



**STUDIEN**

**ROSA LUXEMBURG STIFTUNG**

CHRISTOPH TRAUTVETTER UND MARKUS HENN

# KEINE TRANSPARENZ TROTZ TRANSPARENZREGISTER

EIN RECHERCHEBERICHT ZU ANONYMITÄT  
IM BERLINER IMMOBILIENMARKT

CHRISTOPH TRAUTVETTER UND MARKUS HENN

# **KEINE TRANSPARENZ TROTZ TRANSPARENZREGISTER**

EIN RECHERCHEBERICHT ZU ANONYMITÄT  
IM BERLINER IMMOBILIENMARKT

CHRISTOPH TRAUTVETTER ist Berater im Projekt «Wem gehört die Stadt?» der Rosa-Luxemburg-Stiftung und wissenschaftlicher Referent des Netzwerks Steuergerechtigkeit. Er arbeitet daran, die Mehrheit der ehrlichen Steuerzahler\*innen und Mieter\*innen gegen die Minderheit der Steuervermeider\*innen, aggressiven Immobilieninvestor\*innen und Profiteur\*innen von illegitimen Finanzströmen zu mobilisieren. Er ist Mitautor der Studie «Profitmaximierer oder verantwortungsvolle Vermieter» der Rosa-Luxemburg-Stiftung (2019).

MARKUS HENN ist Politikwissenschaftler und seit 2010 Referent für Finanzmärkte bei der NGO WEED (Weltwirtschaft, Ökologie & Entwicklung e. V.). Sein Arbeitsgebiet umfasst Fragen des internationalen Finanzsystems, Finanzreformen auf internationaler, EU- und deutscher Ebene, darunter Banken, Rating-Agenturen, Derivate, Fonds, Schattenfinanzplätze, Steuerflucht, Steuervermeidung und Freihandel mit Finanzdienstleistungen. Er ist Autor der Studie «Geldwäsche bei Immobilien in Deutschland» von Transparency International Deutschland (2019) und Mitglied im Koordinierungskreis des Netzwerks Steuergerechtigkeit.

Diese Studie ist im Arbeitszusammenhang «RLS-Cities – Rebellisch, Links, Solidarisch» der Rosa-Luxemburg-Stiftung entstanden und ist Teil des Projektes «Wem gehört die Stadt?».  
Näheres dazu unter: [www.rosalux.de/dossiers/wohnen-ist-ein-menschenrecht/wem-gehört-die-stadt](http://www.rosalux.de/dossiers/wohnen-ist-ein-menschenrecht/wem-gehört-die-stadt).



## **IMPRESSUM**

STUDIEN 5/2020, 2. Auflage

wird herausgegeben von der Rosa-Luxemburg-Stiftung

V. i. S. d. P.: Henning Heine

Franz-Mehring-Platz 1 · 10243 Berlin · [www.rosalux.de](http://www.rosalux.de)

ISSN 2194-2242 · Redaktionsschluss: April 2020

Redaktion: Stefan Thimmel, Institut für Gesellschaftsanalyse der Rosa-Luxemburg-Stiftung

Illustration Titelseite: Frank Ramspott/iStockphoto

Lektorat: TEXT-ARBEIT, Berlin

Layout/Herstellung: MediaService GmbH Druck und Kommunikation

Gedruckt auf Circleoffset Premium White, 100% Recycling

## INHALT

Zusammenfassung . . . . .	5
Ergebnisse der Recherche . . . . .	6
Grundbuch – die Basis für intransparente Immobilienmärkte . . . . .	6
Unternehmensregister – oft transparent, aber immer wieder auch anonym . . . . .	8
Transparenzregister – (noch) kein Ende der Anonymität . . . . .	9
Nächste Schritte Richtung Transparenz . . . . .	15
Anhang 1 – Methodik . . . . .	17
Anhang 2 – Nützliche Links . . . . .	19

## ZUSAMMENFASSUNG

Für eine effektive Strafverfolgung, für die politische Regulierung genauso wie für die Selbstregulierung des Marktes und nicht zuletzt für eine informierte öffentliche Debatte über Vermögen und Verantwortung braucht der Berliner Immobilienmarkt mehr Transparenz. Anhand einer Auswahl von über 400 Gesellschaften, die in Berlin Immobilien besitzen, und 15 illustrativen Beispielen zeigt diese Studie, wie groß das Problem von anonymen Immobilieneigentümern und intransparenten Eigentümerstrukturen in der Stadt ist, welche Formen die Anonymität annimmt und warum das 2017 eingeführte Transparenzregister, das eigentlich für mehr Transparenz bei den Eigentümerstrukturen sorgen sollte, seinen Namen (noch) nicht verdient.

anonyme Gesellschaften im Besitz von Berliner Immobilien	135 von 433
fehlender Eintrag im Transparenzregister trotz Eintragungspflicht	83 von 111

Übersicht über die zentralen Studienergebnisse

Für immerhin 135 der untersuchten Gesellschaften konnte trotz umfassender Recherche in den verfügbaren Registern keine natürliche Person als Eigentümer identifiziert werden.

Diese Gesellschaften bleiben also weiterhin anonym und verstoßen dabei in vielen Fällen gegen das 2017 erlassene Gesetz. Die Veröffentlichung des deutschen Registers zum Januar 2020 offenbart erstmals dessen Probleme und Grenzen in vollem Umfang:

- Deutschland ist eines von nur vier EU-Ländern, das bereits in andere Register eingetragene Gesellschaf-

ten unter Umständen von der Eintragung im Transparenzregister befreit (Meldefiktion).

- Von den 111 deutschen Gesellschaften, die nach unserer Analyse trotz Meldefiktion im Transparenzregister eingetragen sein sollten, waren 82 ihrer Pflicht nach mehr als zwei Jahren anscheinend noch nicht nachgekommen. Nur in sieben Fällen war ein echter wirtschaftlich Berechtigter und in 22 Fällen war – teilweise berechtigt, teilweise fälschlicherweise – ein fiktiver Berechtigter eingetragen.
- Die technische Umsetzung des Transparenzregisters ist im Vergleich zu anderen EU-Staaten unnötig umständlich. Anders als in Deutschland gelangt man in Großbritannien, Dänemark, Malta oder Luxemburg ohne lange Umwege, Wartezeiten und umständliche Registrierung mit wenigen Klicks zum Ergebnis – und das auch noch kostenlos.

Um die Anonymität im Berliner Immobilienmarkt effektiv zu bekämpfen,

- müsste das Land Berlin eine systematische Auswertung des Grundbuchs ermöglichen und im geplanten Wohnungskataster die wirtschaftlich Berechtigten für alle Berliner Wohnungen erfassen;
- müssten die Bundesregierung und das Bundesverwaltungsamt die Pflicht zum Eintrag im Transparenzregister durchsetzen und die technische Umsetzung und Überwachbarkeit des Registers verbessern;
- müssten die Europäische Kommission und die OECD die Meldeschwelle für wirtschaftliche Berechtigung anpassen oder sogar abschaffen und/oder für Investmentfonds und börsennotierte Gesellschaften wirksame Registrierungsmechanismen einführen.

## ERGEBNISSE DER RECHERCHE

«Anonymität ist der größte Freund der Geldwäscher.»  
Sebastian Fiedler, Vorsitzender Bund Deutscher Kriminalbeamter<sup>1</sup>

«Das Problem ist in dem Zusammenhang [Geldwäsche im Immobilienmarkt; A. d. R.], dass an diesen geldwäscherelevanten Transaktionen häufig ausländische Kapitalgesellschaften beteiligt sind, bei denen wir die wirtschaftlich Berechtigten nicht feststellen können. Wir wissen schlicht nicht, wer sich hinter diesen Kapitalgesellschaften verbirgt, und haben keine Möglichkeit, das herauszufinden.»  
Jana Berthold, Staatsanwaltschaft Berlin<sup>2</sup>

«Ein hohes Geldwäscherisiko wird im Immobiliensektor gesehen. Im Rahmen von Share Deals und verschachtelten Gesellschaftskonstruktionen (insbesondere im Zusammenspiel mit sogenannten Briefkastenfirmen aus dem Ausland) kann faktisch Anonymität hergestellt werden.»  
Nationale Risikoanalyse, 2019<sup>3</sup>

«Aufgrund der Vielzahl rechtlicher Gestaltungsoptionen für in- und ausländische juristische Personen ist die Möglichkeit zur Verschleierung von Mittelherkunft und zugehöriger Eigentumsverhältnisse im Immobiliensektor grundsätzlich als hoch zu bewerten. [...] Die Bundesregierung teilt die Annahme, dass eine Unkenntnis über die Identität einer wirtschaftlich berechtigten natürlichen Person, die Rechtsbrüche begeht, eine gegebenenfalls gebotene Strafverfolgung gegenüber dieser natürlichen Person erschwert.»  
Antwort der Bundesregierung auf eine parlamentarische Anfrage, 2019<sup>4</sup>

Kaufpreise und Mieten für Wohnimmobilien sind in Berlin in den letzten Jahren geradezu explodiert. Alt-ingesessene Mieter\*innen werden rabiat verdrängt, Staatsbedienstete können sich keine Wohnung in der Innenstadt mehr leisten und die Miethöhe ist zu einem wesentlichen Faktor für die zunehmend ungerechte Verteilung von Vermögen und verfügbarem Einkommen geworden. Auf der Suche nach einem besseren Verständnis dieser großen Umwälzung und nach Lösungen für die Misere erwarten Politik, Wissenschaft, Presse und Öffentlichkeit Aufklärung darüber: Wem gehört die Stadt? Mieter\*innen, die sich bemühen, die Eigentümer\*innen an ihre gesellschaftlichen Verpflichtungen zu erinnern, wüssten gerne: Wem gehört meine Wohnung?

Die Suche nach dem Eigentümer, der Eigentümerin hat viele Mieter\*innen schon viel Engagement und Freizeit gekostet, immer wieder Arbeitskreise beschäftigt, als Mitmach-Journalismus den Grimme Online Award gewonnen<sup>5</sup> und schließlich auch die Bundesregierung erreicht. Nicht zuletzt auch deshalb, weil

die Strafverfolgungsbehörden bessere Informationen über Eigentümerstrukturen fordern, um Kriminalität tatsächlich effektiv bekämpfen zu können. Durch die Umsetzung der 5. Anti-Geldwäscherichtlinie der EU in deutsches Recht wurde 2020 nicht nur das 2017 eingeführte Transparenzregister öffentlich, Deutschland verpflichtet zusätzlich – als eines der ersten Länder der Welt – ausländische Immobilienkäufer\*innen, sich in dieses Register einzutragen. Anhand einer Auswahl von über 400 Gesellschaften, die in Berlin Immobilien besitzen, zeigt diese Studie, wie groß das Problem der Anonymität in der Stadt ist, welche Formen sie annimmt und warum das Transparenzregister seinen Namen (noch) nicht verdient.<sup>6</sup> Die Studie führt Schritt für Schritt durch die Suche nach dem Eigentümer/der Eigentümerin. Die Ergebnisse werden mit einzelnen Beispielen illustriert. Detaillierte Informationen zu den identifizierten Eigentümer\*innen werden in einer weiteren Studie veröffentlicht.

