



Docu Media Schweiz AG
8803 Rüschlikon
044/ 724 77 77
www.baublatt.ch

Medienart: Print
Medientyp: Fachpresse
Auflage: 11'218
Erscheinungsweise: wöchentlich

Themen-Nr.: 375.35
Abo-Nr.: 1083564
Seite: 6
Fläche: 116'746 mm²

Geldwäscherei im Immobilienhandel

Mit schwarzen Moneten zum Eigenheim?

Der Immobilienbranche wird immer wieder vorge-
worfen, sie leiste der Geldwäscherei Vorschub und
ziehe dubiose Gelder an. Zurzeit sind im Parlament
mehrere Vorstösse hängig, welche verlangen, das
Geldwäschereigesetz auf Immobilien auszuweiten.
An einem Podium der Hochschule für Wirtschaft in
Zürich diskutierten Experten über den Sinn
einer verstärkten Regulierung.

Von Marcel Müller





Docu Media Schweiz AG
8803 Rüschlikon
044/ 724 77 77
www.baublatt.ch

Medienart: Print
Medientyp: Fachpresse
Auflage: 11'218
Erscheinungsweise: wöchentlich

Themen-Nr.: 375.35
Abo-Nr.: 1083564
Seite: 6
Fläche: 116'746 mm²

Schwarzgeld sucht sich den Weg des geringsten Widerstands. Je stärker eine Anlagemöglichkeit reguliert ist, desto eher weichen Geldflüsse aus illegalen Quellen auf andere, schlechter überwachte Bereiche aus. So lässt sich vermuten, dass die Weissgeldstrategie, welche die Schweizer Banken einschlagen, neue, weniger regulierte Geschäftsfelder für die Geldwäsche interessant machen wird, in denen ein liquider Markt besteht und viel Bargeld im Spiel ist. Dazu zählen unter anderem der Handel mit Rohstoffen, mit Kunst und mit Edelsteinen. All diese Bereiche geraten immer wieder in Verdacht, zur Wäsche dreckigen Geldes missbraucht zu werden.

Internationaler Druck steigt

Nicht viel besser ergeht es dem Schweizer Immobilienhandel. Anders als in der EU ist die Branche in der Schweiz nicht dem Geldwäschereigesetz unterstellt. Zumindest noch nicht, denn zurzeit sind im Parlament mehrere Vorstösse hängig, welche die Schweizer Gesetzgebung den internationalen Standards anpassen wollen. Damit würden künftig auch Treuhänder und Notare den Vorschriften des Geldwäschereigesetzes gehorchen müssen.

Dadurch soll illegalen Transaktionen ein Riegel geschoben werden. Denn zu den Folgen der ungenügenden Regulierung gehöre, dass die Schweiz weiterhin eine Drehscheibe für illegale Gelder bleibe, der Druck auf die Immobilienpreise massiv erhöht werde und damit die ohnehin angespannte Lage im Wohnungsmarkt weiter verschärft werde, argumentieren die Befürworter der Gesetzesverschärfung. «Heute sind den Behörden die Hände gebunden. Besonders im Immobilienbereich besteht grosser Handlungsbedarf. Wenn jetzt nichts unternommen wird, ist es für den Ruf der Schweiz eine Katastrophe», sagte SP-Nationalrätin Margret Kiener Nellen im November gegenüber der Handelszeitung.

Zudem nimmt der internationale Druck auf die Schweiz zu, die Bekämpfung der Geldwäsche auf die unregulierten Bereiche auszudehnen. So kritisiert die bei der OECD angesiedelte Financial Action Taskforce (FATF), dass der Immobilien- und der Edelsteinhandel in der Schweiz nicht unter die Geldwäscherei-Bestimmungen fallen.

Ob diese Regelungen von der EU übernommen werden sollten oder nicht, ist jedoch heiss umstritten. Was die Branche von der Idee einer zusätzlichen Regulierung hält, zeigte sich an einem Podium des Instituts der Schweizer Immobilienwirtschaft an der Hochschule für Wirtschaft Zürich (HWZ), das sich unter der Leitung von FDP-Nationalrat Filippo Leutenegger der brisanten Frage annahm.

