

Saubere Fassaden, schmutziges Geld?

Der Immobiliensektor als Geldwäschevehikel: ein systematisches Literatur-Review*

Von Prof. Dr. Katrin Höffler, Wiss. Mitarbeiter Timo Hauler, Berlin**

Der vorliegende Beitrag problematisiert, inwiefern „Ob“, „Wie“ und „Warum“ der Maßnahmen der privatisierten Geldwäschebekämpfung im Immobiliensektor dem Stand der empirischen Forschung entsprechen. Dafür wird zunächst die Rechtslage vor und nach der Europäisierung des geldwäscherechtlichen Pflichtenkatalogs am 10. Juli 2027 herausgearbeitet. Diese juristische Perspektive kontrastiert der vorliegende Beitrag mit einem systematischen Review der kriminologischen Primärliteratur. Konkret werden n = 3.466 Candidate Publications auf Konkordanz mit vordefinierten Inclusion und Exclusion Criteria untersucht. Auf diesem Wege bestimmt der vorliegende Beitrag ein Final Sample aus n = 19 empirischen Studien, deren phänomenologische Erkenntnisse in absteigender Reihenfolge ihrer externen Validität abgebildet werden. Inhaltlich erhebt das Review: (1) die Prävalenz und die ökonomischen Folgen der Anlage inkriminierter Vermögenswerte in Liegenschaften; (2) wie Geldwäscher vorgehen, wenn sie Immobilien erwerben; (3) die Charakteristika der Liegenschaften, in welche inkriminierte Vermögenswerte bevorzugt investiert werden; sowie (4) konkrete Geldwäschemethoden im Immobiliensektor. Ein gewisses empirisches Fundament ist der geldwäscherechtlichen Indienstnahme der Branche im Ergebnis nicht abzuschreiben. So präsentiert sich der Immobiliensektor tatsächlich als beliebtes Geldwäschevehikel. Darüber hinaus gelingt Neuenkirch u.a. der induktive Nachweis einer bisher lediglich deduktiv fundierten Behauptung: Die Zweckentfremdung der Branche zur Nutzbarmachung inkriminierter Vermögenswerte verknüpft tatsächlich das Angebot für Wohnraum, mithin ein Grundbedarfgut.

I. Einführung

Überhöhte Nebenkostenabrechnungen, unberechtigte Eigenbedarfskündigungen, Zweckentfremdungen von Wohnraum: Der Immobiliensektor ist Setting zahlreicher Verbrechen im sozialwissenschaftlichen Sinne.¹ Dass zentrale Akteure der

* Der vorliegende Beitrag geht auf Arbeiten im Forschungsprojekt „Maschinelles Lernen zur effizienten Identifikation auffälliger Finanztransaktionen“ (MaLeFiz) zurück, das mit Mitteln des Bundesministeriums für Forschung, Technologie und Raumfahrt unter dem Förderkennzeichen 13N16306 gefördert wird.

** Katrin Höffler ist Inhaberin des Lehrstuhls für Strafrecht, Strafprozessrecht, Kriminologie und Rechtssoziologie an der Humboldt-Universität zu Berlin. Timo Hauler ist dort Wiss. Mitarbeiter und Doktorand.

¹ Verbrechen im sozialwissenschaftlichen Sinne sind „alle abweichenden bzw. sozialschädlichen Verhaltensweisen [...] – unabhängig davon, ob sie strafrechtlich verboten sind“ (Singelstein/Kunz, Kriminologie, 8. Aufl. 2021, § 1 Rn. 30). Unterschieden werden in der Kriminologie üblicherweise ein natürlicher (delicta mala per se), ein formeller/juristischer und ein soziologischer/materieller Verbrechenbegriff.

Branche einen zweifelhaften Ruf genießen – nach einer Studie des Marktforschungsinstituts respondi haben 55 % der „18- bis 31-Jährigen nur ein sehr oder eher geringes Vertrauen in die Dienste von [...] Maklern“² –, kann vor diesem Hintergrund nicht überraschen. Deutlich weiter geht der Vorwurf der Nationalen Risikoanalyse des Bundesministeriums der Finanzen (BMF), der Immobiliensektor werde für Geldwäsche nach § 261 StGB, mithin ein Verbrechen im formellen Sinne genutzt.³ Neben „hohen Transaktionsvolumina“ sowie der „Wertstabilität“ der Anlageobjekte sei dafür insbesondere die „Vielzahl bestehender rechtlicher Gestaltungsoptionen von Immobilientransaktionen für in- und ausländische juristische Personen, aber auch für Privatpersonen“⁴ verantwortlich.

Der Gesetzgeber scheint diesen Vorwurf zu teilen; nicht umsonst müssen vergleichsweise viele Gewerbe der Branche den geldwäscherechtlichen Pflichtenkatalog erfüllen. Auf einen bloßen Verdacht kann diese *ipsensche* Indienstnahme⁵ allerdings nicht gestützt werden, tangiert sie doch insbesondere die Berufsausübungsfreiheit (Art. 12 Abs. 1 S. 2 GG; vgl. auch Art. 16 GrCh) der betroffenen Unternehmen. So prüft der vorliegende Beitrag, inwiefern „Ob“, „Wie“ und „Warum“ der geldwäscherechtlichen Haftung des Immobiliensektors dem Stand der empirischen Forschung entsprechen. Denn nur auf diesem Wege lässt sich beantworten, ob die Indienstnahme der Branche als verhältnismäßig anzusehen ist – eine Fragestellung, deren Beantwortung durchaus eine empirische Aufhellung der zugrundeliegenden Sachverhalte verlangt. Ganz in diesem Sinne kontrastiert der vorliegende Beitrag den Regelungsgehalt der privatisierten Geldwäschebekämpfung im Immobiliensektor mit einem systematischen Review der tatzentrierten Primärliteratur. Schließlich ist jeder Grundrechtseingriff „legitimationsbedürftige Ausnahme“; diese begründet eine „Pflicht des Staates, die Rationalität seines Handelns darlegen zu können“ (Kaspar).⁶

II. Hintergrund

Die Financial Action Task Force (FATF) definiert Geldwäsche als „the processing of [...] criminal proceeds to disguise their illegal origin.“⁷ Juristisch betrachtet ist dieses

² Capital v. 11.8.2022, abrufbar unter <https://www.capital.de/immobilien/umfrage-zum-immobilienmarkt--makler-sind-bei-jungen-menschen-unbeliebt-32615606.html> (9.4.2026).

³ Verbrechen im formellen Sinne sind „alle von gesetzlichen Normen mit Strafe bedrohten Verhaltensweisen“, Singelstein/Kunz (Fn. 1), § 1 Rn. 28.

⁴ BMF, Erste Nationale Risikoanalyse, 2018/2019, S. 103.

⁵ Vgl. Leffer, Automated Suspicion Algorithms, 2025, S. 179 f.; zu diesem Begriff vgl. Ipsen, AöR 90 (1965), 393 (417 ff.).

⁶ Kaspar, Verhältnismäßigkeit und Grundrechtsschutz im Präventionsstrafrecht, 2014, S. 150.

⁷ FATF, What is Money Laundering? abrufbar unter

Phänomen nach deutschem Recht zunächst ein Verbrechen im formellen Sinne; beispielsweise haftet ein Makler nach § 261 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 Alt. 2 i.V.m. Abs. 6 S. 1 StGB, wenn er zumindest leichtfertig erkennt, dass er eine Liegenschaft vermittelt, die gegen inkriminierte Vermögenswerte veräußert oder erworben wird.⁸ Wer sich, wie die Bundesrepublik,⁹ für eine liberale Wirtschaftsordnung entscheidet, steht an dieser Stelle vor einer besonderen Herausforderung. Schließlich haben die Strafverfolgungsbehörden regelmäßig keinen Einblick in das Setting der Geldwäsche: die Privatwirtschaft, mithin auch den Immobiliensektor.¹⁰ Kriminologisch betrachtet präsentiert sich die Nutzbarmachung inkriminierter Vermögenswerte folglich als – zumindest in unmittelbarer Hinsicht – opferloses Kontrolldelikt.¹¹ Dessen effektive Bekämpfung setzt die Indienstnahme solcher Unternehmen voraus, die an der Schnittstelle zwischen dem legalen und dem illegalen Finanzkreislauf tätig sind.¹²

Gem. § 2 Abs. 1 GwG müssen vor diesem Hintergrund auch Gewerbe des Immobiliensektors den geldwäscherechtlichen Pflichtenkatalog erfüllen. Der Gesetzgeber typisiert vier Verpflichtetengruppen:

1. Kredit-¹³ oder Zahlungsinstitute, die Immobilientransaktionen über Gelddarlehen finanzieren (Nr. 1 Alt. 1) oder per Überweisung durchführen¹⁴ (Nr. 3 Alt. 1)
2. Anwälte und Notare, soweit sie für einen Mandanten an der Planung und der Durchführung des Kaufs oder Verkaufs von Immobilien¹⁵ mitwirken (Nr. 10 lit. a sublit. aa Alt. 1) oder im Namen und auf Rechnung des Mandanten Immobilientransaktionen durchführen (Nr. 10 lit. b Alt. 2)
3. Wirtschaftsprüfer sowie Dienstleister in Steuerangelegenheiten, die im Rahmen ihrer beruflichen Tätigkeit auch Immobilientransaktionen bearbeiten¹⁶ (Nr. 12)
4. Makler, welche den Abschluss von Kauf-, Pacht- oder Mietverträgen über Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte, gewerbliche Räume oder Wohnräume vermitteln (Nr. 14 i.V.m. § 1 Abs. 11 GwG)

[https://www.fatf-gafi.org/en/pages/frequently-asked-questions.html#tabs-36503a8663-item-6ff811783c-tab\(9.4.2026\)](https://www.fatf-gafi.org/en/pages/frequently-asked-questions.html#tabs-36503a8663-item-6ff811783c-tab(9.4.2026)).

