

## **Erläuterungen zur Datensatzbeschreibung „Lieferung der Eigentümerdaten zur Vorbereitung der GWZ 2021“ (Statistik-ID 0644)** (Lieferung der Eigentümerliste)

Diese vorliegende Datensatzbeschreibung (DSB) wird zur Lieferung der sog. Eigentümerliste verwendet. Eine **Eigentümerliste** ist die Auflistung von Objekten mit den dazugehörigen Eigentümerangaben.

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, Wohnungen und bewohnte Unterkünfte. Im Zensus werden Unternehmen der Wohnungswirtschaft auch als sogenannte „Großeigentümer“ (GE) bezeichnet.

Eine Eigentümerliste liefern vor allem **Verwalter**, denen die Angaben zu den in der Haupterhebung erfragten Gebäude- und Wohnungsmerkmalen für die verwalteten Objekte nicht oder nicht vollständig vorliegen. Bei der Eigentümerliste handelt es sich um die Auflistung von Objekten (Wohnungen) mit dem dazugehörigen Eigentümer und dessen Anschrift.

Mit der Eigentümerliste liefern darüber hinaus **Eigentümer und Verwalter** Objekte (Gebäude und Wohnungen), die seit dem Zeitpunkt der letzten Datenlieferung der Bestandsliste nicht mehr zum aktuellen Objektbestand des GE gehören (z. B. durch Abriss, Verkauf, Nutzungsänderung, Abgabe von Verwaltungsobjekten) und für die ggf. ein neuer Eigentümer und dessen Anschrift sowie eine Information zur Art der Änderung mitgeteilt wird.

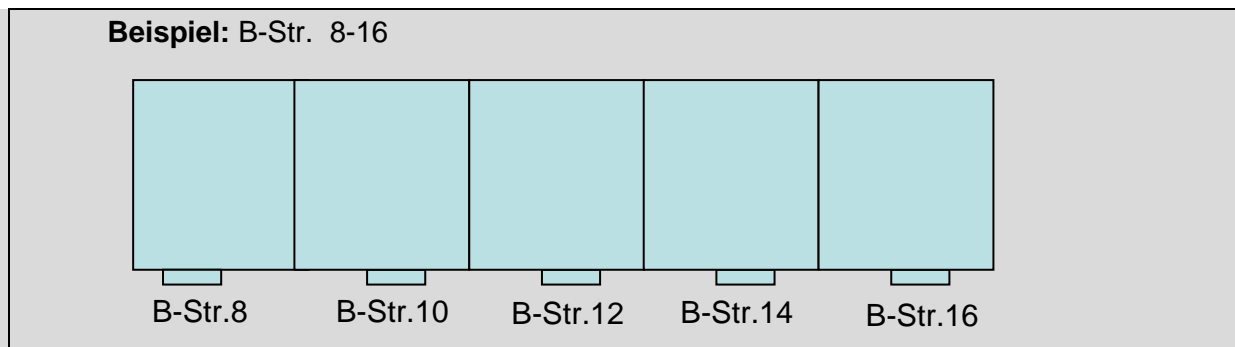
Die Auskunftserteilung für Unternehmen erfolgt laut §11 a BStatG auf elektronischem Weg. Dabei sind die Angaben über das den Auskunftspflichtigen zur Verfügung gestellte Verfahren eStatistik.Core (e.Core) zu erteilen. Daher ist die Einhaltung der zur Verfügung gestellten Datensatzbeschreibung notwendig.

**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 mit Großeigentümer-ID und Quellenkategorie notwendig, hier Zeile 1.

Die Datei darf jedoch keine Kopfzeile mit den Merkmalsbezeichnungen enthalten.

