

# Merkmale



**Leistungsumfang zum Stand 01.07.2024**

## 1. REZEN – Marktplatz

---

### 1.1. Verfügbar ab Juli 2024

Marktplatz für Bewertungsaufträge (integriert in Softwareoberfläche)

Zielsetzung: institutionelle Immobilienverwalter, Fondsmanager, Banken und Privatpersonen stellen per API-Schnittstelle, per iframe-Modul oder per Webpage – also aus verschiedenen Quellen – echte Bewertungsaufträge ein. Sie als REZEN-Nutzer können sich beim REZEN-Marktplatz anmelden, die Aufträge annehmen und durchführen. Bestellen Sie fehlende behördliche Unterlagen mit wenigen Klicks bei DocEstate.

Auftraggeber erhalten im Anschluss ein perfekt gestaltetes Gutachten als PDF. Inklusive qualifizierter elektronischer Signatur (QES). Zudem erhält der Auftraggeber auf Wunsch per API oder als XML bis zu 300 Datenfelder. Diese können im System des Auftraggebers automatisiert weiter verarbeitet werden.

Voraussetzung für die Teilnahme am Marktplatz: Sachkundenachweis, Versicherungsnachweis, REZEN-Konto und Teilnahme an Fachseminaren.

Die Sichtbarkeit der Aufträge wird gesteuert nach Qualitätskriterien, anhand der Zertifizierung und anhand der geografischen Nähe. Sachverständige können ebenfalls Mandatsüberhang einstellen. REZEN übernimmt das Qualitätsmanagement.

Mittelfristig wird REZEN zum neuen Standard erhoben. Wir möchten – ähnlich wie es DATEV in der Steuerberatung erreicht hat – einen Standard etablieren: Ein REZEN-Gutachten ist in Aufbau und Ausführung immer gleich. Es ist fachlich korrekt. Es wird tausende von Word-Vorlagen ablösen.

## 2. REZEN – Revolutionäres KI-Modul als iframe: "Drag And Drop Your Files"

---

### 2.1. Ab Sommer 2024 verändern wir die Branche

Das wir die Branche auf Dauer verändern:

Nutzer ziehen alle verfügbaren Objektunterlagen – also Mietverträge, Mieterlisten, Grundbuchdaten, Gebäudepläne usw – in das "Drag-And-Drop"-Feld im Webbrowser. Zudem können 1.000 Objektbilder in den Browser gezogen werden. Mehr ist es nicht.

Wir bieten diesen Service für den Nutzer kostenfrei an.

Das Ergebnis:

- Marktwertermittlung nach ImmoWertV – in wenigen Minuten
- Beleihungswertermittlung nach BelWertV – in wenigen Minuten
- Ermittlung des Modernisierungsrisikos – in wenigen Minuten
- Ermittlung von Investitionschancen – in wenigen Minuten
- Immobilienportfolio anlegen und auswerten – per Drag- und Drop

Legen Sie sich nicht auf den Status Quo fest. Die Entwicklung ist rasant.

Datenschutz: REZEN ist bei Hetzner in Nürnberg gehostet. Sensible Dokumente werden ausschließlich in Deutschland verarbeitet und gespeichert.

Die künstliche Intelligenz wertet in logischen Schritten alle Dokumente und hunderte Bilder zur Immobilie aus. Bereits heute können pro Objekt mehrere tausend Bilder verarbeitet und im Kontext beurteilt werden. Die Fortschritte sind atemberaubend.

In der REZEN Software sind Stand 06-2024 rund 10.000 Objekte im System. Solange haben wir benötigt, um es zur Marktreife zu entwickeln. REZEN verfügt über eine beeindruckende Struktur von ≈ 400 Tabellen und kann bereits heute die von der KI analysierten Informationen systematisiert weiter verarbeiten.

Zusammengefasst liegt der Mehrwert von REZEN also darin, dass wir KI-Lösungen in eine Datenbankstruktur einbetten können, die in der Branche bislang so nicht vorhanden ist. Zudem bilden wir alles als browserfähige Cloudlösung an. Wir können die verarbeiteten Daten als perfekt gestaltetes PDF ausgeben – oder per API oder XML-Datei für die Weiterverarbeitung.

Mitbewerber sind bislang daran gescheitert, ein druckfähiges Gutachten auszugeben. Im Wesentlichen bieten andere Softwarelösungen eine Mischung aus teils inselhaften Rechenlösungen, die vom Nutzer in ein Word-Dokument eingebettet und bei jeder Änderung aufs Neue editiert werden müssen. Aber damit lässt sich ein ebenbürtiges, modernes Werkzeug natürlich nicht darstellen, weil der Endkunde ein perfektes Ergebnis erwartet, das automatisiert ausgeliefert werden soll.

