

Risikomanagement Immobilienmakler*

Nicht alle Unternehmen brauchen die gleiche Risikoversorge, um sich vor Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung zu schützen. Darum richten sich die gesetzlichen Anforderungen nach den jeweiligen Gefahren aus. Diese gilt es also, zunächst individuell zu analysieren und darauf aufbauend geeignete interne Sicherungsmaßnahmen zu ergreifen. Diese Kurzübersicht soll Anhaltspunkte liefern, welche Faktoren direkten Einfluss auf Ihr individuelles Risiko haben könnten.

Risikoanalyse

Grundvoraussetzung für eine angemessene Prävention ist, dass sich das Unternehmen zunächst über sein individuelles Risiko, für Geldwäsche oder Terrorismusfinanzierung missbraucht zu werden, Klarheit verschafft, indem es eine sorgfältige, vollständige und zweckmäßige Risikoanalyse erstellt, dokumentiert, regelmäßig prüft und aktualisiert.

Risikomanagement

Risikoanalyse + Interne Sicherungsmaßnahmen

Bei einem höheren Geldwäscherisiko sind die Anforderungen an das Risikomanagement höher, bei niedrigerem Risiko geringer.

Die Aufsichtsbehörde kann jederzeit von Ihnen verlangen, die Risikoanalyse vorzulegen.

Zum Risikomanagement in 6 Schritten:



1. Erhebung von Unternehmensdaten und Festlegung eines Betrachtungszeitraumes

- räumliche Lage/Verkehrsanbindung, Mitarbeiterzahl, Gruppenzugehörigkeit (§ 1 Abs. 16 GwG)

2. Bestandsaufnahme und Risikobewertung

Das Unternehmen ermittelt und bewertet jede der nachfolgenden Risikogruppen:

2.1 Produktrisiken:

- Schwellenwert bei Mietverträgen von 10.000 € (Nettokalmiete)
- Eignung der Immobilie (Anlagezweck/Eigennutzung/beides)
- Trennung nach Immobilienart (bebaut/unbebaut/ETW/EFH/Gewerbe u.a.)
- Immobilienlage
- Immobilienwert, Höhe der Miete / Pacht
- Grundbuchangaben
- Anlagen 1 und 2 GwG, nationale Risikoanalyse**, Veröffentlichungen und Erfahrungswissen

2.2 Kundenrisiken für Vertragsparteien:

- Käufer, Verkäufer, Mieter oder Vermieter
- Stammkunde
- Neukunde
- Herkunft Kunde
- Nutzungsabsicht
- Anlagen 1 und 2 GwG, nationale Risikoanalyse**, Veröffentlichungen und Erfahrungswissen

2.3 Transaktionsrisiken bezogen auf die Zahlungsmodalitäten beim Immobilienerwerb/Miete:

- Eigenkapital/Finanzierung/Mietkauf/Barzahlung/ etc.
- Anlagen 1 und 2 GwG, nationale Risikoanalyse**, Veröffentlichungen und Erfahrungswissen

2.4 Vertriebskanalrisiken:

- Persönlicher Kontakt mit den Kunden üblich oder sogar vorgeschrieben
- Beteiligung von anderen Verpflichteten im Vorfeld oder anderen Maklern (Gemeinschaftsgeschäfte)
- Vertriebswege ohne persönlichen Kontakt (online/über Vermittlungsplattformen)

2.5 geografische Risiken:

- Anlagen 1 und 2 GwG

3. Kategorisierung sich ergebender Risiken

Das Unternehmen erstellt eine Gesamtrisikobewertung für die wichtigsten Geschäftskonstellationen

- Verknüpfung von Kunden-, Transaktions- und Produktrisiken zu den wichtigsten Geschäftsvorfällen
- Bestimmung der Risikofelder in mindestens „gering“, „normal“ und „erhöht“ oder mit numerischer Skala (z.B. 1-10)

Beispiel: Neukunde (mittel), aus dem außereuropäischen Ausland (hoch), Geschäftsanbahnung verlief online (hoch), erwirbt ETW (mittel) zur Selbstnutzung (mittel), zahlt Provision per Überweisung vom eigenen inländischen Konto (niedrig); ca. 30% Anteil am Gesamtgeschäft:

Bewertung: mittel-hoch / 7 o.ä.

4. Dokumentation der Analyseschritte und der Ergebnisse und Genehmigung durch ein zuvor bestimmtes Mitglied der Führungsebene

5. Angemessene und regelmäßige Überprüfung und Weiterentwicklung

* Es handelt sich bei der Kurzübersicht lediglich um eine Handlungsempfehlung, der Anspruch auf Vollständigkeit kann nicht erhoben werden.

** Die nationale Risikoanalyse wurde im Auftrag des Bundes erstellt und liegt seit Oktober 2019 vor (§ 5 Absatz 1 Satz 2 GwG)

Schaffung interner Sicherungsmaßnahmen

6. Entwicklung geeigneter Maßnahmen zur Verhinderung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung

- Unterrichtung und Schulung der Mitarbeiter, einschl. Festlegung des Turnus
- Arbeitsanweisungen mit Festlegung von Zuständigkeiten
- Prozessbeschreibungen, auch im Hinblick auf das Verdachtsmeldewesen
- Kontrolle der Mitarbeiter und Prozesse
- Ggf. Bestellung eines Geldwäschebeauftragten

Hinweis: Ungeachtet ob Sie dazu verpflichtet sind, ein **Risikomanagement** zu etablieren oder **sonstige Sorgfaltspflichten** zu erfüllen (siehe Schwellenwerte), besteht die **Pflicht** zur Abgabe von Verdachtsmeldungen, wenn Tatsachen vorliegen, die auf Geldwäsche oder Terrorismusfinanzierung hindeuten.

Die Meldepflicht besteht unabhängig von jeglicher Transaktions**höhe** und Transaktions**art**.

**Risikomanagement
im GwG**
Kurzübersicht
für
Immobilienmakler

