

FAQ-Liste für Unternehmen der Wohnungswirtschaft im Rahmen der Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ)

Version 3.0 | Juli 2021

Inhalt

Häufig gestellte Fragen	4
Was ist der Zensus 2022?	4
Welche Rechtsgrundlagen gelten für den Zensus 2022?.....	4
Was ist die Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ)?.....	5
Wie sind Eigentümerinnen und Eigentümer definiert?.....	5
Was wird unter Gebäuden mit Wohnraum, bewohnten Unterkünften und Wohnungen verstanden?	5
Gebäude mit Wohnraum.....	5
Bewohnte Unterkünfte.....	6
Wohnungen.....	6
Gibt es Unterschiede zum wohnungswirtschaftlichen Verständnis von Gebäuden (Wirtschaftseinheit/Hausnummernbereich)?.....	6
Welche Gebäude und Wohnungen sind nicht für die Gebäude- und Wohnungszählung relevant?	7
Wie sind Unternehmen der Wohnungswirtschaft definiert?.....	7
Was sind WEG-geteilte Gebäude?.....	8
Was ist eine Verwalterin beziehungsweise ein Verwalter?	8
Was passiert, wenn der Verwaltung nur die Merkmale zum Gebäude, aber nicht die Merkmale zu den Wohnungen für die GWZ-Haupterhebung vorliegen? Wer muss dann die Auskünfte zum Zensusstichtag erteilen?	8
Darf die Verwaltung die Namen der Eigentümerinnen und Eigentümer weitergeben?	9
Was passiert, wenn eine Verwaltung nur zu einem Teil der Wohnungen in einem Gebäude Auskunft geben kann?	9
Wer ist auskunftspflichtig, wenn die Wohnung oder das Gebäude gerade verkauft wird? .	9
Welche Erhebungsmerkmale werden im Rahmen der GWZ zum Zensus-Stichtag am 15. Mai 2022 erhoben?.....	9
Gebäudemerkmale.....	9
Wohnungsmerkmale.....	10
Warum werden im Rahmen der Haupterhebung Namen von bis zu zwei Personen, die die Wohnung nutzen, erfragt? Welche Rechtsgrundlage gibt es hierfür und wie ist dies mit dem Datenschutz vereinbar?	11
Welche Quellen wurden zur Recherche der Unternehmen der Wohnungswirtschaft genutzt?.....	11
Welches Amt ist zuständig?.....	12
Ist es möglich, dass ein anderes Unternehmen (ein Mutterunternehmen, eine Holding, ein Konzern) die Bestandslisten und Erhebungsdaten für mehrere (Tochter-) Unternehmen liefert?	12
Wenn Merkmale nicht vorliegen, müssen diese dann recherchiert werden?.....	12

Welche Datenlieferungen wurden und werden im Rahmen der Gebäude- und Wohnungszählung von den Unternehmen der Wohnungswirtschaft durch die amtliche Statistik angefordert? Welche Rechtsgrundlage besteht dafür?.....	12
Erstanschreiben zur Berichtskreisklärung Anfang 2019.....	12
Anforderung der Bestandslisten Anfang 2020 (Erstlieferung).....	13
Aktualisierungslieferungen der Bestandslisten (2. Halbjahr 2021).....	13
Lieferung von Eigentümerlisten (2. Halbjahr 2021).....	14
Lieferung von Eigentümerlisten durch Eigentümerinnen und Eigentümern sowie Verwaltungen für abgegangene Objekte	15
Lieferung von Eigentümerlisten durch Verwaltungen mit Angaben zum Wohnungseigentümer/-in.....	15
Anfrage von Erhebungstestdaten (Ende 2021 / Anfang 2022)	16
Erhebungsdaten zum Zensusstichtag (15. Mai 2022).....	16
Was ist eine Bestandsliste und welche Merkmale sind enthalten?.....	17
Amtlicher Gemeindeschlüssel (AGS).....	18
Gebäude mit Wohnungseigentum (GEB_WHGSEIGENTUM).....	18
Typ des Auskunftspflichtigen (TYP_AP_BL).....	18
Umfang des Eigentums / der Verwaltung (UMFANG_GE).....	19
Umfang der Auskunftsfähigkeit für die im Eigentum oder in Verwaltung befindlichen Gebäude bzw. Wohnungen an dieser Objektschrift (UMFANG_AUSKUNFT).....	19
Änderungszustand des Objektes (AENDERUNGSZUSTAND_OBJEKT).....	19
Gibt es Beispiele für häufig vorkommende Fallkonstellationen?	21
Wie sind neue Verwaltungsobjekte in der Aktualisierungslieferung zu behandeln?	23
Werden Unternehmen der Wohnungswirtschaft in die Vorbefragung für die Gebäude- und Wohnungszählung einbezogen?	23
Bekommt ein Unternehmen für jede einzelne Datenlieferung eine eigene ID zugewiesen?	23
Kosten.....	23
Welche Kosten fallen für die Nutzung von IDEV und des Online-Meldeverfahrens für die Unternehmen an?	23
Wer übernimmt die Kosten für die Auftragserteilung an Softwarefirmen und damit verbundenen Aufgaben?.....	24
IT-Themen.....	24
Wie gehen die Statistischen Ämter der Länder mit nicht verwertbaren Daten der Unternehmen um?.....	24
Wie wird die zu übermittelnde Datei erstellt und wer informiert die Softwarehersteller?	24
Datenschutz und IT-Sicherheit.....	25
Werden die gesammelten Daten an Dritte weitergegeben?.....	25

Wie ist der Datenschutz und die Sicherheit der übermittelten Daten, insbesondere für die Namen der Wohnungsnutzenden, gewährleistet?.....	25
Dürfen andere Behörden auf die erhobenen Daten zugreifen?	25
Kontakt.....	26
Impressum.....	26

Häufig gestellte Fragen

Was ist der Zensus 2022?

Im Jahr 2022 führen die Statistischen Ämter des Bundes und der Länder in Deutschland einen Zensus durch. Neben der Ermittlung der Bevölkerungszahl erfolgt hierbei eine flächendeckende Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ), bei der Eigentümerinnen und Eigentümer, Verwaltungen sowie sonstige Verfügungs- und Nutzungsberechtigte von Gebäuden und Wohnungen befragt werden. Damit nimmt Deutschland an der EU-weiten Zensusrunde teil, die für alle Mitgliedstaaten verpflichtend festgeschrieben ist.

Im Rahmen des Zensus werden im Jahr 2022 in Deutschland die amtliche Bevölkerungszahl sowie weitere tief gegliederte Daten zur Bevölkerung, Erwerbstätigkeit und zum Gebäude- und Wohnungsbestand gewonnen. Politik, Verwaltung und Wirtschaft benötigen die Ergebnisse des Zensus als verlässliche Planungs- und Entscheidungsgrundlage. Aber auch für die Wissenschaft und die amtliche Statistik selbst liefert der Zensus neue, wichtige Basisdaten. Die Bestandszahlen der Gebäude und Wohnungen sind beispielsweise Grundlage für die Fortschreibung des Gebäude- und Wohnungsbestandes.

Welche Rechtsgrundlagen gelten für den Zensus 2022?

Der Zensus dient zunächst der Erfüllung unionsrechtlicher Berichtspflichten. Diese folgen aus der Verordnung (EG) Nr. 763/2008 in Verbindung mit der Verordnung (EU) 2017/712 sowie den Durchführungsverordnungen (EU) 2017/543 und (EU) 2017/881. Als Folge der Verordnungen sind die Mitgliedstaaten verpflichtet, alle zehn Jahre eine Volks-, Gebäude- und Wohnungszählung durchzuführen.

Das „Gesetz zur Vorbereitung eines registergestützten Zensus einschließlich einer Gebäude- und Wohnungszählung 2022“ (Zensusvorbereitungsgesetz 2022 – ZensVorbG 2022) schafft die rechtlichen Voraussetzungen für die notwendigen Vorbereitungsarbeiten des registergestützten Zensus 2022.

Das Gesetz zur Durchführung des Zensus im Jahr 2022 (Zensusgesetz 2022 – ZensG 2022) ordnet die konkrete Durchführung der Bundesstatistik an. Im ZensG 2021 werden u. a. die Auskunftspflicht und die Erhebungsmerkmale für die Gebäude- und Wohnungszählung festgelegt. Die Ausführungsgesetze der Länder regeln die Aufgaben der Akteure im Erhebungsgeschäft auf Landes- und Kommunalebene.

Das Gesetz zur Verschiebung des Zensus in das Jahr 2022 legt den Zensusstichtag auf den 15. Mai 2022 sowie weitere Punkte fest, die sich durch die Coronapandemie bedingte Verschiebung des Zensus in das Jahr 2022 ergeben haben.

Neben diesen speziellen Regelungen gelten die allgemeinen Gesetze der amtlichen Statistik (Bundesstatistikgesetz, Landesstatistikgesetze), des Datenschutzes (EU-Datenschutz-Grundverordnung sowie die Datenschutzgesetze der Länder) und des Strafgesetzbuches.

