



**Wirksame Geldwäscheprävention  
im Immobiliensektor**  
Unsere Lösungsansätze

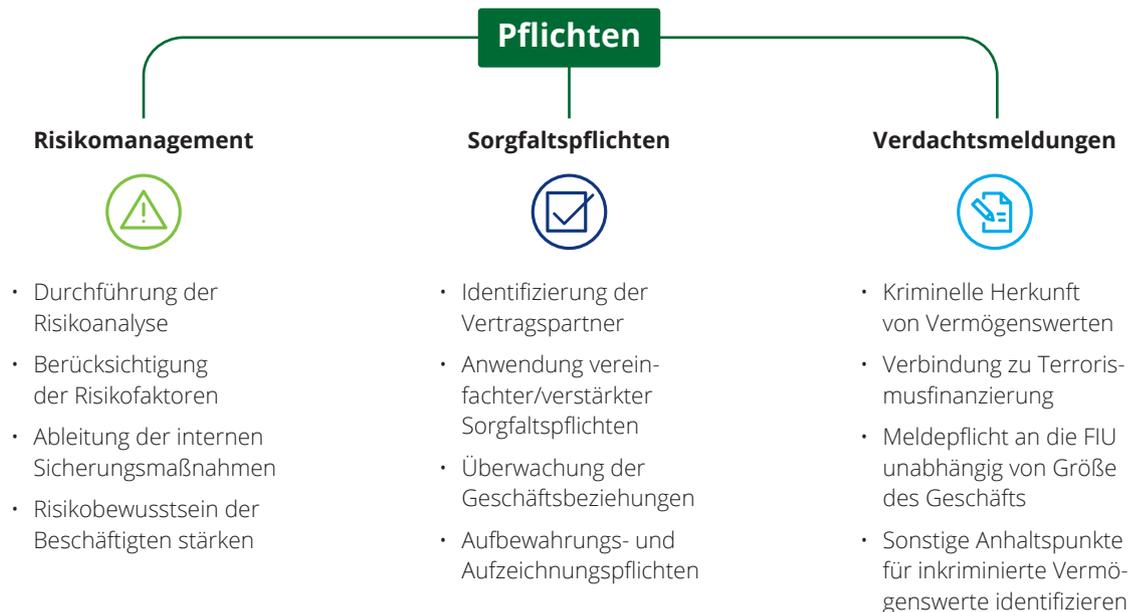
# Pflichten und Risiken

Eine wirksame Geldwäscheprävention setzt Pflichtbewusstsein und verantwortungsvolles Handeln voraus.

## Grundpfeiler einer wirksamen Geldwäscheprävention

Laut Geldwäschegesetz hat Geldwäscheprävention auf Basis von drei Grundpfeilern zu erfolgen – dem **Risikomanagement**, der Erfüllung von **Sorgfaltspflichten** und dem **Verdachtsmeldewesen**. Die Implementierung und Anwendung der drei Komponenten ist Grundvoraussetzung für eine konforme Erfüllung gesetzlicher Pflichten und hat zwingend durch die Verpflichteten zu erfolgen.

