

Antwort der Bundesregierung

**auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten Isabelle Vandré, Janine Wissler, Doris Achelwilm, weiterer Abgeordneter und der Fraktion Die Linke
– Drucksache 21/5109 –**

Immobilientransparenzregister

Vorbemerkung der Fragesteller

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). 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-kaeuer/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). 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). 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_202401640). 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, 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://trigecko.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 konkretisiert wohnungspolitische Zielsetzungen. Die Bundesregierung wird gebeten, auch hier ihren Kenntnisstand darzulegen.

1. Wie viele ausländische Vereinigungen waren im Transparenzregister zum 31. Dezember 2025 eingetragen (bitte nach Herkunftsland und Eintragsgrund (rechtliche Grundlage für Eintragung) aufschlüsseln)?

Die Anzahl der nach § 20 Absatz 1 Satz 2 des Geldwäschegesetzes (GwG) eingetragenen ausländischen Vereinigungen ist der folgenden Tabelle (Stand: 31. Dezember 2025) zu entnehmen.

Anzahl Vereinigungen	Herkunftsland
1	Ägypten
2	Albanien
1	Amerikanische Jungferninseln
1	Andorra
1	Aserbaidschan
24	Australien
5	Bahamas
2	Belarus
38	Belgien
1	Belize
8	Bermuda
7	Bosnien-Herzegowina
2	Brasilien
39	Britische Jungferninseln
4	Britisches Territorium im Indischen Ozean
50	Bulgarien
1	Chile
88	China
1	Cookinseln
1	Costa Rica
158	Dänemark
26	Estland
9	Finnland
76	Frankreich
2	Georgien
14	Gibraltar
4	Griechenland
50	Guernsey
58	Hongkong
11	Indien
17	Insel Man
1	Iran Islamische Republik
48	Irland
4	Island
95	Israel
85	Italien
59	Japan
41	Jersey
43	Kaimaninseln
26	Kanada
6	Kasachstan
1	Katar
2	Kolumbien
10	Korea, Republik
7	Kosovo
7	Kroatien
12	Lettland
3	Libanon
154	Liechtenstein
18	Litauen
336	Luxemburg
1	Macau

Anzahl Vereinigungen	Herkunftsland
2	Malaysia
21	Malta
2	Marokko
2	Marshallinseln
1	Mauritius
2	Mexiko
2	Monaco
7	Montenegro
2	Neuseeland
667	Niederlande
3	Nordmazedonien
19	Norwegen
4	Oman
238	Österreich
7	Panama
1	Papua-Neuguinea
1	Paraguay
1	Peru
1	Philippinen
37	Polen
12	Portugal
27	Rumänien
9	Russische Föderation
1	Samoa
1	San Marino
31	Schweden
865	Schweiz
5	Serbien
3	Seychellen
38	Singapur
9	Slowakei
9	Slowenien
110	Spanien
2	St. Helena, Ascension und Tristan da Cunha
4	St. Kitts und Nevis
1	St. Vincent und die Grenadinen
1	Südafrika
14	Taiwan
2	Thailand
39	Tschechische Republik
54	Türkei
36	Ungarn
4	Uruguay
36	Vereinigte Arabische Emirate
469	Vereinigte Staaten
409	Vereinigtes Königreich
1	Vietnam
92	Zypern

Die Eintragungsgründe werden derzeit nicht kategorisiert erfasst. Ab 10. Juli 2027 ist der Eintragungsgrund nach Artikel 10 Absatz 2 Satz 2 der Richtlinie (EU) 2024/1640 zu erfassen.

2. Wie viele ausländische Trustees von Trusts sind entsprechend § 21 GwG im Transparenzregister eingetragen (bitte nach Eintragungsgrund aufschlüsseln)?

Bislang wurden dem Transparenzregister 445 Rechtsgestaltungen nach § 21 GwG mitgeteilt, bei denen angegeben wurde, dass es sich um einen Trust handelt (Stand: 30. März 2026). Die Eintragungsgründe werden derzeit nicht kategorisiert erfasst. Ab 10. Juli 2027 ist der Eintragungsgrund nach Artikel 10 Absatz 2 Satz 2 der Richtlinie (EU) 2024/1640 zu erfassen.

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)?

Die Anzahl ist der nachfolgenden Tabelle (Stand: 2. April 2026) zu entnehmen.

Anzahl zugeordnete Immobilien	Anzahl Rechtseinheiten
0	4.518
1–5	323
6–10	70
11–20	56
21–50	68
51–100	23
101–200	14
201–500	4
Mehr als 500	1

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)?

