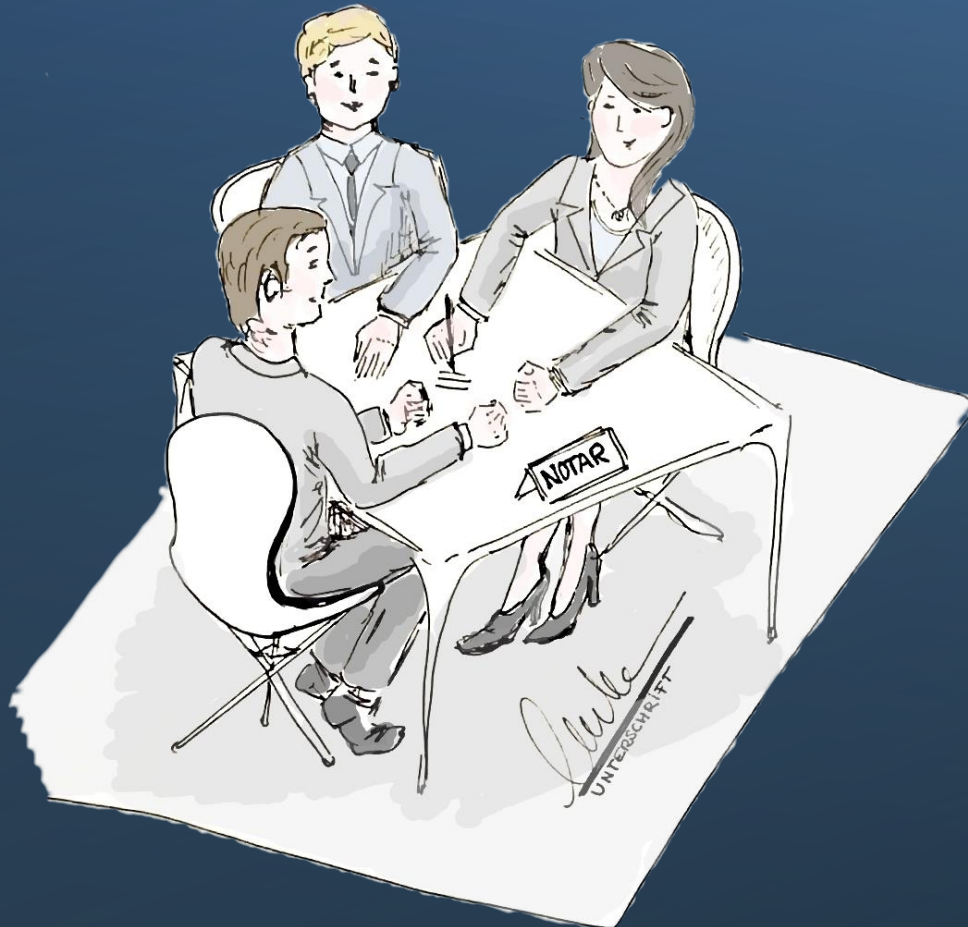


# IHK Frankfurt am Main - Immobilien Jour Fixe digital - Betriebsspezifisches Risikomanagement (Risikoanalyse) gem. GwG für Immobilienmakler\*innen in der Praxis

**KYCforensics**  
the digital way 

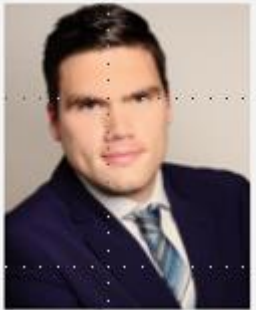
15. Februar 2023 | 17:50 – 18:20 Uhr



Alex Bersch  
Diplom Kaufmann (FH)  
CCP, Geldwäschebeauftragter

Marion Kästner  
Diplom Mathematikerin  
Geldwäschebeauftragte

# Ihre Experten für die betriebspezifische Risikoanalyse



Dipl. Kaufmann (FH), CCP,  
Geldwäschebeauftragter



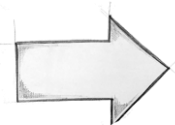
- Inhaber und Geschäftsführer einer Unternehmensberatung mit Fokus auf Anti-Financial Crime
- Experte auf dem Gebiet der Prävention von Geldwäsche
- Langjährige Erfahrung in der Umsetzung regulatorischer Anforderungen und Einsatz von Technologien



