



FBI





Federal Bureau of Investigation Criminal Investigative Division

Deputy Assistant Director
Michael C. Mines

BKA HERBSTTAGUNG

12. November 2008

Instrument des Hypothekendarlehensbetruges?



Realität des Hypothekendarlehensbetruges!



**Darlehensgeber
erlitt einen
Darlehensausfall
in Höhe von
\$250 000 .**

Die häufigste Form des Hypothekendarlehensbetruges Verlaufsschema

Klassische Form des "Immobilien-Flipping"



Immobilien-
flipper kauft
Immobilie im
Wert von
\$200.000

Immobilien-
flipper lässt
den Wert der
Immobilie
betrügerisch
mit \$400.000
veranschlagen



Immobilien-
flipper verkauft
die Immobilie
für \$400.000 und
sucht mit einem
Gewinn von
\$200.000 das
Weite.

Am Ende
steht ge-
wöhnlich die
Zwangsver-
steigerung
der Immo-
bilie



Der Bank entsteht ein
Verlust von \$200000 nach
Vergabe eines
Hypothekendarlehens
i.H.v. \$400.000 für eine
Immobilie im Wert von
\$200.000. Sofern das
Darlehen bei der *FHA*
versichert ist, trägt die
Regierung den Verlust.

**Der derzeitige Stand in Bezug auf die herkömmlichen „Instrumente“
des Hypothekendarlehensbetrugs
Vor kurzem über eBay
zum Preis von \$1,75 verkaufte Haus *(im Oktober 2008 in Saginaw,
Michigan veräußert)***



Erneut aufkommende Vorgehensweise: Bauunternehmer-Bailout

Step 1



Bauunternehmer(in) hat Schwierigkeiten, seinen/ihren Immobilienbestand zu verkaufen.



Step 2

Bauunternehmer(in) erlangt eine künstlich aufgeblasene Immobilienbewertung, die \$240.000 aufweist, für eine Immobilie, die lediglich \$200.000 wert ist.



Step 3

Darlehensunterlagen weisen einen aufgeblasenen Immobilienwert von \$240.000 aus.



Step 4



Darlehensgeber vergibt Darlehen i.H.v. \$200.000, im Glauben, dass \$ 40.000 an den Bauunternehmer gezahlt wurden und nicht mit Schulden belastet sind.

Step 5



Bauunternehmer erlässt die Anzahlung i.H.v. \$ 40.000. Somit finanziert der Darlehensgeber die Immobilie zu 100 Prozent und der Bauunternehmer behält jegliche Gewinne.

Neue Betrugsform: Leerverkauf

Beginn



Täter der Leerverkaufsmasche.



Strohkäufer wird vom Täter zwecks Immobilienerwerbs angeworben.



Täter lässt Strohkäufer ein Darlehen zu 100 Prozent des Immobilienwerts beschaffen.



Täter veranlasst eventuell den Strohkäufer zur Refinanzierung der Immobilie sowie Beschaffung von zusätzlich \$ 30.000 für „Hausreparaturen“.



Täter tritt an den Darlehensgeber vor der Zwangsversteigerung heran und bietet an, einen Preis für die Immobilie zu zahlen, der unter dem Preis liegt, der für diese Immobilie beim eigentlichen Zwangsverkauf erzielbar wäre.



Strohkäufer informiert den Darlehensgeber, dass die Immobilie zwangsversteigert wird und empfiehlt den Täter als potentiellen Käufer im Rahmen eines Leerverkaufs



Es werden keine Zahlungen geleistet; Hypothek gerät in Verzug.



Täter steckt die \$ 30.000 ein. Es werden keine Reparaturen vorgenommen.

Abschluss



Darlehensgeber ist mit dem Leerverkauf einverstanden; er weiß nicht, dass die Darlehenszahlungen vorsätzlich nicht erfolgten zwecks Herbeiführung der besagten Leerverkaufssituation.



Täter verkauft die Immobilie zum tatsächlichen Wert zwecks Gewinnerzielung bzw. lässt den Wert der Immobilie künstlich aufblasen zur Durchführung eines illegalen Immobilienflipping.

Erneut aufkommende Betrugsform: Masche mit der Rettung vor der Zwangsversteigerung

Schritt 1



Schritt 3



Täter kann die Immobilie des Geschädigten ohne dessen Wissen veräußern.



Schritt 4

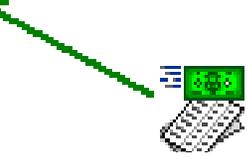


Täter kann ein zweites Darlehen ohne Wissen des Immobilienbesitzers beschaffen.

Täter überzeugt Immobilienbesitzer, dass er seine Immobilie mittels Eigentumsübertragungs-urkunden und Vorausgebühren vor der Zwangsversteigerung bewahren könne



Eigentumsübertragung Die Übertragungsurkunde wird anschließend manipuliert und vom Täter gefälscht.



Vorausgebühren

Immobilienbesitzer unterzeichnet Urkunde über Eigentumsübertragung an Täter.

