

## Antrag

der Abgeordneten Isabelle Vandré, Caren Lay, Janine Wissler, Doris Achelwilm, Dr. Dietmar Bartsch, Marcel Bauer, Desiree Becker, Lorenz Gösta Beutin, Violetta Bock, Jorrit Bosch, Janina Böttger, Jörg Cezanne, Agnes Conrad, Mirze Edis, Dr. Fabian Fahl, Katalin Gennburg, Christian Görke, Mareike Hermeier, Cem Ince, Cansin Köktürk, Ina Latendorf, Caren Lay, Tamara Mazzi, Pascal Meiser, Sahra Mirow, Luigi Pantisano, Zada Salihović, David Schliesing, Lisa Schubert, Ines Schwerdtner, Sarah Vollath, Sascha Wagner, Anne Zerr und der Fraktion Die Linke

### Immobilientransparenzregister einrichten – Geldwäsche bekämpfen, Transparenz über Eigentumsverhältnisse am Wohnungsmarkt herstellen

Der Bundestag wolle beschließen:

#### I. Der Deutsche Bundestag stellt fest:

Der Immobiliensektor gehört laut der Ersten Nationalen Risikoanalyse der Bundesregierung (2018/2019) ([www.bundesfinanzministerium.de/Content/DE/Downloads/Broschueren\\_Bestellservice/2019-10-19-erste-nationale-risikoanalyse\\_2018-2019.pdf](http://www.bundesfinanzministerium.de/Content/DE/Downloads/Broschueren_Bestellservice/2019-10-19-erste-nationale-risikoanalyse_2018-2019.pdf)) und dem FATF-Deutschlandbericht 2021/2022 ([www.fatf-gafi.org/content/dam/fatf/documents/reports/mer4/Mutual-Evaluation-Report-Germany-2022.pdf](http://www.fatf-gafi.org/content/dam/fatf/documents/reports/mer4/Mutual-Evaluation-Report-Germany-2022.pdf)) zu den anfälligsten Bereichen für Geldwäsche in Deutschland. Undurchsichtige Eigentümerstrukturen, insbesondere über ausländische Holdinggesellschaften, anonyme Briefkastenunternehmen und Share-Deal-Konstruktionen, ermöglichen es, illegale Gewinne in großem Stil in den deutschen Immobilienmarkt einzuschleusen und so deren Herkunft zu verschleiern.

Das Trierer Institut für Geldwäsche- und Korruptions-Strafrecht (TrIGeKo) hat 2025 erstmals nachgewiesen, dass Geldwäsche die Immobilienpreise in Deutschland messbar in die Höhe treibt. Die Studie stellt fest, dass das Volumen der Geldwäscheverdachtsmeldungen von Notaren und Immobilienmaklern positiv korreliert mit den Preisen für Eigentumswohnungen. Ein merklicher Anstieg von Verdachtsmeldungen in einem Quartal gehe einher mit einem Anstieg der Preise für Eigentumswohnungen im Schnitt um knapp zwei Prozent. Für eine typische 80-Quadratmeter-Wohnung bedeute das einen Aufschlag von rund 6.800 Euro ([https://trigecko.uni-trier.de/wp-content/uploads/2025/03/Geldwaesche-und-deren-Auswirkungen-auf-Immobilienpreise-in-Deutschland\\_Studie-TrIGeKo.pdf](https://trigecko.uni-trier.de/wp-content/uploads/2025/03/Geldwaesche-und-deren-Auswirkungen-auf-Immobilienpreise-in-Deutschland_Studie-TrIGeKo.pdf)). Daraus lässt sich schließen, dass Geldwäsche im Immobiliensektor sich auch auf die Mieten auswirken kann: Überhöhte Kaufpreise werden häufig auf die Mieter umgelegt.

