

Erläuterungen zur Datensatzbeschreibung „Lieferung der Bestandslisten zur Vorbereitung der GWZ 2021“ (Statistik-ID 0274)

Eine **Bestandsliste** ist die Auflistung aller Objekte, die das Unternehmen im Eigentum und/oder in Verwaltung hat.

Die Übermittlung der Daten entsprechend der Datensatzbeschreibung erfolgt durch das Unternehmen der Wohnungswirtschaft (Eigentümer, Verwalter) für alle zählungsrelevanten Gebäude, d.h. für Gebäude mit Wohnraum und bewohnte Unterkünfte. Im Zensus werden Unternehmen der Wohnungswirtschaft auch als sogenannte „Großeigentümer“ (GE) bezeichnet.

Die Anforderung der Bestandsliste erfolgt erstmals nach der Verabschiedung des Zensusgesetzes im 1. Quartal 2020. Aufgrund von Veränderungen der Bestände durch Kauf, Verkauf, Neubau, Abriss und Nutzungsänderungen, Übernahme bzw. Abgabe von Verwaltungsaufträgen wird im 2. Halbjahr 2021 nochmals eine Lieferung des dann aktuellen Bestandes angefordert, die sogenannte „Aktualisierungslieferung“. Die Datensatzbeschreibung (DSB) ist für beide Datenlieferungen identisch.

Es gibt einen wesentlichen Unterschied zwischen der Erstlieferung und der Aktualisierungslieferung der Bestandsliste: In der Aktualisierungslieferung der Bestandsliste (AL BL) werden **nur die Objekte** aufgeführt, die sich aktuell im Bestand des Unternehmens befinden und **für die dem Unternehmen die GWZ-Angaben (Gebäude- und Wohnungsmerkmale) vorliegen** und für die das Unternehmen die GWZ-Daten zum Zensusstichtag meldet. Dies trifft vor allem auf Objekte von Gebäudeeigentümern und Mietverwaltungen zu, kann aber auch bei WEG-Verwaltungen vorkommen, wenn diese die Übernahme der GWZ-Lieferung mit allen Wohnungseigentümern eines Objektes vereinbart haben.

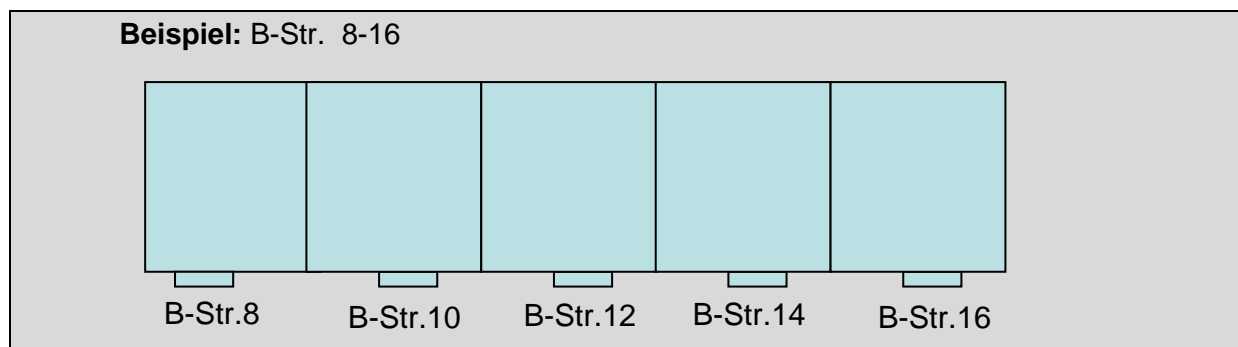
Die Auskunftserteilung für Unternehmen erfolgt laut §11 a BStatG auf elektronischem Weg. Dabei sind die Angaben über das den Auskunftspflichtigen zur Verfügung gestellte Verfahren (z.B. eStatistik.Core (e.Core), IDEV, DeLSA) zu erteilen. Daher ist die Einhaltung der zur Verfügung gestellten Datensatzbeschreibung notwendig.

