Merkblatt Nr. 103
Aus der Reihe Fachpublikationen

Datenschutz bei Wohnbaugenossenschaften

1. Ausgangslage

Seit 1. September 2023 gilt das neue Datenschutzgesetz (nachfolgend: nDSG; SR 235.1). Die an Wohnbaugenossenschaften gestellten Anforderungen nehmen in Bezug auf den Datenschutz und die Transparenzpflichten zu.

2. Sachlicher Anwendungsbereich

Das nDSG und dessen Verordnungen sind anzuwenden, sobald eine Bearbeitung von Personendaten natürlicher Personen erfolgt.

2.1 Was sind Personendaten bzw. personenbezogene Daten?

Personendaten sind alle Informationen, die sich auf eine natürliche Person beziehen, wenn diese identifizierbar ist (Art. 5 Abs. 1 lit. a nDSG).

Unter den Begriff der Personendaten fallen auch Metadaten, die Unternehmen bearbeiten. Dabei kann es sich um Geräte-IDs, Verbindungsdaten oder auch Daten von Gerätesensoren handeln (bspw. von Luftfeuchtigkeitsmessern). Je nachdem, mit wie viel Aufwand sich einzelne Personen identifizieren lassen, gelten solche Metadaten als Personendaten, die Datenschutz geniessen.

Unter dem alten DSG wurden auch Daten von juristischen Personen geschützt. Dieser Schutz für Unternehmen fällt im nDSG weg; dieses schützt nur noch natürliche Personen. Unternehmensdaten müssen daher anders abgesichert werden, bspw. über Geheimhaltungsvereinbarungen. Juristische Personen bleiben aber durch Art. 28 ZGB (Persönlichkeitsschutz) oder durch Art. 162 StGB (Geschäfts- und Fabrikationsgeheimnis) und im Gesetz über den unlauteren Wettbewerb (UWG) geschützt.

Es ist aber möglich, freiwillig juristischen Personen das gleiche Datenschutzniveau wie natürlichen Personen zuzusichern.

2.2 Was ist das Bearbeiten von Personendaten?

Generell reicht für das Vorliegen einer Bearbeitung die Speicherung von Daten bereits aus, um als «Bearbeitung» im rechtlichen Sinne zu gelten. Es spielt auch keine Rolle, ob diese Daten vor Ort oder in einer Cloud gespeichert werden (Art. 5 Abs. 1 lit. d nDSG).

Der Begriff «Bearbeitung» wird breit verstanden und umfasst jede Tätigkeit im Zusammenhang mit den Personendaten: das Erheben, das Erfassen, die Organisation, das Ordnen, die Speicherung, die Anpassung oder Veränderung, das Auslesen, das Abfragen, die Verwendung, die Offenlegung durch Übermittlung, Verbreitung oder eine andere Form der Bereitstellung, den Abgleich oder die Verknüpfung, die Einschränkung, das Löschen oder die Vernichtung von personenbezogenen Daten.

3. Räumlicher Anwendungsbereich des nDSG

Jede juristische Person mit Sitz in der Schweiz ist von der Gesetzesrevision betroffen, solange deren Bearbeitungen einen genügenden Bezug zur Schweiz aufweisen (Art. 3 nDSG). Dies ist bei Datenbearbeitungen von Wohnbaugenossenschaften stets der Fall, weswegen diese unter den Anwendungsbereich des nDSG fallen.

4. Anwendungsbereich der europäischen DSGVO

Die EU-Verordnung 2016/679 vom 27. April 2016 zum Schutz natürlicher Personen bei der Verarbeitung personenbezogener Daten (Datenschutz-Grundverordnung oder DSGVO) trat am 25. Mai 2018 in Kraft. Im Zusammenhang mit dem räumlichen Anwendungsbereich entfaltet die DSGVO extraterritoriale Wirkung. Das heisst, dass die Anwendung nicht auf das Territorium der EU beschränkt ist. Massgebend ist, wie sich die personenbezogene Verarbeitung der Daten auf den Raum der EU auswirkt, unabhängig davon, ob die Verarbeitung der Daten in der EU oder ausserhalb der EU (wie bspw. in der Schweiz) stattfindet.

