

Die Wohnungswirtschaft Deutschland



GdW Stellungnahme

Konsultation 05/2018

Entwurf: Auslegungs- und Anwendungshinweise gemäß § 51 Abs. 8 Geldwäschegesetz

GZ: GW 1-GW 2000-2017/0002

Vorgelegt für die schriftliche Konsultation bei der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht

09.05.2018

Herausgeber:
GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e.V.
Klingelhöferstraße 5
10785 Berlin
Telefon: +49 (0)30 82403-0
Telefax: +49 (0)30 82403-199

Brüsseler Büro des GdW
3, rue du Luxembourg
1000 Bruxelles
Telefon: +32 2 5 50 16 11
Telefax: +32 2 5 03 56 07

E-Mail: mail@gdw.de
Internet: <http://www.gdw.de>

Konsultation 05/2018

Entwurf: Auslegungs- und Anwendungshinweise gemäß § 51 Abs. 8 Geldwäschegesetz

GZ: GW 1-GW 2000-2017/0002

Vorgelegt für die schriftliche Konsultation bei der Bundesanstalt
für Finanzdienstleistungsaufsicht

Vorwort

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. ist der größte wohnungs- und immobilienwirtschaftliche Branchendachverband in Deutschland. Die knapp 3.000 Mitgliedsunternehmen, die im GdW und seinen Regionalverbänden organisiert sind, verwalten einen Mietwohnungsbestand von rund 6 Millionen Wohnungen in Deutschland. Bei den Mitgliedsunternehmen des GdW handelt es sich um rund 1.000 Kapitalgesellschaften und rund 2.000 Genossenschaften.

Gleichzeitig ist der GdW Spitzen- und Prüfungsverband im Sinne des Genossenschaftsgesetzes. Insoweit koordiniert und vertritt er die Interessen der genossenschaftlichen Prüfungsverbände, die Mitglieder im GdW sind.

Zu den Mitgliedern des GdW zählen auch 47 Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung. Diese Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung sind als Institute mit einer Erlaubnis lediglich zum Betreiben des Einlagengeschäfts vom Regelwerk des Geldwäschegesetzes (GwG) und des Kreditwesengesetzes (KWG) und damit auch von den besonderen Pflichten an Institute betreffend interner Sicherungsmaßnahmen (§ 25h KWG) betroffen.

Sie unterliegen damit auch der nationalen bankaufsichtlichen Konkretisierung des Geldwäschegesetzes im Rahmen der Auslegungs- und Anwendungshinweise gemäß § 51 Abs. 8 Geldwäschegesetz.

Diese 47 Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung betreiben als Kerngeschäft den Bau und die Bewirtschaftung von Genossenschaftswohnungen für ihre Mitglieder; sie sind also in wirtschaftlicher Hinsicht Wohnungsunternehmen. Formal gelten sie aber auch als Kreditinstitute im Sinne des KWG, da sie im Rahmen ihrer genossenschaftlichen Spareinrichtung ausschließlich Spareinlagen von ihren Mitgliedern und deren Angehörigen hereinnehmen (§ 1 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 KWG) und diese Spargelder als Finanzierungsinstrument im genossenschaftlichen Wohnungsbau, also für die wohnliche Versorgung ihrer Mitglieder, einsetzen.

Die Ausführung weiterer Bankgeschäfte ist diesen Genossenschaften nicht erlaubt. Diese Unternehmen sind aufgrund ihres eingeschränkten bankwirtschaftlichen Erlaubnisbereichs keine CRR-Institute gemäß § 1 Abs. 3d KWG und von der Anwendung des europäischen bankaufsichtlichen Regelwerks CRR-Verordnung gemäß § 1a Abs. 1 KWG explizit ausgenommen.

Vor dem Hintergrund der besonderen nicht banktypischen, sondern wohnungswirtschaftlichen Geschäftsstruktur der 47 Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung geben wir nachfolgende Hinweise und Vorschläge ab.

Inhalt

Seite

1

Präambel

1

2

**Hinweise zu einzelnen Regelungsbereichen der Aus-
legungs- und Anwendungshinweise mit Vorschlägen
zur passgenaueren Anwendung auf WumS**

2

1 Präambel

Das Bankgeschäft bei Wohnungsunternehmen mit Spareinrichtung (WumS) ist bewusst auf das Einlagengeschäft, und dieses wiederum ausschließlich in Form von Spareinlagen und Sparbriefen, gesetzlich eingeschränkt (vgl. § 1 Abs. 29 Satz 1 Nr. 3 KWG).

