

Beschlussempfehlung und Bericht

des Finanzausschusses (7. Ausschuss)

zu dem Antrag der Abgeordneten Isabelle Vandre, Caren Lay, Janine Wissler,
weiterer Abgeordneter und der Fraktion Die Linke
– Drucksache 21/6566 –

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

A. Problem

Der Immobiliensektor gehört gemäß der Ersten Nationalen Risikoanalyse 2018/2019 der Bundesregierung 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.

B. Lösung

Der Antrag der Fraktion Die Linke sieht vor, dass der Deutsche Bundestag die Bundesregierung auffordern soll,

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.
2. einen Gesetzentwurf vorzulegen, um das Register von Beginn an als ressortübergreifende Infrastruktur zu planen, das von Bund und Ländern gemeinsam finanziert wird
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
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.

Ablehnung des Antrags mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU, AfD und SPD gegen die Stimmen der Fraktion Die Linke bei Stimmenthaltung der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN.

C. Alternativen

Keine.

D. Kosten

Der Antrag diskutiert keine Kosten.

Vorabfassung – wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

Beschlussempfehlung

Der Bundestag wolle beschließen,
den Antrag auf Drucksache 21/6566 abzulehnen.

Berlin, den 8. Juli 2026

Der Finanzausschuss

Christian Görke
amtierender Vorsitzender

Isabelle Vandre
Berichterstatterin

Vorabfassung – wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

Bericht der Abgeordneten Isabelle Vandre

I. Überweisung

Der Deutsche Bundestag hat den Antrag auf **Drucksache 21/6566** in seiner 86. Sitzung am 25. Juni 2026 dem Finanzausschuss zur federführenden Beratung sowie dem Ausschuss für Wohnen, Stadtentwicklung, Bauwesen und Kommunen zur Mitberatung überwiesen.

II. Wesentlicher Inhalt der Vorlage

Der Antrag der Fraktion Die Linke sieht vor, dass der Deutsche Bundestag

I. das Problem der Geldwäsche mit Hilfe von Immobilien wie im Antrag dargelegt feststellt und

II. die Bundesregierung auffordern soll,

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.
2. einen Gesetzentwurf vorzulegen, um das Register von Beginn an als ressortübergreifende Infrastruktur zu planen, das von Bund und Ländern gemeinsam finanziert wird
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
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.

III. Stellungnahme des mitberatenden Ausschusses

Der **Ausschuss für Wohnen, Stadtentwicklung, Bauwesen und Kommunen** hat den Antrag in seiner 28. Sitzung am 8. Juli 2026 beraten und empfiehlt mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU, AfD und SPD gegen die Stimmen der Fraktion Die Linke bei Stimmenthaltung der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN Ablehnung.

IV. Beratungsverlauf und Beratungsergebnisse im federführenden Ausschuss

Der Finanzausschuss hat den Antrag auf Drucksache 21/6566 in seiner 41. Sitzung am 8. Juli 2026 erstmalig und abschließend beraten.

Der **Finanzausschuss** empfiehlt mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU, AfD und SPD gegen die Stimmen der Fraktion Die Linke bei Stimmenthaltung der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN Ablehnung des Antrags auf Drucksache 21/6566.

Die **Fraktion der CDU/CSU** betonte, es sei richtig, dass Deutschland sich insbesondere im Nicht-Finanzsektor bei der Geldwäschebekämpfung verbessern müsse.

Allerdings brauche man bei der Geldwäschebekämpfung deutlich weniger Bürokratie und eine deutlich verbesserte Wirkung. Die 6. EU-Geldwäscherichtlinie, auf die sich der Antrag beziehe, verpflichte Deutschland, bis zum 10. Juli 2029, eine Zugangsstelle für Immobiliendaten einzurichten. Das Ziel sei es, den zuständigen Behörden

einen schnellen digitalen Zugriff auf für die Geldwäschebekämpfung erforderliche Informationen zu ermöglichen. Die Richtlinie benenne dabei Mindestanforderungen. Dies eröffne den Mitgliedstaaten Spielräume, weitergehende Regelungen zu treffen. Die Regierungskoalition stehe allerdings zum Grundsatz, auf Gold-Plating bei der Umsetzung von EU-Recht zu verzichten. In der Richtlinie sei klar vorgegeben, was das Register enthalten solle: Angaben zur Immobilie, zum Eigentümer, zum Kaufpreis, zur Belastung, zur Eigentumshistorie und die diesbezüglich relevanten Dokumente. Der Antrag der Fraktion Die Linke ergänze darüber hinaus das Erfordernis von Angaben zur Nettokaltmiete, das Beifügen von Mietverträgen und Vertragsänderungen, Informationen zur Anzahl der Zimmer, zum Leerstand, zur Energieeffizienz, zur öffentlichen Förderung, zur Sozialbindung sowie das Erfordernis zahlreicher weiterer Informationen.

