

#InnovationIstChefsache

«Eine Investition in die Zukunft»

Das bald in Kraft tretende neue Datenschutzgesetz bezweckt den Schutz von Personendaten und stellt die Immobilienbranche vor grosse Herausforderungen. Doch nicht nur. Denn eine seriöse Auseinandersetzung mit der Materie würde Raum für wirklich wertschöpfende Arbeiten eröffnen, sagen Simon Caspar von pom+ und David Schwaninger von Blum&Grob Rechtsanwälte. Kompetente Beratung vorausgesetzt.

Nach wie vor ist nicht klar, wann genau das neue Datenschutzgesetz der Schweiz, kurz nDSG, in Kraft treten wird. Mal war von Anfang 2022 die Rede, dann wieder von Mitte 2022 ...

David Schwaninger: ... und inzwischen gibt es tatsächlich Stimmen, die mit einem Inkrafttreten nicht vor 2023 rechnen. Das macht die ganze Sache nicht einfacher. Allerdings befreit die Terminunsicherheit die Unternehmen nicht davon, sich mit der Materie auseinanderzusetzen. Eine juristische Besonderheit des nDSG besteht nämlich darin, dass es keine Übergangsfrist geben wird: Einmal in Kraft, gelten die neuen Bestimmungen ab dem ersten Tag. Man ist also gut beraten, sich vorzubereiten. Gerade die Bau- und Immobilienbranche wird wesentlich vom neuen Datenschutzgesetz tangiert werden.

Weshalb?

Simon Caspar: Der Umgang insbesondere mit Personendaten gehört für Immobilienunternehmen zum Tagesgeschäft, denken wir beispielsweise an all die Mietverträge, die in zahllosen Kopien unverschlüsselt hin- und hergemailt oder irgendwo in einem File-Server abgelegt werden. Die digitale Zusammenarbeit von heute und morgen erfordert grundsätzlich ein systemübergreifendes Daten-Handling, das gilt auch oder gerade für Immobilieneigentümer.

Haben Sie hierfür ein konkretes Beispiel?

Caspar: Ich denke da an sensible Daten, wenn zum Beispiel eine Liegenschaft verkauft wird. Oder all die Namen, die auf Listen kursieren bei laufenden Bauprojekten. Ein zentrales Anliegen des überarbeiteten Datenschutzgesetzes ist der Schutz ebendieser Personendaten, sie werden, vereinfacht gesagt, der höchsten Sicherheitsstufe zugeschlagen. Immobilienunternehmen sollen die Datensicherheit nicht mehr nur sicherstellen, sie müssen inskünftig auch ganz genau wissen und darüber informieren können, wie, wann und welche Daten überhaupt gesammelt oder verarbeitet werden und welche Risiken dabei für die involvierten Personen entstehen.

Ein Fall für die Hausjuristin also!

Schwanger: Auch, aber nicht nur. Denn der Datenschutz ist längst nicht mehr ausschliesslich ein Thema für Juristen, er gehört einfach zur modernen und integrierten Unternehmensführung. Immobilienunternehmen müssen ihre Prozesse, Datenflüsse und Abläufe transparent und verständlich dokumentieren, dahingehend sind also die unterschiedlichsten Funktionen, Positionen und Be-

«Gerade die Bau- und Immobilienbranche wird wesentlich vom neuen Datenschutzgesetz tangiert werden.»

David Schwaninger

reiche in der Firma gefordert. Ich gehe davon aus, dass die meisten der ganz grossen Player der Branche ihre Hausaufgaben gemacht haben - bei den hundert kleinen und mittleren Betrieben im Lande hege ich allerdings meine Zweifel.

Sie denken, man wartet ab, was da kommen mag - und reagiert, wenn es so weit ist?



Beraten die Bau- und Immobilienbranche mit Blick auf das neue Datenschutzgesetz gemeinsam: David Schwaninger (links), Partner bei Blum&Grob Rechtsanwälte, und Simon Caspar, Partner bei pom+ Consulting.

