

Immobilien: Schwarzgeld-Paradies Deutschland

25.04.2019 [SACHWERTE](#) [TOP NEWS](#) [MEISTGEKLIKT](#) VON ALEXANDRA JEGERS

Kriminelle kaufen in Deutschland Immobilien und waschen so ihre Gewinne aus dubiosen und kriminellen Geschäften. Makler sind per Gesetz dazu verpflichtet, den Behörden verdächtige Transaktionen zu melden. Das ist aber gar nicht so einfach.



„Der Makler kann nicht kontrollieren, wie der Kunde zahlt und finanziert“, sagt Rudolf Koch vom Immobilienverband Deutschland. Bild: IVD

Drei Jahre lang hatten Ermittler des Bundeskriminalamts gemeinsam mit der lettischen Polizei Beweise zusammengetragen. Im Februar schlugen sie schließlich zu: In Nürnberg, Regensburg, Schwalbach am Taunus und Mühldorf am Inn beschlagnahmten die Beamten bei einer Razzia vier Immobilien im Wert von insgesamt rund 40 Mio. Euro. Zugleich ließen sie bei einer lettischen Bank ein Konto sperren, auf das der Erlös aus dem Verkauf einer weiteren Immobilie aus Chemnitz geflossen sein soll. Außerdem sicherten die Ermittler rund 6,7 Mio. Euro bei zwei deutschen Immobiliengesellschaften. Der Verdacht: Die Immobilien sollen allesamt mit schmutzigem Geld aus Russland erworben worden sein, das auf verschlungenen Pfaden seinen Weg in die bayerische Provinz gefunden haben soll.

Nur die Spitze des Eisbergs

Der Fall klingt nach einem spektakulären Erfolg im Kampf gegen Geldwäsche. Fachleute wie Edda Müller sehen darin aber nur die Spitze des Eisbergs, wenn es um deutsche Immobilien geht. Müller ist Honorarprofessorin an der Deutschen Universität für Verwaltungswissenschaften Speyer und forscht seit vielen Jahren zu Korruption und Geldwäsche. Seit 2010 ist sie Vorsitzende von Transparency International. Die Anti-Korruptions-Organisation hat im Dezember vergangenen Jahres eine Studie veröffentlicht, die zeigt: 15 bis 30 Prozent aller kriminellen Vermögenswerte hierzulande sollen in Immobilien investiert sein. Die deutsche Immobilienbranche sei ein Tummelplatz für „Schwerkriminelle und Korrupte“, die ihr Geld in Deutschland waschen wollen, heißt es in dem Bericht.

Deutschland ist Schwarzgeld-Paradies

Die Bundesrepublik ist eine der attraktivsten Oasen der Welt, wenn es um Schwarzgeld geht. Finanzforscher sprechen von einem „Hochrisikosektor“ für internationale Geldwäsche. Investitionen in deutsche Gebäude gelten als extrem sicher, weil die deutsche Volkswirtschaft nach wie vor floriert. Zudem setzt der Markt gigantische Summen um. Das erleichtert es Kriminellen, Transaktionen zu verschleiern. Transparency International schätzt, dass im Jahr 2017 etwa 30 Mrd. Euro an schmutzigem Geld in den deutschen Immobiliensektor geflossen sind – das entspricht gut zwölf Prozent des jährlichen Transaktionsvolumens. Die Chance, aufzufliegen, ist dabei äußerst gering. Erfolge wie der Fall in Bayern

sind die Ausnahme – meist bleiben die illegalen Transaktionen im Verborgenen. Frag man Transparency-Expertin Müller, liegt das auch an der Politik. „Die geltenden Gesetze und die Ausstattung der Ermittlungsbehörden reichen nicht aus“, kritisiert sie.

Immobilienmakler, Notare und Rechtsanwälte sieht Müller in einer besonderen Verantwortung. Die Transparency-Daten zeigen, dass diese Berufsgruppen praktisch keine Verdachtsfälle melden und damit kaum zur Geldwäschebekämpfung beitragen. Von rund 60.000 Verdachtsmeldungen im Jahr 2017 stammten gerade mal 21 von Immobilienmaklern, 23 von Rechtsanwälten sowie 5 von Notaren. Ältere Studien wie die des Kriminologen Kai Bussmann von der Universität Halle kommen zu ähnlichen Ergebnissen.

