GdW
Die Wohnungswirtschaft
Deutschland

GdW Stellungnahme

RefE eines Gesetzes zur Umsetzung der Sechsten EU-Geldwäscherichtlinie und zur Stärkung der Geldwäsche-prävention

Stand: 20. November 2026

Inhaltsverzeichnis

Präambel 1

I. Einleitung 2

II. Zum Gesetzentwurf 4

1 Beibehaltung der „Listenlösung“ in Bezug auf die Kundensorgfaltspflichten bei Mietkautionssammelkonten ist erforderlich. 4

2 Vereinfachte Sorgfaltspflichten und Erleichterungen bei der Geldwäscheprävention für Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung sind erforderlich. 5

3 Das Absehen einer nationalen Verpflichtetenstellung aller Güterhändler, § 3 Abs. 1 GwBG-E, führt zu mehr Rechtssicherheit. 6

4 Erweitertes Barzahlungsverbot, §§ 9, 10 GwBG-E, muss verhältnismäßig bleiben. 6

5 Zusätzliche Registrierungspflichten von Geldwäscheberechtigten, § 6 GwBG-E, dürfen nicht die europäischen Vorgaben überschreiten. 7

6 Erweiterte Angaben im Transparenzregister, §§ 14 bis 18; 25ff. GwBG-E, müssen mit der DSGVO vereinbar sein. 8

7 Unstimmigkeitsmeldungen und Inaktivierung, §§ 28-32 GwBG-E, müssen abgeschwächt werden. 9

8 Der Zugang zur zentralen Stelle für Immobilien, § 39 GwBG-E, muss erweitert werden. 9

9 Beibehaltung einer föderalen Aufsichtsstruktur, §§ 81, 84 GwBG-E, ist nachteilig. 10

Präambel

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. vertritt als größter deutscher Branchendachverband bundesweit und auf europäischer Ebene rd. 3.000 kommunale, genossenschaftliche, kirchliche, privatwirtschaftliche, landes- und bundeseigene Wohnungsunternehmen. Sie bewirtschaften rd. 6 Mio. Wohnungen, in denen über 13 Mio. Menschen wohnen. Der GdW repräsentiert damit Wohnungsunternehmen, die fast 30 % aller Mietwohnungen in Deutschland bewirtschaften.

Ferner ist der GdW genossenschaftlicher Spitzenverband im Sinne des Genossenschaftsgesetzes und vertritt zusammen mit seinen regionalen Prüfungsverbänden über 1.800 Wohnungsgenossenschaften.

I. Einleitung

Anlass des Gesetzentwurfs des Bundesministeriums der Finanzen (BMF) vom 28. Oktober 2026 ist die Umsetzung der Sechsten EU-Geldwäscherichtlinie und zur Stärkung der Geldwäscheprävention (GwBG). Vorgesehen ist, das derzeitige Geldwäschegesetz (GwG) zum 10. Juli 2027 vollständig zu ersetzen und das Legislativpaket der Europäischen Union vom 31. Mai 2024 zur Bekämpfung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung 1:1 in deutsches Recht zu überführen. Zusätzlich soll von den in den EU-Rechtsakten vorgesehenen Öffnungsklauseln risikoorientiert Gebrauch gemacht werden.

Die Wohnungswirtschaft wird durch den Gesetzentwurf an mehreren relevanten Stellen tangiert. So wird auf eine nationale Weiterverpflichtung aller übrigen Güterhändler, die nicht durch den Handel mit hochwertigen Gütern, Edelsteinen, Edelmetallen oder Kulturgütern von der EU-Geldwäscheverordnung betroffen sind, verzichtet, das Barzahlungsverbot bei Immobilientransaktionen fortgesetzt und erweitert, die Transparenzpflichten im Eigentumsregister erheblich ausgebaut sowie neue notarielle Prüfpflichten eingeführt.
Darüber hinaus soll bis 2029 eine zentrale Zugangstelle für Immobiliendaten geschaffen werden.

Das Ziel, einen unionsweit einheitlichen Rechtsrahmen in Bezug auf die Geldwäscheprävention zu schaffen, begrüßt der GdW ausdrücklich.

