

# Digitales Mietzinsdepot mit Invest-Option

Kategorie: Digital

Unternehmen: Evorest AG

## 1. Abstract

Vom papierbasierten Formular zum Mietzinsdepot auf Autopilot: Evorest digitalisiert und automatisiert Prozesse rund um die traditionelle Mietkaution bei der Bank. Dank Anbindung an die Immobiliensoftware können Bewirtschafter Kautionen neu per Knopfdruck eröffnen. Gleichzeitig haben Mieter erstmals die Möglichkeit Ihre Kaution gewinnbringend zu nutzen. Die neue Lösung hat seit ihrem Go-Live im Februar 2024 bereits über 200 Verwaltungen und mehrere Tausend Mieter überzeugt.

## 2. Herausforderungen traditioneller Mietkautionen

Klassische Mietzinsdepots bei der Bank sind bis anhin mit einem vollständig physischen Prozess verbunden. Formulare müssen seitens der Verwaltung/Vermietung und Mieterschaft ausgefüllt und beidseitig unterschrieben werden. Anschliessend werden diese bei der Bank eingereicht und die Kautionskonten werden innerhalb von 5-10 Arbeitstagen eröffnet. Daraufhin wird der Einzahlungsschein per Post an die Mieter versandt und erst dann kann die Kaution eingezahlt werden. Derselbe Prozess muss bei der Auszahlung nochmals durchlaufen werden. Dies beansprucht seitens Verwaltungen und Mieter viel Zeit, Mühe und Geld. Während dem gesamten Prozess hat der Verwalter keine Transparenz darüber, ob die Eröffnung oder Einzahlung erfolgt ist. Dabei bleibt für die Erstellung einer Mietkaution oft wenig Zeit, denn die Schlüsselübergabe findet im Normalfall erst nach eingezahlter Kaution statt. Da Mietkautionen bei jeder Neu- bzw. Wiedervermietung erstellt werden, müssen kleine, mittelgrosse und grosse Bewirtschafter diesen Prozess zwischen hunderten bis tausende Mal pro Jahr durchlaufen.

Für Mieter sind Mietkautionen bis anhin «unproduktives» Kapital, welches über 5-7 Jahre gebunden auf einem Mietzinsdepot bei Schweizer Banken mit minimalen bis keinen Zinsen liegt. Da die Schweiz ein Mieterland mit 60% Mieteranteil entspricht, lebt ein Grossteil der Bevölkerung ihr Leben lang in Mietwohnungen und hat konstant eine Mietkaution bei einer Schweizer Bank hinterlegt, die somit unproduktiv ist.

Ebenfalls ist für viele Banken die Mietkaution ein nicht sehr beliebtes Produkt, da die Prozesse für die Eröffnung und Schliessung noch manuell ablaufen und es daher ein kostenintensives Produkt darstellt.

### 3. Evorest Lösung

Evorest hat gemeinsam mit Ihrer Partnerbank – der Hypothekarbank Lenzburg – sämtliche Prozesse um das Mietzinsdepot vollständig digitalisiert und automatisiert. Bei der FINMA-lizenzierten Bank werden alle Mietkautionen unter dem Namen der Mietpartei verwaltet.

Mit Evorest wird die Eröffnung seitens Bewirtschafters per Knopfdruck digital unterschrieben und angestossen. Die Mietpartei erhält eine E-Mail zur Kautionseröffnung zugestellt, welche sie digital unterschreiben kann. Die Einzahlungsscheine können der Mietpartei somit innerhalb von 24h zugestellt werden und diese kann die Kautions direkt überweisen.

Um die Eröffnung der Kautions möglichst einfach zu gestalten, hat Evorest Anbindungen zu allen relevanten Immobiliensoftwares aufgebaut (Garaio REM, RIMO, Immotop, Abalmmo und PROPbase). Verwalter sparen sich damit wertvolle Zeit, da alle relevanten Information direkt aus dem Immobiliensystem übernommen werden und keine Formulare mehr ausgefüllt werden müssen. Dies vereinfacht die Mietkautionseröffnungen signifikant. Ebenso ist die Schliessung von Mietkautionen vollständig digitalisiert und kann mit wenigen Klicks angestossen werden, inkl. dem Versand der Schlussrechnung.

Der Bewirtschafter hat laufend eine Übersicht über alle Kautions und kann den aktuellen Status einsehen, welches der Verwaltung hilft den Mietkautionsprozess zu steuern.

Darüber hinaus bietet Evorest den Mietparteien die Möglichkeit entweder das traditionelle Mietzinsdepot (Sparkonto) zu wählen oder einen Teil der Kautions (maximal 75%) in Blue-Chip Aktienfonds (Blackrock, UBS, Swisscanto) zu investieren – ähnlich wie bei der Säule 3a. Da Mietkautionen im Median 5-7 Jahre bei einer Bank hinterlegt sind, bietet sich die Mietkaution gut an, langfristig investiert zu werden und damit eine Rendite zu verdienen. Der Vermieter bzw. Eigentümer ist dabei keinem Risiko ausgesetzt, da die eingezahlte Kautions zu jeder Zeit für allfällige Schäden oder Mietzinsverzögerungen garantiert ist.








## 4. Vorteile für Verwaltungen/Vermieter

Der grosse Vorteil für Immobilienverwaltungen sind die Zeitersparnis und Prozesssicherheit bei der Eröffnung sowie Schliessung der Mietzinsdepots. Insbesondere die Anbindungen an die Immobiliensoftwares helfen Bewirtschaftern signifikant dabei, Mietkautionen hochautomatisiert zu erstellen. Dadurch können Mietzinsdepots innerhalb von 24h eröffnet werden. Der Bewirtschafter hat den Prozess vollständig unter Kontrolle und kann alle Mietkautionen online einsehen, wodurch er vollständige Transparenz über alle eröffneten Mietsicherheiten geniesst.

