Ein Beitrag aus der
IMMOBILIENZEITUNG
FACHZEITUNG FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Transparenz gegen Geldwäsche

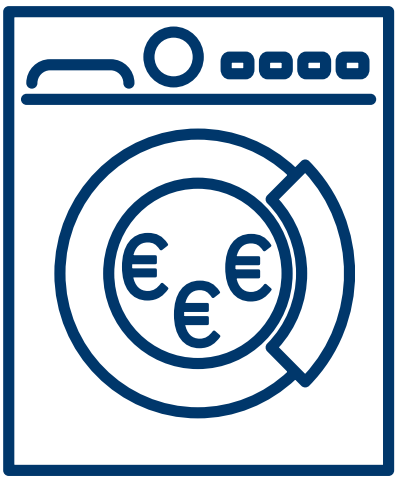
Die Vorgaben der EU treffen bald auch Hypothekenvermittler

Die Europäische Union hat ein umfangreiches Gesetzespaket zur Bekämpfung der Geldwäsche auf den Weg gebracht. Ein Kernelement ist die EU-Geldwäscheverordnung. Die verschärften Regeln gelten ab Juli 2027 und betreffen auch Immobilienfinanzierer. Erstmals werden Hypothekenvermittler den Prüf- und Meldevorschriften unterliegen.

Zwei Jahre bleiben noch, um sich auf die neuen Regeln der EU gegen Geldwäsche vorzubereiten. Betroffen sind klassische Immobilienfinanzierer wie beispielsweise Geldinstitute und die mit der EU-Geldwäscheverordnung (EU-GwVO) neu zum Kreis der Verpflichteten hinzukommenden Hypothekenvermittler. Die Änderungen sind im Wesentlichen zum 10. Juli 2027 unmittelbar anwendbar. Die EU-GwVO bekommt dann Vorrang vor dem Gesetz über das Aufspüren von Gewinnen aus schweren Straftaten (GwG). Das bleibt zwar bestehen, wird aber vom Gesetzgeber an die Verordnung angepasst. Diese Koexistenz von Normen kennen Finanzierer wie die gesamte Immobilienbranche schon beim Datenschutz. Dort sind sowohl Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) als auch Bundesdatenschutzgesetz zu beachten.

Mehr Details zu den Kunden müssen recherchiert werden

Finanzierer müssen ihre Kunden in Zukunft intensiver durchleuchten. Künftig ist bei der Identifizierung im Kontext von Transaktionen und Krediten zusätzlich zu persönlichen Daten wie Name, Anschrift und Ausweisnummer auch die Herkunft von Eigenkapital und die Bestimmung der Mittel zu ergründen (Art. 20ff Eu-GwVO). Darüber hinaus ist der geschätzte Betrag der Aktivität zu eruieren und anzugeben. „Es geht besonders darum, zu ermitteln, wo das eingesetzte Kapital herkommt“, erläutert Tommas Kaplan, CEO des auf Geldwäscheprävention spezialisierten Beraters Turn Advisory. Geldwäscheermittler hoffen, so illegalen Quellen eines Vermögens besser auf die Spur zu kommen, den Hahn abzudrehen und das Reinwaschen illegalen Geldes über Immobiliengeschäfte zu unterbinden.



Die Vorgaben zur Ermittlung und Identifizierung der wirtschaftlich Berechtigten werden mit der EU-GwVO ebenfalls verschärft. Zum einen dehnt sie den Kreis auf vier natürliche Personen aus. Zum anderen ändert sich die Beteiligungsquote, welche die Überprüfung auslöst. Sie liegt nach deutscher Norm bei mehr als 25%. Von Juli 2027 ist das Prüfprocedere bereits einzuleiten, sobald jemand 25% oder mehr der Kapitalanteile oder Stimmrechte einer Gesellschaft kontrolliert. Die EU-GwVO räumt ihren Mitgliedsstaaten Spielraum ein. „Sie können für besonders risikobehaftete Bereiche die Beteiligungsquote noch weiter reduzieren, aber nicht unter 15%“, erläutert Christian Osthus, Justiziar des Immobilienverbands IVD.

