

Erhebung von personenbezogenen Daten nach der europäischen Datenschutzgrundverordnung DSGVO

Informationen nach Art. 13 DSGVO – Stand 01/ 2025

Die *jenawohnen GmbH* verarbeitet personenbezogene Daten im Sinne des Art. 4 Nr. 1 der Datenschutz-Grundverordnung (DS-GVO). Betroffene Personen haben das Recht, nach Art. 13 DS-GVO informiert zu werden. Dem kommen wir im Folgenden nach.

Verantwortliche Stelle für die Datenverarbeitung

Verantwortlicher i.S.d. Art. 4 Nr. 7 DS-GVO ist die Geschäftsführung der *jenawohnen GmbH*.

Postanschrift

jenawohnen GmbH
Löbdergraben 19
07743 Jena

Kontaktdaten

Tel.: 03641/884-0
Fax: 03641/884-215
E-Mail: post@jenawohnen.de
Internet: www.jenawohnen.de

Kontaktdaten des Datenschutzbeauftragten

Tel.: 03641/884-229
Fax: 03641/884-235
E-Mail: datenschutz@jenawohnen.de

1. Verarbeitung personenbezogener Daten im Rahmen der Geschäftstätigkeit

Wir erheben und verarbeiten personenbezogene Daten gemäß den Bestimmungen der Europäischen Datenschutzgrundverordnung (DS-GVO) und des Bundesdatenschutzgesetzes n.F. (BDSG neu). Die Erhebung, Verarbeitung und Speicherung Ihrer personenbezogenen Daten erfolgen nur für die hier ausdrücklich genannten Zwecke.

Im Rahmen unserer Geschäftsbeziehung müssen diejenigen personenbezogenen Daten bereitgestellt werden, die für die Aufnahme und Durchführung einer Geschäftsbeziehung und der Erfüllung der damit verbundenen vertraglichen Pflichten erforderlich oder zu deren Erhebung wir gesetzlich verpflichtet sind. Der Abschluss bzw. die Durchführung eines Vertrages sind ohne die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten nicht möglich.

1.1 Quellen und Daten

Im Rahmen unserer Geschäftsbeziehung mit Ihnen verarbeiten wir folgende Daten:

- Daten, die bei der betroffenen Person erhoben wurden
- Daten, die aus öffentlich zugänglichen Quellen (z. B. Grundbücher, Schuldnerverzeichnis, Handels- und Vereinsregister, Presse, Internet) stammen
- Daten, die von sonstigen Dritten (z. B. Auskunfteien, Immobilienbörsen, Dritte, für die die betroffene Person eine Einwilligung zur Datenübermittlung erteilt hat oder eine rechtliche Befugnis zur Datenübermittlung besteht [z.B. Betreuer, Insolvenzverwalter]), stammen

1.2 Zwecke der Verarbeitung personenbezogener Daten

Im Rahmen unserer Geschäftstätigkeit verarbeiten wir gemäß Art. 6 Abs. 1 DS-GVO personenbezogenen Daten für die folgenden Zwecke:

1.2.1 zur Durchführung von vorvertraglichen Maßnahmen (Art. 6 Abs. 1 Buchstabe b) DS-GVO)

Hierzu gehören:

- die Durchführung einer Interessentenverwaltung teilweise mithilfe unseres Auftragsverarbeiters
- die Bereitstellung von Interessentenportalen im Internet
- Konsultationen mit Auskunfteien zur Ermittlung von Bonitäts- bzw. Ausfallrisiken im Vermietungsbetrieb (bspw. Bürgel-Auskunftei)
- Verarbeitung der personenbezogenen Daten zur Anbahnung eines Vertrags (z. B. Miet-, Nutzungs-, Kauf-, Pachtvertrag)

1.2.2 zur Erfüllung von vertraglichen Pflichten (Art. 6 Abs. 1 Buchstabe b) DS-GVO)

Hierzu gehören:

- Vermietung, Verkauf und kaufmännische/technische Verwaltung von Wohnungen, Gewerbeobjekten, Grundstücken, Stellplätzen (z. B. PKW) und Eigentumswohnungen
- Abschluss Bürgschaftsverträge
- Bereitstellung von Kundenportalen im Internet
- Konsultationen mit Auskunfteien zur Ermittlung von Schuldnerdaten
- Geltendmachung rechtlicher Ansprüche und Verteidigung bei rechtlichen Streitigkeiten
- Sozialberatung unserer Mieter im Rahmen einer gewünschten Hilfestellung
- Austausch von Daten mit Sozialämtern, Sozialhilfeträgern u. ä.
- Durchführung einer Vertragsdatenverwaltung unserer Kunden und Geschäftspartner
- Vorbereitung und Durchführung von Vergabeverfahren

1.2.3 im Rahmen der Interessenabwägung (Art. 6 Abs. 1 Buchstabe f) DS-GVO)

Soweit erforderlich, verarbeiten wir personenbezogene Daten, über die eigentliche Erfüllung des Vertrages oder der vorvertraglichen Maßnahmen hinaus, zur Wahrung berechtigter Interessen von uns oder von Dritten.

Hierzu gehören:

- die Gewährleistung der IT-Sicherheit und des IT-Betriebs einschließlich Tests
- die Werbung für unsere eigenen Produkte (bspw. Durchführung von Marketingaktionen wie z. B. Gewinnspiele zur Kundenbindung und Kundengewinnung sowie zum Ausbau der Social-Media-Nutzung), soweit Sie dieser nicht widersprochen haben
- die Verbesserung der Serviceleistungen, Prozesse und Produkte
- die Verhinderung und Aufklärung von Straftaten (bspw. beim Betrieb einer Videoüberwachung)
- bei der Videoüberwachung die Wahrung des Hausrechts in öffentlichen Gebäuden
- Maßnahmen zur Gebäude- und Anlagensicherheit (z. B. Zutrittskontrollen) sowie zur Sicherstellung des Hausrechts
- statistische Gründe i.S.d. Erwägungsgrundes 162 der DS-GVO

1.2.4 im Rahmen einer Kontaktmöglichkeit über die Internetseite bzw. per E-Mail

Besteht innerhalb unseres Internetangebots die Möglichkeit zur Eingabe persönlicher oder geschäftlicher Daten (z. B. E-Mail-Adressen, Namen, Anschriften), erfolgt die Angabe freiwillig.

Soweit uns eine freiwillige Einwilligung zur Erhebung und Verarbeitung von personenbezogenen Daten für bestimmte, vorher genannte Zwecke erteilt wurde, ist die Rechtmäßigkeit dieser Erhebung und Verarbeitung auf Basis der freiwilligen Einwilligung gegeben. Eine erteilte Einwilligung kann jederzeit widerrufen werden. Der Widerruf der Einwilligung berührt nicht die Rechtmäßigkeit der bis zum Widerruf verarbeiteten Daten.

1.2.5 aufgrund von gesetzlichen Pflichten (Art. 6 Abs. 1 Buchstabe c) DS-GVO)

Ihre personenbezogenen Daten verarbeiten wir zudem zur Erfüllung gesetzlicher Verpflichtungen, z. B. aufsichtsrechtlicher Vorgaben, handels- und steuerrechtlicher Aufbewahrungspflichten. Rechtsgrundlage hierfür bildet die jeweilige gesetzliche Regelung i. V. m. Art. 6 Abs. 1 Buchstabe c) DS-GVO.

1.2.6 aufgrund einer bestehenden Einwilligung (Art. 6 Abs. 1 Buchstabe a) DS-GVO)

Darüber hinaus erfolgt eine Verarbeitung von personenbezogenen Daten nur, wenn Sie hierin gemäß Art. 6 Abs. 1 Buchstabe a) DS-GVO eingewilligt haben. Eine erteilte Einwilligung kann jederzeit widerrufen werden. Dies gilt auch für den Widerruf von Einwilligungserklärungen, die vor der Geltung des DS-GVO erteilt wurden. Der Widerruf der Einwilligung berührt allerdings nicht die Rechtmäßigkeit der bis zum Widerruf verarbeiteten Daten.