### GRUNDBUCH – DIE BASIS FÜR INTRANSPARENTE IMMOBILIENMÄRKTE

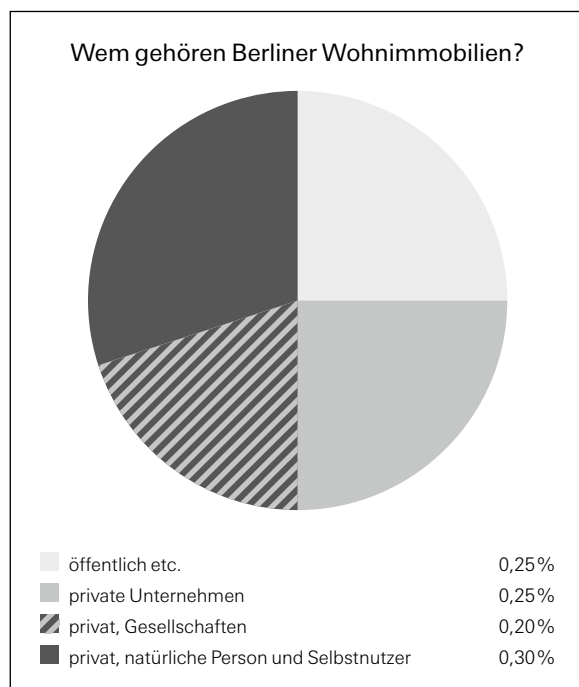
In Deutschland sind alle Immobilieneigentümer\*innen im Grundbuch (bzw. in den lokalen Grundbüchern) erfasst. Allerdings gibt es hierbei zwei Probleme. Zum einen sind die Grundbücher weder digitalisiert und zentralisiert noch frei zugänglich.<sup>7</sup> Zum Zweiten sind im Grundbuch nicht die finalen wirtschaftlichen Berechtigten bzw. die tatsächlichen Eigentümer\*innen, sondern nur die rechtlichen, direkten Eigentümer\*innen erfasst. Dies sind oft sogenannte Objektgesellschaften, also Firmen, die in ein größeres Firmennetzwerk eingebunden sind und lediglich zur Verwaltung einer Immobilie oder mehrerer Immobilien gegründet wurden. Die finalen wirtschaftlichen Berechtigten lassen sich in diesen Fällen unter Umständen indirekt über die einschlägigen Register (vor allem Handelsregister und Transparenzregister) finden. Die Einrichtung eines Immobilienregisters mit Informationen zu den wirtschaftlich Berechtigten lehnte der Berliner Senat bisher mit dem Verweis auf die Regelungshoheit des

<sup>1</sup> Interview von SR2 vom 31.7.2019, unter: [www.sr-mediathek.de/index.php?seite=7&id=76690](http://www.sr-mediathek.de/index.php?seite=7&id=76690). <sup>2</sup> Öffentliche Anhörung des Bundestags zur Umsetzung der Änderungsrichtlinie zur Vierten EU-Geldwäscherichtlinie am 6. November 2019, unter: [www.bundestag.de/resource/blob/672448/9072145f34f9328bb89fbb01159bfe27/Protokoll-data.pdf](http://www.bundestag.de/resource/blob/672448/9072145f34f9328bb89fbb01159bfe27/Protokoll-data.pdf). <sup>3</sup> Stand: 19.10.2019, unter: [www.bundesfinanzministerium.de/Content/DE/Downloads/Broschueren\\_Bestellservice/2019-10-19-erste-nationale-risikoanalyse\\_2018-2019.html](http://www.bundesfinanzministerium.de/Content/DE/Downloads/Broschueren_Bestellservice/2019-10-19-erste-nationale-risikoanalyse_2018-2019.html). <sup>4</sup> Antwort vom 2. Mai 2018 auf die Kleine Anfrage der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen im Bundestag, Drucksache 19/1965 (neu), unter: <https://dip21.bundestag.de/dip21/btd/19/019/1901956.pdf>. <sup>5</sup> Siehe [www.grimme-online-award.de/archiv/2019/preistraeger/pd/wem-gehört-hamburg-1/](http://www.grimme-online-award.de/archiv/2019/preistraeger/pd/wem-gehört-hamburg-1/). <sup>6</sup> Der Name Transparenzregister ist eine deutsche Erfindung und verweist intuitiv auf das erhoffte Ziel. In der EU-Richtlinie heißt es etwas technischer «Register der wirtschaftlich Berechtigten». Für diese Studie nutzen wir unabhängig von den jeweiligen Namen im nationalen Kontext Transparenzregister als Begriff für die verschiedenen nationalen Register der wirtschaftlich Berechtigten. <sup>7</sup> Ein Projekt der Länder zur Digitalisierung und Zentralisierung der Daten läuft schon seit Jahren. Laut offizieller Planung wird das Projekt frühestens Mitte 2021 abgeschlossen sein, womöglich gar erst 2024. Siehe dazu auch Drost, Matthias: Einführung des «Datenbankgrundbuchs» verzögert sich um Jahre, in: Handelsblatt, 5.2.2020.

Bundes über das Grundbuch und das Transparenzregister ab.<sup>8</sup>

Weil eine systematische Auswertung der im Grundbuch eingetragenen Eigentümer\*innen bisher noch nicht erfolgt und auch mit beträchtlichem Aufwand so gut wie unmöglich ist, muss sich die Analyse der Eigentumsstrukturen bisher auf alternative Quellen stützen, vor allem auf statistische Auswertungen. Diese basieren auf Befragungen der Eigentümer\*innen – insbesondere aus der alle zehn Jahre stattfindenden Gebäude- und Wohnungszählung<sup>9</sup> und einer bundesweiten schriftlichen Befragung von 3.000 zufällig ausgewählten Eigentümer\*innen durch das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung in 2015.<sup>10</sup> Diese statistischen Erfassungen nutzen jedoch eine grob typisierende Eigentümerdefinition nach wirtschaftlichen Kriterien und basieren auf uneinheitlichen Selbstauskünften. Darüber hinaus erfassen die Gutachterausschüsse in Berlin seit 2015 das Herkunftsland und den Typ von Immobilienkäufer\*innen aus den im Grundbuch eingegangenen Kaufverträgen. Allerdings wird nur der direkte, rechtliche Eigentümer erfasst. Schließlich veröffentlichen einige der großen Wohnungsunternehmen und professionellen Investoren in ihren Finanzberichten (freiwillig) Informationen über ihren Berliner Immobilienbestand.

**Abbildung 1: Eigentumsstrukturen auf dem Berliner Immobilienmarkt**



Quelle: vereinfachte, schematische Darstellung basierend auf der Gebäude- und Wohnungszählung 2011

Insgesamt gibt es bisher nur recht grobe Informationen über die tatsächlichen Eigentümer\*innen. Sie lassen sich anhand der Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung von 2011 und deren Fortschrei-

bung<sup>11</sup> grob vereinfacht in drei große Gruppen unterteilen:

1. Öffentliche, gemeinnützige, kirchliche und genossenschaftliche Organisationen, die etwa ein Viertel der Wohnungen besitzen.
2. Private Unternehmen, große börsennotierte genauso wie kleine Wohnungsunternehmen und institutionelle Investoren wie Versicherungen, Investmentfonds und Vermögensverwalter, die etwa ein Viertel der Wohnungen besitzen.
3. Privatpersonen, die etwa die Hälfte der Wohnungen besitzen und zum größten Teil vermieten. Bei einem Teil davon ist als Eigentümer im Grundbuch direkt die natürliche Personen eingetragen (insbesondere wahrscheinlich bei den knapp 200.000 Ein- und Zweifamilienhäusern und kleinen Mehrfamilienhäusern sowie den knapp 400.000 Wohnungen in Wohneigentümergeinschaften). Ein anderer Teil der Wohnungen gehört den Privatpersonen indirekt über Unternehmen und andere juristische Personen (hier besonders die knapp 350.000 Wohnungen in Gebäuden mit mehr als sieben Wohnungen). Die genauen Anteile sind unbekannt.

Um die tatsächlichen Eigentümer\*innen zu identifizieren und zu beschreiben, versucht diese Studie – nach unserer Kenntnis zum ersten Mal in diesem Umfang –, Informationen aus dem Grundbuch systematisch auszuwerten und mit Informationen aus den verschiedenen Unternehmensregistern weltweit zusammenzuführen. Sie nutzt dazu etwa 3.000 Einzelabfragen von Mieter\*innen und Journalist\*innen, die normalerweise eine schriftliche Information über ihren Vermieter/ ihre Vermieterin erhalten und im Einzelfall auch Einsicht ins Grundbuch nehmen dürfen. Weil der Fokus der Studie auf der Analyse von Anonymität als Resultat nicht durchschaubarer Firmennetzwerke liegt, wurden von diesen Einzelabfragen unter anderem Objektgesellschaften, die öffentlichen und gemeinnützigen Institutionen oder den bereits detailliert untersuchten großen Börsenunternehmen<sup>12</sup> gehören, genauso ausgeschlossen wie Immobilien im direkten Besitz von Privatpersonen (also Gruppe 1 und Teile von Gruppe 3 aus Abbildung 1). Insgesamt basiert die Studie auf einer Auswahl von 433 Gesellschaften, die in Berlin Immobilien besitzen und bei denen der tatsächliche Ei-

<sup>8</sup> Aufgrund der fehlenden Regelungshoheit wurde der Senat letztendlich zu einer Bundesratsinitiative aufgefordert. Siehe dazu: Inhaltsprotokoll vom 27.11.2019, Ausschuss für Verfassungs- und Rechtsangelegenheit, Abgeordnetenhaus Berlin, unter: [www.parlament-berlin.de/adoss/18/Recht/protokoll/r18-049-ip.pdf](http://www.parlament-berlin.de/adoss/18/Recht/protokoll/r18-049-ip.pdf). <sup>9</sup> Verfügbar unter: [www.statistik-berlin-brandenburg.de/grundlagen/zensus-gwz.asp?Ptyp=150&Sageb=10015&creg=BB&anzver=6](http://www.statistik-berlin-brandenburg.de/grundlagen/zensus-gwz.asp?Ptyp=150&Sageb=10015&creg=BB&anzver=6). <sup>10</sup> Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.): Privateigentümer von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern, Online-Publikation 02/2015, Bonn 2015, unter: [www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BBSROnline/2015/ON022015.html?nn=446674](http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BBSROnline/2015/ON022015.html?nn=446674). <sup>11</sup> Der jährliche Immobilienmarkt-Bericht der Investitionsbank Berlin (IBB) enthält unter anderem eine Fortschreibung der Wohnungszahl, der neugebauten und aufgeteilten Wohnungen und der Anzahl der Selbstnutzer\*innen, aber keine Erfassung der Eigentümer\*innen. <sup>12</sup> Siehe Bonczyk, Sophie/Trautvetter, Christoph: Profitmaximierer oder verantwortungsvolle Vermieter. Große Immobilienunternehmen mit mehr als 3.000 Wohnungen in Berlin im Profil, hrsg. von der Rosa-Luxemburg-Stiftung, Studien 3/2019, Berlin 2019, unter: [www.rosalux.de/publikation/id/40502/profitmaximierer-oder-verantwortungsvolle-vermieter?chHash=2195acbb9406bf72a3062579956db4e6](http://www.rosalux.de/publikation/id/40502/profitmaximierer-oder-verantwortungsvolle-vermieter?chHash=2195acbb9406bf72a3062579956db4e6).

gentümer oder die tatsächliche Eigentümerin aus dem Grundbuch nicht ersichtlich wird. Weil diese Auswahl nicht zufällig erfolgte, ist es möglich, dass «konfliktfreie, normale» Vermieter\*innen wie Genossenschaften oder persönlich bekannte Kleinvermieter\*innen (wegen eines geringen Bedürfnisses, sich an einer Datensammlung über Eigentümer\*innen zu beteiligen) genauso wie leerstehende, von anonymen Investoren als Spekulations- oder Investitionsobjekt genutzte Einzelwohnungen (wegen der fehlenden Mieter\*innen mit berechtigtem Interesse) untererfasst sind (weitere Details zur Auswahl finden sich in Anhang 1 – Methodik).

