Testzeitraum
Technische Merkmale
Preise

© REZEN Software GmbH

Stand: 24.01.2024

Was treibt diese Köpfe an?

Harald Huber

Josef Hofmann

REZEN ist "**rē**“ wie „Real Estate“ und „**zɛn**“ wie „Zen-Buddhismus".

Wir haben es geschafft, einen sehr komplizierten Vorgang so zu systematisieren, dass die Arbeitszeit für die Erstellung eines Wertgutachtens massiv reduziert wird – bei höchster Qualität. Der bekannte und alte Standpunkt, dass Softwaregutachten mit manuell erstellten Gutachten nicht mithalten können, ist obsolete geworden.

Als Vorbild gilt uns das ab 1947 wegweisende "**KAIZEN**"-Management-System von Toyota (Kai = "Veränderung"; Zen = "zum Besseren"). Toyota wurde durch KAIZEN der Autobauer mit der weltweit größten Produktionszahl.

Unterschätzte Marktteilnehmer wie einst Toyota oder jüngst Tesla wurden durch die kompromisslose und konsequente Neuentwicklung eines bekannten Produktes enorm erfolgreich.

Wir haben Großes vor.

Überzeugen Sie sich:

REZEN ist im Webbrowser unter **www.rezen.de** online aufrufbar.

© REZEN Software GmbH

Testzeitraum

Für zertifizierte oder öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige

Mit dem ersten Login startet der Testzeitraum

- **30 Tage – ohne automatischer Vertragsverlängerung**
- **Maximal drei Objekte**
- **Smart-Data von maximal drei Adressen**

Nach Ablauf des Testzeitraums:

REZEN nicht mehr nutzen	**REZEN weiter nutzen**
Datenexport möglich	Bestätigung der AGBs bei erstem Login nach Ablauf des Testzeitraums
Automatische Löschung der Daten nach 90 Tagen	Reguläre Lizenz startet

© REZEN Software GmbH

Merkmale

1. REZEN — Technische Merkmale

1.1. Betriebssystem

Cloudbasierend – immer auf dem neuesten Stand	✓
Verwendung im Webbrowser - einfach einloggen	✓
Mac	✓
Windows	✓
Automatische Datensicherung	✓
Optional: Zwei-Faktor-Authentifizierung (höhere Datensicherheit)	✓

1.2. Möglichkeiten der Individualisierung

Eigenes Logo / eigenes Firmendesign	✓
Firmenprofile anlegen (bis zu 2 Stück; mehr auf Anfrage)	✓
Firmeninformationen anlegen und verwalten	✓
Gutachten als PDF-Ausgabe aus verschiedenen Design-Vorlagen	✓
Eigenes Firmendesign als Vorlage	auf Anfrage

© REZEN Software GmbH

1.3. Mitarbeiterverwaltung

Mitarbeiter / Team anlegen	✓
Zugriffsrechte verwalten	✓
Ausbildung / Qualifikation und Kontaktdaten hinterlegen	✓
Profilbild	✓
Personalisierung / Stempel / Siegel	✓
Sachkundenachweis zur Freigabe hinterlegen	✓

1.4. Support

Demo-Videos auf Youtube	✓
Onboarding-Schulung	✓
Support / Ticketsystem	✓

1.5. REZEN — verfügbare Softwaremodule

Immobilien Bewertunng (Sachverständigenmodul)	✓
Immobilien Vermarktung (Maklermodul)	✓
Marktplatz für die Vergabe von Bewertungsaufträgen	Beta (Q1-2024)
Datenraum	Beta (Q1-2024)
Kontakte	✓
Suchprofile	✓
Logbuch	✓
Termine	✓
Verträge / Briefe	✓

Preisliste / Leistungskatalog	✔
Angebote	✔
Rechnungen	✔
Aufgaben	✔
Werkzeuge und Arbeitsvorlagen	✔
Passwortsafe (optional)	✔

2. REZEN — Modul Immobilienbewertung

2.1. Mögliche Varianten der Objektbewertung

Verkehrswertgutachten §194 BauGB	✔
Beleihungswertermittlung BelWertV	Beta (01-2024)
Smart-Data-Schnellermittlung in 3 Minuten	✔
Kurzgutachten	✔
Kompakt-Wertgutachten	✔
Mietwertgutachten	✔
Portfoliobewertung	Beta (Q1-2024)

