



BERICHT

Mai 2013

Publikation der Bundeskriminalpolizei BKP, fedpol

GELDWÄSCHEREI

Geldwäscherei im Immobilienmarkt

| | |
|------------------------------------|----|
| Einleitung | 2 |
| Grundlagen | 3 |
| Erkenntnisse aus der Fallanalyse | 5 |
| Darstellung eines konkreten Falles | 10 |
| Fazit und Massnahmen | 11 |

Geldwäscherei im Immobilienmarkt

Einleitung

Die Bedeutung von Geldwäscherei im Immobiliensektor ist ein aktuelles Thema, das im Parlament zu mehreren Vorstössen geführt hat. In den Schweizer Medien wurde die Problematik in den vergangenen zwei Jahren vermehrt aufgegriffen, nicht zuletzt im Zusammenhang mit Aufsehen erregenden Immobilienkäufen in der Schweiz zu Preisen im zweistelligen Millionenbereich durch finanzkräftige Bürger aus der GUS. Es besteht die Vermutung dass die Organisierte Kriminalität und korrupte Autokraten den Schweizer Immobilienmarkt zur Geldwäscherei missbrauchen. Verschiedene Experten¹ bezeichneten den Immobilienmarkt unlängst als besonders anfällig für Geldwäscherei und der Ruf nach einer Gesetzesänderung wurde laut. An der Diskussion beteiligt sich eine Vielzahl von Akteuren mit unterschiedlichen Hintergründen und teilweise divergierenden Interessen.

Das Thema ist unter anderem deshalb von grosser Bedeutung, weil Wohnen ein Grundbedürfnis der Bevölkerung ist und die Thematik daher im Hinblick auf die Bedrohung des sozialen Friedens eine nicht zu unterschätzende Rolle spielt. Die Immobilienpreise sind aufgrund der grossen Nachfrage, den tiefen Hypothekarzinsen und weiteren Gründen in den vergangenen Jahren konstant angestiegen. Finanzspezialisten warnen vor einer Überhitzung des Marktes in besonders exponierten Gebieten.

Der vorliegende Bericht erläutert im ersten Kapitel die relevanten Gesetzesgrundlagen im Be-

reich des Grundstückserwerbs, zeigt auf, inwiefern der Schweizer Immobilienmarkt attraktiv ist für Geldwäscherei und wie allfällige Modi Operandi aussehen können. Für das zweite Kapitel wurden 41 Fälle² ausgewertet, in denen mutmasslich inkriminiertes Geld in den Immobilienmarkt geflossen ist. Die Auswertung ermöglicht unter anderem Aussagen über die involvierten Vermögenswerte, die angewandten Modi Operandi und die Herkunft der inkriminierten Gelder. Im dritten Kapitel wird die Problematik anhand eines aktuellen Verfahrens veranschaulicht. Das Fazit fasst die wichtigsten Erkenntnisse kurz zusammen und zeigt auf, wo Handlungsbedarf besteht.

¹ Staatsanwaltschaft, Anwälte, Professoren und Experten aus den Bereichen Geldwäscherei-Prävention und Organisierte Kriminalität.

² Unter dem Begriff „Fall“ werden laufende und abgeschlossene Ermittlungs- und Vorermittlungsverfahren sowie Meldungen der Meldestelle für Geldwäscherei (MROS) verstanden, die an eine Strafverfolgungsbehörde weitergeleitet wurden.

1. Grundlagen

1.1 Gesetzesgrundlagen

Schweizer Staatsangehörige können in der Schweiz unbeschränkt Wohneigentum erwerben. Anders sieht die Situation für ausländische Personen aus: Das Bundesgesetz über Ausländerinnen und Ausländer (AuG) und insbesondere das Bundesgesetz vom 16. Dezember 1983 über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG), die sogenannte „Lex Koller“, beschränken ihre Möglichkeiten zur Niederlassung und zum Erwerb von hiesigen Liegenschaften. Das BewG sieht für den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland grundsätzlich eine kantonale Bewilligungspflicht vor. Als Personen im Ausland gelten neben natürlichen Personen mit Wohnsitz im Ausland unter anderem juristische Personen mit Sitz im Ausland und juristische Personen mit Sitz in der Schweiz, wenn sie ausländisch beherrscht sind. Staatsangehörige von EU- oder EFTA-Staaten, die ihren Wohnsitz in der Schweiz haben, und andere Ausländer mit einer Niederlassungsbewilligung sind für den Erwerb von Immobilien von der Bewilligungspflicht befreit. Die Bedingungen zur Erteilung einer Niederlassungsbewilligung sind im AuG festgehalten. Grundsätzlich kann Ausländern die Niederlassungsbewilligung erteilt werden, wenn sie sich insgesamt mindestens zehn Jahre mit einer Kurzaufenthalts- oder Aufenthaltsbewilligung in der Schweiz aufgehalten haben und sie in den letzten fünf Jahren ununterbrochen im Besitz einer Aufenthaltsbewilligung waren.³ Bei erfolgreicher Integration kann die Niederlassungsbewilligung schon früher erteilt werden. Ohne Niederlassungsbewilligung können Nicht-EU- oder Nicht-EFTA-Bürger lediglich bewilligungsfrei Wohneigentum erwerben, wenn sie bereits in der Schweiz wohnhaft sind (in der Regel mit einer Aufenthaltsbewilligung B) und die Immobilie ihnen als ständiger Wohnsitz dient. Für die Erteilung einer Aufenthaltsbewilligung sieht das Ausländergesetz eine Vielzahl von Zulassungsvoraussetzungen vor.⁴ Interessant ist dabei insbesondere die Möglichkeit, aufgrund von „wichtigen öffentlichen Interessen“

eine Aufenthaltsbewilligung zu erhalten. In der Verordnung über Zulassung, Aufenthalt und Erwerbstätigkeit (VZAE) wird ausgeführt, dass Kantone Ausländern Aufenthaltsbewilligungen erteilen können, wenn bedeutende kulturelle, staatspolitische oder erhebliche fiskalische Interessen bestehen.⁵ Durch den Besitz von Grundeigentum erwächst kein Anspruch auf eine Niederlassungsbewilligung in der Schweiz. Grundstücke, die der Ausübung einer beruflichen, gewerblichen oder industriellen Tätigkeit dienen, unterliegen keiner Bewilligungspflicht.