#### Beispiel 1: Die britischen Erben

Die Pears-Brüder aus Großbritannien waren bis vor Kurzem auf dem Berliner Immobilienmarkt unbekannt. In der Analyse des Berliner Senats zum Volksbegehren «Deutsche Wohnen & Co enteignen» waren die Pears-Brüder nicht unter den Eigentümer\*innen von mehr als 3.000 Wohnungen erfasst. Ihre schätzungsweise 6.000 Wohnungen sind laut Grundbuch im Besitz von knapp 50 Firmen aus Luxemburg, die über weitere Firmen in Zypern und den British Virgin Islands schließlich den drei Pears-Brüdern zu je einem Drittel gehören. Ob die Pears-Brüder oder deren Verwalter sich beim Zensus selbst als privat, privates Wohnungsunternehmen oder als anderes privatwirtschaftliches Unternehmen eingeordnet haben, ist nicht bekannt. Ihr Firmengeflecht wurde durch Mieter\*innen und die Betreiber des Syndikats (einer Kiezkneipe in Berlin-Neukölln) aufgedeckt und von *Tagesspiegel* und *Correctiv* durch eine systematische Auswertung des Grundbuchs dokumentiert.<sup>13</sup> Einige der luxemburgischen Gesellschaften finden sich auch in unserer Auswahl. Aktuell sind die Pears-Brüder wieder auf Einkaufstour in Berlin. Dank luxemburgischen Transparenzregisters waren sie als Käufer diesmal schnell ermittelt.<sup>14</sup>

#### UNTERNEHMENSREGISTER – OFT TRANSPARENT, ABER IMMER WIEDER AUCH ANONYM

Sowohl inländische als auch ausländische Eigentümer\*innen nutzen häufig deutsche, oft sogar in Berlin ansässige Objektgesellschaften (vor allem GmbH und GmbH & Co KG). Das hat den Vorteil, dass die Eigentümer\*innen – zumindest die direkten – für Mieter\*innen und Behörden leicht ermittelt werden können. Gesellschafterlisten sind für 1,50 Euro bzw. 4,50 Euro online (als PDF oder Bilddatei) abrufbar<sup>15</sup> und für die Berliner Gesellschaften im Amtsgericht Charlottenburg sogar kostenlos einsehbar. Ein großer Teil der Eigentümer\*innen – oft Einzelpersonen und Familien aus Berlin und Deutschland, aber auch natürliche Personen aus dem Ausland – ist darüber mit Geburtsdatum und Wohnort einsehbar. In vielen Fällen finden sich in den Gesellschafterlisten allerdings wiederum deutsche Gesellschaften, die nicht im Unternehmensregister eingetragen sind (AG, Stiftungen, GbR etc.) bzw. ausländische Gesellschaften.

In Bezug auf ausländische Gesellschaften unterscheidet sich die Verfügbarkeit von Informationen stark – von komplett kostenlos und elektronisch einsehbar in Dänemark, Luxemburg, Malta oder Großbritannien über Länder wie Zypern, Spanien oder die britische Kronkolonie Jersey, in denen die Information nur teilweise verfügbar und teuer ist, bis hin zu Ländern, wo es kein zuverlässiges, zentrales öffentliches Unternehmensregister gibt. Kommerzielle Anbieter wie Bureau van Dijk (unter anderem mit der Datenbank Orbis)<sup>16</sup> sammeln die weltweit aus den Registern verfügbare Informationen und machen sie zentral durchsuchbar und elektronisch auswertbar – allerdings zu hohen Kosten und mit einer nicht unerheblichen Fehlerquote. Insgesamt erschweren dadurch Gesellschaftsstrukturen mit ausländischen Gesellschaften in den meisten Fällen die Suche nach den tatsächlichen Eigentümer\*innen oder machen diese oft sogar – nicht nur für die Mieter\*innen – unmöglich. Damit behindern solche Strukturen die Strafverfolgung genauso wie die Durchsetzung der Rechenschaftspflicht und die gesellschaftliche Regulierung.

Der mit Abstand häufigste Fall (223 von 433) sind Eigentümer\*innen, die direkt oder indirekt über eine in Berlin oder Deutschland eingetragene Gesellschaft Immobilien besitzen. Der typischste Fall (96) sind dabei Berliner Einzelpersonen und Familien, die ihre Immobilie(n) über eine Berliner Objektgesellschaft halten und mit Name, Geburtsdatum und Wohnort beim Amtsgericht Charlottenburg für alle Berliner\*innen frei einsehbar registriert sind. Ausländische Gesellschaften, die direkt Berliner Immobilien halten, sind eher selten (76 von 433 Fällen). Meistens handelt es sich dabei um Gesellschaften aus den Nachbarländern Luxemburg, Dänemark und Österreich, nur sechs davon kamen aus dem Nicht-EU-Ausland<sup>17</sup> (zwei aus Jersey und je eine aus Gibraltar, Isle of Man, Norwegen und Liechtenstein). Insgesamt bleiben die finalen wirtschaftlich Berechtigten in fast jedem dritten Fall in den bestehenden Registern nicht ermittelbar (135 von 433). Der größte Anteil darunter entfällt auf in Berlin und Deutschland (97) und in der EU (33) registrierte Unternehmen. Hier sollte eigentlich das seit 2017 in der gesamten EU geltende Transparenzregister Abhilfe schaffen.

<sup>13</sup> Siehe <https://interaktiv.tagesspiegel.de/lab/das-verdeckte-imperium/>. <sup>14</sup> Anker, Jens: Drei Milliarden gehört jetzt das «Luftbrückenhaus» in: Morgenpost, 3.4.2020, unter: <https://www.morgenpost.de/berlin/article228844357/Drei-Milliarden-gehört-jetzt-das-Luftbrueckenhaus.html> <sup>15</sup> Ausnahme sind hier Gesellschaften, deren Anteilseigner\*innen sich zum letzten Mal vor 2007 geändert haben. Deren Gesellschafterlisten sind nur über die Papierakte im jeweils zuständigen Amtsgericht zugänglich. <sup>16</sup> Siehe [www.bvdinfo.com/de-de](http://www.bvdinfo.com/de-de). Hauptzulieferer für die deutschen Daten ist Creditreform. Bureau van Dijk gehört seit 2017 dem US-Ratingkonzern Moody's. <sup>17</sup> Möglicherweise gibt es bei den als Spekulationsobjekten gehaltenen Einzelwohnungen, die in unserer Auswahl von Gesellschaften untererfasst sind, noch einen höheren Anteil an Unternehmen aus dem außereuropäischen Ausland



**Tabelle 1: Anonymität von Immobilieneigentümern in Berlin**

Finaler Eigentümer ermittelt aus Objektgesellschaft aus...	deutsches Register	andere Register	nicht ermittelbar	Gesamt
Berlin	163	34	72	269
Deutschland	60	3	25	88
EU	0	37	33	70
Nicht-EU	0	1	5	6
Gesamt	223	75	135	433

Quelle: eigene Darstellung, basierend auf Auswahl von Gesellschaften

### TRANSPARENZREGISTER – (NOCH) KEIN ENDE DER ANONYMITÄT

Die 2015 von der EU verabschiedete 4. Anti-Geldwäscherichtlinie verpflichtete alle EU-Staaten, bis Juni 2017 ein Register einzurichten, in dem für alle registrierungspflichtigen Rechtspersonen die wirtschaftlich Berechtigten erfasst werden. Deutschland führte deswegen 2017 in letzter Minute und zusätzlich zu den bestehenden Registern das sogenannte Transparenzregister ein. Laut Artikel 3 Absatz 1 des deutschen Geldwäschegesetzes findet sich im Transparenzregister:

«[...] die natürliche Person, in deren Eigentum oder unter deren Kontrolle der Vertragspartner letztlich steht, oder die natürliche Person, auf deren Veranlassung eine Transaktion letztlich durchgeführt oder eine Geschäftsbeziehung letztlich begründet wird.»

Eigentum und Kontrolle (z. B. über Stimmrechte) werden aber laut Gesetz erst ab einer Schwelle von 25 Prozent erhoben und registriert. Sofern sich in einer Gesellschaft keine natürliche Person als wirtschaftlich Berechtigte finden lässt, gelten ersatzweise gesetzliche Vertreter wie der Geschäftsführer oder die Geschäftsführerin als (fiktive) wirtschaftlich Berechtigte.

Mit der Umsetzung einer Änderungsrichtlinie zum Januar 2020 wurde dieses Register in Deutschland öffentlich zugänglich. Zusätzlich wurden außereuropäische Unternehmen verpflichtet, sich ebenfalls im deutschen Transparenzregister einzutragen, sofern sie in Deutschland Immobilien kaufen. Bereits 2018 gab es immer wieder Kritik am Inhalt des deutschen Transparenzregisters.<sup>18</sup> Dank des nun öffentlichen Zugangs kann in der hier vorliegenden Studie die Kritik zum ersten Mal strukturell belegt werden. Die Auswertung unserer ausgewählten Gesellschaften zeigt, dass der vielversprechende Ansatz für mehr Transparenz:

- durch die Verpflichteten bisher häufig nicht umgesetzt und vom Bundesverwaltungsamt nicht ausreichend durchgesetzt wird;
- vom Bundesanzeiger sehr umständlich und nutzerunfreundlich umgesetzt wurde;
- in einigen EU-Ländern deutlich besser umgesetzt wurde als in Deutschland, aber in anderen EU-Ländern und vielen anderen Ländern der Welt noch auf sich warten lässt, und
- durch wesentliche Schwächen bei der Definition des wirtschaftlich Berechtigten auf deutscher, europäi-

scher und globaler Ebene nach wie vor Anonymität erlaubt.

Weitere Details zu diesen Kritikpunkten finden sich in den folgenden Kapiteln.

### Der Registrierungspflicht im deutschen Transparenzregister wird nicht nachgekommen

Deutschland hat sich entschieden, das Transparenzregister parallel und zusätzlich zu den bestehenden Registern einzuführen. Dadurch entsteht zunächst eine doppelte Eintragungspflicht. Um unnötige Bürokratie zu vermeiden, wurden alle Gesellschaften, bei denen sich die nötige Information bereits aus den bestehenden Registern ergibt, von der zusätzlichen Eintragung befreit (sogenannte Meldefiktion). Für viele Gesellschaften, insbesondere GmbH, entfällt deshalb eine über die Eintragung im Handelsregister hinausreichende Meldepflicht. Laut einer Ende 2019 erschienenen Vergleichsstudie von PricewaterhouseCoopers (PwC)<sup>19</sup> ist Deutschland damit neben Malta, Schweden und Norwegen das einzige EU-Land, das einen Eintrag im Transparenzregister nicht für alle Gesellschaften zwingend vorschreibt. Ein zusätzlicher Eintrag im Transparenzregister ist in folgenden Fällen nötig:

- Deutsche Gesellschaften mit Beteiligung ausländischer Gesellschaften, sofern diese ausländischen Gesellschaften wiederum wirtschaftlich Berechtigte haben;<sup>20</sup>

### Beispiel 2: Die Briefkastengesellschaft von den britischen Jungferninseln und ihr Eigentümer aus dem Libanon

Im deutschen Handelsregister findet sich die Immo Two Ltd. als einziger Kommanditist (Anteilseigner) einer deutschen GmbH & Co KG. Weil die Immo Two Ltd.

