

Datenschutzerklärung Swiacasa Immobilien AG

I VERANTWORTUNG UND KONTAKTSTELLE

Swiacasa Immobilien AG, Neugutstrasse 14b, 8304 Wallisellen (CHE-108.629.159)

Geschäftsführung: Kurt Kummer, Urs Melchior Aegerter und Chantal Faes

Verantwortliche Person für diese Datenschutzerklärung:

Chantal Faes | Telefonnummer: +41 44 552 26 06 | E-Mail-Adresse: chantal.faes@swiacasa.ch

II DATENSCHUTZERKLÄRUNG

1. Allgemeine Informationen zur Datenverarbeitung

1.1 Zweck der Datenschutzerklärung

Bei einem Kontakt mit der **Swiacasa Immobilien AG** (im Folgenden «**wir**» oder «**uns**») werden i.d.R. auch personenbezogene Daten verarbeitet, die unter das Datenschutzgesetz (DSG) und die Verordnung über den Datenschutz (DSV) fallen. Zu diesen Daten gehören typischerweise Name, Mail-Adresse, Telefonnummer sowie personenbezogene Informationen, die im Zusammenhang mit vertraglichen Beziehungen mit uns stehen. Zudem sind technische Daten, die einer Person zugeordnet werden können, als personenbezogene Daten anzusehen (insb. Cookies, siehe dazu unten).

Die vorliegende Datenschutzerklärung klärt über die Art, den Umfang und den Zweck der Bearbeitung personenbezogener Daten durch uns auf.

1.2 Rechtsgrundlage

Rechtsgrundlage unserer Datenverarbeitung sind namentlich Art. 5–9 DSG («Begriffe und Grundsätze»). Bei den getroffenen Massnahmen richten wir uns nach der «Branchenrichtlinie zum Datenschutzgesetz» ([Branchenrichtlinie zum Datenschutzgesetz \(svit.ch\)](#)) des SVIT Schweiz, veröffentlicht am 1. September 2023.

Um die verwalteten Daten gemäss dem aktuellen Stand der Technik gegen Manipulationen, Verlust, Zerstörung oder gegen den Zugriff unberechtigter Personen zu schützen, setzen wir moderne technische Sicherheitsmassnahmen ein und verbessern diese fortlaufend.

1.3 Bearbeitete Personendaten

Die von uns bearbeiteten Personendaten umfassen schützenswerte Personendaten im Sinn des DSG. Besonders schützenswerte Personendaten werden nur im Einzelfall und nach entsprechender Einverständniserklärung bearbeitet (z.B. Betreibungsregisterauszüge, Bonitätsauskünfte, Referenzauskünfte).

1.4 Ihre Rechte

Jeder Person steht das Recht zu, gem. Art. 25 DSG von uns unentgeltlich Auskunft darüber zu verlangen, ob Personendaten über sie bearbeitet werden. Ab der zweiten Auskunft innerhalb von zwölf Monaten verlangen wir ein kostendeckendes Entgelt (gemäss Art. 19 Abs. 2 DSV maximal CHF 300). Jeder Person steht unter der Voraussetzung von Art. 28 Abs. 1 DSG das Recht zu, von uns die Herausgabe ihrer Personendaten, die sie ihm bekanntgegeben hat, in einem gängigen elektronischen Format zu verlangen. Auskunfts- und Herausgabebegehren sind mit eingeschriebener Briefpost an die jeweils aktuelle Sitzadresse der Swiacasa Immobilien AG zu richten.