Was ist die Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ)?

Die GWZ ist ein wichtiger Bestandteil des Zensus 2022. Ziel der GWZ ist die flächendeckende und vollzählige Erfassung aller am Erhebungstichtag bestehenden Gebäude mit Wohnraum, bewohnten Unterkünfte sowie der darin befindlichen Wohnungen. Auskunftspflicht besteht zum Zensusstichtag für alle Eigentümerinnen und Eigentümer, Verwaltungen sowie sonstige Verfügungs- und Nutzungsberechtigte von Gebäuden und Wohnungen (siehe auch die Einzelfragen zur Auskunftspflicht).

Wie sind Eigentümerinnen und Eigentümer definiert?

Grundsätzlich gilt als Eigentümerin oder Eigentümer, wem das Eigentum an einem Gebäude oder an einer Wohnung ganz oder teilweise durch einen Grundbucheintrag rechtlich zusteht (zivilrechtlicher Eigentümer). Neben den zivilrechtlichen Eigentümerinnen und Eigentümern zählen hierzu auch die wirtschaftlichen Eigentümerinnen und Eigentümer nach § 39 Absatz 2 der Abgabenordnung, welche die tatsächliche Herrschaft über ein Wirtschaftsgut, das sich im Eigentum eines anderen befindet, ausüben.

Beispiel: Zwischen Beurkundung eines Grundstücksvertrages und dem Vollzug des Eigentümerwechsels im Grundbuch können der Besitz und die Lastentragungspflicht bereits auf die Erwerberin beziehungsweise den Erwerber übergehen. Über die Grundsteuer kann dann schon die neue Eigentümerin oder der neue Eigentümer ermittelt werden, während im Grundbuch dieser Eigentümerwechsel noch nicht nachvollzogen worden ist. Demnach ist die wirtschaftliche Eigentümerin oder der wirtschaftliche Eigentümer (die Grundsteuer zahlende Person) noch nicht die zivilrechtliche Eigentümerin oder der zivilrechtliche Eigentümer.

Was wird unter Gebäuden mit Wohnraum, bewohnten Unterkünften und Wohnungen verstanden?

Gebäude mit Wohnraum

Als Gebäude mit Wohnraum gilt jedes für längere Dauer errichtete Bauwerk mit mindestens einer Wohnung und eigenem Zugang (Haustür, Treppenhaus). Brandmauern innerhalb zusammenhängender Bebauung (Doppelhäuser, Reihenhäuser, geschlossene Blockbebauung), die vom Keller bis zum Dach reichen, sind immer gebäudetrennend. Ist keine Brandmauer vorhanden, so gelten die zusammenhängenden Gebäudeeinheiten als separate Gebäude, wenn sie einen eigenen Zugang besitzen.

Auch vorwiegend für administrative und gewerbliche Zwecke genutzte Gebäude sind Gebäude mit Wohnraum, sofern sie mindestens eine Wohnung (z. B. Hausmeisterwohnung) enthalten. Ebenso zählen leerstehende Gebäude mit Wohnungen zur Erhebungsgrundgesamtheit. Dies gilt zum Beispiel auch für bezugsfertige Neubauten, die am Zensusstichtag noch unbewohnt sind.

Bewohnte Unterkünfte

Bewohnte Unterkünfte sind behelfsmäßige Bauten. Hierzu zählen zum Beispiel Wohnbaracken, Bauwagen, Wohnwagen (z. B. auf Campingplätzen), Gartenlauben, Schrebergartenhütten, Jagdhütten, Weinberghütten, Almhütten, fest verankerte Wohnschiffe und Wohncontainer. Als bewohnt gilt eine Unterkunft, wenn am Zensusstichtag mindestens eine Person mit Hauptwohnsitz unter dieser Anschrift gemeldet ist.

Wohnungen

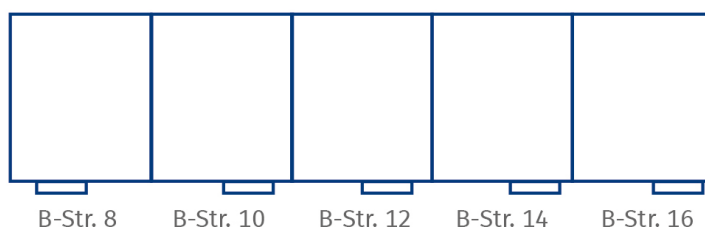
Unter einer Wohnung sind nach außen abgeschlossene, zu Wohnzwecken bestimmte, in der Regel zusammenliegende Räume zu verstehen, die die Führung eines eigenen Haushalts ermöglichen und die zum Zensusstichtag nicht vollständig für gewerbliche Zwecke genutzt werden. Zur Wohnung gehören auch gesondert liegende und zu Wohnzwecken ausgebaute Keller- oder Bodenräume (z. B. Mansarden). Eine Wohnung muss nicht notwendigerweise eine Küche oder Kochnische enthalten. Wohnungen verfügen über einen eigenen Eingang. Der Zutritt kann über das Treppenhaus, von einem Vorraum oder von außen erfolgen. Das heißt, dass die Bewohnerinnen und Bewohner ihre Wohnung betreten und verlassen können, ohne durch die von einem anderen Haushalt genutzten Räume gehen zu müssen. Ist dies nicht der Fall, zählen die getrennten Wohneinheiten als eine Wohnung. Eine Wohnung kann zum Zensusstichtag leer stehen.

Gibt es Unterschiede zum wohnungswirtschaftlichen Verständnis von Gebäuden (Wirtschaftseinheit/Hausnummernbereich)?

Die Gebäudedefinition des Zensus weicht mitunter von der in der Wohnungswirtschaft üblichen Abgrenzung von Wirtschaftseinheiten ab. Entsprechend der im Zensus angewandten Gebäudedefinition muss für jedes Gebäude ein eigener Datensatz übermittelt werden.

Beispiel: Eine Wohnungsgenossenschaft ist für die Wirtschaftseinheit „B-Str. 8-16“ auskunftspflichtig. Bei dieser Wirtschaftseinheit handelt es sich um ein gereihtes Haus mit Brandmauern, die vom Keller bis zum Dach reichen. Entsprechend der im Zensus gültigen Definition von Gebäuden mit Wohnraum handelt es sich also um fünf Gebäude.

Beispiel: B-Str. 8-16



Beispielbild Wirtschaftseinheit „B-Str. 8-16“

Sowohl bei der eigentlichen GWZ-Datenlieferung zum Zensusstichtag als auch bei den vorbereitenden Datenlieferungen (Bestandsliste, aktualisierte Bestandsliste, Eigentümerliste) ist eine Auftrennung in die einzelnen Hausnummern – also auf 5 – Datensätze erforderlich.

Die Wohnungsgenossenschaft übermittelt daher für die Wirtschaftseinheit „B-Str. 8-16“ fünf separate Datensätze an die amtliche Statistik:

B-Str. 8, B-Str. 10, B-Str. 12, B-Str. 14, B-Str. 16.

Welche Gebäude und Wohnungen sind nicht für die Gebäude- und Wohnungszählung relevant?

Nicht von der Erhebung betroffen sind:

- neu errichtete Gebäude, deren Wohnungen am Zensusstichtag noch nicht bezugsfertig sind,
- Gebäude, die keinen Wohnraum mehr beinhalten, da sie beispielsweise bereits vollständig leer stehen und zum Abriss freigegeben sind,
- Gebäude, in denen ausschließlich Personen ohne eigene Haushaltsführung untergebracht sind. Dies sind vor allem Gemeinschaftsunterkünfte, in denen Personen vollständig von den Einrichtungen versorgt und/oder betreut werden (zum Beispiel Alten- und Pflegeheime, Justizvollzugsanstalten, Flüchtlingsunterkünfte, (Not-)Unterkünfte für Wohnungslose),
- Ferienhäuser, die ausschließlich gewerblich genutzt, d. h. an wechselnde Feriengäste vermietet werden,
- Gebäude und Wohnungen, die von ausländischen Staaten, internationalen Organisationen, ausländischen Streitkräften (zum Beispiel Kasernen) oder diplomatischen oder berufskonsularischen Vertretungen genutzt werden und aufgrund internationaler Vereinbarungen oder Sitzstaatabkommen unverletzlich sind.

ACHTUNG: Nicht ausgenommen und damit zählungsrelevant sind Gebäude und Wohnungen, die zum Zeitpunkt der Befragung an ausländische Soldatinnen und Soldaten oder Bedienstete vermietet wurden oder sich in deren Eigentum befinden, jedoch grundsätzlich auch von anderen Personen hätten gemietet beziehungsweise erstanden werden können.

Wie sind Unternehmen der Wohnungswirtschaft definiert?

Eigentümerinnen und Eigentümer, die umfangreiche Gebäude- und Wohnungsbestände besitzen und/oder unternehmerisch verwalten, werden im Rahmen der Gebäude- und Wohnungszählung als Unternehmen der Wohnungswirtschaft bezeichnet.