Auch der potenzielle Kundenkreis ist auf die Mitglieder der Genossenschaft und deren Angehörige nach § 15 AO begrenzt (vgl. § 51c Abs. 1 KWG).

Transaktionen außerhalb bestehender Geschäftsbeziehungen treten bei dieser Produkteinschränkung im Einlagengeschäft nicht auf; Transaktionen innerhalb bestehender Geschäftsbeziehungen werden ausschließlich über risikoarme Sparkonten, die naturgemäß zur Vermögensanlage eingerichtet werden, durchgeführt.

In der Folge stellt sich für WumS das geldwäschespezifische Gefährdungspotenzial einschließlich der diesen begrenzten Einlageprodukten und Transaktionen innewohnenden Risiken zum Missbrauch der Terrorismusfinanzierung als äußerst gering dar.

Trotzdem waren für WumS die bisherigen DK-Auslegungs- und Anwendungshinweise mit ihren Detailregelungen insbesondere zu speziellen Geschäftsvorfällen (z. B. anerkannte Identifizierungspapiere bei minderjährigen Kindern) eine sehr praxistaugliche Arbeitshilfe.

Die nunmehr in der Entwurfsfassung vorliegenden BaFin-Auslegungs- und Anwendungshinweise übernehmen die Detailregelungen der DK-Auslegungs- und Anwendungshinweise leider nicht in dem bislang gewohnten Umfang.

Wir bitten deshalb darum, dass die DK-Auslegungs- und Anwendungshinweise weiter Gültigkeit behalten. Sollte die BaFin in Ergänzung der nun konsultierten Auslegungs- und Anwendungshinweise noch einen weiteren "Besonderen Erläuterungsteil für Kreditinstitute" anstreben, dann sollten die in den DK-AuA enthaltenen Erläuterungen auch in das künftige BaFin-Papier Eingang finden.

2

Hinweise zu einzelnen Regelungsbereichen der Auslegungs- und Anwendungshinweise mit Vorschlägen zur passgenaueren Anwendung auf WumS

Zu II. Risikomanagement (Risikoanalyse und Interne Sicherungsmaßnahmen)

Punkt 2.2. Verantwortlichkeit

"Nach § 4 Abs. 3 GwG ist ein zu benennendes Mitglied der obersten Leitungsebene (z. B. Vorstand, Geschäftsführer) verantwortlich für das Risikomanagement sowie für die Einhaltung der geldwäscherechtlichen Bestimmungen ... Diese Verantwortlichkeit kann nicht delegiert werden."

Hinweis:

Bei Wohnungsunternehmen mit Spareinrichtung (WumS) ist es nicht nur in Einzelfällen gängige Praxis, dass nach den internen Richtlinien der Gesamtvorstand für das Risikomanagement sowie für die Einhaltung der geldwäscherechtlichen Bestimmungen verantwortlich ist – und dies nicht nur bei WumS, die neben einem hauptamtlichen Vorstandsmitglied mit einem weiteren nebenamtlichen Vorstandsmitglied besetzt sind. Diese Regelung hat sich insbesondere bei kleinen WumS bewährt.

Wir bitten deshalb, dass zumindest für WumS die Möglichkeit fortgeführt wird, dass der Gesamtvorstand nach § 4 Abs. 3 GwG verantwortlich für das Risikomanagement und der Einhaltung der geldwäscherechtlichen Bestimmungen benannt werden darf.

"Die Verantwortlichkeit muss sich eindeutig aus den internen Richtlinien und Verfahrensgrundsätzen ergeben."

Hinweis:

Reicht die Festlegung im Geschäftsverteilungsplan des Vorstands aus oder muss dies zwingend ergänzend noch in Verfahrensdokumentationen/Arbeitsablaufbeschreibungen verankert werden?

Nach der gesetzlichen Vorgabe ist es unseres Erachtens ausreichend, die Verantwortlichkeit der obersten Leitungsebene im Rahmen lediglich einer Beschlussfassung und Dokumentation festzulegen. Wir empfehlen deshalb, die Verfahrensgrundsätze in vorgenannter Formulierung zu streichen oder zumindest optional durch das Wort "oder" neben den internen Richtlinien zu benennen.