David Schwaninger

David Schwaninger, lic. iur. LL.M. und Fachanwalt SAV Bau- und Immobilienrecht, ist Partner bei Blum&Grob Rechtsanwälte. Die renommierte Wirtschaftskanzlei beschäftigt an ihrem Standort mitten in Zürich rund 50 Mitarbeitende. Blum&Grob Rechtsanwälte ist Ansprechpartner in sämtlichen juristischen Herausforderungen in Sachen Wirtschaftsrecht, Veränderungsprozesse, komplexe Transaktionen und bei der Durchsetzung von Forderungen bei Streitigkeiten - sowohl für Privatpersonen als auch für Unternehmen. Ein besonderes Augenmerk der Wirtschaftskanzlei gilt den Fragen und Herausforderungen im Zusammenhang mit Immobilien und Datenrecht.

blumgrob.ch

Caspar: Oder noch später! Ein gewisses Mass an Nonchalance ist verbreitet, dem ist tatsächlich so. Ich glaube, vielen ist noch nicht bewusst, dass man dem neuen Datenschutzgesetz mit papierenen Dokumenten, die in physischen Mäppchen stecken, nicht gerecht werden kann. Und die anstehenden Aufgaben lassen sich nicht aus dem Stegreif heraus bewältigen - hierfür sind schon systemgestützte Prozesse notwendig. Gleichzeitig will ich aber auch nicht auf Panik machen. Zum einen wird der Datenschutzbeauftragte anfänglich bestimmt Toleranz walten lassen, und zum anderen gibt es ja Spezialisten wie uns, die sich damit auskennen, ganze Geschäftsprozesse in Einklang zu bringen mit dem Datenschutz.

Wie funktioniert das? Mit einer fixfertigen Software?

Caspar: Eher nicht. Die Kollaboration von pom+ und Blum&Grob Rechtsanwälte baut ganz bewusst auf individueller Beratung auf. Das hat also nichts mit fixfertiger Software zu tun. Als Partner bringen wir jeweils viel Erfahrung in den Bereichen Immobilien, Digitalisie-

rung und Datenrecht mit. Wir haben ein Standardvorgehen entwickelt, im Zuge dessen wir die Lücken aufspüren können, die in einem Unternehmen hinsichtlich dem neuem Datenschutzgesetz bestehen.

Sie erstellen eine Situationsanalyse.

Caspar: Mehr als das. Im Kern geht es um Business Engineering. Wir verschaffen uns als Erstes einen Überblick und analysieren die Datenflüsse, identifizieren und beurteilen danach die bestehenden Lücken und leiten schliesslich die notwendigen Massnahmen daraus ab. Diese beschränken sich nicht nur auf technische Schritte, sondern sind auch strategischer, prozessualer und organisatorischer Natur. Sie erhalten von uns also keine 120-seitige Risikoanalyse, sondern eine pragmatische und schlüssige Erläuterung im Ampelsystem, was wann wie gemacht werden muss, wenn Sie die Voraussetzungen zur Einhaltung des Datenschutzgesetzes erfüllen wollen. Ich vergleiche es gerne mit der Erfüllung von Normen, wie wir sie von den unterschiedlichen Zertifizierungen im Geschäftsalltag her kennen.

Simon Caspar

Simon Caspar, Dipl. Betriebsökonom FH in Facility Management und EMBA HSG, ist Partner bei pom+ Consulting. Das Unternehmen mit Hauptsitz in Zürich und Niederlassungen in Basel, Bern, Lausanne, St. Gallen und Frankfurt erbringt Dienstleistungen für Immobilien, Infrastrukturen, Unternehmen und Organisationen aus den Bereichen Bau-, Facility-, Property-, Portfolio- und Asset-Management. Die Kernkompetenzen von pom+ umfassen Performancemessung, Strategieentwicklung, Ressourcenoptimierung, Nachhaltigkeitsberatung, Technologieeinsatz und Digitalisierungsstrategien. Das 1996 gegründete Unternehmen beschäftigt rund 80 Mitarbeitende.

pom.ch

Das klingt nach ziemlich viel Klauerei.