1.2.7 sonstige Gründe

Sollten wir Ihre personenbezogenen Daten für einen oben nicht genannten Zweck verarbeiten wollen, werden wir Sie im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen zuvor informieren.

1.3 Empfänger von personenbezogenen Daten

Im Rahmen der Geschäftstätigkeit bzw. aufgrund gesetzlicher Vorschriften werden Daten an Empfänger oder Kategorien von Empfängern übermittelt.

Hierzu gehören:

1.3.1 interne Stellen

Innerhalb des Unternehmens der *jenawohnen GmbH* erhalten diejenigen Stellen Zugriff auf Ihre Daten, die am Verarbeitungsprozess beteiligt sind oder Kenntnis erhalten müssen.

1.3.2 externe Dienstleister und Auftragnehmer

Wir bedienen uns zur Erfüllung der vertraglichen und gesetzlichen Pflichten zum Teil externer Auftragnehmer und Dienstleister, z. B. für:

- Interessentenverwaltung
- Kundenportale für Interessenten und Mieter
- Hosting
- Druck- und Postdienstleister, Telekommunikation
- Beratung
- Geldinstitute
- externe Handwerksfirmen/ Gewerbetreibende, Logistikunternehmen zur Erhaltung der Mietsache

- Mess- und Abrechnungsdienste für die Ausstattung und Ablesung der Messtechnik (teilweise funkbasiert) in den Wohnungen sowie für die Erstellung von Betriebskostenabrechnungen
- Anbieter Smarter Wohnungs- und Heizungssteuerungen (bspw. für intelligente Heizungssysteme)
- Labore (z. B. Legionellen-Untersuchungen entsprechend der Trinkwasserverordnung)
- Versorger (z. B. für Strom, Wärme)
- Anwaltskanzleien, Inkassounternehmen, Notariate, Gerichte
- Wirtschaftsprüfer im Rahmen eines Jahresabschlusses

Wir arbeiten auch mit Dienstleistern zusammen, die **nicht** im Rahmen einer Auftragsdatenverarbeitung für uns tätig werden, z. B. ausgewählte Fachbetriebe und Handwerker. Die Weitergabe der Daten ist zur effizienten Erfüllung unseres Vertrages mit Ihnen bzw. zur Erfüllung unserer Vertragspflichten erforderlich.

1.3.3 Datenverarbeitung in der Unternehmensgruppe

Die *jenawohnen GmbH* gehört zur Unternehmensgruppe der Stadtwerke Jena (Einzelheiten finden Sie unter www.stadtwerke-jena.de). Spezialisierte Unternehmen bzw. Bereiche unserer Unternehmensgruppe nehmen bestimmte Datenverarbeitungsaufgaben (z.B. Hosting) für die in der Gruppe verbundenen Unternehmen zentral wahr. Aus diesem Grund können Ihre Daten für die Gewährleistung der IT-Sicherheit und des IT-Betriebs zentral durch ein Unternehmen der Gruppe verarbeitet werden.

1.3.4 Versicherer

Die von uns zu erbringenden Leistungen versichern wir bei verschiedenen Versicherungsunternehmen (z. B. Haftpflichtversicherer, Gebäudeversicherer). Dafür kann es erforderlich sein, Ihre Vertrags- und ggf. Schadensdaten - *im Schadensfall* - an ein Versicherungsunternehmen zu übermitteln, damit dieses den Versicherungsfall prüfen kann. Darüber hinaus ist es möglich, dass die Versicherung unser Unternehmen aufgrund besonderer Fachkunde bei der Prüfung und Bewertung von Verfahrens- und Schadenabläufen unterstützt. Wir übermitteln Ihre Daten jedoch nur soweit dies für die Abwicklung von Schadenfällen bzw. zur Wahrung unserer berechtigten Interessen erforderlich ist.