1.2 Attraktivität des Immobilienmarktes für Geldwäscherei

Es lassen sich vier Faktoren festhalten, die den Immobilienmarkt für Geldwäscher attraktiv machen:

1. Immobilien sind als Investitionsobjekt grundsätzlich interessant, da sie insbesondere in wirtschaftlich schwierigen Zeiten als sicherer Wert gelten. Sie unterliegen keinen Währungsschwankungen und können gewinnbringend vermietet werden.
2. Im Immobilienhandel können überdurchschnittlich hohe Beträge – auch in bar – platziert werden. Illegale Geschäfte werden dabei auch insofern begünstigt, als der reale Wert einer Immobilie namentlich in privilegierten Lagen wie der Genfer- oder Zürichsee-Region nur schwer abzuschätzen ist.
3. Der Immobilienhandel ist in der Schweiz – im Gegensatz zur EU – systembedingt nicht dem Geldwäschereigesetz (GwG) unterstellt: Das GwG unterstellt nur die Finanzintermediation, nicht jedoch bestimmte Handelstätigkeiten. Die Immobilienmakler und Notare müssen die Herkunft der Gelder folglich nicht überprüfen.⁶
4. Der Immobilienhandel bietet eine Vielzahl von Möglichkeiten für Geldwäscherei, da nicht nur beim Kauf eines Objekts Gelder kriminellen Ursprungs eingebracht werden können. Wie die

⁵ VZAE, Art. 32.

⁶ Nur wenn der Immobilienhändler den Kaufpreis im Auftrag des Käufers an den Verkäufer weiterleitet und es sich dabei nicht um eine akzessorische Nebenleistung handelt, wird er als Finanzintermediär im Sinne des GwG angesehen und muss dementsprechend die Sorgfaltspflichten einhalten. Nicht dem GwG unterstellt ist hingegen die Inkassotätigkeit von Immobilienmaklern, die im Auftrag des Verkäufers handeln.

³ AuG, Art. 34.

⁴ Geregelt sind diese in den Artikeln 18-30 AuG.

nicht abschliessende Auflistung von möglichen Modi Operandi im nächsten Kapitel zeigt, ist es auch bei der Finanzierung, beim Betrieb und bei baulichen Veränderungen möglich, Geld zu waschen.

1.3 Mögliche Modi Operandi

Die im Immobiliensektor möglichen Modi Operandi sind vielseitig und können kombiniert oder abgeändert werden:

- **Platzierung von Bargeld:** Da Bargeldeinzahlungen bei Finanzintermediären (und insbesondere Schweizer Banken) sehr strengen Sorgfaltspflichten unterliegen, ist es für Kriminelle oft einfacher, Bargeld aus inkriminierter Tätigkeit nicht direkt beim Finanzintermediären in den regulierten Finanzkreislauf einzubringen. Immobilien bieten zahlreiche Möglichkeiten zur Platzierung von Bargeld:
 - Barkauf einer Immobilie;
 - Begleichung von Mieten (oder Mietkaution) in bar;⁷
 - Barzahlung von Renovationen, Sanierungen oder Um- und Ausbaurbeiten;
 - Investitionen in Miethäuser, Restaurant oder Hotels (sogenannte „cash-intensive businesses“) eröffnen weitere Möglichkeiten für die systematische Geldwäscherei, da illegale Gelder als Mieteinnahmen oder als Erträge aus dem Restaurant- respektive Hotelbetrieb ausgewiesen werden können.
- **Hypotheken:** Dank der Sicherheit einer Immobilie kann bei Finanzinstituten Geld in Form einer Hypothek aufgenommen werden. Dies ist für Geldwäscher interessant, die legale, liquide Mittel benötigen. Mehrere Varianten sind denkbar:
 - Barzahlung der Immobilie (durch inkriminierte Gelder) und anschliessende Aufnahme einer Hypothek;
 - Aufnahme einer Hypothek und anschliessende Rückzahlung oder Begleichung der Zinsforderungen durch inkriminierte Gelder;
 - Um Bankinstitute als Kreditgeber zu umgehen, können sich Kriminelle auch gegenseitig Kredite gewähren und damit Immobilien-

⁷ Besonders geeignet sind hierbei sogenannte Umsatzmieten, da sie variabel sind und den Geldwäschern somit grosse Flexibilität bieten.

käufe tätigen. Die Herkunft der Gelder kann durch den Einsatz von Stroh Männern und Scheinfirmen, möglichst mit internationalen Verflechtungen, weiter verschleiert werden (sogenanntes „Loan-Back-Scheme“).

- **Überteuerte Preise:** Je teurer ein Objekt ist, desto mehr Geld kann platziert werden.⁸ Kriminelle können eine Liegenschaft mehrmals hintereinander innerhalb einer Gruppierung oder durch vorgeschobene Unternehmen an immer den gleichen wirtschaftlich Berechtigten verkaufen und dabei bei jeder Handänderung den Preis erhöhen (sogenannte „Kaskadenverkäufe“).
- **Abwicklung des Immobilienkaufs durch komplexe, internationale Unternehmens- und Holdingstrukturen:** Für die Strafverfolgungsbehörden wird die Nachverfolgung der Spur des Geldes mit jedem zwischengeschalteten Unternehmen erschwert, da bei jeder Firma erst die Besitzverhältnisse geklärt werden müssen. Internationale Verflechtungen erschweren die Untersuchungen zusätzlich, da die nötigen Informationen via Rechtshilfe besorgt werden müssen. Dieser Prozess ist oft langwierig und endet teilweise sogar ergebnislos. Immobilien können bei der Gründung einer Aktiengesellschaft auch als Sacheinlage eingebracht werden, womit die Immobilien an die Gesellschaft übergehen und der wirtschaftlich Berechtigte erst ermittelt werden muss.
- **Pönalzahlung:** Der Eigentümer des Grundeigentums, welcher selber Geld waschen möchte, und ein Mittäter schliessen einen Kaufvertrag für eine Immobilie ab. Der Vertrag beinhaltet eine Anzahlung für das Kaufgeschäft, die der Verkäufer behalten kann, falls sich der Käufer kurzfristig aus dem Vertrag zurückzieht. Verkäufer und Käufer vereinbaren, dass sich der Käufer dann auch tatsächlich aus dem Vertrag zurückzieht. Der Eigentümer lässt dem Käufer nun aber die Summe für die Anzahlung vorgängig zukommen. Durch die Pönalzahlung verfügt der Eigentümer über gewaschenes Geld.

⁸ Bei Immobilienkäufen zu exorbitanten Preisen ist Geldwäscherei oft nicht das einzige oder primäre Motiv für den Kaufentscheid. Die zur Geheimhaltung nötige Diskretion führt zwar immer zu einem Aufpreis, für den der Geldwäscher aufkommen muss. Es ist aber anzunehmen, dass bei Käufen von Immobilien im teuersten Segment vor allem auch Prestigeüberlegungen eine wichtige Rolle spielen.