Der Bundesregierung liegen keine Erkenntnisse hinsichtlich bisher nicht eingetragener ausländischer Vereinigungen nach § 20 Absatz 1 Satz 2 und Trusts nach § 21 Absatz 1 Satz 2 GwG vor. Es wird darauf hingewiesen, dass für Notare bei fehlender Eintragung im Transparenzregister ein Beurkundungsverbot nach § 10 Absatz 9 Satz 4 GwG besteht.

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)?

Gegen ausländische Vereinigungen wurden 23 Bußgeldverfahren eröffnet. 20 von 23 Bußgeldverfahren wurden mangels Tatverdacht oder aus Opportunitätsgründen eingestellt. Drei Bußgeldverfahren sind noch offen. Im Übrigen wird auf die Antwort zu Frage 4 hingewiesen.

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?

Die Hauptstudie wurde nicht in Auftrag gegeben.

- a) Wie sind die Empfehlungen der Vorstudie (Empfehlung 1 bis 3) vom Bund umgesetzt worden?

Der Entwurf eines Gesetzes zur Digitalisierung des Vollzugs von Immobilienverträgen, der gerichtlichen Genehmigungen von notariellen Rechtsgeschäften und der steuerlichen Anzeigen der Notare (eNoVA) soll die Mitteilungspflicht der Beteiligten eines Immobilienvertrags gegenüber den Gutachterausschüssen genauer ausgestalten. Die Erfassung der Nationalität durch die Notare ist nach der gegenwärtigen Rechtslage nicht zwingend. Im Übrigen wird auf die Antwort zu Frage 6 hingewiesen.

- 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?

Auf die Antwort zu Frage 6 wird verwiesen.

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?

Insgesamt sind derzeit 5.466.748 Immobiliendatensätze 298.025 verschiedenen Rechtseinheiten nach § 20 GwG zugeordnet (Stand: 23. März 2026). Es wird darauf hingewiesen, dass die §§ 19a und b GwG keine Eintragungs- bzw. Mitteilungspflicht regeln.

Die Erfassung der Immobilien aus den im Jahr 2023 erstmals nach § 19b Absatz 1 Satz 2 GwG übermittelten Daten konnte inzwischen größtenteils abgeschlossen werden. Datensätze im Status „Bearbeitung derzeit nicht möglich – Grundbuchblattabruf notwendig“ können derzeit durch die registerführende Stelle nicht abschließend verarbeitet und eindeutig zugeordnet werden. Für die weitere Bearbeitung ist der Abruf eines Grundbuchblatts zum Datenabgleich notwendig, weil die von den Ländern nach § 19 Absatz 1 Satz 2 GwG übermittelten Daten unvollständig, unplausibel oder fehlerhaft sind. Die für den Grundbuchabruf notwendigen gesetzlichen Regelungen sollen durch das „Zollfinanzgerechtigkeitsgesetz“ geschaffen werden. Nach Inkrafttreten der Regelungen können die Datensätze durch die registerführende Stelle abschließend verarbeitet werden.

8. Ist die Erfassung der Immobilien aus den im Jahr 2023 erstmals übermittelten Daten mittlerweile abgeschlossen, und wenn nein, warum nicht?

Den Bearbeitungsstand ist der nachfolgenden Tabelle (Stand: 23. März 2026) zu entnehmen.

Bearbeitungsstatus	Anzahl	Anteil
Bearbeitung abgeschlossen	54.102.726	86,835 Prozent
Bearbeitung derzeit nicht möglich – Grundbuchblattabruf notwendig	8.199.117	13,160 Prozent
Laufende Bearbeitung bei der registerführenden Stelle	3.230	0,005 Prozent
Gesamt	62.305.073	100 Prozent

Die von den Ländern übermittelten Datensätze umfassen auch Immobilien anderer Eigentümer, die nicht für das Transparenzregister relevant sind und daher unmittelbar gelöscht werden (§ 19b Absatz 3 Satz 2 GwG). Im Übrigen wird auf die Antwort zu Frage 7 hingewiesen.

9. Wurde das dafür vorgesehene Personal wie geplant zurückgeführt, und wenn nein, warum nicht?

Das Personal für die Bearbeitung der Datensätze wurde bei der registerführenden Stelle während der Bearbeitung bedarfsorientiert teilweise aufgebaut und zwischenzeitlich dem Bedarf entsprechend wieder abgebaut.

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?

Auf die Antwort zur Frage 7 wird verwiesen.

11. Wie viele Grundbucheinträge konnten bis heute nicht eindeutig zugeordnet werden und aus welchem Grund (bitte auch Prozentzahl des Anteils an den Gesamteinträgen angeben)?