Immobilienbesitzer

Schritt 2

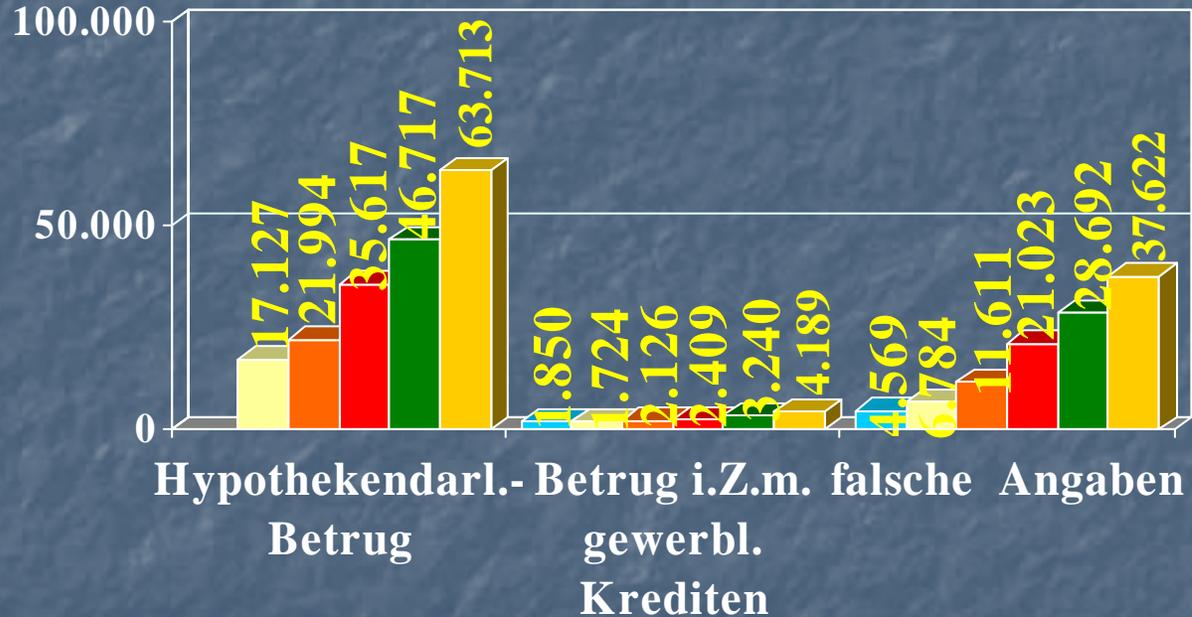


Immobilie des Geschädigten



Verdachtsanzeigen in Bezug auf Hypothekendarlehensbetrug Rechnungsjahre 2003 – 2008 (10.01.2002 – 30.09.2008) landesweit

Anzahl der eingegangenen Verdachtsanzeigen



■ Rechnungsjahr 2003
 ■ Rechnungsjahr 2004
 ■ Rechnungsjahr 2005
■ Rechnungsjahr 2006
 ■ Rechnungsjahr 2007
 ■ Rechnungsjahr 2008

