



## **Statistische Analysen und Studien, Band 78**

### **Zur Durchführung der Gebäude- und Wohnungszählung in Nordrhein-Westfalen im Rahmen des Zensus 2011**

Waldemar Mathejczyk, Daniel Paczulla

### **Die Unternehmen der Wohnungswirtschaft im Rahmen der Gebäude- und Wohnungszählung des Zensus 2011**

Waldemar Mathejczyk, Carsten Zschenker



# Statistische Analysen und Studien Nordrhein-Westfalen

## Band 78

Herausgeber:

Information und Technik

Nordrhein-Westfalen (IT.NRW)

Geschäftsbereich Statistik

Postfach 10 11 05

40002 Düsseldorf

Mauerstraße 51

40476 Düsseldorf

☎ 0211 9449-01

☎ 0211 9449-8000

✉ [poststelle@it.nrw.de](mailto:poststelle@it.nrw.de)

[www.it.nrw.de](http://www.it.nrw.de)

Redaktion:

Kirsten Bohne

Preis der gedruckten Ausgabe:

3,00 EUR

Die Statistischen Analysen und

Studien Nordrhein-Westfalen

finden Sie als PDF-Datei zum

kostenlosen Download:

[www.it.nrw.de](http://www.it.nrw.de) (unter Publikationen)

Erscheinungsfolge: unregelmäßig

### Pressestelle

☎ 0211 9449-2521/2518

### Publikationsservice

☎ 0211 9449-2494

✉ [vertrieb@it.nrw.de](mailto:vertrieb@it.nrw.de)

### Zentrale statistische Information und Beratung

☎ 0211 9449-2495/2525

© Information und Technik

Nordrhein-Westfalen,

Düsseldorf, 2014

Vervielfältigung und Verbreitung,

auch auszugsweise, mit Quellen-  
angabe gestattet.

Bestell-Nr.: Z081 2014 51

ISSN 1619-506X

## Inhalt

Zur Durchführung der Gebäude- und Wohnungszählung in Nordrhein-Westfalen im Rahmen des Zensus 2011 .....	3
Waldemar Mathejczyk, Daniel Paczulla	
Die Unternehmen der Wohnungswirtschaft im Rahmen der Gebäude- und Wohnungszählung des Zensus 2011 .....	13
Waldemar Mathejczyk, Carsten Zschenker	
Index .....	19



# Zur Durchführung der Gebäude- und Wohnungszählung in Nordrhein-Westfalen im Rahmen des Zensus 2011

*Im Rahmen des Zensus 2011 wurde in Nordrhein-Westfalen, wie in allen anderen Bundesländern, erstmals seit 1987 eine Gebäude- und Wohnungszählung durchgeführt. In den „neuen Bundesländern“ und dem Ostteil von Berlin gab es hierzu 1995 eine Erhebung.*

*Da es weder auf Landes- noch auf Bundesebene ein Register für Gebäude und Wohnungen gibt und die Zahlen schon sehr lange auf Fortschreibungen der Volkszählung von 1987 beruhen, wurden die Daten durch diese Gebäude- und Wohnungszählung auf eine aktuelle Grundlage gestellt.*

*Der folgende Beitrag gibt einen Überblick über die praktischen Arbeiten während der Vorbereitung und Durchführung der Erhebung in Nordrhein-Westfalen.*

## 1 Vorbereitungen

Deutschland hatte sich beim Zensus 2011 für ein neues, registergestütztes Verfahren entschieden, das die in den Kommunen vorhandenen Verwaltungsregister zugrunde legte. Dadurch konnte die Haushaltebefragung in Form einer Stichprobe im Umfang von ca. zehn Prozent durchgeführt werden. Die Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ) wurde als eine postalisch zu versendende, schriftliche Vollerhebung konzipiert. Gemäß § 18 Abs. 2 Zensusgesetz 2011 waren alle „Eigentümer und Eigentümerinnen, Verwalter und Verwalterinnen sowie sonstige Verfügungs- und Nutzungsberechtigten der Gebäude oder Wohnungen“ auskunftspflichtig. Im Vorfeld der Erhebung wurde für Nordrhein-Westfalen von etwa 4,9 Millionen Eigentümer(inne)n und etwa 4,0 Millionen Wohngebäuden ausgegangen.

Der Stichtag für den von der Europäischen Union vorgeschriebenen Zensus war in Deutschland der 9. Mai 2011. Von September 2009 bis zum Zensusstichtag fand eine umfangreiche Erhebungsvorbereitung statt. Die Durchführung der Haupterhebung begann im Mai 2011 und erstreckte sich bis Juli 2012. Daran schloss sich die Datenaufbereitung an. Sie unterteilte sich in die Datenaufbereitung (Rücklaufbearbeitung) des jeweiligen Landesamtes (bis Mitte August 2012) und die zentrale Datenaufbereitung (Plausibilisierung und Imputation) im Statistischen Landesamt des Freistaates Sachsen (bis etwa Mitte Oktober 2012).

Zur Vorbereitung und Durchführung der GWZ kamen eigens für diese Zwecke entwickelte IT-Systeme zum Einsatz. Diese wurden vom Statistischen Landesamt des Freistaates Sachsen für den Verbund aller statistischen Landesämter entwickelt. Die Bereitstellung der Programme erfolgte im Laufe der Erhebungsvorbereitung und -durchführung sukzessive in Form einzelner IT-Module für die jeweiligen Datenbearbeitungsschritte.

Das Erhebungsunterstützungssystem der GWZ (GWER) diente zunächst dazu, die Angaben über die Auskunftspflichtigen und deren Objekte (Gebäude und Wohnungen) zusammenzustellen. Anschließend unterstützte es die statistischen Landesämter bei der Steuerung der Erhebung (Erstellung der Adressdateien für den Versand, Verwaltung versendeter und zurückerhaltener Erhebungsbogen, Umsetzung und Dokumentation des Erinnerungs- und Mahnwesens). Die Verarbeitung der Rückmeldungen sowie die Datenaufbereitung für die spätere Auswertung fanden im sog. Fachverfahren der Gebäude- und Wohnungszählung statt. Hierzu zählten die Verarbeitung der Erhebungsinformationen (aller Angaben im Fragebogen) sowie ggf. erforderliche Nachbearbeitungen.

Um die Anschriften aller Gebäude mit Wohnraum ermitteln zu können, wurde gemäß dem Modell des registergestützten Zensus<sup>1)</sup> zunächst das An-

1) Siehe Erläuterungen zum Zensus-Modell unter <https://www.zensus2011.de/DE/Zensus2011/Methode> und [https://www.zensus2011.de/DE/Infothek/Publikationen/Publikationen\\_node.html](https://www.zensus2011.de/DE/Infothek/Publikationen/Publikationen_node.html).

schriften- und Gebäuderegister<sup>2)</sup> aufgebaut. Als Quellen dienten hierbei die Melderegister, Daten der Bundesagentur für Arbeit und der georeferenzierte Adressdatenbestand des Bundes (§ 2 bis 7 Zensusvorbereitungsgesetz). Im Anschluss daran wurden die Auskunftspflichtigen zu diesen Anschriften ermittelt. Dies geschah in Nordrhein-Westfalen hauptsächlich über die Daten der Grundsteuerstellen. Diese Quellen beinhalteten den aktuellsten und vollständigsten Adressbestand. Ergänzend wurden Daten aus dem Rechenzentrum der nordrhein-westfälischen Finanzverwaltung sowie Daten aus den Liegenschaftskatastern hinzugezogen. Weitere mögliche Quellen (beispielsweise Informationen von Ver- und Entsorgungsbetrieben) lieferten für Nordrhein-Westfalen nicht flächendeckend einheitliche Qualität und wurden daher nicht genutzt.

Im Vorfeld der Haupterhebung der Gebäude- und Wohnungszählung wurden zwei qualitätssichernde Maßnahmen durchgeführt:

Zum einen fand eine Vorbefragung statt, bei der in Nordrhein-Westfalen etwa eine Million Auskunftspflichtige angeschrieben wurden. Zum anderen wurde eine Wohnraumprüfung gemäß § 14 Abs. 3 Zensusgesetz 2011 vorgenommen; hierbei wurde in Zweifelsfällen ermittelt, ob es sich an den fraglichen Anschriften tatsächlich um Gebäude mit Wohnraum handelt.

### **Vorbefragung**

Die gesetzliche Grundlage für die Vorbefragung war § 6 Abs. 1 Bundesstatistikgesetz (BStatG), wonach im Zuge von Vorbereitung und Durchführung von gesetzlich angeordneten Bundesstatistiken zur Klärung des Kreises der zu Befragenden und deren statistischen Zuordnung Angaben erhoben werden können.

Die Vorbefragung diente der Vorbereitung der Haupterhebung; dabei sollten v. a. die Aktualität der Anschriften und die postalische Erreichbarkeit der Auskunftspflichtigen überprüft werden. Des Weiteren sollten wesentliche Arbeitsschritte, die auch Bestandteil der späteren Haupterhebung waren,

2) Zur Rolle des AGR im Zensus 2011, siehe Kleber, Birgit; Maldonado, Andrea; Scheuregger, Daniel; Ziprik, Katja (2009): Aufbau des Anschriften- und Gebäuderegisters für den Zensus 2011. In: Statistisches Bundesamt, Wirtschaft und Statistik 7/2009.

getestet werden. So ergaben sich Erkenntnisse im Hinblick auf Antwortverhalten, Rücklaufquoten, Fragestellungen und Nachbearbeitungsaufwand.

In Nordrhein-Westfalen fand eine partielle Erhebung mit ca. einer Million Auskunftspflichtigen statt. Sie startete mit dem Versand der Erhebungsbogen Mitte November 2010 und endete mit Abschluss der Rücklauferfassung im März 2011. Ausgewählt wurden insbesondere Auskunftspflichtige, bei denen aufgrund von Fluktuation ggf. veraltete Adress- oder Objektdaten zu erwarten waren. Hierbei sollten insbesondere die Besitzer/-innen von nicht selbst bewohnten Eigentumswohnungen erreicht werden.

Der Vorbefragungsbogen beschränkte sich auf sechs Fragen. Die angeschriebenen Personen wurden um eine Rückmeldung gebeten, ob sie zum Zensusstichtag für das betreffende Gebäude auskunftspflichtig sind oder sich beim Eigentumsverhältnis des Gebäudes bis zu diesem Zeitpunkt eine Änderung ergeben wird. War Letzteres der Fall, sollten die neuen Auskunftspflichtigen mitgeteilt werden. Darüber hinaus wurde gefragt, ob es überhaupt Wohnraum an der angegebenen Anschrift gibt, wie viele Wohnungen sich in dem Gebäude befinden und ob noch weitere Gebäude mit Wohnraum (z. B. Hinterhaus) an dieser Anschrift vorhanden sind.

