

Führung / Kommunikation

Zensus 2022 – Was kommt auf Wohnungsunternehmen und Immobilienverwaltungen zu?

Ilona Kasipovic erklärt die Fakten

2022 ist es wieder so weit: Der Staat möchte wissen, wie viele Menschen in Deutschland leben, wie sie wohnen und arbeiten. Dafür werden deutschlandweit Mieterinnen und Mieter sowie Eigentümerinnen und Eigentümer von Häusern und Wohnungen befragt. Was kommt dabei auf Wohnungsunternehmen und Immobilienverwaltungen zu? Was müssen sie tun? Wie können sie sich vorbereiten? Welche Software hilft ihnen, den Zensus einfacher und schneller umzusetzen?



Kernergebnisse der letzten Gebäude- und Wohnungszählung

- 18.922.618 Gebäude mit Wohnraum
- 40.563.320 Wohnungen
- +Die meisten Wohngebäude sind Ein- oder Zweifamilienhäuser (66%, 18%)
- +Fast ein Drittel aller Wohnungen ist in großen Mehrfamilienhäusern mit sieben und mehr Wohnungen
- +Fast drei Viertel aller Gebäude und Wohnungen in Deutschland entstanden nach 1950
- +Höchster Neubauanteil im Nordosten Deutschlands
- +Anteil der Mietwohnungen: 54,1 Prozent
- +Eigentumsquote: 45,9 Prozent
- +Durchschnittliche Wohnfläche pro Wohnung: 91,5 qm
- +Die Wohnungsdichte ist in München am höchsten
- +Leerstandsquote: 4,4 Prozent (1.702.326 Wohnungen)

(Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Zensus 2011, 2015)

Diese Fragen behandelt die dreiteilige Artikelserie „Zensus 2022“, in der Expertinnen und Experten der Haufe-Lexware Real Estate AG kompetent Auskunft geben. Im ersten Teil geht um die Basics, rechtliche Grundlagen und die damit verbundenen Verpflichtungen für die Branche.

Bei der Volkszählung 2022 geht es, wie in früheren Jahren, nicht nur um die Bevölkerungszahl. Der Staat möchte für seine Planungen auch wissen: Wie viele Gebäude und Wohnungen gibt es? Und wie ist die Wohnsituation? Die Angaben sollen wohnungspolitische Entscheidungen und Raumplanung unterstützen.

Viele dieser Daten liegen bereits vor, etwa in den Melderegistern der Kommunen. Aber sie veralten im Laufe der Zeit. Zum Beispiel, wenn Personen nicht mehr dort wohnen, wo sie gemeldet sind. So hat die letzte Volkszählung 2011 ergeben, dass Deutschland 1,5 Millionen weniger Einwohnerinnen und Einwohner hat, aber 500.000 mehr Wohnungen als öffentlich erfasst waren. Deswegen werden viele Angaben alle zehn Jahre neu abgefragt.

Ursprünglich war der Zensus bereits für 2021 geplant. Wegen Corona wurde er jedoch um ein Jahr auf Mai 2022 verschoben. Dann müssen auch Wohnungsunternehmen und Immobilienverwaltungen in digitaler Form liefern.

Was der Staat wissen will



Ilona Kasipovic, Requirements Engineerin, Expertin für das Thema Zensus sagt: „Anders als früher können Wohnungsunternehmen und Immobilienverwaltungen ihre Bestandsdaten beim Zensus 2022 einfach und schnell online übermitteln. Wichtig ist, dass sie prüfen, ob die bestehenden DSGVO-Vereinbarungen die Weitergabe an die Statistischen Ämter umfassen.“Foto: Haufe

Die Übertragung der Daten erfolgt verschlüsselt. Veröffentlicht werden ausschließlich zusammengefasste und anonymisierte Ergebnisse. Rückschlüsse auf Unternehmen oder Personen sind nicht möglich.

Ein Teil der Volkszählung ist die Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ). Alle privaten und gewerblichen Eigentümerinnen und Eigentümer sowie Verwaltungen von Wohnungen oder Gebäuden mit Wohnraum sind verpflichtet, Angaben zu machen. Dazu zählen unter anderem: die Art des Gebäudes (z.B. Wohngebäude, Geschäftshaus), der Gebäudetyp (z.B. freistehend, Reihenhaus), die Eigentumsverhältnisse und die Zahl der Wohnungen. Für die klimapolitischen Maßnahmen der Regierungen besonders wichtig sind etwa Heizungsart und Energieträger.

