

Führung / Kommunikation

Zensus 2022 – Was Wohnungsunternehmen und Immobilienverwaltungen beim Thema IT und Datenschutz wissen müssen

Bei der Gebäude- und Wohnungszählung 2022 sind Eigentümer und Verwalter mit mehr als 50 Häusern bzw. Wohnungen in Eigentum oder Verwaltung erstmals verpflichtet alle Daten elektronisch zu übermitteln. Dabei müssen die Anforderungen des Datenschutzes, insbesondere der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) von 2018, berücksichtigt werden. Im dritten und letzten Teil der Artikelserie zum „Zensus 2022“ geben Expertinnen und Experten der Haufe-Lexware Real Estate AG Auskunft, was Wohnungsunternehmen und Immobilienverwaltungen beim Thema IT und Datenschutz wissen sollten und jetzt tun können.



Grafik: Haufe

Am 15. Mai 2022 ist es so weit. Das ist der Stichtag, zudem alle Haus- und Wohnungseigentümer sowie Wohnungsunternehmen und Immobilienverwaltungen ihre Daten zum Zensus 2022 erheben müssen. Die Statistischen Ämter schreiben die Unternehmen an, wann sie die Daten online übertragen müssen. Dafür sind im Hinblick auf IT, Datensicherheit und Datenschutz vor allem drei Fragen zu klären:

- Wie müssen Wohnungsunternehmen und Immobilienverwaltungen ihre Mieterinnen und Mieter DSGVO-konform informieren?
- Wie werden die Zensus-Daten elektronisch aufbereitet?
- Wie werden die Daten online an die Statistischen Ämter übermittelt?

Mieterinnen und Mieter DSGVO-Konform informieren

Seit die Datenschutz-Grundverordnung 2018 in Kraft getreten ist, müssen Wohnungsunternehmen und Immobilienverwaltungen ihre Mieterinnen und Mieter informieren, wenn sie ihre personenbezogenen Daten speichern, verarbeiten und weitergeben. Diese Regeln gelten auch beim Zensus 2022. Dabei wird das gesamte Zensus-Projekt von der Aufsichtsbehörde für den Datenschutz – dem Bundesbeauftragten für Datenschutz und die Informationsfreiheit (BfDI) – und vom Bundesamt für Sicherheit in der Informationstechnik (BSI) begleitet.



DAS BUCH ÜBER WILDBIENEN & BLÜHPFLANZEN

Jeder kann zum Wildbienen-Helfer werden und damit zum Erhalt unserer Artenvielfalt beitragen.

Kaum einer kennt sie – ihre Vielfalt ist atemberaubend. Auch in unseren heimischen Gärten. Aber: Die unersetzlichen Bestäuber sind ernsthaft bedroht. Wie jeder von uns Wildbienen helfen kann, steht in diesem Buch.

Wie erkenne ich Wildbienen und welche Pflanzen brauchen sie? Das sind die Themen dieses Buches. Nach Monaten gegliedert, führt es durch die Wildbienensaison. Es schärft den Blick auf die teilweise recht unscheinbaren Wildbienenarten und auf unsere heimischen Blühpflanzen.

Es macht jeden – der will – zum Wildbienenhelfer. Denn letztlich kann man nur schützen, was man kennt.

Ein Buch für Entdecker und alle, denen unsere Artenvielfalt am Herzen liegt.

Anja Eder / 248 Seiten / Hardcover / Verlag: TiPP 4 GmbH / Rheinbach

Bestellungen unter:
www.schleswig-holstein.sh/kiosk/wildbienenhelfer

Darüber informiert Sie dieses Buch:

- Vorkommen und Flugzeit heimischer Wildbienen
- Blütenbesuch / Lebensraum / Lebensweise
- Originalgröße der Bienen als Grafik
- Blühmonat wichtiger Bienenpflanzen
- Angabe über Nektar- und Pollengehalt
- Die wichtigsten, heimischen Blühpflanzen für oligolektische Wildbienen
- Nisthilfen / Kuckucksbienen / invasive Pflanzen

Mit dem Kauf dieses Buches unterstützen Sie das Projekt „Zukunft für Wildbienen & Co“ der Deutschen Umwelthilfe. Ein Euro je Exemplar wird gespendet.

Doch in vielen Mietverträgen und DSGVO-Vereinbarungen ist die Volkszählung nicht berücksichtigt. Deswegen müssen Wohnungsunternehmen und Immobilienverwaltungen – wie alle Eigentümerinnen und Eigentümer – ihre Mieterinnen und Mieter informieren, dass sie ihre persönlichen Daten im Rahmen des Zensus an die Statistischen Ämter weitergeben. Bei fremdverwaltetem Wohneigentum müssen Immobilienverwaltungen zusätzlich die Eigentümerinnen und Eigentümer in Kenntnis setzen. Unternehmen mit eigenem Datenschutzbeauftragten haben zusätzlich deren Kontaktdaten zur Verfügung zu stellen.

