



Financial
Intelligence Unit



IMMOBILIEN

Anhaltspunkte, Typologien sowie besondere Hinweise
zur Geldwäschebekämpfung

Inhaltsverzeichnis

Vorwort der Leitung	- 1 -
Verwendung des Dokuments	- 2 -
Einführung und Begriffsabgrenzung	- 4 -
Modi Operandi der Geldwäsche im Immobiliensektor	- 7 -
AUFFÄLLIGKEITEN BEI DER EINBINDUNG DRITTER / STROHPERSONEN	- 7 -
AUFFÄLLIGKEITEN IM ZUSAMMENHANG MIT JURISTISCHEN PERSONEN	- 11 -
Komplexe Firmenstrukturen	- 11 -
Missbräuchliche Nutzung von Share Deals	- 13 -
AUFFÄLLIGKEITEN BEI DER ZAHLUNGSABWICKLUNG	- 18 -
AUFFÄLLIGKEITEN BEI DER FINANZIERUNG	- 22 -
AUFFÄLLIGKEITEN IM ZUSAMMENHANG MIT DER IMMOBILIE	- 27 -
Zeitnahe Weiterveräußerung mit erheblicher Preisänderung	- 27 -
Abweichung zwischen Kaufpreis und Verkehrswert	- 28 -
AUFFÄLLIGKEITEN BEI BAU UND SANIERUNG	- 33 -
AUFFÄLLIGKEITEN BEI DER VERMIETUNG	- 36 -
Anlage A – Allgemeine Anhaltspunkte für Geldwäsche	- 39 -
Literaturverzeichnis	- 46 -
Dokumenteninformation	- 47 -

Vorwort der Leitung

Liebe Leserinnen und Leser,

das vorliegende Anhaltspunktepapier behandelt verschiedene Modi Operandi, die im Zusammenhang mit der Geldwäsche im Immobiliensektor bekannt geworden sind. Immobilien sind aufgrund ihrer Sicherheit, aufgrund der potenziellen Wertsteigerungen und aufgrund des hohen Transaktionsaktionsvolumens^{1,2} ein interessantes Ziel für Geldwäscher. Dies gilt

Die FIU wertet Finanzinformationen zur Bekämpfung der Geldwäsche und der Terrorismusfinanzierung aus, reichert diese an und übermittelt qualitativ hochwertige Analyseberichte an die wichtigsten Akteure. Damit trägt die FIU zum Schutz der Integrität des deutschen Finanzsystems bei, indem der Missbrauch durch Kriminelle verhindert wird.

nicht nur für Deutschland, sondern auch für andere Länder, die häufig das Risiko für Geldwäsche in der Immobilienbranche im Rahmen von Nationalen Risikoanalysen für ihr jeweiliges Land als hoch einschätzten³.

Eine aktuelle Studie der Universität Trier weist außerdem darauf hin, dass Geldwäsche zu einem erhöhten Preisniveau im Immobiliensektor beizutragen scheint.⁴



Da die Geldwäsche im Immobiliensektor aufgrund der Vielzahl der Beteiligten sowie unterschiedlicher Finanzierungsmöglichkeiten und rechtlicher Gestaltungsoptionen schwierig zu identifizieren ist, möchte die FIU Deutschland mit diesem Dokument gesammelte Erkenntnisse zum Themenbereich zur Verfügung stellen. Die im Folgenden beschriebenen Anhaltspunkte helfen dabei, Transaktionen und Geschäftsbeziehungen besser bewerten zu können.

Daniel Thelesklaf
Leiter FIU

¹ Vgl. AK OGA, 2023: Immobilienmarktbericht Deutschland 2023, S. 14

² Vgl. AK OGA, 2025: Immobilienmarkt 2024 kompakt

³ Vgl. BMF, 2019: Erste Nationale Risikoanalyse 2018/2019, S. 3

⁴ Vgl. TrlGeKo, 2025: Geldwäsche und deren Auswirkungen auf Immobilienpreise in Deutschland, S. 19

Verwendung des Dokuments

Ziel dieses Dokuments ist es, Verpflichtete in Deutschland dabei zu unterstützen, verdächtige Transaktionen oder Aktivitäten zu identifizieren, die einen Bezug zur Geldwäsche über Immobilien darstellen können. Darüber hinaus sollen die im Folgenden beschriebenen Anhaltspunkte dazu beitragen, das Verständnis zu den Hintergründen und Abläufen von Geldwäsche im Immobiliensektor zu vertiefen.

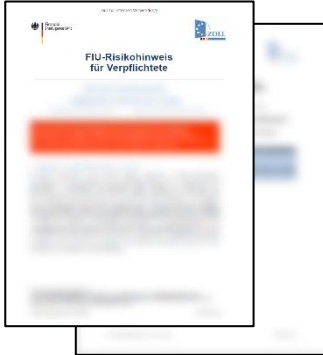
Ein grundlegendes Verständnis ist essentiell, um Risiken zu erkennen und entsprechend zu bewerten. Die Bewertung soll nach einem risikobasierten Ansatz erfolgen. Der gesamte vorliegende Sachverhalt muss dabei im Kontext betrachtet und in seiner Gesamtheit bewertet werden. Der Fokus im Rahmen einer Untersuchung bzw. Bewertung sollte dabei auf den beteiligten Parteien, den Zahlungsströmen und den Informationen zur Immobilie liegen, um potenzielle Geldwäscheaktivitäten zu identifizieren.

Die Ausführungen in diesem Anhaltspunktepapier berücksichtigen neben eigenen Erkenntnissen der FIU aus Analysen und Austausch mit anderen nationalen und internationalen Stellen auch Informationen und Erkenntnisse aus einschlägigen Veröffentlichungen und Berichten.

Die nachfolgend aufgeführten Anhaltspunkte sind nicht abschließend. Ein Verdacht auf Geldwäsche kann sich im Einzelfall auch aus weiteren Anhaltspunkten ergeben. In der Regel reicht das Vorliegen eines einzelnen Anhaltspunktes nicht aus, um einen relevanten Verdacht im Sinne von § 43 Abs. 1 GwG zu begründen. Die Notwendigkeit zur Abgabe einer Verdachtsmeldung kann insbesondere bei Vorliegen mehrerer in diesem Papier oder in weiteren Anhaltspunktepapieren der FIU beschriebenen Anhaltspunkte für Geldwäsche bestehen - ggf. auch zusätzlich in Verbindung mit FIU-Risikohinweisen. Während das hier vorliegende Papier insbesondere Anhaltspunkte im Immobiliensektor darstellt, sind bei der Gesamtwürdigung zusätzlich auch die im Anhang aufgeführten allgemeinen Anhaltspunkte für Geldwäsche zu berücksichtigen.

Etwaige Anmerkungen oder Vorschläge zur Verbesserung dieses Papiers richten Sie bitte gerne per E-Mail an Anhaltspunktepapiere.gzd@fiu.bund.de.

Das Dokument einschließlich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Mit Ausnahme der Nutzung ausschließlich für interne Zwecke ist jede Verwertung und Vervielfältigung ohne ausdrückliche Zustimmung der FIU Deutschland unzulässig. Dies gilt medienunabhängig insbesondere für Wiedergaben, Kopien, Mikroverfilmung, Übersetzungen sowie die Speicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Anhaltspunktepapiere	FIU-Risikohinweise
	
Anhaltspunktepapiere und FIU-Risikohinweise sind im Verbund zu sehen. Beide Produkte geben Hinweise, die zur Abgabe einer Geldwäsche-Verdachtsmeldung führen können.	
Anhaltspunktepapiere geben allgemeine und grundlegende Informationen zu spezifischen geldwäscherelevanten bzw. für die Terrorismusfinanzierung relevanten Themen.	FIU-Risikohinweise geben konkrete Hinweise zu spezifischen aktuellen Auffälligkeiten im Kontext der Geldwäsche oder Terrorismusfinanzierung („Red Flags“).
Anhaltspunktepapiere können u.a. für die Grundkonfiguration von AML-Prozessen und AML-Systemen bei Verpflichteten und Dienstleistern verwendet werden. Zudem dienen sie als Material für Schulungen und Sensibilisierungen.	FIU-Risikohinweise werden aus aktuellem Anlass zielgruppenspezifisch verteilt. Sie sollen zu einer zielgerichteten Adaption von AML-Prozessen und Transaktionsüberwachungen genutzt werden.
Anhaltspunktepapiere sind grundsätzlich auf eine längere Gültigkeitsdauer ausgerichtet. Sie gelten bis auf Widerruf oder bis zu einer Aktualisierung.	FIU-Risikohinweise haben eine begrenzte zeitliche Gültigkeit.
Die FIU bedankt sich bei allen Strafverfolgungs- und Partnerbehörden sowie bei allen weiteren Beteiligten, die bei der Erstellung des Typologie- und Anhaltspunktepapiers unterstützt haben, für die Zulieferung von wertvollen Informationen, Hinweisen und Beispielfällen.	

Einführung und Begriffsabgrenzung

Nach Meinung vieler Fachleute ist die Geldwäsche mittels Immobilien eine zentrale Methode, um inkriminierte Gelder in den legalen Wirtschaftskreislauf zu integrieren. Immobilien bieten die Möglichkeit, neben den erhofften Wertsteigerungen, Einnahmen durch die Vermietung der Objekte zu generieren oder sie können von Geldwaschenden oder nahestehenden Personen selbst genutzt werden. Immobilienbesitz erweckt zudem den Anschein von Seriosität und Wohlstand⁵. Durch die hohen Volumina bei Immobiliengeschäften eignet sich die Geldwäsche in diesem Wirtschaftsbereich auch für große Summen.

Gemäß der Definition im Geldwäschegesetz (GwG) sind Immobilien „Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Miteigentumsanteile an Grundstücken, die im Bestandsverzeichnis eines Grundbuchblattes aufgeführt sind“ (§ 1 Abs. 7a GwG). Unter „Transaktion“ sind nach § 1 Abs. 5 GwG eine oder mehrere Handlungen zu verstehen, die eine Geldbewegung oder eine sonstige Vermögensverschiebung bezwecken oder bewirken. Hierunter können der Kauf oder Verkauf einer Immobilie und deren Bezahlung sowie die Umschreibung im Grundbuch oder auch die Schenkung oder Erbschaft einer Immobilie fallen.

In der Praxis werden gemeinhin unter Geldwäsche im Immobiliensektor alle Aspekte

relevant sein, die sich aus dem Erwerb bzw. der Nutzung einer Immobilie ergeben können: angefangen von den Vertragsverhandlungen, über Planung, Bau, Entwicklung, Sanierung und Vermietung. Es steht in der Praxis dabei nicht so sehr die Handlung im Fokus, die letztlich die Vermögensverschiebung bewirkt. „Geldwäsche im Immobiliensektor“ bedeutet somit für dieses Anhaltspunktepapier die Verwendung inkriminierter Gelder zum Erwerb, zur Zahlung der Miete oder zur Sanierung von Immobilien sowie zur Zahlung von typischen Nebenkosten im Zusammenhang mit solchen Immobilienvorgängen und folgt insofern der Praxisauffassung.

Beteiligte an Immobiliengeschäften

In eine Immobilientransaktion können viele Beteiligte eingebunden sein, was die Nachvollziehbarkeit des Immobiliengeschäftes über die gesamte Abwicklungskette hinweg erschwert. Neben der Kauf- und Verkaufspartei, dem Grundbuchamt, dem Notariat und dem Finanzamt (Grunderwerbssteuer) als „Mindestbeteiligte“, kommen darüber hinaus gegebenenfalls noch Kreditinstitute, Immobilienmaklerinnen bzw. Immobilienmakler, Finanzierungsvermittlerinnen bzw. Finanzierungsvermittler, Bauunternehmen und Bauträgerfirmen, Architektinnen bzw. Architekten, Gutachterinnen bzw. Gutachter, Beraterinnen bzw. Berater,

⁵ Vgl. European Parliamentary Research Service, 2019: Briefing: Understanding Money Laundering through Real Estate Transactions, S. 2

Dolmetscherinnen bzw. Dolmetscher, private Darlehensgeberinnen bzw. Darlehensgeber etc. als legitime Beteiligte an einer Immobilien-transaktion in Frage. Zudem gibt es Ausnahmen hinsichtlich der Beteiligten, wie z.B. Notarinnen und Notare, wenn die notarielle Beurkundung entfällt. Dies ist etwa beim Verkauf einer Immobilie der Fall, die sich im Eigentum eines Unternehmens (ausgenommen GmbH und UG) befindet und mittels eines „Share Deals“ veräußert wird oder die im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens erworben wird.

Die beteiligten Parteien, insbesondere diejenigen, die den Verpflichtungen des Geldwäschegesetzes unterworfen sind, sind aufgefordert, Preisentwicklungen am Immobilienmarkt aufgrund von Konjunkturschwankungen, Krisen oder allgemeiner Inflation, aber auch Preisentwicklungen, die die jeweilige Region betreffen, mit zu berücksichtigen. So können ungewöhnliche Transaktionen identifiziert werden.

Hierzu tragen auch die allgemeinen Sorgfaltspflichten des GwG bei, so z.B. die in § 10 Abs. 1 Satz 5 GwG dargelegten Pflichten zur kontinuierlichen Überwachung der Geschäftsbeziehung, die es Verpflichteten ermöglichen, im zeitlichen Ablauf einer Kundenbeziehung Auffälligkeiten zu identifizieren. Je nachdem, ob die Immobilie durch eine natürliche oder juristische Person erworben wird und um welche Art von Objekt es sich genau handelt, gestalten sich Art und Umfang der Geschäftsbeziehungen zwischen den Verpflichteten und

übrigen Beteiligten an der Immobilientransaktion jedoch sehr unterschiedlich.

Als sogenannte „Gatekeeper“, also Berufsgruppen, die über die Einhaltung von gesetzlichen Vorgaben zum Markteintritt wachen, kommt den Verpflichteten nach § 2 Abs. 1 Nr. 10-12 GwG bei der Abwicklung von Immobiliengeschäften im Spannungsfeld zwischen Geldwäscheprävention und Wahrung der beruflichen Verschwiegenheitspflichten eine besondere Verantwortung zu. Die Geldwäschegesetzmeldepflichtverordnung-Immobilien (GwG-MeldV-Immobilien) legt daher für diese Berufsgruppen Sachverhalte fest, die die Abgabe einer Verdachtsmeldung im Zusammenhang mit Immobilientransaktionen immer, ungeachtet der Voraussetzungen der allgemeinen Meldepflicht, auslösen. Die Verordnung kann aber auch anderen Verpflichtetengruppen wie den Immobilienmaklerinnen und Immobilienmaklern nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 GwG zumindest als Hilfestellung dahingehend dienen, welche Auffälligkeiten ggf. die Abgabe einer Verdachtsmeldung im Zusammenhang mit Immobilien erforderlich machen.

Typische Begehungsweisen

In den folgenden Kapiteln werden typische Begehungsweisen, die im Immobilienbereich anzutreffen sind, beschrieben und deren Auffälligkeiten dargestellt. Dies geschieht u.a. mit Hilfe von ausgewählten, prägnanten Anhaltspunkten und konkreten Fallbeispielen. Hierdurch sollen die unterschiedlichen Verpflichtetengruppen für mögliche Geldwäscherisiken sensibilisiert und in die Lage versetzt werden,

diese in ihren Geschäftsbeziehungen besser identifizieren zu können. Die Gliederung orientiert sich an folgenden Themen, mit denen bestimmte Modi Operandi in Verbindung gebracht werden.:

- Einbindung von Dritten/Strohpersonen
- Komplexe Firmenstrukturen
- Missbräuchliche Nutzung von Share Deals
- Zahlungsabwicklung
- Finanzierung

- Zeitnahe Weiterveräußerung mit erheblicher Preisänderung
- Abweichung zwischen Kaufpreis und Verkehrswert
- Bau und Sanierung
- Vermietung

Abschließend sei angemerkt, dass sich die einzelnen Begehungsweisen nicht immer trennscharf voneinander abgrenzen lassen, sondern es in der Praxis häufig zu einer Vermischung kommt. Dies ist auch in einigen der hier vorgestellten Fallbeispiele zu erkennen.