Gemeldete Dollarverluste

Verdachtsanzeigen in Bezug Hypothekendarlehensbetrug

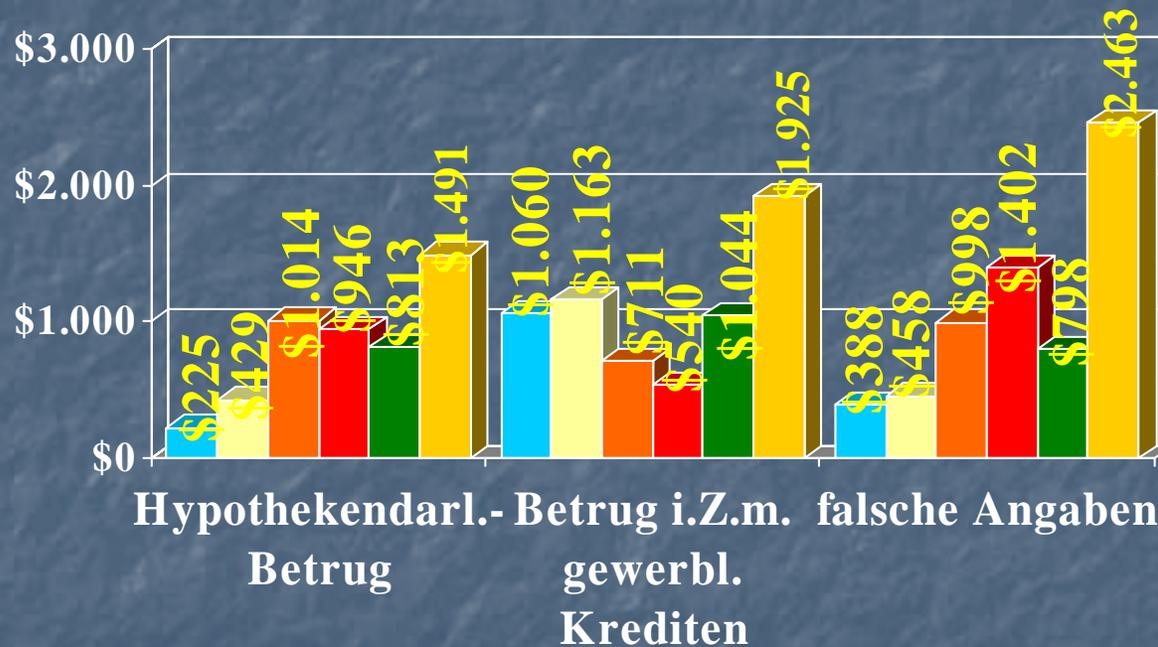
Rechnungsjahre 2003 – 2008

(01.10.2002 – 30.09.2008) landesweit

Gemeldete Dollarverluste in Millionen

Gerundet auf nächsten Millionenbetrag

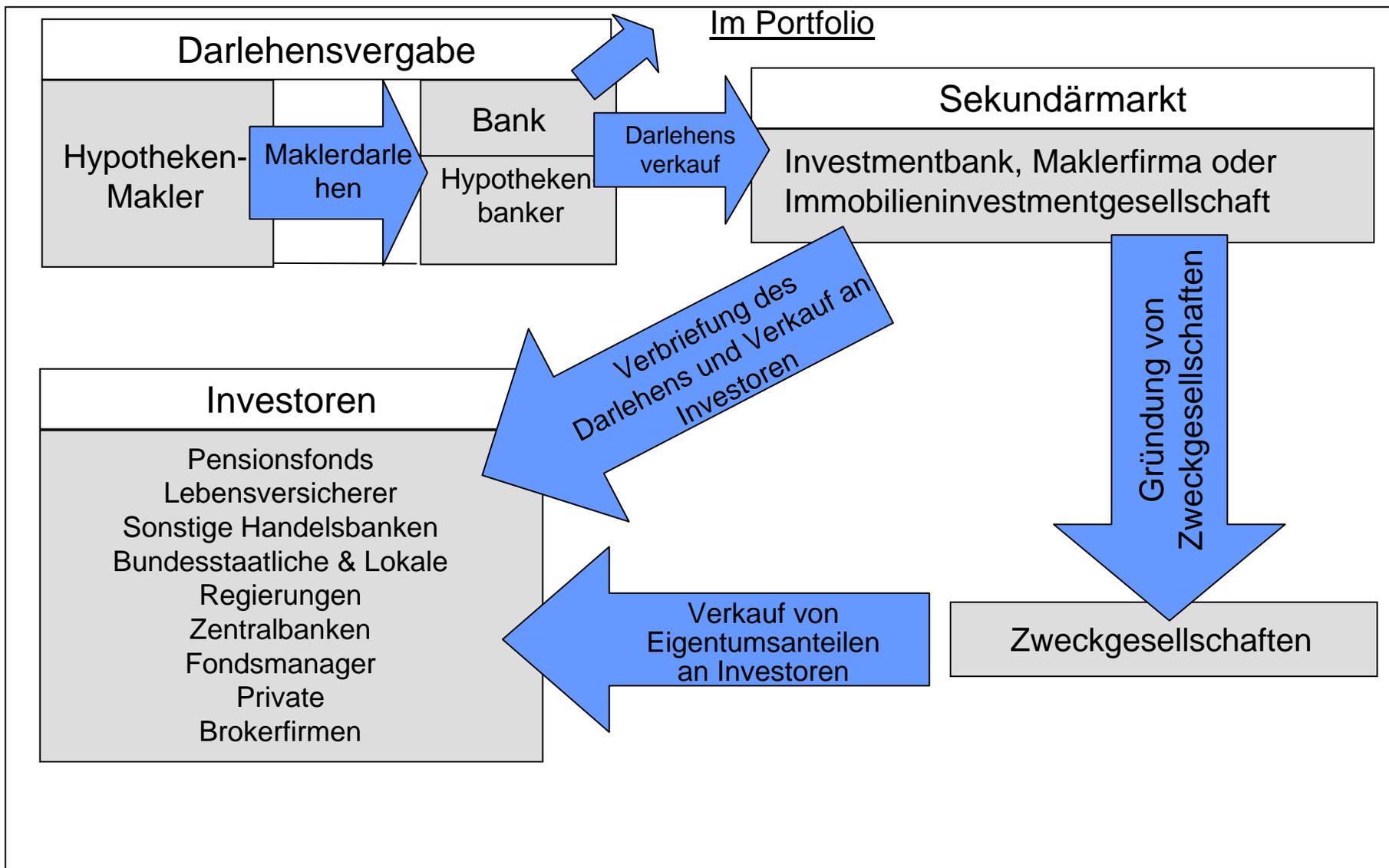
Dollarverluste in Millionen



- Rechnungsjahr 2003
 ■ Rechnungsjahr 2004
 ■ Rechnungsjahr 2005
- Rechnungsjahr 2006
 ■ Rechnungsjahr 2007
 ■ Rechnungsjahr 2008

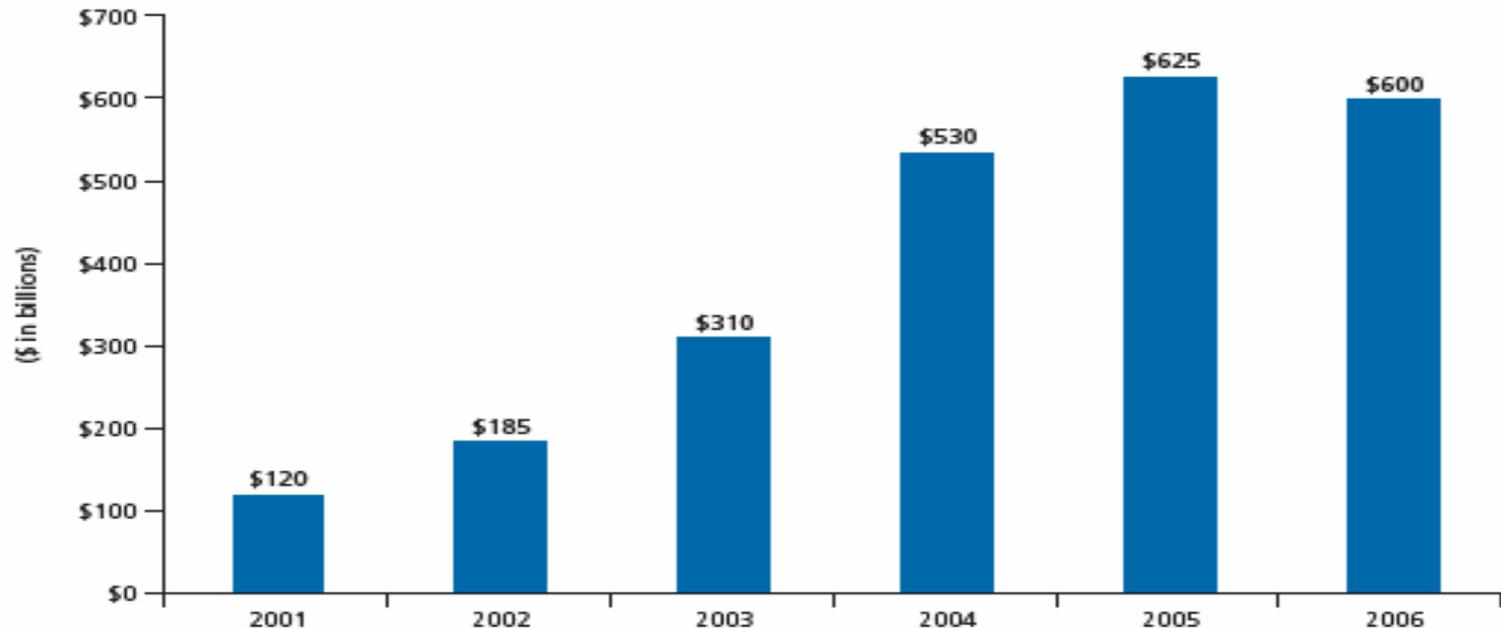


Das *Sub-Prime*-Darlehensverfahren



Zusammenbruch des *SUB-PRIME*-Kreditmarktes

Figure 1. Total Subprime Originations



Source: Inside Mortgage Finance as presented in Sandra Thompson Testimony, March 22, 2007.

- 80,2 Prozent der verbrieften Sub-prime-Darlehen, die im Jahr 2005 vergeben wurden, hatten variable Zinssätze; bei 74,9 Prozent dieser Darlehen handelte es sich um 2/28 Darlehen, d.h. 2 Jahre Festzins und 28 Jahre variabler Zins.
- Bei diesen Hypothekendarlehen mit variablen Zinsen (*ARMS*) blieb die Verzinsung in den *beiden ersten Jahren* fest und wurde ab 2007 neu festgesetzt.

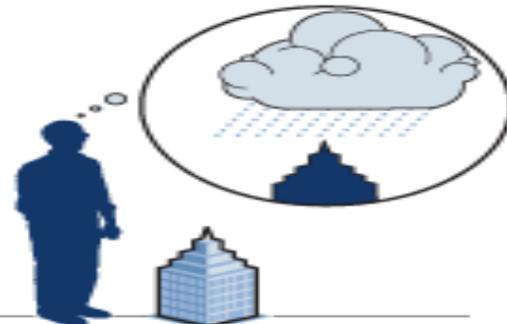
The Life of a Swap

How financial players transfer their risk in an opaque market:



Credit Default Swap

1. A company raises cash by selling bonds



2. The buyer of a credit default swap—a pessimist in this scenario—does so to insure against a default on a bond or simply to bet that default risk will rise.