Dennoch bedarf es auch weiterhin einer Beachtung und Rücksichtnahme nationaler Praktiken, um besonderen mitgliedstaatlichen Vorgaben gerecht zu werden.
Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die auf Kautionskonten anzuwendenden Sorgfaltspflichten. Die neue EU-Geldwäscheverordnung (AMLR) könnte dazu führen, dass Kreditinstitute, die Mietkautionssammelkonten führen, sämtliche Mieter als wirtschaftlich Berechtigte individuell zu identifizieren und zu überprüfen. In der Folge wären Vermieter und Hausverwaltungen ihrerseits verpflichtet, diese entsprechenden Identifizierungsnachweise gegenüber der jeweiligen Bank zu erbringen. Daraus würde nicht nur ein erheblicher bürokratischer Mehraufwand, sondern auch merkliche finanzielle Belastungen für die Vermieter und Verwalter erzeugt, die mittels Mietsteigerungen an die Mieter weitergegeben werden würden.

Der Referentenentwurf verhält sich zu dieser Thematik nicht. Dies ist besonders deshalb problematisch, da der frühere Artikel 22 des konsultierten RTS-Entwurfs der Anti-Money Laundering Authority (AMLA) vereinfachte Sorgfaltspflichten im Sinne des Art. 33 AMLR für Sammelkonten nunmehr nur noch in der Verknüpfung mit einer Verpflichtetenstellung des Kontoinhabers vor sah. Damit wurde bewusst von der bisherigen Listenlösung der BaFin für risikoarme Mietkautionssammelkonten abgewichen. Diese Vorgabe ist zwar mittlerweile entfallen, jedoch weisen die sich noch in Arbeit befindlichen Leitlinien der AMLA weiterhin keine generellen vereinfachten Sorgfaltspflichten für Mietkautionssammelkonten auf. Der GdW hat diese Problematik sowohl gegenüber der AMLA als auch nationalen Entscheidungsträgern bereits deutlich gemacht. Dennoch bedarf es eines klaren Einsatzes des BMF im Zusammenwirken mit der BaFin gegenüber der AMLA, um Voraussetzungen zu schaffen, unter welchen die bisherige Listenlösung für risikoarme Mietkautionssammelkonten fortgeführt werden kann.

Von hoher Relevanz für die Wohnungswirtschaft wäre es auch, dass Genossenschaften mit Spareinrichtungen künftig auf vereinfachten Sorgfaltspflichten und Erleichterungen bei der Geldwäscheprävention zurückgreifen können. Der GdW hat bereits in einem ausführlichen Schriftsatz an das BMF zum Thema „Auslegung des Geldwäscherechts durch die europäische Anti-Money Laundering Authority“ dargelegt, dass diese benötigten Vereinfachungen aufgrund der maßgeblichen Auslegung des Geldwäscherechts durch die AMLA nicht zu erwarten sind. Vielmehr wird der Verwaltungsaufwand für die Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung deutlich erhöht, da die Regelungen der AMLR dem geringen geldwäscherechtlichen Risiko der Mitgliedersparprodukte von Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung nicht in ausreichendem Maße Rechnung tragen. Es fehlt an einer ausdrücklichen Anerkennung von einfachen Mitgliedersparprodukten aufgrund des dabei nachgewiesenen geringen Risikos als Anwendungsfall vereinfachter Sorgfaltspflichten. Im Vordergrund dieser Vereinfachungen stehen dabei eine geringere Prüftiefe bei der laufenden Überwachung, geeignete alternative Identitätsnachweise und schlanke Verfahren zur Aktualisierung von Kundeninformationen innerhalb der gesetzlichen Vorgaben.

Der Referentenentwurf enthält, wie auch bezüglich der Problematik mit Mietkautionssammelkonten, keine rechtlichen Lösungen, weswegen erneut eine Unterstützung der hier vertretenen Rechtsansichten durch das BMF gegenüber der AMLA notwendig ist.

Hinzu kommt, dass der Referentenentwurf mit einigen nationalen Zusatzanforderungen die europarechtlichen Vorgaben überschreitet, was vereinzelt einer Überprüfung bedarf. Der GdW fordert daher im Einzelnen:

- Den Einsatz des BFM gegenüber der AMLA hinsichtlich einer Beibehaltung der derzeitigen deutschen Aufsichtspraxis in Bezug auf Mietkautionssammelkonten unabhängig von der geldwäscherechtlichen Verpflichtetenstellung.

