

## **Kleine Anfrage**

**der Abgeordneten Lisa Paus, Christian Kühn (Tübingen), Irene Mihalic, Canan Bayram, Dr. Gerhard Schick, Dr. Danyal Bayaz, Stefan Schmidt, Lisa Badum, Matthias Gastel, Britta Haßelmann, Dr. Bettina Hoffmann, Dieter Janecek, Sven-Christian Kindler, Steffi Lemke, Beate Müller-Gemmeke, Dr. Manuela Rottmann, Corinna Rüffer, Markus Tressel, Daniela Wagner und der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN**

### **Geldwäsche im Immobiliensektor**

Der Immobiliensektor in Deutschland boomt. In keiner anderen Stadt der Welt ziehen die Immobilienpreise schneller an als in Berlin. So das Ergebnis des kürzlich erschienenen „Global Residential Cities Index“ des Beratungsunternehmens Knight Frank. Unter den Top-10-Städten mit den höchsten Steigerungsraten finden sich neben Berlin mit Hamburg, Frankfurt und München drei weitere deutsche Großstädte (vgl. Global Residential Cities Index).

Hohe Renditen und Sicherheiten locken nicht nur Kapitalanleger weltweit, sondern sind auch attraktiv für zweifelhafte Geldgeschäfte und Investitionen durch Kriminelle.<sup>1</sup>

Bereits im Jahr 2012 wies das Bundeskriminalamt (BKA) in der Studie „Geldwäsche im Immobiliensektor in Deutschland“ auf die besondere Anfälligkeit der Immobilienbranche für Geldwäsche hin: In dem zweitgrößten Wirtschaftszweig der Bundesrepublik Deutschland werden jährlich riesige Geldsummen bewegt; es ist ein Leichtes, den tatsächlichen Wert einer Immobilie zu verschleiern; Eigentümer können gut im Dickicht von Stroh Männern und verschachtelten, den Globus umspannenden Firmengeflechten abtauchen. Das BKA attestierte schon damals den Akteuren im Immobiliensektor – allen voran Notaren und Immobilienmaklern – eine mangelnde Sensibilität und unzureichende Präventionsmechanismen zur Bekämpfung von Geldwäsche (vgl. BKA 2012 – Geldwäsche im Immobiliensektor in Deutschland).

Obwohl die Probleme seit Jahren bekannt sind, hat die Bundesregierung in den vergangenen Jahren zu wenig getan, um Geldwäsche im Immobiliensektor gezielt zu bekämpfen: Die Aufsichtsstrukturen zur Überwachung der Geldwäsche-Verpflichteten im Immobiliensektor sind im Vergleich zum Bankensektor unterbesetzt und auf Kommunen, Bezirksregierungen, Landesverwaltungsämter und Regierungspräsidien aufgesplittert; Geldwäschebeauftragte sind im Immobiliensektor eine Seltenheit und das dezentral geführte Grundbuch ist in seiner derzeitigen

---

<sup>1</sup> Die Kleine Anfrage wurde auf Bitten der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN gegenüber der verteilten (vgl. § 77 GO-BT) Ausgangsdrucksache geändert (u. a. Streichung der Frage 11), weil nach Mitteilung der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN ein Presseorgan seine Berichterstattung zu einem spezifischen Geldwäscheverdachtsfall, die der Anfrage insoweit zugrunde lag, zurückgezogen hat, da der entsprechende Verdacht unbegründet war.

Form nicht dazu geeignet, hinreichend zur Bekämpfung von Geldwäsche beizutragen. Denn weder ist in Deutschland derzeit eine unkomplizierte und zentrale Identifizierung der wirtschaftlich Berechtigten – und damit der wahren Eigentümer – der Immobilien möglich noch sind die vielen sogenannten Sharedeal-Konstruktionen im Grundbuch abgebildet, in denen statt der Immobilie selbst einfach eine Eigentümergesellschaft verkauft wird.

So wundert es nicht, dass die Verdachtsmeldungen aus dem Immobiliensektor verschwindend gering und die geschätzten Dunkelziffern beträchtlich sind: Eine von der Martin-Luther-Universität Halle-Wittenberg 2015 durchgeführte Dunkelfeldstudie schätzt die Dunkelziffer für Geldwäsche im Nicht-Finanzsektor auf mindestens 15 000 bis 28 000 Verdachtsfälle pro Jahr, was einem Finanzvolumen von 20 bis 30 Mrd. Euro entspricht (vgl. Bussmann und Vockrodt 2016 – Geldwäsche-Compliance im Nicht-Finanzsektor).