Deutschland hat in den vergangenen Jahren wichtige regulatorische Schritte unternommen: vom Transparenzregister (2017) über die Geldwäscheberichtspflichtverordnung für Immobilien (2020) bis zur Verknüpfung von Grundbuchdaten mit dem Transparenzregister im Rahmen des Sanktionsdurchsetzungsgesetzes II (2022). Ein 2023 geplantes elektronisches Immobilientransaktionsregister (<https://www.bundesrat.de/SharedDocs/drucksachen/2023/0501-0600/506-23.pdf>) scheiterte jedoch, obwohl es genau die Datenlücken hätte schließen sollen, die durch die Richtlinie über die von den Mitgliedstaaten einzurichtenden Mechanismen zur Verhinderung der Nutzung des Finanzsystems für Zwecke der Geldwäsche oder der Terrorismusfinanzierung, zur Änderung der Richtlinie (EU) 2019/1937 und zur Änderung und Aufhebung der Richtlinie (EU) 2015/849 (6. Geldwäscherichtlinie der EU, (Richtlinie (EU) 2024/1640) verbindlich werden: Bis zum 10. Juli 2029 muss Deutschland eine zentrale Zugangsstelle für Immobiliendaten einrichten, die unter anderem Eigentümeridentität, Kaufpreise, Belastungen und die vollständige Eigentumshistorie seit Juli 2019 den relevanten Behörden in digitaler Form zu Verfügung stellt (<https://eur-lex.europa.eu/legal-content/DE/TXT/?uri=CELEX%3A32024L1640>).

Die CDU/SPD-Koalition im Berliner Abgeordnetenhaus hat im April 2026, nachdem Die Linke dies zuvor wiederholt gefordert hat, die Einführung eines Mietenkatasters für die Hauptstadt angekündigt, das Vermieterinnen und Vermieter zur Meldung von Mietpreisen, Mietpreiserhöhungen und Wohnungsgrößen an staatliche Stellen verpflichten soll (<https://www.berliner-mieterverein.de/presse/pressearchiv/cdu-und-spd-beschliessen-wohnungs-und-mietenkataster.htm>). Dieser Schritt auf Landesebene ist ausdrücklich zu begrüßen. Der Berliner Vorstoß sollte Modellcharakter für eine bundesweite Lösung haben.

Ein Register, das von Beginn an als ressortübergreifende Mehrzweckinfrastruktur geplant wird, kann diesen Vorstoß aufgreifen und mehrere Ziele gleichzeitig erfüllen: Es schafft zusätzlich zu der Geldwäschebekämpfung die Datengrundlage für eine wirkungsvolle Wohnungspolitik (etwa zur Einhaltung mietrechtlicher Bestimmungen, zur Bekämpfung von Zweckentfremdung und zur Identifizierung von Schrottimmobilien), kann als Grundlage für den Zensus 2031 dienen, erleichtert den Steuervollzug bei Erbschaft-, Schenkung- und Grunderwerbsteuer und vermeidet Doppelerfassungen in den heute fragmentierten Systemen aus Grundbüchern, Liegenschaftskatastern, etc.

II. Der Deutsche Bundestag fordert die Bundesregierung auf,

1. einen Gesetzentwurf vorzulegen, um ein zentrales Immobilientransparenzregister zu schaffen und dieses als zentrale Zugangsstelle gemäß Artikel 18 der 6. Geldwäscherichtlinie bis zum 10. Juli 2029 in Betrieb zu nehmen. Dabei sollen folgende Daten in strukturierter und maschinenlesbarer Form erfasst werden:
  - a) Identifikation der Immobilie: Katasterparzelle und Katasternummer (Flurstückskennzeichen), postalische Adresse, Art der Immobilie inkl. Nutzungsbestimmung, Wohn- und Nutzfläche;
  - b) Angaben zu aktuellen Eigentümerinnen und Eigentümern (und jeder Person, die vorgibt, im Namen des Eigentümers zu handeln): bei natürlichen Personen vollständiger Name; bei juristischen Personen, Personengesellschaften und Rechtsgestaltungen im Sinne des § 21 GwG vollständiger Name, Rechtsform, Steueridentifikationsnummer und Sitzland;
  - c) Kaufpreis zum Zeitpunkt des aktuellen Erwerbs sowie alle vorherigen Transaktionspreise seit dem 8. Juli 2019;