2.2. REZEN — Weiterer Einsatz von künstlicher Intelligenz (Zukunft)

KI – Lagebeschreibung bei Eingabe Adresse und Nutzungsart	Testphase
KI – Auswertung Mietverträge, Grundbücher, Gebäudepläne	Testphase
KI – Text- und Inhaltsüberprüfung nach Erstellung des Gutachtens	Testphase
KI – Berechnungen anhand Bildauswertung nach Immobilienkriterien	Testphase

2.3. Behandlung von Objekten

Objektgruppen erstellen (Portfoliobewertung)	Beta (Q1-2024)
Objekt einer oder mehreren Objektgruppen zuteilen	Beta (Q1-2024)
Objekt einem Geschäftsbereich zuweisen	✔
Geschäftsbereiche (z.B. "Bewertung" / "Investment") individualisierbar	✔
Geschäftsbereichen individuelle "Arbeitsschritte" zuweisen (z.B. "Objekt aufbereiten")	✔
"Arbeitsschritte" pro Geschäftsbereich individualisierbar	✔

2.4. REZEN — Qualitätssicherung

Gutachten per Scriptlauf fachlich prüfen lassen	✔
Gutachten per Qualitätsmanagement-Kriterien selbst prüfen	✔
Upload von Sachkundenachweis	✔

2.5. Datenexport

Export von (eigenen) Objektdaten als Datei	✔
Export von (eigenen) Kontaktdaten als Datei	✔

2.6. Objekterfassung vor Ort

Aufnahme per Tablet im Objekt möglich	Beta (Q1-2024)

2.7. Ausgabe von Bewertungen

Fertig formatiertes Wertgutachten als druckfähiges PDF	✔
Qualifizierte elektronische Signatur QES (höchste Stufe: gerichtsfest)	✔
Automatische Einarbeitung aller rechtlichen Texte	✔

Automatisches Inhaltsverzeichnis inkl. Kapitel u. Seitenzahlen	✓
Automatische Berechnung bei Änderung Einzelwerten	✓
Wasserzeichen in Gutachten möglich (zum Beispiel "Entwurf")	✓
Automatische Einarbeitung einer Google-Maps-Lagekarte	✓
Automatische Einarbeitung amtlicher Statistiken zur Lage	✓
Automatische Einarbeitung Verkehrswert als Wort	✓
Automatische Einarbeitung aller Datenimporte	✓
Automatische Einarbeitung Glossarium	✓
Automatische Einarbeitung Haftungsausschluss	✓

2.8. Benutzerfreundlichkeit

Intuitive Bedienung	✓
Zwischenspeicherung entfällt	✓
Objekte duplizierbar	✓
Mehrere Stichtage möglich (über Objektduplizierung)	✓
Verfahrenswahl-Assistent	✓
Viele Werkzeuge & Vorlagen vorhanden	✓
Text in beliebiger Länge erstellen	✓
Anlagen in beliebiger Anzahl erstellen	✓
Grafiken / Bilder / PDFs einfach per Drag & Drop einarbeiten	✓

2.9. Allgemein

Textgenerator basierend auf Objektmerkmale	✓

Textbausteine vorhanden (ca. 850 Stück)	✓
Textbausteine selbst hinzufügen	✓
Textformatierung automatisch	✓
Texterstellung automatisch zu Rechtsgrundlagen, Haftungsausschluss und allg. Text	✓
Baubeschreibung aus Textbausteinen	✓
Baubeschreibung als Tabelle (bei Objektaufnahme)	✓
Bilder in Text per Drag & Drop einarbeiten	✓
Bilder in Anlage per Drag & Drop einarbeiten	✓
Mehrseitige PDFs als Anlage in Sekunden einarbeiten	✓
Anlagen in Gutachten in beliebiger Anzahl	✓
Anlagen Vorlage für das schnelle Einfügen von Bildern	✓

2.10. Anpassung an Index-Tabellen bei Änderung des Stichtages

Automatische Anpassung Verbraucherpreisindex	✓
Automatische Anpassung Regionalfaktoren	✓
Automatische Anpassung Baupreisindex	✓
Automatische Anpassung Bewirtschaftungskoten	✓
Automatische Anpassung Sterbetabellen	✓
Automatische Anpassung NHK (Normalherstellungskosten, ab NHK 1995)	✓