Modi Operandi der Geldwäsche im Immobilien-sektor

Auffälligkeiten bei der Einbindung Dritter / Strohpersonen

Die Einbeziehung von Dritten kann im Rahmen von Immobilientransaktionen erfolgen, um die tatsächliche Eigentumspartei der Immobilie und/oder die Mittelherkunft zu verschleiern. Aufgrund der vielen Parteien, die bei einer Immobilientransaktion eingebunden sind bzw.

Gut zu wissen:

Es gibt verschiedene Möglichkeiten, anhand derer überprüft werden kann, ob es sich bei den Vertragspartnern oder auftretenden Personen möglicherweise um Strohpersonen handelt:

- Prüfung, ob die Aussteller von Beglaubigungs- oder Vollmachtschreiben existieren
- Zur Überprüfung der Echtheit von Ausweisdokumenten kann z.B. die Plattform „PRADO - Öffentliches Online-Register echter Identitäts- und Reisedokumente“ der EU genutzt werden. (<https://www.consilium.europa.eu/prado/de/search-by-document-country.html>)
- Presserecherchen zu den beteiligten Parteien
- Abfrage der beteiligten Parteien beim Handelsregister und Transparenzregister bzw. dem ausländischen Äquivalent

eingebunden sein können (siehe Einführung und Begriffsabgrenzung), ist auf den ersten Blick nicht immer zu erkennen, ob die

Einbeziehung dieser Parteien nachvollziehbare Gründe hat oder gegebenenfalls dazu dient, den tatsächlichen Eigentümer zu verschleiern⁶.

Die Einbindung von Dritten bzw. Strohpersonen fällt häufig dadurch auf, dass Beteiligte sich durch Bevollmächtigte vertreten lassen, ohne dass dies plausibel ist oder dass die Beteiligten - gerade bei größeren Immobilienprojekten, die besonderes Fachwissen erfordern - über keinerlei Fach- und Objektkenntnisse oder Erfahrungen im Immobiliensektor verfügen. Möglicherweise lässt sich die (angebliche) Expertise der Beteiligten durch Recherchen zu Referenzprojekten o.ä. nicht bestätigen. Wenn dann noch ein für die Transaktion ungewöhnliches Lebensalter hinzukommt, private oder wirtschaftliche Bezüge zur Immobilie oder zu Deutschland allgemein fehlen, die Beziehung zwischen einem Vollmachtgeber und Bevollmächtigten unklar ist, so kann dies ein Hinweis sein, dass es sich womöglich um eine Strohperson handelt. Bei den im Geldwäschegesetz normierten Maßnahmen zur Erhebung und Überprüfung der Identität des Vertragspartners und der für ihn gegebenenfalls auftretenden Person kommt es dann möglicherweise zu Unstimmigkeiten.

⁶ Vgl. FATF, 2022: Guidance for a Risk-Based Approach to the Real Estate Sector, 2022, S.30

Anhaltspunkte, die auf die Einbindung von Dritten/Strohpersonen hindeuten können:

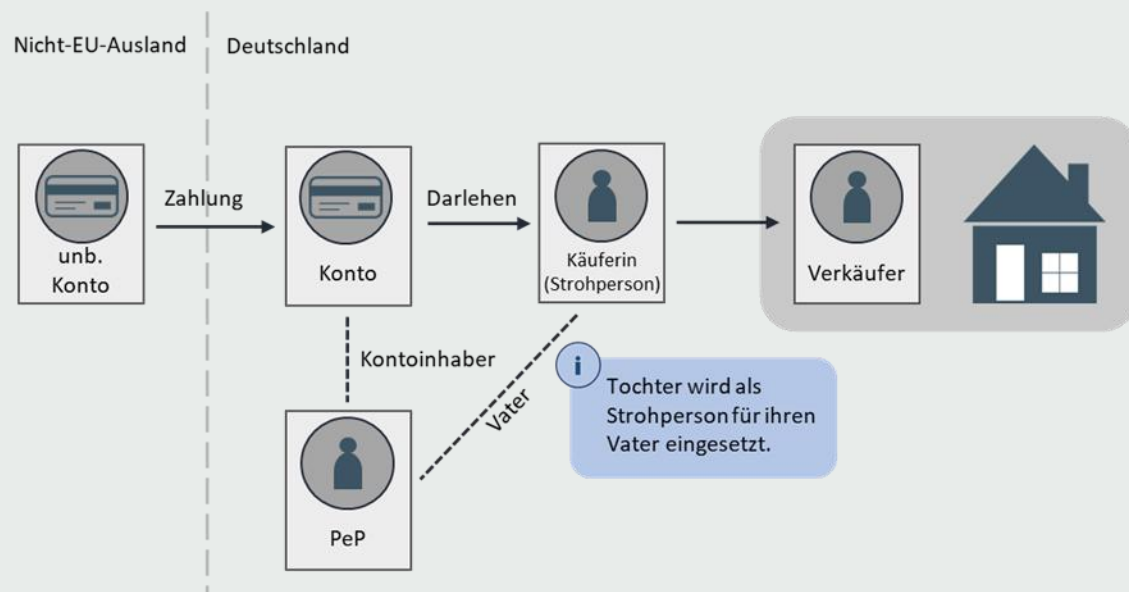
Hinweise im Zusammenhang mit den beteiligten Personen

- Das Immobiliengeschäft erscheint vor dem wirtschaftlichen, beruflichen oder geographischen Hintergrund der handelnden natürlichen Person als ungewöhnlich oder nicht plausibel.
- Das Immobiliengeschäft wird im Namen einer Person abgewickelt, die (kurzfristig) ohne plausible Begründung vor Abschluss des Vertrages durch eine andere Person ersetzt wird.
- Der Käufer/die Käuferin verhält sich auffällig zurückhaltend bzw. eine dritte Person (z.B. Beraterin/Berater, Dolmetscherin/Dolmetscher, Projektentwicklerin/Projektentwickler) scheint der primäre Akteur zu sein.
- Es liegen Hinweise auf ein Treuhandverhältnis ohne offensichtlichen wirtschaftlichen oder sonstigen rechtmäßigen Zweck vor.

Hinweise im Zusammenhang mit Vollmachten

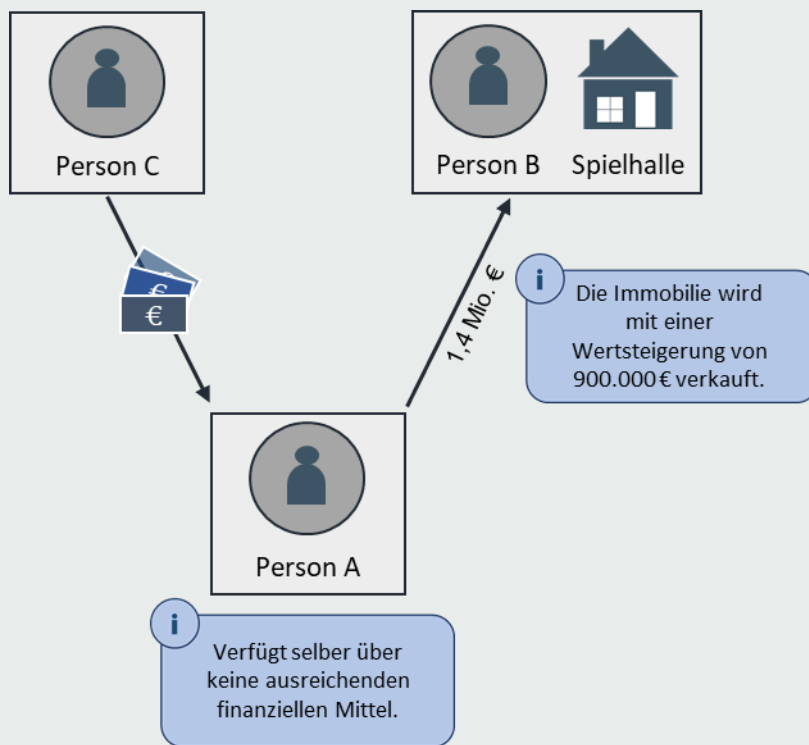
- Das Vorlegen der schriftlichen Vollmacht für eine Vertretungskonstellation wird verzögert bzw. erfolgt nicht.
- Eine eingereichte Vollmacht weist nicht nachvollziehbare Angaben auf.
- Eine eingereichte Vollmacht wurde in einem Drittstaat, der als Risikoland, Steueroase oder Offshore-Finanzplatz bekannt ist, beglaubigt.

Fallbeispiel:



Eine 22-jährige Käuferin möchte eine Immobilie in einer deutschen Großstadt erwerben. Die finanziellen Mittel hierzu wurden ihr vollständig von ihrem Vater per Darlehen zur Verfügung gestellt. Das Geld stammt angeblich aus einer Erbschaft. Beide verfügen über keine dauerhafte Aufenthaltsgenehmigung in Deutschland, sondern lediglich über eine zeitlich begrenzte Duldung. Bei der Recherche stellt sich heraus, dass die Gelder aus dem Nicht-EU-Ausland auf das Konto des Vaters überwiesen worden sind und dass es sich bei diesem um eine politisch exponierte Person (PEP) handelt. Außerdem ist Presseartikeln zu entnehmen, dass in eben jenem Nicht-EU-Ausland unter anderem wegen Geldwäsche gegen den Vater ermittelt wird.

Fallbeispiel:



Beim Verkauf einer Immobilie über 1,4 Mio. € tritt Person A als Käufer auf. Person A verzeichnet nur ein geringes eigenes Einkommen, so dass der Erwerb nicht zu dessen wirtschaftlichen Verhältnissen passt. Das benötigte Geld wird Person A vollständig von Person C zur Verfügung gestellt. Person A wird vermutlich als Strohperson für Person C eingesetzt, damit dieser offiziell nicht als Eigentümer der Immobilie in Erscheinung tritt. Weiterhin ist auffällig, dass die Immobilie mit einer Wertsteigerung von 900.000 € verkauft wird und das Objekt als Spielhalle genutzt wird. Diese kann aufgrund des bargeldintensiven Geschäftsbetriebes gut zur Geldwäsche genutzt werden.

Auffälligkeiten im Zusammenhang mit juristischen Personen

Komplexe Firmenstrukturen

Für den Begriff „komplexe Firmenstruktur“ existiert zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieses Anhaltspunktepapiers keine allgemeinverbindliche einheitliche Definition. Auch vielstufige Beteiligungsverhältnisse über mehrere Jurisdiktionen hinweg müssen nicht zwangsläufig intransparent oder illegal sein, zumal es für komplexe Strukturen auch gute Gründe geben kann, z.B. um die Fragmentierung der Gesellschaftsverhältnisse zu verhindern. Daher muss jeweils im Einzelfall hinterfragt werden, inwieweit bei einer solchen Struktur möglicherweise die Verschleierung des wirtschaftlich Berechtigten das Motiv für die Komplexität darstellt, zumal im Zusammenhang mit großvolumigen Immobilienprojekten zur Kapitalanlage verschachtelte Strukturen üblich sind. Mehrstufige und verschachtelte Eigentümer- und Kontrollstrukturen, die sich über verschiedene Jurisdiktionen erstrecken, insbesondere solche mit Bezügen zu Ländern, die von der FATF oder der Europäischen Kommission als Drittländer mit hohem Risiko eingestuft worden sind, werden jedoch in zahlreichen Publikationen mit Geldwäsche im Immobiliensektor in Verbindung gebracht^{7,8}. Im Unterschied zur Geldwäsche über Scheinfirmen steht hierbei weniger die Einbringung von inkriminierten Geldern im Fokus, sondern die Verschleierung des wirtschaftlich Berechtigten. In diesem Zusammenhang geht es auch häufig um Special

Purpose Vehicles (SPV), also Gesellschaften, die für ein Objekt oder eine Transaktion aufgesetzt werden. Allerdings ist es nicht untypisch für Immobilieninvestierende, dass sie ihre Anteile z.B. in Fonds bündeln, um Immobilien zu erwerben und anschließend im Rahmen von Projekten zu entwickeln. In den Eigentümerketten komplexer Firmenkonstruktionen zur Verschleierung des wirtschaftlich Berechtigten können allerdings Konstellationen auftreten, die weitere Recherchen beim Verpflichteten auslösen sollten. Z.B. können Briefkastenfirmen an Schattenfinanzplätzen oder privatrechtliche Stiftungen in den Eigentums- und Kontrollstrukturen auftreten oder der wirtschaftlich Berechtigte ist nicht über die Eigentumsverhältnisse zu ermitteln, sondern vielmehr über Kontrollstrukturen, die durch das Pooling von Stimmrechten mittels separater Verträge geschaffen werden. Da diese Verträge insbesondere bei Personengesellschaften nicht beim Handelsregister hinterlegt werden, sind die Verpflichteten im Rahmen des Know-Your-Customer Prozesses ggf. verpflichtet, sich die entsprechenden Unterlagen vorlegen zu lassen, um die Legitimität dieser Struktur prüfen zu können. Immer wieder gibt es auch Veröffentlichungen, die insbesondere Investitionen unter Einbeziehung von Briefkastenfirmen in Offshore Jurisdiktionen und/oder mit möglichen Bezügen zu politisch exponierten

⁷ Vgl. Transparency International, 2025: Dirty money still has an address: Unveiling the Opacity in Real Estate Ownership Index

⁸ Vgl. FATF, 2022: Guidance for a Risk-Based Approach to the Real Estate Sector, 2022, S. 35

Personen („PEP“) kritisch untersuchen. Zum Begriff des „PEP“ wird auf die Ausführungen im Geldwäschegesetz unter § 1 Abs. 12 und 13 GwG verwiesen. Dabei ist die Beteiligung von PEPs an einer Transaktion nicht zwingend ein Indiz für Geldwäscheaktivitäten, sondern es handelt sich vielmehr zunächst um ein Signal, dass die Verpflichteten die Anwendung der verstärkten Sorgfaltspflichten gemäß GwG prüfen sollten.

Bei einigen dieser PEPs können die Gelder, deren Herkunft über Briefkastenfirmen verschleiert werden soll, allerdings aus der Annahme von Bestechungsgeldern oder Unterschlagung von Staatsgeldern stammen, so dass in solchen Fällen der Verdacht der Geldwäsche besteht. Über diese Briefkastenfirmen werden dann z.B. hochwertige Immobilien in attraktiven Lagen erworben. Mit Blick auf gesellschaftsrechtliche Konstellationen, die Briefkastenfirmen umfassen, ist in besonderem Maße die Abklärung des PEP-Status beim Vertragspartner oder wirtschaftlich Berechtigten von Bedeutung.

Bei Immobilientransaktionen mit solchen komplexen Strukturen ist daher die sorgfältige Ermittlung des wirtschaftlich Berechtigten ein wichtiges Mittel, um Geldwäsche zu verhindern, insbesondere wenn beim Vertragsabschluss ausländische Gesellschaften involviert

sind. Dies gilt umso mehr für den Fall, dass im Sitzland der Gesellschaft kein, dem Handelsregister vergleichbares, verlässliches Register existiert.

Weiterhin obliegen dem Vertragspartner im gesamten Prozess der Ermittlung des wirtschaftlich Berechtigten Mitwirkungspflichten, deren nur zögerliche Erfüllung oder Nicht-Erfüllung im Einzelfall auch ein Hinweis auf die beabsichtigte Verschleierung des wirtschaftlich Berechtigten sein kann, insbesondere wenn weitere Auffälligkeiten hinzutreten. Für die Verpflichteten nach § 2 Abs. 1 Nr. 10-12 GwG normiert die GwGMeldV-Immobilien daher z.B. unter § 4 GwGMeldV-Immobilien, Vorgaben zur Abgabe einer Verdachtsmeldung für den Fall, dass bestimmte Tatbestände im Zusammenhang mit der Ermittlung des wirtschaftlich Berechtigten vorliegen. Es sollte auf jeden Fall hinterfragt werden, inwieweit eine vorliegende komplexe Struktur bei der Immobilientransaktion wirtschaftlich sinnvoll ist.

Die nachfolgende Tabelle zeigt eine Auswahl von Registern und Datenbanken, die im Zusammenhang mit komplexen Firmenstrukturen sowie wirtschaftlich Berechtigten im Allgemeinen hilfreich für die Recherche sein können.

