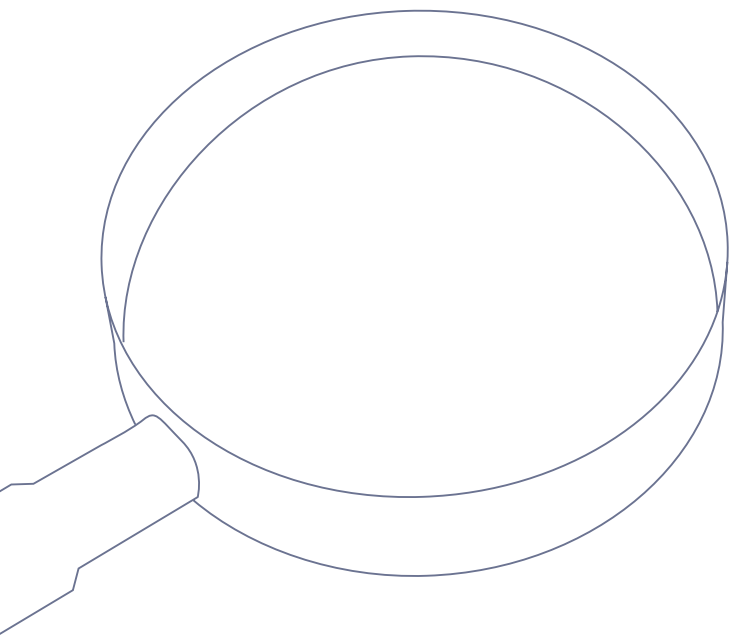


# Von Potsdam nach Panama und zurück



# Von Potsdam nach Panama und zurück

## Juni 2020



Das Recherchekollektiv Correctiv hat im Mai letzten Jahres einen sehr lesenswerten **Artikel** veröffentlicht, der beschreibt, wie die britische Milliardärsfamilie Pears - ohne namentlich irgendwo als Besitzer aufzutauchen - mehr als 3500 Wohnungen in Berlin kaufen konnte. Damit gehören sie im Grunde zu den Großbesitzern, die von der Kampagne „Deutsche Wohnen & Co enteignen!“ betroffen wären – aber ihr Name erscheint nirgends. Denn die Pears haben ihren Wohnungsbestand eben nicht persönlich gekauft, sondern gestückelt über ein Netzwerk an Firmen unterschiedlicher Namensgebung mit Sitz in den Steuerparadiesen Luxemburg, Zypern und den British Virgin Islands. Mit mindestens einer davon haben sie es damit bis in die Panamapapers geschafft.

## Exkurs

# Panama Papers

Im Jahr 2016 wurde der als Panama-Papers bekannt gewordene Datensatz von etwa 2,6 Terrabyte der Süddeutschen Zeitung zugespielt, die ihn zusammen mit 400 Journalisten von mehr als 100 Medienorganisationen in rund 80 Ländern ausgewertet hat. Das war 2016 nach Cablegate-, Offshore-, Luxemburg- und Swiss-Leak der weitaus größte Leak der Geschichte und der Skandal um die Praktiken der Superreichen ging um die ganze Welt. Die Panama Papers sind eine Ansammlung von über 11 Millionen Dokumenten, bestehend aus Emails, PDFs, Fotos und Auszügen aus Datenbanken aus internen Beständen der panamaischen Anwaltskanzlei Mossack Fonseca. Ihr Gründer, Jürgen Mossack, Jahrgang 1948, ist Deutscher. Viele Anwälte bieten mittels solcher Kanzleien in Steuerparadiesen ihren betuchten Kunden als Dienstleistung unter anderem die Gründung und Verwaltung von Briefkastenfirmen an, gegen Aufpreis deren Ausstattung mit Scheindirektoren, und versichern dabei, dass deren Inhaber in Übersee nach außen namentlich absolut anonym bleiben. Privatpersonen wie gewerbliche Renditejäger nutzen diese Möglichkeit seit Jahrzehnten und haben sie in den Wirtschaftsstudiengängen der Elite-Universitäten zu perfektionieren gelernt, sodass es inzwischen ein dichtes Geflecht aus Banken, Fonds, Mutter-, Tochter- und Briefkastenfirmen, Vermögensverwaltungen und deren jeweiligen Geschäftsleitungen gibt, das von außen nicht mehr nachzuvollziehen ist. Anwaltskanzleien wie Mossack Fonseca helfen ihnen dabei, ihr Geld und dessen Bewegungen vor Steuer- und Ermittlungsbehörden

zu verstecken. Möchte ein Unternehmer z.B. ein bescheidenes Sümmchen vom Firmenkonto auf sein privates Konto transferieren, kann er das über die Mittelsleute seines Vermögensdienstleisters recht leicht tun, z.B. indem er sich selbst vom Firmenkonto der Briefkastenfirma ein saftiges Honorar für Beratungstätigkeiten überweisen lässt. Je mehr Unterfirmen, desto besser! Unter den 240.000 zu Mossack Fonsecas Kundenstamm gehörenden Firmen (Video unter [LINK](#) bei Minute 2:50) waren 214.000 Briefkastenfirmen ([LINK](#)). Deren Eigentümer waren nicht nur mehr oder weniger korrupte Staatschefs, japanische, russische und italienische Mafia, Waffen- und Drogenhändler, Politiker, Sportler und andere Superreiche sowie deren persönliches Umfeld. Auch renommierte Banken, wie die deutsche Commerzbank, die HSH Nordbank und die Hypovereinsbank nutzten die Dienstleistungsangebote von Mossack Fonseca und wurden im Nachgang der Panama Papers zu Strafzahlungen in Millionenhöhe verurteilt ([LINK](#)), die Deutsche Bank kam mit ihren 426 für ihre Kunden über Mossack-Fonseca gegründeten Offshore-Firmen nur mit 15 Mio Euro Bußgeld wegen unterlassener Anzeige von Verdachtsfällen davon. Nachdem Mossack-Fonseca sich aufgrund des erlittenen Image-Schadens im März 2018 aufgelöst hat, verweist die Webseite auf den vertrauensvollen Nachfolger der Kanzlei in Sachen Off-Shore-Unternehmensgründung „System Day Limited“, denn die Geschäfte laufen ja weiter...

## Olle Kamellen – aber was hat das mit Potsdam heute zu tun?

Die Pears sind keine Ausnahme. Es ist ein bekanntes Geschäftsmodell von Kapitalanleger\_innen, mit „gut geführten“ Immobilienfonds hohe und sichere Gewinne zu machen. Gewinne, die sich die Investmentbanken, Fondsverwalter\_innen und Anleger\_innen von den Mieter\_innen holen. Das wirkt sich natürlich auf den Wohnungsmarkt aus - dort gibt es einen neuen Akteur, der seine Rolle immer weiter ausbaut: International agierende und oft börsennotierte Immobilienfirmen mit Sitz in den Steuerparadiesen der Welt. In Berlin gehören einer Veröffentlichung der Rosa Luxemburg Stiftung von 2019 zufolge schon etwa 15% der Wohnungen solchen GmbH, S.a.r.l.s, etc, die Tendenz ist steigend.