Schwanger: Vom rechtlichen Standpunkt aus betrachtet ist das neue Datenschutzgesetz nicht komplizierter als bisher. Das Problem im täglichen Umgang damit allerdings wird sein, dass vieles noch unklar ist. Es gibt bis anhin ja keine Urteile aus der Praxis. Da ist zum Beispiel die Pflicht, die Bearbeitung von Personendaten auf das «nötige Mindestmass» zu beschränken. Was heisst das im konkreten Einzelfall und wie setzt man dies im Unternehmen um? So gibt es eine ganze Reihe von Begriffen im Gesetz, die man gar nicht messen kann und die einigen Spielraum zulassen. Trotzdem sollte man es nicht darauf ankommen lassen und besser festlegen, wie diese Vorgaben umgesetzt werden sollen.

Wo orten Sie generell die Kernproblematik im Zusammenhang mit dem Datenmanagement in den Firmen?

Schwanger: Eine gute Frage. Was mir im Rahmen meiner täglichen Arbeit immer wieder auffällt, ist die simple Tatsache, dass in den meisten Unternehmen keiner so genau weiss, was mit all den Daten passiert, die sich im Laufe der Zeit

angesammelt haben. Mit dem neuen Datenschutzgesetz kann Sie dies teuer zu stehen kommen - ganz explizit Sie als Einzelperson!

Inwiefern?

Schwanger: Anders als in der EU wird in der Schweiz bei einer Verletzung des Datenschutzgesetzes nicht per se das Unternehmen gebüsst, sondern der jeweilige Verantwortliche, also eine einzelne Person. Vorgesehen sind Bussen in

«Das neue Datenschutzgesetz nicht als Gefahr oder Bedrohung sehen, sondern als Treiber und Chance.»

Simon Caspar

der Höhe von bis zu 250 000 Franken. Das ist happig. Angesichts dessen lohnt sich eine Auseinandersetzung mit den Gesetzesneuerungen ganz klar.

Caspar: Die lohnt sich so oder so. Denn eine seriöse Auseinandersetzung mit dem nDSG hat auch Einfluss auf die Arbeitsabläufe, die internen und externen Prozesse und die Kultur im Unternehmen generell. Es ist so gesehen eine Investition in die Zukunft. Die Erfahrung mit ähnlich gelagerten Transformationsprozessen zeigt, dass im Zuge dessen Raum für die wirklich wichtigen Tätigkeiten entsteht. Weniger Ablage und Archivierung, mehr Kundenkontakt, mehr Wertschöpfung. Insofern empfehle ich immer, das neue Datenschutzgesetz nicht als Gefahr oder Bedrohung zu sehen, sondern einfach als Herausforderung, als Treiber und Chance, mit der durchaus gewisse Benefits verknüpft sind.

Mehr Vorteil als Nachteil also?

Schwanger: So vereinfacht kann man es vielleicht nicht sagen. Aber klar ist auch, dass man im Grunde keine Angst haben muss vor dem neuen Datenschutzgesetz - wenn man sich denn seriös damit auseinandergesetzt hat oder gut beraten lässt. Die Umsetzung für die Unternehmen ist vielleicht mit einem gewissen Aufwand verbunden, sie ist aber keine Hexerei.

Interview: Flavian Cajacob

Neues Datenschutzgesetz

Mit der Revision des aus dem Jahre 1992 stammenden Datenschutzgesetzes folgt die Schweiz unter Berücksichtigung spezifischer Eigenheiten der EU, die ihre datenschutzrechtlichen Bedingungen ebenfalls überarbeitet hat. Mit dem neuen Datenschutzgesetz (nDSG) findet zum einen eine Angleichung an den europäischen Standard statt, gleichzeitig trägt das nDSG den technologischen Entwicklungen der letzten Jahrzehnte und der Digitalisierung Rechnung. Die wichtigsten Neuerungen betreffen insbesondere schützenswerte Personendaten, eine erweiterte Informationspflicht sowie die Haftpflicht respektive die Strafbestimmungen. Das nDSG wurde 2020 vom Parlament verabschiedet und soll frühestens im kommenden Jahr in Kraft treten.