Zu dieser Gruppe gehören Wohnungsunternehmen, Wohnungsgenossenschaften, kommunale oder kirchliche Wohnungsgesellschaften, Verwaltungen und sonstige in der Wohnungswirtschaft tätige Unternehmen. Private Eigentümerinnen und Eigentümer mit umfangreichen Gebäude- und Wohnungsbeständen (ab ca. 50 Objekten) werden im Rahmen der Gebäude- und Wohnungszählung in der Regel wie Unternehmen der Wohnungswirtschaft behandelt.

Diese Auskunftspflichtigen sind gemäß § 11a BStatG zur Abgabe einer elektronischen Datenlieferung verpflichtet und liefern ihre Daten über einen separaten elektronischen Meldeweg.

(In vorherigen FAQ-Ausgaben wurden die „Unternehmen der Wohnungswirtschaft“ als „Großeigentümer“ bezeichnet.)

Was sind WEG-geteilte Gebäude?

Ein WEG-geteiltes Gebäude ist ein Gebäude mit mehreren Wohnungen, das nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WoEiG, § 1 Abs. 2) geteilt ist. An einer solchen Gebäudeanschrift bzw. an einem solchen Gebäude gibt es in der Regel mehrere (Wohnungs-) Eigentümerinnen oder Eigentümer.

Was ist eine Verwalterin beziehungsweise ein Verwalter?

Verwalterin oder Verwalter (Wohnimmobilienverwalter) ist nach § 34c Absatz 1 Nr. 4 Gewerbeordnung, wer das gemeinschaftliche Eigentum von Wohnungseigentümern im Sinne des § 1 Absatz 2, 3, 5 und 6 des Wohnungseigentumsgesetzes oder für Dritte Mietverhältnisse über Wohnräume im Sinne des § 549 des Bürgerlichen Gesetzbuches verwaltet.

Mietverwaltungen verwalten vermietete Wohnungen und Wohnhäuser. WEG-Verwaltungen betreuen das gemeinschaftliche Eigentum einer Wohnungseigentümergeinschaft. Sondereigentumsverwaltungen übernehmen die Vermietung sowie Durchführung und Abwicklung von Mietverhältnissen von Eigentumswohnungen für den Wohnungseigentümer. Die Kenntnisse der Verwaltungen über die in der GWZ erfragten Gebäude- und Wohnungsmerkmale variieren stark und hängen von der Art der Verwaltung und vom Umfang der übernommenen Aufgaben der Verwaltung ab.

Die Verwaltung liefert – sofern ihr diese vorliegen – alle Gebäude- und alle Wohnungsmerkmale. Liegen der Verwaltung die erfragten GWZ-Merkmale nicht vollständig vor, liefert sie die Namen und Anschriften der Eigentümerinnen oder Eigentümer. Rechtliche Grundlage ist die Regelung zur Auskunftspflicht im Zensusgesetz 2022 (§ 23 ZensG 2022).

Was passiert, wenn der Verwaltung nur die Merkmale zum Gebäude, aber nicht die Merkmale zu den Wohnungen für die GWZ-Haupterhebung vorliegen? Wer muss dann die Auskünfte zum Zensusstichtag erteilen?

Es besteht keine Datenbeschaffungspflicht. Verfügt die Verwaltung nicht über die nötigen Informationen, besteht die Verpflichtung, Namen und Anschriften der Eigentümerinnen und Eigentümer zu benennen. In diesem Fall werden die Eigentümerinnen und Eigentümer zur Datenlieferung in der Haupterhebung herangezogen.

Eine aufgeteilte Auskunftserteilung, bei der die Gebäudedaten durch die Verwaltung und die Wohnungsdaten durch die Eigentümerinnen und Eigentümer übermittelt werden, ist nicht vorgesehen.

Darf die Verwaltung die Namen der Eigentümerinnen und Eigentümer weitergeben?

Ja, die Verwaltung darf die Namen der Eigentümerinnen und Eigentümer weitergeben. Sie muss die Eigentümerinnen und Eigentümer vorab jedoch darüber informieren. Die Einwilligung der Eigentümer im Sinne von Art. 6 Abs. 1 Buchstabe a DSGVO ist für die Zulässigkeit der Datenübermittlung nicht erforderlich.

Was passiert, wenn eine Verwaltung nur zu einem Teil der Wohnungen in einem Gebäude Auskunft geben kann?

Verfügt die Verwaltung nicht über die nötigen Informationen zu allen Wohnungen im Haus, benennt sie in der Regel die Namen und Anschriften aller Eigentümerinnen und Eigentümer. Diese werden dann statt der Verwaltung zum Zensusstichtag zur Datenlieferung für die GWZ aufgefordert. Die Übermittlung der Eigentümerinnen und Eigentümer erfolgt mit der Eigentümerliste. Die Verwaltungen werden zur Lieferung der Eigentümerliste gesondert aufgefordert.

Grundsätzlich wird ein einheitliches Vorgehen pro Anschrift angestrebt. Das heißt, entweder liefert die Verwaltung zum Zensusstichtag die Gebäude- und Wohnungsangaben für alle Wohnungen im Gebäude oder alle Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümer werden separat zur Datenlieferung für die GWZ aufgefordert.

In Ausnahmefällen, wenn zum Beispiel eine WEG-Verwaltung für einige, aber nicht für alle Wohnungen eines Gebäudes auch die Sondereigentumsverwaltung übernommen hat, kann die Verwaltung nach Absprache mit dem zuständigen Statistischen Landesamt für diese Wohnungen auch die GWZ-Datenlieferung zum Zensusstichtag für die betroffenen Wohnungseigentümerinnen bzw. Wohnungseigentümer übernehmen.

Wer ist auskunftspflichtig, wenn die Wohnung oder das Gebäude gerade verkauft wird?

Wenn Sie durch den Verkauf Ihres Hauses oder Ihrer Wohnung nicht mehr Eigentümerin oder Eigentümer sind, aber dennoch angeschrieben wurden, sind Sie dazu verpflichtet, gegenüber der amtlichen Statistik Name und Anschrift der neuen Eigentümerin oder des neuen Eigentümers mitzuteilen.

Welche Erhebungsmerkmale werden im Rahmen der GWZ zum Zensusstichtag am 15. Mai 2022 erhoben?

Die Erhebungsmerkmale sind in § 10 ZensG festgelegt:

Gebäudemerkmale

- Gemeinde, Postleitzahl und amtlicher Gemeindeschlüssel
- Art des Gebäudes
(z.B. Wohngebäude, Sonstiges Gebäude mit Wohnraum Wohnheim, Bewohnte Unterkunft)
- Eigentumsverhältnisse

(Wer ist Eigentümer des Gebäudes? z.B. Privatpersonen, Gemeinschaft von Wohnungseigentümer/innen, privatwirtschaftliches oder kommunales Wohnungsunternehmen)

- Gebäudetypp
(z.B. freistehendes Ein- oder Mehrfamilienhaus, Doppelhaushälfte, gereihtes Ein- oder Mehrfamilienhaus)
- Baujahr
- Heizungsart
(z.B. Fernheizung, Zentralheizung, Einzel- oder Mehrraumöfen)
- Energieträger
(z.B. Gas, Heizöl, Holz, Strom, Kohle)
- Zahl der Wohnungen

Wohnungsmerkmale

- Art der Nutzung
(z.B. zu Wohnzwecken vermietet, von Eigentümer/-in bewohnt, leer stehend)
- Leerstandsgründe
(z.B. Baumaßnahmen, geplanter Abriss, künftige Selbstnutzung)
- Leerstandsdauer
(z.B. weniger als 3 Monate, 3 bis unter 6 Monate, 6 bis unter 12 Monate, seit 12 Monaten oder länger)
- Fläche der Wohnung
- Zahl der Räume (inklusive Küche)
- Nettokaltmiete

Darüber hinaus werden Hilfsmerkmale erfasst:

- Familienname, frühere Namen, Vornamen und Anschrift der Auskunftspflichtigen
- Kontaktdaten der Auskunftspflichtigen oder einer anderen Person, die für Rückfragen zur Verfügung steht
- Namen und Vornamen von bis zu zwei Personen, die die Wohnung nutzen,
- Zahl der Personen, die in der Wohnung wohnen
- Straße, Hausnummer und Anschriftenzusätze der Wohnung

Die Daten können aus dem Mietvertrag übernommen werden. Das heißt, es müssen keine zusätzlichen Recherchen z.B. zur Veränderung der Mieterzusammensetzung, der Namen der Mieter oder der Anzahl der Personen in der Wohnung (Geburt, Tod) unternommen werden.

Eine ausführliche Beschreibung der GWZ-Erhebungsmerkmale mit allen Ausprägungen wird in Form einer Datensatzbeschreibung für elektronische Lieferungen in der Erhebungsdatenbank bereitgestellt. Geben Sie auf der Startseite der Erhebungsdatenbank unten rechts bei Suchbegriff die Zahlenkombination „0226“ ein und klicken Sie dann unter Erhebungsid den Link 1022622000099 an.

