

# Risikomanagement Immobilienmakler\*

Nicht alle Unternehmen brauchen die gleiche Risikovorsorge, 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 Geldwäscherisiko 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

### 2. Bestandsaufnahme und Risikobewertung

#### 2.1 Produktrisiken:

- Eignung der Immobilie (Anlagezweck/Eigennutzung/beides)
- Trennung nach Immobilienart (bebaut unbebaut ETW EFH Gewerbe u.a.)
- Immobilienlage
- Immobilienwert
- Grundbuchangaben
- Anlagen 1 und 2 GwG, nationale Risikoanalyse\*, Veröffentlichungen und Erfahrungswissen

#### 2.2 Kundenrisiken für Kaufvertragsparteien:

- Käufer oder Verkäufer
- Stammkunde
- Neukunde
- Herkunft Kunde
- Eigen- oder Fremdnutzung
- Anlagen 1 und 2 GwG, nationale Risikoanalyse\*\*, Veröffentlichungen und Erfahrungswissen

#### 2.3 Transaktionsrisiken bezogen auf die Zahlungsmodalitäten beim Immobilienerwerb:

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

### 3. Kategorisierung sich ergebender Risiken

- Verknüpfung von Kunden-, Transaktions- und Produktrisiken
- Bestimmung der Risikofelder in mindestens „gering“, „normal“ und „erhöht“

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

### 5. Angemessene und regelmäßige Überprüfung und Weiterentwicklung

## 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 des Risikomanagements bezogen auf Bartransaktionen besteht die **Pflicht** zur Abgabe von Verdachtsmeldungen, wenn Tatsachen vorliegen, die auf Geldwäsche oder Terrorismusfinanzierung hindeuten. Deshalb empfiehlt es sich, auch andere Transaktionsarten in die o.g. Betrachtung einzubeziehen. Die Meldepflicht besteht unabhängig von jeglicher Transaktions**höhe** und Transaktions**art**.

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

\*\* Nationale Risikoanalyse wird durch das BMF gegenwärtig noch erstellt

# Risikomanagement im GWG

## Kurzübersicht für Immobilienmakler