Wir fragen die Bundesregierung:

#### Immobilien Sektor als Hoch-Risiko-Sektor für Geldwäsche

1. Welcher Umsatz wurde nach Kenntnis der Bundesregierung mit dem Kauf bzw. Verkauf von Immobilien in den letzten zehn Jahren in Deutschland erzielt (bitte nach Jahr und Bundesland auflisten, wenn möglich differenziert nach gewerblichen und privat genutzten Immobilien)?
2. Welcher Umsatz wurde nach Kenntnis der Bundesregierung mit dem Kauf und Verkauf von Immobilien in den letzten zehn Jahren in den zehn größten deutschen Städten erzielt (bitte absteigend nach Umsatz auflisten, wenn möglich differenziert nach gewerblichen und privat genutzten Immobilien)?
3. Inwiefern sieht die Bundesregierung einen Zusammenhang zwischen Umsatz und Renditemöglichkeiten in einem Wirtschaftszweig und dessen Geldwäscherisiko?
4. Welche Kenntnisse besitzt die Bundesregierung über Möglichkeiten zur Verschleierung der Mittelherkunft und der Identität des wirtschaftlich Berechtigten bei Transaktionen und Investitionen im Immobiliensektor, und welche Konsequenzen zieht die Bundesregierung hieraus?
5. Welche aktuellen Kenntnisse besitzt die Bundesregierung über Umfang und Volumen der Geldwäsche im Immobiliensektor in Deutschland in den letzten 20 Jahren (bitte nach Jahr und Bundesland auflisten), und falls sie keine hat, warum nicht?
6. Welche aktuellen Kenntnisse oder Schätzungen besitzt die Bundesregierung über die Dunkelziffer der Verdachtsfälle und des Geldwäschevolumens im Immobiliensektor in Deutschland, und falls sie keine hat, welche Maßnahmen hat die Bundesregierung ergriffen bzw. plant sie zu ergreifen, um sich ein besseres Bild über das Ausmaß des Geldwäsche-Risikos im Immobiliensektor zu machen, und wenn keine Maßnahmen ergriffen wurden, warum nicht?
7. Inwiefern teilt die Bundesregierung die Auffassung, dass es sich beim Immobiliensektor im Hinblick auf Geldwäsche um einen Hochrisiko-Sektor handelt, und welche Schlüsse zieht die Bundesregierung hieraus (Bussmann, 2015), und wenn nicht, warum nicht?
8. Inwiefern ist nach Auffassung der Bundesregierung der öffentliche Immobiliensektor (zum Beispiel Investitionen in Wohnungsbaugesellschaften durch Dritte) gefährdet, für Geldwäsche missbraucht zu werden, und wenn nicht, warum nicht?

9. Teilt die Bundesregierung die Annahme, dass Unkenntnis über die Identität einer wirtschaftlich berechtigten natürlichen Person, die Rechtsbrüche begeht, eine gegebenenfalls gebotene Strafverfolgung gegenüber dieser natürlichen Person erschwert?

Wenn nein, warum nicht?

10. Inwieweit sieht die Bundesregierung Handlungsbedarf, um Rechtsbrüche in Form von Geldwäsche im Immobiliensektor zu ahnden und zu vereiteln?
11. ...<sup>2</sup>

#### Organisierte Kriminalität im Immobiliensektor

12. Inwiefern teilt die Bundesregierung die Auffassung von Europol, dass aufgrund von Immobilieninvestments zum Zweck der Geldwäsche durch kriminelle Organisationen steigende Wohnungspreise zu verzeichnen sind (br.de 28. März 2018)?
13. Welche Kenntnisse hat die Bundesregierung über Immobilieninvestitionen zum Zweck der Geldwäsche durch in- und ausländische Organisationen der Organisierten Kriminalität (OK) in Deutschland?
14. Welche Kenntnisse hat die Bundesregierung über Immobilieninvestitionen zum Zweck der Geldwäsche durch die kriminelle Organisation 'Ndrangheta in Deutschland?
15. Wie beurteilt die Bundesregierung die wiederholten Aufforderungen von Führungsmitgliedern der 'Ndrangheta, dass Mitglieder Immobilien in Deutschland kaufen sollten (welt.de, 28. Februar 2018, br.de 28. März 2018)?
16. In welcher Höhe wurde 2017 Vermögen in Folge von OK-Ermittlungsverfahren vorläufig gesichert?