Den Auskunftspflichtigen wurde eine Frist von 14 Tagen zur Rücksendung des maschinenlesbaren Erhebungsbogens eingeräumt. Von den insgesamt 1 010 243 Sendungen, die verschickt wurden, kamen 516 821 zurück. Die Rücklaufquote betrug somit 51,2 Prozent. Auf eine Erinnerung wurde aus zeitlichen Gründen verzichtet.

Für die Vorbefragung wurden ein externes und internes Service-Center eingerichtet. Insgesamt waren es ca. 30 000 Anrufer/-innen, die Nachfragen hatten bzw. Hilfestellung beim Ausfüllen des Erhebungsbogens benötigten. Des Weiteren gingen ca. 1 600 E-Mails und ca. 2 500 weitere schriftliche Anfragen ein.

Während der Vorbefragung wurden insgesamt ca. 34 000 Anfragen von Auskunftspflichtigen an das Service-Center von Information und Technik Nordrhein-Westfalen gerichtet. Für diese Arbeiten kamen intern insgesamt etwa 30 Mitarbeiter/-innen zum Einsatz.

Aus der Vorbefragung ließen sich wichtige Erkenntnisse ableiten, die für die Abschätzung von zeitlichen und personellen Ressourcen im Hinblick auf die Kommunikation mit den Auskunftspflichtigen während der Haupterhebung wichtig waren. Dabei galt es allerdings zu berücksichtigen, dass bei der Hauptbefragung vier Mal mehr Auskunftspflichtige angeschrieben und ein deutlich umfangreicher Erhebungsbogen beantwortet werden musste.

### **Wohnraumprüfung gemäß § 14 Zensusgesetz**

Eine weitere qualitätssichernde Maßnahme im Vorfeld der Haupterhebung war die Befragung gemäß § 14 Abs. 3 Zensusgesetz 2011. Hierbei war zu klären, ob an einer Anschrift im Anschriften- und Gebäuderegister, die nur von einer der Quellen (Melderegister, Daten der Bundesagentur für Arbeit oder georeferenzierter Adressdatenbestand des Bundes) geliefert wurde, Wohnraum vorhanden ist.

In einem ersten Schritt (Dezember 2009 bis April 2010) wurde durch Abgleich mit zusätzlichen Quellen geprüft, welche Anschriften für den weiteren Verlauf der Erhebung als relevant eingestuft und im weiteren Verfahren berücksichtigt werden sollten. Dabei wurden die sog. § 14-Fälle zunächst mit den Grundsteuerdaten abgeglichen. Im Weiteren wurden auch Dateien von Postdienstleistern verwendet, um bspw. rein gewerbliche Objekte, die nicht zu Wohnzwecken genutzt werden, auszuschließen. Außerdem fand eine schriftliche Befragung bei Eigentümer(inne)n statt.

Im nächsten Schritt (April bis Juni 2010) wurden die Kommunen angesprochen und gebeten, die restlichen Fälle in ihrem Zuständigkeitsbereich zu prüfen. Die Klärung erfolgte durch Inaugenscheinnahme vor Ort. Hierzu wurden Erhebungsbeauftragte eingesetzt und Begehungen durchgeführt. Grundlage für diese Zusammenarbeit war eine Verwaltungsvereinbarung mit den Kommunen. Als Rückmeldefrist wurde Ende Juni 2010 festgesetzt. 40 Kommunen mit abgeschotteter Statistikstelle führten die Prüfung von insgesamt 89 346 Fällen selbst durch. In den übrigen Kommunen wurden Erhebungsbeauftragte von Information und Technik Nordrhein-Westfalen eingesetzt, die insgesamt 90 856 Fälle prüften.

### **Druck- und Versanddienstleister**

Damit alle Auskunftspflichtigen die gleichen Voraussetzungen hatten, ihren Erhebungsbogen rechtzeitig ausgefüllt zurückzusenden, war zu gewährleisten, dass zum Zensusstichtag die Erhebungsunterlagen termingerecht zugestellt werden.

Die Unterlagen mussten gedruckt, personalisiert, konfektioniert, kuvertiert und frankiert werden. Zu berücksichtigen war außerdem, dass ein Auskunftspflichtiger u. U. mehrere Erhebungsbogen für unterschiedliche Gebäude oder Wohnungen in einer Sendung erhalten und sich die anzuschreibenden Eigentümer/-innen auch auf das übrige Bundesgebiet verteilen konnten. Die Erstellung der Unterlagen stellte somit hohe Anforderungen an die Druck- und Versanddienstleister.

Für die Produktion der Anschreiben und Erhebungsunterlagen wurden externe Dienstleister beauftragt, die unter Beachtung der EU-weiten Ausschreibungsrichtlinien ausgewählt wurden. Damit die Druckdienstleister für die Produktion der Erhebungsunterlagen entsprechende Vorgaben hatten, wurde für jede Versandaktion eine Personalisierungsdatei mit allen relevanten Daten (zu den Auskunftspflichtigen, den Anschriften und Gebäuden/Wohnungen) erstellt. Aufgrund der erforderlichen Produktionszeit mussten diese mindestens sechs bis acht Wochen vor dem jeweiligen Versandtermin an die Druckerei übermittelt werden. Zuvor wurden die Daten zu allen Auskunftspflichtigen und Gebäuden bzw. Wohnungen im o. g. Erhebungsunterstützungssystem der Gebäude- und Wohnungszählung (GWER) aufbereitet.

## **2 Durchführung der Haupterhebung**

### **Versandwellen**

Die Haupterhebung der Gebäude- und Wohnungszählung begann mit dem Erstversand zum 9. Mai 2011. Wenn ein Gebäude oder eine Wohnung verkauft und der neue Eigentümer mitgeteilt wurde, war ggf. ein Nachversand notwendig.

Gemäß § 18 Zensusgesetz 2011 bestand für alle Erhebungen des Zensus 2011 Auskunftspflicht.

Die Auskünfte mussten wahrheitsgemäß, vollständig und innerhalb der gesetzten Fristen erteilt werden. Auskunftspflichtige, die der Aufforderung nicht nachkamen, erhielten daher im nächsten Schritt ein Erinnerungsschreiben. Wenn auch dann keine Rückmeldung erfolgte, wurde das förmliche Verwaltungsverfahren eingeleitet. Darunter fiel zuerst der Heranziehungsbescheid (in Nordrhein-Westfalen im Zeitraum Dezember 2011 bis Februar 2012), später dann die Zwangsgeldfestsetzung (Zeitraum ab Februar 2012 bis Mai 2012).

Somit gliederte sich die Haupterhebung der Gebäude- und Wohnungszählung in Nordrhein-Westfalen in fünf Versandaktionen: (1.) Erstversand, (2.) Nachversand, (3.) Erinnerungsschreiben, (4.) Heranziehungsbescheid und (5.) Zwangsgeldfestsetzung.

Im Erstversand und im Nachversand wurden insgesamt ca. 3,8 Millionen Eigentümer/-innen, Verwalter/-innen sowie sonstige Verfügungs- und Nutzungsberechtigte von Gebäuden und Wohnungen angeschrieben.

### Mahnverfahren

Mit den Erinnerungsschreiben und den Bescheiden sollte ein möglichst vollzähliger Rücklauf erreicht werden. Die *Stufe eins* bildete hierbei das Erinnerungsschreiben, mit dem die Auskunftspflichtigen angeschrieben wurden, die ihre Aufgabe nach Ablauf der Rückmeldefrist noch nicht erfüllt hatten. Der Versand der Erinnerung erfolgte im Rahmen eines sog. einfachen Verwaltungshandelns, mit dem keine unmittelbaren Rechtsfolgen und keine Sanktionen verbunden waren. Wurde danach immer noch

kein Eingang registriert, folgte *Stufe zwei*. In dem Heranziehungsbescheid wurde mitgeteilt, in welcher Form, in welcher Frist und aus welchem Grund die Auskunft erteilt werden musste. Zugleich wurde für den Fall der Nichterfüllung bzw. nicht fristgerechten Erfüllung der Auskunftspflicht ein Zwangsgeld angedroht.

Bevor ein Heranziehungsbescheid oder eine Zwangsgeldfestsetzung verschickt werden konnte, mussten alle Rückläufe und -meldungen aus der vorhergehenden Versandstufe verarbeitet sein, damit keine unberechtigten Bescheide verschickt wurden. Diese Rücklaufbearbeitung erwies sich als aufwändig und zog sich bis in den November 2011 hinein, sodass ab Dezember das förmliche Verwaltungsverfahren eingeleitet werden konnte.

Für den Versand von Heranziehungsbescheiden waren eindeutige Empfängeradressen erforderlich; daher war eine manuelle Überprüfung der Anschriften nötig. Außerdem darf ein Heranziehungsbescheid nur einer natürlichen Person zugestellt werden. Da im Adressmaterial auch Firmen, Erben- und Grundstücksgemeinschaften vorhanden waren, mussten diese Gemeinschaften „getrennt“ und u. a. Geschäftsführer/-innen ermittelt werden.

Der Versand der Heranziehungsbescheide erfolgte in Nordrhein-Westfalen in drei Wellen. Durch diese Staffelung konnten Spitzen in der Rücklaufbearbeitung und Engpässe in der Fragebogenproduktion vermieden werden. Die erste Welle wurde im Dezember 2011 verschickt und hatte ein Volumen von 49 996 Bescheiden, die weiteren Wellen folgten im

1. Versandwellen und Auskunftspflichtige in der Haupterhebung zur Gebäude- und Wohnungszählung in NRW		
Versandwelle	Zeitraum	Auskunftspflichtige
Erst- und Nachversand	09.05.11 – 15.07.11	3 792 814
Erinnerungsschreiben (Stufe 1)	26.07.11	650 960
Heranziehungsbescheid (Stufe 2)	10.12.11 – 21.02.12	236 191
Zwangsgeldfestsetzung (Stufe 3)	25.02.12 – 28.04.12	51 204

