



Bundeskriminalamt

Managementfassung zur Fachstudie „Geldwäsche im Immobilien Sektor in Deutschland“



Geldwäsche im Immobilienmarkt in Deutschland

Bundeskriminalamt

Referat SO 32

*Financial Intelligence Unit (FIU),
Geldwäschebekämpfung*

65173 Wiesbaden

e-mail: so32@bka.bund.de

1 Einleitung

Seit vielen Jahren wird durch unterschiedliche in- und ausländische Institutionen, wie der Financial Action Task Force on Money Laundering (FATF), sowie in verschiedenen Fachstudien¹ die Auffassung vertreten, dass sich Investitionen in Immobilien besonders für Geldwäsche eignen. Dies wird neben der Möglichkeit, mittels Immobilien sehr große Werte transferieren zu können, unter anderem damit begründet, dass der Immobiliensektor im besonderen Maße für die Verschleierung der Mittelherkunft und der Identität des wirtschaftlich Berechtigten prädestiniert sei. Beispielhaft für die Verschleierungsmöglichkeiten seien hier die Nutzung komplexer Eigentümerstrukturen beziehungsweise Finanzierungsmodelle unter Einbindung von Off-Shore-Standorten genannt.

Andererseits ist die Anzahl der Verdachtsanzeigen//Verdachtsmeldungen aus dem Immobiliensektor als eher gering zu bezeichnen. So wurden im Jahr 2010 bei einem Immobilien-Transaktionsvolumen in Höhe von rund 22 Mrd. Euro und einer Gesamtzahl von 11.042 Verdachtsanzeigen/Verdachtsmeldungen nur 292 Verdachtsanzeigen/Verdachtsmeldungen mit Immobilienbezug (2,6 %) abgegeben, was eine hohe Dunkelziffer nahelegt.

Eine Auseinandersetzung mit diesem Thema ist somit dringend geboten, um die Situation aufzuhellen und die Geldwäschebekämpfung in Deutschland nach Identifizierung von Defiziten durch Vorschläge zu deren Beseitigung zu verbessern.

Zu diesem Zweck wurde die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Deloitte und Touche GmbH, Düsseldorf, mit der erstmaligen Erstellung einer Fachstudie zum Thema „Geldwäsche im Immobiliensektor in Deutschland“ durch das Bundeskriminalamt (BKA) beauftragt.

¹ Unger (2011): Money Laundering in the Real Estate Sector. S. 19

2 Ziel der Studie

Ziel der Studie „Geldwäsche im Immobiliensektor in Deutschland“ war:

- eine Analyse des Immobiliensektors im Hinblick auf dessen Aufbau, dessen Teilnehmer (Stellen) sowie die Arten der Transaktionen
- die Ermittlung des Potentials einer möglichen Geldwäschegefährdung und
- die Entwicklung eines konkreten Maßnahmenkatalogs zur Verbesserung der Geldwäscheprävention.

3 Vorgehensweise

Die Studie basiert auf Literaturrecherchen, Überprüfungen vorhandener Fallbeispiele sowie auf einer umfangreichen Datenerhebung mittels einer auf einem Online-Fragebogen basierenden Umfrage. Zur Ergänzung und Vertiefung der Ergebnisse der Umfrage wurden Interviews durchgeführt. Zielgruppe der Datenerhebungen waren Vertreter der an Immobilientransaktionen beteiligten Berufsgruppen sowie von Aufsichtsbehörden, Fachverbänden und berufsständischen Kammern.

Der Link zum Fragebogen wurde an insgesamt 2.410 potentielle Teilnehmer sowie an Kontaktpersonen in den bekannten Verbänden der Immobilienwirtschaft und Kammern (Rechtsanwälte und Notare) mit der Bitte um Weiterleitung an die Mitglieder versandt.

Insgesamt beantworteten 94 Studienteilnehmer den Fragebogen vollständig, was einer Rücklaufquote von 3,9 % entspricht. Weiterhin liegen der Studie 33 Interviews mit Gesprächspartnern aus unterschiedlichen studienrelevanten Bereichen zu Grunde, um ein möglichst umfassendes Bild aus der Insiderperspektive sowie weitere Hintergrundinformationen zu erlangen.