Compliance-Fachmann Mark van Thiel brachte das Grundproblem auf den Punkt, das auch immer wieder den Immobilienbereich ins Zwielicht rückt: «Die organisierte Kriminalität muss einen Teil ihrer Erlöse aus Drogenhandel, Schmuggel und Produktfälschungen irgendwo anlegen.» Wie gut sich der Immobilienmarkt eignet, um solche Vermögenswerte zu verstecken, ist freilich eine andere Frage. Und es zeigte sich, dass sich ausgerechnet diese Schlüsselfrage nicht klar beantworten lässt. Denn verlässliche Zahlen, die belegen könnten, in welchem Ausmass Schwarzgeld in Immobilien angelegt wird, gibt es nicht.

Bargeld fliesst kaum

Gemäss Reto Bernet, Senior Mortgage Specialist bei der Bank Julius Bär, ist die Wahrscheinlichkeit, dass Schwarzgeld in Schweizer Immobilien fliesst, sehr gering. Das gilt zumindest dann, wenn die Zahlung über Banken abgewickelt wird. Das sei jedoch der Regelfall, sagte Bernet: «Die Mittel fliessen meistens über Banken. Die Bank, die sie annimmt, prüft deren Herkunft schon heute sehr genau.» Gerüchte über Kunden, die mit Bargeldkoffern in die Bank spazierten, seien ein Mythos. «Ich habe in den letzten 25 Jahren nie erlebt, dass jemand mit Millionenbeträgen herumgelaufen ist», so der Privatbankier. Die Vermittlung einer teuren Villa am Genfer- oder Zürichsee sei meist völlig unspektakulär. «Normalerweise läuft ein solches Geschäft nicht anders ab als bei einem Einfamilienhaus», sagte Bernet. Nur sehr selten gebe es zweifelhafte Fälle. Allerdings musste der Banker eingestehen, dass der Kontrolle der Geldherkunft bei internationalen Transaktionen Grenzen gesetzt sind: «Die Beurteilung, ob das Geld sauber ist, ist in manchen Fällen sehr schwierig.»

Auch Peter Lutz, Präsident der Selbstregulierungskommission des Anwaltsverbandes (SAV)

Docu Media Schweiz AG
8803 Rüschlikon
044/ 724 77 77
www.baublatt.ch

Medienart: Print
Medientyp: Fachpresse
Auflage: 11'218
Erscheinungsweise: wöchentlich



Themen-Nr.: 375.35
Abo-Nr.: 1083564
Seite: 6
Fläche: 116'746 mm²

und des Notarenverbandes (SNV), betonte die Schwierigkeiten der Quellenprüfung: «Es gibt keinen Schein, auf dem steht, ob ein Kunde sauber ist oder nicht.» Deshalb sei es unerlässlich, die Geschichte des Kunden nachzuprüfen – was auch gründlich getan werde. Wirklich problematisch wären Bargeld-Transaktionen. Diese gebe es in der Praxis aber praktisch nicht, waren sich der Vertreter des Notarenverbands und der Immobilienspezialist einig.

Reiche unter Generalverdacht?

Die explosionsartigen Preisanstiege von Immobilien allein bedeuteten noch lange nicht, dass beim Handel Schwarzgeld im Spiel sei. «Wir sind uns solche Beträge einfach nicht gewohnt», sagte Reto Bernet. Nationalrat Pirmin Schwander (SVP) sieht durch Berichte gar alle wohlhabenden Investoren unter Generalverdacht gestellt: «Sobald einer Vermögen hat, wird er sofort der Geldwäscherei verdächtigt.»

Aus Sicht des SVP-Politikers schießt die Forderung, die Immobilienbranche dem Geldwäschereigesetz zu unterstellen, übers Ziel hinaus: «Aufgrund von Medienberichten will man jetzt die ganze Branche der Geldwäschereigesetzgebung unterstellen.» Auch Peter Lutz hält eine Veränderung der gesetzlichen Grundlagen nicht für nötig: «Aus meiner Sicht funktioniert das heutige System.»