Alle in der Datensatzbeschreibung aufgelisteten Merkmale sind zu liefern, sofern sie zutreffend/vorhanden sind. Die in der DSB in der Spalte „Status“ aufgeführten Ausprägungen „Muss“, „Kann“ bzw. „Bedingt“ sind lediglich technische Bedingungen, die regeln, ob eine Datenlieferung mit leeren Merkmalsfeldern von der e.Core-Schnittstelle akzeptiert wird.

Gebäudedefinition

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 Gebäude trennend. Ist keine Brandmauer vorhanden, so gelten die zusammenhängenden Gebäudeeinheiten als einzelne Gebäude, wenn sie einen eigenen Zugang (Haustür, Treppenhaus) besitzen.

Die Abgrenzung von Gebäuden lt. der Gebäudedefinition im Zensus weicht mitunter von der in der Wohnungswirtschaft üblichen Abgrenzung von Wirtschaftseinheiten ab. Entsprechend der im Zensus angewandten Gebäudedefinition muss für **jedes** Gebäude ein Datensatz übermittelt werden. Für Wohnblöcke, z.B. mit 5 Eingängen müssen 5 Datensätze geliefert werden:



Für die Weiterverarbeitung der csv-Datei wird als technisches Hilfsmittel eine sogenannte Kopfzeile notwendig, hier Zeile 1.

Die Datei darf keine Kopfzeile mit den Merkmalsbezeichnungen enthalten.

Beispiel csv-Datei: Kopfzeile und 11 Gebäudedatensätze

```
580007002;GE
1;08336010;Böllen;79677;Böllen;;Teststraße ;1;;;;;1;V;1;1;0
8_1;08336010;Böllen;79677;Böllen;;Teststraße ;11;;;;;1;G;1;1;5
8_2;08336010;Böllen;79677;Böllen;;Teststraße ;13;;;;;1;G;1;1;5
10;08336010;Böllen;79677;Böllen;;Teststraße ;14;;b;;;2;W;2;1;0
11;08336010;Böllen;79677;Böllen;;Max-Muster-Straße ;21;;;;;2;V;1;1;6
15;08336010;Böllen;79677;Böllen;;Max-Muster-Straße ;25;;;;;2;V;1;2;0
18_1;08336010;Böllen;79677;Böllen;;Max-Muster-Straße ;28;;;;;2;V;1;1;0
21;08336010;Böllen;79677;Böllen;;Teststraße ;41;;;;;1;G;1;1;1
22;08336010;Böllen;79677;Böllen;;Teststraße ;42;;;;;1;G;1;1;2
23;08336010;Böllen;79677;Böllen;;Teststraße ;43;;;;;1;G;1;1;3
24;08336010;Böllen;79677;Böllen;;Teststraße ;44;;;;;1;V;1;1;4
```

Zeile 1

BerichtseinheitID – Großeigentümer-ID

Die Großeigentümer-ID ist eine 9-stellige Nummer, die den Unternehmen von den Statistischen Ämtern mit der Anforderung der Bestandslisten mitgeteilt wird und jedes Unternehmen der Wohnungswirtschaft eindeutig identifiziert. Mit Hilfe der Großeigentümer-ID kann in den Statistischen Landesämtern die Zuordnung einer Datei zum entsprechenden Unternehmen erfolgen.

Gegebenenfalls erhalten Sie für die Aktualisierungslieferung der Bestandsliste von Ihrem Statistischen Amt eine neue Großeigentümer-ID. Verwenden Sie dann für zukünftige Lieferungen nur noch diese Großeigentümer-ID.

