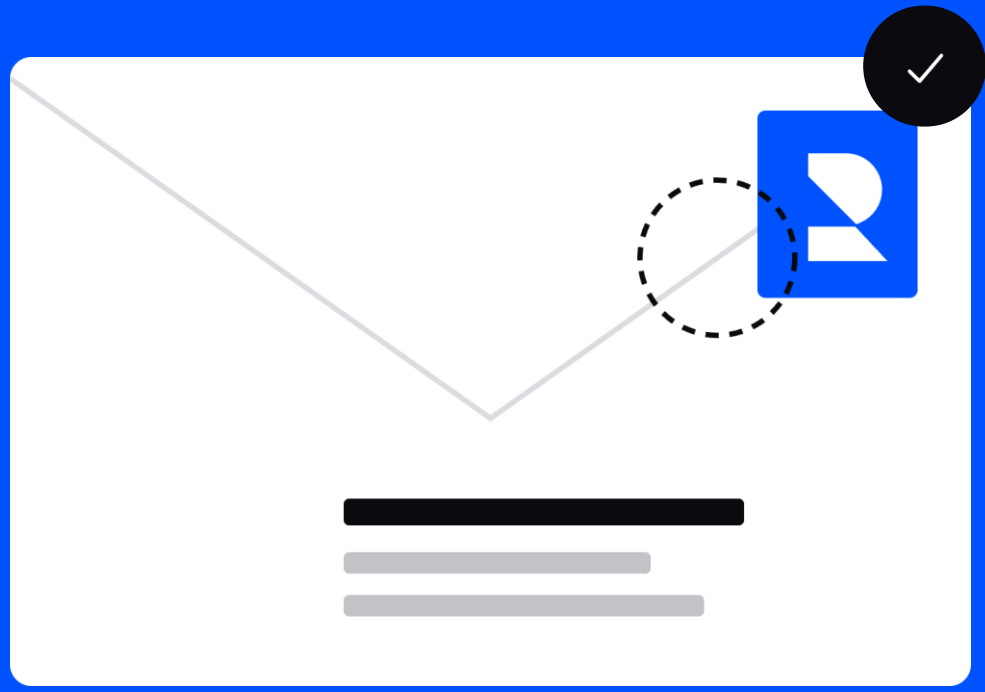
Regpit

Geldwäschegesetz in der Praxis

Pflichten, Risiken und typische Fehler für Coworking Spaces

Louisa Lippold
Chief Product Officer bei Regpit



Montag, 9:12 Uhr

Eine neue Anfrage im Postfach

Von: Nordlicht Trading GmbH

Betreff: Geschäftsadresse Berlin – ab sofort

Hallo,
wir sind Großhändler für Elektronik und brauchen eine Adresse in Berlin.
Kein Arbeitsplatz, nur Postweiterleitung ins Ausland.
Unser Geschäftsführer kommt nicht vorbei.
Die Jahresgebühr zahlen wir sofort, über unsere Partnerfirma.

Neuer Kunde. Wie gehst Du vor?

Was prüfst Du, bevor der Vertrag startet?

Bin ich betroffen?

Du vermietest nicht nur Fläche. Du stellst eine Adresse.

§ 2 ABS. 1 NR. 13 LIT. C GWG

Das Gesetz

Wer Gesellschaften einen Sitz, eine Geschäfts-, Verwaltungs- oder Postadresse und damit verbundene Dienstleistungen bereitstellt, ist Verpflichteter nach dem Geldwäschegesetz.

VG MÜNCHEN · 10.03.2026

Das Urteil

Coworking-Betreiber und Businesscenter können Verpflichtete sein. Entscheidend sind die Zusatzleistungen: Schaffen sie nach außen eine geschäftliche Präsenz?

Quellen: § 2 Abs. 1 Nr. 13 lit. c GwG · VG München, Urteil vom 10.03.2026, Az. M 16 K 23.2653

Regpit

Quiz

Wer ist hier verpflichtet?

FALL 1

Eine Einzelunternehmerin bucht Büroservice mit Adresse.

Ja oder nein?

FALL 2

Eine GmbH mietet zusätzliche Büroräume, sonst nichts.

Ja oder nein?

FALL 3

Eine GmbH & Co. KG bucht Adresse und Postservice.

Ja oder nein?

Fallbeispiele nach dem Merkblatt der Berliner Aufsicht · Den Test gibt es auch als Flyer an unserem Stand

Regpit

Quiz

Wer ist hier verpflichtet?

