



Institut für Corporate Governance  
in der deutschen Immobilienwirtschaft®

Informationen zur

# Geldwäscheprävention in der Immobilienwirtschaft



## INHALT

Wieso ist Deutschland besonders betroffen?	3
Verpflichtete nach dem Geldwäschegesetz	3
Erste Nationale Risikoanalyse	3
Immobiliensektor	3
Wieso ist Geldwäscheprävention wichtig?	4
Das Geldwäschegesetz	5
Übersicht der Anforderungen des Geldwäschegesetzes	8
GwG-Matrix für die Immobilienwirtschaft	9
Financial Intelligence Unit	10
Auslegungs- und Anwendungshinweise	10
Auszug zur Geschichte der regulatorischen Geldwäscheprävention	11
Fallbeispiele für den Immobilienbereich	12
Glossar	14
Die Task Force des Arbeitskreises Compliance	18

## 1 Wieso ist Deutschland besonders betroffen?

Die Bundesrepublik Deutschland ist die **größte Volkswirtschaft der Europäischen Union** sowie die viertgrößte der Erde. Deutschland verfügt über einen sehr starken Finanzplatz und über eine prosperierende, vielschichtige Wirtschaft, die beide international verflochten sind. Deutsche Produkte sind international gefragt und geschätzt. Deutschland ist insgesamt eines der sichersten Länder der Welt.

Zugleich ist Deutschland ein offenes, sehr stabiles Land in der Mitte Europas – also geographisch günstig gelegen. Das Land ist für Investitionen jeglicher Art hochattraktiv, somit jedoch auch für Investitionen mit inkriminierten Geldern. Zugleich ist die deutsche Gesellschaft im Vergleich zu anderen Nationen relativ bargeldaffin. Bargeld eignet sich grundsätzlich zur Geldwäsche, da es die Nachverfolgung von Geldflüssen deutlich erschwert.



## 2 Verpflichtete nach dem Geldwäschegesetz

Das Geldwäschegesetz verpflichtet in Deutschland bestimmte tätige Wirtschaftsakteure, bei der Prävention von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung aktiv mitzuwirken. Welche Wirtschaftsakteure das sind wird im Gesetz definiert. Dazu gehören unter bestimmten Bedingungen Kredit-, Finanz-, Versicherungsunternehmen, Rechtsanwälte, Notare, Wirtschaftsprüfer, Steuerberater und Kunsthändler. Darüber hinaus gehören zu den sogenannten Verpflichteten auch Immobilienmakler (Transaktionsmakler und in bestimmten Fällen Mietmakler) sowie Güterhändler.

Wirtschaftsakteure müssen also prüfen, inwieweit sie einer Definition des Verpflichteten nach dem Geldwäschegesetz unterfallen.

## 3 Erste Nationale Risikoanalyse

Eine umfassende, staatlich koordinierte Analyse zur Geldwäsche in Deutschland erfolgte erstmals mit der 2019 veröffentlichten, sogenannten „Nationalen Risikoanalyse“. Von der Bundesregierung gestartet, erfolgte die Analyse unter Federführung des Bundesministeriums der Finanzen mit Beteiligung von 35 Behörden aus Bund und Ländern. Die Analyse ermittelt für Deutschland insgesamt eine Geldwäschebedrohung die mit „mittel-hoch“ eingestuft wird, das ist der zweithöchste Wert auf der fünfstufigen Skala – für den Immobiliensektor wird ein „hohes“ Geldwäscherisiko festgestellt.

Deutschland ist gemäß den Regelungen der Financial Action Task Force (FATF) sowie der Vierten EU-Geldwäscherichtlinie verpflichtet, eine solche Nationale Risikoanalyse in regelmäßigen Abständen durchzuführen. Sie soll dazu dienen, die Ressourcen bestmöglich auf die Problembereiche im Bereich der Bekämpfung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung zu lenken, um so die Risiken

effektiv zu mindern. Die Ergebnisse dieser Nationalen Risikoanalyse müssen zukünftig von den Verpflichteten des Geldwäschegesetzes bei der Erstellung ihrer eigenen Risikoanalyse berücksichtigt werden, so dass eine Ausstrahlungswirkung auf die Risikoanalysen der Verpflichteten erwartet wird. Dementsprechend soll die Nationale Risikoanalyse dazu dienen, das Risikobewusstsein im Bereich der Bekämpfung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung in Deutschland weiter zu schärfen.

## 4 Immobiliensektor

### a. Einleitung

Der deutsche Immobilienmarkt ist global sehr bedeutend und sowohl für nationale als auch für internationale Investoren von besonderem Interesse. Immobilien haben insgesamt sowohl aus wirtschaftlicher als auch als gesellschaftlicher Sicht eine große Bedeutung. Die Nationale Risikoanalyse stellt, wie oben erwähnt, für den **Immobilien**sektor ein „hohes“ Geldwäscherisiko fest.

### b. An- und Verkauf

Aufgrund der eingesetzten hohen Transaktionsvolumina und der Wertstabilität gehören Immobilien zu den bedeutendsten Anlageobjekten in Deutschland. In Deutschland stehen die Eigentümer einer Immobilie im **Grundbuch**, sodass grundsätzlich ein hohes Maß an Transparenz über die Eigentumsverhältnisse besteht. Allerdings wird die Zuordnung von (inkriminiertem) Vermögen erschwert, wenn die wirtschaftliche Berechtigung und das formale Eigentum an derselben Immobilie auseinanderfallen. Dafür anfällig sind Konstellationen, in denen Grundstücke für eine andere Person gehalten werden (etwa in Treuhand oder in verdeckter Stellvertretung) oder besonders verschachtelte Konstrukte und Firmengeflechte.

Verschachtelten Gesellschaftskonstruktionen (insbesondere im Zusammenspiel mit sogenannten Briefkastenfirmen aus dem Ausland) mit denen faktisch Anonymität hergestellt werden kann, kommen auch bei sogenannten **Share Deals** vor, die in der Nationalen Risikoanalyse besonders hervorgehoben werden. Bei Share Deals handelt es sich um Immobilieninvestitionen, bei denen Investoren nicht die betreffenden Immobilien selbst erwerben, sondern Anteile an einer Objektgesellschaft, die ihrerseits eine oder mehrere Immobilien hält. Ein Kauf von Anteilen an einer Gesellschaft erfordert nicht in allen Fällen eine notarielle Beurkundung. Share Deals können somit auch das gezielte Umgehen von Notaren ermöglichen. Alle in einer solcher Transaktion eingebundenen Personen sollten besonders wachsam sein (z. B. Kreditinstitute, Rechtsanwälte, Wirtschaftsprüfer, Steuerberater und Notare).

Die Nationale Risikoanalyse erwähnt insbesondere auch **Versteigerungen** (z. B. Zwangsversteigerungen), die durch mutmaßliche Kriminelle genutzt werden, um Immobilien oder hochwertige Güter mit inkriminierten Geldern zu erwerben. Daher wurden Versteigerungen durch die öffentliche Hand geldwäscherechtlichen Pflichten unterworfen.

### c. Verwaltung

Geldwäschehandlungen sind aber nicht nur beim An- und Verkauf von Immobilien denkbar, sondern auch in der **Bestandsverwaltung**.

Bei der Verwaltung von Immobilien sind als geldwäsche-relevante Handlungen bspw. zu nennen:

- die Sanierung einer sogenannten Schrottimmo-bilie mit kriminellen Geldern
- Mietverträge ohne tatsächliche Vermietung
- auffällig hohe Mieteinnahmen (die z. B. nicht im Einklang mit der Lage und Ausstattung der Immo-bilie stehen)
- Zahlungen im Zusammenhang mit dem Betrieb einer Immobilie, die von einem Offshore-Konto erfolgen.

Es können auch Parallelen zur **handelsbasierten Geldwäsche** gezogen werden, die in Deutschland als weltweit drittgrößte Warenexport und -import Nation eine besondere Bedeutung hat.

Typische Anwendungsfälle dabei sind:

- Über- und Unterfakturierung von Waren und Dienstleistungen
- Mehrfachabrechnung von Waren und Dienstleistungen
- und fiktive Handelsgeschäfte.



### d. Mietmakler

In der Nationalen Risikoanalyse wird angenommen, dass aufgrund des reformierten Vermögensabschöpfungsrechts auch im Immobiliensektor Ausweichmechanismen an Bedeutung gewinnen werden. Auf den Ankauf von Luxusimmobilien zur Geldwäsche könnte seither verzichtet werden und diese stattdessen verstärkt mit inkriminierten Geldern angemietet werden.