Dipl. Mathematikerin,  
Zertifizierte  
Geldwäschebeauftragte

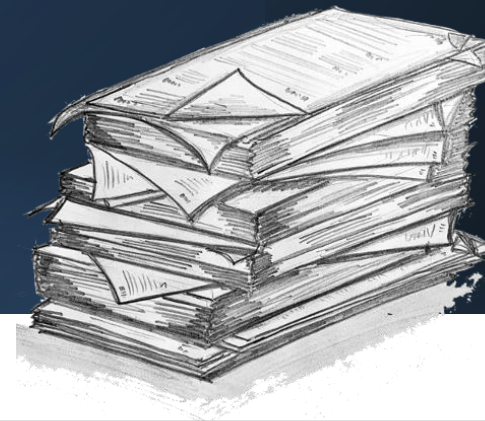


- Vordenkerin effizienter und nachhaltiger Geschäfts- und Compliance-Prozesse (KYC/Bonität/ESG)
- Expertin für Geldwäsche-Compliance und Immobilientransaktionen
- Expertin für Risk Rating Methoden

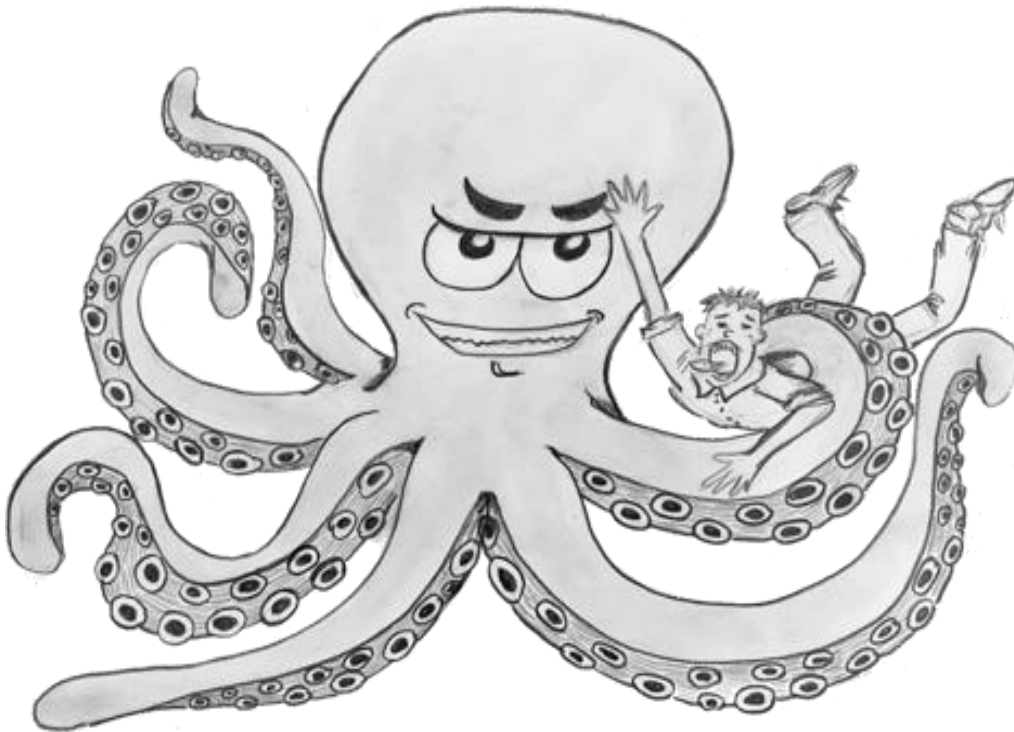


...namenhafte Unternehmen und Partner vertrauen bereits auf „**Bersch Consulting**“ und „**KYCforensics**“ rund um alle Themen der Geldwäscheprävention, insbesondere in der betriebspezifischen Risikoanalyse.

Wie viele Seiten muss ein Immobilienmakler aus Hessen zur Erstellung einer Risikoanalyse lesen?



1.030



**GwG inkl. Anlage 1 und 2, GwGMeldV-Immobilien , SDG I und II**

**BMF:**

Erste Nationale Risikoanalyse  
Sektorspezifische Risikoanalyse

**FIU:**

Typologiepapiere allgemein, Nichtfinanzsektor, Immobilienmakler, Covid 19,  
Jahresbericht, Handbuch GoAML

**Aufsichtsbehörde z.B. RP Darmstadt:**

AUA, Basismerkblatt, Kurzinformation Risikoanalyse, Risikomanagement in 5 Schritten  
usw.