#### Lücken im Grundbuch

17. Welche Kenntnisse besitzt die Bundesregierung darüber, wie viele der im Grundbuch als Eigentümer eingetragenen Unternehmen einen Sitz im Ausland haben?
18. In welchen zehn Kommunen in Deutschland liegen nach Kenntnis der Bundesregierung die meisten Grundstücke, deren Eigentümer einen Sitz im Ausland haben?
19. Ist die Bundesregierung der Ansicht, dass das Grundbuch in seiner derzeitigen Form seine Funktion, die dingliche Rechtslage an Grundstücken darzustellen und dabei ein Höchstmaß an Authentizität zu erzielen (§ 891 des Bürgerlichen Gesetzbuchs) vollumfänglich erfüllt?
- a) Wenn ja, warum?
- b) Wenn nein, welchen Reformbedarf sieht die Bundesregierung diesbezüglich?

---

<sup>2</sup> Siehe Fußnote 1.

20. Sieht die Bundesregierung die Integrität und Authentizität des Grundbuchs durch neue Wohnungsmarktakteure wie börsennotierte Wohnungsunternehmen und Gesellschaften, deren Rechtsverhältnisse sich ändern können (Übertragung von Gesellschaftsanteilen, Fusion von Gesellschaften, Rechtsnachfolge im Falle der Umwandlung einer juristischen Person, Eigentümerwechsel), ohne dass es zu einer automatischen Änderung des Grundbucheintrags kommt, potentiell beeinträchtigt (vgl. BBSR 2017 – Börsennotierte Wohnungsunternehmen als neue Akteure auf dem Wohnungsmarkt)?
- Wenn ja, warum?
  - Wenn nein, warum nicht?
21. Sieht die Bundesregierung die Integrität und Authentizität des Grundbuchs durch den hohen Anteil an Share Deals an den gesamten Wohnungstransaktionen am deutschen Immobilienmarkt (vgl. Bundestagsdrucksache 18/11919) potentiell beeinträchtigt?
- Wenn ja, warum?
  - Wenn nein, warum nicht?
22. Sieht die Bundesregierung die Integrität und Authentizität des Grundbuchs durch Firmen, die lediglich mit ihrem formellen Sitz im Grundbuch eingetragen sind, an dem sie jedoch keine Geschäftstätigkeit ausüben (sog. Briefkastenfirmen), potentiell beeinträchtigt?
- Wenn ja, warum?
  - Wenn nein, warum nicht?
23. Welche Gründe sprechen aus Sicht der Bundesregierung dagegen, zusätzlich zum Eigentümer eines Grundstücks dessen wirtschaftlich Berechtigten nach § 3 des Geldwäschegesetzes (GwG) ins Grundbuch eintragen zu lassen?

#### Datenbankgrundbuch und zentrales Immobilienregister

24. Wie ist der aktuelle Stand und Zeitplan der Umsetzung des Datenbankgrundbuchs, für dessen Einführung mit dem Gesetz zur Einführung eines Datenbankgrundbuchs (DaBaGG) vom 1. Oktober 2013 (BGBl. I S. 3719) die gesetzlichen Voraussetzungen geschaffen wurden?
- In welcher Form ist die Bundesregierung mit welchen Bundesministerien bzw. untergeordneten Behörden in das Verfahren eingebunden?
  - Wann ist mit der Bereitstellung des Datenbankgrundbuchs zu rechnen?
  - Welche rechtlichen, technischen und administrativen Probleme gilt es, vor Bereitstellung zu beheben?
  - Inwiefern wird eine automatische, zentrale bundesweite Abfrage für die Ermittlungsbehörden möglich sein, die in Fällen von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung ermitteln?
  - Inwiefern wird es die technische Möglichkeit zur Einzelrecherche nach Eigentümer, Gläubiger bzw. Rechtsinhaber geben?