- d) bestehende Belastungen: Hypotheken, Grundschulden, gerichtliche Beschränkungen, Eigentumsrechte Dritter, sonstige Garantien;
  - e) vollständige Eigentumshistorie (Eigentümerinnen und Eigentümer, Kaufpreise, Belastungen) mindestens seit dem 8. Juli 2019;
  - f) wirtschaftlich Berechtigte hinter juristischen Personen, Personengesellschaften und Rechtsgestaltungen im Sinne des § 21 GwG entweder durch direkte Eintragung im Immobilientransparenzregister oder durch eine Verknüpfung mit dem Transparenzregister nach dem GwG;
2. einen Gesetzentwurf vorzulegen, um das Register von Beginn an als ressortübergreifende Infrastruktur zu planen, das von Bund und Ländern gemeinsam finanziert wird. Der Bund soll dabei mindestens 50 Prozent der nachgewiesenen Umstellungskosten übernehmen, Die Architektur soll gemeinsam durch die Bundesministerien der Justiz, für Wohnen, der Finanzen, das Statistische Bundesamt und die Landesbehörden abgestimmt werden. Hierbei hat die fristgerechte Umsetzung der Pflichten aus der 6. Geldwäscherichtlinie Priorität. Zusätzliche Daten für Wohnungspolitik, Steuer und Statistik sollen in einem zweiten Schritt, spätestens bis 2031, von Eigentümern erhoben werden. Hierbei soll auch eine Pflicht eingeführt werden, Änderungen mit einer Frist von vier Wochen der registerführenden Behörde über ein von der Behörde bereitgestelltes Online-Formular mitzuteilen sowie bei Änderungen die historischen Daten zu archivieren. Folgende Daten sollen erhoben werden (weitere zu erhebende Daten für die Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete und der Zulässigkeit der verlangten Nettokaltmiete werden in Abstimmung mit zuständigen Stellen der jeweiligen Länder festgelegt):
- a) Gebäudedaten (je Immobilie/Grundstück):
    - eindeutige ID pro Immobilie (Gebäude-ID, abgeleitet aus der Katasterparzellenummer/Flurstückskennezeichen)
    - Eigentumsstatus: ob das Grundstück ungeteilt oder in Wohnungs- und/oder Teileigentum aufgeteilt ist; bei erfolgter Aufteilung: Datum der Umwandlung, GB-Nummer der Stammakte sowie Verweise auf die daraus entstandenen Wohnungseigentumsakten und, soweit erfassbar, Zeitpunkt des ersten Verkaufs nach Umwandlung
    - Anzahl der Wohneinheiten und Teileigentumseinheiten in der Immobilie
    - Baujahr der Immobilie
    - letzte bekannte energetische Sanierung
    - Effizienzklasse (aus Energieausweis); die Erfassung gilt für alle Einheiten des Gebäudes einschließlich gewerblicher Teileigentumseinheiten
    - Bindungsstatus und -laufzeit (inkl. voraussichtliches Ende) im Sozialen Wohnungsbau
    - öffentliche Förderungen am Objekt (KfW, Wohnraumförderung der Länder)
  - b) Wohnungs- und Einheitendaten (je Einheit):
    - eindeutige ID pro Einheit, aus der Gebäude-ID abgeleitet, sodass die Zugehörigkeit zur jeweiligen Immobilie unmittelbar erkennbar ist
    - Etage, Wohnfläche und Zimmeranzahl