1.3.5 Auskunftfeien

Soweit es zur Wahrung unserer berechtigten Interessen erforderlich ist, fragen wir bei Auskunftfeien (z.B. Bürger-Auskunftfeie) Informationen zur Beurteilung Ihres allgemeinen Zahlungsverhaltens zur Ermittlung von Bonitätsrisiken bei Neuvermietung ab, soweit dem nicht Ihre Interessen oder Grundrechte/-freiheiten am Schutz Ihrer personenbezogenen Daten entgegenstehen. Grundlage hierfür bildet neben Art. 6 Abs. 1 Buchstabe f) DS-GVO auch Art. 6 Abs. 1 Buchstabe b) DS-GVO. Eine SCHUFA-Abfrage erfolgt durch uns nicht.

1.3.6 weitere Empfänger personenbezogener Daten

Darüber hinaus können wir personenbezogene Daten an weitere Empfänger übermitteln, wie etwa an Behörden zur Erfüllung gesetzlicher Mitwirkungspflichten (z. B. Finanzbehörden, Strafverfolgungsbehörden, Vollstreckungsbehörden) oder an Dritte, für die eine rechtliche Befugnis zur Datenübermittlung besteht (z. B. Betreuer). Im Falle der Anmietung einer Wohnung mit Belegungsbindung

(Erfordernis eines Wohnberechtigungsscheines, kurz *WBS*) werden Ihre personenbezogenen Daten an die zuständige Stelle und Bewilligungsstelle weitergeleitet. Die Übermittlung an weitere Dritte findet zudem dann statt, wenn Sie uns hierzu vorher Ihre Einwilligung erteilt haben.

1.4 Übermittlung von Daten an Drittstaaten

Es findet derzeit keine Übermittlung personenbezogener Daten an einen Drittstaat (Staaten außerhalb der europäischen Union bzw. dem europäischen Wirtschaftsraum) oder an eine internationale Organisation statt (Ausnahme: ggf. erforderliche Durchsetzung von Rechtsansprüchen im Ausland).

1.5 Dauer der Speicherung der verarbeiteten personenbezogenen Daten

Die personenbezogenen Daten werden so lange gespeichert, wie es für die vorgesehenen Zwecke der Verarbeitung erforderlich ist. Nach Entfallen des jeweiligen Verarbeitungs- und Nutzungszweckes gelten einschlägige gesetzliche Aufbewahrungsfristen gemäß Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), Handelsgesetzbuch (HGB), Abgabenordnung (AO) und DS-GVO. Aus statistischen Gründen sind wir berechtigt, Ihre personenbezogenen Daten zu anonymisieren.

1.5.1 Dauer bei vorvertraglichen Maßnahmen (Interessenten)

Ihre verarbeiteten Daten (bspw. mittels Interessentenfragebogen erfasst) werden grundsätzlich **6 Monate** nach der ersten Kontaktaufnahme vollständig gelöscht, sofern kein Vertragsverhältnis zustande kommt oder Sie einer Verlängerung der Speicherung ausdrücklich zustimmen. Übermittelte Dokumente werden auch bei einem Vertragsabschluss, bis auf etwaige Bürgschaften und WBS-Scheine, in oben genannter Frist gelöscht. Bei Vertragsabschluss werden lediglich die für die Durchführung des Vertrages relevanten Informationen in unser ERP-System übernommen.

1.5.2 Dauer bei Vertragspartnern

Ihre mit dem Vertrag verarbeiteten personenbezogenen Daten werden grundsätzlich gelöscht, wenn sämtliche Ansprüche aus dem Vertragsverhältnis gegenseitig abgegolten sind (z. B. Mietvertrag grds. nach 3 Jahren). Des Weiteren kann es vorkommen, dass Daten, auch wenn unser Vertragsverhältnis bereits beendet ist, für die Zeit aufbewahrt werden, in der Ansprüche gegen unser Unternehmen geltend gemacht werden können (gesetzliche Verjährungsfrist von bis zu 30 Jahren). Zudem sind wir aufgrund gesetzlicher Regelungen (z. B. HGB, AO, Geldwäschegesetz) zur Speicherung Ihrer personenbezogenen Daten verpflichtet, wobei die Speicherfrist bis zu **8 Jahre** betragen kann.