Abb. 1 – Pflichten



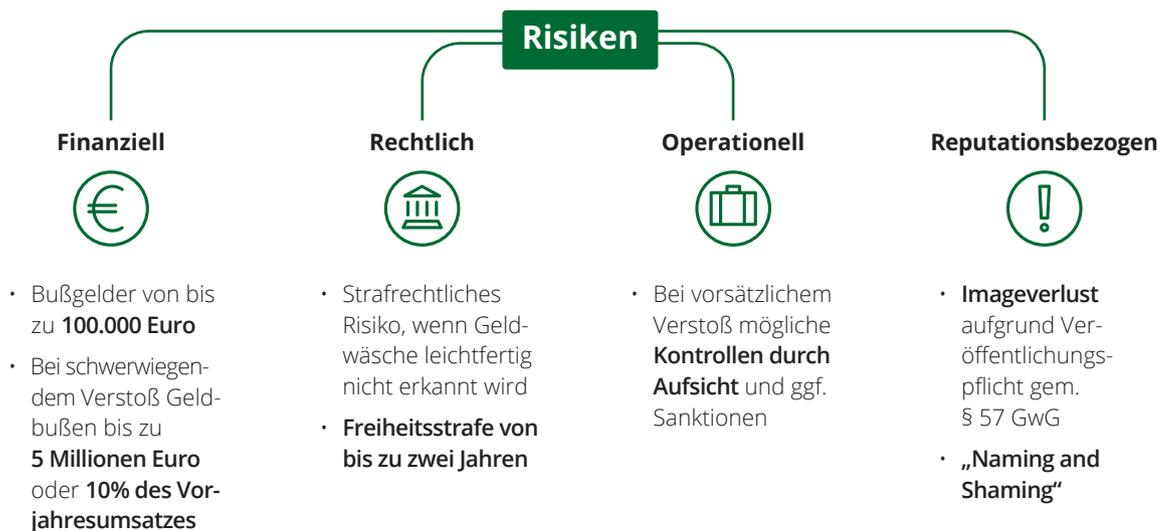
# Pflichten & Risiken

## Risiken bei unzureichender Geldwäscheprävention

Viele Verpflichtete in der Immobilienwirtschaft sind sich der zahlreichen Risiken nicht bewusst. Die Verletzung des Geldwäschegesetzes kann zu empfindlichen **Bußgeldern** führen oder gar mit einer **Freiheitsstrafe** belegt werden. Für Pflichtverletzungen muss dabei nicht zwingend ein direkter Bezug zu einer konkreten Geldwäschestraftat bestehen. Die Nichteinhaltung des Risikomanagements oder der Sorgfaltspflichten kann ebenfalls mit harten **Bestrafungen** geahndet werden.

Es drohen hohe Bußgelder – seien Sie sich Ihrer Risiken bewusst.

Abb. 2 – Risiken



# Verpflichtete in der Immobilienwirtschaft

## Mögliche Verpflichtungen nach GwG in der Immobilienwirtschaft (1/2)

Verpflichtete	Verpflichtet	Risiko- management	Geldwäsche- beauftragter	Aufzeichnung & Aufbewahrung	Kundensorgfalts- pflichten	Verdachts- meldewesen
<b>Einzelmakler</b>	<b>Ja</b> Begründung: Makler i.S.d. GwG (§ 2 Abs. 1 Nr. 14 i.V.m. § 1 Abs. 11)					
<b>Unabhängige Maklerbüros</b>	<b>Ja</b> Begründung: Makler i.S.d. GwG (§ 2 Abs. 1 Nr. 14 i.V.m. § 1 Abs. 11, § 6 Abs. 3)					
<b>Personen- oder Aktien- gesellschaft als Fran- chisegeber (ohne eigene Maklerbüros)*</b>	<b>Teilweise</b> Begründung: Kein Makler i.S.d. GwG, da Tätigkeit nicht auf die Vermittlung von Grundstücken oder grundstücksgleichen Rechten ausgelegt ist.					
<b>Personen- oder Aktien- gesellschaft als Fran- chisegeber (mit eigenen Maklerbüros)</b>	<b>Ja</b> Begründung: Makler i.S.d. GwG (§ 2 Abs. 1 Nr. 14 i.V.m. § 1 Abs. 11, § 6 Abs. 3)					
<b>Maklerbüros als Franchisenehmer</b>	<b>Ja</b> Begründung: Makler i.S.d. GwG (§ 2 Abs. 1 Nr. 14 i.V.m. § 1 Abs. 11, eventuell § 6 Abs. 3)					