4 Ergebnisse der Datenerhebung

Die Studie führte zu dem Ergebnis, dass das Thema Geldwäsche und Geldwäscheprävention bei den Studienteilnehmern zu weiten Teilen nicht hinreichend präsent ist und es in der Branche an der erforderlichen Sensibilität für diesen Themenbereich mangelt. Dabei fällt auf, dass der Finanzsektor im Immobilienbereich im Vergleich zum Nichtfinanzsektor im weitaus größeren Maße für Geldwäscheaktivitäten sensibilisiert ist und über wirksame geldwäschebezogene Risikomanagementsysteme verfügt.

Die Ergebnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen:

4.1 Ergebnisse aus der Online-Umfrage

4.1.1 Umfragegruppe Finanzierung

- Es bestehen in diesem Sektor wesentliche organisatorische Grundlagen zur Verhinderung der Geldwäsche
- Es ist bereits eine hohe Sensibilisierung vorhanden
 - Die Befragten aus diesem Bereich können konkrete Anhaltspunkte und Warnsignale für Geldwäsche benennen
 - Situationen, in denen sie zur Geldwäsche missbraucht werden könnten, sind bekannt
- Zahlreiche Präventionsmaßnahmen zur Vorbeugung der Geldwäsche sind bereits implementiert

4.1.2 Umfragegruppe Vermittlung

- Die Befragten aus diesem Segment sehen sich in der Ausübung ihres Berufes durch die Verpflichtungen aus dem Geldwäschegesetz eingeschränkt
- Organisatorische Vorkehrungen zur Verhinderung der Geldwäsche sind nicht sehr umfangreich
- Es erfolgt keine grundsätzliche Prüfung der Geschäftsvorfälle hinsichtlich möglicher Geldwäscheverdachtsmomente
- Geldwäschebeauftragte sind so gut wie nicht bestellt
- Bei einem Geldwäscheverdacht wird häufig keine Verdachtsanzeige/Verdachtsmeldung erstattet
- Die von den Studienteilnehmern genannten Anhaltspunkte oder Warnsignale beschränken sich auf Barzahlungsangebote, es wurden nur wenige andere Merkmale genannt
- Implementierte Präventionsmaßnahmen sind wenig umfassend
- Es erfolgt keine Durchführung von Kontrollen und Schulungen

4.1.3 Umfragegruppe Erstellung (Bauunternehmer, Bauträger, Projektentwickler)

Vorbemerkung: Die Befragten aus dieser Gruppe sind keine Verpflichteten des Geldwäschegesetzes.

- Die meisten Teilnehmer dieser Umfragegruppe sind nicht mit den wesentlichen Verpflichtungen des Geldwäschegesetzes vertraut
- Bei etwa der Hälfte der Umfragegruppe sind Compliance- bzw. Anti-Korruptionsrichtlinien im Unternehmen aufgestellt
- Bei einem Viertel der befragten Unternehmen ist eine Organisationsanweisung vorhanden, die das Verfahren bei einem Verdacht auf Geldwäsche beschreibt
- Zum Teil erfolgt eine grundsätzliche Prüfung der Geschäftsvorfälle hinsichtlich möglicher Geldwäscheverdachtsmomente
- Einige Bauunternehmer haben bereits Erfahrungen mit Geldwäsche in ihrem beruflichen Umfeld gemacht
- Teilweise können Befragte aus dieser Gruppe Alarmsignale und Anhaltspunkte benennen
- Geldwächemeldungen unterbleiben aus wirtschaftlichem Interesse und wegen befürchteter Reputationsschäden
- Es gibt in den meisten Fällen keine Implementierung von Schulungsmaßnahmen zum Thema Geldwäsche

4.1.4 Umfragegruppe Immobilien-Verwaltung

Vorbemerkung: Die Befragten aus dieser Gruppe sind keine Verpflichteten des Geldwäschegesetzes.

