



Neues Geldwäschereigesetz ab 1. Oktober 2026: Die wichtigsten Auswirkungen für Immobilienmaklerinnen und -makler

Warum erhalten Sie dieses Merkblatt?

Per 1. Oktober 2026 tritt das revidierte Geldwäschereigesetz (GwG) in Kraft. Neu können Immobilienmaklerinnen und Transaktionsberater bei bestimmten Immobiliengeschäften dem Geldwäschereigesetz unterstellt werden. Die meisten klassischen Verkäufe von selbstbewohntem Wohneigentum bleiben jedoch von den neuen Vorschriften ausgenommen.

1. Wer ist betroffen?

Betroffen sind insbesondere Maklerinnen und Makler sowie Beraterinnen und Berater, die berufsmässig bei finanziellen Transaktionen im Zusammenhang mit Renditeliegenschaften, Mehrfamilienhäusern, Gewerbeimmobilien, Anlageobjekten, Immobilienportfolios oder gewissen Share Deals von Immobiliengesellschaften mitwirken.

2. Welche Geschäfte sind ausgenommen?

In der Regel nicht betroffen sind selbstbewohnte Wohnliegenschaften in der Schweiz, Erbschaften, Schenkungen, familien- und ehebedingte Übertragungen, landwirtschaftliche Grundstücke zur Selbstbewirtschaftung sowie zahlreiche Transaktionen unter CHF 5 Mio., sofern die Kaufpreisabwicklung ausschliesslich über Banken oder andere GwG-unterstellte Finanzintermediäre erfolgt.

3. Wann beginnen die GwG-Pflichten?

Die Pflichten beginnen normalerweise nicht bereits bei der Vermarktung. Bewertungen, Verkaufsdokumentationen, Inserate, Käuferakquisition, Besichtigungen, Ausschreibungen und Bieterverfahren sind grundsätzlich noch nicht unterstellt. Relevant wird das Gesetz in der Regel erst dann, wenn Käuferschaft und Verkäuferschaft feststehen und beide Parteien ihren Willen zum Vertragsabschluss erklärt haben. Danach können Vertragsverhandlungen, Strukturierungen, Finanzierungsberatungen und die Begleitung bis zum Vollzug unterstellt sein.

4. Wann gilt ein Makler als berufsmässig?

Von Berufsmässigkeit ist insbesondere auszugehen bei mehr als CHF 50'000 Bruttoerlös pro Jahr, mehr als 20 Kundinnen und Kunden oder Transaktionen pro Jahr, Vermögenswerten von über CHF 5 Mio. oder einem jährlichen Transaktionsvolumen von über CHF 2 Mio.

5. Was muss ein betroffenes Maklerbüro tun?

Vertragspartner identifizieren, wirtschaftlich Berechtigte feststellen, sämtliche Abklärungen dokumentieren, Prozesse für Verdachtsmeldungen definieren, Mitarbeitende schulen sowie interne Weisungen und Kontrollprozesse festlegen.

6. Brauche ich einen SRO-Anschluss?

Ja, sofern Ihr Unternehmen den neuen Vorschriften untersteht. Unterstellte Beraterinnen und Berater müssen sich einer anerkannten Selbstregulierungsorganisation (SRO) anschliessen. Für viele Immobilienberatende wird die SRO TREUHAND|SUISSE die relevante Organisation sein.

7. Wo erfolgt die Anmeldung?

SRO TREUHAND|SUISSE
Monbijoustrasse 20, 3011 Bern
Tel. +41 31 511 29 20
info@sro-treuhandswiss.ch
www.sro-treuhandswiss.ch

8. Welche Unterlagen werden voraussichtlich benötigt?

Handelsregisterauszug, Tätigkeitsbeschreibung, Angaben zu Eigentümerschaft und Beteiligungsverhältnissen, Organigramm, Angaben zu Verwaltungsrat und Geschäftsleitung, Strafregisterauszüge, Pass- oder ID-Kopien sowie die Benennung einer GwG-verantwortlichen Person.

9. Welche Fristen gelten?

Inkrafttreten: 1. Oktober 2026. Bereits tätige Unternehmen sollen gemäss den veröffentlichten Informationen ihr Anschlussgesuch bis 1. Dezember 2026 einreichen.

Checkliste für SMK-Mitglieder

- Verkaufen Sie überwiegend Einfamilienhäuser und selbst genutzte Eigentumswohnungen, besteht oft kein zusätzlicher Handlungsbedarf.
- Vermitteln Sie regelmässig Renditeliegenschaften, Mehrfamilienhäuser, Gewerbeimmobilien, Anlageobjekte oder Immobiliengesellschaften, sollten Sie die GwG-Unterstellung und einen möglichen SRO-Anschluss frühzeitig prüfen.

Empfehlung der Schweizerischen Maklerkammer

Unternehmen, die regelmässig Rendite-, Anlage- oder Gewerbeobjekte vermitteln, sollten ihre internen Prozesse bereits heute analysieren, eine verantwortliche Person bestimmen und die organisatorischen Voraussetzungen für einen allfälligen SRO-Anschluss vorbereiten.