

# Datenschutzerklärung

Die nachfolgenden Ausführungen dienen dem Zweck der Aufklärung und Information über die Art und Weise der Datenbearbeitung in der folgenden Unternehmung im Rahmen ihres Geschäftszwecks:

**Firma:** Immo-Center AG (CHE-109.605.380)

**Geschäftsdomizil:** Toggenburgerstrasse 61, 9500 Wil

**Datenschutzverantwortliche/r:** Manuel Nef

**Telefonnummer:** +41 71 914 72 72

**E-Mail-Adresse:** info@immo-center.ch

## 1. Allgemeine Informationen zur Datenbearbeitung

### 1.1. Zweck der Datenschutzerklärung

Bei einem Kontakt mit Immo-Center AG (im Folgenden «wir» und «uns») werden auch personenbezogene Daten verarbeitet, die unter das Datenschutzgesetz (DSG) und die Datenschutzverordnung (DSV) fallen. Zu diesen Daten zählen *insbesondere Name, Adresse, E-Mail-Adresse, Telefonnummer sowie personenbezogene Informationen*, die im Zusammenhang zu vertraglichen Beziehungen mit uns stehen. Als personenbezogene Daten sind ebenfalls technische Daten zu verstehen, welche einer Person zugeordnet werden können (z.B. Website-Cookies). Sofern Sie bestimmte Personendaten nicht nennen, kann dies dazu führen, dass die Erbringung der damit zusammenhängenden Dienstleistungen oder ein Vertragsabschluss nicht möglich ist. Wir geben grundsätzlich an, wo von uns verlangte Personendaten zwingend sind.

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

### 1.2. Rechtsgrundlage

Rechtsgrundlagen unserer Datenbearbeitung bilden das Datenschutzgesetz (DSG; SR 235.1). Bei den getroffenen Massnahmen richten wir uns nach den Branchenempfehlungen des SVIT ([https://www.svit.ch/sites/default/files/2023-05/svit\\_branchenempfehlung\\_dsg\\_de\\_v1.1\\_2301.pdf](https://www.svit.ch/sites/default/files/2023-05/svit_branchenempfehlung_dsg_de_v1.1_2301.pdf)). Um verwaltete Daten gemäss dem aktuellen Stand der Technik gegen Manipulationen, Verlust, Zerstörung oder den Zugriff unberechtigter Personen zu schützen, treffen wir die geeigneten technischen und organisatorischen Massnahmen und verbessern diese laufend. Unsere Massnahmen zum Schutz vor unberechtigten Zugriffen richten sich nach den Empfehlungen des Nationalen Zentrums für Cybersicherheit NCSC des Bundes.

### 1.3. Verantwortliche für die Bearbeitung von Personendaten

Ihre Personendaten werden durch die Immo-Center AG (siehe oben) und dessen verbundenen Unternehmen bearbeitet.

## 2. Datenbearbeitung

### 2.2. Quellen der Personendaten

Den Grossteil der von uns bearbeiteten Daten geben Sie (oder Ihr Endgerät) uns selbst bekannt (z.B. im Zusammenhang mit unseren Dienstleistungen, der Nutzung unserer Website, oder der Kommunikation mit uns). Weiter bearbeiten wir auch Daten, welche wir selbst aus öffentlich zugänglichen Quellen (z.B. Grundbücher, Handelsregister, Presse, Internet etc.) entnehmen oder die wir von Behörde, Ihrem Arbeits- oder Auftraggeber oder sonstigen Dritten (z.B. Klienten, Gegenparteien, Versicherungen, Banken, Verbände) erhalten.

Wenn Sie uns Daten über andere Personen (z.B. Familienmitglieder, Vertreter, Gegenparteien oder sonstige verbundene Personen) bekanntgeben, gehen wir davon aus, dass Sie dazu befugt sind und diese Daten korrekt sind. Weiter gehen wir davon aus, dass Sie sichergestellt haben, dass diese Personen über die Bekanntgabe ihrer Daten an uns informiert sind, soweit eine rechtliche Informationspflicht gilt (z.B. indem ihnen die vorliegende Datenschutzerklärung vorgängig zur Kenntnis gebracht wurde).