QUELLE – Quellenkategorie

Zur Identifikation, dass es sich um eine Datei eines Unternehmens der Wohnungswirtschaft handelt, wird folgendes Kennzeichen verwendet:

GE - Großeigentümer

Ab Zeile 2**GEB_ID_Q – Interne Gebäudenummer**

Die interne Gebäudenummer oder lfd. Gebäudenummer ist die Ordnungsnummer für jede Gebäudeanschrift, die intern im Unternehmen der Wohnungswirtschaft verwendet wird oder alternativ eine lfd. Nummer. Die Ordnungsnummer ist eindeutig einem Gebäude zugeordnet und dient der Identifikation eines Gebäudes bzw. eines Datensatzes, falls z.B. Klärungsbedarf besteht. Die interne Gebäudenummer soll zwischen Erstlieferung und Aktualisierungslieferung gleichbleiben.

Sofern Sie mehrere Gebäude intern unter einer Gebäude-ID führen, beispielsweise bei Hausnummernbereichen oder Gebäude mit Hinterhäusern, trennen Sie die Datensätze bitte auf und ergänzen Sie Ihre ID um mindestens eine Stelle.

Beispiele: 5492_1, 5492_2 usw. oder 93647HH

Die Anschrift eines Gebäudes wird durch die folgenden Angaben eindeutig beschrieben:

AGS – Amtlicher Gemeindeschlüssel

Der Amtliche Gemeindeschlüssel (AGS) ist eine bundeseinheitliche 8-stellige Verschlüsselungsnummer zur eindeutigen Identifizierung aller Gemeinden.

Beispiel: 08311000 – für die Stadt Freiburg im Breisgau

Wenn Ihnen der Amtliche Gemeindeschlüssel (AGS) für eine Gemeinde nicht bekannt ist, recherchieren Sie diesen bitte im Internet unter <https://www.statistikportal.de/de/produkte/gemeindeverzeichnis>

GEM_NAME – Amtlicher Name der Gemeinde

Das Merkmal enthält den amtlichen Namen der Gemeinde.

Beispiel: Freiburg im Breisgau, Stadt

PLZ – Postleitzahl

Die Postleitzahl, die durch die Deutsche Post festgelegt wird, besteht aus einer fünfstelligen Zeichenkette, die den Zustellort eingrenzt.

GEM_NAME_POST – Ortsname (postalisch)

Der postalische Ortsname ist der Zustellort. Der postalische Ortsname entspricht i. d. R. dem amtlichen Namen der Gemeinde, es gibt allerdings auch Ausnahmen.

Beispiel: Freiburg im Breisgau

Amtlicher Gemeindename	Postalischer Ortsname
Freiburg im Breisgau, Stadt	Freiburg im Breisgau

OT – Ortsteilname (falls Anschriftenbestandteil):

Der Ortsteilname ist nicht zwingend Bestandteil der Anschrift. Falls er ein Anschriftenbestandteil ist, ist dieser hier anzugeben.