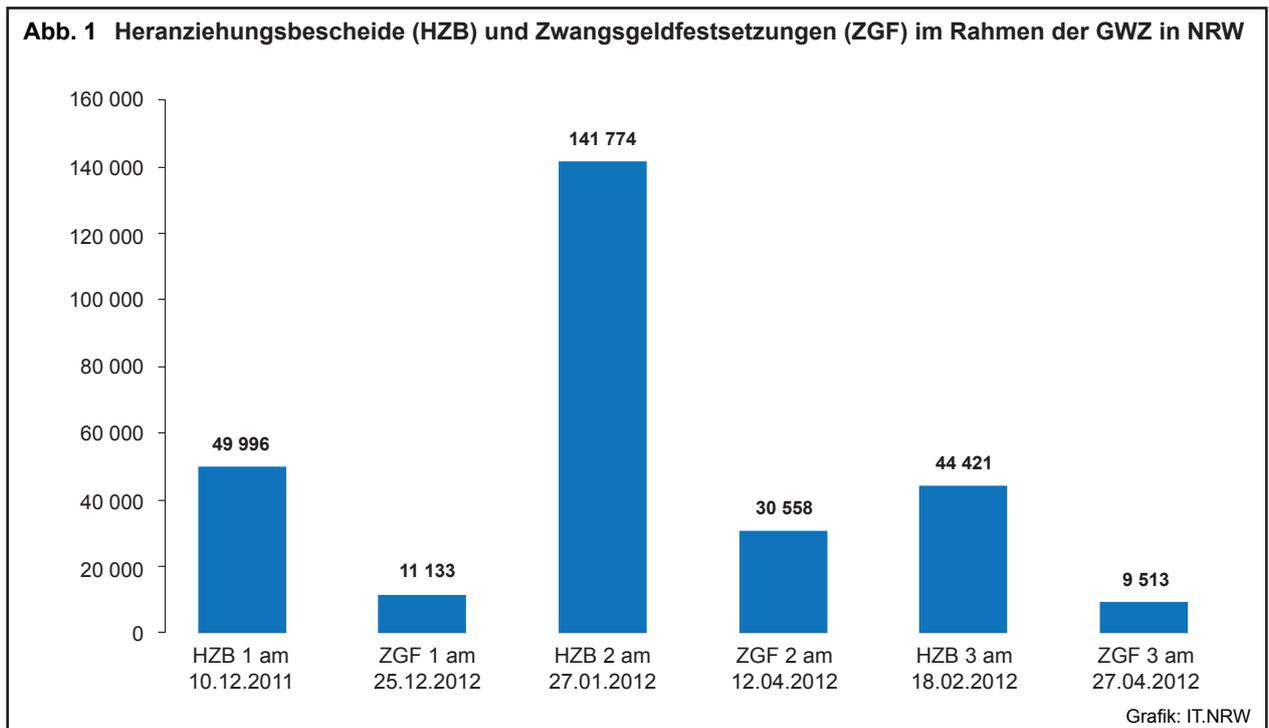
Januar 2012 mit 141 774 Heranziehungsbescheiden und weiteren 44 421 Sendungen im Februar 2012. Insgesamt verschickte Information und Technik Nordrhein-Westfalen 236 191 Heranziehungsbescheide.

Nach Erhalt der Bescheide hatten die Auskunftspflichtigen eine Frist von vier Wochen, um den Erhebungsbogen ausgefüllt zurückzusenden oder gegen den Heranziehungsbescheid zu klagen. Erfolgte überhaupt keine Rückmeldung, kam es zu einer Zwangsgeldfestsetzung, die sich auf den zuvor versandten Heranziehungsbescheid bezog. Die ersten 11 133 Schreiben wurden im Februar 2012 zugestellt. Im April 2012 folgten weitere 30 558 und abschließend noch einmal 9 513. Damit wurde insgesamt in 51 204 Fällen ein Zwangsgeld festgesetzt.

Im weiteren Verfahren wurden die Vollstreckungen (25 583) vorgesehen, um die Zwangsgelder (in bar oder per Sachmittelpfändung) beizutreiben. Die Auskunftspflichtigen konnten die Zahlung bzw. die Pfändung vermeiden, indem sie den – vollständig und wahrheitsgemäß ausgefüllten – Erhebungsbogen zurücksendeten. Sobald ein Erhebungsbogen einging, entfiel der Grund für das Zwangsgeld.

2. Klagen im Zuge der Haupterhebung der Gebäude- und Wohnungszählung in NRW	
Klageverfahren	Anzahl
Abgewiesen	45
Entscheidung zugunsten IT.NRW	123
Entscheidung zugunsten Kläger/-in	178
Verfahren eingestellt	108
<b>Insgesamt</b>	<b>454</b>

Insgesamt gab es im Rahmen der Gebäude- und Wohnungszählung weniger als 500 Klagen. Bezogen auf die Anzahl der Auskunftspflichtigen insgesamt waren das 0,01 Prozent. Die weitaus meisten Klagen bezogen sich dabei auf erteilte Auskünfte, deren Eingang noch nicht registriert war. Einige Klagen zielten darauf, dass die Angeschriebenen nicht auskunftspflichtig seien. Andere stellten in grundsätzlicher Weise die Rechtmäßigkeit des Zensus 2011 in Frage.



## Service-Center

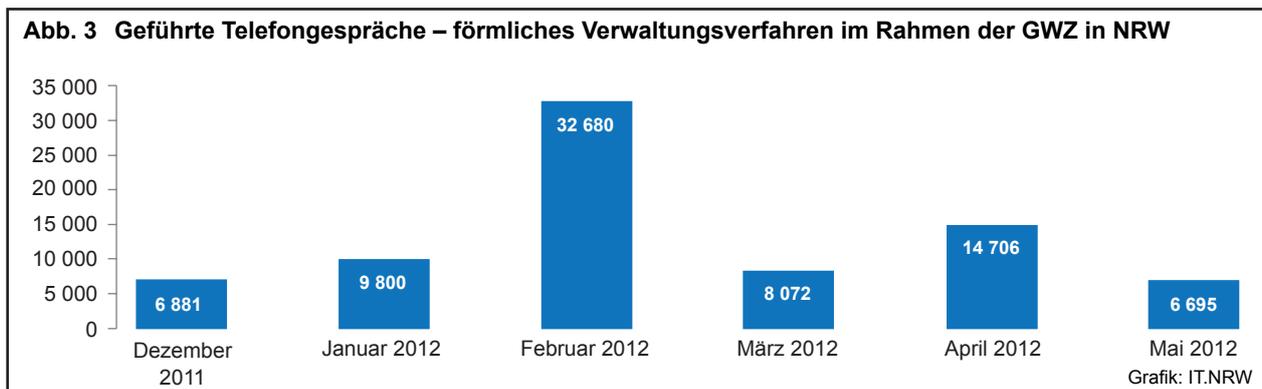
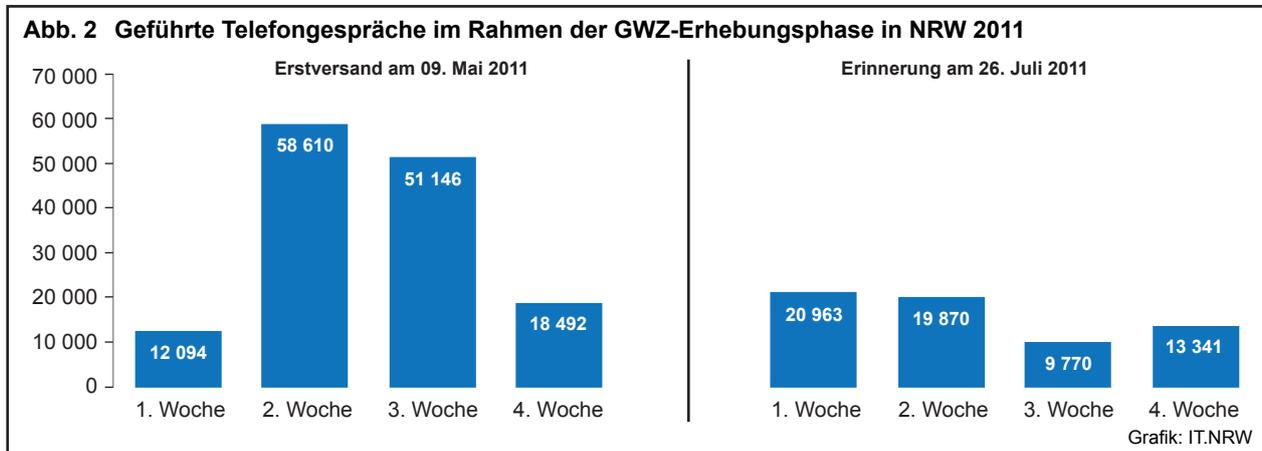
Das Service-Center gewährleistete die Kommunikation mit den Auskunftspflichtigen. Es war als zentrale Anlaufstelle für alle Fragen und Rückmeldungen von Auskunftspflichtigen der GWZ zuständig, die über das Ausfüllen des Erhebungsbogens hinausgingen. Dabei konnten die Auskunftspflichtigen verschiedene Möglichkeiten der Kontaktaufnahme nutzen: Telefonkontakt, E-Mail, Kontaktformular im Internetauftritt von Information und Technik Nordrhein-Westfalen oder Schreiben mit postalischer Zustellung.

Es wurde hierzu eine Hotline aufgebaut, die sich aus zwei Teams zusammensetzte: Die interne Hotline bestand aus zehn Mitarbeiter(inne)n von Information und Technik Nordrhein-Westfalen, die externe Hotline bestand aus einem Call-Center, das in Abhängigkeit vom aktuell erforderlichen Bedarf die Kapazitäten erhöhen bzw. reduzieren konnte.

Um alle Fragen möglichst umfassend beantworten zu können, wurde eine Wissensdatenbank mit relevanten Informationen zur Gebäude- und

Wohnungszählung aufgebaut. Mithilfe dieser Datenbank konnten die meisten Fragen direkt beantwortet werden. Aus datenschutzrechtlichen Gründen wurden allerdings keine Auskünfte zu individuellen Sachverhalten gegeben. Daher hatte die externe Hotline auch keinen Zugriff auf das IT-System der Rücklaufbearbeitung. Die Mitarbeiter/-innen der externen Hotline leiteten Anfragen entweder an die interne weiter oder nahmen ein Ticket auf und sicherten dem Anrufer einen Rückruf zu. Bei dem Ticketsystem handelte es sich um ein internes Kontaktformular, in das sich Informationen zu Telefongesprächen mit den Auskunftspflichtigen in strukturierter Form einstellen ließen. Die meisten Tickets bezogen sich auf entsprechende Informationen zu den Anrufern und eine kurze Darstellung des geschilderten Anliegens.

Während der gesamten Erhebungsphase bearbeitete die interne Hotline über 51 000 Fälle. Insbesondere nach dem Versand der Erinnerungen und noch einmal mit Beginn des förmlichen Verwaltungsverfahrens stieg die Anzahl der Tickets deutlich an.



Von Mai 2011 bis Juli 2012 wurden insgesamt 337 143 Telefonate geführt. Dabei kamen in der Spitze 145 Mitarbeiter/-innen des externen Call-Centers zum Einsatz. Die Anrufrufen stiegen jeweils nach dem Versand der Erhebungsunterlagen deutlich an. Nach dem Erstversand der Erhebungsunterlagen (ca. 3,8 Millionen Auskunftspflichtige) wurden innerhalb eines Monats über 140 000 Gespräche geführt. Vor allem in der zweiten und dritten Woche nach dem Erstversand erreichten die Anrufrufen Spitzenwerte von fast 59 000 Telefonaten.

