

DER MAGISTRAT

Frankfurt am Main, 22.12.2017

Dezernat: IV-Planen und Wohnen

Eingang Amt 01: 02.01.2018, 08.45 Uhr

Bericht des Magistrats an die Stadtverordnetenversammlung

B 427

PB - StR Mike Josef

Betreff

Gilt der Datenschutz auch für Mieter/Innen?

Vorgang

| | | | |
|--|----------------|----|-----|
| a) Beschluss der Stadtverordnetenversammlung | vom | § | |
| b) Antrag d. | vom | NR | |
| c) Etat-Antrag d. | vom | E | |
| d) Anregung des Ortsbeirats | vom | OA | |
| e) Etat-Anregung des Ortsbeirats | vom | EA | |
| f) Anregung der KAV | vom | K | |
| g) Anfrage d. DIE LINKE.-Fraktion | vom 21.09.2017 | A | 258 |
| h) Initiative des Ortsbeirats | vom | OI | |
| i) Beschluss des Ortsbeirats | vom | § | |
| j) letzter Bericht des Magistrats | vom | B | |

Vertraulich: ja nein

Anlage(n):

Begründung der Vertraulichkeit:

- Der oben bezeichnete Beschluss lautet:
 Die oben bezeichnete Anfrage lautet:
 Die oben bezeichnete Initiative lautet:

In Frankfurt fehlt es an bezahlbarem Wohnraum. Da die Wohnungsvergabe marktförmig organisiert ist, sind Mieter*innen, um Wohnungen zu finden, auf diejenigen angewiesen, die Wohnungen besitzen. Die Vermieter*innen wiederum befinden sich in einer Machtposition gegenüber den Mieter*innen. Diese Machtposition wird häufig ausgenutzt, indem bspw. überbezahlte Preise zur Übergabe für Einrichtungsgegenstände verlangt werden. Viel schwerwiegender ist jedoch, dass die Wohnungsvergabe oft diskriminierend ist - im Hinblick auf Aussehen, Religion, Herkunft und alle möglichen weiteren Kategorien.

Dabei regelt das Bundesdatenschutzgesetz, auf welche Daten Vermieter*innen ein Anrecht haben - nämlich ausschließlich auf solche, die für den Abschluss oder die Erfüllung des Mietvertrages von Bedeutung sind. Doch das ist in Orten wie Frankfurt, wo bezahlbarer

Wohnraum Mangelware ist, kaum von Bedeutung: "Gerade bei der Mietsituation in Ballungsräumen bleibt Wohnungssuchenden in der Regel keine freie Wahl, ob sie in diese Art der Datenerhebung und -nutzung einwilligen oder nicht" (Bundesbeauftragter für Datenschutz, 2005). Allein um das Interesse an einer Wohnung zu bekunden, müssen verschiedene Daten angegeben werden.

Wohnungsunternehmen, an denen die Kommune Anteile hält (im Folgenden: öffentliche Wohnungsunternehmen), können dieser Zwangssituation und den diskriminierenden Taktiken etwas entgegen setzen. Zum einen ist ihr erklärtes Ziel, alle mit Wohnraum zu versorgen - und sollte dies auch sein. Die ABG Frankfurt Holding (99,9 Prozent gehören Frankfurt) etwa will "breite Schichten der Bevölkerung" mit Wohnraum versorgen und die Nassauische Heimstätte (31,11 Prozent gehören Frankfurt und 56,02 dem Land Hessen), versteht sich als "Unternehmen in der Tradition der ehemals gemeinnützigen Wohnungswirtschaft". Zum anderen halten sie umfangreiche Wohnungsbestände und könnten mit einer diskriminierungsfreien Vermietung ein Zeichen für andere Vermieter*innen in Frankfurt setzen. ABG und Nassauischer Heimstätte (NH) gehören insgesamt 67.436 Wohnungen in Frankfurt; das sind fast 18 Prozent aller Wohnungen in Frankfurt.

Trotz dieser Möglichkeiten ist es auch bei den öffentlichen Wohnungsunternehmen gängige Praxis, bestimmte Daten abzufragen: Will man sein Interesse zur Anmietung einer Wohnung bekunden, muss man bei der ABG zum Beispiel angeben, welche Staatsangehörigkeit man besitzt und ob man wegen Hausstreitigkeiten verurteilt wurde. Bei der Nassauischen Heimstätte wird zusätzlich nach dem Arbeitgeber und dem Monatsnettoeinkommen gefragt.