Punkt 2.3. Risikoanalyse – Leitlinien zu Risikofaktoren

"Zusätzlich haben die Verpflichteten bei der Erstellung einer Risikoanalyse die als Anlage ... zu diesen Hinweisen beigefügten Gemeinsamen Leitlinien der europäischen Aufsichtsbehörden (im Folgenden: Leitlinien zu Risikofaktoren) vom 04.01.2018 zu beachten. ... Es handelt sich bei diesen Leitlinien um ein Kernstück der Implementierung des risikobasierten Ansatzes. Die Leitlinien zu Risikofaktoren sind von den Verpflichteten und den Aufsichtsbehörden zu beachten (Titel I, Ziffer 4 ff.). Sie sind bis zum 26.06.2018 umzusetzen (Titel IV, Ziffer 227)."

Hinweis und Antrag:

Diese Gemeinsamen Leitlinien der europäischen Aufsichtsbehörden vom 04.01.2018 richten sich an Kredit- und Finanzinstitute im Sinne von Artikel 3 Nummer 1 und 2 der Richtlinie (EU) 2015/849 und an Behörden, die für die Überwachung der Einhaltung der diesen Unternehmen obliegenden Verpflichtungen zur Bekämpfung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung (AGW/BTF) zuständig sind.

Im Sinne von Artikel 3 Nummer 1 und 2 der Richtlinie (EU) 2015/849 sind Kreditinstitute und Finanzinstitute demnach:

Nr. 1 Kreditinstitute:

Kreditinstitute im Sinne von Artikel 4 Abs. 1 Nr. 1 der Verordnung (EU) Nr. 575/2013 (= CRR-Institute)

Nr. 2 Finanzinstitute:

Ein anderes Unternehmen als ein Kreditinstitut, das eine oder mehrere der in Anhang I Nummern 2 bis 12, 14 und 15 der Richtlinie 2013/36/EU des Europäischen Parlaments und des Rates aufgeführten Tätigkeiten ausübt, einschließlich der Tätigkeiten von Wechselstuben (das in Anhang I Nummer 1 genannte Einlagengeschäft ist in der Aufzählung zum Finanzinstitut explizit ausgenommen)

Fazit: Die Gemeinsamen Leitlinien der europäischen Aufsichtsbehörden richten sich an Unternehmen, in deren Kreis WumS gerade **nicht** einbezogen werden. WumS sind keine CRR-Institute und führen keine Tätigkeiten aus, die sie als Finanzunternehmen qualifizieren. Das von den WumS betriebene Einlagengeschäft ist in der Definition des Begriffs Finanzinstitut explizit nicht genannt. Die nunmehr vorgesehene Adressierung von WumS in den BaFin-Auslegungs- und Anwendungshinweisen zur Beachtung der Gemeinsamen Leitlinien geht über den Zielkorridor der europäischen Aufsichtsbehörden weit hinaus. Dies insbesondere auch vor der in der Präambel ausgeführten niedrigen Gefährdungslage bei WumS betreffend Missbrauch zu Geldwäsche und/oder Terrorismusfinanzierung.

Wir stellen deshalb den Antrag, WumS von der Beachtung der Gemeinsamen Leitlinien der europäischen Aufsichtsbehörden auszunehmen und in der Textfassung unter Punkt 2.3. "Leitlinien zu Risikofaktoren" klarzustellen, dass diese Leitlinien nur von den Unternehmen zu beachten sind, die in diesen Leitlinien selbst im Anwendungsbereich als Verpflichtete genannt sind.

Punkt 2.3. Risikoanalyse – Pflicht zur Dokumentation und Aktualisierung

"Die Risikoanalyse ist regelmäßig, zumindest einmal im Jahr, einer Überprüfung zu unterziehen und – soweit erforderlich – zu aktualisieren. Die Aktualisierung ist in einer synoptischen Darstellung der Risikoanalyse vorzuhalten."

Hinweis:

Die vorgesehene synoptische Darstellung der Risikoanalyse führt unseres Erachtens eher zu einer gegenüber der bisherigen Verfahrensweise deutlich unübersichtlicheren Darstellung von Veränderungen im Rahmen der turnusmäßigen Aktualisierung. Es scheint uns völlig ausreichend, die vorgenommenen Änderungen nachvollziehbar darzustellen (z. B. durch Darstellung im Korrekturmodus eines Textverarbeitungsprogramms).

Wir bitten um Anpassung der Formulierung mit Verzicht auf die synoptische Darstellung; stattdessen Aufnahme einer Regelung, dass Änderungen der Risikoanalyse im Rahmen der Aktualisierung nachvollziehbar darzustellen sind.