Nach dem Versand der Erinnerungsschreiben ergab sich bei den Anrufrufen ein ähnliches Szenario wie nach dem Erstversand. In den ersten vier Wochen wurden fast 64 000 Gespräche geführt. Ab September 2011 gingen die Anrufrufen rapide zurück. Bis Mitte Dezember 2011 führte die externe Hotline dann im Durchschnitt ca. 250 Telefongespräche pro Arbeitstag.

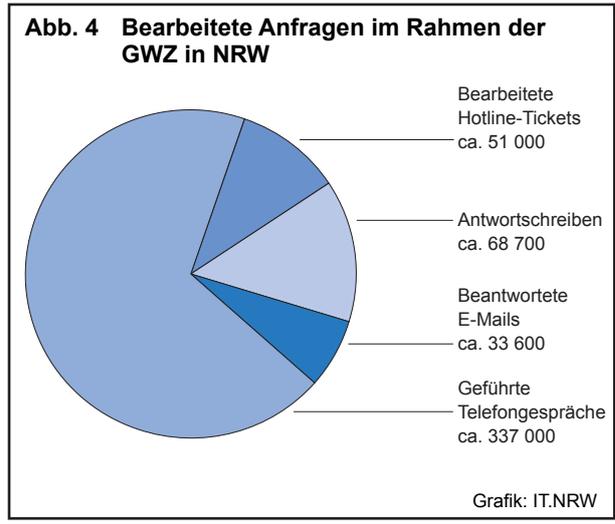
Mit der Einleitung des förmlichen Verwaltungsverfahrens stiegen die Anrufrufen wieder an. Allerdings verteilte sich das Aufkommen, da der Versand der Heranziehungsbescheide (insgesamt ca. 236 000) und die Zwangsgeldfestsetzung (insgesamt ca. 51 000) in drei Versandwellen aufgeteilt worden war (siehe auch Abbildung 1).

### Anrufgründe

Die Anlässe für die Anrufe waren vielfältig. Sie reichten von Nachfragen zum Fragebogeneingang über die Abstimmung von Auskunftspflichten bis zu erneuten Anforderungen des Erhebungsbogens, Nachfragen zum Porto oder den Verweis auf den Verwalter.

Häufig ließen sich mehrere Fragen innerhalb eines Gespräches klären. Einige Themen traten zeitweise vermehrt auf; so wurde nach dem Erstversand beispielsweise die erforderliche Portoübernahme durch die Auskunftspflichtigen nahezu in jedem Telefonat kritisiert.

Insgesamt wurden von Information und Technik Nordrhein-Westfalen während der Erhebungsphase der Gebäude- und Wohnungszählung fast



eine halbe Million Anfragen (490 300) beantwortet.

## 3 Rücklauf

### Rücklauferfassung

Die Auskunftspflichtigen hatten zwei Möglichkeiten, den Erhebungsbogen zu übermitteln. Sie konnten ihn ausgefüllt im beigegefüllten Rückumschlag zurücksenden oder auch über das Internet beantworten. Etwa zwei Drittel der Auskunftspflichtigen (3 133 559; 69 Prozent) wählten den postalischen „Meldeweg“; ca. ein Drittel der Befragten (1 425 799; 31 Prozent) bevorzugte die Online-Meldung über das IDEV-Verfahren (Internet Daten-Erhebung im Verbund). Die Zugangsdaten waren wie die Rücksendeanschrift auf dem Erhebungsbogen eingedruckt.

Die postalisch eingegangenen Erhebungsbogen wurden in Nordrhein-Westfalen in einem eigens eingerichteten Beleglesezentrum erfasst und verarbeitet, bevor sie zur Aufbereitung weitergeleitet wurden; die elektronisch eingegangenen Erhebungsbogen gingen direkt an die Datenaufbereitung im Statistischen Landesamt des Freistaates Sachsen.

### Rücklaufzahlen

Grundsätzlich lassen sich die Rückläufe entweder auf der Basis von Auskunftspflichtigen oder auf der Basis versendeter Erhebungsbogen quantifizieren.

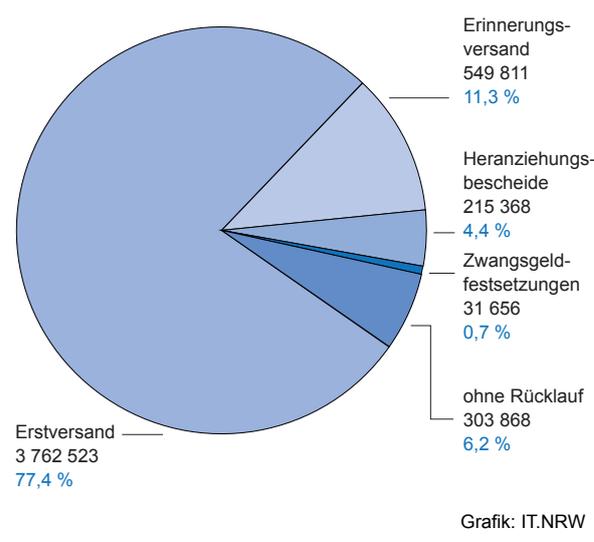
<b>3. Versand und Rücklauf insgesamt bei der GWZ in NRW auf Basis der Anzahl Auskunftspflichtiger bzw. der Anzahl an versendeten Erhebungsbogen</b>				
Teilmenge	Versendete Sendungen		Versendete Fragebogen	
	Anzahl	Prozent	Anzahl	Prozent
<b>Versand insgesamt</b>	<b>3 792 814</b>	<b>100</b>	<b>4 863 226</b>	<b>100</b>
Rückläufe	3 749 234	98,8	4 559 358	93,8
Ohne Rücklauf	43 580	1,2	303 868	6,2

Da ein/e Auskunftspflichtige/r durchaus auch mehrere Erhebungsbogen in einer Sendung erhalten konnte, war die Anzahl der Erhebungsbogen größer als die der Sendungen. In beiden Varianten ließ sich für die Gebäude- und Wohnungszählung eine hohe Rücklaufquote verzeichnen.

Die Versandmengen bei den Erinnerungsschreiben und im förmlichen Verwaltungsverfahren fielen relativ klein aus, wie eine anteilmäßige Gegenüberstellung verdeutlicht (siehe Tabelle 4). Information und Technik Nordrhein-Westfalen hatte am 9. Mai 2011 knapp 3,8 Millionen Auskunftspflichtige angeschrieben. Etwa 651 000 Auskunftspflichtige (ca. 17 Prozent) erhielten eine Erinnerung. 236 000 Auskunftspflichtigen (6 Prozent) musste ein Heranziehungsbescheid mit der Androhung eines Zwangsgelds zugesandt werden. Daraufhin haben wiederum ca. 78 Prozent den Erhebungsbogen ausgefüllt und zurückgesandt. Bei den restlichen 22 Prozent (51 000) wurde das Zwangsgeld festgesetzt. 25 583 Auskunftspflichtige haben ihre Auskunft letztlich „verweigert“. Das entspricht einer Quote von 0,67 Prozent aller Auskunftspflichtigen.

Betrachtet man die Anzahl der versendeten Erhebungsbogen, ergab sich ein Rücklauf von fast 94 Prozent. Mit anderen Worten: Bei etwas über sechs Prozent der Gebäude und Wohnungen konnten die

**Abb. 5 Fragebogenrücklauf im Rahmen der GWZ nach Erst- und Erinnerungsversand sowie nach förmlichen Bescheiden**  
Versand insgesamt: 4 863 226



<b>4. Versand und Rücklauf im Erinnerungs- und Mahnwesen der GWZ in NRW auf Basis der Anzahl Auskunftspflichtiger bzw. der Anzahl an versendeten Erhebungsbogen</b>				
Teilmenge	Versendete Sendungen		Versendete Fragebogen	
	Anzahl	Prozent	Anzahl	Prozent
<b>Versand insgesamt</b>	<b>3 792 814</b>	<b>100</b>	<b>4 863 226</b>	<b>100</b>
Erinnerungsversand	650 960	17,2	826 835	17,0
Heranziehungsbescheide	236 191	6,2	277 024	5,7
Zwangsgeldfestsetzungen	51 204	1,4	61 656	1,3

Auskunftspflichtigen keine Angaben machen bzw. die Auskunftspflichtigen konnten nicht ermittelt werden.

### **Imputationen und Begehungen**

Im weiteren Verlauf der Gebäude- und Wohnungszählung kamen maschinelle Imputationsverfahren zum Einsatz, um fehlende Werte zu ergänzen. Dies war in den Fällen erforderlich, in denen zu einem Gebäude oder zu einer Wohnung kein vollständiger Rücklauf zu verzeichnen war. Durch Plausibilisierungsmaßnahmen wurden zunächst einzelne Werte ergänzt oder korrigiert. Dann wurden durch – in der amtlichen Statistik üblichen – Imputationsverfahren (bei Item-Non-Response oder Unit-Non-Response) einzelne Merkmale, Wohnungen oder auch Gebäude ergänzt. Diese Imputationsläufe fanden während der Datenaufbereitung zu unterschiedlichen Zeitpunkten statt.

Bei einer Gebäudeimputation ist die zugrundeliegende Idee folgende: Wenn eine vorgegebene Anzahl von Objekten die gleichen Gebäude- und Wohnungsmerkmale aufzeigen und ein sog. homogenes Gebiet darstellen, werden die Daten eines dieser Gebäude für das fehlende Objekt bzw. fehlende Objektangaben eingesetzt (imputiert). Liegt kein homogenes Gebiet um das fehlende Objekt vor, dann werden die Objekte von Erhebungsbeauftragten durch eine Inaugenscheinnahme (Begehung) erfasst.

Bei diesen Begehungen galt es zunächst festzustellen, ob es sich überhaupt um ein Gebäude mit Wohnraum handelt. War dies der Fall, wurden die wichtigsten Merkmale wie die Art des Gebäudes (z. B. Wohngebäude oder sonstiges Gebäude mit Wohnraum), die Anzahl der Wohnungen, der Gebäudetyp (z. B. freistehend oder gereiht) und das Baujahr (Neubau seit 2009 oder nicht) aufgenommen. In dieser Form wurden in Nordrhein-Westfalen ca. 334 000 Begehungen durch entsprechend geschulte Erhebungsbeauftragte durchgeführt.

