E-Learning
zum neuen Datenschutzgesetz

SVIT ZÜRICH

Vertiefung Immobilienbewirtschaftung

Ihre Mitarbeitenden tragen Haftung im Datenschutz – sind Sie bereit?

Editorial

Das totalrevidierte **Datenschutzgesetz** (DSG) tritt am **1. September 2023** in Kraft. Es sorgt künftig für einen besseren Schutz der persönlichen Daten.
Die Immobilienwirtschaft verarbeitet viele Daten. Deshalb hat das neue DSG für die Immobilienwirtschaft eine Bedeutung von grösserer Tragweite. Das Bewusstsein über den Datenanfall, den Umgang mit Daten, die Verantwortungszuordnung sowie die Sicherung und Archivierung von Daten in einem Unternehmen soll gestärkt werden. Dazu müssen entsprechende Prozesse definiert werden. Bei kleineren und mittleren Unternehmen wird sich der Aufwand für eine **gesetzeskonforme Umsetzung** in überschaubarem Rahmen halten.

Im Vergleich zur EU **haftet in der Schweiz** bei einer Nichteinhaltung der Datenschutzvorschriften nicht die Unternehmung, sondern **deren Mitarbeitenden**, was kostspielig werden kann. In der Schweiz können Datenverantwortlichen und Auftragsverarbeitern **Bussgelder in Höhe von bis zu CHF 250´000.-** verhängt werden, wenn deren Verstösse gegen das Datenschutzrecht als vorsätzlich erachtet werden. Diese personenbezogene Art des Bussgelds gilt als wirksam, da man sich gegen das Bussgeld nicht versichern kann bzw. dieses nicht vom Unternehmen gezahlt werden kann.

Unser Firmenmitglied **Wincasa**, einer der grössten Immobilien-Dienstleister der Schweiz mit rund 1´350 Mitarbeitenden und mehr als 250´000 bewirtschafteten Objekten, hat zwecks interner **Schulung** ein **E-Learning** zum neuen DSG von ucademy entwickeln lassen, welches speziell auf die **Immobilienbewirtschaftung innerhalb der Schweiz** zugeschnitten ist. Wincasa stellt das E-Learning dem Verband zur Verfügung, so dass der Verband es seinen Mitgliedern und weiteren Branchenvertretern zugänglich machen kann. Da weder der SVIT noch Wincasa die erforderliche Distribution, Support und Weiterentwicklung der Schulung anbieten können, wird das E-Learning durch die Firma ucademy als Expertin für E-Learnings und Weiterbildungsplattformen gegen eine Lizenzgebühr angeboten. Weitere Informationen dazu am Schluss dieser Broschüre oder auf www.ucademy.ch.

Inhalt gesponsert von:

wincasa

Entwickler und Betreiber:

ucademy

Eckpunkte zum neuen Datenschutzgesetz

Was ist Datenschutz?

Jede Person soll grundsätzlich über die Verwendung ihrer Daten selbst bestimmen können. Das DSG regelt die **Bearbeitung von Personendaten durch Privatpersonen** und Unternehmen. Dazu zählen alle Daten, die sich auf eine bestimmte oder bestimmbare natürliche Person beziehen (nicht also Daten juristischer Personen). Unter Bearbeiten versteht das **Beschaffen, Speichern, Aufbewahren, Verwenden, Verändern, Bekanntgeben, Archivieren, Löschen oder Vernichten von Daten**.

Das DSG ist so konzipiert, dass die Bearbeitung von Personendaten durch Private erlaubt ist, sofern bestimmten Grundsätze eingehalten werden. Ein solcher ist beispielsweise der **Grundsatz der Zweckbindung**. Dieser besagt, dass Personendaten nur zu einem bestimmten und für die betroffene Person erkennbaren Zweck beschafft und bearbeitet werden dürfen. Ebenfalls von Relevanz ist der Grundsatz der Datenminimierung, gemäss welchem Personendaten vernichtet oder anonymisiert werden müssen, sobald sie zum Zweck der Datenbearbeitung nicht mehr erforderlich sind.