2.11. Smart Data (Datenabrufe)

Lagebewertung – per Datenabruf	✓
Vergleichspreise Mietspiegel – per Datenabruf	✓

Vergleichspreise über Vergleichsangebote – per Datenabruf	✓
Vergleichspreise über Künstliche Intelligenz – per Datenabruf	✓
Umweltrisiken – per Datenabruf	✓

2.12. Rechtsgrundlagen

Einarbeitung Grundbuchangaben	✓
Berechnung Größe Grundstück anhand mehrerer Grundbücher	✓
Einarbeitung baurechtlicher Voraussetzungen per Klick	✓
Einarbeitung Denkmalschutz per Klick	✓
Grundbuch als Anlage	✓
Automatische Kurzhinweise für bessere Nachvollziehbarkeit	✓

2.13. Umweltrisiken

Einarbeitung Umweltrisiko per Klick	✓

2.14. Bodenwertermittlung

Automatische Berechnung der Grundstücksgröße / Teileigentum	✓
Bodenwertermittlung – WGFZ-Umrechnung	✓
Bodenwertermittlung – Aufteilung Boden in rentierlich und nicht rent. Fläche	✓
Bodenwertermittlung – automatische konjunkturelle Anpassung	✓
Bodenwertermittlung – Automatischer Lärmabschlags-Rechner	✓
Automatische Ermittlung der WGFZ	✓
Ermittlung der WGFZ-Umrechnungskoeffizienten (optional)	✓
Kurzhinweise für bessere Nachvollziehbarkeit	✓

Möglichkeit der Dämpfung des Bodenwerts (Sonderfall)	✓
Liquidationswertverfahren	✓

2.15. Kostenkennwerte

Grafische Auswahl von NHK-Typen	✓
Kostenkennwerte 1995, 2000, 2010	✓
Interpolation von Baukörpern (aktuell 2 Stück)	✓
Automatische Einarbeitung der Standardstufen	✓
Berechnung des Kostenkennwerts	✓
Berechnung Baupreisindex nach Nutzungsart	✓
Berechnung Regionalfaktor nach Postleitzahl und Stichtag	✓
Berechnung der Gesamtnutzungsdauer	✓
Möglichkeit des manuellen Eingriffs in die automatischen Berechnungen	✓
Garagen-Rechner	✓
Automatische Kurzhinweise für bessere Nachvollziehbarkeit	✓

2.16. Modernisierung

Modernisierungspunkte nach ImmoWertV	✓
Modernisierungspunkte nach Sachwertrichtlinie	✓
Berechnung Restnutzungsdauer	✓
Berechnung Modifiziertes Baujahr	✓
Vorlagen zu Kurzhinweisen für bessere Nachvollziehbarkeit	✓

2.17. Sachwertverfahren

Kostenkennwert-Rechner	✓
Sachwertfaktor-Rechner	✓
Garagen-Rechner	✓
Aussenanlagen-Rechner	✓
BoG-Rechner	✓
Vorlagen zu Kurzhinweisen für bessere Nachvollziehbarkeit	✓

2.18. Ertragswertverfahren

Automatische Ermittlung aller Kennzahlen (z. B. Vervielfältiger)	✓
Automatischer Liegenschaftszinssatz	✓
Automatische Bewirtschaftungskosten (II. BV / Ertragswertrichtlinie / ImmoWertV)	✓
Automatische Bewirtschaftungskosten (BewG)	✓
Upload von Flächen	✓
Upload von Mieterlisten	✓
Vergleichsmieten per Machine-Learning-Preise (global für Adresse und Objektklasse)	✓
Vergleichsmieten per Machine-Learning-Preise (Adresse, Baujahr, Fläche)	✓
Vergleichsmieten per Mietspiegel Datenimport (ca. 85 Städte in D)	✓
Import von Val-XML-Dateien (Version 1.2)	Beta (Q1-2024)
Over- / Underrent	✓
Automatischer BoG-Rechner	✓
Automatische Kurzhinweise für bessere Nachvollziehbarkeit	✓

