

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Katalin Gennburg (LINKE)

vom 04. März 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 07. März 2022)

zum Thema:

Sanktionen im Bereich Immobilienwirtschaft

und **Antwort** vom 25. März 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 25. März 2022)

Senatsverwaltung für Justiz,
Vielfalt und Antidiskriminierung

Frau Abgeordnete Katalin Gennburg (Die Linke)
über
den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/11 187
vom 4. März 2022
über Sanktionen im Bereich Immobilienwirtschaft

Im Namen des Senats von Berlin beantworte ich Ihre Schriftliche Anfrage wie folgt:

Vorbemerkung der Abgeordneten:

Die russische Armee führt einen völkerrechtswidrigen Angriffskrieg gegen die Ukraine, der zurecht von allen demokratischen Fraktionen im Berliner Abgeordnetenhaus verurteilt wird. Die Europäische Union sowie weitere Staaten der internationalen Gemeinschaft haben nun schwerwiegende wirtschaftliche Sanktionen erlassen, um die wirtschaftlichen (und in der Folge auch: militärischen) Spielräume des russischen Staates einzuengen. Hierzu zählt auch die Auskopplung Russlands bzw. russischer Banken aus dem internationalen Interbanken-Kommunikationssystem SWIFT, welches in Europa ansässig ist und weltweit rund 11.000 Banken miteinander verbindet. Aufgabe des SWIFT-Systems ist es dabei, den Zahlungsverkehr zwischen den Banken zu organisieren. Darüber hinaus plant die Bundesregierung, gegen russische Investoren in Deutschland vorzugehen.

Angaben des Netzwerks Steuergerechtigkeit zufolge belaufen sich Off-Shore-Vermögenswerte russischer Staatsbürger weltweit auf rund eine Billion Euro. In Deutschland werden entsprechende Werte auf 20 bis 50 Milliarden Euro geschätzt – darunter Immobilien, Unternehmensbeteiligungen, Yachten und Kunstsammelstücke. Ein am 25.02.2022 erschienener Artikel im Magazin DER SPIEGEL berichtet in diesem Zusammenhang, dass russische Investoren „in deutschen Metropolen zuletzt Häuser und Wohnungen im großen Stil auf[kauften]“ und Fachleute „den Immobilienboom der vergangenen Jahre nicht zuletzt darauf zurück[führten], dass auf diesem Weg Flucht- und Schwarzgeld in Deutschland angelegt wurde“.

Berichten des Magazins stern zufolge konnten entsprechende Geschäftstätigkeiten in den vergangenen Jahren teils trotz bestehender Sanktionen durchgeführt werden. So war es dem russischen Millionär Arkady Rotenberg – langjähriger Jugendfreund Putins und einer der einflussreichsten Männer Russlands – noch im Jahr 2016 möglich, seine Anteile an einem Villenensemble in Berlin-Schmargendorf zu verkaufen. Rotenberg stand jedoch seit 2014 auf einer Sanktionsliste der EU, weshalb es laut stern nicht zu dem Verkauf hätte kommen dürfen.

Es ist davon auszugehen, dass russische Unternehmen und Einzelpersonen auch auf dem Berliner Wohnungsmarkt eine nicht unbedeutende Rolle spielen. Das in Moskau ansässige Immobilienunternehmen MonArch tritt beispielsweise als Auftraggeber in der Entwicklung des Hochhausturms „Alexander“ am Alexanderplatz in Erscheinung und nimmt dadurch Einfluss auf die Gestaltung eines zentralen Ortes der Stadt.

1. Hat der Senat Kenntnisse über russische Unternehmen, die Liegenschaften in Berlin halten? Wenn ja: welche?

Zu 1.: Die unmittelbaren Eigentumsverhältnisse ergeben sich aus dem Grundbuch. Insoweit ist auszuführen, dass die Beteiligungsstrukturen jedoch nicht immer vollständig nachvollziehbar sind, beispielsweise wenn ausländische Kettenbeteiligungen vorliegen. Auch aus internationalen Datenbanken geht nicht immer die oder der tatsächlich wirtschaftlich Berechtigte hervor.

Ein standardmäßiger Abruf sämtlicher russischer Unternehmen als Eigentümer erfolgt nicht und ist gesetzlich auch nicht vorgesehen. Die Grundbuchordnung (GBO) regelt die Grundbucheinsicht einzelfallbezogen und grundsätzlich restriktiv in § 12 GBO.

2. Sind russische Unternehmen anderweitig im Berliner Immobilienbereich tätig? Wenn ja: in welcher Weise?

Zu 2.: Hierzu liegen keine Kenntnisse vor.