Auf die Antwort zur Frage 8 wird verwiesen.

12. Gab es von der registerführenden Stelle Rückmeldungen zu fehlerhaften oder veralteten Einträgen, und wenn ja, welche Mängel traten auf?

Nach Auskunft der registerführenden Stelle ist eine vollständige Verarbeitung derzeit nicht in allen Fällen möglich, weil die durch die Länder gemäß § 19b GwG übermittelten strukturierten Daten keine hinreichende Qualität haben, sodass ein Abruf des Grundbuchblattes durch die registerführende Stelle notwendig ist, um die übermittelten Daten zu prüfen. Im Übrigen wird auf die Antwort zu Frage 7 hingewiesen.

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?

Die Zuständigkeit für die Führung der Grundbücher liegt bei den Ländern.

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)?

Die Anzahl der Einsichtnahmeanträge mit Immobiliendaten ist der nachfolgenden Tabelle (Stand: 2. April 2026) zu entnehmen.

Art des Einsichtnehmenden	2024	2025	2026
Behörden gemäß § 23 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 GwG	1.387	1.715	468
Verpflichtete gemäß § 23 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 GwG	39.003	77.940	52.447

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)?

§ 23b GwG ist erst seit dem 1. Januar 2026 in Kraft. Seit diesem Zeitpunkt wurden insgesamt 151 Meldungen nach § 23b GwG an die registerführende Stelle übermittelt (Stand: 23. März 2026). Diese werden derzeit durch die registerführende Stelle verarbeitet.

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)?

Die Richtlinie (EU) 2024/1640 sieht mit Blick auf Vorgaben zum Transparenzregister und zur zentralen Zugangsstelle für Immobilieninformationen verschiedene Umsetzungsfristen vor (10. Juli 2025, 10. Juli 2026, 10. Juli 2027 und 10. Juli 2029).

Artikel 74 der Richtlinie (EU) 2024/1640, der den Zugriff der Öffentlichkeit auf das Transparenzregister auf Fälle des Vorliegens eines berechtigten Interesses beschränkt, wurde mit dem Standortfördergesetz umgesetzt.

Artikel 11 bis 14 der Richtlinie (EU) 2024/1640, die Einzelheiten zum Zugang zum Transparenzregister insbesondere im Hinblick auf bestimmte Fallgruppen eines berechtigten Interesses regeln, sind nach Artikel 78 Absatz 1 Unterabsatz 2 der Richtlinie (EU) 2024/1640 bis zum 10. Juli 2026 umzusetzen. Die Umsetzung soll durch das Zollfinanzgerechtigkeitsgesetz (ZFG) erfolgen, dessen Entwurf sich bereits in der Länder- und Verbändeanhörung befand und demnächst im Kabinett beschlossen werden soll.

Die übrigen Bestimmungen der Richtlinie (EU) 2024/1640 zum Transparenzregister sind bis zum 10. Juli 2027 umzusetzen. Die zentrale Zugangsstelle für Immobilieninformationen nach Artikel 18 der Richtlinie (EU) 2024/1640 ist bis zum 10. Juli 2029 einzurichten. Das Bundesministerium der Finanzen erarbeitet hierfür derzeit den Referentenentwurf.

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)?

Die Fragen 17 und 18 werden zusammen beantwortet.

Für die Führung der Grundbücher, die Einführung des elektronischen Rechtsverkehrs und die Einzelheiten der Datenspeicherung sind die Länder zuständig. Kaufpreise liegen den Grundbuchämtern in den Grundakten vor.

Das derzeit in Entwicklung befindliche bundeseinheitliche Datenbankgrundbuch der Länder dient der Bearbeitung, Speicherung und Darstellung des rechtsgültigen Grundbuchs in vollständig strukturierter, elektronischer Form.

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?

Das Bundesministerium der Finanzen erarbeitet derzeit den Referentenentwurf zur Umsetzung der Richtlinie (EU) 2024/1640. Die Abstimmungen innerhalb der Bundesregierung hierzu erfolgen noch.

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?

Die im Registerzensuserprobungsgesetz vom 9. Juni 2021 vorgesehenen Methodentests wurden abgeschlossen. Ein bundesweites Gebäude- und Wohnungsregister ist nicht Gegenstand des Registerzensuserprobungsgesetzes vom 9. Juni 2021 und der am 26. Februar 2026 durch den Deutschen Bundestag beschlossenen Änderung des Registerzensuserprobungsgesetzes.

21. Welche Möglichkeiten haben die Bundesländer aus Sicht der Bundesregierung, bezüglich eines Gebäude- und Wohnungsregisters selbstständig tätig zu werden?

