

## **Kleine Anfrage**

**der Abgeordneten Isabelle Vandre, Janine Wissler, Doris Achelwilm, Dr. Dietmar Bartsch, Desiree Becker, Violetta Bock, Janina Böttger, Jörg Cezanne, Agnes Conrad, Mirze Edis, Dr. Fabian Fahl, Christian Görke, Cem Ince, Cansin Köktürk, Caren Lay, Tamara Mazzi, Pascal Meiser, Sahra Mirow, Zada Salihović, Lisa Schubert, Ines Schwerdtner, Sarah Vollath, Sascha Wagner, Anne Zerr und der Fraktion Die Linke**

### **Immobilientransparenzregister**

Fehlende und nicht zugängliche Daten zu Immobilien, insbesondere anonyme Eigentümerinnen und Eigentümer, erschweren die Bekämpfung von Finanzkriminalität. Das am 27. Juni 2017 eingeführte Transparenzregister sollte den Zugang zu Informationen über die wirtschaftlichen Eigentümerinnen und Eigentümer von in Deutschland tätigen Rechtseinheiten verbessern. Geldwäsche und Immobilienkäufe finden über Ländergrenzen hinweg statt. In Deutschland gilt deshalb seit 2019 eine Eintragungspflicht für ausländische Vereinigungen mit deutschem Immobilienbesitz (§ 20 Absatz 1 Satz 2 des Geldwäschegesetzes – GwG). Dazu gehören Meldungen eines unmittelbaren Immobilienankaufs (Asset Deals) und seit 2021 auch des mittelbaren Immobilienankaufs durch Anteile (Share Deals). Mit dem Sanktionsdurchsetzungsgesetz II (2022) wurde die Meldepflicht auf Bestandshalterinnen und Bestandshalter ausgeweitet (§ 20 Absatz 1 Satz 2 GwG). Wird der Meldepflicht nicht nachgekommen, drohen Bußgelder von 100 000 bis zu 5 Mio. Euro ([www.haufe.de/immobilien/wirtschaft-politik/transparenzregister-regeln-gegen-geldwaesche-mit-immobilien\\_84342\\_598498.html](http://www.haufe.de/immobilien/wirtschaft-politik/transparenzregister-regeln-gegen-geldwaesche-mit-immobilien_84342_598498.html)). Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) veröffentlichte 2021 die Vorstudie „Ausländische Personen als Käufer auf dem deutschen Wohnungsmarkt“ mit drei Empfehlungen für mehr Transparenz: 1) Pretest zur Notarstichprobe, 2) Erfassung der Staatsangehörigkeit beim Kaufprozess, 3) Unterstützung der Gutachterausschüsse ([www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/programme/refo/wohnungswesen/2019/auslaendische-kaeufer/bericht.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=2](http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/programme/refo/wohnungswesen/2019/auslaendische-kaeufer/bericht.pdf?__blob=publicationFile&v=2)). Die Bundesregierung kündigte im Jahr 2024 eine Folgestudie zur Verbesserung der Transparenz am Immobilienmarkt an. Der aktuelle Stand der Umsetzung der Studien soll hier erfragt werden (Bundestagsdrucksache 20/10292). Mit dem Sanktionsdurchsetzungsgesetz II (2022) hat die Bundesregierung die Grundlage zur Verknüpfung von Basisdaten der jeweiligen Grundbücher mit dem Transparenzregister hergestellt (§§ 19a und 19b GwG) – folgend als „Immobilientransparenzregister“ bezeichnet. Dazu mussten die Grundbücher bzw. Liegenschaftskataster bis zum 31. Juli 2023 Informationen zu den Eigentümerinnen und Eigentümern übermitteln und seitdem laufend aktualisieren. Für die Verknüpfung dieser Daten waren beim Bundesanzeiger Verlag GmbH als registerführende Stelle rund 100 Arbeitskräfte für einen begrenzten Zeitraum von zwei Jahren veranschlagt (vgl. Antwort der Bundesregierung auf die Kleine Anfrage auf Bundestagsdrucksache 20/8480). Die Ergebnisse der Verknüpfung

