



RISIKOMANAGEMENT

GELDWÄSCHEPRÄVENTION – DIE ROLLE DES RISIKOMANAGERS IM IMMOBILIENSEKTOR

Im stark regulierten Finanzsektor genießen die Aufdeckung und Verhinderung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung seit langem einen hohen Stellenwert. Vermutlich auch deshalb nehmen Täter auf der Suche nach Umgehungsmöglichkeiten verstärkt den Nichtfinanzsektor ins Visier. Dem Geschäft mit Immobilien kommt in diesem Zusammenhang eine Schlüsselrolle zu. Trotzdem sind die bislang gemeldeten Verdachtsfälle der Branchenvertreter eher überschaubar. Der regulatorische Druck, hier einen größeren Beitrag zu leisten, wird deshalb mit Sicherheit weiter steigen. Welche Maßnahmen betroffene Immobilienunternehmen diesbezüglich ergreifen müssen, ist Gegenstand des folgenden Beitrags.

Red.

Seit einigen Jahren gerät das Thema Geldwäsche immer häufiger in die Schlagzeilen. Das ist eine der Ursachen, die zu einer weiteren Verschärfung der Vorgaben der EU zur Bekämpfung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung¹⁾ geführt haben. Anfang 2020 sind diese Vorgaben in einer Neufassung des deutschen Geldwäschegesetzes (GwG) umgesetzt wurden.

Keine neuen Phänomene

Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung sind keine neuen Phänomene. Ihre Verhinderung nimmt im stark regulierten Finanzsektor seit vielen Jahren einen hohen Stellenwert ein. Bei Verstößen gegen die gesetzlichen Vorgaben werden oft hohe Bußgeldzahlungen gegen die involvierten Kreditinstitute verhängt.²⁾ In den vergangenen Jahren weisen zudem sowohl behördliche Stellungnahmen als auch Fachpublikationen vermehrt darauf hin, dass Geldwäscher ständig ihre Strategien anpassen und zunehmend auf den weniger regulierten Nichtfinanzsektor – und insbesondere offenkundig auf die Immobilienbranche – ausweichen.

Vor diesem Hintergrund wird diesem gesamtwirtschaftlich immens wichtigen Be-

reich derzeit eine erhöhte Aufmerksamkeit durch die Politik, die Ermittlungsbehörden sowie die zuständigen Aufsichtsbehörden zuteil, was mit einer deutlich verschärften Überwachung einhergeht. Da die Anzahl von gemeldeten Verdachtsfällen bisher ungewöhnlich niedrig ist, steigt der politische und regulatorische Druck auf die Immobilienwirtschaft, sich noch aktiver als bisher an der Prävention von Geldwäsche zu beteiligen.

Of ist den Verantwortlichen jedoch nicht völlig klar, welche Maßnahmen getroffen werden müssen, zum Beispiel im Bereich des Risikomanagements. Dieser Artikel soll hierzu eine erste Indikation geben und das Verständnis für den Handlungsbedarf aufseiten der verpflichteten Immobiliengesellschaften schärfen.

Steigender Druck der Aufsichtsbehörden

Die gesetzlichen Anforderungen für Immobilienmakler und Immobiliengesellschaften haben sich seit der letzten Novelle des deutschen Geldwäschegesetzes von 2020 erneut deutlich erhöht. Sie unterliegen nun einer klaren Verpflichtung zum Risikomanagement in Bezug auf die Verhinderung

von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung. Wird diese ignoriert oder nur halbherzig umgesetzt, drohen empfindliche Bußgelder bis hin zu Freiheitsstrafen, ebenso wie eine potenziell folgenschwere Rufschädigung.

Die strengeren gesetzlichen Maßgaben und die sich intensivierende gesellschaftliche Diskussion zum Thema Geldwäsche insgesamt, tragen auch dazu bei, dass dieses Thema im Immobiliensektor zunehmend in den Fokus der Kontroll- und Aufsichtsbehörden³⁾ rückt. Die wachsende mediale Aufmerksamkeit und die bereits spürbare Zunahme an aktiven Überwachungshandlungen⁴⁾ deuten klar darauf hin, dass auch zukünftig von einem erhöhten Umfang an Kontrollen durch die zuständigen Aufsichtsinstanzen auf Länderebene auszugehen ist.