2. Datenverarbeitung

2.1 Im Vermietungsprozess

Unter Vermietungsprozess sind die Mietersuche und Mieterauswahl sowie alle Dienstleistungen im Zusammenhang mit der Begründung des Mietverhältnisses zwischen Vermieterschaft und Mieterschaft zu verstehen. Im Vermietungsprozess fallen Personendaten von Eigentümerinnen und Eigentümern, Mieterinteressentinnen und Mietinteressenten sowie Mieterinnen und Mietern und Dritten an, soweit dies für die Auswahl und Begründung des Mietverhältnisses erforderlich ist. Mit der Bekanntgabe von Personendaten durch die betroffenen Personen erklären diese ihr Einverständnis zur Datenbearbeitung. Wir beschaffen hierzu Personendaten von Dritten (namentlich Bonitäts- und Referenzauskünfte). Wir informieren die betroffenen Personen in angemessener Weise über die Quelle der extern beschafften Personendaten. Personendaten von Mietinteressentinnen und Mietinteressenten werden nach Abschluss des Vermietungsprozesses gelöscht, sofern der Prozess nicht in eine Vermietung mündet oder die betroffene Person nicht die Einwilligung dazu gibt, die Personendaten für einen späteren Vermietungsprozess zu nutzen. Personendaten, die vor dem Inkrafttreten des DSGVO aus laufenden Vermietungsaufträgen und Mietverträgen erhoben wurden, werden ohne weiteren Hinweis weiterbearbeitet. Personendaten von Mietinteressentinnen und Mietinteressenten, die vor dem Inkrafttreten des revidierten DSGVO erhoben wurden und für die kein Bedarf mehr besteht, werden gelöscht, sofern nicht das Einverständnis zur Datenbearbeitung vorliegt. Mietverträge und die damit in Zusammenhang stehenden Personendaten werden nach den Grundsätzen der allgemeinen Verjährungsfrist (Art. 127 OR) zehn Jahre über die letzte vertragliche Leistung (i. d. R. Abrechnung der Nebenkosten bzw. Rückerstattung des Mietzinsdepots) hinaus aufbewahrt.

2.2 Zusammenarbeit mit Dritten

Zur Erbringung unserer Dienstleistungen sind wir auf die Zusammenarbeit und auf den Datenaustausch mit Dritten angewiesen. Unter Dritte verstehen wir Privatpersonen, juristische Personen des Privatrechts sowie öffentlich-rechtliche Institutionen. Bedingung für die Zusammenarbeit ist – soweit möglich – die DSGVO- bzw. die DSGVO-konforme Datenbearbeitung der Auftragsbearbeiter. Im Einzelfall können die betreffenden Datenschutzbestimmungen von unseren abweichen. Die Bekanntgabe von Personendaten an Kooperationspartnern findet ausschliesslich zum Zweck der Erfüllung unserer Dienstleistungen und nur im dafür erforderlichen Umfang statt. Wir informieren betroffene Personen über die Bekanntgabe.

2.3 Bekanntgabe von Personendaten ins Ausland

Datenverarbeitungs-Server können ihren Standort und Auftragsbearbeiter ihren Sitz im Ausland haben. Soweit wir Einfluss darauf nehmen können, arbeiten wir ausschliesslich mit Auftragsbearbeitern zusammen, die sich auf eine DSGVO- bzw. DSGVO-konforme Datenbearbeitung verpflichten.

2.4 Customer-Relationship-Management

Personendaten in unserem Customer-Relationship-Management-System (CRM-System) umfassen lediglich die für den Kontakt oder die Geschäftsbeziehung erforderlichen Informationen. Die Personendaten werden 2 Jahre über den letzten Kundenkontakt hinaus gespeichert und anschliessend gelöscht. Eine anonymisierte Aufbewahrung bleibt vorbehalten.

2.5 Digitales Kunden-/Benutzerkonto

Gewisse Dienstleistungen bieten wir über ein persönliches Kunden-/Benutzerkonto auf unseren Servern an. Mit der Eröffnung eines Kunden-/Benutzerkontos erklären sich betroffene Personen damit

einverstanden, dass wir ihre Personendaten bearbeiten (speichern, aufbewahren, verwenden usw.), Auswertungen aus der Nutzung zur Verbesserung unserer Services erstellen und mit den betroffenen Personen in Kontakt treten. Ein persönliches Kunden-/Benutzerkonto kann durch die betroffene Person jederzeit gelöscht werden. Die Personendaten werden innerhalb drei Monaten aus unseren Datenbanken entfernt. Eine anonymisierte Aufbewahrung bleibt vorbehalten. Wir verzichten darauf, die Nutzung unserer digitalen Informationsangebote von einem Kunden-/Benutzerkonto abhängig zu machen. Wir versenden keine unangeforderten Newsletter.

2.6 E-Mail und Kontaktformular

Wir speichern unseren E-Mail-Verkehr während der Dauer von einem Jahr ab dem letzten E-Mail-Verkehr in einem Gesprächsverlauf, wenn eine laufende Geschäftsbeziehung oder dergleichen die längere Aufbewahrung nicht erforderlich macht. Personendaten aus digitalen Kontaktformularen werden innert einen Monat von unseren Webservern gelöscht. Der weitere Verlauf erfolgt via E-Mail (siehe oben), Telefon oder persönlichen Kontakt.

