

# Immobiliensektor – Im Fokus der Aufsicht

In der Genossenschaftlichen FinanzGruppe werden seit jeher Immobilien finanziert. Gerade in Zeiten knapper Margen ist die Immobilienvermittlung ein wachsendes Geschäftsfeld. Nun rückt sie in den Fokus der Aufsicht.

Maklertätigkeiten sind in der Genossenschaftlichen FinanzGruppe überwiegend in zwei Varianten organisatorisch aufgestellt: Entweder sind sie in einer bankinternen Abteilung integriert oder sie werden über Immobilienmakler einer Tochtergesellschaft abgewickelt.

## **Warum müssen sich Immobilienmakler der Geldwäscheprävention widmen?**

Seit Juli 2018 sind auch Immobilienmakler gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 14 GwG Verpflichtete im Sinne des Geldwäschegesetzes (GwG). Hierdurch obliegt ihnen die Umsetzung zahlreicher sogenannter „Sorgfaltspflichten“ nach dem GwG.

Im Oktober 2019 wurde in Deutschland die erste Nationale Risikoanalyse (NRA) veröffentlicht, in der das Geldwäscherisiko für den deutschen Immobiliensektor als hoch eingestuft wird. Im Dezember 2020 erfolgte darüber hinaus in der sektorspezifischen Risikoanalyse des Bundesministeriums der Finanzen eine Risikobewertung möglicher spezifischer Anfälligkeiten in Bezug auf juristische Personen und sonstige Rechtsgestaltungen.

## **Welche Ausstrahlungswirkungen ergeben sich aus weiteren Verordnungen?**

Nicht nur die Immobilienmakler selbst werden insofern stärker in die Pflicht genommen, sondern auch weitere Beteiligte. So ist im Oktober 2020 die Geldwäschegesetzmel-

depflichtverordnung-Immobilien (GwGMeldV-Immobilien) in Kraft getreten. Diese verpflichtet Rechtsanwälte, Kammerrechtsbeistände, Patentanwälte, Notare sowie Wirtschaftsprüfer, vereidigte Buchprüfer, Steuerberater, Steuerbevollmächtigte und steuerberatende Vereine (wenn diese am Erwerbsvorgang nach § 1 GrEStG mitwirken) unter bestimmten Voraussetzungen zur Abgabe einer Verdachtsmeldung im Sinne des GwG. Damit soll der geringen Anzahl an Verdachtsmeldungen aus den genannten Berufsgruppen entgegengewirkt werden, die teilweise mit deren Verschwiegenheitspflicht zu begründen war. Auch wenn Sie in Ihrer Funktion als Makler zunächst nicht Adressat dieser Verordnung sind, können sich durch das veränderte Meldeverhalten aufgrund der GwGMeldV-Immobilien unter Umständen Folgen für Ihre Kunden und somit Ausstrahlungswirkungen auf Ihre Geldwäschepräventionssysteme ergeben.

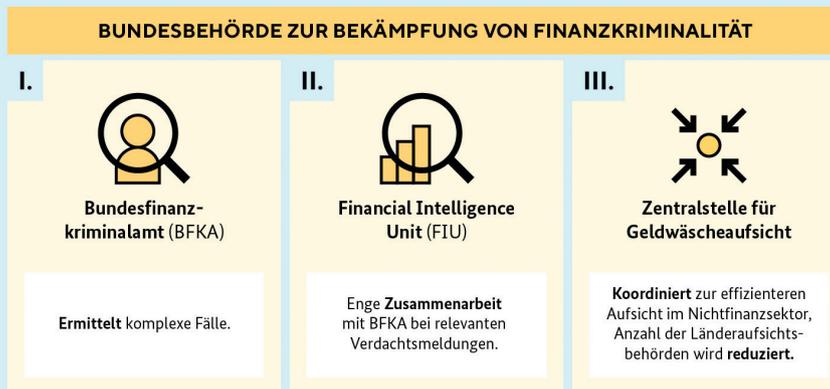
Die geplante Reorganisation der Aufsicht im Nichtfinanzsektor lässt bereits heute ein stärker vernetztes Vorgehen erkennen. Die Immobilienmakler rücken stärker in den Fokus der Aufsicht.

## **Wie verhält sich die zuständige Aufsicht?**

Die Aufsicht im Nichtfinanzsektor liegt in der Kompetenz der einzelnen Bundesländer. Das heißt, es existiert aktuell ein kaum durchschaubarer Zuständigkeitenschwung und eine nicht einheitliche Aufsicht. Während in einigen Bundesländern eine gewisse Aktivität der Aufsicht zu

## GEBÜNDELTE KRÄFTE GEGEN FINANZKRIMINALITÄT

Die neue Bundesbehörde **steuert** die Bekämpfung von Finanzkriminalität und die effektive Sanktionsdurchsetzung, **bündelt** Kompetenzen und **vernetzt** zentrale Akteure. Sie besteht aus drei Säulen.



Quelle: Bundesministerium der Finanzen

© Bundesministerium der Finanzen

verzeichnen ist, bleibt diese in anderen Bundesländern eher unsichtbar.

Insbesondere durch die nunmehr vorliegenden Erkenntnisse aus der Deutschlandprüfung 2021/2022 der Financial Action Task Force (FATF) hat das Thema „Geldwäscheprävention im Immobiliensektor“ erneut an Brisanz gewonnen.