2. Erkenntnisse aus der Fallanalyse

2.1 Methode und Quellen

Die nachfolgende Analyse von Geldwäschereifällen im Immobilienhandel stützt sich auf Informationen aus verschiedenen Quellen: Durch Gespräche mit Ermittlern der Bundeskriminalpolizei (BKP) konnten allgemeine Eindrücke über Geldwäscherei im Immobilienbereich gewonnen sowie Details aus aktuellen und abgeschlossenen Fällen in Erfahrung gebracht werden. Als weitere Quelle dienten kantonale Geldwäschereirurteile. Eine von der Meldestelle für Geldwäscherei (MROS) in deren Datenbank durchgeführte systematische Suche nach anonymisierten Fällen mit einem Bezug zum Immobilienhandel ergab weitere Angaben über Verdachtsmomente und laufende Ermittlungen in den Kantonen. Letztlich konnten durch Fachgespräche mit kantonalen und ausländischen Strafverfolgungsbehörden Informationen ausgetauscht und diskutiert werden.

Gemäss polizeilicher Kriminalstatistik wurden von Anfang 2002 bis Ende 2012 total 2313 Verfahren wegen Geldwäscherei eröffnet. Da in der Schweiz laufende Strafverfahren auf nationaler Ebene nicht detailliert erfasst werden, ist aus der Statistik nicht ersichtlich, welcher Modus Operandi in den Verfahren angewandt wurde. Im Laufe der Recherchen wurden für den genannten Zeitraum 41 abgeschlossene oder laufende Fälle eruiert, in denen zumindest der Verdacht bestand, dass inkriminiertes Geld in den Immobilienmarkt geflossen ist, und die folglich für die vorliegende Analyse berücksichtigt werden konnten. Dabei handelt es sich um 27 Fälle auf Bundes- und 14 auf Kantonsebene. Die 41 analysierten Fälle entsprechen rund zwei Prozent der Gesamtzahl der im Zeitraum geführten Geldwäschereiverfahren. Eine abschliessende Einschätzung, ob es sich dabei um alle entsprechenden Verfahren handelt, ist aufgrund der erwähnten statistischen Vorbehalte nicht möglich. Es ist anzunehmen, dass hauptsächlich auf kantonaler Ebene noch weitere Strafuntersuchungen mit Bezug zu Geldwäscherei im Immobilienhandel geführt wurden oder werden, die für die Analyse nicht berücksichtigt wurden.

Im Zuge der Informationssammlung für den vorliegenden Bericht wurden Fälle angetroffen, in

denen der Verdacht bestand, dass Immobilien mit unversteuerten Geldern erworben wurden. Da Fiskaldelikte im Bereich der direkten Steuern in der Schweiz bis dato nicht als Verbrechen ausgestaltet sind und somit nicht als Vortat zur Geldwäscherei in Frage kommen, wird auf diese Fälle nicht weiter eingegangen. Auch Fälle von Betrug gemäss Artikel 146 StGB, in denen meist fiktive Immobilien eine Rolle spielten, wurden im Rahmen dieser Analyse nicht weiter verfolgt. Es handelte sich dabei grösstenteils entweder um Anlagebetrüger, die vorgaben, das anvertraute Geld in Immobilienprojekte zu investieren, oder um Personen, die versuchten, mittels gefälschten Unterlagen über einen bevorstehenden Immobilienkauf Kredite von Bankinstituten zu erschleichen.

2.2 Verfahrensstand der analysierten Fälle

In vier der untersuchten 41 Fälle kam es bis Ende 2012 zu einer Verurteilung wegen Geldwäscherei. Drei Fälle endeten mit einem Freispruch der Täter, sieben Fälle wurden eingestellt und in fünf Fällen kam es nie zu einer formellen Verfahrenseröffnung. Zurzeit sind 19 der 41 analysierten Fälle noch pendent und betreffen somit laufende (Vor-)Ermittlungen. In drei Fällen ist der Verfahrensstand unklar oder der Teilaspekt der Geldwäscherei wurde während den Ermittlungen nicht weiter verfolgt.

13 der 41 analysierten Fälle wurden durch eine Meldung an MROS ausgelöst, wobei es in vier dieser Meldungen um Finanztransaktionen ging, die nichts mit einer Immobilie zu tun hatten. Erst im Laufe der Ermittlungen zeigte sich, dass auch in diesen Verfahren mutmasslich illegale Gelder in den Immobilienmarkt geflossen sind. Folglich lieferten MROS-Meldungen über verdächtige Operationen im Zusammenhang mit Immobilien in rund einem Fünftel der Fälle wichtige Hinweise zur Eröffnung eines Verfahrens.⁹ Die restlichen Fälle wurden aufgrund von Rechtshilfeersuchen oder Informationen aus dem Ausland, Anzeigen von Privatpersonen oder Presseartikeln eröffnet. Die untersuchten Fälle unterscheiden sich punkto verfahrensauslösende Elemente nicht von anderen Geldwäschereiverfahren.

⁹ Diese Verdachtsmeldungen wurden von Finanzintermediären erstattet und nicht von Immobilienhändlern.

fedpol hat im November 2008 einen Analysebericht über die von 2003 bis 2007 ergangenen Entscheide wegen Geldwäscherei veröffentlicht.¹⁰ Ein Vergleich der Erkenntnisse aus diesem Bericht mit den Gründen für die zehn Verfahrenseinstellungen und Freisprüche aus der vorliegenden Analyse zeigt deutlich, dass sich Fälle von Geldwäscherei im Immobilienhandel auch diesbezüglich nicht von anderen Geldwäschereifällen unterscheiden: Als hauptsächliche Hürde erwies sich der Nachweis der kriminellen Herkunft der investierten Vermögenswerte. Dies trifft insbesondere auf Fälle zu, wo versucht wurde, ausgehend von einer verdächtigen Transaktion auf eine Vortat zu schliessen. Nicht selten war es den Schweizer Ermittlern wegen dem fehlenden Kooperationswillen ausländischer Behörden nicht möglich, der Spur des Geldes bis zu ihrem Ursprung zu folgen. In zwei Fällen wurde der Geldwäschereiaspekt aus Gründen der Verfahrenseffizienz nicht weiterverfolgt und in je einem Fall waren die mutmasslichen Geldwäschereiaktivitäten des Beschuldigten bereits verjährt oder das Gericht bemängelte den fehlenden Nachweis des subjektiven Tatbestands. In keinem der Fälle kam es beim Nachweis der Immobilientransaktion zu substantziellen Problemen. Fälle von Geldwäscherei im Immobilienhandel stellen folglich im Vergleich zu anderen Fällen von Geldwäscherei keine besonderen Anforderungen an die Strafverfolgungsbehörden.