"Sie [*die Risikoanalyse*] ist der Geschäftsleitung vom – sofern vorhandenen – GWB zusammen mit seinem Tätigkeitsbericht zumindest einmal jährlich vorzulegen."

Hinweis:

Das zeitliche Zusammenführen von Risikoanalyse und GWB-Tätigkeitsbericht an die Geschäftsleitung erschließt sich uns nicht. Zum Zeitpunkt der Berichterstattung des GWB (und damit auch der Zentralen Stelle zu Compliance-Themen) im Zuge des Tätigkeitsberichts werden sehr viele Informationen an Vorstand und Aufsichtsrat gerichtet.

Eine zeitliche Entkoppelung von GWB-Tätigkeitsbericht und Risikoanalyse wäre unseres Erachtens sogar sinnvoll, damit der Risikoanalyse die nötige Aufmerksamkeit geschenkt werden kann.

Punkt 3. Interne Sicherungsmaßnahmen – Generalklausel

"Die internen Sicherungsmaßnahmen bedürfen der Genehmigung des benannten Mitglieds der Leitungsebene (§ 4 Abs. 2 Satz 2 GwG)."

Hinweis:

Verweis ändern auf § 4 Abs. 3 Satz 2 GwG.

Punkt 3.2. Die Bestellung eines GWB und seines Vertreters

"Um Interessenkollisionen zu vermeiden, kommt die Bestellung von Mitgliedern der Leitungsebene zu GWB oder Stellvertretern nur bei Verpflichteten in Betracht, die weniger als zehn Mitarbeiter haben und für diese Tätigkeit keinen geeigneten Beschäftigten unterhalb der Leitungsebene besitzen."

Hinweis und Antrag:

Künftig soll die Möglichkeit für kleine Institute, die Aufgaben des GWB einem Geschäftsleiter zu übertragen, von der Zahl der im Unternehmen beschäftigten Personen abhängig gemacht werden. Die Bemessungsgröße Personenzahl 10 ist in diesem Zusammenhang nicht passend für die Branchenspezifika und die Organisationsstruktur von Wohnungsunternehmen.

Wohnungsunternehmen verfügen i. d. R. über eine Vielzahl von geringfügig beschäftigten Arbeitnehmern, die vor Ort in den Wohngebäuden Hausmeistertätigkeiten übernehmen und in dieser Funktion keinerlei Gefährdungslage zur Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung aufweisen.

Wir stellen deshalb den Antrag, die bislang bestehende Regelung für WumS aufrecht zu erhalten und bei der Beschränkung der Bestellung von Geschäftsleitern zu GWB bei WumS weiter auf ein Einlagenvolumen von max. 100 Mio. EUR abzustellen. Insofern soll das BaFin-Schreiben vom 13.04.2016, GZ: BA 43-AZB 2331-10190055-2015/0002, weiterhin Gültigkeit behalten.

Zu III. Kundensorgfaltspflichten

Punkt 4.1. Begründung einer Geschäftsbeziehung

"Die Sorgfaltspflichten sind insbesondere bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung i. S. d. § 1 Abs. 4 GwG zu erfüllen. ... wechselt der Kontoinhaber und/oder der wirtschaftlich Berechtigte, liegt die Begründung einer neuen Geschäftsbeziehung vor."

Hinweis:

Die vorgesehene Regelung führt im Fall von Sammeltreuhandkonten bei jedem Wechsel eines Treuhandverhältnisses unterjährig zu einer Vielzahl von ausgelösten Sorgfaltspflichten betreffend einer neuen Geschäftsbeziehung.

Sammeltreuhandkonten werden in der Geschäftspraxis der WumS ausschließlich als Mieltreuhandkonten geführt. Mieltreuhandkonten sind per se nicht zur Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung geeignet. Vorgenannte Regelung ist daher keinesfalls zielführend und bringt keine zusätzliche einschlägige Informationsbasis.

Wir bitten um eine Änderung dahingehend, dass Mietsammeltreuhandkonten von der beabsichtigten Regelung ausgenommen bleiben.

