

ANONYMES IMMOBILIENVERMÖGEN UND INTERNATIONALE BESITZKETTEN

Eine Analyse von Eigentümerstrukturen am deutschen Immobilienmarkt anhand von administrativen Daten aus fünf Bundesländern und Städten.

Disclaimer

Die hier vorliegende Arbeit dokumentiert einen ersten Versuch, Eigentümerketten hinter deutschen Immobilieninvestitionen nachzuverfolgen. Sie soll einen Anstoß liefern und ist ein proof of concept, dass dies möglich und nützlich ist. Aufgrund der begrenzten Datengrundlage hat Sie keinen Anspruch auf Repräsentativität über Deutschland. Auch wird der Algorithmus zur Erstellung von Eigentümerketten laufend weiter verfeinert werden.

Jakob Miethe

University of Berkeley (visiting) und LMU München (pausiert)
jakob.miethe@berkeley.edu, jakob.miethe@econ.lmu.de

Christoph Trautvetter

Netzwerk Steuergerechtigkeit
c.trautvetter@netzwerk-steuergerechtigkeit.de

Stand: 30.09.2022

Executive Summary

Unsere Analyse von administrativen Daten aus fünf Bundesländern und Städten in Zusammenarbeit mit der Welt am Sonntag zeigt: Eine systematische Auswertung von Eigentümerdaten am deutschen Immobilienmarkt ist sowohl rechtlich als auch technisch bereits heute möglich. Sie liefert wertvolle Erkenntnisse über anonymen Immobilienbesitz und eine essentielle Grundlage für vermögensbezogene Ermittlungen zu Sanktionsdurchsetzung und Geldwäschebekämpfung. Darüber hinaus kann sie Erkenntnisse über Eigentumskonzentration zum Beispiel auf landwirtschaftlichen Märkten und – mit Abstrichen – für den Wohnungsmarkt liefern.

Die **rechtliche Grundlage** für eine journalistische und wissenschaftliche Analyse von Immobilieneigentümerstrukturen jenseits des einzelnen Eigentümers ist klärungsbedürftig. Neun von 16 von der Welt am Sonntag angefragten Bundesländern waren prinzipiell bereit Informationen zu juristischen Personen mit Grundbesitz zur Verfügung zu stellen, teilweise mit sehr hohen Kosten. Sieben Bundesländer lehnte mit Verweis auf Datenschutz, fehlendes berechtigtes Interesse und Verhältnismäßigkeit eine Datenbereitstellung ab.

Um die finalen Anteilseigner und die wirtschaftlich Berechtigten festzustellen, ist eine **Verknüpfung** mit Unternehmensregistern und Transparenzregister nötig. Veraltete, falsche und unvollständige Einträge im Grundbuch, die fehlende Digitalisierung des Handelsregisters und der fehlende Datenzugang zum Transparenzregister machen dies schwierig. Ergänzt durch manuelle Abfragen im Transparenzregister bietet die kommerzielle Unternehmensdatenbank Orbis ein gutes Hilfsmittel zur Ermittlung von Eigentümerstrukturen.

- Ausgehend von 24.577 Einträgen aus den Rohdaten haben wir 2.426 Einträge mit uneinheitlicher Schreibweise zusammengeführt und 1.197 Unternehmen wegen fehlender Registrierpflicht ausgeschlossen. Von den verbleibenden 20.954 Unternehmen konnten wir 14.611 (69,73%) mittels eines Algorithmus basierend auf Namen und Firmentyp Orbis-Einträgen zuordnen. Bei Unternehmen mit erkennbarem Firmentyp stieg die Quote auf 84,35%. Ein händischer Orbis-Abgleich für die verbleibenden Einträge für Dresden und Hannover ergab eine Trefferquote von fast 100%. Weiter wurden 3.874 Unternehmen ausgeschlossen denen entweder mehr als eine Orbis ID zugeordnet wurde oder die große börsennotierte Unternehmen bzw. Unternehmen mit mehr als 50 Eigentümerketten waren.
- Von den verbliebenen 10.737 Einträgen ließen sich 79,87% der Eigentümerketten über Orbis auf natürliche Personen als Anteilseigner zurückführen. Von den nicht auf eine natürliche Person zurückführbaren Eigentümerketten **endeten 1.297 (4,4% aller Ketten und 22,3% der „anonymen“ Einträge) in Schattenfinanzzentren**. Wichtigstes Schattenfinanzzentrum für diese nicht natürlichen Personen war die Schweiz und Liechtenstein (241 und 50), gefolgt von Luxemburg (235) und den Niederlanden (228). Die Kaimaninseln (87) und Zypern (82) waren ebenfalls gut vertreten. Andere Inselstaaten wie Jersey (27), Bermuda (10) oder die Britischen Jungferninseln (10) fanden sich ebenfalls im Datensatz, aber nur vereinzelt.

Eine wissenschaftliche Auswertung zur Eigentümerkonzentration auf einzelnen Immobilienmärkten war im Rahmen des Projektes nicht möglich, weil die Ausgangsdaten mit Informationen über das Immobilieneigentum lediglich für die journalistische Analyse angefragt und zur Verfügung gestellt wurden. Eine Verknüpfung wäre aber technisch unproblematisch. Weil es in Deutschland kein Wohnungskataster gibt, in dem die genaue Wohnungszahl pro Grundbuchblatt oder Flurstück festgehalten ist, müsste sich das Ergebnis auf Grundfläche oder baurechtlich mögliche Wohnfläche beschränken.

Anonymes Immobilieneigentum als politisches Problem und wichtiges Forschungsfeld

Die Eigentümerstruktur am deutschen Immobilienmarkt und die Strukturen, die genutzt werden um dieses Eigentum zu verschleiern, sind nicht nur ein politisch relevantes Thema, sondern auch ein wichtiges Forschungsfeld.

Das [G7-Abschluss Kommuniqué vom 28. Juni 2022](#) bezeichnet Transparenzregister als eine Maßnahme für die nationale Sicherheit und die Integrität der Demokratie. Und die Intransparenz gerade am deutschen Immobilienmarkt war bereits mehrmals Anlass für strikere, bisher aber noch nicht ausreichende Maßnahmen. Für das zweite Sanktionsdurchsetzungsgesetz werden aktuell zusätzliche weitreichende Veränderungen diskutiert. Dazu gehört zum einen eine Verknüpfung von Immobilieneigentümerdaten mit dem Transparenzregister. Diese Verknüpfung soll laut eines Entwurfs auf den auch für unsere Analyse genutzten und seit vielen Jahren digital vorliegenden Metadaten vollzogen werden. Dafür soll der Bundesanzeiger Verlag die unterschiedlichen und teilweise veralteten oder falschen Schreibweisen aus den Grundbuchdaten mit den Basisdaten des Transparenzregisters verknüpfen. Eine systematische Auswertung der Eigentümerketten vom Grundbuch bis zum wirtschaftlich Berechtigten erfolgt dabei aber, anders als in unserer Auswertung nicht. Dafür sieht der Gesetzesentwurf des Weiteren eine Erweiterung der Eintragungspflicht im deutschen Transparenzregister auf alle im Ausland ansässigen Gesellschaften vor, wenn sie in Deutschland Immobilien besitzen (bisher nur bei Neuerwerb). Schließlich enthält der Gesetzesentwurf eine Ermächtigung zu vermögensbezogener Ermittlung, allerdings nach wie vor nur, wenn bereits tatsächliche Anhaltspunkte für einen Sanktionsbezug vorliegen.

Aus wissenschaftlicher Sicht waren Immobilienmärkte in Deutschland traditionell ein Forschungsfeld für Geographen, die sich seit vielen Jahren mit Eigentümerstrukturen und vor allem für landwirtschaftliche Nutzflächen beschäftigen. Dafür nutzten sie schon seit vielen Jahren Eigentümerdaten aus den Katastern, Grundbüchern und zum Teil auch aus Steuerdaten (vgl. z.B. Forstner et al., 2011 & 2013; Tietz et al., 2021; sowie Jänicke, Mai, Müller (2022)). Das bundeseigene Institut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) beauftragte 2019 eine Vorstudie zur Identifikation von ausländischen Käufern auf dem deutschen Wohnungsmarkt, bei der der Fokus allerdings auf privaten Einzeleigentümern und nicht den häufig über (deutsche) Gesellschaften vermittelten Immobilienkäufen. Die Analyse wurde mangels Datenverfügbarkeit eingestellt. Dafür zeigte ein 2021 ebenfalls vom BBSR beauftragtes Rechtsgutachten, dass eine Verknüpfung von Grundbuchdaten mit Unternehmens- und Transparenzregister aus rechtlicher Sicht mit dem hohen öffentlichen Interesse begründbar ist.