Die Bewertung des Bundesfinanzministeriums aus der ersten „Nationalen Risikoanalyse zur Bekämpfung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung“⁵⁾, einschlägige Studien⁶⁾ und in jüngster Zeit auch zunehmend Presseartikel⁷⁾ weisen eindeutig darauf hin, dass im Immobiliensektor grundsätzlich ein hohes Geldwäscherisiko existiert.

Den Ernst der Lage unterstreichen zudem die Ankündigungen der Geldwäschemeldestelle (FIU) des Zolls, die ihre Arbeit verstärkt auf Immobiliengeschäfte ausrichten und ein besonderes Augenmerk auf Meldungen mit Bezug zum Immobiliensektor legen will.⁸⁾ Nicht zuletzt daraus ergibt sich für die betroffenen Unternehmen ein stark erhöhtes regulatorisches Risiko hinsichtlich einer unzureichend ausgestalteten Geldwäscheprävention.

DER AUTOR

**PETER
SCHADT**

Partner Risk Advisory,
Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, München



DER AUTOR

**KILIAN
STRAUSS**

Senior Manager Risk
Advisory, Deloitte GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, München



DER AUTOR

**WIELAND
MARKERT**

Senior Consultant Risk
Advisory, Deloitte GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, München



Für die betroffenen Akteure im Immobiliensektor ergeben sich in diesem Zusammenhang folgende Kernfragen:

- Welche Pflichten und Risiken bestehen aufgrund verschärfter Anforderungen zur Einhaltung gesetzlicher Pflichten im Bereich des Risikomanagements?
- Welches Schadenspotenzial bergen potenzielle Verstöße?
- Welche konkreten Maßnahmen müssen ergriffen werden, um Verstößen in der Geschäftspraxis vorzubeugen?

Prävention auf Basis von drei Säulen

Bereits vor der letzten Novelle des Geldwäschegesetzes waren Immobilienmakler explizit als sogenannte Verpflichtete an die Erfüllung geldwäscherechtlicher Pflichten gebunden. Mit der Gesetzesergänzung Anfang 2020 haben sich die Anforderungen für Risikomanager in der Immobilienwirtschaft noch einmal deutlich erhöht.

Laut GwG hat Geldwäscheprävention auf Basis von drei Säulen zu erfolgen – dem Risikomanagement, den Kundensorgfaltspflichten und dem Verdachtsmeldewesen. Das Risikomanagement beinhaltet die Durchführung einer umfassenden Risikoanalyse unter Berücksichtigung der relevanten Risikofaktoren und die daran anschließende Ableitung gesellschafts- und geschäftsspezifischer, interner Sicherungsmaßnahmen. Zudem muss das Risikobewusstsein der Mitarbeiter gestärkt werden.

Die Verpflichteten haben die Risiken der Geldwäsche und der Terrorismusfinanzierung ihrer geschäftlichen Aktivitäten in geeigneter Form zu ermitteln und zu bewerten. Hierzu muss eine vollumfängliche Bestandsaufnahme der gegenwärtigen Situation vorgenommen werden, wobei inhaltliche Schwerpunkte der geldwäscherechtlichen Anforderungen und Pflichten zu prüfen und risikoorientiert zu bewerten sind. Dabei besteht die Pflicht, die Faktoren für ein potenziell niedrigeres oder höheres Risiko (siehe GwG, Anlagen 1 und 2) sowie die Informationen der nationalen Risikoanalyse zu berücksichtigen.

Der Umfang der Risikoanalyse richtet sich nach Art und Umfang der Geschäftstätigkeit. Sie muss dokumentiert, kontinuierlich nachgehalten und angepasst werden (in der Regel jährlich, § 5 GwG). Für Verpflichtete als Mutterunternehmen einer Gruppe gilt es, diese Bestimmungen gruppenweit und in geeigneter Form umzusetzen (§ 9 GwG).

Die Ergebnisse der Risikoanalyse münden in die Anpassung der internen Sicherungsmaßnahmen, die wiederum risikobasiert umgesetzt werden müssen.