Vor diesem Hintergrund kommt insbesondere dem Risikobewusstsein von **Mietmaklern** eine besondere Bedeutung zu. So sind neben den bereits geldwäscherechtlich erfassten Immobilienmaklern für Kauf und Verkauf von Immobilien nun auch die sogenannten Mietmakler in den Anwendungsbereich des Geldwäschegesetzes aufgenommen worden. Wenn ein Vertrag über eine monatliche Kaltmiete von mindestens 10.000 Euro vermittelt wird, sind allgemeine Sorgfaltspflichten durchzuführen. Als Verpflichtete haben Mietmakler aber auch schwellenwertunabhängige Pflichten, sofern Tatsachen vorliegen, die auf Geldwäsche oder Terrorismusfinanzierung hindeuten.

## 5 Wieso ist Geldwäscheprävention wichtig?

### a. Bekämpfung der Vortaten

Die Bekämpfung der Geldwäsche ist ein sehr effektiver Ansatz zur Bekämpfung von Kriminalität, da der Anreiz zur Begehung bestimmter Taten entfällt, sollten die resultierenden Gewinne nicht im legalen Wirtschaftskreislauf für die Täter nutzbar sein. Die Analyse der Taten, durch die das zu waschende Geld illegal erwirtschaftet wird ist daher von sehr großer Bedeutung – die sogenannten Vortaten.

Der Gesetzgeber hat die **Vortaten zur Geldwäsche im Strafgesetzbuch** definiert. Diese sind beispielsweise:

- Bestechlichkeit
- Drogenhandel
- Erpressung
- Bildung terroristischer Vereinigung
- schwerer sexueller Missbrauch von Kindern
- Zuhälterei
- unerlaubtes Glücksspiel
- illegale Abfallentsorgung gefährlicher Stoffe
- Steuerhinterziehung
- Mord.

## b. Bekämpfung organisierter Kriminalität

Nach Einschätzung von Experten stellen Betrug, Drogenkriminalität und Menschenhandel die Vortaten mit der höchsten Geldwäschebedrohung dar. Bei diesen drei Vortaten handelt es sich um Straftaten, die erfahrungsgemäß häufig im Bereich der **Organisierten Kriminalität** begangen werden. Die Polizei versteht unter dem Begriff Organisierte Kriminalität (OK) die von erheblichem Gewinn- oder Machtstreben bestimmte planmäßige Begehung von Straftaten, die einzeln oder in ihrer Gesamtheit von erheblicher Bedeutung sind. Voraussetzung ist, dass mehr als zwei Beteiligte unter Verwendung gewerblicher oder geschäftsähnlicher Strukturen oder unter Anwendung von Gewalt oder anderer zur Einschüchterung geeigneter Mittel oder unter Einflussnahme auf Politik, Medien, öffentliche Verwaltung, Justiz oder Wirtschaft auf längere oder unbestimmte Dauer arbeitsteilig zusammewirken. Im Wesentlichen kann die Bekämpfung von Geldwäsche somit häufig auch mit der Bekämpfung von Organisierter Kriminalität gleichgesetzt werden. Dabei ist zu beachten, dass „geschäftsähnlich“ und „arbeitsteilig“ die Einbindung von angesehenen Berufsgruppen wie z. B. Rechtsanwälten oder Steuerberatern mit sich bringen kann.

Menschenhandel stellt ebenfalls ein Delikt dar, das sehr häufig durch OK-Strukturen geprägt ist (beispielsweise im Bereich der Zwangsprostitution oder der **Dienstleistungsüberlassung im Bausektor**). Es ist davon auszugehen, dass auch durch Menschenhandel erhebliche Summen an illegalen Vermögenswerten generiert werden. Im Bereich der Dienstleistungsüberlassung wird trotz ausgeprägter Kontrollen durch die Finanzkontrolle Schwarzarbeit eine hohe Dunkelziffer angenommen. Aufgrund der guten konjunkturellen Lage in Deutschland ist damit zu rechnen, dass „illegale Arbeitskräfte“ in verschiedenen Bereichen nach wie vor gefragt sind. Langfristig ist mit einer wachsenden Bedeutung dieser Vortat zu rechnen.

Eine gewisse Relevanz als Vortat zur Geldwäsche kommt der Erpressung im Bereich der OK zu, beispielsweise Schutzgelderpressung. Geldzahlungen finden hierbei sehr häufig in bar statt, aber auch der erzwungene Ankauf überteuerter Waren durch den Erpressten vom als Verkäufer agierenden Erpresser sind denkbar. Das Dunkelfeld wird als sehr hoch eingeschätzt, denn zahlreiche Geschädigte dürften aus Angst vor Repression die Erpressung nicht zur Anzeige bringen.

Der Presse sind Fälle zu entnehmen, bei denen der Vorwurf geäußert wird, dass im Ausland Gelder in Milliardenhöhe veruntreut werden und dann mittels internationaler Strukturen und komplexer Vorgänge Geldwäsche be-

trieben wird. Es kann angenommen werden, dass Teile solcher Gelder auch für Investitionen und Konsumgüter in Deutschland verwendet wurde (siehe dazu Kapitel Fallbeispiele).

## c. Auswirkungen von Geldwäsche auf die Wirtschaft

Geldwäsche verursacht große wirtschaftliche Verzerrungen und kann den Wirtschaftskreislauf stören und somit das Land nachhaltig schädigen.

Geldwäsche sucht oft den einfachen Weg, so dass die illegal beschafften Gelder nicht für den Teil der Wirtschaft zur Verfügung stehen, die den wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Fortschritt unterstützen. Investitionen in innovative Unternehmen sind längerfristig gebunden, mit Risiken verbunden und erfordern relativ komplexes Management. Die erfolgreiche Nutzung von Spielhallen zur Geldwäsche kann eine lokale Anhäufung von Spielhallen zur Folge haben und dabei solche Einrichtungen verdrängen, die einen höheren gesellschaftlichen Nutzen bieten würden, wie verbraucherorientierte Versorgungseinrichtungen.

Es besteht ein wirtschaftlicher Vorteil, wenn in großem Umfang vorhandene, illegale Gelder eingesetzt werden können und damit Fremdkapitalkosten vermieden werden können. Unternehmen werden gegründet oder erworben, um sie für kriminelle Geschäfte zu nutzen oder um durch kriminelle Aktivitäten finanzielle Vorteile zu nutzen:

z. B. werden öffentliche Hilfen in Anspruch genommen, Beschäftigung und Abfallentsorgung erfolgen illegal, Steuern werden nicht angemessen gezahlt. Betriebe in finanzieller Not werden mit inkriminierten Geldern unterstützt, so dass diese ihre Leistungen zu günstigeren Preisen anbieten können und eventuell sogar expandieren können. Agierende Personen gelten dann als erfolgreiche Geschäftsleute.

Es besteht die Gefahr, dass langfristig legal handelnde Unternehmen aufgrund des Preisdrucks in finanzielle Not geraten und mit der gewonnenen Dominanz – in der Branche und durch das gewaschene Vermögen – erheblicher Einfluss gewonnen wird.



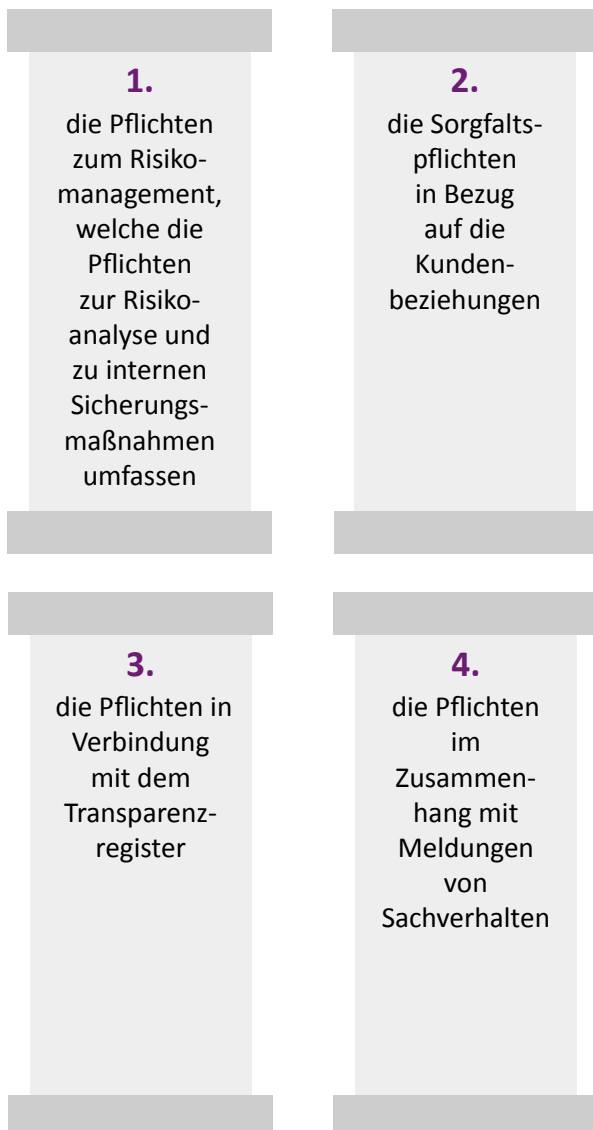
## 6 Das Geldwäschegesetz

### a. Einleitung

Das Geldwäschegesetz (GwG) verpflichtet in Deutschland tätige Wirtschaftsakteure, bei der Prävention von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung aktiv mitzuwirken. Das GwG soll einerseits präventiv wirken, also Geldwäsche erschweren oder im besten Fall sogar verhindern, andererseits wirkt die Bekämpfung der Geldwäsche auch

repressiv, indem es das Aufspüren krimineller Handlungen erleichtert.