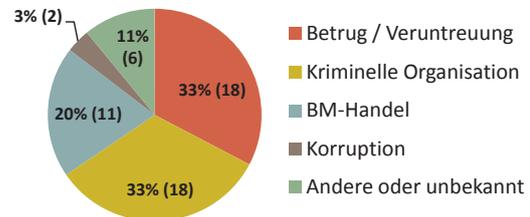
2.3 Die Vortat

Bei den analysierten Fällen zeigt sich, dass die in den Immobilienmarkt investierten Vermögenswerte mehrheitlich und zu ähnlich grossen Teilen mutmasslich aus drei Vortaten stammen: Betrug/Veruntreuung (18 Fälle), Unterstützung und/oder Beteiligung an einer kriminellen Organisation (18) und Widerhandlungen gegen das Betäubungsmittelgesetz (11).¹¹ In weiteren Fällen wurde vermutet, dass die involvierten Gelder ihren Ursprung in Korruptionshandlungen (2), Zigaretenschmuggel (1), Amtsmissbrauch (1) oder Wucher (1) hatten. In drei Fällen geht die mutmassliche Vortat nicht aus den Akten hervor.

¹⁰ Bericht „Geldwäscherieurteile in der Schweiz“ abrufbar unter: <http://www.fedpol.admin.ch/content/dam/data/kriminalitaet/geldwaescherei/geldwaescherieurteile-d.pdf>

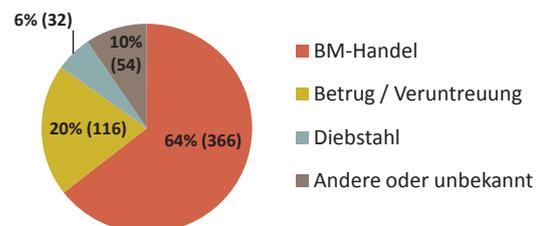
¹¹ Teilweise kamen mehrere Delikte als Vortat in Frage. Die Anzahl der mutmasslichen Vortaten ist daher höher als die Anzahl analysierter Fälle.

**Vortat bei Geldwäscherei-Fällen
i.Z. mit Immobilien (2002-2012)**



Dieses Ergebnis bezüglich der Vortaten mutmasslicher Fälle von Geldwäscherei im Immobiliensektor entspricht nicht dem Bild einer generellen Analyse der Geldwäschereivortaten. Die oben erwähnte Geldwäschereianalyse aus dem Jahr 2008 zeigt, dass Drogenhandel mit Abstand die meist genannte Vortat für Geldwäscherei darstellt (64 Prozent). Auch Fälle mit Vortat Betrug oder Veruntreuung sind häufig (20 Prozent), die Unterstützung und/oder Beteiligung an einer kriminellen Organisation als Vortat ist hingegen selten (weniger als 10 Prozent).

**Vortat bei Geldwäscherei-Fällen
allgemein (2003-2007)**



Bei den analysierten Fällen von Geldwäscherei im Immobilienhandel gibt es zudem keinen Fall mit der Vortat Diebstahl, obwohl dies ein Massendelikt ist und in der Studie von 2008 mit einem Anteil von sechs Prozent zu Buche schlug. Eine mögliche Erklärung für diese Unterschiede ist die Tatsache, dass in der vorliegenden Studie mehrheitlich Verfahren des Bundes analysiert wurden, und dieser aufgrund seiner Zuständigkeiten vergleichsweise oft Ermittlungen wegen Verdachts auf eine kriminelle Organisation führt. Von den analysierten Fällen mit der mutmasslichen Vortat kriminelle Organisation wurden 16 von den Strafverfolgungsbehörden des Bundes geführt. Eine weitere Erklärung könnte darin liegen, dass in die vorliegende Analyse auch lau-

fende und eingestellte Fälle mit einbezogen wurden, während der Bericht von 2008 nur Schuldsprüche berücksichtigte. Gerade Fälle mit einem Verdacht auf kriminelle Organisationen müssen oft wegen mangelnder Rechtshilfe oder ungenügender Beweislage eingestellt werden. Dass Diebstahl im vorliegenden Bericht nicht als Vortat erscheint, könnte daran liegen, dass ausländische Diebesbanden das Deliktgut rasch ausser Landes bringen und den Erlös dort in den Finanzkreislauf einspeisen. Die Mitglieder der Banden sind in der Schweiz meist nicht verankert und investieren hierzulande folglich auch selten in Liegenschaften. Letztlich muss davon ausgegangen werden, dass die Dunkelziffer von Fällen mit Vortaten wie Betäubungsmittelhandel oder wirtschaftskriminellen Delikten hoch ist. Dies gilt insbesondere dann, wenn mit dem Deliktserlös der alltägliche Unterhalt wie das Bezahlen von Mieten bestritten wird.

Die analysierten Fälle weisen sehr häufig einen internationalen Bezug auf. In knapp zwei Dritteln der Fälle wurde die Vortat im Ausland begangen (25 Fälle mit Vortat im Ausland, 12 Fälle mit Vortat in der Schweiz, 4 Fälle unbekannt). Wie die nachfolgenden Grafiken zeigen, fallen vorab die Bundesverfahren mit drei Vierteln der Vortaten im Ausland ins Gewicht. Doch auch bei den untersuchten kantonalen Fällen ist der Anteil mit internationalem Bezug mit einem Drittel bemerkenswert hoch. Eine

Vortat im Ausland kann deshalb ein verbreitetes Merkmal von Geldwäscherei im Immobilienhandel sein. Allerdings gilt auch hier der Vorbehalt, dass namentlich bei der Anzahl kantonaler Verfahren eine Dunkelziffer besteht, die das Ergebnis der diesbezüglichen Auswertung verändern könnte.

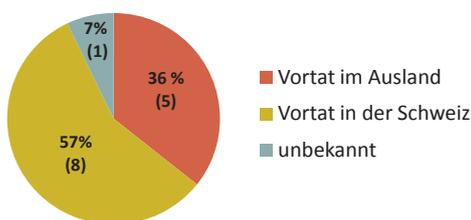
Bei den Recherchen sind mehrere Fälle aufgefallen, in denen in der Schweiz ansässige Kriminelle ihr verbrecherisch erlangtes Geld im Ausland, meist in ihrem Heimatland, in Immobilien investierten. Dies ist besonders bei Drogenhändlern aus dem Balkan und aus Westafrika verbreitet und wurde in dieser Analyse nicht weiter verfolgt, da der Fokus des Berichts auf dem Schweizer Immobilienmarkt liegt. Verschiedentlich wird behauptet, dass Kriminelle ihr Vermögen mit Vorliebe an Orten investieren, in denen sie kriminell nicht tätig sind, um so ihre Reichtümer nicht zu gefährden. Die beschriebenen Erkenntnisse sprechen für diese These.