Internationale akademische Studien zu diesem Thema waren bisher rar (siehe Sà, 2016 sowie Badarinza und Ramadorai, 2018, für Ausnahmen). Dies liegt an der bisher mangelnden Verfügbarkeit verlässlicher Datensätze und dem Fakt, dass internationaler Besitz hinter Briefkastenfirmen verschleiert wird. Bessere Datenzugänge und einige Datenlecks haben diese Situation geändert. Eine aktuelle Studie verbindet norwegische Daten zu Immobilienvermögen mit einem Datenleck zu 800 000 Immobilien in Dubai (Alstadtsæter, Økland, Planterose und Zucman, 2022). Diese Studie zeigt, dass insbesondere autokratische Länder und Länder, die sich in Konflikten befinden relativ zur wirtschaftlichen Größe des Landes viel in Immobilien in Dubai investieren. Aber auch Steuerzahlende aus Norwegen investieren, insbesondere am oberen Ende der Vermögensverteilung. Eine weitere Studie von Alstadtsæter und Økland (2022) nutzt norwegische Steuerdaten und zeigt, dass durch Firmen gehaltene Immobilien deutlich öfter international strukturiert sind als Immobilien, die durch natürliche Personen gehalten werden.

Eine laufende Arbeit zu britischen Immobilien verbindet britische Katasterdaten, die großen Datenlecks der vergangenen Jahre und die hier vorgestellte Orbis Besitzkettenverfolgung (Johannesen, Miethe und Weishaar, 2022). Diese Studie stellt fest, dass internationale Immobilieninvestitionen geografisch und preislich hochkonzentriert sind. Im Zentrum von London besitzen internationale juristische Personen ein Drittel des Wohnungsmarktes, im Marktsegment von Immobilien über 5 Millionen Pfund sind es immerhin 16%. Diese Studie stellt des Weiteren einen signifikanten Preiseffekt solcher Investitionen fest und zeigt, auch konstatiert in Bomare und Herry (2022), dass sich hinter etwa 15% der „internationalen“ Investitionen wiederum britische Eigentümer verbergen. Die ersten Versuche zur Verfolgung von Orbis Firmenketten, die im vorliegenden Text weiterentwickelt werden, entstanden im Kontext dieses Projektes.

Die schnell wachsende Literatur zu internationalen Immobilieninvestitionen ist allerdings nicht nur der besseren Verfügbarkeit guter Datensätze geschuldet. Es entstand in den letzten Jahren auch eine neue Notwendigkeit solche Investitionen besser zu verstehen, nicht erst mit den Sanktionen gegen russische Staatsangehörige im Zuge des Ukrainekrieges. So liegt der Verdacht nahe, dass Immobilieninvestitionen genutzt wurden um die neuen automatischen Informationsaustauschprogramme (der Common Reporting Standard, CRS, der OECD und der Foreign Account Tax Compliance Act, FATCA, der USA) zu unterlaufen. Diese haben Steuerhinterziehung über Bankdepots und durch andere Finanzdienstleister erschwert, Immobilieninvestitionen aber ausgespart. Eine erste Studie zeigte, dass die Einführung dieser Programme mit einem Anstieg der internationalen Immobilieninvestitionen in Großbritannien korreliert (De Simone et al, 2020). Bomare und Herry (2022) gehen dieser Frage detailliert nach und zeigen, dass etwa ein Viertel der Gelder, die als Folge des CRS umstrukturiert wurden in internationale Immobilieninvestitionen floss.

Es ist kein Zufall, dass die aktuelle akademische Literatur Deutschland ausspart, obwohl mehrere deutsche Forschende in dieser Literatur aktiv sind. Wie die unten zusammengefasste Lage der Rückmeldungen aus den verschiedenen Bundesländern verdeutlicht, verhindert die mangelnde Verfügbarkeit und Qualität deutscher Grundbuchdaten wissenschaftliche Studien auf internationalem Niveau.

Methodische Grundlagen

Eigentum an Immobilien wird deutschlandweit in von den lokalen Amtsgerichten geführten Grundbüchern erfasst. Hier ist der rechtliche Eigentümer und nicht der finale wirtschaftlich Berechtigte eingetragen. Anders als in den meisten anderen europäischen Ländern, sind diese Grundbücher nur mit berechtigtem Interesse und auch dann nur über Einzelabfragen zugänglich. Eigentümerinformationen aus dem Grundbuch werden außerdem über eine Schnittstelle an die Katasterbehörden der Bundesländer weitergeleitet. Dort liegen in den meisten Bundesländern auf Bundeslandebene aggregierte Datensätze mit Informationen zu Eigentümern aus den Grundbüchern sortiert nach katasterseitig definierten Flurstücken vor. Schließlich erheben die Steuerbehörden Informationen über Immobilieneigentümer sowohl für die Grund- als auch für die Einkommensteuer. Die Daten für die Grundsteuer liegen flächendeckend vor, werden jedoch nur unregelmäßig aktualisiert und enthalten oft lediglich Verwalterinformationen. Demgegenüber müssen Privatpersonen in der Einkommenssteuererklärung detaillierte Angaben über ihr Immobilieneigentum machen, senden diese Daten jedoch an das Veranlagungsfinanzamt an ihrem Wohnsitz, wo sie nicht zentral und flächendeckend zugänglich sind. Aus Gründen der Zugänglichkeit nutzt die vorliegende Analyse – wie einige Vorgängerstudien im Bereich der landwirtschaftlichen Nutzflächen – Daten der Katasterämter und verbindet diese mit kommerziellen Unternehmensdatenbanken sowie dem Transparenzregister um die finalen wirtschaftlich Berechtigten zu ermitteln. Die Analyse unterliegt auf allen Ebenen - von den Ausgangsdaten aus den Katastern über die Verknüpfung mit den Unternehmensregistern bis hin zum Transparenzregister - rechtlichen und/oder technischen Beschränkungen.

Die Katasterdaten

Die Liegenschaftskataster unterliegen der Verantwortung der Bundesländer und sind in Vermessungsgesetzen normiert (vergleiche z.B. [VermGBln](#)). Bereits seit 2000 gibt es ein bundeseinheitliches Datenmodell und seit 2015 wird bundesweit das Amtliche Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) verwendet. Neben geografischen und baurechtlichen Informationen zu Gebäuden und Grundstücken enthält das Kataster auch Angaben zum aktuellen Eigentümer inklusive Adressdaten. Diese werden ungeprüft vom Grundbuch übernommen. Bei Eigentumswechsel erfolgt eine Meldung durch die grundbuchführende Stelle. Der Zugriff auf diese Daten ist ebenfalls in den Vermessungsgesetzen geregelt basiert jedoch auf der bundesweit gültigen Grundbuchordnung, die den Nachweis eines berechtigten Interesses vorsieht. Eine mit dem öffentlichen Interesse begründete journalistische Anfrage an die 16 Landesvermessungsämter zeigt wie unterschiedlich der Datenzugang geregelt ist bzw. interpretiert wird.

Bundesland	Zugang	Kosten	Begründung
Bayern	Abgelehnt	-	Fehlendes berechtigtes Interesse
Niedersachsen	Teilweise möglich	Kostenlos	Begrenzung auf einzelne Städte wegen hohem Aufwand
Baden-Württemberg	Ggf. möglich	Geschätzt 34.000 €	
Nordrhein-Westfalen	Teilweise möglich	736 € für eine Stadt	Begrenzung auf einzelne Städte wegen hohem Aufwand/Kosten
Brandenburg	Ggf. möglich		Finale Antwort steht aus
Mecklenburg-Vorpommern	Abgelehnt	-	Fehlendes berechtigtes Interesse

Hessen	Ggf. möglich	Geschätzt 45.375 €	
Sachsen-Anhalt	Abgelehnt	-	Fehlendes berechtigtes Interesse
Rheinland-Pfalz	Abgelehnt	-	Wegen Aufwand und Datenschutz
Sachsen	Teilweise möglich	260 € für eine Stadt	Abfrage für jede Stadt einzeln nötig
Thüringen	Möglich	874 € für ganzes Bundesland	
Schleswig-Holstein	Abgelehnt	-	Verhältnismäßigkeit/überwiegendes privates Interesse
Saarland	Möglich	286 € für ganzes Bundesland	
Berlin	Abgelehnt	-	Fehlendes berechtigtes Interesse
Hamburg	Abgelehnt	-	Verhältnismäßigkeit/überwiegendes privates Interesse
Bremen	Möglich	2.000 €	

Nicht alle Bundesländer stimmten einer wissenschaftlichen Auswertung der für die journalistische Auswertung zur Verfügung gestellten Daten zu. Deswegen erfolgte bei der Analyse keine Verknüpfung mit den Katasterdaten. Eine Auswertung der Eigentümerkonzentration oder des Immobilienbesitzes der analysierten Gesellschaften ist deswegen nicht möglich.