Dass der in der Verordnung genannte Erwägungsgrund 107 „besonders risikobehaftet“ auf die Immobilienbranche zutrifft, ist unbestritten. Sie ist attraktiv für kriminelle Akteure, weil sie mit wenigen Transaktionen große Summen in den Geldkreislauf einschleusen und so säubern können. Es spielt keine Rolle, ob es um Finanzierung, Zwangsversteigerung, Kauf, Vermietung, Gewerbe oder Wohnen geht. Ob Deutschland die Möglichkeit zur Senkung der Beteiligungsquote nutzt, ist offen. Bundesfinanzminister Lars Klingbeil (SPD) hat eine „härtere Gangart“ gegen Geldwäscher angekündigt.

Für alle Immobilienfinanzierer bedeutet die EU-GwVO einen erheblichen Mehraufwand. Um pünktlich zum 10. Juli 2027 regelkonform am Start zu sein, müssen sowohl ihre Systeme, Abläufe und Dokumentation auf die Zusatzanforderungen ausgelegt als auch Mitarbeiter geschult sein. Die Zeit rennt. „Zwei Jahre sind ein Wimpernschlag“, sagt die Expertin einer Aufsichtsbehörde.

Hypothekenvermittler rücken in den Kreis der Verpflichteten auf

Besonders knapp wird es für unabhängige Immobiliendarlehensvermittler (§ 34i Gewerbeordnung). Sie agieren bislang frei von jeglichen geldwäscherechtlichen Verpflichtungen. Sie müssen im Unterschied

Quelle: stock.adobe.com, Urheber: anatolir

Ein Instrumentarium gegen illegale Geldströme

Das Geldwäschepaket schafft einen EU-weit einheitlichen Rechtsrahmen zur Bekämpfung von Geldwäsche. Zentrale Punkte des sogenannten Single Rulebook sind

- die 6. Geldwäscherichtlinie. Sie hält die 27 Mitgliedsstaaten an, Mechanismen zu etablieren, um zu verhindern, dass das Finanzsystem für Geldwäsche und Terrorfinanzierung missbraucht wird;
- die Errichtung einer Behörde, die die Arbeit der Anti-Geldwäsche-Aufsichtsbehörden in der EU koordiniert und überwacht. Die Amla mit Sitz in Frankfurt hat ihre Arbeit bereits aufgenommen;
- Einrichtung von Immobilienregistern in den Mitgliedsstaaten;
- die EU-Geldwäscheverordnung (EU-GwVO, EU 2024/1624).

zu klassischen Immobilienfinanzierern derzeit weder Geldwäscheprävention betreiben noch die allgemeinen Sorgfaltspflichten nach dem deutschen Geldwäschegesetz (GwG) erfüllen. Das alles ist selbst dann nicht gefordert, wenn sich der Verdacht aufdrängt, Geld könnte aus unsauberen Quellen stammen.

Rund 57.000 Immobilienfinanzierungsvermittler waren im Frühjahr 2025 bei den Industrie- und Handelskammern registriert. Sie sind unabhängig tätig oder als Franchisenehmer für Finanzierungsanbieter und Online-Plattformen. Auch Banken und Sparkassen bedienen sich ihrer zur Erweiterung der eigenen Vermittlungsnetzwerke. Die riesige Vermittlergruppe stelle aus Sicht der Financial Intelligence Unit (FIU) und der Ermittlungsbehörden eine „Black Box“ dar, sagt Kaplan. Die EU-GwVO schließt diese große Kontroll- und Dokumentationslücke: Zum Juli 2027 werden die unabhängigen Hypothekenvermittler neu in den Kreis der Verpflichteten einbezogen und den kompletten Geldwäschevorschriften unterworfen.