Die folgenden Fragen beziehen sich auf öffentliche Wohnungsunternehmen, wobei die Hoffnung besteht, dass die Kommune direkter auf deren Handeln im Sinne einer diskriminierungsärmeren Wohnungsvermietung einwirken kann.

Der Magistrat wird daher gebeten, folgende Fragen zu beantworten:

Interessensbekundung für eine Wohnung (alle Fragen beziehen sich auf die Vermietungstaktik der ABG Holding und der Nassauischen Heimstätte)

1. Welche Daten müssen zur Interessensbekundung einer Wohnung angegeben werden?
2. Welche der angegebenen Daten beeinflussen die Entscheidung ein Wohnungsangebot zu senden und inwiefern tun sie dies?
3. Für wen sind die angegebenen Daten einsehbar?
4. In welcher Form und für welchen Zeitraum werden die Daten gespeichert?
5. Zu welchen Zwecken wurden diese Daten in der Vergangenheit eingesehen?
6. Holen öffentliche Wohnungsunternehmen auf anderen als den angezeigten Wegen (Schufa, Creditreform), bspw. von anderen Wohnungsunternehmen, Daten über Personen ein, die bei ihnen Wohnungen mieten oder mieten wollen?
7. Werden aufgrund der angegebenen Informationen Wohnungen in bestimmten Lagen angeboten (außer auf Wunsch der potenziellen Mieterin bzw. des Mieters)?
8. Auf welcher Grundlage fragen die öffentlichen Wohnungsunternehmen die Staatsangehörigkeit nach bzw. mit welchem Vermietungskonzept rechtfertigen sie es, dieses Kriterium für eine stadtübergreifende Interessensbekundung zu erfragen?
9. Wie wollen Stadtregierung und öffentliche Wohnungsunternehmen mit dem im Frankfurter Vertrag von 1994 festgelegten Konzept des Ausländer*innen-Anteils Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt reduzieren?

10. Inwiefern rechtfertigen der Frankfurter Vertrag und das Bundesdatenschutzgesetz das Erfragen der Wohndauer in Deutschland aller potenziell wohnungssuchenden Haushaltsmitglieder wie es die ABG tut? Inwiefern ist es relevant ob ein Partner "aus Deutschland" ist?

11. Wie wird die Antwort auf die Frage berücksichtigt, ob man schon bei anderen Tochtergesellschaften der ABG Mieter*in gewesen sei?

12. Die ABG fragt explizit die Art des Anstellungsverhältnisses ab. Wie wird diese Information bei der Wohnungsvermittlung bedacht? Wie sind Freiberufler*innen und Selbstständige mit unregelmäßigem Einkommen davon betroffen?

13. Die NH fragt nach Arbeitgeber und Monatsnettoeinkommen. Wie werden diese Abfragen bei einer Interessensbekundung für eine Wohnung begründet? Wie wirkt sich das auf die Wohnungsvermittlung aus? Wie wirkt sich diese Information insbesondere aus, wenn die betreffenden Personen Anrecht auf Wohnungen haben, die im Mittelstandsprogramm der Stadt Frankfurt gefördert sind und aufgrund dessen an reichere Personen (Einkommensstufe 3) für bis zu 2 Euro pro Quadratmeter teurer vermietet werden dürfen?

14. Wie kann es geahndet werden, wenn zu Unrecht erhobene Daten falsch angegeben werden? Wie wird es geahndet?

15. Inwiefern hat es für die Interessent*innen Auswirkungen, wenn Felder nicht ausgefüllt werden, die keine Pflichtfelder sind?

16. Wie oft haben sich Frankfurter Mieter*innen in den vergangenen Jahren an die Aufsichtsbehörde nach dem Bundesdatenschutzgesetz gewandt, um widerrechtlich eingeholten Daten zu widersprechen?

Unterzeichnung des Mietvertrags

17. Welche Daten müssen nach dem Datenschutzgesetz bei der Anmietung einer Wohnung angegeben werden?

18. Welche Daten werden von den öffentlichen Wohnungsunternehmen zur Anmietung einer Wohnung von potenziellen Mieter*innen abgefragt?

19. Welche Daten müssen bei den öffentlichen Wohnungsunternehmen zur Anmietung einer Wohnung angegeben werden?

20. Werden Arbeitsbeginn und Dauer des bestehenden Beschäftigungsverhältnisses erfragt?

21. Wenn ja: Auf welcher Grundlage geschieht das?

22. Gehören dazu auch Ausweiskopien und Arbeitsverträge? Wenn ja, inwiefern sind diese zur Durchführung des Mietvertrags erforderlich, wie es das Bundesdatenschutzgesetz vorsieht?