Exkurs: Wohnungszahl, Kaufpreis und weitere Informationen

Weder das Grundbuch noch das Liegenschaftskataster enthalten elektronisch verarbeitbare Informationen über die Anzahl der Wohnungen pro Grundstück oder den Wert des Grundstücks. Kaufverträge werden zwar im Grundbuch hinterlegt, dort aber nicht ausgewertet. Dies übernehmen neben der Grunderwerbssteuerstelle – die Gutachterausschüsse. Diese sind meist wie die Liegenschaftskataster bei den Landesvermessungsbehörden eingerichtet aber auf lokaler Ebene organisiert. Aus den Kaufpreisdaten errechnen die Gutachterausschüsse öffentlich zugängliche Bodenrichtwerte. Eine Verknüpfung zwischen Eigentümerinformation und Bodenwert ist also prinzipiell möglich. Eine genaue Aussage darüber wie viele Wohnungen ein identifizierter Eigentümer besitzt kann anhand der verfügbaren Daten jedoch nicht getroffen werden. Aus dem Abgleich einer detaillierten Auswertung von Katasterdaten in Berlin durch den Senat¹ mit Schätzungen über die Eigentümerstruktur (Trautvetter, 2020) lässt sich jedoch zumindest eine grobe Heuristik herleiten. Wegen geringerer Siedlungsdichte ist der Wohnungsanteil bei Einzeleigentümern etwa halb so hoch wie ihr Flächenanteil, bei professionellen Vermietern ist er etwa doppelt so hoch.

	Einzeleigentümer	Genossenschaftlichen	Städtische WBG	Andere juristische Personen	Gesamt
Katasterauswertung (Anteil Fläche)	67%	4,1%	7,6%	32%	100%
Eigentümerstruktur (Anteil Wohnungen)	31%*	10%	17%	42%*	100%
Verhältnis	0,5	2,4	2,2	1,3	1

¹ Abrufbar unter:

https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsmarkt/eigentuerstruktur_berlin.shtml

Verknüpfung von Grundbuchdaten mit Unternehmensregistern

Weil im Grundbuch bzw. in den Katasterdaten nur der rechtliche Eigentümer erfasst ist, ist für ein Verständnis der Eigentümerstruktur genauso wie zur Untersuchung anonymer Gesellschaftsstrukturen eine Verknüpfung mit Registern über die Eigentümer von Unternehmen nötig. Für den Großteil der deutschen Gesellschaftsformen (vor allem GmbH, GmbH & Co KG) sind detaillierte Daten über Gesellschafter bzw. Kommanditisten in den von den lokalen Amtsgerichten geführten Handelsregistern verfügbar. Die Information ist öffentlich zugänglich, allerdings nur über Einzelabfragen und nicht als elektronisch verarbeitbarer Datensatz. Daneben existiert seit 2017 ein Transparenzregister mit Informationen über die wirtschaftlich Berechtigten. Dieses ist seit 2020 ebenfalls über kostenpflichtige Einzelabfragen öffentlich zugänglich. Für ausländische Gesellschaften existieren entsprechende Register mit unterschiedlichem Informationsgehalt und Zugangsmöglichkeiten.

Neben dem manuellen Einzelzugang stellen kommerzielle Anbieter auch digitalisierte und elektronisch auswertbare Informationen aus den deutschen und ausländischen Unternehmensregistern zur Verfügung. Eine der umfassendsten solcher Datensammlung ist die Datenbank Orbis (Bureau van Dijk). Die vorliegende Auswertung verknüpft die in den Katasterdaten erfassten Unternehmen mit dieser Datenbank. Weil weder im Grundbuch noch in den Katasterdaten eine eindeutige Unternehmens-ID vorliegt basiert die Verknüpfung der Eigentümer mit Orbis ausschließlich auf dem Unternehmensnamen aus dem Grundbuch sowie, wenn möglich, dem im Namen enthaltenen Gesellschaftstyps. Die Verknüpfung erfolgt in drei Schritten.

Schritt 1: Bereinigung der Daten

Vor der Verknüpfung mit Orbis bereinigen wir die Daten. Dadurch reduziert sich die Zahl der zu verknüpfenden Einträge aus zwei wesentlichen Gründen von 24.577 auf 20.954 :

1. Unterschiedliche Schreibweisen und Schreibfehler (mit bis zu 30 falscher Schreibweisen für eine einzelne Firma), vor allem beim Gesellschaftstyp (z.B. „GmbH“, „Ges.mBH“, „Gesellschaft mit beschränkter Haftung“). Mit einem Bereinigungsalgorithmus trennen wir Firma und Gesellschaftstyp und führen wir 717 unterschiedliche Schreibweisen von Gesellschaftstypen zusammen, die erst erkannt und danach in allgemeine vereinheitlichte Typen umgewandelt werden (z.B. GMBH, AG, SARL, etc).
2. Einträge im Grundbuch zu denen wegen Art des Eintrags keine Registereinträge und/oder kein Orbis-Eintrag existieren. Dies betrifft zum Beispiel Gesellschaftstypen wie GbRs oder Erben- und Eigentümergemeinschaften, die bisher nicht registerpflichtig sind. Auch bei Vereinen, kirchlichen Einrichtungen und andere Körperschaften öffentlichen Rechts gibt es oft keine Register- und Orbis-Einträge. Diese Einträge haben wir im Code identifiziert und von der Verknüpfung ausgeschlossen.

Schritt 2: Verknüpfung des bereinigten Eigentümers aus den Katasterdaten mit Orbis

Um die bereinigten Eigentümerinträge mit Gesellschaften in Orbis zu verbinden wurde der oben beschriebene Algorithmus zur Abtrennung der Unternehmenstypen auf Orbis-Namen angewandt. Dies geschah für die deutschen Firmen im deutschen Orbis Datensatz („inländischer Startpunkt“), für die wichtigsten ausländischen Länder in den entsprechenden Datensätzen („ausländischer Startpunkt“). Die so bearbeiteten Namen und Firmentypen wurden dann in folgenden Schritten verknüpft: Zuerst wurde der entstandene Name und Firmentyp exakt verknüpft (Unsicherheit 1). Für die noch nicht verknüpften Firmen wurden alle Buchstaben des Namens und des Typs sortiert, dies erhöhte die Verknüpfungssicherheit (Unsicherheit 2). Zuletzt ignorierten wir den Typ und verknüpften nur nach den sortierten Namen (Unsicherheit 3). Die folgende Tabelle zeigt, dass ein Großteil unserer Verknüpfungen (86%) aus den exakten Namen und Typ Verknüpfungen stammt.

	Art der Verknüpfung	inländischer Startpunkt	ausländischer Startpunkt
Unsicherheit 1	Name + Typ exakt	84,98%	1,32%
Unsicherheit 2	Name + Typ Buchstaben alphabetisch	9,36%	1%
Unsicherheit 3	Name Buchstaben alphabetisch	3,02%	0,32%

Auf fuzzy matching wurde verzichtet, da nur leicht unterschiedliche Firmennamen nicht vermischt werden sollten. Diese Herangehensweise kann aufgeweicht werden und zu einer höheren Trefferquote bei einer höheren Unsicherheit (also mehr falsch-positiver Treffer) führen. Bei der Verknüpfung entstehen zwei Arten von Problemen.

3. Kein passender Eintrag in Orbis. Dies kann mehrere Gründe haben:
 - a. Fehlender Eintrag in Orbis, z.B. weil das Land des Unternehmenssitzes nicht im verfügbaren Datensatz enthalten ist oder es kein zugängliches Register bzw. keine Registerpflicht gibt.
 - b. Unterschiede bei der Schreibweise, die durch die Namenskorrektur nicht erfasst wird.
 - c. Veraltete und im Grundbuch nicht aktualisierte Unternehmensnamen in den Katasterdaten.
4. Mehrere passende Einträge in Orbis. Auch dies kann mehrere Gründe haben:
 - a. Unternehmensname existiert mehrmals, in unterschiedlichen Städten und Ländern. Hier ließe sich über den Abgleich mit den im Kataster teilweise vorhandenen Adressdaten eine Verbesserung erzielen.
 - b. Mehrere Einträge zum gleichen Unternehmen in Orbis. Hierbei handelt es sich zum Teil um Betriebsstätten oder „falsche“ Einträge. Diese lassen sich durch automatische Filter teilweise erkennen und entfernen. Wir haben beispielsweise alle Betriebsstätten mit der Mutterfirma verknüpft.