3. In exchange for regular payments over a fixed period of time, a seller of the credit default swap agrees to make a large payout to the buyer if the specific bond defaults.

Novation



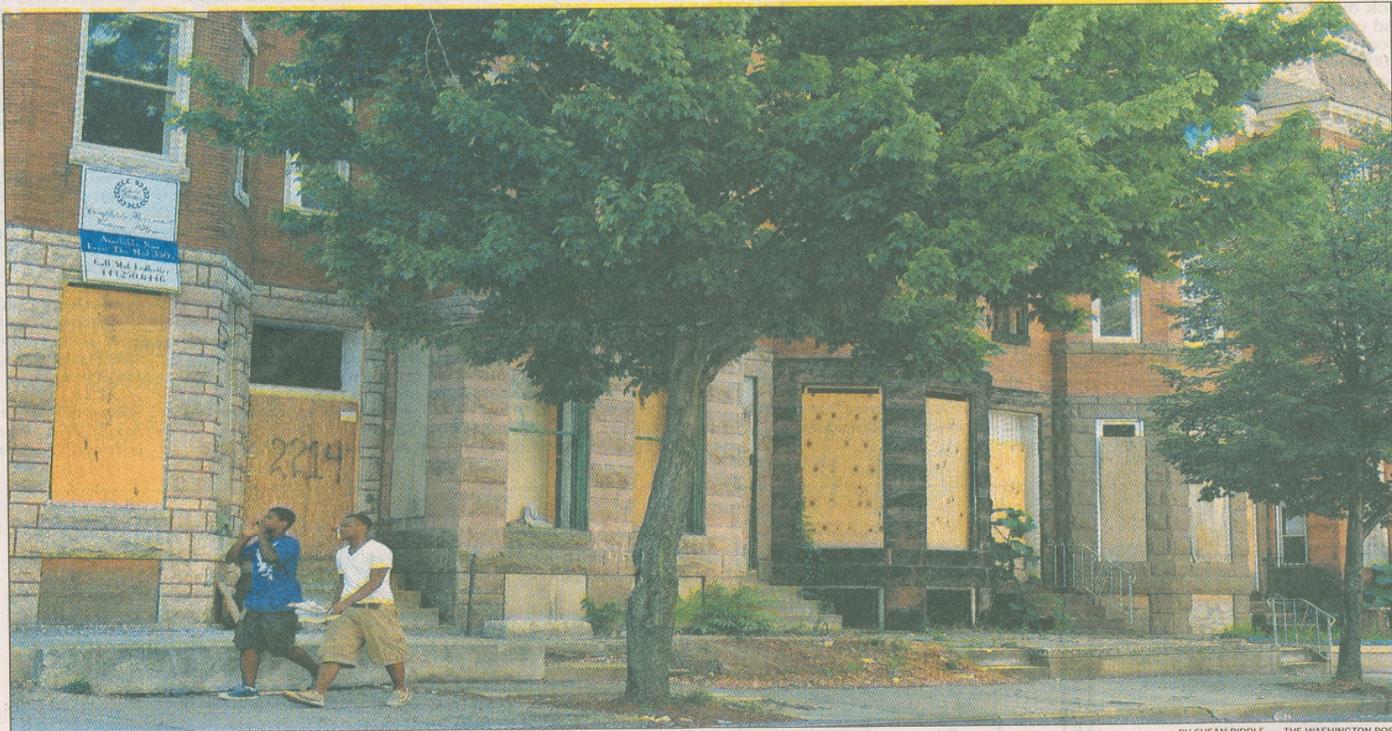
1. Sometimes a buyer is worried about the ability of the seller to meet its obligations. The buyer may choose to exit a swap before the contract expires.



2. To exit the trade, the buyer does another deal with a third party, requesting that it take the buyer's place in the original trade, in a process known as 'novation.'

Die Auswirkungen des Hypothekendarlehensbetrugs
Zwangsversteigerte/Verlassene Immobilien

Mortgage Crisis Reverses Tide of Urban Renewal



BY SUSAN BIDDLE — THE WASHINGTON POST

Baltimore's Reservoir Hill has been hit hard by foreclosures and vacancies. A housing bill to help cities buy foreclosed properties is nearing approval.



Financial Companies' Losses Top \$1 Trillion

S&P 500 index loses nearly \$150B in value in trading Monday

NEW YORK | U.S. financial companies have lost more than \$1 trillion in value this year, and yet another decline on Monday shows concerns aren't going away soon.

Banks and brokerages began the week lower on the same fears that have been proven toxic since last summer in the ongoing credit crisis. The financial sector was hit with a confluence of troubles on Monday: cautious remarks from a Federal Reserve official and new capital concerns at Freddie Mac and Fannie Mae.

The drop in names like Lehm-

an Brothers, Morgan Stanley and Merrill Lynch caused the financial section of the Standard & Poor's

500 index to lose almost \$150 billion in value on Monday, according to the rating agency. That means S&P 500's 85 financial components have lost some \$1.3 trillion since the sector reached a high last October.

Howard Silverblatt, S&P's senior index analyst, said financial stocks will likely continue to be hurt until some signs develop that show banks and brokerages have a better grip on credit problems. JOE BEL BRUNO (AP)

.84

The percentage the Standard & Poor's 500 index fell during trading on Monday, closing at 1,252.31.

Folgen der *Sub-Prime*-Krise

Probleme im Zusammenhang mit Kreditrückgängen

- Verlangsamung des Wirtschaftswachstums
- Rückgang der Kreditvergabe für Neuinvestitionen
- Zunahme der Schwierigkeiten für Private, sich Hypothekendarlehen einräumen zu lassen
- Geringere Möglichkeiten zur Refinanzierung
- Verteuerung der Finanzierungen
- Vermindertes Interesse ausländischer Investoren an (MBSs – *Mortgage Backed Securities* = durch Hypothekendarlehen besicherte Wertpapiere)

Probleme im Zusammenhang mit mangelhafter Risikoeinschätzung/mangelhaftem -management)

- Zunahme der Zwangsversteigerungen
- Wertminderung von Immobilien
- kein Raum für zusätzliche Beleihungen von Wohneigentum (equity withdrawals)

Probleme im Zusammenhang mit Abschreibungen

- Talfahrt am Aktienmarkt
- Dividendenrückgänge
- zunehmender Bedarf an Kapitalzuschüssen:
(Quellen beinhalten staatseigene Fonds - *sovereign wealth funds*)