Seite 1: Deutschland ist Schwarzgeld-Paradies

Seite 2: Makler keine Hilfssheriffs

Seite 3: Anzeichen auf Schwarzgeld

Seite 1 [Seite 2](#) [Seite 3](#)

Immobilien: Schwarzgeld-Paradies Deutschland

25.04.2019 [SACHWERTE](#) [TOP NEWS](#) [MEISTGEKLIKT](#) VON ALEXANDRA JEGERS

Makler keine Hilfssheriffs

Für seine Studie fragte Bussmann im Jahr 2016 rund 15.000 Immobilienmakler, ob sie in den vorangegangenen zwei Jahren mindestens einen Fall hatten, bei dem es sich vermutlich um Geldwäsche gehandelt habe. Das Ergebnis: Jedem sechsten Immobilienmakler kamen bei einem Geschäft schon einmal Zweifel. Entsprechend hätten zwischen 2014 und 2016 also mehr als 2.500 Verdachtsmeldungen bei der zuständigen Behörde eingehen müssen. Laut Transparency dümpelte die Zahl der Meldungen aber auch in diesen Jahren im zweistelligen Bereich.

Woher kommt die Zurückhaltung der Makler? Die Frage hat Kriminologe Bussmann auch den Teilnehmern seiner Studie gestellt. Demnach fürchtet mehr als die Hälfte der Makler, der Immobilienverkauf würde scheitern, wenn sie ihren Verdacht meldeten. 30 Prozent gaben zu Protokoll, dass sie sich unsicher gewesen seien, ob ihr Verdacht begründet sei. Und jeder Vierte will mit solchen Anzeigen überhaupt nichts zu tun haben, weil er findet, die Bekämpfung der Geldwäsche sei ausschließlich Sache der Strafverfolgungsbehörden.

Mitarbeiter ist ein Muss

Den letzten Punkt sieht die Politik ein wenig anders. Das Geldwäschegesetz verpflichtet Makler ausdrücklich zur Mitarbeit bei der Verbrechensbekämpfung. Sie müssen ihre Mitarbeiter für das Problem sensibilisieren, die Personalien von Vertragspartnern notieren und deren Angaben auf Plausibilität prüfen. Kommt dem Makler der Verdacht, dass irgendetwas faul ist an einem Kunden, muss er dies umgehend bei der Geldwäsche-Spezialeinheit des Zolls melden, der sogenannten Zentralstelle für Finanztransaktionsuntersuchungen (FIU). Tut er das nicht, wird es teuer: Bei Verstößen drohen Bußgelder bis zu 100.000 Euro. Kommt die FIU darüber hinaus zu dem Schluss, dass der Makler bewusst geschwiegen hat, weil er sich davon einen persönlichen Vorteil versprochen hat, kann er sogar wegen Beihilfe zur Geldwäsche belangt werden.