Für den vorliegenden Text wurden Gesellschaften im Zweifel nicht zugeordnet, wenn dies nicht wie oben beschrieben möglich war bzw. von der weiteren Analyse ausgeschlossen, wenn der oben beschriebene Prozess kein eindeutiges Ergebnis lieferte.

Schritt 3: Weitere Datenbereinigung und manuelle Verknüpfung

Die Verknüpfung ließe sich auf mehreren Wegen verbessern. Um deren Potenzial zu testen, haben wir für zwei Städte (Dresden und Hannover) eine manuelle Verknüpfung mit Orbis und einen Abgleich mit dem deutschen Handelsregister durchgeführt. Dies führte zum einen zur Identifikation von Einträgen, die für den Orbis-Abgleich z.B. aufgrund eines nicht registerpflichtigen Firmentyps nicht relevant waren, in Schritt 1 aber nicht automatisch aussortiert wurden. Zum anderen führte der manuelle Abgleich zur Zuordnung von Gesellschaften zur passenden und eindeutigen Orbis-ID, die in Schritt 2 nicht automatisch funktioniert hatte, weil z.B. ein Fehler bei der Schreibweise vorlag, der durch den Algorithmus noch nicht abgedeckt war oder weil der Eintrag aus den Rohdaten veraltet war im Handelsregister und/oder Orbis aber einer aktuellen Gesellschaft zugeordnet werden konnte. Insgesamt führte der manuelle Abgleich zu 59 zusätzlichen eindeutig verknüpften Gesellschaften und damit in Kombination mit der automatischen Verknüpfung mit vertretbarem Aufwand zu einer fast 100%igen Verknüpfungsrates.

Schritt 4: Auswertung der Eigentümerketten in Orbis

Für die in Schritten 1 bis 3 insgesamt 10.737 eindeutig verknüpften Gesellschaften haben wir die in Orbis verfügbaren Informationen über die Eigentümerketten ausgewertet. Dazu haben wir zunächst die Gesellschafter² und den von Orbis identifizierten ultimativen Eigentümer³ auf Ebene 1 abgefragt. Diese Daten werden gefiltert, so dass immer die neuesten verfügbaren Informationen unter Berücksichtigung von Plausibilitätsprüfungen (wie nicht mehr als 100% Besitz über alle Eigentümer) genutzt werden. Hierbei werden auch ältere Einträge in Orbis gelöscht die keinen Informationsgehalt über neuere Einträge hinaus haben. Für die neuen Gesellschafter, die nicht bereits selbst Ausgangspunkt einer eigenen Kette waren fragen wir dann iterativ die Gesellschafter auf den weiteren Ebenen ab, bis kein weiterer Gesellschafter in Orbis existiert. Hat eine Gesellschaft im ersten Schritt bzw. auf Ebene 1 drei Gesellschafter, die jeweils im zweiten Schritt fünf Gesellschafter haben, entstehen für diese Gesellschaft 15 Eigentümerketten. Um die resultierenden Datenmengen handhabbar zu halten, brechen wir einzelne Ketten bisher immer dann ab, wenn mehr als 10 Eigentümer in einem Kettenschritt auftauchen und schließen Gesellschaften von der Analyse aus, für die über alle Kettenschritte insgesamt mehr als 50 Eigentümerketten vorliegen.

Wir nutzen zuerst Informationen aus den Orbis Daten zu den aktuellen Gesellschaftern um Aussagen über letztlich Begünstigte zu treffen. Im Idealfall können wir so die Eigentümerstruktur durch eine Anzahl von Iterationen über mehrere Ketten auf natürliche Personen⁴ als Gesellschafter oder ultimative Eigentümer zurückverfolgen, deren Anteil sich am Ende zu 100% addiert. Es ist auch möglich, dass sich ein Teil der Ketten verliert, ein anderer Teil aber verfolgt werden kann und beispielsweise 70% der Eigentumsstruktur transparent wird. Orbis stellt auch eine weitere Information zur Verfügung: Den „Global Ultimate Owner, 50%“ (GUO 50) also den globalen Besitzer einer Firma der mindestens 50% aller Anteile auf sich vereint. Wenn unsere Anteilseignerketten nicht bei einer natürlichen Person enden, der GUO50 aber eine natürliche Person ist, so nutzen wir diese Information. Wieder ist es möglich, dass ein Teil der Besitzstruktur nur auf einen GUO50 verfolgt werden kann während wie andere Ketten derselben Firma zu 100% auf natürliche Personen zurückverfolgen können. Allerdings ist diese Information nicht immer vorhanden, lässt keine weiteren Schlüsse auf die Höhe der Anteile zu, und taucht oft erst in späteren Iterationen auf. Wenn wir im Text von „anonym“ sprechen, so ist sowohl der letzte Eigentümer als auch der GUO keine natürliche Person. Wir sprechen von 50% natürlich, wenn wenigstens 50% der Anteile einer Besitzkette auf eine natürliche Person zurückverfolgt werden konnte. Von den 10.737 eindeutig in Orbis identifizierten Gesellschaften konnten wir:

1. Für 7.457 (69,45%) Gesellschaften mehr als 50% der Anteile⁵ natürlichen Personen zuordnen;

² Der Orbis Datensatz enthält Gesellschafterinformationen aus unterschiedlichen Quellen und mit unterschiedlichen Zeitstempeln. In der Online-Maske wird daraus ein aktueller Gesellschafter abgeleitet.

³ Orbis definiert den Global Ultimate Owner als den letzten bekannten Eigentümer, der mehr als 50% der Anteile einer Gesellschaft hält. Dabei kann es sich sowohl um Unternehmen als auch um natürliche Personen handeln.

⁴ Orbis unterscheidet nicht systematisch zwischen natürlichen und juristischen Personen. In den meisten Fällen sind natürliche Personen in ihrer BvD-ID durch ein Sternchen gekennzeichnet. In Deutschland und vielen anderen europäischen Ländern sind außerdem Stiftungen und ähnliche Rechtsgestaltungen mit einem Sternchen gekennzeichnet. In den meisten Schattenfinanzzentren kennt Orbis so gut wie keine natürliche Personen, kennzeichnet teilweise aber typische Gesellschaftsformen (Ltd, etc.) mit Sternchen. Wir zählen deutsche Stiftungen als natürliche Person, korrigieren aber für Länder in den fast 100% der „Sternchen“ eine juristische Person kennzeichnen.

⁵ Wenn verfügbar, weist Orbis für jeden Anteilseigner den Umfang der Beteiligung aus, allerdings ist diese Angabe nicht immer vorhanden und es gibt erhebliche Varianz und teilweise Widersprüche zwischen den verschiedenen verwendeten Quellen. Für eine Herleitung des Anteils war deswegen eine umfassende Datenbereinigung notwendig.

2. Für 7.670 (71,4%) Gesellschaften einen oder mehrere ultimative Eigentümer identifizieren. Nach allen Iterationen steigt diese Zahl auf 8.944 Gesellschaften. 5.871 davon haben nur ausschließlich ultimative Eigentümer, die als natürliche Personen identifizierbar sind.

Beispiel:

Die *** Invest GmbH hat 6 Eigentümerketten und einen ultimativen Eigentümer:

- Kette 1 (20%) führt zu einer Schweizer AG (A) ohne bekannte Anteilseigner;
- Ketten 2-5 (43%) führen über A zurück zu einer deutschen GmbH (B) mit vier natürlichen Personen als Anteilseigner;
- Kette 6 (37%) führt über A und B zu einer weiteren deutschen GmbH (C) und einer weiteren Schweizer AG (D) ohne bekannten Eigentümer.
- Orbis erkennt die deutsche GmbH (B, 80%) als ultimativen Eigentümer.

Anonymität kann mehrere Gründe haben:

1. Die finale Gesellschaft ist in einem Schattenfinanzzentrum ansässig und muss die Gesellschafter nicht in einem öffentlich zugänglichen Register hinterlegen.
2. Die finale Gesellschaft hat einen Gesellschaftstyp, der im Ansässigkeitsstaat nicht alle Anteilseigner öffentlich zugänglich registrieren muss, in Deutschland z.B. die Stiftung, AG oder die Genossenschaft, in Luxemburg z.B. die SCSp.
3. Die Register oder die in Orbis erfassten Daten aus den Registern sind lückenhaft.