**BKA:**

Fachstudie für Geldwäsche im Immobiliensektor

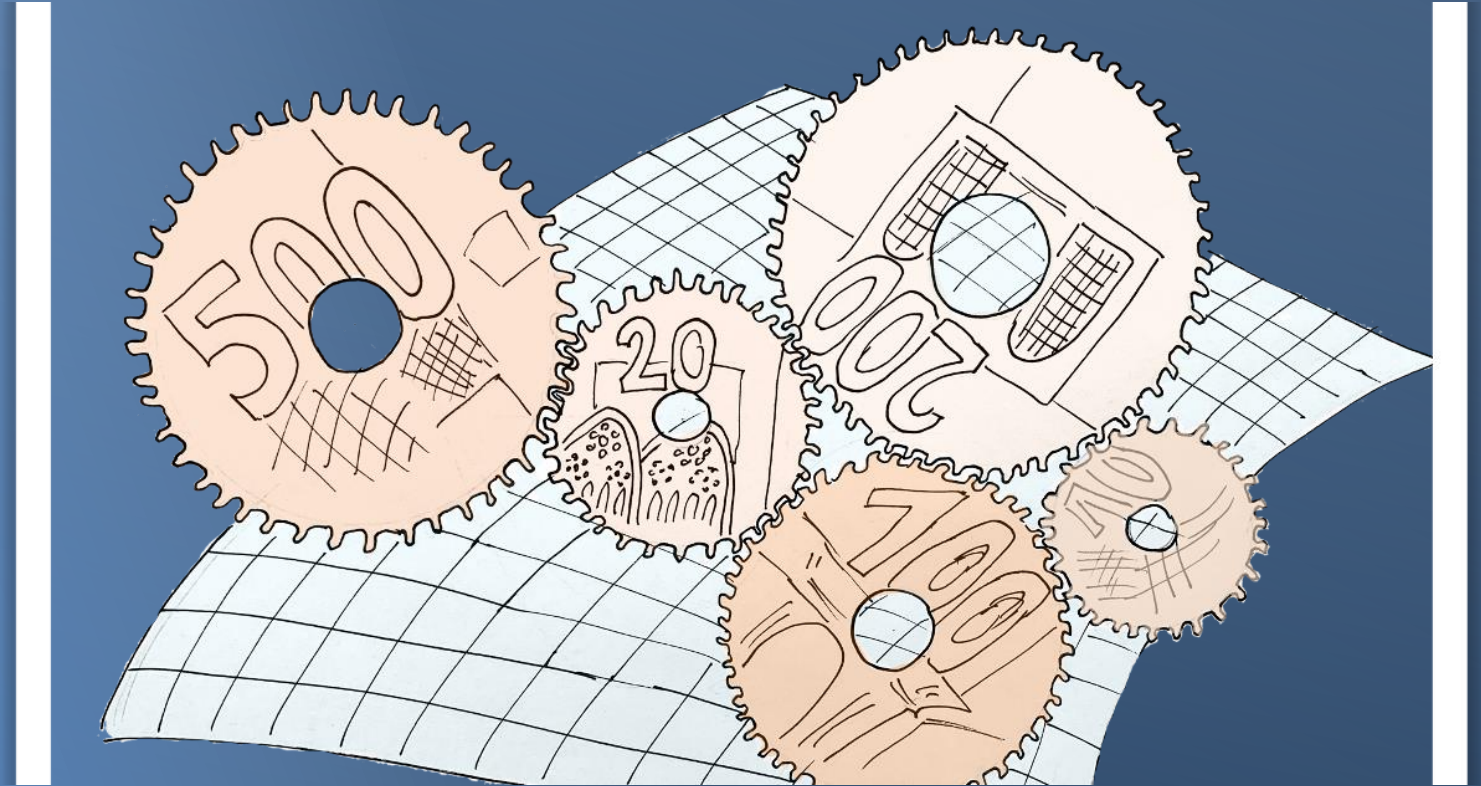
**FATF:**

Guidance for Real Estate Agents, Based Guidance to the Real Estate Sector

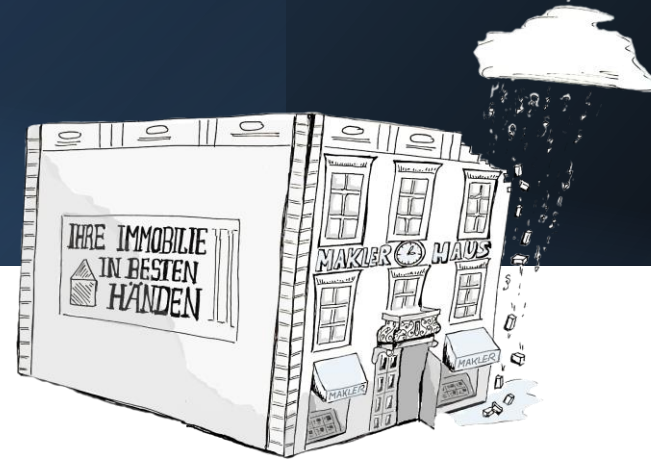
# Risikoanalyse

- Verfahrensweise zur Erstellung

# für Immobilienmakler



# Wie ermittle ich mein betriebsspezifisches Risiko?



1

Erhebung von Unternehmensdaten und Festlegung eines Betrachtungszeitraumes

2

Risikofaktoren ermitteln und dokumentieren

3

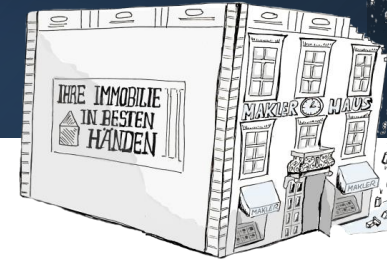
Risikofaktoren bewerten und Fallgruppen bilden

**Jede Immobilientransaktion / Geschäftsbeziehung ist individuell auf das jeweilige Risiko zu prüfen**

# Risikofaktoren ermitteln und bewerten

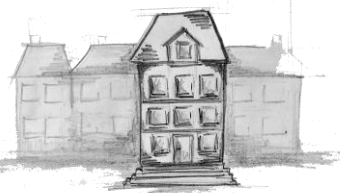
- Mithilfe der Risikoklassen Anlage 1 und 2 GwG

## Unternehmensstruktur



Größe, Standorte, Mitarbeiteranzahl .....

## Produkt Risiken



- # Eigentumswohnung (niedrig)
- # Mehrfamilienhaus (niedrig)
- # Spielstätte (mittel)
- # Marode Immobilie (mittel)

## Geographische Risiken

- # Stadtgebiet (niedrig)
