

Mieterprüfungen – Notwendigkeit oder Nice To Have

Risiken reduzieren, Prozesse beschleunigen, Kosten sparen

Juni 2026



Vermietungsentscheidungen sind teuer, wenn sie falsch sind



Mietausfall & Rückstände

Schon ein problematisches Mietverhältnis kann empfindliche wirtschaftliche Kosten verursachen – durch offene Forderungen, Inkasso oder Neuvermietung.



Leerstand & Verzögerung

Unsichere Entscheidungen bremsen den Abschluss. Fehlen belastbare Informationen, verlängert sich die Vermarktungszeit.



Manueller Aufwand

Dokumente anfordern, nachfassen, prüfen und vergleichen kostet Teams Zeit – speziell bei mehreren Interessent:innen.



Compliance Risiko

Identitäts- und AML-relevante Prüfungen werden wichtiger. Gleichzeitig sollen Prozesse datenschutzkonform und sauber dokumentiert sein.

Die Praxis zeigt

Kosten entstehen durch Leerstand, Ausfälle, Mehraufwand und Fehlentscheidungen.

Warum sich Mieterprüfungen rechnen

Ein problematischer Abschluss kann viele Monate Mieteinnahmen kosten.

Mieterprüfungen helfen, das zu vermeiden.

- Identität prüfen
- Einkommen und Leistbarkeit nachvollziehen
- Bonität, Liquiditätsmanagement und mögliche Zahlungsausfälle einschätzen
- Insolvenz, Schuldner und Negativmerkmale recherchieren
- Ergebnisse bewerten, dokumentieren und fundierte Entscheidungen ableiten

¹ Durchschnittliche Bruttojahreslohnkosten einer Immobilienmakler:in in Österreich bei Vollzeitanstellung

Automatisierte Mieterprüfungen: Weniger Aufwand, mehr Sicherheit, bessere Entscheidungen

- Gewissheit durch **datenbasierte Vergleichbarkeit**
- **Weniger Zeitaufwand, weniger Kosten** – z.B:
 - Personal¹ ~EUR 35 – 45 / h
 - Aufwand je Mieterprüfung ~30 – 45 Min
 - Externe Auskünfte ~EUR 5
 - **Gesamtkosten ~EUR 23 – 39**
- Mietspector bietet automatisierte Mieterprüfungen bereits ab 29 € pro Mieterprofil.
- Dazu bietet Mietspector die im Markt **umfangreichsten Mieterprofile** und nimmt Ihnen **„lästige“ Arbeit** ab

Mieterprofile & anti-Geldwäsche Prüfungen: Automatisch in Ihrer Mailbox – die umfassendsten Profile im Markt, basierend auf über 120 Datenpunkten

Vermieter

1

Senden Sie Ihren Mietspector Link an Ihre Interessent:in

Interessent:in

A

Selfie und Ausweisfoto

B

Persönliche Angaben

C

Einwilligungen
(Datenverarbeitung und Abruf von Kontoauszügen)

Vermieter

2

Sie das Mieterprofil automatisch in Ihrer Mailbox

Wie Mietspector funktioniert

- Sie erhalten eine Bewertung in 4 Kategorien und eine Gesamtbewertung (0 – 100):
 - **Identität & persönliche Hintergründe**
 - **Bonität & Leistbarkeit**
 - **Wirtschaftliche Hintergründe**
 - **Miethintergründe**
- Der „Belastbarkeitsindex“ gibt Rückschlüsse auf die Datenbasis
- Wir sehen hohe Akzeptanz bei seriösen Mietern durch den transparenten Prozess
- Mietspector **spart Ihnen** das Dokumentensammeln, Nachfassen und manuelle Analyse und **Administration** – Sie erhalten das Ergebnis automatisch per E-Mail

Sie erhalten eine strukturierte Hilfe zur Risikoeinschätzung und Entscheidungsgrundlage



Identität & persönliche Hintergründe



Bonität & Leistbarkeit



Wirtschaftliche Hintergründe



Miethintergründe

Vorteile ergeben sich für Vermieter, Makler und Hausverwalter



Vermieter

- Mehr Sicherheit vor Vertragsabschluss
- Weniger Dokumentenchaos
- Bessere Nachvollziehbarkeit der Auswahl



Makler

- Schnellere Qualifizierung von Interessent:innen
- Professioneller, digitaler Ablauf
- Vergleichbare Ergebnisse



Hausverwalter

- Standardisierbarer Prozess für mehrere Objekte
- Entlastung im Team
- Bessere Skalierbarkeit bei hohem Volumen



Das Ergebnis kommt automatisch in die Mailbox – ohne manuelles Zusammenführen einzelner Unterlagen.