Als wir in Potsdam einen Mietvertrag der Luxemburger Firma **Brandenburg Properties 1 S.à.r.l.** in die Hände bekamen, nahmen wir Kontakt zum Recherchekollektiv Correctiv auf. Dann die Überraschung: Die gleichen Strukturen gibt es auch bei uns!

Einem Mieter in der Zeppelinstraße waren Merkwürdigkeiten in seiner Nachbarschaft aufgefallen: im Haus frei werdende Wohnungen wurden nur noch möbliert und zu horrenden Preisen wieder angeboten, zudem war kein direkter Kontakt zum neuen Besitzer mehr möglich, sondern nur noch zu einer Berliner Immobilien Verwaltungsgesellschaft namens **Vista Venture AG**. Da wir uns gerade mit dem neu aufkommenden Phänomen der möblierten Wohnungen auf dem Potsdamer Wohnungsmarkt beschäftigten - **LINK** - fanden wir die Beobachtungen interessant und haben im Austausch mit Correctiv angefangen zu recherchieren. Das sind die Ergebnisse.

### Eine „S.a.r.l.“

Eine „S.a.r.l.“ ist eine „Société à responsabilité limitée“, also auf deutsch eine „Gesellschaft mit beschränkter Haftung“ – „GmbH“. Im englischsprachigen Raum heißt sie „Ltd.“ = „Limited“. In den Niederlanden heißen sie oft cooperatief – Genossenschaften UE – ohne Haftung.

## Objekt- und Beteiligungsgesellschaften

Ausgehend von den Informationen über sogenannte „Möblierte Wohnungen“ befragten wir Mieter der bekannten Häuser. Dabei wurde schnell ein Muster deutlich. Vermutlich 2015 wechselten etwa 10 Häuser in der Zeppelinstraße in Potsdam West aus dem Bestand der SKK Grundstücksgesellschaft mbH en bloc den Besitzer. In den Mietverträgen erscheinen seither verschiedene S.a.r.l.s bzw. UA als Vermieterin, die alle **Brandenburg Properties** mit verschiedenen Zusätzen im Namen tragen. In der Zeppelinstraße 51 tauchen in einem Mietvertrag samt Verlängerung gleich zwei solche Gesellschaften auf: die **Brandenburg Properties 1 S.à.r.l.** und die **Brandenburg Realty Property 4 coöperatief UA**. Seit der Übernahme der Häuser werden immer mehr Mietwohnungen in „Möblierte Wohnungen, also per Definition in „Wohnungen zur befristeten Nutzung“, oder aber auch Eigentumswohnungen umgewandelt. In einem der Mehrfamilienhäuser (Zeppelinstraße 52) gibt es nur noch zwei Altmietler. Sie wohnen mit sehr alten

Mietverträgen zu recht günstigen Mieten. Alle anderen Wohnungen im Haus werden nach dem Auszug von Mieter recht flott modernisiert und entweder teuer privatisiert (der Potsdamer Wohnungsmarkt gibt das her!) oder mit einfachen Möbeln bestückt und für 15€/qm angeboten. In dem uns bekannten Fall ist das eine Preissteigerung zwischen Alt- und Neumieter im gleichen Haus von über 100%, und der aktuelle Markt für möblierte Wohnungen lässt da noch viel Luft nach oben! Interessant ist: auf den uns vorliegenden Mietverträgen werden keine Möblierungszuschläge ausgewiesen, die Kosten nicht getrennt aufgelistet. Außerdem gibt es Mieter\_innen, die mit bestätigten Verlängerungen ihrer ja offiziell „befristeten Nutzung“ inzwischen mehr als 2 Jahre in ihrer möblierten Wohnungen leben – also nicht mehr befristet, trotzdem mit eben solchen Verträgen und mit steigenden Mieten bei jeder Verlängerung.

Das Haus in der Zeppelinstraße 50 steht leer. Inzwischen wissen wir, dass der Eigentümer, **Brandenburg Realty Property 4 coöperatief UA** einen Antrag auf Abriss und einen Bauantrag gestellt hat. Entstehen soll ein Gäste – bzw. Boardinghouse. Also

>>>>



gleiches Konzept: Mietwohnungen beseitigen, „möblierte Wohnungen“, Appartements, Gästewohnungen schaffen, die ein Vielfaches an Mieten einbringen.

Auch in der Rudolf – Breitscheid - Straße Potsdam Babelsberg gehören mehrere Häuser den genannten Gesellschaften. Hier berichten uns Mieter\_innen über die Umwandlung in Eigentumswohnungen. In dem Haus in der Breitscheid – Straße 74 gibt es längst den Mix aus Miet- und Eigentumswohnungen. Zwei andere Häuser bietet die Maklerfirma **Shore Capital International Ltd.** derzeit (Stand März 2020) zum Kauf an (Breitscheid – Straße 63 und 64). Darunter ein Weberhaus mit leerstehendem Gewerbe.

Neben Wohn - zählen auch Gewerbeimmobilien zum Bestand. Zu den gewerblichen Mieter\_innen gehören u.a. das Landesamt für Soziales und Versorgung, die Opel-Bank, ein Tee-Verkauf und die Flüchtlingsberatung der Diakonie. Für das Landesamt für Soziales und Versorgung in der Zeppelinstraße 48 agiert inzwischen eine **Brandenburg Property 2 coö-peratief UA** als Vermieter. Für fast

alle hier genannten Objektgesellschaften liegen uns die Unterlagen aus Luxemburg und den Niederlanden vor, vor allem bei den Bilanzen, Geschäftsführern und Adressen konnten wir die beschriebenen Zusammenhänge analysieren.

Sucht man also in den gängigen Foren und Webseiten, die Firmeninformationen anbieten, nach **Brandenburg Properties**, so landet man bei einer Reihe von Firmen sehr ähnlicher Namensgebung. Unter derselben Luxemburger Adresse gibt es Einträge für **Brandenburg Properties 1** bis



## Berlin

Uns liegen einige Dokumente und Artikel zu den Geschäften der verschiedenen „Brandenburg Properties“ vor. Für Berlin lässt sich nachvollziehen, welche Objekte zu welchen Preisen erworben wurden. Hier wird vor allem der Umgang mit der „Weißen Siedlung“ in Neukölln kritisiert, wo eine **Brandenburg Properties 5 S.a.r.l.** als Gesellschaft auftrat, ehe sie als **ADO Sonnensiedlung S.a.r.l.** firmierte. 2007 erwarb eine **Brandenburg Properties 3** ein aus acht Objekten bestehendes Wohnportfolio von Tochtergesellschaften der „Hamburg Berlin Immobilien“, wie damals die Juve – Nachrichten berichteten. Die Berliner Woche vom 16.04.2014 beschreibt dies so: „Die Wohnungen gehören der **Brandenburg Properties 3 S.a.r.l.**, einem Investmentfonds in Luxemburg. Laut Adelheid J. kümmere der sich wenig um seinen Besitz. Defekte Aufzüge und mangelhafter Winterdienst sind nur zwei Mängel. Die Miete werde aber alle zwei Jahre um 15 Prozent erhöht.“ Dieses Vorgehen haben wir auch von Mieter\*innen aus Potsdam immer wieder gehört.



