

Risikomanagement Immobilienmakler *

I Risikoanalyse

1. Erhebung von Unternehmensgrunddaten und Festlegung eines Betrachtungszeitraumes

- räumliche Lage/Verkehrsanbindung, 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*, 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*, Veröffentlichungen und Erfahrungswissen

2.3 Transaktionsrisiken bezogen auf die Zahlungsmodalitäten beim Immobilienerwerb

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

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/ –ergebnisse und Genehmigung durch ein zuvor bestimmtes Mitglied der Führungsebene

5. angemessene und regelmäßige Überprüfung und Weiterentwicklung

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

* Es handelt sich lediglich um eine Handlungsempfehlung, der Anspruch auf Vollständigkeit kann nicht erhoben werden. Stand: 09.11.2017

**Nationale Risikoanalyse wird durch das BMF gegenwärtig noch erstellt