsche und zur Verantwortlichkeit von juristischen Personen gemacht.¹⁹³

Im Folgenden werden einige Reformfelder angesprochen, die dem Verfasser besonders wichtig im Hinblick auf Immobilien erscheinen. Es handelt sich also nicht um eine vollständige Diskussion nötiger Reformen. Besonderes Augenmerk ist dabei darauf gerichtet, ob der gesetzliche Rahmen ausreicht und es nur ein Umsetzungsproblem gibt, oder ob der Rahmen selbst geändert werden muss.

2. Kundenidentifizierung und Verdachtsmeldungen stärken

2.1 Allgemein

Zur Bekämpfung der Geldwäsche bei Immobilien sind schon seit Jahren wesentliche Akteure wie Immobilienmakler und –maklerinnen, Notariate und Anwaltskanzleien verpflichtet nach dem Geldwäschegesetz. Allerdings leisteten diese Berufsgruppen im letzten Jahrzehnt kaum Verdachtsmeldungen (siehe Tabelle 2), trotz eines leichten Anstiegs bei den Maklern seit 2013.

¹⁹⁰ Für einen kurzen Überblick siehe Meinzer 2015, S. 103ff.

¹⁹¹ Richtlinie (EU) 2015/849 vom 20. Mai 2015 zur Verhinderung der Nutzung des Finanzsystems zum Zwecke der Geldwäsche und der Terrorismusfinanzierung, zur Änderung der Verordnung (EU) Nr. 648/2012 des Europäischen Parlaments und des Rates und zur Aufhebung der Richtlinie 2005/60/EG des Europäischen Parlaments und des Rates und der Richtlinie 2006/70/EG der Kommission. <http://data.europa.eu/eli/dir/2015/849/oj>.

¹⁹² Richtlinie (EU) 2018/843 vom 30. Mai 2018 zur Änderung der Richtlinie (EU) 2015/849 zur Verhinderung der Nutzung des Finanzsystems zum Zwecke der Geldwäsche und der Terrorismusfinanzierung und zur Änderung der Richtlinien 2009/138/EG und 2013/36/EU. <http://data.europa.eu/eli/dir/2018/843/oj>.

¹⁹³ Richtlinie über die strafrechtliche Bekämpfung der Geldwäsche, PE-CONS 30/18, 19.09.2018. <http://data.consilium.europa.eu/doc/document/PE-30-2018-INIT/de/pdf>.

Alle Verpflichteten müssen seit 2017 an die FIU melden, während zuvor noch einige Berufe zum Beispiel an ihre Kammer melden mussten. Diese Zentralisierung macht Sinn, wenn man eine zentrale Datenauswertung erreichen will. Für die Meldung gibt es das neue elektronische Meldeprogramm *goAML*, das aber laut Immobilienverband IVD erst mit reichlich Verspätung im Februar 2018 anliefe und für das alleine die Anmeldung aufwändig sei.

Seit 2017 müssen auch die Verpflichteten des Nicht-Finanzsektors über den Einzelfall hinaus systematische interne Vorsorge betreiben. Laut der Bundesnotarkammer hat dies für eine Bewusstseinsstärkung gesorgt. Die gesetzlichen Vorgaben seien allerdings zum Teil wenig passgerecht, weil sie in erster Linie für große Akteure wie Unternehmen mit starker Arbeitsteilung (etwa Banken) gemacht sind, während ein Notar alles Wesentliche eines Geschäfts immer selbst auf dem Tisch habe. Dieser Punkt könnte bei der Aufsicht reflektiert werden.

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

2.2 Immobilienmaklerinnen und -makler

Die Bundesregierung sah 2016 reihenweise Verstöße der Maklerinnen und Makler bei der Umsetzung des Geldwäschegesetzes, wie Fehler bei der Identifizierung, Verstöße gegen Identifizierungs-, Aufbewahrungs- und Aufzeichnungspflichten, fehlende interne Sicherungsmaßnahmen, mangelhafte Information und Sensibilisierung sowie ein zu geringes Risikobewusstsein der Beschäftigten.¹⁹⁴ Das fehlende Problem-Bewusstsein der Immobilienbranche wird in der Dunkelfeldstudie für das Bundesfinanzministerium von 2016 daran deutlich, dass zwar 96 Prozent der Experten ein hohes oder mittleres Geldwäsche-Risiko sehen, aber nur 53 Prozent der Immobilienmaklerinnen und -makler.¹⁹⁵

Laut Immobilienverband IVD fragen die Maklerinnen und Makler bei der Kundenprüfung heute in der Regel nach dem Zweck der Transaktion und bei Risikofällen auch nach der Mittelherkunft. Die Identität des Kunden und wirtschaftlich Berechtigte würden geprüft, allerdings stellten in der Praxis beim Handelsregister die Kosten und die fehlenden elektronischen Gesellschafterlisten ein Problem dar. Deshalb greife man eher auf einen Dienst wie *Creditreform* zurück. Spätestens bei ausländischen Firmen stoße man endgültig an Grenzen. Eine PEP-Datenbank würde von Maklerinnen und Makler selten verwendet werden, auch der Verband hat davon bislang aus Kostengründen Abstand genommen.

Der größte Gewerbeimmobilien-Berater Deutschlands *Jones Lang LaSalle* nutzt allerdings schon seit vier bis fünf Jahren eine „kostspielige Datenbank zur Verifizierung der Daten“ und führt prinzipiell einen „Adverse Media Check“ durch. Bei der Kundenprüfung werden dort mit einem Fragebogen Informationen eingeholt – darunter Angaben zum wirtschaftlich Berechtigten, gegebenenfalls mit einem Organigramm. Die Angaben werden anschließend verifiziert. Der Fragebogen wurde um 2014 von den fünf großen, internationalen Immobilienberatungsunternehmen gemeinsam entwickelt, auch um die Akzeptanz am Markt zu erhöhen.

¹⁹⁴ Bundesregierung 2016, Antwort auf Frage 21.

¹⁹⁵ Busmann 2018, S. 116.

Der IVD empfiehlt den Maklerinnen und Makler eine Meldung an die FIU bei fehlender Ermittlung des wirtschaftlich Berechtigten. Allerdings kann der IVD nicht sagen, in wie weit das umgesetzt wird. Verdachtsmeldungen von Maklerinnen und Makler gibt es laut IVD vor allem bei Auslandsbezug. *Jones Lang LaSalle* geht grundsätzlich von einem erheblichen Risiko aus, wenn kein wirtschaftlich Berechtigter genannt wird und/oder die Kooperationsbereitschaft generell fehlt. In diesen Fällen erfolge eine Verdachtsmeldung. Problemschwerpunkte fänden sich ansonsten eher im Bereich agierender Privatpersonen oder in Fällen diverser Drittländer, seltener bei institutionellen Investoren.

Der IVD meint, dass es für die Maklerinnen und Makler viel aufwändiger sei, Verdachtsmeldungen abzugeben, als zum Beispiel für die Banken. Dies ist zwar insofern richtig als die Banken ihre Transaktionen täglich automatisiert prüfen lassen. Jedoch melden – zumindest in Deutschland – die Banken nicht automatisiert, sondern jeder Verdachtsfall wird manuell geprüft, bevor er gemeldet wird. Der Aufwand im Einzelfall ist also nicht geringer als bei Maklern. Die Banken haben nur den Vorteil, dass sie durch die lange Kundenbeziehung und die vielen Transaktionen leichter auffällige Muster erkennen können, die eine Meldung begründen.¹⁹⁶

In der Dunkelfeldstudie für das BMF kamen die Maklerinnen und Makler insgesamt auf keine guten Werte: Sie identifizierten nur zu 51 Prozent den Vertragspartner, überprüften nur zu 41 Prozent die Angaben und zu 38 Prozent den Geschäftszweck und prüften sogar nur zu 9 Prozent auf politisch exponierte Personen.¹⁹⁷ Nur 22 Prozent hatten einen Geldwäschebeauftragten.¹⁹⁸ Die Studie ermittelte aus den berichteten Verdachtsfällen eine zu erwartende Zahl von 2.400 bis 7.950 Verdachtsmeldungen über die letzten zwei Jahre¹⁹⁹ gegenüber den real gemeldeten wenigen Dutzend der vergangenen Jahre.

Die fehlende Meldebereitschaft erklärt sich stark durch Gewinnstreben. So gaben in der Dunkelfeldstudie als Hauptgrund für ein Ausbleiben einer Meldung 53 Prozent der Makler an, Bedenken zu haben, dass das Geschäft scheitert.²⁰⁰ Der Immobilienverband IVD gibt zu, dass die Makler verdienen wollen. Die Bereitschaft zur Geldwäschebekämpfung sei dennoch in der Regel vorhanden.

Die Frage ist jedoch, was die Maklerinnen und Makler wirklich an Geldwäsche erkennen können, Maklerinnen und Makler sind bei weitem nicht bei allen Geschäften beteiligt. Für Hamburg zum Beispiel schwankt der Anteil je nach Marktsegment zwischen 3 und 47 Prozent.²⁰¹ Der auf Geldwäschebekämpfung spezialisierte Schweizer Rechtsanwalt und Notar Fabian Teichmann meint, Makler könnten Geldwäsche höchstens bei kleinen Fällen erkennen. Geldwäscher dürften Makler soweit möglich meiden, auch wenn das in bestimmten Märkten schwer sei. Dies deutet darauf hin, dass es vielleicht nicht nur ein Umsetzungsproblem ist, wenn die Makler Verdachtsmomente nicht melden. Auch Veränderungen bei den Regeln würden möglicherweise kaum Verbesserung bringen.

Der Autor der Dunkelfeldstudie Prof. Kai-D. Bussmann hält Aussagen von Maklern, dass sie mit Geldwäsche-Fällen nicht in Berührung kämen oder sie praktisch nicht erkennen könnten, dagegen für unglaublich. In der Tat dürften die Makler von ihren Kunden gerade finanziell viele Informationen in Erfahrung bringen, um sie adäquat beraten zu können.

¹⁹⁶ Zoppei 2017, S. 180.

¹⁹⁷ Bussmann 2018, S. 53.

¹⁹⁸ Bussmann 2018, S. 32.

¹⁹⁹ Bussmann 2018, S. 90/91.

²⁰⁰ Bussmann 2018, S. 82.

²⁰¹ Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg. Immobilienmarktbericht Hamburg 2018.

2.3 Notarinnen und Notare

Notarinnen und Notare sind nach dem Geldwäschegesetz beschränkt meldepflichtig, nämlich unter anderem, wenn sie an Immobiliengeschäften beteiligt sind. Sie haben für Immobiliengeschäfte eine zentrale Bedeutung, weil ihre Beurkundung verpflichtend ist. Umgekehrt gibt es aber im Regelfall auch eine Pflicht des Notars, eine ihm angetragene Beurkundung vorzunehmen (sog. Urkundsgewährungspflicht), weshalb laut Bundesnotarkammer grundsätzlich selbst bei unvollständiger Aufklärung – zum Beispiel des wirtschaftlich Berechtigten – eine Beurkundung erfolgen muss.²⁰² Eine nachhaltige und nicht nachvollziehbar begründete Verweigerung, die Identität des wirtschaftlich Berechtigten nachzuweisen²⁰³, kann im Einzelfall allerdings einen ausreichenden Grund für den Notar darstellen, die Beurkundung abzulehnen.

Die Bundesnotarkammer gibt zu bedenken, dass es zu wenige Informationen zu konkreten Beispielen von Geldwäsche im Immobiliensektor gebe und man hier ein wenig „im Dunkeln tappe“. Die Beispiele aus den eigenen Richtlinien sind bezeichnenderweise auch keine Fälle aus der eigenen Praxis, sondern stammen aus den Analysen der FATF. Da Meldungen nach aktueller Rechtslage nicht mehr an die Kammer, sondern vielmehr an die FIU erfolgen müssten, habe die Kammer nun noch weniger Wissen über die Einzelfälle, die gemeldet werden.

In Bezug auf die Ermittlung wirtschaftlich Berechtigter scheinen auch die Notarinnen und Notare oft an Grenzen zu stoßen. Das betrifft insbesondere Auslandssachverhalte mit notorischen Schattenfinanzplätzen und Gesellschaften, bei denen die Gesellschafter – anders als in Deutschland – nicht aus zuverlässigen, mit gutem Glauben versehenen Registern ersichtlich sind. Es wird zwar immer abgefragt, ob auf eigene Rechnung gehandelt wird. Letztlich ist der Notar jedoch auf die Angaben der Beteiligten angewiesen. Eine umfassende Prüfung auf politisch exponierte Personen erfolgt wohl in der Regel ebenfalls nicht, da sich ein einzelner Notar kaum eine PEP-Datenbank leisten kann.