**Brandenburg Properties 6** (in Berlin ist sogar eine **Brandburg Properties 20** diesmal mit Sitz in Amsterdam tätig), außerdem eine **Brandenburg Property 7 coöperatief** - vermutlich ist das Netz an Firmen und Subfirmen noch viel größer als der kleine Zipfel, den wir hier zu sehen bekommen. Allein an der Amsterdamer Adresse De Laressestraat 137 finden sich aktuell die Briefkästen der Firmen von **Brandenburg Property coöperatief UA** von 1 – 22 - **LINK**. Diese Streuung eines vermutlich großen Wohnungsbestandes auf eine Vielzahl von Subfirmen und Objektgesellschaften weist, wie auch deren Ansiedlung in den Niederlanden und in Luxemburg, auf den strategischen Einsatz möglichst hoher Intransparenz mit dem Ziel der Gewinnmaximierung hin. Denn neben der dadurch erreichten Steuerersparnis und Anonymität, lässt sich die Grunderwerbssteuer umgehen, wenn man statt des Hauses die Objektgesellschaft, die das Haus besitzt, verkauft.

## Die Muttergesellschaften Puma Brandenburg Ltd. und Shore Capital

Die vielen Brandenburg – Properties - Objektgesellschaften haben uns recht schnell zur ihrer Muttergesellschaft geführt: der 2006 gegründeten **Puma Brandenburg Ltd.** - **LINK** einer Holdinggesellschaft, die sich u.a. auf Immobilienvermögen in Deutschland, den USA und Israel spezialisiert hat. Insgesamt werden im Geschäftsbericht von **Puma Brandenburg Ltd.** aus dem Jahr 2016 allein 37 Tochtergesellschaften wie unsere **Brandenburg Properties 1** aufgeführt, die meisten in Luxemburg, den Niederlanden oder auf Guernsey gemeldet. Sitz des Mutterunternehmens ist ebenfalls die britische Kanalinsel Guernsey, wo aufgrund der weitgehenden Steuerfreiheit auf Kapitalerträge, Schenkungen und Erbschaften hunderte solcher Investmentfirmen wie Pilze aus dem Boden schießen. Im Geschäftsbericht von 2016 steht deshalb auch unter Punkt 4: „Die Gesellschaft unterliegt der Guernsey – Einkommenssteuer von 0 %.“





Die **Puma Brandenburg Ltd.** wiederum stellt über die Nutzung sich ablösender Investmentfonds v.a. im Immobiliensektor das wichtigste Werkzeug der britischen Investment - Gruppe **Shore Capital Group Ltd.** dar.

**Shore Capital** betrat im Jahr 2005 den deutschen Immobilienmarkt, 2006 wurde die **Puma Brandenburg Ltd.** gegründet. Kerngeschäft dieser Tochter sind Kauf, ggf. Sanierung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien in guten Innenstadtlagen. Nach eigenen Angaben **LINK** hat **Puma Brandenburg Ltd.** allein in Berlin und Potsdam derzeit über 1.500 Wohnungen mit insgesamt 250.000 qm im Besitz (die in den letzten 15 Jahren schon mit Gewinn weiterverkauften Wohnungen nicht mitgezählt).

Ein weiterer Schwerpunkt liegt in Nürnberg, wir haben aber auch von medienwirksamen Fällen in anderen Städten gehört. Man freut sich bei **Shore Capital** über die ausgezeichneten Wachstumschancen des angespannten Marktes hierzulande. Daher sammelte die Unternehmensgruppe über den geschlossenen Immobilienfonds **Puma Property** vor allem Kapital von Anleger aus Übersee. Allein auf dem deutschen Immobilienmarkt investierte der Fonds vor allem in Berlin und Frankfurt/ Main rund 470 Mio. €.

Die Immobilienzeitung und Wallstreet Online berichten übereinstimmend vom Erfolg der geleisteten Investitionen: „Die Leistungsfähigkeit von Shore Capital im Immobiliensektor zeigt sich am 2002 aufgelegten



## Exkurs Parallelen mit Geschmäcke

Im Herbst 2019 ging in Rheinland-Pfalz der Besitzerwechsel der Zweibrücker Hallplatz-Galerie durch die Medien. Die britische Puma Brandenburg Ltd. hatte die Einkaufspassage 2017 von der dt. Fassbender Kapitalgesellschaft übernommen, der Name wurde später im Grundbuch in Puma Properties geändert. Über die nächsten zwei Jahre kam die neue Eigentümerin in die Kritik, weil sie nichts investierte und viele Geschäfte leerstehen ließ, übrigens unter Verwaltung einer gewissen

Vista Venture AG. Im Herbst 2019 kam es in Zusammenarbeit mit dem Zweibrücker Rathaus zu Verkaufsverhandlungen. Die Firma, die Puma Properties dabei beriet, war die Berliner Shore Capital International Limited – verkauft wurde an die ebenfalls in Berlin ansässige Mercureim, eine Berliner Firma mit Eigentümern in und Geschäftsführern aus Luxemburg. Über den Kaufpreis wollte man sich nicht äußern (und über das Beratungshonorar zwischen Puma Brandenburg und Shore Capital übrigens auch nicht). Ein Schelm, wer Böses denkt! Übrigens hat die Unternehmensgruppe Mercureim, geführt vom Schweizer Bernd von Manteuffel fast eine identische Struktur: Viele, fast namensgleiche Tochterfirmen, Gesellschaften in Luxemburg und viele verschiedene Objektgesellschaften.





**Puma Property (DD) Fonds**, der kürzlich (...) alle Anlageobjekte mit einem Gewinn von insgesamt 37,9 Millionen Britischen Pfund verkaufen konnte. Die Anleger erhielten also einen jährlichen Effektivzins von mehr (als) 39 Prozent.“ (vergl. **LINK**). Der aktuelle Fonds der **Puma Brandenburg Ltd.** heißt **Brandenburg Realty** und investiert hauptsächlich in Berlin, aber auch in den USA und Israel. Hier liegt offensichtlich auch der Grund dafür, dass die neuen Objekt- und Beteiligungsgesellschaften ihren Briefkasten in den Niederlanden haben. Im Namen haben alle aktuell 22 in Amsterdam gemeldeten Objektgesellschaften die Bezeichnung **Brandenburg Realty Properties**. Uns liegen auch die Bilanzen solcher Gesellschaften mit Immobilienbesitz in Potsdam vor. In jedem Jahr gleichen Schulden und Zinszahlungen die Anlagevermögen aus und es wird kein Gewinn ausgewiesen.