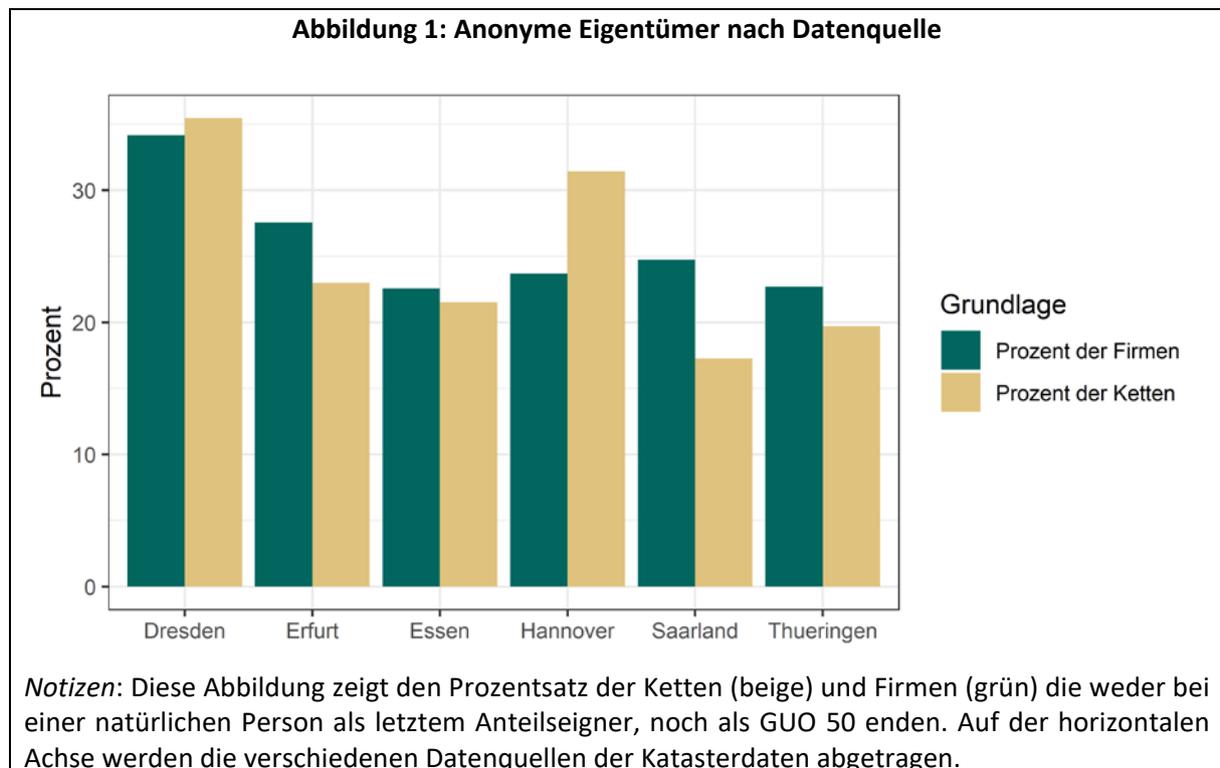
Insgesamt gehen wir davon aus, dass die Einschränkungen bei der Verknüpfung und die Datenbereinigung die Ergebnisse nicht wesentlich verzerren, weil dadurch entstanden Fehler zufällig gestreut sind. Dies zeigt nicht zuletzt ein Vergleich der Ergebnisse für Dresden und Hannover (mit detaillierter manueller Verknüpfung und Auswertung) mit den anderen Städten. Eine Ausnahme davon ist unsere Beschränkung auf Gesellschaften mit 10 oder weniger Anteilseignern an jedem Kettenschritt. Davon sind vor allem börsennotierte Gesellschaften und Investmentfonds mit einer Vielzahl von Anteilseignern betroffen. Deren Ketten würde überdurchschnittlich oft zu „anonymen Gesellschafterstrukturen“ führen und deren Ausschluss „verzerrt“ das Ergebnis nach unten. Allerdings handelt es sich bei diesen Gesellschaftsstrukturen um eine andere Form der Anonymität, weil hier die Kontrolle schon in den gesetzlichen Prinzipien letztlich auf die privaten Finanzmarktakteure übertragen wurde und eine staatliche Kontrolle weitgehend ausgeschlossen ist.

Schritt 5: Abgleich mit dem Transparenzregister

Anders als das deutsche Handelsregister und vergleichbare Unternehmensregister aus anderen Ländern, soll das Transparenzregister per Definition nur natürliche Personen enthalten die direkt oder indirekt mehr als 25 % der Anteile oder Stimmrechte einer Gesellschaft besitzen oder diese auf anderem Weg kontrollieren. Allerdings sind Informationen aus dem Transparenzregister bisher nur als Einzelabfrage und nicht als umfassender Datensatz öffentlich verfügbar und deswegen in den Orbis-Daten nicht enthalten. Um zu überprüfen, welche zusätzlichen Informationen aus dem Transparenzregister gewonnen werden können, haben wir für 39 anonyme Eigentümerketten mit Kettenende in einem Schattenfinanzplatz manuell die Informationen aus dem Transparenzregister abgefragt.

Die Ergebnisse: Anteil anonymer Gesellschaftsstrukturen und verdächtiges Vermögen

Die 10.737 eindeutig in Orbis identifizierten Gesellschaften führten zu 29.453 Eigentümerketten. Deutsche Immobilien gehören zum allergrößten Teil final deutschen Gesellschaften (91% aller Gesellschaften). In den meisten Fällen (86% aller bei einer deutschen Gesellschaft endenden Ketten) sind die Anteilseigner natürliche Personen aus Deutschland und typischerweise mit ihrem Anteil (ohne Grenzwert) und weiteren Informationen im Handelsregister erfasst. Allerdings enden auch zwischen 20% und 30% aller Eigentümerketten weder bei einer natürlichen Person als letztem Anteilseigner, noch einem natürlichen GUO 50. Abbildung 1 zeigt dies getrennt für Eigentümerketten (beige) und Ausgangsfirmen (grün) ohne große Unterschiede zwischen beiden zu verzeichnen. Auch zeigt sich, dass die Datenquellen zu recht ähnlichen Ergebnissen führen, allerdings mit meist höheren Werten von anonymem Eigentum in den Städten



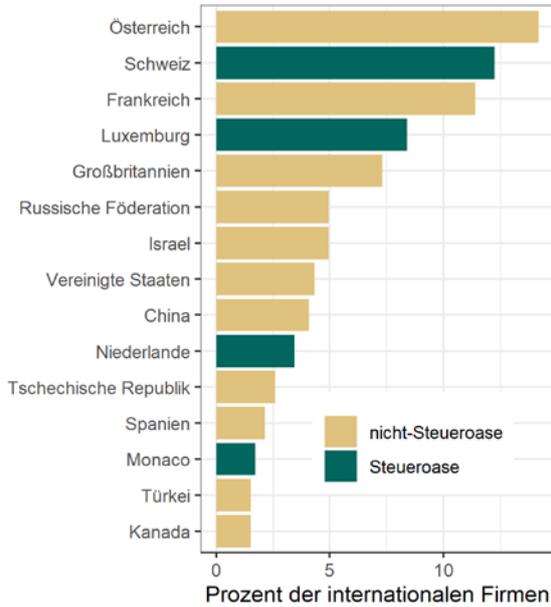
Die Identifikationsnummer in Orbis lässt auch einen Rückschluss auf die Herkunft zu.⁶ Bei den ausländischen Eigentümern zeigt sich die wichtige Rolle der Anonymität: 55% aller Ketten die im Ausland enden können nicht auf eine natürliche Person zurückgeführt werden und werden von uns deswegen als „anonym“ eingestuft. Eigentümer aus der Schweiz – mit sehr weitgehender Anonymität – sind deutlich häufiger (12,8% der ausländischen Eigentümerketten) als Eigentümer aus dem deutlich größeren Frankreich (7,4%). Bevölkerungsmäßig kleine Schattenfinanzzentren wie Luxemburg, Zypern, Liechtenstein oder die britischen Jungferninseln kommen zusammengerechnet auf 42,9% der ausländischen Eigentümer. Auch sind Eigentümer aus den Schattenfinanzzentren häufiger anonym (60,9% der dortigen Eigentümer) als Eigentümer aus anderen Ländern.

⁶ Die ID startet jeweils mit einem Länderkürzel. Dabei handelt es sich typischerweise um den Ansässigkeitsstaat bei juristischen Personen und je nach Verfügbarkeit den Wohnsitz, die Nationalität oder den Geburtsort bei natürlichen Personen.