**Beispiel csv-Datei: Kopfzeile und Gebäude- und Wohnungsdatensätze mit Angaben zum Wohnungseigentümer bzw. zum neuen Eigentümer**

```

Datei Bearbeiten Format Ansicht Hilfe
00007002;EL
1;08311000;Freiburg im Breisgau, Stadt;79098;Freiburg im Breisgau;;Musterstr.;5;;;;2;1;Herr;Dr.;Mustermann;Karl;;;12345;Teststadt;;Bahnhofstr.;27;;;
1;08311000;Freiburg im Breisgau, Stadt;79098;Freiburg im Breisgau;;Musterstr.;5;;;;2;2;Frau;;von Adelmanhausen;Brigitte;;;79865;Grafenhausen;;Teststr. ;12;B;;
1;08311000;Freiburg im Breisgau, Stadt;79098;Freiburg im Breisgau;;Musterstr.;5;;;;3;3;Herr;;Testmann;;Max;;13055;Berlin;;Musterweg;1-3;;;
2;08311000;Freiburg im Breisgau, Stadt;79098;Freiburg im Breisgau;;Musterstr.;6;;A;;;1;8;1;Herr;;Neuer-Eigentümer;Fred;;;11111;Teststadt;;Testweg;5;;;
3;08311000;Freiburg im Breisgau, Stadt;79098;Freiburg im Breisgau;;Musterstr.;8;;1;;;2;9;;;
4;08311000;Freiburg im Breisgau, Stadt;79098;Freiburg im Breisgau;;Musterstr.;10;12;;;2;10;;;
5;08311000;Freiburg im Breisgau, Stadt;79098;Freiburg im Breisgau;;Musterstr.;10;;a;d;;2;7;;;
6;08311000;Freiburg im Breisgau, Stadt;79098;Freiburg im Breisgau;;Musterstr.;10;12;a;d;;2;7;;;
7_1;08111000;Stuttgart, Landeshauptstadt;70567;Stuttgart;;Musterstr.;18;;;Hinterhaus;2;;1;Frau;;Schmidt-Eigentümer;Ingrid;;;70567;Stuttgart;;Musterstr.;18;Hinterhaus;;
7_2;08111000;Stuttgart, Landeshauptstadt;70567;Stuttgart;;Musterstr.;18;;;Vorderhaus;2;;1;Herr ;;Müller-Lüdenscheid;Hans;;ÖSTERREICH;9020;Klagenfurt;;Georg-Muster-Str.;3;;
8;08111000;Stuttgart, Landeshauptstadt;70567;Stuttgart;;Testweg;26;;A;;;2;;1;Herr;;Maier;Dietmar;;;70567;Stuttgart;;Testweg;26;A;;
8;08111000;Stuttgart, Landeshauptstadt;70567;Stuttgart;;Testweg;26;;A;;;2;;2;Herr;;Müller ;Siegfried;;;76124;Karlsruhe;;Woanders-Str.;3;;;
8;08111000;Stuttgart, Landeshauptstadt;70567;Stuttgart;;Testweg;26;;A;;;2;;3;Herr;;Krause;Jens;;;70567;Stuttgart;;Testweg;26;A;;
9;08111000;Stuttgart, Landeshauptstadt;70567;Stuttgart;;Testweg;26;;B;;;2;;1;Frau;;Beimer;Helga;;;80313;München;;Lindenstr.;3;;;
9;08111000;Stuttgart, Landeshauptstadt;70567;Stuttgart;;Testweg;26;;B;;;2;;2;Herr;;Schulze;Andreas;;;16269;Wriezen;Schulzendorf;Dorfstr. ;7;;;
    
```

**Zeile 1**

**BerichtseinheitID – Großeigentümer-ID**

Die Großeigentümer-ID ist eine 9-stellige Nummer, die den Unternehmen von den Statistischen Ämtern mit der Anforderung der Eigentümerlisten 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.

**QUELLE – Quellenkategorie**

Zur Identifikation, ob es sich um eine Datei einer Eigentümerliste handelt, wird folgendes Kennzeichen verwendet:

EL – Eigentümerliste

**Ab Zeile 2**

**Angaben zur Gebäudeanschrift**

**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 muss zwischen Erstlieferung und Aktualisierungslieferung der Bestandsliste gleichbleiben und auch in der Eigentümerliste identisch verwendet werden.