<sup>18</sup> Siehe z. B. Tillack, Hans-Martin: Warum das neue Transparenzregister seinen Namen nicht verdient, in: Stern, 6.4.2018, unter: [www.stern.de/politik/deutschland/tillack/das-neue-transparenzregister-ist-selbst-wenig-transparent-7929378.html](http://www.stern.de/politik/deutschland/tillack/das-neue-transparenzregister-ist-selbst-wenig-transparent-7929378.html); Diel, Jörg/Seibt, Philipp: Eine Datenmüllhalde, in: Der Spiegel, 1.11.2018, unter: [www.spiegel.de/panorama/justiz/transparenzregister-wird-kaum-genutzt-a-1236233.html](http://www.spiegel.de/panorama/justiz/transparenzregister-wird-kaum-genutzt-a-1236233.html). <sup>19</sup> PricewaterhouseCoopers (2019): The UBO register: update 2019, unter: [www.pwc.nl/nl/assets/documents/the-ubo-register-update-december-2019.pdf](http://www.pwc.nl/nl/assets/documents/the-ubo-register-update-december-2019.pdf). <sup>20</sup> Das Bundesverwaltungsamt schreibt hierzu eindeutig: «Bei Beteiligung ausländischer Vereinigungen, hinter denen ein wirtschaftlich Berechtigter nach § 3 Abs. 1, Abs. 2 GwG steht (wie bei Frage 10 Vehikel D mit dem wirtschaftlich Berechtigten 3), scheidet die Mitteilungsfiktion nach § 20 Abs. 2 GwG grundsätzlich aus. Ausländische Register erfüllen nicht die Voraussetzungen von § 20 Abs. 2 S. 1 GwG. Die Norm verweist ausdrücklich nur auf die dort genannten deutschen Register.»

auf den britischen Jungferninseln (laut Schattenfinanzindex des Tax Justice Networks der Ort mit der höchsten Dichte an Briefkastenfirmen weltweit) registriert ist, blieb der tatsächliche Eigentümer bisher anonym. Im deutschen Transparenzregister findet sich jetzt Herr B. aus dem Libanon als wirtschaftlich Berechtigter der deutschen GmbH & Co KG.

- deutsche Gesellschaften, deren Anteilseigner nicht im Handelsregister, Partnerschaftsregister, Genossenschaftsregister, Vereinsregister oder Unternehmensregister eingetragen sind (z. B. AG, Stiftung etc.), sofern diese wirtschaftlich Berechtigte haben;

### Beispiel 3: Die Zahnärztekammer Schleswig-Holstein auf Tauchfahrt

Bis zum August 2019 war die Zahnärztekammer Schleswig-Holstein im Handelsregister mit einer Beteiligung von 24,9 Prozent an der Fortis Real Estate Investment GmbH – die in Berlin durch horrenden Mietsteigerungen aufgefallen war<sup>21</sup> – verzeichnet. Danach wurde die GmbH in eine AG umgewandelt. Weil AG anders als GmbH ihre Aktionäre nicht in einem öffentlichen Register, sondern nur im firmeninternen Aktienregister erfassen, sind sie zu einem Eintrag im Transparenzregister verpflichtet. Weil dort wiederum nur noch die wirtschaftlich Berechtigten mit mehr als 25 Prozent Anteil bzw. Stimmrecht erfasst werden müssen, ist die Entwicklung der Beteiligung der Zahnärztekammer Schleswig-Holstein nicht mehr nachvollziehbar. Ein Eintrag im Transparenzregister – ggfs. mit fiktivem wirtschaftlich Berechtigten – müsste aber trotzdem erfolgen, lag aber zum Zeitpunkt unserer Abfrage im März 2020 nicht vor.

- deutsche Gesellschaften, bei denen sich die notwendigen Informationen zu den wirtschaftlich Berechtigten (Vor- und Nachname, Geburtsdatum, Wohnort sowie Art und Umfang des wirtschaftlichen Interesses) nicht aus dem Eintrag in den deutschen Registern ergeben, also zum Beispiel:
  - GmbH & Co KG, bei denen die Stimmrechtsaufteilung laut Satzung von der Kommanditeinlage abweicht;<sup>22</sup>

### Beispiel 4: c/o Shelter Trust Anstalt, Vaduz/Liechtenstein

Die Aramid GmbH & Co KG hat Mieter\*innen und Journalist\*innen aus Berlin und München bereits einiges Kopfzerbrechen bereitet. Das deutsche Handelsregister führt Herrn J. (zehn Prozent) und die Aramid-Stiftung aus Liechtenstein (90 Prozent) als Kommanditisten. Nicht nur deren Name erinnert an eine Gesellschaft der Samwer-Brüder (Aramis), auch die rechtliche Anschrift bei der Shelter Trust Anstalt in Liechtenstein ist die gleiche wie bei einer ihrer Stiftungen. Im Transparenzregister ist Herr J. als «geschäftsführender Kommanditist» und damit fiktiver Berechtigter eingetragen. Er fungiert auch als eines von drei

Mitgliedern im Stiftungsrat der liechtensteinischen Stiftung. Laut liechtensteinischem Handelsregister besteht der Zweck der Stiftung unter anderem in der «Pflege des Andenkens an den Stifter und dessen Eltern» sowie in der «Vornahme von Ausschüttungen aus sonstigen Stiftungsmitteln an Angehörige einer oder mehrerer bestimmter Familien». Wer dieser Stifter ist und wer die begünstigten Familien sind, bleibt unklar. Auch die passwortgeschützte Website der Stiftung lässt keine entsprechenden Schlüsse zu.

- GmbH und andere Gesellschaften, für die keine elektronische Gesellschafterliste vorliegt, weil diese sich letztmalig vor 2007 geändert hat oder sich die Gesellschafter nur im Gründungsvertrag finden;
- Kapitalverwaltungsgesellschaften, die zwar als zivilrechtliche Eigentümer gelten und eine Verwertungsbefugnis besitzen, das Immobilienvermögen aber nur treuhänderisch für einen Immobilienfonds betreiben.

Wie Tabelle 2 zeigt, ist der Großteil der Gesellschaften aus unserer Auswahl nicht im Transparenzregister eingetragen, und zwar selbst in den Fällen nicht, wo es nachweislich über einen ausländischen Gesellschafter einen wirtschaftlich Berechtigten gibt. Während gerade einmal drei dieser Gesellschaften ihrer Registerpflicht nachkommen, verstoßen 33 allem Anschein nach auch nach zwei Jahren gegen geltendes Recht.

Lediglich für deutsche Gesellschaften, die vorher nicht registrierungspflichtig waren (nicht-börsennotierte AG, Stiftungen) findet sich meistens ein Eintrag (12 von 15). Allerdings gab es auch hier einen Fall ohne Eintrag und zwei Fälle (eine Stiftung und eine AG), für die auch nach einem Monat unser Antrag auf Einsichtnahme nicht genehmigt wurde. Bei den 12 für uns zugänglichen Fällen lagen nur in der Hälfte der Fälle Informationen zum wirtschaftlich Berechtigten vor. Dies liegt zum Teil daran, dass nach der gültigen Definition (mehr als 25 Prozent der Anteile oder Stimmrechte) kein wirtschaftlich Berechtigter existiert, in einem Fall war dies jedoch nachweislich falsch, in zwei weiteren Fällen ist allem Anschein nach ein existierender Berechtigter/Begünstigter – nach unserem Verständnis fälschlicherweise – nicht im Transparenzregister eingetragen (siehe Beispiele 3, 4 und 15).

<sup>21</sup> Siehe hierzu [www.rbb24.de/politik/beitrag/2019/07/berlin-friedrichshain-modernisierung-fortis-zahnaerztekammer-share-deal.html](http://www.rbb24.de/politik/beitrag/2019/07/berlin-friedrichshain-modernisierung-fortis-zahnaerztekammer-share-deal.html). <sup>22</sup> Die Anteilseigner einer Kommanditgesellschaft (KG) heißt Kommanditist. Er haftet in der Höhe seiner Kommanditeinlage, die im Handelsregister eingetragen ist. Sie entspricht oft auch dem Stimmrecht, davon kann aber in der Satzung abgewichen werden. Die Geschäftsführung obliegt dem Komplementär, der unbeschränkt haftet, es sei denn, es handelt sich um eine haftungsbeschränkte Gesellschaft (z. B. GmbH & Co KG). Das Bundesverwaltungsamt stellt diesbezüglich in seinen Rechtshinweisen klar, dass von den Kapital- bzw. Kommanditanteilen abweichende Stimmrechtsanteile nicht zusätzlich im Transparenzregister gemeldet werden müssen, wenn die Person bereits über die Kapitalanteile im Handelsregister als wirtschaftlich Berechtigter identifiziert werden kann. Siehe hierzu <https://transparenzregister.de/treg/de/Rechtshinweise-BVA.pdf> (II.5, S. 5).

**Tabelle 2 : Ergebnisse der Abfragen im deutschen Transparenzregister**

Grund für Eintragung im Transparenzregister	Eintragung mit WB*	Eintragung mit fiktivem Berechtigten	keine Eintragung	Gesamt
ausländischer Gesellschafter	1	16	73	90
- davon mit ermittelbarem WB	1	2	33	36
- davon wahrscheinlich ohne ausländischen WB		13	18	31
- davon mit unklaren Eigentümerstrukturen		1	22	23
deutsche bisher nicht registerpflichtige Gesellschaft	6	6	3**	15
deutsche Gesellschaften ohne elektronische Gesellschafterlisten		0	6	6
<b>Gesamt</b>	<b>7</b>	<b>22</b>	<b>82</b>	<b>111</b>

Quelle: eigene Darstellung, basierend auf eigener Gesellschaftenliste

\*WB steht für wirtschaftlich Berechtigter

\*\*einschließlich zweier Gesellschaften, bei denen unser Antrag auf Einsichtnahme nicht genehmigt wurde

#### Beispiel 5: Die Familienstiftung

Laut eigener Website vereint die Familienstiftung B. & K. unter ihrem Dach eine Reihe von Unternehmen, die den eigenen Immobilienbestand mit immerhin 5.700 Wohnungen und 340.000 m<sup>2</sup> Gewerbefläche halten, managen und ausbauen. Der Vorstand der Stiftung ist eng mit den Unternehmen verbunden, das Kuratorium mit Immobilienfachleuten besetzt. Zweck der Stiftung ist laut Berliner Stiftungsverzeichnis die «Erhaltung und Mehrung des Stiftungsvermögens und Unterstützung der Stifter, deren Ehefrauen und ihrer gemeinsamen Abkömmlinge sowie Adoptivkinder durch Leistungen aus den Erträgen». <sup>23</sup> Eine entsprechende Eintragung findet sich auch im Transparenzregister, allerdings ohne – wie zum Beispiel in Österreich üblich – die Namen der Stifter zu nennen. Bei zwei weiteren Familienstiftungen, bei denen es laut Stiftungsverzeichnis klar definierte und dem Anschein nach eintragungspflichtige Begünstigte (z. B. «Ehefrau») gibt, waren im Transparenzregister – aus unserer Sicht fälschlicherweise – nur fiktive Berechtigte erfasst. Bei einer Stiftung wurde unser Antrag auf Einsicht auch nach mehr als einem Monat noch nicht genehmigt.