Quelle	URL (Stand Juni 2026)
Handelsregister	https://www.handelsregister.de
Transparenzregister	https://www.transparenzregister.de
Unternehmensregister Deutschland	https://www.unternehmensregister.de
Offshore Leaks Database	https://offshoreleaks.icij.org

Missbräuchliche Nutzung von Share Deals

Unter einem Share Deal ist ein Immobiliengeschäft zu verstehen, bei dem die erwerbende Partei nicht die betreffende(n) Immobilie(n) kauft, sondern stattdessen die Anteile an einer Gesellschaft, in deren Eigentum sich die Immobilie(n) befindet. Die Eigentumspartei der Immobilie bleibt damit die Gesellschaft und die erwerbende Partei erlangt das mittelbare Eigentum an der Immobilie über diese Gesellschaft. Ursprünglich war das Instrument des Share Deals zur Reduzierung bzw. Vermeidung der Grunderwerbsteuer bei Erwerb von Unternehmen gedacht, die über nennenswertes Grundvermögen verfügen. Steuerrechtliche Regelungen erlauben für Gesellschaften die Grunderwerbsteuerfreie Übernahme von Immobilien unterhalb bestimmter Prozentgrenzen und unter Wahrung bestimmter Haltefristen. Diese Form des Immobilienverkaufs wird allerdings als besonders anfällig für Geldwäsche betrachtet. Hintergrund ist, dass bei Eigentumsübergang der Immobilie die neue Gesellschafterin bzw. der neue Gesellschafter nicht ins Grundbuch eingetragen werden muss. Im Grundbuch scheinen die Eigentumsverhältnisse daher unverändert. Die Übertragung von Immobilien kann bei der gezielten Schaffung

von intransparenten Eigentums- und Kontrollstrukturen dann nur schwer nachvollzogen werden. Jedoch muss in diesem Fall der neue wirtschaftlich Berechtigte der Gesellschaft in das Transparenzregister eingetragen werden. Dies gilt auch für Bestandsimmobilien, die sich im Eigentum ausländischer Vereinigungen befinden. Solche ausländischen Vereinigungen haben nach § 20 Abs. 1 Satz 2 GwG Angaben zum wirtschaftlich Berechtigten unverzüglich zur Eintragung in das Transparenzregister mitzuteilen, soweit sie an einem Rechtsvorgang beteiligt sind, der einen Erwerb einer inländischen Immobilie bezweckt oder bewirkt.

Trotz dieser Regelungen gibt es Fälle, in denen die restlichen Anteile, die erst nach der oben erwähnten Haltefrist steuerfrei übertragen werden können, oft auf eine andere Person/Gesellschaft übertragen werden, bei der es sich um eine Strohperson handeln kann bzw. um eine juristische Person, die letztlich dem Einflussbereich des wirtschaftlich Berechtigten zuzurechnen ist. Bei Share Deals ist somit eine sorgfältige Analyse geboten, um zu prüfen, ob im jeweiligen Einzelfall nicht möglicherweise ein geldwäscherelevanter Sachverhalt vorliegt.

Anhaltspunkte, die auf Geldwäsche im Zusammenhang mit juristischen Personen hindeuten können:

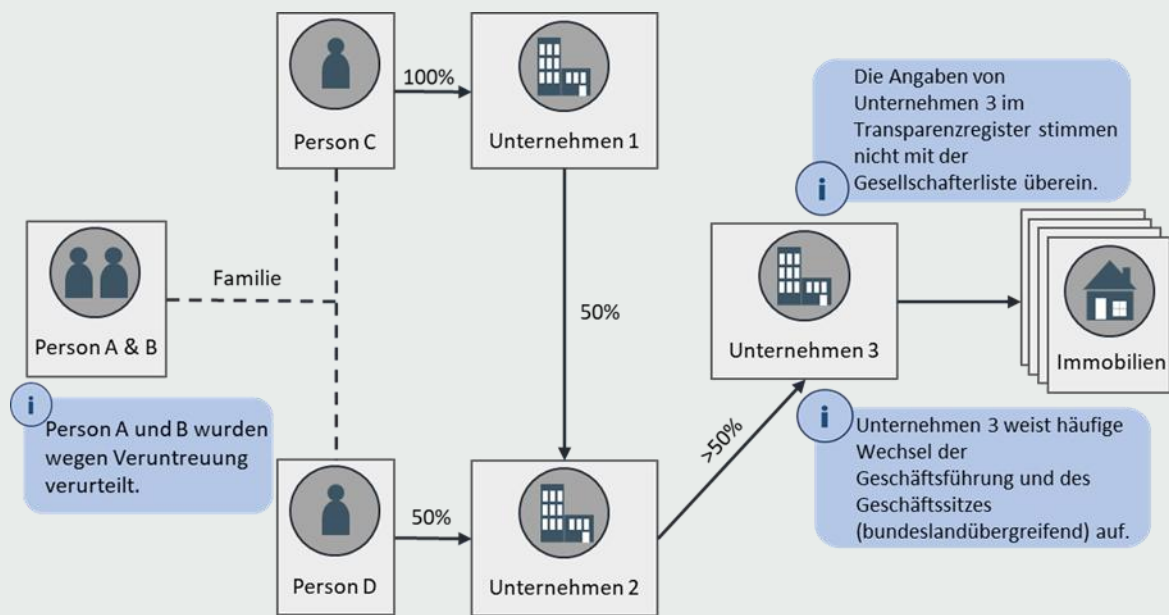
Hinweise im Zusammenhang mit den beteiligten Parteien

- Das Immobiliengeschäft erscheint vor dem wirtschaftlichen, betrieblichen oder geographischen Hintergrund der beteiligten juristischen Person ungewöhnlich oder nicht plausibel.
- Gesellschaftsrechtliche Konstruktionen umfassen z.B. Trusts, geschlossene Fonds, Treuhandverhältnisse oder privatrechtliche Stiftungen, die sachlich unplausibel erscheinen und eher darauf hindeuten, dass sie zur Verschleierung des wirtschaftlich Berechtigten oder der Mittelherkunft genutzt werden.
- Es erfolgen häufige Wechsel im Gesellschafterkreis oder in der Geschäftsführung der beteiligten Parteien, die nicht kommuniziert werden und für die es keine plausiblen Gründe gibt.
- Bei einer der beteiligten Parteien handelt es sich um eine Briefkastenfirma oder es liegen Bezüge zu einer solchen vor.
- Der Sitz des Unternehmens wird häufig verlegt oder befindet sich an einer Sammeladresse.

Hinweise im Zusammenhang mit dem wirtschaftlich Berechtigten

- Im Transparenzregister sind keine Daten zum wirtschaftlich Berechtigten eingetragen.
- Die Angaben zum wirtschaftlich Berechtigten widersprechen den im Transparenzregister oder in einem anderen Register hinterlegten Angaben und lassen sich auch nicht anderweitig verifizieren.
- Bei der Ermittlung des wirtschaftlich Berechtigten spielen Beziehungen zu Offshore-Jurisdiktionen, sanktionierten Staaten oder Risikoländern eine Rolle.

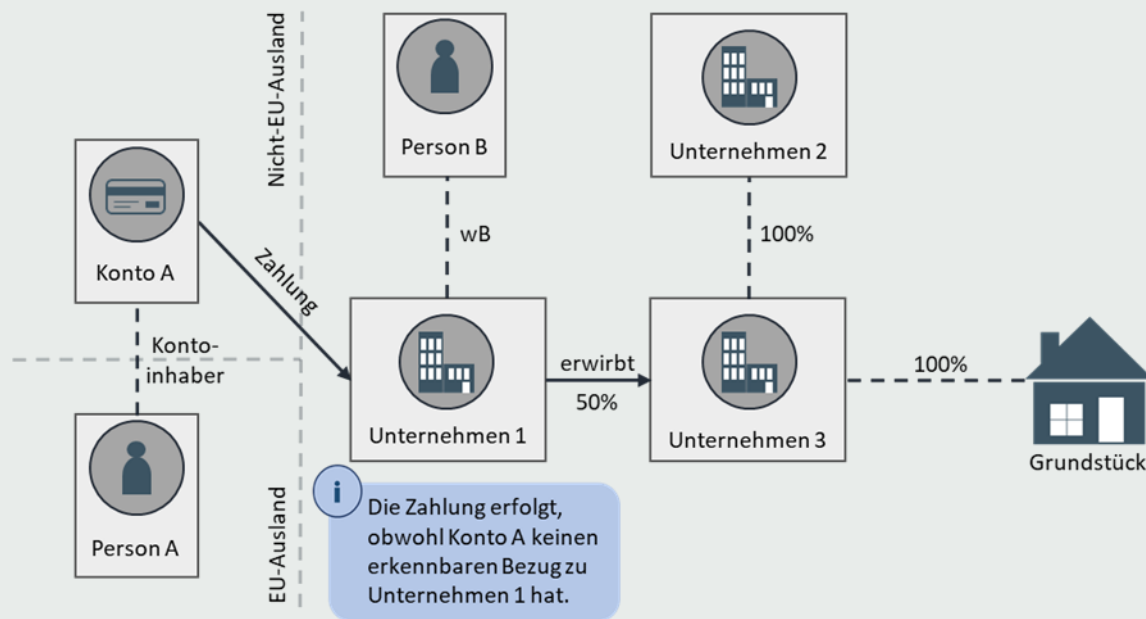
Fallbeispiel:



Unternehmen 3 ist in der Immobilienbranche tätig und hält diverse Immobilien in seinem Portfolio. Mehr als 50% an Unternehmen 3 werden von Unternehmen 2 gehalten. An Unternehmen 2 sind wiederum Unternehmen 1 und Person D zu 50% beteiligt. Unternehmen 1 ist zu 100% im Eigentum von Person C. Wirtschaftlich Berechtigte von Unternehmen 3 sind somit die beiden Personen C und D. Bei beiden handelt es sich um Mitglieder derselben Familie, der auch die Personen A und B angehören und die beide in der Vergangenheit wegen Veruntreuung verurteilt worden sind. Es ist zu vermuten, dass die Personen C und D als Strohpersonen eingesetzt werden und zusätzlich eine komplexe Firmenstruktur aufgebaut worden ist, um die Beteiligung der Personen A und B an Unternehmen 3 und somit an den Immobiliengeschäften zu verschleiern.

Des Weiteren fällt im vorliegenden Fall auf, dass die Angaben im Transparenzregister zu Unternehmen 3 von den Angaben in der Gesellschafterliste abweichen und dass bei Unternehmen 3 sowohl die Geschäftsführung als auch der Unternehmenssitz häufig wechselt.

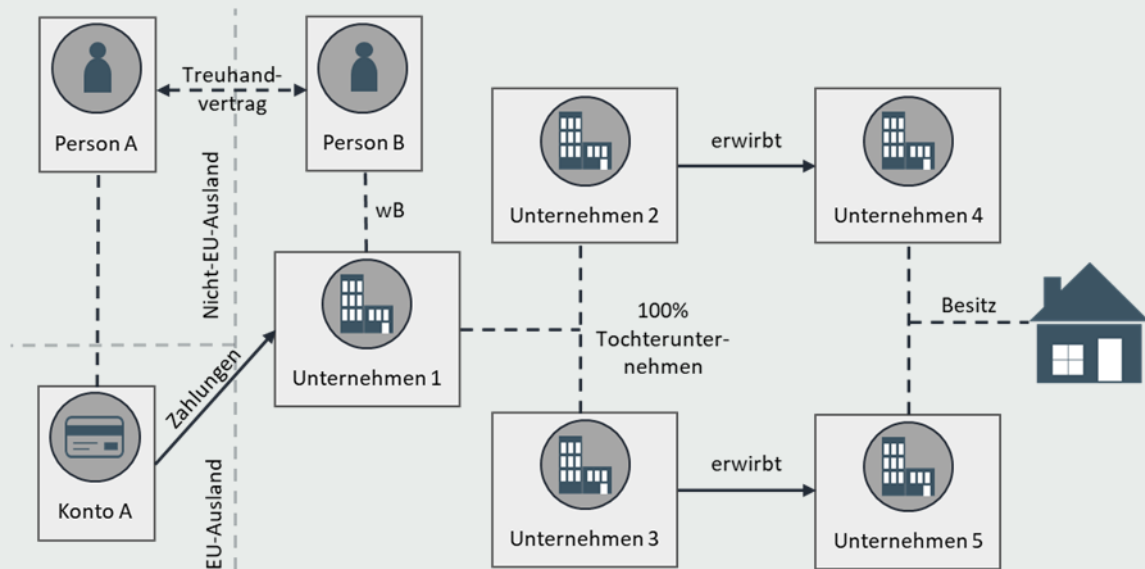
Fallbeispiel:



Unternehmen 3 ist Eigentümergesellschaft eines Grundstücks in Deutschland und ist eine 100%ige Tochtergesellschaft von Unternehmen 2. Unternehmen 1 erwirbt im Rahmen eines Share Deals 50% an Unternehmen 3 und wird somit auch Teileigentümerin des Grundstückes. Da es sich um einen Share Deal handelt, sind keine Änderungen der Grundbucheinträge notwendig.

Auffällig ist, dass die Mittel zur Finanzierung des Share Deals vom Konto A eingehen, welches bei einer Bank im Nicht-EU-Ausland geführt wird. Die Zahlung erfolgt, obwohl Konto A keinen erkennbaren Bezug zu Unternehmen 1 hat. Die genaue Identität des Kontoinhabers ist unklar. Es gibt allerdings Hinweise darauf, dass es sich dabei um eine in der EU sanktionierte Person handelt, welche unter anderem über eine ausländische EU-Staatsbürgerschaft verfügt.

Fallbeispiel:



Eine Immobilie in Deutschland ist im gemeinsamen Besitz von Unternehmen 4 und 5. Im Rahmen eines Share Deals erwirbt Unternehmen 2 das Unternehmen 4 und Unternehmen 3 erwirbt Unternehmen 5. Unternehmen 2 und Unternehmen 3 wiederum sind zu 100% Tochterunternehmen von Unternehmen 1, dessen wirtschaftlich Berechtigter die Person B ist. Durch die Share Deals ist Person B somit zum Eigentümer der Immobilie geworden, ohne dass sich die Besitzverhältnisse im Grundbuch geändert haben.

Auffällig ist, dass das Gründungskapital für Unternehmen 1 sowie spätere Zahlungen von einem Konto A aus dem EU-Ausland kommen, welches nicht Person B zuzurechnen ist, sondern der im Nicht-EU-Ausland ansässigen Person A gehört. Im Rahmen der Recherche stellt sich heraus, dass zwischen Person B und Person A ein Treuhandvertrag geschlossen wurde. Person B tritt somit nach außen hin als wirtschaftlich Berechtigter der Unternehmen und Eigentümer der Immobilie auf, handelt aber im Auftrag von Person A, welcher der tatsächliche wirtschaftlich Berechtigte und Eigentümer der Immobilie ist. Ohne Kenntnis des Treuhandvertrages ist die rechtliche Stellung der Person A für Dritte nicht zu erkennen.