<https://erhebungsdatenbank.estatistik.de>

Warum werden im Rahmen der Haupterhebung Namen von bis zu zwei Personen, die die Wohnung nutzen, erfragt? Welche Rechtsgrundlage gibt es hierfür und wie ist dies mit dem Datenschutz vereinbar?

Über das Hilfsmerkmal Wohnungsnutzer werden die Melderegisterdaten den einzelnen Wohnobjekten zugeordnet. Die Anzahl und Zusammensetzung der Haushaltsmitglieder ist Teil der Ergebnisse des Zensus.

Die Erhebung dieser Hilfsmerkmale im Rahmen der Haupterhebung im Mai 2022 ist im Zensusgesetz (§10 ZensG 2022) geregelt. Sollten Ihnen die Bewohnernamen nicht bekannt sein, so übermitteln Sie bitte den/die Namen der Person/en, die den Mietvertrag unterschrieben hat/haben. Die Ergebnisse aus der Auswertung der Haushaltsdaten liefern wertvolle Informationen zur Städte- und Raumplanung und zu anderen sozialwissenschaftlichen Forschungen und bilden die Grundlage vieler politischer Entscheidungen.

Der Schutz, der im Rahmen des Zensus 2022 erhobenen Daten, ist insbesondere durch die statistische Geheimhaltung rechtlich verankert. Die statistische Geheimhaltung ist das zentrale Fundament der Beziehungen von statistischen Behörden und den Auskunftsberechtigten. Gesetzlich festgeschrieben ist sie in § 16 des Bundesstatistikgesetzes (BStatG) und in den Landesstatistikgesetzen. Für alle amtlichen Statistiken in Deutschland gilt generell der zentrale Grundsatz, dass die Einzelangaben der Befragten strikt geheim zu halten sind. Die Angaben dienen ausschließlich statistischen Zwecken und dürfen nur für die gesetzlich bestimmten Zwecke verwendet werden. Über statistische Verfahren wird sichergestellt, dass aus den veröffentlichten Ergebnissen weder auf die Haushaltszusammensetzung, noch auf einzelne Bewohner zurückgeschlossen werden kann. Hilfsmerkmale sind zudem zu löschen, sobald bei den statistischen Ämtern die Überprüfung der Erhebungs- und Hilfsmerkmale auf ihre Schlüssigkeit und Vollständigkeit abgeschlossen ist.

Welche Quellen wurden zur Recherche der Unternehmen der Wohnungswirtschaft genutzt?

Die Recherche erfolgte auf Grundlage von verwaltungsinternen Registern (registriertem Zensus) und öffentlich zugänglichen Quellen. Unter anderem wurden genutzt:

- Unternehmensregister (URS)
- Handelsregister
- Mitgliederlisten der Verbände der Wohnungswirtschaft
- Weitere Datenbanken: z. B. Bisnode-Datenbank, MARKUS-Datenbank, Databyte
- Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS)
- Eigentümerdatenquellen gemäß § 12 ZensVorbG 2022 (z. B.: Daten der Grundsteuerstellen, Finanzbehörden, Ver- und Entsorgungsbetriebe)
- Befragung der Kommunen
- Internetrecherche

Welches Amt ist zuständig?

In der Regel ist das Statistische Amt desjenigen Bundeslandes zuständig, in dem das Unternehmen seinen Hauptsitz hat.

Im Falle von Verwaltungsverfahren (zum Beispiel bei Zwangsgeld-, Bußgeldverfahren) wechselt die Zuständigkeit an das Statistische Amt des Bundeslandes, in dem sich die jeweiligen Gebäudeanschriften befinden.

Ist es möglich, dass ein anderes Unternehmen (ein Mutterunternehmen, eine Holding, ein Konzern) die Bestandslisten und Erhebungsdaten für mehrere (Tochter-) Unternehmen liefert?

Im Falle von Unternehmensgruppen (Unternehmensverflechtungen) ist innerhalb des Unternehmens zu klären, welche Stelle im Unternehmen Auskunft im Rahmen der GWZ erteilt beziehungsweise die Daten übermittelt. Das bedeutet, dass eine Datenlieferung durch ein Mutterunternehmen mit den Daten aller Tochterunternehmen möglich ist. Auch ein Tochterunternehmen kann für alle Unternehmen einer Unternehmensgruppe melden.

Wenn es eine Liefervereinbarung mit einem anderen Unternehmen gibt, ist auch eine Lieferung externer Dritter möglich (beispielsweise Verwaltungen oder Softwareunternehmen).

Wenn Merkmale nicht vorliegen, müssen diese dann recherchiert werden?

Die Auskunft ist nach §15 Abs. 5 BStatG wahrheitsgemäß und vollständig zu erteilen. Verfügt die Auskunftspflichtige oder der Auskunftspflichtige nicht über die nötigen Informationen, ist eine auskunftspflichtige Person zu benennen, die die Auskünfte erteilen kann.

Welche Datenlieferungen wurden und werden im Rahmen der Gebäude- und Wohnungszählung von den Unternehmen der Wohnungswirtschaft durch die amtliche Statistik angefordert? Welche Rechtsgrundlage besteht dafür?

Die Grundlage für die erhebungsvorbereitende Recherche der auskunftspflichtigen Unternehmen der Wohnungswirtschaft ist §13 ZensVorbG 2022. Das Zensusgesetz 2022 (ZensG 2022) regelt die Durchführung der Erhebung.

Erstanschreiben zur Berichtskreisklärung Anfang 2019

Die recherchierten und potenziellen Unternehmen der Wohnungswirtschaft wurden ab Januar 2019 seitens der Statistischen Ämter der Länder kontaktiert und über die GWZ im Rahmen des Zensus 2022 informiert.

Die Unternehmen wurden gebeten, einen Rückmeldebogen in Form eines IDEV-Online-Formulars auszufüllen (IDEV = Internet Datenerhebung im Verbund).

Inhalte des IDEV-Fragebogens:

- Name und Anschrift des Unternehmens
- Kontaktdaten der für die künftige Datenübermittlung zuständigen Ansprechpersonen des Unternehmens
- Angaben zum Bestand an Gebäuden und Wohnungen, die sich im Eigentum bzw. in Miet- oder WEG-Verwaltung befinden sowie das Bundesland, in dem sich die Objekte befinden
- Angaben zum zuständigen Softwareunternehmen bzw. zum verwendeten Softwareprodukt.

Im Ergebnis wurden Unternehmen der Wohnungswirtschaft identifiziert.

Anforderung der Bestandslisten Anfang 2020 (Erstlieferung)

Die erste Datenlieferung der Unternehmen der Wohnungswirtschaft umfasste die Übermittlung der Bestandslisten. Diese enthalten die Anschriften aller Gebäude und Wohnungen im Bestand der Wohnungsunternehmen sowie Merkmale zum Eigentumsstatus (z. B. Typ des Auskunftspflichtigen, Umfang des Eigentums/der Verwaltung, Umfang der Auskunftsfähigkeit).

Merkmalsumfang: Die Datensatzbeschreibung einschließlich der Erläuterungen ist in der Erhebungsdatenbank unter: <https://erhebungsdatenbank.estatistik.de/> zu erreichen. Die Erhebungs-ID lautet **10274**19000099. Im Feld „Suchbegriff“ reicht es, die 0274 einzugeben, um die Erhebung in der Liste zu finden.

Datenübermittlungsverfahren: Online-Meldeverfahren.

Die Anforderung der Bestandslisten wurde von den meisten Statistischen Ämtern der Länder Anfang des Jahres 2020 durchgeführt und teilweise bis Mitte des Jahres 2021 fortgesetzt.

Aktualisierungslieferungen der Bestandslisten (2. Halbjahr 2021)

Im 2. Halbjahr 2021 werden die Statistischen Landesämter bei den Unternehmen der Wohnungswirtschaft weitere Datenlieferungen in Form einer aktualisierten Bestandsliste und ggf. einer Eigentümerliste anfordern. Ziel dieser Datenlieferungen ist es, Veränderungen in den Beständen zu erfassen und anhand weiterer Merkmale festzulegen, ob das Unternehmen der Wohnungswirtschaft als Auskunftspflichtiger für die spätere Gebäude- und Wohnungszählung vorgesehen wird oder ob stattdessen andere Eigentümer/-innen ausgewählt werden.

Änderungen im Bestand der Unternehmen können sich etwa durch Kauf und Verkauf oder durch Neubau und Abriss von Objekten ergeben. Deshalb ist es nötig, zeitnah vor dem Zensusstichtag einen aktualisierten Komplettbestand zu liefern. Der aktualisierte Komplettbestand wird mittels der aktualisierten Bestandsliste und/oder der Eigentümerliste geliefert.

Hierbei ist unbedingt zu beachten, dass es einen gravierenden inhaltlichen Unterschied im Umfang der Erstlieferung und der Aktualisierungslieferung der Bestandsliste gibt:

1. Bei der **Erstlieferung der Bestandsliste** wurden durch die Wohnungsunternehmen und Verwaltungen **alle Anschriften** und Gebäude aufgelistet, an denen das Unternehmen Gebäude mit Wohnraum oder bewohnte Unterkünfte im Eigentum oder in Verwaltung hat.