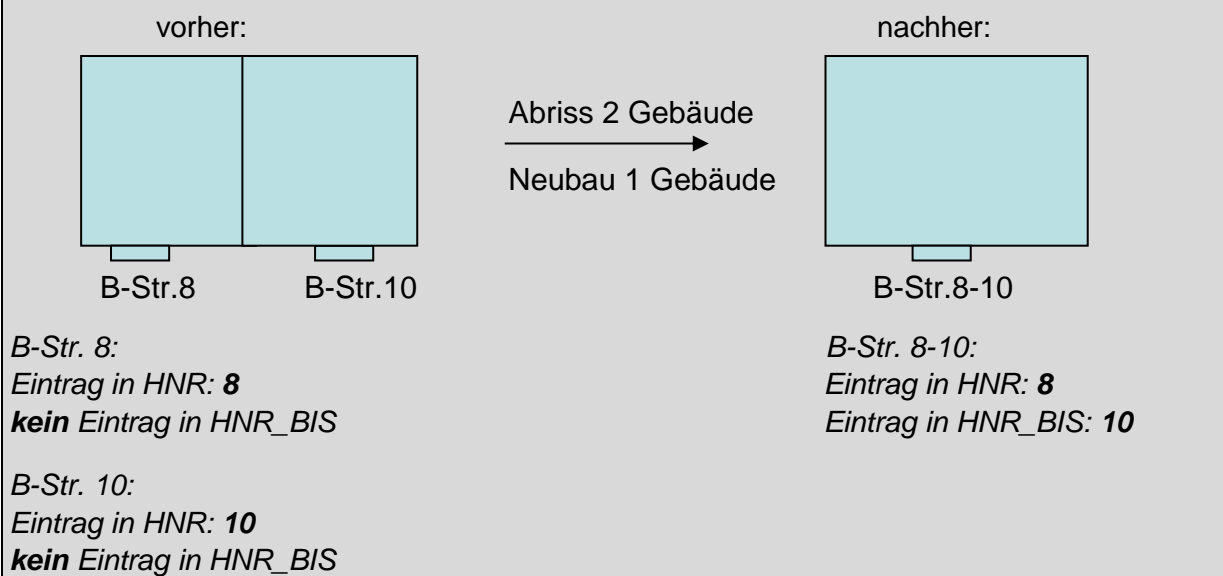
STR – Straßenname

Es ist der Straßenname anzugeben. Sollte kein Straßenname vorhanden sein, ist die Bezeichnung anzugeben, unter der das Gebäude geführt wird.

HNR – Hausnummer

Es ist die Ziffer der Hausnummer anzugeben. Bei einem Gebäude mit mehreren Hausnummern ist die erste Hausnummer einzutragen.

Ein Gebäude kann in Ausnahmefällen eine Anschrift mit mehreren Hausnummern bzw. -zusätzen haben. Eine Anschrift mit mehreren Hausnummern kann entstehen, wenn zum Beispiel nebeneinanderstehende Gebäude mit unterschiedlichen Hausnummern abgerissen wurden und an dieser Stelle ein neues Gebäude errichtet wird und damit die Hausnummern zusammengefasst werden.



HNR_BIS – Hausnummer bis

Das Feld ist zu belegen, falls es sich um **ein** Gebäude mit mehreren Hausnummern handelt. Es wird die zweite Hausnummer eingetragen.

HNR_ZUS – Hausnummernzusatz

Das Feld ist nur zu belegen, wenn die Hausnummer mit einem Hausnummernzusatz ergänzt ist. Es ist der Hausnummernzusatz (z. B. Buchstabe) anzugeben. Bei einem Gebäude mit mehreren Hausnummernzusätzen ist der erste Hausnummernzusatz einzutragen.

HNR_ZUS_BIS – Hausnummernzusatz bis

Das Feld ist nur zu belegen, falls es sich um ein Gebäude mit mehreren Hausnummernzusätzen handelt.

OBJ_GEB_LAGE_BEZ – Gebäudelage (falls mehrere Gebäude unter einer Anschrift)

Falls eine Gebäudeanschrift mit den Merkmalen Postleitzahl, Ortsname, Ortsteilname, Straße, Hausnummer und -zusatz nicht eindeutig ein Gebäude beschreibt, sind weitere Angaben zur Lage des Gebäudes erforderlich. Befinden sich unter einer Anschrift mehrere Gebäude, ist zur eindeutigen Beschreibung eine Lagebezeichnung je Gebäude erforderlich. Die Gebäudelage ist für die genaue Beschreibung der Gebäude und für die eindeutige Differenzierung der einzelnen Gebäude notwendig. In Großstädten werden mehrere Gebäude unter einer Anschrift

meist als Vorder- und Hinterhaus oder Seitenflügel bezeichnet. In ländlichen Gebieten wird z. B. durch den Ausbau von Nebengebäuden eine Differenzierung durch die Gebäudelage erforderlich.