- Den meisten Studienteilnehmern sind die wesentlichen Verpflichtungen des Geldwäschegesetzes bekannt
- Es gibt in diesem Sektor keine Wahrnehmung von Einschränkungen bei der praktischen Ausübung ihres Berufes
- Einige Unternehmen haben organisatorische Vorkehrungen gegen den Missbrauch von Geldwäsche getroffen:
 - Vorhandensein von Compliance- bzw. Anti-Korruptionsrichtlinien

- Organisationsanweisungen zu internen Verfahren bei einem Verdacht der Geldwäsche
- Nur ein geringer Anteil hat einen Geldwäschebeauftragten bestellt
- Die Befragten konnten zahlreiche Anhaltspunkte und Alarmsignale aus ihrem beruflichen Umfeld benennen
- Ein geringer Teil der Unternehmen führt Schulungsmaßnahmen zum Thema Geldwäsche durch

4.1.5 Umfragegruppe „Sonstige Berufsgruppen“

- Sechs Teilnehmer (unter anderem zwei Rechtsanwälte, ein Notar und ein Projektsteuerer) fielen in diese Gruppe
- Die Befragten sind überwiegend mit den wesentlichen Verpflichtungen durch das Geldwäschegesetz vertraut
- Ein Rechtsanwalt sieht Einschränkungen bei der praktischen Ausübung seines Berufes durch die Verpflichtungen des Geldwäschegesetzes
- Bei einigen Teilnehmern sind organisatorische Vorkehrungen zur Verhinderung der Geldwäsche vorhanden
- Die Hälfte der Umfragegruppe führt grundsätzliche Untersuchungen der Geschäftsvorfälle auf mögliche Geldwäschetatbestände durch
- Nur in einem Fall erfolgte die Bestellung eines Geldwäschebeauftragten
- Es konnten einige konkrete Anhaltspunkte für Geldwäsche benannt werden
- Begründung für Nichterstattung einer Geldwäscheverdachtsanzeige: Anwaltliche Schweigepflicht
- Auffassung des Notars:
 - Selbst bei konkretem Verdacht besteht keine Pflicht zur Anzeige eines Verdachtsfalles
 - Begründung: Gesamte notarielle Tätigkeit falle unter den Befreiungstatbestand „Rechtsberatung“
- Ein Teilnehmer führt Schulungsmaßnahmen zum Thema Geldwäsche durch

4.2 Ergebnisse aus den Interviews

4.2.1 Erfahrungen mit Geldwäsche

- Es gibt stark unterschiedliche Wahrnehmungen und Vorbildung hinsichtlich des Themas Geldwäsche
- Generell mangelt es an Sensibilität und Wissen zum Erkennen von Geldwäschesachverhalten
- Überzeugung der meisten Interviewteilnehmer: Geldwäsche ist auch bei gutem Willen nicht erkennbar, dazu erfolgte ein Verweis auf andere Verpflichtete, denen dieses besser möglich sei (v.a. Kreditinstitute)
- Das Gesamtkonzept der Geldwäsche mit den Phasen „Platzierung“, „Verschleierung“ und „Integration“ ist weitgehend unbekannt
- Geldwäsche wird häufig nur mit Bargeld in Zusammenhang gebracht
- Die besondere Gefährdung des Immobiliensektors durch Geldwäscheaktivitäten wurde von den Interviewpartnern nicht gesehen
- Insbesondere bei Immobilienmaklern und Wohnungsbaugesellschaften wird den wirtschaftlichen Interessen gegenüber der Geldwäsche-problematik klarer Vorrang eingeräumt

4.2.2 Regulatorische Rahmenbedingungen und Vorschläge der Studienteilnehmer

- Die Einschränkungen durch das Geldwäschegesetz werden sehr unterschiedlich eingeschätzt
- Negativ wird die zersplitterte Situation der Aufsichtsbehörden auf Ebene der Bundesländer empfunden
- Vorschlag eines Interviewpartners im Bankenbereich: Umkehr der Beweislast (Nachweis der legalen Herkunft der Gelder des Kunden)
- Es wurde Interesse an Informationsmaterial (Anhaltspunktepapier oder Checkliste) geäußert.

[Auch bereits vorhandenes Informationsmaterial über Geldwäsche-prävention und -bekämpfung ist scheinbar nicht oder zu wenig bekannt.]