Diese vom Antrag geforderten zusätzlichen Angaben leisteten keinen Beitrag zur Geldwäschebekämpfung. Stattdessen vermische der Antrag wohnungspolitische Ziele mit der Schaffung von Transparenz zum Zwecke der Geldwäschebekämpfung. Dazu sollten Mietpreisentwicklungen überwacht, Leerstände erfasst, die Zweckentfremdung bekämpft, der Zensus unterstützt, der Steuervollzug erleichtert und zusätzliche Datengrundlagen für die Wohnungspolitik geschaffen werden. Die Fraktion Die Linke wolle die EU-Vorgaben als Grundlage für ein wohnungspolitisches Universalregister nutzen.

Auch beim Datenzugang gehe der Antrag deutlich über die europäischen Vorgaben hinaus. Er sehe neben einem Zugang für die zuständigen nationalen Behörden und die europäische Geldwäschebehörde AMLA einen Zugang für Journalisten, die Wissenschaft, NGOs und Nachbarschaftsinitiativen sowie weitere Personen mit einem angeblich berechtigten Interesse vor.

Auch die von der Fraktion Die Linke vorgesehenen Meldepflichten gingen deutlich weiter als von der EU vorgesehen. Der Antrag wolle Eigentümer verpflichten, Änderungen innerhalb von vier Wochen zu melden, umfangreiche zusätzliche Informationen zu übermitteln und historische Daten dauerhaft vorzuhalten. Diesen zusätzlichen Bürokratieaufwand lehnte die Fraktion der CDU/CSU ab. Die Fraktion Die Linke verwechsle das Sammeln von Daten mit dem Lösen von Problemen. Die Fraktion der CDU/CSU setze dagegen auf einen risikobasierten Ansatz – mit weniger Bürokratie und einer größeren Wirksamkeit. Dazu gehörten gezielte Ermittlungen, ein effizienter Datenaustausch der zuständigen Behörden und eine konsequente Umsetzung des europäischen Rechts.

Die **Fraktion der AfD** schloss sich den Ausführungen der Fraktion der CDU/CSU an.

Der Grund, dass Geldwäsche – nicht nur mit Immobilien – möglich sei, liege im Kontrollverlust des Staates. Clankriminalität und Legalisierung von Drogen seien nur zwei der Stichworte hierzu. Gleichzeitig funktioniere der risikobasierte Ansatz bei der FIU offenbar noch nicht, und der Datenschutz stehe der Geldwäschebekämpfung im Wege.

Der vorliegende Antrag der Fraktion Die Linke sei nichts anderes als ein öffentlicher Pranger für Immobilieneigentümer. Die Fraktion Die Linke führe eine Neiddebatte und spalte die Bevölkerung, indem sie gegen diejenigen agitiere, die investierten und Wohnraum schufen.

Die Fraktion der AfD lehne darüber hinaus auch ein europäisches Vermögensregister ab. Es stehe zu befürchten, dass solche Daten für einen Lastenausgleich verwendet werden sollten, wenn die öffentlichen Haushalte gänzlich aus dem Ruder gelaufen seien.

Die **Fraktion der SPD** bezeichnete den Immobiliensektor als besonders anfällig für Geldwäsche. Dies zeige die nationale Risikoanalyse der Bundesregierung. Diese Analyse teile die Fraktion der SPD ausdrücklich. Daher unterstütze sie eine wirksame und zielgenaue Bekämpfung von Geldwäsche im Immobilienmarkt. Die zentrale Forderung des Antrags nach Schaffung eines Immobilienregisters sei bereits geltendes EU-Recht. Deutschland müsse bis Juli 2029 eine zentrale Zugangsstelle für Immobiliendaten einrichten. Die Regierungskoalition werde dies im Rahmen des Geldwäschebekämpfungspaketes auch fristgerecht umsetzen.

Der Immobiliensektor sei in den vergangenen Jahren deutlich transparenter geworden. Es gebe ein Transparenzregister, Meldepflichten für Immobilientransaktionen, eine Verknüpfung von Grundbuch und Transparenzregister, das Barzahlungsverbot beim Immobilienkauf und weitere Vorkehrungen, die in den letzten Jahren geschaffen worden seien.

Die Fraktion der SPD fordere, bestehende Register sinnvoll zu verknüpfen, statt neue Parallelstrukturen zu schaffen. Der vorliegende Antrag gehe weit über die Geldwäschebekämpfung hinaus. Er würde ein bundesweites Miet-

und Wohnungsregister schaffen, das einen massiven zusätzlichen Bürokratieaufwand, insbesondere für private Kleinvermieter bedeuten würde. Außerdem entstünden Datenschutzprobleme.

Die Regierungskoalition setze die europäischen Vorgaben zielsicher und fristgerecht um. Geldwäsche werde entschlossen bekämpft, ohne unnötige Bürokratie zu schaffen und ehrliche Eigentümer unter Generalverdacht zu stellen. Neue Meldepflichten, die lediglich Bürokratie schufen, seien abzulehnen.