## **4 Weitere Schritte**

Die Erhebungsphase der Gebäude- und Wohnungszählung endete im Juli 2012. Bis zu die-

sem Zeitpunkt waren 145 Mitarbeiter/-innen für die beschriebenen Aufgaben tätig geworden. Neben den geschilderten Aufgaben der Erhebungsdurchführung (Versand und Rückläuferfassung) wurden weitere übernommen, wie bspw. die im Zuge der ersten Aufbereitungsschritte anfallenden Prüfungen und Korrekturen oder die erhebungsteilübergreifenden Prüfungen (sog. Namensabgleich). Neben diesen Mitarbeiter(inne)n am „Hauptstandort“ des Zensus 2011 kamen in Nordrhein-Westfalen weitere 160 Mitarbeiter/-innen (sechs Arbeitsgruppen) in einem eigens eingerichteten Beleglesezentrum zum Einsatz.

Nach Beendigung der Erhebungsarbeiten wurden sämtliche Erhebungsunterlagen und auch der Schriftverkehr mit Auskunftspflichtigen entsprechend datenschutzrechtlicher Bestimmungen vernichtet. Ebenso wurden alle elektronisch gespeicherten Arbeitsunterlagen sowie die in der maschinellen Erfassung von eingegangenen Papierfragebogen entstandenen Daten gelöscht.

Danach wurden die Erhebungsdaten zur Aufbereitung freigegeben und an die Haushaltegenerierung weitergeleitet. Das für das Fachverfahren zuständige Statistische Landesamt des Freistaates Sachsen übergab die Daten an das für die Haushaltegenerierung verantwortliche Bayerische Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung. Im weiteren Verlauf wurden die Daten mit Haushalten verknüpft<sup>3)</sup>, sodass auch diese Ergebnisse im Frühjahr 2014 der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen werden. Die dazu erforderliche Auswertungsdatenbank wurde vom Statistischen Landesamt Baden-Württemberg erstellt.

### **Information**

Erste Ergebnisse aus dem Zensus 2011 liegen seit dem 31.05.2013 vor. Auf der Internetseite von Information und Technik Nordrhein-Westfalen <http://www.zensus.it.nrw.de> stehen die Daten zur Verfügung. Die Gemeindeblätter „Gebäude und Wohnungen“ mit detaillierten Zahlen auf Gemeindeebene finden sich unter [http://www.it.nrw.de/statistik/z/zensus\\_2011/index.html](http://www.it.nrw.de/statistik/z/zensus_2011/index.html).

<sup>3)</sup> Vgl. Kreuzmair, Ingrid; Reisch, Marco (2013): Ablauf der Haushaltegenerierung. In: Statistisches Monatsheft Baden-Württemberg, 4/2013.

Die Landesdatenbank von Information und Technik Nordrhein-Westfalen hält unter <https://www.landesdatenbank.nrw.de> ebenfalls Informationen vor, und als gemeinsames Datenangebot der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder steht die Zensusdatenbank unter <https://ergebnisse.zensus2011.de/> bzw. <https://www.zensus2011.de> zur Verfügung.

## **Verweise**

Kleber, Birgit; Maldonado, Andrea; Scheuregger, Daniel; Ziprik, Katja (2009): Aufbau des Anschriften- und Gebäuderegisters für den Zensus 2011. In: Statistisches Bundesamt, Wirtschaft und Statistik, 7/2009.

Kreuzmair, Ingrid; Reisch, Marco (2013): Ablauf der Haushaltegenerierung. In: Statistisches Monatsheft Baden-Württemberg, 4/2013.

Platzer, Andrea; Tschierse, Peter (2012): Zensus 2011: Durchführung der Gebäude- und Wohnungszählung. In: Beiträge aus der Statistik 549, Bayern in Zahlen, 8/2012.

*Waldemar Mathejczyk*

*Daniel Paczulla*

# Die Unternehmen der Wohnungswirtschaft im Rahmen der Gebäude- und Wohnungszählung des Zensus 2011

*Für die Wohnungswirtschaftsunternehmen mit großen Gebäudebeständen wurden bei der Gebäude- und Wohnungszählung im Rahmen des Zensus 2011 besondere Vorbereitungen getroffen, um ein effizientes und sicheres Verfahren zu gewährleisten. Der vorliegende Beitrag beschreibt die spezifische Vorgehensweise mit den wesentlichen Schritten der Erhebungsvorbereitung und -durchführung.*

## Unternehmen als Auskunftspflichtige

Die Unternehmen der Wohnungswirtschaft stellen im Rahmen der Gebäude- und Wohnungszählung beim Zensus 2011 eine besondere Zielgruppe dar. Als Auskunftspflichtige mit großem Gebäude- und Wohnungsbestand machten sie einen beträchtlichen Teil des Berichtskreises aus und wurden in besonderer Weise angesprochen. Im Zuge der Erhebungsdurchführung kam für sie ein spezielles Meldeverfahren zum Einsatz. Es wurden frühzeitig technische Vorkehrungen getroffen, um größtmöglichen Komfort bei höchster Sicherheit im Hinblick auf die Übermittlung der Daten zu gewährleisten. Schließlich wollte man das Ausfüllen und Auswerten von Hunderten oder Tausenden an Erhebungsdokumenten vermeiden und stattdessen eine elektronische Übermittlung der Erhebungsdaten ermöglichen.

Auskunftspflichtig für die Gebäude- und Wohnungszählung waren laut § 18 Zensusgesetz 2011 alle Eigentümer/-innen, Verwalter/-innen sowie sonstige Verfügungs- und Nutzungsberechtigte von Gebäuden oder Wohnungen. Bei den Unternehmen der Wohnungswirtschaft wurden, bei aller Besonderheit, gemäß § 6 Zensusgesetz 2011 dieselben Gebäude- und Wohnungsdaten wie bei allen anderen Auskunftspflichtigen erhoben. Die zu erhebenden *Gebäudemerkmal*e waren: Gemeinde, Postleitzahl und amtlicher Gemeindeschlüssel, Art des Gebäudes, Eigentumsverhältnisse, Gebäudetyp, Baujahr, Heizungsart, Zahl der Wohnungen. Die *Wohnungsmerkmal*e waren: Art der Nutzung, Eigentumsverhältnisse, Wohnung nicht meldepflichtiger Personen (soweit bekannt), Fläche der Wohnung, WC in der Wohnung, Badewanne oder Dusche, Anzahl der Räume. Darüber hinaus wurden einige Hilfs-

merkmale erhoben<sup>1)</sup>, die nach der Erhebung wieder gelöscht wurden.

## Aufbau des Berichtskreises

Beim Aufbau des Berichtskreises wurde das Ziel verfolgt, die marktführenden Unternehmen mit großen Gebäude- und Wohnungsbeständen anzusprechen, damit deren Daten für beide Seiten (Versender und Empfänger) in der Erhebungsphase effizient erfasst und sicher übermittelt werden konnten. Um diese Unternehmen zu identifizieren, waren Recherchen seitens Information und Technik Nordrhein-Westfalen als statistischem Landesamt erforderlich. Dabei bestanden grundsätzlich verschiedene Möglichkeiten, da es im Zensusgesetz und Zensusvorbereitungsgesetz hierzu keine Vorgaben gab.

Große Wohnungsunternehmen sind meistens Interessensverbänden angeschlossen, wobei sich die Mitgliedschaft in Abhängigkeit von der regionalen Ausrichtung der Unternehmen und ihrer Diversifikation in verschiedene Geschäftsfelder auch auf mehrere Verbände erstrecken kann. Im Internetauftritt der Verbände lassen sich daher grundlegende Informationen über deren Mitgliedsunternehmen einholen. Zudem finden sich zusätzlich weiterführende Hinweise – bspw. in Form von Links zu Internetauftritten der Wohnungsunternehmen.

Eine Befragung der Kommunen zu ansässigen Wohnungsunternehmen schied mangels rechtlicher

1) Siehe § 6 Zensusgesetz 2011; Hilfsmerkmale sind: Familienname, frühere Namen, Vornamen und Anschrift der Auskunftspflichtigen; Telekommunikationsnummern der Auskunftspflichtigen oder einer anderen Person, die für Rückfragen zur Verfügung steht; Namen und Vornamen von bis zu zwei Wohnungsnutzern je Wohnung; soweit bekannt: Zahl der Bewohner je Wohnung; Straße, Hausnummer und Anschriftensätze der Wohnung.

Grundlage aus. Als zielführend erwies sich letztlich die Recherche in branchenspezifischen Datenbanken.

### Kontaktaufnahme und Vorbereitungen

Nach Abschluss der Recherchen zum Aufbau des Berichtskreises erfolgte die erste Kontaktaufnahme mit den Unternehmen. Mithilfe eines eigens dazu erstellten Erhebungsbogens wurde die Bereitschaft zur Mitwirkung am elektronischen Meldeverfahren zur Gebäude- und Wohnungszählung erfasst und um die Benennung eines Ansprechpartners gebeten. Zur gleichen Zeit wurde – in Form einer sog. Bestandsliste – die ungefähre Anzahl der Gebäude und Wohnungen abgefragt. Die Bestandsliste enthielt Anschriften von Gebäuden und Wohnungen und sollte im Vorfeld über den schätzungsweise zu erwartenden Gebäude- und Wohnungsbestand bei der späteren Datenübermittlung informieren.

Insgesamt wurden in Nordrhein-Westfalen auf diese Weise 3 555 Unternehmen der Wohnungswirtschaft angeschrieben und um die Rücksendung dieses „Erst-Erhebungsbogens“ gebeten. Im Zuge dieser ersten Kontaktaufnahme kam es zu einer größeren Anzahl von telefonischen und auch schriftlichen Rückfragen. Schließlich erklärten 730 Unternehmen in Nordrhein-Westfalen ihr grundsätzliches Interesse, diese Möglichkeit wahrzunehmen. Für die Teilnahme an dem angebotenen elektronischen Meldeverfahren, einem Modul des auch für andere Statistiken verwendeten Verfahrens eSTATISTIK.

core<sup>2)</sup>, war der Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrages zwischen Information und Technik Nordrhein-Westfalen und dem jeweiligen Unternehmen erforderlich. Diese „Sondervereinbarung zur elektronischen Datenübermittlung“ regelte neben Art der Datenlieferung und Datenübermittlung auch die später einzuhaltenden Liefertermine und -fristen.

Der Ablauf der einzelnen Schritte zur Vorbereitung der elektronischen Datenübermittlung ist in der folgenden Übersicht (Abb. 1) dargestellt. Die ersten Vorbereitungen wurden mehr als ein Jahr vor dem Stichtag der Erhebung vorgenommen.

