

Führung / Kommunikation

Zensus 2021 kommt – auch WEG-Verwalter müssen antworten. Der DDIV zeigt fünf praktische Probleme auf, die es schwer machen

Der Zensus 2021 kommt. Der Innenausschuss im Deutschen Bundestag hat den Weg für die geplante Novellierung des Zensusvorbereitungsgesetzes 2021 jetzt frei gemacht. Die Volkszählung soll, wie bereits 2011, auch eine Gebäude- und Wohnungszählung umfassen. Dabei werden verschiedene Merkmale abgefragt wie Art des Gebäudes und Wohnfläche. Auskunftspflichtig sind neben Eigentümern auch WEG-Verwalter. Der Zensus 2021 geht auf eine EU-Vorgabe zurück, nach der die Mitgliedsstaaten regelmäßig statistische Daten über die Bevölkerungs- und Wohnungsentwicklung übermitteln müssen. Für einen unbürokratischen und erfolgreichen Zensus sind allerdings noch verschiedene praktische Probleme zu beseitigen, die der DDIV dem Statistischen Bundesamt bereits aufzeigte.



2021 kommt der Zensus. Der entsprechende Gesetzentwurf (BT-Drs.: 19/3828) wurde am 17. Oktober im Parlament verabschiedet. Bereits 2016 legte die Regierung den entsprechenden Entwurf vor. Foto: Gerd Warda

Verwaltungen können energetischen Zustand nicht abbilden

Immobilienverwaltungen erheben die Daten der rund neun Millionen Eigentumswohnungen in Deutschland, bereiten sie auf und übermitteln sie an die Statistischen Landesämter. So leisten sie einen wesentlichen Beitrag für die Datenvalidität der Zählung. Ein Vorschlag der Umweltministerkonferenz zielt nun darauf ab, die Erhebungsmerkmale des Zensus 2021 auf den energetischen Zustand des Gebäudes auszudehnen. Zwar ist es begrüßenswert, eine breite Datenbasis zum energetischen Standard des Gebäudebestandes erhalten zu wollen. Doch Verwaltungen können diese Daten nicht bereitstellen.

Energieausweise haben nur eine begrenzte Aussagekraft, eine Erhebung durch die Auswertung von Verbrauchszahlen wäre mit erheblichem administrativem und finanziellem Aufwand verbunden. Gutachten zum energetischen Zustand des Gebäudes sind wiederum für Eigentümer äußerst kosten- und zeitintensiv und daher schon unter logistischen Gesichtspunkten kaum zu realisieren. Hier gilt es nun gemeinsam an einer tragfähigen Lösung zu feilen.

Zeitlichen Vorlauf beachten

Der Zensusstichtag wird laut Statistischem Bundesamt voraussichtlich im Mai 2021 liegen. Immobilienverwaltungen aber erstellen in der ersten Jahreshälfte stets die Abrechnungen für das vergangene Jahr, halten Eigentümerversammlungen ab und bereiten Beschlüsse und deren Umsetzung vor. Wegen dieses enormen Arbeitsaufwands in der ersten Jahreshälfte ist ein zeitlicher Vorlauf von mindestens zwei Jahren für das fristgerechte Bereitstellen der Daten notwendig.

Direkte Ansprache frühzeitig planen

Verwaltungen können aus ihren Stammdaten meist keine Angaben zu den einzelnen Wohnungen treffen, die sich im Sondereigentum befinden. Dazu gehören beispielsweise Namen und Anzahl der Bewohner und Fläche der Wohnung. Solche Angaben können nur von den Bewohnern selbst gemacht werden. Die Möglichkeit, zur direkten Ansprache der Eigentümer und Bewohner separate „objektbezogene Eigentümerlisten“ zu erstellen und dem jeweiligen Statistischen Landesamt zuzuleiten, sollte frühzeitig und direkt den Verwaltungen vorgeschlagen werden.

DSGVO wirkt sich auf Zensus aus

Mit Inkrafttreten der Datenschutzgrundverordnung unterliegen Immobilienverwaltungen strengen Anforderungen an das Erheben und Weitergeben personenbezogener Daten. Daher muss im Vorfeld zwingend eine rechtssichere und verbindliche juristische Einschätzung der Handhabung im Rahmen des Zensus vorliegen. Ansonsten müssten Verwaltungen millionenfach die Erlaubnis zur Datenübermittlung einholen. Ein juristisches Gutachten ist zudem erforderlich, wenn die Unternehmen Daten von Mietern übermitteln sollen. Denn bei einer reinen WEG-Verwaltung besteht keine direkte Geschäftsbeziehung zwischen Verwaltung und Mietern.

Meldepflicht für Immobilienverwalter nicht zielführend

Eigentümerwechsel, Erbfälle, Mietverhältnisse – Eigentümern sind diese Variablen bekannt, Verwaltungen hingegen häufig nicht. Daher ist die Meldepflicht für WEG-Verwalter nicht zielführend. Deutlich sinnvoller wäre die Meldepflicht dem Eigentümer zugeordnet. Das würde nicht nur die Verwaltungen entlasten, sondern auch die Qualität der Datenerhebung steigern.

Martin Kaßler