Sofern Sie intern mehrere Gebäude 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 in Deutschland 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.

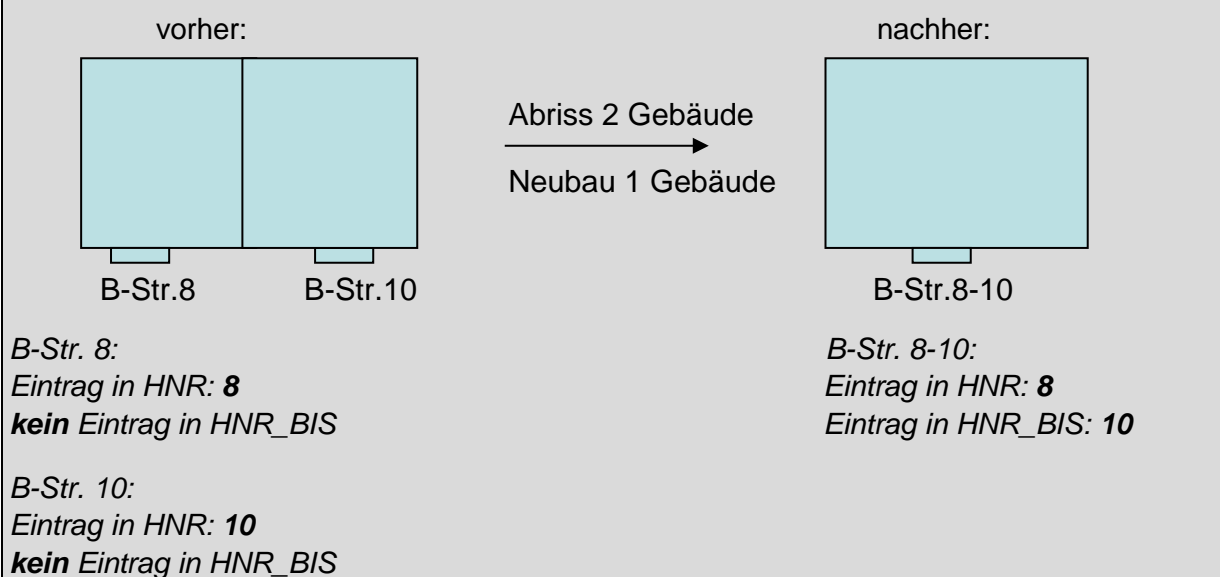
### STR – Straßenname

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 (siehe vorangegangenes Schaubild). 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 der Gebäudelage finden sich in der nachfolgenden Tabelle.

Beispiele zur Befüllung der Hausnummernfelder und Gebäudelage						
Anschrift	HNR - Haus- nummer	HNR_BIS - Hausnummer bis	HNR_ZUS - Hausnummern- zusatz	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 <b>ein Gebäude mit einem Zugang</b> handelt. Falls es sich um mehrere Gebäude oder ein Gebäude mit mehreren Eingängen handelt, sind die Hausnummern jeweils einzeln zu erfassen.
Musterstr. 10 a-d	10		a	d		
Musterstr. 10 a - 12 d	10	12	a	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

**AENDERUNGSZUSTAND\_OBJEKT – Änderungen seit der letzten Lieferung**

Für jedes Objekt, das sich seit der letzten Datenlieferung nicht mehr im Eigentum oder in Verwaltung des GE befindet, macht der ursprüngliche GE im Merkmal „Änderungszustand\_Objekt“ Angaben zum „Verbleib“ des Gebäudes.

Folgende Kennzeichen werden verwendet:

- 7 - Weggefallenes Objekt durch Abriss / leerstehend zum Abriss vorgesehen (am Zensusstichtag nicht bewohnbar)
- 8 - Weggefallenes Objekt durch Verkauf
- 9 - Nutzungsänderung – Änderung des Objekts mit Wohnraum zu ausschließlich gewerblicher Nutzung bis spätestens zum Zensusstichtag
- 10 - Weggefallenes Objekt durch Abgabe des Verwaltungsauftrags

Die Kennziffer 7 wird für weggefallene Gebäude durch Abriss, aber auch für leerstehende zum Abriss vorgesehene Gebäude vergeben. Das heißt, das Gebäude ist zum Lieferzeitpunkt der Eigentümerliste bereits komplett leerstehend und unbewohnbar (Gebäude enthält z. B. keine Heizung, Fenster oder sonstige notwendige Installationen mehr).

