



Schnell und unkompliziert zum digitalen Mietvertrag

E-Rent von Wincasa zeigt, wie Digitalisierung und optimierte User Experience im Immobiliensektor gelingen kann: mit der E-Signatur-Lösung von Scribble und technologischer Backbone-Infrastruktur von Swisscom Trust Services.

Mit 31 Standorten und rund 1'000 Mitarbeitenden ist Wincasa der grösste integrale Immobiliendienstleister in der Schweiz. Die Experten betreuen Objekte entlang des gesamten Lebenszyklus. Ein Kernbereich des Geschäfts ist dabei die Vermietung von Wohnungen und Parkplätzen. Mit der Vermietungslösung E-Rent digitalisiert und automatisiert Wincasa den gesamten Vermietungsprozess und verzichtet dabei komplett auf Papier, Handunterschriften und Postversand von Dokumenten.

Vision einer digitalen, durchgängigen und vollautomatisierten Vermietung

Bereits 2018 hat Dominic Hux, Product Owner E-Rent, damals noch in der Funktion als Digital Transformation Agent, mit der Entwicklung des digitalen Bewerbungsportals und später des automatisierten Dokumenten-Output-Managements begonnen. Dies stellt noch heute das wichtige Fundament von E-Rent dar. Mit dem Stellenantritt von Marco Kissling, Leiter Business & Digital Excellence, im September 2019 und der damit verbundenen Abteilungsgründung verschmolzen die Ideen rund um das Bewerbungsmanagement, die vollautomatisierte Vertragsgenerierung, die digitale Mieterselektion und den digitalen Mietvertrag. Im Januar 2020 ging Wincasa mit dem digitalen Bewerbungsportal live. Zum Kernteam, das E-Rent entwickelt, gehören zwischenzeitlich auch Julia Kramer und Chantal Friess in den Rollen als Digital Transformation Agents.

Digital first, analog too

Wincasa sieht sich als ein digitales Immobilienunternehmen, dass die Möglichkeiten des

technologischen Fortschritts nutzen möchte. Die Unterzeichnung von Mietverträgen war dabei lange Zeit ein analoges Nadelöhr in ansonsten digitalen Prozessen. E-Rent ist mit dem Ziel angetreten, diesen Zustand zu verändern und den Umgang mit Mietverträgen samt den integrierenden Dokumenten zu revolutionieren. Im Pilotprojekt wurde mit der Vermietung von Aussenparkplätzen begonnen, da es sich dabei um einheitliche Objekte mit standardisierten Vertragsbausteinen und einem tiefen finanziellen Risiko handelt. So wurde eine vollautomatisierte Vermietung rund um die Uhr ermöglicht. In einem nächsten Schritt soll das Angebot auch auf weitere Nebenobjektarten, wie beispielsweise Hobbyräume, ausgeweitet werden. Bei Wohnungen gestaltet sich die Situation etwas komplexer: Trotz der digitalen Ausrichtung ist Wohnen ein emotionales Thema und ein Grundbedürfnis des Menschen. Daher ist es aus Sicht von Wincasa wichtig, dass sich Interessenten, entsprechend ihren Möglichkeiten, in der Übergangsphase zu E-Rent nicht nur digital, sondern nach wie vor auch über den analogen Weg bewerben können. E-Rent sieht die bedürfnisgerechten Bewerbungsmöglichkeiten von Grund auf vor.

Durchgängige Vermietung

Ein vollständig digitaler Mietvertrag steht und fällt mit einer rechtsgültigen elektronischen Signatur. Für deren Umsetzung evaluierte das E-Rent-Team verschiedene mögliche Partner. Letztendlich fiel die Wahl auf Scribble: Das Unternehmen hatte nicht nur technologisch und wirtschaftlich das beste Angebot, sondern mit Swisscom

auch eine starke Partnerin im Rücken. Wincasa will jedoch einen Schritt weitergehen und strebt dabei die digitale, hoch automatisierte und medienbruchfreie Gestaltung des gesamten Vermietungsprozesses an – samt den zusätzlichen Dokumenten wie das Anfangsmietzinsformular. Ausserdem setzt die HR-Abteilung von Wincasa bereits seit längerem auf die qualifizierte elektronische Signatur von Skribble (lesen Sie [hier](#) das Interview dazu).