Das GwG definiert Pflichten zu den vier folgenden Säulen der Geldwäscheprävention:



Außerdem werden in den Bußgeldvorschriften für nahezu alle Verpflichtungen hohen Geldbußen in Höhe von bis zu fünf Millionen Euro bzw. 10 Prozent des Vorjahresumsatzes definiert.

#### b. Risikomanagement und Risikoanalyse

Die Verpflichteten müssen über ein wirksames Risikomanagement verfügen, das im Hinblick auf Art und Umfang ihrer Geschäftstätigkeit angemessen ist. Das Risikomanagement umfasst eine Risikoanalyse, anhand derer diejenigen Risiken der Geldwäsche und der Terrorismusfinanzierung zu ermitteln und zu bewerten sind, die für Geschäfte bestehen, die von ihnen betrieben werden.

Die für die Aufsicht der Finanzbranche zuständige Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) for-

muliert in den sogenannten Auslegungs- und Anwendungshinweisen zum Geldwäschegesetz, das hierfür erforderliche Erfahrungswissen könne anhand folgender Quellen gewonnen bzw. aktualisiert werden:

- nationale und internationale Anhalts- bzw. Typologienpapiere und Verdachtskataloge z. B. der Financial Intelligence Unit (FIU) und der Financial Action Task Force (FATF)
- das im Unternehmen vorhandene bzw. zu gewinnende Wissens (etwa aus Medienauswertungen)
- die allgemeine Analyse von Verdachtsfällen, die das Unternehmen in der Vergangenheit tangierten, oder
- der Erfahrungsaustausch mit Geldwäschebeauftragten anderer Verpflichteter.

Eine Sammlung solcherlei Quellen kann dem Kapitel „Weiterführende Dokumente und Informationen“ entnommen werden.

#### c. Sorgfaltspflichten

Nach dem Geldwäschegesetz Verpflichtete haben sogenannte KYC-Maßnahmen (Know Your Customer = kenne Deinen Kunden) vorzunehmen, die eine Präventionsmaßnahme gegen Geldwäsche darstellen. Das Geldwäschegesetz regelt diese insbesondere unter dem Begriff „Sorgfaltspflichten“.

Die geldwäscherechtlichen Sorgfaltspflichten unterscheiden, je nach Risiko, drei Regelungsbereiche:

- die allgemeinen
- die vereinfachten und
- die verstärkten Sorgfaltspflichten.

Die **allgemeinen Sorgfaltspflichten** umfassen insbesondere:

- (1) die Identifizierung des Vertragspartners
- (2) die Abklärung, ob der Vertragspartner für einen wirtschaftlich Berechtigten handelt
- (3) die Feststellung von Zweck und Art der Geschäftsbeziehung
- (4) die Feststellung ob es sich bei dem Vertragspartner oder dem (fiktiven) wirtschaftlich Berechtigten um eine politisch exponierte Person (PeP) handelt und
- (5) die kontinuierliche Überwachung der Geschäftsbeziehung

Die Anwendung der **vereinfachten Sorgfaltspflichten** ist zu begründen. Hier ist nur der Umfang der vom Verpflichteten zu ergreifenden Maßnahmen reduzierbar, macht sie aber nicht generell obsolet.

Soweit erhöhte Risiken der Geldwäsche oder der Terror-

ismusfinanzierung bestehen können, sind zusätzliche, dem erhöhten Risiko angemessene **verstärkte Sorgfaltspflichten** zu erfüllen und müssen sich damit von Maßnahmen zur Erfüllung der allgemeinen Sorgfaltspflichten erkennbar abgrenzen. Ein erhöhtes Risiko ist beispielsweise anzunehmen wenn der Geschäftspartner ein bargeldintensives Unternehmen betreibt (Spielhallen, Autohandel etc.), eine politisch exponierten Person wirtschaftlich Berechtigter des Geschäftspartners ist (z. B. hochrangige Politiker, hochrangige Militärs, Botschafter, bzw. Angehörige solcher Personen) oder bei Staaten mit erhöhtem Risiko (z. B. solche gegen die die EU oder die Vereinten Nationen Sanktionen, Embargos verhängt haben). Der Grad des Risikos und der zu ergreifenden Maßnahmen soll sich unter Betrachtung der geschäftsspezifischen Besonderheiten aus der Risikoanalyse ableiten.

Die „Legal & Compliance Initiative Real Estate“ stellt einen Kundenfragebogen und Muster zum Geldwäschemanagementrisiko zur Verfügung, die einen hilfreichen Branchenstandard darstellen. Ob ein solcher Fragebogen versandt wird, kann von der risikobasierten Analyse abhängig gemacht werden kann.



#### d. **Transparenzregister**

Straftäter versuchen häufig, ihre Identität durch Mantelgesellschaften, Treuhänderunternehmen oder komplizierte Firmengeflechte zu verschleiern. In diesen Fällen können die wirtschaftlichen Eigentümer nicht eindeutig ermittelt werden. Nach Kenntnis der Strafverfolgungsbehörden wurden in umfangreicheren Fällen von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung immer wieder undurchsichtige Strukturen genutzt (in Geldwäschefällen insbesondere unter Einbeziehung ausländischer Gesellschaftsformen), um wirtschaftlich Berechtigte zu verbergen.

Im Jahr 2017 wurde in Deutschland das Transparenzregister eingerichtet, welches als sogenanntes Auffangregister konzipiert ist. Das bedeutet, dass Gesellschaften oder sonstige juristische Personen über das Transparenzregister dann Angaben zum wirtschaftlichen Eigentümer

machen müssen, wenn sich diese Angaben nicht bereits aus Eintragungen und Dokumenten aus bestimmten anderen öffentlichen Registern ergeben. Entsprechend sind im Transparenzregister neben direkten Eintragungen zum Transparenzregister auch die weiteren einschlägigen Register zugänglich, aus denen sich der wirtschaftlich Berechtigte ableiten lässt.

Geldwäscherechtlich Verpflichtete und zuständige Behörden müssen ihnen nach Einsichtnahme ins Transparenzregister auffallende Unstimmigkeiten der registerführenden Stelle melden. Diese ergänzende Meldepflicht soll die Richtigkeit und hohe Qualität der Eintragungen sicherstellen.

Grundsätzlich lässt sich festhalten, dass deutsche juristische Personen durch das Gebot der Registerwahrheit als alleiniges Vehikel zur Geldwäsche tendenziell wenig geeignet sind. Haupteinfallstor dürften hier eher ausländische Gesellschaften als Gesellschafter sein. Der Einsatz von ausländischen Rechtsformen verkompliziert die Nachvollziehbarkeit der Eigentümerstruktur deutlich und eignet sich somit insbesondere zur Verschleierung von inkriminierten Vermögenswerten bzw. zur Anonymisierung des tatsächlich wirtschaftlich Berechtigten.

#### e. **Meldung von Sachverhalten**

Der Verpflichtete hat bestimmte Sachverhalte unabhängig vom Wert des betroffenen Vermögensgegenstandes oder der Transaktionshöhe unverzüglich der FIU über das Portal go-AML nach vorheriger Registrierung in dem System zu melden.

Diese Sachverhalte sind solche, bei denen Tatsachen darauf hindeuten, dass ein Vermögensgegenstand, der mit einer Geschäftsbeziehung, einem Maklergeschäft oder einer Transaktion im Zusammenhang steht

- aus einer strafbaren Handlung stammt, die eine Vortat der Geldwäsche darstellen könnte
- im Zusammenhang mit Terrorismusfinanzierung steht oder
- der Vertragspartner nicht offenlegt, ob er die Geschäftsbeziehung oder die Transaktion für einen wirtschaftlich Berechtigten begründen, fortsetzen oder durchführen will, nicht erfüllt hat.

Es kann angenommen werden, dass zukünftig eine Konkretisierung erfolgt, welche Sachverhalte meldepflichtig sind. Darauf weist ein im März 2020 veröffentlichter Verordnungsentwurf hin, der typisierte Sachverhalte bei Immobilientransaktionen als meldepflichtig definiert, die aufgrund bestimmter Auffälligkeiten einen möglichen Zusammenhang zur Geldwäsche aufweisen.