- # großes Wohngebiet (mittel)
- # Hochrisikoland (hoch)



## Transaktionsbasierte Risiken

DATEIN	ABRECHNUNGSZEITRAUM	STRAKE
01.01.2012	LACONAL FT SMP, 10,16 EUR	89,50 -
01.01.2012	GUTSCHRIFT STRAKE-ANLEIHE EINZEL / 100	100,000 +
25.09.2012	GUTSCHRIFT STRAKE-ANLEIHE EINZEL / 100	250,000 +

- # TRX vom Kundenkonto in D (niedrig)
- # Provisionszahlung in Bar (hoch)
- # TRX aus einem Hochrisikoland (hoch)
- # TRX von einem vorher nicht benannten Dritten (hoch)

## Kundenbasierte Risiken

- # Bestandskunde (niedrig)
- # Neukunde (mittel)
- # Fremdnutzung (mittel)
- # Kunde tritt nicht persönlich in Erscheinung (hoch)
- # Kunde ist PEP (hoch)

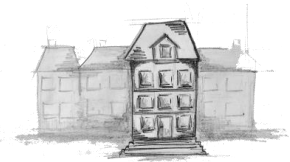


## Vertriebskanalbasierte Risiken



- # Direktvertrieb (niedrig)
- # Vertrieb via Internet (mittel)
- # Kontaktaufnahme durch Dritte (hoch)

# Anwendungsbeispiel – zur Risikoeinstufung einer Immobilientransaktion



Kauf einer Eigentumswohnung (niedrig)



Neukunde (mittel)  
Fremdnutzung (mittel)



Stadtgebiet (niedrig)  
großes Wohngebiet (mittel)