In der **Aktualisierungslieferung** der Bestandsliste werden **nur die Objekte** aufgeführt, für die dem Unternehmen die GWZ-Angaben (Gebäude- und Wohnungsmerkmale) vorliegen und **für die das Unternehmen die GWZ-Daten zum Zensusstichtag liefert**.

In der aktualisierten Bestandsliste werden seit der Erstlieferung durch Neubau, Kauf oder Übernahme eines Verwaltungsauftrags hinzugekommene Objekte aufgelistet, wenn dem Unternehmen der Wohnungswirtschaft die zum Zensusstichtag erfragten Gebäude- und Wohnungsmerkmale vorliegen und es für die neu hinzugekommenen Objekte die GWZ-Datenlieferung übernimmt.

2. Das Ziel der **Eigentümerliste** ist es, Wohnungseigentümer bzw. neue Eigentümer als Auskunftspflichtige für die GWZ-Haupterhebung statt des ursprünglichen Eigentümers bzw. des Verwalters zu erfassen. Kurz gesagt: auf der Eigentümerliste stehen **alle Objekte, für die das Wohnungsunternehmen bzw. die Verwaltung nicht die GWZ-Daten liefert**. Auf dieser Liste werden dementsprechend auch Abgänge erfasst, die z.B. aus Verkauf oder Abgabe eines Verwaltungsauftrages resultieren.

Auch wenn sich an den Objekten des Unternehmens der Wohnungswirtschaft zwischen Erstlieferung und Aktualisierungslieferung nichts geändert hat, muss trotzdem eine Datenlieferung in Form einer aktualisierten Bestandsliste und/oder einer Eigentümerliste erfolgen. Zusätzlich zu dem oben geschilderten inhaltlichen Unterschied zur Erstlieferung muss das Merkmal „ÄNDERUNGSZUSTAND_OBJEKT“ angegeben werden. Darüber hinaus können die mit der Bestandsliste gelieferten Merkmale zum Typ des Auskunftspflichtigen, zum Umfang des Eigentums/der Verwaltung und zum Umfang der Auskunftsfähigkeit korrigiert werden.

Zusammengefasst: Die aktualisierte Bestandsliste darf ausschließlich Objekte enthalten, für die das Unternehmen der Wohnungswirtschaft zum Zensusstichtag die GWZ-Daten meldet.

Die Objekte, die auf der ursprünglichen Bestandsliste gemeldet wurden und nicht mehr Teil der aktualisierten Bestandsliste sind, müssen auf der Eigentümerliste erscheinen.

Ergeben sich nach der Lieferung der aktualisierten Bestandsliste und vor dem Zensusstichtag im Mai 2022 in Ihrem Bestand große Änderungen, nehmen Sie bitte Kontakt zu Ihrem Statistischen Landesamt auf.

Merkmalsumfang: Die Datensatzbeschreibung einschließlich der Erläuterungen ist in der Erhebungsdatenbank unter: <https://erhebungsdatenbank.estatistik.de/> zu finden. Die Erhebungs-ID lautet **1027419000099**. Im Feld „Suchbegriff“ reicht es, die 0274 einzugeben, um die Erhebung in der Liste zu finden.

Datenübermittlungsverfahren: Online-Meldeverfahren

Lieferung von Eigentümerlisten (2. Halbjahr 2021)

Auf der Eigentümerliste listet das Unternehmen der Wohnungswirtschaft die Objekte aus seiner Erstlieferung auf, für die es die GWZ-Daten zum Zensusstichtag im Mai 2021 nicht meldet. Durch die Auflistung eines anderen Eigentümers / eine andere Eigentümerin auf der Eigentümerliste wird der benannte Eigentümer als Auskunftspflichtiger für die GWZ vorgesehen.

Eine Eigentümerliste liefern vor allem **Verwaltungen**, denen die Angaben zu den in der Haupterhebung erfragten Gebäude- und Wohnungsmerkmalen für die verwalteten Objekte nicht oder nicht vollständig vorliegen. Bei der Eigentümerliste handelt es sich um die Auflistung von Objekten (Wohnungen) mit dem dazugehörigen Eigentümer und dessen Anschrift.

Mit der Eigentümerliste liefern darüber hinaus **Gebäudeeigentümer und Verwalter** Objekte (Gebäude und Wohnungen), die seit dem Zeitpunkt der letzten Datenlieferung der Bestandsliste nicht mehr zum aktuellen Objektbestand des Unternehmens der Wohnungswirtschaft gehören (z. B. durch Abriss, Verkauf, Nutzungsänderung, Abgabe von Verwaltungsobjekten) und für die ggf. ein neuer Eigentümer und dessen Anschrift sowie eine Information zur Art der Änderung mitgeteilt wird.

Merkmalsumfang: Die Datensatzbeschreibung einschließlich der Erläuterungen ist in der Erhebungsdatenbank unter: <https://erhebungsdatenbank.estatistik.de/> zu finden. Die Erhebungs-ID lautet **1064419000099**. Im Feld „Suchbegriff“ reicht es, die 0644 einzugeben, um die Erhebung in der Liste zu finden.

Datenübermittlungsverfahren: Online-Meldeverfahren

Lieferung von Eigentümerlisten durch Eigentümerinnen und Eigentümern sowie Verwaltungen für abgegangene Objekte

Objekte, die nach der Erstlieferung der Bestandsliste durch Abriss, Nutzungsänderung, Verkauf oder Abgabe von Verwaltungsaufträgen aus dem Wohnungsbestand des Unternehmens der Wohnungswirtschaft abgegangen sind, melden die Unternehmen mit der Eigentümerliste (im Sinne einer „Abgangsliste“). Der Grund des Abgangs wird im Merkmal AENDERUNGSZUSTAND_OBJEKT erfasst. Die abgegangenen Objekte dürfen nicht zusätzlich in der Aktualisierungslieferung der Bestandsliste aufgelistet werden.

Die Eigentümerliste listet die Objekte auf, die auf der Erstlieferung der Bestandsliste enthalten waren und sich zum Zeitpunkt der Aktualisierungsmeldung oder sicher absehbar zum Zensusstichtag (15. Mai 2022) nicht mehr im Eigentum oder in der Verwaltung des Unternehmens befinden.

Bei Verkäufen werden der Name und die Adresse der Käuferin oder des Käufers angegeben.

Lieferung von Eigentümerlisten durch Verwaltungen mit Angaben zum Wohnungseigentümer/-in

Verwaltungen, insbesondere WEG-Verwaltungen, denen die Erhebungsdaten der GWZ nicht oder nicht vollständig vorliegen, liefern im 2. Halbjahr 2021 in der Regel eine Eigentümerliste.

Die Eigentümerliste dient dazu, im Adressbestand der Statistischen Landesämter die korrekten Wohnungseigentümer als Auskunftspflichtige zu hinterlegen. Durch die objektweise Auflistung der Namen und Anschriften der Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümer in der Eigentümerliste, werden diese dann zum Zensusstichtag schriftlich aufgefordert, die Daten für die Gebäude- und Wohnungszählung zu liefern.

Die Verwaltung ist durch die Lieferung der Angaben der Wohnungseigentümer für die aufgelisteten Objekte aus ihrer Auskunftspflicht entlassen.

Vor der Lieferung dieser Eigentümerliste hat die Verwaltung die Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümer nach EU-DSGVO über die Weitergabe der Daten an das Statistische Landesamt zu informieren. Für die Datenlieferung der Verwaltung an das Statistische Landesamt ist keine Genehmigung durch die Eigentümerinnen und Eigentümer erforderlich.

Bis zum 2. Halbjahr 2021 besteht für die Verwaltung die Möglichkeit, mit den Eigentümerinnen und Eigentümern die Liefermodalitäten für die GWZ-Daten zu besprechen. Es ist ebenfalls möglich, dass die Verwaltung im Auftrag **aller** Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer die **vollständige** Datenlieferung für das betreffende Gebäude übernimmt. Es muss allerdings ein **einheitliches Vorgehen je Gebäude** eingehalten werden. Nur auf diesem Weg lassen sich Inkonsistenzen in den Daten vermeiden und die Belastungen für die Auskunftspflichtigen reduzieren.

Falls die Verwaltung von allen Eigentümerinnen und Eigentümern beauftragt wird, die Daten zentral zu liefern, listet sie das Objekt nur in der aktualisierten Bestandsliste auf und gibt an, dass ihr für alle Wohnungen alle Gebäude- und Wohnungsmerkmale vorliegen (bei den Merkmalen UMFANG_GE = „1“ (=Alles – Gesamtes Gebäude mit allen Wohnungen) und UMFANG_AUSKUNFT = „1“ (= Alle Gebäude- und Wohnungsmerkmale liegen vor). Zum Zensusstichtag wird dann nur die Verwaltung um die Auskünfte für diese Anschrift gebeten.