Die Länder können Möglichkeiten für eine landesgesetzliche Regelung eines Gebäude- und Wohnungsregisters im Rahmen ihrer Gesetzgebungskompetenz prüfen.

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?

Der Bundesregierung liegen keine empirisch eindeutig belegbaren Erkenntnisse über eine geldwäschebedingte Immobiliennachfrage und deren mögliche Auswirkungen auf Immobilienpreise vor. Die Nationale Risikoanalyse wird derzeit aktualisiert.

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?

Auf die Antwort zur Frage 4 wird verwiesen.

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?

Die Fragen 24, 24a und 24b werden gemeinsam beantwortet.

Die Beantwortung kann nicht offen erfolgen, sondern wird als Verschlussache mit dem Geheimhaltungsgrad „VS – Nur für den Dienstgebrauch“ gemäß § 2 Absatz 2 Nummer 4 VSA eingestuft.* Die Einstufung gemäß § 2 Absatz 2 Nummer 4 VSA erfolgt, da eine Kenntnisnahme durch Unbefugte nachteilig für die Interessen der Bundesrepublik Deutschland oder eines ihrer Länder sein kann. Entsprechend den internationalen Standards der Financial Action Task Force (FATF), den Anforderungen der Egmont Gruppe und den europarechtlichen Vorgaben handelt die FIU eigenständig und ist in ihrer operativen Analyse unabhängig. Ihre Arbeitsabläufe und Analyseschritte unterliegen strengen Sicherheits- und Datenschutzstandards. Ein Bekanntwerden der Arbeitsweise der FIU, deren Analysetätigkeit einer möglichen Strafverfolgung im Bereich der Bekämpfung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung vorgelagert ist, wäre für die erfolgreiche Durchführung entsprechender Strafverfahren und somit die Sicherheit und die Interessen der Bundesrepublik Deutschland mindestens nachteilig.

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?

Die Fragen 25 und 26 werden zusammen beantwortet.

Die jeweilige Anzahl ist der folgenden Tabelle (Stand: 30. März 2026) zu entnehmen.

Rechtsform	Anzahl der im Transparenzregister geführten Rechtseinheiten	Davon mit einer aktuellen Mitteilung der wirtschaftlich Berechtigten
Aktiengesellschaft	12.080	10.843
eGbR	87.356	57.507
Eingetragene Genossenschaft	10.556	8.920

* Das Bundesministerium der Finanzen hat die Antwort als „VS-Nur für den Dienstgebrauch“ eingestuft. Die Antwort ist im Parlamentssekretariat des Deutschen Bundestages hinterlegt und kann dort von Berechtigten eingesehen werden.

Rechtsform	Anzahl der im Transparenzregister geführten Rechtseinheiten	Davon mit einer aktuellen Mitteilung der wirtschaftlich Berechtigten
Europäische Wirtschaftliche Interessenvereinigung (EWIV)	486	235
Gesellschaft mit beschränkter Haftung	1.658.640	1.332.028
Kommanditgesellschaft	312.577	266.032
Kommanditgesellschaft auf Aktien	400	372
Offene Handelsgesellschaft	21.959	14.326
Partnerschaftsgesellschaft	18.304	13.889
Europäische Genossenschaft	30	24
Societas Europaea	1.227	1.157
Versicherungsverein auf Gegenseitigkeit	161	79
Verein	630.881	566.056
Trust	457	445
Stiftung	6.374	6374
Sonstige (hier fallen auch Stiftungen drunter, die seinerzeit die Rechtsform noch nicht konkret angegeben haben)	29.149	28.620
Ausländische Vereinigung	5.120	5.073

Eine Aufschlüsselung nach den Angaben nach § 19 Absatz 3 GwG ist nicht möglich, da sich diese auf die jeweiligen wirtschaftlichen Berechtigten beziehen und nicht auf die Eintragung zu einer Vereinigung nach § 20 oder Rechtsgestaltung nach § 21 GwG.

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)?

Jahr	Eigegangene Beschränkungsanträge	Stattgegeben (inklusive teilweise)	Rechtskräftig abgelehnt	Vorläufig beschränkt, (Verfahren noch nicht abgeschlossen)	Zurückgenommen
2017	241	70	129	11	31
2018	208	43	160	–	5
2019	873	83	74	710	6
2020	407	150	201	35	21
2021	607	76	80	87	364
2022	406	149	123	114	20
2023	404	110	16	271	7
2024	1.691	74	189	1.418	10
2025	636	105	38	431	62
2026	73	3	–	70	–

Noch nicht abgeschlossene Verfahren befinden sich derzeit entweder in der Prüfung durch die registerführende Stelle, im Widerspruchsverfahren oder im verwaltungsgerichtlichen Verfahren.