Notariate gaben in den letzten Jahren konstant sehr wenige Verdachtsmeldungen ab. Dies erklärt sich primär dadurch, dass Notarinnen und Notare wegen ihrer Verschwiegenheitspflichten gegenüber den Klienten nur eine eingeschränkte Meldepflicht haben: Diese greift nur, wenn sie „wissen“, dass Geldwäsche vorliegt (§ 43 Abs. 2 GwG). Laut Michael Findeisen, ehemaliger BMF-Referatsleiter Geldwäsche, hätten Notariate in der EU, insbesondere in Frankreich und in Deutschland, erfolgreich dafür gestritten, die Meldepflicht über die Verschwiegenheitspflichten auf Vorsatz einzuschränken.

So erklärbar die geringen Meldungen rein juristisch sind, so offensichtlich ist, dass dadurch das System der Verdachtsmeldung ausgehebelt wird. Um es in Zukunft zu nutzen, müsste die Verschwiegenheitspflicht weiter gelockert werden. Sofern man sie nicht gleich völlig beseitigen will, sollte es zumindest klar bestimmte, typisierte Fälle geben, die unabhängig vom Bestehen eines konkreten Geldwäscheverdachts oder einer Geldwäschenkenntnis gemeldet werden müssten. In Betracht kämen hier etwa Fälle, in denen ein Bezug zu Drittstaaten mit hohem Risiko besteht oder in denen der wirtschaftlich Berechtigte aufgrund intransparenter Beteiligungsstrukturen nicht ermittelt werden kann. Schon heute melden Notariate an bis zu acht Stellen Daten aus Immobiliengeschäften, darunter die Grunderwerbsteuerstellen.

Die Bundesnotarkammer unterstützt eine gewisse Lockerung der Verschwiegenheitspflicht, fordert aber eine Lösung, bei der das Rechtsrisiko nicht auf den Notar abgewälzt wird. Möglich wäre dies zum Beispiel durch eine Änderung des § 43 Abs. 5 GwG, der Meldungen speziell für „typisierte Transaktionen“ vorsieht, aber sich momentan nur auf die allgemeine Meldepflicht nach § 43 Abs. 1 GwG beziehen dürfte. Hier müsste § 43 Abs. 5 GwG so angepasst werden, dass auch § 43 Abs. 2 GwG erfasst wird und die Schweigepflicht insofern zurücktritt.

²⁰² Vgl. auch § 10 Abs. 9 Satz 3 GwG.

²⁰³ Vgl. § 11 Abs. 6 Satz 4 GwG.

Wieder ist die Frage: Was können Notarinnen und Notare an Geldwäsche erkennen? Sie sind an allen direkten Käufen zwingend beteiligt und kennen im Prinzip die wesentlichen Umstände eines Geschäfts. Andererseits haben sie keinen so intensiven Kontakt mit den Kunden wie die Makler, gerade in Bezug auf die finanziellen Aspekte. Anders als früher wickeln sie heute fast keine Finanztransaktion über Notaranderkonten ab. Bei großen Fällen setzen sie außerdem die Verträge nicht zwingend selbst auf, sondern große Anwaltskanzleien arbeiten daran mit.

Der Vorsitzende der Bundesnotarkammer Jens Bormann meinte im Oktober auf einer Veranstaltung von Bündnis 90/Die Grünen²⁰⁴, es sei „schwierig, im Einzelfall hinter die Kulissen zu blicken“, der wirtschaftlich Berechtigte lasse sich „nicht immer überblicken“. Dennoch sei er „nicht zufrieden“ mit dem Stand der Verdachtsmeldungen. Professionelle Geldwäsche wird von Notarinnen und Notaren in der Tat nicht leicht zu erkennen sein und sicherlich stoßen sie an Grenzen.

Allerdings hält Professor Bussmann Aussagen von Notarinnen und Notaren, dass sie mit Geldwäschefällen nicht in Berührung kämen oder sie praktisch nicht erkennen könnten, für unglaublich. Dafür, dass Notariate trotz aller Einschränkungen viel Verdächtiges sehen und melden können, sprechen Zahlen aus Italien: Dort meldeten 2016 Notare und Notarinnen 3.582 Fälle²⁰⁵, also 716-mal so viele wie in Deutschland.

2.4 Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte

Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte sind beschränkt meldepflichtig, unter anderem bei Immobiliengeschäften. Auch bei ihnen haben sich in den letzten Jahren die Pflichten aus dem Geldwäschegesetz und der Druck, die Pflichten umzusetzen, verstärkt.

Die Anwälte gaben in der Dunkelfeldstudie für das BMF deutlich weniger Verdachtsmomente an als die Immobilienmaklerinnen und -makler (siehe Tabelle 1). Einzig bei der Annahme von Bargeld sind sie deutlich häufiger betroffen. Aber auch sie müssten gemessen an den Zahlen aus der Studie deutlich mehr melden als sie es tun.

Laut Immobilienrechts-Anwältin und DAV-Vorstandsmitglied Claudia Seibel sei eine strenge Kundenprüfung und Geldwäsche-Kontrolle bei der Anwaltschaft seit drei bis vier Jahren Praxis. Insbesondere werde immer auch die Sinnhaftigkeit einer Transaktion geprüft. Allerdings sei es bis vor kurzem üblich gewesen, bei Gesellschaften nicht immer die wirtschaftlich Berechtigten zu ermitteln, sondern sich mit dem rechtlichen Vertreter zufrieden zu geben. Erst jetzt werde hier stärker geprüft. Dabei hält Seibel die Kosten für PEP-Datenbanken bei großen Transaktionen für irrelevant. Die Identifizierungspflichten könnten allerdings leicht umgangen werden, zum Beispiel im Fall des Transparenzregisters.

Das System der Verdachtsmeldung unterstützt der DAV, auch wenn Seibel kritisch anmerkt, dass es eigentlich nicht die Aufgabe der Anwälte sei, Mängel bei der staatlichen Aufsicht auszugleichen. Auch müsse man sehen, ob das System sich als effektiv erweist. Grundsätzlich würden Anwältinnen und Anwälte sich strafbar machen, wenn sie an kriminellen Handlungen ihrer Mandanten mitwirken, deshalb sei man schon immer sensibel gewesen und auch heute bereit, an der Bekämpfung der Geldwäsche mitzuwirken.

Für die Rechtsanwaltschaft wäre analog zu den Überlegungen bei Notariaten eine Aufhebung der Verschwiegenheitspflicht zu erwägen. Allerdings gilt diese ohnehin nur für den eigenen Klienten, während Verdachtsmomente über andere Parteien keiner Verschwiegenheitspflicht unterliegen. Ob dies in der Praxis wirklich beachtet wird, ist nicht klar.

²⁰⁴ Veranstaltung „Geldwaschsalon Deutschland? Das schmutzige Geld und der Immobilienmarkt“ der Bundestagsfraktion von Bündnis 90/Die Grünen am 08. Oktober 2018 in Berlin

²⁰⁵ Banca d'Italia / Unità di Informazione Finanziaria per l'Italia 2017, S. 28.

In Bezug auf das Ausmaß des Wissens der Anwaltschaft und das Meldepotential sei auch hier auf die Meldezahlen aus Italien verwiesen. Dort gab es im Jahr 2016 3.812 Meldungen von Rechtsanwaltsfirmen sowie Anwältinnen und Anwälten, also 166-mal so viele wie in Deutschland.²⁰⁶

2.5 Banken und Investmentfonds

Die Finanzbranche ist intensiv am Immobiliengeschäft beteiligt: Die Banken über die Zahlungsströme bei fast jeder Immobilientransaktion und häufig über die Finanzierung, die Banken und Fonds als Beteiligte am Kauf über Immobilienportfonds, wobei die Fondsanteile häufig von Banken vertrieben werden.

Die hohe Bedeutung der Banken im Immobiliensektor hat Christof Schulte, Leiter der FIU, kürzlich betont: „Über diese Meldungen aus dem Finanzsektor wird klar, dass im Immobilienbereich auch viel schmutziges Geld bewegt wird. [...] Typischerweise erfolgen Immobilienkäufe ja nicht mit Bargeld, sondern über Finanzüberweisungen. Die Meldungen des Finanzsektors belegen sehr gut, dass verdächtige Transaktionen stattfinden.“²⁰⁷

Die Pflichten der Banken aus dem Geldwäschegesetz sind deutlich älter als die der Verpflichteten aus dem Nicht-Finanzsektor und entsprechend erfahrener sind sie bei der Prüfung im Allgemeinen. Täglich lassen die Banken ihre gesamten neuen Daten mit Hilfe von Algorithmen auf Verdachtsmomente prüfen. Die Zahl der Meldungen ist in den letzten Jahren erheblich gewachsen und machte 2017 ca. 99 Prozent der gesamten Meldungen aus.

Es bleibt aber die Frage, ob die Banken Risiken speziell für das Immobiliengeschäft ausreichend in ihren automatischen und manuellen Prüfverfahren berücksichtigen. Allgemeiner ist die Frage, ob sie und die Aufsicht systematisch prüfen, ob bestimmte zweifelhafte Gelder internationaler Herkunft im deutschen Bankensystem ankommen, zum Beispiel von der *Danske Bank*. 2018 erfolgte immerhin eine Sonderprüfung von elf Banken durch die *Fides Treuhand GmbH* im Auftrag der BaFin: Dabei konnten keine wesentlichen geldwäscherechtlichen Verstöße festgestellt werden. Eine Überprüfung von Filialen deutscher Banken im Ausland ist nach Angaben der BaFin jedoch nicht erfolgt. Das sei aus rechtlichen Gründen nicht möglich gewesen, so der Sprecher.²⁰⁸ Dies ist erstaunlich, da die gruppenweite Anwendung der Geldwäscheprüfungen schon lange vorgeschrieben ist.

Die BaFin könnte die Finanzflüsse mit bestimmten Ländern prüfen, indem sie sich auf ihr Mandat zur Sicherung der Integrität des Finanzsektors beruft. Allerdings habe man, so Michael Findeisen, ehemaliger BMF-Referatsleiter Geldwäsche, die BaFin immer unter Druck setzen müssen, damit etwas passiere.

In Bezug auf die Fonds gilt ähnliches wie für die Banken, allerdings müsste hier wohl noch grundsätzlicher nachgedacht werden. Laut Findeisen findet „de facto keine geldwäscherechtliche Aufsicht über Kapitalverwaltungsgesellschaften nach § 2 Abs. 1 Nr. 9 GwG statt“. Zwar enthielten die Jahresabschlussprüfberichte der Wirtschaftsprüfer Ausführungen zur GwG-Umsetzung, „aber die BaFin scheut sich, die Nagelprobe über Sonderprüfungen bei Kapitalverwaltungsgesellschaften zu machen.“ Das Problem dürften aber im Wesentlichen ausländische Fonds etwa aus Luxemburg sein. Natürlich gelten dort auch aufgrund der Vorgaben der EU formale Standards wie in Deutschland. Die Erfahrungen mit Ländern wie beispielsweise Luxemburg geben jedoch keinen Anlass, auf eine stärkere Prüfung in Deutschland zu verzichten. Auch US-Fonds dürften wegen fehlender Geldwäscheaufsicht ein Problem sein.

²⁰⁶ Banca d'Italia / Unità di Informazione Finanziaria per l'Italia 2017, S. 28.

²⁰⁷ Jan Keuchel: Geldwäsche-Bekämpfer nehmen Immobiliensektor ins Visier. Handelsblatt 07.11.2018. <https://app.handelsblatt.com/finanzen/recht-steuern/christof-schulte-im-interview-geldwaesche-bekaempfer-nehmen-immobiliensektor-ins-visier/23584728.html?share=twitter>.

²⁰⁸ Markus Becker: Sind die deutschen Banken wirklich unschuldig? Manager Magazin 20.01.2018. <http://www.manager-magazin.de/unternehmen/banken/geldwaesche-bafin-bericht-zu-panama-papers-a-1188976.html>.

2.6 Bauwirtschaft

Die Bauwirtschaft (Bauträger, Projektentwickler, Architektinnen und Architekten) unterliegt keinen Meldepflichten. Die Studie im Auftrag des BKA von 2012 kam sogar zu dem Schluss, „ein wesentlicher Teil des Immobiliensektors“ unterliege nicht den Regelungen des Geldwäschegesetzes.²⁰⁹ Trotz ihrer unbezweifelbaren Betroffenheit (siehe oben) ist die Bauwirtschaft besonders wenig problembewusst: Dort sehen nur 27 Prozent ein mittleres oder hohes Risiko für Geldwäsche, jedoch 95 Prozent der Experten/innen.²¹⁰

Ob eine Ausweitung der Meldepflichten auf die Bauwirtschaft Sinn macht, kann im Rahmen dieser Studie nicht bewertet werden. Zwar ist ein Geldwäscherisiko nicht zu bestreiten. Allerdings ist zumindest in Deutschland nicht offensichtlich, dass sie so flächendeckend auftritt, um eine Ausweitung des Kreises der Verpflichteten zu rechtfertigen. Auch stellt sich die Frage, ob die Priorität sein sollte, den Kreis der Verpflichteten immer weiter auszuweiten, wenn klar ist, dass das Meldewesen insgesamt seine Grenzen hat und zugleich andere Wege aussichtsreicher scheinen, die wirklich großen Geldwäschefälle zu verfolgen.