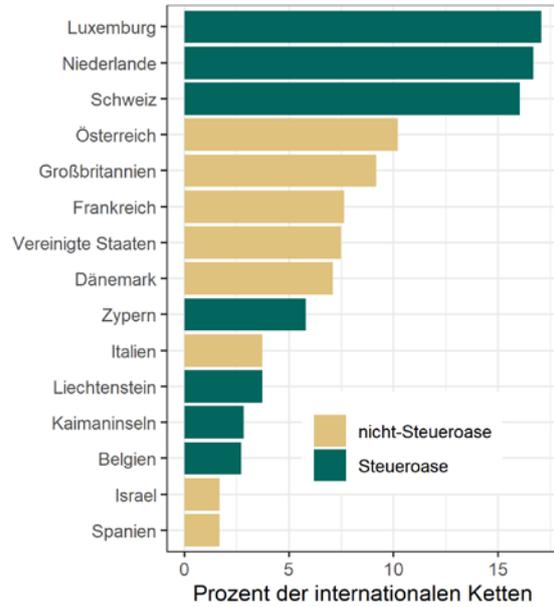
Abbildung 2: Anonymität von Eigentümerketten und Firmen

(A) Firmen

(A1) mindestens 50% natürliche Person

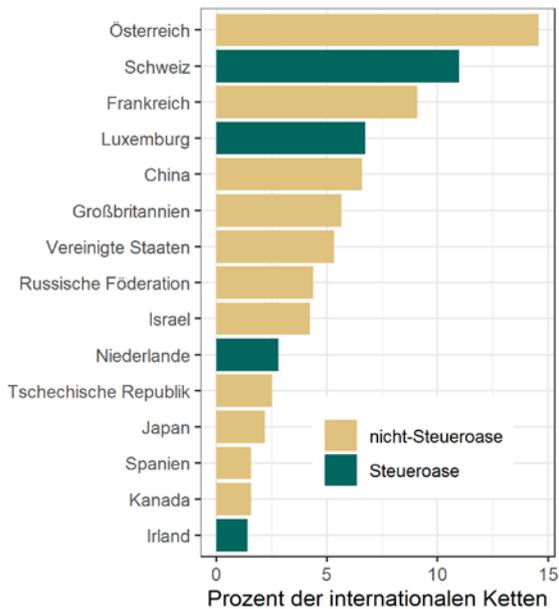


(A2) anonym

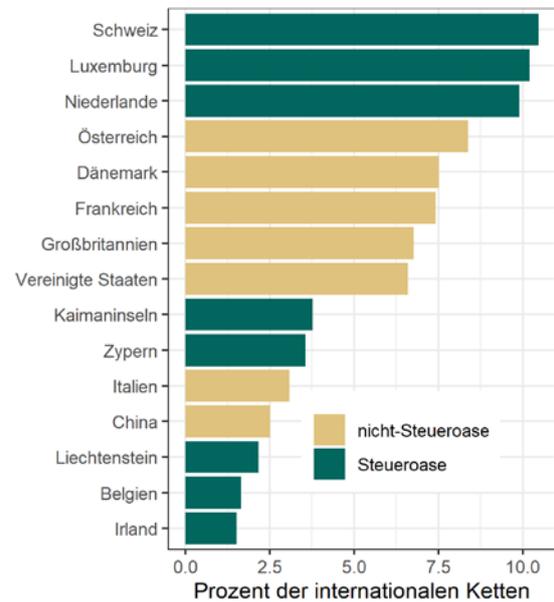


(B) Ketten

(B1) mindestens 50% natürliche Person



(B2) anonym



Notizen: Diese Abbildung zeigt die wichtigsten 15 investierenden Länder in deutsche Immobilien auf vier Arten. Die erste Spalte (A1 und B1) nutzt als Grundlage natürliche Personen also Ketten die zu wenigstens 50% verfolgbar sind und deren letzter Anteilseigner oder GUO 50 eine natürliche Person ist. Die zweite Spalte (A2 und B2) nutzt als Grundlage anonyme Ketten also solche, wo weder der letzte Anteilseigner noch der von Orbis definierte letzte Besitzer eine natürliche Person ist. Die erste Zeile zeigt die Ergebnisse sortiert nach Startfirmen (A1 und A2), die zweite Zeile die Ergebnisse sortiert nach Eigentümerketten. Die Farbfüllung unterscheidet Steuer-oasen von nicht-Steuer-oasen.

Abbildung 2 zeigt die wichtigsten 15 Länder nach ihrem Anteil an transparenten Eigentümern und anonymen Eigentümern. Beides wird abgetragen für Startfirmen (obere Panele A) und Eigentümerketten (untere Panele B). Bei den nicht-anonymen Investitionen (Panels A1 und B1) dominieren direkte Nachbarländer und bevölkerungsreiche bzw. finanzkräftige Länder. Beispielsweise enden 14,6% aller im Ausland endenden Eigentümerketten in Österreich, dicht gefolgt von der Schweiz und Frankreich. Auch Russland taucht auf dieser Liste auf, etwa so häufig wie die USA.

Die zweite Spalte (Panele A2 und B2) zeigt dagegen die Endpunkte von Eigentümerketten, die nicht auf natürliche Personen zurückverfolgt werden können. Hier dominieren die Schattenfinanzzentren (grün markiert). Die drei wichtigsten Herkunftsländer sind nach dieser Betrachtung die Schweiz, Luxemburg und die Niederlande. Erst danach folgen die großen Handelspartner Deutschlands und noch vor Italien tauchen Zypern und die Kaimaninseln auf.

Aus dem Anteil anonymer Gesellschaftsstrukturen lässt sich der Umfang des „verdächtigen“ Vermögens z.B. im Sinne der Geldwäschebekämpfung oder der Sanktionsdurchsetzung aus drei wesentlichen Gründen nicht direkt herleiten.

1. Bei den identifizierten natürlichen Personen muss es sich nicht notwendigerweise um die echten bzw. die legitimen Eigentümer handeln. Genauso gut können Treuhänder oder Strohleute als Anteilseigner eingetragen sein oder die eingetragenen echten Eigentümer können illegal erworbenes Geld für den Erwerb verwendet haben. Allerdings kann man in diesen Fällen nicht von anonymen Eigentümerstrukturen sprechen und weitere Recherchen z.B. im Transparenzregister dürften kaum zusätzlichen Erkenntnisgewinn versprechen. Lediglich steuerliche und polizeiliche Erkenntnisse können hier möglicherweise weiteren Aufschluss geben.
2. Bei den identifizierten juristischen Personen kann es sich um völlig unverdächtige Gesellschaften handeln, deren Eigentümer nach derzeitigen Gesetzen lediglich nicht umfassend öffentlich zugänglich sind oder deren Eigentümer im Transparenzregister verfügbar sind (vergleiche dazu Kapitel „Transparenzregister“)
3. Die Anzahl der anonymen Gesellschaftsstrukturen sagt noch nichts über den Umfang des anonymen Immobilienvermögens aus. Studien aus anderen Ländern legen die Vermutung nahe, dass anonyme Investitionen nicht zufällig verteilt sind. Eine Analyse von britischen Daten zeigt zum Beispiel, dass Anonymität bei besonders wertvollen Grundstücken und im Zentrum großer Städte besonders hoch ist und hier signifikante Marktanteile einnimmt (Johannesen, Miethe und Weishaar, 2022).

Trotz dieser Einschränkungen erlauben die Ergebnisse unserer Analyse wichtige Anhaltspunkte für die Geldwäschebekämpfung genauso wie für die politische Diskussion über die Regulierung des Immobilienmarktes. Bei einem Immobilienvermögen von etwa 10 Billionen Euro entsprechen 5% einem Wert von 500 Milliarden Euro. Auf die deutsche Gesamtbevölkerung hochgerechnet wären deutschlandweit etwa 15.000 bis 20.000 Gesellschaften aus Schattenfinanzzentren mit hiesigem Immobilienbesitz zu erwarten.

Kettenlänge und Anonymität

Auch wenn die hier gezeigten Ergebnisse den Finanzmarkt und damit die kompliziertesten Besitzstrukturen fast vollständig ausschließen, so zeigt sich trotzdem eine Verbindung zwischen Anonymität und der Länge der analysierten Besitzstrukturen. Längere Besitzketten haben eine deutlich höhere Wahrscheinlichkeit im Ausland und in Steueroasen zu enden als kürzere Ketten. Hierbei ist allerdings zu beachten, dass längere Ketten deutlich seltener vorkommen als kürzere. Abbildung 3 zeigt den prozentualen Anteil der Eigentümerketten nach Kettenlänge. Sie zeigt, dass über 60% der Firmen und über 50% aller Ketten bereits nach dem ersten Schritt enden. Nach dem zweiten Schritt enden etwa weitere 20%. Es gibt aber auch Ketten mit beispielsweise 9 Gliedern in der Besitzstruktur.