4.3 Typologien

Im Rahmen der Finanzierung

Loan-Back-Methode	<ul style="list-style-type: none"> • Straftäter gewähren sich selbst einen Kredit - meist über andere Länder, Strohmannen und Scheinfirmen
Back-To-Back-Loans	<ul style="list-style-type: none"> • Variante der Loan-Back-Methode • Sicherheit für Kredit hat ihren Ursprung in illegalen Aktivitäten; bei Kreditausfall verwertet die Bank diese Sicherheit
Tilgung von Hypothekendarlehen mit Geld aus Vortaten	<ul style="list-style-type: none"> • Aufnahme eines Hypothekendarlehens, dessen Zinsen und/oder Tilgungsraten mit illegalen Geldern bezahlt werden

Im Rahmen der Vermietung und Verwaltung von Immobilien

Phantommieter	<ul style="list-style-type: none"> • Fingierte Mietverträge und weitere (unter Umständen gefälschte) Dokumente
Barzahlung im Rahmen von Mietverhältnissen	<ul style="list-style-type: none"> • Mietzahlungen in bar • Mieterzuschüsse als Bareinnahme verbuchen • Ggf. Kombination mit Phantommieter
Mietkautionen	<ul style="list-style-type: none"> • Rückzahlung der Kautions in bar • Verbuchung der einbehaltenen Kautions als Einnahme für fiktive Schäden oder Abnutzung
Hausverwaltung	<ul style="list-style-type: none"> • Investition in Fonds in einer Steueroase • Komplexe Gesellschaftskonstruktion über Dienstleistungsunternehmen, für Hausverwaltungen werden Zahlungsströme und beteiligte Personen verschleiert

Ausnutzung von Notaren, Rechtsanwälten, Steuerberatern und Amtsgerichten

Attraktivität sogenannter Gatekeeper für Geldwäscheaktivitäten	<ul style="list-style-type: none"> • Missbrauch der Funktionen der genannten Berufsgruppen • Gatekeeper ermöglichen Straftätern Zugang zu Finanzinstitutionen
Unternehmensvehikel, Strohmannkonstruktionen	<ul style="list-style-type: none"> • Nutzung von Unternehmensvehikeln oder Strohmannkonstruktionen • Erhöhung der Komplexität einer Transaktion
Geldwäsche bei Zwangsversteigerungen	<ul style="list-style-type: none"> • Qualifizierung als Bieter eines Objektes durch Einzahlung 10 % des Verkehrswertes als Sicherheitsleistung • Keine Prüfung der Herkunft des Geldes • Anschließende Überweisung auf ein anderes Konto möglich

Geldwäsche im Zusammenhang mit Grundschuld	<ul style="list-style-type: none"> • Erwerb oder Übertragung von wirtschaftlichem Eigentum in Kombination mit Strohmännern, ohne dass die tatsächlichen wirtschaftlichen Verhältnisse nach außen hin sichtbar werden
--	---

Im Rahmen der Bewertung von Immobilien

Über- oder Unterbewertung von Immobilien	<ul style="list-style-type: none"> • Verkehrswert maßgeblich für Höhe eines Hypothekendarlehens • Parameter der Bewertung werden falsch angeben, verändert oder gefälscht • Neben Kaufpreis, der im Vertrag festgehalten ist, erfolgt weiterer Geldfluss
Kurzfristig aufeinander folgende Käufe und Verkäufe	<ul style="list-style-type: none"> • Verkauf innerhalb von zusammengehörigen oder zusammenarbeitenden Parteien zu unterschiedlichen Preisen
Immobilienportfolien	<ul style="list-style-type: none"> • Verringerung der Transparenz • Verschleierung der Eigentumsverhältnisse und Herkunft der potentiell inkriminierten Gelder