2.7 Verpflichtete unterstützen – vor allem durch bessere Register

Was folgt nun aus den Einzelbetrachtungen der Praxis bei den Verpflichteten? Klar ist, dass sie nicht alles und bei bestimmten Fällen sogar nur wenig erkennen können. Andererseits könnten die Verpflichteten deutlich mehr erkennen und melden als sie es momentan tun. Dabei wäre eine weitere Sensibilisierung der verantwortlichen Compliance-Beauftragten – trotz gewisser Fortschritte in den letzten Jahren – nötig, so der Schweizer Rechtsanwalt und Notar Fabian Teichmann. Insbesondere müssten Compliance-Beauftragte lernen, die Vorgehensweise intelligenter Täter zu verstehen. Niemand wolle laut Teichmann heute in der Presse als Geldwäscher dastehen oder gar das Risiko einer Strafverfolgung in den USA riskieren. Andere Gesprächspartner äußerten sich ähnlich. Der Immobilienverband IVD hält es für wichtig, dass die Aufklärung über die Pflichten schon bei der Ausbildung beginnt.

Zugleich müsste darüber nachgedacht werden, wie die Verpflichteten besser ihren Pflichten nachkommen können. Dafür müsste zunächst die Ermittlung wirtschaftlich Berechtigter erleichtert werden. Das deutsche Handels- bzw. Unternehmensregister enthält zwar viele der nötigen Informationen. Doch sie müssen mit Einzelabfragen abgerufen werden und der Abruf verursacht nicht unerhebliche Kosten. Außerdem werden die Gesellschafter, als die wirtschaftlich Berechtigten, nicht im Hauptauszug vermerkt, sondern müssen gesondert abgerufen werden. Daten vor 2007 sind bis heute nicht elektronisch erfasst, was den Aufwand noch höher macht. Wie der Verfasser aus eigener Erfahrung weiß, sind die Listen nicht immer auffindbar. Völlig anders ist das britische Firmenregister.²¹¹ Dort sind sämtliche Informationen frei im Netz verfügbar und lassen sich leicht – ohne Herunterladen von Dokumenten – durchsuchen. Auch ist – anders als im Handelsregister – eine Personensuche möglich.

Gleiches gilt für das Transparenzregister: Auch hier muss die Suche ohne Dokumentabrufe, kostenlos und nach Personen möglich sein. Aufgrund der neuen EU-Vorgaben von 2018 muss das Register für Unternehmen und Stiftungen öffentlich werden. Dies sollte in Deutschland möglichst schnell umgesetzt werden. Auch sollten die Informationen des Transparenzregisters, die nicht aus anderen Registern stammen, qualitativ denen des Handelsregisters angepasst werden. Jetzt ist das Register ein „Schrottregister“, so der Vorsitzende der Bundesnotarkammer Jens Bormann im Oktober 2018.²¹²

²⁰⁹ BKA 2012, S. 12.

²¹⁰ Bussmann 2018, S. 116.

²¹¹ <https://beta.companieshouse.gov.uk>. Allerdings ist die Datenqualität wohl schlechter als in Deutschland.

²¹² Im Rahmen der Veranstaltung „Geldwaschsalon Deutschland? Das schmutzige Geld und der Immobilienmarkt“ der Bundestagsfraktion von Bündnis 90/Die Grünen am 08. Oktober 2018 in Berlin

Langfristiges Ziel ist ein globales Register mit den wahren Eigentümerinnen und Eigentümern aller Gesellschaften. Ansätze dafür gibt es bereits von zivilgesellschaftlicher Seite²¹³, allerdings ist diese Initiative unzureichend. Es braucht offizielle öffentliche Register.

Die systematische Ermittlung von politisch exponierten Personen ist nur unter Nutzung teurer Datenbanken möglich. Es wäre zu prüfen, ob die Einrichtung einer internationalen, öffentlichen PEP-Datenbank möglich ist. Ohnehin sieht die überarbeitete EU-Anti-Geldwäsche-Richtlinie von 2018 es vor, dass eine Liste mit allen wichtigen Ämtern der EU erstellt wird. Sofern es das nicht gibt, sollten die Verbände ihren Mitgliedern einen gemeinsamen Zugang organisieren, um die Einhaltung der Pflichten nach dem Geldwäschegesetz zu ermöglichen.

2.8 Lücken bei der Erfassung der wirtschaftlichen Berechtigung schließen

Bei der Erfassung der wirtschaftlich Berechtigten gibt es klare gesetzliche Lücken: 2017 wurde die Definition des Berechtigten aufgeweicht. Laut § 3 Abs. 2 letzter Satz GwG kann nun „nach Durchführung umfassender Prüfungen“ als Berechtigter fiktiv der „gesetzliche Vertreter, geschäftsführende Gesellschafter oder Partner des Vertragspartners“ gelten. Im Rahmen des Transparenzregisters wurde in gut sieben Prozent der gemeldeten Berechtigten (10.026 von 136.368) von der Fiktion Gebrauch gemacht.²¹⁴ Mit dieser Fiktion wird das gesamte Verdachtsmeldewesen untergraben: Ein Verpflichteter kann mit Berufung auf das Gesetz sagen, einen Berechtigten ermittelt zu haben, auch wenn dieser nur der fiktive ist. Es ist dann die Frage, wann überhaupt noch offiziell kein Berechtigter mehr ermittelt werden kann. § 3 Abs. 2 letzter Satz GwG sollte gestrichen werden. Stattdessen sollte in diesem Fall klar sein, dass kein Berechtigter ermittelbar ist, was automatisch zu einer Verdachtsmeldung und in der Regel auch zu einem Geschäftsabbruch führen sollte.

Beim Transparenzregister fehlt ein echter Durchgriff: Das Geldwäschegesetz verlangt nur von Anteilseignern, als Berechtigte oder unmittelbar von solchen Kontrollierte Informationen an Firmen zu melden (§ 20 Abs. 3 GwG), wobei die Gesetzesbegründung explizit festhält, sie müssten „in einer Beteiligungskette weiter hinten stehende wirtschaftlich Berechtigte [...] nicht angeben“. Die Firmen haben keine Ermittlungspflicht zu ihren wirtschaftlich Berechtigten (so die Begründung zu § 20 Abs. 1 GwG), wie es bei den Verpflichteten der Fall ist (§ 10 Abs. 3 GwG). Dadurch endet das Register praktisch an der deutschen Grenze, da ausländische Gesellschaften kaum ein Risiko haben, wenn sie nicht melden. Aber ein Unternehmen, das nicht einmal selbst weiß oder es nicht preisgeben will, wem es gehört, hat in einem integren Markt nichts verloren. § 20 Abs. 3 GwG sollte deshalb gestrichen werden. § 20 Abs. 1 GwG sollte nach Satz 1 ergänzt werden: „Dafür müssen sie ihre gesamte Kontroll- und Beteiligungsstruktur ermitteln. Die Pflichten nach § 10-13 gelten analog.“ Auch die EU-Richtlinie von 2018 sieht hier Verschärfungen vor.

Schließlich ist auch der Schwellenwert für die wirtschaftliche Berechtigung von 25 Prozent (§ 3 Abs. 2 GwG) zu hoch angesetzt. Dadurch entfällt schon durch die Einschaltung von fünf Gesellschaftern die Meldepflicht. Dabei sind Anteile unter 25 Prozent noch wirtschaftlich bedeutend. Eine niedrigere Schwelle von 10 Prozent wäre deshalb sinnvoll.

2.9 Aufsicht verbessern

Die Aufsicht im Nicht-Finanzsektor liegt – abgesehen von den Kammerberufen – im Wesentlichen bei den Bundesländern, die teilweise zentral agieren und teilweise die Aufgaben an Regierungspräsidien oder Landkreise und kreisfreie Städte übertragen. Notariate werden zum Beispiel durch Landesbehörden

²¹³ www.opencorporates.com.

²¹⁴ Bundesregierung 2018a, Antworten auf Fragen 38 und 41.

beaufsichtigt.²¹⁵ Die Aufsichtsbehörden sind erst seit 2012 „operabel“ und nehmen nach risikoorientierter Vorauswahl schriftliche und Vor-Ort-Prüfungen vor.²¹⁶

Die Praxis der Aufsicht im Nicht-Finanzsektor wurde 2016 von der Bundesregierung kritisch eingeschätzt: Eine „flächendeckende und regelmäßige Prüfung aller registrierten Immobilienmakler“ sei durch die Länder „derzeit aufgrund des gegenwärtig vorgehaltenen Personals noch nicht leistbar“. In einigen Ländern könnten „Vor-Ort-Kontrollen und schriftliche Auskunftersuchen wegen der großen Anzahl an Immobilienmaklern nur stichprobenartig durchgeführt werden“. Teilweise fehle es „den Prüfern (noch) an branchenspezifischem Fachwissen, um die Prüfungen möglichst effizient durchführen zu können.“²¹⁷ 2018 hat sich daran kaum etwas geändert, wie Antworten der Bundesregierung von 2018 belegen, allerdings wurde gerade in jüngster Zeit neues Personal aufgebaut.²¹⁸

Von den knapp 550 Verpflichteten aus dem Immobilien- (13 Prozent), Güterhandel- (13 Prozent) und Versicherungssektor (10 Prozent) berichtete in der Studie der Universität Halle-Wittenberg „nur etwa jeder Zehnte (mindestens einmal) über eine entsprechende Prüfung durch eine Aufsichtsbehörde“. Zwar würden „in einigen Bundesländern die Prüfungen deutlich verstärkt und die Notwendigkeit der Geldwäschebekämpfung kommuniziert“. Dennoch bestehe „für Verpflichtete mit einer unzureichenden Geldwäsche-Compliance derzeit ein noch relativ geringes Kontrollrisiko“²¹⁹. Fast identisch äußert sich Sebastian Fiedler, kommissarischer Vorsitzender des BDK: „De facto gibt es in weiten Teilen Deutschlands keine funktionierende Kontrolle.“²²⁰ Selbst laut dem Immobilienverband IVD war die Aufsicht über Makler bisher lax, insbesondere in einigen Bundesländern wie Bayern oder Berlin. Makler aus dem europäischen Ausland (EU/EWR) würden in Deutschland gar nicht kontrolliert.

Fiedler fordert deshalb eine „bundeseinheitliche Aufsicht“²²¹, Bussmann ein „zentrales Kontrollorgan“²²². Skeptisch gegenüber einer Zentralisierung ist hingegen Michael Findeisen, ehemaliger BMF-Referatsleiter Geldwäsche. Die Länder hätten für diese Aufgabe alle Kompetenzen, es fehle an der Bereitschaft, die notwendigen sachlichen Mittel und das erforderliche qualifizierte Personal bereit zu stellen. Die dezentrale Kenntnis der Verpflichteten sei gut. Die Bundesregierung betont, es gebe auch im Nicht-Finanzsektor „bundesweit einheitliche Vorgaben“ und „ämtliche aufsichtliche Maßnahmen und Befugnisse seien bundeseinheitlich ausgestaltet“. Sie unterstütze die Aufsichtsbehörden der Länder im Hinblick auf eine einheitliche Anwendung. So tage regelmäßig ein Bund-Länder-Austausch und man bringe sich in die Erstellung bundeseinheitlicher Merkblätter ein.²²³

Der Verfasser neigt zu der Ansicht, die Aufsicht nicht zu zentralisieren, solange nicht klar ist, dass auf Bundesebene eine ernst zu nehmende Prüfung stattfindet. Die Erfahrungen mit der BaFin bei den Banken sprechen für sich, unter anderem da bis vor kurzem nur externe Prüfer beauftragt wurden. Auch die FIU scheint auf absehbare Zeit keine Option. Insofern bräuchte es zunächst eine Untersuchung, wo die Aufsicht auf Bundesebene angesiedelt werden könnte. Allerdings eignen sich Banken und Fonds viel besser für eine zentrale Aufsicht als die kleinteiligen Gewerbe des Nicht-Finanzsektors. Ein wesentlicher Teil der Prüfarbeit müsste in jedem Fall dezentral vor Ort erfolgen. Deshalb könnte weiterhin eine besser als heute aufgestellte dezentrale Aufsicht etwa durch die Gewerbebeamten sinnvoll sein, da es hier nur um die Prüfung

²¹⁵ Eine Übersicht für alle Länder findet sich in Bundesregierung 2018a, Antwort auf Frage 27.

²¹⁶ Bundesregierung 2016, Antwort auf Frage 20.

²¹⁷ Bundesregierung 2016, Antwort auf Frage 21.

²¹⁸ Bundesregierung 2018c, Antwort auf Frage 26.

²¹⁹ Bussmann 2018, S. 154.

²²⁰ Interview, Handelsblatt 27.07.2017, S. 56.

²²¹ Interview, Handelsblatt 27.07.2017, S. 56.

²²² Bussmann 2018, S. 154.