2.4 Die Nationalität der Täter

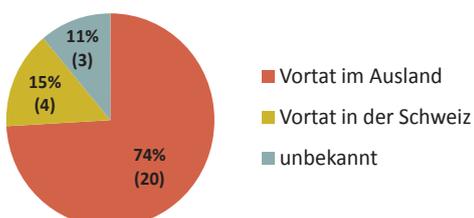
In den analysierten Fällen von Geldwäscherei im Immobilienbereich ist eine Häufung von Tätern aus Italien (14), der Schweiz (10) und Russland (5) erkennbar. Jeweils eine Person stammte in den untersuchten Fällen aus Albanien, Äquatorialguinea, Brasilien, Bulgarien, Deutschland, Frankreich, Georgien, Griechenland, Irak, Kasachstan, Mazedonien, Österreich, Rumänien, Serbien und Spanien.

Auch bei der Nationalität der Täter spielt die Tatsache, dass mehrheitlich Bundesverfahren analysiert wurden, sicherlich eine Rolle. Seit einigen Jahren ist die Bekämpfung der italienischen organisierten Kriminalität eine Kernpriorität der BKP. Die für diesen Bereich eingesetzten Ressourcen wurden verstärkt und die Anzahl eröffneter Verfahren ist folglich angestiegen. Zudem sind Personen aus Italien in der Schweiz sehr gut integriert und viele haben ihren

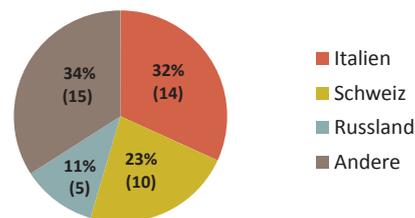
Kantonale Verfahren



Bundesverfahren



Nationalität der Täter



Lebensmittelpunkt hierher verlegt. Es erstaunt daher nicht, dass auch mutmassliche Kriminelle unter ihnen hierzulande in Immobilien investieren. Wie bereits festgehalten, legen insbesondere Personen aus dem Balkan deliktisch erlangte Vermögenswerte primär in Wohn- und Geschäftsliegenschaften in ihren Heimatländern an. Mit der zunehmenden Verankerung der entsprechenden Nationalitäten in der Schweiz könnte es hierzulande aber in Zukunft vermehrt zu Investitionen Krimineller dieser Herkunft kommen.

2.5 Angewandte Modi Operandi

Eine Analyse der Modi Operandi war nur in 25 der 41 Fälle möglich. In den restlichen ist über den genauen Modus Operandi nichts bekannt. Allgemein kann festgehalten werden, dass sich die in den analysierten Fällen angetroffenen Modi Operandi selten so komplex darstellen, wie sie in der Fachliteratur beschrieben und im ersten Kapitel des vorliegenden Berichts aufgeführt werden. In den meisten Fällen stand der Konsum der Vermögenswerte im Vordergrund und nicht die Verschleierung der Herkunft der Mittel, die dafür aufgewendet wurden. Die Analyse zeigt aber, dass Immobilien auffällig oft durch Gesellschaften gekauft werden. In zehn der 25 Fälle waren erwiesenermassen juristische Personen involviert, in weiteren kann dies aufgrund der Informationen aus den Verfahrens- oder Gerichtsakten vermutet werden. Dies bedeutet, dass in über 40 Prozent der Fälle Gesellschaften eine Rolle gespielt haben. Letztere wurden in einigen Fällen eigens für den Immobilienkauf gegründet und tätigten keine weiteren Handlungen. Diese Erkenntnis steht im Kontrast zu einer Erhebung der Käuferschaft von Immobilien im Kanton Genf seit dem Jahr 2000. Seit Beginn der Erfassungen wurden im Kanton Genf jedes Jahr über 80 Prozent der Immobilien von Privatpersonen gekauft und nur in zwei bis sechs Prozent der Transaktionen waren die Käufer Gesellschaften. Auch im Kanton Freiburg wurden von 2007 bis 2011 durchschnittlich über 90 Prozent der Immobilien durch Privatpersonen und lediglich sechs bis maximal 12 Prozent der Liegenschaften durch Gesellschaften erworben. Ein ähnliches Bild ergibt eine Erhebung der Kaufgeschäfte von Ausländern im Kanton Wallis zwischen Anfang Juli 2011 und Ende Juni 2012: Von den Käufern traten 80 Pro-

zent als Privatpersonen auf, lediglich in drei Prozent der Fälle gingen die Immobilien an Gesellschaften. Der Vergleich dieser Erhebungen mit dem Befund der vorliegenden Analyse lässt den Schluss zu, dass bei Immobilienkäufen, bei denen Geld gewaschen werden soll, deutlich öfter Gesellschaften involviert sind als bei regulären Immobilientransaktionen.¹²

Der Kauf von Immobilien wurde in der Mehrheit der 25 Fälle über ein Bankinstitut abgewickelt, wobei es sich fast ausschliesslich um schweizerische Banken handelte: In 15 Fällen geht aus den Akten klar hervor, dass die Transaktion durch eine Bank abgewickelt wurde, in weiteren Fällen kann dies aufgrund der Höhe des Betrags oder anderen Anhaltspunkten angenommen werden. In zwölf Fällen wurde für den Kauf eine Hypothek aufgenommen. Dass der Preis für eine Liegenschaft gänzlich in bar beglichen wurde, konnte nur in einem Fall von Drogenhandel im grossen Stil festgestellt werden. Eine Teilfinanzierung eines Immobiliengeschäfts durch Bargeld scheint jedoch nicht selten zu sein. Zum Beispiel wurden in drei Fällen die Eigenmittel zur Finanzierung in bar geleistet und der Restbetrag durch eine Hypothek finanziert. In zwei weiteren Fällen wurde eine Liegenschaft via Banktransaktion gekauft und anschliessend umgebaut, wobei die Umbauarbeiten in bar bezahlt wurden.

Wie die analysierten Fälle zeigen, werden Umbauarbeiten oft bar entlohnt. In zwei Fällen wurde auch die Miete in bar beglichen. Wie im Kapitel 2.3. bereits gesagt, kann angenommen werden, dass die Dunkelziffer bei solchen Fällen relativ hoch ist. Dies gilt vor allem für Kleinkriminelle, die neben dem Drogenhandel oder den Betrügereien keine legalen Einnahmequellen haben und die Mittel für die Miete folglich zumindest zum Teil aus einem Delikt stammen dürften. In einem Fall wurde eine Wohnung für 350'000 Franken bar aus einem Konkurs gekauft. In drei Fällen besteht der Verdacht, dass die Immobilien zu teuer gekauft wurden, in einem anderen sind Umbauarbeiten geplant, die laut Experten in keiner Weise rentieren können. In einem weiteren Fall ist erwiesen, dass sich der mutmasslich kriminelle Käufer einer Liegenschaft einer Vertrauensperson in der finanzierenden Bank bedien-

¹² Die drei Kantone Genf, Freiburg und Wallis werden hier erwähnt, weil sie über statistische Daten zum Erwerb von Immobilien verfügen. Das war in der Mehrheit der anderen Kantone nicht der Fall.

te, die für den reibungslosen Ablauf des Geschäfts sorgte. Die Person ist mittlerweile nicht mehr in der Bank tätig. Das Verfahren befindet sich zurzeit noch im Anfangsstadium, falls sich der Verdacht auf Geldwäscherei erhärtet, müssten nebst dem Strafverfahren aufsichtsrechtliche Massnahmen geprüft werden. In einem weiteren Fall werden ebenfalls sehr enge Kontakte zwischen dem Haupttäter und einem Mitarbeiter eines Finanzinstitutes vermutet, die diesbezüglichen Ermittlungen sind jedoch noch nicht abgeschlossen.