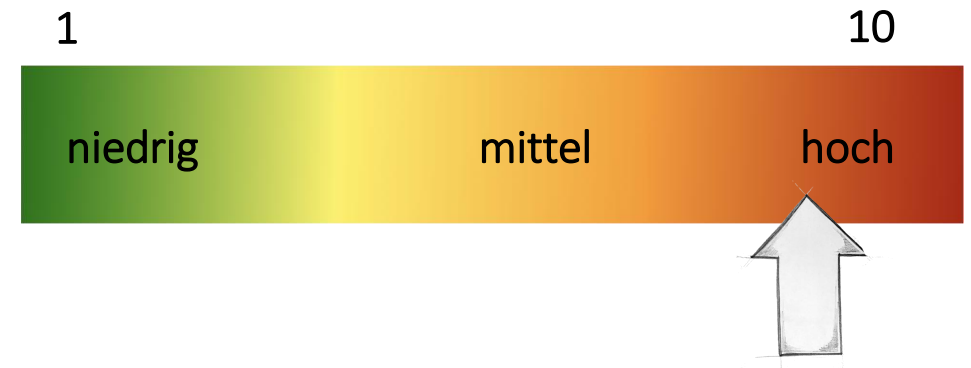


Der Kunde tritt nicht persönlich in  
Erscheinung (hoch)



Zahlung kommt von einem vorher  
nicht genannten Dritten (hoch)

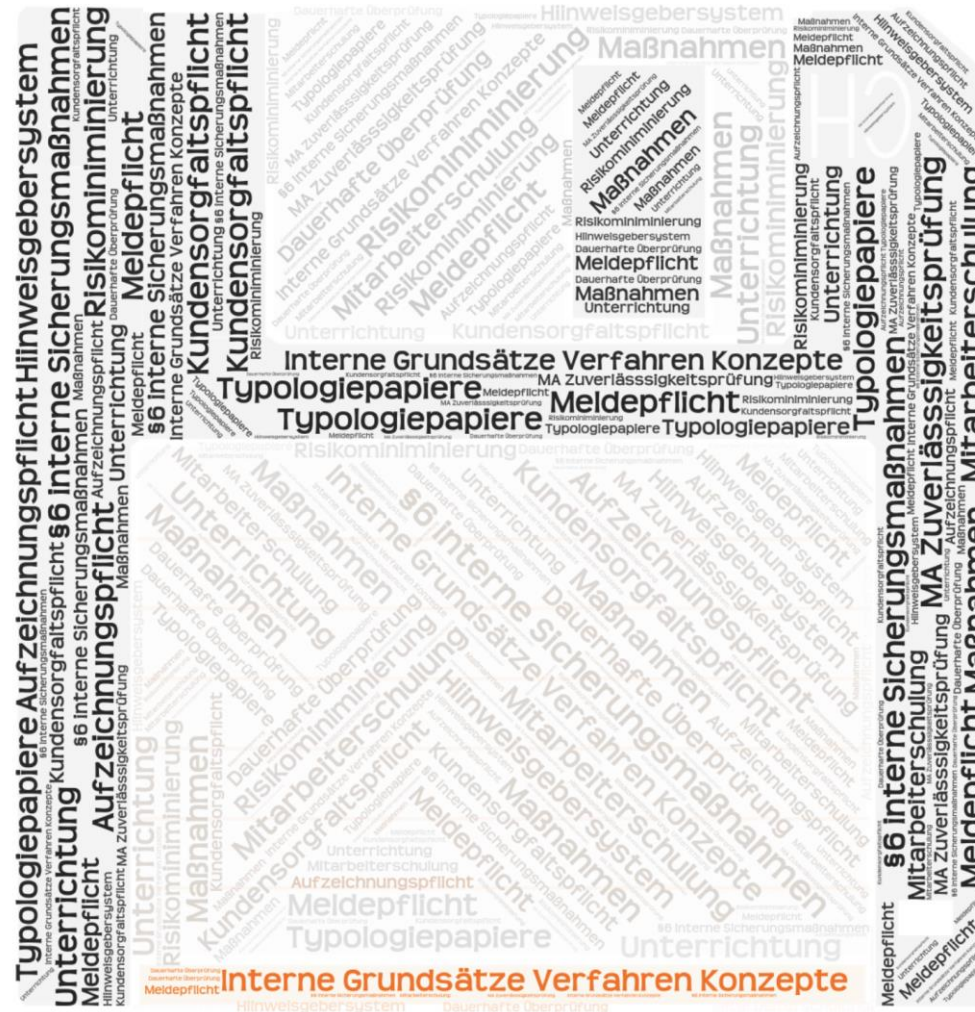
**Die Kombination der Risiken ergibt das  
Endrisiko der Immobilientransaktion**