- Die Unterstützung des BFM gegenüber der AMLA bezüglich unserer Position für vereinfachte Sorgfaltspflichten und Erleichterungen bei der Geldwäscheprävention für Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung.

- Eine Präzisierung der Registrierungspflichten für Immobilienmakler in § 6 GwBG-E hinsichtlich der Befreiungswirkung einer Erlaubnis nach § 34c GewO.

- Die Streichung der vorherigen Anzeigepflicht für Geldwäschebeauftragte, die über Art. 11 Abs. 2 Anti-Money Laundering Regulation (AMLR) hinausgeht.

- Die Schaffung eines Zugangs zu den Daten der geplanten zentralen Zugangsstelle für Immobilieninformationen auch für Immobilienmakler, soweit dies zur Erfüllung ihrer Sorgfaltspflichten erforderlich ist.

- Eine Überprüfung der Verhältnismäßigkeit der Mitwirkungspflichten bei Unstimmigkeitsmeldungen.

- Vermeidung von Doppelprüfungen bei extern verwalteten Fonds im Zuge der Erstreckung des Kreises der verpflichteten Finanzinstitute auf alternative Investmentfonds (AIF) neben der verpflichteten Kapitalverwaltungsgesellschaft.

II. Zum Gesetzentwurf

1 Beibehaltung der „Listenlösung" in Bezug auf die Kundensorgfaltspflichten bei Mietkautionssammelkonten ist erforderlich.

Der Referentenentwurf enthält keine nationalen Zusatzbestimmungen in Hinblick auf die Anwendbarkeit von vereinfachten Sorgfaltspflichten im Sinne des Art. 33 AMLR. Aufgrund noch nicht finaler Richtlinien der AMLA würden Mietkautionssammelkonten den normalen Sorgfaltspflichten des Art. 20 AMLR unterliegen und könnten nicht von vereinfachten Sorgfaltspflichten profitieren. Dies bedeutet für die verpflichteten Banken, dass bei Neukunden generell mehr Daten erfasst und bei Bestandskunden Daten nacherfasst werden müssen. Diese Verpflichtung geht automatisch auf die Vermieter über. Insbesondere mit der Datennacherhebung sind jedoch vermeidbare erhebliche bürokratische und finanzielle Mehraufwendungen verbunden.

Denn Mietkautionen weisen besondere strukturelle Merkmale auf, die für ein generelles niedrigeres Risikoprofil sprechen. Zum einen sind sie gesetzlich vorgesehen und unterliegen zwingenden Vorgaben. So besteht nach § 551 Abs. 1 BGB eine Zweckbindung. Gemäß § 551 Abs. 3 Sätze 1 und 2 BGB sind überlassene Geldkaution grundsätzlich bei einem Kreditinstitut zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz oder in einer anderen vorher vereinbarten Form anzulegen. Insbesondere aber besteht aufgrund von § 551 Abs. 3 Satz 3 BGB eine verpflichtende Vermögenstrennung zwischen dem angelegten Kautionsgeld und dem Geld des Vermieters. Hierdurch wird ausweislich § 551 Abs. 3 S. 4 BGB die Sicherheit erhöht. Die Gelder sind somit klar einzelnen Mietverhältnissen
zugeordnet und unterliegen in aller Regel keinen häufigen oder hohen Bewegungen.

Hinzu kommt, dass die wirtschaftlichen Eigentümer, somit die Mieter, den Banken über bestehende Vertrags- und Verwaltungsunterlagen in der Regel bereits bekannt oder einfach identifizierbar sind. Weitergehende Datenerhebungen sind daher entbehrlich.

Die bisherige deutsche Aufsichtspraxis der BaFin spiegelt dieses niedrige Risiko wider. So sieht Ziffer 7.2.1 der BaFin-Auslegungs- und Anwendungshinweise zum Geldwäschegesetz, Besonderer Teil für Kreditinstitute, dokumentiert in der Fassung vom Juni 2021 ein vereinfachtes Verfahren für bestimmte risikoarme Sammeltreuhandkonten vor. Danach kann den Pflichten zur Abklärung des wirtschaftlich Berechtigten dadurch nachgekommen werden, dass der Treuhänder dem Institut auf Verlangen eine Liste der aktuellen wirtschaftlich Berechtigten vorlegt.

