

Release notes



Produkt	Reaforce
Version	7.0
Dokumentstatus	Final
Dokumentversion	1.0
Letzte Änderung	31.03.2021

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	4
2	Neue Funktionen Reaforce Gebäudeentwicklung	5
2.1	Log-Analytik	5
2.2	Modifikationen Hausstil	5
2.3	Geänderte Daten nach der letzten Berechnung sichtbar machen (Bèta)	5
2.4	Hinzufügen der Hyperlink-Funktionalität zum Notizblock.....	6
2.5	Erweiterung des grafischen Cashflows mit Vergleichsvariante.....	6
2.6	Anzahl der Zeichen im Namen der Projektstruktur erweitert.....	7
2.7	Änderungen verschiedener Fenster	7
2.7.1	Änderungen im Fenster Managementzusammenfassung	7
2.7.2	Generischer Aufbau für mehrere Fenster	8
2.7.3	Sortieroptionen im Fenster Variantenanalyse	11
2.7.4	Entfernte Fenster	11
2.7.5	Verschiebung Fenster Brutto Cashflow (grafisch)	11
2.8	Generischer Aufbau Bauprogramm	12
2.8.1	Geänderte Terminologie	12
2.8.2	Erweiterung der Einheiten zu Nutzungen Gewerbe, Freizeit und Utilitär	12
2.8.3	Einteilung der Typen in bebaut oder unbebaut	12
2.8.4	Entfernen der Restriktion Miete oder Kaufpreis	12
2.8.5	Hinzufügen einer firmenspezifischen Kategorisierung	13
2.8.6	Allgemeines Fenster Bauprogramm.....	15
2.8.7	Konversion Bouwprogramm	15
2.8.8	Konversion Spezifizierung GA als Folge des generischen Bauprogramms.....	17
2.9	Generischer Aufbau Methoden der Wertermittlung	18
2.9.1	Geänderte Terminologie	18
2.9.2	Änderungen der Methoden der Kaufpreisermittlung.....	18
2.9.3	Indexierung Verkaufswert von Nutzungs- zur Typenebene.....	19
2.9.4	Änderungen im Fenster Verkaufserlöse	19
2.9.5	Änderungen bei der Nutzung der Kaufpreisliste	21
2.9.6	Änderungen bei Nutzung der Mietpreisliste	21
2.9.7	Konversion MdW in MdK	21
2.10	Generisches Dialogfenster Grundstückswert.....	22
2.11	Änderungen der Wizard Merkmale	24
2.12	Entfernte Wizards.....	24
2.13	Möglichkeit zur Kostenkodierung für Kostenzeile.....	25
2.14	Erweiterung der Kostenstruktur mit 2 unternehmenseigenen Kostengruppen	26
2.15	Möglichkeit zum Entfernen bestimmter Kostenzeilen	29
2.15.1	Konversion Kostenzeilen.....	29
2.16	Meldung anzeigen, wenn Variante nicht vollständig berechnet wurde	30
3	Neue Funktionen in Reaforce Ertragswert	31
3.1	Änderung beim Hinzufügen einer Ertragswertberechnung	31
3.2	Geänderte Eingabedaten im Wizard Ertragswertberechnung.....	32
3.3	Konversion Ertragswertberechnung.....	32

4	Neue Funktionen in Reaforce Finanzierung EK/FK.....	34
5	Neue Funktionen im Modul Projektcontrolling	35
6	Neue Funktionen Reaforce Applikationsmanagement.....	36
6.1	Einstellung Eingabe Ertragswert entfernt	36
6.2	Einstellung Methode der Kaufpreisermittlung nicht mehr pro Nutzungsart	36
6.3	Zufügen und Einrichten Kategorisierung	36
6.4	Einteilung der Typen in bebaut und unbebaut.....	37
6.5	Wahlmöglichkeit der anonymen Protokollierung	37
7	Neue Funktionen Reporting & Analyse	38
7.1	Vorlagen: Kategorisierung & generischer Aufbau vom Bauprogramm	38
7.2	Standardberichte.....	38
7.3	Optionale Berichte	39

1 Einleitung

Dieses Dokument enthält eine Übersicht über die Neuerungen und geänderten Funktionalitäten von Reaforce Version 7.0 gegenüber der Version 6.7.