## f. Bußgelder, Schäden

Bei Verstößen gegen Geldwäschepräventionspflichten drohen den Verpflichteten hohe Bußgelder. Das GWG enthält eine umfassende Liste der Pflichtverletzungen, die mit einem Bußgeld geahndet werden können. Während der Bußgeldrahmen in vielen Fällen eine Geldbuße bis zu 100.000 Euro vorsieht, drohen bei schwerwiegenden, wiederholten und systematischen Verstößen Bußgelder in Höhe von bis zu fünf Millionen Euro bzw. 10 Prozent des Vorjahresumsatzes.

Über die Regelungen des OWiG kann das Bußgeld auch denjenigen treffen, der vom Inhaber eines Betriebes oder einem sonst dazu Befugten ausdrücklich beauftragt worden ist, in eigener Verantwortung dem Inhaber des Betriebes obliegende Aufgaben wahrzunehmen. Hierzu zählt bspw. auch der Geldwäschebeauftragte. In der Praxis sind bereits mehrfach Bußgelder gegen einzelne Mitarbeiter verhängt worden. Die Behörden sind ebenfalls dazu verpflichtet, den zuständigen Strafverfolgungsbehörden und dem Kriminalamt Verdachtsfälle anzuzeigen, die dann eine eventuelle strafrechtliche Verantwortlichkeit der beteiligten Personen prüfen.



Die Bußgeldtatbestände des GwG betreffen sämtliche wesentliche Pflichten und setzen dabei ein vorsätzliches oder leichtfertiges Handeln voraus. So handelt bspw. ordnungswidrig, wer keine Risikoanalyse vornimmt, die umfassenden internen Sicherungsmaßnahmen nicht angemessen erfüllt oder keinen Geldwäschebeauftragten bestellt.

Ordnungswidrig handelt u. a. auch, wer eine Identifizierung des Vertragspartners oder einer für den Vertragspartner auftretenden Person nicht, nicht rechtzeitig, nicht richtig, nicht vollständig oder nicht in der vorgeschriebenen Weise vornimmt. Insbesondere Immobilienmakler haben darauf zu achten, dass sie die Identifizierung des Interessenten rechtzeitig vornehmen, d. h. sobald der Vertragspartner des Maklervertrages ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages äußert und die Kaufvertragsparteien hinreichend bestimmt sind.

Ebenso bußgeldbewährt ist eine verspätete oder nicht erfolgte Eintragung in das Transparenzregister.

Vorgesehen sind Bußgeldrahmen je nach Art der Pflichtverletzung mit einer Unterscheidung danach, ob der Verstoß vorsätzlich oder leichtfertig begangen wurde. Nähere Regelungen zur konkreten Bemessung der Geldbußen im Einzelfall sind im GwG nicht enthalten. Für die Zumessung der Geldbuße wird daher auf das OWiG zurückgegriffen, so dass sich die Höhe der Geldbuße grundsätzlich aus der

Bewertung der Bedeutung der Ordnungswidrigkeit und dem Vorwurf, der den Täter trifft, zusammensetzen. Die Geldbuße soll dabei den gezogenen wirtschaftlichen Vorteil grundsätzlich übersteigen und hat somit die Funktion einer Gewinnabschöpfung.

Die Bemessung der Geldbuße gestaltet sich vor allem im Nichtfinanzsektor in der Praxis schwierig, da hier unterschiedlichste Behörden für die Verhängung des Bußgelds zuständig sind, was zur Gewährleistung eines einheitlichen Sanktionierungsniveaus erhebliche Abstimmungen erfordert.

Für Verstöße gegen die Meldepflicht zum Transparenzregister hat das Bundesverwaltungsamt (BVA) als zuständige Verwaltungsbehörde auf seiner Internetseite einen detaillierten Bußgeldkatalog veröffentlicht, in dem die Zumessung der im GwG vorgesehenen Bußgelder konkretisiert wird. Auf Basis der dort für bestimmte Pflichtverletzungen vorgesehenen Bußgeldsätze zwischen 100 EUR und 500 EUR kann bei Einschlägigkeit weiterer definierter Multiplikatoren im Einzelfall ein Bußgeld von bis zu 100.000 EUR festgesetzt werden. Bei schwerwiegenden und wiederholten Verstößen kann sich das Bußgeld auf bis zu 1.000.000 EUR erhöhen.

Neben einem hohen Bußgeld droht den Betroffenen auch ein Imageverlust, da jede unanfechtbare Bußgeldentscheidung durch die Aufsichtsbehörde auf deren Website veröffentlicht wird (Prangerfunktion). Der Reputationsschaden durch die Veröffentlichung und die zusätzliche öffentliche Berichterstattung können wesentliche Auswirkungen auf den weiteren Geschäftserfolg haben. Der Verlust von Vertrauen und Glaubwürdigkeit trifft ein Unternehmen in der Praxis oftmals schwerer und mit langfristigeren Folgen als das eigentliche Bußgeld.

## 7 Übersicht der Anforderungen des Geldwäschegesetzes

Die Matrix rechts soll für Beteiligte im Immobiliensektor eine erste und schnelle Übersicht geben, welche Pflichten das Geldwäschegesetz (GwG) für diese mit sich bringt, wenn Sie an einer Immobilientransaktion beteiligt sind. Im Einzelfall muss aber die Verpflichtung jedes einzelnen bei einer Immobilientransaktion gesondert und individuell geprüft werden.

Die Matrix umfasst sowohl Verkaufs- als auch eine Vermietungstransaktion. Dabei ist zu unterscheiden, ob man als Verpflichteter des GwG tätig werden muss, oder als Beteiligter an einer Transaktion Mitwirkungspflichten zu erfüllen hat. Die Matrix zeigt für beide Beteiligungsformen auf, welche Pflichten einen aus dem GwG bei einer Immobilientransaktion treffen.



## GWG-MATRIX FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Beteiligte im Immobiliengeschäft	Verpflichteter des GwG*	Mitwirkungsverpflichtete des GwG	Risikoanalyse KYC	Identifikation Wirtschaftlich Berechtigter/ Auftretende Person	Transparenzregister	Verdachtsmeldung	Geldwäschebeauftragter nötig	
							Eigenes Unternehmen	Gruppe**
<b>Makler</b>								
<i>Vermietungsgeschäft</i>								
mindestens € 10.000***	X	-	X	X	X	X	X <sup>1</sup>	X
unter € 10.000	X	-	-	-	-	X		
<i>Investmentgeschäft</i>	X	-	X	X	X	X		
<b>Verwalter (Property/Facility)</b>	-	X <sup>2</sup>	-	X <sup>2</sup>	X <sup>3</sup>	-	-	-
<b>Nutzer (Mieter)</b>	-	X <sup>4</sup>	-	-	X <sup>2</sup>	-	-	-
<b>Immobilien-Investmentgesellschaft (Verkauf)</b>								
<i>Assetmanager</i>	-	X <sup>2</sup>	-	X <sup>3</sup>	X <sup>3</sup>	-	-	-
<i>Kapitalverwaltung (Fonds/Portfolio)</i>	X	X	X	X	X	X	X	X
<i>Wohnungsgesellschaft</i>	X	X	X	X	X	X	X	X
<b>Bauträger / Projektentwickler (Verkauf)</b>								
<i>Eigenentwicklung</i>	-	X <sup>2</sup>	-	-	X <sup>3</sup>	-	-	-
<i>Fremdentwicklung für Dritte</i>	X	-	X	X	X <sup>3</sup>	X	X	X
<b>Private Bestandshalter</b>								
<i>Family Office</i>	X <sup>5</sup>	X	X <sup>5</sup>	X <sup>5</sup>	X <sup>3</sup>	X <sup>5</sup>	X <sup>5</sup>	X <sup>5</sup>
<i>Privatperson</i>	-	X	-	-	-	-	-	-
<b>Industrielle Bestandshalter</b>	X <sup>5</sup>	X	X <sup>5</sup>	X <sup>5</sup>	X <sup>3</sup>	X <sup>5</sup>	X <sup>5</sup>	X <sup>5</sup>

Verpflichteter des GwG\*

Pflichtregistrierung bei der Financial Intelligence Unit (FIU) gemäß GwG erforderlich

Gruppe\*\*

Zusammenschluss von Unternehmen, bestehend aus Mutter- und Tochterunternehmen sowie Unternehmen an denen diese beiden eine Beteiligung halten (§1 Abs. 16 GwG)

€ 10.000\*\*\*

Betrifft € 10.000 Monatsnettokaltmiete in der Vermietung

X<sup>1</sup>

Bei entsprechender Anordnung der zuständigen Aufsichtsbehörde (§ 7 Abs. 3 GwG)