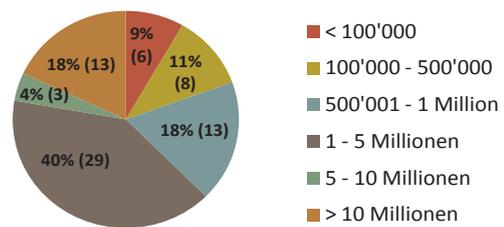
Gesamthaft gingen aus den Akten der analysierten 41 Fälle 92 Immobiliengeschäfte hervor, die betreffend die Art der Immobilie eine grosse Bandbreite aufweisen. In der Mehrheit der Fälle (59 Prozent) handelte es sich um den Kauf eines Wohnobjekts, auch Investitionen in Umbauarbeiten (13 Prozent), Mehrfamilienhäuser und Bürogebäude (8 Prozent) sowie Hotels (7 Prozent) waren relativ verbreitet. Beim Kauf eines Wohnhauses oder einer Wohnung hat die Mehrheit der Täter diese anschliessend zumindest zeitweise bewohnt, nur in fünf Fällen wird angenommen, dass die Immobilien weiterverkauft wurden. Interessant ist letztlich die Tatsache, dass mindestens zwei der betroffenen Immobilien unter Denkmalschutz stehen. Da Veränderungen an geschützten Objekten an strikte Vorgaben geknüpft sind, müssen für geplante Umbauten präzise Konzepte erstellt werden. Es ist möglich, dass durch die Finanzierung von aufwändigen Konzeptstudien, bei denen teilweise schon im Vorfeld angenommen oder gar darauf spekuliert wird, dass sie sich nicht umsetzen lassen, weiter inkriminiertes Geld gewaschen werden kann.

| Art des Immobiliengeschäfts | Anzahl Objekte | in % |
|------------------------------|----------------|------------|
| Haus/Chalet/Villa | 42 | 46 |
| Wohnung | 12 | 13 |
| Umbau | 12 | 13 |
| Mehrfamilienhaus/Bürogebäude | 7 | 8 |
| Hotel | 6 | 7 |
| Grundstück | 3 | 3 |
| Immobilien-/Bauprojekt | 3 | 3 |
| Miete | 3 | 3 |
| Industriegebäude | 2 | 2 |
| Restaurant | 2 | 2 |
| Total | 92 | 100 |

2.6 Involvierte Vermögenswerte

Bei 72 der 92 untersuchten Immobiliengeschäfte (78 Prozent) gingen aus den Verfahrensakten die involvierten Vermögenswerte hervor. Im Vergleich zu anderen Geldwäschereifällen¹³ waren die in den

Involvierte Vermögenswerte in CHF



untersuchten Fällen investierten Summen mehrheitlich hoch. In 62 Prozent der Fälle, in denen die involvierten Vermögenswerte bekannt sind, lagen die Preise für einen Kauf oder Umbau über einer Million, in knapp einem Viertel der Fälle sogar über fünf Millionen. Für die untenstehende Darstellung wurde jeweils der Gesamtpreis der Immobilie oder des Umbaus berücksichtigt. Da ein Kauf aber häufig zumindest teilweise durch eine Bank finanziert wurde, muss davon ausgegangen werden, dass nicht die gesamten Vermögenswerte inkriminiert waren.

¹³ Siehe oben genannter Bericht „Geldwäschereirteile in der Schweiz“.

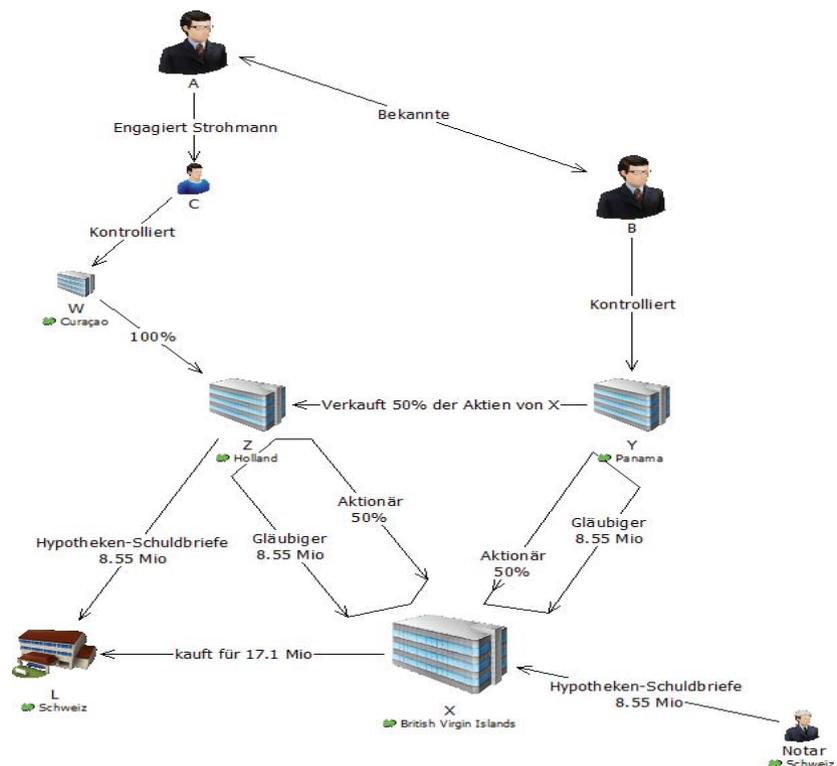
3. Darstellung eines konkreten Falles

Im Folgenden wird ein Fall beschrieben, in dem mutmasslich Geld über den Kauf einer Immobilie gewaschen wurde (vgl. Grafik). Der Fall ist aufgrund des Detaillierungsgrades der vorhandenen Informationen und seines Umfangs von besonderem Interesse. Der angewandte Modus Operandi gestaltet sich relativ komplex und ist daher nicht unbedingt repräsentativ für die Mehrheit der untersuchten Fälle.