# Interne Sicherungsmaßnahmen - Prävention

1

Entwicklung geeigneter  
Maßnahmen

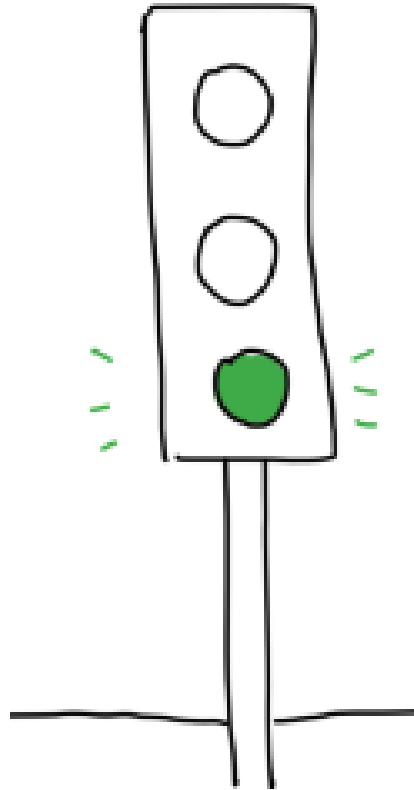


2

Regelmäßige Überprüfung

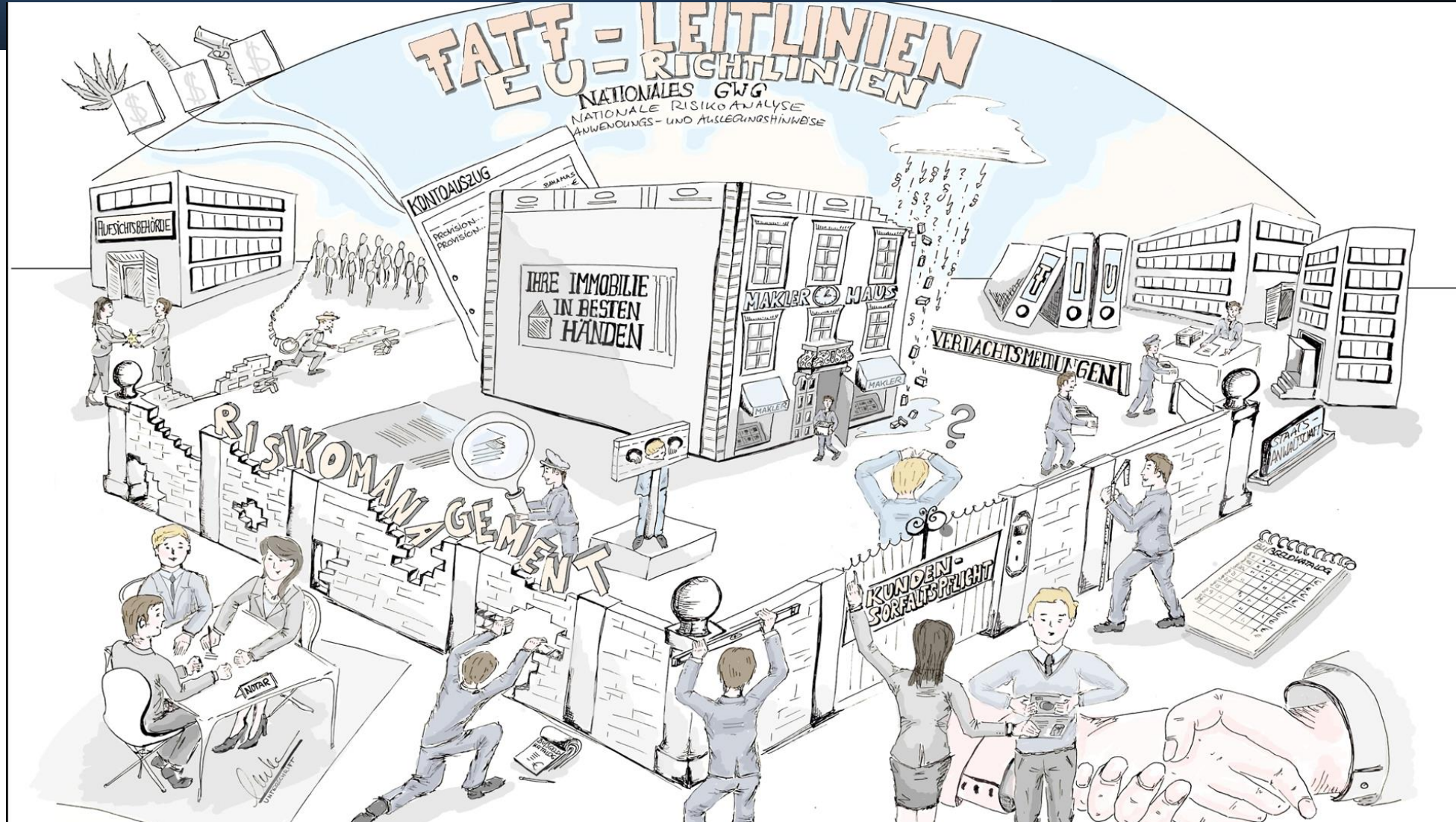


# Das gewünschte Ergebnis Ihrer Risikoanalyse

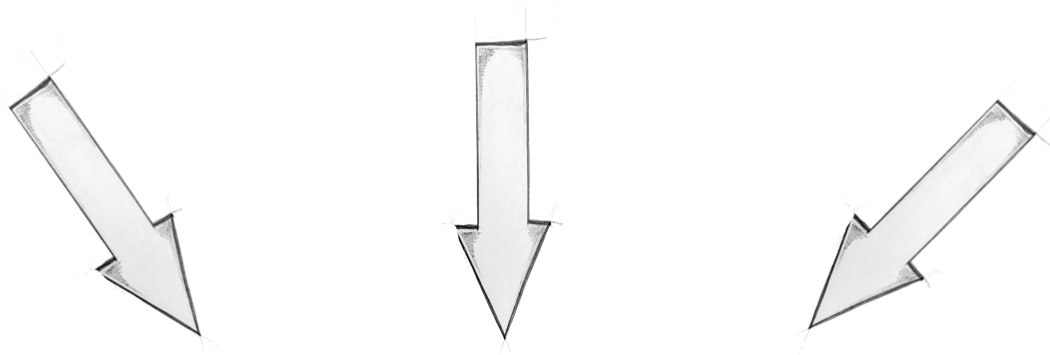


Das Risiko, durch Geschäftspartner, Kunden, Mitarbeiter oder