

Bundesministerium der Finanzen
Herrn Bundesminister Lars Klingbeil MdB
Wilhelmstrasse 97
10117 Berlin

Starnberg, 28.10.2026

EU-Geldwäscheverordnung (EU) 2024/1624: Mietsicherheiten risikogerecht und wettbewerbsneutral einordnen

Stellungnahme der Deutschen Kautionskasse AG zur Anwendung der AMLR ab dem 10. Juli 2027

Sehr geehrter Herr Bundesminister,

ab dem 10. Juli 2027 gilt die EU-Geldwäscheverordnung (AMLR) in allen Mitgliedstaaten unmittelbar.¹ In der Immobilienwirtschaft beschäftigt derzeit eine Frage die Praxis: Was bedeutet die neue Rechtslage für Mietkautionen, die Verwaltungen auf Mietkautionskonten bei Kreditinstituten führen? Wir möchten diese Debatte um eine Perspektive ergänzen, die in ihr bisher kaum vorkommt. Eine Mietsicherheit muss nicht als Geldeinlage entstehen. Sie kann ebenso als Bürgschaft eines beaufsichtigten Versicherers gestellt werden, und bei dieser Form fließt kein Kautionsgeld.

Unsere Anliegen in Kürze

1. Risiko am Zahlungsstrom messen. Mietsicherheiten sollten in der nationalen Risikobewertung und in der Aufsichtspraxis danach eingeordnet werden, ob und wie Geld fließt. Eine Bürgschaft ohne Kautionsguthaben trägt ein anderes Risiko als gebündelte Fremdgelder auf einem Sammelkonto.

2. Ausweitungen nur auf belastbarer Grundlage. Erwägt die Bundesregierung, den Kreis der Verpflichteten nach Art. 3 AMLD6 national zu erweitern, sollte dies im Umfeld der Mietsicherheiten nur auf Basis eines dokumentierten Risikobefunds und nach Anhörung des Marktes geschehen.

3. Erleichterungen risikoorientiert und wettbewerbsneutral gestalten. Einen risikoorientierten Umgang mit Mietkautionskonten tragen wir mit. Erleichterungen sollten an Risikomerkmale ansetzen und keine Form der Mietsicherheit regulatorisch bevorzugen.

4. Digitale Identifizierung massentauglich machen. Wo Identifizierungen in großer Zahl anfallen, entscheidet die Nutzbarkeit von eID und europäischer Briefftasche für die digitale Identität über den Aufwand aller Beteiligten.

¹ Verordnung (EU) 2024/1624 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 31. Mai 2024 zur Verhinderung der Nutzung des Finanzsystems für Zwecke der Geldwäsche oder der Terrorismusfinanzierung, ABl. L 2024/1624 vom 19.6.2024.

Zur Einordnung: Die Deutsche Kautionskasse AG (DKK) mit Sitz in Starnberg ist auf Mietkautionsversicherungen spezialisiert. Unter der Marke Moneyfix® und für Partner aus der Versicherungswirtschaft vermittelt und verwaltet sie Verträge, bei denen ein von der BaFin beaufsichtigtes Versicherungsunternehmen gegenüber dem Vermieter die Bürgschaft für die Mietsicherheit übernimmt. Für Risikoträger, die ihr diese Aufgaben übertragen haben, zeichnet und reguliert die DKK im Rahmen einer Ausgliederung nach § 32 VAG. Die DKK nimmt keine Einlagen entgegen und ist kein Kreditinstitut.

I. Ausgangslage

Die AMLR verlangt von den Verpflichteten, auch die natürliche Person zu identifizieren und ihre Identität zu überprüfen, in deren Namen oder zu deren Gunsten eine Transaktion oder Tätigkeit ausgeführt wird (Art. 20 Abs. 1 Buchst. h AMLR).² Für Kreditinstitute, die Mietkautionssammelkonten führen, stellt sich damit die Frage, wie weit sie die einzelnen Mieter erfassen müssen. Die Verwaltungen selbst sind in der Regel keine Verpflichteten. Der Aufwand erreicht sie trotzdem, sobald Banken die Daten der Mieter anfordern.

Die Behörde zur Bekämpfung der Geldwäsche und der Terrorismusfinanzierung (AMLA) hatte im Konsultationsentwurf ihrer technischen Regulierungsstandards zur Sorgfaltspflicht gegenüber Kunden vom 9. Februar 2026 noch eine eigene Regel für Sammelkonten vorgesehen. Sie setzte unter anderem voraus, dass der Kontoinhaber selbst Verpflichteter ist und wirksam beaufsichtigt wird.³ Diese Bedingung hätten Immobilienverwaltungen regelmäßig nicht erfüllt. Der finale Entwurf vom 30. September 2026, den die AMLA am 1. Oktober 2026 veröffentlicht und der Europäischen Kommission übermittelt hat, enthält die Regel nicht mehr. Allgemein hält die AMLA weitergehende Vereinfachungen der vereinfachten Sorgfaltspflichten für nicht möglich, ohne faktisch Ausnahmen von der Verordnung zu schaffen und damit ihr Mandat zu überschreiten.⁴ Die Kommission hat die Standards noch nicht angenommen. Anwendbar sein sollen sie nach dem Vorschlag der AMLA sechs Monate nach ihrem Inkrafttreten.

