

VDIV Deutschland e.V. · Leipziger Platz 9 · 10117 Berlin

Bundesminister der Finanzen

Wilhelmstraße 97
10117 Berlin

Berlin, 31. August 2026

EU-Geldwäscheverordnung: Mietkautionssammelkonten

Sehr geehrter Herr Bundesminister

die weitere Ausgestaltung der europäischen Geldwäschevorgaben droht bei Mietkautionssammelkonten erhebliche neue Pflichten für Wohnungsunternehmen und Immobilienverwaltungen auszulösen.

Nach aktuellem Entwurfsstand der europäischen Geldwäschebehörde AMLA würden die bislang möglichen risikoorientierten Vereinfachungen für Mietkautionssammelkonten nicht mehr greifen. Kreditinstitute müssten zusätzliche Identifikations- und Verifizierungsinformationen zu den einzelnen Mietern einholen. Für Immobilienverwaltungen hätte dies neue Erhebungs-, Prüf- und Aktualisierungsprozesse zur Folge – bis hin zur Anpassung von IT-Systemen und zur möglichen Nacherfassung bestehender Mietverhältnisse. Aus einer etablierten Kautionsabwicklung würde so ein dauerhafter administrativer Mehraufwand über sämtliche betroffenen Mietverhältnisse hinweg.

Diese zusätzlichen Anforderungen stehen aus unserer Sicht nicht im Verhältnis zum tatsächlichen Risiko. Mietkautionssammelkonten sind zweckgebunden und transparent, die einzelnen Kautionsbeträge sind dokumentierten Mietverhältnissen eindeutig zugeordnet. Mieter können über das Sammelkonto nicht frei verfügen, Ein- und Auszahlungen stehen regelmäßig im Zusammenhang mit klar nachvollziehbaren Vorgängen wie dem Beginn oder Ende eines Mietverhältnisses. Wo konkrete Auffälligkeiten bestehen, sind weitergehende Prüfungen selbstverständlich geboten. Eine pauschale Identifizierung sämtlicher Mieter würde dagegen erhebliche personelle und administrative Ressourcen binden, ohne einen vergleichbaren Nutzen für die Geldwäscheprävention zu schaffen. Dies stünde zugleich im klaren Widerspruch zum erklärten Ziel von Bund und EU, Bürokratie abzubauen.

Noch sind die technischen Standards nicht finalisiert. Damit besteht weiterhin Gestaltungsspielraum für eine praxistaugliche und risikogerechte Lösung.

VDIV Verband der
Immobilienverwalter
Deutschland e.V.
Leipziger Platz 9
10117 Berlin

T 030 300 96 79-0
office@vdiv.de

Amtsgericht
Berlin-Charlottenburg
VR 20607 B

Steuernummer
27 620 55783

USt-IdNr.
DE 214 851 428

Bankverbindung
Deutsche Kreditbank AG
IBAN DE81 1203
0000 1010 6441 00
BIC BYLADEM1001

www.vdiv.de

Wir bitten Sie daher, diesen Spielraum im weiteren europäischen Verfahren aktiv zu nutzen und sich gegenüber AMLA und der Europäischen Kommission dafür einzusetzen, dass risikoorientierte Vereinfachungen für professionell geführte Mietkautionssammelkonten erhalten bleiben. Insbesondere gilt es zu verhindern, dass geldwäscherechtliche Pflichten der Kreditinstitute faktisch umfassende neue Anforderungen für Wohnungsunternehmen und Immobilienverwaltungen nach sich ziehen.

Für einen fachlichen Austausch stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