Wir gehen davon aus, dass wir über dieses Werkzeug die gesamte Immobilienbewertung in ein weiteres Niveau heben können. Mehr Information auf Anfrage.

### 3. Technische Merkmale der REZEN Software

---

#### 3.1. Betriebssystem

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

#### 3.2. 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	✓
Gutachten – Firmeneigenes Deckblattdesign	auf Anfrage
Eigenes Firmendesign als Vorlage	auf Anfrage

### 3.3. Mitarbeiterverwaltung

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

### 3.4. Support

Demo-Videos auf Youtube	✓
Onboarding-Schulung	✓
Individuelle Schulungen vor Ort	auf Anfrage
Fachseminare ("Zwei Tage – drei Objekte – Crashkurs")	bundesweit
Fachseminare (z. B. "Wie bewerte ich Baurecht")	bundesweit
Support / Ticketsystem	✓

### 3.5. REZEN — verfügbare Softwaremodule

Immobilien Bewertung (Sachverständigenmodul)	✓
Immobilien Vermarktung (Maklermodul)	✓
Bestellung von behördlichen Auskünften per Datenschnittstelle (per DocEstate)	✓
Datenraum	Beta (Q3-2024)
Kontakte	✓
Preisliste / Leistungskatalog	✓

Suchprofile	✓
Angebote	✓
Logbuch	✓
Rechnungen	✓
Termine	✓
Verträge / Briefe	✓
Aufgaben	✓
Werkzeuge und Arbeitsvorlagen	✓
Passwortsafe (optional)	✓

## 4. Modul Immobilienbewertung

---

### 4.1. Mögliche Varianten der Objektbewertung

Verkehrswertgutachten §194 BauGB	✓
Beleihungswertermittlung BelWertV	Beta (03-2024)
Smart-Data-Schnellermittlung in 3 Minuten	✓
Kurzgutachten	✓
Kompakt-Wertgutachten	✓
Mietwertgutachten	✓
Restnutzungsdauergutachten	✓
Portfoliobewertung	Beta (03-2024)

## 5. Modul Immobilienbewertung

---

### 5.16. Gebäude-Modul

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

## 6. Modul Immobilienbewertung

---

### 6.1. REZEN — Einsatz von künstlicher Intelligenz

KI – Abruf von Machine-Learning-Vergleichspreisen pro Nutzungsart	✓
KI – Abruf von Lagescoring	✓
KI – Lagebeschreibung (Textbeschreibung anhand der Adresse)	✓
KI – Auswertung und Weiterverarbeitung – Mietverträge	permante Weterent.
KI – Auswertung und Weiterverarbeitung – Grundbuch	permante Weterent.
KI – Auswertung und Weiterverarbeitung – Gebäudepläne	Testphase
KI – Auswertung und Weiterverarbeitung – Teilungserklärung und Co.	Testphase
KI – Auswertung und Weiterverarbeitung – Objektbilder	Testphase
KI – Berechnungen anhand Bildauswertung nach Immobilienkriterien	permante Weterent.

### 6.2. Behandlung von Objekten

Objektgruppen erstellen (Portfoliobewertung)	Beta (Q3-2024)
Objekt einer oder mehreren Objektgruppen zuteilen	Beta (Q3-2024)

Objekt einem Geschäftsbereich zuweisen	✓
Objekt-ID individualisieren	✓
Geschäftsbereiche (z.B. "Bewertung" / "Investment") individualisierbar	✓
Geschäftsbereichen individuelle "Arbeitsschritte" zuweisen (z.B. "Objekt aufbereiten")	✓
"Arbeitsschritte" pro Geschäftsbereich individualisierbar	✓

### 6.3. REZEN — Qualitätssicherung

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

### 6.4. Datenexport

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

### 6.5. Objekterfassung vor Ort

Aufnahme per Tablet im Objekt	Geplant (04-2024)
-------------------------------	-------------------

### 6.6. 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	✓

### 6.7. Benutzerfreundlichkeit

Bulk-Upload Funktion: Ordner mit Bilder und Dokumente einfach per Drag und Drop	✓
Bulk-Upload Funktion: Auswertung aller Bilder und Dokumente per KI (optional)	✓
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	✓

### 6.8. Allgemein

Textgenerator basierend auf Objektmerkmale	✓
Textgenerator mit Hilfe von künstlicher Intelligenz	✓



Textbausteine vorhanden (ca. 1050 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	✓

