



An den Grossen Rat

14.5548.02

FD/ Präsidentialnummer: P145548

Basel, 3. Dezember 2014

Regierungsratsbeschluss vom 2. Dezember 2014

## Interpellation Nr. 107 von Patrizia Bernasconi betreffend „IBS Formulare für Mietinteressentinnen“

(Eingereicht vor der Grossratssitzung vom 12. November 2014)

Der Vermieter darf auf Anmeldeformularen grundsätzlich Daten von MietinteressentInnen erheben. Indes darf er nur jene Angaben verlangen, die er nach objektiven Kriterien zur Auswahl geeigneter MieterInnen tatsächlich benötigt.

Der Eidgenössische Datenschutzbeauftragte hat hierzu Empfehlungen ausgegeben. So dürfen die nachfolgenden Angaben erfragt werden:

- Name/Adresse des gegenwärtigen Vermieters,
- Arbeitsort,
- Referenzen.

Selbst diese Angaben darf der Vermieter nur erfragen, sofern die Rubriken im Formular selber ausdrücklich als "fakultativ" bezeichnet sind. Daraus folgt, dass MietinteressentInnen nicht verpflichtet sind, diese drei Rubriken auszufüllen. Anders gesagt sollen sie keine Nachteile erleiden, falls sie einzelne oder alle Rubriken nicht ausfüllen.

Ferner sind gemäss dem Eidgenössischen Datenschutzbeauftragten Referenzen erst dann einzuholen, wenn bestimmte MietinteressentInnen aus Sicht der Immobilien BS für die zu vermietende Wohnung ernsthaft in Frage kommen. Weiter ist es nur unter folgenden Voraussetzungen zulässig, nach dem Einkommen zu fragen:

- in festgelegten Einkommenskategorien (in 10'000-Schritten bis zur Limite von 100'000),
- oder eingeschränkt auf das Verhältnis zwischen Mietzins und Einkommen.

Generell zulässig ist die Frage nach Schweizer oder ausländischer Nationalität. Genauere Angaben indes wie die Kategorie einer Aufenthaltsbewilligung dürfen lediglich bei Vorliegen einer Meldepflicht erfragt werden - und auch dies erst beim Abschluss eines Mietvertrags, nicht schon bezüglich eines Formulars für MietinteressentInnen.

Beim Formular der Immobilien BS jedoch werden die Fragen zu Referenzen, zum Arbeitsort und zum Namen des gegenwärtigen Vermieters nicht als fakultativ bezeichnet. Im IBSFormular werden zudem Einkommensbelege der letzten zwei Monate verlangt. Gegenüber Schweizerinnen wird eine Kopie des Reisepasses oder der Identitätskarte verlangt, bei AusländerInnen eine Kopie ihrer Aufenthaltsbewilligung. Zudem wird am Schluss des Formulars und im Begleitbrief ausdrücklich festgehalten, dass nur vollständig ausgefüllte und mit allen aufgeführten Beilagen versehene Formulare überhaupt bearbeitet werden.

Das alles widerspricht diametral sämtlichen Empfehlungen des Eidgenössischen Datenschutzbeauftragten.

Deshalb bitte ich den Regierungsrat, folgende Fragen zu beantworten.

1. Kennen die Immobilien BS die Empfehlungen des Eidgenössischen Datenschutzbeauftragten?
2. Wieso setzen sie sie nicht um?
3. Wie behandeln sie Formulare, die nicht wie von ihr gewünscht, jedoch in Übereinstimmung mit den Empfehlungskriterien des Eidgenössischen Datenschutzbeauftragten ausgefüllt sind?

