

## Studie: Geldwäsche lässt Immobilienpreise steigen

Geldwäsche führt zu einer Preissteigerung im Immobiliensektor. Das ist die Kernaussage der Studie „Geldwäsche und deren Auswirkungen auf Immobilienpreise in Deutschland“. Sie untersucht das Ausmaß der Geldwäsche im deutschen Immobiliensektor und deren Auswirkungen auf die Immobilienpreise anhand von Informationen zu Verdachtsmeldungen aus dem Verpflichtetenkreis des Geldwäschegesetzes sowie öffentlich zugänglichen Informationen zu Immobilientransaktionen und Immobiliendaten.



Wenn das Fundament der neuen Eigentumswohnung Geldwäsche ist, kann das die Immobilienpreise hochtreiben.

© IMAGO / serienlicht

Bislang wurden steigende Immobilienpreise als einer der schädlichen Effekte der Geldwäsche nur vermutet. Durch die Studie des Trierer Instituts für Geldwäsche- und Korruptions-Strafrecht (TrIGeKo) liege erstmals eine evidenzbasierte Datengrundlage für diese Annahme vor, heißt es bei TrIGeKo. Die bisher defizitäre Datenlage in Bezug auf ökonomische Auswirkungen der Geldwäsche wird von der Financial Action Task Force (FATF) in ihrem aktuellen Evaluationsbericht für Deutschland kritisiert. Auch in der Studie des TrIGeKo heißt es hierzu zustimmend: „Wenn Geldwäschebekämpfungsmaßnahmen (weiterhin) auf Akzeptanz stoßen sollen, ist eine ökonomische Analyse der Geldwäsche wichtig.“ Eine branchenspezifische Risikoanalyse sei notwendig und der Immobili-

ensektor gelte als besonders geldwäschefähig, weil solche Transaktionen eine Möglichkeit böten, hohe inkriminierte Werte zu waschen. Die Studie ging von der Annahme aus, dass durch zu waschendes Geld die Preise am Immobilienmarkt nach oben verzerrt werden, da diese Käufer nicht nur eine zusätzliche Nachfrage generieren, sondern auch dazu bereit sind, Preise über dem Verkehrswert zu zahlen.

Laut der Studie habe eine Analyse von Geldwäscheverdachtsmeldungen und Immobilienpreisen ergeben, dass bei einem Anstieg der Meldungen auch ein Preisanstieg zu beobachten ist. Eine Erhöhung des Volumens an Verdachtsmeldungen um 1 Mio. Euro gehe mit einer Preissteigerung für Eigentumswohnungen um 0,063 Prozent einher.

Gelänge es Geldwäschetätigkeiten im Immobiliensektor um 10 Prozent zu reduzieren, so ließe sich ein Rückgang der Immobilienpreise um 1,9 Prozent ableiten. Dies wären bei einer 80 qm-Eigentumswohnung und einem qm-Preis für 2024 von 4.500 Euro im Durchschnitt immerhin ca. 6.830 Euro des Kaufpreises von 360.000 Euro, erläutert die Studie des TrIGeKo. Daraus lasse sich ableiten: Geldwäsche lässt die Preise im Immobiliensektor steigen. Bisher nur vermutete wirtschaftliche Folgen könnten also empirisch belegt werden. Damit sei zugleich ein ökonomischer Aspekt dargetan, warum die Geldwäschebekämpfung gesamtgesellschaftlich wichtig ist.

Die Studie ist das erste Projekt des interdisziplinären Forschungsverbundes an der Universität Trier zur ökonomischen Analyse der mutmaßlichen volkswirtschaftlichen Schäden durch Geldwäsche. In Folgeprojekten soll die Methode neben dem Immobiliensektor auf weitere Sektoren ausgeweitet und zu einer Gesamtbilanz zusammengefügt werden. Damit sollen dem Staat und den zur Bekämpfung der Geldwäsche relevanten Institutionen datenbasierte Informationen und Möglichkeiten aufgezeigt werden, wie Maßnahmen zur Geldwäschebekämpfung risikoorientierter und damit effizienter eingesetzt werden können. *chk*

## Studie zu Kosten der AML-Compliance im Finanzsektor gestartet

Am 1. April ist eine Studie des Trierer Instituts für Geldwäsche- und Korruptions-Strafrecht (TrIGeKo) zur Ermittlung der AML-Compliance-Kosten im Bankensektor gestartet. Das Ziel dieser Studie ist eine evidenzbasierte Diskussion über die Verhältnismäßigkeit und Effektivität bestehender AML-Maßnahmen zu ermöglichen.