FALL 1

Eine Einzelunternehmerin bucht Büroservice mit Adresse.

Nein · keine juristische Person

FALL 2

Eine GmbH mietet zusätzliche Büroräume, sonst nichts.

Nein · reine Raummiete

FALL 3

Eine GmbH & Co. KG bucht Adresse und Postservice.

Ja · volle Sorgfaltspflichten

Fallbeispiele nach dem Merkblatt der Berliner Aufsicht · Den Test gibt es auch als Flyer an unserem Stand

Was steht auf dem Spiel?

Das Bußgeld ist nur die halbe Rechnung

BERLIN · DEZEMBER 2024

24.362 €

Einziehungsbescheid gegen ein Büroserviceunternehmen wegen Verstoßes gegen die Sorgfaltspflichten. Öffentlich einsehbar.

bis 150.000 €

je Verstoß. Bei systematischen Verstößen bis 1 Mio. € oder das Zweifache des aus dem Verstoß gezogenen wirtschaftlichen Vorteils.

5 Jahre

am Pranger: Die Behörde veröffentlicht Maßnahme, Verstoß und Adressat auf ihrer Website.

Quelle: Bekanntmachungen der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe Berlin · § 56, § 57 GwG

Welche Pflichten bestehen?

Vier Bausteine, nach denen jede Prüfung fragt.

Regpit

Akt 1 · Pflichten

Das GwG in vier Bausteinen

Risikomanagement

Risikoanalyse für den eigenen Betrieb, interne Regeln, Schulungen. Verantwortlich ist eine benannte Person der Leitung.

Sorgfaltspflichten

Wissen, mit wem Du Geschäfte machst: identifizieren, überprüfen, Risiko bewerten, laufend beobachten.

Verdachtsmeldung

Auffälligkeiten unverzüglich an die FIU melden. Die Registrierung bei goAML ist Pflicht.

Dokumentation Alles aufzeichnen und mindestens 5 Jahre aufbewahren.

Akt 1 · Pflichten

Die Akte Nordlicht: KYC in drei Schritten

1 Wer ist wer?

Nordlicht Trading GmbH
Vertragspartner

M. Hansen
Geschäftsführer, tritt auf

Gesellschafterin, 80 %
Bundestagsabgeordnete, also PEP

2 Was liegt vor?

Handelsregisterauszug
Liegt vor

Ausweis des Geschäftsführers
Nur Foto per Mail

Transparenzregister
Fehlt noch

3 Wie riskant?

gering | mittel | **hoch**

- ⚠ Gesellschafterin ist PEP
- ⚠ Geschäftsführer mit Bezug zu Hochrisikoland
- ⚠ Vorkasse über eine Drittfirma

Folge: PEP heißt nicht verdächtig, aber verstärkte Sorgfaltspflichten sind zwingend: Zustimmung der Leitung, Mittelherkunft klären, enger überwachen.

Regpit

Was sind typische Fehler?

Sechs Sätze, die wir in der Praxis immer wieder hören.

Akt 2 · Typische Fehler

Klassiker 1 und 2: Ausweis und Transparenzregister

KLASSIKER 1

„Das Ausweisfoto per Mail reicht doch.“

REALITÄT

Laut dem GwG und der Aufsicht ist eine per Mail oder Post geschickte Ausweiskopie keine ausreichende Überprüfung. Nötig ist die Prüfung vor Ort oder ein Fernverfahren mit gleichwertigem Sicherheitsniveau.

KLASSIKER 2

„Die Gesellschafterliste hat uns der Kunde doch geschickt.“

REALITÄT

Ein Auszug aus dem Transparenzregister ist zwingend. Weicht er von dem ab, was Du weißt, musst Du das unverzüglich als Unstimmigkeit melden.

Akt 2 · Typische Fehler

Klassiker 3 und 4: Timing und Kopien

KLASSIKER 3

„Die können schon mal einziehen, die Unterlagen kommen nach.“

REALITÄT

Ohne erfüllte Sorgfaltspflichten darf die Geschäftsbeziehung nicht beginnen. Bestehende Beziehungen müssen in diesem Fall beendet werden.

KLASSIKER 4

„Kopien machen wir lieber nicht – Datenschutz.“

REALITÄT

Das GwG verlangt vollständige Kopien oder Scans der Dokumente. Datenschutz ist hier kein Gegenargument, das Gesetz regelt es ausdrücklich.