Von den Fällen, in denen beim ausländischen Gesellschafter den ausländischen Registertragungen nach urteilend (aller Wahrscheinlichkeit nach) kein wirtschaftlich Berechtigter existiert, liegt in vergleichsweise vielen Fällen ein Eintrag eines fiktiven Berechtigten vor (12 von 30). Dies betrifft vor allem professionelle (ausländische) Investoren. Warum in den anderen Fällen kein Eintrag vorliegt und ob dieser in allen Fällen verpflichtend wäre, konnten wir nicht abschließend klären.

#### Beispiel 6: Licht am Ende des «schwarzen» Tunnels

Bei der KC Isabella GmbH führt der Weg zum fiktiven wirtschaftlich Berechtigten über rund zehn Etappen

von Deutschland über Luxemburg und die Cayman Islands bis in die USA. Im deutschen Transparenzregistereintrag findet man diesen – so wie vom Gesetz beabsichtigt – ganz ohne diese Umwege. Es handelt sich um Stephen Allen Schwarzmann, CEO und Gründer der US-amerikanischen Private Equity Gesellschaft Blackstone (sowie Blackrock als frühere Tochtergesellschaft) und Multimilliardär. Laut Transparenzregister übt er Kontrolle aus, indem er die Vorstandsmitglieder der Blackstone Group Management LLC ernannt und abberuft. Diese Vorstandsmitglieder wiederum überwachen die Blackstone Group LP, die mittelbar das Anlagevehikel beherrscht, das indirekt eine Beteiligung an der deutschen GmbH hält. Wer es genauer wissen will, muss doch in den traditionellen Registern suchen. Wer die Anleger – und damit die Nutznießer – des von Herrn Schwarzmann kontrollierten Anlagevehikels sind, findet sich aber weder dort noch im Transparenzregister.

Zuständig für die praktische Umsetzung des Transparenzregisters ist die Bundesanzeiger Verlag GmbH – eine Tochtergesellschaft der DuMont-Mediengruppe, also ein privatwirtschaftliches Unternehmen. Der Auftrag dafür wurde durch eine Verordnung<sup>24</sup> vergeben. Die Überwachung erfolgt durch das Bundesverwaltungsamt. Bußgelder bis zu 100.000 Euro, in schweren Fällen sogar bis fünf Millionen Euro, sind möglich. Seit Januar 2020 sollen laut Gesetz die verhängten Bußgelder zudem veröffentlicht werden. Eine Veröffentlichung von Bußgeldern war auf der Internet-Seite des Bundesverwaltungsamtes bis zum Abschluss der Studie allerdings nicht zu finden. Laut Antwort der Bundesregierung vom 15. August 2018 auf eine Kleine An-

<sup>23</sup> Siehe [www.berlin.de/sen/justiz/service/stiftungsaufsicht/artikel.275316.php](http://www.berlin.de/sen/justiz/service/stiftungsaufsicht/artikel.275316.php). <sup>24</sup> Transparenzregisterbeleihungsverordnung – TBeIV, BGBl. Teil I, Nr. 41, Seite 1938ff., unter: [www.bgbl.de/xaver/bgbl/start.xav?start=%2F%2F%5B%40attr\\_id%3D%27bgb117s1938.pdf%27%5D#\\_\\_bgbl\\_\\_%2F%2F%5B%40attr\\_id%3D%27bgb117s1938.pdf%27%5D\\_\\_1583242771014](http://www.bgbl.de/xaver/bgbl/start.xav?start=%2F%2F%5B%40attr_id%3D%27bgb117s1938.pdf%27%5D#__bgbl__%2F%2F%5B%40attr_id%3D%27bgb117s1938.pdf%27%5D__1583242771014).

frage der Fraktion DIE LINKE. im Bundestag wurden bis Ende Juni desselben Jahres 1.200 Verwarnungen mit einem Verwarnungsgeld von insgesamt 60.000 Euro ausgesprochen und 51 Bußgelder mit einem Gesamtvolumen von 55.735 Euro verhängt. Laut Antwort auf eine Kleine Anfrage der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen stieg diese Zahl bis zum 11. Oktober 2018 auf 2.571 abgeschlossene Ordnungswidrigkeitsverfahren.

Informationen darüber, wie viele Unternehmen und sonstige juristische Personen insgesamt meldepflichtig bzw. dank Meldedefiktion von der Meldung befreit waren, lagen der Bundesregierung zum Zeitpunkt der Anfrage nicht vor. Insgesamt dürfte die Zahl der zu überprüfenden Einheiten aber deutlich über einer Million liegen.<sup>25</sup> Laut Antwort der Bundesregierung auf die Anfrage der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen standen dem Bundesverwaltungsamt 2018 für diese Prüfung 4,5 Vollzeitstellen zur Verfügung und es sollte weiteres Personal eingestellt sowie eine «individuell zu erstellende Software für Ende 2019/Anfang 2020» entwickelt werden. Angesichts der systematischen Verstöße scheint diese automatisierte Überprüfung bis jetzt nicht zu funktionieren. Auch die sehr deutlichen Hinweise der Handelskammern<sup>26</sup> und der Notarkammern<sup>27</sup> scheinen bisher nicht zu einer umfassend korrekten Eintragung geführt zu haben. Seit 2020 müssen Verpflichtete wie zum Beispiel Notare Unstimmigkeiten melden, allerdings nur, wenn ein Verdacht auf Geldwäsche vorliegt.

#### Beispiel 7: Die Projektentwickler am Checkpoint Charlie

Über Trockland – als Projektentwickler unter anderem für die Flächen rund um den Checkpoint Charlie in Berlin tätig und mit teilweise fragwürdigen bzw. anonymen Investoren arbeitend – wurde bereits viel in den Medien geschrieben.<sup>28</sup> Bis zum August 2019 war Geschäftsführer Yeheskel Nathaniel laut deutschem und zypriotischem Handelsregister indirekt über die Tree of Life Holding GmbH (D) und die Trockland Holdings Limited (CY) mit mehr als 25 Prozent an der Checkpoint-Charlie-Gesellschaft beteiligt. Dies war aus dem deutschen Handelsregister nicht ersichtlich, hätte also im Transparenzregister eingetragen sein müssen, was jedoch nicht der Fall war. Auf Anfrage antwortete das Bundesverwaltungsamt, den Fall prüfen zu wollen. Mittlerweile wurde die Gesellschafterstruktur geändert, sodass kein Eintrag im Transparenzregister mehr nötig ist. Bei weiteren Trockland-Projekten, zum Beispiel an der East Side Gallery, sind aber nach wie vor über deutsche GmbH anonyme zypriotische Gesellschaften beteiligt, ohne dass der eigentlich vorgeschriebene Eintrag im Transparenzregister erfolgt wäre.

#### Das deutsche Transparenzregister ist in vielen Fällen unnötig umständlich

Weil das Transparenzregister parallel zu den bestehenden Registern existiert, nur schlecht mit diesen vernetzt ist und zusätzlich noch technisch schlecht

gemacht ist, entstehen bei der Recherche von Eigentümerstrukturen unnötige Komplikationen.

#### 1. Trotz Zugang der Öffentlichkeit wird jede Einsichtnahme einzeln geprüft und muss bezahlt werden

Um Einblick in eine Eintragung im Transparenzregister zu bekommen, muss man sich zunächst registrieren und dann eine Einsichtnahme beantragen. Dann wird jeder Antrag von Mitarbeiter\*innen des Bundesanzeiger-Verlags händisch geprüft.<sup>29</sup> In unserem Test wurde der Großteil der Anträge innerhalb von ein bis zwei Arbeitstagen bewilligt, bei einigen Anträgen – besonders denen, wo tatsächlich Informationen vorlagen – dauerte die Prüfung jedoch ein bis zwei Wochen. Teilweise war sie nach mehr als einem Monat noch immer nicht abgeschlossen. Nach erfolgter Genehmigung kann man feststellen, ob überhaupt ein Eintrag vorliegt (was man daran erkennt, dass zum Eintrag ein Datum vorliegt, ansonsten bekommt man lediglich eine Nullmeldung), diesen in den Dokumentenkorb legen und bezahlen (Kosten pro Eintrag: 1,96 Euro<sup>30</sup>). Schließlich kann man jedes Dokument – nach insgesamt 17 Klicks – jeweils einzeln aus der Auftragsübersicht herunterladen.

#### 2. Zwischen den Eintragungen im Transparenzregister und anderen Registern gibt es keine sinnvolle Verknüpfung

Zwar gibt es vom Transparenzregister jeweils einen Link zu den Eintragungen in einem bestehenden Register (meist das Handelsregister), aber umgekehrt ist bei längeren Unternehmensketten im Transparenzregister nicht automatisch der Eintrag mit dem finalen wirtschaftlichen Berechtigten der eintragungspflichtigen Obergesellschaft abrufbar, sondern nur der Eintrag für die jeweilige Untergesellschaft. Man muss sich also zuerst durch die bestehenden Register klicken, um dann für den letzten aus den bestehenden Registern ersichtlichen Anteilseigner den Antrag im Transparenzregister abzurufen.

<sup>25</sup> Deutsches Bundesamt für Statistik: Unternehmensstatistik 2019, unter: [www.destatis.de/DE/Themen/Branchen-Unternehmen/Unternehmen/Unternehmensregister/Tabellen/unternehmen-rechtsformen-wz08.html](http://www.destatis.de/DE/Themen/Branchen-Unternehmen/Unternehmen/Unternehmensregister/Tabellen/unternehmen-rechtsformen-wz08.html). <sup>26</sup> Siehe zum Beispiel die Berliner IHK, unter: [www.ihk-berlin.de/service-und-beratung/recht-und-steuern/kaufmaennische-pflichten/mitteilungspflicht-transparenzregister-3948492#titleInText2](http://www.ihk-berlin.de/service-und-beratung/recht-und-steuern/kaufmaennische-pflichten/mitteilungspflicht-transparenzregister-3948492#titleInText2). <sup>27</sup> Siehe zum Beispiel die Berliner Notarkammer, unter: [www.notarkammer-berlin.de/intern/newsletter/newsletter-04-2019](http://www.notarkammer-berlin.de/intern/newsletter/newsletter-04-2019). <sup>28</sup> Siehe Keller, Gabriele: Trockland-Investoren am Checkpoint Charlie: Die Spur führt nach Turkmenistan, in: Berliner Zeitung, 4.12.2018, unter: <https://www.berliner-zeitung.de/mensch-metropole/trockland-investoren-am-checkpoint-charlie-die-spur-fuehrt-nach-turkmenistan-li.19860>. <sup>29</sup> Das Bundesverwaltungsamt rechtfertigte dies auf Nachfrage damit, dass es zum einen weiterhin eine Darlegungspflicht für die Verpflichteten gibt, «dass die Einsichtnahme zur Erfüllung ihrer Sorgfaltspflichten [...] erfolgt» und zum anderen die Öffentlichkeit nicht alle Daten erhalte, sondern nur Monat und Jahr der Geburt und das Wohnsitzland (§ 23 Abs. 1 Satz 1 GwG). <sup>30</sup> Die Kosten für einen Abruf wurden 2020 auf 1,96 Euro (brutto) gesenkt (von vorher 5,36 Euro). Warum die Kosten plötzlich so gesenkt werden können, obwohl der Bundesanzeiger an sich nur Gebühren «zur Deckung des Verwaltungsaufwands» (§ 24 Abs. 2 GwG) verlangen darf, ist unklar. Ist der Aufwand plötzlich gesunken? Oder wurde vorher viel zu viel verlangt? Und wie wird die Gebühr jetzt gerechtfertigt?