**Auf der Suche nach den Eigentümern: Geschäftsführer, Teilhaber - und ganz oben die Familie Shore**

Shore Capital wurde in den 1980ern von **Howard Paul Shore** gegründet und ist eine auf Vermögensverwaltung und Kapitalmarktprodukte spezialisierte, börsennotierte Anlageberatungs- und Management-Gesellschaft. **Howard Shore** ist mit 50,1% Aktienanteil Mehrheitseigner der Shore Capital Group **LINK**, das entspricht derzeit einem Gegenwert von fast 30 Mio Euro. In den 1990ern ist sein Bruder **Graham Shore** mit in die Firma eingestiegen – er hält derzeit knapp 10% der Firmenaktien, immerhin etwa 5½ Mio. Euro. Aktuell stellen die beiden Brüder zusammen mit **Michael van Messel**, David Kaye,



## Michael van Messel

Es ist durchaus nicht unüblich, dass sog. „gründungs- und investitionsfreudige“ Juristen und Manager gleich in den Geschäftsleitungen mehrerer Gesellschaften sitzen. Der Webseite **LINK** kann man entnehmen, dass **Michael van Messel** z.B. bereits seine 137. Direktorenstelle inne hat. 36 davon sind „aktiv“, also bei momentan agierenden Firmen, 101 bei nicht mehr existenten Gesellschaften. Den längsten Deal, über 23 Jahre, hat er bei **Shore Capital**, wo er gleich in mehreren Tochtergesellschaften Geschäftsleiter oder Finanzvorstand ist. Seit 2010 übrigens auch bei der **Puma Brandenburg Ltd.**. Nach der Webseite **LINK** ist er sogar in der Geschäftsführung bei 48 Firmen! Und auf der Liste der Geschäftsleitung der **Brandenburg Properties 1 S.a.r.l.** steht sein Name ebenfalls, auch dadurch konnten wir die beschriebenen Verbindungen gut nachvollziehen.



Eliot Kaye, Peter Procopis und Justin Waine die siebenköpfige Geschäftsleitung **LINK**. **Van Messel** hält immerhin noch bescheidene 4,5 % der Aktien, ihn kannten wir schon als einen der Geschäftsführer der **Brandenburg Properties 1 S.a.r.l.**

Die **Puma Brandenburg Ltd.** gehört zu 100% dem britischen Ehepaar **Howard und Andrée Shore** - beide sind feurige Brexitiers und Mitglieder der Tory-Partei, die sie auch über **Shore Capital** ideell und finanziell großzügig unterstützt haben **LINK**. Über **Puma Brandenburg Ltd.** tätigt das Ehepaar den Großteil seiner privaten Investitionen in der BRD. Ein Blick in die Geschäftsleitung ist hier sehr aufschlussreich. Wie zu erwarten ist Howard Shore selbst der Kopf von Puma Brandenburg Ltd.. Assiiert wird ihm von **Werner Klatten**, Schwager der reichsten Deutschen, Susanne Klatten (geborene Quandt). Gleichzeitig ist er Aufsichtsratsvorsitzender der Deutschen Sporthilfe. Damit ist er eine gesellschaftlich bekannte Persönlichkeit.

## Personelle Verflechtungen zwischen Shore Capital und Maitland

Der dritte Geschäftsführer von Puma Brandenburg ist **Herman Troskie** - niederländischer Staatsbürger, südafrikanischer Anwalt, Notar mit Wohnsitz in Luxemburg, Direktor in vielen internationalen Unternehmen. Gleichzeitig ist er einer der Geschäftsführer der **Maitland Gruppe** und damit ein personeller Knotenpunkt zwischen Puma Brandenburg, Shore Capital und Maitland. **LINK**

Mit dem Vermögensverwalter Maitland schließt sich der Kreis zu den eingangs erwähnten Panama-Papers, in denen viele Firmen der **Maitland Gruppe** aufgeführt sind. Allein über die uns inzwischen bekannte Maitland Luxembourg S.A. sind 47 Offshore - Unternehmen gelistet, welche durch diese „vermittelt“ wurden. Nach eigenen Angaben verwaltet diese private Unternehmensgruppe aktuell ein Vermögen von rund 280 Mrd. \$. (vergl. Exkurs zu Maitland)



# Exkurs

## Maitland

Maitland agiert über den gesamten Globus als Vermögensberatungs- und -verwaltungsagentur und Family Office. Ein Family Office berät vermögende Familien, wie sie ihr individuelles Vermögen am besten anlegen, um es optimal erhalten und vermehren zu können. Die Firma ist spezialisiert auf Transaktionen über mehrere Gerichtsbarkeiten hinweg und hat Niederlassungen in einem guten Dutzend Ländern der Welt, sowohl in potenziellen Anlageländern (auf Guernsey, Mauritius, den Kaiman Inseln, Luxemburg,...) als auch dort, wo die Anleger wohnen (USA, UK, Südafrika). Dort bringt sie das Geld von privaten und gewerblichen Investoren zusammen, grast den Globus nach den jeweils optimalen Renditebedingungen ab und kauft und verkauft mit maximalen Gewinnspannen.

**Die Maitland Group** verwaltet nach eigenen Angaben aktuell ein Vermögen von 280 Mrd. \$. Darunter, so die Eigendarstellung ist auch das Vermögen „von einigen der reichsten Familien der Welt“ (vergl. [LINK](#))

Seinen Ursprung hat Maitland in Luxemburg und Südafrika, hervorgegangen aus einer Anwaltskanzlei – übrigens schon in Zeiten tiefster Apartheidpolitik. Heute befinden sich die Dependancen der Unternehmensgruppe quasi in allen Steuerparadiesen der Welt: Luxemburg, Guernsey, Malta, Bahamas, Jungferninseln etc. Klares Ziel der Vermögensverwaltung ist es, das Geld der Superreichen möglichst gewinnbringend anzulegen und dabei wenig bis gar keine Steuern zu bezahlen. Deshalb ist es schon fast logisch, dass Maitland auch die Möglichkeiten der Briefkastenfirmen genutzt hat, von denen in den sogenannten „Offshore Leaks“ in den letzten Jahren oft berichtet wurde.

**LINK** 2016 fühlte sich selbst die Luxemburger Finanzaufsicht CSSF genötigt, Strafzahlungen wegen der Veröffentlichungen in den Panama-Papers gegen 4 Großbanken zu verhängen – darunter Maitland Luxemburg. (Vergl. [LINK](#))

Der wichtigste **CEO der Maitland Group Steven Georgala** empörte sich in einem Interview vom 20. Juni 2016 in Biznews über diese öffentliche Kritik am Geschäftsgebahren seines Unternehmens: „Die Panama Papers stellen dennoch eine massive Verletzung der Privatsphäre dar.... Menschen nutzen internationale Strukturen aus Gründen, die überhaupt nicht mit Steuern, sondern mit der Vermeidung von Steuern zusammenhängen.“ (Vergl. [LINK](#))

Nach unseren Erkenntnissen steckt in Potsdamer Immobilien auch Geld aus dem verwalteten Vermögen dieser Gruppe. Es liegt nahe, dass Gewinne aus diesen Geschäften dann weiter an Briefkastenfirmen fließen, deren Funktion bei der Vermeidung von Steuern in den Veröffentlichungen der Panama-Papers gut beschrieben worden sind.