- Umwandlungsstatus (WEG / Teil- und Sondereigentum etc.) der Einheit; im Fall einer WEG-Aufteilung ist zusätzlich das Datum der Anlegung des Wohnungsgrundbuchs sowie dessen GB-Nummer zu erfassen
  - Nutzungsart (gilt für Wohnraum- und Teileigentumseinheiten gleichermaßen; insbesondere Selbstnutzung, vollständige oder teilweise Vermietung, vollständige oder teilweise gewerbliche Nutzung sowie Leerstand)
  - Art des Wohnraummietverhältnisses (insbesondere mit Blick auf Abweichungen vom sozialen Wohnraummietrecht nach § 549 Abs. 2 und 3 BGB)
  - Zeitpunkt des aktuellen Vertragsabschlusses;
  - Zeitpunkt der letzten, die im Register geführten Daten betreffenden, vertraglichen Anpassung
  - Nettokaltmiete je Einheit (soweit eine Wohnraumvermietung vorliegt)
  - Baujahr der Wohneinheit (falls abweichend von der Immobilie)
  - Unterlagen, die als Nachweis für den ursprünglichen Vertrag sowie für nachfolgende vertragliche Änderungen dienen, einschließlich entsprechend anonymisierter Mietverträge in elektronischer Form (PDF), die den strukturierten Daten zugeordnet werden (soweit eine Vermietung vorliegt), sowie Mitteilungen an Mieterinnen und Mieter, die eine vertragliche Änderung dokumentieren;
3. einen Gesetzentwurf vorzulegen, der die registerführende Stelle dazu verpflichtet, maschinenlesbare offene Datensätze zu Immobilien im Besitz von juristischen Personen, Personengesellschaften und Rechtsgestaltungen im Sinne des § 21 GwG kostenlos und regelmäßig zu veröffentlichen (in standardisierten Formaten wie JSON oder CSV), mindestens hinsichtlich Identifikation der Immobilie in 1 a, und Angaben zu aktuellen Eigentümerinnen und Eigentümern (bei juristischen Personen und Rechtsgestaltungen im Sinne des § 21 GwG vollständiger Name, Rechtsform, einheitliche Rechtseinheitsnummer und Sitzland), bei natürlichen Personen lediglich ein Vermerk, dass die Immobilie im Besitz einer natürlichen Person ist;
4. einen Gesetzentwurf vorzulegen, der die registerführende Stelle dazu verpflichtet, ein nach Nutzergruppen abgestuftes Zugangssystem einzurichten, in dem der Zugang zu sensiblen Daten an die Darlegung eines berechtigten Interesses geknüpft ist und Art sowie Umfang der zugänglichen Daten entsprechend der Art des jeweils geltend gemachten berechtigten Interesses differenziert ausgestaltet werden können. Ein berechtigtes Interesse soll insbesondere bei folgenden Nutzergruppen vorliegen; darüber hinaus ist im Einzelfall auch weiteren Personen Zugang zu gewähren, sofern sie ein berechtigtes Interesse nachvollziehbar darlegen können:
- a) Personen, die zum Zwecke des Journalismus, der Berichterstattung oder einer sonstigen Form der öffentlichen Meinungsbildung tätig sind und deren Tätigkeit einen sachlichen Bezug zu den Zielen der Geldwäscheprävention oder Bekämpfung und damit zusammenhängenden Vortaten oder Terrorismusbekämpfung, der Analyse von Wohnungs- und Immobilienmärkten, wohnungspolitischen Fragestellungen oder sonstigen Fragen des öffentlichen Interesses an Eigentumsstrukturen aufweist;
  - b) Organisationen der Zivilgesellschaft, einschließlich Nichtregierungsorganisationen sowie wissenschaftlichen Einrichtungen, deren Tätigkeit

einen sachlichen Bezug zu den Zielen der Geldwäscheprävention oder -bekämpfung und damit zusammenhängenden Vorfällen oder der Terrorismusbekämpfung, der Analyse von Wohnungs- und Immobilienmärkten, wohnungspolitischen Fragestellungen oder sonstigen Fragen des öffentlichen Interesses an Eigentumsstrukturen aufweist;

- c) natürlichen oder juristischen Personen, die im Zusammenhang mit konkreten immobilienbezogenen Sachverhalten oder Transaktionen ein Interesse an der Offenlegung von Daten, insbesondere zur Verhinderung von Marktmissbrauch, zur Wahrnehmung berechtigter Belange von Mieterinnen und Mietern oder zur Verfolgung sonstiger wohnungspolitisch relevanter Anliegen, einschließlich des Handelns im Rahmen von Nachbarschaftsinitiativen oder vergleichbaren zivilgesellschaftlichen Zusammenschlüssen.

