



# The Valuation Gap

Immobilienbewertung als strategisches  
Anti-Financial-Crime-Instrument



# Einleitung

Der Immobiliensektor steht seit Jahren im besonderen Fokus von Aufsichtsbehörden und Ermittlungsorganen. Mit der kontinuierlichen Verschärfung des Geldwäschegesetzes (GwG), erweiterten Sorgfaltspflichten und einer zunehmend aktiven Rolle der Financial Intelligence Unit (FIU) auch im Nicht-Finanzsektor, gewinnt die Validierung von Transaktionspreisen im Immobiliensektor immer mehr an Bedeutung.

Während die Immobilienbewertung traditionell der Besicherung von Krediten dient, entwickelt sie sich zunehmend zu einer tragenden Säule einer wirksamen Anti-Financial-Crime (AFC) Strategie. Der „wahre Wert“ einer Immobilie ist dabei mehr als eine Kennzahl, er ist Referenzgröße, Kontrollinstrument und Risikofrühwarnsystem zugleich.



# Preismanipulation als Kernmechanismus geldwäscherrelevanter Immobiliengeschäfte

Geldwäsche im Immobilienbereich erfolgt selten spektakulär, sondern systematisch. Nicht das Objekt selbst ist das Tatwerkzeug, sondern der Transaktionspreis. Die Manipulation der Wertbasis ermöglicht es, illegale Mittel in den legalen Wirtschaftskreislauf zu überführen.

## In der Praxis lassen sich drei zentrale Typologien unterscheiden:



- **Überbewertung (Over-Pricing)**

Ein Objekt wird bewusst deutlich über Marktwert veräußert. Der Differenzbetrag zwischen Verkehrswert und Kaufpreis dient der Platzierung illegaler Mittel im Finanzsystem. Der erhöhte Verkaufserlös erscheint formal als legitimer Vermögenszufluss.



- **Unterbewertung (Under-Pricing)**

Die Immobilie wird offiziell unterhalb des Marktwertes übertragen. Die tatsächliche Wertdifferenz wird außerhalb der dokumentierten Zahlungsströme ausgeglichen. Beim späteren Wiederverkauf zum realen Marktwert entsteht ein scheinbar legaler Wertzuwachs.



- **Iterative Transaktionen (Flipping)**

Mehrfache kurzfristige Weiterverkäufe ohne wirtschaftlich nachvollziehbare Wertsteigerung. Der Preis steigt schrittweise – ohne substanzielle bauliche oder strukturelle Veränderungen. Ziel ist die sukzessive Legitimation größerer Kapitalbeträge.

Diese Muster zeigen: Die Plausibilität des Kaufpreises ist kein rein marktwirtschaftliches Thema, sondern ein Compliance-Indikator.

# Die Wertermittlung als „First Line of Defense“

Qualitätsgesicherte Gutachten nach anerkannten Standards wie der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), der Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV) oder den Richtlinien der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) liefern objektivierte Referenzwerte. Diese bilden die Grundlage für ein belastbares Transaction Monitoring im Immobilienbereich.

## Eine professionelle Wertermittlung übernimmt dabei mehrere AFC-relevante Funktionen:



- **Plausibilisierung der wirtschaftlichen Logik**

Die Analyse von Ertragswert, Multiplikator und regionalem Marktumfeld zeigt, ob ein Kaufpreis ökonomisch nachvollziehbar ist. Signifikante Abweichungen vom Marktniveau, ohne sachliche Begründung durch Lage, Nutzung oder Objektqualität, stellen einen klaren Red-Flag-Indikator dar und sollten zwingend eine Enhanced Due Diligence auslösen.



- **Substanz- und Investitionsprüfung im Luxussegment**

Gerade im Hochpreissegment werden bauliche Maßnahmen mitunter genutzt, um Kapitalflüsse zu verschleiern. Die gutachterliche Prüfung zeigt, ob Investitionen tatsächlich werterhöhend sind oder lediglich der Einbringung erheblicher Mittel ohne marktadäquaten Gegenwert dienen.



- **Verifizierung von Cashflow-Daten**

Im Rahmen der Wertermittlung werden Mietverträge, Flächenangaben und tatsächliche Nutzungen geprüft. Abweichungen zwischen dokumentierten Mieteinnahmen und faktischer Belegung können auf Scheinmietverhältnisse oder fingierte Zahlungsströme hindeuten.

Die Immobilienbewertung wird damit zum strukturierten Realitätscheck ökonomischer Annahmen.

# Integration in das Risikomanagement-Framework

Damit die Wertermittlung ihre volle Wirkung entfalten kann, muss sie systematisch in das interne Kontroll- und Compliance-System eingebettet werden.

## Ein strukturierter Implementierungsansatz umfasst insbesondere:



- **Risikobasierter Bewertungsansatz**

Bei komplexen Beteiligungsstrukturen, wirtschaftlich Berechtigten mit Auslandsbezug oder Transaktionen in Hochrisikoregionen sollte ein Vollgutachten gegenüber vereinfachten Desktop-Verfahren priorisiert werden. Dies erhöht die Belastbarkeit gegenüber Aufsichtsbehörden und internen Revisionseinheiten.



- **Definition klarer Toleranzschwellen**

Automatisierte Systeme weisen auf Auffälligkeiten hin, doch die eigentliche Plausibilisierung leistet die Markt- und Objektexpertise des Bewerter: Nur durch seinen fachkundigen Blick lässt sich beurteilen, ob eine Abweichung auf einen Fehler, auf besondere Marktbedingungen oder auf objektspezifische Merkmale zurückzuführen ist. Überschreitet die Abweichung eine definierte Schwelle (z. B. 15 %), sollte ein verpflichtender Compliance-Review-Prozess ausgelöst werden.