\* Zutreffend, falls Verpflichtung über den Syndikusanwalt besteht

-  Vollumfänglich
-  Eingeschränkt
-  Trifft nicht zu

# Verpflichtete in der Immobilienwirtschaft

## Mögliche Verpflichtungen nach GwG in der Immobilienwirtschaft (2/2)

Verpflichtete	Verpflichtet	Risiko- management	Geldwäsche- beauftragter	Aufzeichnung & Aufbewahrung	Kundensorgfalts- pflichten	Verdachts- meldewesen
<b>Personen- oder Aktiengesellschaft als Immobilienentwickler mit Vertriebsabteilung</b>	<b>Ja</b> Begründung: Kein Makler da kein Dreipersonenverhältnis vorliegt. Aber Güterhändler i.S.d. GwG (§ 2 Abs. 16 i.V.m. § 1 Abs. 9)					
<b>Personen- oder Aktiengesellschaft als Immobilienentwickler mit eigenständiger Vertriebsgesellschaft (Mutterunternehmen)</b>	<b>Ja</b> Begründung: Verpflichtet auf mehreren Ebenen. Sofern das übergeordnete Unternehmen als Verkäufer auftritt handelt es sich um einen Güterhändler i.S.d. GwG (§ 2 Abs. 16 i.V.m. § 1 Abs. 9)					
<b>Personen- oder Aktiengesellschaft als Immobilienentwickler mit eigenständiger Vertriebsgesellschaft*</b>	<b>Ja</b> Begründung: Verpflichtet auf mehreren Ebenen. Vertriebsgesellschaften sind u.E. Immobilienmakler i.S.d. § 2 Abs. 1 Nr. 14 i.V.m. § 1 Abs. 11.					
<b>Offene Immobilienfonds/KVGs</b>	<b>Ja</b> Begründung: Kapitalverwaltungsgesellschaften (§ 17 Abs. 1 KAGB) i.S.d. GwG (§ 2 Abs. 1 Nr. 9)					
<b>Projektgesellschaften/ Geschlossene Immobilienfonds</b>	<b>Nein</b> Begründung: Keine Immobilienmakler oder Güterhändler i.S.d. GwG.					

\* Verpflichtung für Vertriebsgesellschaft

-  Vollumfänglich
-  Eingeschränkt
-  Trifft nicht zu

# Lösungsansätze – effektive Geldwäscheprävention

## Ablauf einer Geldwäsche-Due-Diligence

Mit einer solchen prüfen wir, inwiefern die Anforderungen des Geldwäschegesetzes bei Ihnen im Unternehmen implementiert sind, und deren Effektivität. Unsere vordefinierte Vorgehensweise sowie der Einsatz von intelligenter Technologie ermöglichen es uns, schnell und effizient Lücken in Ihren Präventionsmaßnahmen zu erkennen und entsprechende Handlungsmaßnahmen abzuleiten und umzusetzen.

Prüfen Sie Ihre internen Sicherungsmaßnahmen auf Herz und Nieren.

Abb. 3 – Due Diligence



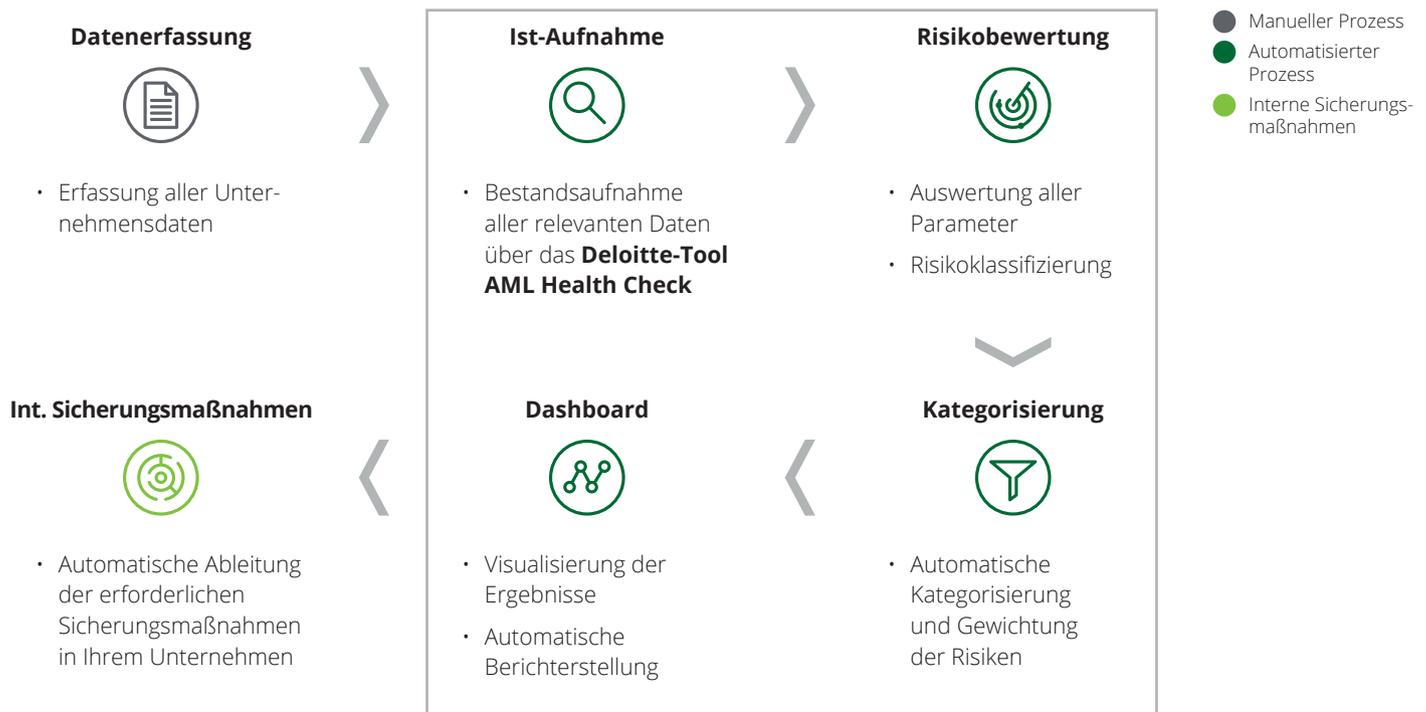
# Lösungsansätze – effektive Geldwäscheprävention