Beispiele zur Befüllung der Hausnummernfelder und Gebäudelage						
Anschrift	HNR - Haus- nummer	HNR_ZUS - Hausnummern- zusatz	HNR_BIS - Hausnummer bis	HNR_ZUS_BIS - Hausnummern- zusatz bis	OBJ_GEB_LAGE_BEZ - Gebäudelage	Bemerkung
Musterstr. 5	5					
Musterstr. 6 A	6	A				
Musterstr. 8/1	8	1				
Musterstr. 18.1	18	1				
Musterstr. 10-12	10		12			Nur als eine Anschrift aufführen, falls es sich um genau ein Gebäude mit einem Zugang handelt. Falls es sich um mehrere Gebäude oder ein Gebäude mit mehreren Eingängen handelt, sind die Hausnummern (Anschriften) jeweils einzeln zu erfassen.
Musterstr. 10 a-d	10	a		d		
Musterstr. 10 a - 12 d	10	a	12	d		
Musterstr. 18 Hinterhaus	18				Hinterhaus	

Trennzeichen zwischen den Hausnummern und Hausnummernzusätzen wie Schrägstriche (z.B. 8/1) oder Bindestriche (z.B. 10-12) werden nicht eingetragen.

GEB_WHGSEIGENTUM – Gebäude mit Wohnungseigentum

Zur Unterscheidung, ob es sich um Gebäudeeigentum (keine Teilung in Eigentumswohnungen) oder um ein Gebäude mit Wohnungseigentum (d.h. Teilung des Gebäudes in Eigentumswohnungen gemäß Wohnungseigentumsgesetz) handelt, werden folgende Kennzeichen verwendet:

- 1 - nein, kein Gebäude mit Wohnungseigentum
- 2 - ja, Gebäude mit Wohnungseigentum

TYP_AP_BL – Typ des Auskunftspflichtigen

Ist das Unternehmen der Wohnungswirtschaft Eigentümer eines Gebäudes, inklusive aller darin befindlichen Wohnungen, ist das Feld mit der Merkmalsausprägung **G - Gebäudeeigentümer** zu belegen. Das Merkmal ist auch mit G – Gebäudeeigentümer zu belegen, falls dem Eigentümer zwar nicht das ganze Gebäude gehört, aber alle darin befindlichen Wohnungen. Es ist unerheblich, wem eventuell im Gebäude befindliche gewerbliche Flächen (z.B. Ladengeschäfte, Arztpraxen) gehören.

Ist das Unternehmen der Wohnungswirtschaft nur Eigentümer von einzelnen Wohnungen des betreffenden Gebäudes, ist das Feld mit der Merkmalsausprägung **W - Wohnungseigentümer** zu belegen.

Verwaltet das Unternehmen der Wohnungswirtschaft ein Gebäude oder einzelne Wohnungen im Auftrag eines Dritten, so ist das Feld mit der Merkmalsausprägung **V - Verwalter** zu belegen. Es ist dabei unerheblich, um welche Art Verwalter es sich handelt.

G – Gebäudeeigentümer

W – Wohnungseigentümer

V – Verwalter

Für den Fall, dass ein Wohnungsunternehmen an einer Anschrift bzw. in einem Gebäude sowohl Eigentümer eines Teils des Gebäudes bzw. der Wohnungen als auch Verwalter eines weiteren Teils des Gebäudes oder der Wohnungen ist, ist ebenfalls V- Verwalter anzugeben.

UMFANG_GE – Umfang des Eigentums / der Verwaltung an dem Gebäude

Ein Unternehmen der Wohnungswirtschaft kann an einer Objektanschrift Eigentümer und/oder Verwalter der/des gesamten Gebäude/s mit allen darin befindlichen Wohnungen sein oder nur Teile der Objektanschrift, z.B. einzelne Gebäude, einen Teil des Gebäudes oder einzelne Wohnungen im Eigentum oder in Verwaltung haben.

Ist das Unternehmen Eigentümer oder Verwalter des gesamten Gebäudes mit allen darin befindlichen Wohnungen, ist „1 – Alles“ anzugeben.