Laufende Schulung der Mitarbeiter

Die internen Sicherungsmaßnahmen bestehen primär in der Ausarbeitung von internen Grundsätzen, Verfahren und Kontrollen (Organisations- und Arbeitsanweisungen) in Bezug auf Risiken, die Kundensorgfaltspflichten (§ 10 ff. GwG, siehe unten), die Erfüllung der Meldepflicht (§ 43 GwG, siehe unten) sowie aus den Dokumentationspflichten (Aufzeichnung von Informationen, Aufbewahrung von Dokumenten, § 8 GwG).

Zu den Maßnahmen zählen auch die Überprüfung der Mitarbeiter auf ihre Zuverlässigkeit (§ 6, 5 GwG) und die laufende Schulung in Bezug auf aktuelle Methoden und Typologien der Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung (§ 6, 6 GwG). Erachtet die Aufsichtsbehörde die Ernennung eines Geldwäschebeauftragten im Einzelfall für angemessen (7 III Absatz 1 GwG), muss dieser benannt werden. Ohne Geldwäschebeauftragten bleibt die Geschäftsführung unmittelbar verantwortlich für die Umsetzung der Anforderungen.

Als zweite Säule der Geldwäscheprävention hebt das GwG besonders die Sorgfaltspflichten (§ 10 ff. GwG) im Zuge des Kundenannahmeprozesses heraus. Hier liegt der Schwerpunkt primär auf der Identifizierung und Verifizierung der Identität der Vertragspartner und des sogenannten wirtschaftlich Berechtigten (§ 3 GwG), das heißt der Person(en), die in letzter Instanz eine Gesellschaft kontrolliert.

Sorgfaltspflichten gelten für Neu- und Bestandskunden

Ist es in der Geschäftsanbahnung nicht möglich, den wirtschaftlich Berechtigten zweifelsfrei zu ermitteln, etwa bei komplexen Firmenstrukturen, sollte dies ein Warnsignal für die beteiligte Immobiliengesellschaft sein. Zudem muss vor Vertragsabschluss geprüft werden, ob es sich bei den potenziellen Vertragspartnern um sogenannte „politische exponierte Personen“ (PEP) handelt (§ 1, 12 GwG) oder ein Familienangehöriger in deren Auftrag agiert.

Außerdem müssen alle Vertragspartner gegen alle relevanten internationalen Sanktionslisten geprüft werden.⁹⁾ Dies kann mithilfe geeigneter technischer Lösungen geschehen. Bei Firmen müssen zudem

Handels- und Transparenzregister konsultiert werden. Schließlich empfiehlt sich ein gewissenhaftes Webscreening auf etwaige Auffälligkeiten im Zusammenhang mit Betrug und anderen geldwäscherelevanten Vorfällen (§ 261 StGB, aktuell in Überarbeitung) – möglichst durch Zuhilfenahme effizienter digitaler Lösungen.

Die Sorgfaltspflichten erstrecken sich auf Neu- und Bestandskunden bei der Vermittlung von Kaufverträgen von Immobilien, aber auch bei der Vermittlung von Miet- und Pachtverträgen ab einer monatlichen Nettokaltmiete von mindestens 10.000 Euro (§ 4, 4 GwG). Hinzu tritt die Pflicht zu einer regelmäßigen Überprüfung der Kundenakten im Rahmen der Überwachung der bestehenden Geschäftsbeziehungen (§ 10, 1, 5 GwG).

Die Erfassung dieser Daten und die gewissenhafte und rechtssichere Durchführung aller zuvor genannten Prüfungsschritte (wie etwa das Sanktionslistenscreening) binden zwangsläufig Ressourcen und können sich daher als sehr zeitintensiv und kostspielig erweisen. Passende, toolbasierte Lösungen existieren bereits und können die Verpflichteten effektiv bei der Erfüllung ihrer Sorgfaltspflichten unterstützen.