²²³ Bundesregierung 2018c, Antwort auf Frage 27.

der Einhaltung organisatorischer Abläufe wie der Kundenprüfung oder der internen Sicherungsmaßnahmen geht. Dennoch sollte eine zentrale Koordinierung auf Bundesebene gestärkt werden, vor allem in Bezug auf die Anweisungen und Rechtsauslegungen. Heute ist dies nicht der Fall.²²⁴ Sinnvoll dürften auch bundesweite verpflichtende Schulungen sein. Außerdem müssten BaFin, FIU und andere Behörden mehr tun, um die Verbindungen der Finanzwirtschaft mit dem Nicht-Finanzsektor zu analysieren und gegebenenfalls Maßnahmen zu ergreifen.

Der Austausch mit den Verpflichteten muss außerdem verbessert werden. Obwohl 2012 in der Studie für das BKA zu Recht gefordert, bekommen Verpflichtete auch heute noch keine Rückmeldung zu ihren Meldungen. Dies wurde als Manko in einem Gespräch beklagt, weil dadurch auch keine Verbesserung der Meldungen möglich sei. Daneben hatte die Studie eine lange Liste von Detailvorschlägen zur Verbesserung von Schulung, Information und Zusammenarbeit vorgelegt.

Der größte deutsche Gewerbeimmobilien-Berater *Jones Lang LaSalle* hält die Zusammenarbeit mit den Behörden für „sehr gut“. Der Immobilienverband IVD kritisiert hingegen den Austausch mit den Behörden in den letzten Jahren: Es sei nur selten überhaupt möglich gewesen, die FIU oder das BKA zu erreichen und man habe „nur Steine in den Weg gelegt“ bekommen. So sei es anfangs untersagt worden, das Anhaltspunktepapier des BKA weiterzugeben, weil dieses befürchtete, so auch Geldwäschern diese Informationen zugänglich zu machen. Andere Gesprächspartner äußerten ähnliche Schwierigkeiten bei der Zusammenarbeit mit dem BKA. Der Makler Rudolf Koch, der im IVD für Wettbewerbsrecht zuständig ist und selbst viele Schulungen macht, geht persönlich sogar noch weiter: „Ich kann den häufiger gemachten Vorwurf, dass Deutschland nur ein relativ geringes Interesse an der Verfolgung von Geldwäsche im Immobiliensektor hat, unterschreiben. Wenn die Kontakte der zuständigen Behörden mit dem Verband und den Betroffenen so minimal sind und man keine wirkliche Bereitschaft zeigt, sich mit der Branche zu unterhalten, kann man das kaum anders sehen.“

3. Zentralstelle für Finanztransaktionsuntersuchungen strukturell untersuchen lassen

Die Zentralstelle für Finanztransaktionsuntersuchungen, bei der unter anderem alle Verdachtsmeldungen eingehen, wechselte 2017 vom BKA zum Zoll. Die alte FIU war als polizeiliche Behörde gezwungen, immer ein Ermittlungsverfahren einzuleiten. Laut Michael Findeisen, ehemaliger BMF-Referatsleiter Geldwäsche, sei deshalb der Wechsel der FIU zum Zoll unvermeidbar gewesen. Es habe dringend einer administrativen Einheit bedurft, um die Verdachtsmeldung zu entkriminalisieren. Andere Länder verweigerten sogar schon die Zusammenarbeit mit der alten FIU. Entsprechend schreibt auch die FIU, der Wechsel solle den „verwaltungsrechtlichen Charakter des geldwäscherechtlichen Meldewesens“ klarer machen. Man will nun die Analysetätigkeit stärken und die Zusammenarbeit mit den Verpflichteten intensivieren.²²⁵

Ein scharfer Kritiker der Reform ist der Bund Deutscher Kriminalbeamter (BDK).²²⁶ Auch der Berliner Justizsenator Dirk Behrendt kritisierte Anfang Oktober 2018²²⁷, die Arbeit der FIU sei seit dem Wechsel „schlech-

²²⁴ Deutsches Aktieninstitut: Umsetzung der EU-Geldwäscherichtlinien in deutsches Recht. Schreiben an BMF, 06.11.2018, S. 4. https://www.dai.de/files/dai_usercontent/dokumente/positionspapiere/181106%20Hinweise%20zur%20Umsetzung%205.%20GWRL%20Webseite.pdf.

²²⁵ Generalzolldirektion 2018, S. 5.

²²⁶ BDK 2017.

²²⁷ Im Rahmen der Veranstaltung „Geldwaschsalon Deutschland? Das schmutzige Geld und der Immobilienmarkt“ der Bundestagsfraktion von Bündnis 90/Die Grünen am 08. Oktober 2018 in Berlin

ter als zuvor“. Die Fälle landeten am Ende wieder beim LKA, nur jetzt über den Umweg des Zolls, was alles verlängere. Selbst prinzipielle Unterstützer wie Frank Buckenhofer von der Gewerkschaft der Polizei sehen die konkrete Umsetzung als katastrophal an. Zum Beispiel hätten die – inzwischen schon ausgewechselte – erste Leitung und die neuen Angestellten keine Ahnung von Geldwäsche, meinte Buckenhofer²²⁸. Kaum jemand scheint vom BKA zum Zoll gewechselt zu haben.

Laut dem Leiter der FIU hat diese auch jetzt „umfassende Befugnisse, um auf Dateien des Bundes und der Länder zuzugreifen. Richtig ist aber auch, dass wir derzeit Treffer in bestimmten Dateien der Länder nicht sehen können. In diesen Fällen sind wir darauf angewiesen, dass wir von den jeweiligen Ermittlungsbehörden der Länder darüber informiert werden und sie uns die zugehörigen Daten zur Verfügung stellen. Da besteht aus meiner Sicht noch Handlungsbedarf.“²²⁹ Frank Buckenhofer forderte ebenfalls den Zugriff auf alle Daten, denn jetzt würde die FIU nur bei „BKA und Google“ suchen.

Die FIU so auszustatten, dass sie umfassende, verdachtsunabhängige Strukturanalysen durchführen kann, ist für den Verfasser eine der wichtigsten Maßnahmen überhaupt. Der Wechsel zum Zoll ist hoffentlich der erste Schritt in diese Richtung, aber natürlich muss die neue FIU richtig aufgestellt werden. Sie braucht das nötige Personal, die nötige Technik zur Datenanalyse und den Zugriff auf alle nötigen Daten. Sie kann zwar schon jetzt nach § 31 GwG viele Daten anfordern, aber nur „soweit der Auskunft keine Übermittlungsbeschränkungen entgegenstehen“. Soweit ersichtlich, fehlen dadurch zum Beispiel die Daten der Grunderwerbsteuerstellen. Schon die Studie im Auftrag des BKA von 2012 empfahl eine Nutzung dieser Daten. In der Studie wurde zudem die Einrichtung einer öffentlichen Transaktionsdatenbank gefordert. Diese Forderung bleibt aktuell.

4. Geldwäsche-Ermittlungen stärken und vortatunabhängig machen

Die Zahl der Ermittlungsverfahren nach § 261 StGB stieg in den letzten Jahren kontinuierlich an und erreichte 2016 rund 46.000; es kam in den letzten Jahren jährlich ungefähr 700 bis 800 Verurteilungen nach § 261 StGB.²³⁰ Eine Studie zur deutschen Geldwäscheprävention weist jedoch darauf hin, dass organisierte Kriminalität und „große Geldwäsche“ nicht durch den Straftatbestand Geldwäsche verfolgt werden.²³¹ Laut Prof. Kai-D. Bussmann, Leiter des Economy & Crime Research Centers an der Universität Halle-Wittenberg, werden die eigentlich großen Geldwäsche-Delikte insbesondere im Immobiliensektor, aber auch im Kunsthandel oder im Bereich der anwaltlichen Treuhandkonten kaum strafrechtlich verfolgt, bei den meisten Geldwäsche-Verfahren handelt es sich um Verfahren gegen sog. Finanzagenten und vielfach um „Peanuts“.

Es bräuchte deshalb einen umfassenden Ansatz, der strukturelle polizeiliche und staatsanwaltschaftliche Ermittlungen ermöglicht und stärkt. Wie die FATF schreibt, erfordert eine wirksame Aufdeckung professioneller Geldwäscher fokussierte Informationssammlung und Untersuchungen der Waschaktivitäten.²³²

²²⁸ von der Bundesfinanzpolizei im Oktober auf der gleichen Veranstaltung

²²⁹ Jan Keuchel: Geldwäsche-Bekämpfer nehmen Immobiliensektor ins Visier. Handelsblatt 07.11.2018. <https://app.handelsblatt.com/finanzen/recht-steuern/christof-schulte-im-interview-geldwaesche-bekaempfer-nehmen-immobiliensektor-ins-visier/23584728.html?share=twitter>.

²³⁰ Bundesregierung 2018a, Antworten auf Fragen 33 und 35.

²³¹ Zoppei 2017, S. 143.

²³² FATF 2018, S. 7. Übersetzung der Verfasser.

Sinnvoll scheint in diesem Zusammenhang auch der langjährige Vorschlag der Gewerkschaft der Polizei zur Gründung einer Bundesfinanzpolizei.

Unabhängig von organisatorischen Fragen ist mehr Geld nötig. Laut Daniel Kretzschmar vom BDK fehlen „wegen der angespannten Personalsituation die Kapazitäten [...], um tiefgründig zu ermitteln.“²³³ In manchen Landeskriminalämtern gibt es nicht einmal mehr einen Strukturermittler.²³⁴ Auch Strafrechtsprofessor Arndt Sinn meint, nur durch Strukturermittlungen komme man an die „Hintermänner heran“, aber diese Ermittlungen seien „unbeliebt“²³⁵.

Allerdings dürfte auch eine Rolle spielen, dass Polizei und Staatsanwaltschaft für Ermittlungen immer auf einen Anfangsverdacht für die Vortat angewiesen sind. So sinnvoll dies im Allgemeinen zur Begrenzung staatlicher Eingriffe sein mag, so problematisch ist es, wenn man davon ausgeht, dass bei den komplexen Strukturen der Geldwäsche ein Verdacht überhaupt erst durch intensive Vorarbeit entstehen kann. Die oben erwähnte zunehmende Trennung von Vortat und Geldwäsche macht außerdem vortatunabhängige Ermittlungen unumgänglich.

Von mehreren Gesprächspartnern wurde betont, dass die Bekämpfung der Geldwäsche nicht die der Vortaten ersetzen könne. Ob man dabei auf den bestehenden gesetzlichen Rahmen (zum Beispiel Abhören oder Kronzeugen) zurückgreifen kann oder ihn ändern muss, kann im Rahmen dieser Studie nicht geklärt werden.

Eine aus Sicht des Verfassers wichtige Frage ist hier, ob zur besseren Verfolgung von Geldwäsche und Vortaten die Straftat „Bildung einer kriminellen Vereinigung“ (§ 129 StGB) reformiert werden müsste. Nicola Gratteri, Oberstaatsanwalt in Kalabrien, meint zum Beispiel: „Deutschland hat sehr gute Ermittlungsbehörden, aber es fehlen – wie in den meisten europäischen Ländern – die entsprechenden Anti-Mafia-Gesetze.“²³⁶ § 129 StGB wurde bislang in Bezug auf OK kaum angewandt, weil die Voraussetzungen zu streng waren²³⁷, wobei 2017 eine gewisse Erweiterung vorgenommen wurde. Die Bundesregierung konnte jedenfalls 2018 für die letzten zehn Jahre keinen Fall organisierter Kriminalität nennen, der nach § 129 StGB verurteilt wurde²³⁸, wobei sie eine Verurteilung dreier russisch-eurasischer „Diebe im Gesetz“ 2017 übersah.²³⁹ Verfahren mit Geldwäsche-Bezug gab es bisher nicht.²⁴⁰ Zu prüfen wäre, ob die deutsche Gesetzeslage der italienischen angepasst werden sollte, wo die Mitgliedschaft in der Mafia ohne konkrete Straftat strafbar ist.

²³³ Andreas Kopietz: Kriminelle Clans in Berlin: Innenausschuss berät über Fortschritte und Strategien. Berliner Zeitung 24.09.2018. <https://www.berliner-zeitung.de/berlin/polizei/strategie-gegen-clans-mafia-experte-raet--kinder-aus-kriminellen-familien-nehmen-31344124>.

²³⁴ Isabel Fannrich-Lautenschläger: Deutschland bislang Ruheort für italienische Mafia. Deutschlandfunk 25.10.2017. https://www.deutschlandfunk.de/kriminelle-geschaefte-deutschland-bislang-ruheort-fuer.724.de.html?dram:article_id=399090. In diesem Sinne auch zwei Polizisten bei Zoppei 2017, S. 174.

²³⁵ Isabel Fannrich-Lautenschläger: Deutschland bislang Ruheort für italienische Mafia. Deutschlandfunk 25.10.2017. https://www.deutschlandfunk.de/kriminelle-geschaefte-deutschland-bislang-ruheort-fuer.724.de.html?dram:article_id=399090.

