

# Risikomanagement Immobilienmakler \*

## I Risikoanalyse

### 1. Erhebung von Unternehmensgrunddaten und Festlegung eines Betrachtungszeitraumes

- räumliche Lage/Verkehrsbindung, Mitarbeiterzahl, Gruppenzugehörigkeit

### 2. Bestandsaufnahme und Risikobewertung

#### 2.1 Produkt Risiken für vermakelte und noch im Portfolio befindliche Immobilien

- Immobilieneignung (Anlagezweck/Eigennutzung/beides)
- Trennung nach Immobilienart (bebaut unbaut ETW EFH Gewerbe u.a.)
- Immobilienlage
- Immobilienwert
- Grundbuchangaben
- Anlagen 1 und 2 GwG, nationale Risikoanalyse\*\*, supranationale Risikoanalyse\*\*\*; Veröffentlichungen und Erfahrungswissen

#### 2.2 Kundenrisiken für Kaufvertragsparteien

- Käufer oder Verkäufer
- Stammkunde
- Neukunde
- Herkunft Kunde
- Eigen- oder Fremdnutzung
- Anlagen 1 und 2 GwG, nationale Risikoanalyse\*\*, supranationale Risikoanalyse\*\*\*; Veröffentlichungen und Erfahrungswissen

#### 2.3 Transaktionsrisiken bezogen auf die Zahlungsmodalitäten beim Immobilienerwerb

- Eigenkapital/Finanzierung/Mietkauf/Barzahlung/ etc.
- Anlagen 1 und 2 GwG, nationale Risikoanalyse\*\*, supranationale Risikoanalyse\*\*\*; Veröffentlichungen und Erfahrungswissen

\*\* Die nationale Risikoanalyse wurde am 21.10.2019 unter [www.nationale-risikoanalyse.de](http://www.nationale-risikoanalyse.de) durch das Bundesministerium der Finanzen veröffentlicht.

\*\*\*Die supranationale Risikoanalyse wurde am 24.07.2019 unter <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/DE/TXT/PDF/?uri=CELEX:52019DC0370&from=de> durch die Europäische Kommission veröffentlicht.

### 3. Kategorisierung der sich ergebenden Risiken

- Verknüpfung von Kunden-, Transaktions- und Produktisiko
- Bestimmung der Risikofelder in mindestens „gering“, „normal“ und „erhöht“

### 4. Dokumentation der Analyseschritte und Analyseergebnisse sowie Genehmigung durch ein zuvor bestimmtes Mitglied der Führungsebene

### 5. angemessene und regelmäßige Überprüfung und Weiterentwicklung

\* Es handelt sich um eine Handlungsempfehlung ohne Anspruch auf Vollständigkeit, Stand: 21.10.2019

## II Schaffung interner Sicherungsmaßnahmen

### 6. Entwicklung geeigneter Maßnahmen zur Verhinderung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung

- Unterrichtung und Schulung der Mitarbeiter, einschl. Festlegung des Turnus
- Arbeitsanweisungen mit Festlegung von Zuständigkeiten
- Prozessbeschreibungen, auch im Hinblick auf das Verdachtsmeldewesen
- Kontrolle der Mitarbeiter und Prozesse
- Ggf. Bestellung eines Geldwäschebeauftragten
- **Registrierung im Portal goAML für die Abgabe von Geldwäscheverdachtsmeldungen unter <https://goaml.fiu.bund.de>**
- **Zugangsantrag zur speziell für Verpflichtete geschaffenen Informationsplattform unter [www.zoll.de/fiu-intern](http://www.zoll.de/fiu-intern)**