Die DSGVO ist mangels Angebot von Wohnungen im EU-Raum grundsätzlich auf schweizerische Wohnbaugenossenschaften nicht anwendbar (Marktortprinzip). Ausnahmen sind aber denkbar, zum Beispiel wenn Genossenschaften bewusst Gästezimmer über in der EU ansässige Plattformen anbieten. Dann käme aufgrund der Angebote, die sich konkret an den EU-Raum richten, theoretisch die DSGVO zur Anwendung. In der Musterdatenschutzerklärung, welche beim Rechtsdienst bezogen werden kann, wird dieser Eventualfall berücksichtigt.

5. Welche Regeln haben Wohnbaugenossenschaften bei der Bearbeitung von Personendaten zu berücksichtigen?

Die bestehenden Bearbeitungsgrundsätze für Mietverhältnisse werden im Wesentlichen auch nach der Revision unverändert weiter gelten. Wohnbaugenossenschaften haben bei der Bearbeitung von Personendaten namentlich folgende Regeln zu berücksichtigen:

- Grundsatz der Rechtmässigkeit: Personendaten müssen rechtmässig bearbeitet werden (Art. 6 Abs. 1 nDSG), d.h. die Bearbeitung ist grundsätzlich zulässig, solange sie nicht in Verletzung einer Rechtsnorm erfolgt.
- Grundsatz der Verhältnismässigkeit (Art. 6 Abs. 2 nDSG): Gemäss diesem Grundsatz dürfen nur solche Daten erhoben werden, die für den entsprechenden Zweck notwendig und geeignet sind.
- Grundsatz der Transparenz (Art. 6 Abs. 3 nDSG): Die Datenerhebung und Datenbearbeitung müssen grundsätzlich so erfolgen, dass sie der betroffenen Person bekannt sind.
- Grundsatz der Zweckbindung: Gemäss diesem Grundsatz dürfen Daten nur zu einem bestimmten und für die betroffene Person erkennbaren Zweck beschafft werden und sie dürfen nur so bearbeitet werden, dass es mit diesem Zweck vereinbar ist (Art. 6 Abs. 3 nDSG). Die Daten sind zu vernichten oder zu anonymisieren, sobald sie zum Zweck der Bearbeitung nicht mehr erforderlich sind (Art. 6 Abs. 4 nDSG).
- Grundsatz der Richtigkeit: Wer Personendaten bearbeitet, hat sich über deren Richtigkeit zu vergewissern (Art. 6 Abs. 5 nDSG).
- Grundsatz der Datensicherheit: Dieser Grundsatz verlangt den Schutz der Daten durch technische und organisatorische Massnahmen (Art. 8 nDSG). Die Massnahmen müssen dem Stand der Technik entsprechen. Konkrete Massnahmen sind Zugriffsbeschränkungen, Datenverschlüsselung, Protokollierung, Backups, sichere Entsorgungstechniken, Zugriffs- und Zutrittskontrollen, Reglemente und Weisungen, Schulung und Sensibilisierung, Verträge zur Datenbearbeitung und Geheimhaltung sowie periodische Kontrollen und Verbesserungen. **Die allenfalls zu ergreifenden technischen Schutzmassnahmen («technischer Datenschutz») sollten mit einer EDV-Fachperson besprochen werden.**

6. Vorzunehmende Anpassungen

Inhaltlich bleibt der Datenschutz gleich wie unter dem bestehenden Recht. Die einzigen Anpassungen, welche Wohnbaugenossenschaften vornehmen müssen, sind die folgenden:

- Bei neu abgeschlossenen Mietverträgen müssen die Vertragsbedingungen Informationen in der Form einer Datenschutzerklärung zu den erhobenen Daten enthalten.
- Ein inhaltsgleicher Hinweis sollte auf dem Anmeldeformular angebracht werden.
- Zudem sollten Websites die Datenschutzerklärungen wiedergeben.
- Bei bestehenden Mietverträgen muss vorerst keine einseitige Vertragsänderung nach Art. 269d OR erfolgen. Die Aufschaltung der Online-Datenschutzerklärung genügt.