Die Kennziffer 8 ist anzugeben, wenn ein Objekt zwischenzeitlich verkauft wurde. Das Objekt ist auch mit der Kennziffer 8 zu signieren, wenn der Nutzen- und Lastenübergang auf den neuen Eigentümer bis zum Zensusstichtag stattgefunden haben wird.

Ein Objekt muss nur als Nutzungsänderung (= 9) in der Eigentümerliste erfasst werden, wenn sich die Nutzungsänderung auf das gesamte Gebäude bezieht, d.h. das gesamte Gebäude zum Zensusstichtag ausschließlich gewerblich genutzt wird. Die Nutzungsänderung in einzelnen Wohnungen, z. B. aus einer Wohnung wird eine Arztpraxis, muss nicht in der Eigentümerliste aufgeführt werden, sofern im Gebäude weiterhin noch Wohnraum vorhanden ist.

Wenn ein Verwalter den Verwaltungsauftrag für ein Objekt abgegeben hat, ist die Kennziffer 10 zu signieren.

Wenn Verwalter für Objekte, für die ihnen die Gebäude- und Wohnungsangaben nicht vorliegen, in der Eigentümerliste die zugehörigen Wohnungseigentümer angeben, bleibt dieses Merkmal leer.

**Angaben zur Wohnung und zum (neuen) Auskunftspflichtigen**

Die Angaben zum neuen Auskunftspflichtigen sind auszufüllen, wenn das Merkmal „Änderungszustand\_Objekt“ leer ist bzw. wenn dort „8“ angegeben wurde.

In der Eigentümerliste gibt der *Verwalter*, wenn ihm selbst nicht die GWZ-Angaben zu den zum Zensusstichtag zu liefernden Merkmalen vorliegen, die Angaben der Eigentümer der Wohnungen im Gebäude an, die ihre Angaben dann zum Zensusstichtag selbst erteilen.

In der *Eigentümerliste* gibt der *ursprüngliche Eigentümer* im Falle von Verkäufen die Angaben des neuen Eigentümers des Gebäudes oder der einzelnen Wohnungen an.

Bei weggefallenen Objekten durch Verkauf (Änderungszustand\_Objekt = 8) wird der neue Eigentümer mit Name und Anschrift angegeben. In der Eigentümerliste werden verkaufte Objekte mit neuem Eigentümer dann erfasst, wenn der Nutzen- und Lastenübergang auf den neuen Eigentümer bereits stattgefunden hat oder definitiv bis zum Zensusstichtag stattgefunden haben wird.

Die Angaben zum (neuen) Eigentümer können sich auf das ganze Gebäude oder auf einzelne Wohnungen beziehen.

Bei einem weggefallenen Objekt durch Abriss oder einem leerstehenden zum Abriss vorgesehenen Objekt (Änderungszustand\_Objekt = 7), bei Nutzungsänderung – Änderung des Objekts mit Wohnraum zu ausschließlich gewerblicher Nutzung bis spätestens zum Zensusstichtag (Änderungszustand\_Objekt = 9) sowie bei Weggefallenes Objekt durch Abgabe des Verwaltungsauftrags (Änderungszustand\_Objekt = 10) bleiben die Eigentümerangaben leer.

### **INT\_WHG\_NR – Interne Wohnungsnummer**

Die interne Wohnungsnummer ist die Ordnungsnummer für jede Wohneinheit innerhalb eines Gebäudes, die intern im Unternehmen der Wohnungswirtschaft verwendet wird oder alternativ eine lfd. Nummer. Die Ordnungsnummer ist eindeutig einer Wohnung zugeordnet und dient der Identifikation einer Wohneinheit, falls z. B. Klärungsbedarf besteht.