2.7 Bonitätsauskünfte

Soweit für unsere Dienstleistungen erforderlich, lassen wir Bonitätsauskünfte bei diversen Anbietern in unsere Entscheidungen einfließen (z.B. für die Vermietung).

2.8 Automatisierte Einzelentscheide

Wir wenden in unserem Unternehmen automatisierte Einzelentscheidungen für den Vermietungsprozess an, die unter die Ausnahmeregelungen gem. DSGVO fallen. Das heisst konkret, dass alle automatisierten Einzelentscheidungen durch eine natürliche Person überprüft und gegebenenfalls geändert werden.

2.9 Datensicherungen

Im Sinne der Datensicherheit erstellen wir von unseren Geschäftsdaten regelmässig Datensicherungen, die auf Datenträgern und Cloud-Diensten in der Schweiz verwahrt werden. Der Rhythmus der Datensicherungen richtet sich nach einschlägigen Empfehlungen.

2.10 Datenschutzmassnahmen

Unsere Massnahmen zum Schutz vor unberechtigten Zugriffen richten sich nach den Empfehlungen des Nationalen Zentrums für Cybersicherheit NCSC des Bundes.

2.11 Webseiten

Die Webseite umfasst neben der Domain www.swiacasa.ch auch projektbezogene Webseiten sowie Dienste von Servicepartnern. Besucher der Webseite sind nicht verpflichtet, personenbezogene Daten abzugeben, es sei denn, wir weisen im Einzelfall darauf hin.

2.12 Einsatz von Cookies

Cookies sind Daten, die von unseren Webseiten über den Browser auf dem Endgerät des Anwenders gespeichert werden. Die von uns eingesetzten Cookies dienen zum einen dazu, die Benutzerfreundlichkeit unserer Webseiten zu erhöhen und zu verbessern. Zum anderen helfen Cookies dabei, statistische Daten der Webseiten-Nutzung zu erfassen und die so gewonnenen Daten zu Analyse- und Werbezwecken zu nutzen. Einige Cookies werden automatisch wieder von Ihrem Endgerät gelöscht, sobald der Browser geschlossen wird (sogenanntes Session-Cookie). Andere Cookies werden für einen bestimmten Zeitraum gespeichert, der jeweils zwei Jahre nicht übersteigt (Persistent-Cookies). Zudem

setzen wir ggf. auch sogenannte Third-Party-Cookies ein, die von Dritten verwaltet werden, um bestimmte Dienste anzubieten. Sie können auf den Einsatz der Cookies Einfluss nehmen. Die meisten Browser verfügen über eine Option, mit der das Speichern von Cookies eingeschränkt oder komplett verhindert wird. Allerdings weisen wir darauf hin, dass die Nutzung und insbesondere der Nutzungskomfort ohne Cookies eingeschränkt werden. Im Weiteren können Nutzer die Cookies beim Besuch auf den Webseiten über den betreffenden Hinweis anpassen.

2.13 Server-Logfiles

Wir erheben bei jedem Zugriff auf unsere Webseite automatisch eine Reihe von technischen Daten, bei denen es sich um personenbezogene Daten handelt.

Diese sind:

- IP-Adresse des Nutzers
- Name der abgerufenen Webseite bzw. Datei
- Datum und Uhrzeit des Zugriffs
- Meldung über erfolgreichen Abruf
- Browser-Typ und Version
- Betriebssystem des Nutzers
- Referrer-URL (die zuvor besuchte Seite)

Server-Logfiles werden nicht mit anderen personenbezogenen Daten zusammengeführt. Server-Logfiles erheben wir zu dem Zweck, die Website administrieren, verbessern und unautorisierte Zugriffe erkennen und abwehren zu können. Server-Logfiles werden von unseren Auftragsbearbeitern (IT-Dienstleistern) erhoben und ausgewertet. Die Server-Logfiles mit den oben genannten Daten werden in der Regel nach sechs Monaten gelöscht, sofern kein berechtigtes Interesse bzw. ein serviceorientiertes Anliegen vorliegt. Wir behalten uns vor, die Server-Logfiles länger zu speichern, wenn Tatsachen vorliegen, welche die Annahme eines unzulässigen Zugriffs nahelegen.

3. Schlusshinweis

Wir behalten uns vor, diese Datenschutzerklärung jederzeit zu ändern. Die auf dieser Webseite veröffentlichte Version ist die jeweils aktuelle Fassung (aktueller Stand: September 2023 / nachgeführte Fassung vom August 2024).