



Kantonale und Städtische Polizeikorps
Corps de police cantonaux et municipaux
Corpi di polizia cantonali e comunali



Schweizerische Kriminalprävention
Prévention Suisse de la Criminalité
Prevenzione Svizzera della Criminalità

FACT SHEET IMMOBILIENBETRUG IM INTERNET

Vorgehen

Die Betrüger veröffentlichen verlockende Wohnungsanzeigen auf verschiedenen Webseiten oder in den sozialen Netzwerken. Dabei werden interessante Objekte angeboten, deren Preis in der Regel weit unter dem Marktpreis liegt. Das Ziel liegt darin, das Interesse von potenziellen Opfern auf solche Anzeigen zu lenken. Konkret beschaffen sich die Täter Fotos von echten Anzeigen, kopieren die Beschreibung und setzen einen deutlich tieferen Mietpreis ein. Sie geben falsche E-Mail-Adressen, falsche Telefonnummern und falsche Kontaktpersonen an. Manchmal wird neben der Kontaktperson auch der Name einer weiteren Person – wie etwa eines angeblichen Anwalts, Notars, Geschäftspartners oder Vertreters eines Immobilienunternehmens – angegeben, die sich in Abwesenheit der Kontaktperson um die Formalitäten kümmern sollte. Diese Anzeigen können Miet- und Ferienwohnungen, aber auch Kaufobjekte betreffen.

Nach dem ersten Kontakt erklärt der angebliche Eigentümer oder sein Vertreter, berufliche Verpflichtungen im Ausland würden ihn daran hindern, an der Besichtigung der fraglichen Immobilie persönlich teilnehmen zu können. Manchmal wird tatsächlich ein Besichtigungstermin festgelegt, aber dieser wird dann von den Betrügern in letzter Minute unter einem Vorwand abgesagt. Praktisch immer verlangen die Betrüger dann, dass man ihnen eine Kopie eines Ausweises sowie weitere persönliche Angaben mailt.

Später fordern die Betrüger einen gewissen Betrag als Kautions- oder Mietdepot, um die Buchung oder den Mietvertrag für die Wohnung zu sichern. Sehr häufig wird verlangt, den Betrag über einen Geldtransferdienst wie Western Union oder MoneyGram zu überweisen.

Verschiedene Szenarien

Zum einen betrifft diese Betrugsart Ferienwohnungen. Dabei kann es sich sowohl um Unterkünfte am Meer für die Sommerferien als auch um Chalets in den Bergen für die Winterferien handeln. Zum andern gibt es auch zahlreiche betrügerische Anzeigen für Wohnungen, die zur Dauermiete ausgeschrieben werden. Manchmal werden mit dieser Masche auch Wohnungen und Häuser zum Kauf angeboten, aber das ist seltener. Schliesslich schlüpfen die Betrüger in einigen Fällen auch in die Rolle von falschen Mietern: Sie reagieren auf echte Ferienwohnungsanzeigen, zeigen sich interessiert und fragen nach der Verfügbarkeit. Danach erklären sie, dass sie das Objekt für einen bestimmten Zeitraum buchen wollen, und bitten den Besitzer um eine ganze Reihe von persönlichen Angaben. Als Grund dafür geben sie an, die Vorauszahlung oder die gesamte Miete so rasch wie möglich überweisen zu wollen, um die Buchung zu sichern. In Tat und Wahrheit nutzen sie diese Informationen aber für

andere Straftaten im Internet. Manchmal behaupten sie auch, sie hätten einen zu hohen Betrag überwiesen, und verlangen dann eine Rückerstattung der Differenz.

Cleverer Betrüger

Die Betrüger berücksichtigen den Kontext und profitieren von Zeitspannen oder Regionen, in denen die Nachfrage nach dieser Art von Immobilien gross ist. Die Normalbürgerinnen und -bürger müssen unter solchen Bedingungen besonders wachsam sein. Während der Sommer- oder Winterferien ist die Gefahr, auf solche betrügerischen Anzeigen zu treffen, am grössten. Bei Objekten zur Dauermiete sind falsche Immobilienanzeigen während des ganzen Jahres anzutreffen. Vor Studienbeginn an den Universitäten und Hochschulen ist das Risiko aber erhöht. Dann sind nämlich zahlreiche Studierende auf der Suche nach einem Zimmer oder einer kleinen Wohnung. Die grosse Nachfrage kommt den Betrügern also zugute. Das geografische Umfeld wird von diesen ebenfalls berücksichtigt. In der Schweiz gibt es mehrere Regionen, in denen der angespannte Immobilienmarkt Bedingungen schafft, die diese Art von Betrug begünstigen.