### Beispiel 8: Grüße von den Bahamas

In unserer Auswahl von Gesellschaften findet sich eine zum schwedischen Wohnungskonzern Akelius gehörende Objektgesellschaft. Sie gehört über mehrere Stufen in Deutschland, Schweden und Zypern letztendlich einer Stiftung auf den Bahamas. Ruft man den Transparenzregistereintrag der im Grundbuch eingetragenen Objektgesellschaft ab, findet sich lediglich ein Verweis auf das Handelsregister. Verfolgt man die Spur über die im Handelsregister gegen Bezahlung als TIF oder PDF verfügbare Gesellschafterliste der Objektgesellschaft bis zur letzten in Deutschland registrierten Gesellschaft, findet man dort die fünf Personen, die laut Akelius-Website den Stiftungsrat der Stiftung auf den Bahamas besetzen. Wie deren Stimmrecht geregelt ist und welche Rechte sich der Stifter – Roger Akelius – in der Stiftungssatzung und über mögliche andere Absprachen vorbehalten hat, wird auf den Bahamas nicht veröffentlicht. Im Transparenzregister findet man noch nicht einmal den Namen der Stiftung und – wie für Eintragungen von Stiftungen im Transparenzregister eigentlich vorgesehen – keine Auskunft über Stifter und Begünstigte.<sup>31</sup>

### 3. Das Register ist nicht durchsuchbar

Das Register ist – anders als beispielsweise in Dänemark oder Malta – weiterhin nur nach den Namen der Gesellschaften durchsuchbar, und das obwohl es schon seit 2017 im Gesetz über das Aufspüren von Gewinnen (§ 23 Abs. 4) unmissverständlich heißt: «Das Transparenzregister erlaubt die Suche nach Vereinigungen nach § 20 Absatz 1 Satz 1 und Rechtsgestaltungen nach § 21 über alle eingestellten Daten sowie über sämtliche Indexdaten.» Dennoch ist nicht beabsichtigt, die Suchfunktion zu verbessern, wie das Bundesverwaltungsamt auf Nachfrage mitteilte.<sup>32</sup> Lediglich für Behörden wie die Zentralstelle für Finanztransaktionsuntersuchungen (Financial Intelligence Unit) soll eine Durchsuchbarkeit über einen direkten Datenzugang ermöglicht werden.

### Einige andere EU-Staaten haben das Transparenzregister deutlich besser implementiert

Die Situation in anderen EU-Staaten unterscheidet sich stark voneinander.<sup>33</sup> Einzelne Staaten (z. B. Zypern<sup>34</sup>) haben noch nicht einmal das eigentlich seit Juni 2017 EU-weit vorgeschriebene Register eingeführt. In anderen Staaten verspätet sich die für Januar 2020 vorgesehene Veröffentlichung (z. B. in den Niederlanden<sup>35</sup> und Italien<sup>36</sup>). In Österreich ist das Register schon verfügbar. Es ist ohne Registrierung zugänglich, allerdings kosten Abrufe 3 Euro pro Gesellschaft und die Suchfunktion ist schlecht, weil genau der richtige Name der Gesellschaft eingegeben werden muss. Zwar sind auch die indirekten Eigentümer\*innen aufgeführt und es gibt keine Mitteilungsfiktion, allerdings ist die Eigentümerstruktur bei längeren Unternehmensketten nur schwer nachvollziehbar.

### Beispiel 9: Europäischer Adel

Die Suche nach Auxilium Holding im österreichischen Transparenzregister ergibt keine Ergebnisse. Das gewünschte Ergebnis erhält man erst, nachdem man den exakten Namen, nämlich Auxilium Holding GmbH (der österreichische Gesellschafter einer deutschen GmbH & Co KG mit Berliner Immobilienbesitz), in das Suchfeld eingibt. Hier findet sich Herr G. als indirekter wirtschaftlich Berechtigter mit einem Anteil von 50 Prozent. Laut Firmenbuch – dem österreichischen Äquivalent des deutschen Handelsregisters – besitzt G. 50 Prozent der Anteile der Fidicus GmbH (zwei weitere Familienmitglieder besitzen jeweils 25 Prozent), die wiederum Anteilseigner bei der Auxilium Holding GmbH ist.

Luxemburg hat wie Österreich und Deutschland ein zusätzliches Register eingeführt. Immerhin ist es ohne Registrierung und kostenlos aufrufbar und führt direkt (ohne Abruf) zu den finalen wirtschaftlich Berechtigten der Obergesellschaft. Allerdings ergeben sich auch hier beim Vergleich zum traditionellen Unternehmensregister Unklarheiten.

### Beispiel 10: Vermögensverwalter oder Eigentümer

Laut dem luxemburgischen Transparenzregister hält Herr B. 27,93 Prozent der Anteile und ist damit wirtschaftlich Berechtigter einer Objektgesellschaft aus einem Firmengeflecht mit mehreren hundert Millionen Euro Immobilienbesitz in Berlin. Laut luxemburgischen Unternehmensregister gehört diese Objektgesellschaft zu je 50 Prozent zwei weiteren luxemburgischen Gesellschaften, von denen eine im Besitz dreier US-Amerikaner ist, die mit ihrem Private Equity Fond reich geworden sind, während für die andere keine wirtschaftlich Berechtigten eingetragen sind. Rein rechnerisch müsste Herr B. 55,86 Prozent der Anteile besitzen (55,86 von 50 Prozent = 27,93 Prozent) und als wirtschaftlich Berechtigter eingetragen sein.

Eine nutzerfreundliche integrierte Umsetzung findet sich beispielsweise in Großbritannien (seit 2017), Dänemark (seit 2018) und Malta (seit 2020). Hier ist die Einsicht nicht nur ohne Registrierung und kostenlos möglich, sondern die Register sind auch voll verknüpft, das heißt, man sieht für jede Gesellschaft nicht nur die

<sup>31</sup> Weitere Informationen zu Akelius finden sich in: Bonczyk/Trautvetter: Profitmaximierer. <sup>32</sup> E-Mail des Bundesverwaltungsamts vom 7.2.2020. <sup>33</sup> Eine Übersicht über den Stand der europaweiten Implementierung findet sich bei PricewaterhouseCoopers: The UBO register: update 2019, Dezember 2019, unter: [www.pwc.nl/assets/documents/the-ubo-register-update-december-2019.pdf](http://www.pwc.nl/assets/documents/the-ubo-register-update-december-2019.pdf). Siehe auch Global Witness: Patchy progress in setting up public beneficial ownership registration in the EU, 2.3.2010, unter: [www.globalwitness.org/en/campaigns/corruption-and-money-laundering/anonymous-company-owners/5aml-d-patchy-progress/](http://www.globalwitness.org/en/campaigns/corruption-and-money-laundering/anonymous-company-owners/5aml-d-patchy-progress/). <sup>34</sup> Nach inoffiziellen Informationen einer zypriotischen Anwaltskanzlei (Nelias, Neocleous & Co LLC, 8. Januar 2020) soll der Gesetzesentwurf für die Einführung des Registers im Sommer 2020 nach Abschluss des Konsultationsverfahrens an das Parlament überwiesen werden. <sup>35</sup> Der Gesetzesvorschlag der Regierung wartet noch auf einen Beschluss des Parlaments. Siehe [www.eerstekamer.nl/wetsvoorstel/35179\\_implementationwet\\_registratie?zoekrol=vgh5mt4dsdk1](http://www.eerstekamer.nl/wetsvoorstel/35179_implementationwet_registratie?zoekrol=vgh5mt4dsdk1). (Stand: 12.3.2020). <sup>36</sup> Der Gesetzesvorschlag der Regierung sollte eigentlich im Dezember 2019 verabschiedet werden, verspätet sich aber noch. Siehe <http://open.gov.it/monitora/3-registro-dei-titolari-effettivi> (Stand: 12.3.2020).

wirtschaftlich Berechtigten, sondern auch die direkten Anteilseigner, und das in einer übersichtlichen HTML-Darstellung (anstatt in einer PDF wie in Deutschland). Das heißt, in Fällen, bei denen kein wirtschaftlich Berechtigter existiert, gelangt man mit einem Klick zur Situation der einzelnen direkten Anteilseigner und kann prüfen, ob zumindest bei diesen jeweils einzeln ein wirtschaftlich Berechtigter vorliegt.

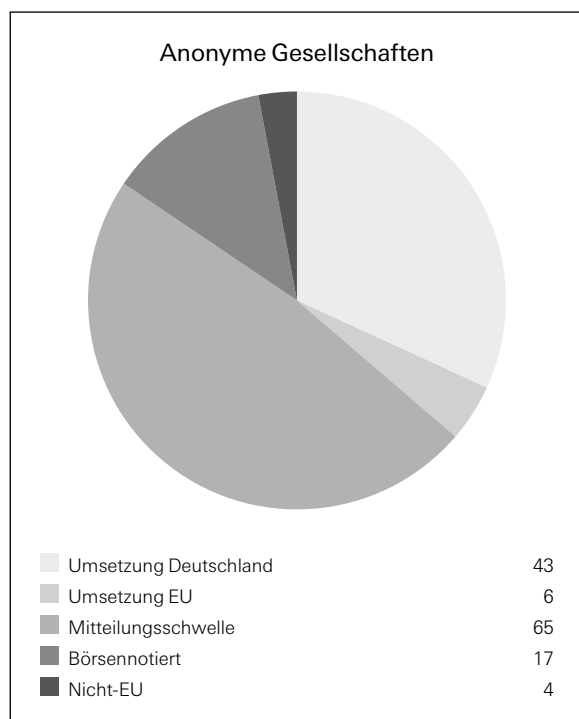
#### Beispiel 11: Zum Selbstdurchklicken

Wer einmal selbst sehen will, wie ein gut gemachtes Transparenzregister funktionieren sollte, der gehe auf <https://datacvr.virk.dk>, gebe dort im Suchfeld «Esplanaden Berlin» ein, wähle den ersten Eintrag und klicke danach auf «Ejerforhold/Ownership». Weil keiner der Eigentümer mehr als 25 Prozent hält, findet sich hier kein wirtschaftlich Berechtigter, sondern lediglich vier direkte Eigentümer. Wer Zeit und Lust hat, kann jeden einzelnen dieser vier Stränge mit wenigen Klicks und völlig kostenlos bis zu den jeweiligen natürlichen Personen verfolgen. Die Jahresabschlüsse finden sich ebenfalls zwei Klicks weiter.

#### Die Regelungen der EU und Deutschlands laufen in vielen Fällen ins Leere

Selbst wenn Deutschland die Umsetzungsprobleme bei seinem Register beheben würde (im besten Fall 43 anonyme Gesellschaften weniger), alle EU-Staaten ein Transparenzregister eingeführt und sich alle verpflichteten Unternehmen dort korrekt eingetragen hätten (minus 6), bliebe ein großer Teil der Immobilieneigentümer (86 von 135) anonym. Dies liegt an der unzurei-

Abbildung 2: Gründe für die Anonymität



Quelle: eigene Darstellung, basierend auf eigener Auswahl

chenden Definition des wirtschaftlich Berechtigten – vor allem aber an der Mitteilungsschwelle von über 25 Prozent.

– Anders als im deutschen Handelsregister, wo jeder Gesellschafter unabhängig von der Größe seines Anteils eingetragen werden muss, zählen für das Transparenzregister als wirtschaftlich Berechtigte nur natürliche Personen, die direkt oder indirekt mehr als 25 Prozent der Kapitalanteile oder der Stimmrechte halten.<sup>37</sup> Für in- oder ausländische Gesellschaften, die vier oder mehr Gesellschafter haben (vor allem Investmentfonds, aber auch Familiengesellschaften) und die ihre Gesellschafter nicht über ein Register zugänglich machen müssen (z. B. die deutsche AG, die luxemburgische SCSp<sup>38</sup> oder die Protected Cell Company<sup>39</sup> aus Guernsey), bleibt der Eigentümer weiterhin unerkannt.