Verdachtsmeldepflicht: empfindliche Strafen bei Verstößen

Alle Verpflichteten müssen bei der Zentralstelle für Finanztransaktionsuntersuchungen (FIU) elektronisch registriert sein (§ 45, 1 GwG). Besteht bei einem Sachverhalt ein Anfangsverdacht auf die kriminelle Herkunft von Vermögenswerten mit dem Ziel der Geldwäsche oder Terrorismusfinanzierung, muss unverzüglich eine Verdachtsmeldung an die FIU erfolgen. Diese Meldepflicht ist unabhängig von Art und Größe des Geschäfts und wird zum Beispiel auch durch die Auskunftsverweigerung von potenziellen Vertragspartnern ausgelöst.

Die Einhaltung der Meldepflicht durch die verpflichteten Personen und Unternehmen ist zwingend erforderlich; Verstöße sind deshalb mit erheblichen Risiken verbunden. Die Erstellung einer Verdachtsmeldung kann je nach Sachlage mit viel Arbeit verbunden und dementsprechend zeitaufwendig sein. Auch hier kann die Verwendung spezifischer technischer Lösungen zur Geldwäscheprävention bei der Erstellung der Verdachtsmeldung den Arbeitsaufwand maßgeblich reduzieren.

Bei Verstößen gegen die Vorgaben des GwG können empfindliche Strafen ver-



hängt werden. Die Höhe hängt von der Art der Rechtswidrigkeit (leichtfertig oder vorsätzlich) sowie der Gesellschaftsform der Verpflichteten ab. So muss beispielsweise eine Aktiengesellschaft erheblich striktere Vorgaben erfüllen als eine GmbH, da sie auch die Bestimmungen des Aktiengesetzes mit Bezug auf das Risikomanagement erfüllen muss. Basierend auf der aktuellen Fassung des GwG können folgende Strafen verhängt werden:

- Bei „vorsätzlichen“ Verstößen Bußgelder bis zu 150 000 Euro, bei „leichtfertigen“ Verstößen bis zu 100 000 Euro pro Verstoß (§ 56, 2 GwG).
- Bei wiederholten, schwerwiegenden und offenkundigen Verstößen Bußgelder bis zu 5 Millionen Euro oder 10 Prozent des Vorjahresumsatzes (§ 56, 3 GwG).
- Außerdem kann es zum Einzug von Erlösen und potenziellen zivilrechtlichen Schadensersatzverpflichtungen kommen.
- Darüber hinaus sieht das Gesetz bei besonders schweren Fällen die Möglichkeit einer Freiheitsstrafe von bis zu zehn Jahren vor (§ 261, 4, Satz 1, 2 StGB).

Bußgeldbewährte Gesetzesverstöße unterliegen gemäß dem Geldwäschegesetz einer Bekanntmachungspflicht im Internet, weshalb auch ein nachhaltiger Reputationsschaden durch „Naming and Shaming“ entstehen kann (§ 57 GwG). Dies birgt das Risiko, das Vertrauen der Investoren zu verlieren.

Breiter Adressatenkreis

Wer gehört nun zum Kreis der Verpflichteten in der Immobilienwirtschaft? Im GwG werden „Immobilienmakler“ explizit erwähnt, das heißt Personen und Gesellschaften, die „gewerblich den Abschluss von Kauf-, Pacht oder Mietverträgen über Grundstücke, ge-

werbliche Räume oder Wohnräume“ vermitteln (§ 1, 11 und § 2 GwG). Die Liste der Verpflichteten des Immobiliensektors ist somit umfangreich. Die nachstehende Auflistung enthält die wichtigsten Verpflichteten in der Immobilienbranche:

- Einzelmakler,
- unabhängige Maklerbüros,
- Maklerbüros als Franchisenehmer,
- Immobilienentwickler mit Vertriebsabteilung,
- offene Immobilienfonds.