UNCLASSIFIED//FOUO

Pool of Red

Write-downs by banks, brokerage firms and others in the subprime-mortgage downturn:

Company	Write-downs, in billions
Merrill Lynch	\$22.4
Citigroup	19.9
UBS	14.4
Morgan Stanley	9.4
HSBC	7.5
Credit Agricole	3.6
Deutsche Bank	3.2
Bank of America	3.0
CIBC	3.0*
Wachovia	2.7*
AIG	2.7
Barclays	2.7
Royal Bank of Scotland	2.5
Credit Suisse	1.9
Bear Stearns	1.9
J.P. Morgan Chase	1.4
Countrywide	1.0

~~Others: \$4.6 billion~~

~~Total: \$107.8 billion~~

*Includes fourth-quarter forecasts

-Compiled by David Gaffen, WSJ.com

\$500 Mrd. Stand: Sept. 08



Zeitliche Abfolge des Zusammenbruchs des *Sub-Prime*-Marktes



2004

Juni

Die *Federal Reserve* erhöhte reihenweise die *Fed Funds Rate-Zinssätze*. Bis Juni 2006 war es zu 17 aufeinanderfolgenden Zinserhöhungen gekommen, wobei der Zinssatz von 1% auf 5,25% gestiegen ist.

2006

Dezember

Die schwächsten *Sub-Prime*-Darlehensgeber gehen nach und nach in Konkurs; bis Dezember 2007 werden mehr als 110 Darlehensgeber geschlossen haben.

2007

April

Neues Jahrhundert (zweitgrößter *Sub-Prime*-Darlehensgeber) meldete Konkurs an.



Zeitliche Abfolge des Zusammenbruchs des *Sub-Prime*-Marktes



2007

Juli

Nach Mitteilung von Bear Stearns würden Investoren in *Sub-Prime-Hedgefonds* des Unternehmens geringen bzw. keinen Schadenersatz erhalten; die beiden Fonds hatten 90% ihres Wertes eingebüßt.

August

Nach Mitteilung von RealtyTrac sind Zwangsversteigerungen innerhalb eines Jahres um 93% gestiegen.

November

Goldman Sachs prognostizierte *Sub-Prime*-Verluste für den Finanzsektor in einer Größenordnung von \$400 Milliarden.

2008

April

Sub-Prime-Verluste beliefen sich auf \$232 Milliarden; vom IWF wird geschätzt, dass Finanzinstitute weltweit innerhalb der nächsten zwei Jahre Verluste in einer Größenordnung von \$945 Milliarden erleiden könnten.



Zeitliche Abfolge des Zusammenbruchs des *Sub-Prime*-Marktes



2008

Juni

Ralph Cioffi & Matthew Tannin werden unter Anklage gestellt und festgenommen wegen Wertpapierbetruges sowie Insiderhandels im Zusammenhang mit der Pleite der *Sub-Prime*-basierten Hedgefonds von Bear Stearn's.

Juli

Die *IndyMac*-Bank, ansässig in Pasadena, Kalifornien, war die zweitgrößte Bausparbank in der Geschichte der USA, die Pleite gegangen ist; sie wird von der *FDIC* (*Einlagensicherungsanstalt*) übernommen.

August

Investmenthäuser beginnen damit, Fälle mit Bezug zu *Auction Rate Securities* mit einer Reihe von staatlichen Regulierern beizulegen.

September

Die Wall Street wird radikal transformiert: Fannie Mae & Freddie Mac werden übernommen; Lehman Brothers meldet Konkurs an, die Bank of America kauft Merrill Lynch; ein *Bailout* in einer Größenordnung von \$700 Milliarden wird vorgeschlagen.

Bericht des FBI an den Kongress aus dem Jahr 2004

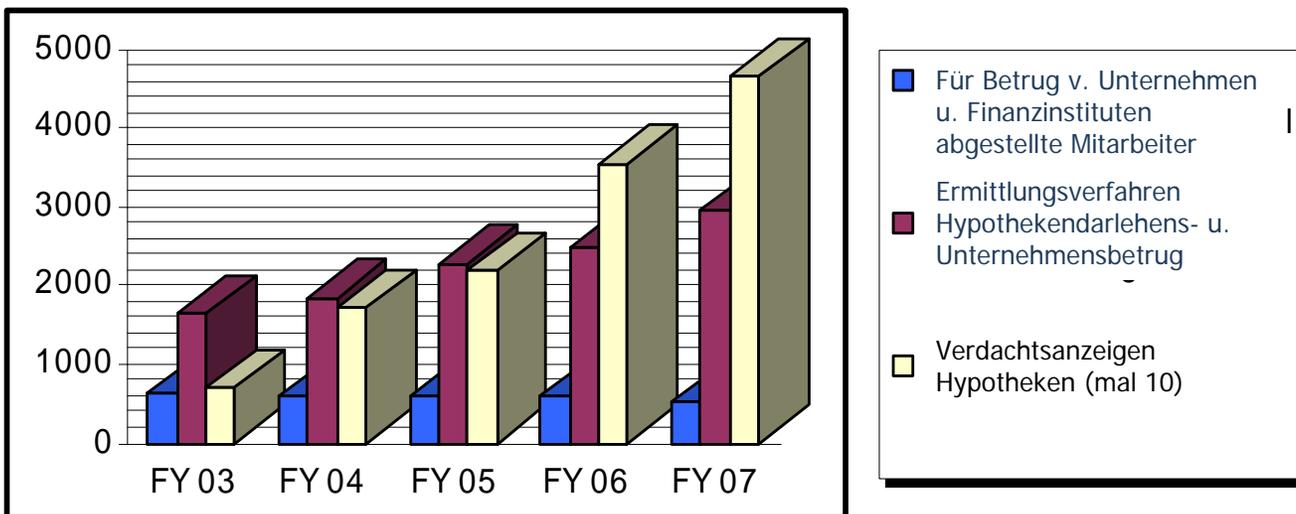
- *“Die potenziellen Auswirkungen des Hypothekendarlehensbetruges auf Finanzinstitute und den Aktienmarkt sind offensichtlich. Wenn in der Hypothekenbranche systematisch betrogen wird und man unbegrenzten Hypothekendarlehensbetrug zulässt, so hat dies letztlich eine Gefährdung von Finanzinstituten und negative Auswirkungen auf den Aktienmarkt zur Folge.”*
- Chris Swecker, ehemaliger Assistant Director des FBI, Criminal Investigative Division, einleitender Bericht: House Financial Services Subcommittee on Housing and Community Opportunity, 7. Oktober 2004.



