Leitfaden Risikoanalyse für Immobilienmakler – Österreich

Was die Risikoanalyse leisten muss

Als Immobilienmakler müssen Sie nach den §§ 365m1 ff. GewO die Geldwäscherisiken Ihres Unternehmens schriftlich ermitteln und bewerten. Die Analyse beschreibt Ihr Geschäft als Ganzes: Welche Kunden, welche Objekte, welche Zahlungswege, welche Vertriebswege. Aus ihr folgt, wie streng Sie im einzelnen Geschäftsfall prüfen.

Die Behörden geben bewusst kein Muster heraus. Eine abgeschriebene Vorlage fällt bei der Prüfung durch die Bezirksverwaltungsbehörde sofort auf, weil sie Ihr Geschäft nicht abbildet. Dieser Leitfaden und das Arbeitsblatt geben Ihnen deshalb eine Struktur, die Sie mit Ihren eigenen Zahlen füllen.

Was hineingehört

- eine Beschreibung Ihres Geschäfts mit den Zahlen des letzten Jahres
- die Risikofaktoren zu Kunden, Ländern, Objekten, Zahlungen und Vertriebswegen
- eine Bewertung jedes Faktors mit Begründung
- die Maßnahmen, die daraus folgen, mit Verantwortlichen und Fristen
- die Freigabe durch die Geschäftsführung und das Datum der nächsten Überprüfung

Berücksichtigen Sie die Nationale Risikoanalyse Österreichs: Sie beschreibt, welche Geldwäscherisiken der Staat im Immobiliensektor sieht, und Ihre Analyse sollte darauf eingehen. Ab 10. Juli 2027 gilt zusätzlich die EU-Geldwäscheverordnung AMLR.

In fünf Schritten zur Risikoanalyse

1. **Geschäft beschreiben.** Kaufverträge, Vermietungen ab 10.000 € Monatsmiete, Anteil ausländischer Käufer, Anteil Gesellschaften, Barzahlungsanfragen, Preissegment.
2. **Risikofaktoren prüfen.** Typische Faktoren, etwa mehrstöckige Käufergesellschaften, politisch exponierte Personen, Zahlungen durch Dritte oder Kunden aus Drittländern mit hohem Risiko. Markieren Sie, was auf Ihr Geschäft zutrifft, und ergänzen Sie eigene Faktoren.
3. **Bewerten und begründen.** Vergeben Sie für Wahrscheinlichkeit und Auswirkung je 1 bis 3 Punkte. Das Produkt ergibt die Einstufung niedrig, mittel oder hoch. Schreiben Sie zu jeder Bewertung einen Satz, warum. Genau diese Sätze will die Behörde sehen.
4. **Maßnahmen festlegen.** Für jedes mittlere und hohe Risiko eine Maßnahme mit Verantwortlichem und Frist. Die Grundmaßnahmen sind vorausgefüllt: beide Parteien identifizieren, wirtschaftliche Eigentümer im WiEReG abgleichen, PEP- und Sanktionsprüfung, Mittelherkunft bei hohem Risiko, goAML-Registrierung, jährliche Schulung.
5. **Freigeben und terminieren.** Die Geschäftsführung gibt die Analyse frei. Das Arbeitsblatt setzt die nächste Überprüfung automatisch zwölf Monate später. Bei wesentlichen Änderungen, etwa einem neuen Geschäftsfeld, prüfen Sie früher.

Typische Fehler bei der Behördenprüfung

- **Vorlage statt Analyse.** Ein Text, der auf jedes Maklerbüro passt, beschreibt Ihres nicht.
- **Keine Zahlen.** „Wir haben wenige ausländische Käufer“ ist keine Bewertung. „8 von 60 Käufern im Jahr 2026“ schon.
- **Bewertung ohne Begründung.** Die Behörde fragt, warum ein Risiko niedrig ist.
- **Maßnahmen ohne Verantwortliche.** Eine Maßnahme ohne Namen und Frist wird nicht umgesetzt.
- **Analyse und Praxis passen nicht zusammen.** Wer ein hohes Risiko bei Käufergesellschaften feststellt, aber bei keinem Geschäft den wirtschaftlichen Eigentümer dokumentiert, hat ein Problem.
- **Veraltet.** Eine Analyse von 2022 ohne Überprüfung gilt als nicht vorhanden.

Verstöße gegen die Geldwäschebestimmungen kosten nach § 366b GewO bis 30.000 €, bei schwerwiegenden, wiederholten oder systematischen Verstößen bis 1 Mio. € oder das Doppelte des Gewinns.

Nächste Schritte

1. Bestehendes Kundenportfolio erfassen.
2. Prüfung je Geschäftsfall an die Analyse anpassen.
3. Jeden Fall so dokumentieren, dass der Prüfweg nachvollziehbar ist.

Schritt 2 und 3 erledigt Autracon für jeden Geschäftsfall in unter 5 Minuten: Identitätsprüfung, PEP- und Sanktionsprüfung, Mittelherkunft, Risikobewertung, Bericht mit Zeitstempel in Ihrer Mailbox.
30 Tage kostenlos testen.

Dieser Leitfaden ist eine Hilfe zur Strukturierung und ersetzt keine Rechtsberatung. Die Verantwortung für Ihre Risikoanalyse bleibt bei Ihrem Unternehmen.