Anfrage von Erhebungstestdaten (Ende 2021 / Anfang 2022)

Um das Erhebungsverfahren und die elektronische Datenübermittlung auf beiden Seiten zu testen, können die Unternehmen der Wohnungswirtschaft im Rahmen einer Testdatenlieferung erstmals Gebäude- und Wohnungsmerkmale an das zuständige Statistische Landesamt übermitteln. Der Merkmalsumfang entspricht dem der Gebäude- und Wohnungszählung zum Zensusstichtag, es genügt jedoch wenige Datensätze zu übermitteln. Die Unternehmen, die an der Übermittlung der Testdaten teilnehmen, erhalten durch das zuständige Statistische Landesamt eine Rückmeldung und gegebenenfalls Hinweise zur Verbesserung der Datenqualität. Die Daten werden anschließend gelöscht. Die Unternehmen erhalten von ihrem Statistischen Landesamt eine schriftliche Aufforderung zur Lieferung von Testdaten. Die Unternehmen werden gebeten, Testdaten erst nach Erhalt der Lieferanforderung ihres Statistischen Landesamtes zu übermitteln.

Merkmalsumfang: Die Datensatzbeschreibung einschließlich der Erläuterungen ist in der Erhebungsdatenbank unter: <https://erhebungsdatenbank.estatistik.de/> zu erreichen. Die Erhebungs-ID lautet **10226**19000099. Im Feld „Suchbegriff“ reicht es, die 0226 einzugeben, um die Erhebung in der Liste zu finden.

Datenübermittlungsverfahren: Online-Meldeverfahren

Erhebungsdaten zum Zensusstichtag (15. Mai 2022)

Zum Zensusstichtag werden Erhebungsdaten durch das Unternehmen der Wohnungswirtschaft an das zuständige Statistische Landesamt übermittelt. Der Umfang der Auskunftspflicht wird für das Unternehmen der Wohnungswirtschaft anhand der gelieferten Angaben der aktualisierten Bestandsliste und/oder der Eigentümerliste ermittelt.

In der Haupterhebung werden Daten zu den Gebäuden und zu jeder darin befindlichen Wohnung abgefragt. Die Übermittlung erfolgt auf elektronischem Weg.

Merkmalsumfang: Die Datensatzbeschreibung einschließlich der Erläuterungen ist in der Erhebungsdatenbank unter: <https://erhebungsdatenbank.estatistik.de/> zu erreichen. Die Erhebungs-ID lautet **10226**22000099. Im Feld "Suchbegriff" reicht es, die 0226 einzugeben, um die Erhebung in der Liste zu finden.

Datenübermittlungsverfahren: Online-Meldeverfahren

Was ist eine Bestandsliste und welche Merkmale sind enthalten?

Eine Bestandsliste ist die elektronische Auflistung von Objekten, die das Unternehmen der Wohnungswirtschaft im Eigentum und / oder in der Verwaltung hat. Hierbei ist zu beachten, dass es einen inhaltlichen Unterschied zwischen der Erstlieferung und der Aktualisierungslieferung der Bestandsliste gibt. Für die Erstlieferung wurde der gesamte Objektbestand eines Unternehmens aufgelistet. **In der Aktualisierungslieferung der Bestandsliste dürfen nur die Objekte aufgelistet werden, für die das Unternehmen der Wohnungswirtschaft zum Zensusstichtag die GWZ-Daten liefert.** Alle anderen Objekte werden auf der Eigentümerliste aufgelistet.

Mit der Bestandsliste sind die in der Datensatzbeschreibung aufgelisteten Merkmale zu liefern. Die Merkmale sind bei Erst- und Aktualisierungslieferung identisch. Allerdings muss bei der Aktualisierungslieferung ein zusätzliches Merkmal (AENDERUNGSZUSTAND_OBJEKT) geliefert werden.

Die Bestandsliste umfasst die Gebäudeanschriften sowie zusätzliche Merkmale wie „Gebäude mit Wohnungseigentum“, „Typ des Auskunftspflichtigen“, „Umfang des Eigentums / der Verwaltung“, „Umfang der Auskunftsfähigkeit“ und „Änderungszustand Objekt“, anhand derer festgestellt wird, ob das Unternehmen der Wohnungswirtschaft die GWZ-Daten zum Zensusstichtag liefert oder ob andere Eigentümer z.B. einzelne Wohnungseigentümer/-innen oder Käufer von Objekten (neue Eigentümer) als Auskunftspflichtige für die GWZ festgelegt werden. Daher ist es besonders wichtig, dass die in der Datensatzbeschreibung an Position 13 bis 17 benannten Merkmale korrekt ausgefüllt sind.

In der Aktualisierungslieferung der Bestandsliste können die Merkmale 13 bis 16 korrigiert werden, falls sie bei der Erstlieferung der Bestandsliste falsch ausgefüllt wurden oder sich die Gegebenheiten geändert haben, z. B. weil sich die Eigentümerversammlung eines WEG-geteilten Gebäudes zwischenzeitlich darauf geeinigt hat, dass die WEG-Verwaltung die GWZ-Datenlieferung zum Stichtag am 15. Mai 2022 für alle Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümer übernimmt

Eine Datensatzbeschreibung mit Erläuterungen ist unter der folgenden Internet-Adresse hinterlegt: <https://erhebungsdatenbank.estatistik.de/>. Die Erhebungs-ID lautet **10274**19000099. Im Feld „Suchbegriff“ reicht es, die 0274 einzugeben, um die Erhebung in der Liste zu finden. Alle in der Datensatzbeschreibung aufgelisteten Merkmale sind zu liefern, sofern sie zutreffend bzw. vorhanden sind.

Ausgewählte Merkmale der Bestandsliste werden im Folgenden erläutert:

Amtlicher Gemeindegchlüssel (AGS)

In Deutschland dient der Amtliche Gemeindegchlüssel vor allem statistischen Zwecken und wird von den Statistischen Ämtern der einzelnen Bundesländer einheitlich vergeben. Es handelt sich dabei um einen 8-stelligen Schlüssel zur eindeutigen Identifizierung einer Gemeinde mit den Bestandteilen: Bundesland (2 Stellen), Regierungsbezirk (1 Stelle), Kreis (2 Stellen) und Gemeinde (3 Stellen). Alle Statistiken mit regionalem Bezug verwenden in Deutschland diesen Schlüssel, aber auch die Verwaltung nutzt den AGS, z. B. bei der Suche nach der zuständigen Meldebehörde.

Da Datenlieferungen ohne den AGS für die amtliche Statistik nicht verwertbar sind, ist der AGS bei Datenlieferungen zur Vorbereitung und Durchführung der GWZ als technisches Pflichtmerkmal vorgesehen.

Nutzen Sie das Gemeindeverzeichnis-Online für die Recherche von Amtlichen Gemeindegchüsseln für einzelne Gemeinden:

<https://www.statistikportal.de/de/gemeindeverzeichnis>

Informationen zum AGS sowie eine deutschlandweite Datei mit allen Gemeindegchüsseln finden Sie hier:

https://www.destatis.de/DE/Themen/Laender-Regionen/Regionales/Gemeindeverzeichnis/_inhalt.html

Gebäude mit Wohnungseigentum (GEB_WHGSEIGENTUM)

Im Merkmal 13 der Bestandsliste wird angegeben, ob es sich bei einem Objekt um Gebäudeeigentum (keine Teilung in Eigentumswohnungen) oder um ein Gebäude mit Wohnungseigentum (d.h. Teilung des Gebäudes in Eigentumswohnungen gemäß Wohnungseigentumsgesetz) handelt.

GEB_WHGSEIGENTUM = 1 (nein), wenn das Gebäude nicht nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) in Eigentumswohnungen geteilt ist,

GEB_WHGSEIGENTUM = 2 (ja), wenn das Gebäude in Eigentumswohnungen geteilt (WEG-geteilt) ist

Typ des Auskunftspflichtigen (TYP_AP_BL)

In Merkmal 14 der Bestandsliste gibt das Unternehmen der Wohnungswirtschaft an, um welchen Typ des Auskunftspflichtigen es sich handelt.

TYP_AP_BL = G (Gebäudeeigentümer), wenn dem Unternehmen der Wohnungswirtschaft das gesamte Gebäude gehört,

TYP_AP_BL = V (Verwalter), wenn das Unternehmen der Wohnungswirtschaft das Gebäude oder einen Teil des Gebäudes verwaltet,

TYP_AP_BL = W (Wohnungseigentümer), wenn dem Unternehmen der Wohnungswirtschaft bei einem WEG-geteilten Gebäude (Merkmal 13 = 2) eine oder mehrere Eigentumswohnungen in dem Gebäude gehören.

Umfang des Eigentums / der Verwaltung (UMFANG_GE)

Im Merkmal 15 der Bestandsliste gibt das Unternehmen der Wohnungswirtschaft an, ob es an einer Objektanschrift Eigentümer und/oder Verwalter des gesamten Gebäudes mit allen darin befindlichen Wohnungen ist oder nur Teile der Objektanschrift, z.B. einzelne Gebäude, einen Teil des Gebäudes oder einzelne Wohnungen im Eigentum oder in Verwaltung hat.