Für wen sind die Daten einsehbar?

23. In welcher Form und für welchen Zeitraum werden diese Daten gespeichert?

24. Zu welchen Zwecken und wie oft wurden diese Daten in der Vergangenheit eingesehen?

25. Wie werden Mieter*innen darüber informiert, dass ihre Daten eingesehen wurden?

26. Werden die Daten an potenzielle andere Vermieter*innen oder Unternehmen weitergegeben?

Während des Mietverhältnisses

27. Vermieter*innen können neben verspäteten Mietzahlungen selbst Verstöße gegen Hausordnungen zu Buche bringen und Mieter*innen damit die Anmietung einer neuen Wohnung erschweren. Welche Daten geben die öffentlichen Wohnungsunternehmen an wen weiter?

28. Ab welcher Höhe werden Mietrückstände der Schufa mitgeteilt?

29. Wie häufig haben die öffentlichen Wohnungsunternehmen in den letzten Jahren der Schufa Mitteilungen über Mieter*innen offen gelegt?

30. Welche Konsequenzen können Schufa-Einträge für die Mieter*innen haben?

31. Wie geht die Stadtregierung gegen Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt vor?

32. Wie setzt sie sich die Stadtregierung gegen überhöhte Übernahmekosten von Einrichtungsgegenständen u. ä. ein?

33. Wie stellt die Stadtregierung sicher, dass Rechtsstreite mit Vermieter*innen keine Nachteile bei einer anschließenden Wohnungssuche nach sich ziehen?

Zwischenbericht:

Bericht:

Die ABG FRANKFURT HOLDING und die Nassauische Heimstätte sind jeweils als GmbH organisierte, privatrechtliche Unternehmen. Die von der Fraktion DIE LINKE aufgeworfenen Fragen zielen auf das privatrechtliche Handeln dieser Unternehmen auf dem freien Wohnungsmarkt ab sowie auf das privatrechtliche Verhältnis zwischen Vermieter und Mieter. Insofern ist es aus rechtlicher Sicht zunächst unerheblich, ob es sich dabei um Gesellschaften mit öffentlicher Beteiligung handelt oder nicht.

Als Gesellschafter verpflichtet die Stadt Frankfurt am Main Gesellschaften, an der sie beteiligt ist, selbstredend auf die Einhaltung aller öffentlich- und privatrechtlichen Vorschriften und nimmt ihre Aufsichtsfunktion im Rahmen der gesellschaftsrechtlichen Gremien wahr. Darüber hinaus hat sich die Stadt Frankfurt am Main in besonderer Weise verpflichtet, im Rahmen der „Richtlinie guter Unternehmensführung - Public Corporate Governance Kodex - für die Beteiligungen an privatrechtlichen Unternehmen der Stadt Frankfurt am Main“ die Steuerung der städtischen Beteiligungsunternehmen primär am Gemeinwohl der Bürgerinnen und Bürger zu orientieren, wobei der **wirtschaftliche Erfolg** der einzelnen Unternehmen und des "Konzernverbundes Stadt Frankfurt am Main" zu berücksichtigen ist. Neben der Aufgabe, die Unternehmen bei der Erfüllung des Unternehmenszwecks zu unterstützen und die **wirtschaftliche Effizienz zu optimieren**, hat die Stadt Frankfurt am Main daher im Rahmen kommunaler Selbstverwaltung gleichzeitig zu gewährleisten, dass bei der Leitung, Steuerung und Überwachung der Unternehmen insbesondere die öffentlichen Belange, das heißt die Daseinsvorsorge, angemessen berücksichtigt werden. Dem kommt der Magistrat vollumfänglich nach.

Der Magistrat hat die ABG FRANKFURT HOLDING und die Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH gebeten, die jeweilige Praxis bei der Wohnungsvergabe darzustellen.

Soweit Fragestellungen über das Handeln der beiden Gesellschaften hinausgehen (so impliziert bei den Fragen 31, 32 und 33) ist der Magistrat jedoch darauf beschränkt, die Einhal-

tung von öffentlich rechtlichen Vorschriften durchzusetzen, für die ihm der Gesetzgeber die Zuständigkeit zugeteilt hat. Diese ist bei den Fragen 31 - 33 jedoch nicht gegeben.