Die wichtigsten Funktionen, welche in Reaforce 7.0 hinzugefügt bzw/ geändert wurden sind:

- Generischer Aufbau Bauprogramm
- Generischer Aufbau Methoden der Kaufpreisermittlung
- Allgemeiner Aufbau Fenster
- Erweiterung der Kostenstruktur mit 2 unternehmenseigenen Kostengruppen

Das Dokument ist unterteilt in die Bereiche Gebäudeentwicklung, Ertragswert, Finanzierung EK/FK, Projektcontrolling, Applikationsmanagement und Reporting & Analyse.

Sollten nach dem Lesen dieses Dokumentes noch Unklarheiten über die Funktionalitäten von Reaforce bestehen, nehmen Sie bitte Kontakt mit dem Helpdesk von Reasult BV auf.

Sie erreichen uns unter der Nummer Tel: +31 (0)318 67 29 31.

2 Neue Funktionen Reaforce Gebäudeentwicklung

In diesem Kapitel werden die neuen und geänderten Funktionen der Reaforce Gebäudeentwicklung beschrieben.

2.1 Log-Analytik

Um einen Einblick in die Performance und das Verhalten der Reaforce-Anwendungen zu erhalten, ist Reaforce ab Version 7.0 mit Log Analytics ausgestattet. Dies ermöglicht es Reasult, proaktiv zu überwachen und bei Problemen mit der Software und der Hardware, auf der die Software läuft, Service anzubieten.

Dies betrifft die Überwachung von Informationen wie Fehlermeldungen, Leistung und allgemeine Nutzung. Sensible Informationen werden nicht überwacht. Ihr Reasult-Consultant wird die Aktivierung dieser Überwachung bei der Umstellung auf die Version 7.0 besprechen. Natürlich kann diese Überwachung auch ausgeschaltet werden.

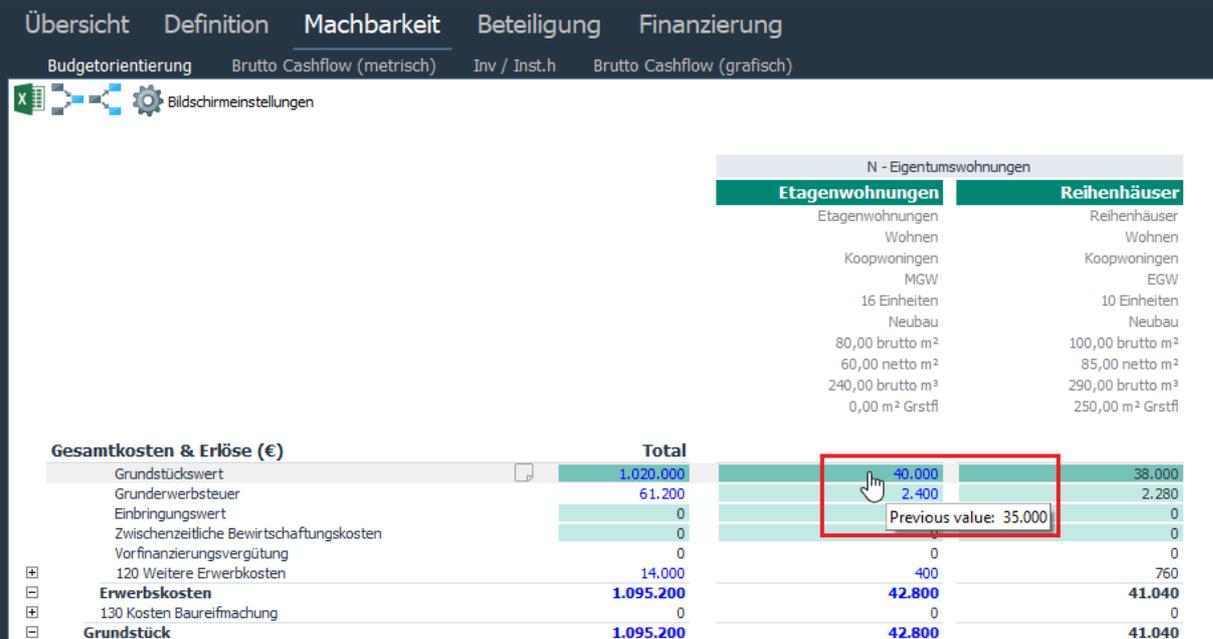
2.2 Modifikationen Hausstil

Es wurden einige Änderungen an der Textfarbe, der Hintergrundfarbe (für Aktivierungszonen) und der Größe der Überschriften in den Fenstern, Wizards und Eingabekarten vorgenommen.