3. Gibt es Unternehmen oder Einzelpersonen, welche über Liegenschaften in Berlin verfügen und die direkt oder indirekt über Beteiligungen oder persönliche Beziehungen zu russischen Personen oder Unternehmen in Kontakt stehen, die durch die EU oder einen europäischen Mitgliedsstaat sanktioniert werden? Wenn ja: welche? Bitte einzeln auflisten.

Zu 3.: Für den Bereich Geldwäscheprävention werden die – teilweise täglich wechselnden – Sanktionslisten regelmäßig unter Verwendung internationaler Datenbanken durch die Notarinnen und Notare bzw. Grundbuchämter abgeglichen. Bislang wurde keine Übereinstimmung mit sanktionierten Personen festgestellt (Stand 14.03.2022).

4. Inwiefern sind diese Unternehmen durch die Auskopplung russischer Banken aus dem SWIFT-System betroffen?

Zu 4.: Der Ausschluss bestimmter Banken aus dem SWIFT-System betrifft diejenigen Unternehmen, die entweder selbst Konten bei diesen Banken haben, an derartige Konten Zahlungen leisten oder von derartigen Konten Zahlungen empfangen. In diesen Fällen ist keine Zahlung über das SWIFT-System mehr möglich.

5. Ist bekannt, welche Implikationen dies für Mieter:innen nach sich ziehen könnte?

Zu 5.: Für den Senat sind derzeit keine Implikationen für Mieterinnen und Mieter ersichtlich.

6. Sieht der Senat die Möglichkeit, entsprechende Vermögenswerte für die Dauer der kriegerischen Auseinandersetzung einzufrieren oder gar gänzlich zu beschlagnahmen? Wenn ja: welche? Wenn nein: warum nicht?

Zu 6.: Generell gelten die Verordnungen der Europäischen Union, die Sanktionen zum Inhalt haben, unmittelbar und ohne weiteren nationalen Umsetzungsakt. Sie sind daher vom Wirtschaftsverkehr ebenso wie von den Behörden zu befolgen. Das Ziel solcher Sanktionen ist stets der vorübergehende Entzug der Verfügungsmöglichkeit, um eine dem Sanktionszweck zuwiderlaufende Nutzung zu verhindern. Zuständige Behörden im Sinne der EU-Sanktionsverordnungen sind in Deutschland für Gelder, Finanzmittel und Finanzhilfen die Deutsche Bundesbank und für Güter, wirtschaftliche Ressourcen, technische Hilfe, Vermittlungsdienste, Dienstleistungen und Investitionen das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) sowie für Ordnungswidrigkeiten das Hauptzollamt.

7. Sieht der Senat die Möglichkeit, die Verwertung russischen Kapitals in Immobilienprojekte, die sich derzeit in Entwicklung befinden, zu stoppen?

Zu 7.: Gegenwärtig existieren lediglich zielgerichtete EU-Sanktionen gegen bestimmte russische Personen und Unternehmen, nicht generell gegen russische Staatsangehörige oder Unternehmen, sodass die Verwertung russischen Kapitals in Immobilienprojekten in Berlin nicht generell unterbunden werden kann. Sofern an Immobilienprojekten Beteiligte EU-Sanktionen unterliegen, kann dies unter dem Gesichtspunkt des hierdurch ausgelösten Verfügungs- und Verwendungsverbotes dazu führen, dass Immobilienprojekte zum Stillstand gebracht werden.

8. Empfindet der Senat es in Anbetracht der kriegerischen Auseinandersetzungen nicht als angebracht, die Entwicklung eines zentralen Ortes in Berlin durch das in Rede stehende Unternehmen „MonArch“ zu unterbinden?

Zu 8.: Der Senat befolgt die bestehenden Sanktionierungen.

9. Wie konnte es dazu kommen, dass Arkadi Rotenberg noch im Jahr 2016, nachdem er bereits zwei Jahre lang auf einer Sanktionsliste der Europäischen Union geführt wurde, ein Immobiliengeschäft in Berlin tätigen konnte? Kann der Senat ausschließen, dass es derzeit ähnliche Fälle gibt?

Zu 9.: Die Grundbuchämter wurden in der Vergangenheit im Hinblick auf die EU-Sanktionslisten sensibilisiert. Die Grundbuchämter prüfen, ob die unmittelbar an einer Grundstückstransaktion Beteiligten geltenden EU-Sanktionen unterfallen. Besonders relevant für die Verhinderung von Grundstückstransaktionen durch Sanktionen unterfallende Personen ist neben den Grundbuchämtern die Tätigkeit der Notarinnen und Notare. Diese sind – weitergehend als die Grundbuchämter – geldwäscherechtlich verpflichtet, vor der Beurkundung und vor der Abwicklung der Geschäfte jeweils die Sanktionslisten hinsichtlich der Beteiligten, aber auch der wirtschaftlich Berechtigten zu prüfen. Im Jahr 2017 ist die Novelle des Geldwäschegesetzes (GwG) in Kraft getreten (Bundesgesetzblatt Teil I 2017, Seite 1822), das den gesetzlichen Vertreterinnen und Vertretern von juristischen Personen des Privatrechts und eingetragenen Personengesellschaften (§ 20