Entfällt nun diese mit der „Listenlösung" verbundene vereinfachte Sorgfaltspflicht, kann die Bank die für das Sammelkonto erforderlichen Sorgfaltspflichten damit nicht mehr weiter erfüllen und darf die betreffende Geschäftsbeziehung grundsätzlich nicht fortführen.

Damit droht, dass Mietkautionssammelkonten nicht mehr angeboten oder bestehende Konten beendet werden müssen. Die Wohnungsunternehmen müssten ihre Kautionsverwaltung neu organisieren, obwohl die Pflicht zur getrennten Anlage der Mietkautionen fortbesteht.

Eine Beibehaltung dieser deutschen „Listenlösung", auch nach Inkrafttreten des AMLR, ist somit nicht nur für Genossenschaften mit Spareinrichtungen, sondern für alle Wohnungsunternehmen von hoher Relevanz. In diesem Zusammenhang verweisen wir noch einmal auf die in der Einleitung erwähnte, von der AMLA zwischendurch vorgesehene Beschränkung von vereinfachten Sorgfaltspflichten auf Wohnungsunternehmen, die selbst geldwäscherechtliche Verpflichtete sind.

Der GdW fordert,

> dass sich das BMF zusammen mit der BaFin gegenüber der AMLA für eine klare, verhältnismäßige und risikobasierte Anwendung der europäischen Vorgaben auf Mietkautionssammelkonten einsetzt und sicherstellt, dass Voraussetzungen geschaffen werden, unter denen die bisherige deutsche Aufsichtspraxis auch in Zukunft fortgesetzt werden kann und somit die vorhandenen geeigneten Vertrags- und Verwaltungsdaten für die Erfüllung der Sorgfaltspflichten weiter genutzt werden können.

2 Vereinfachte Sorgfaltspflichten und Erleichterungen bei der Geldwäscheprävention für Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung sind erforderlich.

Nationale Bestimmungen bzw. Zielsetzungen zur Eindämmung einer ausschließlichen geldwäscherechtlichen Auslegung durch die AMLA enthält der Entwurf nicht. Diese nationale Einflussnahme ist jedoch dringend geboten, denn wie bereits im Schriftsatz vom 06.11.2026 erläutert, steht die eher restriktive – wenn auch noch nicht finale – Auslegung der AMLA vereinfachten Sorgfaltspflichten gem. Art. 33 AMLR und Erleichterungen bei der Geldwäscheprävention bei einfachen Mitgliedersparprodukten entgegen.
Daraus resultiert für Genossenschaften mit Spareinrichtung ein deutlich erhöhter und unnötiger Verwaltungsaufwand.

Dieser Nachteil ließe sich unter anderem vermeiden, wenn bei einfachen Sparprodukten unter festgelegten Voraussetzungen eine standardisierte Einstufung als risikoarme Geschäftsbeziehung möglich wäre. Hierfür müsste nur die Mitgliedschaft gemeinsam mit der Produktgestaltung, den Zahlungswegen und den vorhandenen berücksichtigt werden.

Darüber hinaus würden nach Art. 33 Abs. 1 lit. d AMLR vereinfachte Sorgfaltspflichten bei nachweislich risikoarmen Geschäftsbedingungen sowohl größere Prüfintervalle als auch eine geringere Prüftiefe ausdrücklich ermöglichen. Vertiefte Einzelfallprüfungen wären dann nur noch bei relevanten Abweichungen wie neuen Zahlungswegen oder unerwarteten Beträgen durchzuführen.

Ferner sollten bereits ordnungsgemäß erhobene und verifizierte Kundeninformationen bei unverändertem Risikoprofil innerhalb derselben juristischen Person weiterverwendet werden können. Zusätzliche Erhebungen sollten sich ausschließlich auf fehlende, zweifelhafte

oder nicht mehr aktuelle Angaben zu beschränken. Vollständige Neuidentifizierungen bei neuen Sparprodukten oder einer Wiederaufnahme von Verfügungen bei länger umsatzlosen Konten sollten hingegen stets entfallen.