FBI-Ressourcen



Ermittlungen in Bezug auf Unternehmens- und Hypothekendarlehensbetrug



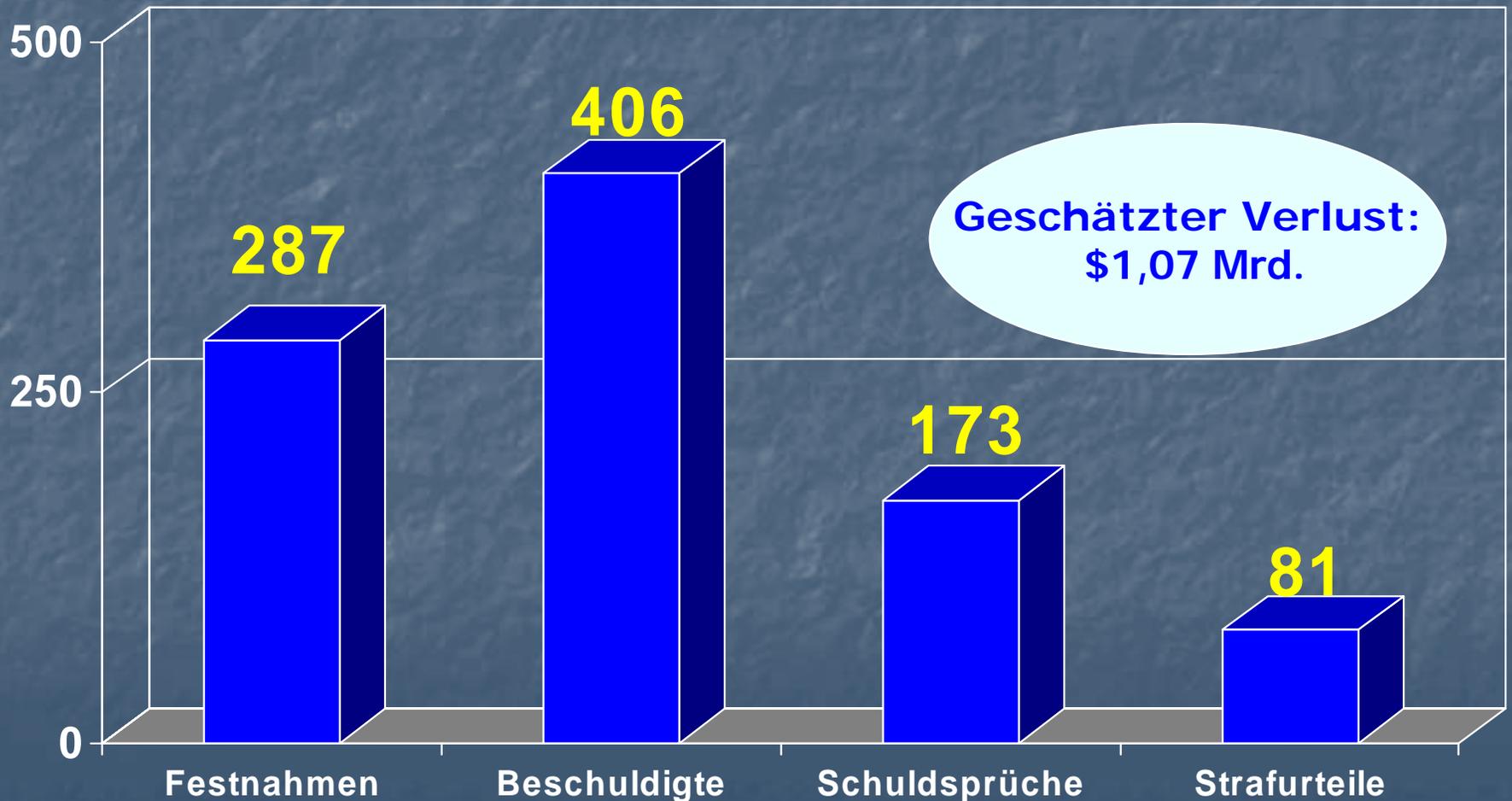
- Prognose: Nach einer Analyse des derzeitigen Trends wird die Gesamtzahl der Verdachtsanzeigen i.Zsh.m. Hypothekendarlehensbetrug am Ende des Rechnungsjahres 2008 über 63.000 betragen

- Hypothekendarlehensbetrug (Klassifizierung nach 329): 1550 Fälle

- *Sub-Prime*-Unternehmens-/Wertpapierbetrug (Klassifizierung nach 318) : 31 Fälle (Unternehmensbetrug: 521 Fälle)