2.19. Vergleichswertverfahren

Einarbeitung von mehreren Vergleichsquellen	✔
Machine-Learning-Preise (global für Adresse und Objektklasse)	✔
Machine-Learning-Preise (Objektklasse, Adresse, Baujahr, Fläche)	✔
Vergleichspreise durch Datenimport (Onlineangebote zum WEST)	✔
Alternative Preisquellen möglich	✔
Anpassung des ermittelten Vergleichspreises an Objektmerkmale	✔
Automatischer BoG-Rechner	✔
Automatische Kurzhinweise für bessere Nachvollziehbarkeit	✔

2.20. Integrierte, besondere Rechner

Automatischer Wohn-Nutz-Flächen-Aufstellung-Rechner	✔
Automatischer Liegenschaftszins-Rechner	✔
Automatischer Kostenkennwert-Rechner	✔
Automatischer Modernisierungsgrad-Rechner	✔
Automatischer Lärmabschlags-Rechner	✔
Automatischer Erbbaurecht-Rechner	✔
Automatischer Sachwertfaktor-Rechner	✔
Automatischer Garagen-Rechner	✔
Automatischer Rechner zu Leibrente / Nießbrauch / Wohnrecht	✔
Automatischer Rechner zu Überbau	✔
Automatischer Rechner zu Wege/Leitungsrecht	✔

3. REZEN — Modul Immobilienvermarktung

3.1. Exposé

REZEN Exposé im Objekt erstellen	✓
Externes, eigenes Exposé in Objekt hochladen	✓
Exposé per Mail an einzelnen Kontakt versenden	✓
Exposé per Massenmail versenden	✓
Exposé per Datenraum zur Verfügung stellen	Beta (Jan-2024)
Exposé per Massenmail versenden	✓

3.2. Maklervertrag

Maklervertrag aus Vorlage erstellen	✓
Objektnachweis aus Vorlage erstellen	✓
Suchauftrag aus Vorlage erstellen	✓

3.3. Anfragen zum Objekt

Anfrage von den Portalen automatisch erhalten	Beta (Jan-2024)
Rating-System zum Interesse des Objekts	✓
Einem Objekt einen beliebigen Kontakt zuweisen	✓
Einem Objekt beliebige Anzahl an Kontakten aus Suchprofilen zuweisen	✓

3.4. Wertermittlung für Makler

Smart-Data-Schnellermittlung in 3 Minuten	✓

4. Modul Kontakte

4.1. Kontaktverwaltung

Kontakt anlegen	✓
Kontakt per VOIP anrufen	Beta (Jan-2024)
Kontaktgruppen verwalten	✓
Kontakt einer oder mehreren Gruppe zuteilen	✓
Kundenstatus-Rating	✓
Kontakt nach Inaktivität löschen (DSGVO)	✓
Kontakt VIP-Status	✓
Kontakte Sichtbarkeit nach Berechtigung anpassen	✓
Grusskarten-Erinnerung	✓

5. Modul Suchprofile

5.1. Suchprofile

Aus Kontakt eine beliebige Anzahl an verschiedenen Suchprofilen erstellen	✓
Einem Objekt passende Suchprofile (Kontakte) zuweisen	✓

6. Modul Logbuch

6.1. Logbuch

Automatisches Fortschreiben von Aktionen	✓
Manuelles Fortschreiben von Aktionen	✓

Upload von Dateien ins Logbuch	✓
Download von Dateien aus Logbuch	✓
Export von Logbuch auf Objektebene	✓
Export von Logbuch auf Kontaktebene	✓

7. Modul Termine

7.1. Termine	
Termine erstellen und einladen	✓
Kalenderdatei für Termine erstellen	✓
Termine per Mail versenden	✓
Termine im Kalender speichern	✓

8. Modul Verträge

8.1. Verträge / Briefe	
Verträge aus Vorlagen erstellen	✓
Briefe aus Vorlagen erstellen	✓
Briefe mit eigenem Briefkopf / Design	✓
Briefe mit eingearbeiteter Unterschrift (optionial)	✓
Briefe Vorlagen erstellen	✓

9. Modul Preisliste

9.1. Preisliste für Angebote und Rechnungen

Preisliste aus REZEN-Standard-Preisliste laden	✓
Preisliste anpassen	✓
Preisliste nach JVEG	✓