²³⁶ Interview, Die Zeit 21.07.2017, <https://www.zeit.de/gesellschaft/zeitgeschehen/2017-07/nicola-gratteri-staatsanwalt-mafia-ndrangheta/komplettansicht>.

²³⁷ Selzer 2018.

²³⁸ Bundesregierung 2018b, Antwort auf Frage 1.

²³⁹ Landgericht Lüneburg: Urteil im Verfahren wegen Beteiligung an einer kriminellen Vereinigung sowie gewerbs- und bandenmäßigen Betrug. Pressemitteilung Nr. 68/17, 7.12.2017. <https://www.landgericht-lueneburg.niedersachsen.de/aktuelles/presseinformationen/urteil-im-verfahren-wegen-beteiligung-an-einer-kriminellen-vereinigung-sowie-gewerbs--und-bandenmaeigen-betruges-160096.html>.

²⁴⁰ Zoppei 2017, S. 196.

5. Internationale Zusammenarbeit der Behörden verbessern

Aufgrund der internationalen Bezüge vieler Geldwäschefälle ist eine gute internationale Zusammenarbeit der Behörden zentral. Gemeinsame Ermittlungen von italienischen und deutschen Strafverfolgungsbehörden zur Bekämpfung der italienischen organisierten Kriminalität werden laut Bundesregierung „anlassbezogen“ durchgeführt, die Zusammenarbeit sei als „eng, vertrauensvoll und insgesamt gut zu bezeichnen“. Gemeinsame Ermittlungsgruppen im rechtlichen Sinne sind aber aufgrund der nationalen italienischen Gesetzgebung erst seit 2016 möglich und werden seither anlassbezogen praktiziert.²⁴¹ Es gab in den letzten Jahren immer wieder große deutsch-italienische Polizei-Operationen, z.B. 2013 mit elf Festnahmen²⁴², 2014 mit 16 Festnahmen²⁴³, 2015 mit acht Festnahmen (*Rheinbrücke*)²⁴⁴, 2017 mit 15 Festnahmen²⁴⁵ und 2018 mit elf Festnahmen (*Styx*)²⁴⁶.

Michael Findeisen, bis 2016 Leiter des Referats Geldwäsche im Bundesfinanzministerium, meint, die internationale Zusammenarbeit bei der Aufsicht habe mit Italien recht gut, mit Russland allerdings schlecht funktioniert. Heinz Sprenger, ehemals leitend bei der Kriminalpolizei Duisburg tätig, sieht auch erstere kritisch: „Generell lässt die Zusammenarbeit zwischen Deutschland und Italien sehr zu wünschen übrig.“²⁴⁷ Selbst bei den oben genannten Operationen ist auf die Details zu sehen: Laut Sandro Mattioli von *Mafia? Nein Danke!* ist die internationale Zusammenarbeit bei der Operation *Styx* auf deutscher Seite teilweise schleppend verlaufen. Für Russland gibt es sogar Hinweise, dass Informationen regelmäßig an Kriminelle durchgestochen werden.²⁴⁸

Reformbedarf gibt es jedenfalls bei Rechtshilfeersuchen. So meint Martin Thode, Geldwäsche-Experte beim BKA: „Ein Rechtshilfeersuchen braucht Zeit, da wird geprüft und genehmigt und dann ist das Geld oftmals weg“.²⁴⁹ Ähnlich Oliver Huth, stellvertretender Vorsitzender des BDK in Nordrhein-Westfalen: „Wir brauchen in Europa dringend schnellere Rechtshilfeverfahren.“²⁵⁰ Dito Oliver Malchow, Bundesvorsitzender GdP: „Die Zusammenarbeit ist sicherlich verbesserungsfähig. Man weiß um deren Bedeutung, trotzdem dauern die Verfahren und Rechtshilfesuche teilweise sehr lange. Europa hat Verbesserungen gebracht, aber es gibt keinen einheitlichen europäischen Rechtsrahmen. Ein solcher würde uns sehr helfen.“²⁵¹

²⁴¹ Bundesregierung 2017b, Antwort auf Frage 1k).

²⁴² Polizei geht gegen italienische Baumafia vor. Welt 17.01.2013. <https://www.welt.de/regionales/koeln/article112831746/Polizei-geht-gegen-italienische-Baumafia-vor.html>.

²⁴³ Razzien gegen Mafia in Deutschland und Italien. FAZ 18.02.2014. <http://www.faz.net/aktuell/gesellschaft/festnahmen-und-hausarrest-razzien-gegen-mafia-in-deutschland-und-italien-12808290.html>.

²⁴⁴ Margherita Bettoni: Operation Rheinbrücke: 'Ndrangheta-Zelle in Baden-Württemberg ausgehoben. Correctiv 07.07.2015. <https://correctiv.org/aktuelles/mafia/2015/07/07/operation-rheinbruecke-ndrangheta-zelle-in-baden-wuerttemberg-ausgehoben>.

²⁴⁵ Isabel Fannrich-Lautenschläger: Deutschland bislang Ruheort für italienische Mafia. Deutschlandfunk 25.10.2017. https://www.deutschlandfunk.de/kriminelle-geschaefte-deutschland-bislang-ruheort-fuer.724.de.html?dram:article_id=399090.

²⁴⁶ Giulio Rubino / Margherita Bettoni / Cecilia Anesi: „Ich lasse ihn eine Salsiccia-Wurst kaufen.“ correctiv 11.08.2018. <https://correctiv.org/aktuelles/mafia/2018/01/11/ich-lasse-ihn-eine-salsiccia-wurst-kaufen>.

²⁴⁷ Schraven / Meurer 2017, S. 42.

²⁴⁸ Dirk Banse / Michael Behrendt / Martin Lutz / Uwe Müller: So tickt die brutale Bruderschaft der Russenmafia. Welt 12.07.2016. <https://www.welt.de/politik/deutschland/plus156928756/So-tickt-die-brutale-Bruderschaft-der-Russenmafia.html>.

²⁴⁹ Ralf Schönball: Ist der Berliner Immobilienmarkt außer Kontrolle? Tagesspiegel 20.10.2018. <https://www.tagesspiegel.de/berlin/undurchsichtige-finanzierungen-ist-der-berliner-immobilienmarkt-ausser-kontrolle/23205312.html>.

²⁵⁰ David Klaubert: Paten der Provinz. FAZ 19.03.2018. <http://www.faz.net/aktuell/politik/inland/mafia-in-deutschland-ndrangheta-operiert-in-mehreren-bundeslaendern-15500580.html>.

²⁵¹ Interview, Scheinwerfer Oktober 2017, Nr. 76, S. 8. https://www.transparency.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen/2017/Scheinwerfer_76_III_2017_Organisierte_Kriminalitaet_und_Terrorismusfinanzierung.pdf.

Die nationale Zusammenarbeit scheint auch nicht immer so gut zu laufen, wie man es erwarten würde. Im Rahmen dieser Studie kann dazu nicht mehr als anekdotische Evidenz geboten werden. Im Oktober 2018 meinte zum Beispiel ein Polizist auf der schon erwähnten Veranstaltung von Bündnis 90/Die Grünen²⁵², es werde schon schwierig, wenn Hessen und Nordrhein-Westfalen ins Spiel kommen würden. Doch selbst innerhalb eines Landes dürfte es Verbesserungspotential geben. So sieht Benjamin Jendro von der Gewerkschaft der Polizei Berlin einen stockenden „Informationsfluss zwischen dem LKA und anderen beteiligten Behörden und Abteilungen, etwa den Senatsverwaltungen für Justiz und Wirtschaft“²⁵³.

6. Neues Recht der Vermögensabschöpfung nutzen

Die Vermögensabschöpfung sei „die Achillesferse der Mafiabekämpfung in Deutschland“, äußerte einmal Sabine Vogt vom BKA.²⁵⁴ Weit her ist es in der Praxis allerdings nicht damit: In den letzten zehn Jahren wurden nur 5,4 Millionen Euro von der italienischen organisierten Kriminalität beschlagnahmt.²⁵⁵ Aus OK-Verfahren insgesamt wurden 2016 Vermögenswerte in Höhe von 61 Mio. Euro beschlagnahmt.²⁵⁶ Der Bundesregierung liegen zu den im Zusammenhang mit Geldwäsche eingezogenen und abgeschöpften Vermögenswerten „keine Daten“ vor. Die vom Statistischen Bundesamt jährlich herausgegebenen Statistiken erfassen „lediglich die Anzahl der (eingeleiteten) Maßnahmen der Gewinnabschöpfung. Weitere Angaben hierzu, insbesondere zum Erfolg der Gewinnabschöpfungsmaßnahmen und zum Wert der Gegenstände werden nicht erfasst.“²⁵⁷ Der Hauptgrund für die geringe Abschöpfung, zumindest im Bereich der organisierten Kriminalität, waren bislang die strengen Anforderungen an den Nachweis der illegalen Herkunft der Gelder aus einer konkreten Vortat.

In Italien dagegen werden viel höhere Summen gesichert. Dort kann schon seit 1982 präventiv beschlagnahmt werden und Betroffene müssen nachweisen, dass sie die beschlagnahmten Vermögenswerte legal erworben haben.²⁵⁸ Damit wurden in Italien seit 1982 rund 22 Mrd. Euro sichergestellt und davon immerhin rund 9 Mrd. Euro (40 Prozent) eingezogen.²⁵⁹

Die Vorschriften zur Vermögensabschöpfung sind primär in §§ 73-76b Strafgesetzbuch und §§ 423ff. Strafprozessordnung enthalten. 2017 kam es in Deutschland aufgrund von EU-Vorgaben²⁶⁰ zu einer Reform. Mit dem neuen § 76a Abs. 4 StGB können Vermögenswerte erstmals auch dann eingezogen werden, wenn ein Betroffener „nicht wegen der Straftat verfolgt oder verurteilt werden kann“. Allerdings bleibt Voraussetzung, dass es sich um einen „aus einer rechtswidrigen Tat herrührende[n] Gegenstand“ handelt und ein Anfangsverdacht für bestimmte schwere Straftaten vorliegt (§ 76a Abs. 4 Satz 3 StGB). Anhaltspunkt für solch ein Herrühren ist nach § 437 StPO insbesondere „ein grobes Missverhältnis zwischen dem Wert des Gegenstandes und den rechtmäßigen Einkünften des Betroffenen“.²⁶¹

²⁵² Veranstaltung „Geldwaschsalon Deutschland? Das schmutzige Geld und der Immobilienmarkt“ der Bundestagsfraktion von Bündnis 90/Die Grünen am 08. Oktober 2018 in Berlin

²⁵³ Philipp Wurm: Auf der Spur der Geldwäscher. Zitty 11-2018, S. 15.

²⁵⁴ Schraven / Meurer 2017, S. 2016.

²⁵⁵ Bundesregierung 2017b, Antworten auf Fragen 2m), 3m), 4m) und 5m).

²⁵⁶ Bundesregierung 2018a, Antwort auf Frage 16.

²⁵⁷ Bundesregierung 2018c, Antwort auf Frage 5.

²⁵⁸ UNCAC 2014.

²⁵⁹ http://direzioneinvestigativaantimafia.interno.gov.it/page/rilevazioni_statistiche.html.

²⁶⁰ Richtlinie 2014/42/EU vom 3. April 2014 über die Sicherstellung und Einziehung von Tatwerkzeugen und Erträgen aus Straftaten in der Europäischen Union. <http://data.europa.eu/eli/dir/2014/42/oj>.

²⁶¹ Ausführlich dazu Bundestag 2018.

Wie weit die neue Regelung reicht, wurde von den Gesprächspartnern dieser Studie unterschiedlich eingeschätzt. Jedenfalls geht sie nicht so weit wie in Italien und es ist keine komplette Beweislastumkehr. Michael Findeisen, ehemaliger BMF-Referatsleiter Geldwäsche, sieht das neue Recht sogar „ganz nah am alten Recht“. Bezeichnend ist eine Darstellung einer Fachwebseite, dass die Rechte der Betroffenen „nicht eingeschränkt“ worden seien.²⁶² Andere Gesprächspartner werteten den Wechsel gravierender und sehen das neue Recht näher am italienischen als am alten deutschen. Es wurde auch von einer „verfassungskonformen Beweislastumkehr“ gesprochen. Laut dem Berliner Senat haben die Änderungen zu einer „deutlichen Steigerung der Möglichkeiten“ geführt.²⁶³

Wichtig ist zudem, dass das neue Gesetz rückwirkend angewandt werden kann, also auch auf Sicherstellungen, die vor seinem Inkrafttreten stattfanden, und eingestellte Fälle. Dies ist inzwischen auch schon von einem Oberlandesgericht als rechtmäßig bestätigt worden.²⁶⁴

Bislang ist noch nicht absehbar, ob deutlich mehr beschlagnahmt werden wird. Die große Beschlagnahme in Berlin dieses Jahr ist kein Beleg, da dies ein Geldwäscheverfahren nach altem Recht ist. Ob auf Dauer mehr abgeschöpft werden wird, wird sich erst vor Gericht herausstellen. Bislang gibt es jedoch nur eine Handvoll Urteile bis auf Landgerichtsebene, bei denen der Staat anscheinend Recht bekommen hat.