⁸ Zum Tatbestand des § 261 StGB vgl. *Reisch*, JuS 2023, 207.

⁹ Vgl. *Ruffert*, in: Epping/Hillgruber (Hrsg.), Beck'scher Online-Kommentar, Grundgesetz, 62. Ed., Stand: 15.6.2025, Art. 12 Rn. 11 ff.

¹⁰ Vgl. BT-Drs. 12/2704, S. 17.

¹¹ Vgl. *Scholz*, Die Auswirkungen des Geldwäschegesetzes (GwG) auf die leichtfertige Geldwäsche gemäß § 261 Abs. 5 StGB, 2020, S. 66.

¹² Vgl. *Diergarten/Barreto da Rosa*, Praxiswissen Geldwäschrprävention, 2. Aufl. 2021, S. 283.

¹³ Vgl. die Legaldefinition § 1 Abs. 1 S. 2 Nr. 2 Alt. 1 KWG.

¹⁴ Vgl. *Brian*, in: Brian/Pelz (Hrsg.), Beck'scher Online-Kommentar, Geldwäschegesetz, 22. Ed., Stand: 1.6.2025, § 2 Rn. 61.

¹⁵ Immobilien sind in § 1 Abs. 7a GwG legaldefiniert.

¹⁶ Vgl. *Figura*, in: Herzog (Hrsg.), Geldwäschegesetz, Kommentar, 5. Aufl. 2023, § 2 Rn. 167 ff.

Darüber hinaus normiert § 2 Abs. 3 S. 1 bzw. Abs. 4 S. 1 GwG eine Teilverpflichtung der öffentlichen Hand, konkret solcher „Gerichte“ bzw. „Behörden sowie Körperschaften und Anstalten des öffentlichen Rechts, die öffentliche Versteigerungen durchführen“.

Inhaltlich müssen die betroffenen Unternehmen zunächst über ein wirksames Risikomanagement verfügen, § 4 Abs. 1 GwG. Das wirksame Risikomanagement umfasst einerseits die Risikoanalyse, andererseits interne Sicherungsmaßnahmen (§ 4 Abs. 2 GwG). Die Risikoanalyse, ein vertrauliches Dokument,¹⁷ ermittelt und bewertet gem. § 5 Abs. 1 S. 1 GwG die betriebspezifischen Geldwäscherisiken der Verpflichteten. Interne Sicherungsmaßnahmen – beispielsweise die Einrichtung einer betrieblichen Whistleblower-Stelle nach § 6 Abs. 5 GwG – sollen die betroffenen Unternehmen vor einer Zweckentfremdung durch die organisierte Kriminalität schützen.¹⁸ Einzelfallbezogen haben die betroffenen Unternehmen die allgemeinen Sorgfaltspflichten des § 10 Abs. 1 GwG zu erfüllen. Wer im Rahmen dieses Know-Your-Customer-Prozesses eine auffällige Transaktion oder Geschäftsbeziehung detektiert, muss die allgemeinen Sorgfaltspflichten intensivieren (§ 15 Abs. 2 ff. GwG) sowie gegebenenfalls eine Meldung an die Financial Intelligence Unit abgeben (§ 43 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 GwG). Verstöße gegen den geldwäscherechtlichen Pflichtenkatalog werden mit empfindlichen Bußgeldern und/oder dem Naming and Shaming der betroffenen Unternehmen geahndet, §§ 56 f. GwG. Demgegenüber muss die öffentliche Hand lediglich eine Light-Version des geldwäscherechtlichen Pflichtenkatalogs erfüllen; diese exkludiert insbesondere das wirksame Risikomanagement.¹⁹

Gem. § 3a Abs. 1 S. 1 GwG folgt die geldwäscherechtliche Indienstnahme privater Unternehmen einem risikobasierten Ansatz.²⁰ Der Gesetzgeber hat also branchenspezifische Sonderregelungen normiert – einerseits zugunsten, andererseits zulasten des Immobiliensektors. Zunächst müssen Miet- und Pachtmakler nach §§ 4 Abs. 4 Nr. 2, 10 Abs. 6 Nr. 2 GwG nur dann über ein wirksames Risikomanagement verfügen bzw. die allgemeinen Sorgfaltspflichten erfüllen, wenn sie Nettokaltmieten oder -pachten i.H.v. mindestens 10.000 Euro vermitteln.²¹ Einen Geldwäschebeauftragten haben sie – anders als beispielsweise Kredit- und Zahlungsinstitute (vgl. § 7 Abs. 1 S. 1 GwG) – nur auf Anordnung der Aufsichtsbehörde zu bestellen, § 7 Abs. 3 S. 1 GwG. Umgekehrt sind Immobilienmakler²² die einzige Verpflichtetengruppe, welche den Know-Your-Customer-Prozess (§ 11 Abs. 1 S. 1 GwG)

¹⁷ Vgl. *Kazakov*, DStR 2023, 795 (798 f.).

¹⁸ Vgl. *Bausch/Voller*, Geldwäsche-Compliance, 2. Aufl. 2020, S. 265.

¹⁹ Vgl. *Raue/Roegele*, ZRP 2019, 196 (199).

²⁰ Vgl. *Gürkan*, Der risikobasierte Ansatz zur Geldwäschrprävention und seine Folgen, 2018, S. 95 ff.

²¹ Allerdings müssen auch Miet- und Pachtmakler den risikobasierten Auslösetatbestand des § 10 Abs. 3 Nr. 3 lit. a GwG beachten.

²² An dieser Stelle sind nicht nur Miet- und Pachtmakler, sondern sämtliche Verpflichtete i.S.d. § 2 Abs. 1 Nr. 14 GwG gemeint.

gem. § 11 Abs. 2 S. 1 GwG bereits dann abschließen muss, wenn „ein ernsthaftes Interesse der Vertragsparteien an der Durchführung des vermittelten Rechtsgeschäfts besteht und die Vertragsparteien hinreichend bestimmt sind.“²³

Darüber hinaus haben Anwälte und Notare sowie Wirtschaftsprüfer und Dienstleister in Steuerangelegenheiten die GwG-MeldV-Immobilien zu berücksichtigen. Diese typisiert verbindliche Red Flags, deren Auftreten im Rahmen einer Immobilientransaktion regelbasiert²⁴ den Auslösetatbestand des § 43 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 GwG erfüllt.²⁵ Mithin sind die betroffenen Unternehmen beispielsweise dann meldepflichtig, wenn „Tatsachen darauf hindeuten, dass der Erwerbsvorgang in einem groben Missverhältnis zu dem legalen Einkommen und Vermögen eines Veräußerers, Erwerbers oder wirtschaftlich Berechtigten steht“ (§ 4 Abs. 5 GwG-MeldV-Immobilien), wenn „ein an dem Erwerbsvorgang Beteiligter [...] aufgrund einer Vollmacht handelt, deren Grundverhältnis für den Verpflichteten nicht erkennbar ist“ (§ 5 Nr. 3 GwG-MeldV-Immobilien) oder wenn der Kaufpreis einer Liegenschaft „um mehr als 25 Prozent von dem tatsächlichen Verkehrswert des Geschäftsgegenstands abweicht“ (§ 6 Abs. 2 Nr. 2 GwG-MeldV-Immobilien). Der Verweis auf berufliche Verschwiegenheitspflichten²⁶ bleibt den betroffenen Unternehmen in diesem Fall gem. § 43 Abs. 2 S. 2 Alt. 2 GwG verwehrt.²⁷

Am 10. Juli 2027 werden große Teile des GwG durch eine unionale Geldwäscheverordnung²⁸ (im Folgenden: GwVO) ersetzt. Ein Paradigmenwechsel ist damit allerdings nicht verbunden. Gem. Art. 3 GwVO bleiben Kredit- und Zahlungsinstitute (Nr. 1, 2), Anwälte und Notare (Nr. 3 lit. b Ziff. i Alt. 1), Wirtschaftsprüfer und Dienstleister in Steuerangelegenheiten (Nr. 3 lit. a), Immobilienmakler (Nr. 3 lit. d) verpflichtet. Inhaltlich müssen die betroffenen Unternehmen im Wesentlichen dieselben Pflichten erfüllen. Die Risikoanalyse ist in Art. 10 GwVO, die internen Sorgfaltspflichten in Art. 11 ff. GwVO, die allgemeinen und verstärkten Sorgfaltspflichten in Art. 19 ff. und 29 ff. GwVO geregelt; Art. 69 GwVO normiert eine Meldepflicht. Darüber hinaus wird der Immobiliensektor die prominenteste Neuerung des europäisierten Geldwäscherechts – das kategorische Verbot von Business-to-Business-Barzahlungen i.H.v. über 10.000 Euro gem. Art. 80 Abs. 1 GwVO – ohnehin gewöhnt sein. So können inländische Immobilien bereits seit dem 1. April 2023²⁹ „nur mittels anderer Mittel als Bargeld, Kryptowerten, Gold, Platin oder Edelsteinen“ erworben werden (§ 16a Abs. 1 S. 1