X<sup>2</sup>

Als auftretende Person ggf. zu identifizieren, wenn für einen Verkäufer/Käufer oder Vermieter/Mieter in einem Auftragsverhältnis tätig

X<sup>3</sup>

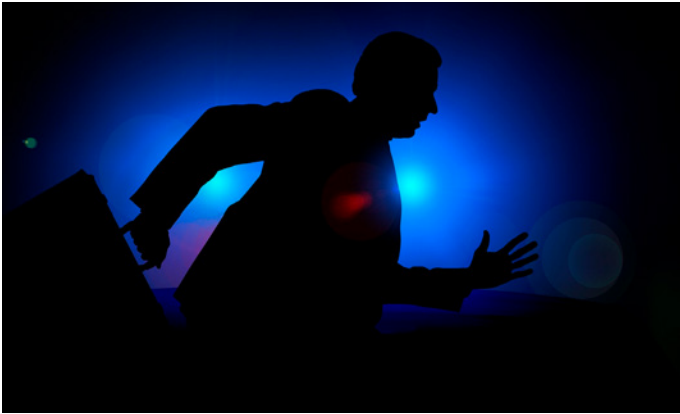
Wenn Beteiligter eine juristische Person ist

X<sup>4</sup>

Mitwirkungspflicht, wenn Partei einer Transaktion (Mieter), dann muss er Unterlagen für Identifikation WB und ggf. auftretende Person zur Verfügung stellen

X<sup>5</sup>

Wenn gewerbsmäßig eine Vermietung oder An-/Verkauf erfolgt (Güterhändler)



## 8 Financial Intelligence Unit

Die Zentralstelle für Finanztransaktionsuntersuchungen – Financial Intelligence Unit (FIU) – ist in Deutschland die nationale Zentralstelle für die Entgegennahme, Sammlung und Auswertung von Meldungen über verdächtige Finanztransaktionen, die im Zusammenhang mit Geldwäsche oder Terrorismusfinanzierung stehen könnten.

Von der FIU werden auftragsgemäß nur die tatsächlich werthaltigen Fälle „herausgefiltert“. Diese werden an die zuständigen (Strafverfolgungs-)Behörden weitergeleitet. Kommt die FIU bei ihrer Analyse zu dem Ergebnis, dass der in der Meldung bezeichnete Vermögensgegenstand mit Geldwäsche, Terrorismusfinanzierung oder einer anderen strafbaren Handlung in Zusammenhang steht, hat sie alle relevanten Informationen einschließlich ihres Ergebnisberichtes der zuständigen Strafverfolgungsbehörde und den Steuer- und Verwaltungsbehörden weiterzugeben und zu übermitteln.

Diese operative Analyse und Bewertung der FIU beinhaltet „systembedingt“ eine Einschätzungsprärogative, also das Vorrecht, über die Geeignetheit der Weiterleitung einer Meldung zu entscheiden. Diese ergibt sich daraus, dass es sich bei einer Geldwäscheverdachtsmeldung nicht um eine Strafanzeige handelt, sondern um eine gewerberechtliche Meldeverpflichtung. Dementsprechend ist die neue FIU als administrative Behörde ausgestaltet, um dem „verwaltungsrechtlichen Charakter“ des geldwäscherechtlichen Meldewesens zu entsprechen.

Neben dieser operativen Analyse führt die FIU als „Intelligence“-Einrichtung auch eine strategische Analyse durch, um Methoden der Geldwäsche zu identifizieren. Die gewonnenen Erkenntnisse werden den Verpflichteten, den Zusammenarbeitsbehörden sowie anderen FIUs anschließend zugänglich gemacht. Hierbei spielen die auf der Homepage der FIU eingestellten Typologienpapiere eine übergeordnete Bedeutung, die ein Verpflichteter zur Bewertung von geschäftsbezogenen Sachverhalten zwingend kennen und berücksichtigen sollte.

Die FIU soll die Zusammenarbeit mit Verpflichteten und

Behörden im nationalen wie internationalen Bereich zur Verhinderung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung intensivieren.

Laut der Nationalen Risikoanalyse soll die FIU durch deren Koordinierungsfunktion auch dazu beitragen, die Aufsicht im Nicht-Finanzsektor weiter zu unterstützen.

## 9 Auslegungs- und Anwendungshinweise

Das GwG sieht, dass die Aufsichtsbehörden den Verpflichteten regelmäßig Auslegungs- und Anwendungshinweise (AuAs) zur Verfügung stellen sollen.

Die **BaFin** hat für die Verpflichteten unter ihrer Aufsicht Anwendungs- und Auslegungshinweise zum Geldwäschegesetz veröffentlicht. Die Hinweise dienen der internen Sicherungsmaßnahmen und insbesondere der ordnungsgemäßen Umsetzung der kundenbezogenen Sorgfaltspflichten und folgen dabei einem risikobasierten Ansatz. Auch das Konzept des fiktiven wirtschaftlich Berechtigten wird erläutert.

Im Bereich der Veranstalter und Vermittler von **Glücksspielen** wurden von den zuständigen Aufsichtsbehörden der Länder Auslegungs- und Anwendungshinweise veröffentlicht.

Für die freien Berufe der **Rechtsanwälte, Steuerberater und Wirtschaftsprüfer** wurden durch die jeweiligen Bundeskammern in Zusammenarbeit mit den Regionalkammern Auslegungs- und Anwendungshinweise erarbeitet. Diese sind über die Internetseiten der zuständigen Aufsichtsbehörden zugänglich.

Die weiteren Aufsichtsbehörden des Nicht-Finanzsektors haben für **Immobilienmakler, Güterhändler, Versicherungsvermittler** unter anderem gemeinsame und bundeseinheitliche Merkblätter erarbeitet, die den Verpflichteten zur Verfügung gestellt werden. Neben rechtlichen Auslegungsfragen enthalten diese Merkblätter auch praktische Leitlinien zur Umsetzung. Die bundeseinheitlichen Merkblätter tragen auch den spezifischen Besonderheiten von kleinteiligen Strukturen bei verpflichteten Unternehmen Rechnung.

Die FIU hat zu „Typologien der Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung“ ein Dokument über **„Besondere Anhaltspunkte für den Immobiliensektor“** veröffentlicht. Das Papier kann abgerufen werden unter der Webseite der FIU beim Zoll. Dieses Dokument soll die zur Meldung Verpflichteten für geldwäscherelevante Sachverhalte sensibilisieren und die genannten Typologien ihnen für das Erkennen möglicher Taten als sogenannte „Indikatoren“ dienen.

Das Dokument führt Auffälligkeiten auf im Zusammenhang mit:

- Kaufpreiszahlung und Finanzierung einer Immobilien-  
transaktion
- handelnden Personen
- Einbindung von Dritten
- dem Kaufobjekt selbst
- sowie bei Vermietung, Bau und Sanierung

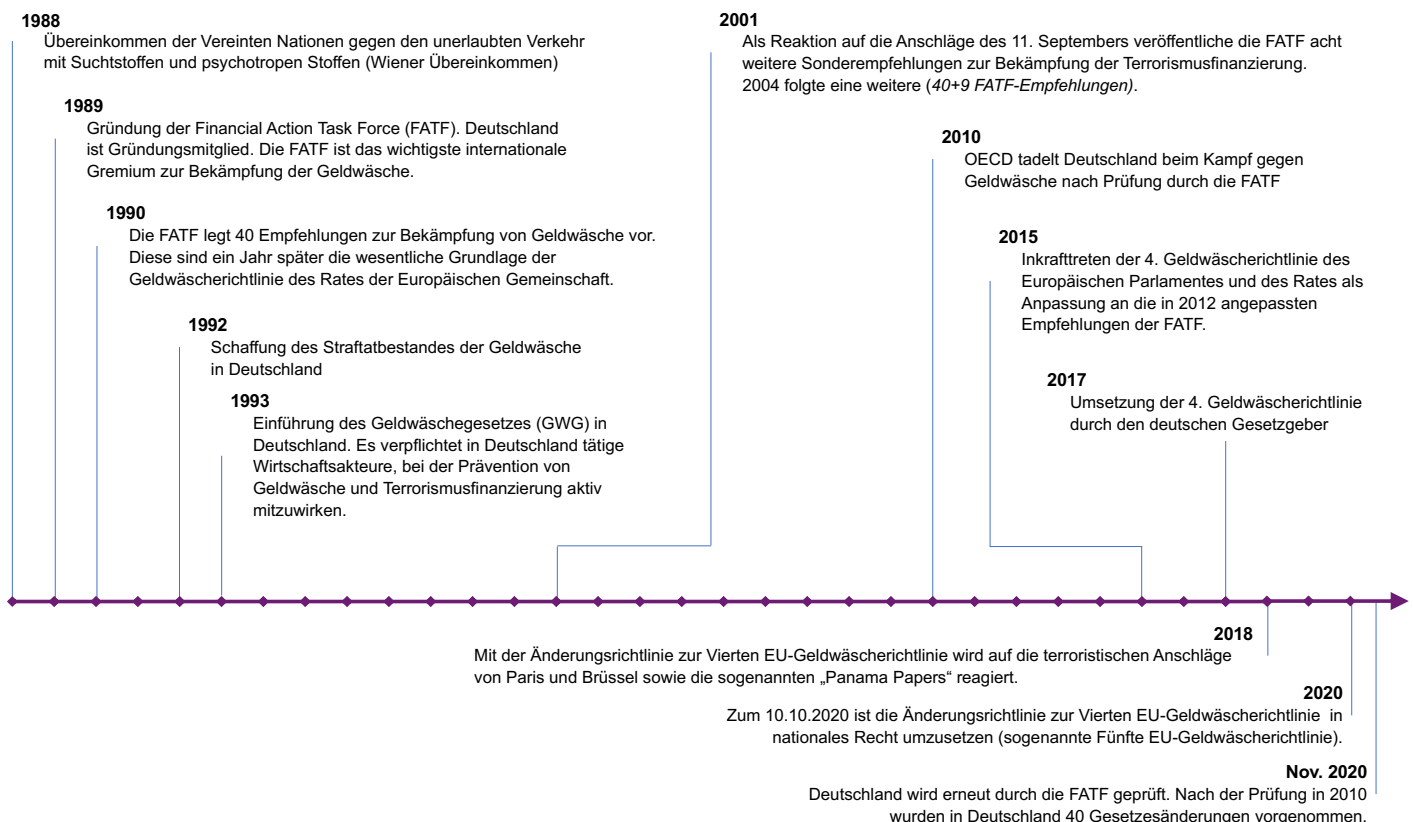
Das Dokument führt auch beispielhaft drei Sachverhalte aus der Praxis aus.