2.3 Geänderte Daten nach der letzten Berechnung sichtbar machen (Beta)

Wenn in Reaforce eine Änderung vorgenommen wird, dann werden alle geänderten Werte auf dem aktiven Fenster blau dargestellt.

Durch Navigieren auf dem Fenster zu einem geänderten Feld kann der Wert vor der Änderung abgerufen werden.

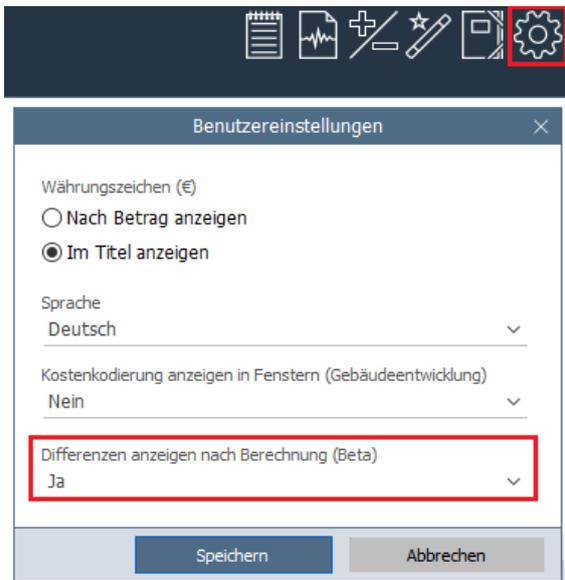


The screenshot shows the 'Machbarkeit' (Feasibility) tab of the Reaforce software. It displays a table of costs and revenues for 'N - Eigentumswohnungen' (N - Condominiums), split into 'Etagenwohnungen' (Apartment units) and 'Reihenhäuser' (Row houses). The 'Gesamtkosten & Erlöse (€)' (Total costs & revenues) table is shown below. The 'Grundstückswert' (Land value) row is highlighted in blue, indicating a change. A tooltip shows the previous value of 35,000.

Gesamtkosten & Erlöse (€)		Total	Etagenwohnungen	Reihenhäuser
Grundstückswert	1.020.000	1.020.000	40.000	38.000
Grunderwerbsteuer	61.200	61.200	2.400	2.280
Einbringungswert	0	0	0	0
Zwischenzeitliche Bewirtschaftungskosten	0	0	0	0
Vorfinanzierungsvergütung	0	0	0	0
120 Weitere Erwerbskosten	14.000	14.000	400	760
Erwerbskosten	1.095.200	1.095.200	42.800	41.040
130 Kosten Baureifmachung	0	0	0	0
Grundstück	1.095.200	1.095.200	42.800	41.040

Beispiel für angezeigte Änderungen nach Änderung des Betrags Grundstückswert für den Typ Etagenwohnungen

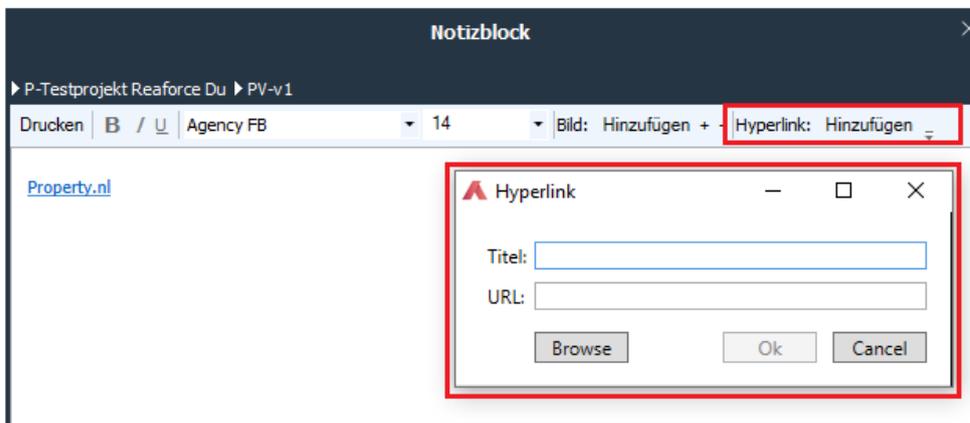
In den Benutzereinstellungen kann festgelegt werden, ob diese Differenzen angezeigt werden sollen oder nicht.