#### Beispiel 12: Die Investment GmbH & Co KG

Die deutsche K5W2 GmbH & Co KG hat laut deutschem Handelsregister 24 Kommanditisten. Darunter finden sich anonyme Gesellschaften wie die Kodama Investment Ltd (Land unbekannt) oder die Kodama Investment AG (Schweiz) genauso wie Familienholdings und natürliche Personen, alle mit einem Anteil von weniger als 25 Prozent. Wegen der Vielzahl von Anteilseignern ist es unwahrscheinlich, dass einer davon mehr als 25 Prozent hält. Das lässt sich aber anhand der Informationen im deutschen Register nicht überprüfen. Außerdem bleibt ein beachtlicher Teil der Eigentümer\*innen über die Schweizer AG und die ausländische Ltd. anonym. Ein Eintrag im Transparenzregister liegt nicht vor.

#### Beispiel 13: Von der Oranienstraße über Luxemburg nach Großbritannien und Liechtenstein

Die Victoria Immo Properties hat kürzlich von Herrn Berggrün ein Haus in der Oranienstraße in Berlin-Kreuzberg gekauft. Wie für professionelle ausländische Investoren üblich, finden sich im luxemburgischen Unternehmensregister eine Reihe von Gesellschaften mit Victoria im Namen, die (zumindest teilweise) in Berlin Immobilien besitzen. Deren gemeinsame Muttergesellschaft ist die Victoria Immo SCSp – eine spezielle und bei Investmentfonds auch wegen ihrer Anonymität beliebte Art der Kommanditgesellschaft. Im luxemburgischen Unternehmensregister werden nicht die Kommanditisten (meistens die Investoren und damit auch wirtschaftlich Berechtigten), sondern nur der Verwalter (Komplementär) registriert. In diesem Fall ist das

<sup>37</sup> In Deutschland kann darüber hinaus auch für Fälle, in denen selbst «nach Durchführung umfassender Prüfungen» kein wirtschaftlich Berechtigter «ermittelt werden kann» (§ 3 Abs. 2 GwG) ein sogenannter fiktiver Berechtigter eingetragen werden, was möglicherweise ein zusätzliches Schlupfloch eröffnet. <sup>38</sup> Diese vor allem bei Investmentfonds beliebte Gesellschaftsform entspricht in etwa der deutschen Kommanditgesellschaft. Anders als in Deutschland werden die Kommanditisten jedoch nicht im luxemburgischen Unternehmensregister erfasst. <sup>39</sup> Diese «Innovation» des Gesellschaftsrechts, die sich in den Geheimnissoasen der Welt ausbreitet, fasst mehrere voneinander unabhängige Zellen mit einem Eigentümer (z. B. das Eigentum an einer Yacht oder einer Immobilie) zu einem Organismus mit vielen unterschiedlichen Eigentümern zusammen.

ein ehemaliger französischer Investmentbanker mit seiner in London ansässigen Investmentgesellschaft. Dank des Luxemburger Transparenzregisters erhält man jetzt auch Informationen zu den (oder dem) Kommanditisten. In diesem Fall sind dort drei Anwälte mit Verbindung nach Liechtenstein eingetragen. Sie sind laut Register treuhänderisch (Directeur de la fiducie [100%]), also zum Beispiel über eine liechtensteinische Anstalt oder einen Trust, für einen oder mehrere wirtschaftlich Berechtigte tätig. Weil im Transparenzregister aber nur Name, Geburtsort und Wohnsitz der Anwälte, nicht jedoch der Name des Vehikels für das sie als Treuhänder fungieren eingetragen sind, lässt sich die Spur zum finalen Berechtigten, nämlich den Treuhandgebern, nicht einfach nachverfolgen. Eine Internetrecherche mit den Namen der Anwälte führt jedoch zu einem liechtensteinischen Trust einer sehr wohlhabenden schwedisch/britischen Unternehmerfamilie. Ob es sich dabei um die tatsächlichen Eigentümer handelt, konnte bis zum Abschluss dieser Studie nicht zweifelsfrei nachgewiesen werden.<sup>40</sup>

– Börsennotierte Gesellschaften sind europaweit (und bei gleichwertigen Standards auch global) ausgenommen. Für sie gelten in Deutschland ab einer Schwelle von drei Prozent bereits weitgehende Meldepflichten. Unterhalb dieser Schwelle erfolgt zwar für sogenannte Namensaktien der Eintrag im nicht-öffentlichen, unternehmensinternen Aktienregister, aber dort ist es möglich, Aktien über einen Treuhänder (§ 67 Abs. 1 AktG) und insbesondere die depotführende Bank einzutragen. Eine Pflicht zur Meldung des wirtschaftlich Berechtigten besteht nicht in allen Fällen. Es sind also Konstellationen denkbar, in denen natürliche Personen über Investmentfonds, die depotführende Bank und Inhaberaktien Anteile im Wert von mehreren hundert Millionen Euro besitzen, ohne dass dies bekannt ist.

#### Beispiel 14: Deutsche Wohnen AG

Die Deutsche Wohnen AG veröffentlicht entsprechend der Regeln in ihrem Jahresabschluss vier Aktionäre mit einer Beteiligung von über drei Prozent. Neben dem norwegischen Staatsfonds handelt es sich dabei um die Investmentgesellschaften Blackrock, MFS und State Street, deren Investoren wiederum letztlich nicht öffentlich zugänglich sind. Über kommerzielle Datenbanken waren Ende 2019 insgesamt 455 weitere professionelle Anleger mit einem Anteil unter der Drei-Prozent-Meldeschwelle (der kleinste davon zwei Aktien im Wert von 75 Euro) und einem Gesamtanteil von zusammen 73 Prozent erfasst. Die wirtschaftlich Berechtigten hinter diesen Investmentgesellschaften sind nicht erfasst.

#### Beispiel 15: Das letzte Stück Anonymität

Die a tempo AG (eine nicht börsennotierte Aktiengesellschaft) ist über ihre Tochtergesellschaften Eigentümerin von schätzungsweise mehr als 1.000 Woh-

nungen in Berlin. Laut Satzung besteht das Kapital aus Inhaberaktien. Anders als bei den Namensaktien ist der Aktionär also in keinem Aktienregister verzeichnet, sondern es ist der jeweilige Besitzer der Aktie (als Papier oder in elektronischer Form). Weil dies die zuverlässige Nachverfolgung der Aktionäre fast unmöglich macht, sind solche Aktien weltweit und in Deutschland seit 2015 verboten, es sei denn, es handelt sich – wie im Fall der a tempo AG – um Altbestand, um börsennotierte AG oder die Aktien sind bei einer Wertpapiersammelbank oder einem Zentralverwahrer hinterlegt (§ 12 AktG). Aktionäre müssen zwar Anteile über 25 Prozent der AG mitteilen, allerdings hat die Gesellschaft kaum Prüfungsmöglichkeiten. Für die a tempo AG war bisher im Transparenzregister lediglich ein fiktiver Berechtigter vermerkt – fälschlicherweise, wie sich nach intensiven Recherchen herausstellte. Auf Anfrage der Berliner Zeitung erklärte der als fiktiver Berechtigter eingetragene Anwalt, die Aktien der AG treuhänderisch für einen bekannten Berliner Immobilienunternehmer zu halten. Er merkte an, es gebe ein legitimes Interesse für Anonymität, der falsche Eintrag sei aber lediglich ein Versehen, das umgehend korrigiert werde. Im Gegensatz dazu sind im österreichischen Transparenzregister die Geschäftspartner der a tempo AG bei einem weiteren umfangreichen Berliner Immobilienpaket ordnungsgemäß eingetragen – obwohl auch sie bisher im österreichischen Handelsregister hinter Anwälten verborgen blieben. Es handelt sich um René Benko, Gründer der Signa-Unternehmensgruppe, der auch Galeria Karstadt Kaufhof gehört, und dessen Mutter.<sup>41</sup>

### NÄCHSTE SCHRITTE RICHTUNG TRANSPARENZ

Als deutsche Hauptstadt und als Mieterstadt (mit einem Anteil von 83 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes) mit im deutschlandweiten und internationalen Vergleich extremen Preissteigerungen im Immobilienbestand steht Berlin besonders im Fokus. Der Anteil internationaler, finanzmarktorientierter und anonymer Investor\*innen ist hier besonders hoch, die Gefahr der Geldwäsche auch. Für eine effektive Strafverfolgung, für die politische Regulierung ebenso wie für die Selbstregulierung des Marktes und nicht zuletzt für eine informierte öffentliche Debatte über Vermögen und Verantwortung braucht es mehr Transparenz auf dem Berliner Immobilienmarkt.

Deswegen muss das Land Berlin eine systematische Auswertung des Grundbuchs durchführen oder ermöglichen und zum Beispiel über das im Rahmen des «Mietendeckels» (das am 23. Februar 2020 in Kraft getretene Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungs-

<sup>40</sup> Šustr, Nicolas: Kartonmilliarden gegen Bücher-Immobilienfonds will Kreuzberger Buchladen Kisch & Co vor die Tür setzen. In: Neues Deutschland, 15.4.2020, unter: [www.neues-deutschland.de/artikel/1135512.verdraengung-kartonmilliarden-gegen-buecher.html](http://www.neues-deutschland.de/artikel/1135512.verdraengung-kartonmilliarden-gegen-buecher.html). <sup>41</sup> Keller, Gabriele: Der geheime Eigentümer der Immobiliengruppe Lebensgut, in: Berliner Zeitung, 22.3.2020, unter: [www.berliner-zeitung.de/wirtschaft-verantwortung/der-geheime-eigentueer-li.79219](http://www.berliner-zeitung.de/wirtschaft-verantwortung/der-geheime-eigentueer-li.79219).

---

wesen in Berlin) vorgeschlagene Wohnungskataster die wirtschaftlich Berechtigten für alle Berliner Wohnungen erfassen.

Viele Eigentümer\*innen von Berliner Wohnimmobilien würden auch dann weiter anonym bleiben (in unserer Auswahl immerhin bis zu 135 von 433 Gesellschaften). Das deutsche Transparenzregister hat die erhofften Verbesserungen (noch) nicht erbracht und die Ende 2019 beschlossene Verpflichtung von ausländischen Gesellschaften zum Eintrag im Transparenzregister läuft größtenteils ins Leere.

Um dies zu ändern, müssten *erstens* die Bundesregierung (und das Bundesverwaltungsamt) die Pflicht zum Eintrag im Transparenzregister durchsetzen und die technische Umsetzung und Überwachbarkeit des Registers verbessern. Dabei sollte auch der Zugang zu und der Umgang mit den Daten vereinfacht werden.

*Zweitens* müssten die Europäische Kommission und die OECD die Meldeschwelle für wirtschaftliche Berechtigung anpassen oder sogar abschaffen und/oder für Investmentfonds und börsennotierte Gesellschaften wirksame Registrierungsmechanismen schaffen.