Auch wenn die aufgelisteten Indikatoren eine gute Leitlinie darstellen, kann sich der Verdacht auf Geldwäsche und/oder Terrorismusfinanzierung auch aus anderen

Anhaltspunkten ergeben. Die Bewertung, ob es sich um einen Fall der Geldwäsche oder Terrorismusfinanzierung handeln könnte, sollte daher auf Grundlage des risikobasierten Ansatzes erfolgen.

Auch der neue Berufsgrundsatz der RICS enthält Maßgaben zur Eindämmung von Bestechung und Korruption, Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung und formuliert Anforderungen an die Überwachung der Aktivitäten der eigenen Organisation. Der Standard soll auch ein Leitfaden sein, um Mindestanforderungen zur Bekämpfung illegaler Aktivitäten zu setzen. Für Nicht-Mitglieder stellt dieser Berufsgrundsatz ebenso eine nützliche Hilfestellung für den Umgang mit Compliance und Geldwäsche Risiken dar.

## 10 Auszug zur Geschichte der regulatorischen Geldwäscheprävention (Auswahl – kein Anspruch auf Vollständigkeit)



## 11 Fallbeispiele für den Immobilienbereich

### a. Fallbeispiele für Bestandshalter und Assetmanager

Die Polizei hat vier Mitglieder einer mutmaßlichen Drogenhändlerbande festgenommen. Mitglieder der Gruppe hätten zum Zweck des Handels und der Geldwäsche ein internationales Speditionsunternehmen sowie mehrere Gastronomiebetriebe im Raum Saarlouis betrieben. Die Bande habe zudem gefälschte Reisepässe und Identitätspapiere zur Anmietung von Wohnungen und bei Bankgeschäften genutzt.

Quelle:

<https://www.sol.de/news/update/News-Update,437801/Saarland-Drogenhandel-im-grossen-Stil-Polizei-nimmt-vierkoepfige-Bande-fest,437834>

Im Fall eines arabischen Clans soll eine Mitarbeiterin einer **städtischen Wohnungsbaugesellschaft** eine Verdachtsmeldung unterlassen haben, obwohl ein Interessent zwei **Immobilien** in Neukölln für 200 000 Euro **in bar kaufen wollte**.

Quelle:

<https://www.epochtimes.de/politik/deutschland/in-deutschland-blueht-die-geldwaesche-zwei-aufsichtsbeamte-in-berlin-fuer-8206-immobilienmakler-a2660152.html>

### b. Fallbeispiele für Makler

Die Gesellschaft „Erwerb der Waldaugasse 3“ rund um einen damaligen Werbefachmann und Meischberger-Freund ist im Vorjahr pleitegegangen. Zuvor, 2016, hat sie die Villa noch um 2,4 Millionen Euro verkauft. Und zwar an eine Gesellschaft mit Sitz in der Wiener Innenstadt, die ihrerseits einer anderen Wiener Gesellschaft gehört. Ihr **wirtschaftlich Berechtigter** sei aber ein **Moskauer Unternehmer**. Es wurde kürzlich herausgefunden, dass die Zahlung der 2,4 Mio. Euro nicht von der österreichischen Gesellschaft, die als Käuferin auftrat, gekommen sei, sondern vom russischen Unternehmer selbst. Der habe den Kaufpreis von seinem Konto bei der Credit Suisse in Singapur nach Österreich aufs Treuhandkonto eines vom Verkäufer beauftragten Anwalts überwiesen. Hinter diesen Aktivitäten vermutet Meischbergers Pflichtverteidiger die Umgehung der Vorschriften für den Grunderwerb durch Ausländer: Der Russe hätte die Immobilie in Wien nicht kaufen dürfen ohne Genehmigung.

Quelle:

<https://www.derstandard.de/story/2000113296961/meischberger-vermutet-geldwaesche-hinter-weiterverkauf-seiner-villa>



In Berlin ist ein **Immobilienunternehmer** wegen des Verdachts der Geldwäsche festgenommen worden. Der 37-Jährige soll Erträge aus dem Betrieb des illegalen Streamingportals movie2k.to in Immobilien angelegt und verwaltet haben.

Quelle:

<https://www.rbb24.de/panorama/beitrag/2019/11/festnahme-geldwaesche-verdacht-immobilienunternehmer-berlin.html>

Die New York Times machte in dem groß angelegten Artikel „**Towers of Secrecy**“ (frei übersetzt: „Hochhäuser der Verschwiegenheit“) öffentlich: Einige der teuersten Immobilien in New York und Los Angeles gehören Strohfirmer, die mit so genannten „politisch exponierten Personen“ aus Russland, China und Malaysia in Verbindung gebracht werden könnten. Nicht nur, dass das offizielle Gehalt diesen Personen zu niedrig sei für den Erwerb solcher Immobilien – es könne auch eine Verbindung mit verdächtigen Vermögen hergestellt werden.

Quelle:

<https://www.nytimes.com/news-event/shell-company-towers-of-secrecy-real-estate>

### c. Fallbeispiel für Bauträger und Projektentwickler

Ein **Bauträger** im Auftrag des Vatikanischen Staatssekretariats hat angeboten, ein Londoner Pfarrzentrum und Pfarrhaus abzureißen und durch preiswerte Wohnungen zu ersetzen, um dadurch von der zuständigen Bezirksverwaltung die Baugenehmigung für eine Luxus-Immobilie zu bekommen. Der Vatikan ist an diesem Vorgang direkt beteiligt, sowohl durch zwei kürzlich vom Dienst

suspendierte Vertreter des Heiligen Stuhls sowie einem Vatikan-eigenen Geflecht von Beteiligungsgesellschaften, über die ein der Geldwäsche und des Betrugs verdächtiger Architekt die Aufsicht hat.

Quelle:

<https://de.catholicnewsagency.com/story/londoner-luxus-immobilie-des-vatikans-sollte-durch-abriss-von-pfarrheim-ermoglicht-werden-5363>

#### d. Fallbeispiele für Geldwäsche-Vortat

Der Vorwurf zum **Russischen Waschsalon** lautet: Russische Steuergelder seien zunächst aus staatlichen Aufträgen veruntreut, dann mittels eines in Moldawien gesprochenen Gerichtsurteils legalisiert und an eine Bank in Lettland überwiesen worden. Damit sei das Geld in einem Mitgliedsstaat der EU angekommen, von mehreren deutschen Banken verwaltet worden und für den Handel mit Industriegütern investiert worden (Verbindungen zur Immobilienbranche seien auch vorhanden), die teilweise nach Russland verbracht wurden.

Quelle:

<https://www.sueddeutsche.de/wirtschaft/bka-razzia-harter-schlag-gegen-geldwaescher-1.4338163>

Der Staatsfonds „1Malaysia Development Berhad“ (**1MDB**) sollte dazu dienen, Projekte in Bereichen wie Infrastruktur, Tourismus und Energie zum Nutzen der Nation Malaysia zu ermöglichen.