Ein paar Gründe könnten dazu führen, dass die Abschöpfung sich nicht stark erhöhen wird: Laut Oliver Malchow, Bundesvorsitzender GdP, braucht es für einen echten Effekt der Neuerung „gute ausgebildete Fachleute“, die aber „in der Polizei zahlenmäßig nicht ausreichend vorhanden“ seien.²⁶⁵ Eine Umfrage der Arbeitsgruppe Strafrecht von Transparency Deutschland bei den Ländern ergab, dass durchaus die nötigen umfassenden Fortbildungsaktivitäten stattfinden und auch neue Leitfäden entwickelt wurden. Aber nur einige Bundesländer bauen bislang Personal auf, viele sind dagegen offenbar noch vorsichtig bezüglich personeller Verstärkungen und wollen zuerst Erfahrungen sammeln und die Personalbedarfe prüfen.

Staatsanwälte äußerten gegenüber dem Verfasser, dass die Abschöpfungsmaßnahmen weitaus komplizierter geworden seien und es jetzt viele unklare Rechtsfragen gebe. Zudem binde die neue gesetzliche Verpflichtung, bei allen Vermögensdelikten abzuschöpfen, die knappen Ressourcen und erschwere eine Konzentration auf große Fälle.

Außerdem fehlt in Deutschland die Unabhängigkeit der Staatsanwälte, was nicht nur für Interessenkonflikte relevant ist, sondern auch für die Ressourcen. In Italien erhalten die Staatsanwaltschaften ihre Mittel nicht über das Justizministerium, sondern über eine unabhängige Kommission.

Ob die neuen Regeln eine Veränderung bringen, ist also nicht ausgemacht. In wie weit deshalb eine weitere Gesetzesänderung nötig wäre, sei dahingestellt, denn laut diversen Gesprächspartnern wäre eine vollständige Beweislastumkehr wie in Italien verfassungsrechtlich ohnehin sehr schwierig.

Es sollten jetzt erst einmal die neuen Regeln bestmöglich genutzt werden, insbesondere durch den Aufbau von Personal in den Staatsanwaltschaften. Die oft schon bestehenden Spezialabteilungen²⁶⁶ müssen

²⁶² Regelung zur strafrechtlichen Vermögensabschöpfung 2017. haufe.de 11.04.2017. [https://www.haufe.de/compliance/recht-politik/regelung-zur-strafrechtlichen-vermoegensabschoepfung_230132_408698.html](https://www.haufe.de/compliance/rechtspolitik/regelung-zur-strafrechtlichen-vermoegensabschoepfung_230132_408698.html).

²⁶³ Senatsverwaltung für Justiz, Verbraucherschutz und Antidiskriminierung des Landes Berlin 2018, Antwort auf Frage 7.

²⁶⁴ OLG München, Urteil v. 19.07.2018 – 5 OLG 15 Ss 539/17, <http://gesetze-bayern.de/Content/Document/Y-300-Z-BECKRS-B-2018-N-15980?hl=true&AspxAutoDetectCookieSupport=1>.

²⁶⁵ Interview, Scheinwerfer Oktober 2017, Nr. 76, S. 8. https://www.transparency.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen/2017/Scheinwerfer_76_III_2017/Organisierte_Kriminalitaet_und_Terrorismusfinanzierung.pdf.

²⁶⁶ Bülles, S. 251f.

verstärkt werden. Im Übrigen könnte auch die FIU laut Findeisen Gelder durch einen bloßen Anruf bei einer Bank auf administrativem Weg einfrieren (§ 40 GwG). Dies hätte auch den Vorteil, dass dann die Verwaltungsgerichte zuständig sind. Das Verwaltungsrecht sei offener für eine Konfiszierung.

7. Grundbuch zentralisieren und veröffentlichen

Ein Hindernis bei der Bekämpfung der Geldwäsche stellt das Grundbuchwesen in Deutschland dar. Gesellschaften können heute ins Grundbuch eingetragen werden, ohne dass der wirtschaftlich Berechtigte zu erkennen ist. Dieser kann nur über das Handelsregister oder das Transparenzregister ermittelt werden. Eine besondere Schwierigkeit bildet hier das Ausland, teils auch das EU-Ausland, denn hier endet eine Ermittlung oft, weil sich kein wirtschaftlich Berechtigter finden lässt.

Die fehlende Transparenz wird immer wieder in Einzelfällen deutlich: Im Fall einer Schrottimmoblie in Berlin weiß „nicht mal der Baustadtrat, wem das Grundstück wirklich gehört. Er habe versucht, die Eigentümerstruktur zu ergründen, um herauszubekommen, was die eigentlichen Interessen dahinter sind. [...] der Bezirk [habe] versucht, Kontakt mit den wahren Eigentümern aufzunehmen, sagt der Stadtrat. Aber es sei völlig unmöglich gewesen, an diese heranzukommen.“²⁶⁷

Die Frage ist, ob man deshalb die wirtschaftlich Berechtigten im Grundbuch vermerken sollte. Die Bundesregierung lehnt das ab mit dem Argument, das Grundbuch solle „zivilrechtliche Grundstückstransaktionen rechtssicher ermöglichen“ und zur Verfügung über das Grundstück sei grundsätzlich nur der eingetragene Eigentümer berechtigt. Deshalb sei die Eintragung eines wirtschaftlich Berechtigten „für die Funktion des Grundbuches nicht von Bedeutung und möglicherweise irreführend“, der „Grundbuchinhalt würde überfrachtet“ und „die Grundbuchämter zusätzlich belastet“. Das Verfahren „wäre aufwendig, weil die Eintragungsbewilligung oder die sonstigen zu der Eintragung des wirtschaftlich Berechtigten erforderlichen Erklärungen durch öffentliche oder öffentlich beglaubigte Urkunden nachgewiesen werden müssten.“ Darüber hinaus würden „Fragen der Nachweisführung im Hinblick auf die Richtigkeit der Angaben sowie Haftungsfragen aufgeworfen“. All dies gelte auch bei jeder Löschung oder Änderung der Person des wirtschaftlich Berechtigten.²⁶⁸

Der Verfasser hält diese Argumentation für zu kurz gegriffen, weil das Grundbuch eben nicht nur dem zivilrechtlichen Schutz dienen sollte, sondern auch anderen Zwecken wie dem Informationsrecht der Öffentlichkeit oder strafrechtlicher Verfolgung. Allerdings wäre die Lösung für deutsche Gesellschaften wohl in der Tat, die Register mit den wirtschaftlich Berechtigten zu stärken und die Eintragungen dort besser und verbindlicher zu machen. Eine doppelte Eintragung im Grundbuch und in den anderen Registern macht keinen Sinn und wäre fehleranfällig. Zu klären ist zudem jedoch die Frage der ausländischen Gesellschaften. Diese müssten beim Kauf einer Immobilie, direkt oder über Anteile an Gesellschaften, auf eine Eintragung ins deutsche Transparenzregister verpflichtet werden.

Ein weiteres Problem ist, dass es kein Bundesregister gibt, sondern 214 einzelne Register in Ländern und Kommunen.²⁶⁹ Zugleich sind diese Register nicht einmal in allen Ländern landesweit abrufbar. Selbst die Behörden müssen für Ermittlungen, wie zum Beispiel, ob eine Person Immobilien in Deutschland besitzt, an alle Register einzeln herantreten.

²⁶⁷ René Althammer / Ute Barthel / Andrea Everwien: Auf der Suche nach den Hintermännern einer Schrottimmoblie. rbb24 12.07.2018, <https://www.rbb24.de/wirtschaft/beitrag/2018/07/schrottimmoblie-berlin-charlottenburg-kontraste.html>.

²⁶⁸ Bundesregierung 2018a, Antwort auf Frage 23.

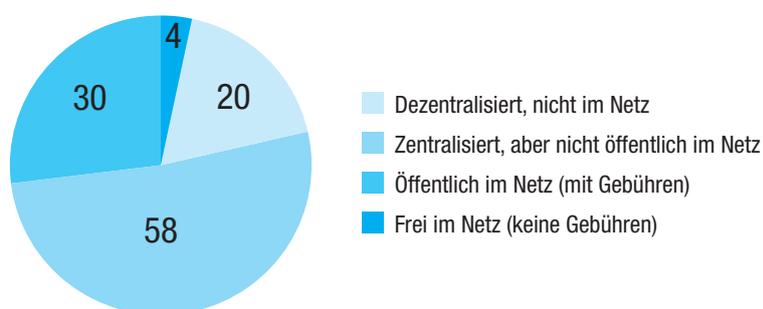
²⁶⁹ Nadine Oberhuber: Nix sehen, nix hören, nix sagen, Die Zeit 27.12.2017, www.zeit.de/wirtschaft/2017-12/geldwaesche-immobilienmakler-auswirkungen-welt.

Eine Zentralisierung des Grundbuchs wäre ein wichtiger Schritt zur Bekämpfung der Geldwäsche. Im Prinzip ist das auch schon beschlossen: Für die Einführung eines „Datenbankgrundbuches“ wurde vom Bund schon 2013 die rechtliche Grundlage gelegt. Die Länder arbeiten nun an der Umsetzung und haben zuletzt für 2020 ein Ergebnis angekündigt. Laut Bundesregierung sollen damit die Recherchemöglichkeiten verbessert werden: Die Abfrage von Daten soll zentral möglich sein, darunter die Eigentümer und die Inhaber eingetragener Rechte. Ob eine Verknüpfung mit anderen Datenbanken und Registern, etwa dem Transparenzregister, kommt, ist unklar.²⁷⁰ Nötig wäre sie.

Die Grundbücher sind der Öffentlichkeit nicht zugänglich, sondern nur bei „berechtigtem Interesse“ (§ 12 Abs. 1 Grundbuchordnung), was vor allem auf Behörden und im Einzelfall auf Notariate zutrifft. In Einzelfällen können auch Medien Einsicht bekommen, soweit ihre Recherche sich konkret auf die Rechte der Eingetragenen an dem Grundstück bezieht²⁷¹ oder Fragen betrifft, welche die Öffentlichkeit wesentlich angehen, und es der Aufbereitung einer ernsthaften und sachbezogenen Auseinandersetzung dient.²⁷² Der Verfasser hat für diese Studie versucht, Einsicht im Zusammenhang mit dem Fall Werner/Garese in Berlin-Marienfelde zu bekommen (siehe oben), dies wurde aber abgelehnt.

Für die Bundesregierung kommt eine Lockerung der Einsichtnahme „nicht in Betracht“²⁷³. Eine Veröffentlichung des Grundbuchs würde jedoch mehr Klarheit über die Eigentumsverhältnisse in Deutschland schaffen, allen – selbst den Behörden – einen einfachen Zugang ermöglichen und abschreckend für Geldwäscher wirken. Dass andererseits Kriminelle die Daten für Straftaten wie Entführungen nutzen könnten, ist zwar nicht auszuschließen. Allerdings wäre zu prüfen, wie real diese Gefahr ist, auch angesichts der Tatsache, dass mindestens 30 Staaten ein öffentliches Grundbuch haben (siehe Grafik 2). Der Verfasser denkt, dass bei Abwägung der Vorteile und Risiken eine Veröffentlichung geboten ist.

Grafik 2: Offenheit von Grundbüchern weltweit (Quelle: Financial Secrecy Index 2018)²⁷⁴



²⁷⁰ Bundesregierung 2018a, Antwort auf Frage 24.

²⁷¹ BVerfG, Beschluss vom 7. Oktober 2000, 1 BvR 1521/00, Rn. 6.

²⁷² BVerfG, Beschluss vom 28. August 2000, 1 BvR 1307/91, Rn. 32.

²⁷³ Bundesregierung 2016, Antwort auf Frage 24. Bundesregierung 2018a, Antwort auf Frage 24.

²⁷⁴ <https://www.financialsecrecyindex.com/PDF/4-Other-Wealth-Ownership.pdf>.

8. Aufklärung stärken, Sanktionen veröffentlichen

Ein stärkeres Bewusstsein in der Öffentlichkeit über Geldwäsche und Organisierte Kriminalität wurde in verschiedenen Gesprächen als zentral betont. Laut Prof. Kai-D. Bussmann, Leiter des Economy & Crime Research Centers an der Universität Halle-Wittenberg, fehlt derzeit auch ein öffentliches Bewusstsein über die Schädlichkeit der Geldwäsche. Eine soziale Ächtung von Geldwäsche finde derzeit nicht statt. Nur dann könne Geldwäschebekämpfung und das immer noch recht neue System der Verdachtsmeldungen wirklich Wirkung entfalten.