Im Rahmen der Erstellung und Sanierung von Immobilien

Rechnungsbegleichung bei Sanierung und Erstellung	<ul style="list-style-type: none"> • Barzahlung bei Erstellung oder Sanierung • aber: Risiko durch mehrere Involvierte (Architekt, Bauleiter, Handwerker) sehr hoch
Erstellung und Sanierung von Immobilien	<ul style="list-style-type: none"> • Überprüfung der tatsächlich erbrachten Leistungen ist sehr schwer • Berechnung eines Pauschalbetrages; keine Details über tatsächlichen Wert
Sanierung von sogenannten Schrottimmobilien	<ul style="list-style-type: none"> • Kauf einer stark renovierungsbedürftigen Immobilie • Bezahlung der Sanierung mit inkriminierten Geldern • Anschließendender Verkauf der Immobilie in einzelne Parteien

5 Handlungsbedarf

Im Rahmen der Gespräche sowie der Erhebung über den Online-Fragebogen kristallisierten sich mehrere Themenbereiche heraus, bei denen Handlungsbedarf identifiziert werden konnte.

Hierbei handelte es sich im Wesentlichen um

- die Frage der Sensibilität und des Wissensstandes der Marktteilnehmer zum Thema Geldwäsche,
- die Wirksamkeit und Anwendbarkeit des Gesetzes auf Fragestellungen innerhalb des Immobiliensektors sowie
- die Überprüfung der neu erhobenen sowie schon in der Literatur vorliegenden Typologien auf Anwendbarkeit.

5.1 Sensibilität und Wissensstand

Bei vielen Marktteilnehmern im Immobiliensektor ist nur eine eingeschränkte Sensibilität vorhanden.

- Hinweise darauf:
 - Nur geringe Rücklaufquoten der Umfrage
 - Wenig Teilnahmebereitschaft an Interviews
 - Innerhalb der Antworten gab es starke inhaltliche und qualitative Unterschiede
 - Verwechslung oder Vermischung der Geldwäschetatbestände mit Vortaten aus § 261 StGB
 - Eingeschränkte Sichtweise der Geldwäschemöglichkeiten (hauptsächlich wurde „Bargeld“ genannt)
 - Verweis auf andere Verpflichtete, die zur Umsetzung der Geldwäschepräventionsmaßnahmen in Anspruch genommen werden sollten
 - Vorurteile gegenüber einer Berufsgruppe (Immobilienmakler), einer besonderen Gefährdung für Missbrauch von Geldwäsche zu unterliegen
 - Ergänzender Hinweis der Verpflichteten: Bei erfolgten Verdachtsanzeigen/Verdachtsmeldungen nur wenig Rückmeldung über den weiteren Verlauf bzw. das Ergebnis der Untersuchungen durch die Aufsichts- und Ermittlungsbehörde

5.2 Wirksamkeit und Anwendbarkeit

- Es bestehen zum Teil erhebliche Anwendungsunsicherheiten hinsichtlich des Geldwäschegesetzes
- Die gesetzlichen Normierungen werden als inhaltlich nicht ausreichend bestimmt bzw. nur für den Finanzsektor ausgelegt befunden
- Unterschiedliche Auslegung von Regelungen (durch Verpflichtete und Gesetzgeber); Bsp: Zeitpunkt der Identifizierung
- Die Wirksamkeit des Geldwäschegesetzes wird uneinheitlich eingeschätzt
- Ein wesentlicher Teil des Immobiliensektors unterliegt nicht den Regelungen des Geldwäschegesetzes (= keine Meldeverpflichtung)
- Die Durchsetzung der geldwäschebezogenen Aufsicht im Immobiliensektor zwischen den verschiedenen Bundesländern ist unterschiedlich
- Dadurch besteht die Gefahr, dass es bundesweit zur uneinheitlichen Umsetzung der Geldwäschegesetzes kommt
- Die Einrichtung der Aufsichtsbehörden ist zum Teil noch im Aufbau
- Die Aufsichtsbehörden müssen zum Teil immer noch die Anzahl der nach dem Geldwäschegesetz Verpflichteten für ihren Zuständigkeitsbereich feststellen

5.3 Anwendbarkeit von Typologien und Warnhinweisen

- Gängige Typologien und Warnhinweise sind nicht immer vollumfänglich anwendbar
- Eine Überprüfung der Vorschriften auf konkrete Anwendbarkeit wird von den Befragten für erforderlich angesehen
- Das Vorliegen eines einzelnen Warnhinweises macht noch keinen Rückschluss auf Geldwäsche möglich
- Für die Begründung eines Verdachtsmoments sind in der Regel weitere Informationen notwendig
- Abstrakt geschilderte Sachverhalte in der Typologie erschweren die Erkennbarkeit und Übertragbarkeit auf die Wirklichkeit