E-Signatur mit „Fast Track“

Wincasa hat die elektronischen Unterschriftenarten mit dem Ziel analysiert, den bestmöglichen Prozess für alle Parteien zu schaffen. Die fortgeschrittene elektronische Signatur (FES) hat sich für E-Rent bzw. für die Vermietung als rechtlich angemessen erwiesen und ist für Anwender sehr komfortabel und einfach in der Anwendung.

«Wincasa hegt stets den Anspruch, die bestmöglichen Digitallösungen für alle Beteiligten zu schaffen. Dabei besteht die Herausforderung, eine angemessene Balance zwischen Sicherheit, Praktikabilität, Experience und Performance zu finden. Wincasa ist der Meinung, dass die fortgeschrittene elektronische Signatur (FES) den Ansprüchen nach einer ausgewogenen Lösung entspricht. Um branchenweit eine einheitliche Sicherheitsstufe der E-Unterschrift für den Vermietungsprozess zu definieren, hat Wincasa zusammen mit SVIT Schweiz das SVIT Futureboard ins Leben gerufen. In diesem Gremium sind sich die grössten Branchenplayer unter den Immobiliendienstleistern einig, dass die fortgeschrittene elektronische Signatur (FES) für den digitalen Mietvertrag angemessen ist.» – Marco Kissling, Leiter Business & Digital Excellence

Mit der bei Skribble integrierten Fast-Track-Lösung von Swisscom Trust Services ist die Identifikation des Vertragspartners und eine eindeutige Willensbekundung via SMS möglich. Das Verfahren beruht darauf, dass man sich nach den Vorgaben des Schweizer Fernmelderechtes zum Erhalt einer SIM-Karte und Mobilfunknummer einmalig und eindeutig identifizieren muss. Soll ein Dokument signiert werden, wird aus diesem ein Hash gebildet, der anschliessend von Swisscom Trust Services signiert wird. Der Vertrauensdienst hat dabei zu keiner Zeit Einblick in das Dokument an sich. Vertragspartner, die über eine SIM-Karte verfügen, bekommen dann via SMS ein Einmalpasswort zugeschickt, das sie eingeben, um die Signatur des Dokuments auszulösen. Dieser Schritt gilt als Willenserklärung und Zustimmung zum Vertrag, ähnlich wie eine händische Unterschrift. Swisscom Trust Services überprüft den einem bestimmten Vertrag zugeordneten Code und stellt auf Basis dessen ein elektronisches Zertifikat aus. Dabei wird der übertragene Hash signiert und mit einem qualifizierten Zeitstempel versehen.

Administrative Prozesse im Handumdrehen erledigt

Die Digitalisierung des Vertragsmanagements bringt für Wincasa grosse Effizienzgewinne mit sich. Hierfür hat das Team eine Reihe von Optimierungen vorgenommen: die digitale Bonitätsprüfung, die vollautomatische Vertragsgenerierung, die vollautomatisierte Vermieterunterschrift mittels elektronischem Organisationssiegel, der digitale Mietvertragsabschluss und sonstige Prozessverbesserungen. Eine entscheidende Schnittstelle war dabei die elektronische Signatur von Skribble. Nur durch sie konnte der Medienbruch endgültig überwunden werden. Alles in allem hat Wincasa eine beeindruckende Performance-Steigerung für alle Parteien erreicht:

«Beim digitalen Mietvertrag für Aussenparkplätze erreichen wir unter idealen Bedingungen eine 800-fache Beschleunigung der Durchlaufzeit gegenüber dem analogen Weg. Bei der Bewirtschaftung rechnen wir beim E-Mietvertrag idealerweise mit einer 35-fachen Entlastung von administrativen Aufwänden.» – Dominic Hux, Product Owner E-Rent



v.l.n.r. Julia Kramer, Dominic Hux, Marco Kissling & Chantal Friess

Aufgrund der guten Erfahrungen weitet das Unternehmen den Einsatz der E-Signatur von Skribble mit Swisscom Trust Services im Hintergrund auf den digitalen Wohnmietvertrag ab Frühjahr 2022 auf Pilotliegenschaften aus. Übergeordnetes Ziel ist es, die Vermietung sämtlicher Wohnobjekte im Bestand über diese Lösungen abzuwickeln. Ausserdem zeigt die Erfahrung von Wincasa, dass sich die elektronische Signatur auch im Schriftverkehr mit Ämtern und Behörden gewinnbringend einsetzen lässt. Daher wird auch diese Nutzung laufend verstärkt.

Mehr zum Thema und zur Zusammenarbeit zwischen Skribble und Wincasa finden Sie auch auf dem [Skribble-Blog](#)