Wir sind Ihre persönlichen Ansprechpartner!



Christoph Auerbach

+43 660 522 55 11
christoph.auerbach@mietspector.at



Toni Schroeder

+43 670 190 78 33
toni.schroeder@mietspector.at

Scannen und starten



1 Monat kostenlos testen

**Danach 15% Rabatt mit Code
„PRVerwaltung15“**

AML Compliance für Immobilienmakler in Österreich

Anforderungen & Herausforderungen für Makler

Juni 2026



Der Immobiliensektor gilt international als eines der attraktivsten Vehikel zur Geldwäsche

- Immobilienmakler nehmen aus Sicht der Geldwäscheprävention eine besondere Rolle ein und unterliegen daher speziellen Sorgfaltspflichten.
- Schon vor Begründung einer Geschäftsbeziehung können Identitäts-, PEP-, Eigentümer- und Risikoprüfungen und jene der Mittelherkunft nötig sein.
- Kleine Büros haben dafür selten eigene Compliance-Ressourcen – die Verantwortung bleibt trotzdem beim Makler.
- Bei Behördenprüfung zählt nicht nur, dass Daten erhoben oder geprüft wurden, sondern dass eine nachvollziehbare Risikoeinschätzung vorgenommen und sauber dokumentiert wurde.
- Gewisse Kriterien bzw. „Auslöser“ verlangen eine vertiefte Sorgfaltspflicht.
- Die Verantwortung liegt beim Makler persönlich.

**Maßnahmen gegen Geldwäsche,
Terrorismus- und Proliferationsfinanzierung
ist für Makler kein Randthema mehr**



**Mehr Pflichten
Weniger Zeit
Kein Raum für Lücken**

Gesetzlicher Rahmen: Immobilienmakler müssen nationalen und EU-Gesetzen entsprechen



Heute schon Pflicht

- Österreichische Gewerbeordnung
- EU Anti Money Laundering Regulation



Wann greifen Prüfpflichten?

Vor Begründung einer Geschäftsbeziehung für:

- Kauf/Verkauf
- Miete ab € 10.000 pro Monat
- Bargeldtransaktionen > €10.000



Was tun bei Verdachtsfällen?

Verdachtsmeldungen laufen ausschließlich an die Financial Intelligence Unit über goAML.

Kein „Tipping Off“ an Kunden!

Makler müssen insbesondere...

- Kund:innen und wirtschaftliche Eigentümer feststellen und überprüfen
- Einen risikobasierten Prüfungsansatz anwenden
- Unterlagen und Prüfungsschritte 5 Jahre aufbewahren
- Bei Auffälligkeiten Verdachtsmeldungen absetzen



Was muss ein Maklerbüro tun, um compliant zu sein?



Identitätsverifikation

Identität und Vertretungsbefugnis aller Vertragsparteien sauber feststellen und prüfen – vor Vertragsabschluss zur Geschäftsbeziehung.



PEP-Screening

Prüfung auf politisch exponierte Personen.



Sanktionslisten Check

Abgleich mit EU-, UN- und OFAC-Sanktions- und Monitoring Listen.



Mittelherkunft plausibilisieren

Sind die Vermögenswerte und das Einkommen plausibel? Ist die Finanzierung adäquat bzw. zu erwarten?



Risikoeinschätzung, Entscheidung & Archivierung

Gesammelte Daten bewerten, Risikoeinschätzung vornehmen und Entscheidung hinsichtlich Erfüllung vereinfachter oder vertiefender Sorgfaltspflichten treffen.



Verdachtsmeldungen

Verdächtige Transaktionen sind unverzüglich der Geldwäschemeldestelle zu melden. Der Kunde darf nicht informiert und die Transaktion nicht fortgesetzt werden.

Dieselben AML-Schritte müssen im Tagesgeschäft immer wieder sauber, einheitlich und nachweisbar abgearbeitet werden.

Das eigentliche Problem: der administrative Aufwand



Manuelle KYC-Prüfungen dauern 30–90 Minuten pro Kunde.

Bei 20 Transaktionen pro Jahr sind das bis zu 30 Stunden reiner Compliance-Aufwand — ohne Gewähr für Vollständigkeit.

Dieselben AML-Schritte fallen an – egal ob das Team aus 3 oder 30 Personen besteht.

