

Wohn.kontakt.stelle

Kiel

Landeshauptstadt Schleswig-Holstein

Einwohner: ca. 250.000

Wohnungsnotfälle: ca. 2.000



Verhinderung des Wohnungsverlustes ist die beste Hilfe

Herausforderungen und Konzepte

Frühzeitige Intervention zum Erhalt des
Mietverhältnisses und Vereinbarkeit mit der
Datenschutz-Grundverordnung (EU-DSGVO)

Übersicht:

- Primäre Ziele der Wohnkontaktstelle
- Kernpunkte von Kooperationen zwischen Wohnungswirtschaft und sozialem Dienst
- Anforderungen an eine konsequente Umsetzung
- Wichtige Regelungen der DSGVO / BDSG in diesem Zusammenhang und Handlungsempfehlungen für die Praxis

Primäre Ziele der Wohnkontaktstelle (Projektstart 2017)

1. Wohnungsversorgung durch Kooperation

- Aufbau von Kooperationen mit Akteuren der Wohnungswirtschaft durch Abschluss von Kooperationsverträgen (unternehmens- wie einzelfallbezogen). Dazu gehören private Eigentümer (deutschlandweit ca. 80% des Wohnungsbestandes), z.B. vertreten durch Gesellschaften wie Haus und Grund aber auch Wohnungsunternehmen und Wohnungsverwaltungen. Ziel dieser Kooperationen ist die Bereitstellung von Wohnungen für Wohnungsnotfälle, die Verhinderung von erneuten Wohnungsverlusten und die Integration von Menschen mit sozialen Schwierigkeiten in den Wohnungsmarkt.
- Ergänzender Aufbau eines eigenen Wohnungsbestandes durch Anmietungen und Untervermietung an wohnungslose Menschen, die aufgrund ihrer Problemlagen zunächst keinen direkten Mietvertrag erhalten.

Primäre Ziele der Wohnkontaktstelle

2. Prävention

- Frühzeitige, zeitnahe und aufsuchende Beratung von gefährdeten Mietern zur Vermeidung eines Wohnungsverlustes und soweit erforderlich Organisation notwendiger ergänzender Hilfen.

3. Betreuung und Integration in der Wohnung

- Begleitung dieser Mietverhältnisse bis zur Stabilisierung und soweit erforderlich, die Organisation unterstützender Wohnhilfen oder anderer notwendiger Leistungen (z.B. wohnbegleitende Hilfen, Schuldnerberatung, Nachbarschaftsinformationen/-hilfen, ambulanter Betreuungsdienst, Suchthilfen, etc.).

Primäre Ziele der Wohnkontaktstelle

4. Sicherung ausreichender Ressourcen und Marktzugänge

- Sicherung von Kontingenten für Wohnungsnotfälle im öffentlich geförderten Wohnungsbau durch verbindliche Absprachen mit der Kommune und Einbindung der Aufgabe in die Wohnungsbauförderung des Landes.

5. Finanzierbarkeit

- Entwicklung von Finanzierungsansätzen für die Leistungen der Wohnkontaktstelle unter Einbindung von Wohnungswirtschaft und öffentlichen Kostenträgern und damit Sicherstellung der Nachhaltigkeit der Mietverhältnisse.

Ausführliche Information zur Wohnkontaktstelle Kiel (Material Präventionstagung 2017):

- http://www.bagw.de/de/tagungen/prvtg_basis/praev_x.html
- Wohnungslos 1 / 2017

Kernpunkte einer Kooperation zwischen Wohnungswirtschaft und sozialen Diensten

Vermieter und sozialer Dienst verständigen sich im Rahmen einer Kooperationsvereinbarung auf eine Zusammenarbeit beim Erhalt eines gefährdeten Mietverhältnisses bzw. bei der Aufnahme eines Wohnungsnotfall in den Bestand. Kernpunkte der Vereinbarung sind:

- Die frühzeitige Meldung von sich anbahnenden kündigungsrelevanten Mietproblemen durch den Vermieter an den sozialen Dienst.
- Die zeitnahe Feststellung der Problemlage und die Abstimmung bzw. Einleitung von geeigneten Hilfen durch den sozialen Dienst.
- Aufsuchende Hilfe als Standard.

Kernpunkte einer Kooperation zwischen Wohnungswirtschaft und sozialen Diensten

Beispiel aus der Vereinbarung zwischen Haus und Grund Kiel e.V. und stadt.mission.mensch:

„ § 1 Ziele

Die Kooperationspartner verfolgen dabei das Ziel, im Rahmen einer partnerschaftlichen Zusammenarbeit sowohl wohnungslosen Menschen einschließlich asylberechtigter Menschen mit dem Lebensmittelpunkt in Kiel einen besseren Zugang zu Wohnraum zu verschaffen und weitere Wohnungsverluste aufgrund von Mietproblemen soweit wie möglich zu vermeiden. Dazu können Vermieter und Mieter aus dem Mitglieds- und Kundenkreis von Haus & Grund auf Beratungs- und Unterstützungsleistungen zugreifen, die darauf angelegt sind, neue und laufende Mietverhältnisse zu stabilisieren.....