Operation Malicious Mortgage

1. März 2008 – 18. Juni 2008



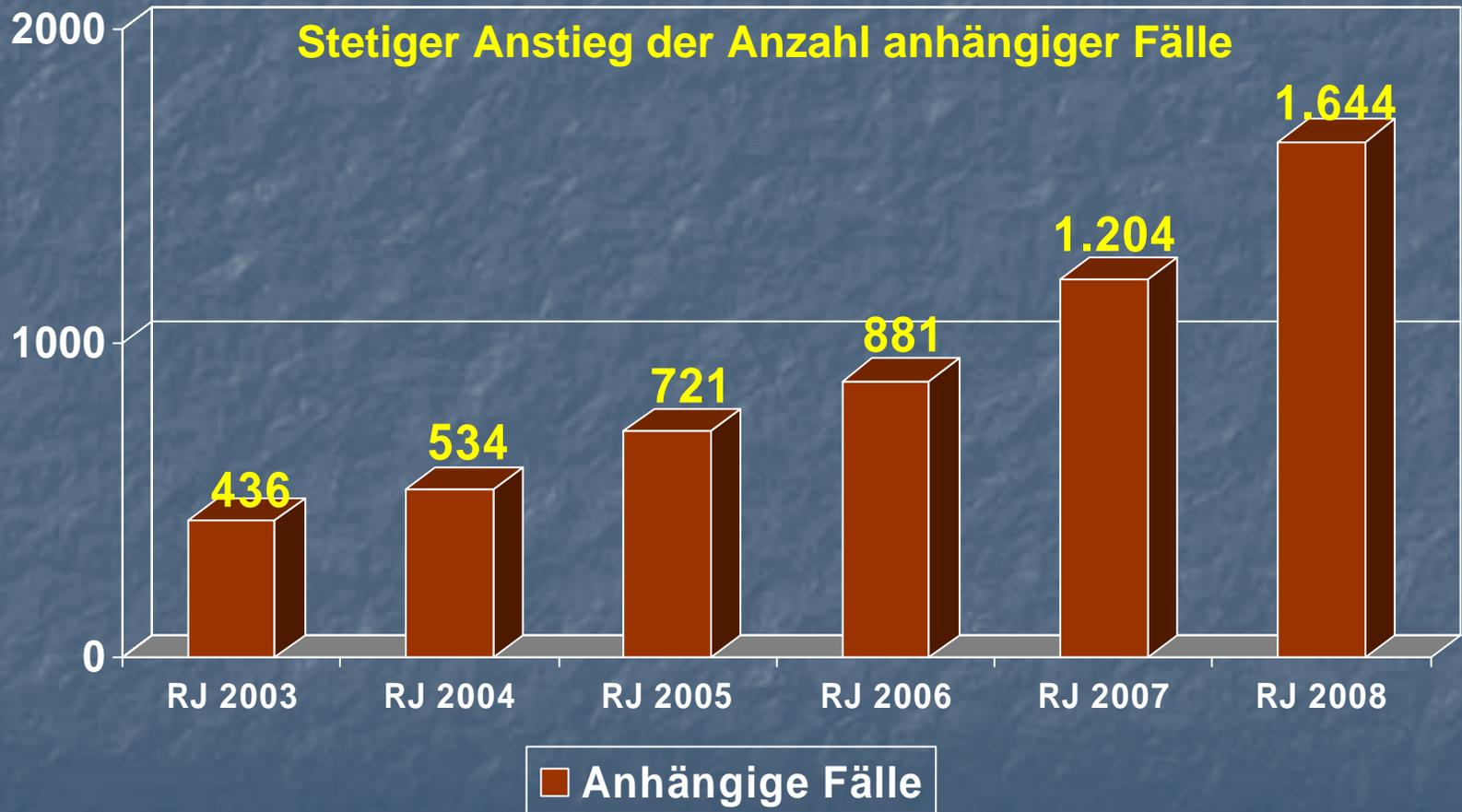
Im Verlauf der Operation Malicious Mortgage sichergestellte Vermögenswerte



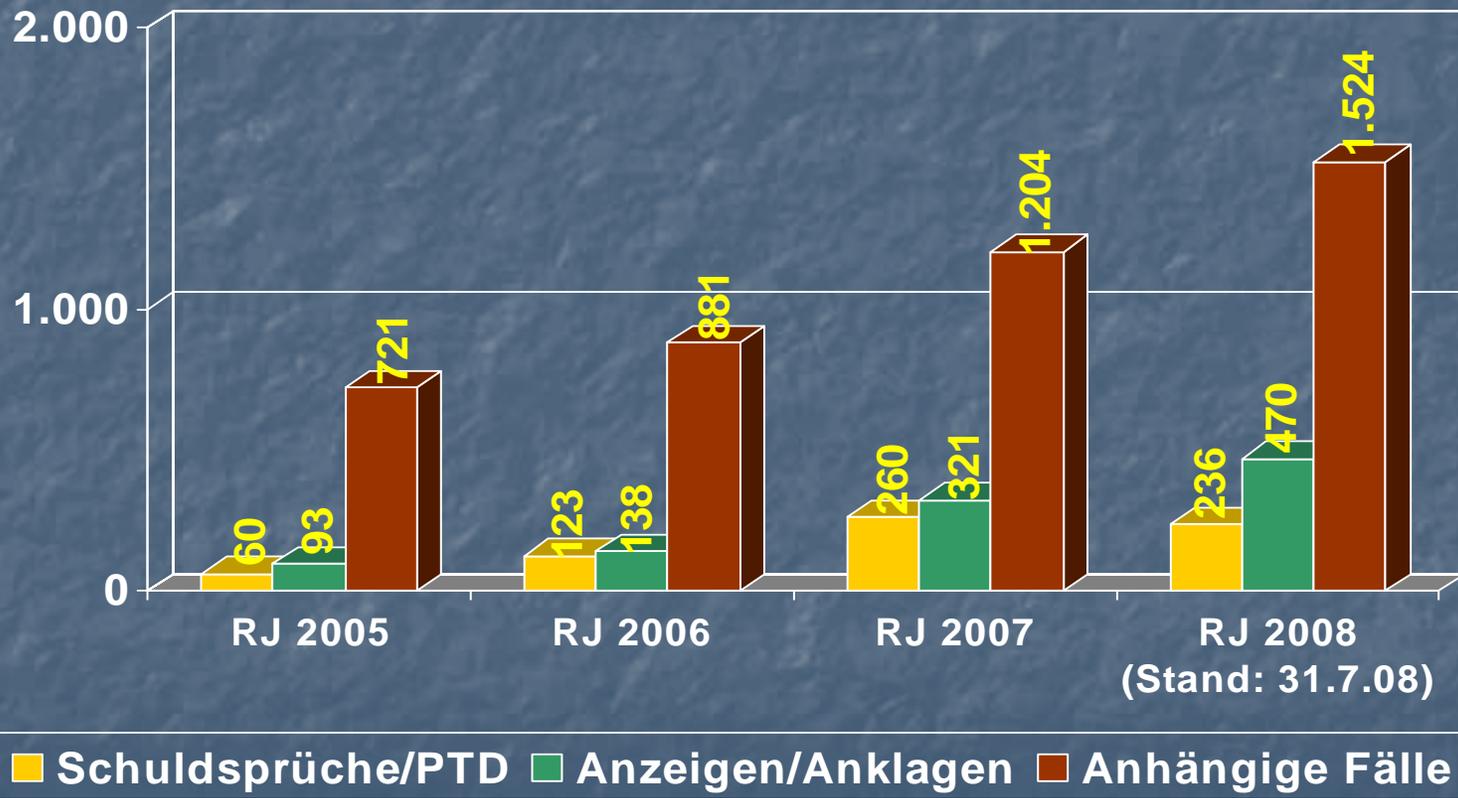
Im Verlauf der Operation Malicious Mortgage sichergestellte Vermögenswerte