10. Modul Angebote

10.1. Angebote

Angebot für Bewertung erstellen	✓
Angebotspreise in Preisliste anpassen	✓
Angebot in Rechnung umwandeln	✓
Angebot für Bewertung um eigene AGBs ergänzen	Beta (Q1-2024)

11. Modul Rechnungen

11.1. Rechnungen

Rechnung erstellen	✓
Rechnung aus Angebot erstellen	✓
Zahlungseingang mit Bankkonto abgleichen	✓
Mahnwesen	✓
Rechnung nach JVEG stellen per OCR-Erkennung	✓

12. Modul Aufgaben

12.1. Aufgabenverwaltung

Aufgabe neu erstellen	✔
Aufgabe mit Priorität versehen	✔
Aufgabe einem Team-Mitglied zuteilen	✔
Aufgabe einer Immobilie zuteilen	✔
Aufgabe mit Immobilie verknüpfen	✔
Aufgabe mit Kontakt verknüpfen	✔
Aufgabe auf Wiedervorlage legen	✔
Aufgabe in Kalender exportieren	✔

Preise

1. Monatliche Grundgebühr

Grundlizenz (ein Mitarbeiter), monatlich	**80,00 €**
Jeder weitere Mitarbeiter, monatlich	**80,00 €**
Vorzugskondition für die ersten 500 Kunden (!!!), pro Lizenz	**30,00 €**

*** * * Vertragslaufzeit 3 Monate * * ***

*** * * Verlängerung um jeweils 3 Monate * * ***

2. Speicherplatz (z. B. durch PDFs und / oder Objektbilder)

Speicherplatz	bis zu 2 GB, monatlich	**inklusive**
Speicherplatz	jedes weitere Gigabyte, monatlich	**2,00 €**

3. Pay-Per-Use (PDF-Erstellung)

Maximalpreis für alle PDF-Erstellungen | pro Objekt:	**45,00 €**
Druckerzeugnisse Maximalpreis – für die ersten 500 Kunden	**35,00 €**

Einzelpreise wie folgt:

© REZEN Software GmbH

5-Minuten-Schnellermittlung (PDF)		**10,00 €**
Kurzgutachten / Marktwertermittlung (PDF)		**15,00 €**
Kompakt-Wertgutachten (PDF)		**25,00 €**
Beleihungswertermittlung (PDF)	ab ca. 15.01.2024	**25,00 €**
Verkehrswertgutachten (PDF)		**45,00 €**
Mietwertgutachten (PDF)		**25,00 €**
Maximalpreis für alle PDF-Erstellungen | pro Objekt:		**45,00 €**

*** * * Preis gilt pro Objekt * * ***

*** * * Beachten Sie die Preisdeckelung * * ***

4. Pay-Per-Use (PDF-Signatur)

Qualifizierte elektronische Signatur "QES" auf PDF, pro Stück	**8,00 €**

*** * * Höchste Stufe: gerichtsfest * * * per Klick * * ***

*** * * Signaturprozess via Skribble (Schweiz) * * ***

5. Pay-Per-Use (Smart-Data-Abrufe)

Smart-Data-Datenabruf (Lagescoring | Mietspiegel | Vergleichspreise)	**25,00 €**
Umweltrisiken (Hochwasser, Starkregen, Schneelast, Erdbeben)	**5,00 €**

*** * * Preis gilt pro Adresse für ein Quartal * * ***

6. Modul Datenraum

Abrechnung nach Volumen; Preise werden bekannt gegeben	ab ca. 15.01.2024

7. Kostenfreie Programm Module

Logbuch	**inklusive**
Kontakte	**inklusive**
Termine	**inklusive**
Verträge / Briefe	**inklusive**
Angebote	**inklusive**
Aufgaben	**inklusive**
Werkzeuge und Arbeitsvorlagen	**inklusive**
Passwortsafe (optional)	**inklusive**
Suchprofile	**inklusive**

8. Modul Rechnung

Rechnungen	**inklusive**
Automatische Unterstützung zu JVEG per OCR-Erkennung:	**inklusive**

*** * * Zählen von Anschlägen und Bildern * * ***

9. Modul Immobilienvermarktung

Makler Basic (Logbuch, Mailing, Exposé)	**inklusive**

© REZEN Software GmbH