>>>>

Die Verbindungen, welche wir zwischen den verschiedenen Unternehmen der Shore Capital Group und dem Vermögensverwalter Maitland gefunden haben, sind vielfältig. In vielen uns vorliegenden Dokumenten des Luxemburger Handelsregisters wird Maitland Luxembourg S.A. als Teilhaber (also Besitzer), Auftraggeber oder in Verbindung mit neuen Geschäftsführern der **Brandenburg Properties 1 S.a.r.l.** genannt. Beide Unternehmen haben in Luxemburg ihren Sitz in der Rue Charles Martel – nur wenige Hausnummern voneinander entfernt. Auch auf **Guernsey** sind die Unternehmen Briefkasten-Nachbarn. Und noch ein Dokument belegt die Verbindungen: In einem Protokoll der ISDA **LINK** vom 3. Januar 2020 im Auftrag der Puma Brandenburg Ltd. wird als Kontaktadresse ausgerechnet „guernsey.office@maitland-group.com“ angegeben. Uns liegen weitere Protokolle vor, die eine enge Zusammenarbeit zwischen **Shore Capital und Maitland** nahelegen. Ganz offensichtlich steckt Maitland das Geld seiner reichen Kunden in die Immobilienfonds von **Shore Capital**.

## Ein erstes Fazit

Dieser wirklich winzige Einblick, den wir hinter die Kulissen eines sich neu etablierenden Players auf dem Potsdamer Wohnungsmarkt bekommen konnten, bietet in unseren Augen Einiges an Zündstoff.

Es ist nur ein kleines Spotlight auf einen Ausschnitt des Potsdamer Wohnungsmarktes, aber es zeigt, dass auch die Superreichen dieser Welt über international agierende Vermögensverwalter und Family Offices ihr Geld in den Wohnungen dieser Stadt „arbeiten“ lassen.

### Geld „arbeiten“ lassen

Da Geld bekanntlich gar nicht arbeiten kann, heißt das so viel wie, dass die genannten Investoren hier Geld von ihren Mietern auf ihre Konten abschöpfen.

Dazu sind wir virtuell in nahezu allen Steuerparadiesen dieser Welt unterwegs gewesen und haben die unglaublichsten – und meist völlig legalen – Tricks kennengelernt, Steuern zu vermeiden. Alle uns vorliegenden Bilanzen der

>>>>



Objektgesellschaften weisen keine Gewinne aus, auf die in Deutschland Steuern hätten bezahlt werden müssen!

Unsere Grafik (S.14) zeigt den Weg dieses Geldes bis in Briefkastenfirmen in Offshore Finanzplätzen. Potsdamer Mieter mehren das Vermögen von Menschen, die schon ziemlich viel davon haben und sich über Gesellschaften wie die Shore Capital Group oder den Vermögensverwalter Maitland all die Expertise einkaufen, dafür möglichst wenig an Steuern zu zahlen.

In Potsdam nutzen diese internationalen Finanzinvestor\_innen vor allem die Gesetzesgrauzone um die „Möblierten Wohnungen“ aus. Solche Wohnungen werden als neues, lukratives Geschäftsmodell momentan in fast allen Stadtteilen vermehrt angeboten – mit Preisen von bis zu 27€/qm. Da haben die Brandenburg Properties S.a.r.l.s mit ihren derzeit noch 15€ noch eine schöne Ertragssteigerung in Aussicht! In einem uns bekannten Beispiel haben die Mieter einer möblierten Wohnung keine Ahnung von ihren (sehr bescheidenen aber immerhin vorhandenen) rechtlichen

Möglichkeiten. Hier herrscht unserer Meinung nach dringender Handlungsbedarf.

Wir würden gern an dem Thema dranbleiben und weiter hinterfragen, wem Potsdam eigentlich gehört – und das könnt Ihr auch. Wir freuen uns über jede Unterstützung: Schickt uns Euer Feedback zu diesem Artikel. Und schickt uns Eure (anonymisierten) Mietverträge, Namen von neuen Eigentümern, dubiose Betriebskostenabrechnungen oder meldet, wenn Ihr merkt, dass Eure Mieten konstant ansteigen oder reguläre Mietwohnungen in „möblierte Wohnungen“ umgewandelt werden.

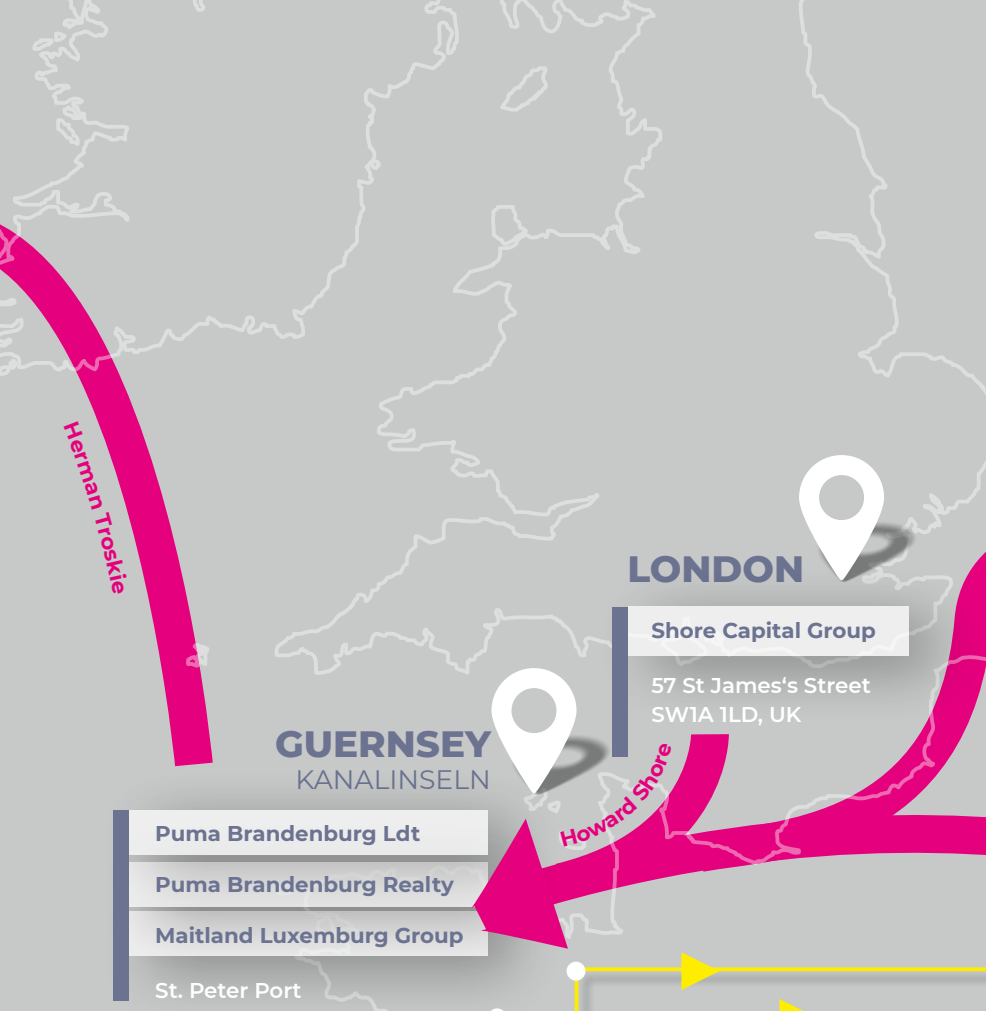
Mit dieser Veröffentlichung beginnen wir mit unseren Recherchen! In Zusammenarbeit mit Correctiv werden wir weitermachen – uns die Steuern genauer anschauen, Beteiligungen auch in anderen Städten und Verbindungen zu ähnlichen Rechtskonstrukten.