Dem Beschuldigten A wird vorgeworfen, seine Position als Leiter des staatlichen Ölunternehmens eines erdölfördernden Landes ausgenutzt zu haben, um sich illegal zu bereichern. Ein Teil dieser inkriminierten Gelder soll über mehrere Gesellschaften geflossen und durch den Einsatz eines Strohmannes für den Kauf einer Liegenschaft in der Schweiz verwendet worden sein. Vereinfacht dargestellt hat sich der Kauf wie folgt abgespielt: Die Gesellschaft Z (Sitz in Holland) kauft von der Gesellschaft Y (Panama) 50 Prozent der Aktien der Gesellschaft X (British Virgin Islands). Hinter der Firma Y steht B, ein Bekannter und mutmasslicher Komplize von A. Die Gesellschaft Z gehört zu 100 Prozent der Firma W (Curaçao), die wiederum im Besitz von C ist, einem langjährigen Vertrauten und Strohmann von A. Die Firma

X ist eine Gesellschaft, die bislang nur auf dem Papier existierte und demnach noch keine operativen Geschäfte getätigt hatte. Sie gehört nach dieser Transaktion zu je 50 Prozent den Gesellschaften Y und Z, Zeichnungsberechtigte ist eine Vertraute von B. Als erste und einzige Geschäftsaktion kauft X die Liegenschaft L für 17,1 Millionen Franken. Dafür wurde ihr von der Firma Y die entsprechende Sum-

me geliehen. Sobald der Kauf abgeschlossen ist, leiht Z der Gesellschaft X 8,55 Millionen Franken und erhält im Gegenzug Hypotheken-Schuldbriefe der Liegenschaft L im Wert des Darlehens. X überweist die Summe weiter an Y. Damit sieht die Situation der Gesellschaft X folgendermassen aus: Y und Z sind zu je 50 Prozent Aktionäre von X und beide sind ihr gegenüber Gläubiger über 8,55 Millionen Franken. Z besitzt Hypotheken-Schuldbriefe der Liegenschaft L im Wert von 8,55 Millionen Franken, die restlichen Schuldbriefe sind bei einem Schweizer Notar deponiert. A und B planen, die Liegenschaft L abzureissen und an ihrer Stelle ein Luxushotel zu errichten. Die Motive für den Liegenschafts Kauf und der von A erwartete Ertrag aus seiner Investition sind zu diesem Zeitpunkt nicht restlos geklärt, zumal die Planungsarbeiten für das neue Projekt aufgrund von diversen Einsprachen



nur schleppend vorangehen. Die Ermittlungen in diesem Fall sind noch nicht abgeschlossen, das Verfahren ist pendent. Es ist zu befürchten, dass der Nachweis der im Ausland begangenen Vortat aufgrund mangelnder Kooperationsbereitschaft des Staates, in dem das Delikt begangen wurde, nicht gerichtsverwertbar erhoben werden kann und zum Stolperstein in diesem Verfahren werden könnte.

4. Fazit und Massnahmen

Die vorliegende Analyse kommt zum Schluss, dass der Immobilienhandel für Geldwäscher grundsätzlich attraktiv ist. Es kommt hierzulande immer wieder zu Verdachtsfällen in diesem Bereich, vorwiegend im Zusammenhang mit dem Kauf von Wohnobjekten. Die in den analysierten Fällen angewandten Modi Operandi sind grösstenteils weniger komplex als die Vorgehensweisen, die in der Fachliteratur beschrieben werden. Die Immobilien werden mehrheitlich durch eine Banktransaktion erworben, wobei eine Teilfinanzierung (Hypotheken) durch das Finanzinstitut verbreitet ist. Ziel eines Immobilienkaufs scheint nicht prioritär die Verschleierung der dokumentarischen Spur des Geldes, sondern der eigentliche Konsum der Vermögenswerte zu sein. Wie das oben genannte Beispiel zeigt, sind die Motive der Täter für eine Immobilientransaktion jedoch nicht immer restlos geklärt. Es muss davon ausgegangen werden, dass speziell bei Immobilienkäufen im obersten Preissegment vor allem auch Prestigeüberlegungen eine wichtige Rolle spielen. Bei den analysierten Fällen kam es häufig zum Einsatz von Gesellschaften. Aus Statistiken über Immobilienkäufe geht jedoch hervor, dass allgemein nur ein sehr kleiner Anteil der Immobilien durch Gesellschaften gekauft wird. Diese Diskrepanz lässt den Schluss zu, dass bei Immobilienkäufen, bei denen Geld gewaschen werden soll, deutlich öfter Gesellschaften involviert sind als bei regulären Immobilientransaktionen. Nicht jeder Immobilienkauf durch eine Gesellschaft ist per se verdächtig, kommen jedoch weitere Verdachtsmomente hinzu, kann dies ein Hinweis auf eine Geldwäschereihandlung sein. Weitere Indikatoren für Geldwäschereihandlungen können exorbitante Kaufpreise sowie überdimensionierte Um- oder Ausbaupläne von Liegenschaften sein, die sich gemäss Experten nicht lohnen würden oder sich aus Gründen des Denkmalschutzes nicht umsetzen lassen. Zudem kann es ein Hinweis auf Geldwäscherei sein, wenn Wohnraum ohne erkennbaren Grund längere Zeit leer steht oder Restaurants und Hotels jahrelang den Betrieb aufrecht erhalten, obwohl die Kundschaft ausbleibt. In diesen Fällen

muss angenommen werden, dass die Benutzung der Immobilie oder die Rentabilität des Betriebs nicht das primäre Ziel sind für die Investition.

Aus den ausgewerteten Fällen ergeben sich zurzeit keine Hinweise darauf, dass der Barkauf einer Immobilie in der Schweiz verbreitet ist, eine Teilfinanzierung in bar oder die Barzahlung von Umbauarbeiten ist jedoch keine Seltenheit. Es ist zudem anzunehmen, dass die Dunkelziffer von Fällen, in denen die Miete durch Bargeld aus dem Drogenhandel oder aus Betrugshandlungen beglichen wird, relativ hoch ist.

Eine grobe Auswertung der in den letzten Jahren ergangenen Geldwäschereurteile in der Schweiz zeigt, dass der Immobilienmarkt nicht öfter zu Geldwäschereizwecken missbraucht wird als andere Sektoren wie etwa der Handel mit Luxusgütern. Definitive Aussagen sind aufgrund der bei Geldwäscherei inhärenten hohen Dunkelziffer allerdings nur beschränkt möglich. Wie die in diesem Bericht analysierten Fälle aber deutlich machen, sind bei Fällen von Geldwäscherei im Immobilienmarkt mehrheitlich hohe Summen involviert. Der Kauf eines Luxusgutes hat zudem nicht gleich weitreichende gesellschaftliche Implikationen wie der Kauf eines Wohnobjekts, da Wohnen ein Grundbedürfnis der Bevölkerung ist und von einem Preisanstieg eine breite Öffentlichkeit betroffen ist. Das Angebot an Wohnraum ist in vielen Regionen bereits spärlich und wird sich in Zukunft weiter verknappen. Die Wahrnehmung, wonach diese Entwicklung durch Geldwäscherei weiter verschärft wird, kann sich negativ auf den sozialen Frieden auswirken, auch wenn ein solcher Zusammenhang nicht der Realität entspricht. Bei Investitionen in Hotels und Restaurants werden zudem weitere Geldwäschereimöglichkeiten und Arbeitsplätze für die erweiterten Kreise der Kriminellen geschaffen. Die allgemeine Gefährdung durch Geldwäscherei im Immobiliensektor liegt daher höher, als dies bei anderen Sektoren der Fall ist. Es ist daher angezeigt, die Entwicklungen in diesem Bereich aufmerksam zu beobachten.