Bei den Wohnungen werden neben Art der Nutzung, Fläche, Miete und Zahl der Räume auch die Dauer und Gründe für Leerstand abgefragt. Außerdem müssen die Namen von bis zu zwei Personen, die die Wohnungen nutzen, angegeben werden.

Datenübertragung erfolgt online

Für die elektronische Übermittlung stellen die Statistischen Ämter des Bundes und der Länder ein webbasiertes Standardverfahren (eSTATISTIK.core) zur Verfügung.

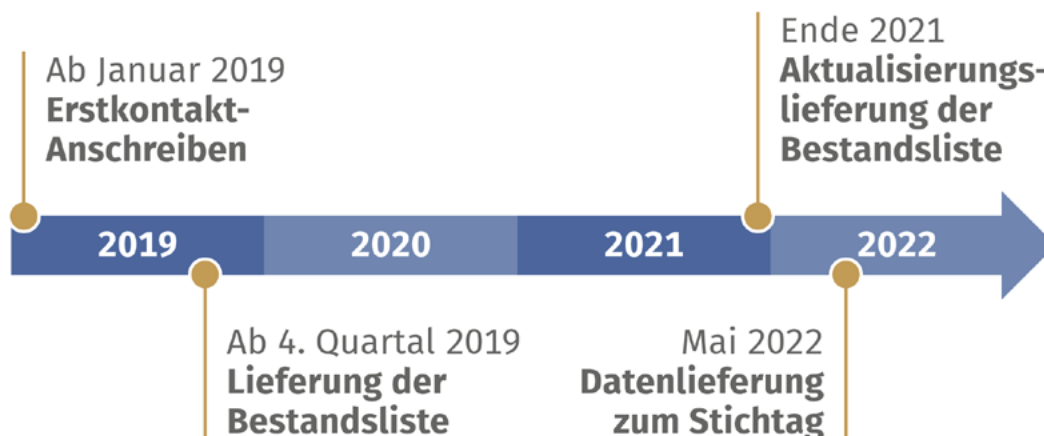
Wichtig zu wissen

- +Letzter Zensus mit Gebäude- und Wohnungszählung: 2011
- +Auskunftspflicht für private und gewerbliche Eigentümerinnen und Eigentümer von Gebäuden oder Wohnungen sowie Immobilienverwaltungen
- +Gesetzliche Pflicht zur elektronischen Übertragung der Daten für Unternehmen
- +Abgabe der aktualisierten Bestandslisten: 4. Quartal 2021
- +Stichtag für die Online-Übertragung der Daten: 15. Mai 2022

Nach der Datenschutz-Grundverordnung müssen Wohnungsunternehmen und Immobilienverwaltungen ihre Mieterinnen und Mieter informieren, dass sie ihre Daten an die Statistischen Ämter des Bundes und der Länder weitergeben. In vielen DSGVO-Vereinbarungen von Mietverträgen ist dies nicht vorgesehen. Eine Prüfung, ob Mieterinnen und Mieter bereits zugestimmt haben, zum Beispiel durch eine Generalklausel, lohnt sich auf jeden Fall.

Die Fragen zu Gebäuden und Wohnungen, der Datenschutz sowie der Umfang der Haushaltsstichprobe sind im Zensusgesetz von 2019 geregelt. Eine EU-Verordnung aus dem Jahr 2008 verpflichtet die Mitgliedsstaaten alle zehn Jahre Bevölkerungsdaten zu erfassen.

Zeitlicher Ablauf der Datenlieferungen



© Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2021

Enger Zeitplan – aktualisierte Angaben zum Wohnungsbestand noch in 2021

Bereits seit 2019 läuft die so genannte „Vorbefragung“ bei ausgewählten Eigentümerinnen und Eigentümern sowie Verwaltungen von Gebäuden mit Wohnraum. Sie wurden aufgefordert, eine Bestandsliste mit allen Anschriften von eigenem bzw. verwaltetem Wohnraum sowie die Namen von Eigentümerinnen und Eigentümern elektronisch zu übermitteln. Der Fragebogen mit höchstens elf Fragen kann einfach und schnell beantwortet werden. Im letzten Quartal 2021 müssen Wohnungsunternehmen und Immobilienverwaltungen dazu noch einmal aktualisierte Angaben liefern.

Ilona Kasipovic

Im zweiten Teil unserer Artikelserie „Zensus 2022“ zeigen wir, wie sich Wohnungsunternehmen und Immobilienverwaltungen auf die Gebäude- und Wohnungszählung vorbereiten können.