Die in der Datenschutzerklärung aufzuführende Kontaktperson muss nicht namentlich genannt werden.

Es genügt, wenn die Kontaktperson wie folgt bezeichnet wird:

«Wohnbaugenossenschaft X
Adresse
Verwaltung (oder Geschäftsleitung)
E-Mail-Adresse»

7. Datenerhebungen

Die Verwaltung der Genossenschaft darf nur jene Personendaten von den Mitgliedern verlangen, die in einem direkten Zusammenhang mit dem Gesellschaftszweck stehen. Der Gesellschaftszweck ergibt sich aus den Statuten. Will die Verwaltung darüber hinaus Daten erheben und bearbeiten, so muss sie die Mitglieder vorgängig darüber informieren, zu welchem Zweck sie die Angaben verwenden will.

Die Erläuterungen zu den Anmeldeformularen für Mietwohnungen des Eidgenössischen Datenschutzbeauftragten können als Richtlinien beigezogen werden.

Es ist aber zu beachten, dass das genossenschaftliche Mietverhältnis viel weiter geht als ein «reines» Mietverhältnis bzw. dass der Genossenschafter aufgrund der Mitgliedschaft in der Genossenschaft sowie des statutarisch vorgesehenen erhöhten Kündigungsschutzes über eine eigentümerähnliche Stellung verfügt. Sofern die untenstehenden Grundsätze (Einwilligung des Betroffenen, gesetzliche Grundlage der Datenbearbeitung oder überwiegendes privates bzw. öffentliches Interesse) eingehalten werden, darf eine weitergehende Datenbearbeitung erfolgen.

Eine Verwendung von Daten zu einem anderen als dem ursprünglichen Zweck ist unzulässig. Obwohl dies bereits unter dem alten Datenschutzrecht galt und Mitarbeitenden von Wohnbaugenossenschaften bekannt sein dürfte, sollten diese nochmals darauf hingewiesen werden, dass eine Weitergabe von personenbezogenen Daten von Genossenschaftern an Dritte ohne Zustimmung der Betroffenen bzw. amtliche Verfügung weiterhin unzulässig ist.

8. Persönlichkeitsverletzung und Rechtfertigungsgründe

Gemäss «altem» (Art. 13 DSG) wie auch im neuen DSG (Art. 31 nDSG) darf eine Datenbearbeitung erfolgen, wenn

- die betroffene Person einwilligt
- die Bearbeitung durch ein überwiegendes privates oder öffentliches Interesse oder
- durch ein Gesetz gerechtfertigt ist.

8.1 Einwilligung und Widerspruch

Eine Einwilligung der betroffenen Person zur Datenbearbeitung durch ein Unternehmen ist grundsätzlich nicht erforderlich, auch nicht bei besonders schützenswerten Personendaten. Von einer Persönlichkeitsverletzung im Sinn von Art. 30 nDSG ist dagegen dann auszugehen, wenn die betroffene Person einer Datenbearbeitung ausdrücklich widerspricht. In diesem Fall kann die Persönlichkeitsverletzung einzig durch eine gesetzliche Grundlage oder durch überwiegende Interessen der Wohnbaugenossenschaft im Sinn von Art. 31 nDSG gerechtfertigt werden (vgl. dazu nachfolgend auch die Regel zur Persönlichkeitsverletzung).

Die Einwilligung muss nicht schriftlich abgegeben werden und kann auch mündlich erklärt werden oder durch konkludentes Handeln erfolgen.

8.2 Überwiegendes privates Interesse

Ein überwiegendes privates oder öffentliches Interesse darf nur zurückhaltend bejaht werden. Das überwiegende private Interesse der Genossenschaft muss für diese selbst eine gewisse Bedeutung haben.

Das überwiegende private Interesse muss rechtmässig, bestimmt, d.h. idealerweise in den Statuten umschrieben, und relevant sein.

Falls nicht grundlegende Rechtsgüter wie Eigentum und Leib und Leben oder Grundrechte durch den Eingriff geschützt werden sollen, sollte eine statutarische Grundlage für den durch die Datenbearbeitung zu erreichenden Zweck vorhanden sein, um ein überwiegendes privates Interesse bejahen zu können.