Eine Subsumierung unter die vereinfachten Sorgfaltspflichten würde für die risikoarmen einfachen Mitgliedersparprodukte zudem bedeuten, dass der Zweck der Geschäftsbeziehung zudem aus der Produktgestaltung und dem bekannten Kundenprofil abgeleitet werden könnte. Dies würde eine erhebliche Bürokratieerleichterung bedeuten. Nur in risikobasierten und anlassbezogenen Einzelfällen wären dann weitergehende Angaben und Nachweise zur Mittelherkunft erforderlich.

Letztlich sollte auf eine Zulässigkeit von risikoangemessenen vereinfachten Sorgfaltspflichten im Prüfungsmaßstab der nachgelagerten Kontrollen des Geldwäschebeauftragten nach Art. 9 Abs. 1 AMLR hingewirkt werden. Eine vollständige Wiederholung der operativen Kundenprüfung sollte nicht schematisch verlangt werden. Denn sind bestimmte Angaben oder Nachweise rechtlich entbehrlich, ist ihr Fehlen kein Kontrollmangel. Der Geldwäschebeauftragte muss weiterhin prüfen, ob die Voraussetzungen für die Vereinfachung vorliegen und die verbleibenden Anforderungen ordnungsgemäß erfüllt werden.

Der GdW fordert,

> dass das BMF gegenüber der AMLA für eine künftige Einführung von vereinfachten Sorgfaltspflichten sowie Erleichterungen bei der Geldwäscheprävention für die Fälle einfacher Mitgliedersparprodukten eintritt.

3 Das Absehen einer nationalen Verpflichtetenstellung aller Güterhändler, § 3 Abs. 1 GwBG-E, führt zu mehr Rechtssicherheit.

Das Absehen von einer über die Vorgaben der EU-Geldwäscheverordnung hinausgehenden nationalen Verpflichtetenstellung aller Güterhändler, wie sie das Geldwäschegesetz derzeit in § 2 Abs. 1 Nr. 16 GwG noch vorsieht, wird ausdrücklich begrüßt. Für Wohnungsunternehmen, die Grundstücke kaufen oder verkaufen, wird somit endgültig Rechtssicherheit geschaffen, dass hieraus keine geldwäscherechtlichen Verpflichtungen resultieren. Gleichzeitig wird bei Bauträgergeschäften das rechtliche Risiko verringert.

4 Erweitertes Barzahlungsverbot, §§ 9, 10 GwBG-E, muss verhältnismäßig bleiben.

Mit dem Referentenentwurf ist vorgesehen, die derzeitige Rechtslage des §16a GwG im Grunde nach beizubehalten. So verbleibt es mit § 9 Abs. 1 GwBG-E bei einem Verbot der Kaufpreiszahlung mittels Bargelds, Kryptowerten, Gold, Platin und Edelsteinen sowie dem Anteilserwerb an Gesellschaften mit inländischem Immobilienvermögen bei Immobilientransaktionen. Auch kann weiterhin ein Zahlungsnachweis gegenüber einem Notar entfallen, wenn die Gegenleistungen 10.000 EUR unterschreiten oder die Zahlung über das Notaranderkonto erfolgen. Neu ist jedoch die Zusatzverpflichtung einer Schlüssigkeitsprüfung für Notare aus § 10 Abs. 1 GwBG-E von Eigentums- und Kontrollstrukturen beim Erwerb durch Gesellschaften oder Rechtsvereinbarungen sowie das daraus resultierende Recht einer Ablehnung der Beurkundung bei fehlender Vorlage.

Bewertung:

Die Beibehaltung eines Barzahlungsverbots für Immobilienkäufe und -verkäufe ist richtig und aus geldwäscherechtlicher Sicht auch geboten. Fraglich ist jedoch, inwieweit das darüberhinausgehende Verbot des § 9 Abs. 1 GwBG-E erforderlich ist. Artikel 80 Abs. 1 AMLR sieht lediglich eine Begrenzung von Bargeldzahlungen auf maximal 10.000 EUR vor. Weitergehende Einschränkungen bezüglich Immobilien sind gerade nicht vorgesehen.

Der GdW fordert daher

> zu überprüfen, ob ein über § 80 AMLR hinausgehendes Verbot von Zahlungen mittels Kryptowerten, Edelmetallen und Anteilserwerben notwendig, verhältnismäßig und auch europarechtskonform ist.