## Intelligente Risikoanalyse

Je nach Art der einzelnen Geschäftsbeziehung und der geografischen Konstellation der einzelnen Kundenbeziehungen sind Makler unterschiedlichen Risiken in Bezug auf Geldwäsche ausgesetzt. Bei deren Bekämpfung ist es wichtig, den für Sie am besten geeigneten Ansatz zu wählen.

Den Grundstein für Ihre Sicherheit legt eine umfassende und fokussierte Risikoanalyse.

Abb. 4 – Risikomanagement



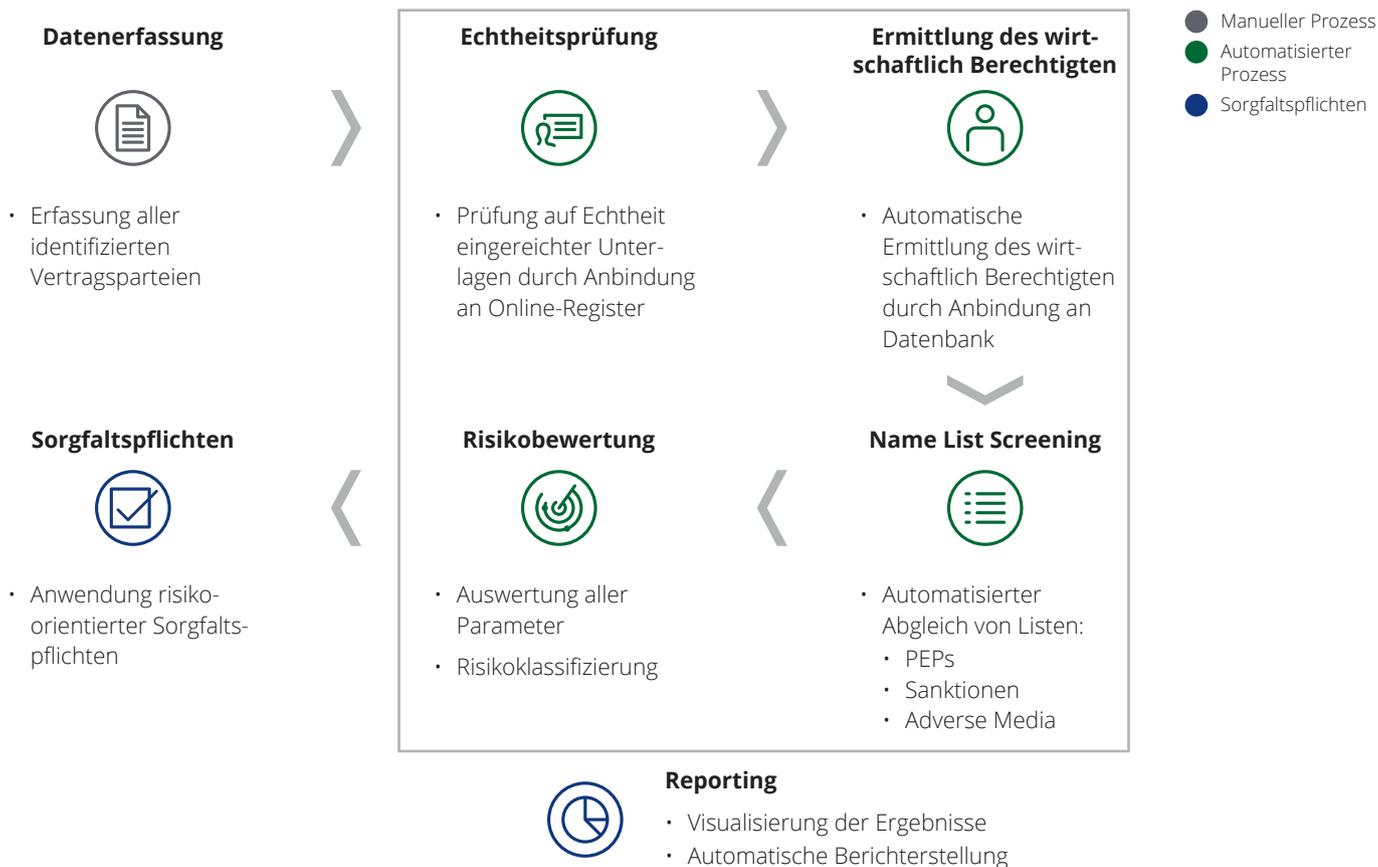
# Lösungsansätze – effektive Geldwäscheprävention