Akt 2 · Typische Fehler

Klassiker 5 und 6: Bestand und Dokumentation

KLASSIKER 5

„Bestandskunden sind doch längst geprüft.“

REALITÄT

Ändern sich wichtige Umstände, etwa Gesellschafter oder Geschäftsführung, musst Du risikoorientiert neu prüfen.

KLASSIKER 6

„Haben wir gemacht – nur nicht aufgeschrieben.“

REALITÄT

Bei der Prüfung zählt nur, was dokumentiert ist: Angaben, Risikobewertung und Entscheidungsgründe. Aufbewahrung mindestens 5 Jahre.

Regpit

Welche Risiken gibt es?

Woran Du einen Scheinsitz erkennst.

Akt 3 · Risiken

Sechs Warnsignale aus Sicht der Aufsicht

Nur Adresse, nie vor Ort

Virtuelles Büro mit Post- und Anrufweiterleitung, kein eigener Arbeitsplatz.

Zweck passt nicht zum Sitz

Großhandel ohne Lager, keine erkennbare Tätigkeit an der Adresse.

Verantwortliche weit weg

Geschäftsführung im Ausland, Kontakt nur schriftlich.

Geld von Dritten

Die Miete kommt von einem unbekannten Konto oder einer fremden Firma.

Unbeteiligte treten auf

Für den Kunden verhandelt jemand ohne erkennbare Rolle.

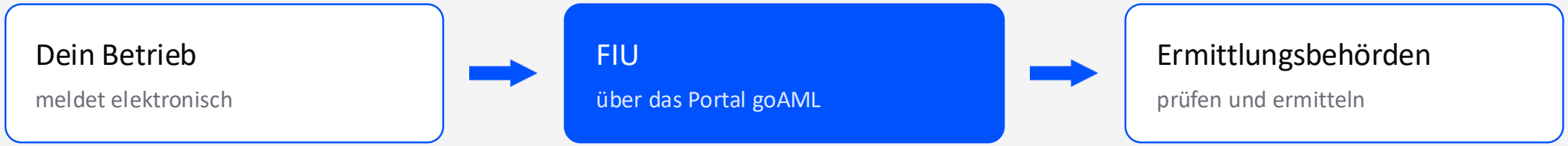
Widerstand bei der Prüfung

Unterlagen fehlen, die Identifizierung wird verzögert oder verweigert.

Quelle: Merkblatt der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe Berlin für Büroserviceunternehmen

Akt 3 · Risiken

Verdacht – und jetzt?



Unverzüglich melden

Schon bei Anhaltspunkten, ohne Betragsgrenze. Auch wenn der Kunde den wirtschaftlich Berechtigten nicht offenlegt.

Drei Werktage stillhalten

Das Geschäft ruht, bis FIU oder Staatsanwaltschaft zustimmen oder die Frist abläuft.

Nichts verraten

Der Kunde und Dritte dürfen nicht erfahren, dass gemeldet wurde.

§§ 43, 46, 47 GwG

Regpit

Die Lösung

So läuft der GwG-Check mit Regpit

DEIN KUNDE

Online-Onboarding mit digitaler Ausweisprüfung.

Nichts hochladen, nichts ausdrucken. Ein paar Minuten, fertig.

IM HINTERGRUND

- Handels- und Transparenzregisterauszüge
- PEP- und Sanktionsscreening
- Risikobewertung
- Prüfungssichere Akte für die Aufsicht

4.500+ Compliance-Verantwortliche nutzen Regpit bereits

Sirius facilities · DESK 2 WORK · COWOKI · WORK NOUVEAU Coworking Space · COWOS SCHÖNEBERG

Komm an unseren Stand

Dein GwG-Check am Regpit-Stand

01 · IN 30 SEKUNDEN

Bin ich überhaupt betroffen? Wir prüfen gemeinsam, ob die GwG-Pflichten Dich treffen.

02 · VOR ORT MIT DIR

Wir prüfen gemeinsam, ob Du alle GwG-Pflichten korrekt erfüllst: Risikoanalyse, KYC, Transparenzregister, goAML und Dokumentation.

03 · AUTOMATISIERT

Und wir zeigen Dir, wie die GwG-Prüfung Deiner Kunden künftig mit einem Klick läuft.

Kontakt

Fragen? Sprich mich an.

Louisa Lippold

Chief Product Officer, Regpit GmbH

sales@regpit.com · +49 30 4397 258 60

Anton-Wilhelm-Amo-Straße 32, 10117 Berlin

regpit.com