- Informationen liegen verteilt in E-Mails, PDFs, Chats, Telefonnotizen und Anhängen.
- Rückfragen an Interessent:innen kosten Zeit und verzögern Besichtigungen, Angebote und Abschlüsse.
- Unterschiedliche Mitarbeiter:innen dokumentieren unterschiedlich – und damit steigt die Fehlerquote.
- AML wird im Alltag schnell zur Nebenaufgabe – mit hoher persönlicher Verantwortung.

Fehlende Dokumentation wirkt wie „nicht gemacht“: bei Nichteinhaltung drohen hohe Geldstrafen und Entzug der Gewerbeberechtigung

Verwaltungsstrafen

- Geldbußen bis zu €30.000 bei Erstvergehen
- Geldbußen bis zu €1.000.000 bei schweren, wiederholten oder systematischen Verstößen

Berufsrechtliche Konsequenzen

- Temporäres oder dauerhaftes Berufsverbot
- Entzug der Gewerbeberechtigung
- Zivilrechtliche Haftung gegenüber Transaktionsparteien

Reputationsschaden

- Öffentliche Bekanntmachung der Sanktion („Naming & Shaming“)
- Mandantenverlust und Vertrauensverlust in der Branche

Unwissenheit schützt vor Strafe nicht — die Pflichten gelten unabhängig von Betriebsgröße.

Behörden bestrafen oft fehlende Systematik!

Österreich unter internationaler Beobachtung: FATF und Behörden greifen das Thema sichtbar auf

2025

FATF-Prüfung Österreichs

2026

Bericht mit Fokus
Immobilienbranche erwartet

Beispielfall

72

Immobilienmakler in OÖ
in Q1-3 2024 kontrolliert

59

Verwaltungsstrafverfahren
insgesamt

Financial Action Task Force

- Die FATF ist das wichtigste internationale Gremium zur Bekämpfung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung. Sie evaluiert regelmäßig die Compliance-Systeme ihrer Mitgliedsstaaten — und veröffentlicht die Ergebnisse öffentlich.
- Österreich entging 2016 um Haaresbreite einem „Grey Listing“ – mit signifikanten wirtschaftlichen Folgen¹.

Die FATF weist ausdrücklich auf unzureichende AML-Maßnahmen in der Immobilienbranche in Österreich hin

- Österreichs 5. „Mutual Evaluation“ wird Mitte 2026 erwartet — der Immobiliensektor steht explizit im Fokus.
- In der letzten FATF-Bewertung wurden Schwächen bei der Aufsicht über nicht-finanzielle Verpflichtete (inkl. Makler) identifiziert.
- Behörden prüfen nicht nur Verdachtsmeldungen, sondern ebenso Risikoanalysen, KYC-Unterlagen, Schulungsnachweise, Aufbewahrung und die Umsetzung festgestellter Mängel.

¹ Erfahrungsbasierte Schätzungen: FDI Abfluss von ~3% des BIP, Reduktion gesamter Kapitalflüsse um ~7 – 8% des BIP

Potenziell teure Falschannahmen, welche wir häufig hören...

„Das macht eh der Anwalt/Notar und außerdem die Bank“

Anwälte, Notare und Banken erfüllen eigene Sorgfaltspflichten. Das Gesetzwerk beruht auf mehrstufigen Gatekeepern.

„Wir sind nicht reguliert“

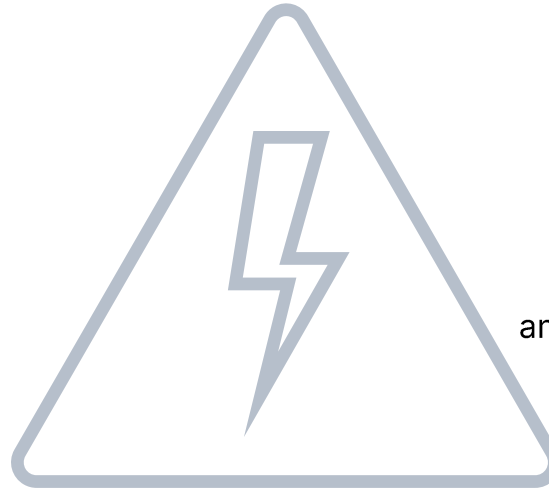
AML Sorgfaltspflichten treffen gemäß GewO und AMLAR explizit auf Makler zu.

„Bei uns und in der Branch gibt es keine Geldwäschefälle“

Meldungen sind tatsächlich selten – ein zentraler Kritikpunkt der FATF. Die Ursache liegt nicht in den Fällen, sondern an unzureichenden Prüfungen und Meldungen.