GwG).³⁰ Anders als sein unionales Pendant (Art. 80 Abs. 5 f. GwVO) hat der deutsche Gesetzgeber dieses Bargeldverbot jedoch nicht öffentlich-rechtlich, sondern zivilrechtlich ausgestaltet.³¹

Ein Blick hinter die Normen und ihre Ratio verdeutlicht zwei Prämissen der geldwäscherechtlichen Indienstnahme des Immobiliensektors. Erstens – an dieser Stelle sei auf die Nationale Risikoanalyse des BMF verwiesen (siehe bereits I.) – unterstellt der Gesetzgeber der Branche ein besonderes Geldwäscherisiko. Zweitens gilt die Nutzbarmachung inkriminierter Vermögenswerte im Wege einer Zweckentfremdung des Immobiliensektors als besonders sozialschädliches Delikt. Das Phänomen fördere einerseits die Begehung von Geldwäschervorfällen aus dem Problemfeld der organisierten Kriminalität, vgl. beispielsweise § 29 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 Alt. 3 BtMG. Andererseits investierten Geldwäscher regelmäßig in bestimmte, besonders geldwäschegeeignete Anlageobjekte, deren Preis in der Folge deutlich steige. Das sei insbesondere dort problematisch, wo großer Bedarf nach einem ohnehin knappen Grundbedarfsgut bestehe – beispielsweise Wohnraum.³² Umgekehrt ist die geldwäscherechtliche Indienstnahme des Immobiliensektors ohne Frage mit gravierenden Eingriffen in die Berufsausübungsfreiheit bzw. unternehmerische Freiheit der betroffenen Unternehmen gem. Art. 12 Abs. 1 S. 2 GG bzw. Art. 16 GrCh verbunden.³³ Verfassungsrechtlich betrachtet muss das Regime also nicht nur dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit (Art. 20 Abs. 2 GG bzw. Art. 52 Abs. 1 S. 2 GrCh), sondern – daraus folgend – auch dem Ideal einer evidenzbasierten Kriminalpolitik genügen.³⁴

III. Methodik

Ganz in diesem Sinne kontrastiert der vorliegende Beitrag „ob“, „wie“ und „warum“ der geldwäscherechtlichen Indienstnahme des Immobiliensektors mit einem systematischen Review der tatzentrierten Primärliteratur. Systematische Literatur-Reviews werden insbesondere in den Social Sciences durchgeführt; sie identifizieren, bewerten und synthetisieren alle Studien, die eine bestimmte Forschungsfrage untersuchen.³⁵ Diese lautet vorliegend: Wie, in welchem Umfang und mit welchen Folgen zweckentfremden Geldwäscher den

²³ Vgl. *Brian* (Fn. 16), § 11 Rn. 30 ff.

²⁴ § 1 S. 1 GwG-MeldV-Immobilien („stets“); vgl. auch den Ausnahmetatbestand des § 7 S. 1 GwG-MeldV-Immobilien.

²⁵ *Barreto da Rosa*, in: Herzog (Fn. 19), MeldV-Immobilien Vorbem. Rn. 6.

²⁶ Beispielsweise nach § 43a Abs. 2 BRAO.

²⁷ Vgl. *Krais*, CCZ 2020, 311 (314 f.).

²⁸ Verordnung (EU) 2024/1624 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 31. Mai 2024 zur Verhinderung der Nutzung des Finanzsystems für Zwecke der Geldwäsche oder der Terrorismusfinanzierung = ABl. EU Nr. L 2024/1624.

²⁹ § 59 Abs. 11 GwG.

³⁰ Zur Nachweispflicht der Parteien sowie der korrespondierenden Schlüssigkeitprüfungspflicht der Notare gem. § 16a Abs. 2–4 GwG vgl. *Achtelik*, in: Herzog (Fn. 19), § 16a Rn. 7 ff.; vgl. auch den Ausnahmetatbestand des § 16a Abs. 5 S. 1 Alt. 1 GwG.

³¹ Dazu genauer *Krais*, in: *Brian/Pelz* (Fn. 16), § 16a Rn. 8 f.

³² Vgl. *Schneider/Dreer/Riegler*, Geldwäsche, 2006, S. 142; vgl. auch *Diergarten/Barreto da Rosa* (Fn. 13), S. 87.

³³ Vgl. *Wende*, Die Verdachtsmeldung als Mittel zur Bekämpfung der Geldwäsche am Beispiel der Kreditinstitute, 2024, S. 257 f.

³⁴ *Höffler*, in: Zabel (Hrsg.), Strafrechtspolitik: Über den Zusammenhang von Strafgesetzgebung, Strafrechtswissenschaft und Strafgerechtigkeit, 2018, S. 225 (234 f.).

³⁵ *Petticrew/Roberts*, Systematic Reviews in the Social Sciences, 5. Aufl. 2007, S. 9 ff.

Immobilienmarkt? Aus dieser Oberfrage ergeben sich vier Unterfragen (siehe *Tabelle 1* im Anhang).

Im Einzelnen werden die Datenbanken KrimDok, KrimLit und Web of Science zunächst auf den weiten Suchbegriff „Geldwäsche“ ODER „money-laundering“ ODER „money laundry“ ODER „Geldwäsche“ durchsucht. Um Grey Literature zu berücksichtigen sowie einen Publication Bias zu vermeiden, greift der vorliegende Beitrag über *boolesche Operatoren*³⁶ weiter auf Google Scholar zurück. Die Literatursuche wird durch nichtsystematische Literatur-Reviews ergänzt: *Kruisbergen u.a.*³⁷, *Levi/Soudijn*³⁸, *Matanky-Becker/Cockbain*³⁹ und *Nazzari/Riccardi*⁴⁰. Inklusive Dopplungen identifiziert der vorliegende Beitrag auf diesem Wege insgesamt $n = 3.465$ bis zum 30. Juni 2023 erschienene Candidate Publications in englischer und deutscher Sprache.⁴¹ Darüber hinaus wird, um auch die ökonomischen Folgen der Geldwäsche abzubilden, eine spätere Veröffentlichung von *Neuenkirch u.a.* berücksichtigt; diese analysieren $n = 23.722$ transaktionsbezogene Meldungen von Notaren und Maklern⁴² (siehe im Anhang *Tabelle 2*).

Der vorliegende Beitrag untersucht dieses Initial Sample – insgesamt $n = 3.466$ Studien, siehe *Tabelle 2* – auf seine Übereinstimmung bzw. Nichtübereinstimmung mit vordefinierten Inclusion bzw. Exclusion Criteria. Methodologisch werden an dieser Stelle ausschließlich empirisch-induktive Erkenntnisse berücksichtigt. Darunter versteht *Hamann* „die Summe der kumulativen Evidenz“, die „anders als Lebenserfahrung durch ein intersubjektiv nachvollziehbares und replizierbares Erhebungsverfahren gewonnen“⁴³ werde. Theoretisch-deduktive Modellierungen finden keine Berücksichtigung; gleiches gilt für populärwissenschaftliche Veröffentlichungen

sowie Fallstudien.⁴⁴ Inhaltlich müssen die Candidate Publications der eingangs formulierten Forschungsfrage entsprechen. Der vorliegende Beitrag berücksichtigt also einerseits ganzheitliche Abbildungen der Modi Operandi der Geldwäscher, andererseits branchenspezifische Geldwäschestudien (siehe *Tabelle 3* im Anhang).

Der Auswahlprozess selbst folgt einem Dreischritt (siehe *Tabelle 4* im Anhang). Erstens untersucht der vorliegende Beitrag die Titel und Schlüsselwörter des Initial Samples. Auf diesem Wege werden $n = 655$ Candidate Publications inklusive $n = 133$ Dopplungen bestimmt. Zweitens eliminiert der vorliegende Beitrag $n = 613$ Studien auf Grundlage ihrer Abstracts und Methodik-Kapitel. Drittens werden $n = 24$ Veröffentlichungen anhand ihrer Volltexte ausgeschlossen, mithin ein Final Sample aus $n = 19$ Studien herausgearbeitet.

Die methodologische Qualität dieser Veröffentlichungen bewertet der vorliegende Beitrag inklusiv; schließlich beklagen beispielsweise *Malm/Bichler* einen „dearth of empirical studies of money-laundering“.⁴⁵ Vor diesem Hintergrund berücksichtigt die folgende Darstellung grundsätzlich alle Studien, welche den vorgenannten Inclusion bzw. Exclusion Criteria entsprechen bzw. nicht entsprechen. Um besonders relevante Informationen hervorzuheben, werden die $n = 19$ Veröffentlichungen allerdings nach der qualitativ oder quantitativ dominanten Evidenzart klassifiziert⁴⁶ und in absteigender Reihenfolge ihrer externen Validität geordnet (siehe *Tabelle 5* im Anhang).⁴⁷ Mithin liegt dem vorliegenden Beitrag eine Hierarchy of Evidence zugrunde: Aktenanalysen ($n = 6$ Studien, 31,57 % des Final Sample)⁴⁸ werden vor Interviews mit Anti-Geldwäsche-Stakeholdern ($n = 10$ Studien, 52,63 % des Final Sample),⁴⁹ Interviews mit Stakeholdern ihrerseits vor Open-Source-Analysen ($n = 3$ Studien, 15,78 % des Final Sample)⁵⁰

³⁶ Konkret („money laundering“ OR „money-launderin“ OR „money laundr“ OR „Geldwäsche“) AND (method OR scheme OR operation) AND (empirical) AND (criminology OR criminological).