Neben der Verschleierung des tatsächlichen wirtschaftlich Berechtigten steht die Verschleierung der Mittelherkunft für den Immobilien-erwerb im Zentrum von Geldwäsche im Immo- biliensektor. Seit dem 1. April 2023 ist die Bar- zahlung bzw. Zahlung durch Kryptowerte, Gold, Platin etc. beim Erwerb von Immobilien gesetzlich verboten. Bei einem Gegenwert der Immobilie über EUR 10.000 ist gegenüber der Notarin bzw. dem Notar bei der Beurkundung nachzuweisen, dass die Gegenleistung nicht in der o.g. Weise erfolgt. Dennoch bietet der Zah- lungsvorgang weiterhin grundsätzlich gewisse Einfallstore für inkriminierte Gelder. Da in vie- len Fällen weder das Notariat noch das konto- führende Institut den Überblick über die ge- samte Transaktion hat, können immer wieder Lücken hinsichtlich der Nachweispflichten auf- treten, die von Kriminellen ausgenutzt werden. Dies kann sowohl direkt als auch indirekt ge- schehen z.B. durch Zahlungen aus dem Ausland oder mittels Darlehen oder sonstiger Verrech- nungsvorgänge unter Einbeziehung Dritter. Beispielsweise kann die Kaufpreiszahlung über Umwege durch andere Beteiligte als die erwer- bende Partei erfolgen oder es werden nach der Auflassung vertragliche Änderungen vorge- nommen, die der Notarin bzw. dem Notar nicht oder nicht vollumfänglich angezeigt werden. Hierzu zählen auch die Zahlung des

Gut zu wissen*:

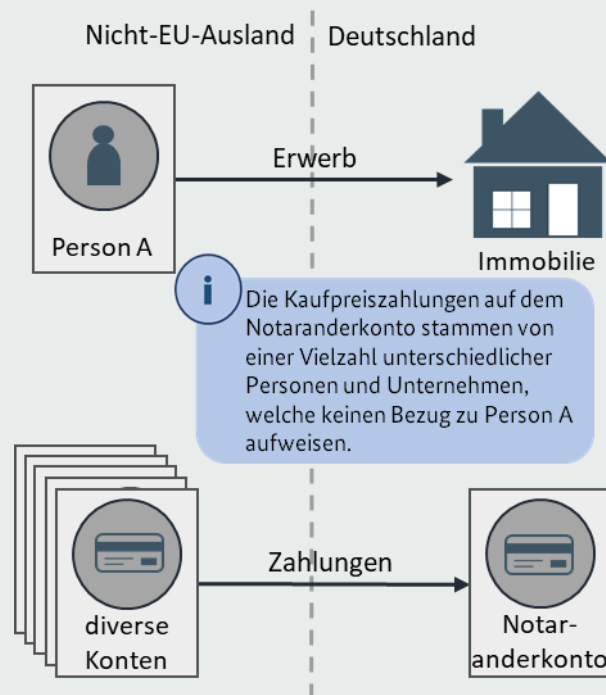
- Aktuelle Kontoauszüge von Banken, aus denen die vorausgegangene Barauszahlung hervorgeht
- Aktuelle Kontoauszüge bezüglich des Kontos eines Dritten, aus dem die Barauszahlung hervorgeht; ergänzt ggf. um weitere Informationen zu diesem Dritten
- Barauszahlungsquittungen von Banken
- Sparbücher, Verkaufs- und Rechnungsbelege
- Quittungen bezüglich getätigter Sortengeschäfte
- Plausible Schenkungsverträge

stituten dennoch eine hohe Aufmerksamkeit auf Herkunftsnachweise bei Bargeldeinzahlungen gerichtet sein, die im Vorfeld von Immobilientransaktionen erfolgen.

Anhaltspunkte, die auf Geldwäsche im Zusammenhang mit der Zahlungsabwicklung bei Immobiliengeschäften hindeuten können:

- Nach dem Kauf fließen Gelder von der verkaufenden Partei direkt oder indirekt zurück an die erwerbende Partei.
- Rückzahlungen, z.B. die Sicherheitsleistung bei nicht erteiltem Zuschlag im Rahmen einer Zwangsversteigerung oder von einem Anderkonto bei einem nicht zustande gekommenen Vertrag, sollen an einen Dritten zurückgezahlt werden.
- Es fallen Provisionszahlungen an, die ggf. bar gezahlt werden und deren Höhe und Hintergrund nicht plausibel sind.
- Ein erheblicher Teil des Kaufpreises oder der gesamte Kaufpreis wird vor Beurkundung des Immobilienverkaufs beglichen, ohne dass eine plausible Begründung hierfür vorliegt.
- Der Kaufpreiszahlung geht ein Geldeingang auf dem Bankkonto der erwerbenden Partei voraus, welcher aus einer ungeklärten bzw. fragwürdigen Quelle stammt.
- Die Zahlung des Kaufpreises wird ungewöhnlich kurzfristig bzw. mit ungewöhnlich hohem Zeitdruck verlangt, z.B. vor Eintragung der Auflassungsvormerkung.
- Die Abwicklung soll über ein Anderkonto eines Rechtsanwalts/einer Rechtsanwältin oder eines Notars/einer Notarin erfolgen, obwohl kein berechtigtes Sicherungsinteresse vorliegt und es keine nachvollziehbare Begründung hierfür gibt.
- Die Zahlung des Kaufpreises erfolgt in ein Land oder aus einem Land, das in Bezug auf Geldwäsche als Risikoland gilt, als Offshore-Finanzplatz oder als Steueroase bekannt ist.
- Die Zahlung des Kaufpreises erfolgt in ein Land oder aus einem Land, welches keinen Bezug zu den beteiligten Parteien aufweist.
- Die Zahlung des Kaufpreises für die Immobilie erfolgt direkt oder indirekt durch bzw. an Dritte, ohne dass eine plausible Begründung hierfür vorliegt.
- Es liegen Hinweise dafür vor, dass der Kaufpreis mittels Bargeld, Kryptowerten, Gold, Platin oder Edelsteinen bezahlt werden soll bzw. mit solchen Mitteln bezahlt worden ist.
- (Teil-)Zahlungen sollen später als ein Jahr nach Einreichung des Eintragungsantrags beim Grundbuchamt erfolgen (Ablauf der Prüfpflicht des Notars/der Notarin), ohne dass hierfür plausible Gründe vorliegen.
- Der Kaufpreis wird auf eine andere Art und Weise transferiert als ursprünglich avisiert oder vereinbart; z.B. über ein „Zwischenkonto“, ohne dass es einen nachvollziehbaren Grund hierfür gibt.

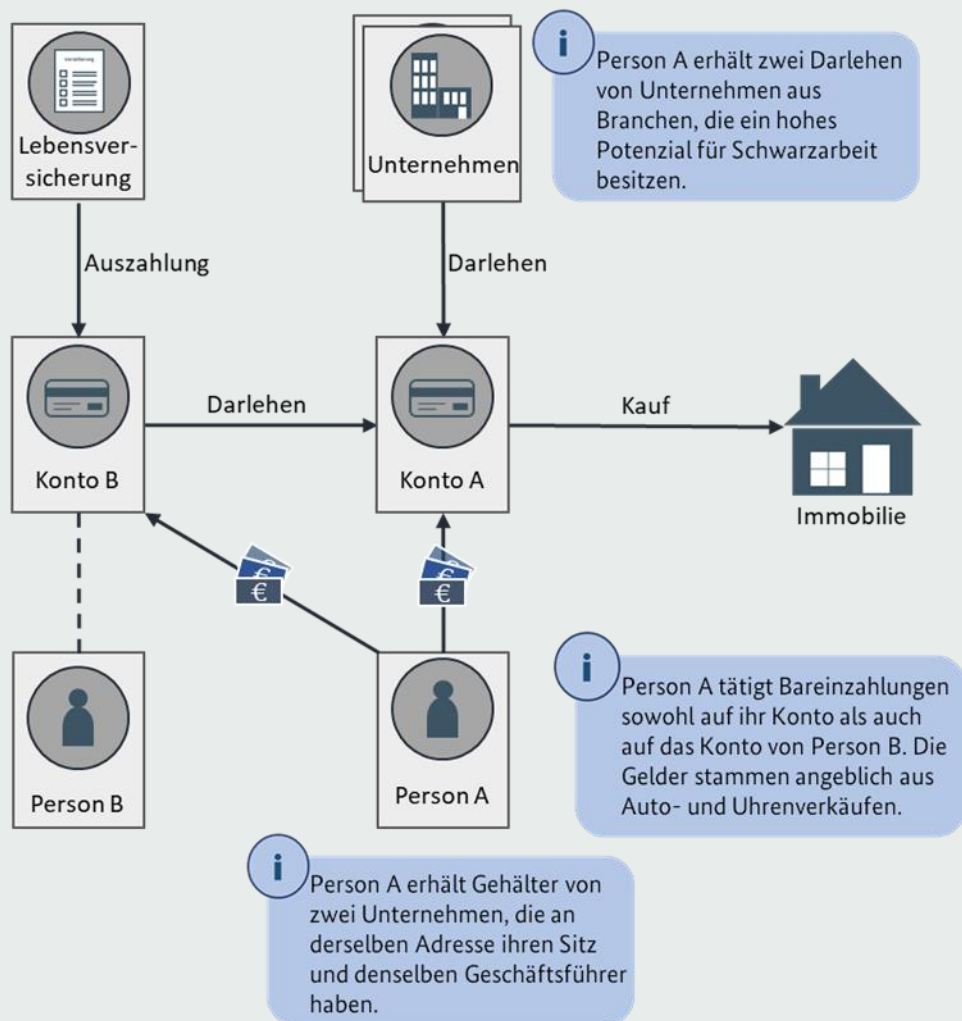
Fallbeispiel:



Person A hat seinen Wohnsitz im Nicht-EU-Ausland und möchte eine Immobilie in Deutschland erwerben. Gegenüber dem Notar lässt er sich durch einen Dritten vertreten. Bereits vor Beurkundung des Kaufvertrages wird der Notar mittels Vereinbarung der beteiligten Parteien beauftragt, ein Notaranderkonto einzurichten. Auf dieses soll der gesamte Kaufpreis überwiesen werden, um die Zahlung des Kaufpreises sowie die Abwicklung des Kaufvertrages sicherzustellen.

Die eingehenden Zahlungen stammen jedoch nicht von Person A, sondern von einer Vielzahl unterschiedlicher Personen und Unternehmen, welche keinen Bezug zu Person A aufweisen. Sollte eine Beurkundung nicht stattfinden, so ist der Notar angewiesen, den hinterlegten Betrag wieder an die Auftraggeber zurückzuüberweisen.

Fallbeispiel:



Person A erwirbt eine Immobilie in Deutschland. Auffällig hierbei sind die Zahlungen, welche zuvor auf ihr Konto eingehen. So tätigt Person A selbst mehrere Bareinzahlungen und begründet diese mit angeblichen Auto- und Uhrenverkäufen. Person A bezieht Gehalt von zwei verschiedenen Unternehmen, die im Kfz-Gewerbe tätig sind, an derselben Adresse ihren Firmensitz und denselben Geschäftsführer haben.

Daneben erhält Person A ein Darlehen von Person B, nachdem Person A zuvor eine hohe Bareinzahlung auf das Konto der Person B getätigt hat. Obwohl Person A das Geld einzahlt, soll es aus vermeintlichen Autoverkäufen der Person B stammen. Die zweite Quelle der Darlehenssumme ist die Auszahlung einer Lebensversicherung von Person B.

Des Weiteren erhält Person A noch Darlehen von zwei verschiedenen Unternehmen. Beide sind in Branchen tätig, die ein hohes Potenzial für Schwarzarbeit bieten. Die genaue Verbindung von Person A zu diesen Unternehmen ist unklar.

Auffälligkeiten bei der Finanzierung

Da es sich bei Immobilien um hochpreisige Vermögensgegenstände handelt, sind Kreditfinanzierungen in diesem Bereich verbreitet. Insbesondere ist dies beim Immobilienkauf durch Privatpersonen meist üblich. Vollfinanzierungen sind eher im gewerblichen Bereich zu finden und seltener bei Privatpersonen, wobei dann ein entsprechend höherer Zinssatz fällig wird. Ein höherer Zinssatz wird zum Zweck der Geldwäsche jedoch auch oft akzeptiert („Waschkosten“). Ausnahmen hinsichtlich des Finanzierungsbedarfs können z.B. bei Immobilientransaktionen im Rahmen von eher niedrigpreisigen Objekten wie Garagen, dem Erwerb einzelner Parzellen im nachbarschaftlichen Umfeld oder bei landwirtschaftlich genutzten Flächen bestehen. Auch beim Immobilienerwerb durch Investoren gilt, dass meist Kreditvereinbarungen abgeschlossen werden, da bei kreditfinanzierten Immobilienobjekten entsprechende steuerliche und für Investoren attraktive Abschreibungsmöglichkeiten existieren. Möglichkeiten, Geldwäsche bei Finanzierungen zu betreiben, können dadurch bestehen, dass die Höhe des Immobilienkredites in Relation zum Objekt und zu den wirtschaftlichen Verhältnissen des Kreditnehmers überhöht erscheint, da der Kreditnehmer plant, inkriminierte Gelder zur Rückzahlung zu verwenden. Umgekehrt ist es auch denkbar, dass bei einem angefragten, sehr niedrigen Darlehensbetrag die fehlende Differenz zum Kaufpreis durch inkriminierte Gelder beglichen wird. Um beides zu vermeiden, sollten sich Darlehensgebende stets einen Gesamtüberblick über die

Finanzierung des Objektes verschaffen, selbst wenn nur ein Teil der Finanzierung durch sie selbst bereitgestellt wird.

Oft sind auf Seiten der Geldwaschenden ausreichend Finanzmittel vorhanden, um eine Immobilie durch eine Einmalzahlung zu erwerben. Um keinen Verdacht zu erregen, werden dann von den Geldwaschenden selbst (zum Teil fingierte) Darlehensverträge vorgelegt, die vorgeblich einen Bestandteil der Finanzierung darstellen sollen. Darlehensverträge, die bisweilen mit mehreren Privatpersonen abgeschlossen werden, können häufig Unstimmigkeiten enthalten, die darauf hinweisen, dass es sich bei den Darlehen um inkriminierte Gelder handelt. Seit Langem bekannt ist in diesem Zusammenhang die „Loan-Back“ Methode, bei der Kriminelle sich selbst Kredite gewähren, meist über Ländergrenzen hinweg von Unternehmen, die letztlich im Einflussbereich des Kriminellen selbst oder von Komplizen stehen und wobei dann der Anschein erweckt wird, dass die Mittel aus einer legitimen Geschäftstätigkeit stammen. Weiterhin können durch die Vorlage gefälschter Gehaltsnachweise oder Vermögensaufstellungen Kreditzusagen erschlichen werden, bei denen dann die rätierliche Rückführung aus inkriminierten Geldern erfolgt.

In Verbindung mit der Kreditgewährung ist auch die meist erforderliche Erbringung von Sicherheiten zu sehen. Hier existieren ebenfalls Möglichkeiten inkriminierte Gelder zu waschen. Es sind Konstellationen bekannt, bei denen z.B. eine Grundschuld zugunsten eines

ausländischen Kreditinstituts in das Grundbuch eingetragen wurde und diese dann durch Rückzahlung an das darlehensgebende Institut getilgt wurde. Aus welchen Quellen die Gelder für

die Rückzahlung des Kredites bei dem Kreditinstitut im Ausland stammten, ist häufig für inländische Verpflichtete nicht oder nur schwer feststellbar.

Anhaltspunkte, die auf Geldwäsche bei der Finanzierung einer Immobilie hinweisen können:

Hinweise im Zusammenhang mit der Finanzierungsanfrage

- Für die Finanzierung einer Immobilie wird ein Darlehensvertrag mit ungewöhnlichen oder unüblichen Konditionen angefragt oder vorgelegt (z.B. entspricht der Zinssatz nicht dem üblichen Marktniveau).
- Der Darlehensnehmer/die Darlehensnehmerin macht widersprüchliche Angaben zum Zweck des Darlehens oder zum Finanzierungsobjekt.

Hinweise im Zusammenhang mit der Höhe des Darlehens

- Die Höhe des beantragten Immobilienkredits liegt deutlich über dem Finanzierungsbedarf.
- Eine Immobilie wird ohne Inanspruchnahme einer Finanzierung oder nur mit ungewöhnlich geringem Finanzierungsanteil erworben, obwohl die wirtschaftlichen Verhältnisse des Erwerbers/der Erwerberin dies nicht plausibel erscheinen lassen.

Hinweise im Zusammenhang mit der Rückzahlung des Darlehens

- Die Tilgungsraten werden bar gezahlt oder Barzahlung wird angeboten.
- Die Tilgungsraten werden von wechselnden Parteien gezahlt.
- Für die Rückzahlung des Immobilienkredits besteht der Kunde/die Kundin auf ungewöhnlich hohe Tilgungsraten, die angesichts seiner/ihrer wirtschaftlichen Situation nicht plausibel begründet werden können.
- Ein Immobiliendarlehen wird ganz oder teilweise vorzeitig, unter Umständen unter Inkaufnahme einer Vorfälligkeitsentschädigung, zurückgezahlt, ohne dass der Darlehensnehmer/die Darlehensnehmerin eine plausible Begründung für die Herkunft der Gelder nennen kann.