Berlin, den 18. Juni 2026

**Heidi Reichinnek, Sören Pellmann und Fraktion**

## **Begründung**

Zu 1.: Deutschland ist durch Artikel 18 der 6. Geldwäscherichtlinie verpflichtet, bis zum 10. Juli 2029 eine Zentrale Zugangsstelle für Informationen über Immobilien einzurichten. Die im Antrag benannten Pflichtdaten entsprechen unmittelbar den Vorgaben der Richtlinie, mit Nennung des deutschen Spezifikums der Grundschulden. Zusätzlich zu den Vorgaben der 6. Geldwäscherichtlinie wird gefordert, dass wirtschaftlich Berechtigte hinter juristischen Personen, Personengesellschaften und Rechtsgestaltungen im Sinne des § 21 GwG durch eine direkte Eintragung oder die Verknüpfung mit dem Transparenzregister nach dem GwG sichtbar gemacht werden. Dieser Ansatz wurde bereits im Sanktionsdurchsetzungsgesetz II erprobt. Erfahrungen aus diesem Prozess können und sollten genutzt werden.

Zu 2.: Das Land Berlin fordert im Rahmen des Zensus 2031 ausdrücklich die Entwicklung eines bundesweiten Gebäude- und Wohnungsregisters (<https://www.parlament-berlin.de/adosservice/19/Haupt/vorgang/h19-1381.F-v.pdf>). Die im Antrag geforderten Zusatzdaten sind für eine evidenzbasierte Wohnungspolitik unverzichtbar, werden aber bewusst in einem zweiten Umsetzungsschritt verortet, um die Frist der 6. Geldwäscherichtlinie nicht zu gefährden.

Zu 3.: Frankreich und das Vereinigte Königreich zeigen, dass dies ohne unverhältnismäßige Eingriffe in Persönlichkeitsrechte möglich ist: Frankreich veröffentlicht über sein Open-Data-Portal Daten zu juristischen Personen und Katasterdaten zu deren Grundstücken und Gebäuden (<https://www.data.gouv.fr/datasets/fichiers-des-locaux-et-des-parcelles-des-personnes-morales>). Das Vereinigte Königreich veröffentlicht über das HM Land Registry zwei maschinenlesbare Datensätze: einen Datensatz zu ausländischen Gesellschaften mit Immobilienbesitz in England und Wales (<https://use-land-property-data.service.gov.uk/datasets/ocod>) und einen Datensatz zu britischen Unternehmen als Eigentümer (<https://use-land-property-data.service.gov.uk/datasets/ccod>).

Zu 4.: Das abgestufte Zugangssystem trägt dem Spannungsverhältnis zwischen dem öffentlichen Interesse an Transparenz und dem grundrechtlich geschützten Interesse natürlicher Personen am Schutz ihrer personenbezogenen Daten Rechnung, insbesondere die Grundsätze der Datenminimierung und Zweckbindung. Das vorliegende Modell überträgt die in Artikel 12 und 13 der 6. Geldwäscherichtlinie für Transparenzregisterdaten entwickelten Grundsätze des berechtigten Interesses analog auf den Immobiliendatenzugang und erweitert sie um wohnungspolitische Zwecke. Dieses Zugangssystem ermöglicht insbesondere auch unabhängige Analysen durch Wissen-

schaft, Journalismus und Zivilgesellschaft, und weiterer relevanter Akteure, die erfahrungsgemäß zur Verbesserung der Datenqualität beitragen (<https://www.openownership.org/en/publications/making-central-beneficial-ownership-registers-public/public-beneficial-ownership-data-user-groups/>).

*Vorabfassung – wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.*