Beitragen dazu könnte mehr Forschung und gute Medienberichterstattung. Letztere hat jedoch das Problem, nicht genügend gesicherte Quellen für Berichte zu haben. Dies führt immer wieder zu Klagen, so zum Beispiel aktuell gegen die Berliner Zeitung bezüglich der Berichte zum Ku'damm Karre oder gegen den MDR bezüglich eines Films über die armenische Mafia. In diesem Zusammenhang wäre es hilfreich, offizielle Geldwäsche-Anklagen und -Sanktionen öffentlich zu machen. In dieser Studie als bedeutend erachtete Fälle wie Magnitsky oder *1MDB* waren vor allem durch Klageschriften von US-Staatsanwälten zugänglich. Auch stammen wichtige Informationen über Geldwäsche-Vergehen deutscher Banken fast immer aus Mitteilungen ausländischer Behörden. Deutschland hingegen veröffentlicht keine Sanktionen zu Geldwäsche und keine Anklagen. § 57 GwG, der viele Ausnahmen bei der Veröffentlichung vorsieht, sollte deshalb geändert und eine Veröffentlichung immer vorgeschrieben werden. Nur das hält Unternehmen effektiv von Fehlverhalten ab und stärkt die Integrität des Wirtschaftssystems.

IV. Fazit und Forderungen

Die vorliegende Studie hat das Ziel, die Geldwäsche bei Immobilien in Deutschland zu untersuchen. Sie versucht dazu zunächst, den Umfang der Geldwäsche zu bestimmen. Dabei werden große Dunkelfelder deutlich, sowohl bei den für die Geldwäsche relevanten Vortaten als auch bei der Geldwäsche selbst. Offizielle Untersuchungen und wissenschaftliche Studien konnten bislang nur eine Aufhellung dieses Dunkelfelds erreichen. Trotz dieser Einschränkungen können diese Vorarbeiten zusammen mit den in dieser Studie zusammengetragenen Belegen zeigen, dass in Deutschland ein erhebliches Problem mit Geldwäsche im Immobiliensektor besteht. Organisierte Kriminalität und Wirtschaftskriminalität, vor allem in Form von Steuerbetrug, führen zu Milliardenumsätzen und wohl auch -gewinnen, die teils im deutschen Immobiliengeschäft landen müssen. Hinzu kommt, dass ohne Zweifel internationale OK-Gruppen wie die italienische Mafia oder russisch-eurasische Gruppen Deutschland zur Geldwäsche mit Hilfe von Immobilien nutzen. Daneben liefert die Studie Hinweise auf Gelder aus großen Fällen von bekannten Personen oder Korrupten, die in Deutschland gelandet sind, teils konkret in Immobilien. Ermöglicht wird die Geldwäsche insgesamt durch die Einspeisung krimineller Gelder in das Bankensystem, meist wohl im Ausland, und die Nutzung von Schattenfinanzplätzen. Die Investitionen über Anteilskäufe an Gesellschaften, die am Grundbuch vorbeilaufen, dürften zudem eine erhebliche Rolle bei der Geldwäsche spielen. Deutschland ist auch attraktiv für politisch exponierte Personen und Korrupte. Im Ergebnis kann zwar keine konkrete Summe ermittelt werden, wie viel im deutschen Immobiliensektor gewaschen wird, aber es ist realistisch anzunehmen, dass es jährlich mehrere Milliarden Euro sind. Doch die Studie kratzt nur an der Oberfläche des Problems. Professionell durchgeführte Geldwäsche ist nur schwer zu erkennen, wie auch die Analyse der Meldepraxis durch die nach dem Geldwäschegesetz Verpflichteten zeigt. Diese stoßen, gerade bei Auslandsbezügen, schnell an die Grenzen des Ermittelbaren.

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 Bewei-

serleichterung 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 Ermittlungspflichtenpflichten 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.

Literaturverzeichnis

Arbeitskreis der Oberen Gutachterausschüsse, Zentralen Geschäftsstellen und Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland (AK OGA): Immobilienmarktbericht Deutschland 2017. Oldenburg Dezember 2017. www.immobiliemarktbericht-deutschland.info/download/125293.

Association of Certified Fraud Examiners: Report to the Nations: 2018 Global Study on Occupational Fraud and Abuse. 2018. <https://s3-us-west-2.amazonaws.com/acfepublic/2018-report-to-the-nations.pdf>.

Banca d'Italia / Unità di Informazione Finanziaria per l'Italia : Unità di Informazione Finanziaria Annual Report 2016. Rom Mai 2017. https://uif.bancaditalia.it/pubblicazioni/rapporto-annuale/2017/Annual_Report_2016.pdf?language_id=1.

Bayerisches Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr: Antwort auf die schriftliche Anfrage der Frau Abgeordneten Katharina Schulze betreffend Aktivitäten der Mafia in Bayern. 18.12.2017. https://katharina-schulze.de/wp-content/uploads/2017/12/2017_12_19_mafia_bayern.pdf.

BDK – Bund Deutscher Kriminalbeamter: Stellungnahme für die Öffentliche Anhörung des Finanzausschusses des Deutschen Bundestags. 22.10.2012. https://www.bundestag.de/dokumente/textarchiv/2012/40864073_kw43_pa_finanzen_geldwaesche/209600

Bülles, Egbert: Deutschland Verbrecherland? Mein Einsatz gegen die organisierte Kriminalität. Berlin 2015.

BKA – Bundeskriminalamt: Managementfassung zur Fachstudie „Geldwäsche im Immobiliensektor in Deutschland“. Wiesbaden 2012. <https://www.bka.de/SharedDocs/Downloads/DE/UnsereAufgaben/Deliktsbereiche/GeldwaescheFIU/fiuFachstudieGeldwaeschelImmobilien Sektor.html>.

BKA – Bundeskriminalamt: Bundeslagebild Organisierte Kriminalität 2017. Wiesbaden 01.01.2018. https://www.bka.de/SharedDocs/Downloads/DE/Publikationen/JahresberichteUndLagebilder/OrganisierteKriminalitaet/organisierteKriminalitaetBundeslagebild2017.pdf?__blob=publicationFile&v=3.

Bundesregierung 2016: Antwort auf die Anfrage der Fraktion Die Linke zu „Geldwäsche in der deutschen Immobilienbranche“, Deutscher Bundestag Drucksache 18/8452, 12.05.2016. <http://dip21.bundestag.de/dip21/btd/18/084/1808452.pdf>.

Bundesregierung 2017a: Antwort auf die Anfrage der Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen zu „Share Deals am deutschen Portfoliomarkt“, Deutscher Bundestag Drucksache 18/11919, 11.04.2017. <http://dip21.bundestag.de/dip21/btd/18/119/1811919.pdf>.

Bundesregierung 2017b: Antwort auf die Anfrage der Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen zur „Entwicklung der italienischen Mafiakriminalität in Deutschland seit dem Mordanschlag von Duisburg 2007“, Deutscher Bundestag Drucksache 18/1332, 15.08.2017. <http://dip21.bundestag.de/dip21/btd/18/133/1813320.pdf>.

Bundesregierung 2018a: Antwort auf die Anfrage der Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen zu „Geldwäsche im Immobiliensektor“, Deutscher Bundestag Drucksache 19/2449, 04.06.2018. <http://dipbt.bundestag.de/dip21/btd/19/024/1902449.pdf>.

Bundesregierung 2018b: Antwort auf die Anfrage der Fraktion Die Linke zu „Organisierte Kriminalität und Einflussnahme im Finanzsektor“. Deutscher Bundestag Drucksache 19/3716, 06.08.2018. <http://dip21.bundestag.de/dip21/btd/19/037/1903716.pdf>

Bundesregierung 2018c: Antwort auf die Anfrage der Fraktion Die Linke zu „Geldwäschaufsicht und Vollzug von Anti-Geldwäscheregelungen“, Deutscher Bundestag Drucksache 9/3818, 25.08.2018. <http://dip21.bundestag.de/dip21/btd/19/038/1903818.pdf>.

Bundestag Wissenschaftliche Dienste: Sachstand Russisch-eurasische organisierte Kriminalität in Gestalt der „Diebe im Gesetz“. 19.06.2016. <https://www.bundestag.de/blob/438928/4a685ee0ff919d6567c7b80fb711c3e/wd-7-112-16-pdf-data.pdf>.

Bundestag Wissenschaftliche Dienste: Sachstand Beweisführung bei der Vermögensabschöpfung. 27.08.2018. <https://www.bundestag.de/blob/571480/b9ae3fb77e873a95167b8dc98791395b/wd-7-174-18-pdf-data.pdf>.

Bussmann, Kai-D.: Geldwäscheprävention im Markt. Funktionen, Chancen und Defizite. Berlin 2018.

CASE – Center for Social and Economic Research: Study and Reports on the VAT Gap in the EU-28 Member States: 2018 Final Report. Commissioned by European Commission, Directorate General Taxation and Customs Union. Warschau 11.09.2018. https://ec.europa.eu/taxation_customs/sites/taxation/files/2018_vat_gap_report_en.pdf.

DIA – Direzione Investigativa Antimafia: Halbjahresbericht Juli – Dezember 2017. Rom 2018. <http://direzio-neinvestigativaantimafia.interno.gov.it/semestrali/sem/2017/2sem2017.pdf>.

Does de Willebois, Emile van der / Emily M. Halter / Robert A. Harrison / Ji Won Park / J.C. Sharman: The Puppet Masters. How the Corrupt Use Legal Structures to Hide Stolen Assets and What to Do About It. UNODC / Weltbank 2011. <https://star.worldbank.org/sites/star/files/puppetmastersv1.pdf>.

Europol: Threat Assessment – Italian Organised Crime. Den Haag Juni 2013. <https://www.europol.europa.eu/publications-documents/threat-assessment-italian-organised-crime>.

Europol: Why is Cash still King? A strategic report on the use of cash by criminal groups as a facilitator for money laundering. Den Haag 2015. <https://www.europol.europa.eu/publications-documents/why-cash-still-king-strategic-report-use-of-cash-criminal-groups-facilitator-for-money-laundering>.

FATF: Money Laundering & Terrorist Financing through the Real Estate Sector. Paris 29.06.2007. <http://www.fatf-gafi.org/media/fatf/documents/reports/ML%20and%20TF%20through%20the%20Real%20Estate%20Sector.pdf>.

FATF – Financial Action Task Force / OECD / IMF: Mutual Evaluation Report Germany. Paris 19.02.2010. <http://www.fatf-gafi.org/media/fatf/documents/reports/mer/MER%20Germany%20full.pdf>.

FATF – Financial Action Task Force: Money Laundering and Terrorist Financing Vulnerabilities of Legal Professionals. Paris Juni 2013. <http://www.fatf-gafi.org/media/fatf/documents/reports/ML%20and%20TF%20vulnerabilities%20legal%20professionals.pdf>.

FATF – Financial Action Task Force: Professional Money Laundering. Paris July 2018. <http://www.fatf-gafi.org/media/fatf/documents/Professional-Money-Laundering.pdf>.

Financial Crimes Enforcement Network: Money Laundering in the Commercial Real Estate Industry. An Assessment Based Upon Suspicious Activity Report Filing Analysis. Dezember 2006. https://www.fincen.gov/sites/default/files/shared/commercial_real_estate_assessment_final.pdf.

Forgione, Francesco: Mafia-Export. Wie 'Ndrangheta, Cosa Nostra und Camorra die Welt erobern. München 2011.

Generalzolldirektion: Jahresbericht 2017 Financial Intelligence Unit. Köln September 2018. www.zoll.de/SharedDocs/Downloads/DE/Links-fuer-Inhaltseiten/Der-Zoll/fiu_jahresbericht_2017.pdf?__blob=publicationFile&v=2.

Global Witness: It's a gas. Funny business in the Turkmen-Ukraine gas trade. London April 2006. https://www.globalwitness.org/documents/17837/its_a_gas.pdf.

Gratteri, Nicola / Antonio Nicaso: Fiumi d'oro. Come la 'ndrangheta investe i soldi della cocaina nell'economia legale. Mailand 2017.

IMF – International Monetary Fund: Corruption: Costs and Mitigating Strategies. IMF Staff Discussion Paper May 2016. <https://www.imf.org/external/pubs/ft/sdn/2016/sdn1605.pdf>.

Lampe, Klaus von / Susanne Knickmeier: Organisierte Kriminalität. Die aktuelle Forschung in Deutschland. Freie Universität Berlin Februar 2018. http://www.sicherheit-forschung.de/forschungsforum/schriftenreihe_neu/24/index.html.

Ma, Yueh-Chung: Die Bekämpfung der Geldwäsche als tatsächliches und rechtliches Problem – Internationale Instrumente sowie die Entwicklung der Gesetzgebung in Taiwan und in Deutschland. Inaugural-Dissertation zur Erlangung der Doktorwürde der Juristischen Fakultät der Eberhard-Karls-Universität Tübingen. Tübingen 2008. https://publikationen.uni-tuebingen.de/xmlui/bitstream/handle/10900/43733/pdf/Dissertation_vollstaendig.pdf?sequence=1.

Mavrellis, Channing: Transnational Crime and the Developing World. Global Financial Integrity, Washington 27.03.2017. <https://www.gfintegrity.org/report/transnational-crime-and-the-developing-world>.

Meinzer, Markus: Steueroase Deutschland. Warum bei uns viele Reiche keine Steuern zahlen. München 2015.