Fälle von Geldwäscherei im Immobilienhandel stellen a priori keine speziellen Anforderungen an die Strafverfolgungsbehörden. Wie die Analyse zeigt, ist der Nachweis der Immobilientransaktion in den seltensten Fällen problematisch. Die grösste

Hürde für den erfolgreichen Abschluss eines Verfahrens ist – wie in den meisten Fällen von Geldwäscherei – der Nachweis der kriminellen Herkunft der betroffenen Vermögenswerte. Dies ist insbesondere der Fall, wenn die Vortat im Ausland begangen wurde, und führt oft zu Verfahrenseinstellungen wegen mangelnden Informationen aus Rechtshilfeersuchen. Es ist daher angezeigt, einen Fokus auf die Verbesserung der internationalen Zusammenarbeit zu legen, damit der Nachweis der Vortat im Ausland in Zukunft öfter gelingen kann.

Zusätzlicher Handlungsbedarf besteht im Bezug auf eine konsequente Vermögensabschöpfung. Unter den Begriff Vermögensabschöpfung fallen alle Aktivitäten, die die Aufspürung, Sicherung und Einziehung deliktisch erlangter Vermögenswerte bezwecken. Sie sind im Strafgesetzbuch in den Artikeln 70 bis 72 geregelt. Motiv dabei ist der für alle Deliktsbereiche geltende Grundsatz, dass sich Verbrechen nicht lohnen darf. Von der Einziehung betroffen sind nicht nur die unmittelbar aus Straftaten erlangten Vermögenswerte selbst, sondern auch beispielsweise Liegenschaften, die mit inkriminierten Geldern erworben wurden. Die Einziehung der Vermögenswerte ist gemäss den üblichen strafprozessualen Grundsätzen zu beweisen, das heisst, dass der Nachweis der kriminellen Herkunft der Vermögenswerte für eine Einziehung zwingend zu erbringen ist. Eine Grundbuchsperrung ist grundsätzlich nur mit einem geringen Aufwand verbunden. Wenn sich die Strafverfolgungsbehörden aber auch um die Verwaltung der Immobilien oder um deren Weiterveräusserung kümmern müssen, ist der Aufwand ungleich grösser und kann teilweise beträchtliche Ressourcen in Anspruch nehmen. Mit einer konsequenten Vermögensabschöpfung wird allerdings eine präventive und repressive Wirkung erzielt. Zudem lassen sich gegebenenfalls die Verluste von Geschädigten oder die Verfahrenskosten zumindest teilweise decken. Diese Effekte dürften den Zusatzaufwand, den die Vermögensabschöpfung mit sich bringt, rechtfertigen.

Das Parlament und der Bundesrat beschäftigten sich in den letzten Jahren mehrmals mit der Problematik der Geldwäscherei im Immobilienmarkt. In den jüngsten diesbezüglichen Debatten 2010 und 2011 zeigten sich die Parlamentarier besorgt über die allgemein steigenden Immobilienpreise. Sie fürchteten um den guten Ruf der Schweiz und

forderten mehrheitlich die Ausweitung des Geldwäschereigesetzes auf den Immobilienhandel. Konkret forderten einzelne Parlamentarier, dass Immobilienhändler, Steuer- und Anlageberater, Treuhänder, Rechtsanwälte und Notare, die im Immobilienhandel tätig sind, dem Geldwäschereigesetz unterstellt werden. Dieses Anliegen wurde jüngst im Rahmen der aktuellen Umsetzung der 2012 revidierten Empfehlungen der Groupe d'action financière, einem zwischenstaatlichen Gremium zur Bekämpfung der Geldwäscherei und Terrorismusfinanzierung, in einer Arbeitsgruppe des Bundes diskutiert. In seiner Vernehmlassungsvorlage¹⁴ schlägt der Bundesrat nun aber eine andere Massnahme zur besseren Bekämpfung der Geldwäscherei vor: Gemäss seiner Ansicht widerspricht es dem schweizerischen Geldwäschereiregime grundlegend, Personen dem GwG zu unterstellen, die keine Finanzintermediation betreiben. Zudem würde sich konsequenterweise auch die Frage stellen, warum nebst dem Immobilienhandel nicht auch andere Branchen, in denen Geldwäscherei möglich ist, dem Gesetz zu unterstellen sind. Der Bundesrat schlägt deshalb vor, dass künftig bei Immobilien- und Fahrniskäufen Bargeldzahlungen nur noch bis zu einem Maximalbetrag von 100'000 Franken zulässig sind. Darüber hinausgehende Zahlungen sind über einen Finanzintermediär nach GwG abzuwickeln. Die Regelung soll auch für im Rahmen von Zwangsversteigerungen erworbene Immobilien, bewegliche Sachen und Forderungen gelten.¹⁵ Es ist vorgesehen, dass der Bundesrat das Geschäft dem Parlament noch in diesem Jahr zur Behandlung unterbreiten wird.

14 <http://www.efd.admin.ch/dokumentation/gesetzgebung/00571/02691/index.html?lang=de>

15 Bis anhin sieht das Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs (SchKG) vor, dass der Erwerber im Rahmen der Zwangsversteigerung beweglicher Sachen und Forderungen den Kaufpreis grundsätzlich bar bezahlen muss (Art. 129 Abs. 1 SchKG). Für die Verwertung von Immobilien auf dem Weg der Zwangsversteigerung sieht Artikel 136 SchKG vor, dass die Versteigerung gegen Barzahlung oder unter Gewährung eines Zahlungstermins von höchstens sechs Monaten zu erfolgen hat.

IMPRESSUM

REDAKTION

Bundeskriminalpolizei
Abteilung Analyse

REDAKTIONSSCHLUSS

Mai 2013

KONTAKT

Bundeskriminalpolizei
Nussbaumstrasse 29
CH-3003 Bern
Telefon 031 327 10 60
www.fedpol.admin.ch

COPYRIGHT

Bundeskriminalpolizei
Nachdruck nicht gestattet.