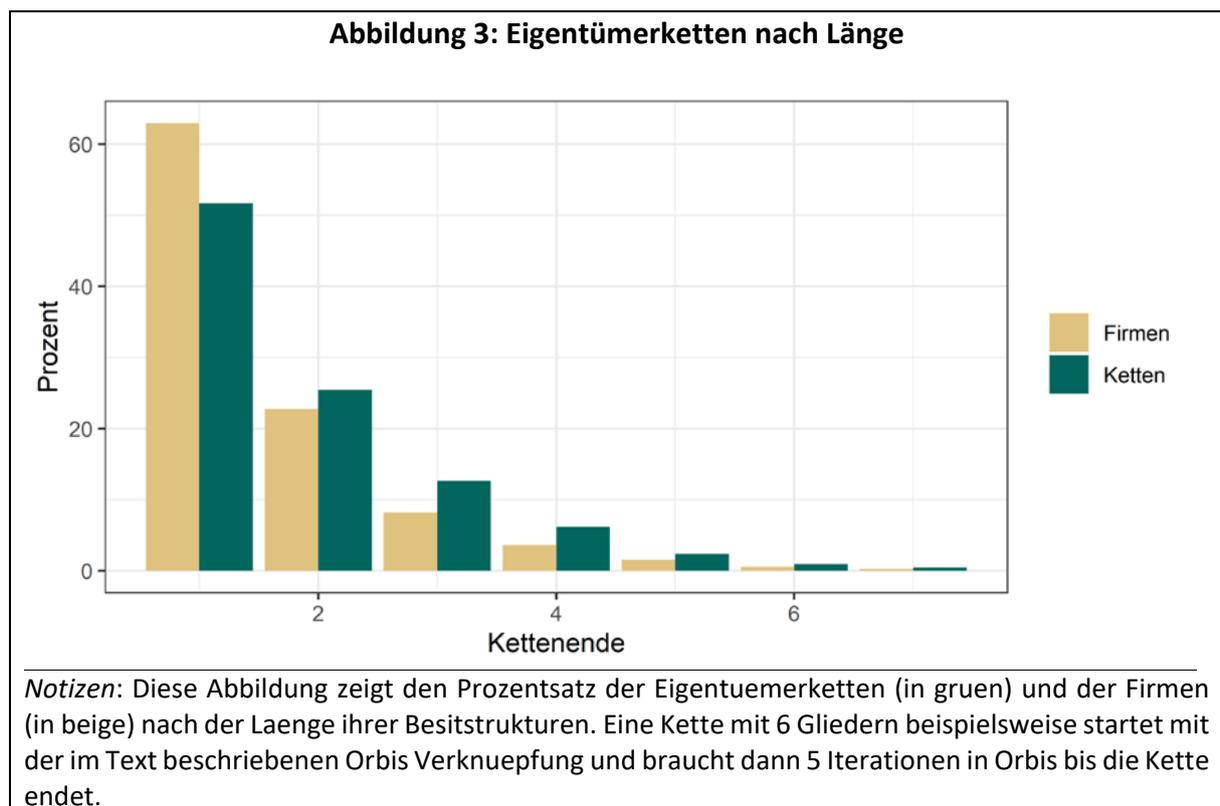
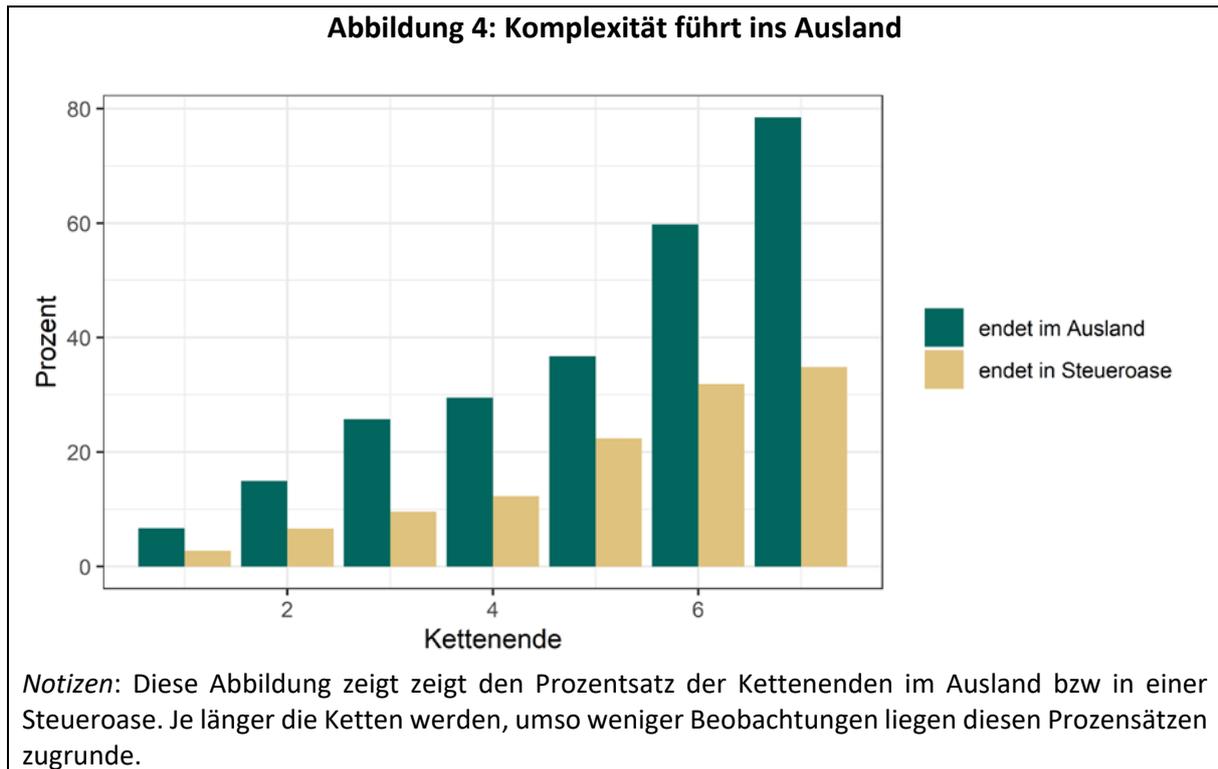


Abbildung 4 zeigt, dass längere Eigentümersketten strukturell mit einer höheren Wahrscheinlichkeit ins Ausland führen. Liegt im ersten Schritt die Wahrscheinlichkeit, dass eine Eigentümerskette im Ausland endet bei weniger als 10%, so steigt sie rapide mit Kettenlänge an, bis hin zu 80% bei Kettenlänge 7. Die Wahrscheinlichkeit, dass eine Eigentümerskette im ersten Schritt nach der Orbis Verknüpfung in einer Steueroase landet beträgt 2,7%. Dieser Wert steigt bis zum siebten Schritt auf mehr als das zehnfache mit 34%. Hier ist allerdings zu beachten, dass, wie Abbildung 2 zeigte, die absolute Anzahl solcher langer Ketten niedrig ist.

Abbildung 4: Komplexität führt ins Ausland



Das Transparenzregister

Das Transparenzregister (bzw. Register der wirtschaftlichen Berechtigten in anderen Ländern) enthält per Definition nur natürliche Personen, die direkt oder indirekt mehr als 25 % der Anteile oder Stimmrechte einer Gesellschaft besitzen oder diese auf anderem Weg kontrollieren. Durch die Einführung des Registers im Jahr 2017 und dessen Veröffentlichung 2020 wurden einige Gesellschaftstypen in Deutschland erstmals verpflichtet Eigentümerinformation offenzulegen (z.B. AGs, Stiftungen) und auch wirtschaftlich Berechtigte aus Schattenfinanzzentren ohne Registerpflicht müssen sich unter Umständen im deutschen Transparenzregister eintragen (z.B. Neukauf nach 2020, Kontrolle über eine deutsche Objektgesellschaft). Allerdings ist das Register bisher nur über kostenpflichtige Einzelabfragen zugänglich.

Um den Informationsgehalt von Orbis mit dem Informationsgehalt des Transparenzregisters zu vergleichen, haben wir 39 Gesellschaften ausgewählt und deren Registereintrag manuell abgerufen. Dabei lassen sich grob zwei Fallkonstellationen unterscheiden:

1. Das Transparenzregister trägt zur Klärung von laut Orbis „anonymer“ Gesellschaftsstrukturen bei und enthält insbesondere Informationen über die in Orbis nicht bekannten Anteilseigner;
2. Die Eigentümerkette in Orbis endet in einem Schattenfinanzzentrum oder in einer anderen Konstellation, die als „verdächtig“ einzuordnen wäre. Das Transparenzregister enthält aber lediglich Informationen über Geschäftsführer, die auch in Orbis vorhanden sind oder zusätzliche Informationen über Kontrolle, die für sich genommen als „nicht verdächtig“ einzustufen wären.