Die Mietkautionen sind zu jeder Zeit sicher bei unserer FINMA-lizenzierten Partnerbank hinterlegt, welche alle Mietkautionen unter dem jeweiligen Namen der Mietpartei eröffnet. Die Konten unterliegen bei der Hypothekarbank Lenzburg der Einlagesicherung bis 100'000 CHF. Bewirtschafter können zudem selbst entscheiden, ob Sie Ihren Mietern nur das traditionelle Mietzinsdepot (Sparkonto) oder ebenfalls die Invest-Option anbieten möchten.

Für Verwaltungen ist die Nutzung von Evorest zu jeder Zeit kostenlos, inkl. der Einbindung in die respektiven Immobiliensoftwares. Dadurch kann der Bewirtschafter seinen Mietkautionsprozess kostenfrei digitalisieren und vereinfachen.

 Zeitersparnis & Digitalisierung	<ul style="list-style-type: none"><li>✔ Web-Tool (ohne Installation) für Bewirtschafter, welches den Prozess für alle Mietertypen digital abbildet</li><li>✔ Eröffnung, Schliessung &amp; Änderung der Kautio n läuft vollständig digital und in nur wenigen Klicks ab</li></ul>
 Vollständige Sicherheit	<ul style="list-style-type: none"><li>✔ Evorest garantiert dem Vermieter zu jeder Zeit die eingezahlte Kautio n, zudem werden die Erträge aus der Anlage des Mieters im Depot einbehalten und können somit im Schadensfall für die Schadensdeckung genutzt werden</li><li>✔ Jede Mietkaution ist bei einer FINMA-lizenzierten Schweizer Bank mit 100'000 CHF Einlagensicherung deponiert</li></ul>
 Optimierter Prozess	<ul style="list-style-type: none"><li>✔ Evorest ist in die führenden Schweizer ERP-Systeme (Garaio REM, RIMO, ImmoTop, Abalmmo, PROPbase) eingebunden, um Medienbrüche zu vermeiden und den Prozessschritt der Kautio n zu digitalisieren</li><li>✔ Eröffnung des Kontos innerhalb von 24 Stunden möglich</li></ul>
 Vollständig umsonst	<ul style="list-style-type: none"><li>✔ Evorest bietet digitalisierten und schnelleren Prozess, komplett kostenlos für Bewirtschafter</li></ul>
 Glückliche Mieter	<ul style="list-style-type: none"><li>✔ Evorest bietet Mietern eine bessere Experience durch niedrigere Kosten, Rendite-Möglichkeit und moderner App</li></ul>

## 5. Vorteile für Mieter

Mieter schätzen das Angebot von Evorest ebenfalls sehr. Sie können den Mietkautionsvertrag schnell und digital unterzeichnen und erhalten ihren Einzahlungsschein innerhalb von 24h, was ihnen in der meist stressigen Zeit eines Wohnungswechsels viel Zeit spart.

Neben den tiefen Eröffnungsgebühren, haben Mieter die Wahlmöglichkeit zwischen einem klassischen Mietzinsdepot (Sparkonto) und einem Investmentprodukt. Dabei kann die Mietpartei entscheiden, wie viel ihrer Kautions (25%, 50% oder 75%) sie in welchen Aktienfonds (ETF) investieren möchte. Zur Auswahl stehen die drei Anlagethemen mit Fokus Nachhaltigkeit, Fokus Welt und Fokus Schweiz. Rund 30% der Mieter entscheiden sich für eine Investition, was 40% des Kapitals entspricht.

Die Mietpartei hat während ihrer gesamten Mietdauer laufend Einsicht auf ihre Kautions und kann ebenfalls alle Steuerelemente am Jahresende herunterladen, anstatt jährlich die Dokumente per Post zugesendet zu bekommen. Für Mieter besteht ebenfalls einmal im Jahr die Möglichkeit sein Portfolio zu wechseln.

### Erzielbare Rendite

- ✓ Mieter hat die Wahlmöglichkeit zwischen traditioneller Mietkaution und einem investierbaren Mietzinsdepot
- ✓ Mieter kann sein "unproduktives" Kapital, besser nutzen und über seine Mietdauer (Median 5-7 Jahre) eine Rendite erzielen – Wahlmöglichkeit von 10 ETFs und 25%, 50% oder 75% zu investieren

### Glückliche Mieter

- ✓ Evorest bietet Mietern eine bessere Experience durch niedrigere Kosten und moderner App
- ✓ Eröffnung des Kontos innerhalb von 24h Stunden möglich, ohne Papierverkehr

## 6. Entwicklung seit Go-Live 2024

Evorest ist im Februar 2024 live gegangen und hat erste Kautions für Verwaltungen und Mieter eröffnet. Mittlerweile nutzen rund 200 Verwaltungen Evorest, um Ihre Mietzinsdepots zu eröffnen und zu managen. Die Kundenbasis besteht aus kleinen, mittelgrossen als auch grossen Verwaltungen. Darunter befinden sich ebenfalls Traditionsunternehmen wie Schaeppi Grundstücke, die Ginesta Verwaltungen und Ledermann Immobilien. Insbesondere in der Deutschschweiz konnte sich Evorest mittlerweile als Mietzinsdepot-Anbieter etablieren. Evorest eröffnet aktuell mehrere hundert Kautions pro Woche, mit stark wachsender Tendenz.