³⁷ *Kruisbergen u.a.*, *European Journal on Criminal Policy and Research* 21 (2015), 237 (240 ff.).

³⁸ *Levi/Soudijn*, in: Tonry/Reuter (Hrsg.), *Crime and Justice*, Bd. 49, *Organizing Crime: Mafias, Markets, and Networks, Understanding the Laundering of Organized Crime Money*, 2020, S. 579.

³⁹ *Matanky-Becker/Cockbain*, *Crime, Law and Social Change* 77 (2022), 405 (408).

⁴⁰ *Nazzari/Riccardi*, *European Journal of Criminology* 21 (2024), 583.

⁴¹ Abzüglich der späteren Veröffentlichung von *Neuenkirch u.a.* war dieses Initial Sample auch Grundlage einer früheren Veröffentlichung der *Verf.*; inhaltlich wurden dabei aber ausschließlich ganzheitliche Abbildungen der Modi Operandi der Geldwäscher berücksichtigt, vgl. *Hauler/Höffler*, *A Dearth of Known Knowns? Empirical Research into Money Laundering Methodology: A Systematic Literature Review (Under Review)*.

⁴² *Neuenkirch u.a.*, *Geldwäsche und deren Auswirkungen auf Immobilienpreise in Deutschland, 2025*, S. 6, 9.

⁴³ *Hamann*, *Evidenzbasierte Jurisprudenz*, 2014, S. 316.

⁴⁴ Doppelte und nichtverfügbare Studien wurden ebenfalls exkludiert; zum Begriff der Fallstudie vgl. *Gerring*, *American Political Science Review* 98 (2004), 341 (342).

⁴⁵ *Malm/Bichler*, *Trends in Organized Crime* 16 (2013), 365 (367); vgl. auch *Hauler/Höffler* (Fn. 50).

⁴⁶ Qualitative Dominanz wird angenommen, wenn andere Evidenzarten ausschließlich der Verifizierung der primären Evidenzart dienen; im Übrigen priorisiert der vorliegende Beitrag, soweit zwei oder mehr Studien die gleiche Evidenzqualität aufweisen, die Studie mit der quantitativ größeren Stichprobe.

⁴⁷ Zu diesem Begriff vgl. *Petticrew/Roberts* (Fn. 44), S. 127.

⁴⁸ Dazu zählt auch die Analyse von Meldungen entsprechend § 43 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 GwG; zu den epistemischen Schwächen der Aktenanalysen vgl. *Matanky-Becker/Cockbain*, *Crime, Law and Social Change* 77 (2022), 405 (411).

⁴⁹ Zu den epistemischen Schwächen der Stakeholder-Interviews vgl. *Suendorf*, *Geldwäsche*, 2001, S. 116, 119.

⁵⁰ Zu den epistemischen Schwächen der Analysen von Open-Source-Referenzen vgl. *McDermott u.a.*, *JICJ* 19 (2021), 85 (87, 91 ff.).

abgebildet. Auf Interviews mit Geldwäschern⁵¹ greifen die n = 19 Veröffentlichungen nur ergänzend zurück.

IV. Ergebnisse

Inhaltlich folgt die Auswertung des Final Sample den eingangs formulierten Unterfragen. Der vorliegende Beitrag untersucht also erstens die Prävalenz und die ökonomischen Folgen der Anlage inkriminierter Vermögenswerte in Liegenschaften; zweitens, wie Geldwäscher vorgehen, wenn sie Immobilien erwerben; drittens die Charakteristika der Liegenschaften, in welche inkriminierte Vermögenswerte bevorzugt investiert werden; sowie viertens konkrete Geldwäschemethoden im Immobiliensektor.

1. Prävalenz und ökonomische Folgen

Ausweislich der n = 19 Studien werden inkriminierte Vermögenswerte regelmäßig in Immobilien angelegt. Ökonomisch betrachtet habe das Delikt insbesondere Preissteigerungen zur Folge. Im Einzelnen:

Nach *Neuenkirch u.a.* (siehe bereits III.) entsprechen die Vermögenswerte, welche im Wege gemeldeter Transaktionen übertragen werden, 0,54 % des Volumens aller Immobilien-transaktionen. Darüber hinaus untersucht die Studie anhand eines Abgleichs der branchenspezifischen Meldeprävalenz mit „Preisindizes für Eigentumswohnungen“ die ökonomischen Folgen der Anlage inkriminierter Vermögenswerte in Liegenschaften. Sollte es gelingen, „Geldwäschertätigkeiten im Immobiliensektor um 10 % zu reduzieren“, sei ein „Rückgang der Immobilienpreise um [...] 1,9 %“⁵² zu erwarten. *Fernández Steinkos* n = 367 Aktenanalysen implizieren, dass Geldwäscher mindestens 17,3 % aller inkriminierten Vermögenswerte in Liegenschaften investieren.⁵³ 58 % der n = 150 Akten, die *Kruisbergen u.a.* analysieren, implizieren die Anlage inkriminierter Vermögenswerte in Immobilien.⁵⁴ Nach den n = 149 Aktenanalysen *Schneiders* werden Liegenschaften in 55,7 % der Geldwäschefälle erworben.⁵⁵ *Van Duyne* (n = 52 Aktenanalysen) berichtet, dass Geldwäscher den Großteil der inkriminierten Vermögenswerte in Immobilien investieren.⁵⁶

88,8 % bzw. 92 % der n = 250 bzw. n = 50 von *Teichmann* 2020 befragten Stakeholder bzw. Delinquenten halten Immobilien für geeignete Geldwäschevehikel.⁵⁷ *Teichmann*

2022 interviewt n = 221 Stakeholder und n = 10 Geldwäscher. In den drei Jahren vor ihrer Befragung seien 34,3 % der interviewten Stakeholder mindestens einmal auf die Anlage inkriminierter Vermögenswerte in Immobilien gestoßen.⁵⁸ Die n = 100 Delinquenten und Stakeholder sowie n = 200 Stakeholder, die *Teichmann* 2023 befragt, beschreiben den Immobiliensektor als geldwäschegeeignet. Darüber hinaus seien 28 % der befragten n = 200 Stakeholder auf „cases of money laundering through real estate“⁵⁹ gestoßen. *Teichmann* 2017 führt Interviews mit n = 10 Geldwäschern und n = 199 Stakeholdern. Danach sind „Immobilien unter Geldwäschern tatsächlich sehr beliebt“; in den drei Jahren vor ihrer Befragung seien 30 % der befragten Stakeholder auf „Geldwäscherei im Zusammenhang mit Immobilienkäufen und -sanierungen gestoßen“.⁶⁰ *Teichmann* 2018 interviewt n = 58 Geldwäscher und Stakeholder sowie n = 184 Stakeholder. 76,1 % der befragten Stakeholder halten die Branche für „particularly relevant for money laundering“. Geldwäsche durch Immobilien sei mit einem geringen Entdeckungs- und Verurteilungsrisiko verbunden: 83,7 % der Befragten „rarely faced cases of money laundering in the real estate sector“; 79,9 % der Befragten „believed that, in most cases, they were unable to detect money-laundering activities carried out in the real estate sector.“⁶¹ Die n = 148 von *Imeny u.a.* befragten Stakeholder stimmen der Aussage, Immobilien seien eine „significant destination“ inkriminierter Vermögenswerte, im Durchschnitt nachdrücklich zu.⁶² Nach *Petrunovs* Interviews mit n = 140 Stakeholdern und n = 12 Delinquenten werden inkriminierte Vermögenswerte in „most of the reported cases“ in Liegenschaften angelegt.⁶³ Die n = 39 von *Stamp/Walker* befragten Stakeholder berichten, dass Geldwäscher 23 % der inkriminierten Vermögenswerte in Immobilien investieren.⁶⁴ *Antonopoulos/Hall* interviewen n = 17 Stakeholder und n = 13 Delinquenten; diese bestätigen die Anlage inkriminierter Vermögenswerte in Immobilien.⁶⁵

Nazzari/Riccardi analysieren n = 2818 Open-Source-Referenzen. Danach investieren 24,3 % der Geldwäscher in Immo-

viewpartner regelmäßig aus dem „personal network“ des Autors; eine Überprüfung von Akquise und Aussagen der Interviewpartner kann im Rahmen eines sekundäranalytischen Zugriffs nicht geprüft werden.

⁵⁸ Hier n = 181, *Teichmann*, Methoden der Geldwäscherei, 3. Aufl. 2022, S. 26 ff., 91.

⁵⁹ Hier n = 200, *Teichmann*, Journal of Money Laundering Control 26 (2023), 418 (418, 421, 428).

⁶⁰ Hier n = 181, *Teichmann*, Kriminalistik 71 (2017), 194 (195, 197).

⁶¹ Hier n = 184, *Teichmann*, Journal of Money Laundering Control 21 (2018), 370 (371 ff.).

⁶² 4.25/5 auf einer Likert-Skala, vgl. *Imeny u.a.*, Journal of Money Laundering Control 24 (2021), 348 (353, 355).