„Ich will meine Kunden damit nicht nerven“

Ohne Auffälligkeiten ist eine vereinfachte Sorgfaltspflicht anwendbar. Aber die Anforderung Daten von Kunden einzuholen ist gesetzlich (implizit) notwendig.



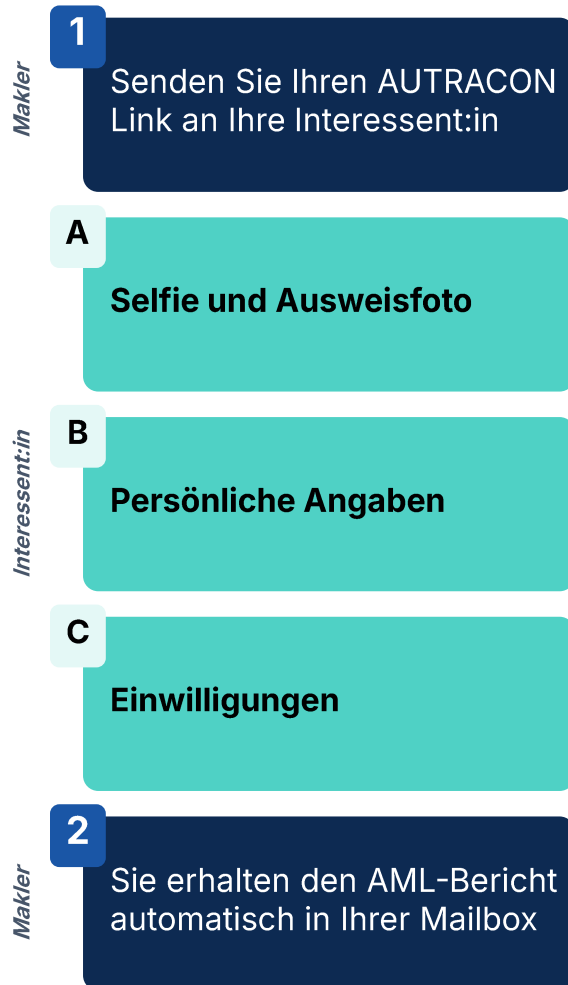
„Wir haben da ein Formular“

Die bloße Datenerhebung reicht nicht aus. Daten müssen plausibilisiert bzw. belegt werden und die Risikoeinschätzung darauf basierend erfolgen.

„Viel Staub um Nichts, kontrolliert ja eh keiner“

Nicht zuletzt aufgrund internationaler Aufmerksamkeit steigen behördliche Prüfungen. Mit voller Wirksamkeit der EU AMLAR sind breitflächige behördliche Prüfungen zu erwarten.

AUTRACON: Anti-Geldwäsche Einschätzungen automatisch in Ihrer Mailbox



Wie AUTRACON AML funktioniert

- Sie erhalten eine Einschätzung zum Geldwäscherisiko in **4 Kategorien** und eine Gesamtbewertung:
 - **Kundenbezogenes Risiko**
 - **Transaktionsrisiko**
 - **Mittelherkunft**
 - **Auffälligkeiten**
- AUTRACON **spart Ihnen** das Dokumentensammeln, Listenabgleiche (UN, EU, OFAC, PEP etc.) Nachfassen und manuelle Analyse und Administration – Sie erhalten das Ergebnis automatisch per E-Mail
- Unsere Berichte beinhalten neben einer Risikoeinschätzung auch eine entsprechende Begründung

Sie erhalten eine strukturierte Entscheidungs- und Dokumentationsgrundlage

Personenbezogenes Risiko	
Identität	Unstimmigkeiten Foto/Dokument bzw. Gültigkeit.
PEP, Sanktions- & Beobachtungslisten	Kunde ist PEP oder auf Sanktions-/Beobachtungslisten.
Hoch Herkunft	Wohnsitz ist im EU Raum, Nationalität in EU oder Land mit niedrigem Geldwäsche Risiko.

Transaktionsbezogenes Risiko	
Kaufpreis	Keine Anhaltspunkte für erhöhtes Geldwäsche Risiko im Hinblick auf Kaufpreis.
Verhalten	Besichtigung wurde durchgeführt, Selbstangaben bereitgestellt, keine Auffälligkeiten basierend auf eingeholten Daten.
Niedrig Käuferstruktur	Käufer finanziert selbst (ggf. mit Bank).