Absatz 1 GwG) sowie Trustees und Treuhändern bestimmter Rechtsgestaltungen (§ 21 Absatz 1 und 2 GwG) ab dem 1. Oktober 2017 bestimmte Pflichten, insbesondere Mitteilungspflichten über ihre „wirtschaftlich Berechtigten“ an das Transparenzregister auferlegt. Für den Fall, dass sich eine beteiligte Person auf einer Sanktionsliste befindet, darf das Geschäft nicht durchgeführt bzw. ein bereits beurkundetes nicht abgewickelt werden. Die Notarkammer Berlin hat die neuesten Sanktionslisten bereits an alle Notarinnen und Notare weitergeleitet. Diese werden auch im Internet fortlaufend auf einer spezifischen Website aktualisiert. Gegenwärtig lässt sich nicht vollständig sicher ausschließen, dass eine von Sanktionen betroffene Person über mittelbare Beteiligungen eine Grundstückstransaktion tätigen kann. Die Gefahr eines solchen Falles ist jedoch gegenüber dem Jahr 2016 durch die aktuell geltenden Regelungen erheblich gemindert.

10. Plant der Senat Gespräche mit der Bundesregierung, um ein weiteres Vorgehen abzustimmen?
Wenn ja: Wann finden diese statt?

Zu 10.: Dem Senat ist eine effektive Umsetzung von Sanktionen ein wichtiges Anliegen. Insbesondere in der gegenwärtigen Situation besteht in Bezug auf verschiedene Fragestellungen ein enger Kontakt zwischen dem Land Berlin und dem Bund. Durch die Abordnung der Abteilungsleiterin für Vermögensabschöpfung bei der Staatsanwaltschaft Berlin an das Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz zur Leitung der von der Bundesregierung eingesetzten Taskforce zur Umsetzung der EU-Sanktionen leistet das Land Berlin einen wichtigen Beitrag, um eine effektive Durchsetzung der Sanktionsmaßnahmen sicherzustellen.

11. Beurteilt der Senat bestehende Register – Grundbuch, Handelsregister und Transparenzregister – als ausreichend, um Eigentumsverhältnisse von Immobilien aufzuklären?

Zu 11.: Zwischen den zivilrechtlichen Eigentumsverhältnissen und dem tatsächlichen wirtschaftlichen Zugriff auf Immobilienwerte ist hierbei zu unterscheiden. Für die Ermittlung der unmittelbaren rechtlichen Eigentumsverhältnisse an Grundstücken wird das Grundbuch als ausreichend erachtet. Sofern darüber hinaus die wirtschaftliche Eigentumsstellung ermittelt werden soll, kann auf die weiteren genannten Register zurückgegriffen werden. Insoweit wird auf die Antwort zu Frage 3 verwiesen. Nach gegenwärtiger Rechtslage können also die wirtschaftlichen Verflechtungen durch Einsichtnahme in verschiedene Register aufgeklärt werden. Berlin hatte sich mit einem Entschließungsantrag im Bundesrat im Januar 2021 dafür eingesetzt, diese Aufklärung durch ein einheitliches Immobilienregister noch weiter zu vereinfachen (Bundesratsdrucksache 40/21). Der Antrag wurde jedoch in der Sitzung des Bundesrates am 26. März 2021 abgelehnt. Es bleibt jedoch das Anliegen des Senats, die Abfragemöglichkeiten zukünftig weiter zu vereinfachen, ohne dabei unnötige Parallelstrukturen zu schaffen. Insbesondere bei der Entwicklung und späteren Umsetzung der künftigen „Richtlinie des Europäischen Parlaments und des Rates über die von den Mitgliedstaaten einzurichtenden Mechanismen zur Verhinderung der Nutzung des Finanzsystems zum Zwecke der Geldwäsche und

der Terrorismusfinanzierung und zur Aufhebung der Richtlinie (EU) 2015/849 wird dieses Ziel zu berücksichtigen sein.

12. Sieht der Senat die Möglichkeit, diese Register verwaltungsseitig zu verknüpfen? Falls nein: warum nicht?

Zu 12.: Die Verknüpfung verschiedener Register und eine damit verbundene Möglichkeit eines automatisierten Abrufs von Daten aus dem gemeinsamen Datenbestand ist nach den aktuell geltenden Datenschutzregelungen nur eingeschränkt und unter Beachtung besonderer Anforderungen möglich.

Für eine verwaltungsseitige Verknüpfung der bestehenden Register sind Änderungen der Rechtsgrundlagen der jeweiligen Register erforderlich und die genannten Gesetze fallen in die Gesetzgebungskompetenz des Bundes.