### 2.3. Bearbeitete Daten

Die von uns bearbeiteten personenbezogene Daten umfassen alle schützenswerten Angaben i.S. des DSG. Besonders schützenswerte Personendaten (Art. 5 lit. c DSG) werden von uns nur im Einzelfall und nach entsprechender Einverständniserklärung bearbeitet. Folgende Kategorien von Personendaten werden durch uns bearbeitet (nicht abschliessend):

- Persönliche Daten wie Name, Geschlecht, Geburtstag, Zivilstand, Heimort/Land, amtlicher Ausweis, Foto, Sprache, Angaben über Familienangehörige
- Kontaktdaten wie Adresse, E-Mail, Telefonnummer
- Vertragsdaten wie Angaben zur Vorbereitung, zum Abschluss und zur Durchführung des Mietvertrags
- Berufliche Daten wie Ausbildung, Beruf, Arbeitgeberin oder Arbeitgeber

- Wohnverhältnisse
- Referenzdaten und –angaben
- Finanzielle Daten wie Einkommen, Mietausstände, Bonitätsauskünfte
- Bank- und Versicherungsdaten, Zahlungsinformationen
- Inhaltsdaten (Text, Bild, Sprache) wie Briefe, E-Mail-Kommunikation, Kommunikation über Plattformen, die Immo-Center-Homepage oder Online-Kanäle, Termine, Telefonate
- Verbrauchswerte wie etwa betreffend Elektrizität, Wasser, Heizung
- Alle anderen Daten, die Sie uns zur Verfügung stellen oder zugänglich machen
- Bei genutzten Smart-Home-Lösungen die entsprechenden Personendaten

Folgende Kategorien von besonders schützenswerten Personendaten werden durch uns bearbeitet:

- Betreibungsregistrauszüge und Verlustscheine
- Daten über Massnahmen der Sozialhilfe (falls für die Bezahlung der Miete notwendig)
- Daten über verwaltungs- und strafrechtliche Verfolgungen oder Sanktionen (im Fall von Haus- oder Rayonverboten)

## 2.4. Zwecke der Datenbearbeitung

Wir bearbeiten Ihre Personendaten zum Zweck des Abschlusses oder der Abwicklung von Miet- und Kaufverträgen, die Sie mit uns abgeschlossen haben. Wir bearbeiten Ihre Personendaten auch für die Erfüllung gesetzlicher Pflichten, insbesondere der mietrechtlichen Pflichten, der Pflicht zur Meldung von Umzügen, der Pflicht zur Sanktionen-Überprüfung, der Aufbewahrungspflichten, der steuerlichen Pflichten, der Erfüllung behördlicher Anordnungen etc. Ausserdem werden Ihre Personendaten bei uns für folgende Zwecke bearbeitet:

- Identitäts- und Bonitätsprüfung
- Inkasso, Abrechnung & Buchhaltung
- Kommunikation und Tracking der Kommunikation
- Digitalisierung (bspw. Scanning eingehender Dokumente)
- Bauliche Massnahmen und deren Planung
- Liegenschaftsbewertungen
- Prävention und Aufdeckung von Missbräuchen
- Interessenwahrung in allfälligen Rechtsstreitigkeiten
- IT-Testing/IT-Entwicklung
- Zutrittsmanagement
- Sicherheit (bspw. Videoüberwachung)
- Reorganisation, Fusion, Spaltung, Umwandlung und Vermögensübertragung
- Prüfung von Pflichten im Zusammenhang mit Sanktionsadressatinnen und –adressaten

Wir bearbeiten Ihre Personendaten ausserdem für nicht personenbezogene Zwecke (d.h. dass wir die Ergebnisse so veröffentlichen, dass Sie nicht bestimmbar sind), insbesondere für:

- Umfragen und Marktforschung
- Statistiken
- Immobilienmonitoring
- Forschung
- Vermietungspotenzial (Auswertung des Mietvertrags und Vergleich mit anderen)
- Anonymisierung der Personendaten

Wir bearbeiten Ihre Personendaten ausserdem zu Zwecken, für welche Sie gegebenenfalls Ihre Einwilligung gegeben haben, wie Marketing und Werbung oder Smart-Home-Anwendungen (wenn vorhanden).

## 2.5. Betroffene Personen

Unser Geschäftszweck macht es erforderlich, dass wir von den nachfolgenden betroffenen Personen die Daten wie folgt bearbeiten:

### 2.5.1. Mieterinnen und Mieter

Im Rahmen des Vermietungsprozesses fallen personenbezogene Daten von Eigentümerinnen und Eigentümern, Mietinteressentinnen und Mietinteressenten sowie Mieterinnen und Mietern an, soweit dies für den Prozess oder für Mietverträge erforderlich ist. Mit der Bekanntgabe von Personendaten durch die betroffenen Personen erklären diese ihr Einverständnis zur Datenbearbeitung.

Wir weisen betroffene Personen im Vermietungsprozess darauf hin, dass wir Personendaten von Dritten beschaffen (namentlich Wirtschaftsauskünfte). 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 bearbeitet. Personendaten von Mietinteressentinnen und Mietinteressenten, die vor dem Inkrafttreten des revidierten DSGVO erhoben wurden, 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) 10 Jahre über die letzte vertragliche Leistung (i.d.R. Abrechnung der Nebenkosten bzw. Rückerstattung des Mietzinsdepots) hinaus aufbewahrt.