Anonymisierter Mieterspiegel – wozu?

Eckpunkte zum neuen Datenschutzgesetz

Bedeutung für die Immobilienwirtschaft

In einem **Immobilienzyklus** finden sich zahlreiche Ansatzpunkte für den Umgang mit Personendaten. Bereits bei der Projektentwicklung oder der **Vergabe für Werkverträge (und auch Reparaturen)** fallen mit den Personendaten in den Offertdossiers erste schützenswerte Datenbestände an. Beim Verkauf von Liegenschaften treten datenschutzrechtliche Fragen durch den Beizug eines Maklers und im Zusammenhang mit den in der Praxis durchaus üblichen **Mieterspiegeln** auf.

Schliesslich kommt auch die Immobilienbewirtschaftung nicht ohne die Bearbeitung von Personendaten aus, stellen sich hier doch **diverse datenschutzrechtliche Fragen** aufgrund zahlreicher unterschiedlicher Datenbearbeiter und Datenflüsse **(Bewirtschaftung, Facility Management, Eigentümerschaft)**.

Mieterspiegel für Kaufinteressenten

Bei vermieteten Liegenschaften werden häufig sogenannte **Mieterspiegel an Kaufinteressenten** ausgehändigt. Sobald Mieterspiegel Personendaten enthalten, kommt das DSG zur Anwendung. Folglich müssen die **Personendaten der Mieter geschwärzt** werden.

Bewirtschaftungsdaten

Die Daten der Wohnungsnutzer werden je nach Grösse und Art der Liegenschaft in der Regel nicht nur vom Eigentümer, sondern auch von **einer Kette weiterer Dienstleistungserbringer bearbeitet (Bewirtschaftung, Facility Management, Handwerker, Netzwerkbetreiber, etc.)**.

Fazit

Die Kombination der Begriffe «Datenschutz» und «Immobilien» mag auf den ersten Blick nicht selbstverständlich sein. Die fortschreitende Digitalisierung in der Immobilienbranche und die Auswirkungen des neuen Datenschutzgesetzes werden dies in absehbarer Zeit ändern. Neu werden die datenbearbeitenden Stellen sehr viel stärker in der Pflicht stehen, sich über ihren Umgang mit Personendaten formell wie auch materiell bewusst zu sein. Das Beispiel des Immobilienzyklus steht hierbei nur stellvertretend für zahlreiche weitere Vorgänge, bei welchen das Datenschutzrecht zwar relevant ist, das allgemeine Bewusstsein dafür aber **(noch)** fehlt.

Bewirtschaftung, Facility Management, Eigentümerschaft – DSG-konform?

E-Learning Datenschutz

E-Learning für Ihre Mitarbeitende

Die Lizenzvergabe mit Zugang zum E-Learning erfolgt pro Mitarbeitende, resp. muss entsprechend für die Anzahl betreffender Mitarbeitende pro Unternehmung erworben werden. Ein Abschlusszertifikat (u.a. auch zur Ablage im Personaldossier) wird durch die Software generiert, sobald ein Anwender das E-Learning erfolgreich abgeschlossen hat. Beachten Sie, dass sich das Programm auch sehr gut für das Onboarding neuer Mitarbeiter eignet.

Das Produkt ist voraussichtlich ab Ende August 2023 online verfügbar und wird zu einer Gebühr von CHF 69.-/Lizenz, exkl. MWST angeboten.
Der SVIT Zürich informiert seine Mitglieder rechtzeitig über deren Aufschaltung. Mehr Informationen auf www.ucademy.ch.

E-LEARNING

SVIT
ZÜRICH

Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft
Mitgliederorganisation Zürich
Siewerdtstrasse 8
8050 Zürich

Telefon +41 44 200 37 80
E-Mail svit-zuerich@svit.ch
Website www.svit-zuerich.ch