Dritte zur Geldwäsche missbraucht zu werden, wird mit niedrigem Risiko bewertet. Die getroffenen Sicherungsmaßnahmen sind angemessen, funktionsfähig, aktuell und wirksam.

Alles, was ein Immobilienmakler zu beachten hat...



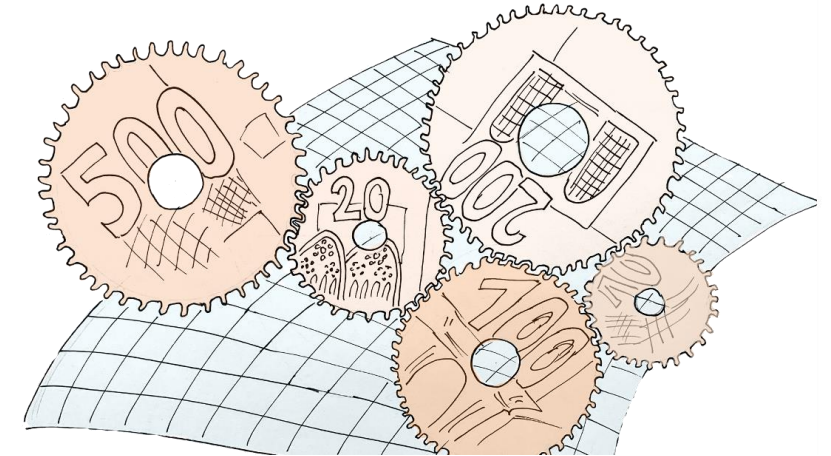
# Angebot – Unterstützung zur Ihrer betriebsspezifischen Risikoanalyse...