Ein überwiegendes privates Interesse einer Wohnbaugenossenschaft zur Erhebung von Personendaten ist beispielsweise bei der Durchsetzung von Belegungsvorschriften zu bejahen, sofern dafür eine statutarische Grundlage besteht.

Eine Datenbearbeitung ist unter anderem auch zur Erfüllung der sich aus dem Mietvertrag ergebenden Pflichten zulässig. Namen und Adressen von Genossenschaftern und Mietern dürfen grundsätzlich für betriebsnotwendige Handlungen der Genossenschaft/Vermieterin verwendet werden. Dazu gehört zum Beispiel auch die Weitergabe von Anschriften sämtlicher Mieter einer Siedlung an einen Handwerker, damit dieser mit den Mietern den Termin für die Durchführung von Reparaturarbeiten absprechen kann.

Der Zweck der Beschaffung und Weitergabe der Daten über die Mieter besteht im vorgenannten Fall darin, dass die Handwerker die Mieter für Reparaturen kontaktieren können, und im weiteren Sinne auch dazu, dass der Vermieter seine Vertragspflichten gegenüber den Mietern erfüllen kann.

Die Weitergabe von Mieterdaten an einen Handwerksbetrieb, damit dieser für den Vermieter Instandstellungsarbeiten an der Liegenschaft mit den jeweiligen Mietern koordinieren und ausführen kann, ist damit unproblematisch. Wichtig ist, dass Dritte die Daten nur für die Zwecke des Vermieters benutzen, mit den Daten nichts tun, was dieser selbst nicht auch tun dürfte, und die Datensicherheit gewährleistet ist.

Weiteres Beispiel: Der Zivilstand muss erhoben werden, da die Statuten für Ehepaare gewisse Vorteile (wie die Zuweisung einer Wohnung im Todesfall; diverse weitere finanzielle Regelungen) oder gewisse Erbansprüche vorsehen können. Hier ist die Erhebung durch ein privates Interesse gerechtfertigt. Zu fordern ist immerhin, dass das überwiegende private Interesse in den Statuten festgelegt ist.

Zudem muss die Genossenschaft den Zivilstand kennen, um sich zu vergewissern, ob es sich um eine Familienwohnung im Sinne von Art. 266m OR handelt.

8.3 Beispiele für durch ein Gesetz gerechtfertigte Datenbearbeitungen

Eine Genossenschaft muss die Nationalität des Mieters in Erfahrung bringen, um die Lex Koller-Vorgaben erfüllen zu können. Die Nationalität wie auch der Aufenthaltsstatus müssen demnach aus diesen

Gründen erhoben werden. Ein Gesetz («Lex Koller»; SR 211.412.41) rechtfertigt die Erhebung dieser Daten.

Wohnsiedlungen mit Wohnungen, die nach kantonalem Wohnbauförderungsrecht gefördert werden, müssen Vorgaben betreffend Kosten und Wohnungsgrössen einhalten und hindernisfrei gebaut sein. Personen, die eine geförderte Wohnung bewohnen möchten, müssen einige Anforderungen erfüllen. Unter anderem dürfen bei Einkommen und Vermögen gewisse Höchstwerte nicht überschritten werden; zudem gilt für grosse Wohnungen das Familienerfordernis (vgl. die kantonale Wohnbauförderungsverordnung [(WBFV; LS 841.1) sowie das kantonale Gesetz über die Wohnbau- und Wohneigentumsförderung (WFG; LS 841)].

8.4 Beispiele für unzulässige bzw. nur im Einzelfall zulässige Datenbearbeitungen

Fragen zur sexuellen Orientierung sind nicht zulässig. Fragen zur Konfession sind nur in ganz speziellen Ausnahmesituationen, z.B. wenn es sich aus dem Zweck der Genossenschaft ergibt, zulässig. Zudem ist es bspw. für Arbeitgeber aufgrund einer Gesetzesbestimmung erforderlich, bei quellensteuerpflichtigen Arbeitnehmern aus dem EU-Raum die Religionszugehörigkeit zu erheben. **Ob eine Datenbearbeitung zulässig ist, muss immer im Einzelfall geprüft werden.** Bei Referenzen kann auf die Ausführungen des eidgenössischen Datenschutzbeauftragten in seinem Merkblatt (Erläuterungen zu den Anmeldeformularen für Mietwohnungen, abrufbar unter: https://www.edoeb.admin.ch/edoeb/de/home/datenschutz/wohnen_mobilitaet/anmeldeformular_miete.html) verwiesen werden. Diese Ausführungen beanspruchen auch im genossenschaftlichen Mietverhältnis Gültigkeit.