13. Sieht der Senat auf Grundlage der aktuellen Situation einen erhöhten Handlungsbedarf in der Einführung eines Mieten- und Liegenschaftskatasters, welches Informationen zur Eigentümerstruktur inklusive der wirtschaftlich Berechtigten enthält?

Zu 13.: In Berlin existiert bereits ein Liegenschaftskataster, in dem auch die Eigentümer hinterlegt sind. Es ist nicht ersichtlich, dass die Einführung eines Mietenkatasters Auswirkungen auf die Implementierung der EU-Sanktionen gegen Personen und Organisationen hätte.

14. In welchem Umfang gibt es in Berlin Wohneigentum russischer Oligarchen und könnte dieses aus Senatssicht erst beschlagnahmt und u.a. für die Unterbringung ukrainischer Kriegsflüchtlinge bereitgestellt werden?

Zu 14.: Eine über das Grundbuch hinausgehende statistisch auswertbare Erfassung von Wohneigentum sanktionierter Personen ist nicht möglich, im Übrigen wird auf die Antwort zu Frage 1 verwiesen.

Die Verordnung (EU) Nr. 269/2014 des Rates vom 17. März 2014 in der aktuellen Fassung sieht keine Befugnis der Mitgliedstaaten zur „Beschlagnahme“ von Immobilien der betroffenen Personen vor, sondern ein „Einfrieren von wirtschaftlichen Ressourcen“. Eine Beschlagnahme der Immobilien und Bereitstellung für ukrainische Kriegsflüchtlinge, die nur in Betracht kommen dürfte, wenn die Immobilien leer stehen oder selbstgenutzt sind, kann deshalb grundsätzlich nur nach allgemeinen Vorschriften erfolgen, also etwa nach dem Allgemeinen Sicherheits- und Ordnungsgesetz, wenn dessen Voraussetzungen vorliegen.

15. Welche Maßnahmen ergreift das Land Berlin bereits gegen Geldwäsche?

Zu 15.: Bei der Staatsanwaltschaft Berlin besteht eine Spezialabteilung, die für schwerwiegende Fälle der Geldwäsche zuständig ist, insbesondere aus dem Bereich der organisierten Kriminalität und Wirtschaftskriminalität und soweit die Bearbeitung der Verfahren besondere Kenntnisse des Wirtschaftslebens erfordert.

Darüber hinaus hat das Land Berlin im Januar 2020 bei dem Präsidenten des Landgerichts die Task-Force Geldwäsche ins Leben gerufen. Diese kontrolliert die Einhaltung der Regelungen des Geldwäschegesetzes durch die Notarinnen und Notare im Land Berlin. Hierunter fallen unter anderem die Vornahme verschiedener Risikoanalysen, die Einhaltung von Sorgfaltspflichten und die Meldung bestimmter Geldwäscheverdachtsfälle an die Financial Intelligence Unit (FIU).

16. Hat der Senat Erkenntnisse über den Zusammenhang von organisierter Kriminalität und Immobilienwirtschaft im Allgemeinen und darin involvierten russischen Akteuren im Besonderen? Wenn ja: welche?

Zu 16.: Im Jahr 2018 wurden aufgrund einer Verdachtsmeldung nach dem Geldwäschegesetz Ermittlungen geführt, die Darlehenszuflüsse einer auf der Finanzsanktionsliste stehenden Person aus den Jahren 2008 bis 2013 an eine in Berlin ansässige GmbH betrafen. Im Ergebnis konnten keine zureichenden tatsächlichen Anhaltspunkte dafür festgestellt werden, dass die Geldmittel für die Darlehensgewährung inkriminierter Herkunft waren. Weitere belastbare Anhaltspunkte sind hier nicht bekannt.

17. Plant der Senat, weitere Maßnahmen gegen Geldwäsche zu ergreifen?

Zu 17.: Gemäß dem Koalitionsvertrag wird der Kampf gegen die organisierte Kriminalität in allen Phänomenbereichen durch die gezielte Verfolgung von Geldwäsche und die Vermögensabschöpfung fortgesetzt und verstärkt. Die Geldwäsche-Aufsicht im Nicht-Finanzsektor und damit auch die Task-Force Geldwäsche am Landgericht wird weiter ausgebaut werden. Berlin wird zudem auch auf Bundesebene dafür eintreten, die Geldwäscheaufsicht über Notarinnen und Notare auch rechtlich zu stärken.

18. Gibt es zwischen dem Land Berlin und russischen Banken Geschäftsbeziehungen – und wenn ja: Wie lassen sich diese nachvollziehen?

Zu 18.: Hierzu liegen keine Kenntnisse vor.

Berlin, den 25. März 2022

In Vertretung
Dr. Brückner
Senatsverwaltung für Justiz,
Vielfalt und Antidiskriminierung