4. Wie werden MietinteressentInnen, die aus Sicht der IBS das Formular "unvollständig" ausgefüllt haben, informiert, dass sie nicht für das Mietobjekt berücksichtigt werden?
5. Werden Referenzen (die ja im Formular zwingend verlangt werden) nachgeprüft, um mögliche MieterInnen "auszusondern" - oder geschieht dies erst dann, wenn jemand für eine IBS-Mietwohnung ernsthaft in Frage kommt?
6. Werden arbeitslose Personen oder Personen mit Sozialhilfebezügen, da sie ja keine Einkommensbelege vorlegen können, in Übereinstimmung mit dem IBS-eigenen Formular gar nicht erst berücksichtigt?
7. Werden die erhobenen Personendaten gesammelt? Falls ja: von den IBS? Oder einer anderen Amtsstelle? Werden sie lückenlos gelöscht und vernichtet? Falls ja: nach welcher Dauer? Erhalten die MietinteressentInnen sie zurückgesandt?
8. Ist der Regierungsrat bereit, die Empfehlungen des Eidgenössischen Datenschutzbeauftragten zu befolgen? Oder duldet er den jetzigen rechtswidrigen Umgang mit Personendaten von MietinteressentInnen weiterhin?

Patrizia Bernasconi

Wir beantworten diese Interpellation wie folgt:

## **1. Kennen die Immobilien BS die Empfehlungen des Eidgenössischen Datenschutzbeauftragten? Wieso setze sie sie nicht um?**

Um Interessenten und Interessentinnen für Mietwohnungen rasch und unkompliziert die Möglichkeit zu geben, ihr Interesse an einer freien Wohnung anzumelden, stellt Immobilien Basel-Stadt auf ihrer Website das Formular „Anmeldung für eine Mietwohnung“ zur Verfügung. Dieses Formular wurde im Frühjahr 2013 vom Datenschutzbeauftragten des Kantons Basel-Stadt auf die Zulässigkeit der von Immobilien Basel-Stadt erhobenen Daten geprüft.

Der Datenschutzbeauftragte stellte dabei fest, dass das Formular, mit welchem sich MietinteressentInnen bei Immobilien Basel-Stadt um eine Mietwohnung bewerben können, mehr Informationen erhebe, als vom Eidgenössischen Datenschutz- und Öffentlichkeitsbeauftragten in seinem Merkblatt vorgesehen. Immobilien Basel-Stadt konnte jedoch darlegen, weshalb diese Informationen für den Auswahlprozess von Mieterinnen und Mietern geeignet und erforderlich sind. Der Datenschutzbeauftragte kam daher zum Schluss, dass das Anmeldeformular von Immobilien Basel-Stadt aus datenschutzrechtlicher Sicht nicht zu beanstanden sei.

Bei den von Immobilien Basel-Stadt erhobenen Daten stehen die Gleichbehandlung aller InteressentInnen und die gegenüber den Eigentümern zu verantwortenden sorgfältigen Abklärungen zur Auswahl der künftigen Mieterinnen und Mieter im Zentrum. Massgebend bei der Definition der zu erhebenden Personendaten war dabei das Bestreben, die Auskünfte beim Mietinteressenten oder der Mietinteressentin selbst einzuholen – und bspw. nicht beim Arbeitgeber – um eben gerade die Persönlichkeitsrechte der MietinteressentInnen zu schützen.

Referenzen des ehemaligen oder gegenwärtigen Vermieters sowie der Arbeitsort sind für den Vermietungsentscheid wichtig, ebenfalls Auskünfte zur Solvenz eines Mietinteressenten. Für den Mietentscheid genügt die Selbstdeklaration zum Einkommen eines Mietinteressenten nicht, es müssen Belege zur Solvenz eingeholt werden. Würde Immobilien Basel-Stadt das Einkommen über eine Skala erfragen, wäre es unumgänglich, die Angaben des Mietinteressenten beim Arbeitgeber zu verifizieren. Die im Anmeldeformular von Immobilien Basel-Stadt geforderten Einkommensbelege hingegen geben dem Mietinteressenten die Möglichkeit, den Nachweis selbst zu erbringen. Dies kann in unterschiedlicher Form erfolgen: Beilegen eines Lohnausweises, Bestätigung der Arbeitgebers zur Solvenz ohne Angabe des Lohnes, Bestätigung der Bank, Bestätigung der Arbeitslosenkasse und weitere.