9. Rechte der Betroffenen

Die Rechte von betroffenen Personen wurden mit der Einführung des nDSG erheblich erweitert. Wie unter dem geltenden Recht haben betroffene Personen ein Auskunftsrecht. Zudem sind weitere Rechte vorgesehen, wie das Recht auf Berichtigung einer Datenbearbeitung und das Recht auf «Vergessenwerden» beziehungsweise die Löschung von Daten.

9.1 Informationspflicht (Art. 19 nDSG)

Die Informationspflicht kann mit einer Datenschutzerklärung erfüllt werden. Diese kann zum Beispiel in das Anmeldeformular für Mietinteressenten und in den Mietvertrag integriert werden und online auf der Website der Genossenschaft wiedergegeben werden.

9.2 Auskunftsrecht (Art. 25 nDSG)

Betroffene Personen können Auskunft darüber verlangen, welche Daten über sie bearbeitet werden und welchem Bearbeitungszweck diese dienen. Vorlagen für Antworten auf Auskunftsbegehren können beim Rechtsdienst bezogen werden.

9.3 Berichtigungsrecht (Art. 32 Abs. 1 nDSG)

Eine betroffene Person kann verlangen, dass unrichtige Personendaten berichtigt werden.

9.4 Recht auf Datenlöschung («Recht auf Vergessen»; Art. 32 Abs. 2 Bst. c nDSG)

Nach Art. 32 Abs. 2 Bst. c nDSG kann die Löschung von Personendaten verlangt werden. Im nDSG werden die Rechtfertigungsgründe für Datenbearbeitungen explizit aufgeführt (vgl. Art. 31 nDSG). Unter anderem ist eine Datenbearbeitung nicht widerrechtlich, wenn Personendaten über einen Vertragspartner in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Abschluss oder der Abwicklung eines Vertrags bearbeitet werden. Dies heisst, dass rechtmässig beschaffte Daten einer Mieterin oder eines Mieters so lange nicht gelöscht werden müssen, als das Mietverhältnis andauert oder mit der Geltendmachung von Ansprüchen zu rechnen ist. Konkret heisst dies, dass vor Ablauf der allgemeinen Verjährungsfrist von zehn Jahren nach Beendigung des Mietverhältnisses auf jeden Fall ein privates Interesse an der Speicherung der Daten besteht. Mit guten Argumenten lässt sich auch vertreten, dass auch die

zwanzigjährige Verjährungsfrist bei vertragswidriger Körperverletzung oder Tötung (Stichwort: Asbest-Fälle) zu beachten ist.

Wie erwähnt liegt eine Persönlichkeitsverletzung gemäss Art. 30 nDSG u.a. vor, wenn Personendaten entgegen der ausdrücklichen Willenserklärung der betroffenen Person bearbeitet werden und keine gesetzliche Grundlage und kein überwiegendes privates Interesse Dritter im Sinn einer Rechtfertigung gemäss Art. 31 nDSG besteht. Daraus ergibt sich für die betroffene Person ein beschränktes Recht auf Datenlöschung.

Falls Löschungsbegehren gestellt werden, sollte der Rechtsdienst kontaktiert werden, damit überprüft werden kann, ob im Einzelfall eine Löschung vorzunehmen ist bzw. wie auf das Begehren geantwortet werden soll.

10. Veröffentlichung im Internet

Mit einer Veröffentlichung von Personendaten im Internet sind besondere Risiken verbunden. Vor einer Veröffentlichung sollte folgende Abwägung vorgenommen werden:

- Sind die zur Veröffentlichung ins Auge gefassten Informationen für den verfolgten Zweck wirklich erforderlich?
- Ist die weltweite Veröffentlichung (insbesondere von Fotografien) wirklich sinnvoll und zweckmässig?