Seite 1: Deutschland ist Schwarzgeld-Paradies

Seite 2: Makler keine Hilfssheriffs

Seite 3: Anzeichen auf Schwarzgeld

Immobilien: Schwarzgeld-Paradies Deutschland

25.04.2019 [SACHWERTE](#) [TOP NEWS](#) [MEISTGEKLICKT](#) VON ALEXANDRA JEGERS

Makler tun also gut daran, ihre „besondere Dokumentations- und Sorgfaltspflicht“ nicht auf die leichte Schulter zu nehmen. In der Praxis gestaltet sich das allerdings schwierig, weiß Rudolf Koch, Experte für Geldwäscheprävention beim IVD. Der Immobilienverband vertritt die Interessen von 4.500 Immobilienmakler und ist damit Sprachrohr für den größten Teil der Branche. Die Probleme beginnen für Koch schon bei der Aufnahme der Personalien. „Der Personalausweis ist ein höchst persönliches Dokument, das die Menschen nur sehr ungern aus der Hand geben“, sagt er. Handelt es sich bei dem Käufer oder Verkäufer um ein Unternehmen, kommt eine weitere Schwierigkeit hinzu: Dann nämlich muss der Makler zusätzlich den sogenannten wirtschaftlichen Berechtigten der Immobilientransaktion ermitteln. Das sind Personen, die mehr als 25 Prozent der Firmen- oder Kapitalanteile halten. Gerade bei verschachtelten Unternehmensstrukturen oder wenn die Firmen im Ausland sitzen, sei das kaum leistbar, kritisiert Koch.

Anzeichen auf Schwarzgeld

Auch die Frage, wann genau Makler eine Transaktion eigentlich melden müssen, ist feinstes Juristenfutter. Klare Kriterien gibt es keine. Auf den Internetseiten des Bundeskriminalamts und der FIU finden sich lediglich Fallbeispiele für kriminelle Immobiliendeals, aus denen sich mit etwas Fantasie Indizien für die Praxis ableiten lassen. Hellhörig werden sollten Makler demnach zum Beispiel dann, wenn der Käufer einen Teil des Preises oder gar die komplette Immobilie in bar bezahlen will. Auch wenn zwischen Kaufpreis und Einkommen des Interessenten Welten liegen, kann das ein Zeichen für Schwarzgeld sein.

Sicher sein können sich Immobilienmakler aber nicht. Meist bleibe dem Makler nichts als ein diffuses Gefühl, dass bei einem Geschäft etwas faul sein könnte, sagt IVD-Experte Koch. Für konkrete Beweise fehle der Branche schlicht die Nähe zum Geld, die beispielsweise Banken oder Notare haben. Finanzinstitute können den Geldtransfer minutiös verfolgen und überprüfen, Notare wiederum haben Einblick in die Grundbücher. „Der Makler kann dagegen nicht kontrollieren, wie der Kunde zahlt und finanziert“, sagt Koch. Dennoch trägt er das volle wirtschaftliche Risiko.

Digitalisierung kann helfen

Verlässt der Makler sich auf sein Bauchgefühl und meldet die Transaktion der Behörde, muss er das Geschäft auf Eis legen, bis die FIU den Fall geprüft hat. Selbst wenn die Beamten keinen Hinweis für eine Straftat finden – den Kunden hat der Makler in aller Regel verloren. Deshalb fordert der Verband, Maklern zumindest den Zugang zu Informationen zu erleichtern. So sollte zum Beispiel das Abrufen von Daten aus dem Handelsregister für Makler im Rahmen der Geldwäscheprävention kostenfrei sein.

Auch Transparency International plädiert für mehr Transparenz. Fortschritte im Kampf gegen illegale Immobilientransaktionen verspricht sich Geldwäsche-Expertin Müller vor allem, wenn die Länder endlich ihre Grundbücher digitalisieren. Derzeit gibt es in Deutschland 214 verschiedene amtliche Grundbücher, für jede Kommune eines. Suchen die Behörden nach einem bestimmten Verdächtigen, müssen sie also theoretisch alle 214 Grundbücher einzeln durchsuchen. Ein zentrales und öffentliches digitales Register, so Müllers Gedanke, würde die Arbeit effizienter machen und Geldwäscher abschrecken. Außerdem fordert

die Transparency-Fachfrau mehr Personal für die Geldwäschefahndung. Tatsächlich kommt die FIU mit der Bearbeitung von Verdachtsfällen kaum hinterher. Medienberichten zufolge saß die Behörde im Oktober 2018 auf einem Berg von 22.000 unbearbeiteten Verdachtsanzeigen.

Hinweis: Der Text erschien mit Zusatzgrafik und Tabellen zuerst in der Print-Ausgabe der procontra.

Seite 1: Deutschland ist Schwarzgeld-Paradies

Seite 2: Makler keine Hilfssheriffs

Seite 3: Anzeichen auf Schwarzgeld

[Seite 1](#) [Seite 2](#) **Seite 3**