

Führung / Kommunikation

Zensus 2022 – so können sich Wohnungsunternehmen und Immobilienverwaltungen vorbereiten – Teil 2

Der Zensus 2022 rückt näher. Noch im vierten Quartal 2021 läuft die letzte Stufe der Vorbefragung. Dann haben Wohnungsunternehmen und Immobilienverwalter noch ein knappes halbes Jahr Zeit, die Fragen zu beantworten und ihre Daten digital zu übermitteln. Auch wenn sich manche noch an den Zensus vor zehn Jahren erinnern, ist gute Vorbereitung das A und O. Im zweiten Teil unserer Artikelserie „Zensus 2022“ zeigen wir, was neu auf Unternehmen zukommt und wie sie sich schon jetzt ganz praktisch auf die Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ) vorbereiten können.



Illustration: Haufe

Kaum noch Vorbereitungszeit gibt es bei der Vorbefragung zur Gebäude- und Wohnungszählung. Sie läuft bereits seit Anfang 2020 und soll vor allem die Datenqualität erhöhen und für einen reibungslosen Ablauf des Zensus ermöglichen. Dabei werden allerdings nicht alle Eigentümer bzw. Verwalter befragt.

Wer die Zugangsdaten für den Online-Fragebogen per Post erhalten hat, ist zur Auskunft verpflichtet. Dabei geht es vor allem um die gültige Gebäudeanschrift sowie die Namen und Anschrift der auskunftspflichtigen Person sowie die Eigentumsverhältnisse zum Stichtag 15. Mai 2022. Wer Fremdbestände verwaltet, hat die Wahl, die erforderlichen Daten vollständig zu liefern oder die Auskunftspflicht an die Eigentümer weiterzugeben.

Online-Fragebogen zur Vorbefragung

Eigentümer und Verwalter, die offizielle Zugangsdaten der Statistischen Ämter erhalten haben, können sich direkt auf der Internetseite www.zensus2022.de anmelden.

Wichtiger Hinweis: Wohneigentümer in Nordrhein-Westfalen (NRW) und Bayern haben eigene Online-Fragebögen:

NRW: <https://www.idev.nrw.de/idev/OnlineMeldung?inst=05>

Bayern: <https://idev.bayern.de/idev/OnlineMeldung>

Im letzten Schritt der Vorbefragung müssen ausgewählte Eigentümer bzw. Verwalter bis zum Jahresende 2021 ihre Bestandsliste nochmals aktualisieren und online abgeben.

Das hat sich gegenüber dem letzten Zensus geändert

Bei der eigentlichen Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ) sind alle Eigentümer und Verwalter von Wohngebäuden und Wohnungen verpflichtet, Angaben zu machen.

Neu in den Fragebogen aufgenommen wurden die Energieträger (z.B. Öl oder Gas), die Nettokaltmiete sowie Dauer und Gründe für Wohnraumleerstand. Außerdem sind erstmals alle Befragte verpflichtet, ihre Daten elektronisch zu übermitteln. Die gute Nachricht: Veröffentlicht werden ausschließlich zusammengefasste und anonymisierte Ergebnisse. Rückschlüsse auf Unternehmen oder Personen sind nicht möglich. Dennoch kommen auf viele Wohnungsunternehmen und Immobilienverwaltungen zusätzliche Aufgaben zu.

Welche Aufgaben kommen auf Eigentümer und Verwalter zu

Ab 2022 wird es dann ernst: Für die eigentliche Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ) müssen Eigentümer bzw. Verwalter Informationen über ihre Gebäude und Wohnungen aus den Daten zu ihren Objekten sowie Informationen der Behörden zusammenstellen.

Um möglichst reibungslos teilnehmen zu können, sollten Wohnungsunternehmen und Immobilienverwaltungen einige Aufgaben bereits im Vorfeld erledigen:

+Zuständigkeiten klären und festlegen: Wer ist für die Durchführung des Zensus verantwortlich und leitet das Projekt? Wer prüft und ergänzt ggf. die vorhandenen Daten? Wer gibt die Daten frei? Wer kümmert sich um die elektronische Übertragung?