Anhaltspunkte, die auf Geldwäsche bei der Finanzierung einer Immobilie hinweisen können:

Hinweise im Zusammenhang mit Sicherheiten/Grundpfandrechten

- Es werden Sicherheiten durch Dritte gestellt, die in keinem erkennbaren Zusammenhang mit dem Käufer/der Käuferin der Immobilie stehen. Hierbei kann es sich z.B. um die Stellung von Bürgschaften oder Grundschulden, sowohl durch natürliche als auch durch juristische Personen, handeln.
- Zugunsten Dritter gestellte Sicherheiten, wie z.B. eine eingetragene Grundschuld, werden zurückgegeben, ohne dass bekannt ist, wie die Gläubiger abgelöst wurden.
- Im Grundbuch eingetragene Briefgrundschulden sind nicht auffindbar oder mögliche Abtretungen der zugehörigen Grundschulden nicht nachvollziehbar (z.B. liegt keine wirtschaftliche Grundlage für die Abtretung vor).

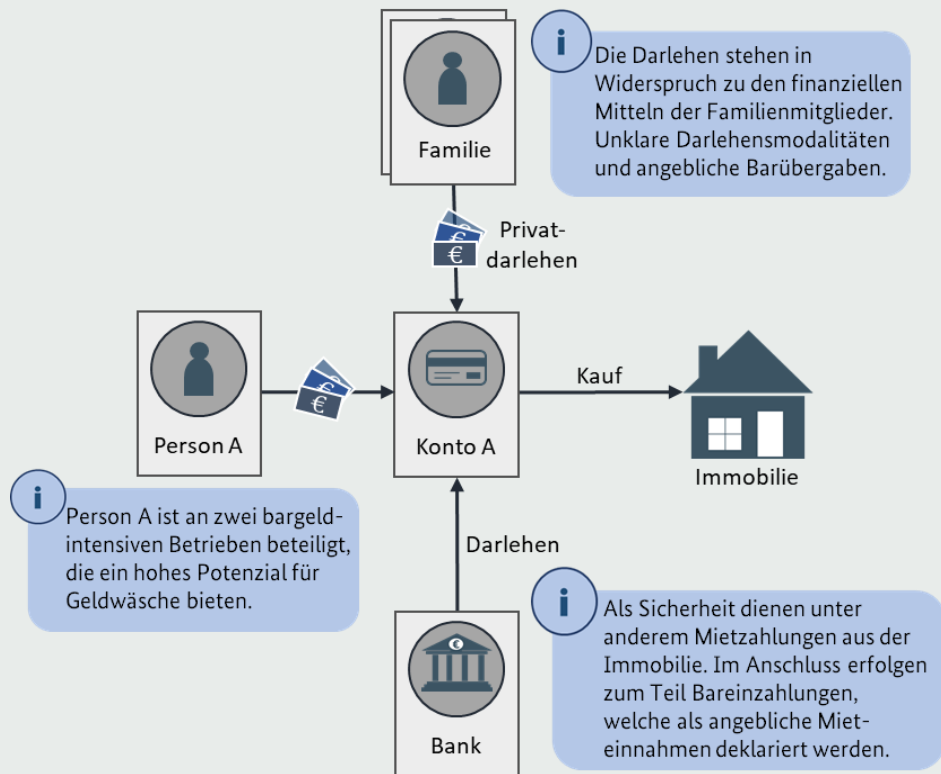
Hinweise im Zusammenhang mit dem eingebrachten Eigenkapital

- Die Nachweise zum erforderlichen Eigenkapital bzw. zur Finanzierbarkeit, wie z.B. Kontoauszüge, Gehaltsabrechnungen oder Vermögensaufstellungen weisen Inkonsistenzen auf oder sehen gefälscht aus.
- Zum Nachweis des erforderlichen Eigenkapitalanteils werden Zahlungen auf das Konto vorgenommen, die anschließend wieder abverfügt werden.

Hinweise im Zusammenhang mit privaten Darlehensvereinbarungen

- Vorgelegte (private) Darlehensvereinbarungen weisen Inkonsistenzen auf, wie z.B. keine oder unplausible Angaben zu Laufzeit/Zinssatz/Tilgungsmodalitäten.
- Ein vermeintlich privat zur Verfügung gestelltes Darlehen für den Immobilienkauf wird gar nicht oder zinslos zurückgezahlt.

Fallbeispiel:



Person A erwirbt eine Immobilie in Deutschland. Auffällig hierbei ist die Finanzierung.

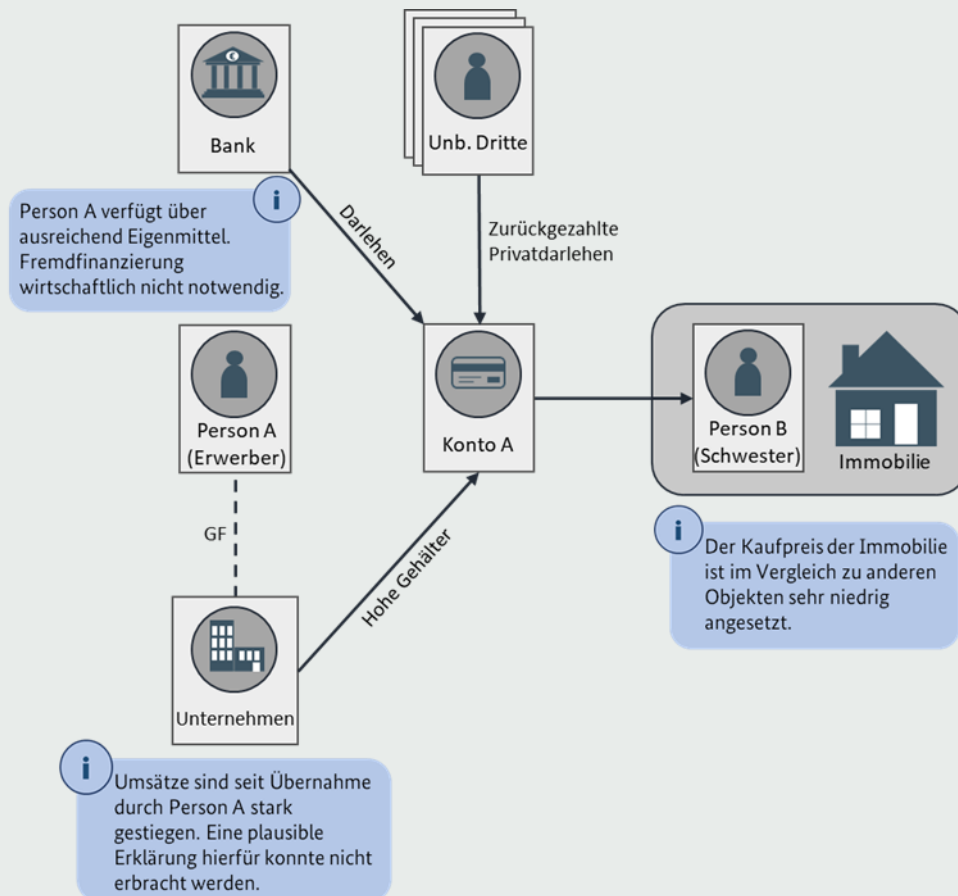
Zum einen erfolgt die Finanzierung durch mehrere Darlehen von Familienangehörigen. Bei genauerer Betrachtung ergeben sich allerdings Zweifel, ob einzelne Familienmitglieder aufgrund ihrer finanziellen Situation überhaupt in der Lage sind, Darlehen in entsprechender Höhe zu vergeben. Des Weiteren werden die Darlehen nicht auf das Konto von Person A überwiesen, sondern angeblich jeweils bar übergeben.

Ein weiterer Teil der Finanzierung stammt von einem Bankdarlehen. Als Sicherheit werden unter anderem die Mietzahlungen der Immobilie an die finanzierende Bank abgetreten. Auffällig ist, dass es in der Folge mehrfach zu Bareinzahlungen kommt, welche mit Mietzahlungen begründet werden.

Als dritten Baustein bringt Person A eigene Mittel ein. Diese stammen ebenfalls zu einem großen Teil aus Bareinzahlungen. Angeblich stammen diese Barmittel wiederum aus einem Goldverkauf durch die Mutter.

Im Rahmen der Recherche lässt sich feststellen, dass Person A an zwei Unternehmen beteiligt ist, welche in bargeldintensiven Branchen tätig sind und ein hohes Potenzial für Geldwäsche bieten. Es ist daher nicht auszuschließen, dass es sich bei einem Großteil der zur Finanzierung verwendeten Mittel um inkriminierte Gelder aus der Geschäftstätigkeit der Person A handelt.

Fallbeispiel:



Person A erwirbt eine Immobilie von Person B, bei der es sich um die Schwester handelt. Ein Teil des Kaufpreises wird über eine Bank finanziert.

Die eingebrachten Eigenmittel stammen aus der Tätigkeit der Person A als Geschäftsführer eines Unternehmens, welches er seit zwei Jahren leitet. Auffällig ist, dass sich seit Aufnahme der Tätigkeit durch Person A der Umsatz um ein Vielfaches erhöht hat. Eine plausible Erklärung hierfür kann nicht geliefert werden. Das Unternehmen ist in einer Branche mit hohem Potenzial für Schwarzarbeit und Geldwäsche tätig.

Des Weiteren erhält Person A von mehreren Dritten Überweisungen auf sein Konto. Hierbei soll es sich angeblich um Rückzahlungen von Privatdarlehen handeln, die er diesen Personen zur Verfügung gestellt hat.

Im Vergleich zu Objekten in ähnlicher Lage, ist der Kaufpreis für die Immobilie sehr niedrig angesetzt.

Insgesamt bleibt die Mittelherkunft unklar. Es ist nicht auszuschließen, dass über die Firma inkriminierte Gelder in den Wirtschaftskreislauf eingeschleust werden. Zum einen durch den Erwerb der Immobilie direkt, aber auch durch die Rückzahlung des durch die Bank gewährten Darlehens. Zusätzlich scheint der Kaufpreis der Immobilie unter dem tatsächlichen Marktwert zu liegen.

Auffälligkeiten im Zusammenhang mit der Immobilie

Zeitnahe Weiterveräußerung mit erheblicher Preisänderung

Im Zusammenhang mit der Geldwäsche über Immobilien sind Fälle bekannt, bei denen Objekte nach relativ kurzer Zeit zu erheblich abweichendem Preis im Vergleich zum vorangegangenen Erwerb veräußert werden. Bei legitimen Immobiliengeschäften wird in der Regel aufgrund der damit verbundenen Kosten wie Notargebühren, Grunderwerbsteuer etc. ein zeitnaher Wiederverkauf von Immobilien vermieden.

Diesem Risiko trägt auch die GwGMeldV-Immobilien Rechnung, in dem dort § 6 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 normiert, dass z.B. von den entsprechenden Verpflichteten eine Geldwäscheverdachtsmeldung abzugeben ist, wenn die Immobilie innerhalb von zwei Jahren nach vorangegangenem Erwerb zu einem Preis veräußert wurde oder werden soll, der erheblich von dem vorherigen Preis abweicht, ohne dass dafür ein nachvollziehbarer Grund besteht.

Es ist zu beachten, dass im jeweiligen Einzelfall zu prüfen ist, ob nicht auch bei der Wiederveräußerung innerhalb eines längeren Zeitraumes und erheblicher Preisabweichung ein Geldwäscheverdacht vorliegt, insbesondere wenn ggf. die Immobilie an den vorherigen Eigentümer zurückverkauft wird, wie unter § 6 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 GwGMeldV-Immobilien dargestellt.

Die Einschätzung, inwieweit eine geldwäscherelevante Preisabweichung vorliegt, ist

insgesamt komplex. Viele Verpflichtete können für ihren Amts- oder Geschäftssitz oder Wohnort die Werte für gängige Objekte wie Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser oder Eigentumswohnungen gut einschätzen und beurteilen, ob gewisse Preisänderungen innerhalb kurzer Zeit angemessen sind. Oft ist dem Verpflichteten jedoch der Preis, zu dem das Objekt ursprünglich erworben wurde, nicht bekannt. Insofern sollte die Einholung entsprechender Informationen in solchen Fällen Bestandteil der Due Diligence sein. Für Objekte mit eher ungewöhnlicher Beschaffenheit oder Nutzung ist eine Preisfeststellung bisweilen besonders schwierig, so dass es sinnvoll erscheinen kann, auch die Vorlage eines unabhängig erstellten Gutachtens vorzusehen. Sollten beim Quervergleich von Gutachten jedoch Auffälligkeiten bestehen, so ist dies ggf. ein Anhaltspunkt dafür, dass weitere Prüfungen beim Verpflichteten hinsichtlich des Wertes des Objektes angezeigt sind. Die Gutachterinnen bzw. Gutachter selber sind keine Verpflichteten des Geldwäschegesetzes und unterliegen Verschwiegenheitspflichten, was die Verpflichteten bei der Erfüllung ihrer Sorgfalts- und Meldepflichten berücksichtigen sollten.

Eine besondere Variante des Kaufs und Verkaufs innerhalb kurzer Zeit ist das sogenannte „Immobilien-Flipping“ oder auch „Fix and Flip“. Die Attraktivität des Immobilien-Flipping liegt darin, dass eine hohe Rendite in kurzer Zeit erzielt werden kann, indem zum einen bei unterbewerteten Objekten durch lediglich

„kosmetische“ Anpassungen und geringen finanziellen Aufwand der Verkaufspreis deutlich gesteigert werden kann („Fix and Flip“). Zum anderen werden beim Immobilien-Flipping Objekte in Lagen erworben, bei denen damit gerechnet wird, dass in Zukunft Wertsteigerungen erfolgen. Somit dienen die Immobilien als Spekulationsobjekte. Das Immobilien-Flipping stellt eine durchaus legitime und beliebte Investitionsstrategie dar, weshalb Verpflichtete nicht um die sorgfältige Betrachtung des Einzelfalls umhinkommen. In den Fällen, bei denen diese Strategie zur Geldwäsche genutzt wird, kann es z.B. sein, dass die Immobilie renoviert wurde und die Renovierungsarbeiten mit inkriminierten Geldern gezahlt wurden (s. a. den entsprechenden Gliederungspunkt „Geldwäsche bei Bau und Sanierung von Immobilien“).

Abweichung zwischen Kaufpreis und Verkehrswert

Immer wieder kommt es vor, dass Immobilien zu einem Preis verkauft werden, der deutlich über oder unter dem Verkehrswert liegt. Beim Verkehrswert handelt es sich um den Betrag, den die Immobilie gemessen an den aktuellen Marktverhältnissen wert ist. Er wird durch den Preis bestimmt, der im Zeitpunkt der Ermittlung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung

Eine andere Strategie, die beim Immobilien-Flipping zu Geldwäschezwecken angewendet werden kann, ist der zwei- oder mehrfache Verkauf einer Immobilie. Der Wiedererwerb erfolgt dann ohne wertsteigernde Maßnahmen zu einem überhöhten Preis, möglicherweise durch kollusiv agierende Parteien. Der durch den Immobilienverkauf erzielte Erlös dient zusätzlich als Legitimierung der Gelder. So wird die inkriminierte Herkunft der Gelder durch die vorgebliche „Investitionsstrategie“ gegenüber den Verpflichteten verschleiert. Insgesamt handelt es sich beim Immobilien-Flipping um eine sehr risikobehaftete Art der Immobilieninvestition. Das hohe Verlustrisiko ist für Geldwaschende jedoch nicht unbedingt abschreckend, sondern wird vielmehr in Kauf genommen.

ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.⁹

In die Wertermittlung fließen die Lage (Stadtnähe, Infrastruktur, Umgebung) ein, rechtliche Gegebenheiten wie Bebauungspläne, die tatsächlichen Eigenschaften wie Größe, Ausstattung, Zustand und besondere Eigenschaften wie Denkmalschutz oder Energieeffizienz.