Vorzuziehen ist, nur einem beschränkten Personenkreis – etwa der Verwaltung oder allen Mitgliedern durch einen gesicherten Zugang bzw. einen «Mitgliederbereich» – Einsicht in private Informationen zu gewähren.

11. Rechte an Fotografien

Personen, die auf einer Fotografie abgelichtet worden sind, haben ein Recht am eigenen Bild. Eine Verletzung dieses Rechts ist im Grundsatz bereits gegeben, wenn jemand ohne seine Zustimmung um seiner Person willen fotografiert oder eine bestehende Aufnahme ohne seine Einwilligung veröffentlich wird (vgl. Art. 28 ZGB sowie art. 30 nDSG). Daher dürfen Fotos grundsätzlich nur dann veröffentlicht werden, wenn die darauf abgebildeten Personen vorgängig oder nachträglich ihr Einverständnis gegeben haben. Die Einwilligung ist an keine bestimmte Form gebunden, bzw. kann sie auch konkludent erfolgen. Eine konkludente Zustimmung könnte angenommen werden, wenn jemand bewusst vor der Kamera posiert oder sich für ein Gruppenfoto aufstellt. Steht die Person nicht im Zentrum der Abbildung, kann unter Umständen auf die Einholung einer Einwilligung verzichtet werden.

12. Installation von Überwachungskameras

Die Aufzeichnung von Bildern durch eine Videoüberwachungskamera fällt in den Anwendungsbereich des Datenschutzgesetzes. Die Prüfung, ob ein Rechtfertigungsgrund für einen Eingriff in die Persönlichkeitsrechte vorliegt, ist anhand der konkreten Umstände des Einzelfalles vorzunehmen und setzt eine Abwägung aller betroffenen Interessen voraus. Legitime Interessen, die für eine Videoüberwachung sprechen, sind die Verhinderung von Vandalismus, Diebstählen und körperlichen Übergriffen und die wirksame Aufklärung solcher Straftaten. Aufgrund des Verhältnismässigkeitsprinzips ist eine Überwachung in für alle Bewohnerinnen und Bewohner zugänglichen Räumen ohne Zustimmung sämtlicher Betroffenen stets als unzulässig zu erachten. So dürfte eine Videoüberwachung im Eingangsbereich, in der Garage oder im Lift eines anonymen Wohnblocks, in dem ein Risiko von Übergriffen besteht, im Interesse aller Betroffenen sein, während dies in einem kleinen Mehrfamilienhaus, wo sich die Nachbarn kennen, normalerweise nicht der Fall sein wird.

Weiter muss für alle Personen ersichtlich sein, dass die betreffenden Räumlichkeiten videoüberwacht werden. Daher sind gut sichtbare, auf die Videoüberwachung aufmerksam machende Hinweisschilder anzubringen (Art. 6 Abs. 3 nDSG).

Ausserdem müssen die Aufnahmen innert kurzer Frist gelöscht werden. Sie dürfen nur so lange, wie es der Zweck der Videoüberwachung erforderlich macht, aufbewahrt werden. Weiter gilt es zu beachten, dass die Aufnahmen nur in engen Grenzen herausgegeben werden dürfen, wobei die Herausgabe an die Strafverfolgungsbehörden selbstredend erlaubt ist.

13. Datenbekanntgabe ins Ausland

Nach Art. 16 ff. nDSG dürfen Personendaten nur dann an einen Empfänger im Ausland bekannt gegeben werden, wenn das Datenschutzniveau im entsprechenden Land ähnlich hoch ist wie in der Schweiz. Dieses Problem stellt sich z.B. bei der Entwicklung einer App im Ausland. In Anhang 1 der neuen Datenschutzverordnung (nDSV; SR 235.11) wird eine Liste der Staaten, die aus schweizerischer Sicht ein genügendes Datenschutzniveau aufweisen, aufgeführt.