### **Angaben zum Eigentümer, Erbbauberechtigten, Verwalter oder sonstigen Verfügungsberechtigten des Gebäudes oder der Wohnung**

#### **ANREDE**

Die Anrede ist, soweit vorhanden, im Klartext einzutragen. In der Regel wird in diesem Feld „Herr“, „Frau“, „Firma“ o. Ä. stehen.

#### **TITEL**

Hier sind, falls vorhanden, akademische Titel anzugeben „Dr.“, „Prof.“ etc.

#### **NAME**

Bei natürlichen Personen ist hier der vollständige Familienname (Nachname) inklusive Namensbestandteilen anzugeben (z. B. Müller, von Behren, Da Silva). Bei juristischen Personen ist hier der Firmenname anzugeben.

#### **VORNAME**

Bei natürlichen Personen ist hier der Vorname anzugeben. Bei juristischen Personen weitere Angaben zur Firmenbezeichnung, ggf. Außenstelle.

#### **BEZUGSPERS\_FIRMA**

Bei juristischen Personen ist hier ein Ansprechpartner (Geschäftsführer etc.) mit Anrede (Herr oder Frau) anzugeben, sofern ein solcher bekannt ist.

Je nachdem, um welche Eigentumsform es sich handelt bzw. je nach Informationsgehalt im System (z. B. Anrede) können Felder ggf. auch leer bleiben.

**Anschrift des Auskunftspflichtigen** (Felder Land und folgende)

Hier wird die postalische Anschrift des Auskunftspflichtigen, d.h. die Hausanschrift, eingetragen. Die Anschrift des Auskunftspflichtigen sollte immer gefüllt sein. Ist für einen Auskunftspflichtigen lediglich eine Postfach- bzw. Großkundenanschrift bekannt, wird diese statt der Hausanschrift übermittelt.

**LAND\_Z**

Handelt es sich um einen Auskunftspflichtigen mit einer ausländischen Anschrift, so wird hier das Land in Klartext eingetragen. Für Auskunftspflichtige mit einer Anschrift in Deutschland ist kein Eintrag erforderlich.

**PLZ\_Z**

Die Postleitzahl, die durch die Deutsche Post festgelegt wird, besteht in Deutschland aus einer fünfstelligen Zeichenkette, die den Zustellort eingrenzt. Postleitzahlen von Anschriften im Ausland dürfen bis zu 10 Zeichen (Ziffern und Buchstaben) umfassen.

**ORTSNAME\_Z**

Der postalische Ortsname ist der Zustellort.

**ORSTSTEIL\_Z**

Der Ortsteilname ist nicht zwingend Bestandteil der Anschrift. Falls er ein Anschriftenbestandteil ist, wird er hier angegeben.

**STR\_Z**

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

**HNR\_Z**

Es ist die Ziffer der Hausnummer anzugeben.

**HNR\_ZUSATZ\_Z**

Das Feld ist nur zu belegen, wenn die Hausnummer mit einem Hausnummernzusatz ergänzt ist. Es ist der Hausnummernzusatz (z. B. Buchstabe) anzugeben.

**PLZ\_POSTFACH\_Z**

PLZ-Postfach bzw. Großkundenpostleitzahl: Wenn eine Postfach- bzw. eine Großkundenanschrift vorhanden ist, wird die entsprechende Postleitzahl für das Postfach bzw. für die Großkundenanschrift angegeben. Der zugehörige Ortsname wird im Feld ORTSNAME\_Z ergänzt.

**POSTFACH\_Z**

Hier wird die Postfachnummer eingetragen. Für Großkunden entfällt der Eintrag.

Die Datensatzbeschreibung und die Erläuterungen sind in der Erhebungsdatenbank unter <https://erhebungsdatenbank.estatistik.de>, Suchbegriff 0644 abgelegt.

Weitere Hinweise zur Datenmeldung finden Sie im Erhebungsportal unter:

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

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

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