Beispiel der Benutzereinstellungen

2.4 Hinzufügen der Hyperlink-Funktionalität zum Notizblock

Im Notizblock ist es möglich, Hyperlinks hinzuzufügen, zu ändern und zu entfernen.



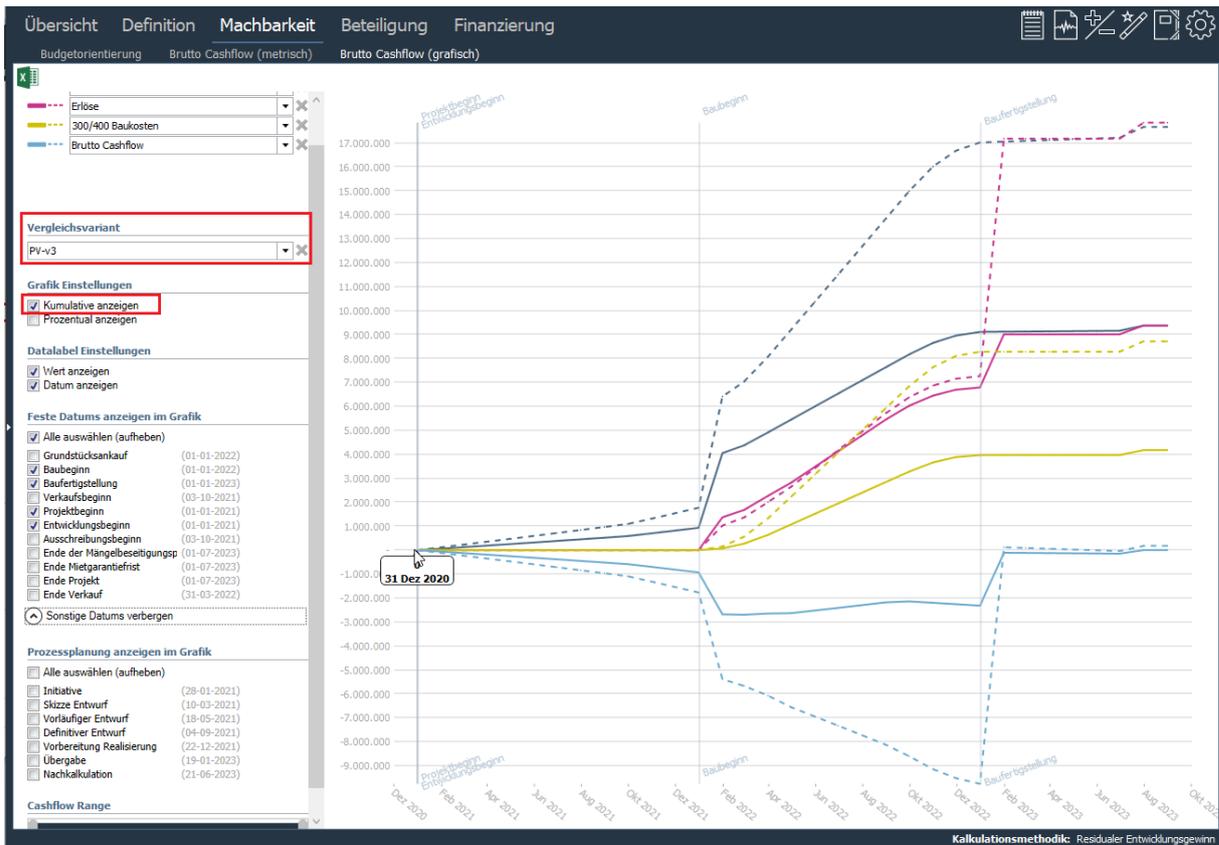
Beispiel für das Hinzufügen eines Hyperlinks im Notizblock

2.5 Erweiterung des grafischen Cashflows mit Vergleichsvariante

Es ist jetzt möglich, eine Vergleichsvariante auszuwählen, wenn 2 oder mehr Projektvarianten vorhanden sind.