14. Datenschutz durch Technik (Art. 7 Abs. 1 und 2 nDSG)

Zur Bearbeitung von Personendaten genutzte Systeme sind von Anfang an so zu gestalten, dass der Datenschutz eingehalten werden kann. Die technischen und organisatorischen Massnahmen müssen insbesondere dem Stand der Technik, der Art und dem Umfang der Datenbearbeitung sowie dem Risiko, das die Bearbeitung für die Persönlichkeit oder die Grundrechte der betroffenen Personen mit sich bringt, angemessen sein.

Die EDV der Genossenschaft sollte in regelmässigen Abständen, z.B. mindestens alle fünf Jahre, durch eine EDV-Fachperson («technischer Datenschut»") überprüft werden, um sicherzustellen, dass diese jeweils dem Stand der Technik entspricht.

15. Verzeichnis der Bearbeitungstätigkeiten / Datenschutzfolgeabschätzung / Datenschutzberater

Gemäss Art. 24 nDSV sind Unternehmen und andere privatrechtliche Organisationen, die am Anfang eines Jahres weniger als 250 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beschäftigen, sowie natürliche Personen von der Pflicht befreit, ein Verzeichnis der Bearbeitungstätigkeiten zu führen, ausser eine der folgenden Voraussetzungen ist erfüllt:

a. Es werden **umfangreich** besonders schützenswerte Personendaten bearbeitet.
b. Es wird ein **Profiling** mit hohem Risiko durchgeführt.

Als besonders schützenswerte Personendaten gelten gemäss Art. 5 Abs. 1 Bst. c nDSG folgende Daten:

1. religiöse, weltanschauliche, politische oder gewerkschaftliche Ansichten oder Tätigkeiten
2. die Gesundheit, die Intimsphäre oder die Zugehörigkeit zu einer Ethnie
3. genetische Daten
4. biometrische Daten, die eine natürliche Person eindeutig identifizieren
5. verwaltungs- und strafrechtliche Verfolgungen oder Sanktionen
6. Massnahmen der sozialen Hilfe

Ab wann bei Datenbearbeitungen ein «grosser Umfang» («umfangreich») vorliegt, ist noch ungewiss und wird sich bei der Umsetzung der nDSV durch den Eidgenössischen Datenschutzbeauftragten (nachfolgend: EDÖB) und die Gerichte zeigen.

Im Normalfall handelt es sich aber etwa um Auftragsverarbeiter von Gesundheitseinrichtungen und Laboren, religiösen Institutionen, Einrichtungen mit biometrischen Zugangssystemen, Gewerkschaften, Kranken(taggeld)versicherungen, Pensionskassen und weitere Sozialversicherungen.

In prozentualer Hinsicht und von der Ausdehnung, dem Datenvolumen sowie der Dauer und dem Spektrum der in Bearbeitung befindlichen Daten her handelt es sich bei den von Wohnbaugenossenschaften bearbeiteten Daten nicht um eine umfangreiche Bearbeitung besonders schützenswerter Daten, **weswegen im Regelfall kein Bearbeitungsverzeichnis notwendig ist.**

Aus denselben Überlegungen ist eine Datenschutzfolgeabschätzung (Art. 22 nDSG) nicht erforderlich. Wohnbaugenossenschaften können freiwillig eine Datenschutzberaterin oder einen Datenschutzberater ernennen (Art. 10 nDSG). Die Bestellung einer oder eines solchen ist angesichts des geringen Risikos nicht erforderlich.

16. Meldepflicht bei Verletzung der Datensicherheit

Verletzungen der Datensicherheit (z.B. Offenlegung für Unbefugte, Datenverlust, Cyberangriff etc.), die für die Betroffenen zu einem hohen Risiko für ihre Persönlichkeit oder ihre Grundrechte führen, müssen dem EDÖB zeitnah gemeldet werden (Art. 24 nDSG).

17. Folgen von Datenschutzverletzungen

Wie im bisherigen Recht können die Verletzung von datenschutzrechtlichen Pflichten auch im nDSG sowohl aufsichtsrechtliche (Art. 49 ff. nDSG), als auch strafrechtliche (Art. 60 ff. nDSG) sowie zivilrechtliche (Art. 30 ff. nDSG) Folgen nach sich ziehen. Der strafrechtliche Teil des nDSG wurde ausgebaut. Strafbar ist aber nur die vorsätzliche Verletzung von Pflichten. Die Bussen für vorsätzliche Verletzungen belaufen sich je nach Art und Schwere der Verfehlung auf bis zu CHF 250’000 (vgl. Art. 60 ff. nDSG).