Intelligente Datenauswertung sowie zielsichere Ermittlung des Geschäftsrisikos

## Automatisierte Kundenprüfung und Risikobewertung

Die Erfüllung der Sorgfaltspflichten ist ein wesentlicher Bestandteil einer wirksamen Geldwäscheprävention. Das Erfassen aller notwendigen Daten sowie die Prüfung dieser sind sehr zeitintensiv und können durch die Anbindung sog. Namensdatenbanken auch kostspielig sein. Das passende Tool kann Sie jedoch bei der effektiven Erfüllung Ihrer Sorgfaltspflichten unterstützen.

Abb. 5 – Sorgfaltspflichten



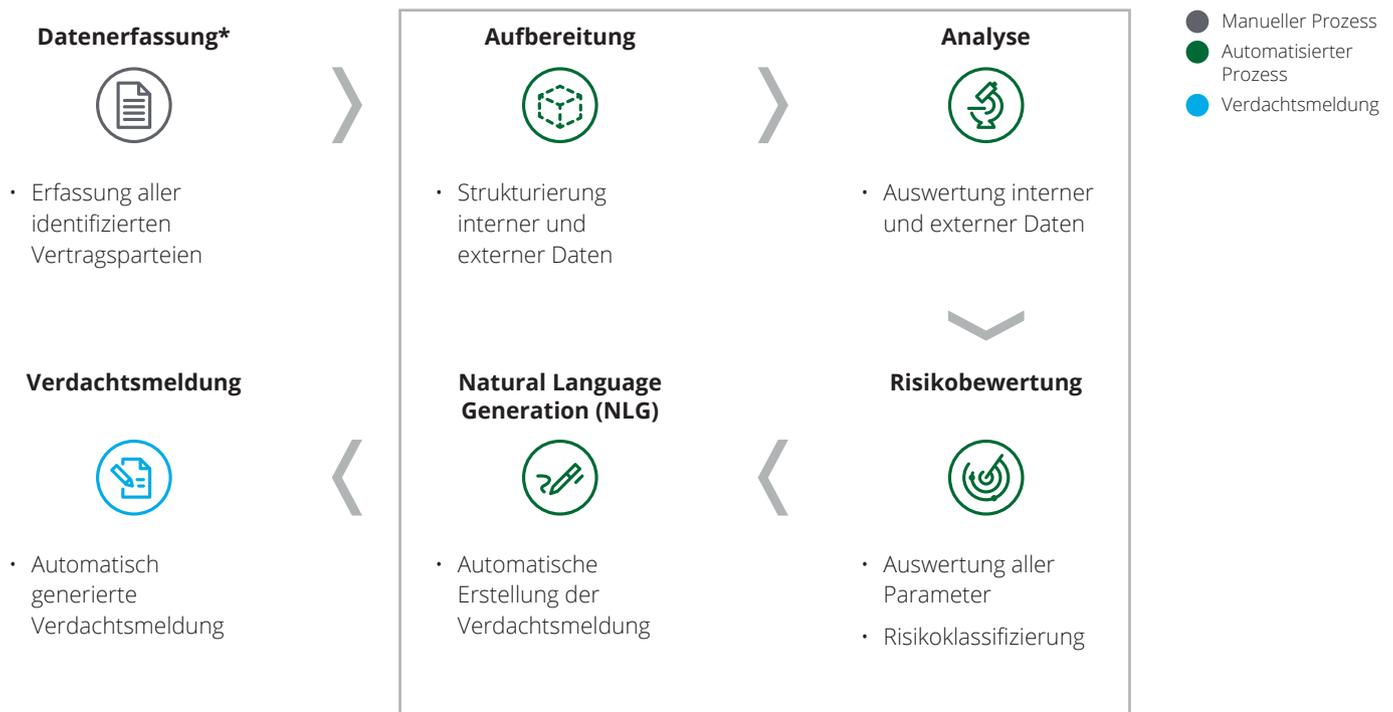
# Lösungsansätze – effektive Geldwäscheprävention

Überlassen Sie das Schreiben jemand anderem.