und Nutzung der neuen Daten sind Teil dieser Kleinen Anfrage. Gemäß § 23 Absatz 2 Satz 1 GwG können theoretisch alle Mitglieder der Öffentlichkeit Einsicht in das Transparenzregister nehmen, mit der Verordnung über die Einsichtnahme in das Transparenzregister (TrEinV, 16. März 2023) wurde diese Möglichkeit aber eingeschränkt und ist seitdem nur noch auf Antrag unter Angabe eines begründeten, berechtigten Interesses und nach Zahlung einer Gebühr möglich ([www.bva.bund.de/SharedDocs/Downloads/DE/Aufgaben/VMII/Transparenzregister/Transparenzregister\\_FAQ.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=2](http://www.bva.bund.de/SharedDocs/Downloads/DE/Aufgaben/VMII/Transparenzregister/Transparenzregister_FAQ.pdf?__blob=publicationFile&v=2)). Nach aktuellem Wissensstand waren zum Ende 2024 rund 4 000 ausländische Vereinigungen im Transparenzregister eingetragen (vgl. Antwort der Bundesregierung auf die Kleine Anfrage auf Bundestagsdrucksache 21/2452). Bezugnehmend auf eine Recherche von Transparency International basierend auf einer Abfrage beim Transparenzregister (Oktober 2025) haben sich von den 2 539 bisher gemeldeten Rechtseinheiten aus dem EU-Ausland mit Immobilienbesitz in Deutschland 906 nach § 19 Absatz 3 Nummer 1c GwG sog. fiktive wirtschaftlich Eigentümer gemeldet. Bei mehr als einem Drittel bleibt unklar, wer tatsächlich hinter dem Unternehmen steht ([www.transparency.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen/2025/Scheinwerfer-107\\_Geldwaesche.pdf](http://www.transparency.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen/2025/Scheinwerfer-107_Geldwaesche.pdf)). Zusätzlich zu den bereits umgesetzten Maßnahmen rund um das Immobilientransparenzregister enthält die Geldwäscherichtlinie 2024/1640 der EU Reformvorgaben zu Zugang und Datenqualität des Transparenzregisters sowie zu den elektronisch zugänglichen Immobilieninformationen (u. a. Steuernummern, historische Informationen zu Eigentümerinnen und Eigentümern, Kaufpreise mindestens seit 2019). Diese Vorgaben müssen bis zum 10. Juli 2029 in nationales Recht übertragen werden (Artikel 18) und verpflichten jeden Mitgliedstaat, eine Zentrale Zugangsstelle für Informationen über Immobilien und ihre Eigentümerinnen und Eigentümer, auf die zuständige Behörden auf elektronischem Wege in digitaler Form zugreifen können, einzurichten. Der Umfang der bereitzustellenden Informationen ist größer als derzeit im Immobilientransparenzregister ([https://eur-lex.europa.eu/legal-content/DE/TXT/HTML/?uri=OJ:L\\_20241640](https://eur-lex.europa.eu/legal-content/DE/TXT/HTML/?uri=OJ:L_20241640)). Auch die EU-Verordnung 2025/2458 über europäische Bevölkerungs- und Wohnungsstatistiken schreibt den zeitnahen Zugriff auf Verwaltungsdatensätze (einschließlich Immobilieninformationen) vor. Zudem werden Forderungen der Bundesländerebene laut: Das Land Berlin fordert im Rahmen des Zensus 2031 die „Entwicklung eines bundesweiten Gebäude- und Wohnungsregisters“. Dort entsteht der Eindruck, die Bundesregierung verfolge dieses Vorhaben nicht weiter (vgl. [www.parlament-berlin.de/adosservice/19/Haupt/vorgang/h19-1381.F-v.pdf](http://www.parlament-berlin.de/adosservice/19/Haupt/vorgang/h19-1381.F-v.pdf), 6. Januar 2026). Über die finanzkriminalitätsbezogenen Risiken hinaus hat Geldwäsche im Immobiliensektor nachweislich ökonomische Effekte. Empirische Studien zeigen: Insbesondere in angespannten Wohnungsmärkten, etwa in Berlin, tragen illegale Kapitalzuflüsse zu Preissteigerungen bei und verdrängen reguläre Nachfrage ([https://trigeko.uni-trier.de/wp-content/uploads/2025/03/Geldwaesche-und-deren-Auswirkungen-auf-Immobilienpreise-in-Deutschland\\_Studie-TrIGeKo.pdf](https://trigeko.uni-trier.de/wp-content/uploads/2025/03/Geldwaesche-und-deren-Auswirkungen-auf-Immobilienpreise-in-Deutschland_Studie-TrIGeKo.pdf)). Geldwäsche wirkt somit als zusätzlicher preistreibender Faktor, verschärft soziale Verwerfungen und konterkariert wohnungspolitische Zielsetzungen. Die Bundesregierung wird gebeten, auch hier ihren Kenntnisstand darzulegen.

Wir fragen die Bundesregierung:

1. Wie viele ausländische Vereinigungen waren im Transparenzregister zum 31. Dezember 2025 eingetragen (bitte nach Herkunftsland und Eintragungsgrund (rechtliche Grundlage für Eintragung) aufschlüsseln)?
2. Wie viele ausländische Trustees von Trusts sind entsprechend § 21 GwG im Transparenzregister eingetragen (bitte nach Eintragungsgrund aufschlüsseln)?

