

Kanton Zürich
Baudirektion
Frau Annemarie Haase
Stampfenbachstrasse 12
8090 Zürich

Zürich, 3. November 2022

Stellungnahme zur Vernehmlassung Rechtsentwicklung «ObjektwesenZH»

Sehr geehrter Herr Regierungsrat Dr. Neukom
Sehr geehrte Frau Haase
Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 13. Mai 2022 haben Sie das Vernehmlassungsverfahren zur Rechtsentwicklung «ObjektwesenZH» eröffnet. Da die Interessen unserer Mitglieder von der geplanten neuen Plattform «ObjektwesenZH» direkt betroffen sein werden, machen wir von der uns offerierten Möglichkeit zur Stellungnahme gerne Gebrauch.

1. Unterstützung der Vorlage durch die VZI

Wir unterstützen die Bestrebungen zur Schaffung der neuen, zentralen Plattform «ObjektwesenZH». Mit der Implementierung der neuen Plattform kann erreicht werden, dass alle Prozesse rund um Grundstücke und Gebäude auf konsolidierten Daten beruhen und vollständig digital und standardisiert ablaufen werden. In Zukunft können so eine höhere Qualität und Aktualität der Daten sowie Effizienzgewinne in der Verwaltung erzielt werden, was sinnvoll und begrüssenswert ist.

Wir verzichten darauf, uns zu den einzelnen Gesetzes- und Verordnungsbestimmungen zu äussern, da es sich bei der Vorlage Rechtsentwicklung «ObjektwesenZH» um eine weitgehend fachtechnische Vorlage handelt, die im Detail wenig Anlass für inhaltliche Anmerkungen gibt. Gerne möchten wir jedoch auf einige Aspekte hinweisen, die bei der praktischen Umsetzung ein besonderes Augenmerk verlangen. Erstens betrifft dies das mögliche Missbrauchspotenzial, das bei einer umfassenden Verknüpfung der sich auf der Plattform befindenden Objektdaten entstehen kann (vgl. Ziff. 2). Zweitens geht es um das Thema der Datensicherheit, dem bei der technischen Umsetzung allerhöchste Priorität eingeräumt werden muss (vgl. Ziff. 3). Drittens erwarten wir, dass die von der Baudirektion erwarteten Effizienzgewinne in Form von spürbar tieferen Gebühren und Abgaben an die privaten Haus-, Grund- und Stockwerkeigentümer weitergegeben werden (vgl. Ziff. 4).

2. Einschränkung des Missbrauchspotenzial

Mit der angestrebten Verknüpfung der sich auf der Plattform «ObjektwesenZH» befindlichen Objektdaten der verschiedenen Dateneigentümer, die das gleiche Grundstück oder Objekt betreffen, soll den Nutzern stets ein konsolidierter Datenbestand bereitgestellt und die Datenqualität der verfügbaren Informationen laufend verbessert werden. Damit kann den Nutzern ein vollständiger und einfach nachvollziehbarer Überblick über die Nutzungsmöglichkeiten der Objektdaten im Kanton Zürich geboten werden. Dies ist gegenüber der heutigen Situation ein klarer Vorteil. Für die VZI besteht allerdings bei einem zu breiten Zugriff auf die Daten das Risiko, dass damit der «gläserne Haus-, Grund- und Stockwerkeigentümer» geschaffen wird. Bei der praktischen Umsetzung muss dieser Punkt stets kritisch im Auge behalten werden. Es ist für uns zwingend, den Zugriff auf die Objektdaten restriktiv und strikt nach dem «need-to-know-Prinzip» auszugestalten. Diesem Anliegen wird mit den in der Vorlage vorgesehenen Nutzungsprofilen und den darauf aufbauenden Nutzungsberechtigungen – zumindest in der Theorie – Rechnung getragen, was zu begrüssen ist. Es hat höchste Priorität, diesen restriktiven Ansatz auch bei der praktischen Umsetzung zu verfolgen. Der Datenzugang darf nicht über das effektive Nutzungsbedürfnis hinausgehen und die zuständigen Behörden müssen sich dem möglichen Missbrauchspotenzial eines allzu breiten Zugriffs auf die Daten stets bewusst sein.

3. Datensicherheit

Eng mit dem Thema des Missbrauchspotenzials ist die Datensicherheit verbunden. Nach unserer Einschätzung werden die Anliegen des Datenschutzes mit den neuen rechtlichen Grundlagen für die Plattform «ObjektwesenZH» in genügender Weise berücksichtigt. Mindestens so wichtig wird es aber sein, die Sicherstellung der Datensicherheit bei der technischen Umsetzung kompromisslos und mit allerhöchsten Sicherheitsansprüchen zu gewährleisten. Es ist essenziell, dass die technische Infrastruktur mit Blick auf die Datensicherheit höchsten Ansprüchen genügt und «state of the art» umgesetzt wird. Wir sprechen uns deshalb dafür aus, dass der Datenschutzbeauftragte des Kantons Zürich die Umsetzung der Vorlage «ObjektwesenZH» weiterhin eng begleitet und stetig überprüft, ob die Anforderungen des Datenschutzes in rechtlicher, organisatorischer und insbesondere auch in sicherheitstechnischer Hinsicht eingehalten werden.

4. Vollständige Weitergabe der Effizienzgewinne

Die Baudirektion betont in den Vernehmlassungsunterlagen mehrfach, mit der neuen Plattform «ObjektwesenZH» könne der Verwaltungsaufwand verringert werden. Falls der administrative Aufwand mit der neuen Plattform tatsächlich reduziert wird, ist dies sehr zu begrüssen und wir erwarten, dass Effizienzgewinne und tieferen Verwaltungskosten vollumfänglich an die betroffenen Haus-, Grund- und Stockwerkeigentümer weitergegeben werden. Die Baudirektion wird daher aufgefordert, nach der abgeschlossenen Implementierung der Plattform «ObjektwesenZH» konkret aufzuzeigen, wo und in welchem Umfang die staatlichen Abgaben und Gebühren für die betroffenen privaten Haus-, Grund- und Stockwerkeigentümer gesenkt werden konnten.

5. Fazit

Die VZI steht dem Vorhaben «ObjektwesenZH» grundsätzlich wohlwollend gegenüber. Es ist aber wichtig, bei der weiteren Umsetzung ein kritisches Augenmerk auf die erwähnten Punkte zu legen. Die Schaffung der geplanten Plattform erachten wir als problematisch, wenn der Vermeidung des Missbrauchspotenzials sowie der Gewährleistung der Datensicherheit nicht absolute Priorität zugemessen wird. Weiter erwarten wir, dass sich die zu erwartenden Effizienzgewinne in spürbar tieferen Abgaben und Gebühren für die betroffenen Haus-, Grund- und Stockwerkeigentümern niederschlagen werden.

Wir bedanken uns für die gebotene Gelegenheit zur Stellungnahme, sehr geehrter Herr Regierungsrat Dr. Neukom, sehr geehrte Frau Haase, sehr geehrte Damen und Herren. Aus den dargelegten Überlegungen ersuchen wir Sie, unsere Vernehmlassungseingabe mit den kritischen Anmerkungen bei der weiteren Bearbeitung des Vorhabens «ObjektwesenZH» zu berücksichtigen.

Freundliche Grüsse
Vereinigung Zürcher Immobilienunternehmen



Béatrice Schaeppi
Präsidentin



Martin Arnold
Geschäftsführer