Ein Sonderfall sind fehlende Einträge im Transparenzregister. Durch die Umstellung auf ein Vollregister im Jahr 2021 sollten diese eigentlich weitgehend ausgeschlossen sein. Allerdings gibt es nach wie vor große Lücken bei der Umsetzung. Die folgende Tabelle zeigt, dass das Transparenzregister in 9 von 39 Fällen zusätzliche Information über Anteilseigner enthielt. In 10 von 39 Fällen aber lediglich der deutsche Geschäftsführer als fiktiver Berechtigter eingetragen war und damit ohne Orbis die

Information über den Bezug zu einem Schattenfinanzplatz verloren geht, die zu einer Einstufung als „verdächtiges“ Vermögen führen könnte.

		Ort des Wirtschaftlich Berechtigten			
		Deutschland	Schattenfinanzplatz	Andere	Gesamt
Art des Wirtschaftlich Berechtigten	Gesetzlicher Vertreter	10	2	6	18
	Anteilseigner	5	3	1	9
	NA			9	9
	Andere ("Sonstige"/Controle/Settlor)	1	2		3
	Gesamtergebnis	16	7	16	39

Ausblick: Weder „Russenregister“ noch „Schnüffelregister“

Transparenz am Immobilienmarkt ist eine wichtige Voraussetzung für die effektive Geldwäschebekämpfung und die Durchsetzung von Sanktionen. Mit dem zweiten Sanktionsdurchsetzungsgesetz sollen deswegen ein Register der verdächtigen Vermögenswerte und eine Behörde zur Klärung der Eigentümerstrukturen geschaffen werden. In einem Tagesschau-Artikel schlägt der finanzpolitische Sprecher der FDP-Bundestagsfraktion vor, das Gesetz auf sanktionierte Personen zu begrenzen um eine „Schnüffeldatenbank, die sämtliche Vermögenswerte und deren Besitzer unter Generalverdacht stellt“ zu vermeiden. Die vorliegende Analyse zeigt wenig überraschend, dass eine solche Unterscheidung in Vermögen von sanktionierten Personen und anderes Vermögen anhand von vorliegenden Daten nicht möglich ist. Sie zeigt aber gleichzeitig auch, dass a) nur ein sehr kleiner Teil der Grundstücke und Eigentümer von einer Aufklärung von anonymen Eigentümerstrukturen betroffen wäre und b) sich die Zahl der zu klärenden Vermögenswerte für die Behörden in einer handhabbaren Größenordnung bewegt. Ein aus bestehenden Daten gewonnenes Register der „anonymen Immobilieneigentümer“ könnte eine wichtige Grundlage für die Identifizierung von sanktioniertem oder aus anderen illegalen Quellen stammendem Vermögen sein, ohne dabei eine „Schnüffeldatenbank“ zu sein. Von dem Kriterium „anonymer Eigentümer aus einem Schattenfinanzzentrum“ wären deutschlandweit überschlagsmäßig etwa 15.000 bis 20.000 Gesellschaften betroffen. Damit wäre die vertiefte Eigentümerermittlung ausreichend beschränkt und fokussiert. Ein Vergleich der aus Orbis gewonnenen Informationen mit einer beschränkten Zahl an Transparenzregisterauszügen deutet darüber hinaus darauf hin, dass eine bloße Verknüpfung von Immobiliendaten mit dem Transparenzregister ohne die zugrundeliegenden Eigentümerketten nicht ausreichen dürfte um verdächtiges Vermögen im Sinne von anonymen Investitionen aus Schattenfinanzzentren verlässlich zu identifizieren.

Weitere wissenschaftliche Arbeit kann dazu beitragen die verwendeten Algorithmen für die Verknüpfung und Datenauswertung zu verbessern. Vor allem ist dafür aber ein besserer Datenzugang nötig um das Bild zu vervollständigen und offene Fragen zu internationalen Immobilieninvestitionen wie Preiseffekte, Leerstand, Eigentumskonzentration oder Effekte auf Sanierung und Neubau zu beleuchten. Das größte Problem für die wissenschaftliche Analyse der Eigentümerstruktur deutscher Immobilien – genauso wie in vielen anderen Forschungsbereichen - ist nach wie vor nicht die Existenz von Schattenfinanzplätzen, sondern der beschränkte Zugang und die beschränkte Verknüpfbarkeit von administrativen Daten (siehe auch Wissenschaftlicher Beirat beim Bundesministerium der Finanzen, 2020).

Literaturverzeichnis

Alstadsæter, Anette und Andreas Økland. (2022). *Hidden in Plain Sight: Offshore ownership of Norwegian real estate*. Unveröffentlichtes Diskussionspapier.

Alstadsæter, Anette, Andreas Økland, Blueberry Planterose, und Gabriel Zucman. (2022). *Who Owns Offshore Real Estate? Evidence from Dubai*. EU Tax Observatory Working Paper No. 1.

Badarinza, Christian und Tarun Ramadorai. (2018) Home away from home? Foreign demand and London house prices. *Journal of Financial Economics*, 130(3), 532-555.

BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung. (2019). *Ausländische Personen als Käufer auf dem deutschen Wohnungsmarkt (Vorstudie)*, zuletzt abgerufen am 29.09.2022 unter: <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/programme/refo/wohnungswesen/2019/auslaendische-kaeufers/01-start.html>

BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung. (2021). *Ausländische Personen als Käufer auf dem deutschen Wohnungsmarkt (Vorstudie)*, zuletzt abgerufen am 29.09.2022 unter: www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/programme/refo/wohnungswesen/2019/auslaendische-kaeufers/01-start.html.

Bomare, Jeanne und Ségal Herry. (2022). *Will We Ever Be Able to Track Offshore Wealth? Evidence from the Offshore Real Estate Market in the UK*. EU Tax Observatory Working Paper No. 4.

De Simone, Lisa, Rebecca Lester und Kevin Markle. (2020). Transparency and Tax Evasion: Evidence from the Foreign Account Tax Compliance Act (FATCA). *Journal of Accounting Research*, 58(1), 105-153.

Duwendag, Dieter, Günter Epping, Bernhard Schmidt und Walter Schmidtmeier. (1974). *Wem gehört der Boden in der Bundesrepublik Deutschland?* Domus-Verlag: Bonn.

Forstner, Bernhard, Andreas Tietz, Klaus Klare, Werner Kleinhans, und Peter Weingarten. (2011). *Aktivitäten von nichtlandwirtschaftlichen und überregional ausgerichteten Investoren auf dem landwirtschaftlichen Bodenmarkt in Deutschland*. Landaufbauforschung Völkenrode, Sonderheft 352.

Forstner, Bernhard und Andreas Tietz. (2013). Kapitalbeteiligung nichtlandwirtschaftlicher und überregional ausgerichteter Investoren an landwirtschaftlichen Unternehmen in Deutschland. *Thünen Report*, No. 5.

Jänicke, Clemens, Natalja Mai, und Daniel Müller. (2022). *Quantifying the concentration of land ownership on the agricultural land market in Brandenburg*. Unveröffentlicht.

Johannesen, Niels, Jakob Miethe und Daniel Weishaar. (2022). *Homes Incorporated: Offshore Ownership of Real Estate in the U.K.*. Unveröffentlicht.

Maschke, Lisa, Michael Mießner und Matthias Naumann. (2020). *Kritische Landforschung: Konzeptionelle Zugänge, empirische Problemlagen und politische Perspektiven*. transcript Verlag: Bielefeld.

Nossek, Vincent. (2019). *Das Konzept »Grundbuch« Der Streit um das Grundregister in Deutschland, Frankreich und England zwischen 1652 und 1900*. Mohr Siebeck: Tübingen.

Tietz, Andreas, Richard Neumann und Steffen Volkenand. (2021). Untersuchung der Eigentumsstrukturen von Landwirtschaftsfläche in Deutschland. *Thünen Report*, No. 85.

Trautvetter, Christoph (2020): Wem gehört die Stadt? Analyse der Eigentümergruppen und ihrer Geschäftspraktiken auf dem Berliner Immobilienmarkt, Rosa-Luxemburg-Stiftung: Reihe Studien.

Sá, Filipa. (2016). *The effect of foreign investors on local housing markets: Evidence from the UK*. CEPR Discussion Paper No. DP11658.