Anhängige Fälle des Hypothekendarlehensbetruges Rechnungsjahre 2003 - 2008

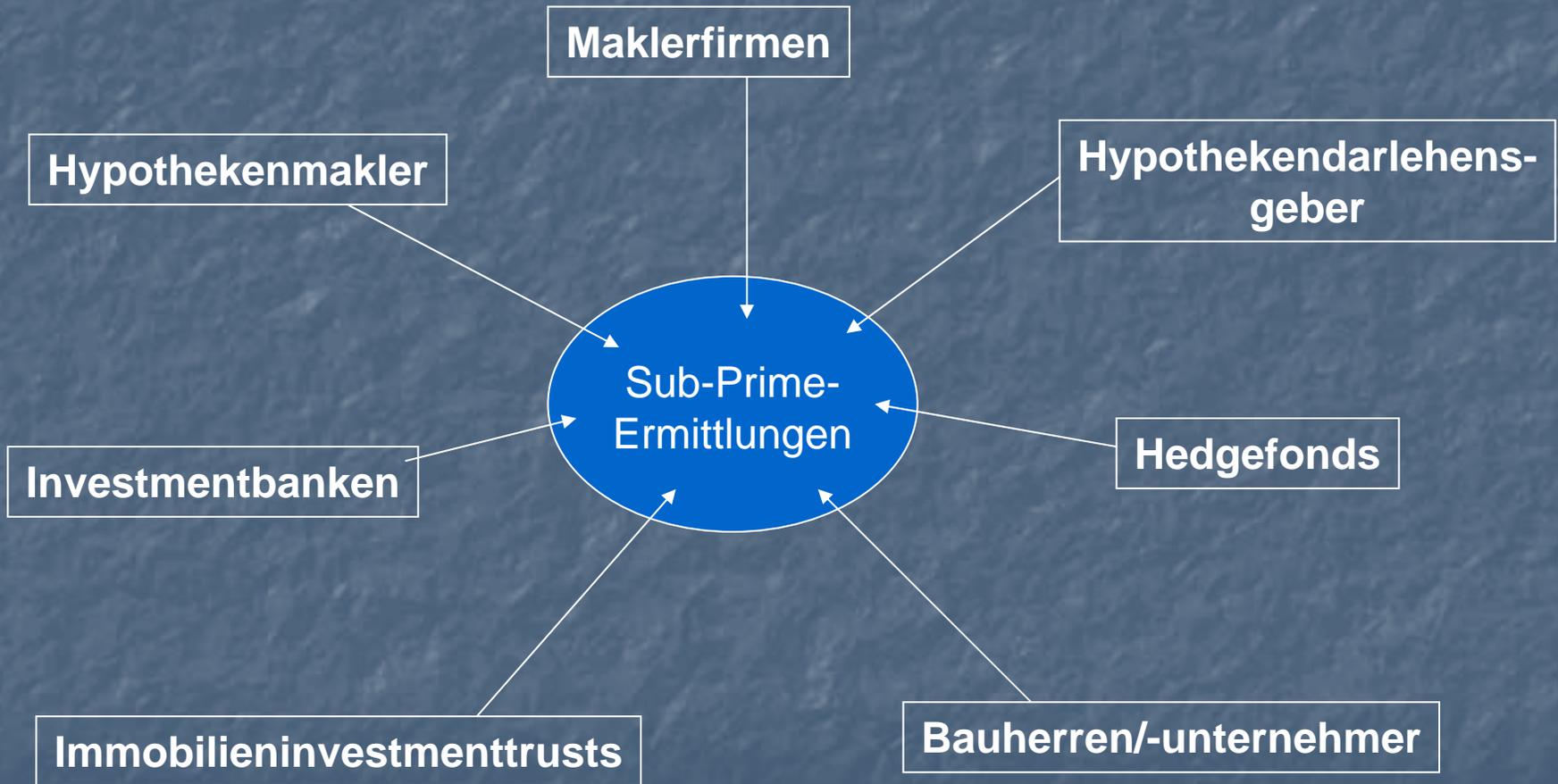


Anzeigen-/Anklagestatistik des FBI i.Zsh.m. Hypothekendarlehensbetrug Rechnungsjahre 2005 - 2008





Ermittlungen des FBI in Bezug auf Sub-Prime-Betrug





Positive Ergebnisse



Bear Stearns: Festnahme von Ralph Cioffi und Matthew Tannin





Herausragende Fälle des Unternehmensbetruges



Bear Stearns

Manager: Ralph Cioffi,
Matthew Tannin

Stand: werden des Insiderhandels und Wertpapierbetruges beschuldigt



Peregrine Systems

CEO: Stephen Gardner

Stand: Schuldgeständnis liegt vor; Urteil steht noch aus (20 Jahre möglich)



National Century

CEO: Lance Poulsen

Stand: für schuldig befunden; Urteil steht noch aus.



Brocade Communications

CEO: Gregory L. Reyes
VP HR: Stephanie Jensen

Stand: Reyes wurde zu 21 Monaten und einer Geldstrafe von \$15 Millionen verurteilt, Jensen zu 4 Monaten und einer Geldstrafe von \$1,25 Millionen





Aufsehenerregende Fälle des Unternehmensbetruges



Enron

CEOs: Jeffrey Skilling, Kenneth Lay (verstorben)

Stand: Skilling verurteilt zu 24 Jahren u. 4 Monaten



Qwest

CEO: Joseph Nacchio

Stand: Schuldspruch bei Verhandlung, nach Einlegung v. Rechtsmitteln aufgehoben, Regierung will gegen Entscheidung Berufung einlegen



Worldcom

CEO: Bernard Ebbers

Stand: zu 25 Jahren verurteilt



Hollinger International

CEO: Conrad Black

Stand: zu 6 Jahren u. 6 Monaten verurteilt





Größere Fälle

- National Century Financial Enterprises: Der auf betrügerische Handlungen zurückzuführende finanzielle Verlust beträgt schätzungsweise ca. \$1,9 Mrd. Am 13.3.2008 wurden fünf Manager für schuldig befunden, und am 17.3.2008 wurde der ehemalige CEO Lance Poulsen wegen Behinderung der Justiz und Zeugenbeeinflussung schuldig gesprochen.
- Bayou Management: Dieses wegen Wertpapierbetruges eingeleitete Ermittlungsverfahren führte zum Schuldspruch gegen zwei Hedgefondsmanager und einen Chief Financial Officer, weil diese fast von Anfang an gegenüber Anlegern falsche Angaben zur Rendite gemacht und ihnen betrügerische Finanzdaten vorgelegt hatten; dadurch erlitten Kunden Verluste i.H.v. über \$400 Millionen.
- Broadcom: Am 4.6.2008 erhob eine Federal Grand Jury Anklage gegen einen der Gründer von Broadcom, Henry Nicholas, und den ehemaligen CFO William Ruehle.