Die Vorhaltung einer Anti-Money-Laundering (AML)-Compliance-Struktur verursache bei den betroffenen Unternehmen zum Teil sehr hohe Kosten. Gleichzeitig stagnierten trotz steigender Verdachtsmeldungen die strafrechtlichen Verurteilungen und die jährliche Summe eingezogener Vermögenswerte verharrte auf niedrigem Niveau.

Das stelle die Effektivität der AML-Maßnahmen zum Teil in Frage, heißt es beim TrIGeKo.

Um die Effektivität der AML-Compliance-Maßnahmen beurteilen zu können, sei es notwendig, einen Überblick über die anfallenden Kosten der AML-Compliance zu gewinnen. Aus diesem Grund werde eine Online-Befragung unter Banken durchgeführt, mit der ein detailliertes Bild über die monetären und personellen AML-Compliance-Kosten im Bankensektor gewonnen werden soll. Die Ergebnisse sollen Politik und Entscheidungsträgern helfen, effektivere Strategien zur Geldwäschebekämpfung zu entwickeln. *chk*

### IMPRESSUM

#### Verlag

Deutscher Fachverlag GmbH, Mainzer Landstraße 251, 60326 Frankfurt am Main  
Registergericht AG Frankfurt am Main HRB 8501  
UStIdNr. DE 114139662

**Geschäftsführung:** Peter Esser (Sprecher), Thomas Berner, Markus Gotta

**Aufsichtsrat:** Andreas Lorch, Catrin Lorch, Dr. Edith Baumann-Lorch, Peter Rüb

**Redaktion:** Christina Kahlen-Pappas (verantwortlich),

Telefon: 0151 27 24 56 63, E-Mail: christina.kahlen-pappas@dfv.de

**Verlagsleitung:** RA Torsten Kutschke,

Telefon: 069 7595-1151, E-Mail: torsten.kutschke@dfv.de

**Anzeigen:** Mikhail Tsyganov,

Telefon: 069 7595-2779, E-Mail: Mikhail.Tsyganov@dfv.de

**Fachbeirat:** Gregor Barendregt, Carl Zeiss AG; Andrea Berneis, Berneis Legal & Compliance; Ralf Brandt, dievini patch Beteiligungs GmbH; Joern-Ulrich Fink, Regulatory Adherence & Compliance Policy Governance, Deutsche Bank AG; Otto Geiß, Deutsches Netzwerk Wirtschaftsethik; Mirko Haase, Hilti Corporation; Prof. Dr. Katharina Hastenrath, ZHAW Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften; Corina Käsler, Senior Advisor, State Street Bank International GmbH; Dr. Karsten Leffrang, General Counsel Germany, Valeo; Prof. Dr. Bartosz Makowicz, Europa-Universität Viadrina Frankfurt/Oder; Thomas Muth, Muth-zur-Entwicklung; Stephan Niermann; Dr. Dietmar Pechtel, Osram GmbH; Dr. Alexander von Reden, Global Compliance, Miele Group; Hartmut T. Renz, Partner STRATECO GmbH; Dr. Barbara Roth, State Street Bank International; Jörg Siegmund, Getzner Textil AG; Eric S. Soong, Group Head Compliance & Corporate Security, Schaeffler Technologies AG & Co. KG; Dr. Martin Walter, selbstständiger Autor, Berater und Referent für Compliance-Themen

**Jahresabonnement:** kostenlos

**Erscheinungsweise:** monatlich (10 Ausgaben pro Jahr)

**Layout:** Uta Struhalla-Kautz, SK-Grafik, www.sk-grafik.de

Jede Verwertung innerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne Zustimmung des Verlages unzulässig und strafbar. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Keine Haftung für unverlangt eingesandte Manuskripte. Mit der Annahme zur Alleinveröffentlichung erwirbt der Verlag alle Rechte, einschließlich der Befugnis zur Einspeicherung in eine Datenbank.