<https://risikoanalyse.bersch-consulting.com/>

**KYCforensics**  
the digital way 

 **Bersch**  
Consulting



# Schön, dass Sie dabei waren

**KYCforensics**  
the digital way 

## Alex Bersch

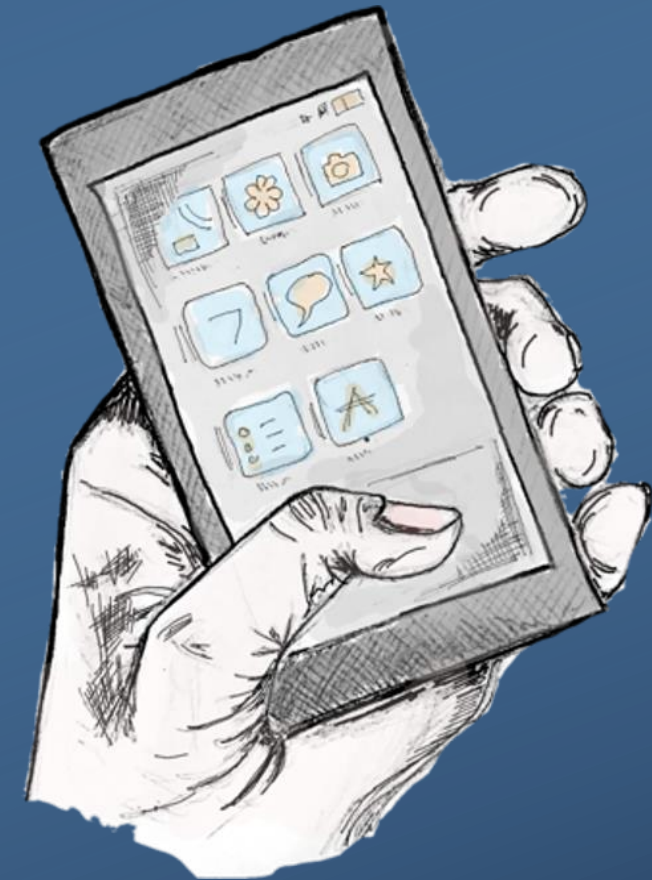
Dipl. Kaufmann,  
CCP, Geldwäschebeauftragter

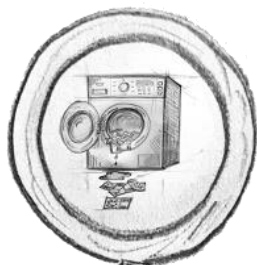
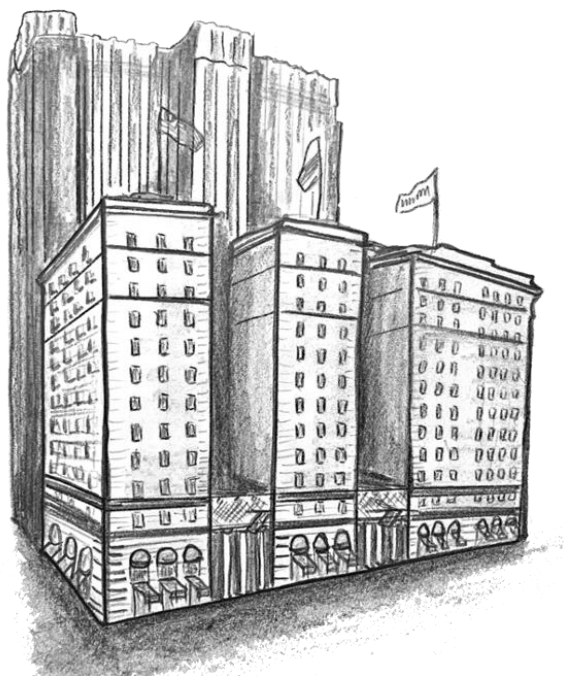
+49 176 61339887  
a.bersch@bersch-consulting.com  
www.bersch-consulting.com

## Marion Kästner

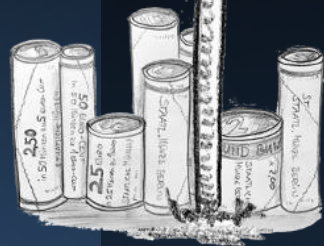
Dipl. Mathematikerin,  
zertif. Geldwäschebeauftragte

+49 172 8564723  
marion.kaestner@kycforensics.com  
www.kycforensics.com





Hotel  
Westin St. Francis  
since 1938



Arnold Batling  
1962-1993  
14 Millionen Dollar  
gewaschen

WANTED  
Geldwäscheprofi

Rob Holsen  
seit 1993  
1,3 Millionen Dollar  
gewaschen

# “Legale Geldwäsche” mit Tradition