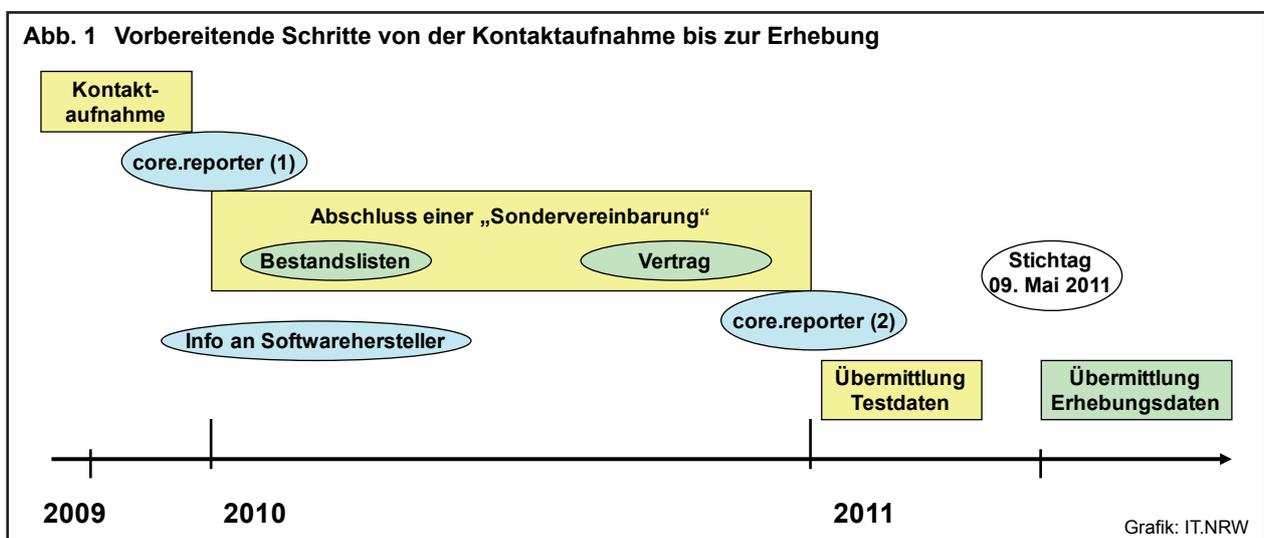
Die Lieferung der Bestandslisten erfolgte durch den sog. core.reporter (1). Die Übermittlung der Testdaten sowie später dann der Erhebungsdaten (9. Mai 2011) fand mit core.reporter (2) statt. (Vgl. auch S. 17.)

Die Verfahren bzw. Formulare hatten die Funktion, bereits beim Datenimport den korrekten Aufbau der zu liefernden Daten zu prüfen. Entsprachen die importierten Daten nicht der Struktur des jeweiligen Formulars, erstellte der core.reporter eine Fehlermeldung und verhinderte die Übermittlung der Daten so lange, bis die strukturellen Fehler behoben waren.

### Länderübergreifende Abstimmung

Bei den Unternehmen, die in mehreren Bundesländern Gebäude- und Wohnungseigentum besitzen,

2) Das Online-Meldeverfahren IDEV wurde in Zusammenarbeit der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder entwickelt. Siehe: <http://statistik-portal.de/Statistik-Portal/datenOnline.asp>.



musste frühzeitig entschieden werden, welches statistische Landesamt während der Erhebung zuständig ist. Hierzu wurde nach Abschluss der eingangs erwähnten landesspezifischen Recherchen zentral durch das Statistische Bundesamt eine Prüfung auf „Dublekken“ durchgeführt. Dabei wurden die Unternehmen identifiziert, die durch mehrere statistische Landesämter recherchiert worden waren. So wurden Doppelungen aufgelöst und jedes Unternehmen erschien nur einmal im bundesweiten Datenbestand der „Großeigentümer“. Dann wurden die Unternehmen den einzelnen Landesämtern zugeordnet.

Bei der Konzeption der Erhebung wurde zwischen einer objekt- und einer subjektorientierten Vorgehensweise unterschieden. *Objektorientierung* bedeutet, dass jeweils dasjenige Landesamt für die Erhebung eines Gebäudes bzw. einer Wohnung zuständig ist, in dessen Bundesland sich das jeweilige Objekt (Gebäude oder Wohnung) befindet, unabhängig davon ob das Unternehmen (der Auskunftspflichtige) in dem Bundesland seinen Firmensitz hat. Dies hätte bei konsequenter Umsetzung dieses Erhebungsgrundsatzes zur Folge, dass ein Unternehmen mehrere Sondervereinbarungen mit verschiedenen Landesämtern abschließen müsste.

Bei der *Subjektorientierung* ist jeweils ein Landesamt für die Erhebung aller Gebäude und Wohnungen eines

Unternehmens (Auskunftspflichtiger = Subjekt) zuständig. Demnach wäre ein statistisches Landesamt für das Unternehmen zuständig, das seinen Firmensitz im jeweiligen Bundesland hat, unabhängig davon ob Gebäude oder Wohnungen in diesem Bundesland oder auch in anderen Ländern liegen. Auch andere Formen von Zuständigkeit, z. B. in Abhängigkeit von der Größe des Gebäude- und Wohnungsbestandes in einem Bundesland, wären hier aber denkbar.

Im Vorfeld der Erhebung entschied man sich bundesweit einheitlich für die subjektorientierte Vorgehensweise. Diese bot im Gegensatz zur objektorientierten Erhebung insbesondere den Vorteil, dass ein Unternehmen jeweils nur ein statistisches Landesamt als Ansprechpartner hatte. Dies trug zur Akzeptanz gegenüber dem Erhebungsverfahren bei, da die eindeutige Zuständigkeit sowohl die Vorbereitung als auch die Durchführung der Erhebung erleichterte. Auch die räumliche Nähe erschien als gute Voraussetzung für den erforderlichen (u. U. auch persönlichen) Austausch zwischen Unternehmen und Landesamt.

### Aufteilung im Verbund

Im Verbund der statistischen Landesämter wurden die Unternehmen im Hinblick auf die Datenerhebung den einzelnen Landesämtern zugeordnet.

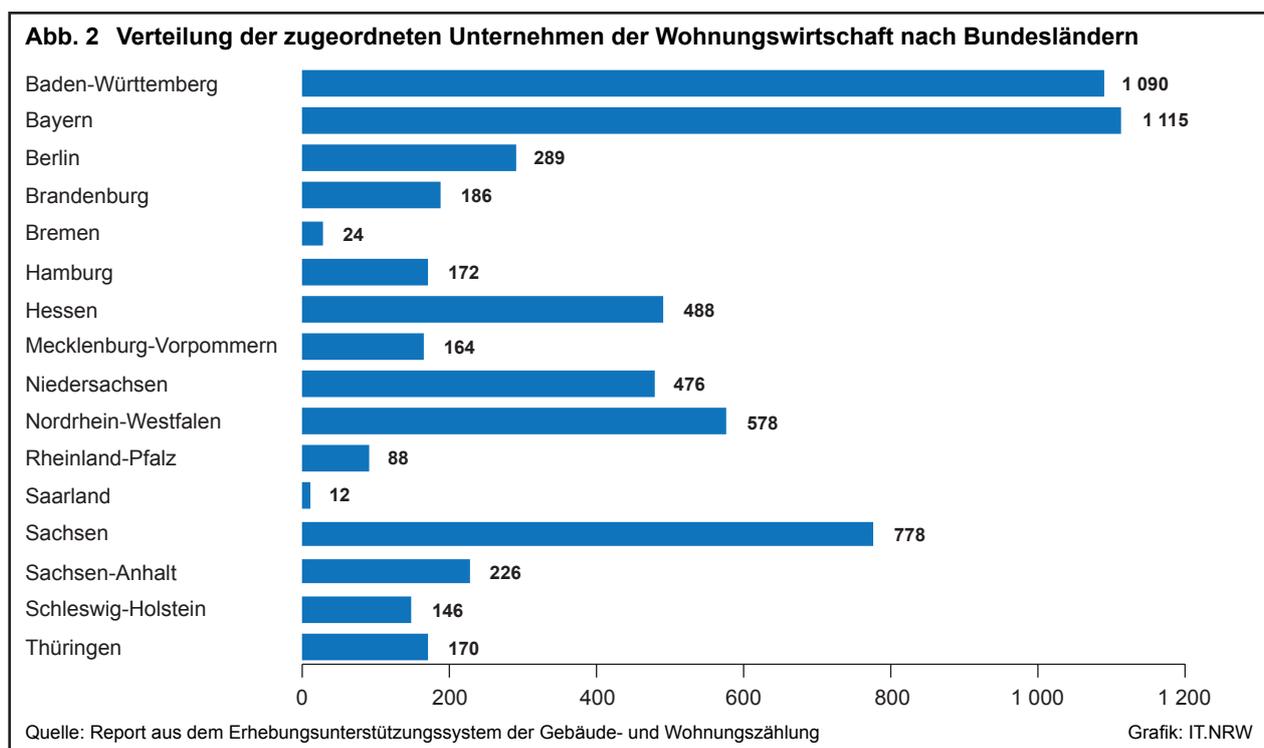
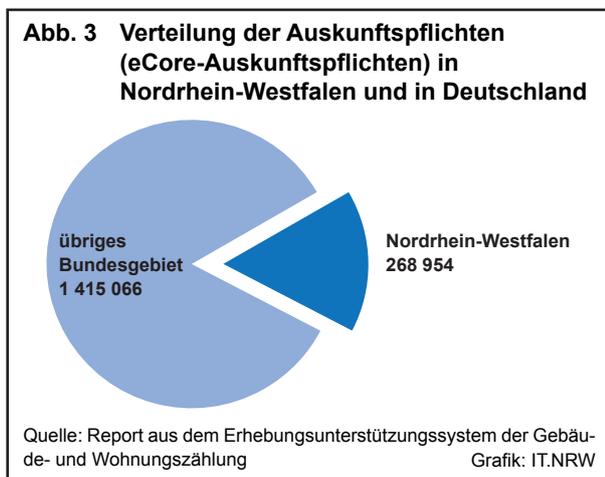


Abbildung 2 zeigt die Verteilung der Wohnungswirtschaftsunternehmen (mit Vertragsabschluss) für die einzelnen Bundesländer.

Information und Technik Nordrhein-Westfalen war letztlich für 578 Unternehmen der Wohnungswirtschaft zuständig. Bei einer Gesamtheit von 6 002 mitwirkenden Unternehmen bundesweit entsprach dies einem Anteil von 9,63 Prozent. Damit hatte Nordrhein-Westfalen als größtes Bundesland zahlenmäßig nicht den größten Anteil an Unternehmen vorzuweisen, wie zu erwarten gewesen wäre. Aussagekräftiger als die Anzahl der Unternehmen war aber die Anzahl der sog. eCore-Auskunftspflichten. Diese Auskunftspflichten beschreiben die Verknüpfungen zwischen den Unternehmen und Objekten (Gebäude oder Wohnung) im Eigenbestand des Wohnungswirtschaftsunternehmens. Demnach entsprachen die 578 Unternehmen mit 268 954 Auskunftspflichten bei einer Gesamtanzahl von bundesweit 1 684 020 Auskunftspflichten einem Anteil von 15,97 Prozent.