# PANAMA

26 Briefkastenfirmen mit Maitlandbeteiligungen in den Offshore - Leaks



## LONDON

Shore Capital Group

57 St James's Street  
SW1A 1LD, UK

## GUERNSEY KANALINSELN

Puma Brandenburg Ltd

Puma Brandenburg Realty

Maitland Luxemburg Group

St. Peter Port

## Exkurs W an Steuer



Zeppelinstraße 46, 47a,  
48 a, 48 b, 49, 50, 51, 51 a, 52

Brandenburg Properties 1 S.a.r.l.  
Brandenburg Realty Property 4  
coöperatief UA

Zeppelinstraße 48  
(Landesamt für Soziales  
und Versorgung)

Brandenburg Realty Property 2  
coöperatief UA

Rudolf-Breitscheid-Straße  
63 – 64, 74 – 76

Brandenburg Properties 1 S.a.r.l.  
Brandenburg Realty Property 4  
coöperatief UA

# POTSDAM

# IMMOBILIENIN

Von Potsdam nach Panama und zurück

**1500**  
WOHNUNGEN &  
GEWERBEBEHEINHEITEN  
IN POTSDAM/BERLIN



### AMSTERDAM

Brandenburg Realty Property  
coöperatief UA

Brandenburg Realty Property 4  
coöperatief UA

De Lairessestraat 137, 1075 HJ



### BERLIN

Shore Capital International Limited

Pariser Platz 4a, 10117



### LUXEMBURG

Brandenburg Properties S.a.r.l.

Brandenburg Properties 1 S.a.r.l.

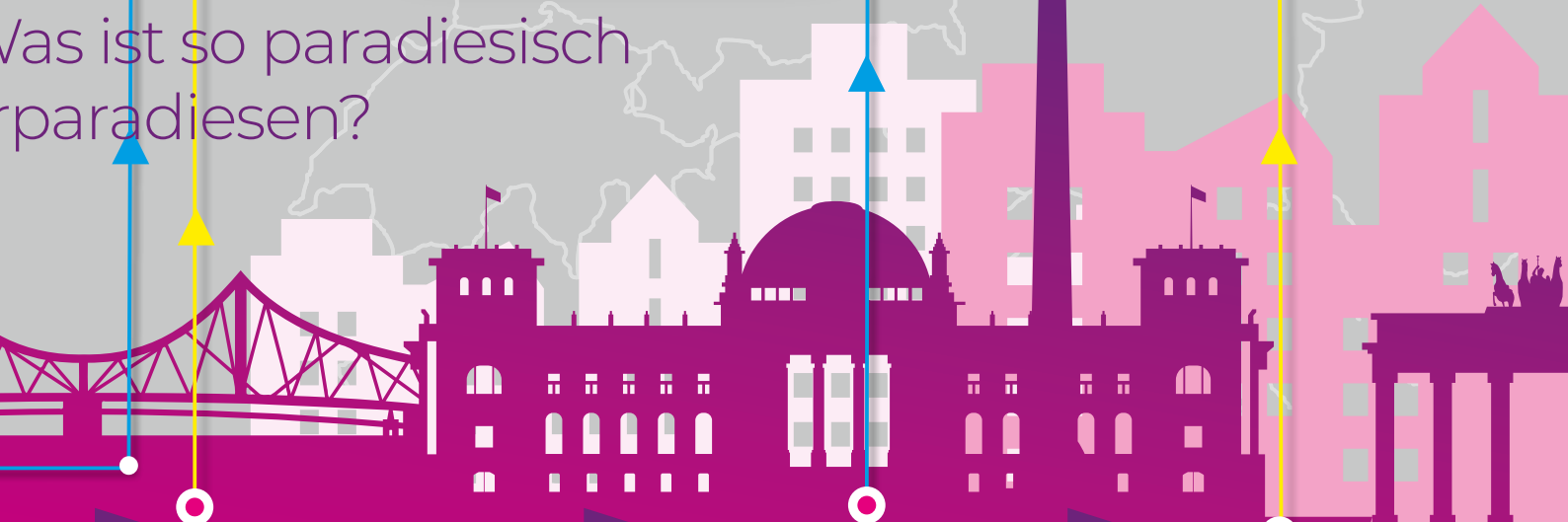
Rue Charles Martel 56 , 2134

Maitland Luxembourg Group SA

Rue Charles Martel 58 , 2134

Michael van Messel

Was ist so paradiesisch  
an diesen paradiesen?



Berlin Neukölln,  
Sonnensiedlung

Brandenburg Properties 5 S.a.r.l.

Berlin, Liniestr. 71, Torstr. 114  
und Anklamer Straße 20

Brandenburg Realty Property 7  
coöperatief UA

Berlin,  
Kurfürstenstraße

Brandenburg Properties 3 S.a.r.l.

## BERLIN

# INVESTOR\*INNEN

# Exkurs Was ist so paradiesisch an Steuerparadiesen?

Aus unternehmerischer Sicht Einiges: Normalerweise zahlen Unternehmen in dem Land, in dem sie wirtschaften, Steuern. Bei Immobilienunternehmen fallen in der BRD bei Käufen und Verkäufen z.B. Grunderwerbssteuer an, ansonsten zahlen deutsche Firmen Steuern auf ihr Vermögen und ihre Erträge, als Hausnummer kann dabei ein Steuersatz von etwa 35% angenommen werden. Das setzt aber voraus, dass die besagten Unternehmen einerseits als steuerpflichtig registriert sind, andererseits im Ernstfall juristisch belangbar, also eine Geschäftsleitung persönlich greifbar ist.

Diese beiden Punkte lassen sich durch eine Registrierung im Ausland umgehen. Ist das Unternehmen in einem anderen Land ansässig, ist es dort steuerpflichtig. Günstig, wenn dort also keine Steuern anfallen. Und wenn es keine nachvollziehbare Geschäftsleitung gibt, ist man vor den deutschen Steuerbehörden doppelt sicher. Ein Dienstleistungsunternehmen, das Off-Shore Firmengründungen als Produkt anbietet, formulierte das vor wenigen Jahren so: „Offshore Standorte finden gründungs- und investitionsfreudige Unternehmer und Investoren rund um den Globus. Bei vielen Offshore-Firmengründungen spielt die geographische Lage eigentlich nur eine sekundäre Rolle; die Hauptrolle nimmt in der Regel das Ausmaß der potentiellen Steuererleichterungen sowie das gewährte Maß an Anonymität.“ [LINK](#) Dort werden Steueroasen in mehr als 60 Ländern rund um den Globus beschrieben – einige kommen in diesem Artikel vor, die wollen wir hier kurz beleuchten:

## Panama

Panama mit seinen circa 3,4 Millionen Einwohnern kann durchaus als „das Finanzzentrum“ in Lateinamerika bezeichnet werden. Mit seinen liberalen

Bankengesetzen dürfte Panama vor allem für Personen und Unternehmen interessant sein, die um ein Höchstmaß an Anonymität bemüht sind. Zwar existiert ein öffentliches Firmenregister, in welchem grundsätzlich alle Gesellschafter einzutragen sind, jedoch besteht die Möglichkeit diesem durch Einschaltung eines Treuhandservices entgegenzuwirken. Der Gründungsvorgang an sich erfordert im Vergleich zu anderen Offshore-Standorten etwas mehr Aufwand. Es werden für eine Gründung in Panama in der Regel drei Personen (die sogenannten „Officers“) benötigt. Auf der anderen Seite verfügt Panama über ein gutes Rechtssystem. Eine zu beachtende Besonderheit ist dabei, dass das Zivilrecht auf dem spanischen Recht basiert, das Gesellschaftsrecht hingegen lehnt sich an das Gesellschaftsrecht des US Bundesstaats Delaware an.