## Automatisiertes Verdachtsmeldewesen

Unabhängig vom Wert der einzelnen Transaktionen sind Immobilienmakler verpflichtet, Auffälligkeiten unverzüglich an die FIU zu melden. Die Erstellung einer Verdachtsmeldung kann je nach Größe und Auffälligkeit der Transaktion sehr arbeitsintensiv sein. Das passende Tool kann Sie bei der Erstellung einer Verdachtsmeldung unterstützen.

Abb. 6 – Verdachtsmeldungen



\* Der hier vorliegende Lösungsansatz kann in Verbindung mit dem Lösungsansatz für die Erfüllung der Sorgfaltspflichten genutzt werden.

# Ihre Ansprechpartner



**Peter Schadt**

Partner | Risk Advisory  
Tel: +49 89 29036 8352  
pschadt@deloitte.de



**Kilian Strauss**

Director | Risk Advisory  
Tel: +49 30 25468 5931  
kstrauss@deloitte.de

# Deloitte.

Die Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft („Deloitte“) als verantwortliche Stelle i.S.d. BDSG und, soweit gesetzlich zulässig, die mit ihr verbundenen Unternehmen und ihre Rechtsberatungspraxis (Deloitte Legal Rechtsanwaltsgesellschaft mbH) nutzen Ihre Daten im Rahmen individueller Vertragsbeziehungen sowie für eigene Marketingzwecke. Sie können der Verwendung Ihrer Daten für Marketingzwecke jederzeit durch entsprechende Mitteilung an Deloitte, Business Development, Kurfürstendamm 23, 10719 Berlin, oder [kontakt@deloitte.de](mailto:kontakt@deloitte.de) widersprechen, ohne dass hierfür andere als die Übermittlungskosten nach den Basistarifen entstehen.

Diese Veröffentlichung enthält ausschließlich allgemeine Informationen, die nicht geeignet sind, den besonderen Umständen des Einzelfalls gerecht zu werden, und ist nicht dazu bestimmt, Grundlage für wirtschaftliche oder sonstige Entscheidungen zu sein. Weder die Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft noch Deloitte Touche Tohmatsu Limited, noch ihre Mitgliedsunternehmen oder deren verbundene Unternehmen (insgesamt das „Deloitte Netzwerk“) erbringen mittels dieser Veröffentlichung professionelle Beratungs- oder Dienstleistungen. Keines der Mitgliedsunternehmen des Deloitte Netzwerks ist verantwortlich für Verluste jedweder Art, die irgendetwas im Vertrauen auf diese Veröffentlichung erlitten hat.

Deloitte bezieht sich auf Deloitte Touche Tohmatsu Limited („DTTL“), eine „private company limited by guarantee“ (Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach britischem Recht), ihr Netzwerk von Mitgliedsunternehmen und ihre verbundenen Unternehmen. DTTL und jedes ihrer Mitgliedsunternehmen sind rechtlich selbstständig und unabhängig. DTTL (auch „Deloitte Global“ genannt) erbringt selbst keine Leistungen gegenüber Mandanten. Eine detailliertere Beschreibung von DTTL und ihren Mitgliedsunternehmen finden Sie auf [www.deloitte.com/de/UeberUns](http://www.deloitte.com/de/UeberUns).

Deloitte erbringt Dienstleistungen in den Bereichen Wirtschaftsprüfung, Risk Advisory, Steuerberatung, Financial Advisory und Consulting für Unternehmen und Institutionen aus allen Wirtschaftszweigen; Rechtsberatung wird in Deutschland von Deloitte Legal erbracht. Mit einem weltweiten Netzwerk von Mitgliedsgesellschaften in mehr als 150 Ländern verbindet Deloitte herausragende Kompetenz mit erstklassigen Leistungen und unterstützt Kunden bei der Lösung ihrer komplexen unternehmerischen Herausforderungen. Making an impact that matters – für rund 286.000 Mitarbeiter von Deloitte ist dies gemeinsames Leitbild und individueller Anspruch zugleich.