### **2.5.2. Käufer und Käuferinnen**

Im Vermarktungsprozess fallen personenbezogene Daten von Verkäuferinnen und Verkäufern, Kaufinteressentinnen und Kaufinteressenten sowie Käuferinnen und Käufern an, soweit dies für den Prozess erforderlich ist. Mit der Bekanntgabe von Personendaten durch die betroffenen Personen erklären diese ihr Einverständnis zur Datenbearbeitung.

Personenbezogene Daten von Verkäuferinnen und Verkäufern bzw. Käuferinnen und Käufer sowie Unterlagen zum Prozess werden während der Dauer von fünf Jahren (Rüge- und Verjährungsfrist nach SIA) aufbewahrt. Eine Aufbewahrung von zehn Jahren erfolgt für personenbezogenen Daten, welche in Zusammenhang mit unserer gesetzlichen Aufbewahrungspflicht der Geschäftsbücher steht.

Sämtliche personenbezogenen Daten von Kaufinteressentinnen und Kaufinteressenten, bei welchen es nicht zu einem Vertragsschluss kommt, werden nach Abschluss des Vermarktungsprozesses gelöscht, sofern Sie als betroffene Person nicht die Einwilligung dazu geben, die personenbezogenen Daten für einen späteren Vermarktungsprozess zu nutzen. Eine anonymisierte Aufbewahrung bleibt vorbehalten.

### **2.5.3. Auftraggeber und Auftraggeberinnen**

Im Rahmen eines Auftragsverhältnisses mit Ihnen als natürliche Person bzw. Ihrem Unternehmen als juristische Person fallen personenbezogene Daten von Ihnen als Auftraggeber bzw. von Ihnen als Kontaktperson des Unternehmens an. Wir bearbeiten Ihre Daten im Zusammenhang zu einem Auftragsverhältnis mit uns insbesondere zum Zweck des Abschlusses und Durchführung des Auftrages sowie für die Kommunikation mit Ihnen. Mit der Bekanntgabe von Personendaten durch die betroffenen Personen bzw. Unternehmen erklären diese ihr Einverständnis zur Datenbearbeitung.

Diese Daten werden nach Beendigung des Auftrags während einer Dauer von zehn Jahren archiviert aufbewahrt und danach vernichtet. Im Einzelfall und sofern Sie uns dazu Ihre Einwilligung abgeben, bewahren wir bestimmte Unterlagen ohne eine zeitliche Begrenzung auf. Ebenfalls behalten wir uns das Recht vor, Unterlagen, welche personenbezogene Daten enthalten, im Falle von Rechtsstreitigkeiten mit uns über die Dauer von zehn Jahren hinaus aufzubewahren.

### **2.5.4. Angestellte und Beteiligte**

Soweit im Rahmen des Anstellungs- bzw. Beteiligungsverhältnisses erforderlich erheben wir personenbezogene Daten von Ihnen als Bewerber, Angestellter, Anteilinhaber und/oder Leitungsorgan. Mit der Bekanntgabe von Personendaten durch die betroffenen Personen, erklären diese ihr Einverständnis zur Datenbearbeitung.

Personenbezogene Daten von Ihnen als Bewerberin oder Bewerber sowie Unterlagen zum Prozess werden bei einer Nichteinstellung bis zum Entscheid darüber aufbewahrt und danach an Sie zurückgesendet und gelöscht, sofern Sie als betroffene Person nicht die Einwilligung dazu geben, die personenbezogenen Daten weiterhin aufzubewahren.

Personenbezogene Daten von Ihnen als Angestellte oder Angestellter sowie Unterlagen zum Anstellungsverhältnis werden während der Dauer von fünf Jahren ab Zeitpunkt des Austrittes aus dem Unternehmen aufbewahrt.

Sämtliche personenbezogenen Daten von Anteilinhabern und Mitgliedern des Leitungsorgans werden während zehn Jahren ab Zeitpunkt der Beschaffung aufbewahrt

### **2.6. Zusammenarbeit mit Dritten**

Zur Erbringung unserer Dienstleistungen arbeiten wir mit vielfältigen externen Partnern zusammen. Bedingung für die Zusammenarbeit ist die DSGVO-konforme Datenbearbeitung der Auftragsbearbeiter (Dritte). Im Einzelfall können die betreffenden Datenschutzbestimmungen von unseren abweichen.