6 Maßnahmenkatalog

Im Rahmen der Erhebungen haben sich mehrere Themenbereiche herauskristallisiert, bei denen Handlungsbedarf identifiziert werden konnte. Hierbei handelt es sich zum einen um die Notwendigkeit, die Sensibilität zum Erkennen von geldwäscherelevanten Vorgängen bei den Vertretern des Immobiliensektors zu steigern. Zum anderen wird angeregt, die Wirksamkeit und Anwendbarkeit der geldwäschebezogenen gesetzlichen Bestimmungen auf Fragestellungen innerhalb des Immobiliensektors zu erhöhen. Schließlich sollen die herausgearbeiteten Typologien und Warnhinweise den Beteiligten am Immobiliensektor zur Verfügung gestellt werden.

Als ein Ergebnis der Studie werden auch konkrete Maßnahmen dargestellt, die zur Regulierung des festgestellten Handlungsbedarfs beitragen könnten. So ist als Anlage ein „Anhaltspunktepapier“ beigefügt, anhand dessen die an Immobiliengeschäften Beteiligten bei der Durchführung ihrer Geschäfte prüfen können, ob sich im konkreten Fall ein Geldwäscheverdacht begründen lässt. Auch wenn sich die Methoden der Geldwäsche und das wirtschaftliche Umfeld im Immobiliensektor stetig weiterentwickeln und die Aufstellung der Anhaltspunkte nicht als abschließend betrachtet werden kann, ist damit eine wichtige Handlungshilfe für die Beteiligten des Immobiliensektors geschaffen.

6.1 Sensibilität und Wissensstand

Um bestehenden Defiziten und Unsicherheiten zu begegnen, führt die Studie mögliche Handlungsformen und Lösungsmöglichkeiten zur Steigerung der Aufmerksamkeit im Bereich des Immobiliensektors auf:

- Förderung der Bildung von Arbeitsgruppen zum Thema Geldwäsche durch Branchenfachverbände oder berufsständische Kammern mit Unterstützung durch das Bundeskriminalamt (FIU)
- Schaffung von Schulungsangeboten mit Immobilienbezug
- Verstärkte Konzipierung von geldwäschebezogenen Internet- bzw. Intranetauftritten
- Erstellung von Vorlagen für Leitfäden und Richtlinien/Arbeitsanweisungen mit Geldwäschebezug für den Immobilienbereich durch Aufsichtsbehörden, Branchenverbände sowie berufsständische Kammern
- Nutzung des Informationsangebotes der FIU beim Bundeskriminalamt
- Veröffentlichung von regelmäßigen Newslettern und Fachpublikationen mit Geldwäschebezug durch die Aufsichtsbehörden, Branchenverbände sowie berufsständischen Kammern

- Erstellung eines Katalogs von adressatenspezifischen Warnhinweisen, die beim Erkennen geldwäscherelevanter Fälle dienen können (liegt mit dem jetzt erstellten Anhaltspunktepapier bereits vor)
- Durchführung von geldwäschebezogenen Vorträgen bei den Branchenfachverbänden und auf Fachveranstaltungen durch das Bundeskriminalamt
- Öffnung der zugangsbeschränkten Informationsbereiche der FIU-Internetseite zu Geldwäschethemen auch für Interessierte aus dem Immobiliensektor
- Regelmäßiges Feedback der Ermittlungsbehörden an die Absender von Verdachtsmeldungen sowie die berufsständischen Kammern und Branchenfachverbände (soweit rechtlich möglich)

6.2 Wirksamkeit und Anwendbarkeit

Aus den Antworten der Studienteilnehmer ist ihre Erwartung herauszulesen, dass die bestehenden Regelungen zur Geldwäschebekämpfung zukünftig besser anwendbar sein sollen. Dies kann nach Auffassung der Studienersteller und –teilnehmer geschehen durch:

- Anpassung und praxisnahe Gestaltung des GwG auf die Erfordernisse außerhalb des Finanzsektors
- Bündelung der Aufsichtsbehörden analog zur BaFin , um eine Vereinheitlichung der Geldwäscheaufsicht auch außerhalb des Finanzsektors sicherzustellen
- Entwicklung von Zentraldateien/Datenbanken (z.B. Zusammenschluss der Grundbuchämter zu einem „zentralen Immobilienregister“, Vernetzung der Datenbestände der Grunderwerbssteuerstellen sowie die Schaffung von öffentlichen Transaktionsdatenbanken)
- Zentraler Zugriff auf die Daten der Verpflichteten (im Rahmen der Möglichkeiten des Bundesdatenschutzgesetzes), um so einen zeitnahen und aktuellen Überblick für die Aufsichtsbehörden sicherzustellen
- Sicherstellung eines ausreichenden Personalschlüssels bei den Aufsichtsbehörden
- Ausweitung der Verpflichtungen nach dem GwG auch auf die noch nicht erfassten Teilnehmer des Immobiliensektors
- Risikoorientierter Ansatz bei der Überwachung der Verpflichteten, dabei zunächst Konzentration auf wesentliche Marktteilnehmer

- Gesetzliche Regelung einer Beweislastumkehr für den Nachweis der Herkunft von (verdächtigen) Mitteln

6.3 Anwendbarkeit von Typologien und Warnhinweisen

- Regelmäßige Überprüfung der bestehenden Typologiepapiere und Warnhinweise zum Beispiel in Workshops mit den berufsständischen Kammern und Branchenfachverbänden der Verpflichteten anhand der kriminalistisch-typologischen Erkenntnisse

7 Fazit

Die eingangs aufgegriffene, immer wieder aufgestellte Behauptung, der Immobiliensektor sei anfällig für Geldwäscheaktivitäten, wurde durch die Studie für den Bereich Deutschland eindeutig bejaht. Als Ergebnis der Recherchen, der Umfrage und der Interviews sieht es die mit der Durchführung der Fachstudie beauftragte Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Deloitte & Touche GmbH als bestätigt an, dass der Immobiliensektor in Deutschland besonders für Geldwäsche geeignet ist.

Als Hauptgründe wurden

- die Beschaffenheit des Marktes
- die mangelnde Sensibilität der Marktteilnehmer für die Geldwäsche-problematik sowie
- eine mangelnde Regulierung

ausgemacht.

Die Ergebnisse der Studie machen deutlich, dass es erheblichen Handlungsbedarf gibt und dass es dabei mehrere Handlungsrichtungen gibt.

Zum einen müssen die Beteiligten bei Immobiliengeschäften auf Geldwäschebelange aufmerksam gemacht werden, ihnen soll der Handlungsbedarf aufgezeigt sowie Aktionsmöglichkeiten an die Hand gegeben werden. Dabei besteht im Bereich des Nicht-Finanzsektors erheblich mehr Nachholbedarf als im Finanzierungszweig, wo zum Teil bereits über Mechanismen zur Geldwäschereerkennung vorhanden sind (wobei auch die Zahl der aus dem Finanzierungssektor gemeldeten Geldwäsche-Verdachtsfälle sicherlich noch steigerbar ist). In beiden Segmenten muss als erster Schritt eine Sensibilisierung für die hohe Anfälligkeit des Immobiliensektors für Geldwäsche erfolgen.

Im Bereich der Regulierung ist das Aufsichtswesen trotz der konstitutionell vorgegebenen Länderzuständigkeit weitest möglich zu vereinheitlichen, die Überwachung ist erheblich zu intensivieren. Letztlich sind auch Sanktionierungsmöglichkeiten auszuschöpfen.

Damit es aber nicht so weit kommt, dass Fehlverhalten behördlich festgestellt und sanktioniert werden muss, liegt der Schwerpunkt der Umsetzung der Studienergebnisse in der Aufklärung der Handelnden im Immobiliensektor, um über erhöhte Aufmerksamkeit und Kooperation zu besseren Ergebnissen bei der Bekämpfung der Geldwäsche im Immobiliensektor zu gelangen.