1.5.3. Allgemein

Bei Notwendigkeit der Erhaltung von Beweismitteln etwa im Rahmen gerichtlicher Verfahren wird auf folgende Speicherungsfristen hingewiesen: Die Verjährungsfristen des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) können bei Vorhandensein eines gerichtlichen Titels bis zu 30 Jahre betragen (§ 197 Nr. 3 BGB). Sofern

kein gerichtlicher Titel gegen die betroffene Person erwirkt wurde, greift die regelmäßige Verjährungsfrist von drei Jahren (§ 195 BGB).

1.6 Betroffenenrechte

Jede betroffene Person hat in Bezug auf Ihre personenbezogenen Daten im Umfang der Bestimmungen der DS-GVO und dem BDSG-neu die folgenden Datenschutzrechte:

- Recht auf Auskunft nach Art. 15 DSGVO
- Recht zur Berichtigung unrichtiger Daten nach Art. 16 DSGVO
- Recht auf Löschung nach Art. 17 DSGVO
- Recht auf Einschränkung der Verarbeitung nach Art. 18 DSGVO
- Recht auf Datenübertragbarkeit nach Art. 20 DSGVO
- Recht auf Widerspruch nach Art. 21 DSGVO
- Beschwerderecht bei einer zuständigen Datenschutzaufsichtsbehörde nach Art. 77 DSGVO in Verbindung mit § 19 BDSG-neu

Sofern keine erforderlichen Gründe im Zusammenhang mit einer Geschäftsabwicklung bestehen, können Sie jederzeit die zuvor erteilte Genehmigung Ihrer persönlichen Datenspeicherung mit sofortiger Wirkung schriftlich, per E-Mail oder per Fax, widerrufen.

Widerspruchsinformation

Sie haben das Recht, aus Gründen, die sich aus Ihrer besonderen Situation ergeben, jederzeit gegen die Verarbeitung Sie betreffender personenbezogener Daten, die aufgrund **Artikel 6 Absatz 1 Buchstabe f) DS-GVO** erfolgt, Widerspruch einzulegen.

Sie haben das Recht, jederzeit Widerspruch gegen die Verarbeitung Sie betreffender personenbezogener Daten zum Zwecke der Direktwerbung einzulegen.

Legen Sie Widerspruch ein, werden wir Ihre personenbezogenen Daten nicht mehr verarbeiten, es sei denn, wir können zwingende schutzwürdige Gründe für die Verarbeitung nachweisen, die Ihre Interessen, Rechte und Freiheiten überwiegen oder die Verarbeitung dient der Geltendmachung, Ausübung oder Verteidigung von Rechtsansprüchen.

Der Widerspruch sollte, wenn möglich, gerichtet werden an:

jenawohnen GmbH
Löbdergraben 19
07743 Jena
E-Mail: post@jenawohnen.de

1.7 Beschwerderecht

Jede betroffene Person hat das Recht auf Beschwerde. Hierzu können Sie sich an unseren Datenschutzbeauftragten unter der Adresse

jenawohnen GmbH
Löbdergraben 19
07743 Jena

Tel.: 03641/884-229
Fax: 03641/884-235
E-Mail: datenschutz@jenawohnen.de

wenden.

Daneben können Sie Ihre Beschwerde auch an die zuständige Datenschutzaufsichtsbehörde richten. Die für uns zuständige Datenschutzaufsichtsbehörde ist:

Thüringer Landesbeauftragter für den Datenschutz und die Informationssicherheit (TLfDI)
Häßlerstraße 8
99096 Erfurt

Tel.: 0361 57-3112900
Fax: 0361 57-3112904
E-Mail: poststelle@datenschutz.thueringen.de
Internet: www.tlfdi.de

1.8 Automatisierte Entscheidungsfindungen, Durchführung eines Profilings

Zur Begründung und Durchführung der Geschäftsbeziehung (z.B. Mietvertrag) nutzen wir grundsätzlich keine ausschließlich automatisierte Entscheidungsfindung im Sinne des Art. 22 DSGVO und entsprechend auch kein Profiling.