Der Verband der Immobilienverwalter Deutschland (VDIV) hat Ihr Haus auf den zu erwartenden Mehraufwand hingewiesen und sich für den Erhalt risikoorientierter Vereinfachungen eingesetzt.⁵ Diese Sorge halten wir für nachvollziehbar. Unser Beitrag setzt an anderer Stelle an: Bei der Bewertung der Risiken sollte die gesamte Bandbreite der Mietsicherheiten in den Blick kommen.

II. Die Mietkautionsbürgschaft: Sicherheit ohne Fremdgeld

Bei der Mietkautionsversicherung schließt der Mieter einen Vertrag mit einem Versicherer. Der Versicherer übernimmt gegenüber dem Vermieter eine Bürgschaft in

² AMLA, Final Report, Draft Regulatory Technical Standards under Article 28(1) of Regulation (EU) 2024/1624, Frankfurt am Main, 30.9.2026, Erwägungsgrund 15 des Entwurfs.

³ AMLA, Consultation Paper, Draft RTS under Article 28(1) AMLR, veröffentlicht am 9.2.2026, Art. 22 („Sectoral simplified measures with respect to pooled accounts“), Buchst. b und c.

⁴ AMLA, Final Report (Fn. 2), Abschnitt 2.3 und Art. 29 des Entwurfs; AMLA, Pressemitteilung vom 1.10.2026.

⁵ VDIV Deutschland, Lobbyregister R001338, Regelungsvorhaben RV0029157 „Risikoorientierte Ausgestaltung der EU-Geldwäschenvorgaben für Mietkautionssammelkonten“, Stellungnahme SG2609290090, versandt am 31.8.2026 an das Bundesministerium der Finanzen.

Höhe der vereinbarten Mietsicherheit, der Mieter zahlt dafür eine laufende Prämie. Ein Kautionsguthaben entsteht nicht. Niemand führt ein Treuhandkonto, niemand bündelt fremde Gelder. Nimmt der Vermieter die Bürgschaft in Anspruch, zahlt der Versicherer an ihn und nimmt anschließend beim Mieter Rückgriff.

Aus geldwäscherechtlicher Sicht prägen vier Merkmale dieses Modell. Der Betrag ist gesetzlich begrenzt: Bei Wohnraum darf die Sicherheit das Dreifache der Monatsmiete ohne Betriebskosten nicht übersteigen (§ 551 Abs. 1 BGB). Der Zweck ist festgelegt, denn die Bürgschaft sichert ausschließlich Forderungen aus einem bestimmten, dokumentierten Mietverhältnis. Die Beteiligten sind beaufsichtigt: Bürge ist ein Versicherungsunternehmen unter Aufsicht der BaFin, und die Prämie zahlt der Mieter unbar von einem eigenen Konto, in der Regel per SEPA-Lastschrift. Schließlich prüft die DKK vor Übernahme jeder Bürgschaft die Identität und die Bonität des Mieters.

Nach unserer Einschätzung bietet diese Struktur kaum Ansatzpunkte, um Vermögenswerte zu platzieren oder ihre Herkunft zu verschleiern. Fremdgeld wird weder angenommen noch verwahrt. Geld bewegt sich nur auf klar umrissenen Wegen: als Prämie vom Mieter an den Versicherer, im Sicherheitsfall vom Versicherer an den Vermieter und beim Rückgriff vom Mieter an den Versicherer. Unberührt bleiben die sanktionsrechtlichen Pflichten, die für alle Marktteilnehmer gelten.

III. Folgen für Mieter, Vermieter und Verwaltungen

Wo eine Mietsicherheit als Bürgschaft gestellt wird, entfällt für diese Sicherheit der Aufwand, der mit Sammelkonten verbunden ist. Die Verwaltung führt dafür kein Treuhandkonto, bucht keine Kautionszinsen und übermittelt keine Mieterdaten an ein Kreditinstitut.

Für Mieter schont die Bürgschaft die Liquidität beim Einzug, weil keine Einlage von bis zu drei Monatsmieten gebunden wird. Sie hat aber ihren Preis. Die Prämie fließt nicht zurück, während eine Barkaution samt Erträgen an den Mieter zurückgeht, soweit keine Forderungen des Vermieters bestehen. Welche Form günstiger ist, hängt von Mietdauer, Zinsniveau und finanzieller Lage des Haushalts ab. Diese Abwägung treffen Mieter und Vermieter selbst. Die Wahl der Sicherheitsform bleibt Sache der Vertragsparteien, und daran wollen wir nichts ändern.