Die Bekanntgabe von personenbezogenen Daten an Kooperationspartner findet im Rahmen und zum Zweck der Erfüllung unserer Dienstleistungen und im dafür erforderlichen Umfang statt. Insbesondere sind dies die folgenden Empfänger:

- Dienstleister, bspw. Banken, Versicherungen, Post, Kurier etc.
- IT-Provider (übliche, W&W Informatik AG etc.)
- Händler, Lieferanten, Subunternehmer, Handwerker und sonstige Geschäftspartner
- Unternehmen im Bereich von Beschriftungen (bspw. Namensschilder)

- Beauftragte im Zusammenhang mit dem Unterhalt des Mietobjekts
- Unternehmen im Bereich der Bewirtschaftung des Mietobjekts
- Immobilienbewertungsunternehmen
- Sicherheitsdienstunternehmen
- in- und ausländische Behörden, Amtsstellen oder Gerichte
- Kunden
- Mitbewerber, Branchenorganisationen, Verbände, Organisationen

Wir haben keinen Einfluss auf die Bearbeitung Ihrer Personendaten durch diese Verantwortlichen. Bitte beachten Sie die Datenschutzerklärung dieser Dritten.

## **2.7. Bekanntgabe von Daten ins Ausland**

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

### 3. Allgemeine Bestimmungen zur Datenbearbeitung

#### 3.1 Customer-Relationship-Management (CRM)

Personenbezogene Daten in unserem CRM-System umfassen lediglich die für den Kontakt oder die Geschäftsbeziehung erforderlichen Informationen. Diese Personendaten werden zwei Jahre über den letzten Kundenkontakt hinaus gespeichert und anschliessend gelöscht. Eine anonymisierte Aufbewahrung bleibt vorbehalten.

#### 3.2 Email

Wir speichern unseren Emailverkehr mit Ihnen während der Dauer unserer Geschäftsbeziehungen und ein Jahr darüber hinaus ab, sofern eine längere Aufbewahrung nicht erforderlich ist.

#### 3.3. Kontaktformular

Personendaten aus digitalen Kontaktformularen werden innert eines Monats von unseren Webservern gelöscht. Die weitere Kommunikation erfolgt via Email, Telefon, etc. (siehe Ziff. 3.2).

#### 3.4. Versände via Briefpost und soziale Medien

Für adressierte Werbesendungen via Briefpost setzen wir Personendaten ein, welche Sie uns gegeben haben. Die Daten werden zu diesem Zweck u.U. an einen Dritten (Werbeagentur, Druckerei, etc.) weitergegeben.

Für bezahlte Postings in sozialen Medien (Facebook, Instagram, etc.) nutzen wir die Kontaktdaten der jeweiligen Anbieter.

#### 3.5 Webseite/n

Die Webseite umfasst neben der Domain [www.immo-center.ch](http://www.immo-center.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.

#### 3.6 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 2 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.

#### 3.7 Server-Logfiles

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

- IP-Adresse
- Name der abgerufenen Website 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 zu 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 nach spätestens 6 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.

#### 3.8 Datensicherungen

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

### **3.9 Dauer der Aufbewahrung von personenbezogenen Daten**

Grundsätzlich bearbeiten und speichern wir Ihre personenbezogenen Daten, solange es für die Erfüllung unserer vertraglichen und gesetzlichen Pflichten oder die mit der Bearbeitung sonst verfolgten Zwecke erforderlich ist (insb. für die Dauer der gesamten Geschäftsbeziehung sowie darüber hinaus gemäss gesetzlichen Aufbewahrungs- und Dokumentationspflichten).

#### 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 12 Monaten können wir ein kostendeckendes Entgelt verlangen (Art. 19 Abs. 2 DSV maximal 300 CHF).

Jeder Person steht unter der Voraussetzung von Art. 28 Abs. 1 DSG das Recht zu, von uns die Herausgabe ihrer Personendaten, die sie bekanntgegeben hat, in einem gängigen elektronischen Format zu verlangen.

Vereinfacht haben Sie im Rahmen des Datenschutzgesetzes, vorbehaltlich etwaiger gesetzlicher Einschränkungen, folgende Rechte:

- Recht auf Auskunft
- Recht auf Berichtigung
- Recht auf Widerspruch gegen unsere Datenbearbeitung
- Recht auf Datenherausgabe oder Datenübertragung

Auskunfts- und Herausgabebegehren sind per Mail an die/den Datenschutzbeauftragte/n des Unternehmens (siehe oben) zu richten.

#### 5. Änderungen

Wir können diese Datenschutzerklärung jederzeit und ohne Vorankündigung anpassen. Es gilt die jeweils aktuelle, auf unserer Website publizierte Fassung. Soweit die Datenschutzerklärung Teil einer Vereinbarung mit Ihnen ist, werden wir Sie im Falle einer Aktualisierung über die Änderung per E-Mail oder auf andere geeignete Weise informieren.