18. Hinweis

Dieses Merkblatt hat ausschliesslich informativen Zweck und ist weder eine vollständige Checkliste noch kann es eine Rechtsberatung ersetzen. Zudem empfehlen wir, sich an einen professionellen EDV-Anbieter zu wenden, der weitere Hinweise bzgl. des technischen Datenschutzes vermitteln kann.

Wohnbaugenossenschaften Schweiz hat Hinweise zum Datenschutz in die Allgemeinen Bestimmungen zum Mietvertrag eingefügt (Bestell-Nr. 52) sowie einen inhaltsgleichen Hinweis in den Mustermietvertrag aufgenommen (Bestell-Nr. 51) und empfiehlt seinen Mitgliedern, diese zu verwenden. Zudem kann beim Rechtsdienst eine Vorlage für eine Datenschutzerklärung für die Website bezogen werden.

nDSG Checkliste

Bearbeitungsgrundsätze	
Es ist sicherzustellen, dass für eine Datenbearbeitung einer der folgenden Rechtfertigungsgründe vorliegt: • Einwilligung (Achtung: diese kann jederzeit widerrufen werden) • überwiegendes privates oder öffentliches Interesse • eine gesetzliche Grundlage	☐
Die internen Datenbearbeitungssysteme und Prozesse sind darauf auszulegen, dass so wenig Daten wie möglich bearbeitet und nur für die zur Geltendmachung oder Abwehr von Forderungen notwendige Zeit aufbewahrt werden (Datenminimierung).	☐
Auf der Webseite, den Apps oder bei sonstigen Dienstleistungen ist die datenschutzfreundlichste Einstellung als Standardeinstellung einzustellen.	☐
Transparenz und Informationspflichten	
Die Betroffenen sind über die Bearbeitung ihrer personenbezogenen Daten durch eine Datenschutzerklärung auf der Website sowie im Mietvertrag und Anmeldeformular zu informieren.	☐
Gewährleistung der Betroffenenrechte	
Im Falle von Auskunfts- sowie Löschungsbegehren ist der Rechtsdienst des Verbandes zu kontaktieren.	☐
Technischer Datenschutz und Umgang mit Risiken	
Es ist zu überprüfen, ob die IT-Sicherheitsanforderungen den Voraussetzungen des nDSG entsprechen (Vertraulichkeit, Verfügbarkeit, Integrität und Nachvollziehbarkeit)?	☐
Es sind in periodischen Abständen angemessene technische und organisatorische Massnahmen zu implementieren, welche die Datensicherheit gewährleisten und dem Stand der Technik entsprechen.	☐
Es ist sicherzustellen, dass alle Mitarbeitenden für den Datenschutz und dessen Vorgaben sensibilisiert wurden und dass sie diese einhalten.	☐
Es ist zu überprüfen, ob diejenigen Personen (intern und extern) nur dann Zugriff auf Personendaten erhalten, wenn sie diese tatsächlich benötigen (Zugriffskonzept).	☐
Mit allen beteiligten Personen, welche Zugriff auf Personendaten anderer haben, sollten Geheimhaltungsvereinbarungen getroffen werden.	☐
Datenschutzverletzungen	
Es ist sicherzustellen, dass Datenschutzverletzungen erkannt werden.	☐
Datenschutzverletzungen, die voraussichtlich zu einem hohen Risiko für die Persönlichkeit oder die Grundrechte der betroffenen Person führen, sind zeitnah dem Eidgenössischen Datenschutzbeauftragten («EDÖB») zu melden.	☐

September 2023

© Der Nachdruck ist nur mit ausdrücklicher Erlaubnis des Herausgebers gestattet:

Wohnbaugenossenschaften Schweiz
Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Hofackerstrasse 32
8032 Zürich
Telefon 044 360 28 40
info@wbg-schweiz.ch
www.wbg-schweiz.ch