⁶³ *Petrunov*, Trends in Organized Crime 14 (2011), 165 (177 f.).

⁶⁴ *Stamp/Walker*, Money Laundering in and through Australia, 2004, in: Trends & Issues in Crime and Criminal Justice No. 342, 2007, S. 2 f.

⁶⁵ *Antonopoulos/Hall*, British Journal of Criminology 56 (2016), 709 (710 f., 723 f.).

⁵¹ Zu den epistemischen Schwächen der Geldwäscher-Interviews vgl. *Antonopoulos/Hall*, British Journal of Criminology 56 (2016), 709 (711).

⁵² *Neuenkirch u.a.* (Fn. 51), S. 14, 18.

⁵³ *Fernández Steinko*, British Journal of Criminology 52 (2012), 908 (908, 918).

⁵⁴ *Kruisbergen u.a.*, European Journal on Criminal Policy and Research 21 (2015), 237 (241 f., 244 f.).

⁵⁵ *Schneider*, Money Laundering in Canada: An Analysis of RCMP Cases, 2004, S. 8 f., 29.

⁵⁶ *Van Duyne*, in: Van Duyne/Lampe/Newell (Hrsg.), Criminal Finance and Organising Crime in Europe, 2008, S. 67 (78, 87).

⁵⁷ *Teichmann*, Crime, Law and Social Change 73 (2020), 237 (240 f., 244); die Studien *Teichmanns* rekrutieren ihre Inter-

bilien. Liegenschaften würden von 48 % der Delinquenten konfisziert.⁶⁶ Die n = 577 von *Palomo u.a.* untersuchten Open-Source-Referenzen implizieren, dass Geldwäscher „large parts of criminals' illicit earnings“ in Immobilien anlegen.⁶⁷

2. Vorgehen beim Erwerb

Auswieslich der n = 19 Studien erwerben Geldwäscher die betroffenen Liegenschaften insbesondere gegen Bargeld, im Namen von Strohpersonen und/oder via Unterfakturierungen. Im Einzelnen:

Nach *Schneider* finanzieren Delinquenten den Erwerb einer Liegenschaft in 78,3 % der Geldwäschefälle mit Immobilienbezug über „mortgage loans“. Bartransaktionen seien in 77,1 %, „monetary instruments“⁶⁸ in 33,7 %, unverdächtige Strohpersonen in 61,4 % dieser Fälle involviert. Darüber hinaus berichtet die Studie von Unterfakturierungen: In 3,6 % der Geldwäschefälle mit Immobilienbezug werde die betroffene Liegenschaft zu einem Preis unterhalb des Verkehrswerts, aber im Rahmen der legalen finanziellen Möglichkeiten des Geldwäschers erworben – um die Differenz zwischen Preis und Verkehrswert auszugleichen, erhalte der Veräußerer im Gegenzug inkriminiertes Schwarzgeld.

Teichmann 2023⁶⁹, 2017⁷⁰ und 2018⁷¹ berichtet, dass Geldwäscher Immobilien via Unterfakturierungen erwerben. Der Kaufpreis des Scheingeschäfts werde plausibel, d.h. bei 25 bis 30 % des Marktwerts angesetzt; die Preisbildung könne durch eine Scheinbelastung des Grundstücks legitimiert werden – beispielsweise die Bestellung eines Nießbrauchs. Geldwäscher würden Liegenschaften nicht selbst, sondern im Namen einer juristischen Person und/oder Strohperson erwerben. Sie verwendeten gefälschte Dokumente und verzichteten auf eine Finanzierung durch Kreditinstitute. Nach *Petrunov* erwerben und veräußern Geldwäscher Immobilien zu „false purchasing and selling prices“⁷² sowie unter falschen Namen. *Suendorf* führt – ergänzt durch n = 18 Aktenanalysen – Interviews mit n = 80 Stakeholdern und n = 9 Delinquenten. Danach erwerben Geldwäscher Immobilien durch Unterfakturierungen, im Namen von Strohpersonen und/oder im Rahmen von Auktionen. Sie zahlten bereitwillig überhöhte Preise; stellten „solche Fragen nicht [...], die ein Investor stellen würde, der ein wirtschaftliches Interesse an einem

bestimmten Grundstück hat“; und bevorzugten Veräußerer, „die in finanzielle Engpässe geraten sind“.⁷³

3. Charakteristika der Geldwäschevehikel

Beliebte Geldwäschevehikel sind ausweislich der n = 19 Studien insbesondere auffällige Wohnimmobilien. Im Einzelnen:

Der Median solcher Immobilientransaktionen, die Notare und Makler entsprechend ihrer geldwäscherechtlichen Indienstnahme melden, beträgt nach *Neuenkirch u.a.* etwa 181.000 Euro.⁷⁴ *Van Duyne/Soudijn* untersuchen n = 717 konfiszierte Immobilien. 74,36 % dieser Liegenschaften seien Wohnimmobilien; darüber hinaus investierten Geldwäscher insbesondere in „business property“ (4,36 %) sowie Garagen (4 %) und landwirtschaftliche Nutzflächen (3,45 %).⁷⁵ Der durchschnittliche Wert einer konfiszierten Wohnimmobilie betrage 204.403 Euro, der durchschnittliche Wert konfiszierter „[p]roperty for entrepreneurial use“⁷⁶ 117.772 Euro. *Fernández Steinko* berichtet, dass Geldwäscher Wohnimmobilien gegenüber gewerblich genutzten Liegenschaften präferieren.⁷⁷ Nach *Kruisbergen u.a.* entfallen 41,6 % der inkriminierten Vermögenswerte, welche in Immobilien angelegt werden, auf gewerblich genutzte Liegenschaften, 35,6 % dieses Investitionsvolumens auf Wohnimmobilien und 6,3 % dieses Investitionsvolumens auf Grundstücke ohne Bebauung.⁷⁸ *Schneider* berichtet, dass Grundstücke mit Einfamilienhäusern in 72,3 %, unbebaute Grundstücke in 25,3 %, Gewerbeimmobilien in 13,3 %, Grundstücke mit Mehrfamilienhäusern in 12 % und landwirtschaftliche Nutzflächen in 8,4 % der Geldwäschefälle mit Immobilienbezug erworben werden.⁷⁹

Nach *Teichmann* 2020⁸⁰, 2022⁸¹, 2023⁸², 2017⁸³ und 2018⁸⁴ erwerben Geldwäscher insbesondere auffällige Immobilien. Die betroffenen Liegenschaften seien entweder in großen Städten mit liquidem Immobilienmarkt oder in der Provinz belegen. Bei einem Export inkriminierter Vermögenswerte bevorzugten Delinquenten Ferienimmobilien – beispielsweise in der europäischen Peripherie – und/oder Liegenschaften in Rechtsordnungen mit hoher Steuerlast und nachsichtigen Notaren. Darüber hinaus würden zumindest „intelligent

⁷³ *Suendorf* (Fn. 58), S. 117 f., 202 ff.

⁷⁴ *Neuenkirch u.a.* (Fn. 51), S. 9.

⁷⁵ Hier n = 550, *van Duyne/Soudijn*, *Journal of Money Laundering Control* 12 (2009), 173 (178 f.).

⁷⁶ Hier n = 171, *van Duyne/Soudijn*, *Journal of Money Laundering Control* 12 (2009), 173 (179).

⁷⁷ *Fernández Steinko*, *British Journal of Criminology* 52 (2012), 908 (918).

⁷⁸ *Kruisbergen u.a.*, *European Journal on Criminal Policy and Research* 21 (2015), 237 (244 f.).

⁷⁹ *Schneider* (Fn. 64), S. 29.

⁸⁰ *Teichmann*, *Crime, Law and Social Change* 73 (2020), 237 (244).

⁸¹ *Teichmann* (Fn. 67), S. 33 f.

⁸² *Teichmann*, *Journal of Money Laundering Control* 26 (2023), 418 (421 ff.).

⁸³ *Teichmann*, *Kriminalistik* 71 (2017), 194 (105, 197).

⁸⁴ *Teichmann*, *Journal of Money Laundering Control* 21 (2018), 370 (372 ff.).

⁶⁶ Hier n = 1651 bzw. n = 1676, *Nazzari/Riccardi*, *European Journal of Criminology* 21 (2024), 583.

⁶⁷ *Palomo u.a.*, in: *Savona/Riccardi* (Hrsg.) *From Illegal Markets to Legitimate Businesses: The Portfolio of Organised Crime in Europe, Final Report of Project OCP – Organised Crime Portfolio*, 2015, S. 202 (204).

⁶⁸ Beispielsweise „bank drafts, money orders, certified cheques, or traveler's cheques“, *Schneider* (Fn. 64), S. 20, 29 ff., 33 ff., 38, 66, 79.

⁶⁹ *Teichmann*, *Journal of Money Laundering Control* 26 (2023), 418 (421 ff.).

⁷⁰ *Teichmann*, *Kriminalistik* 71 (2017), 194 (195 f.).

⁷¹ *Teichmann*, *Journal of Money Laundering Control* 21 (2018), 370 (372 f.).