Schwachpunkt Mensch

Ist also alles in Ordnung im Immobiliensektor? Sind es lediglich von den Medien aufgebauschte Gerüchte, gespeist womöglich von Neid und Missgunst, welche den Verdacht von Schwarzgeldzahlungen schüren? – Compliance-Experte Mark van Thiel von der TVT Compliance AG, ehemaliger stellvertretender Leiter der Meldestelle für Geldwäscherei im Bundesamt für Polizei, sieht in jedem Fall Nachholbedarf auf regulatorischer Seite: «Wir behaupten immer, wir seien international sehr gut positioniert mit unserer Geldwäschereigesetzgebung. Das stimmt heute nicht mehr.» Die FATF habe festgestellt, dass Schwarzgeld zunehmend auf Immobilien, Kunsthandel,

Diamantenhandel und Rohstoffhandel ausgewichen sei. Im Immobilienbereich müssten vor allem die Makler mehr in die Pflicht genommen werden. «Er ist näher am Geschäft dran als die Bank», sagt van Thiel und schlägt vor, dass der Immobilienmakler seine Kunden ebenso in verschiedene Risikogruppen unterteilen sollte, wie dies die Banken mit ihrer Klientel tun.

Mit solchen Vorschlägen stiess er allerdings auf wenig Gegenliebe. «Es auch zu machen, nur weil es das Ausland macht, ist für mich kein Grund. Ich sehe nicht, dass es dort besser läuft», sagte Pirmin Schwander. Auch Hypothekenspezialist Bernet sieht keinen Handlungsbedarf, solange nicht klar ist, was mit einem neuen Gesetz überhaupt erreicht werden kann: «Erst muss man wissen, wo das Problem genau liegt. Es bringt nichts, blind Regulationen zu machen.» Für Peter Lutz wiederum erscheint ein weiteres Gesetz unnötig, da die Transaktionen ja heute schon notariell beaufsichtigt würden: «Da muss man nicht noch eine regulatorische Schicht darüberlegen», sagte Lutz. Bernet wiederum stellte infrage, ob eine Kontrollpflicht durch den Makler bei Einmalgeschäften, wie es Immobilientransaktionen sind, verhältnismässig wäre: «Für die Immobilienmakler gäbe das einen ungeheuren Mehraufwand.»

Das Geldwäschereigesetz scheint den Branchenvertretern deshalb der falsche Weg, um Schwarzgeldtransaktionen im Immobilienbereich einen Riegel zu schieben. «Der Schwachpunkt ist der Mensch, der die bestehenden Regeln anwenden muss», sagte Peter Lutz. Deshalb sei es sinnvoller, in die Ausbildung zu investieren statt die Grundlagen zu verändern.

Faktenlage weiter unklar

Auch die Voten aus dem Publikum stellten den Sinn einer gesetzlichen Verschärfung infrage: «Materiell bringt das Geldwäschereigesetz keinen Vorteil, weil das Schwarzgeldproblem kaum relevant ist. Man kann mit einem Gesetz nicht die Unfälle verbieten», meinte ein Podiumsbesucher. Angesichts der ungesicherten Faktenlage bleibt das Thema eine «Mischung zwischen Krimi, Ver-



Docu Media Schweiz AG
8803 Rüschlikon
044/ 724 77 77
www.baublatt.ch

Medienart: Print
Medientyp: Fachpresse
Auflage: 11'218
Erscheinungsweise: wöchentlich

Themen-Nr.: 375.35
Abo-Nr.: 1083564
Seite: 6
Fläche: 116'746 mm²

mutungen und Realität», wie es Moderator Filippo Leutenegger ausdrückte. Nicht wegdiskutieren liess sich auch der internationale Druck, das Geldwäschereigesetz auszudehnen. Wie lange ihm die Schweizer Immobilienbranche trotzen wird, lässt sich nur schwer sagen. ■

«Sobald einer Vermögen hat, wird er der Geldwäscherei verdächtigt.»

Pirmin Schwander, Nationalrat SVP



Ich habe nie erlebt, dass jemand mit Millionenbeträgen herumgelaufen ist.

Reto Bernet, Bank Julius Bär



Wir behaupten immer, wir seien international sehr gut positioniert mit unserer Geldwäschereigesetzgebung. Das stimmt heute nicht mehr.

Mark van Thiel, TVT Compliance AG

Datum: 03.02.2012

baublatt

fachzeitschrift für die schweizer baubranche



HWZ Hochschule für
Wirtschaft Zürich

Docu Media Schweiz AG
8803 Rüschlikon
044/ 724 77 77
www.baublatt.ch

Medienart: Print
Medientyp: Fachpresse
Auflage: 11'218
Erscheinungsweise: wöchentlich

Themen-Nr.: 375.35
Abo-Nr.: 1083564
Seite: 6
Fläche: 116'746 mm²