Mittelherkunft	
Finanzierung	Finanzierung durch Bank, Eigenmittel (Bankeinlagen) und ggf. Investments. Mittel stammen von Bankkonten bzw. Depots.
Mittel Plausibilität	Einzelne Auffälligkeiten bzgl. Plausibilität der Einkommensquellen. Klärung bzw. Prüfung etwaiger Erbschaft/Schenkung ratsam.

Auffälligkeiten	
Persönliche Daten	Keine Auffälligkeiten in der Selbstangabe von Informationen.
Niedrig Dokumente	Keine Auffälligkeiten hinsichtlich vorliegender Dokumente.

Saubere Einschätzung, Rechtfertigung und Dokumentation

- Risikoeinschätzung zu Person, Transaktion, Mittelherkunft und Auffälligkeiten.
- Klare Begründungen und nachvollziehbare Struktur.
- Dokumentationsgrundlage für Ihre Akte und interne Entscheidung.
- Einheitlicher Prozess – unabhängig davon, wer im Büro den Fall bearbeitet.
- **Wichtig:** Autracon unterstützt Ihre Prüfung; die finale Entscheidung und Verantwortlichkeit bleibt (regulatorisch bedingt) bei Ihnen.

AUTRACON wurde speziell für die Anforderungen Österreichischer Immobilienmakler konzipiert

AUTRACON ist nicht dazu da, mehr Komplexität zu schaffen.

AUTRACON macht einen bestehenden Pflichtprozess für Maklerbüros endlich handhabbar.

01

Sofort einsetzbar

Keine Installation. Start per Link an Ihre Kund:in.

02

Weniger Aufwand

5 Minuten statt 60+ Minuten: Weniger Nachfragen, weniger Medienbrüche.

03

Besserer Kund:innenprozess

Strukturiert, verständlich und professionell für Interessent:innen.

04

Mehr Sicherheit

Nachvollziehbare Evaluierungslogiken und Dokumentation.

05

Keine IT-Kenntnisse nötig

Bedienbar wie ein Online-Formular

06

Kein Risiko

Erstes Monat kostenlos zum Testen

Wir sind Ihre persönlichen Ansprechpartner!



Christoph Auerbach

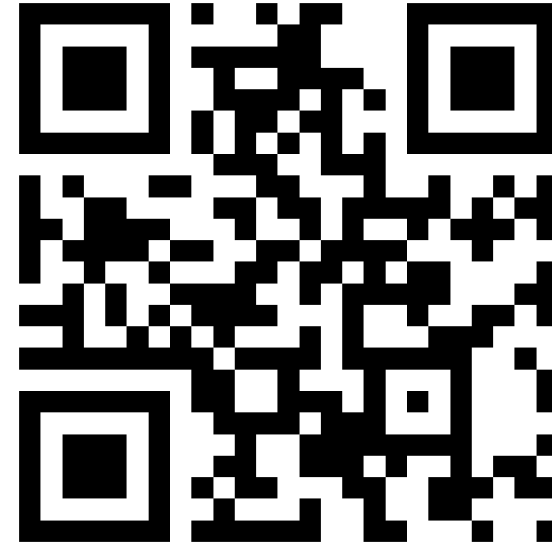
+43 660 522 55 11
christoph.auerbach@autracon.com



Toni Schroeder

+43 670 190 78 33
toni.schroeder@mietspector.at

Scannen und starten



1 Monat kostenlos testen

**Danach 15% Rabatt mit Code
„PRVerwaltung15“**



© 2026 Autracon
All rights reserved

Auerbach Transformation Consulting Ltd. (Autracon)
71-75 Shelton Street, London, WC2H 9JQ

Zweigniederlassung Österreich
Schumanngasse 27, 1180 Wien

The materials provided in this presentation (“materials”) are the property of Auerbach Transformation Consulting Limited, 71-75 Shelton Street, WC2H 9JQ, London, United Kingdom, UK CRN 15370784 (“Autracon”). All materials are compiled and presented on a confidential basis, solely for the use and information of the intended recipient in connection with the evaluation of the proposed services and products and may not be, in whole or in part, distributed to any other party, publicly disclosed or relied on for any other purpose without the express written consent of Autracon and its managing directors. The materials are prepared for use in the context of an oral presentation to the intended recipient, neither Autracon nor any of its affiliates take any responsibility for the accuracy or completeness of any of the accompanying materials if used by persons other than the intended recipient or Autracon. These materials are not intended to represent an opinion or investment advice in any form. The materials shall not be treated, construed, used or relied upon in any way as an opinion or investment advice. The materials are only intended to serve as a basis for discussion between the intended recipient and Autracon.