⁷² *Petrunov*, *Trends in Organized Crime* 14 (2011), 165 (178, 181).

money launderers“ präferiert in kleinere Projekte investieren und „high-profile transactions“⁸⁵ vermeiden. Nach *Petrunov* erwerben Geldwäscher sowohl Wohnimmobilien als auch gewerblich genutzte Liegenschaften.⁸⁶ *Suendorf* berichtet, „dass sich organisierte Tätergruppen über Strohfirmen an Konsortien beteiligen“,⁸⁷ welche in Großprojekte investieren. Nach *Antonopoulos/Hall* werden inkriminierte Vermögenswerte in Immobilien im Ausland investiert.⁸⁸

Dugato u.a. analysieren konfiszierte Immobilien in n = 8.092 Gemeinden. 42 % dieser Liegenschaften seien Wohnimmobilien. Geldwäscher investierten risikoavers, d.h. schwerpunktmäßig in Regionen, in denen die organisierte Kriminalität besonders großen Einfluss ausübe. Im Übrigen akkumulierten Geldwäscher, welche in Immobilien anlegen, nicht nur ökonomisches, sondern auch soziales Kapital.⁸⁹ Nach *Palomo u.a.* erwerben Geldwäscher insbesondere Wohnimmobilien.⁹⁰

4. Konkretes Vorgehen der Geldwäscher

Ausweislich der n = 19 Studien verwenden Geldwäscher die betroffenen Liegenschaften vor ihrer Weiterveräußerung insbesondere für Fictitious Turnover Schemes. Im Einzelnen:

Schneider berichtet, dass Delinquenten in 24 % der Geldwäschefälle mit Immobilienbezug die Bestellung einer Grundbesitzererweiterung erwirken. In 10,8 % der Geldwäschefälle mit Immobilienbezug würden die betroffene Liegenschaft für Fictitious Turnover Schemes genutzt. Sie generierten also – grundsätzlich legale – Miet- oder Pachteinkünfte, welche die Delinquenten mit inkriminierten Vermögenswerten vermischten. Die betroffenen Liegenschaften würden schließlich weiterveräußert: in 18,1 % der Geldwäschefälle nach Bau- und/oder Renovierungsarbeiten, in 4,8 % der Geldwäschefälle mit Immobilienbezug direkt nach dem Erwerb („flipping“).⁹¹

Teichmann 2020⁹², 2023⁹³, 2017⁹⁴ und 2018⁹⁵ beschreibt einen Dreischritt. Mithin würden die betroffenen Immobilien nach ihrem Erwerb gegen inkriminierte Vermögenswerte zunächst renoviert, dann – vermeintlich oder tatsächlich – vermietet und schließlich zum Marktpreis weiterveräußert. Geldwäscher und Handwerker arbeiteten an dieser Stelle

⁸⁵ *Teichmann*, *Journal of Money Laundering Control* 21 (2018), 370 (374).

⁸⁶ *Petrunov*, *Trends in Organized Crime* 2011, 165 (178).

⁸⁷ *Suendorf* (Fn. 58), S. 2004.

⁸⁸ *Antonopoulos/Hall*, *British Journal of Criminology* 56 (2016), 709 (723 f.).

⁸⁹ *Dugato u.a.*, *British Journal of Criminology* 55 (2015), 944 (948 f., 955 f.).

⁹⁰ *Palomo u.a.* (Fn. 73), S. 202 (205).

⁹¹ *Schneider* (Fn. 64), S. 33 ff., 26 f.; die übrigen im Rahmen dieser Studie identifizierten Geldwäschemethoden – beispielsweise „[u]nder invoicing – beziehen sich auf den Erwerbsvorgang (siehe bereits 2.).

⁹² *Teichmann* (Fn. 67), S. 33 f.

⁹³ *Teichmann*, *Journal of Money Laundering Control* 26 (2023), 418 (421 f., 424 f.).

⁹⁴ *Teichmann*, *Kriminalistik* 71 (2017), 194 (196 f.).

⁹⁵ *Teichmann*, *Journal of Money Laundering Control* 21 (2018), 370 (373).

kollusiv zusammen: Die Renovationen würden zum Teil mit legalen Vermögenswerten, zum Teil mit inkriminiertem Schwarzgeld finanziert.⁹⁶ *Petrunov* bestätigt, dass Geldwäscher die betroffenen Liegenschaften vermieten.⁹⁷

V. Diskussion

Auf der Metaebene scheint Geldwäsche durch Immobilien vor diesem Hintergrund weniger schlecht erforscht, als befürchtet: Unbestritten eines gewissen Mangels an Delinquenten-Interviews (siehe bereits III.) hält das Narrativ eines „death of empirical studies of money-laundering“ (*Malm/Bichler*)⁹⁸ einer systematischen Überprüfung an dieser Stelle nur eingeschränkt stand. Inhaltlich bleibt die Frage, ob die geldwäscherechtliche Indienstnahme des Immobiliensektors dem Ideal einer evidenzbasierten Kriminalpolitik – und folglich dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit – genügt.

Dafür spricht zunächst die besondere Prävalenz der Anlage inkriminierter Vermögenswerte in Liegenschaften: Der Immobiliensektor, das zeigt die empirische Forschung, ist ein beliebtes Geldwäschevehikel (siehe bereits IV. 1.). Konkret scheint die Schlüsselrolle unverdächtigter Strohpersonen (siehe bereits IV. 2.) die Verpflichtung zur Ermittlung des wirtschaftlichen Berechtigten bzw. Eigentümers gem. § 10 Abs. 1 Nr. 3 GwG bzw. Art. 20 Abs. 1 lit. b Hs. 1 GwVO,⁹⁹ die Bargeldaffinität der Geldwäscher (siehe bereits IV. 2.)¹⁰⁰ die Bargeldverbote der §§ 16a GwG und Art. 80 Abs. 1 GwVO,¹⁰¹ die Verwendung gefälschter Dokumente (siehe bereits IV. 2.), die Verpflichtung zur Überprüfung der Angaben des Vertragspartners im Rahmen des Know-Your-Customer-Prozesses gem. § 11 Abs. 1 S. 1 a.E. GwG bzw. Art. 20 Abs. 1 lit. a, b Hs. 2, h, i GwVO¹⁰² zu legitimieren. Auch die Red Flags nach § 3 Abs 1, 2 GwG-MeldV-Immobilien entsprechen im Wesentlichen dem Stand der empirischen Forschung – insbesondere der Bezug zu Risikostaat (siehe bereits IV. 3.),¹⁰³ das grobe Missverhältnis zwischen dem Kaufpreis und den Vermögensverhältnissen der Transaktionsparteien (§ 4 Abs. 5 GwG-MeldV-Immobilien; siehe bereits IV. 2.)¹⁰⁴ sowie das deutliche Abweichen des Kaufpreises vom tatsächlichen Verkehrswert der betroffenen Immobilie (§ 6 Abs. 1 Nr. 2 GwG-MeldV-Immobilien; siehe bereits IV. 2.)¹⁰⁵ Allerdings könnte das kategorische Bargeldverbot des

⁹⁶ Nach *Teichmann* ermöglicht Geldwäsche durch Immobilien auf diesem Wege auch Korruptionsdelikte; vgl. *ders.*, *Kriminalistik* 71 (2017), 194 (196).

⁹⁷ *Petrunov*, *Trends in Organized Crime* 2011, 165 (177 f.).

⁹⁸ *Malm/Bichler*, *Trends in Organized Crime* 16 (2013), 365 (367); vgl. auch *Hauler/Höffler* (Fn. 50).

⁹⁹ Vgl. auch §§ 4 Abs. 3, 6 Abs. 1 Nr. 4 GwG-MeldV-Immobilien.

¹⁰⁰ Vgl. aber *Müller/Weiser*, CCZ 2025, 8 (14).

¹⁰¹ Vgl. auch § 6 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 4 GwG-MeldV-Immobilien.

¹⁰² Vgl. auch § 5 Nr. 2 GwG-MeldV-Immobilien.

¹⁰³ Vgl. auch § 4 Abs. 6 f. GwG-MeldV-Immobilien und § 15 Abs. 3 Nr. 2 GwG.

¹⁰⁴ Vgl. auch § 15 Abs. 3 Nr. 3 lit. a Alt. 2 GwG.

¹⁰⁵ Vgl. auch § 41 Abs. 2 S. 2 Nr. 2 KGSG.