Punkt 5.1.3.2. Identifizierung des Vertragspartners – Überprüfung der Identität

b) Vor-Ort-Prüfung eines Legitimationsdokuments gemäß § 1 der Zahlungskonto-IdentitätsprüfungsVO

"Zum Abschluss eines Zahlungskontovertrages können ferner auch folgende Dokumente herangezogen werden:

- Bei einer Person, die das 16. Lebensjahr nicht vollendet hat und nicht selbst im Besitz eines Dokuments nach § 12 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 GwG ist, die Geburtsurkunde in Verbindung mit der Überprüfung der Identität des gesetzlichen Vertreters anhand eines Dokuments nach § 12 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 GwG
- Bei einem Betreuten die Bestellungsurkunde des Betreuers nach § 290 des Gesetzes über das Verfahren in Familiensachen und in den Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtspraxis (FGG) in Verbindung mit der Überprüfung der Identität des Betreuers anhand eines Dokuments oder Nachweises nach § 12 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 – 4 GwG."

Hinweis und Antrag:

Die vorgesehene Regelung ermöglicht lediglich für ein Zahlungsverkehrskonto die Identifizierung minderjähriger Kinder anhand der Geburtsurkunde und des Betreuers anhand der Bestellungsurkunde. Die Identifizierung von Minderjährigen und Betreuern bei der Eröffnung von Sparkonten mit vorgenannten Dokumenten wird mit der vorgesehenen Regelung nicht ermöglicht.

Wir stellen deshalb den Antrag, für den betreffenden Personenkreis (minderjährige Kinder, Betreuer) die vorgesehene Regelung auch auf den Abschluss von Sparkonten zu erweitern.

Punkt 5.3.3.2. Identifizierungspflicht wirtschaftlich Berechtigter

Hier: Identifizierung des wirtschaftlich Berechtigten bei Mietkautionenkonto/Treuhandkonto

Hinweis und Antrag:

Die Regelungen zur Identifizierung des wirtschaftlich Berechtigten betreffend Mietkautionenkonto gemäß § 11 Abs. 5 GwG einerseits und den Regelungen im Anwendungserlass zu § 154 AO andererseits gelten parallel, sind jedoch nicht deckungsgleich aufeinander abgestimmt. Ziel sollte sein, dass beide Regelungen inhaltlich gleichgerichtet laufen.

Wir stellen deshalb den Antrag, dass die im Anwendungserlass zu § 154 AO in Abschnitt 11.2 genannten Erleichterungen hinsichtlich der wirtschaftlich Berechtigten in gleicher Weise auch in die BaFin-Auslegungs- und Anwendungshinweise Eingang finden.

Dies bedarf dahingehend einer Klarstellung, dass auf die Erfassung und Aufzeichnung des wirtschaftlich Berechtigten

- **im Fall von Mietkautionenkonto auf den Namen des Vermieters**

und

- **bei sonstigen Konten mit geringem Risiko des Missbrauchs (u. a. Wohnungseigentümer hinsichtlich des Kontos der Wohnungseigentümergeinschaft)**

verzichtet werden kann.

Punkt 5.4. Abklärung des PeP-Status

Hinweis:

Die BaFin-Auslegungs- und Anwendungshinweise beinhalten leider keine abschließende PeP-Definition.

Es wäre eine große Unterstützung, wenn der Gesetzgeber oder die Aufsicht eine amtliche PeP-Liste den Verpflichteten zur Verfügung stellen würde.

Zu IV. Sonstige Pflichten

Punkt 9. Aufzeichnungs- und Aufbewahrungspflichten

"Nach § 8 Abs. 2 Satz 2 GwG haben die Verpflichteten die Pflicht, vollständige Kopien der zur Überprüfung der eingeholten Angaben über den Vertragspartner, gegebenenfalls für ihn auftretende Personen und wirtschaftlich Berechtigten vorgelegten Dokumente oder Unterlagen anzufertigen. Schwärzungen müssen nicht vorgenommen werden."

Hinweis:

Bei mehrseitigen Ausweispapieren (z. B. Reisepass) ist es ausreichend, wenn die für die Identifizierung notwendigen Angaben in der Kopie/ im Scan ersichtlich sind.

Wir empfehlen deshalb eine Ergänzung dahingehend, dass die Vollständigkeit von Kopien/Scans gegeben ist, wenn diejenigen Seiten der zur Identifikation vorgelegten Dokumente, die identifizierungsrelevante Angaben enthalten, vollständig kopiert/gescannt werden.

GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e.V.

Klingelhöferstraße 5
10785 Berlin
Telefon: +49 (0)30 82403-0
Telefax: +49 (0)30 82403-199

Brüsseler Büro des GdW
3, rue du Luxembourg
1000 Bruxelles
BELGIEN
Telefon: +32 2 5 50 16 11
Telefax: +32 2 5 03 56 07

E-Mail: mail@gdw.de
Internet: <http://www.gdw.de>