Die folgende Darstellung (Abb. 3) stellt die bundesweite Verteilung der Auskunftspflichten in Bezug auf die Gebäude dar, die in der Zuständigkeit von Unternehmen der Wohnungswirtschaft lagen. Bei nur 578 mitwirkenden Unternehmen steuerte Nordrhein-Westfalen dennoch die zweitgrößte Anzahl an Gebäuden zur Erhebung bei. Dies ist darauf zurückzuführen, dass einige der bundesweit größten Unternehmen ihren Hauptsitz in Nordrhein-Westfalen haben. In Bezug auf die Auskunftspflichten lag „Baden-Württemberg“ mit 328 102 vor Nordrhein-Westfalen; an dritter und vierter Stelle folgten „Niedersachsen“ mit 183 561 und „Bayern“ mit 145 518.



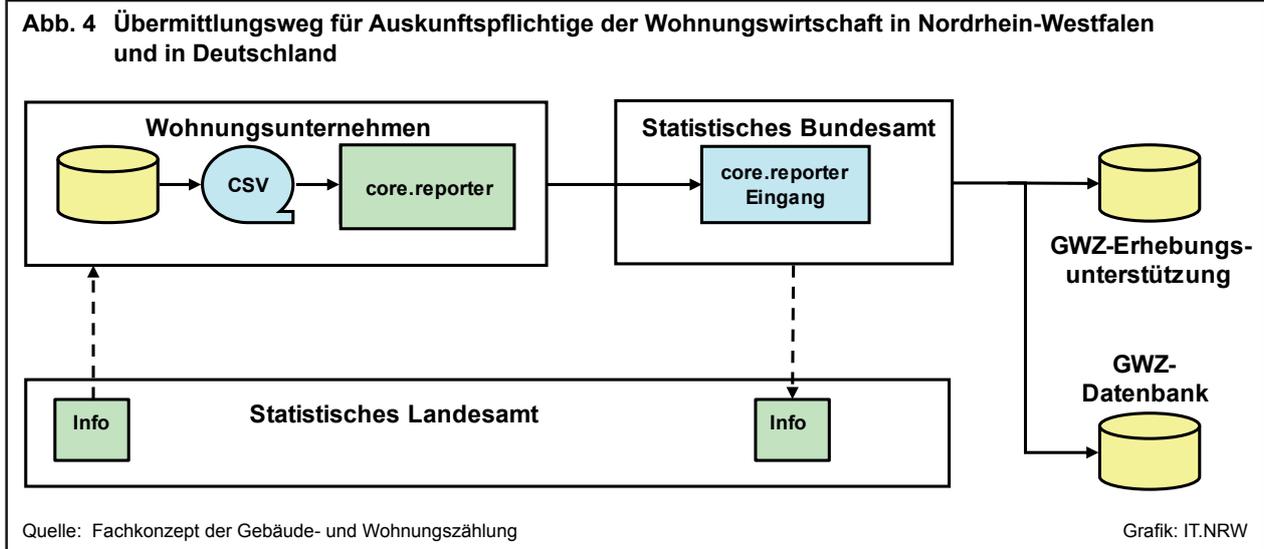
## Datenübermittlung via „core.reporter“

Für die elektronische Übermittlung der Erhebungsdaten vonseiten der Unternehmen an das jeweilige Landesamt verständigten sich die Statistischen Ämter des Bundes und der Länder auf den Einsatz eines einheitlichen Werkzeugs. Dabei handelte es sich um den „core.reporter“, einem Modul aus dem Verfahren eSTATISTIK.core.

Mit diesem Programm ließ sich die formale und inhaltliche Prüfung der – aus den Systemen der Unternehmen erstellten – Erhebungsdaten vornehmen sowie deren sichere Datenübermittlung an die statistischen Landesämter gewährleisten. Bei der Übermittlung waren demzufolge kaum manuelle Eingriffe erforderlich. Zudem wurden die Datenschutzanforderungen erfüllt und die Datenübermittlung wurde zugleich dokumentiert.

Voraussetzung für die Verwendung des „core.reporter“ war die Erstellung einer Datei im csv-Format, die die zu übermittelnden statistischen Daten bereits in der vorgegebenen Datenstruktur enthielt. Diese aus dem System der Unternehmen erzeugte csv-Datei wurde in das Modul „core.reporter“ geladen, das den Unternehmen kostenfrei (zum Download im Internet) zur Verfügung gestellt wurde. Nach einer Registrierung erhielten die Unternehmen die Zugangsdaten. Zusätzlich wurde ein telefonischer Support für technische Fragen eingerichtet. In der Abbildung 4 wird der Weg der Daten vom Unternehmen bis hin zum Eingang beim Statistischen Bundesamt veranschaulicht.

Die Übermittlung der Erhebungsdaten auf dem Wege des eSTATISTIK.core-Systems war für die meisten Unternehmen ein neues Verfahren. Einigen Unternehmen war der Übermittlungsweg mittels „core.reporter“ zuvor nicht geläufig. Bei anderen Unternehmen waren die Voraussetzungen für die Übermittlung – in Bezug auf die in den Unternehmen verwendete Software – nur mithilfe von spezialisierten Softwareanbietern gegeben. Eine wesentliche Voraussetzung für die Teilnahme am elektronischen Meldeverfahren bestand darin, Daten aus den Verwaltungsprogrammen extrahieren zu können. Daher wurden die wichtigsten Anbieter spezieller Verwaltungsprogramme für die Wohnungswirtschaft im Vorfeld der Erhebung über den anstehenden Zensus



2011 informiert und um die Bereitstellung von entsprechenden Software-Modulen gebeten.

### Zusammenarbeit mit WEG-Verwaltungen

Unter WEG<sup>3)</sup>-Verwaltungen sind Unternehmen zu verstehen, die sich mit der Verwaltung von Wohneigentum gemäß dem Wohneigentumsgesetz<sup>4)</sup> befassen. Diese Verwalter übernehmen vertraglich festgelegte Tätigkeiten, die sonst vom Eigentümer selbst durchgeführt werden müssten (wie z. B. die Erstellung der Jahresabschlussrechnungen, die Koordination von Handwerkerarbeiten bei notwendigen Reparatur- oder Baumaßnahmen am Gebäude).

Im Gegensatz zu einem Unternehmen mit Mietverwaltung ist ein Verwaltungsunternehmen gemäß WEG-Gesetz nur für das Gebäude, in dem sich Eigentumswohnungen befinden, verantwortlich. Informationen über die Wohnungen (z. B. Raumgrößen oder Aufteilung) liegen solchen Unternehmen in der Regel nicht vor. Um fundierte Angaben über die Gebäude zu erhalten, wurden Sondervereinbarungen auch mit Verwaltern abgeschlossen.

Da § 1 Abs. 1 Satz 2 der Sondervereinbarung nicht ganz eindeutig formuliert war, gab es vermehrt Rückfragen.<sup>5)</sup> Die Tatsache, dass ein Verwalter nicht

3) Wohnungseigentümergeinschaften (WEG)

4) Gemeint ist das Gesetz über das Wohneigentum und Dauerwohnrecht (Wohneigentumsgesetz).

5) Im Wortlaut hieß es: „Sollte der Abschluss dieser Vereinbarung oder die durch diese Vereinbarung geregelten Datenlieferungen nicht durch die Eigentümerin/den Eigentümer selbst, sondern durch Dritte (z. B. Verwalterin/Verwalter) erfolgen, versichern diese hiermit, von den Eigentümerinnen/Eigentümern hierzu bevollmächtigt zu sein.“ Die Form der Bevollmächtigung wurde allerdings nicht vorgegeben.

immer alle Angaben zu den Wohnungen tätigen konnte, hatte zur Folge, dass die Eigentümer dieser Wohnungen separat angeschrieben werden mussten. Zudem schlossen einige Verwalter Verträge mit ihren Kunden ab und meldeten Wohnungsdaten im Auftrag dieser. Deshalb kam es teilweise zum Versand von „Mahnungen“ an Eigentümer, die ihrer Auskunftspflicht durch Abschluss des Vertrages mit dem Verwalter bereits nachgekommen waren.

Um vergleichbare Probleme zukünftig zu vermeiden, müssen geeignete Lösungen gefunden werden. Es wäre daher denkbar, ausschließlich Unternehmen zuzulassen, die ihren Eigenbestand zu Wohnzwecken vermieten oder für WEG-Verwalter ein alternatives Erhebungsverfahren zu entwickeln. Bei Unternehmen, die in beiden Geschäftsfeldern (Vermietung und Verwaltung) tätig sind, sollte sich die Auskunftspflicht bei der elektronischen Meldung auf den Eigenbestand der Unternehmen beschränken.

### Ausblick

Aufgrund des teilweise sehr großen Gebäude- und Wohnungsbestands ist eine herkömmliche Erhebungsform mithilfe des „Papier-Fragebogens“ bei Unternehmen der Wohnungswirtschaft auch künftig nicht vorstellbar. Daher wird auch der nächste Zensus im Jahr 2021 auf eine spezielle elektronische Erhebungsform für „Großeigentümer“ nicht verzichten können.

Die Erhebung an Unternehmen der Wohnungswirtschaft erfüllte im Zensus 2011 ihren Zweck und

verlief ohne größere Probleme im Rahmen des Gesamtgefüges der Gebäude- und Wohnungszählung. Da die amtliche Statistik beim Zensus 2011 „erhebungstechnisch“ betrachtet aber teilweise Neuland betreten hat, sind auch Verbesserungsansätze gegeben.

Es bedarf noch intensiverer Aufklärungsarbeit im Vorfeld der Erhebung, und es erscheint sinnvoll, für die in den Unternehmen zuständigen Mitarbeiter/-innen spezifische Schulungen (hier: Datenübermittlung unter Verwendung des „core.reporter“) anzubieten. So könnten schon im Vorfeld Probleme bzgl. der Installation und des Handlings ausgeschlossen werden. Zugleich ist zu prüfen, wie der Übermittlungsweg, in diesem Fall die Anwendung „core.reporter“, noch komfortabler und leichter nachvollziehbar gestaltet werden kann. Grundsätzlich muss der Anspruch bestehen, die Vorgaben so zu gestalten, dass die technischen Standards in allen Unternehmen ausreichen, um problemlos am elektronischen Meldeverfahren teilnehmen zu können. Damit alle interessierten Unternehmen bis zu einem bestimmten Stichtag die erforderlichen Voraussetzungen (z. B. Abschluss einer Sondervereinbarung) zur Teilnahme am elektronischen Meldeverfahren erbringen, sollten relevante Informationen noch frühzeitiger veröffentlicht werden. Die Verbände als „Multiplikatoren“ einzubeziehen, ist dabei ebenso sinnvoll.