1 - Alles

Gesamtes Gebäude mit allen darin befindlichen Wohnungen

Falls ein Unternehmen in einem Gebäude mit Wohnungseigentum nur einen Teil der Wohnungen im Eigentum hat oder verwaltet, gilt:

- | | |
|---------------|---|
| 2 - Teilweise | Eine oder mehrere Wohnungen, aber nicht alle Wohnungen im Gebäude |
|---------------|---|

UMFANG_AUSKUNFT

Mit dem Merkmal UMFANG_AUSKUNFT wird je Gebäude für die im Eigentum bzw. in Verwaltung befindlichen Objekte erfasst, in welchem Umfang die Gebäude- und Wohnungsmerkmale, die im Rahmen der Gebäude- und Wohnungszählung zum Zensusstichtag am 15. Mai 2022 erfragt werden, bei Ihnen vorliegen („Auskunfts-fähigkeit“).

- | | |
|-------------------|--|
| 1 - Alle Merkmale | Alle Gebäudemerkmale und alle Wohnungsmerkmale liegen vor |
| 2 - unvollständig | Gebäude- und/oder Wohnungsmerkmale liegen nicht bzw. nicht vollständig vor |

Die „Auskunfts-fähigkeit“ bezieht sich auf die folgenden Merkmale, die bei der Gebäude- und Wohnungszählung je Gebäude mit Wohnraum und bewohnte Unterkünfte zum Zensusstichtag erfragt werden:

Gebäudemerkmale:

- Gemeinde, Postleitzahl und amtlicher Gemeindeschlüssel
- Art des Gebäudes (z.B. Wohngebäude, Wohnheim)
- Eigentumsverhältnisse (z.B. Wohnungsunternehmen, Privatperson)
- Gebäudetyp (z.B. Freistehendes Ein- oder Mehrfamilienhaus, Doppelhaus)
- Baujahr
- Zahl der Wohnungen
- Heizungsart (z.B. Fern-, Block-, Zentralheizung, Einzel- oder Mehrraumöfen)
- Energieträger (sofern bekannt) (z.B. Gas, Heizöl, Holz, Kohle ...)

Wohnungsmerkmale:

- Art der Nutzung (vermietet, vom Eigentümer bewohnt, leerstehend...)
- Leerstandsgründe (Mieterwechsel, Baumaßnahmen, geplanter Abriss, Verkauf...)
- Leerstandsdauer
- Fläche der Wohnung
- Zahl der Räume
- Nettokaltmiete
- Namen und Vornamen von bis zu zwei Personen, die die Wohnung nutzen (Hilfsmerkmal),
- Zahl der Personen, die in der Wohnung wohnen (Hilfsmerkmal).

„Vorliegen“ der Merkmale bedeutet, dass die erforderlichen Daten in Ihrem Unternehmen bereits weitestgehend vollständig für die jeweilige Gebäudeanschrift vorhanden sind (z.B. in Datenbanken, Akten) oder aus den vorhandenen Daten erzeugt werden können. **Nicht gemeint ist**, ob Ihr Unternehmen diese Daten (z.B. durch Nachfrage bei Eigentümern oder Bewohnern) beschaffen könnte.

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.

Falls Ihnen nicht zu allen Gebäude- und Wohnungsmerkmalen die benötigten Informationen vorliegen, müssen Sie eine Eigentümerin oder einen Eigentümer, eine Verwalterin oder einen Verwalter oder einen anderen Verfügungs- und Nutzungsberechtigten benennen, der oder die die Auskünfte erteilen kann. Diese Meldung erfolgt mit der sogenannten „Eigentümerliste“. Eine ausführliche Beschreibung der zu liefernden Merkmale mit allen Ausprägungen wird in Form einer Datensatzbeschreibung für elektronische Lieferungen in der Erhebungsdatenbank (<https://erhebungsdatenbank.estatistik.de>) bereitgestellt. Geben Sie auf der Startseite der Erhebungsdatenbank unten rechts bei „Suchbegriff“ die Zahlenkombination „0644“ ein und klicken Sie dann unter Erhebungs-ID den Link **10644**19000099 an.

Die Anforderung zur Lieferung der Eigentümerliste erhalten Sie gegebenenfalls mit einem Anschreiben von Ihrem zuständigen Statistischen Landesamt im 2. Halbjahr 2021.