- f) Inwiefern wird es die rechtliche und technische Möglichkeit geben, das Datenbankgrundbuch mit anderen Daten, Datenbanken und Registern zu verknüpfen?
- aa) Wenn ja, mit welchen Daten, Datenbanken und Registern ist eine Verknüpfung in welcher Form bis wann geplant?
- bb) Gibt es aus Sicht der Bundesregierung rechtliche, technische oder anderweitige Gründe, die dagegen sprechen das Datenbankgrundbuch mit dem Transparenzregister nach Abschnitt 4 GwG zu verknüpfen?
- g) Inwiefern wird es die technische Möglichkeit geben, Teile der Grundbuchdatenbank, bspw. das Eigentümerverzeichnis in Abteilung I des Grundbuchs, öffentlich zugänglich zu machen?
25. Welche Kenntnisse besitzt die Bundesregierung über den aktuellen Stand und Zeitplan der Umsetzung der verknüpften Liegenschafts- und Grundstücksdatenbank (LANGUSTE)?
26. Welche Ziele werden nach Kenntnis der Bundesregierung mit Einführung der LANGUSTE verfolgt, und in welcher Form ist die Bundesregierung mit welchen Stellen in das Verfahren eingebunden?

#### Aufsichtsbehörden

27. Welche sind nach Kenntnis der Bundesregierung die zuständigen Aufsichtsbehörden nach § 50 GwG auf Bundes- und Landesebene für die Aufsicht der Verpflichteten nach § 2 Absatz 1 Nummer 10 (Notarinnen und Notare) und Nummer 14 GwG (Immobilienmaklerinnen und Immobilienmakler) (bei einer Aufgabenübertragung an Gebietskörperschaften unterhalb der Landesebene oder an nachgeordnete Behörden einschließlich der für die Fachaufsicht zuständigen Ministerien) und auf welcher Rechtsgrundlage sind die Zuständigkeiten festgelegt (bitte nach betroffenen Verpflichteten und Bundesland auflisten)?
28. Wie haben sich nach Kenntnis der Bundesregierung die Vergleichszahlen zum Vollzug der Geldwäschenormen in den Ländern, gemäß der Übereinkunft des Berichts des Finanzausschusses zum „Gesetz zur Ergänzung des Geldwäschegesetzes“ (vgl. u. a. Drucksache 18/7-109 vom 24. September 2016) von 2011 bis heute geändert, insbesondere in Bezug auf
- a) die Anzahl der in den Aufsichtsbehörden beschäftigten Personen, gemessen in Vollzeitäquivalenten;
- b) die Anzahl der durchgeführten Vor-Ort-Prüfungen und der sonstigen ergriffenen Prüfungsmaßnahmen;
- c) die Anzahl der Maßnahmen nach Buchstabe b, bei denen die Aufsichtsbehörde eine Pflichtverletzung nach diesem Gesetz oder nach einer auf der Grundlage dieses Gesetzes erlassenen Rechtsverordnung festgestellt hat, sowie die Anzahl der Fälle, in denen die Aufsichtsbehörde anderweitig Kenntnis von einer solchen Pflichtverletzung erlangt hat;
- d) Art und Umfang der daraufhin von der Aufsichtsbehörde rechtskräftig ergriffenen Maßnahmen; dazu gehören die Anzahl
- aa) der erteilten Verwarnungen,
- bb) der festgesetzten Bußgelder einschließlich der jeweiligen Höhe, differenziert danach, ob und inwieweit eine Bekanntmachung nach § 57 erfolgte;

- e) Art und Umfang der Maßnahmen, um die Verpflichteten nach § 2 Absatz 1 über die von ihnen einzuhaltenden Sorgfaltspflichten und internen Sicherungsmaßnahmen zu informieren;
- f) die Anzahl der von der Aufsichtsbehörde nach § 44 abgegebenen Verdachtsmeldungen pro Kalenderjahr

(bitte zwecks Vergleichbarkeit in der bestehenden Systematik angeben und bitte nach Jahr, Verpflichtetengruppe – besonders wichtig: Immobilienmakler und Notare – und Bundesland aufschlüsseln)?

- 29. Welche Kenntnisse besitzt die Bundesregierung darüber, wie viele der in Frage 28 erfragten Aufsichtsbehörden von ihrem Recht nach § 7 Absatz 3 Satz 1 GwG Gebrauch gemacht haben, die Bestellung eines Geldwäschebeauftragten anzuordnen, und wenn keine, warum keine?
- 30. Welche konkreten Maßnahmen hat die Bundesregierung im Rahmen ihrer Zuständigkeit unternommen, um eine einheitliche Regulierung des Aufsichtswesens speziell im Immobiliensektor zu fördern und zu koordinieren?

Berlin, den 24. April 2018

**Katrin Göring-Eckardt, Dr. Anton Hofreiter und Fraktion**