UMFANG_GE = 1 (Alles), wenn dem Unternehmen der Wohnungswirtschaft das gesamte Gebäude gehört oder es das gesamte Gebäude verwaltet, z. B. als WEG-Verwalter oder Mietverwalter,

UMFANG_GE = 2 (Teilweise), wenn ihm nur Teile des Gebäudes gehören (also einzelne Wohnungen) oder es nur Teile des Gebäudes verwaltet, z. B. als Sondereigentumsverwalter einzelner Wohnungen, ohne gleichzeitig WEG-Verwalter zu sein.

Umfang der Auskunftsfähigkeit für die im Eigentum oder in Verwaltung befindlichen Gebäude bzw. Wohnungen an dieser Objektanschrift (UMFANG_AUSKUNFT)

Im Merkmal 16 der Bestandsliste wird je Gebäude für die im Eigentum bzw. in Verwaltung befindlichen Objekte angegeben, in welchem Umfang die Gebäude- und Wohnungsmerkmale, die im Rahmen der Gebäude- und Wohnungszählung zum Zensusstichtag am 15. Mai 2022 erfragt werden, im Unternehmen vorliegen („Auskunftsfähigkeit“).

UMFANG_AUSKUNFT = 1 (Alle Merkmale), wenn das Unternehmen der Wohnungswirtschaft über alle Gebäude- und alle Wohnungsmerkmale (die zum Zensusstichtag abgefragt werden) Auskunft geben kann,

UMFANG_AUSKUNFT = 2 (unvollständig), wenn es nicht über alle Gebäude- und Wohnungsmerkmale Auskunft geben kann.

Änderungszustand des Objektes (AENDERUNGSZUSTAND_OBJEKT)

Das als Merkmal 17 in der Datensatzbeschreibung aufgeführte Merkmal blieb in der Erstlieferung der Bestandsliste leer. Da sich seit der Erstlieferung am Objektbestand eines Unternehmens Änderungen durch neu hinzugekommene (Neubau, Kauf) oder abgegangene Objekte (Abriss, Verkauf) sowie Änderungen an den Ausprägungen der Merkmale 13 bis 16, z.B. durch zwischenzeitlich erfolgte Absprachen mit der Wohnungseigentümergeinschaft, ergeben haben können, werden diese Veränderungen im Merkmal AENDERUNGSZUSTAND_OBJEKT dokumentiert.

Dieses Merkmal wird sowohl mit der Aktualisierungslieferung der Bestandsliste als auch in der Eigentümerliste geliefert. Wenn das Merkmal mit der Aktualisierungslieferung der Bestandsliste geliefert wird, kann es die Ausprägungen 0 bis 6 annehmen.

0 = unverändert - Keine Änderung am Objekt (seit der Erstlieferung der Bestandsliste);

1 = Neubau - Neues Objekt durch Neubau (bezugsfertig bis spätestens zum Zensusstichtag);

2 = Kauf - Neues Objekt durch Kauf

3 = Nutzungsänderung - Änderung des Objekts von ausschließlich gewerblicher Nutzung auf Wohnraum bis spätestens zum Zensusstichtag

4 = Neues Verwaltungsobjekt - Objekt durch Übernahme eines neuen Verwaltungsauftrages

5 = Änderung der Objektanschrift (z. B. durch Straßenumbenennung, Gebietsreform)

6 = Sonstige Änderung (z. B. Änderungen beim Merkmal UMFANG_AUSKUNFT)

Die aktualisierte Bestandsliste darf ausschließlich Objekte enthalten, für die das Unternehmen der Wohnungswirtschaft zum Zensusstichtag die GWZ-Daten meldet.

Die Objekte, die auf der ursprünglichen Bestandsliste gemeldet wurden und nicht mehr Teil der aktualisierten Bestandsliste sind, müssen auf der Eigentümerliste erscheinen.

In der Eigentümerliste kann das Merkmal AENDERUNGSZUSTAND_OBJEKT die Ausprägungen 7 bis 10 annehmen.

7 = Weggefallenes Objekt durch Abriss bzw. leerstehend zum Abriss vorgesehen (am Zensusstichtag nicht bewohnbar)

8 = Weggefallenes Objekt durch Verkauf

9 = Nutzungsänderung – Änderung des Objekts mit Wohnraum zu ausschließlich gewerblicher Nutzung bis spätestens zum Zensusstichtag

10 = Weggefallenes Objekt durch Abgabe des Verwaltungsauftrages

Wenn Verwalter für Objekte, für die ihnen die Gebäude- und Wohnungsangaben nicht vorliegen, in der Eigentümerliste die zugehörigen Wohnungseigentümer angeben, bleibt dieses Merkmal leer. Wenn das Merkmal AENDERUNGSZUSTAND_OBJEKT leer ist oder „8“ angegeben wurde, müssen zwingend Name und Anschrift der Wohnungseigentümer bzw. der neuen Eigentümer angegeben werden.

Gibt es Beispiele für häufig vorkommende Fallkonstellationen?

Im Folgenden sind die häufigsten in der Praxis vorkommenden Fallkonstellationen aufgelistet. Auch andere seltenere Fallkonstellationen können korrekt sein. Falls Sie andere als die genannten Merkmalskombinationen in Ihrer Bestandsliste aufgeführt haben, lassen Sie sich vor Lieferung bitte von Ihrem Statistischen Landesamt beraten. In der Aktualisierungslieferung der Bestandsliste können die Merkmale korrigiert werden, falls sie in der Erstlieferung versehentlich falsch geliefert wurden und sich seit der Erstlieferung Änderungen ergeben haben.

Nr	Fallkonstellation	Merkmal 13	Merkmal 14	Merkmal 15	Merkmal 16	Merkmal 17	Bemerkungen
		GEB_WHGS EIGENTUM	TYP_AP_BL	UMFANG _GE	UMFANG _AUSKUNF T	AENDERUNG S- ZUSTAND_ OBJEKT	
1	Gebäudeeigentümer Der Gebäudeeigentümer hat das gesamte Gebäude in seinem Eigentum. Ihm sollten im Normalfall alle Gebäude- und Wohnungsmerkmale für alle im Gebäude befindlichen Wohnungen vorliegen.	1	G	1	1	0	Das Objekt wird auf der aktualisierten Bestandsliste aufgelistet.
2	Mietverwaltung Die Mietverwaltung verwaltet im Auftrag des Gebäudeeigentümers das Gebäude und alle darin befindlichen Wohnungen. Die Gebäude- und Wohnungsmerkmale liegen ihr vor.	1	V	1	1	0	Das Objekt wird auf der aktualisierten Bestandsliste aufgelistet.
3	WEG-Verwalter - Standardfall Der WEG-Verwalter verwaltet das Gebäude. Ihm liegen i.d.R. nur die Gebäudeangaben vor. Er liefert daher keine Gebäude- und Wohnungsmerkmale zum Zensusstichtag.	2	V	1	2	0	Das Objekt wird <u>nicht</u> mehr auf der aktualisierten Bestandsliste aufgelistet. Stattdessen liefert der WEG-Verwalter mit der Eigentümerliste die Namen und Anschriften der Wohnungseigentümer. Die Wohnungseigentümer füllen zum Zensusstichtag selbst den Fragebogen für ihre Wohnung(en) aus.

Nr	Fallkonstellation	Merkmal 13	Merkmal 14	Merkmal 15	Merkmal 16	Merkmal 17	Bemerkungen
		GEB_WHGS EIGENTUM	TYP_AP_BL	UMFANG _GE	UMFANG _AUSKUNF T	AENDERUNGS - ZUSTAND_ OBJEKT	
4	WEG-Verwalter - Variante 1 Der WEG-Verwalter verwaltet das Gebäude. Der Verwalter vereinbart mit allen Wohnungseigentümern des Objekts (z. B. in der Wohnungseigentümerversammlung), dass der Verwalter für alle Wohnungseigentümer die Gebäude- und Wohnungsmerkmale zum Zensusstichtag liefert. Ggf. beschafft sich der Verwalter die ihm fehlenden Wohnungsmerkmale bei den Wohnungseigentümern.	2	V	1	1	6	Das Objekt wird auf der aktualisierten Bestandsliste aufgelistet. Im Merkmal 16 UMFANG_AUSKUNFT steht nun eine "1". In diesem Fall wird das Objekt <u>nicht auf der Eigentümerliste</u> aufgeführt, da die Namen der Wohnungseigentümer dann nicht benötigt werden. Im Merkmal 17 wird "6" angegeben, wenn sich zwischen Erst- und Aktualisierungslieferung der Bestandsliste an den Merkmalen 13 - 16 etwas geändert hat.
5	WEG-Verwalter - Variante 2 Ein WEG-Verwalter hat für einige, aber nicht für alle Wohnungen eines Gebäudes auch die Sondereigentumsverwaltung übernommen. Für diese Wohnungen kann der Verwalter die Gebäude- und Wohnungsmerkmale zum Zensusstichtag liefern. Die Wohnungseigentümer, die ihren WEG-Verwalter nicht mit der Sondereigentumsverwaltung beauftragt haben, füllen den Fragebogen dann selbst aus.	2	V	1	2	0	Das Objekt wird auf der aktualisierten Bestandsliste <u>und</u> auf der Eigentümerliste aufgelistet. In diesem Fall werden mit der Eigentümerliste nur die Namen der Wohnungseigentümer geliefert, die den WEG-Verwalter nicht mit der Sondereigentumsverwaltung beauftragt haben und die daher zum Zensusstichtag selbst die GWZ-Daten melden. Für die Wohnungseigentümer, die den Verwalter mit der Sondereigentumsverwaltung beauftragt haben, liefert der Verwalter die GWZ-Daten zum Zensusstichtag.