⁹ Vgl. § 194 Baugesetzbuch (BauGB)

Abweichungen zwischen Kaufpreis und Verkehrswert, für die als Orientierungswert eine Differenz von 25% oder mehr gilt, können plausible Gründe haben, wie z.B. eine Schenkung. Diese muss allerdings gegenüber der Notarin bzw. dem Notar offengelegt und dokumentiert werden. Insofern kann eine Abweichung auf eine verdeckte Schenkung hinweisen.

Gut zu wissen:

Es gibt verschiedene Möglichkeiten, mit denen die Plausibilität von Immobilienpreisen überprüft werden kann:

- Veröffentlichungen der Gutachterausschüsse wie Grundstücksmarktberichte der Bundesländer
- Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes zu Kaufwerten für Bauland, landwirtschaftlichen Grundstücken.

Zum Teil wird für Beurkundungen aber gezielt ein Notariat weit entfernt vom Standort der Immobilie involviert, damit eben genau vermieden wird, dass die Notarin bzw. der Notar den Verkehrswert der Immobilie beurteilen kann. Die Auswahl des Notariats für die Beurkundung kann daher möglicherweise auch ein Anzeichen für Geldwäsche sein und sollte im Verdachtsfall hinterfragt werden.

Häufig wird angenommen, dass die Geldwäsche lediglich in dem Fall vorliegt, in dem der

Kaufpreis *über* dem Verkehrswert liegt. Es wird dann davon ausgegangen, dass die erwerbende Partei bereit ist, zum Zweck der Geldwäsche einen höheren Preis zu zahlen als den Verkehrswert. Allerdings ist auch bei einem offiziell zu zahlenden Kaufpreis unter dem Verkehrswert Geldwäsche möglich, indem z.B. Gelder außerhalb des Kaufvertrages gezahlt werden. Hierfür kann auch die (vorgebliche) Abtretung von Forderungen der erwerbenden Partei an die verkaufende Partei vereinbart werden. Alternativ ist der Verkauf von „Zubehör“, das mittels inkriminierter Gelder erworben wurde, denkbar. Beides kann insbesondere dann relevant sein, wenn erwerbende und verkaufende Partei kollusiv zusammenwirken. Auch eine arglose verkaufende Partei kann womöglich versucht sein, ein Angebot der erwerbenden Partei anzunehmen, in dem die erwerbende Partei vorschlägt, einen niedrigeren Kaufpreis beurkunden zu lassen und die Differenz zum Verkehrswert anderweitig zu begleichen, zumal dies der erwerbenden Partei ermöglicht, Grunderwerbsteuer einzusparen.

Die nachfolgende Tabelle zeigt eine Auswahl von Datenbanken, die im Zusammenhang mit der Recherche von Immobilienpreisen hilfreich sein können.

Quelle	URL (Stand Juni 2026)
BORIS-D	https://www.bodenrichtwerte-boris.de
Statistisches Bundesamt	https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Baupreise-Immobilienpreisindex/_inhalt.html

Anhaltspunkte im Zusammenhang mit der Immobilie, die auf Geldwäsche hindeuten können:

Hinweise im Zusammenhang mit dem Kaufpreis

- Es liegen Hinweise vor, dass der Kaufpreis deutlich über oder unter dem tatsächlichen Verkehrswert der Immobilie liegt.
- Es liegen Hinweise vor, dass in der notariellen Urkunde ein Kaufpreis vereinbart wurde, der signifikant höher oder niedriger ist als der tatsächlich gezahlte Kaufpreis.
- Kurz vor dem Beurkundungstermin kommt es mehrfach zu nicht nachvollziehbaren Änderungen beim Kaufpreis.

Hinweise im Zusammenhang mit der Weiterveräußerung einer Immobilie

- Die (mehrfache) Weiterveräußerung einer Immobilie erfolgt innerhalb von zwei Jahren in Verbindung mit einer nicht nachvollziehbaren Preissteigerung oder ohne plausiblen Grund.
- Die Immobilie wird innerhalb von drei Jahren wieder an den vorherigen Eigentümer veräußert, ohne dass es hierfür einen plausiblen Grund gibt.

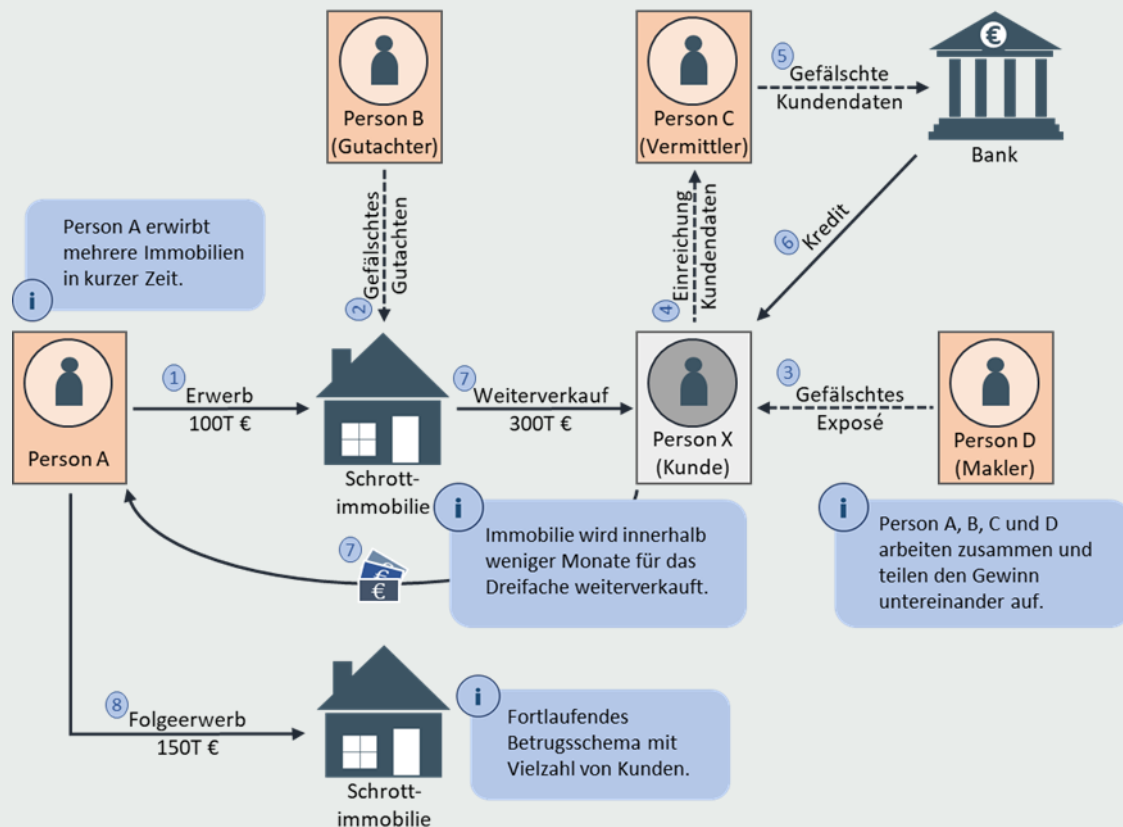
Hinweise im Zusammenhang mit den Unterlagen zur Immobilie

- Eine Immobilie wird ohne Vorlage von relevanten Dokumenten wie Bauunterlagen oder Energieausweis gekauft bzw. verkauft, ohne dass eine plausible Begründung hierfür vorliegt.
- Wertgutachten, die vorgelegt werden, weisen Unstimmigkeiten auf oder kommen zu deutlich anderen Werten als bei vergleichbaren Objekten.

Sonstige Hinweise im Zusammenhang mit der Immobilie

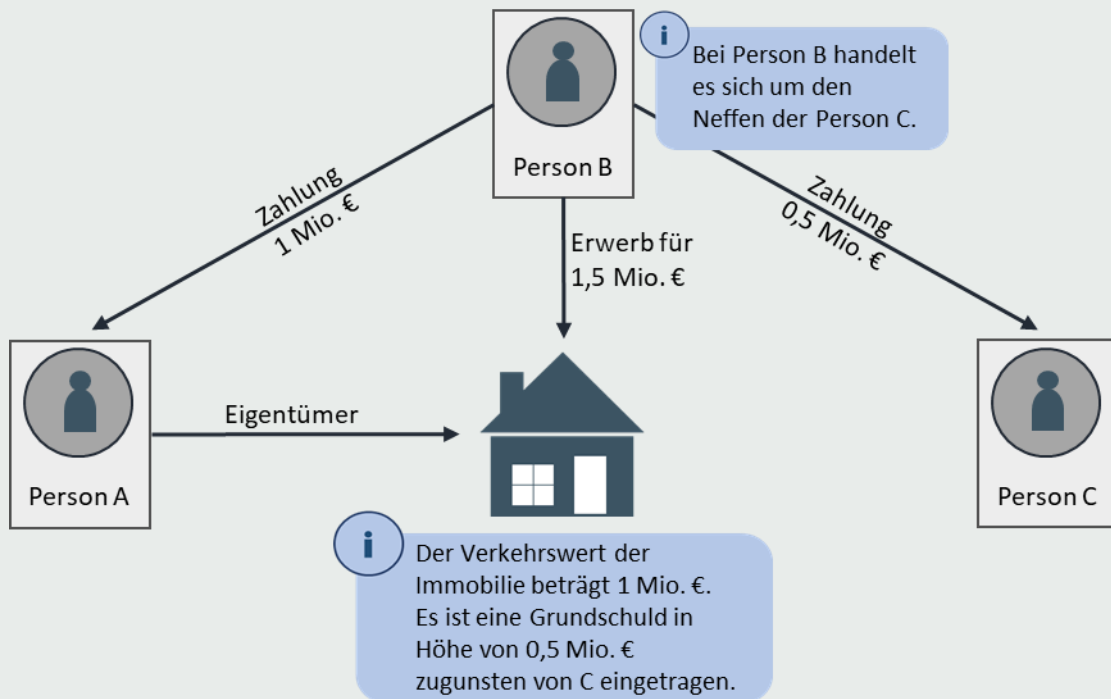
- Die Wahl des Notariats ist örtlich nicht plausibel, da weder die beteiligten Parteien noch die Immobilie einen räumlichen Bezug zum Sitz des Notars/der Notarin aufweisen.

Fallbeispiel:



Im ersten Schritt erwirbt Person A eine oder mehrere Immobilien (1). Es handelt sich hierbei um Immobilien in einem schlechten Zustand oder sogar um sogenannte „Schrottimmobilien“. Als Nächstes erstellt Person B in seiner Funktion als Gutachter ein gefälschtes Gutachten zu der von Person A erworbenen Immobilie (2). Unter Verwendung des Gutachtens bietet Person D als Makler die Immobilie offensiv auf verschiedenen Kanälen (u.a. auch Social Media) an und findet mit Person X einen Käufer (3). Gleichzeitig stellt er für den Kunden als Serviceleistung den Kontakt zu Person C als Kreditvermittler her. Person X reicht Person C daraufhin seine Kundenunterlagen ein, damit dieser eine Finanzierung bei einer Bank beantragen kann (4). Es handelt sich bei dem Kunden um eine eher finanzschwache Person, welche sich eine solche Immobilie bei seriöser Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse nicht leisten könnte. Um dies zu verschleiern, reicht Person C bei der finanzierenden Bank nicht die originalen Kundenunterlagen, sondern gefälschte Dokumente ein (5). Auf dieser Grundlage stellt die Bank dem Kunden das entsprechende Darlehen zur Verfügung (6). Hiermit kann Person X nun die Immobilie von Person A erwerben (7). Innerhalb weniger Monate wurde die Immobilie somit ohne wertsteigernde Maßnahmen für ein Vielfaches weiterveräußert. Den Gewinn teilen sich die Personen A, B, C und D untereinander auf und investieren diesen in weitere Immobilien. Durch das Investment und die Fortsetzung des Betrugsschemas werden die inkriminierten Gelder wieder in den Wirtschaftskreislauf integriert und gewaschen.

Schematisches Fallbeispiel:



Person A ist Eigentümer einer Immobilie, welche einen Verkehrswert von 1 Mio. € hat. Im Grundbuch ist eine Grundschild in Höhe von 0,5 Mio. € zugunsten von Person C eingetragen. Person B erwirbt die Immobilie für einen Preis von 1,5 Mio. € und somit zu einem Betrag, der 50% über dem Verkehrswert liegt. Von der Kaufpreissumme werden 1 Mio. € an den Eigentümer A und 0,5 Mio. € an Person C zur Ablösung der Grundschild bezahlt. Die Hintergründe für die Grundschildbestellung zugunsten von Person C sind unklar. Des Weiteren handelt es sich bei Person B um den Neffen von Person C. Es ist nicht auszuschließen, dass die Grundschild lediglich in das Grundbuch eingetragen worden ist, um die Zahlung der 0,5 Mio. € von Person B an Person C plausibel erscheinen zu lassen.

Auffälligkeiten bei Bau und Sanierung

Aufgrund der hohen Summen, die für Immobilienprojekte bei Neubau und Sanierung anfallen können und der stark fluktuierenden Preise für Baumaterial, Baukosten und Nebenkosten sowie mit Blick auf die vorhandenen Schnittmengen zwischen Geldwäsche und Schwarzarbeit, werden Bau- und Sanierungsleistungen ebenfalls zur Geldwäsche genutzt.

Was Geldwäsche und Schwarzarbeit im Baubereich insbesondere verbindet, ist die Verfügbarkeit bzw. Notwendigkeit von (großen) Bargeldsummen. Im kleineren Maßstab kann dies bedeuten, dass Dienstleistungen oder Material bei Renovierungen bar bezahlt werden, und die ausführenden Firmen ihre Mitarbeitenden dann auch in bar und ohne Abführung von Sozialversicherungsbeiträgen/Steuern bezahlen können. Im größeren Maßstab kann diese Typologie auch von Netzwerken genutzt werden, in dem große Bargeldsummen zur Zahlung von Löhnen und Material bei Bau- und Sanierungsprojekten verwendet werden, die entweder von den Unternehmen selbst oder den Auftraggebern durch kriminelle Taten erlangt wurden.

Seitens der Verpflichteten im Finanzsektor sollten insbesondere auch sorgfältige Prüfungen der Gesellschaftsstruktur involvierter Bauträgergesellschaften oder Projektentwicklungsfirmen erfolgen. Die Zahlung bei Bau- und Sanierungsprojekten und auch der Abruf der entsprechenden Kreditmittel erfolgen in der Regel nach dem Baufortschritt und gegen Vorlage von Rechnungen. Auch diese Rechnungen können z.B. von Banken bezüglich

Plausibilität und Echtheit bei der Freigabe von Darlehenstranchen überprüft werden. Weiterhin kann es bei Fällen von Geldwäsche vorkommen, dass Gelder aus dem für den Bau oder die Sanierung zur Verfügung gestellten Kredit eben nicht für diese Zwecke verwendet werden, sondern dass die (weitergeleitete) Kreditauszahlung lediglich als Legitimierung von Mittelzuflüssen dient.