+Daten prüfen und ggf. ergänzen: Welche Angaben werden benötigt? Welche Informationen fehlen noch und müssen beschafft werden?

+Recht zur Weitergabe von Daten prüfen:

+IT-Ressourcen prüfen und bereitstellen: In welchen Programmen werden die Daten zu Gebäuden, Wohnungen und Mietern vorgehalten? Welche Software bzw. IT-Systeme sind bereits im Unternehmen vorhanden, um den Zensus einfacher und schneller umzusetzen? Wurde in der Vergangenheit, insbesondere bei der letzten Gebäude- und Wohnungszählung bei Zensus 2011, bereits mit dem Online-Meldeverfahren „eSTATISTIK.core“ der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder gearbeitet?

+Über externe IT-Unterstützung entscheiden: Auf welche Unterstützung will das Unternehmen zählen? Sollen entsprechende Software-Module (z.B. wowinex) oder Beratungsangebote (z.B. axera) dazugekauft werden?



Barbara Raute, Datenschutz-Koordinatorin der Haufe-Lexware Real Estate AG:

„Die Datenschutz-Grundverordnung sorgt beim Zensus 2022 dafür, dass der Schutz der personenbezogenen Daten berücksichtigt wird. Ganz wichtig: Informieren Sie Ihre Eigentümerinnen und Eigentümer sowie Mieterinnen und Mieter, dass Sie personenbezogene Daten weitergeben müssen. Am einfachsten geht das beim nächsten Mieterbrief. Wer eine Generalklausel in seinen Verträgen hat, muss nichts tun.“



Dorothee Guhe, Produkt-Ownerin bei der Haufe-Lexware Real Estate AG:

Keine Zeit? Dienstleister unterstützen von außen „Beim Erstellen der Gebäudebestandsliste unterstützen wir unsere Kunden. Wir übernehmen die Aufbereitung der aktualisierten Bestandsdaten – mit allen Pflichtfeldern, wie in der offiziellen Datensatzbeschreibung gefordert.“

Diese Informationen werden abgefragt (Zensusgesetz 2022):

Gebäudemerkmale:

Gemeinde, Postleitzahl, Gemeindeschlüssel
Art und Typ des Gebäudes (z.B. freistehend, EFH/DHH, Reihenhaus, Mehrfamilienhaus)
Baujahr, Eigentumsverhältnisse, Zahl der Wohnungen
Heizungsart (z.B. Fern- oder Zentralheizung) und Energieträger

Wohnungsmerkmale:

Fläche der Wohnung, Anzahl der Räume, Nettokaltmiete
Art der Nutzung (z.B. vermietet oder leerstehend)
Dauer und Gründe für Leerstand

Für die statistische Bestimmung von Haushalten, müssen Straße, Hausnummer und Anschriftenzusätze von Wohnungen sowie die Zahl der Bewohner und die Namen von bis zu zwei Bewohnern angegeben werden. Außerdem werden Name und Anschrift der auskunftspflichtigen Personen sowie einer anderen Person, die für Rückfragen zur Verfügung steht, benötigt.

Der Aufwand für das Zusammenstellen der Informationen kann beträchtlich ausfallen. Je nachdem, wo und in welcher Form die Daten aktuell vorliegen.

Red.

Lesen Sie auch den ersten Teil unserer Serie:

Zensus 2022 – Was kommt auf Wohnungsunternehmen und Immobilienverwaltungen zu? Ilona Kasipovic erklärt die Fakten

KLICKEN Sie hier und der Artikel öffnet sich als PDF

Im dritten Teil unserer Artikelserie zum Zensus 2022 erfahren Sie, welche datenschutzrechtliche Bestimmungen berücksichtigt werden müssen und was bei der elektronischen Übertragung der Daten im Rahmen der Gebäude- und Wohnungszählung zu beachten ist.