Auch die bei Offshoregründungen in der Regel avisierten Steuervorteile existieren in Panama. Es besteht keine Quellensteuer und Einnahmen, welche außerhalb Panamas generiert werden, sind steuerfrei. Im Hinblick auf das Thema Unternehmensnachfolge gilt, dass keine Erbschafts- und Schenkungssteuern existieren.

[Nachgelesen auf LINK](#)

## Luxemburg

In dem Großherzogtum haben viele multinationale Unternehmen ihre Niederlassungen angesiedelt, zu denen beispielsweise Amazon, eBay, iTunes, PayPal und Skype gehören. Schwerpunkt der luxemburgischen Volkswirtschaft bleibt jedoch der Finanzsektor. Hier befindet sich der siebtgrößte Finanzplatz weltweit mit über 200 Banken und 1500 Anlagefonds. In erster Linie konnte dies durch vorteilhafte gesetzliche Rahmenbedingungen, eine internationale Ausrichtung und attraktive





Steuersätze erreicht werden [...] Die Hauptvorteile des luxemburgischen Steuersystems sind die Reduzierungen der steuerlichen Belastungen von Unternehmen, ermöglicht durch folgende Mechanismen: Schachtelprivileg für Mutter- und Tochtergesellschaften (kann zur vollständigen Steuerbefreiung für Dividenden bzw. Buchgewinne führen), Verlustvorträge, Besteuerung von Konzernen nach dem System der steuerlichen Integration (unter bestimmten Bedingungen ist eine konsolidierte Besteuerung möglich, d. h. steuerliche Ergebnisse der einzelnen Unternehmen können miteinander verrechnet werden) sowie diverse Formen der Steuerermäßigungen. Solche Steuerermäßigungen können für Investitionen allgemein, für Investitionen in Risikokapital oder für berufliche Weiterbildung sein. Die Vermögenssteuer für Privatpersonen wurde in Luxemburg bereits vor Jahren abgeschafft. Kapitalgesellschaften mit Sitz in Luxemburg müssen alle drei Jahre eine Vermögenssteuererklärung abgeben. Die Vermögenssteuer beträgt 0,5 % des zu versteuernden Vermögens. Das Bankengeheimnis wird in Luxemburg nach dem Prinzip der Schweiz verfolgt, es ist ausdrücklich abgesichert.

Nachgelesen auf [LINK](#)

### Guernsey

Guernsey gehört zu den vierzehn britischen Kanalinseln und ist die zweitgrößte von ihnen. Die Insel misst eine Größe von 78 km<sup>2</sup>, auf der circa 66.000 Einwohner leben. Die Kanalinseln sind kein Teil des Vereinigten Königreichs, sondern als Kronbesitz direkt der britischen Krone unterstellt. Somit gehören sie auch nicht der Europäischen Union an, was Guernsey eine Art Sonderstellung verschafft, so müssen sich die Inseln beispielsweise nicht an EU-Richtlinien orientieren. Guernsey ist gewissermaßen unabhängig, die Insel verfügt sogar über eine eigene Flagge und Hymne. So erlässt man dort auch eigene Gesetze und verfügt über ein eigenes Steuersystem. Finanzdienstleistungen machen auf Guernsey ca. 32% des Gesamteinkommens aus, dazu

zählen Banken, Versicherungen und Fondsgesellschaften. Bei traditionellen Sektoren wie dem Tourismus, Maschinen- oder Gartenbau sind eher rückläufige Entwicklungen zu beobachten. Aufgrund der niedrigen Steuern wurde Guernsey als wahre Steueroase bekannt, nicht zuletzt aufgrund ihres eigenen Steuersystems. Seit 2008 gibt es auf Guernsey ein verändertes Körperschaftssteuergesetz mit einer sogenannten Null-Zehn-Regelung. Diese Regelung besagt, dass die meisten Körperschaften keine Steuern zahlen aber das Anbieten bestimmter Bankdienstleistungen mit 10% versteuert wird. Diese Bedingungen machen Guernsey zu einem idealen Investitionsstandort für ausländische Unternehmen.

Nachgelesen auf [LINK](#)

### Niederlande

In den Niederlanden, speziell in Amsterdam findet man nicht nur Ikea und Starbucks, sondern auch viele unserer Objektgesellschaften, die in Potsdam inzwischen als Vermieter\*innen auftreten. Was aber macht den sympathischen EU – Nachbarn so anziehend für internationale Firmen? Die Niederlande sind tatsächlich das größte Steuervermeidungsparadies in Europa. Zwar liegt die Körperschaftsteuer bei rund 20 – 25 %, die wird aber nur auf Gewinn und nicht auf geistiges Eigentum berechnet. Das läuft so: Die Gewinne aus den Tochterunternehmen in den Niederlanden werden in Form von Patenten, Lizenzgebühren oder Markenrechten an die Muttergesellschaften in Steueroasen verlagert. Tatsächlich haben wir genau solche Zahlen in den Geschäftsberichten von Puma Brandenburg und Shore Capital gefunden. Die Gewinne aus Mieten landen also erst in den Niederlanden. Die dortigen Objektgesellschaften zahlen aber kaum Steuern, weil sie die Gewinne als Linzenggebühren oder Tilgungsraten von Schulden an die Muttergesellschaften überweisen „müssen“.