3. Wie viele deutsche Immobilien konnten diesen ausländischen Vereinigungen und Trusts bisher zugeordnet werden (bitte Gesamtzahl nach geeigneter Aufteilung, z. B. x Vereinigungen mit 0 zugeordneten Immobilien, y Vereinigungen mit 1 Immobilie, z Vereinigungen mit 1 bis 5 Immobilien, etc. aufschlüsseln)?
4. Wie viele ausländische Vereinigungen und Trusts nach § 20 und 21 GwG haben sich nach bisheriger Kenntnis der registerführenden Stelle nicht rechtzeitig zum 30. Juni 2023 im Transparenzregister eingetragen (bitte nach Eintragungsgrund aufschlüsseln und gesondert Zahlen für juristische Personen und Personengesellschaften, die unter § 20 Absatz 2 GwG fallen, ausgeben)?
5. Wie hoch waren die Bußgelder, die seit Ablauf der Frist am 30. Juni 2023 gegen ausländische Vereinigungen und die nach § 20 Absatz 2 GwG bezeichneten juristischen Personen verhängt wurden (bitte nach Herkunftsland und Jahr auflisten)?
6. Wurde nach der BBSR-Vorstudie „Ausländische Personen als Käufer auf dem deutschen Wohnungsmarkt“ die entsprechende Hauptstudie in Auftrag gegeben, wenn ja, wann soll sie veröffentlicht werden, und wenn nein, warum nicht?
  - a) Wie sind die Empfehlungen der Vorstudie (Empfehlung 1 bis 3) vom Bund umgesetzt worden?
  - b) Wie weit ist die im Jahr 2024 angekündigte BBSR-Studie „Transparenz am Immobilienmarkt – Analyse möglicher Instrumente und Verfahren für eine Verbesserung der Transparenz für die Immobilienmarktbeobachtung“ fortgeschritten?
7. Wie hoch ist die Gesamtzahl der auf Grundlage der Grundbuchdaten bekannten Rechtseinheiten, die nach § 19a und § 19b GwG eintragungsbzw. mitteilungspflichtig sind, und wie ist der Stand bei der Verarbeitung der nach § 19a und § 19b GwG gemeldeten Daten beim Bundesanzeiger Verlag?
8. Ist die Erfassung der Immobilien aus den im Jahr 2023 erstmals übermittelten Daten mittlerweile abgeschlossen, und wenn nein, warum nicht?
9. Wurde das dafür vorgesehene Personal wie geplant zurückgeführt, und wenn nein, warum nicht?
10. Welche Probleme gab es bei der Verarbeitung der Daten (bitte nach Art des Problems, z. B. nicht mehr existierende Gesellschaft, umbenannte Gesellschaft, bisher in keinem Register erfasste Gesellschaft, kein eindeutiger Name, aufschlüsseln), und wie wurden diese gelöst?
11. Wie viele Grundbucheinträge konnten bis heute nicht eindeutig zugeordnet werden und aus welchem Grund (bitte auch Prozentzahl des Anteils an den Gesamteinträgen angeben)?
12. Gab es von der registerführenden Stelle Rückmeldungen zu fehlerhaften oder veralteten Einträgen, und wenn ja, welche Mängel traten auf?
13. Gibt es Pläne, die gewonnenen Erkenntnisse aus der Verarbeitung der Daten systematisch für die Verbesserung der Datenqualität der Grundbücher zu nutzen und eine eindeutige Zuordnung der Eigentümerinnen und Eigentümer auch für die Grundbücher zu ermöglichen, und wenn nein, warum nicht?
14. Wie oft wurden die immobilienbezogenen Daten bisher abgefragt (bitte entsprechend § 26a GwG oder einer anderen geeigneten Kategorisierung nach Art der abfragenden Institution und nach Jahr aufschlüsseln)?