## ANHANG 1 – METHODIK

Weil weder Grundbuch noch Transparenzregister für eine systematische Auswertung zugänglich sind, nutzen wir eine Auswahl von Berliner Immobiliengesellschaften als Grundlage für diese Studie und unseren Test des Transparenzregisters. Grundlage der Auswahl sind etwa 3.000 Einzelabfragen von Mieter\*innen und Journalist\*innen mit berechtigtem Interesse aus dem Grundbuch bzw. aus den Mietverträgen der betroffenen Mieter\*innen. Dieser Datensatz lag anonymisiert – also ohne Adresse und Kontaktdaten der Mieter\*innen – vor und stammt aus verschiedenen Quellen, insbesondere aus der Rechercheunterstützung für betroffene Mieter\*innen im Rahmen des Projektes «Wem gehört die Stadt?» der Rosa-Luxemburg-Stiftung,<sup>42</sup> aus eigener Internetrecherche sowie Ergebnissen des Aufrufs von *Correctiv/Tagesspiegel* zu «Wem gehört Berlin?». Die Einträge stammen aus dem Zeitraum 2017 bis 2020.

Aus den Einzelabfragen wurden über mehrere Schritte folgende Einträge entfernt:

- Einträge mit gleichlautender Firma;
- Gesellschaften bürgerlichen Rechts (GbR) und natürliche Personen als direkte Eigentümer. (Diese Fälle sind im Hinblick auf die Transparenz der Immobilienmärkte nicht automatisch unproblematisch. GbR werden teilweise auch von institutionellen Investoren wie Investmentfonds verwendet, meistens sind aber natürliche Personen als Gesellschafter direkt im Grundbuch eingetragen und müssen theoretisch auch regelmäßig aktualisiert werden. Bei eingetragenen Privatpersonen ist es durchaus denkbar und auch anekdotisch belegt, dass Eintragungen durch «Strohleute» erfolgen oder auf Ebene der GbR im Grundbuch nicht erfasste Vereinbarungen getroffen werden, die einen wesentlichen Einfluss auf die Eigentümerstruktur ha-

ben. Allerdings konnten diese Fälle aufgrund der Datenlage nicht systematisch ausgewertet werden);

- Gesellschaften, die großen bekannten Muttergesellschaft direkt zugeordnet werden konnten (z. B. Tochtergesellschaften der Deutsche Wohnen AG, aber nicht die Tochtergesellschaften aus dem Pears-Geflecht);
- Gesellschaften, zu denen im Unternehmensregister kein eindeutiger Eintrag vorhanden war (z. B. Löschung, mehrere Gesellschaften mit gleichem Namen);
- Gesellschaften mit einem öffentlichen oder gemeinnützigen Eigentümer.

Insgesamt ergibt sich insofern aus dieser Untersuchung, dass 433 Gesellschaften übrigbleiben, die in Berlin Immobilien besitzen. Ein Vergleich zur Grundgesamtheit ist nicht möglich, weil die Anzahl der im Grundbuch eingetragenen Gesellschaften nicht bekannt ist. Eine vorläufige Analyse der aus der Auswahl identifizierten Muttergesellschaften zeigt jedoch, dass direkt und indirekt ein signifikanter Teil der Berliner Wohnimmobilien erfasst ist. Weitere Details dazu werden in einer Nachfolgestudie veröffentlicht.

Zu den 433 identifizierten Gesellschaften haben wir zunächst im Berliner Handelsregister und dann über Orbis, eine kommerzielle Datenbank mit weltweit aus den Unternehmensregistern öffentlich verfügbaren Informationen über Gesellschafter,<sup>43</sup> recherchiert. Bei Unklarheiten oder fehlenden Einträgen wurde diese Suche durch die direkte Abfrage von Informationen aus dem deutschen Unternehmensregister und weiteren ausländischen Registern und schließlich durch die Abfrage in den bereits öffentlich zugänglichen Transparenzregistern vervollständigt. Insbesondere wurden folgende Informationen erfasst:

**Tabelle 3: Überblick über die Eigentümerstrukturen und den Inhalt der Gesellschaftenliste**

	eigene Schätzung basierend auf der Gebäude- und Wohnungszählung 2011	Auswahl von Gesellschaften
öffentlich, Genossenschaften, gemeinnützig	500.000	(40 Einträge, nicht analysiert)
große börsennotierte Gesellschaften	200.000	(durch Vorauslese nur je einmal in der Auswahl enthalten)
private Wohnungsunternehmen, institutionelle Investoren und professionelle Privateigentümer	700.000	433 Gesellschaften, ca. 100.000 bis 200.000 Wohnungen
Selbstnutzer und Privatpersonen	500.000	(598 Einträge, darunter 95 GbR, <sup>44</sup> nicht analysiert)

Quelle: Gebäude- und Wohnungszählung 2011, eigene Darstellung

<sup>42</sup> Die Projektseite findet sich unter: [www.rosalux.de/dossiers/wohnen-ist-einmenschenecht/wem-gehört-die-stadt](http://www.rosalux.de/dossiers/wohnen-ist-einmenschenecht/wem-gehört-die-stadt) <sup>43</sup> Weitere Informationen unter [https://en.wikipedia.org/wiki/Bureau\\_van\\_Dijk](https://en.wikipedia.org/wiki/Bureau_van_Dijk). Der Zugang ist kostenpflichtig. <sup>44</sup> GbR werden zwar teilweise auch von institutionellen Investoren wie Investmentfonds verwendet, meistens sind aber natürliche Personen als Gesellschafter direkt im Grundbuch eingetragen.

1. Letzte Gesellschaft in deutschen Registern und registrierte Gesellschafter – bei mehrstufigen Unternehmensketten wurde jeweils die letzte in einem deutschen Register eingetragene Gesellschaft und deren Gesellschafter identifiziert und wurden die Einträge so in die folgenden Kategorien unterteilt:
  - a. nur natürliche Personen als Gesellschafter der letzten in Deutschland registrierten Gesellschaft (keine weitere Recherche nötig, nicht anonym);
  - b. nicht registrierungspflichtige Gesellschaft als letzter Gesellschafter, vor allem börsennotierte Unternehmen (keine weitere Recherche nötig, anonym);
  - c. ausländische Gesellschaften als letzter Gesellschafter (weitere Recherche nötig).
2. Eigentümer ausländischer Gesellschaften laut Orbis bzw. ausländischen Unternehmens- und Transparenzregistern:
  - a. *Wirtschaftlich Berechtigte ermittelbar*. Alle Fälle, in denen die natürliche Person hinter mindestens 75 Prozent der Kapitalanteile ermittelt werden konnte (nicht anonym).
  - b. *Wirtschaftlich Berechtigte liegen wahrscheinlich nicht vor*. Hierunter fallen alle Fälle, zu denen aus einem ausländischen Register (z. B. Eintrag eines fiktiven Berechtigten im ausländischen Transparenzregister) ersichtlich war, dass kein wirtschaftlich Berechtigter existiert. Außerdem wurden große Fondsgesellschaften und typische Investmentvehikel für Investmentfonds nach freiem Ermessen auch dieser Kategorie zugeordnet, wenn aus der Gesamtschau der vorliegenden Informationen zu vermuten war, dass kein wirtschaftlich Berechtigter nach der EU-Definition existiert (anonym).
  - c. *Eigentümerstrukturen unklar*. Für alle Fälle ausländischer Gesellschaften, für die keine ausreichende Information für die Zuordnung von mindestens 75 Prozent Kapitalanteile an eine natürliche Person vorlag (anonym).
  - d. *Börsennotierte Gesellschaften als ausländische Gesellschafter* (anonym).
3. Für alle nicht-anonymen Gesellschaften wurde die Quelle der Eigentümerinformation in folgender Reihenfolge erfasst, allerdings nur wenn daraus tatsächlich der wirtschaftlich Berechtigte (und nicht lediglich ein fiktiver Berechtigter) hervorging:
  - a. deutsches Unternehmensregister,
  - b. Orbis oder ausländisches Unternehmensregister,
  - c. deutsches Transparenzregister,
  - d. europäisches Transparenzregister.
4. Für alle anonymen Gesellschaften wurde der Grund für die Anonymität nach Ermessen des Autors einer der folgenden Oberkategorien zugeordnet:
  - a. Mitteilungsschwelle (alle Fälle mit fiktivem Berechtigten sowie Investmentfonds und Kapitalverwaltungen u. Ä.);
  - b. Börse (sowohl in Deutschland als auch im Ausland gelistete Börsenunternehmen als letzte ermittelte Gesellschafter einer deutschen oder ausländischen Objektgesellschaft);
  - c. Umsetzung deutsches Transparenzregister (alle deutschen Gesellschaften mit einer ausländischen Gesellschaft als Gesellschafter, zu denen im deutschen Transparenzregister kein Eintrag vorlag. Dies können unter Umständen auch Gesellschaften sein, die trotz Eintrag weiter anonym bleiben und in eine der anderen hier aufgeführten Kategorien fallen würden);
  - d. Einführung europäisches Transparenzregister. (Da es auf europäischer Ebene anders als in Deutschland keine Eintragungslücken gab, sind hier nur die Fälle aus Ländern erfasst, in denen es zum Zeitpunkt der Studie noch kein öffentlich verfügbares Transparenzregister gab. Eine Verifizierung der Einträge in den Registern war nicht möglich).

## ANHANG 2 – NÜTZLICHE LINKS

### Deutsche Unternehmens- und Transparenzregister:

- [www.handelregister.de](http://www.handelregister.de)
- [www.unternehmensregister.de](http://www.unternehmensregister.de)
- [www.transparenzregister.de](http://www.transparenzregister.de)

### Ausländische Unternehmensregister:

- Luxemburg
  - Transparenzregister: [www.lbr.lu/mjracs-rbe](http://www.lbr.lu/mjracs-rbe)
  - Unternehmensregister: [www.lbr.lu/mjracs](http://www.lbr.lu/mjracs)
- Österreich:
  - Unternehmensregister: [www.firmenabc.at](http://www.firmenabc.at)
  - Transparenzregister: <https://wieregms.bmf.gv.at/at.gv.bmf.wiereg-p/wiereg?execution=e1s1>
- Großbritannien (beide):
  - <https://beta.companieshouse.gov.uk>
- Dänemark (beide): <https://data.virk.dk>
- Malta (beide): <https://registry.mbr.mt/ROC/>
- Zypern (Unternehmensregister): [www.mcit.gov.cy/mcit/drcor/drcor.nsf/index\\_en/index\\_en#](http://www.mcit.gov.cy/mcit/drcor/drcor.nsf/index_en/index_en#)

- Jersey (Unternehmensregister): [www.jerseyfsc.org/registry/documentsearch/](http://www.jerseyfsc.org/registry/documentsearch/)
- Italien (Unternehmensregister): [www.registroimprese.it/ricerca-libera-e-acquisto](http://www.registroimprese.it/ricerca-libera-e-acquisto)
- Liste der Unternehmensregister in der EU: [https://e-justice.europa.eu/content\\_business\\_registers-104-en.do](https://e-justice.europa.eu/content_business_registers-104-en.do)
- Liste der Unternehmensregister weltweit: [https://en.wikipedia.org/wiki/List\\_of\\_company\\_registers](https://en.wikipedia.org/wiki/List_of_company_registers)

### Weitere Datenbanken mit Unternehmensinformationen:

- frei verfügbare Informationen aus Registern weltweit: [www.opencorporates.com](http://www.opencorporates.com)
- frei verfügbare Informationen aus dem deutschen Handelsregister: [www.northdata.de](http://www.northdata.de) (ohne Informationen zu Gesellschaftern)
- geleakte Daten (u. a. aus nicht zugänglichen Registern): <https://offshoreleaks.icij.org>



[WWW.ROSALUX.DE](http://WWW.ROSALUX.DE)