Die US-Staatsanwaltschaft äußerte folgenden Vorwurf: Angestellte einer amerikanischen Bank sollen gemeinsam mit einem malaysischen Geschäftsmann Milliarden aus dem 1MDB-Fonds abgezweigt und dabei Verantwortliche bestochen haben. Das Geld soll unter anderem in Luxusimmobilien und die Produktion eines Hollywood-Films geflossen sein.

Quelle:

[https://www.deutschlandfunk.de/geldwaesche-in-malaysia-der-skandal-fonds.2852.de.html?dram:article\\_id=372649](https://www.deutschlandfunk.de/geldwaesche-in-malaysia-der-skandal-fonds.2852.de.html?dram:article_id=372649)

Begriff	Beschreibung
<b>AFCA</b>	Die 2019 beschlossene Anti Financial Crime Alliance (AFCA) ist eine gemeinsame Initiative beteiligter Behörden und Institutionen des Privatsektors. Diese hat die Absicht, eine dauerhafte strategische Zusammenarbeit im Bereich der Bekämpfung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung zu etablieren. Neben dem Board – bestehend aus Vertretern diverser Behörden (FIU, BKA und BaFin) sowie Verpflichteten aus dem Privatsektor – besteht die AFCA aus regelmäßig tagenden sowie zeitlich und thematisch eingegrenzten Arbeitsgruppen.
<b>Auftretende Person</b>	Nach § 10 Abs. 1 GwG ist neben den Hauptvertragsparteien auch die für diese ggf. auftretende Person nach Maßgaben des § 11 Abs. 4 und § 12 Abs. 1, 2 GwG zu identifizieren. Hierbei handelt es sich um die Person die gegenüber dem Verpflichteten als Hauptansprechpartner für die jeweilige Vertragspartei agiert. Sofern es sich nicht um ein Organ oder Prokuristen der Gesellschaft handelt, ist die Handlungsvollmacht gegenüber dem Makler nachzuweisen (mittels Kopie der Vollmacht).
<b>Egmont Group</b>	Die Egmont-Group ist eine internationale Organisation, die ein globales Kooperationsnetz für FIU bereitstellt. Dieses Netz hat das Ziel, Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung zu bekämpfen. Seit Juli 2019 besteht es aus 164 einzelnen FIU, darunter alle FIU der EU-Mitgliedstaaten. Die Egmont-Group bietet eine Plattform, auf der die Mitglieder Erfahrungen und bewährte Verfahren austauschen.
<b>FATF</b>	Die Financial Action Task Force (FATF) ist das wichtigste internationale Gremium zur Bekämpfung der Geldwäsche und der Terrorismusfinanzierung. Sie ist ein bei der OECD angesiedelter globaler Zusammenschluss von 35 Staaten und Organisationen; die von ihr entwickelten Standards sind international anerkannt und werden in gegenseitigen Evaluierungen überprüft.
<b>FIU</b>	Gemäß der EU-Geldwäscherichtlinie und weiterer internationaler Verpflichtungen sind in den einzelnen Staaten sogenannte Financial Intelligence Units einzurichten. Die Zentralstelle für Finanztransaktionsuntersuchungen (FIU) ist jeweils die nationale Zentralstelle für die Entgegennahme, Sammlung und Auswertung von Meldungen über verdächtige Finanztransaktionen, die im Zusammenhang mit Geldwäsche oder Terrorismusfinanzierung stehen könnten.
<b>Geldwäsche</b>	Geldwäsche ist eine Straftat nach § 261 StGB. Unter Geldwäsche versteht man die Einschleusung kriminell erworbener Vermögenswerte in den legalen Wirtschaftskreislauf unter Verschleierung der wahren Herkunft. Geldwäsche hat das Ziel, illegal erlangte Vermögenswerte dem Zugriff der Strafverfolgungsbehörden zu entziehen. Dem Täter sollen im Ergebnis erklärare und legale Vermögenswerte zur Verfügung stehen, die keinen Rückschluss auf Straftaten zulassen.
<b>Geldwäschebeauftragter</b>	Bestimmte Verpflichtete haben einen Geldwäschebeauftragten auf Führungsebene sowie einen Stellvertreter zu bestellen. Der Geldwäschebeauftragte ist für die Einhaltung der geldwäscherechtlichen Vorschriften zuständig; die Verantwortung der Leitungsebene bleibt hiervon unberührt. Der Geldwäschebeauftragte ist der Geschäftsleitung unmittelbar nachgeordnet. Andere Verpflichtete wiederum müssen eine solche Position lediglich für die Unternehmensgruppe, bei der Muttergesellschaft einrichten (§§ 7, 9 Abs. 1 Nr. 2 GwG).
<b>goAML</b>	Kernstück der IT-gestützten Aufgabenwahrnehmung der FIU ist die von der „Office of Information and Communications Technology“ der Vereinten Nationen speziell für FIUs weltweit entwickelte Software goAML. Diese greift auf international vereinbarte Schnittstellen für den Datenaustausch zurück und ermöglicht medienbruchfreie Abläufe und integrierte Analysen.

Begriff	Beschreibung
<b>GwG</b>	<p>Gesetz über das Aufspüren von Gewinnen aus schweren Straftaten (Geldwäschegesetz, GwG)</p> <p>Mit dem GwG wurde die Geldwäscheprävention 1993 auf gesetzlicher Basis geregelt. Das Geldwäschegesetz verpflichtet bestimmte in Deutschland tätige Wirtschaftsakteure, bei der Prävention von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung aktiv mitzuwirken. Seitdem wurde das GwG mehrfach überarbeitet.</p>
<b>Legal &amp; Compliance Initiative Real Estate</b>	<p>Die Initiative wurde 2014 von Ethik-, Legal- und Compliance-Verantwortlichen der führenden Beratungsunternehmen aus der Gewerbeimmobilienbranche gegründet und hat aktuell 10 Mitglieder (Angermann Real Estate, BNP Paribas Real Estate, CBRE, Colliers, Cushman &amp; Wakefield, Engel &amp; Völkers Commercial, JLL, Patrizia Sales, Savills, Von Poll Commercial). Ziel der Initiative ist es hohe Ethikstandards in der Immobilienbranche zu etablieren sowie die gesetzgeberischen Anforderungen zu Compliance-relevanten Themen auf einem hohen Standard umzusetzen.</p> <p>Schwerpunkt der Initiative ist die Umsetzung der Anforderungen des Geldwäschegesetzes in die tägliche Praxis. Hierzu haben die Mitglieder einen einheitlichen Fragebogen sowie einen flankierenden GwG-Information flyer entwickelt, um die erforderlichen Informationen bei den zu identifizierenden Parteien abzufragen. Da neben widmet sich die Initiative insbesondere auch dem Thema Geldwäsche-Risikomanagement, für welches eine Muster-GwG Risikoanalyse, ein Konzept für interne Sicherungsmaßnahmen sowie eine Risikomatrix für Verdachtsmeldungen erarbeitet wurden.</p>
<b>Nationale Risikoanalyse</b>	<p>Deutschland ist gemäß den Vorgaben der Financial Action Task Force (FATF) so wie nach Artikel 7 der vierten EU-Geldwäscherichtlinie verpflichtet, in regelmäßigen Abständen eine Nationale Risikoanalyse (NRA) zur Bekämpfung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung durchzuführen. Die NRA ist ein Kernelement des risikobasierten Aufsichtsansatzes und liefert den Verpflichteten nach dem Geldwäschegesetz (GwG) wichtige Hinweise zu länder-, produkt- und sektorspezifischen Risiken für deren eigenen Analysen.</p> <p>Die erste NRA hat das Bundesministerium der Finanzen (BMF) am 21. Oktober 2019 auf seiner Homepage veröffentlicht.</p>
<b>Organisierte Kriminalität</b>	<p>Die von erheblichem Gewinn- oder Machtstreben bestimmte planmäßige Begehung von Straftaten, die einzeln oder in ihrer Gesamtheit von erheblicher Bedeutung sind. Voraussetzung ist, dass mehr als zwei Beteiligte unter Verwendung gewerblicher oder geschäftsähnlicher Strukturen oder unter Anwendung von Gewalt oder anderer zur Einschüchterung geeigneter Mittel oder unter Einflussnahme auf Politik, Medien, öffentliche Verwaltung, Justiz oder Wirtschaft auf längere oder unbestimmte Dauer arbeitsteilig zusammenwirken.</p>
<b>RICS</b>	<p>Am 1. September 2019 hat die Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) einen neuen Berufsgrundsatz mit obligatorische Anforderung für RICS Mitglieder und von der RICS regulierte Firmen eingeführt [<a href="https://www.rics.org/globalassets/rics-website/media/upholding-professional-standards/standards-of-conduct/countering-money-laundering-1st-edition-german-rics.pdf">https://www.rics.org/globalassets/rics-website/media/upholding-professional-standards/standards-of-conduct/countering-money-laundering-1st-edition-german-rics.pdf</a>].</p> <p>Dieser Berufsgrundsatz enthält Maßgaben zur Eindämmung von Bestechung und Korruption, Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung und formuliert Anforderungen an die Überwachung der Aktivitäten der eigenen Organisation. RICS Mitglieder und von der RICS regulierte Firmen sollten auf Aktivitäten innerhalb und außerhalb Ihrer eigenen Organisation sowie bei Geschäftspartnern und Dritten achten und entsprechende Verfahren zur Identifizierung, Überwachung, Meldung und Verhinderung einführen. Damit ist die RICS Richtlinie für Mitglieder verbindlich und auch für</p>