Art. 80 Abs. 1 GwVO das Geldwäscherisiko des Immobiliensektors derartig senken, dass der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit den Gesetzgeber zu einer Entpflichtung der Branche verpflichtet.¹⁰⁶ Darüber hinaus indiziert die Schlüsselrolle unverdächtigter Strohpersonen (siehe bereits IV. 2.) die Einführung eines paneuropäischen Immobilienregisters; dieses sollte, anders als das deutsche Grundbuch, auch die wirtschaftlich Berechtigten der erfassten Liegenschaften ausweisen.¹⁰⁷

Die Entscheidung des Gesetzgebers, im Rahmen des § 2 GwG bzw. Art. 3 GwVO den Großteil aller Gewerbe zu verpflichten, die Immobilientransaktionen begleiten, erscheint nach den phänomenologischen Erkenntnissen des vorliegenden Beitrags durchaus sinnvoll. Gegebenenfalls werden Ermittlungen wegen Geldwäsche oder einer Vortat nämlich erst dann angestoßen, wenn mehrere Unternehmen – beispielsweise ein Notar *und* ein Makler – denselben Sachverhalt der FIU melden.¹⁰⁸ Mit Blick auf die Vermietung bzw. Verpachtung von Liegenschaften im Rahmen des Geldwäscheprozesses (siehe bereits IV. 4.) sollte der Gesetzgeber vor diesem Hintergrund entgegen §§ 4 Abs. 4 Nr. 2, 10 Abs. 6 Nr. 2 GwG bzw. Art. 3 Nr. 3 lit. d GwVO auch solche Immobilienmakler (voll-)verpflichten, die Nettokaltmieten oder -pachten i.H.v. unter 10.000 Euro vermitteln. Dass Geldwäscher die betroffenen Immobilien vor ihrer Weiterveräußerung renovieren und/oder bebauen (siehe bereits IV. 4.), indiziert eine Indienstnahme der beteiligten Architekt und Bauträger.¹⁰⁹ Um eine unverhältnismäßige Belastung kleiner Unternehmen zu vermeiden, könnte der Gesetzgeber seine Verpflichtung – entsprechend beispielsweise § 12 Abs. 2 HinSchG – an die Zahl der Arbeitnehmer knüpfen.¹¹⁰ Darüber hinaus hat die Privilegierung der öffentlichen Hand gem. § 2 Abs. 3, 4 GwG nach *Thelen* „offensichtliche Schutzlücken“¹¹¹ zur Folge; nicht umsonst werden die betroffenen Liegenschaften gerade auch in der Zwangsversteigerung erworben (siehe bereits IV. 2.). Im Übrigen entstehe der „Eindruck [...], dass der Staat seine eigenen Behörden bei der Geldwäschebekämpfung schont, während er Dritten immer neue und aufwändige Pflichten auferlegt.“¹¹²

Schließlich untermauert die empirische Forschung auch die makroökonomische Prämisse der geldwäscherechtlichen Indienstnahme des Immobiliensektors. Zentrales Legitimationsargument dieses Regimes bleibt die besondere Sozialschädlichkeit der organisierten Kriminalität, vgl. beispielsweise § 4 Abs. 4 BayVSG. Darüber hinaus gelingt *Neuen-*

*kirch u.a.*¹¹³ der induktive Nachweis einer bisher lediglich deduktiv fundierten Behauptung: Geldwäsche durch Immobilien verknappt tatsächlich das Angebot für Wohnraum, mithin ein Grundbedarfsgut.¹¹⁴ Faktisch tangiert die Zweckentfremdung der Branche auf diesem Wege gerade auch die Freiheit der Wohnsitznahme bzw. Aufenthaltsfreiheit gem. Art. 11 GG¹¹⁵ bzw. Art. 45 Abs. 1 Alt. 2 GrCh.¹¹⁶ Deren Normierung erkennt an, dass Grundrechtsträger ihre ständige Niederlassung mit Blick auf berufliche oder private Push- oder Pull-Faktoren im Laufe ihrer Biografie gegebenenfalls verändern wollen oder müssen.¹¹⁷ Gleichzeitig hat die Freiheit der Wohnsitznahme bzw. Aufenthaltsfreiheit eine materielle Bedingung: Sie kann nur dann wahrgenommen werden, wenn neue Wohnungen auf dem Markt verfügbar sind¹¹⁸ und die betroffenen Grundrechtsträger sich diese Angebote wirtschaftlich leisten können.¹¹⁹

Auf große Teile der Bevölkerung trifft Letzteres bereits heute nicht mehr ohne Weiteres zu – beispielsweise haben sich die Mietpreise in Berlin zwischen 2014 und 2023 mehr als verdoppelt.¹²⁰ Leidtragender ist der gesellschaftliche

¹¹³ *Neuenkirch u.a.* (Fn. 51), S. 18.

¹¹⁴ Der vorliegende Beitrag geht an dieser Stelle davon aus, dass die Immobilienkaufpreise auch die Immobilienmietpreise beeinflussen; vgl. aber *Sagner/Voigt, IW-Report No 26/2024*, S. 4 ff.

¹¹⁵ Vgl. *Ogorek*, in: Epping/Hillgruber (Fn. 10), Art. 11 Rn. 10.

¹¹⁶ Vgl. *Jarass*, Charta der Grundrechte der Europäischen Union, Kommentar, 4. Aufl. 2021, Art. 45 Rn. 8; vgl. auch Art. 20 Abs. 2 S. 2 lit. a Alt. 2, 21 Abs. 1 Alt. 2 AEUV.

¹¹⁷ Für ein besonders drastisches Beispiel vgl. Frauenhaus-Koordinierung e.V. und BAG Wohnungslosenhilfe e.V., Pressemitteilung v. 10.10.2024, abrufbar unter https://www.frauenhauskoordinierung.de/fileadmin/redakteur/e/Publikationen/Pressemeldungen/2024-10-10_PM_World_Homeless_Day_FHK_BAGW_final.pdf?utm_source=chatgpt.com (16.4.2026).

¹¹⁸ Hier zeigt sich eine unbequeme Wahrheit: Zumindest mittelbar wird die Freiheit der Wohnsitznahme bzw. Aufenthaltsfreiheit der Wohnungssuchenden gerade auch durch die Akzentuierung des Bestandsmieterschutzes im Rahmen der §§ 549 ff. BGB beeinträchtigt, vgl. *Blankenagel/Schröder/Spoerr*, NZM 2015, 1 (16); zu dieser Problematik vgl. auch *Dudeck*, Die soziale Frage unserer Zeit, 2025, S. 1: „Das Gerechtigkeitsproblem im Mietpreisrecht“ greife über „das einzelne Verhältnis von Mieter und Vermieter [...] hinaus, wenn die gesellschaftliche Durchlässigkeit mit der Verfestigung von sozioökonomisch homogenen Vierteln infrage gestellt wird und wenn Ältere zur Vermeidung überhöhter Quadratmeterpreise gezwungen sind, weiterhin übergroße Wohnungen zu mieten“.

¹¹⁹ Vgl. *Lange*, Staatliche Wohnraumvorsorge, 2023, S. 308; *Schollmeier*, Die Gewährleistung von angemessenem und bezahlbarem Wohnraum als Verfassungsfrage, 2020, S. 144 f.

¹²⁰ Handelsblatt v. 26.11.2024, abrufbar unter <https://www.handelsblatt.com/finanzen/immobilien/immobilien-mieten-in-deutschlands-grossstaedten-stark-angestiegen-01/100090413.html> (16.4.2026); gleichzeitig ist Geldwäsche

¹⁰⁶ Vgl. *Müller/Weiser*, CCZ 2025, 8 (10).

¹⁰⁷ Vgl. *Bussmann*, Geldwäscheprevention im Markt, 2018, S. 153.

¹⁰⁸ Vgl. *Turner*, *Case Western Reserve Journal of International Law* 56 (2024), 611 (623).

¹⁰⁹ *Bussmann* (Fn. 107), S. 143 f.

¹¹⁰ Vgl. *Hauler/Höffler*, *KriPoZ* 2026, 25 (32).

¹¹¹ *Thelen*, LTO v. 21.9.2023, abrufbar unter http://www.lto.de/persistent/a_id/52753 (9.4.2026).

¹¹² *Thelen*, LTO v. 21.9.2023, abrufbar unter http://www.lto.de/persistent/a_id/52753 (9.4.2026).

Zusammenhalt, oder in den Worten *Dudek*: „Bezahlbarer Wohnraum ist die soziale Frage unserer Zeit“.¹²¹ Diese Problematik lässt sich auch kriminologisch erklären. Kann ein kulturell festgelegtes Ziel, hier biografische Mobilität, nicht im Wege sittlich und institutionell erlaubter Mittel realisiert werden, entsteht nämlich Anomie im *mertonschen* Sinne.¹²² Zugegeben: Vor dem Hintergrund des Grundsatzes der Gewaltenteilung verfügt die Legislative an dieser Stelle über eine großzügige Einschätzungsprärogative. Sollte sich das Missverhältnis zwischen Angebot und Nachfrage auf den Immobilienmärkten weiter verschärfen, könnte der Gesetzgeber aber gezwungen sein, die Freiheit der Wohnsitznahme bzw. Aufenthaltsfreiheit entgegen der bisher ganz h.M.¹²³ nicht als Abwehr-, sondern als Leistungsrecht zu verstehen.¹²⁴ In diesem Fall würde eine effektive(re) Geldwäschebekämpfung im Immobiliensektor – unbestritten ihrer eigenen Eingriffsintensität – einen kleinen, aber nicht unerheblichen Beitrag zur Status-positivus-Funktion der Grundrechte leisten.

VI. Fazit

In der Gesamtschau wird sich das Ideal einer evidenzbasier-ten Kriminalpolitik zumindest nicht in Reinform realisieren lassen – leider.¹²⁵ Das gilt insbesondere für die Geldwäschebekämpfung, denn die besondere Klandestinität des Delikts bremst seine primäranalytische Erforschung.¹²⁶ Auch vollzieht sich die Nutzbarmachung inkriminierter Vermögenswerte eingekleidet in den organisationalen, strukturell komplexen Kontext der Finanzwirtschaft. Ein empirisches Fundament kann der geldwäscherechtlichen Indienstnahme des Immobiliensektors nach den bisher gewonnen Erkenntnissen allerdings nicht abgesprochen werden; verfassungsrechtlich betrachtet adressiert das Regime also durchaus Anforderungen, die aus dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit folgen.