Die Auswahl einer Vergleichsvariante ist nur möglich, wenn die Option "Kumulative anzeigen" ausgewählt ist.

Die Daten der Vergleichsvariante werden im Cashflow mit einer gestrichelten Linie dargestellt.



Beispiel der Darstellung von 2 Varianten

2.6 Anzahl der Zeichen im Namen der Projektstruktur erweitert

Die Namen von Teilprojekte, Baueinheiten, Nutzungen und Typen können jetzt bis zu 50 Zeichen statt 20 enthalten.

2.7 Änderungen verschiedener Fenster

In der aktuellen Version wurden eine Reihe von Fenstern geändert, die in den folgenden Paragraphen beschrieben werden.

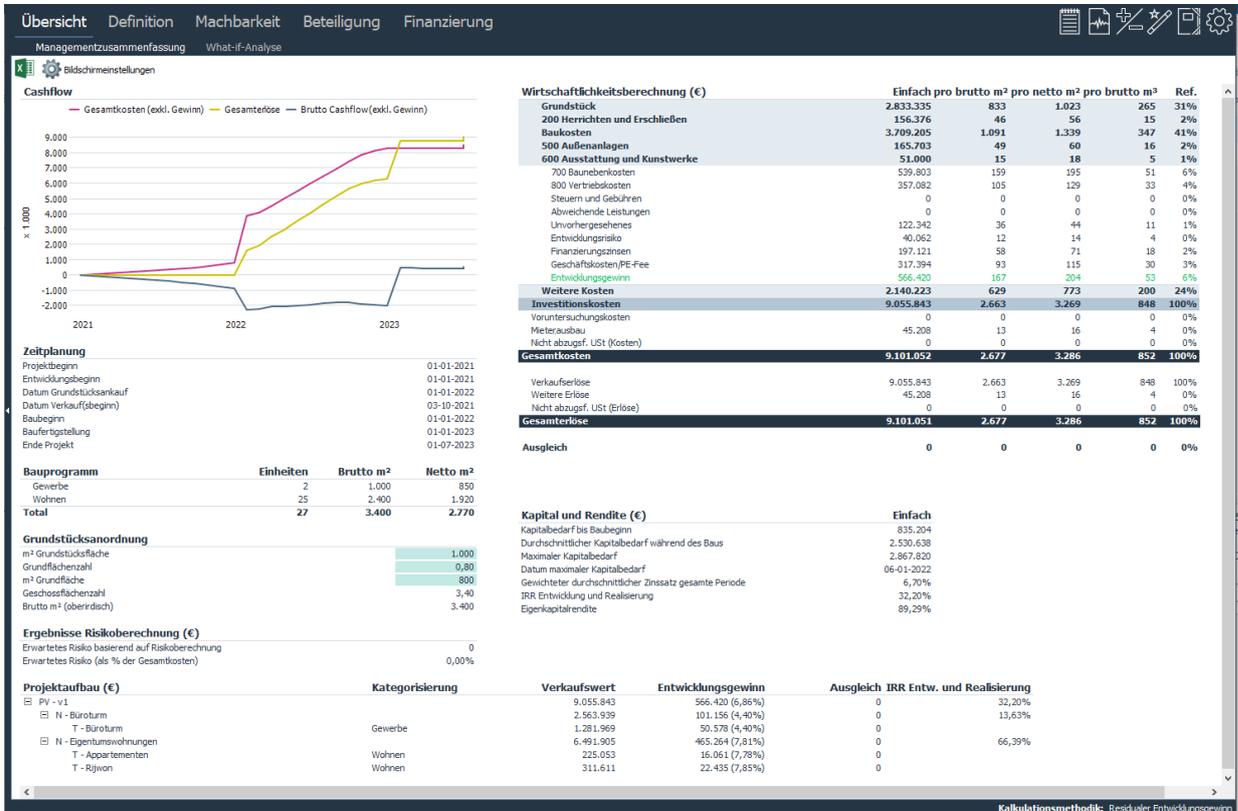
2.7.1 Änderungen im Fenster Managementzusammenfassung