IV. Unsere Anliegen im Einzelnen

1. Risiko am Zahlungsstrom messen

Die nationale Risikobewertung nach Art. 8 der Richtlinie (EU) 2024/1640 (AMLD6) soll unter anderem dazu dienen, Sektoren oder Bereiche mit geringerem oder höherem Risiko zu ermitteln.⁶ Wir regen an, dort die Formen der Mietsicherheit getrennt zu betrachten: die Geldeinlage auf Einzel- oder Sammelkonten einerseits, die Bürgschaft ohne Kautionsguthaben andererseits. Eine solche Unterscheidung gibt der Aufsicht eine belastbare Grundlage und stärkt die deutsche Position in den europäischen Gremien.

⁶ Art. 8 der Richtlinie (EU) 2024/1640 (AMLD6).

2. Ausweitungen nur auf belastbarer Grundlage

Art. 3 AMLD6 erlaubt den Mitgliedstaaten, die Anforderungen der AMLR ganz oder teilweise auf Unternehmen weiterer Sektoren zu erstrecken, die Risiken der Geldwäsche oder der Terrorismusfinanzierung ausgesetzt sind. Das Verfahren sieht eine vorherige Mitteilung an die Kommission vor.⁷ Sollte die Bundesregierung diesen Weg im Umfeld der Mietsicherheiten erwägen, bitten wir darum, dies nur auf Grundlage eines dokumentierten Risikobefunds zu tun und die betroffenen Marktteilnehmer frühzeitig anzuhören.

3. Erleichterungen risikoorientiert und wettbewerbsneutral gestalten

Setzt sich die Bundesregierung bei der Annahme der Standards durch die Kommission oder bei künftigen Auslegungshilfen der AMLA für Erleichterungen bei Mietkautionssammelkonten ein, tragen wir einen risikoorientierten Ansatz mit. Die AMLA hat angekündigt, mit dem Nichtfinanzsektor im Gespräch zu bleiben und zu prüfen, ob zusätzliche Leitlinien zu vereinfachten Sorgfaltspflichten sinnvoll sind. Wir bitten darum, etwaige Erleichterungen an Risikomerkmale festzumachen, etwa an Zweckbindung, gesetzlicher Höhenbegrenzung und Dokumentation des Mietverhältnisses, und nicht an der Form der Sicherheit. Gleiche Risiken sollten gleichen Regeln folgen; auf diesen Gedanken stützt sich auch die AMLA in ihrem Abschlussbericht.⁸

Für Bestandsverhältnisse sieht der finale Entwurf eine risikoorientierte Anpassung innerhalb der Aktualisierungsfristen des Art. 26 Abs. 2 AMLR vor.⁹ Eine frühe und klare Kommunikation der Aufsicht dazu gäbe allen Beteiligten Planungssicherheit.

4. Digitale Identifizierung massentauglich machen

Der finale Entwurf der Standards lässt für die Identitätsprüfung elektronische Identifizierungsmittel der Vertrauensniveaus „substanziell“ oder „hoch“, ausdrücklich einschließlich der europäischen Briefftasche für die digitale Identität, zu.¹⁰ Wo Identifizierungen in großer Zahl anfallen, bestimmt die praktische Verfügbarkeit dieser Verfahren den Aufwand. Wir bitten Sie, sich innerhalb der Bundesregierung für eine breite, einfache und kostengünstige Nutzbarkeit einzusetzen. Davon profitieren Kreditinstitute, Verwaltungen und Versicherer gleichermaßen, und Mieter ersparen sich Medienbrüche.

⁷ Art. 3 der Richtlinie (EU) 2024/1640 (AMLD6).

⁸ AMLA, Final Report (Fn. 2), Abschnitt 2.3 sowie Abschnitt 4.1 (Policy issue 1).

⁹ Art. 28 des finalen RTS-Entwurfs (Fn. 2) in Verbindung mit Art. 26 Abs. 2 AMLR.

¹⁰ Erwägungsgrund 11 sowie Art. 6 Abs. 3 und 4 des finalen RTS-Entwurfs (Fn. 2).



V. Gesprächsangebot

Gern bringen wir unsere Erfahrungen aus dem Bürgschaftsgeschäft in die weiteren Beratungen Ihres Hauses ein, auf Wunsch auch mit Daten zu Prozessen und Schadenverläufen, soweit unsere Risikoträger zustimmen. Für Rückfragen steht Ihnen der Unterzeichner persönlich zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Deutsche Kautionskasse AG

Christian Sili
Sprecher des Vorstands