

Konzernrichtlinie Geldwäscheprävention

1 Vorbemerkung

1.1 Aufgaben und Ziele der Richtlinie

Diese Richtlinie konkretisiert die Vorgehensweise und den Rahmen zur Verhinderung und Aufdeckung von geldwäscherelevanten Sachverhalten wie sie in den folgenden Richtlinien umgesetzt werden:

- > KR 01 Compliance Richtlinie
- > KR 14 Internes Kontrollsystem
- > KR 16 Recht und Beteiligungen

1.2 Geltungsbereich

Diese Richtlinie gilt unmittelbar für alle Vonovia Konzernunternehmen mit Sitz in Deutschland. Als Konzernunternehmen der Vonovia gelten neben der Holding alle Gesellschaften, an welchen die Vonovia unmittelbar oder mittelbar mehrheitlich beteiligt ist oder beherrschenden Einfluss ausüben kann.

Einzelne Gesellschaften können – durch Vorstandsbeschluss – vorübergehend von der Geltung einzelner oder aller Konzernrichtlinien ausgenommen werden, um Sondersituationen wie z. B. kürzlich erfolgter Beteiligungserwerb oder grundlegende Organisationsänderungen zu steuern.

Die Richtlinie ist insbesondere für alle Mitarbeiter relevant, die zum Erstellen oder Aktualisieren von Regelungen ermächtigt sind.

Auslandsgesellschaften:

Vonovia Konzernunternehmen mit Sitz im Ausland haben diese Richtlinien zu übernehmen. Hierbei sind Anpassungen für landesspezifische Abweichungen hinsichtlich Organisationsstruktur und landesspezifischen rechtlichen Anforderungen zulässig.

2 Hintergrund

Geldwäsche dient dem Zweck, die wahre Herkunft von illegal erwirtschafteten Geldern oder Gegenständen (Sachen, Rechte oder sonstige verkörperte Werte) durch Transport, Transformierung, Überweisung, Konvertierung oder Vermischung mit legalen Geschäften zu verschleiern oder zu verheimlichen. Typischerweise besteht dieser Vorgang aus drei Phasen:

1. Umwandlung des ursprünglich aus einer Straftat erlangten Vermögensgegenstandes in andere unauffälligere Vermögensgegenstände (sog. Surrogate) (sog. placement).
2. Verschleierung des Weges der Vermögensgegenstände durch eine Vielzahl von Banküberweisungen oder sonstige Transaktionen, möglichst durch Einschaltung ausländischer Banken ohne Aufsicht oder gutgläubige Dritter, insbesondere wenn diese geheimhaltungspflichtig sind (sog. layering).
3. Rückschleusung des bemakelten Vermögens in die legale Wirtschaft, etwa durch Investition in als seriös anerkannte Unternehmen, z. B. durch Investment an geregelten Kapitalmärkten (sog. replacement).

Das Geldwäschegesetz (GwG) dient auch der Bekämpfung der Terrorismusfinanzierung. Der Begriff des GwG geht insofern über den strafrechtlichen Tatbestand in § 89c StGB hinaus und erfasst zusätzlich auch die Bereitstellung oder Sammlung von Vermögensgegenständen mit dem Wissen oder in der Absicht, dass diese Vermögensgegenstände ganz oder teilweise zur Bildung terroristischer Vereinigungen (§ 129a StGB) oder für sonstige terroristische Straftaten verwendet werden oder verwendet werden sollen.

Das neue GwG verfolgt verstärkt einen risikobasierten Ansatz. Es ist geprägt von verschiedenen unbestimmten Rechtsbegriffen (insb. Angemessenheit), die verdeutlichen sollen, dass es keine generellen Maßstäbe für alle Verpflichteten gibt, sondern alle Pflichten nach dem GwG die jeweilige konkrete Situation des Verpflichteten angemessen berücksichtigen müssen. Insofern steht den Verpflichteten ein Ermessensspielraum offen.

3 Umsetzung

Um den Anforderungen des GwG gerecht zu werden, hat die Vonovia ein risikobasiertes System zur Aufdeckung und Prävention von geldwäscherelevanten Sachverhalten etabliert.

Insbesondere bei Transaktionen mit einem Volumen von mehr als 10 TEUR/Monat greifen erhöhte Sorgfaltspflichten.

So ist nach KR 16 Recht und Beteiligungen der Rechtsbereich zwingend bei Mietverträgen über dem genannten Volumen einzubinden sowie bei Immobilientransaktionen. Hier werden sämtliche relevante Anforderungen aus dem GwG abgedeckt, insbesondere die Prüfung auf den wirtschaftlich Berechtigten.

Darüber hinaus erfolgt im Rahmen der Geschäftspartnerprüfung eine Prüfung anhand der folgenden Fragestellungen:

1. Wer ist mein Geschäftspartner? – Frage nach der Identität.
2. Kann mein Geschäftspartner, was er verspricht? – Frage nach der Qualität.
3. Ist mein Geschäftspartner wirtschaftlich zuverlässig? – Frage nach der Bonität.
4. Kann ich darauf vertrauen, dass sich mein Geschäftspartner rechtmäßig verhält? – Frage nach der Integrität.
5. Darf ich mit dem Geschäftspartner Geschäfte machen? – Frage nach Sanktionen oder ähnlichen Beschränkungen.

Sofern aufgrund spezifischer Tätigkeiten (z. B. als Immobilienmakler) der sachliche Geltungsbereich des GWG oder entsprechender landesrechtlicher Vorschriften auf eine Gesellschaft oder einen Fachbereich unmittelbar Anwendung findet („Verpflichtete im Sinne des GWG“), ist deren Geschäftsführung für die Umsetzung und Einhaltung der erforderlichen Maßnahmen verantwortlich. Der Bereich Recht und Compliance wird die jeweilige Geschäftsführung hierbei unterstützen.

