Leitfaden Risikoanalyse für Immobilienmakler – Deutschland

Was die Risikoanalyse leisten muss

Nach § 5 GwG müssen Sie die Risiken der Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung in Ihrem Unternehmen ermitteln und bewerten. Die Analyse ist schriftlich zu dokumentieren, regelmäßig zu überprüfen und der Aufsichtsbehörde Ihres Bundeslandes auf Verlangen vorzulegen. Aus ihr folgen Ihre internen Sicherungsmaßnahmen und die Prüftiefe im einzelnen Geschäft.

Die Aufsicht gibt bewusst kein Muster vor. Eine Vorlage, die auf jedes Büro passt, beschreibt Ihres nicht und fällt bei der Prüfung auf. Dieser Leitfaden und das Arbeitsblatt geben eine Struktur, die Sie mit eigenen Zahlen füllen.

Was hineingehört

- eine Beschreibung Ihres Geschäfts mit den Zahlen des letzten Jahres
- die Risikofaktoren zu Kunden, Ländern, Objekten, Zahlungen und Vertriebswegen, orientiert an den Anlagen 1 und 2 GwG
- 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

Hilfreich sind die Nationale Risikoanalyse des Bundesfinanzministeriums und die Auslegungs- und Anwendungshinweise der Länder für Güterhändler und Immobilienmakler. Ab 10. Juli 2027 gilt zusätzlich die EU-Geldwäscheverordnung AMLR.

In fünf Schritten zur Risikoanalyse

1. **Geschäft beschreiben.** Tragen Sie die Zahlen des letzten Jahres ein: Kaufverträge, Vermietungen ab 10.000 € Monatsmiete, Anteil ausländischer Käufer, Anteil Gesellschaften, Anfragen nach Barzahlung, Preissegment.
2. **Risikofaktoren prüfen.** Das Arbeitsblatt nennt 16 typische Faktoren, etwa mehrstöckige Käufergesellschaften, politisch exponierte Personen, Zahlungen durch Dritte oder Abweichungen vom Transparenzregister. 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.
4. **Maßnahmen festlegen.** Für jedes mittlere und hohe Risiko eine Maßnahme mit Verantwortlichem und Frist. Vorausgefüllt sind: beide Vertragsparteien identifizieren, wirtschaftlich Berechtigte mit dem Transparenzregister abgleichen und Unstimmigkeiten melden, PEP- und Sanktionsprüfung, Mittelherkunft bei hohem Risiko, goAML-Zugang zur FIU, jährliche Schulung.
5. **Freigeben und terminieren.** Die Geschäftsführung gibt die Analyse frei. Das Arbeitsblatt setzt die nächste Überprüfung zwölf Monate später. Bei wesentlichen Änderungen prüfen Sie früher.

Beachten Sie bei Schritt 2: Barzahlungen beim Immobilienerwerb sind nach § 16a GwG verboten. Ein Barzahlungswunsch ist deshalb nicht nur ein Risikofaktor, sondern ein Grund, das Geschäft genau anzusehen.

Typische Fehler bei der Aufsichtsprüfung

- **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 Aufsicht 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 wirtschaftlich Berechtigten dokumentiert, hat ein Problem.
- **Veraltet.** Eine Analyse ohne regelmäßige Überprüfung erfüllt § 5 GwG nicht.

Eine fehlende oder unzureichende Risikoanalyse ist eine Ordnungswidrigkeit nach § 56 GwG: bis 50.000 € bei Fahrlässigkeit, bis 100.000 € bei Leichtfertigkeit, bis 150.000 € bei Vorsatz, bei schwerwiegenden oder wiederholten Verstößen bis 1 Mio. €.

Nächste Schritte

1. Bestehendes Kundenportfolio erfassen.
2. Prüfung je Geschäft an die Analyse anpassen.
3. Jeden Fall so dokumentieren, dass der Prüfweg nachvollziehbar ist.
4. 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.