Laut FATF steht in Deutschland der effektiven Bekämpfung von Finanzkriminalität und der erfolgreichen Sanktionsdurchsetzung die zersplitterte Zuständigkeit bei einer Vielzahl von Behörden auf Bundes- und Landesebene im Wege. Zwar legt Deutschland einen starken Fokus auf die Verfolgung der Vortaten (z. B. Bekämpfung von Betrug, Bargeldschmuggel, Menschenhandel, im Ausland begangenen Vortaten) und sei in diesem Bereich auch recht gut aufgestellt. Allerdings werden die illegalen Finanzflüsse laut Bericht der FATF als solche zu wenig untersucht. Zudem erschwerten die große Anzahl an Aufsichtsinstanzen im Nichtfinanzsektor und die dort bestehenden Unterschiede hinsichtlich ihrer risikobasierten Aufsichtstätigkeit eine Priorisierung und Fokussierung auf komplexe Fälle von Finanzkriminalität, eine effektive Sanktionsdurchsetzung und eine effiziente, risikobasierte Aufsicht im Nichtfinanzsektor.

Als sogenannte prioritäre Handlungsempfehlung („Priority Action“) nennt die FATF u. a.

- ▶ eine stärkere Koordinierung und
- ▶ den Ausbau der Aufsicht im Nichtfinanzsektor, um ein einheitliches Risikoverständnis, verbunden mit einem wesentlichen Ausbau der personellen Ressourcen, zu etablieren.

Auf politischer Ebene wurde dieser Gedanke bereits im August 2022 aufgegriffen. Hiernach soll nunmehr eine Zentralstelle für Geldwäscheaufsicht geschaffen werden. Sie soll künftig die Aufsicht über den sehr breit aufgestellten Nichtfinanzsektor koordinieren, der neben unterschiedlichsten Gewerbetreibenden, z. B. Veranstalter von Glücksspiel, vor allem auch den Immobiliensektor umfasst. Die Zahl der Aufsichtsbehörden der Länder von derzeit über 300 soll hierbei reduziert werden. Diese Zentralstelle soll nicht nur Leitlinien und Standards für eine risikobasierte Aufsicht erarbeiten, sondern auch der zukünftigen europäischen Geldwäscheaufsichtsbehörde Anti-Money-Laundering Authority (AMLA) als zentraler Ansprechpartner zu Fragen des Nichtfinanzsektors in Deutschland dienen.

### Was müssen Immobilienmakler tun?

Verpflichtete im Sinne des GwG, also auch Immobilienmakler, müssen über ein wirksames Risikomanagement verfügen. Im Rahmen der zu erstellenden Risikoanalyse

müssen die Verpflichteten die Risiken der Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung, welche aus den von ihnen angebotenen Geschäften mit Bezug zu Immobilientransaktionen herrühren können, ermitteln und bewerten. Durch angemessene interne Sicherungsmaßnahmen sind diese festgestellten Risiken zu steuern und zu mindern. Das Risikomanagement umfasst insbesondere die Einhaltung entsprechender Sorgfaltspflichten in Bezug auf die Vertragsparteien, das Aufzeichnen und Aufbewahren von erhobenen Angaben und eingeholten Informationen und auch das Erkennen relevanter, meldepflichtiger Sachverhalte. In Verdachtsfällen ist eine Verdachtsmeldung im Sinne des GwG abzugeben.

### Um welche Risiken geht es?

Die Risiken des Missbrauchs für Geldwäsche- und Terrorismusfinanzierung in Deutschland werden u. a. in Gesetzen (z. B. GwG), in Typologienpapieren und sogenannten Whitepapers zusammengefasst. Die dort aufgeführten Risiken sind durch die Immobilienmakler zu berücksichtigen. Beispielhaft seien folgende Risiken erwähnt:

- ▶ Barzahlung einer Immobilientransaktion
- ▶ Auffälligkeiten im Zusammenhang mit der Finanzierung einer Immobilientransaktion

- ▶ Auffälligkeiten im Zusammenhang mit den beteiligten Parteien
- ▶ Auffälligkeiten im Zusammenhang mit dem wirtschaftlich Berechtigten

### Fazit

Durch den Aufbau einer Zentralstelle für Geldwäscheaufsicht werden Immobilienmakler stärker in den Fokus rücken, Prüfungen werden wahrscheinlicher. Die Ausgestaltung eines wirksamen und funktionierenden Risikomanagements ist daher von großer Bedeutung.

Im Übrigen muss auch eine bankinterne Immobilienabteilung die vorgenannten Sorgfaltspflichten im Rahmen der Immobiliengeschäfte erfüllen. In der Praxis kann es zum einen zu Herausforderungen bei der Identifizierung aller Vertragsparteien kommen und zum anderen können z. B. aufgrund einer fehlenden Schnittstelle der verwendeten Makler-Software zum Bankenverfahren Schwächen in der Dokumentation auftreten.

Wenn Sie Unterstützung brauchen, stehen wir gerne zur Verfügung. ■



**Christina Fiedler**

Compliance-Spezialistin,  
E-Mail: christina.fiedler@dz-cp.de



**Thomas Wagener**

Bereichsleiter Compliance-Spezialisten,  
E-Mail: thomas.wagener@dz-cp.de