Im Vorfeld der nächsten Zensus-Erhebung erscheint es hilfreich, die Arbeiten zum Aufbau des Berichtskreises bundesweit stärker zu standardisieren. In dem Zusammenhang muss die verwendete Größenvorgabe (für Nordrhein-Westfalen: mehr als 200 Gebäude im eigenen Bestand) als Teilnahmekriterium geprüft und ggf. nach unten korrigiert werden. Dadurch würden perspektivisch auch (kleinere) Wohnungsbaugenossenschaften, die in Nordrhein-Westfalen sehr zahlreich vorkommen, einbezogen.

Bis zum nächsten Zensus sind die Entwicklungen des Wohnungsmarktes zu verfolgen, damit das Erhebungsverfahren ggf. entsprechend angepasst werden kann. Einige Veränderungen ließen sich schon im Zuge dieser Erhebung beobachten: Im Laufe der Erhebungsphase fusionierten einige große Unternehmen, sodass bis zur nächsten Zensusrunde 2021 die Anzahl der Unternehmen noch

weiter sinken könnte, wenngleich die Anzahl der Gebäude und Wohnungen davon zunächst einmal unabhängig ist. Auf der anderen Seite besteht auch die Möglichkeit, dass bis zum nächsten Zensus 2021 noch mehr Wohnraum an private Auskunftspflichtige übergegangen ist. Dies hätte zur Folge, dass die Anzahl der Gebäude und Wohnungen bei den Unternehmen der Wohnungswirtschaft nicht allzu stark steigen würde.

Die ersten Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung im Rahmen des Zensus 2011 wurden am 31. Mai 2013 veröffentlicht. Sie enthalten u. a. Informationen über Altersstrukturen des Gebäude- und Wohnungsbestands oder Ausstattungen von Gebäuden und Wohnungen. Anstehende Modernisierungen und zukünftige Baumaßnahmen können somit genau geplant und effizient durchgeführt werden.

Zum zweiten Veröffentlichungstermin im Frühjahr 2014 werden weitere, dann erstmals auch haushaltsbezogene Ergebnisse zur Verfügung stehen. Die „Ergebnisse zum Stand Mai 2013“ sind in erster Linie „Basisdaten“ zum Gebäude- und Wohnungsbestand, während die im Frühjahr 2014 erscheinenden Zahlen verknüpfte Aussagen ermöglichen, z. B. wie viele Personen in einem Haushalt zusammen leben oder wie viel Wohnraum einer Familie zur Verfügung steht.

*Waldemar Mathejczyk*

*Carsten Zschenker*



**Index  
2009 – 2014**

## Band

Bestell-Nr.  
Preis

## Thema

---

### Ausgaben des Jahres 2014

**Band 78**

Z081 2014 51

3,00 EUR

**Zur Durchführung der Gebäude- und Wohnungszählung  
in Nordrhein-Westfalen im Rahmen des Zensus 2011**

Waldemar Mathejczyk, Daniel Paczulla

**Die Unternehmen der Wohnungswirtschaft  
im Rahmen der Gebäude- und Wohnungszählung des Zensus 2011**

Waldemar Mathejczyk, Carsten Zschenker

### Ausgaben des Jahres 2013

**Band 77**

Z081 2013 52

3,00 EUR

**Gesundheit in Nordrhein-Westfalen – Personalstrukturen im Gesundheitswesen**

Dr. Nils Radmacher-Nottelmann

**Band 76**

Z081 2013 51

5,00 EUR

**Auswirkungen des demografischen Wandels  
Modellrechnungen zur Entwicklung der Pflegebedürftigkeit in Nordrhein-Westfalen**

Ulrich Cicholas, Dr. Kerstin Ströker

### Ausgaben des Jahres 2012

**Band 75**

Z081 2012 54

3,00 EUR

**Bildungsreport Nordrhein-Westfalen 2012: Informationen zu ausgewählten  
Bildungsbereichen**Dr. Monika Pavetic, Gerd Große-Venhaus, Bianca Oswald, Elfriede Wambach,  
Therese Korbmacher, Bettina Lander**Band 74**

Z081 2012 53

6,00 EUR

**Auswirkungen des demografischen Wandels – Modellrechnungen zur  
Entwicklung der Privathaushalte und Erwerbspersonen in Nordrhein-Westfalen**

Ulrich Cicholas, Dr. Kerstin Ströker

**Band 73**

Z081 2012 52

3,00 EUR

**Information und Technik Nordrhein-Westfalen forciert den elektronischen  
Meldeweg**

Doris Blechinger

**Band 72**

Z081 2012 51

3,00 EUR

**Vorausberechnung der Bevölkerung in den kreisfreien Städten und Kreisen  
Nordrhein-Westfalens 2011 bis 2030/2050**

Ulrich Cicholas, Dr. Kerstin Ströker

### Ausgaben des Jahres 2011

**Band 71**

Z081 2011 53

3,00 EUR

**Arbeitsvolumen, Kurzarbeit und Vollzeitäquivalente – Entwicklungen  
der letzten zehn Jahre in Deutschland**

Dr. Olivia Martone

**Band 70**

Z081 2011 52

3,00 EUR

**Erfolg und Nichterfolg bei den Abiturprüfungen an Gymnasien  
und Gesamtschulen in Nordrhein-Westfalen für die Abgangsjahre 2004 bis 2009**

Prof. Dr. Jörg-Peter Schräpler

**Band 69**

Z081 2011 51

3,00 EUR

**Soziale Einflussfaktoren auf das Gesundheitsverhalten  
und den Gesundheitszustand – Ergebnisse des Mikrozensus**

Dr. Kerstin Schmidtke, Sophie Meyer

## Band

Bestell-Nr.  
Preis

## Thema

---

### Ausgaben des Jahres 2010

**Band 68**

Z081 2010 54  
3,00 EUR

**Bildungsreport Nordrhein-Westfalen 2010:  
Informationen zu ausgewählten Bildungsbereichen**  
Bettina Lander M. A.

**Band 67**

Z081 2010 53  
3,00 EUR

**Regionalspezifische Arbeitsmärkte für Personen mit Zuwanderungs-  
geschichte – das Ruhrgebiet und die Rheinschiene im Vergleich**  
Dr. Wolfgang Seifert

**Band 66**

Z081 2010 52  
4,50 EUR

**Auswirkungen des demografischen Wandels  
Modellrechnungen zur Entwicklung der Krankenhausfälle und der Pflegebedürftigkeit**  
Ulrich Cicholas, Dr. Kerstin Ströker

**Band 65**

Z081 2010 51  
3,50 EUR

**Der Mikrozensus als Basis für ein Integrationsmonitoring  
im Bereich Arbeitsmarkt – Ansatzpunkte und empirische Grunddaten**  
Dr. Wolfgang Seifert

**Der Lehrerberuf in Nordrhein-Westfalen wird weiblicher**  
Gerd Große-Venhaus

**Methode der neuen Saisonbereinigung X12-Arima im Produktionsindex  
von IT.NRW**  
Dr. Nils Radmacher-Nottelmann

### Ausgaben des Jahres 2009

**Band 64**

Z081 2009 60  
5,50 EUR

**Auswirkungen des demografischen Wandels  
Modellrechnungen zur Entwicklung der Privathaushalte und Erwerbspersonen**  
Ulrich Cicholas, Dr. Kerstin Ströker

**Band 63**

Z081 2009 59  
3,00 EUR

**Bildungsreport Nordrhein-Westfalen 2009:  
Informationen zu ausgewählten Bildungsbereichen**  
Bettina Lander M. A.

**Band 62**

Z081 2009 58  
3,50 EUR

**Die neue Rechtsform der Unternehmergesellschaft (haftungsbeschränkt):  
Eine erste Zwischenbilanz**  
Diplom-Volkswirtin Doris Blechinger

**Ausreißerbereinigung als Interpretationshilfe für regionale Konjunkturdaten  
Ergebnisse erster Testuntersuchungen zur Konjunktur des Verarbeitenden  
Gewerbes auf Kreisebene**  
Diplom-Volkswirt Nils Radmacher-Nottelmann

**Abgängerinnen und Abgänger von allgemeinbildenden Schulen 2008**  
Gerd Große-Venhaus

**Band 61**

Z081 2009 57  
4,00 EUR

**Die Abhängigkeit der regionalen Beschäftigung von nordrhein-westfälischen  
Unternehmen**  
Diplom-Volkswirtin Doris Blechinger

**Ältere Migrantinnen und Migranten in der Europäischen Union**  
Dr. Wolfgang Seifert

## Band

Bestell-Nr.  
Preis

## Thema

---

noch: **Ausgaben des Jahres 2009**

### Band 60

Z081 2009 56  
4,00 EUR

**Vorausberechnung der Bevölkerung in den kreisfreien Städten und Kreisen  
Nordrhein-Westfalens 2008 bis 2030/2050**  
Ulrich Cicholas, Dr. Kerstin Ströker

### Band 59

Z081 2009 55  
5,50 EUR

**Mädchen und Jungen auf ihrem Weg durch das allgemeinbildende Schulsystem  
– Geschlechterdisparitäten im Bildungsverlauf**  
Gerd Große-Venhaus

**Ältere Personen mit Zuwanderungsgeschichte in Nordrhein-Westfalen  
– soziodemografische Merkmale und materielle Absicherung**  
Dr. Wolfgang Seifert, Bernd Krause

**Die Digitale Kluft in Nordrhein-Westfalen**  
Dr. Hans-Ullrich Mühlenfeld

### Band 58

Z081 2009 54  
4,00 EUR

**Analysen zur Einkommensarmut mit Datenquellen der amtlichen Statistik**  
Diplom-Soziologin Anke Gerhardt, Diplom-Sozialwissenschaftlerin Karin Habenicht,  
Diplom-Soziologin Dr. Eva Munz

### Band 57

Z081 2009 53  
4,00 EUR

**Verwendung von SGB II-Dichten als Raumindikator für die Sozialbericht-  
erstattung am Beispiel der „sozialen Belastung“ von Schulstandorten in NRW  
– ein Kernel-Density-Ansatz –**  
PD Dr. Jörg-Peter Schräpler

### Band 56

Z081 2009 52  
4,00 EUR

**Energieverbrauch und Kohlendioxidemissionen in Nordrhein-Westfalen  
– Eine Analyse nach Wirtschaftszweigen**  
Dr. Leontine von Kulmiz

### Band 55

Z081 2009 51  
4,00 EUR

**Das Verarbeitende Gewerbe, der Bergbau und die Gewinnung von Steinen  
und Erden in Nordrhein-Westfalen**  
Dr. Michael Forster

**Ergebnisse einer nordrhein-westfälischen Zusatzbefragung  
der Interviewerinnen und Interviewer im Mikrozensus zu ihren Erfahrungen  
in der Feldarbeit**  
Diplom-Mathematiker Paul Berke