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?

Die registerführende Stelle prüft Anträge nach § 23 Absatz 2 GwG anhand der in § 23 Absatz 2 GwG vorgegebenen Gründe im Einzelfall. Liegen die rechtlichen Voraussetzungen vor, wird die Einsichtnahme durch die registerführende Stelle beschränkt. Diese liegen oftmals in der Minderjährigkeit oder Geschäftsunfähigkeit des wirtschaftlich Berechtigten begründet. Daneben wird eine Beschränkung auch dann vorgenommen, wenn der wirtschaftlich Berechtigte durch die Einsichtnahme einer in § 23 Absatz 2 genannten Gefahr (für Leib, Leben oder Freiheit) ausgesetzt wird. Ein hohes Vermögen oder eine hohe Bekanntheit sind für sich allein keine ausreichenden Gründe für eine Beschränkung.

29. Plant die Bundesregierung eine gesetzliche Verpflichtung zur Angabe des Kaufpreises direkt im Immobilientransparenzregister, um die Analyse von Preisanomalien durch die Aufsichtsbehörden zu beschleunigen?

Auf die Antwort zur Frage 19 wird verwiesen.

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?

In der ersten Nationalen Risikoanalyse aus dem Jahr 2019 und der sektorspezifischen Risikoanalyse aus dem Jahr 2020 wurden die Risiken des Immobiliensektors und in diesem Zusammenhang auch die Rolle von Share Deals bewertet. Hiernach weist der Immobiliensektor ein hohes Geldwäscherisiko auf, was u. a. durch Konstruktionen wie Share Deals und verschachtelte Gesellschaftskonstruktionen begünstigt wird. Die Nationale Risikoanalyse wird derzeit aktualisiert.

Seitdem hat die Bundesregierung die Risiken im Immobiliensektor neben der Zuordnung der Immobiliendaten im Transparenzregister auch mit verschiedenen weiteren Maßnahmen adressiert. Im Jahr 2020 wurde auf der Grundlage von § 43 Absatz 6 GwG die Verordnung zu meldepflichtigen Sachverhalten im Immobilienbereich (GwGMeldV-Immobilien) erlassen, die nach einer Evaluierung im Jahr 2025 aktualisiert wurde. Die Verordnung regelt verdachtsunabhängige Meldepflichten der freien Berufe (Rechtsanwälte, Notare, Wirtschaftsprüfer, Steuerberater) im Zusammenhang mit erhöhten Geldwäscherisiken bei Immobilientransaktionen (Erwerbsvorgänge nach § 1 des Grunderwerbssteuergesetzes einschließlich Share Deals). In den in der Verordnung konkretisierten Fallgruppen sind Verdachtsmeldungen an die FIU abzugeben.

Seit 1. April 2023 gilt das Barzahlungsverbot bei Immobilientransaktionen (einschließlich Share Deals) nach § 16a GwG. Danach dürfen bei Immobilientransaktionen Gegenleistungen nicht mehr in Bargeld, Gold, Platin, Edelsteinen oder Kryptowerten erbracht werden.

Seit Inkrafttreten des Gesetzes zur Modernisierung des Personengesellschaftsrechts (MoPeG) zum 1. Januar 2024 sind zudem Gesellschaften bürgerlichen Rechts (eGbR) im Transparenzregister eintragungspflichtig, wenn sie beispielsweise aufgrund von Immobilieneigentum auch im GbR-Register eintragungspflichtig sind.

Im Übrigen wird auf die Antwort zu Frage 19 hingewiesen.

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?

Die Qualität der Daten im Transparenzregister soll bereits mit verschiedenen Maßnahmen im Zollfinanzgerechtigkeitsgesetz adressiert werden. Darüber hinaus sieht Artikel 10 der Richtlinie (EU) 2024/1640 weitere Maßnahmen zur Verbesserung der Datenqualität (einschließlich der Befugnis zu Überprüfungen vor Ort) vor. Hinsichtlich der Umsetzung wird auf die Antwort zu Frage 16 verwiesen.

32. Welche Maßnahmen plant die Bundesregierung darüber hinaus, um gegen Geldwäsche durch Immobilien vorzugehen?

Das Bundesministerium der Finanzen erarbeitet derzeit den Referentenentwurf für die Umsetzung und Durchführung des EU-Legislativpakets zur Bekämpfung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung. Im Übrigen wird auf die Antworten zu den Fragen 4, 16, 19 und 30 hingewiesen.