Wie sind neue Verwaltungsobjekte in der Aktualisierungslieferung zu behandeln?

Wenn eine Verwaltung nach der Erstlieferung der Bestandsliste einen neuen Verwaltungsauftrag für ein Objekt übernommen hat, kann das Objekt je nach Fallkonstellation entweder auf der aktualisierten Bestandsliste, der Eigentümerliste oder auf beiden Listen aufgelistet werden. Entscheidend ist, ob der Verwaltung die Gebäude- und Wohnungsmerkmale vorliegen und sie die GWZ-Daten zum Zensusstichtag meldet oder nicht. Wenn eine Meldung durch die Verwaltung erfolgt (z.B. bei Übernahme eines Auftrags zur Mietverwaltung), ist das Objekt auf der aktualisierten Bestandsliste aufzulisten. Wenn nur die WEG-Verwaltung übernommen wurde und der Verwaltung die Gebäude- und Wohnungsmerkmale daher nicht vorliegen, wird das neue Objekt nur in der Eigentümerliste aufgelistet und die Namen und Anschriften der Wohnungseigentümer/-innen benannt.

Werden Unternehmen der Wohnungswirtschaft in die Vorbefragung für die Gebäude- und Wohnungszählung einbezogen?

Für Unternehmen der Wohnungswirtschaft, die im Rahmen der Vorbereitungen zur Gebäude- und Wohnungszählung bereits sogenannte „Bestandslisten“ an das Statistische Landesamt übermittelt haben, ist geplant, diese aus der Vorbefragung 2021 weitestgehend auszusteuern. Sofern Sie als Wohnungsunternehmen oder Verwaltung dennoch für einzelne Objekte zur Teilnahme an der Vorbefragung 2021 aufgefordert werden, sprechen Sie das weitere Vorgehen bitte mit Ihren Ansprechpersonen im zuständigen Statistischen Landesamt ab.

Bekommt ein Unternehmen für jede einzelne Datenlieferung eine eigene ID zugewiesen?

Nein, jedes Unternehmen erhält eine eindeutige ID, die bei jeder Datenlieferung verwendet wird. Es handelt sich um eine BerichtseinheitID, die für Unternehmen der Wohnungswirtschaft als „Großeigentümer-ID“ bezeichnet wird. Mithilfe dieser ID erfolgt die gesamte Kommunikation zwischen dem zuständigen Statistischen Landesamt und dem Unternehmen sowie die korrekte Zuordnung der einzelnen Datenlieferungen. Aufgrund der Erfahrungen beim Einzug der Bestandslisten wird diese ID für die ab 2021 stattfindenden Erhebungsschritte um eine Prüfziffer ergänzt. Die neue Großeigentümer-ID wird Ihnen im Anschreiben, mit dem Sie zur Datenlieferung aufgefordert werden, mitgeteilt.

Kosten

Welche Kosten fallen für die Nutzung von IDEV und des Online-Meldeverfahrens für die Unternehmen an?

Beide Datenübermittlungsverfahren werden durch die Statistischen Ämter des Bundes und der Länder kostenfrei zur Verfügung gestellt.

Wer übernimmt die Kosten für die Auftragserteilung an Softwarefirmen und damit verbundenen Aufgaben?

Gemäß § 15 Abs. 5 BstatG ist die Auskunft für den Empfänger kosten- und portofrei zu erteilen. Dementsprechend sind anfallende Kosten für die Auftragserteilung an Softwarefirmen und der damit verbundenen Aufgaben sowie die Kosten der Datenübermittlung vom Auskunftspflichtigen zu tragen und können nicht erstattet werden.

IT-Themen

Wie gehen die Statistischen Ämter der Länder mit nicht verwertbaren Daten der Unternehmen um?

In diesen Fällen ist mit Rückfragen durch die Statistischen Ämter zu rechnen. In Einzelfällen kann es sein, dass die Daten nochmals geliefert werden müssen. Bitte beachten Sie unbedingt die Datensatzbeschreibung und Erläuterungen dazu, die in der Erhebungsdatenbank bereitgestellt werden.

Wie wird die zu übermittelnde Datei erstellt und wer informiert die Softwarehersteller?

Für die Erstellung der Datei steht eine entsprechende Datensatzbeschreibung in der Erhebungsdatenbank zur Verfügung. Die Datei wird aus dem Datenbestand der Unternehmen der Wohnungswirtschaft generiert und enthält die laut Datensatzbeschreibung zu übermittelnden Merkmale in der vorgegebenen Datenstruktur. Die konkrete Realisierung ist abhängig von den verwendeten Datenbanksystemen beziehungsweise von der Softwareumgebung in den Unternehmen. Eine CSV-Datei kann auch aus vorhandenen Excel-Tabellen generiert werden.

Die Zusammenarbeit mit den zuständigen Softwareunternehmen muss durch das Unternehmen der Wohnungswirtschaft selbst koordiniert werden. Grundlegende Informationen werden auch vom Statistischen Landesamt Baden-Württemberg zentral an die relevanten Softwareunternehmen verschickt.

Datenschutz und IT-Sicherheit

Werden die gesammelten Daten an Dritte weitergegeben?

Das Rückspielverbot gilt beim Zensus 2022 ausnahmslos: Die persönlichen Angaben der Befragten müssen streng geheim gehalten werden und dürfen weder an private noch an staatliche Institutionen weitergegeben werden. In der Praxis heißt das, es dürfen zwar Daten aus den Registern der Einwohnermeldeämter oder der Grundsteuerstellen an die Statistischen Ämter des Bundes und der Länder übermittelt werden; es ist aber nicht zulässig, nicht anonymisierte Angaben der Befragten an diese oder andere Institutionen zurückzuspielen. Wenn beim Zensus zum Beispiel festgestellt wird, dass eine Person in einer Gemeinde wohnt, ohne dort gemeldet zu sein, darf deren Name keinesfalls an die Gemeinde weitergegeben werden. Die Daten fließen also stets nur in eine Richtung – hin zur amtlichen Statistik. Das Rückspielverbot gilt immer: Die amtliche Statistik gibt Einzeldaten weder an die Polizei noch an das Finanzamt oder sonst eine Behörde weiter.

Wie ist der Datenschutz und die Sicherheit der übermittelten Daten, insbesondere für die Namen der Wohnungsnutzenden, gewährleistet?

Die Übermittlung der statistischen Daten per Online-Meldeverfahren erfolgt immer in verschlüsselter Form via Internet. Das dabei verwendete technische Verfahren HTTPS ist ein allgemein anerkanntes Verfahren zur verschlüsselten Datenübertragung und Serverauthentifizierung, durch das sichergestellt wird, dass die Daten während der Übertragung von Unbefugten nicht eingesehen, verändert oder umgeleitet werden können.

Die CORE-Webanwendung unterliegt den Sicherheitsanforderungen gemäß BSI-Standard (BSI, Bundesamt für Sicherheit in der Informationstechnik, <https://www.bsi.bund.de>). Die Systeme werden ständig auf dem aktuellen Stand der Technik gehalten.

Dürfen andere Behörden auf die erhobenen Daten zugreifen?

Nein. Eine Rückmeldung der gewonnenen Erkenntnisse an andere Behörden darf und wird es nicht geben. Nicht anonymisierte Einzeldaten werden den abgeschotteten Bereich der Statistischen Ämter und Erhebungsstellen nicht verlassen.

Das Volkszählungsurteil des Bundesverfassungsgerichtes von 1983 untersagt den Statistischen Ämtern, personenbezogene Einzeldaten an andere Behörden weiterzugeben (Rückspielverbot).

Kontakt

Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter erreichen Sie unter

Zensus-Hotline

Telefon: +49 (0) 611 / 75 20 21

zensus@destatis.de

Darüber hinaus stehen Ihnen wie gewohnt Ihre Ansprechpartner in den Statistischen Ämtern der Länder zur Verfügung.

Impressum

Herausgeber

Statistisches Ämter des Bundes und der Länder, Zensus

Gustav-Stresemann-Ring 11 65189 Wiesbaden

Version 3.0 | Erschienen im Juli 2021

© Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2021

Vervielfältigung und Verbreitung, auch auszugsweise, mit Quellenangabe gestattet.