Die **Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN** betonte, es sei wichtig, mit Hilfe eines Immobilientransparenzregisters Geldwäsche und Finanzkriminalität wirksam bekämpfen zu können. Viele Studien belegten, wie sehr Finanzkriminalität die Immobilienpreise nach oben treibe. Die Koalition bleibe diesbezüglich untätig. Der Bundesfinanzminister habe lediglich eine Milliarde Euro als Zielgröße für Zusatzeinnahmen des Bundes aus der Besteuerung von Kryptowährungen und aus dem Kampf gegen Finanzkriminalität genannt. Dies sei äußerst unambitioniert.

Es gebe rechtspolitische Gründe, dem vorliegenden Antrag nicht zuzustimmen. Die Meldung jeder Vertragsänderung wäre problematisch. Dennoch erwarte die Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN von der Bundesregierung starke Maßnahmen zur Bekämpfung der Geldwäsche im Immobiliensektor. Ein rechtssicheres, starkes Immobilientransparenzregister müsse mit Eigentümerdaten, Kaufpreisen, Angaben zu den wirtschaftlich Berechtigten, zu Belastungen und zur Transaktionshistorie verknüpft werden.

Die Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN begrüße, dass der vorliegende Antrag diese Thematik in den Fokus rücke. Der Immobiliensektor sei anfällig für Geldwäsche. Eine bessere Transparenz sei politisch geboten und ein verbessertes Register notwendig. Man erwarte von der Bundesregierung wirksame Maßnahmen in diesem Bereich.

Die **Fraktion Die Linke** verwies darauf, dass der Immobiliensektor laut der nationalen Risikoanalyse und dem Deutschlandbericht der FATF zu den anfälligsten Bereichen für Geldwäsche gehöre. Es gehe um undurchsichtige Eigentümerstrukturen, ausländische Holdings, Briefkastenfirmen und Share Deals, die es ermöglichten, illegale Gewinne großflächig in den deutschen Markt einzuschleusen. Es sei ein Trugschluss, finanzpolitische von wohnungspolitischen Instrumenten trennen zu wollen. Der Sinn des vorliegenden Antrags sei es, Synergien zwischen beiden Bereichen zu schaffen und Mehrfachstrukturen zu überwinden. Außerdem müsse die Lücke von 14 Prozent, die gemäß der Auskunft der Bundesregierung bei der Verknüpfung der Grundbuchdaten mit dem Transparenzregister noch bestehe, geschlossen werden. Es gebe über acht Millionen nicht bearbeitbare Grundbuchdatensätze, die nicht mit dem Transparenzregister verknüpft werden könnten. Das Problem sei, dass der Bund die Verantwortung hierfür auf die Kommunen abschiebe. Die Fraktion Die Linke fordere stattdessen ein gemeinsames Agieren von Bund und Ländern. Nur so könnten die notwendige Transparenz hergestellt werden, um gegen Geldwäsche vorzugehen und darüber hinaus mietenpolitische Maßnahmen effizient umgesetzt werden. Das Transparenzregister sei die Grundlage für eine wirkungsvolle Wohnungspolitik.

Mieterinnen und Mieter könnten sich individuell gegen Mietwucher oder zu schnell steigende Mieten zur Wehr setzen. Dabei säßen sie aber häufig am kürzeren Hebel, weil sie sich gegen Vermieter zur Wehr setzen müssten, von denen sie abhängig seien. Der vorliegende Antrag wolle die Rechte von Mieterinnen und Mietern auf breitere Schultern stellen und damit den mietenpolitischen Maßnahmen bessere Geltung verschaffen.

Der Antrag sehe zur Wahrung des Datenschutzes ein abgestuftes Verfahren vor. In der Umsetzung der Artikel 12 und 13 der 6. EU-Geldwäscherichtlinie solle eine Ausdifferenzierung des berechtigten Interesses zum Zugang zu den Immobiliendaten erfolgen. Die Geldwäscheprävention solle zwar auf wohnungspolitische Zwecke ausgeweitet werden. Doch sollten nur solche Daten öffentlich zugänglich werden, die sich auf Immobilien bezögen, die im Besitz von juristischen Personen seien oder bei denen es Rechtsgestaltungen gebe. Frankreich und das Vereinigte Königreich zeigten, dass Transparenz ohne unverhältnismäßige Grundrechtseingriffe möglich sei. Dort könnten solche Daten vom Register heruntergeladen werden. Die Niederlande gingen mit ihrer Regelung sogar noch weit darüber hinaus. Der vorliegende Antrag habe sich am Recht der europäischen Nachbarländer orientiert.

Transparenz sei die Voraussetzung zur Bekämpfung von Geldwäsche. Studien zeigten, dass Geldwäsche die Immobilienpreise messbar erhöhe. Daher sei der vorliegende Antrag dringend geboten, um die Transparenz im Immobiliensektor zu erhöhen.

Berlin, den 8. Juli 2026

Isabelle Vandre
Berichterstatterin

Vorabfassung – wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.