15. Wie viele Unstimmigkeitsmeldungen mit Bezug zu Immobiliendaten gab es bisher, wie viele waren berechtigt, und wie viele führten zu Sanktionen (bitte nach Art der Unstimmigkeiten sowie Art der Sanktionen bzw. Höhe der Bußgelder aufschlüsseln)?
16. Wie ist der Stand der Umsetzung der EU-Richtlinie 2024/1640, insbesondere mit Bezug auf den Zugang zum Transparenzregister, zur Sicherstellung der Datenqualität, sowie zur zentralen Zugangsstelle für Informationen über Immobilien (z. B. in der Form eines Immobilientransaktionsregisters)?
17. Welche der Daten, die nach Artikel 18 (2) Richtlinie (EU) 2024/1640 zukünftig über die zentrale Zugangsstelle zur Verfügung gestellt werden sollen, liegen aktuell nur in Papierform oder als PDF mit eingescanntem Dokument (nicht maschinenlesbar) vor?
18. In welchem Umfang sind relevante Daten nach Artikel 18 (2) Richtlinie (EU) 2024/1640 aus den Grundakten – insbesondere Kaufpreise – bei den Grundbuchämtern digitalisiert (bitte nach Grundbuchamt und danach, ob die Daten dort ausschließlich in Papierform, als gescannte Dokumente (nicht maschinenlesbar) oder in einem strukturierten, maschinenlesbaren Datenformat vorliegen, aufschlüsseln)?
19. Welche konkreten Schritte plant die Bundesregierung, um die Daten nach Artikel 18 (2) Richtlinie (EU) 2024/1640, die nur in der Grundakte in Papierform vorliegen oder nur in gescannten Dokumenten wie dem Kaufvertrag vorliegen, so zu digitalisieren, dass sie zentral über die zentrale Zugangsstelle für Informationen über Immobilien zugänglich werden, und wird hier ein strukturiertes maschinenlesbares Datenformat gewählt?
20. Wie ist der Stand zur Umsetzung eines bundesweiten Gebäude- und Wohnungsregisters und des Registerzensuserprobungsgesetzes, und ist eine Umsetzung bis zum Zensus 2031 noch möglich, und wenn ja, geplant?
21. Welche Möglichkeiten haben die Bundesländer aus Sicht der Bundesregierung, bezüglich eines Gebäude- und Wohnungsregisters selbstständig tätig zu werden?
22. Welche Erkenntnisse hat die Bundesregierung über geldwäschebedingte Immobiliennachfrage auf Immobilienpreise, und fließen diese Erkenntnisse zur Wirkung von Geldwäsche in die aktuelle Risikobewertung der Bundesregierung für den Immobiliensektor ein?
23. Welche Kenntnisse hat die Bundesregierung über die Differenz zwischen den im Transparenzregister gemeldeten wirtschaftlich Berechtigten und den in den Grundbüchern eingetragenen Rechtseinheiten bei Transaktionen durch ausländische Holdings?
24. Wie viele Verdachtsmeldungen der Financial Intelligence Unit (FIU) hatten einen Bezug zum Immobiliensektor?
  - a) Wie viele davon führten im Zeitraum von 2023 bis 2025 tatsächlich zu einer Sicherstellung von Vermögenswerten oder einer Anklage wegen Geldwäsche?
  - b) In wie vielen dieser Fälle konnten die wirtschaftlich Berechtigten der infrage stehenden Immobilien nicht identifiziert werden?
25. Wie viele Einträge umfasst das Transparenzregister aktuell (Stand: 1. Januar 2026) (bitte nach den verschiedenen Eintragungsgründen gemäß § 19 Absatz 3 GwG aufschlüsseln)?

26. Bei wie vielen nach dem GwG eintragungspflichtigen Rechtseinheiten fehlen aktuell Angaben zu wirtschaftlich Berechtigten im Transparenzregister?
27. Wie viele Anträge auf Einschränkung der Einsichtnahme in das Transparenzregister wurden bislang von wirtschaftlich Berechtigten oder Rechtseinheiten gestellt, und wie viele dieser Anträge wurden genehmigt oder abgelehnt (bitte jährlich seit 2017 aufschlüsseln)?
28. Nach welchen Kriterien und Prüfverfahren entscheidet die registerführende Stelle über Anträge auf Einschränkung der Einsichtnahme in das Transparenzregister, und welche typischen Gründe führen zur Genehmigung oder Ablehnung solcher Anträge?
29. Plant die Bundesregierung eine gesetzliche Verpflichtung zur Angabe des Kaufpreises direkt im Immobilientransparenzregister, um die Analyse von Preisanomalien durch die Aufsichtsbehörden zu beschleunigen?
30. Wie bewertet die Bundesregierung das Risiko, dass durch die derzeitige Praxis der Share Deals die Transparenzpflichten bei Immobilienbesitz systematisch unterlaufen werden können, und welche regulatorischen Gegenmaßnahmen sind konkret geplant?
31. In welchem Umfang plant die Bundesregierung, die neuen Befugnisse der sechsten EU-Geldwäscherichtlinie zu nutzen, um die Qualität der Meldungen im Transparenzregister durch unangemeldete Vor-Ort-Inspektionen bei Rechtseinheiten mit hohem Immobilienvermögen zu prüfen?
32. Welche Maßnahmen plant die Bundesregierung darüber hinaus, um gegen Geldwäsche durch Immobilien vorzugehen?

Berlin, den 12. März 2026

**Heidi Reichinnek, Sören Pellmann und Fraktion**