Was bedeutet das für die betroffenen Unternehmen? Rechtstatsächlich beobachtet *Bussmann* noch im Jahr 2018¹²⁷

strukturelle Noncompliance der Branche. Zunächst unterstellen 64 % der befragten n = 73 Stakeholder, dass Immobilienmakler die allgemeinen Sorgfaltspflichten und die Meldepflicht „mangelhaft“ oder „gar nicht“ erfüllen. Darüber hinaus bestellten nur 22 % der befragten n = 150 Unternehmen einen Geldwäschebeauftragten; 27 % hielten die Geldwäschebekämpfung für eine „rein staatliche Aufgabe“.¹²⁸ Diese Nonchalance verkennt einerseits das erhebliche Geldwäscherisiko und die volkswirtschaftliche Schlüsselrolle des Immobiliensektors, andererseits die zweifelhafte Reputation der Branche sowie das mit §§ 56 f. GwG verbundene Haftungsrisiko.¹²⁹ Den betroffenen Unternehmen sei mithin eine consequente(re) Umsetzung des Konzepts der Corporate Social Responsibility empfohlen – nach dem WBSCD¹³⁰ ein „commitment [...] to behave ethically and contribute to economic development while improving the quality of life of the workforce [...] as well as of the local community and society at large“.¹³¹ Schließlich könnte Konformität im geldwäscherechtlichen Sinne nicht nur die Bekämpfung der organisierten Kriminalität und den Grundrechtsschutz, sondern gerade auch die wirtschaftlichen Interessen des Immobiliensektors selbst fördern.¹³²

durch Immobilien natürlich nur für einen kleinen Teil dieser Entwicklung verantwortlich.

¹²¹ *Dudek* (Fn. 127), S. 1.

¹²² Vgl. *Merton*, in: Sack/König (Hrsg.), *Kriminalsoziologie*, 1968, S. 283 (286 f., 292, 304 f.).

¹²³ So hinsichtlich Art. 11 GG statt aller *Durner*, in: Herzog/Scholz/Herdegen/Klein (Hrsg.), *Dürig/Herzog/Scholz, Grundgesetz, Kommentar*, 98. Lfg., Stand: März 2022, Art. 11 Rn. 116; vgl. auch *Lange* (Fn. 128), S. 308 ff.; *Schollmeier* (Fn. 128), S. 147 ff.; zur Status-positivus-Funktion der GrCH vgl. *Jarass/Kment*, *EU-Grundrechte*, 2. Aufl. 2019, S. 41 ff.

¹²⁴ Differenzierend zum „persönlichkeitsrechtliche[n] Gehalt des Wohnens“ vgl. *Brachthäuser*, *KJ* 58 (2025), 19 (28 ff.).

¹²⁵ *Hauler/Höffler*, *KriPoZ* 2026, 25 (29).

¹²⁶ *Schneider*, *Journal of Financial Crime* 11 (2004), 282 (285).

¹²⁷ Das Problembewusstsein der Branche wird sich in der Zwischenzeit verbessert haben; allerdings haben beispielsweise Immobilienmakler noch im Jahr 2023 lediglich 260 Meldungen abgegeben, FIU, *Jahresbericht 2023*, S. 66, abrufbar unter

https://www.zoll.de/SharedDocs/Downloads/DE/Links-fuer-Inhaltseiten/Fachthemen/FIU/fiu_jahresbericht_2023.pdf?__blob=publicationFile&v=3 (16.4.2026).

¹²⁸ *Bussmann* (Fn. 107), S. 31 f., 36, 80, 111; vgl. auch S. 37 ff., 50, 53, 64 f., 68, 71, 73 ff., 82 ff., 112.

¹²⁹ Vgl. auch Art. 80 Abs. 5 f. GwVO; eine regelmäßige Realisierung dieses Haftungsrisikos setzt allerdings eine consequentere Durchsetzung des geldwäscherechtlichen Pflichtenkatalogs durch die Aufsichtsbehörden voraus.

¹³⁰ World Business Council for Sustainable Development.

¹³¹ Zitiert nach *Dahlrut*, *Corporate Social Responsibility and Environmental Management* 15 (2008), 1 (7).

¹³² So parallel zum Kunstsektor m.w.N. *Mosna*, *Maastricht Journal of European and Comparative Law* 29 (2022), 304 (320).

Anhang

Tabelle 1: Forschungsfrage(n)

Unterfrage 1	Welche Prävalenz, ¹³³ welche ökonomischen Folgen hat die Anlage inkriminierter Vermögenswerte in Liegenschaften?
Unterfrage 2	Wie gehen Geldwäscher vor, wenn sie Immobilien erwerben?
Unterfrage 3	In welche Liegenschaften werden inkriminierte Vermögenswerte bevorzugt angelegt?
Unterfrage 4	Wie nutzen Geldwäscher Immobilien für die Nutzbarmachung inkriminierter Vermögenswerte?

Tabelle 2: Literatursuche

<i>Datenbanken</i>			
<i>Datenbank</i>	<i>Domain</i>	<i>Suchbegriff(e)</i>	<i>Ergebnisse</i>
KrimDok	krimdok.uni-tuebingen.de	Weiter Suchbegriff	n = 662
KrimLit	allegro.wwan.de	Weiter Suchbegriff	n = 243
Web of Science	webofscience.com	Weiter Suchbegriff	n = 1.517
Google Scholar	scholar.google.com	boolesche Operatoren	n = 1.000 ¹³⁴
<i>Nichtsystematische Literatur-Reviews</i>			
<i>Autoren</i>	<i>Referenz</i>		<i>Ergebnisse</i>
Kruisbergen u.a.	European Journal on Criminal Policy and Research 21 (2015), 237 (240 f.)		n = 12
Levi/Soudijn	Understanding the Laundering of Organized Crime Money, S. 16 f.		n = 2
Matanky-Becker/Cockbain	Crime, Law and Social Change 77 (2022), 405		n = 7
Nazzari/Riccardi	European Journal of Criminology 21 (2024), 583		n = 22
<i>Wild Card</i>			
Neuenkirch u.a., Geldwäsche und deren Auswirkungen auf Immobilienpreise in Deutschland			n = 1

Tabelle 3: Inclusion und Exclusion Criteria

<i>Inclusion Criterion 1</i>	Empirisch-induktive Erkenntnisse statt theoretisch-deduktive Modellierung
<i>Inclusion Criterion 2</i>	Ganzheitliche Abbildungen des Geldwäschephänomens <i>oder</i> branchenspezifische Geldwäschestudie
<i>Exclusion Criterion 1</i>	Doppelte Veröffentlichung
<i>Exclusion Criterion 2</i>	Nichtverfügbare Veröffentlichung

Tabelle 4: Auswahlprozess

<i>Schritt</i>	<i>Inkludierte Studien</i>	<i>Exkludierte Studien</i>
0. Literatursuche	n = 3.466	–
1. Titel und Schlüsselworte	n = 656	n = 2.810
2. Abstracts und Methodik-Kapitel	n = 43	n = 613
3. Volltexte	n = 19	n = 24

¹³³ Gemeint ist sowohl die Prävalenz der Anlage inkriminierter Vermögenswerte in Immobilien gegenüber anderen Geldwäschemethoden als auch ihre Prävalenz gegenüber redlichen Immobilientransaktionen.

¹³⁴ Google Scholar stoppt die Indizierung nach 1.000 Ergebnissen – theoretisch hätte die Suche 10.700 Ergebnisse produziert.

Tabelle 5

<i>Autoren</i>	<i>Referenz</i>
<i>Neuenkirch u.a.</i>	Geldwäsche und deren Auswirkungen auf Immobilienpreise, 2025
<i>van Duyne/Soudijn</i>	Journal of Money Laundering Control 12 (2009), 173
<i>Fernández Steinko</i>	British Journal of Criminology 52 (2012), 908
<i>Kruisbergen u.a.</i>	European Journal on Criminal Policy and Research 21 (2015), 237
<i>Schneider</i>	Money Laundering in Canada: An Analysis of RCMP Cases, 2004
<i>van Duyne</i>	in: van Duyne/Lampe/Newell (Hrsg.), Criminal Finance and Organising Crime in Europe, 2008, S. 67
<i>Teichmann 2020</i>	Crime, Law and Social Change 73 (2020), 237
<i>Teichmann 2022</i>	Methoden der Geldwäscherei, 3. Aufl. 2022
<i>Teichmann 2023</i>	Journal of Money Laundering Control 26 (2023), 418
<i>Teichmann 2017</i>	Kriminalistik 71 (2017), 194
<i>Teichmann 2018</i>	Journal of Money Laundering Control 21 (2018), 370
<i>Imeny u.a.</i>	Journal of Money Laundering Control 24 (2021), 348
<i>Petrunov</i>	Trends in Organized Crime 2011, 165
<i>Suendorf</i>	Geldwäsche, Eine kriminologische Untersuchung, 2001
<i>Stamp/Walker</i>	Trends & Issues in Crime and Criminal Justice No. 342, 2007
<i>Antonopoulos/Hall</i>	British Journal of Criminology 56 (2016), 709
<i>Dugato u.a.</i>	British Journal of Criminology 55 (2015), 944
<i>Nazzari/Riccardi</i>	European Journal of Criminology 21 (2024), 583
<i>Palomo u.a.</i>	Where Do Proceeds Go?, 2015