- **Konsistenzprüfung bei Projektentwicklungen**

Der Abgleich zwischen gutachterlich festgestellter Bauqualität und den abgerechneten Baukosten dient der Prävention von Rechnungsmanipulationen, verdeckten Gewinnausschüttungen oder Mittelabflüssen über Scheinrechnungen.

Entscheidend ist: Die Bewertung darf nicht als statisches PDF im Kreditakt enden. Sie muss als dynamischer Bestandteil des KYC- und Monitoring-Prozesses verstanden werden.



## Strategische Perspektive für Geschäftsleitung und Aufsichtsgremien

Für Geschäftsführungen, Vorstände und Aufsichtsräte ist die Integration der Immobilienbewertung in die AFC-Strategie keine reine Compliance-Frage, sondern ein Element aktiver Risikosteuerung.

### **Eine oberflächliche oder fehlerhafte Wertermittlung birgt:**

- ökonomische Risiken durch Fehlschätzungen im Portfolio
- aufsichtsrechtliche Exponierung
- potenzielle strafrechtliche Ermittlungen bei Verdacht auf leichtfertige Geldwäsche

Die professionelle Bewertung schafft hingegen Transparenz, Nachvollziehbarkeit und Dokumentationssicherheit – zentrale Faktoren im Dialog mit Aufsicht und Prüfungsinstanzen.

# Fazit

Die „Valuation Gap“, also die Differenz zwischen ökonomischer Realität und deklariertem Transaktionspreis, ist kein rein marktgetriebenes Phänomen. Sie ist ein potenzieller Indikator für Financial Crime.

Wer die Immobilienbewertung konsequent in sein Risikomanagement integriert, stärkt nicht nur seine Compliance-Struktur, sondern schützt Vermögenswerte, Reputation und Managementverantwortung gleichermaßen.

## Unser Ansatz: Bewertung und Compliance verzahnen

Eine wirksame Präventionsstrategie im Immobilienbereich erfordert interdisziplinäre Kompetenz an der Schnittstelle von Bewertung, Regulierung und Forensik.

### Unterstützungsleistungen können dabei unter anderem umfassen:



- **Prozess-Audits** zur Überprüfung der Schnittstellen zwischen Bewertung, Marktfolge und Compliance.

- **Forensische Wertermittlungen:** Zur Vorlage bei Aufsichtsbehörden oder Strafverfolgungsstellen führt unser Immobilienbewertungs-Team passgenaue, markterfahrene Analysen durch und stimmt die Ergebnisse eng mit Compliance ab.



- **Schulungen für Ankaufs- und Compliance-Teams,** um preisbasierte Geldwäsche-Indikatoren frühzeitig zu erkennen.



# Autor



**Marijo Sarac** ist Director im Bereich Real Estate bei Baker Tilly in Hamburg und berät Unternehmen, Investoren, Finanzierer und Projektentwickler bei der Bewertung und Analyse gewerblicher Immobilien sowie komplexer Portfolios. Vor seinem Wechsel zu Baker Tilly war der diplomierte Betriebswirt mehrere Jahre bei Jones Lang LaSalle (JLL) tätig, wo er internationale Bewertungs- und Transaktionsprojekte verantwortete. Heute setzt er dieses Know-how und sein breites Netzwerk ein, um Mandanten entlang des gesamten Lebenszyklus ihrer Immobilien zu beraten und sie sicher durch komplexe Bewertungs- und Entscheidungsprozesse zu führen. Zudem lehrt Marijo Sarac parallel seit über 15 Jahren als Dozent an verschiedenen Hochschulen.

[marijo.sarac@bakertilly.de](mailto:marijo.sarac@bakertilly.de)

## Ansprechpartner Financial Services



### Ralph Hüsemann

Partner, Wirtschaftsprüfer

📍 Brüsseler Str. 1-3, 60327 Frankfurt

☎ +49 173 5324795

✉ ralph.huesemann@bakertilly.de

## Ansprechpartner Real Estate Valuation



### Andreas Röhr

Partner

📍 Cecilienallee 6-7, 40474 Düsseldorf

☎ +49 170 2476890

✉ andreas.roehr@bakertilly.de



### Marijo Sarac

Director

📍 Valentinskamp 88, 20355 Hamburg

☎ +49 160 5207681

✉ marijo.sarac@bakertilly.de

## Vier Perspektiven. Eine Lösung.

Follow us:     

AUDIT & ADVISORY • TAX • LEGAL • CONSULTING

Baker Tilly bietet Ihnen ein breites Spektrum individueller und innovativer Beratungsdienstleistungen in den Bereichen Audit & Advisory, Tax, Legal und Consulting an. Weltweit und in Deutschland entwickeln Wirtschaftsprüfer, Rechtsanwälte, Steuerberater und Unternehmensberater gemeinsam Lösungen, die exakt auf die spezifischen Anforderungen unserer Mandanten ausgerichtet sind, und setzen diese mit höchsten Ansprüchen an Effizienz und Qualität um. In Deutschland gehört Baker Tilly mit 1.740 Mitarbeitenden an zehn Standorten zu den größten unabhängigen, partnerschaftlich geführten Beratungsgesellschaften.



Baker Tilly  
T: +49 800 8481111  
kontakt@bakertilly.de

© Baker Tilly | 2026

[bakertilly.de](https://www.bakertilly.de)