5 Zusätzliche Registrierungspflichten von Geldwäscheberechtigten, § 6 GwBG-E, dürfen nicht die europäischen Vorgaben überschreiten.

§ 6 Abs. 2 GwBG-E sieht vor, dass Verpflichtete sich künftig nicht nur bei der zentralen Finanzaufsicht (FIU), sondern darüber hinaus auch bei den für sie zuständigen Aufsichtsbehörden registrieren müssen. Verstöße hiergegen können nach § 117 Abs. 3 GwBG-E Bußgelder von bis zu 200.000 EUR nach sich ziehen**.** Immobilienmakler bedürfen entsprechend einer zusätzlichen Registrierung bei den in ihren jeweiligen Bundesländern zuständigen Verwaltungsämter, Regierungspräsidien, Bezirksregierungen oder Fachministerien. Ausnahmeregelungen sind nach § 6 Abs. 2 S. 2 GwBG-E nur für die Berufe vorgesehen, bei denen bereits nach anderen Vorschriften eine Erlaubnis oder Zulassung benötigt wird. Darüber ist nach § 6 Abs. 3 GwBG-E die Bestellung eines Geldwäschebeauftragten vorab anzuzeigen.

Bewertung:

Die Zielsetzung des § 6 Abs. 2 S. 1 GwBG-E besteht darin sicherzustellen, dass die Aufsichtsbehörden ihre zu beaufsichtigenden Verpflichteten kennen und effektiv beaufsichtigen können, vgl. Gesetzesbegründung, S. 256. Da bereits eine Registrierung bei der FIU gesetzlich vorgeschrieben ist, ist es im Hinblick auf angestrebten Bürokratieabbau aber auch Vernetzungen von Behörden fraglich, inwieweit Verpflichteten eine zusätzliche Registrierung zumutbar ist und ob diese auch benötigt wird. Unabhängig davon ist eine Bußgeldbewährung unangebracht. Es ist nicht ersichtlich, wie eine Bußgeldbewährung bezüglich der Registrierung bei der FIU eine Steigerung des Meldeverhaltens von geldwäscherechtlichen Verdachtsfällen steigern soll. Ein bußgeldbewährter Zwang für eine Registrierung wird keine Steigerung der Verdachtsmeldungen herbeiführen, da bereits das Unterlassen der Verdachtsmeldung nach § 119 Nr. 78 GwBG-E eigens strafbewehrt ist. Eine Strafe für eine fehlende Registrierung wird dem Normzweck daher nicht gerecht werden.

Hinzu kommt, dass die sechste EU-Geldwäscherichtlinie, die mit dem GwBG umgesetzt werden soll, keine solche Strafzahlungen für Verstöße gegen die Registrierungsverpflichtung vorsieht. Der deutsche Gesetzgeber geht somit über das Geforderte hinaus.

Die Ausnahmeregelung des § 6 Abs. 2 S. 2 GwBG-E ist zu begrüßen, jedoch ist die derzeitige Formulierung zu rechtsunsicher. So heißt es, dass eine Befreiung von der Registrierungspflicht dann möglich ist, wenn der Verpflichtete bereits aufgrund anderer Gesetze einer Erlaubnis bedarf. Eine Spezifizierung – auch in der Gesetzesbegründung – erfolgt nicht. Unklar bleibt somit, ob eine Erlaubnis nach § 34c GewO für Immobilienmakler ausreichend ist, um einen Ausnahmefall zu begründen.

Mit der vorzeitigen Anzeige der Bestellung eines Geldwäschebeauftragten geht § 6 Abs. 3 GwBG-E über die europarechtlichen Vorgaben des Art. 11 Abs. 2 AMLR hinaus, der nur eine Mitteilung bei Abberufung vorsieht. Diese nationale Überschreitung ist weder geboten noch erforderlich.

Der GdW schlägt daher vor,

> die Bußgeldbewährung bei fehlender Registrierung zu streichen und § 6 Abs. 2 S. 2 GwBG-E dahingehend zu präzisieren, dass die Erlaubnis nach § 34c GewO von der zusätzlichen Registrierungspflicht befreit, zumindest aber einen entsprechenden Hinweis in der Gesetzesbegründung vorzunehmen sowie die Voranzeigepflicht für Geldwäschebeauftragte an Art. 11 Abs. 2 AMLR anzupassen.