Verschiedene technische Lösungen

Ausnahmen gelten unter anderem für geschlossene Immobilienfonds und Immobilienentwickler ohne Vertriebsabteilung. In fast jedem Fall sind die Verpflichteten an die Einführung eines Risikomanagements von Kundensorgfaltspflichten, Aufzeichnungs- und Aufbewahrungspflichten sowie eines Verdachtsmeldewesens gebunden.¹⁰⁾

Um die gesteigerten aufsichtsrechtlichen Anforderungen wirksam und effizient zu erfüllen, bietet sich den Verpflichteten im Immobiliensektor der Einsatz verschiedener technischer Lösungen an. An der Schnittstelle von innovativem technischem Know-how und Expertenwissen in der Geldwäscheprävention entstehen zunehmend Lösungen, die die Anforderungen an Kundensorgfaltmaßnahmen benutzerfreundlich und prüfungssicher umsetzen. Insbesondere solche Tools, die die Durchführung der Geschäftspartnerprüfung und die Abgabe von Verdachtsmeldungen integriert anbieten, erfahren aktuell großen Zuspruch durch die Immobilienwirtschaft.

Eine tiefgreifende Analyse bereits bestehender Maßnahmenpakete und des imple-

mentierten Risikomanagements ist nicht nur eine verbindliche Mindestanforderung, sondern gibt auch Aufschluss darüber, inwiefern sich inhärente Risiken aus der Geschäftspraxis nachhaltig mitigieren lassen. Die Durchführung einer individuellen Gefährdungsanalyse auf Basis erprobter IDW-Prüfungsstandards¹¹⁾, gegebenenfalls durch externe Spezialisten, ist auch über die unmittelbare Einhaltung gesetzlicher Verpflichtungen des GwG hinaus empfehlenswert.

Es ist nicht anzunehmen, dass die zuletzt als sehr anfällig für Geldwäsche identifizierte Immobilienbranche bald wieder aus dem öffentlichen Fokus rücken wird. Vielmehr ist die merklich verschärfte Gesetzgebung und die gleichzeitige Ausweitung des Verpflichtetenkreises nur die konsequente Fortführung des von der Politik eingeschlagenen Weges.

FIU mit hoher Erwartungshaltung

Die bereits stark regulierten Kreditinstitute zeigen, welcher Stellenwert der Geldwäschebekämpfung politisch mittlerweile beigemessen wird. Gepaart mit einer kontrovers geführten Diskussion zu Wohnungseigentum und Vermietung ergibt sich eine Konstellation, die die Immobilienbranche nicht unberührt lassen wird.

So heißt es im FIU-Jahresbericht 2019: „Die Zahl der Verdachtsmeldungen von Immobilienmaklern [...] erhöhte sich deutlich. [...] Auch wenn sich die FIU hier [...] bestätigt sieht, wird weiter eine deutliche Erhöhung der Meldungszahlen aus dem Nichtfinanzsektor angestrebt und erwartet.“

Was diese Erwartungshaltung für die Kontroll- und Überwachungshandlungen in 2021 und darüber hinaus bedeutet, steht außer Frage. Risikomanager in der Immobilienwirtschaft können ihr Unternehmen mithilfe innovativer Lösungen allerdings auch unter geldwäscherechtlich strikteren Anforderungen nachhaltig zukunftsfest machen.

Fußnoten

- 1) 5. EU Geldwäscherichtlinie, EU 2018/843
- 2) Business Insider, November 2020
- 3) Immobilienaufsicht, Geldwäschaufsicht, Finanzamt et cetera
- 4) DPA, 23. Juli 2020, Geldwäsche in Berlin
- 5) Nationale Risikoanalyse, Bundesregierung, 2019
- 6) Geldwäsche bei Immobilien in Deutschland, Transparency International 2018, S. 10; Geldwäscheprävention im Markt, Kai Bussmann 2018, S. 116
- 7) Handelsblatt, 7. September 2020
- 8) FIU Jahresberichte, 2018, 2019
- 9) EU VO 2580/2001, 881/2002 et cetera
- 10) Vgl. Deloitte „Geldwäscheprävention im Immobiliensektor“, www.deloitte.de
- 11) Deutsches Institut der Wirtschaftsprüfer.

BLEIBEN SIE IMMER AUF DEM NEUESTEN STAND!

IHRE IMMOBILIEN & FINANZIERUNG-REDAKTION
INFORMIERT NUN AUCH TÄGLICH IN DER RUBRIK „TAGESMELDUNGEN“.

FOLGEN SIE UNS AUF



ODER BESUCHEN SIE UNS UNTER

WWW.KREDITWESEN.DE/TAGESMELDUNGEN