AENDERUNGSZUSTAND_OBJEKT

Dieses Merkmal bleibt bei der ersten Lieferung der Bestandsliste (Erstlieferung im 1. Quartal 2020) leer. Erfolgt die Meldung in einer csv-Datei, ist darauf zu achten, dass die Datei auch in der Erstlieferung ein Feld für das leere Merkmal enthält, d. h. ein entsprechender Feldtrenner (Semikolon) vorhanden ist (siehe Beispiel auf Seite 2).

Eine erneute Lieferung der Bestandsliste ist für das 2. Halbjahr 2021 vorgesehen (Aktualisierungslieferung). Bei dieser Aktualisierungslieferung ist das Merkmal AENDERUNGSZUSTAND_OBJEKT zu befüllen. Je Gebäude ist anzugeben, ob das Objekt im Vergleich zur ersten Datenlieferung bereits im Bestand war, ob es neu hinzugekommen ist oder ob es eine sonstige Änderung gab.

leer	bei Erstlieferung
0 – unverändert	Keine Änderung am Objekt
1 – Neubau	Neues Objekt durch Neubau Gebäude bzw. Anschrift ist seit der Erstlieferung durch Neubau zum Bestand des Unternehmens hinzugekommen und die Wohnungen werden bis spätestens 15. Mai 2022 bezugsfertig sein.
2 – Kauf	Neues Objekt durch Kauf Gebäude bzw. Anschrift ist seit der Erstlieferung durch Kauf (eines bereits bestehenden Gebäudes) zum Bestand des Unternehmens hinzugekommen. Neue Objekte sind auch dann aufzunehmen, wenn der Nutzen- und Lastenübergang bis spätestens zum Zensusstichtag stattgefunden haben wird.
3 – Nutzungsänderung	Änderung des Objekts von ausschließlich gewerblicher Nutzung auf Wohnraum bis spätestens zum Zensusstichtag

4 – Neues Verwaltungsobjekt	Neues Objekt durch Übernahme eines neuen Verwaltungsauftrages Ein neues Verwaltungsobjekt ist nur auf der aktualisierten Bestandsliste aufzulisten, wenn das Unternehmen der Wohnungswirtschaft für dieses Objekt zum Zensusstichtag die GWZ-Daten meldet. Falls dem Unternehmen der Wohnungswirtschaft als Verwaltung von Wohneigentum die Gebäude- und Wohnungsmerkmale für das neue Verwaltungsobjekt nicht vorliegen, wird das neue Verwaltungsobjekt ausschließlich auf der Eigentümerliste mit den Angaben zu den Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümern aufgelistet.
5 – Änderung der Objektanschrift	z.B. durch Straßenumbenennungen, Gebietsreformen
6 – Sonstige Änderung	z.B. UMFANG_AUSKUNFT

Die Informationen über Gebäude, die sich zum Zeitpunkt der Aktualisierung nicht mehr im Bestand des Unternehmens befinden (Wegfall von Objekten z.B. durch Abriss, Verkauf, nur noch gewerbliche Nutzung durch Nutzungsänderung des bisherigen Wohnraums), werden nicht mit der Bestandsliste, sondern mit der sogenannten „Eigentümerliste“ erfasst.

Die Datensatzbeschreibung und die Erläuterungen sind in der Erhebungsdatenbank unter <https://erhebungsdatenbank.estatistik.de>, Suchbegriff 0274 abgelegt.

Weitere Hinweise zur Datenmeldung finden Sie im Erhebungsportal unter:

<https://erhebungsportal.estatistik.de/Erhebungsportal/#>:

Infos für Melder>Online-Meldeverfahren>Meldung über .CORE>Core.Webeanwendung>Wozu benötige ich eine Datenzuordnung?

Sollte Ihnen der Amtliche Gemeindegemeinschaft (AGS) für eine Gemeinde nicht bekannt sein, können Sie diesen unter <https://www.statistikportal.de/de/produkte/gemeindeverzeichnis> abfragen.