Im Fenster Managementzusammenfassung wurden eine Reihe von Änderungen vorgenommen. Die wichtigsten Änderungen sind:

- Zufügung eines Cashflow-Diagramms
- Addition von Bildschirmeinstellungen. Mit diesen Bildschirmeinstellungen kann der Reaforce-Benutzer eine Reihe von Finanzkennzahlen und Kostenkodierungen auf dem Fenster anzeigen oder nicht anzeigen.
- Anpassung Daten Bauprogramm
- Anpassung Daten finanziell
- Hyperlinks in Kopfzeilen hinzufügen:
 - Cashflow
 - Planung
 - Bauprogramm
 - Risikoberechnung

- Finanziell

zur Navigation zum entsprechenden Fenster



Beispiel des Fensters Managementzusammenfassung

2.7.2 Generischer Aufbau für mehrere Fenster

Für eine Reihe von Fenstern wurde ein generischer Aufbau gewählt. Dies betrifft die Fenster:

- Verkaufserlöse
- Grundstückskosten
- Baukosten
- Budgetorientierung

Merkmale der generischen Fenster:

- Die Fenster enthalten einen generischen Kopf, in dem die Projektstruktur nach TP/BE/N/Typname sortiert ist. Sie können auf den TP-, BE- oder Typname klicken, um die entsprechende Ebene im Projektbaum auszuwählen.
- In der generischen Kopfzeile werden für jeden Typ Informationen über die Kategorisierung und das Bauprogramm angezeigt. Durch Klicken auf die Kategorisierung und das Bauprogramm gelangen Sie in das entsprechende Dialogfenster.

TP - Phase 1		
BE - Wohnen		
N - Eigentumswohnungen		N - Mietwohnungen
Apartments	Reihenhäuser	Social Vermietung
Etagenwohnungen	Reihenhäuser	Etagenwohnungen
Wohnen	Wohnen	Wohnen
15 Einheiten	10 Einheiten	20 Einheiten
Neubau	Neubau	Neubau
80,00 brutto m ²	120,00 brutto m ²	70,00 brutto m ²
60,00 netto m ²	102,00 netto m ²	52,50 netto m ²
240,00 brutto m ³	348,00 brutto m ³	210,00 brutto m ³
0,00 m ² Grstff	250,00 m ² Grstff	0,00 m ² Grstff

Bauprogramm

... ▶ PV-v3 ▶ TP-Phase 1 ▶ BE-Wohnen ▶ N-Mietwohnungen ▶ T-Social Vermietung

Anzahl Einheiten

Flächenanordnung

Brutto m² pro Einheit

Formfaktor

Netto m² pro Einheit

m² Grstff pro Einheit

Brutto m² (oberirdisch) pro Einheit (= Brutto m²)

Brutto m² (unterirdisch) pro Einheit

Inhaltsanordnung

Bruttogeschosshöhe

Brutto m³

Beispiel vom Klicken in der Kopfzeile zum Dialogfenster des Bauprogramms

- Der Inhalt der generischen Kopfzeile kann vom Reaforce-Benutzer selbst eingestellt werden, indem er die Bilschirmeinstellungen verwendet

Übersicht Definition **Machbarkeit** Beteiligung Finanzierung

Budgetorientierung Brutto Cashflow (metrisch) Brutto Cashflow (grafisch)

Bildschirmeinstellungen

Bildschirmeinstellungen

Typart

Kategorisierung

Einheiten

Methode der Erstellung

Brutto m²

Netto m²

Brutto m³

m² Grstff

TP - Phase 1		
BE - Wohnen		
N - Eigentumswohnungen		N - Mietwohnungen
Apartments	Reihenhäuser	Social Vermietung
Etagenwohnungen	Reihenhäuser	Etagenwohnungen
Wohnen	Wohnen	Wohnen
15 Einheiten	10 Einheiten	20 Einheiten
Neubau	Neubau	Neubau
80,00 brutto m ²	120,00 brutto m ²	70,00 brutto m ²
60,00 netto m ²	102,00 netto m ²	52,50 netto m ²
240,00 brutto m ³	348,00 brutto m ³	210,00 brutto m ³
0,00 m ² Grstff	250,00 m ² Grstff	0,00 m ² Grstff