Nachgelesen auf [LINK](#)



# Herausgeber\_innen

Recherchegruppe des Netzwerkes „Stadt für alle“

[www.potsdam-stadtfueralle.de](http://www.potsdam-stadtfueralle.de)

[blog@potsdam-stadtfueralle.de](mailto:blog@potsdam-stadtfueralle.de)

Potsdam, 20. Juni 2020

Document émis électroniquement

Informations de dépôt (à usage interne du RCS)  
(Eintragungsinformationen (dem RCS vorbehalten))  
N° RCS : B115636  
Référence de dépôt : LT20169089  
Déposé le 02/10/2012

Helpdesk RCSL  
:352) 26 428-1  
rdesk@rcsl.lu

é au dépôt électronique  
(zur elektronischen Abgabe)

tion: Modification (A  
- Société Com  
- Association d  
(Versicherungsve

η (Name) | MAILA  
der Gesellschaft)  
'sternummer)  
ng der Gesell  
veinh

Adresse privée ou professionnelle de la personne physique / Siège social de la personne morale:  
(Privat- oder Berufsadresse der Privatperson / Sitz der juristischen Person)

Rue (Strasse) Copthall Gardens  
Numéro (Hausnummer) 6

Bâtiment (Gebäude) (facultatif (fakultativ))  
Etage (Stockwerk) (facultatif (fakultativ))

Code postal (Plz) NW7 2NG  
Localité (Ortschaft) Londres  
Pays (Land) Royaume-Uni

Déterminée (begrenzt)  Indéterminée (unbegrenzt)  
Date de nomination (Bestellungsdatum) 01/10/2012 (JJ/MM/AAAA)  
Date d'expiration du mandat (Ablaufdatum des Mandats) (JJ/MM/AAAA)  
ou jusqu'à l'assemblée générale qui se tiendra en l'année (bis zur Generalversammlung, die im Jahre ... statt finden wird) (AAAA)

Durée du mandat (Dauer des Mandats)

Organe social (Gesellschaftsorgan)  
Fonction (Amtsausführung) Conseil de gérance  
Signature (Indication) Gérant de classe A  
(Zeichnungsberechtigung (Kurzfassung))

ctions 11 - Administrateur(s) / Gérant(s) au formulaire  
(Geschäftsführer zum Formular hinzufügen)

Naam van de rechtspersoon  
Datum van vaststelling van de  
jaarrekening

Brandenburg Realty Property 4 Cooperatief UA  
13 december 2019

**INHOUD**

Jaarverslag ..... 2  
 Informatie over de rapportage en de rechtspersoon ..... 2  
 Informatie over de rapportage ..... 2  
 Enkelvoudige jaarrekening ..... 3  
 Balans ..... 3

**Jaarverslag**

**Informatie over de rapportage en de rechtspersoon**

**Informatie over de rechtspersoon**

Naam van de rechtspersoon  
 Rechtsvorm van de rechtspersoon  
 Zetel van de rechtspersoon  
 Registratienummer bij de Kamer van Koophandel  
 Handelsnaam  
 Classificatie van de rechtspersoon op basis van de wettelijke grootcriteriën  
 Straatnaam NL  
 Huizennummer NL  
 Postcode NL  
 Vestigingsplaats NL  
 Landnaam ISO

Brandenburg Realty Property 4 Cooperatief UA  
 Coöperatie  
 Amsterdam  
 65441818  
 Brandenburg Realty Property 4 Cooperatief UA  
 Micro  
 De Lairestraat  
 137  
 1075HD  
 Amsterdam  
 Nederland

Brandenburg Realty Property 4 Cooperatief UA  
13 december 2019

**Enkelvoudige jaarrekening**

31 december 2018  
 Voor resultaatbestemming

**Balans**

€ na resultaatbestemming

Activa	13.605.484
Vaste activa	13.605.484
Activa	3.907.404
Intendeerde activa	3.907.404
Vloeiende activa	17.512.888
Activa	556.837
Passiva	2.468
Eigen vermogen	16.951.583
Andere passiva	17.512.888

Durée du mandat (L' durée des Mandats)

Déterminée (bezogen)  
 Date de nomination (Bestellungsdatum)  
 Date d'expiration du mandat (Ablaufdatum des Mandats) ou (later) jusqu'à l'assemblée générale ou (later) bis zur Generalversammlung, die am Jahre

Organo social (Gesellschaftsorgan)  
 Fonction (Amtesaufsichtung)  
 Pouvoir de signature (indication) (Zeichnungsberechtigung)  
 Conseil  
 Gérant (Geschäftsführer)

Ajouter une ou plusieurs sections 11 (Abschnitte 11 - Vorstandsmitglieder) / Geschäftsführer

Document émis électroniquement



Registre de Commerce et des Sociétés  
Luxembourg

**11 Administrateur(s) / Gérant(s)** (Vorstandsmittglied(er) / Geschäftsführer)

Régime de signature statutaire (indication) (statutarische Gesellschaftszeichnungsberechtigung (Kurzfassung))  
 La société sera engagée par la seule signature de son gérant unique, et, en cas de pluralité de gérants, par la signature collective d'un gérant de classe A et d'un gérant de classe B.

**11.1 Administrateur / Gérant** (Vorstandsmittglied / Geschäftsführer)

Enlever la section du formulaire (Abschnitt aus dem Formular entfernen)

Inscrire/ajouter (einschreiben/ergänzen)

Personne physique: (Privatperson)

Nom (Name)	Kaye
Prenom(s) (Vorname(n))	David
Date de naissance (Geburtsdatum)	07/11/1977 (JJ/MM/AAAA)
Lieu de naissance (Geburtsort)	Manchester
Pays de naissance (Geburtsland)	Royaume-Uni

Détermination ou raison sociale (Bestimmungsgrund / Gesellschaftsraison)

Document émis électroniquement

Änderungseintragung)  
 commerciale (Handelsgesellschaft)  
 mutuelles  
 rein auf Gegenseitigkeit)

ND LUXEMBOURG S.A.

1 januari 2018  
 31 december 2018  
 1 januari 2017  
 31 december 2017  
 Nieuw  
 Commercial  
 Euro  
 28 november 2019  
 13 december 2019

Registre de Commerce et des Sociétés  
 Numéro RCS - B115636  
 Référence de dépôt: L120189089  
 Déposé et enregistré le 02/10/2012

**MENTION**

Nom de la société :  
 Siège Social :  
 N° du Registre de Commerce :  
 N° CDO :  
 Extrait des résolutions adoptées par l'actionnaire unique tenue en date du 1 octobre 2012 :  
 2. la nomination du Gérant de classe A :  
 - David Kaye, avec adresse à at 6 Cophthall Gardens, NW7 2NG, Londres Royaume-Uni, a été acceptée avec effet au 1 octobre 2012 et ce, pour une période indéterminée  
 2. la nomination du Gérant de classe B :  
 - Herman Troskie, avec adresse à 2 Rue Des Themes, L-8266 Mamer, Luxembourg a été acceptée avec effet au 1 octobre 2012 et ce, pour une période indéterminée  
 Pour la société  
 Un mandataire

Document émis électroniquement

Administrateur / Gérant (Vorstandsmittglied / Geschäftsführer)

Enlever la section du formulaire (Abschnitt aus dem Formular entfernen)

Inscrire/ajouter (einschreiben/ergänzen)

Personne physique: (Privatperson)

Nom (Name)	Kaye
Prenom(s) (Vorname(n))	David
Date de naissance (Geburtsdatum)	07/11/1977 (JJ/MM/AAAA)
Lieu de naissance (Geburtsort)	Manchester
Pays de naissance (Geburtsland)	Royaume-Uni

Détermination ou raison sociale (Bestimmungsgrund / Gesellschaftsraison)

Administration (Eintragung)

Code postal (Postleitzahl)  
 Localité (Ortschaft)  
 Pays (Land)

professionnelle de la personne physique / Siège social de la personne morale:  
 (Sitz der Privatperson / Sitz der juristischen Person)

Rue (Straße) Rue Des Themes