ABG

Die ABG FRANKFURT HOLDING teilt mit:

„Die Datenerhebung erfolgt in der Regel über die Homepage der ABG FRANKFURT HOLDING. Dort ist ein Formular für Wohnungsinteressenten/innen hinterlegt. Weiterhin stehen Terminals in den Servicecentern zur Verfügung, die es Menschen ohne eigenen Internetanschluss ermöglicht, ein Wohnungsgesuch zu hinterlegen.

Dieser Fragebogen stellt sicher, dass jedes Gesuch in einer internen Datenbank erfasst wird. Es werden verschiedene personenbezogene Daten erfasst. Bsp.: Vorname, Nachname, Geburtsdatum, **Geburtsland, Staatsangehörigkeit**, Familienstand etc.

Die Datenerhebung erfolgt aus zwei Gründen. Vorrangig zur Steuerung eines qualitativen Wohnungsangebotes an den Interessenten und zusätzlich zur Erfüllung des Frankfurter Vertrages von 1994.

Die ABG FRANKFURT HOLDING hat in ihrem Immobilienportfolio die unterschiedlichsten Wohnungsgrundrisse in verschiedensten Preissegmenten und Stadtteilen. Durch die Angabe der Daten kann dem Interessenten eine zum Haushaltseinkommen und dem Gesuch entsprechend passende Wohnung angeboten werden. Die Daten können von dem berechtigten Personenkreis gemäß der Datenschutzrichtlinien (Kundenbetreuern/innen der ABG FRANKFURT HOLDING) eingesehen werden. Diese steuern den Vermietungsprozess, verschicken Angebote und nehmen mit den Interessenten Kontakt auf, sobald eine passende Wohnung frei wird.

Die Daten werden 6 Monate in der Datenbank gespeichert. Nach Ablauf dieser Frist bekommt der Interessent/in eine E-Mail oder einen Brief zur Verlängerung seines Gesuchs. Sollte eine Verlängerung gewünscht sein, kann diese einfach durch entsprechende Rückmeldung weitere 6 Monate verlängert werden.

Eine Ergänzung der bereits abgefragten Informationen erfolgt lediglich durch die SCHUFA und Creditreform zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses. In Bezug auf Anfragen über diese Institutionen ist intern sichergestellt, dass eine Abfrage lediglich erfolgt, wenn ein Mietvertragsabschluss vorgesehen ist.

Die Aussage, dass die ABG die Wohndauer in Deutschland des Interessenten erfragt, ist nicht zutreffend. Eine entsprechende Abfrage erfolgt nicht.

Unter Berücksichtigung der Kundenbindung erfolgt eine Abfrage, ob der Interessent bereits bei der ABG FRANKFURT HOLDING Mieter war.

Freiberufler mit unregelmäßigen Einkommen oder Selbständige werden durch entsprechenden Nachweis der Einkommenssituation in der Wohnungsvermittlung ebenfalls berücksichtigt.

Die ABG FRANKFURT HOLDING ahndet keine falsch erhobene Daten. Sollten Felder nicht ausgefüllt werden, die keine Pflichtfelder sind, hat es keine Auswirkung auf den Bewerbungsprozess.

Das Bundesdatenschutzgesetz gibt nicht vor, welche Daten erhoben werden müssen, sondern regelt lediglich, welche erhoben werden dürfen. Die ABG FRANKFURT HOLDING erhebt lediglich die Daten des Interessentenbogens. Diese sind für den Abschluss des Mietvertrages ausreichend und werden wie bereits geschildert durch eine Schufa-Anfrage und einen

entsprechenden Nachweis des Haushaltseinkommens ergänzt. In Bezug auf das Beschäftigungsverhältnis des Interessenten wird überprüft, ob ein unbefristeter oder befristeter Arbeitsvertrag vorliegt.

Zur Ergänzung der Unterlagen übersendet der Interessent in der Regel Ausweiskopien und Kopien des Arbeitsvertrages. Diese werden nach Abschluss des Mietvertrages nicht mehr eingesehen. Eine Weitergabe der Daten eines Interessenten erfolgt nicht.