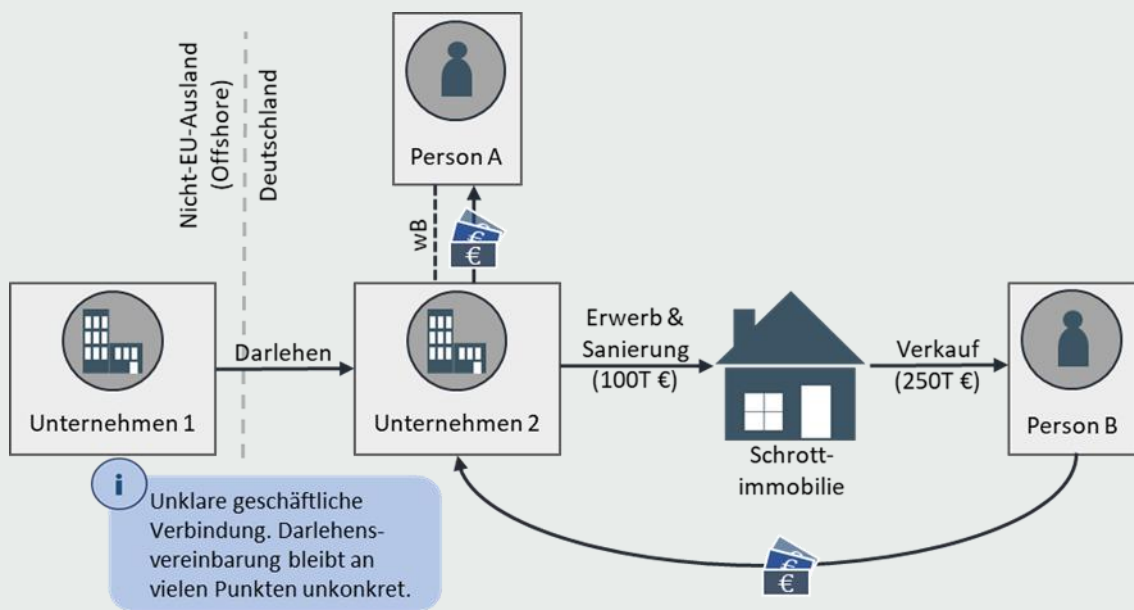
Unter Umständen bedienen sich Bauträger und Projektentwickler der Dienste einer Immobilienmaklerin bzw. eines Immobilienmaklers zur Vermittlung der Objekte, um eine bessere Vermarktung zu ermöglichen. Allerdings kann es auch sein, dass die Maklerin bzw. der Makler eingeschaltet wird, um Seriosität zu erwecken. Entsprechende Courtage- bzw. Provisionszahlungen sollten von Kreditinstituten dahingehend überprüft werden, ob sie dem Grunde und der Höhe nach branchenüblich sind.

Geldwäsche kann auch vorliegen, wenn Immobilien aufwändig saniert werden, die Objekte dann aber leer stehen oder jeweils nach kurzer Mietdauer und erneutem Umbau neu vermietet werden und sich dieses dann (mehrfach) wiederholt. Dies kann z.B. bei Ladenlokalen, wie Gastronomiebetrieben der Fall sein. Die Sanierung dient im Wesentlichen dazu, (Bar-)Geld einzuschleusen. Die Wirtschaftlichkeit steht hierbei nicht im Vordergrund.

Anhaltspunkte, die auf Geldwäsche bei Bau und Sanierung von Immobilien hindeuten können:

- Die Bau- und Sanierungsmaßnahmen für eine Immobilie werden pauschal abgerechnet, so dass die vorgenommenen Arbeiten nicht nachvollzogen werden können.
- Es finden bei Baudienstleistungen und Baumaterial Über- oder Unterfakturierungen statt.
- Trotz veränderter Marktbedingungen und gestiegener Preise bleiben die Baukosten nahezu gleich.
- Bei einer Immobilie werden Rechnungen für Bauarbeiten und -materialien über das übliche Maß hinaus in bar beglichen.
- Lohnzahlungen, der am Bau bzw. der Sanierung beteiligten Unternehmen werden angeblich oder tatsächlich in bar vorgenommen.
- Ein sanierungsbedürftiges Objekt wird umfangreich saniert und hochpreisig weiterveräußert, ohne dass die Mittelherkunft für die Sanierungsaufwendungen nachvollziehbar ist.
- Einzelheiten des geplanten Bauprojekts sind dem Auftraggebenden nicht bekannt bzw. nicht von Interesse.
- Gelder aus Immobilienkrediten werden ganz oder teilweise für Zwecke verwendet, die nicht in Verbindung mit dem Bau oder der Sanierung stehen.

Schematisches Fallbeispiel:



Unternehmen 2 ist in der Baubranche tätig und erwirbt eine sogenannte „Schrottimmobilie“ zu einem Preis von 100.000 €. Im Anschluss daran wird die Immobilie durch den eigenen Betrieb saniert und zu einem Preis von 250.000 € weiterverkauft. Person A ist wirtschaftlich Berechtigter des Unternehmens 2 und erhält regelmäßige Zahlungen von diesem. Auffällig ist, dass Unternehmen 2 die Mittel zum Immobilienerwerb und zur Sanierung durch Unternehmen 1 zur Verfügung gestellt bekommt. Unternehmen 1 hat seinen Firmensitz im Nicht-EU-Ausland (Offshore). Zwischen den Unternehmen gibt es keine eindeutige geschäftliche Verbindung. Es ist daher unklar, warum Unternehmen 1 dem Unternehmen 2 ein Darlehen zur Verfügung stellt. Des Weiteren bleibt die Darlehensvereinbarung an vielen Punkten unkonkret, wie z.B. bei den Rückzahlungsmodalitäten. Es ist nicht auszuschließen, dass Unternehmen 2 bewusst Schrottimmobilien erwirbt und diese im Anschluss renoviert, um inkriminierte Gelder von Unternehmen 1 zu waschen und an Person A weiterzuleiten.

Auffälligkeiten bei der Vermietung

Die Vermietung von Immobilien ist ebenfalls eine Möglichkeit, die Herkunft und die Bewegung inkriminierter Gelder zu verschleiern. Zwar gelten für Immobilienmaklerinnen und Immobilienmakler, die Mietobjekte vermitteln, deren Nettokaltmiete monatlich über EUR 10.000 liegt, die Sorgfalts- und Meldepflichten des Geldwäschegesetzes, aber es gibt auch bei den Mietzahlungen selbst eine Reihe von Möglichkeiten inkriminierte Gelder zu verwenden. Beispielsweise können Mieten in bar gezahlt werden. Hierfür stellen Vermietende womöglich den Mietenden, mit denen sie geschäftlich oder privat verbunden sind, inkriminierte Barmittel zur Verfügung, die dann als legitime Mieteinzahlungen angesehen werden. Weiterhin kann die (vorgebliche) Barzahlung von Mieten als Erklärung für Bargeldeingänge auf Konten dienen. Diese Gelder werden unter Umständen dann mit legitimen Mieteinnahmen vermischt. Insbesondere bei mehreren Mietobjekten ist bei der Überprüfung der Kontoaktivitäten eine detaillierte Nachvollziehbarkeit von Mietzahlungen schwierig.

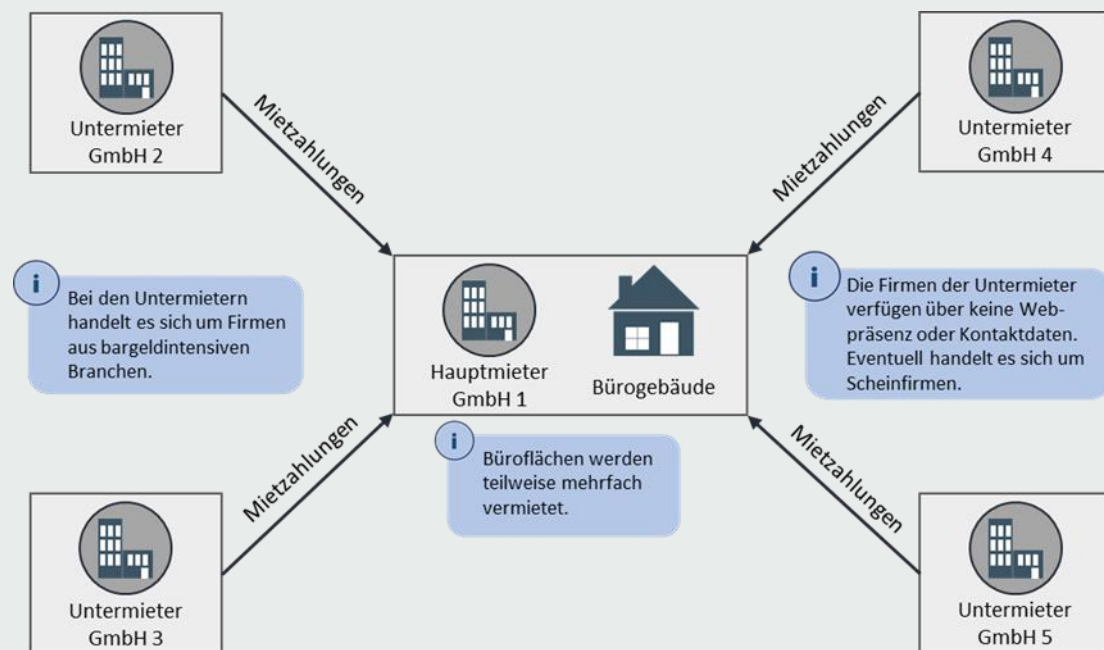
Ebenso lassen sich fingierte Vermietungen als Mittel zur Geldwäsche einsetzen. Ungewöhnlich hohe Mietzahlungen im Vergleich zu anderen Objekten können hierfür ein Hinweis sein. Weiterhin gibt es Konstellationen, in denen dieselben Räumlichkeiten mehrfach oder nur auf dem Papier vermietet werden. Durch jede dieser Methoden lassen sich inkriminierte Gelder in den Wirtschaftskreislauf einschleusen oder verschleiern. Hierbei kann es sich sowohl um Objekte für private als auch gewerbliche Nutzung handeln.

Im Zusammenhang mit Kauttionen sind Typologien bekannt geworden, bei denen zur Zahlung der Kauttion Gelder krimineller Herkunft verwendet werden oder bei denen die Rückzahlung der Kauttion über einen anderen Weg als die ursprüngliche Zahlung erfolgt und hierfür dann inkriminierte Gelder eingesetzt werden.

Anhaltspunkte, die auf Geldwäsche durch Vermietung von Immobilien hindeuten können:

- Es liegen ungewöhnliche Gestaltungen von Mietverträgen vor, die darauf schließen lassen, dass entweder keine Vermietung oder eine Vermietung zu einem ungewöhnlich hohen/niedrigen Preis erfolgt.
- Objekte werden gleichzeitig an mehrere Parteien vermietet.
- Die Mieteinnahmen bei einer Immobilie sind ungewöhnlich hoch und stehen nicht im Einklang mit der Lage und der Ausstattung der Immobilie.
- Die hohen Mieteinnahmen bei einem Objekt stehen im Widerspruch zu den Versicherungs- bzw. Betriebskosten der Immobilie.
- Geschäftlich angemietete Räume machen einen ungenutzten Eindruck bzw. stehen leer.
- Hausverwaltungen investieren Gelder in Fonds im Ausland oder nehmen viele Zahlungen in das Ausland vor, ohne dass die Eigentumspartei im Ausland ansässig ist.

Fallbeispiel:



GmbH 1 ist Hauptmieterin eines Bürogebäudes in einer deutschen Großstadt. Einzelne Räume des Gebäudes werden von GmbH 1 wieder untervermietet. Auffällig ist, dass Räumlichkeiten teilweise an mehrere Unternehmen gleichzeitig untervermietet werden. Bei den Untermietern handelt es sich um Betriebe, die in bargeldintensiven Branchen tätig sind und ein hohes Potenzial für Geldwäsche besitzen. Weiterhin verfügt keines der Unternehmen über eine eigene Webpräsenz oder veröffentlichte Kontaktdaten. Es ist nicht auszuschließen, dass es sich hierbei um Scheinfirmen handelt und die Vermietung gezielt genutzt wird, um inkriminierte Gelder in den Wirtschaftskreislauf einzuschleusen.

Anlage A – Allgemeine Anhaltspunkte für Geldwäsche

Die folgenden Punkte versammeln allgemeine branchen- oder sektorenübergreifende Auffälligkeiten, die Anhaltspunkte für Geldwäscheaktivitäten sein können. Allen Auffälligkeiten ist gemein, dass sie Anzeichen für eine Verschleierung von kriminellen Erträgen sein können. Typische Erscheinungsformen werden beispielhaft aufgeführt.

Hinweis auf Vortaten der Geldwäsche – Kriminelle Erträge

Klar vorliegende Hinweise auf kriminelle Erträge sind in der Natur der Sache liegend auch besonders starke Hinweise auf sich anschließende Geldwäschehandlungen.

Anhaltspunkte (beispielhaft):

- Hinweise auf eine Vortat der Geldwäsche (z.B. Betrug, illegales Glücksspiel, Marktmanipulation), auch aus öffentlichen Informationsquellen
- Zahlungsverhalten entspricht bekannten (anderweitig beschriebenen) Vortaten-Typologien (z.B. Korruption, Cybercrime, Menschenhandel, Kauf von Darstellungen sex. Ausbeutung von Kindern)
- Mitteilungen von Geschädigten (z.B. Überweisungen an Fakeshops)
- Auffällige Überweisungsrückrufe, Hinweise auf Missbrauch von Lastschriftverfahren u.Ä.
- Hinweise auf Steuerstraftaten wegen Auffälligkeiten in der Buchführung bspw. Nicht-Erklären von Einnahmen

Unklarer Auslandsbezug

Grenzüberschreitende Transaktionen oder Geschäftsbeziehungen bieten Möglichkeiten, Zahlungsflüsse und Transaktionspartner zu verschleiern. Zudem kann die Strafverfolgung durch die Betroffenheit mehrerer Jurisdiktionen erschwert werden. Insbesondere dann, wenn kein plausibler Grund für einen Auslandsbezug erkennbar ist, können Auslandsbezüge Hinweise auf Verschleierungshandlungen bieten.

Anhaltspunkte (beispielhaft):

- Grenzüberschreitende Transaktionen ohne plausiblen Grund, Schleusen von Geldern durch Vielzahl von Jurisdiktionen
- Häufiges Senden von Zahlungen an unterschiedliche Zahlungsempfänger in verschiedenen Ländern
- Weiterleiten von Geldern ins Ausland ohne plausiblen Grund
- Auf dem Konto mit einer deutschen Bankverbindung werden Bareinzahlungen getätigt, obwohl der Wohnsitz und der übliche Aufenthalt der Kundschaft im Ausland ist

Bezug zu Hochrisiko-Ort oder Hochrisiko-Finanzplatz

Bestimmte Länder sind aufgrund der dort bestehenden Lücken bezüglich Geldwäschebekämpfung attraktiv für Geldwäsche. Durch verschiedene Institutionen (z.B. EU, FATF, MONEYVAL) werden Bewertungen und Einstufungen von Jurisdiktionen veröffentlicht, die in ihren Systemen zur Bekämpfung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung strategische Mängel aufweisen („graue“ und „schwarze“ Listen). Bezüge können sich ergeben im Hinblick auf die Kundschaft, das Konto beziehungsweise die Transaktion (z.B. Herkunft von Kaufpreiszahlungen, Zugriffe von IP-Adressen), den Sitz von Unternehmen oder Geschäftskontakten.

Anhaltspunkte (beispielhaft):

- Listen und Einstufungen der FATF
- EU-Sanktionslisten
- Schwarze Liste des IWF
- Citizenship-by-Investment (CBI)-Staatenliste der OECD
- EU-Liste nicht kooperativer Länder und Gebiete für Steuerzwecke
- Bezug zu Typologie- oder vortatenbezogenen Hochrisikoländern

Nicht nachvollziehbarer Einbezug Dritter – Hinweise auf Strohpersonen

Durch den Einbezug unbeteiligter Dritter als Vermittelnde oder als Geschäftspartnerin oder Geschäftspartner (Strohpersonen) wird bei der Geldwäsche das Ziel verfolgt, die Rückverfolgbarkeit zu den an Vortaten Beteiligten und den kriminellen Ursprüngen von Geldern zu verhindern. Gegebenenfalls werden zum Zwecke der Verschleierung auch wirtschaftlich unplausible Provisionen und Gebühren in Kauf genommen.

Anhaltspunkte (beispielhaft):

- Unplausibler Einbezug von Dritten (Strohpersonen) in Transaktion oder Geschäft, z.B. Kauf, Kontoführung durch andere Personen (auch Familienmitglieder)
 - ggf. unter Akzeptanz von unüblich hohen Gebühren (Provisionen, Gebühren)
- Eine dolmetschende Person übernimmt Wortführerschaft ohne (eentlichen) geschäftlichen Kontakt einzubinden
- Einbindung von juristischen Personen, deren Transaktionen nicht zum Geschäftszweck passen

Allgemeine oder branchenspezifische Auffälligkeiten der Kundschaft

Verschiedene Merkmale des Kundenverhaltens können darauf hindeuten, dass die Person versucht, eine illegale Unternehmung zu verbergen oder zu verschleiern. Hierzu zählen auch das Eingehen von unnötigen Risiken, die bei einem legitimen Geschäft unplausibel wären. Konkrete Auffälligkeiten können sich hier auch aus Verhaltensweisen ergeben, die bezogen auf die gegenwärtige Branche beziehungsweise für den vorliegenden Kontext (geschäfts-) untypisch sind.