Begriff	Beschreibung
	Nicht-Mitglieder eine nützliche Guidance für den Umgang mit Compliance und Geldwäsche Risiken.
<b>Risikoanalyse</b>	Die Verpflichteten müssen diejenigen Risiken der Geldwäsche und der Terrorismusfinanzierung zu ermitteln und zu bewerten, die für Geschäfte bestehen, die von ihnen betrieben werden. Der Umfang der Risikoanalyse richtet sich nach Art und Umfang der Geschäftstätigkeit der Verpflichteten (§ 5, Anlagen 1 und 2 GwG).
<b>Supranationale Risikoanalyse</b>	Die supranationale Risikobewertung zum EU-Binnenmarkt wird vorgenommen, um eine systematische Analyse der mit den Verhaltensweisen von Straftätern verbundenen GW/TF-Risiken zu gewährleisten. Es wurden Sektoren mit insgesamt 40 Produkten und Dienstleistungen ermittelt, bei denen eine Gefährdung durch GW/TF-Risiken mit Auswirkungen auf den Binnenmarkt besteht. Ziel ist es, die Umstände zu ermitteln, unter denen die vom Sektor angebotenen Dienstleistungen und Produkte für Zwecke der Terrorismusfinanzierung und der Geldwäsche missbraucht werden könnten.
<b>Terrorismusfinanzierung</b>	<p>Terrorismusfinanzierung ist die Bereitstellung oder Sammlung finanzieller Mittel mit der Absicht oder in Kenntnis dessen, dass sie ganz oder teilweise dazu verwendet werden oder verwendet werden sollen, eine terroristische Straftat (z. B. nach § 129a oder § 89c des StGB) zu begehen oder zu einer solchen Tat anzustiften oder Beihilfe zu leisten.</p> <p>Bei der Terrorismusfinanzierung werden oftmals legal erworbene Mittel zu illegalen Zwecken eingesetzt. Diese „verdächtige Mittelverwendung“ ist für die Institute wesentlich schwieriger zu erkennen als eine auffällige oder verdächtige Mittelherkunft im Rahmen der Geldwäscheprevention.</p>
<b>Transparenzregister</b>	Register zur Erfassung und Zugänglichmachung von Angaben über den wirtschaftlich Berechtigten. Hier müssen sich grundsätzlich sämtliche in Deutschland ansässige Unternehmen sowie solche aus Drittstaaten, die in Deutschland Immobilien erwerbten wollen, registrieren (§§ 18 ff. GwG).
<b>Verdachtsmeldung</b>	Liegen Tatsachen vor, die darauf hindeuten, dass ein Vermögensgegenstand, der mit einer Geschäftsbeziehung, einem Maklergeschäft oder einer Transaktion im Zusammenhang steht, aus einer strafbaren Handlung stammt, die eine Vortat der Geldwäsche darstellen könnte, ein Geschäftsvorfall, eine Transaktion oder ein Vermögensgegenstand im Zusammenhang mit Terrorismusfinanzierung steht oder der Vertragspartner seine gesetzliche Mitwirkungspflicht verweigert, hat der Verpflichtete dies unverzüglich der Zentralstelle für Finanztransaktionsuntersuchungen über das Web Tool GoAML zu melden (§ 43 ff. GwG).
<b>Verpflichteter</b>	Sämtliche in § 2 Abs. 1 GwG aufgeführten Parteien, denen die Pflichten nach dem GwG obliegen.
<b>Versteigerungen</b>	Für Gerichte, die öffentliche Versteigerungen durchführen, gelten im Rahmen der Zwangsversteigerung von Grundstücken (...) Identifizierungs- und Meldepflichten sowie die Pflicht zur Zusammenarbeit mit der Zentralstelle für Finanztransaktionsuntersuchungen entsprechend, soweit Transaktionen mit Barzahlungen über mindestens 10 TEUR getätigt werden (§2, Abs.3 GwG). Dies gilt auch für Behörden sowie Körperschaften und Anstalten des öffentlichen Rechts, die öffentliche Versteigerungen durchführen (§, Abs.4 GwG).



Begriff	Beschreibung
<b>Vortaten</b>	Bei den Vortaten zur Geldwäsche muss es sich entweder um Verbrechen (Freiheitsstrafe mindestens 1 Jahr, § 12 StGB) oder bestimmte Vergehen (§ 261 Abs. 1 StGB) handeln. Abgesehen vom Drogenhandel können vor allem solche Delikte Vortaten zur Geldwäsche sein, die entweder bandenmäßig (mindestens drei Personen) oder gewerbsmäßig begangen wurden. So kann eine wiederholte Hinterziehung von Beiträgen zur Sozialversicherung eine gewerbsmäßige Betrugshandlung darstellen, die damit Vortat zur Geldwäsche ist.
<b>Wirtschaftlich Berechtigter</b>	Der wirtschaftlich Berechtigte ist jede natürliche Person, in deren Eigentum oder unter deren Kontrolle der Vertragspartner letztlich steht (>25 %), oder auf deren Veranlassung eine Transaktion letztlich durchgeführt oder eine Geschäftsbeziehung letztlich begründet wird (§ 3 GwG).

## 13 Die Task Force des Arbeitskreises Compliance

An der Erstellung der Dokumentationen „Geldwäsche in der Immobilienwirtschaft“ hat die Task Force des Arbeitskreises Compliance des ICG unter der Leitung von **Antonios Kotsis**, JLL, mitgewirkt:

**Jochen Bär**, Union Asset Management Holding AG

**Katharina Dittmann**, ECE Projektmanagement G.m.b.H. & Co. KG

**Antonios Kotsis**, Jones Lang LaSalle SE

**Jan Ockenfels**, Jones Lang LaSalle SE

**Michael Peters**, KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

**Karsten Schweigkofler**, Colliers International Deutschland GmbH

**Dr. Henry Weiser**, KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Organisation:

**Christin Grabow**, ICG

### Bildnachweis

Seite 4: Adobe Stock Fotos

Seite 3, 5, 8,10,12: Pixabay

*Sämtliche Inhalte sind sorgfältig recherchiert. Da sich Fehler jedoch nicht gänzlich ausschließen lassen, kann für die Fehlerfreiheit keine Garantie übernommen werden. Anregungen und Hinweise nehmen wir gerne entgegen.*

Folgen Sie uns



<http://www.icg-institut.de>

## Das ICG unterstützt Sie zur Erreichung Ihrer Compliance-Ziele

- **Wertemanagement-System**

[http://www.icg-institut.de/wp-content/uploads/2019/01/Leitfaden\\_Wertemanagement\\_06-2018\\_low.pdf](http://www.icg-institut.de/wp-content/uploads/2019/01/Leitfaden_Wertemanagement_06-2018_low.pdf)

- **Pflichtenheft zum Compliance-Management**

[http://www.icg-institut.de/wp-content/uploads/2019/01/Pflichtenheft\\_2018\\_low.pdf](http://www.icg-institut.de/wp-content/uploads/2019/01/Pflichtenheft_2018_low.pdf)

- **Auditierungs- und Zertifizierungsverfahren**

<http://www.icg-institut.de/zertifizierung/zertifizierung-faq/>

- **Online-Compliance Test**

<http://www.icg-institut.de/zertifizierung/self-assessment-compliance-management/>

- **Zeitgemäße Compliance**

<http://www.icg-institut.de/wp-content/uploads/2019/12/Zeitgem%C3%A4%C3%9Fe-Compliance-161219.pdf>





Institut für Corporate Governance  
in der deutschen Immobilienwirtschaft®

Institut für Corporate Governance in der deutschen Immobilienwirtschaft e.V.  
Institute for Corporate Governance in the German Real Estate Industry

Leipziger Platz 9

10117 Berlin

Tel.: +49 30 202 1585 55

Fax: +49 30 202 1585 29

E-Mail: [info@icg-institut.de](mailto:info@icg-institut.de)

[www.icg-institut.de](http://www.icg-institut.de)



Ausgabe: Juli 2020