4 Red Flags

Es handelt sich im Folgenden um Beispiele, in denen eine Geldwäschebehandlung naheliegt, weil die Akteure regelmäßig wirtschaftliche Nachteile im Interesse der Anonymität und Intransparenz in Kauf nehmen. Das spricht dafür, dass das für die jeweiligen Geschäfte aufgewendete Vermögen nicht aus legalen Quellen stammt.

Bei der Erkennung von Geldwäscheverdachtsfällen gilt der Grundsatz: Je ungewöhnlicher und sinnloser ein Geschäft erscheint, desto höher ist das Geldwäscherisiko.

Barzahlung

Die Barzahlung ist ein klassisches Mittel der Geldwäsche, sie dient zunächst dem sog. placement, also der Umwandlung auffälligen Barvermögens in weniger auffällige Vermögenswerte. Ferner hinterlässt die Barzahlung keine unmittelbaren Spuren und ist damit der beste Weg zur Verschleierung. Der Kauf von Grundstücken ist zur Geldwäsche besonders attraktiv, weil Immobilien als besonders wertstabil und unauffällig angesehen werden, auch wenn hier die Eigentümer registriert werden.

Red flags: Der Umgang mit hohen Bargeldsummen wird aus den genannten Gründen allgemein als verdächtig angesehen und muss jedenfalls auf zwingende Gründe hinterfragt werden. Hinzu kommt hier das ungewöhnliche Verhalten des Käufers, der vor der Beurkundung des Kaufvertrages zahlt. Hat der Notar zudem Anhaltspunkte für Vermögensverhältnisse des Käufers, die nicht zum Geschäft passen, so liegt ein weiteres Risikokriterium vor.

Persönliches Umfeld

Die Grundstücksgeschäfte dienen hier der Verschleierung der kriminellen Herkunft der Vermögensgegenstände, die für den Kauf eingesetzt werden. Der rasche Kauf und Verkauf der Immobilien soll durch die Zahl der Transaktionen die Verfolgung erschweren und die paper trail verlängern. Die Verlängerung der Papierspur erhöht das Risiko, das sie sich bei den Ermittlungen der Strafverfolgungsbehörden verliert.

Red flags: Beruf passt nicht zu den getätigten Geschäften, untypisch für ein Grundstücksgeschäft ist auch das Alter des Kunden und seiner Geschäftspartner, die Anzahl und die Frequenz der Grundstücksgeschäfte.

Erstattungen

Die Zahlung dient nicht (allein) dem Erwerb des Grundstücks, sondern der Verdeckung der wahren Gründe eines Zahlungsflusses. Für solche Gestaltungen kann es unterschiedliche Gründe geben, die jedoch jeweils mit Verschleierung der Zahlungswege oder der Zahlung selbst verbunden sind: Kick-Back als Schmiergeld, als Provision für die Geldwäsche durch das Geschäft etc. Bei Kick-Back-Geschäften besteht damit das Risiko, dass es sich unmittelbar um Geldwäschevorfälle handelt und daher bei der Vertragsabwicklung geldwäschetaugliches Vermögen entsteht.

Red flags: Geschäft ist – beispielsweise mit Blick auf Notargebühren und Grunderwerbsteuern – unwirtschaftlich und daher zu hinterfragen. Kick-Back-Geschäfte sind nicht stets illegal, aber zumindest ein Indiz für ein erhöhtes Geldwäscherisiko.

Mögliche Red Flags:

Internationaler Hintergrund:

Relevanz von Staaten mit erhöhtem Geldwäscherisiko bei dem notariellen Amtsgeschäft (Wohnsitz, Mittelherkunft, Staatsangehörigkeit, Tochter- oder Muttergesellschaften usw.) gemäß Festlegung in der Delegierten Verordnung (EU) 2016/1675.

Auffälligkeiten bei den Beteiligten:

- > Transaktionsvolumina, die nicht zum sozialen Status und zur Fachkenntnis der Beteiligten passen
- > Sprachkenntnis und Desinteresse der Beteiligten
- > Beteiligte ohne örtlichen Bezug, häufiger Wechsel des Rechtsberaters
- > Beteiligung dominanter (Kapitalanlage-)Vermittler
- > wirtschaftlich Berechtigte vermeiden persönlichen Kontakt zum Notar
- > Mehrfachvertretung ohne Nähebeziehung
- > Intransparente Beteiligungsstrukturen; Holdingstrukturen
- > Klienten aus der organisierten Kriminalität, dem Drogen- oder Rotlichtmilieu
- > Besonders große Eilbedürftigkeit
- > Verzögerung des Vertragsvollzugs durch Beteiligte
- > Ungewöhnlich viele Transaktionen derselben Beteiligten innerhalb kurzer Zeit
- > Beteiligte sind politisch exponierte Personen (PeP), Familienmitglieder dieser oder politisch exponierten Personen bekanntermaßen nahestehende Personen

Für den Vorgang ungewöhnliche Vertragsgestaltung:

- > Abwicklung über Notaranderkonto/andere Intermediäre
- > Zahlungsflüsse auf Konten nicht am Vertrag beteiligter Dritter, insb. bei Rückabwicklung
- > Komplizierte Gestaltung ohne ersichtlichen Grund
- > Kurzfristige Änderungswünsche ohne Erklärung
- > Keine Rücksicht auf kostenrechtliche Auswirkungen der Gestaltung