Anhaltspunkte (beispielhaft):

- Mangelnde Kooperationsbereitschaft, keine Reaktion auf Rückfragen
- Auffällige Vermeidung des direkten Kontaktes, Aggressivität oder Nervosität
- Widersprüchliche Kundenangaben zur Herkunft und Verwendung von Mitteln
- Ausüben von hohem Zeitdruck (z.B. bei Vertragsabwicklung)
- Unübliches Eingehen von Risiken (z.B. persönlicher Transport von Wertgegenständen im gewerblichen o. geschäftlichen Umfeld)

Diskrepanz zwischen Kundenprofil und Transaktion oder Geschäft

Hierunter werden Transaktionen und Geschäfte verstanden, die in einem auffallenden Missverhältnis zu den wirtschaftlichen Verhältnissen, zum Geschäftszweck oder zu legalen Einkünften der handelnden Personen stehen. Eine bestehende Diskrepanz zu den Mitteln, über die verfügt werden soll, und den Mitteln, die legitim oder zum Geschäftszweck passend wären, kann auf eine illegale Geldquelle hindeuten beziehungsweise auf Versuche, den tatsächlichen Transaktionshintergrund zu verschleiern.

Anhaltspunkte (beispielhaft):

- Kundschaft hat keine geschäftsspezifischen Kenntnisse oder gewerblichen Hintergründe, die der Transaktion bzw. der Geschäftsbeziehung angemessen wären (z.B. hochpreisige Güter werden durch Branchenfremde gehandelt, Investitionen in Anlageprodukte ohne entsprechende Kenntnisse)
- Bezogen auf Kundenprofil unplausibles Vermögen, unplausible Einkünfte
- Transaktion widerspricht Geschäftszweck der Kundschaft
- Luxusgüter, Edelmetalle oder Wertpapiere werden unter ungewöhnlich erscheinenden Umständen zum Ankauf angeboten (z.B. Behauptung, diese nach dem Tod der besitzhabenden Person gefunden zu haben)
- Örtlich nicht plausible Geschäftsbeziehung zwischen Kundschaft und Verpflichteten oder zwischen den beteiligten Transaktionsparteien

Verschleierung von Identität und Faktoren, die Anonymität begünstigen

Hierzu zählen Maßnahmen, die es erschweren sollen, die tatsächlichen wirtschaftlichen Berechtigten bei einer Transaktion zu identifizieren. Die Verwendung falscher Identitätsdokumente zur Eröffnung von Konten oder zur Durchführung von Transaktionen entkoppelt die Verbindung zwischen Vermögenswerten und Kriminellen. Auch mittels verschachtelter Gesellschaftskonstruktionen (auch: in- oder ausländische Briefkastenfirmen) soll mitunter die Identität der dahinterstehenden Personen und Gelder verborgen werden.

Anhaltspunkte (beispielhaft):

- Probleme bei der Identifizierung der Kundschaft oder der wirtschaftlich Berechtigten
- Verweigerung der Identifizierung oder Offenlegung der wirtschaftlich Berechtigten
- Vorlegen falscher oder gestohlener Identifikationsunterlagen
- Angabe auffälliger Kontaktdaten (z.B. generische Emailadresse, ausländische Telefonnummer, Sammeladresse/-postfächer)
- Konstruktion bzw. Einbezug undurchsichtiger Firmenkonstrukte
- Auffällige Verwendung von technischen Verfahren, die eine Verschleierung der Identität ermöglichen können (z.B. Tor-Browser, VPN, Proxy-Server)

Unplausible Umtauschgeschäfte

Bei der Geldwäsche wird versucht, die Herkunft von Geldern zu verschleiern, indem diese über verschiedene Konten, Zahlungsmittel oder Wirtschaftsgüter verschoben, umgetauscht oder weitergeleitet werden. Bei legitimen Geschäften würde man im Regelfall versuchen, bürokratischen Aufwand und ggf. Bankgebühren zu minimieren.

Anhaltspunkte (beispielhaft):

- Kundschaft veranlasst zahlreiche Handels- und Umtauschgeschäfte ohne erkennbaren Hintergrund
- Hoher oder ungewöhnlicher Umtausch von Bargeld in andere Stückelungen der gleichen Währung oder in andere Währungen
- Wirtschaftsgüter wechseln in einer Serie von aufeinanderfolgenden Transaktionen mehrfach den Eigentümer, unter Umständen mit nicht nachvollziehbaren Preissteigerungen oder -minderungen

Forcierte Rückabwicklungen, Erstattungen oder Rückzahlungen

Bei forcierten Rückabwicklungen, Erstattungen oder Rückzahlungen ist es das Ziel, eine legitime Erklärung für Geldeingänge auf einem Konto zu erhalten. In der Regel wird versucht, die Rückabwicklung über ein anderes Zahlungsmittel oder ein anderes Konto abzuwickeln als das, welches für die ursprüngliche Zahlung verwendet wurde. Gegebenenfalls werden Kosten für Rückabwicklungen oder Vorfälligkeitsentschädigungen akzeptiert.

Anhaltspunkte (beispielhaft):

- Vorzeitige Rückzahlung von Darlehen unter Hinnahme von Strafzinsen oder Gebühren
- Kaufverträge oder diesbezügliche Anzahlungen sollen rückabgewickelt werden, wobei veränderte Rückzahlungsmodalitäten verlangt werden; deswegen u.U. anfallende Vertragsstrafen werden widerspruchslos akzeptiert
- Überzahlung eines geforderten Betrags durch Schuldnerin oder Schuldner, anschließend wird Rückzahlung verlangt (ggf. auf ein anderes Konto oder auf das Konto von Dritten)

Transaktion liegt deutlich über oder unter einem angekündigten oder typischen Wert

Liegt eine Transaktion deutlich über oder unter einem zuvor angekündigten oder einem üblichen Wert, kann das ein Hinweis auf eine Verschleierung von Geldflüssen illegaler Herkunft sein. Ein Erwerb von Gütern zu überhöhten Preisen kann ein Hinweis darauf sein, dass für die kaufende Person andere Kriterien entscheidungsrelevant sind als die, ein wirtschaftlich sinnvolles Geschäft zu machen. Deutliche überhöhte oder zu niedrige Rechnungen oder Kaufpreise können zudem als Vorwand dienen, um Gelder aus illegalen Quellen zu den empfangenden Personen zu transferieren.

Anhaltspunkte (beispielhaft):

- Unstimmigkeiten i.Z.m. Wert einer Ware und Verkaufspreis
- Über- oder Unterfakturierung von Kaufpreisen
- Angebotene Objekte oder Dienstleistungen werden auffallend oberhalb oder unterhalb ihres tatsächlichen Marktwertes vertrieben bzw. in Rechnung gestellt
- Dasselbe Objekt wird im Vergleich zu vorherigen Verkäufen zu einem ungewöhnlich hohen oder niedrigen Kaufpreis erworben bzw. veräußert

Hohe Geldsummen ohne erkennbare legale Quellen – Unklare Mittelherkunft

Eine erfolgreiche Geldwäschehandlung setzt voraus, dass die inkriminierte Herkunft von Geldern verborgen bleibt. Geldflüsse mit unklarer, unplausibler Mittelherkunft oder eine Weigerung einer Person, die Herkunft von Mitteln zu erklären, können daher Hinweise auf Geldwäsche sein.

Anhaltspunkte (beispielhaft):

- Kundschaft ist involviert in auffällig hohe Transaktionen ohne wirtschaftliche Erklärung
- Vorzeitige Tilgung eines Darlehens in signifikanter Höhe ohne plausible Darlegung der Mittelherkunft
- Zugunsten Dritter gestellte Sicherheiten werden zurückgegeben, ohne dass bekannt ist, wie Geld-/Kreditgebende abgelöst wurden
- Kundschaft kann oder will keine Nachweise für (möglicherweise nur vorgetäuschte) hohe Schenkungen / Erbschaften bringen

(Branchen-)unübliche Transaktionen mit Bargeld

Branchenunübliche hochvolumige Barzahlungen können aufgrund der Anonymität von Bargeld einen Versuch darstellen, illegal erworbene Gelder in den Wirtschaftskreislauf einzuspeisen.

Anhaltspunkte (beispielhaft):

- Barkauf sehr hochpreisiger Güter oder Edelmetalle
- Hohe Barzahlung in unüblich kleiner Stückelung
- Zahlung mit beschädigten oder alten Banknoten

Sonstige wirtschaftlich nicht plausible Transaktionen

Hierzu zählen jegliche Transaktionen, die kostenintensiv und wirtschaftlich sinnlos erscheinen. Geldbewegungen, die einen Verlust (auch durch eigentlich unnötige Gebühren oder Provisionen) oder eine geringere Rendite mit sich bringen, ohne dass ein sichtbarer kompensierender Nutzen für Kunden erkennbar ist, können darauf hindeuten, dass es bei der Unternehmung eher darum geht, die Nachvollziehbarkeit der Transaktionskette zu erschweren, anstatt um Rentabilität.

Anhaltspunkte (beispielhaft):

- Inkaufnahme von Verlusten bei Gewerbetreibenden
- Beteiligte zeigen kein oder nur ein geringes Kostenbewusstsein
- Nutzung von Bezahlservices außerhalb des üblichen Bankensektors

Unübliche Geschäftsgestaltung bei Unternehmen

Der Versuch, inkriminierte Werte in das Wirtschaftssystem einzuspeisen, indem sie mit den Transaktionen eines durch Geldwäscher kontrollierten bestehenden Unternehmens vermischt werden, hat für Zwecke der Geldwäsche mehrere Vorteile. Hierzu zählen bessere Kontrollmöglichkeiten durch wirtschaftliches Eigentum, welches zugleich durch eine komplexe Eigentumsstruktur des Unternehmens nach außen verschleiert werden kann. Branchenabhängig können illegal erworbene Barmittel mit Geschäftsumsätzen vermischt werden, vor allem in bargeldintensiven Wirtschaftsbranchen. Zudem erzeugen hochvolumige Transaktionen, größere Schwankungen bei Transaktionen oder Auslandsbezüge bei Unternehmen in der Regel weniger Misstrauen als bei Privatpersonen. An dieser Stelle werden verschiedene Geldwäsche-Auffälligkeiten aufgeführt, bei denen eine unternehmerische Tätigkeit im Vordergrund steht. Eine ausführliche Übersicht und Erläuterung zu Anhaltspunkten für handelsbasierte Geldwäsche bietet das entsprechende Anhaltspunktepapier.

Anhaltspunkte (beispielhaft):

- Hinweise auf verdeckte Verbindungen zwischen kaufender und verkaufender Partei („Scheingeschäfte“)
- Gründung von lediglich dem Kapitaldurchlauf dienenden Gesellschaften, insbesondere bei Mittelzufluss aus dem Ausland
- Gehandelte Ware passt nicht zum Unternehmenszweck
- Die Bestandsdauer bzw. der wirtschaftliche Hintergrund eines Unternehmens passen nicht zum Kaufgeschäft (z. B. eine Firma kauft ohne diesbezüglichen Geschäftszweck über die Zeit wiederholt hochpreisige Fahrzeuge)
- Viele Unternehmen befinden sich im Besitz einer Person oder eine Person beabsichtigt, in kurzer Zeit verschiedene Unternehmen gründen zu wollen, ohne dass eine nachvollziehbare steuerliche, rechtliche oder wirtschaftliche Notwendigkeit dafür besteht
- Bestehende Unternehmen werden von Dritten übernommen und Geschäfte außerhalb des bisher üblichen Rahmens getätigt (der Geschäftszweck des Unternehmens ausgeweitet). Transaktionen selbst sind anschließend i.d.R. unauffällig, weil sie sich in das bestehende Geschäft eingliedern
- Unrealistische Geschäftsumsätze
- Ein nicht rentables Geschäft wird ohne Erklärung lange aufrechterhalten
- Ein Sicherheiten-Geber zahlt, ohne hierzu unmittelbar verpflichtet zu sein
- Verträge mit unüblichen Konditionen (z.B. ohne Sicherungsinstrumente oder Garantien, unübliche Zahlungskonditionen)
- Marktunübliche Finanzierungen (z.B. Einbindung von Privatdarlehen, Verzinsungen, Sicherheiten)
- Ungewöhnlich viele Verträge mit dem gleichen geschäftlichen Kontakt
- Kurz vor Abschluss eines Vertrags werden neue Beteiligte oder Vereinbarungen eingeführt

Literaturverzeichnis

Die Ausführungen in diesem Anhaltspunktepapier berücksichtigen neben eigenen Erkenntnissen der FIU aus Analysen und Austausch mit anderen nationalen und internationalen Stellen auch Informationen und Erkenntnisse aus einschlägigen Veröffentlichungen und Berichten.

Publikationen

- Arbeitskreis der Oberen Gutachterausschüsse, Zentralen Geschäftsstellen und Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland (AK OGA), 2023: Immobilienmarktbericht Deutschland 2023. Online abrufbar:
<https://redaktion-akoga.niedersachsen.de/startseite/download/berichte/download-berichte-201849.html> [abgerufen am 23.10.2025]
- Arbeitskreis der Oberen Gutachterausschüsse, Zentralen Geschäftsstellen und Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland (AK OGA), 2025: Immobilienmarkt 2024 kompakt. Online abrufbar:
https://redaktion-akoga.niedersachsen.de/immobilienmarktbericht_deutschland/immobilienumsatze-2024-steigen-leicht-regionale-unterschiede-bleiben-gross-244407.html [abgerufen am 23.10.2025]
- Bundesministerium der Finanzen (BMF), 2019: Erste Nationale Risikoanalyse 2018/2019. Online abrufbar:
https://www.bundesfinanzministerium.de/Content/DE/Downloads/Broschueren_Bestellservice/2019-10-19-erste-nationale-risikoanalyse_2018-2019.html [abgerufen am 28.04.2026]
- Financial Action Task Force (FATF), 2022: Guidance for a Risk-Based Approach to the Real Estate Sector. Online abrufbar:
<https://www.fatf-gafi.org/en/publications/Fatfrecommendations/Guidance-rba-real-estate-sector.html> [abgerufen am 23.10.2025]
- Trierer Institut für Geldwäsche- und Korruptions-Strafrecht (TrIGeKo), 2025: Geldwäsche und deren Auswirkungen auf Immobilienpreise in Deutschland. Online abrufbar:
https://trigecko.uni-trier.de/wp-content/uploads/2025/03/Geldwaesche-und-deren-Auswirkungen-auf-Immobilienpreise-in-Deutschland_Studie-TrIGeKo.pdf [abgerufen am 23.10.2025]
- European Parliamentary Research Service, 2019: Briefing. Understanding Money Laundering through Real Estate Transactions. Online abrufbar:
[https://www.europarl.europa.eu/thinktank/en/document/EPRS_BRI\(2019\)633154](https://www.europarl.europa.eu/thinktank/en/document/EPRS_BRI(2019)633154) (abgerufen am 23.10.2025)
- Transparency International, 2025: Dirty money still has an address: Unveiling the Opacity in Real Estate Ownership Index. Online abrufbar:
<https://www.transparency.org/en/news/unveiling-opacity-in-real-estate-ownership-index> [abgerufen am 26.03.2025]

Dokumenteninformation

Informationen zum Dokument

Dokumententitel: Immobilien – Anhaltspunkte, Typologien sowie besondere Hinweise zur Geldwäschebekämpfung

Versionsnummer: 01.00

Informationsübersicht

Klassifizierung	offen
Veröffentlichungsort	FIU Homepage
Kontakt-E-Mailadresse	Anhaltspunktepapiere.gzd@fiu.bund.de

Änderungshistorie

Version	Datum	Beschreibung/Änderung
01.00	22.06.2026	Initiale Erstellung des Dokuments



Financial
Intelligence Unit