§ 2 Aufgabenbereiche und Zusammenarbeit

Die Kooperation bezieht sich

1. auf die Lösung von Problemen bei laufenden Mietverhältnissen sowie
2. auf die Vermietung von freien Wohnung an in der Regel alleinstehenden wohnungslosen Menschen mit persönlichen Vermittlungshemmnissen.....“

Voraussetzungen für eine quantitativ relevante Umsetzung

- Finanzielle Lösungen für die Bereitstellung von niedrigschwelligen wohnbegleitenden Hilfen unterhalb von Leistungsansprüchen nach § 67 SGB XII
- Sukzessive Umsteuerung der finanziellen Ressourcen der Wohnungslosenhilfe von defizitorientierten Hilfen auf eine pragmatische präventive Unterstützungen in der Wohnung

Voraussetzungen für eine quantitativ relevante Umsetzung

- Vereinbarung von verbindlichen Wohnungskontingenten für Wohnungsnotfälle im öffentlich geförderten Wohnungsbau verbunden mit Sonderkonditionen
- Absicherung von Bewirtschaftungsrisiken, die sich aus den sozialen Problemen der Mieter ergeben, insbesondere
 - > Verwaltungsaufwand
 - > Instandhaltungsaufwand
 - > Mietausfallwagnis

Regelungen der DSGVO und Handlungsempfehlungen

Gegenstand und Zielsetzung (Art. 1 DSGVO):

- Die DSGVO dient dem Schutz natürlicher Personen bei der Verarbeitung personenbezogener Daten und zum freien Verkehr solcher Daten.
- Sie steht in enger Verbindung mit dem neuen Bundesdatenschutzgesetz (BDSG-neu), das zeitgleich im Mai 2018 in Kraft getreten ist. Die DSGVO ist höherrangig, hat aber ca. 70 Öffnungsklauseln, die im BDSG-neu weitestgehend konkretisierend oder ergänzend geregelt sind.

Ausführliche Information zur DSGVO (Material Präventionstagung 2018)

- https://www.bagw.de/de/tagungen/prvtg_basis/praev_xi.html

Regelungen der DSGVO und Handlungsempfehlungen

Grundsätze (Art. 5 DSGVO):

- **Zweckbestimmung**

Daten dürfen nur zur Erfüllung eines konkreten Zweck und nur bis zur abschließenden Zweckerfüllung gespeichert werden. Der Zweck muss legitim sein.

- **„Datensparsamkeit“ und Richtigkeit**

Verarbeitet werden darf nur, was wirklich gebraucht wird sowie aktuell und wahr ist.

- **Transparenz, Informationspflicht und Vertraulichkeit**

Die betroffene Person muss über die Datenverarbeitung grundsätzlich und im konkreten Fall informiert werden. Die Sicherheit vor dem Zugriff Unbefugter muss gewährleistet werden.

- **Verantwortung**

Die Verantwortung bleibt immer bei der handelnden Stelle (keine Delegation an Dritte).

Regelungen der DSGVO und Handlungsempfehlungen

Direkte Maßnahmen gegenüber der betroffenen Person

- Grundsätzliche Information des Vermieters im Mietvertrag über die Zusammenarbeit mit einem sozialen Dienst zur Lösung von Problemen die das Mietverhältnis gefährden.
 - Ggf. mit beigefügter Kooperationsvereinbarung und Datenschutzverpflichtungen beider verarbeitenden Stellen
- Separate grundsätzliche Zustimmungserklärung des Mieters zur Einbindung eines beratenden Dienstes zum Zweck der Vertragserfüllung bei Mietproblemen mit Widerrufsbelehrung.
 - keine Verbindung mit dem Mietvertrag (Freiwilligkeit)

Regelungen der DSGVO und Handlungsempfehlungen

Direkte Maßnahmen gegenüber der betroffenen Person

- Anlassbezogene Information des Mieters über eine konkrete Inanspruchnahme des sozialen Dienstes mit Widerspruchsbelehrung gemäß Art. 15 DSGVO.
 - Benennung des Zwecks
 - Art der Daten, die übermittelt werden (z.B. Mietrückstände)
 - Dauer der Datenverwendung und Hinweise zur Löschung

Regelungen der DSGVO und Handlungsempfehlungen

Interne Maßnahmen der verarbeitenden Stellen

- Eine Kooperationsvereinbarung zwischen Wohnungsunternehmen und sozialem Dienst soll die gemeinsame Verpflichtung auf die Bestimmungen der DSGVO enthalten, unter Benennung
 - der Rechtsgrundlage und Zweckbestimmung,
 - des Auskunfts-, Beschwerde- und Widerrufsrechtes,
 - der Löschungskriterien und
 - der Datenschutzstandards (z.B. Schweigeverpflichtung nach BDSG, etc.)

Regelungen der DSGVO und Handlungsempfehlungen

Interne Maßnahmen der verarbeitenden Stellen

- Verarbeitungsverzeichnis (zwingend)
Vorlagen u.a. unter:
 - <https://www.hausundgrund.de/mitgliedschaft.html>
 - <https://www.haus-und-grund-bonn.de/index.php/aktuelles/aktuelle-nachrichten/998-datenschutzgrundverordnung-was-muessen-vermieter-wissen-2>
- Verpflichtung aller Mitarbeiter/innen auf das Datengeheimnis nach § 53 BDSG
- Benennung eines Datenschutzbeauftragten (zwingend ab 10 Personen)

Kontakt:

Reiner Braungard

Fon: 0431 87775

Mobil: 0178 4603835

Mail: rbraungard@t-online.de

An aerial photograph of a coastal city and harbor. The harbor is a large, dark blue body of water with several piers and ships. The city is densely packed with buildings, roads, and green spaces. The surrounding landscape is a mix of green fields and urban areas. The sky is clear and blue.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!