**2. Wie behandeln sie Formulare, die nicht wie von ihr gewünscht, jedoch in Übereinstimmung mit den Empfehlungskriterien des Eidgenössischen Datenschutzbeauftragten ausgefüllt sind? Wie werden MietinteressentInnen, die aus Sicht der IBS das Formular "unvollständig" ausgefüllt haben, informiert, dass sie nicht für das Mietobjekt berücksichtigt werden?**

Unvollständig ausgefüllte Anmeldeformulare für eine Mietwohnung werden mit allen Beilagen an die InteressentInnen zurückgesandt. Dabei werden die InteressentInnen darauf aufmerksam gemacht, dass sie bei fortbestehendem Interesse an der Wohnung ihre vollständigen Unterlagen noch einmal einsenden können.

**3. Werden Referenzen (die ja im Formular zwingend verlangt werden) nachgeprüft, um mögliche MieterInnen "auszusondern" - oder geschieht dies erst dann, wenn jemand für eine IBS-Mietwohnung ernsthaft in Frage kommt?**

Referenzen werden erst dann eingeholt, wenn ein Mietinteressent oder eine Mietinteressentin ernsthaft zur Miete einer freien Wohnung in Frage kommt. Sie werden nur beim Vermieter oder bei gekündigtem Vertrag beim ehemaligen Vermieter eingeholt.

**4. Werden arbeitslose Personen oder Personen mit Sozialhilfebezü- gen, da sie ja keine Einkommensbelege vorlegen können, in Übereinstimmung mit dem IBS-eigenen Formular gar nicht erst berücksichtigt?**

Die geforderten Einkommensbelege dienen der Bestätigung, dass ein Mietinteressent oder eine Mietinteressentin den Mietzins bezahlen kann. Personen mit Sozialhilfebezü- gen oder arbeitslo- sen Personen entstehen durch diese Praxis keine Nachteile. Ihre Zahlungsfähigkeit wird durch die Sozialhilfe respektive die Arbeitslosenkasse bestätigt.

**5. Werden die erhobenen Personendaten gesammelt? Falls ja: von den IBS? Oder einer anderen Amtsstelle? Werden sie lückenlos gelöscht und vernichtet? Falls ja: nach welcher Dauer? Erhalten die MietinteressentInnen sie zurückgesandt?**

Die Personendaten der Mietinteressenten, welche den Zuschlag für die Wohnung erhalten, wer- den in ihrem MieterInnendossier von Immobilien Basel-Stadt aufbewahrt. Alle anderen ausgefüllten Formulare für MietinteressentInnen werden für etwaige Rückfragen der MietinteressentInnen selbst ein Jahr lang aufbewahrt. Danach werden sie vernichtet. Die dem Formular beigelegten Personendaten werden weder erfasst, gesammelt noch aufbewahrt, sie werden den MietinteressentInnen mit dem negativen Bescheid zurückgesandt.

**6. Ist der Regierungsrat bereit, die Empfehlungen des Eidgenössischen Datenschutzbeauftragten zu befolgen? Oder duldet er den jetzigen rechtswidrigen Umgang mit Personendaten von MietinteressentInnen weiterhin?**

Das Anmeldeformular für eine Mietwohnung von Immobilien Basel-Stadt wurde vom Datenschutzbeauftragten des Kantons Basel-Stadt im Frühjahr 2013 geprüft, und er ist zum Schluss gekommen, dass das Formular (mit einer Anpassung, die sogleich vorgenommen wurde) nicht zu beanstanden sei. Immobilien Basel-Stadt konnte darlegen, weshalb die im Formular geforderten Informationen für den Auswahlprozess von Mieterinnen und Mietern geeignet und erforderlich sind.

Falls der Datenschutzbeauftragte des Kantons Basel-Stadt der Ansicht ist, das Formular müsse aus datenschutzrechtlichen Gründen noch weiter angepasst werden, werden er und Immobilien Basel-Stadt die entsprechenden Punkte diskutieren.

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Dr. Guy Morin  
Präsident



Barbara Schüpbach-Guggenbühl  
Staatsschreiberin