Raith, Werner: Das neue Mafia-Kartell. Wie die Syndikate den Osten erobern. Berlin 1994.

Reski, Petra: Von Kamen nach Corleone. Die Mafia in Deutschland. München 2010.

Reski, Petra: Mafia. 100 Seiten. Ditzingen 2018.

Roth, Jürgen: Mafialand Deutschland. Frankfurt a.M. 2009.

Saviano, Roberto: Der Kampf geht weiter. Widerstand gegen Mafia und Korruption. München 2012.

Savona, Ernesto U./ Riccardi Michele (Hg.): From illegal markets to legitimate businesses: the portfolio of organised crime in Europe. Final Report of Project OCP – Organised Crime Portfolio. Transcrime / Università degli Studi di Trento. Trento 2015. <http://www.transcrime.it/wp-content/uploads/2015/12/ocp.pdf>.

Savona, Ernesto U. / Michele Riccardi (Hg.): Identifying and Assessing the Risk of Money Laundering in Europe. Final report of the project IARM. Transcrime / Università Cattolica del Sacro Cuore. Mailand 2017. <http://www.transcrime.it/wp-content/uploads/2017/05/ProjectIARM-FinalReport.pdf>.

Schneider, Friedrich: Der Umfang der Geldwäsche in Deutschland und weltweit. Einige Fakten und eine kritische Auseinandersetzung mit der Dunkelfeldstudie von Kai Bussmann. Friedrich-Naumann-Stiftung für die Freiheit, Potsdam-Babelsberg September 2016. <https://www.freiheit.org/sites/default/files/uploads/2016/09/21/studiegeldwaeschefnf.pdf>.

Schraven, David / Maik Meurer: Die Mafia in Deutschland. Kronzeugin Maria G. packt aus. Berlin 2017.

Selzer, Nicole: Organisierte Kriminalität als kriminelle Vereinigung – Eine kritische Auseinandersetzung mit der Reform des § 129 StGB. Kriminalpolitische Zeitschrift 4/2018, S. 224-230. <https://kripoz.de/2018/07/10/organisierte-kriminalitaet-als-kriminelle-vereinigung-eine-kritische-auseinandersetzung-mit-der-reform-des-%C2%A7-129-stgb>.

Senat der Bremischen Bürgerschaft: Antwort auf die Kleine Anfrage der Fraktion DIE LINKE zu „Panama-Papers: Immobilien im Land Bremen im Besitz von Offshore-Briefkastenfirmen?“, Drucksache 19/437, 17.05.2016. https://www.bremische-buergerschaft.de/drs_abo/2016-05-18_Drs-19-437_2b346.pdf.

Senatsverwaltung für Justiz, Verbraucherschutz und Antidiskriminierung des Landes Berlin: Antwort auf die Schriftliche Anfrage des Abgeordneten Sebastian Schlüsselburg (LINKE) zur „Entwicklung der Vermögensabschöpfung in Berlin seit 2008 – Nachfragen zur Schriftlichen Anfrage 18/15617“. Abgeordnetenhaus Berlin Drucksache 18/15978, 28.08.2018. <http://pardok.parlament-berlin.de/starweb/adis/citat/VT/18/Schr-Anfr/s18-15978.pdf>.

Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe: Antwort auf die schriftliche Anfrage des Abgeordneten Harald Gindra (LINKE) zu „Bekämpfung der Geldwäsche im Immobiliensektor“. Abgeordnetenhaus Berlin Drucksache 18/15388, 26.06.2018. <http://pardok.parlament-berlin.de/starweb/adis/citat/VT/18/Schr-Anfr/s18-15388.pdf>.

Senatsverwaltung für Inneres und Sport: Antwort auf die schriftliche Anfrage des Abgeordneten Tom Schreiber (SPD) zu „Organisierte Kriminalität in Berlin – Geldwäsche über Immobilienkäufe?“. Abgeordnetenhaus Berlin Drucksache 17/16277, 20.05.2015. <http://pardok.parlament-berlin.de/starweb/adis/citat/VT/17/SchrAnfr/s17-16277.pdf>.

Shelley, Louise: Money Laundering into Real Estate. In: Michael Miklaucic / Jacqueline Brewer (Hrsg.): Convergence: Illicit Networks and National Security in the Age of Globalization. Sidney, 2013, S. 131-146

Siegel-Rozenblit, Dina: Asiatische organisierte Kriminalität in der Europäischen Union. Europäisches Parlament, Brüssel 2011. [http://www.europarl.europa.eu/RegData/etudes/note/join/2011/453191/IPOL-LIBE_NT\(2011\)453191_DE.pdf](http://www.europarl.europa.eu/RegData/etudes/note/join/2011/453191/IPOL-LIBE_NT(2011)453191_DE.pdf).

Sinn, Arndt: Wirtschaftsmacht Organisierte Kriminalität. Illegale Märkte und illegaler Handel. Deutschland 2018.

Suendorf, Ulrike: Geldwäsche: eine kriminologische Untersuchung. Berlin 2001.

Teichmann, Fabian Maximilian Johannes: Real estate money laundering in Austria, Germany, Liechtenstein and Switzerland. In: Journal of Money Laundering Control Juni 2018. Im Erscheinen. <https://www.emerald-insight.com/doi/pdfplus/10.1108/JMLC-09-2017-0043>.

UNCAC: The Italian experience in the management, use and disposal of frozen, seized and confiscated assets. 02.09.2014. CAC/COSP/WG.2/2014/CRP.3. https://www.unodc.org/documents/treaties/UNCAC/WorkingGroups/workinggroup2/2014-September-11-12/Combined_CacCosp-Wg2-2014-CRP3.pdf.

Unger, Brigitte / Henk Addink / John Walker / Joras Ferwerda / Melissa van den Broek / Ioana Deleanu: Project 'ECOLEF' – The Economic and Legal Effectiveness of Anti-Money Laundering and Combating Terrorist Financing Policy. Final Report. Universität Utrecht 2013. [http://www2.econ.uu.nl/users/unger/ecolef_files/Final%20ECOLEF%20report%20\(digital%20version\).pdf](http://www2.econ.uu.nl/users/unger/ecolef_files/Final%20ECOLEF%20report%20(digital%20version).pdf).

UNODC: Estimating illicit financial flows resulting from drug trafficking and other transnational organized crime. Research report. Wien 2011. https://www.unodc.org/documents/data-and-analysis/Studies/Illicit_financial_flows_2011_web.pdf.

WEED: Politisch exponierte Personen und ihre (vermuteten) illegitimen Gelder in Deutschland und bei deutschen Banken. Stand 14.02.2017. https://www2.weed-online.org/uploads/politisch_exponierte_personen_deutschland.pdf.

WEED / Attac: Die Deutsche Bank: Steuerhinterziehung, Geldwäsche und Steuervermeidung. Stand: 14.7.2017. https://www2.weed-online.org/uploads/deutsche_bank_verfahren_steuern_geldwaesche.pdf.

Zoppei, Verena: Anti-Money Laundering Law: Socio-Legal Perspectives on the Effectiveness of German Practices. Den Haag / Berlin 2017.

Interviewpartner / Kontakte

- Prof. Kai-D. Bussmann, Universität Halle-Wittenberg
- Petra Reski, Journalistin
- Uwe Müller, Journalist, Welt
- Ludwig Kendzia, Journalist, MDR
- Sandro Mattioli, Vorsitzender, Mafia? Nein Danke!
- Reiner Hüper, Leiter Arbeitsgruppe Strafrecht, Transparency International Deutschland e.V.
- Verena Zoppei, Geldwäsche-Expertin
- Johannes Teichmann, Notar und Anwalt, Teichmann AG
- Marina Popzov, Leiterin Arbeitsgruppe Finanzwesen, Transparency International Deutschland e.V.
- Bundeskriminalamt
- Staatsanwaltschaft Stuttgart
- Bundesnotarkammer
- IVD Immobilienverband Deutschland IVD Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen
- Jones Lang LaSalle SE
- Deutscher Anwaltsverein (DAV), Vorstandsmitglied Claudia Seibel, Anwältin und Notarin
- Michael Findeisen, ehemaliger Leiter des Referats Geldwäsche im Bundesfinanzministerium
- Eva Henkel, Pressesprecherin, Senatsverwaltung für Finanzen des Landes Berlin
- Christoph Trautvetter, Referent, Netzwerk Steuergerechtigkeit
- Denny Müller, Kriminalhauptkommissar, Polizei Göttingen

Die Gespräche wurden teils persönlich, teils telefonisch geführt. Weitere Gespräche wurden geführt, werden aber wegen der Kürze oder auf Wunsch der Gesprächspartner nicht aufgeführt. Zudem gab es diverse schriftliche Rückmeldungen. Einige Anfragen etwa an die FIU oder die BaFin waren erfolglos.

Abkürzungsverzeichnis

BaFin – Bundesanstalt für Finanzdienstleistungen
BKA – Bundeskriminalamt
Bio. – Billionen
BMF – Bundesfinanzministerium
CEO – Chief Executive Officer
DAV – Deutscher Anwaltsverein
DIA – Direzione Investigativa Antimafia
FATF – Financial Action Task Force
FIU – Financial Intelligence Unit / Zentralstelle für Finanztransaktionsuntersuchungen
GdP – Gewerkschaft der Polizei
GmbH – Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GwG – Geldwäschegesetz
IVD – Immobilienverband Deutschland – Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen
LKA – Landeskriminalamt
Mio. – Millionen
Mrd. – Milliarden
OK – Organisierte Kriminalität
PEP – Politisch exponierte Person
StGB – Strafgesetzbuch
StPO – Strafprozessordnung
UNODC – United Nations Office on Drugs and Crime

UNTERSTÜTZUNG

Transparency Deutschland bekämpft Korruption in Wirtschaft, Staat und Zivilgesellschaft.

Um unabhängig und wirkungsvoll arbeiten zu können, ist Transparency Deutschland auf Ihre Unterstützung angewiesen.

So können Sie aktiv werden:

Spenden

Schon mit Ihrer einmaligen Spende unterstützen Sie unsere Arbeit wirkungsvoll.

Fördern

Als Fördererin bzw. Förderer tragen Sie durch eine regelmäßige monatliche oder jährliche Spende kontinuierlich zur Bekämpfung von Korruption bei. Wir informieren Sie dafür regelmäßig über unsere Aktivitäten und Veranstaltungen.

Mitglied werden

Als Mitglied bringen Sie sich aktiv ein. Zum Beispiel in einer unserer Regionalgruppen oder für Schwerpunktthemen wie Wirtschaft, Politik, Sport und Gesundheitswesen.

Wir sind vom Finanzamt als gemeinnützig anerkannt. Spenden und Mitgliedsbeiträge sind steuerlich absetzbar.

Bei Spenden und Förderbeiträgen ab 1.000 Euro pro Jahr veröffentlicht Transparency Deutschland die Namen der Spenderinnen und Spender im Jahresbericht und auf der Webseite.

Transparency International Deutschland e.V.

GLS Bank · Konto: 11 46 00 37 00 · BLZ: 430 609 67
IBAN: DE07 4306 0967 1146 0037 00
BIC: GENO DE M 1 GLS

Zu Transparency Deutschland

Transparency International Deutschland e. V. arbeitet deutschlandweit an einer effektiven und nachhaltigen Bekämpfung und Eindämmung der Korruption. Dazu müssen Staat, Wirtschaft und Zivilgesellschaft zusammenarbeiten und Koalitionen bilden. In Arbeits- und Regionalgruppen werden die Ziele an entscheidende Stellen transportiert, Lösungen erarbeitet und gesellschaftliche wie politische Entwicklungen kritisch begleitet.

Verfasser: Markus Henn, Referent für Finanzmärkte, WEED – Weltwirtschaft, Ökologie & Entwicklung e.V.

Redaktion: Adrian Nennich

Kontakt:

Transparency International Deutschland e.V.

Geschäftsstelle

Alte Schönhauser Straße 44

10119 Berlin

Telefon: +49 30 54 98 98-0

Telefax: +49 30 54 98 98-22

office@transparency.de

www.transparency.de

Berlin, Dezember 2018

ISBN: 978-3-944-827-28-5

Diese Publikation finden Sie zum Download unter www.transparency.de

Gestaltung: Julia Bartsch, Berlin

Gedruckt auf 100% Recyclingpapier



Die von Transparency Deutschland genutzte Lizenz CC BY-NC-ND 4.0 legt fest, dass die Vervielfältigung und Verbreitung nur dann erlaubt wird, wenn der Name der Autorin bzw. des Autors genannt wird, wenn die Verwendung nicht für kommerzielle Zwecke erfolgt und wenn keine Bearbeitung, Abwandlung oder Veränderung erfolgt.



Transparency International Deutschland e.V.
Alte Schönhauser Straße 44
10119 Berlin, Germany
Telefon: +49 30 54 98 98-0
Telefax: +49 30 54 98 98-22
office@transparency.de
www.transparency.de

 [@transparency_de](https://twitter.com/transparency_de)