Während des Mietverhältnisses erfolgt auch bei Vertragsstörungen keine Datenweitergabe an Dritte. Mietrückstände werden an die Schufa mitgeteilt, sobald diese gerichtlich tituliert sind. Schufa Einträge sind ein Indikator für die Zahlungsfähigkeit und Zahlungsbereitschaft und werden entsprechend berücksichtigt.“

NH

Die Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH teilt mit:

„Die Befürchtungen [bezüglich der nicht diskriminierungsfreien Wohnungsvergaben; Anmerk. d. Verf.] der Fraktion DIE LINKE teilt die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt aus nachfolgenden Gründen nicht.

Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt hat die gesetzlichen Gebote des Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetzes vollumfänglich umgesetzt.

Bei der Erhebung, Verarbeitung und Nutzung personenbezogener Daten werden datenschutzrechtliche Bestimmungen (insbesondere das Bundesdatenschutzgesetz, künftig die EU-Datenschutz-Grundverordnung, das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz) beachtet.

In Anlehnung an die für öffentliche Stellen geltenden Vorschriften hat die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt die Stelle eines nur für die Unternehmen der Unternehmensgruppe tätigen Datenschutzbeauftragten eingerichtet und besetzt. Der Datenschutzbeauftragte wirkt auf die Einhaltung von Datenschutzvorschriften hin, er unterstützt und kontrolliert die datenverarbeitenden Stellen innerhalb der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt in allen datenschutzrechtlichen Belangen.

Alle von der Unternehmensgruppe von Mietinteressenten abgefragten Daten wurden hinsichtlich eines möglichen Verstoßes gegen die datenschutzrechtlichen Vorschriften einer juristischen Untersuchung und Bewertung unterzogen und für zulässig befunden. Dasselbe gilt für die personenbezogenen Daten von Mietern, die für die Durchführung und Abwicklung eines Mietverhältnisses notwendig sind.

Die Interessensbekundungen und Bewerbungen um Wohnungen erfolgen in aller Regel elektronisch. Welche Daten bei der Wohnungsbewerbung durch die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt abgefragt werden, kann auf der Homepage der Unternehmensgruppe nachvollzogen werden. Den entsprechenden Link fügen wir nachfolgend ein:

<https://www.wohnen-in-der-mitte.de/nc/mieten/wohnungsinteressenten/wohnungsanfrage/>

Daneben steht für alle Mietinteressenten die Möglichkeit einer persönlichen oder schriftlichen Kontaktaufnahme in den Servicecentern der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt offen.

Alle von Mietern durch die Unternehmensgruppe abgefragten Daten sind für die Abwicklung des Mietverhältnisses notwendig. Denn eines der Hauptziele der Unternehmensgruppe und der hessischen Wohnungspolitik ist eine soziale Quartiersentwicklung mit größtmöglicher

Durchmischung der sozialen Schichten (siehe hierzu Geschäftsbericht 2015, S. 16 – 31, „So geht Quartiersentwicklung“). **Dazu sind Fragen nach Nationalität, Familienstand und Einkommen notwendig.** Gerade zur Vermeidung von **Segregation, Ghettoisierung und Kriminalität** und zur Förderung von Integration sind diese Kenntnisse für die Unternehmensgruppe unabdingbar.

Die Fragen nach Arbeitgeber und Monatsnettoeinkommen dienen der Beurteilung der finanziellen Situation eines Wohnungsbewerbers und damit seiner finanziellen Leistungsfähigkeit in Relation zu einer eventuellen Miethöhe. Im Vordergrund eines Wohnungsangebotes steht der Wunsch des Mieters, der Angaben zu Stadtteil, Zimmeranzahl, Mindestwohnfläche, Nutzeranzahl, Haustieren, Wohnungs-berechtigungen und Höchstmiete machen kann.

Kommt ein Mietvertrag nicht sogleich zustande, bleiben die personenbezogenen Daten für ein Jahr elektronisch gespeichert und werden danach gelöscht. Ein entsprechender Hinweis befindet sich auf dem Bewerbungsformular.

Die gespeicherten Daten sind nur für die mit der Wohnungsbewerbung, Prüfung und Vermietung unternehmensintern beauftragten Stellen einsehbar. Von anderen Stellen als denen in der Wohnungsbewerbung angegebenen werden keine Informationen eingeholt oder an andere Stellen Informationen gegeben. Ausgenommen ist der Informationsaustausch mit der Schufa. Welche Informationen in welchen Fällen eingeholt oder bekannt gegeben werden, ist im Bewerbungsbogen ausführlich erklärt. Die Übermittlung von Daten an die Schufa setzt nicht nur den Verzug sondern auch die Existenz eines Vollstreckungstitels voraus.“

gez.: Feldmann
begl.: Leboucher