Info-Box: Informationspflichten (Art. 13 DSGVO)

Worüber Wohnungsunternehmen und Immobilienverwaltungen ihre Mieterinnen und Mieter bei der Erhebung personenbezogener Daten informieren müssen, finden Sie hier:

<https://dsgvo-gesetz.de/art-13-dsgvo/>

Empfehlung: Informieren Sie sich über die Rechte von Mieterinnen und Mietern als Betroffene (Art. 15-21 DSGVO):

<https://dsgvo-gesetz.de/art-15-dsgvo/>

Weitere Informationen zu den Rechten von betroffenen Personen finden Sie hier:

https://www.zensus2022.de/DE/Service/Datenschutz/kontaktseiten/landesaemter_node.html



„Sind Ihre Mieterinnen und Mieter bereits über die Weitergabe ihrer personenbezogenen Daten informiert? Wenn nicht, und wenn auch keine Generalklausel in den Verträgen vorliegt, sollten Sie dies vor Weitergabe, ggfs. im nächsten Mieterbrief, tun.“

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

So werden die Daten elektronisch aufbereitet

Für die Online-Übertragung an die statistischen Ämter müssen die Zensus-Daten in digitaler Form vorliegen und entsprechend aufbereitet sein. Dabei können Wohnungsunternehmen und Immobilienverwaltungen in folgenden Schritten vorgehen:

- **Schritt 1:** Klären, ob alle notwendigen Daten vollständig in elektronischer Form vorliegen. Prüfen, in welchen Anwendungen bzw. Dateiformaten sie zur Verfügung stehen.
- **Schritt 2:** Festlegen, wie ggf. analog vorliegende Daten digitalisiert und in welche Programme sie aufgenommen werden.
- **Schritt 3:** Entscheiden, ob geeignete Software-Module (wie z.B. bei Haufe PowerHaus), reine Beratungsangebote (z.B. zusätzlich zur integrierten Zensus-Funktion bei Haufe axera) oder eventuell ein Kombipaket aus Software-Modul & Consulting-Angebot (z.B. Haufe wowinex) dazugekauft werden.
- **Schritt 4:** Festlegen, welche Personen bzw. Abteilungen sich verantwortlich um die elektronische Übertragung der Daten an die Statistischen Ämter kümmern.
- **Schritt 5:** Klären, ob das Online-Meldeverfahren „eSTATISTIK.core“ der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder schon mal im Unternehmen verwendet wurde.
- **Schritt 6:** Entscheiden, wofür und in welchem Umfang externe IT-Unterstützung genutzt werden soll.

Einige Software-Anbieter für Wohnungsunternehmen und Immobilienverwaltungen bieten spezielle Zusatzmodule zum Zensus 2022 an. So können sich Immobilienverwalter, die bereits mit der Software Haufe PowerHaus arbeiten, durch das Zensus-Modul bei allen Aufgaben wirksam unterstützen lassen. Zusätzliche Informationen für die abgefragten Gebäudemerkmale sind ggf. im Objekt zu hinterlegen. Auf Knopfdruck lässt sich eine Liste mit allen Daten exportieren, die genau den Anforderungen des Gesetzgebers entspricht. Ein kurzer prüfender Blick vor dem Versand genügt. Alle Daten werden in automatisierter Form aus dem ERP-System gezogen und verlässlich sowie fehlerfrei zusammengestellt. Verwalter können sie per Klick an „eSTATISTIK.core“ übermitteln.