6 Erweiterte Angaben im Transparenzregister, §§ 14 bis 18; 25ff. GwBG-E, müssen mit der DSGVO vereinbar sein.

Mit dem Referentenentwurf sind erweiterte Angaben im Transparenzregister verbunden. Dies gilt sowohl hinsichtlich zusätzlicher Angaben bei den wirtschaftlichen Eigentümern nach § 14 GwBG-E, insbesondere auch zu deren Eigentums- und Kontrollstrukturen, aber auch bezüglich anzugebender Immobiliendaten von Vereinigungen nach § 15 GwBG-E. Darüber hinaus ist mit § 17 Abs. 1 GwBG-E eine automatisierte Übermittlung der bestimmten Eigentümer- und Immobiliendaten an die registerführende Stelle durch die Grundbuchämter vorgesehen.

Bewertung:

Die mit dem Entwurf vorgesehene Einbeziehung personenbezogener Eigentümerdaten in das Register wirft Bedenken hinsichtlich einer Vereinbarkeit mit der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) auf. Eine ausdrückliche Regelung, wie die zur Einsicht berechtigten Personen mit diesen Daten umzugehen haben bzw. wie ein rechtmäßiger Datenabruf zu erfolgen hat, sind in den §§ 25ff. GwBG-E nicht ausdrücklich geregelt.

Der GdW schlägt daher vor,

die derzeitigen Regelungen hinsichtlich des Umgangs mit Eigentümerdaten im Transparenzregister sowie zu den Zugriffsrechten Berechtigter DSGVO-konform zu gestalten.

7 Unstimmigkeitsmeldungen und Inaktivierung, §§ 28-32 GwBG-E, müssen abgeschwächt werden.

Behörden sind nach §§ 28 Abs. 1, 29 Abs. 1 GwBG-E künftig verpflichtet, Unstimmigkeiten bei Einträgen im Transparenzregister unverzüglich an die registerführende Stelle zu melden. Einhergehend werden sie berechtigt, nach § 30 Abs. 1 GwBG-E von Verpflichteten, die eine Unstimmigkeitsmeldung verursacht haben, eine Nachlieferung von Unterlagen zu verlangen. Kommen diese ihrer Mitwirkungspflicht nicht nach, sind nach § 31 Abs. 1 GwBG-E nunmehr Zwangsgeldern bis zu 500.000 EUR durchsetzbar. Hinzu kommt, dass bei bestandskräftig festgestellter Verletzung der Mitteilungspflicht die betroffene Gesellschaft deaktiviert wird. Transaktionen dürfen von diesem Moment an nicht mehr durchgeführt werden, Geschäftsbeziehungen sind zu beenden und eine Verdachtsmeldung ist zu prüfen.

Bewertung:

Die erweiterten Mitteilungspflichten sowie die bei Nichteinhaltung drohenden Konsequenzen gehen über das europarechtlich geforderte Maß bei weitem hinaus und sind als unverhältnismäßig abzulehnen. Art. 24 AMLR beschränkt sich ausschließlich auf eine Meldeverpflichtung von Verstößen. Mitwirkungspflichten der Verpflichteten selbst sind hingegen nicht vorgesehen. Selbst wenn man eine solche Mitwirkungspflicht als zulässig ansehen würde, wäre die für Verstöße vorgesehene Zwangsgeldhöhe nicht angemessen.

Der GdW schlägt daher vor,

im Hinblick auf Art. 24 AMLR auf Mitwirkungspflichten und Zwangsgelder im Zusammenhang mit Unstimmigkeitsmeldungen zu verzichten, hilfsweise die Mitwirkungspflichten bei Unstimmigkeitsmeldungen als auch die Zwangsgeldhöhe auf ihre Verhältnismäßigkeit hin zu überprüfen.

8 Der Zugang zur zentralen Stelle für Immobilien, § 39 GwBG-E, muss erweitert werden.

§ 39 Abs. 1 GwBG-E setzt Artikel 18 Abs. 1 der Richtlinie (EU) 2024/1640 um und regelt den Kreis der Behörden, die über die zentrale Zugangsstelle für Informationen über Immobilien den Zugang zu Immobilieninformationen ersuchen dürfen.

