

GELDWÄSCHEPRÄVENTION IN DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Geldwäscheprävention ist aktuell im Bereich der Compliance eines der am meisten diskutierten Themen. Dabei ist insbesondere die **Immobilienwirtschaft** auch medial stark in den Fokus gerückt. Der deutsche Immobilienmarkt ist unbestritten global sehr bedeutend und sowohl für nationale als auch für internationale Investoren von besonderem Interesse.



Die Nationale Risikoanalyse der Bundesrepublik Deutschland stellt im Immobiliensektor ein „hohes“ Geldwäscherisiko fest.



Der **Arbeitskreis Compliance des ICG** hat für alle Markteilnehmer der Immobilienbranche eine kurze und kompakte Übersicht zum deutschen Geldwäschegesetz (GwG) erarbeitet.

Das deutsche Geldwäschegesetz (GwG) verpflichtet in Deutschland tätige Wirtschaftsakteure

- bei der Prävention von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung aktiv mitzuwirken und
- soll einerseits präventiv wirken, also Geldwäsche erschweren oder im besten Fall sogar verhindern,
- andererseits wirkt es auch repressiv, indem es das Aufspüren krimineller Handlungen erleichtert.

Das deutsche Geldwäschegesetz (GwG) definiert Pflichten für eine wirksame Geldwäscheprävention:

- Risikomanagement mit der Pflicht zur Erstellung einer Risikoanalyse und von internen Sicherungsmaßnahmen
- Sorgfaltspflichten in Bezug auf die Kundenbeziehung
- Pflichten in Verbindung mit dem Transparenzregister
- Pflichten im Zusammenhang mit Meldungen von Sachverhalten / Verdachtsfällen

GWG-MATRIX FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT (umseitig)

- gibt für alle Beteiligten im Immobiliensektor eine erste **kompakte Übersicht**
- **zeigt**, welche Pflichten das Geldwäschegesetz (GwG) mit sich bringt, wenn Sie an einer Immobilientransaktion beteiligt sind (im Einzelfall zu prüfen!)
- umfasst **sowohl eine Verkaufs- als auch eine Vermietungstransaktion**
- zeigt **Pflichten für Verpflichtete des GwG** und für **Beteiligte** an einer Transaktion auf („Immobilien-Beteiligte“: Primärunternehmen des Immobilienbereiches, nicht aber z. B. rechtsberatende Berufe wie Notare oder Rechtsanwälte bzw. Finanzwirtschaft/Banken)

Das ICG hat zu dem Thema Geldwäsche ein umfangreiches Paper erarbeitet. Darin können Sie weitere interessante Informationen zu dem Thema finden, wie die **Entwicklung des Geldwäschegesetzes** und Antworten darauf, warum der Immobiliensektor ein hohes **Geldwäscherisiko** in sich birgt, warum deshalb die **Geldwäscheprävention** besonders wichtig ist.

Das Paper und weitere Informationen zum Thema Geldwäsche sowie exemplarische Fallbeispiele aus der Immobilienbranche und ein ausführliches Glossar zu diesem Themenkomplex können Sie auf unserer Website kostenlos abrufen:

→ www.icg-institut.de/Geldwaesche-in-der-Immobilienwirtschaft/ ←

Haben Sie Fragen? Kontaktieren Sie uns gerne!

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**
Makler								
<i>Vermietungsgeschäft</i>								
mindestens € 10.000***	X	-	X	X	X	X	X ¹	X
unter € 10.000	X	-	-	-	-	X		
<i>Investmentgeschäft</i>	X	-	X	X	X	X		
Verwalter (Property/Facility)	-	X ²	-	X ²	X ³	-	-	-
Nutzer (Mieter)	-	X ⁴	-	-	X ²	-	-	-
Immobilien-Investmentgesellschaft (Verkauf)								
<i>Assetmanager</i>	-	X ²	-	X ³	X ³	-	-	-
<i>Kapitalverwaltung (Fonds/Portfolio)</i>	X	X	X	X	X	X	X	X
<i>Wohnungsgesellschaft</i>	X	X	X	X	X	X	X	X
Bauträger / Projektentwickler (Verkauf)								
<i>Eigenentwicklung</i>	-	X ²	-	-	X ³	-	-	-
<i>Fremdentwicklung für Dritte</i>	X	-	X	X	X ³	X	X	X
Private Bestandshalter								
<i>Family Office</i>	X ⁵	X	X ⁵	X ⁵	X ³	X ⁵	X ⁵	X ⁵
<i>Privatperson</i>	-	X	-	-	-	-	-	-
Industrielle Bestandshalter	X ⁵	X	X ⁵	X ⁵	X ³	X ⁵	X ⁵	X ⁵

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

X¹

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

X²

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

X³

Wenn Beteiligter eine juristische Person ist

X⁴

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

X⁵

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