#### **6.9. 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)	✓

#### **6.10. Smart Data (Datenabrufe)**

Lagebewertung – per Datenabruf	✓
Vergleichspreise Mietspiegel – per Datenabruf	✓

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

#### **6.11. 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 ✓

#### **6.12. Umweltrisiken**

- Einarbeitung Umweltrisiko per Klick ✓

#### **6.13. Grundbuch-Modul**

- Grundbuchblätter – per KI einarbeiten ✓
- Grundbuchblätter – beliebige Anzahl ✓
- Grundbuchblätter – automatische Flächenermittlung ✓

#### **6.14. Grundstücks-Modul**

- Erstellung einer beliebigen Anzahl an Teilgrundstücken möglich ✓
- (Teil-) Grundstück als BOG – JN ✓
- (Teil-) Grundstück Bodenwertverzinsung – JN ✓
- Grundstück einer beliebigen Gebäudegruppe zuweisen ✓

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	✓

#### **6.15. Gebäude-Modul**

Baukörpergruppen – beliebige Anzahl möglich	✓
Baukörper – beliebige Anzahl möglich	✓
Baukörper einer Gebäudegruppe zuweisen	✓
Automatische Interpolation innerhalb der Gebäudegruppe	✓
Grafische Auswahl von NHK-Typen	✓
Kostenkennwerte 1995, 2000, 2010	✓
Automatische Einarbeitung der Standardstufen	✓
Berechnung des Kostenkennwerts	✓
Tagesgenaue Berechnung des Baupreisindex nach Nutzungsart	✓
Berechnung Regionalfaktor nach Postleitzahl und Stichtag	✓
Berechnung der Gesamtnutzungsdauer	✓

Berechnung der Restnutzungsdauer (pro Gebäudegruppe)	✓
Möglichkeit des manuellen Eingriffs in die automatischen Berechnungen	✓
Garagen-Rechner	✓
Automatische Einarbeitung aller Formeln (in das PDF)	✓
Automatische Kurzhinweise für bessere Nachvollziehbarkeit	✓
Freie Kurzhinweise	✓

#### **6.16. Rechte und Belastungen**

Erbbaurecht	✓
Nießbrauch, Wohnrecht, Leibrente	✓
Überbau	✓
uvm.	✓

#### **6.17. Sachwertverfahren**

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

#### **6.18. 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	✓

### 6.19. 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	✓

### 6.19,5. Liquidationswertverfahren

Bewertung des (fiktiv) unbebauten Grundstücks ✓

### 6.19,6. Residualwertverfahren

Detailberechnung (Bauträgerkalkulation) Geplant (04-2024)

– aktuell als Excel-Werkzeug zur Einarbeitung verfügbar –

### 6.20. 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 ✓

## 7. Modul Immobilienvermarktung

---

### 7.1. 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	✓

## 7.2. Maklervertrag

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

## 7.3. 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	✓

## 7.4. Wertermittlung für Makler

Smart-Data-Schnellermittlung in 3 Minuten	✓
---	---

## 8. Modul Kontakte

---

### 8.1. 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	✓

## 9. Modul Suchprofile

---

### 9.1. Suchprofile

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

## 10. Modul Logbuch

---

### 10.1. 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	✓



## 11. Modul Termine

---

### 11.1. Termine

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

## 12. Modul Verträge

---

### 12.1. Verträge / Briefe

Verträge aus Vorlagen erstellen	✓
Briefe aus Vorlagen erstellen	✓
Briefe mit eigenem Briefkopf / Design	✓
Briefe mit eingearbeiteter Unterschrift (optional)	✓
Briefe Vorlagen erstellen	✓

## 13. Modul Preisliste

---

### 13.1. Preisliste für Angebote und Rechnungen

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

## 14. Modul Angebote

---

### 14.1. Angebote

Angebot für Bewertung erstellen	✓
Angebot inkl. Vollmacht und Subvollmacht (DocEstate)	✓
Angebot inkl. Haftungsausschluss, Datenschutzerklärung und Widerruf	✓
Angebot – Preise in eigener Preisliste anpassen	✓
Angebot in Rechnung umwandeln	✓
Angebot für Bewertung um eigene AGBs ergänzen	Beta (Q3-2024)

## 15. Modul Rechnungen

---

### 15.1. Rechnungen

Rechnung erstellen	✓
Rechnung gemäß ZugFert-Anforderung	✓
Rechnung QR-Code	✓
Rechnung an DATEV senden (DATEV Unternehmen Online – oder andere)	✓
Rechnung aus Angebot erstellen	✓
Zahlungseingang mit Bankkonto abgleichen	✓
Mahnwesen	✓
Rechnung nach JVEG stellen per OCR-Erkennung (Gutachten auslesen)	✓

## 16. Modul Aufgaben

---

### 16.1. 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	✓