Anders als die bisher schon Verpflichteten fangen Vermittler bei der Umsetzung der Geldwäscheregeln mit nichts an. Oder wie Osthus sagt, „sie müssen von Null auf Hundert durchstarten.“ In der Kürze der Zeit wird das eine enorme Kraftanstrengung. Wer jetzt nicht loslegt, kommt ins Rotieren.

Büros müssen umfangreiche Prüfmechanismen etablieren

Zum Stichtag 10. Juli muss jedes Büro sowohl über das Knowhow als auch über die Infrastruktur verfügen, die zur Erfüllung der Compliance-Anforderungen erforderlich sind. Diese Vorgabe gilt für Einzelkämpfer genauso wie für Büros mit mehreren Beschäftigten. Ausnahme sind angestellte Vermittler, deren Arbeitgeber an die Auflagen gebunden sind (Erwägungsgrund 22).

Die Aufgabe für Vermittler besteht vor allem in der Einrichtung eines internen Risikomanagements (Art. 10 EU-GwVO). Es gibt keine Standardlösung. Vielmehr ist jeder gefordert, sein spezifisches Geschäft auf Risiken der Geldwäsche und Terrorfinanzierung hin zu bewerten. Das schließt das Risiko der Nichtumsetzung und Umgehung gezielter Finanzsanktionen ein. Erste Ansatzpunkte für die Untersuchung bieten Produkt- und Kundenportfolio, Integrität der Mitarbeiter und das Geschäftsmodell. „Wer online unterwegs ist, hat per se ein höheres Geldwäscherisiko“, weiß Kaplan aus Erfahrung.

An der Risikoanalyse geht kein Weg vorbei

Darüber hinaus müssen die technischen Voraussetzungen zur Identifizierung der Kunden installiert werden. Dazu gehört auch der Zugang zum FIU-Meldeportal „goAML“ und zum Transparenzregister sowie zu Recherchedatenbanken wie den EU-Sanktionslisten. Außerdem sind Mitarbeiter zu schulen, Vertragsunterlagen anzupassen und ein internes Anti-Geldwäsche-Handbuch zu erstellen.

Experten gehen davon aus, dass Hypothekenvermittler Kunden bereits vor der Begründung einer Geschäftsbeziehung zu identifizieren haben. Details müsste die Anti-Geldwäschebehörde der EU, die Amla, definieren. Ihr obliegt weitgehend die Ausgestaltung der Regeln. Fraglich ist, ob jede digitale Kreditanfrage schon eine Überprüfung in Gang setzen würde. Wichtig: Jeder Vermittler hat einen Geldwäschebeauftragten zu bestellen. Hier tut sich gerade ein Arbeitsgebiet für externe Dienstleister auf.

„Vermittler müssen sämtliche intern notwendigen Sicherungsmaßnahmen treffen“, umreißt Kaplan das Aufgabenfeld, das bis 2027 und darüber hinaus zu beackern ist. Er schätzt die Kosten dafür auf einen fünfstelligen Betrag. Eine Marktkonsolidierung sei nicht ausgeschlossen: „Kleinere könnten unter das Dach der Großen schlüpfen.“ Wie diese ihre Partner vorbereiten, ist völlig offen. Dr. Klein beispielsweise will „zum gegebenen Zeitpunkt“ entscheiden, wie es in einem Statement von Vorstandschef Michael Neumann heißt.

Die EU-GwVO verlangt Finanzierern mehr Aufwand ab, schließt aber Schlupflöcher. Teil davon ist die Einbeziehung von Projektentwicklern und Bauträgern. Dem stehen in Deutschland gegenüber: ein fehlendes Immobilienregister und ein zerfasertes, wenig effizientes Aufsichtssystem, welches die Tausenden neu zu überwachenden Hypothekenvermittler fordern werden. **Monika Hillemacher**