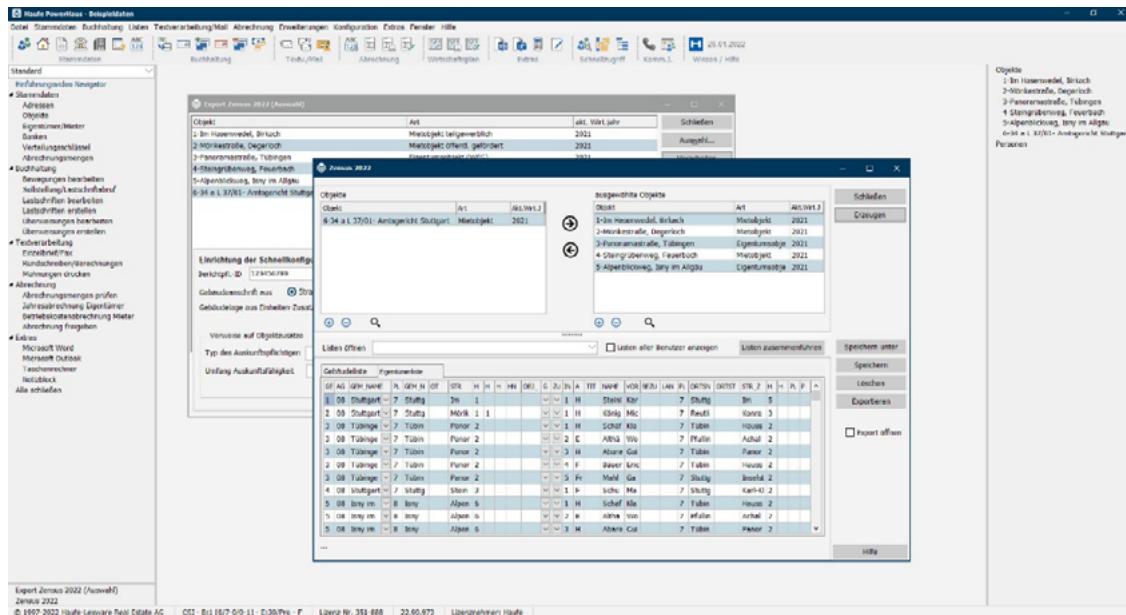


Abbildung: intuitive Benutzeroberfläche des Zensus-Moduls der ERP-Software Haufe PowerHaus (Quelle: Haufe)

So werden die Daten elektronisch übertragen

Für die elektronische Übertragung der Daten stellen die Statistischen Ämter des Bundes und der Länder das Online-Meldeverfahren „eSTATISTIK.core“ zur Verfügung. Es wird bereits seit 2005 für zahlreiche Datenlieferungen an die amtliche Statistik genutzt. Dabei werden die Daten verschlüsselt über eine sichere Internetverbindung an den zentralen Dateneingang der amtlichen Statistik übermittelt. Die erhobenen Daten dürfen nur in eine Richtung fließen – an die Statistischen Ämter. Sie dürfen nicht an andere Verwaltungsstellen weiter- bzw. zurückgespielt werden – weder an Finanzämter noch die Polizei oder die Meldebehörden (sogenanntes „Rückspielverbot“).

Anders als bei einem schriftlichen Fragebogen, kann das Datenpaket beim Online-Meldeverfahren „eSTATISTIK.core“ direkt in einem Zug aus der Software im Unternehmen übernommen werden. Dafür müssen alle abgefragten Daten in elektronischer Form vorliegen.

Am Ende ist es nur noch ein Klick, mit dem die Daten freigegeben und übertragen werden. Doch mit den Vorarbeiten sollten Wohnungsunternehmen und Immobilienverwaltungen frühzeitig beginnen.

Nützliche Internet-Seiten zur Gebäude- und Wohnungszählung:

Ausführliche Informationen der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder zum Zensus:

www.zensus2022.de

Genauere Beschreibung des auszufüllenden Datensatzes mit Erläuterungen zu allen Feldern, die ausgefüllt werden müssen:

<https://erhebungsdatenbank.estatistik.de/>

Offizielle Erhebungs- und Datensatzbeschreibung, Liefervereinbarung und Fachinformation zu Bestands- und Eigentümerlisten (Herausgeber: der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder):

<https://erhebungsdatenbank.estatistik.de/>

(die Erhebungs-ID 1022622000099 im Suchfelder eingeben)

Offizielle Informationen zu den Rechtsgrundlagen der Vorbefragung (gemäß §17 Bundesstatistikgesetz BstatG und Datenschutz-Grundverordnung):

https://www.zensus2022.de/DE/Was-ist-der-Zensus/Gesetze/unterrichtung_gwz_vorbefragung.pdf

Lesen Sie auch die ersten beiden Folgen der Artikelserie zum Zensus 2022:

Teil 1: Zensus 2022 – Was kommt auf Wohnungsunternehmen und Immobilienverwaltungen zu?
<https://wohnungswirtschaft-heute.de/zensus-2022-was-kommt-auf-wohnungsunternehmen-und-immobilienverwaltungen-zu-ilona-kasipovic-erklaert-die-fakten/>

Teil 2: Zensus 2022 – so können sich Wohnungsunternehmen und Immobilienverwaltungen vorbereiten
<https://wohnungswirtschaft-heute.de/zensus-2022-so-koennen-sich-wohnungsunternehmen-und-immobilienverwaltungen-vorbereiten-teil-2/>