Bewertung:

Die Einrichtung einer zentralen Zugangsstelle für Informationen über Immobiliendaten bis zum 10. Juli 2029 mittels derer die gesetzlich bestimmten Behörden aus § 39 Abs. 1 GwBG-E Zugriff auf Immobilien-, Eigentümer-, Kaufpreis- und Belastungsdaten unverzüglich und unentgeltlich erhalten sollen, begrüßt der GdW ausdrücklich. Hierdurch

kann deutschlandweit effektiv, bürokratiearm und zügig gegen „Schwarze Schafe“ in Bezug auf Immobilientransaktionen vorgegangen werden.

Problematisch ist jedoch, dass diese zentrale Zugangstelle ausschließlich Behörden vorbehalten und Immobilienmaklern verwehrt bleibt. Dies beeinträchtigt Immobilienmakler bei der Durchführung ihrer Sorgfaltspflichten aus den Artikeln 20 bzw. 33, 34 AMLR erheblich. Denn auch der AMLA-Entwurf zu den Technischen Standards des Artikels 28 Abs. 1 AMLR sieht zwar mit Artikel 10a auch die Zulässigkeit von öffentlichen Registern wie dem Grundbuch als Quelle zur Verifizierung der wirtschaftlichen Eigentümer vor. Diese Registerangaben begründen jedoch nicht den gleichen Vertrauensschutz wie das Register der zentralen Zugangstelle für Informationen über Immobiliendaten.

Der GdW schlägt daher vor,

> auch Immobilienmaklern einen Zugang nach § 39 Abs. 1 GwBG-E zu eröffnen, soweit dies zur Erfüllung ihrer geldwäscherechtlichen Sorgfaltspflichten erforderlich ist.

9 Beibehaltung einer föderalen Aufsichtsstruktur, §§ 81, 84 GwBG-E, ist nachteilig.

Der Referentenentwurf benennt mit den §§ 77ff. GwBG-E die zuständigen Aufsichtsbehörden. Mit § 81 GwBG-E wird dabei ein bei der BaFin angegliederte zentrale Koordinierungsstelle (ZKGw) für die Geldwäscheaufsicht geschaffen.
Die ZKGw übt dabei aber gem. § 84 selbst keine Aufsicht im Nichtfinanzsektor aus. Diese unmittelbare Aufsicht verbleibt weiterhin bei den jeweiligen Bundesländern. Die für den Nichtfinanzsektor maßgebliche AMLA-Risikomethodik ist zudem noch nicht final.

Bewertung:

Die Beibehaltung der föderalen Aufsichtsstruktur ist im Hinblick auf die Geldwäscheprävention hinderlich. Die grundsätzlich positive Einrichtung der ZKGw kann nicht die vorgesehene Wirkung entfalten, wenn sie im Nichtfinanzsektor lediglich Unterstützung leisten darf, jedoch keine unmittelbare Aufsicht ausüben kann. Es besteht somit die Gefahr, dass kein einheitliches Risikomanagement gewährleistet wird. Dies gilt insbesondere auch deswegen, da die für den Nichtfinanzsektor maßgebliche AMLA-Risikomethodik noch nicht final abgeschlossen ist. Diese fehlende einheitliche Aufsichtspraxis führt im Hinblick auf bundesweit tätige Wohnungsunternehmen der zu Unsicherheiten.

Der GdW schlägt daher vor,

> die Koordinierungsbefugnisse der ZKGw mittelfristig durch eine Ausweitung auch auf den Nichtfinanzbereich zu stärken.

Impressum

Herausgeber:
GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e.V.
Klingelhöferstraße 5
10785 Berlin

Telefon: +49 (0)30 82403-0
Telefax: +49 (0)30 82403-199
Brüsseler Büro des GdW
3, rue du Luxembourg
1000 Bruxelles

Telefon: +32 2 5 50 16 11
Telefax: +32 2 5 03 56 07

E-Mail: mail@gdw.de
Internet: http://www.gdw.de

@ GdW 2026

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. ist im Lobbyregister für die Interessenvertretung gegenüber dem Deutschen Bundestag und der Bundesregierung unter der Nummer R000112 eingetragen und übt seine Interessenvertretung auf der Grundlage des Verhaltenskodex für Interessenvertreterinnen und Interessenvertreter im Rahmen des Lobbyregistergesetzes aus