Die grossen Immobilienportale haben genügend Mittel, um Systeme einzusetzen, mit denen solche falschen Anzeigen aufgespürt und gelöscht werden können. Bei kleineren Webseiten ist dies aber weniger der Fall und bei sozialen Netzwerken schon gar nicht.

Einige Zahlen

In der Schweiz wurden 2020 in der polizeilichen Kriminalstatistik (PKS) erstmals Straftaten mit einer sogenannten «digitalen» Komponente registriert. Sie betreffen alle Widerhandlungen gegen das Strafgesetzbuch, die in Telekommunikationsnetzen, insbesondere im Internet, begangen werden. Die insgesamt 24'398 Straftaten, die digital verübt wurden, verteilen sich im Wesentlichen auf drei Bereiche, nämlich «Cyber-Wirtschaftskriminalität» mit einem Anteil von 84,2 %, gefolgt von «Cyber-Sexualldelikten» mit 10,7 % und «Cyber-Rufschädigung und unlauteres Verhalten» mit 5,1 %. Straftaten in Zusammenhang mit «Cyberbetrug» – einem Teilbereich der «Cyber-Wirtschaftskriminalität», zu dem auch falsche Wohnungsanzeigen gehören – sind mit insgesamt 16'395 Widerhandlung am stärksten vertreten.

Tipps, um solche Betrügereien zu erkennen und zu vermeiden

- Überweisen Sie nie eine Kautions über einen Geldtransferdienst, ohne zuvor einen gültigen Vertrag erhalten und das Mietobjekt besichtigt zu haben.
- Ignorieren Sie jede Anzeige für eine Wohnung, wenn der Besitzer im Ausland ist und ein Depot für den Schlüssel verlangt, den Sie für die Besichtigung des Objekts benötigen.
- Ignorieren Sie jede Anzeige für eine Immobilie, deren (ausländischer) Besitzer bereit ist, Ihnen das Objekt ohne vorherige Besichtigung gegen eine Kautions zu überlassen.
- Ignorieren Sie jede Anzeige, die zu schön ist, um wahr zu sein.

- Typisch ist auch, dass die Betrüger die Interessierten nach ihrer Verfügbarkeit für eine Besichtigung fragen und die Zusendung etlicher Informationen verlangen (Kopie eines Ausweises, monatliches Einkommen usw.).
- Achten Sie auf Orthografie- und Syntax-Fehler in der Anzeige oder im schriftlichen Austausch.
- Überprüfen Sie die Koordinaten Ihres Gesprächspartners, indem Sie diese Angaben beispielsweise in eine Suchmaschine eingeben.
- Kontrollieren Sie, ob es die angegebene Adresse tatsächlich gibt.
- Kontrollieren Sie, ob die betreffende Anzeige auch auf anderen Webseiten aufgeschaltet ist.
- Führen Sie im Zweifelsfall eine umgekehrte Bildersuche durch, um sicherzustellen, dass die Bilder nicht aus einer Anzeige auf einer anderen Webseite stammen.
- Kontaktieren Sie die Verwaltung, um sicherzustellen, dass die Mietwohnung tatsächlich verfügbar ist, und geben Sie persönlichen Treffen den Vorzug.
- Kontaktieren Sie den Inserenten per Telefon statt über Apps wie Messenger oder WhatsApp.
- Übermitteln Sie keine Kopien von Ausweisen per E-Mail oder andere digitale Dienste.

Was tun, wenn Sie betrogen worden sind

- Melden Sie die verdächtige Anzeige an den Betreiber der Plattform.
- Lassen Sie das Geld von der Bank blockieren (Überweisungsrückruf).
- Reichen Sie Strafanzeige ein (sammeln Sie alle nützlichen Unterlagen wie etwa E-Mail-Korrespondenz, Vertrag usw.).