Einstellen der Bilschirmeinstellungen

- auf PV-, TP-, BE- und Nutzungsebene werden Informationen der zugrundeliegenden Typen per Einheit angezeigt
- Die Gesamtspalte zeigt die Summe der zugrundeliegenden Typen
- Beim Navigieren durch die Kostenstruktur auf PV-, TP-, BE- und Nutzungsebene wird in der Summenspalte vor die Summe der ausgewählten Zeile:

- Das Symbol Wenn Sie darauf klicken, wird ein Popup-Menü mit folgenden Optionen angezeigt:
 - Betrag ändern auf Variantenebene (oder TP-, BE- oder Nutzungsebene, die angezeigte Option hängt von der aktivierten Ebene im Projektbaum ab)
 - Berechnungsmethode einstellen für alle unterliegenden Typen

Achtung!

Diese Option steht nicht für alle Kostenzeilen in der Kostenstruktur zur Verfügung.

TP - Phase 1				
BE - Wohnen				
N - Eigentumswohnungen		N - Mietwohnungen		
Apartments	Reihenhäuser	Social Vermietung		
Etagenwohnungen	Reihenhäuser	Etagenwohnungen		
Wohnen	Wohnen	Wohnen		
Koopwohnungen	Koopwohnungen	Huurwohnungen		
MGiW	EGiW	MGiW		
15 Einheiten	10 Einheiten	20 Einheiten		
Neubau	Neubau	Neubau		
80,00 brutto m²	120,00 brutto m²	70,00 brutto m²		
60,00 netto m²	102,00 netto m²	52,50 netto m²		
240,00 brutto m³	348,00 brutto m³	210,00 brutto m³		
0,00 m³ Grstff	250,00 m³ Grstff	0,00 m³ Grstff		
Gesamtkosten & Erlöse (€)	Total			
Grundstück	3.845.095	44.499	77.764	32.512
200 Herrichten und Erschließen	396.455	3.287	4.588	2.840
300 Bauwerkkosten	7.257.629	67.497	89.914	59.050
400 Technische Anlagenkosten	1.570.549	28.892	22.416	25.280
Gebäudekosten	8.828.179	96.389	112.330	84.341
470 Kosten Außenanlagen	75.739	498	0	436
Baukosten	8.903.918	96.887	112.330	84.777
510 Geländeflächen	89.039	969	1.128	948
520 Befestigte Flächen			1.516	825
530 Baukonstruktionen in Außenanlagen			1.200	700
540 Technische Anlagen in Außenanlagen			1.044	630
550 Einbauten in Außenanlagen	3.800	100	100	100
560 Wasserflächen	12.371	44	76	32
570 Pflanz- und Saattflächen	2.095	44	78	33
590 Sonstige Außenanlagen	15.900	240	360	210
500 Außenanlagen	357.666	4.012	5.497	3.377
600 Ausstattung und Kunstwerke	104.500	1.200	1.800	1.050
700 Baurenenkosten	1.320.252	12.874	13.239	11.132
800 Vertriebskosten	696.015	7.493	15.866	6.165
Steuern und Gebühren	28.662	0	0	0
Abweichende Leistungen

Beispiel für das Popup-Menü in der PV-Ebene

- Das Symbol [Icon]. Wird hierauf geklickt, erscheint eine Eingabekarte, mit der eine Erklärung/Notiz definiert und markiert werden kann. Eine hinterlegte Notiz wird im Fenster durch das markierte Symbol angezeigt. Wenn Das Symbol angeklickt wird, kann die Notiz geöffnet, geändert oder gelöscht werden.

Übersicht Definition **Machbarkeit** Beteiligung Finanzierung

Budgetorientierung Brutto Cashflow (metrisch) Brutto Cashflow (grafisch)

Bildschirmstellungen

Gesamtkosten & Erlöse (€)		Total	TP - Phase 1		
			BE - Wohnen		
			N - Eigentumswohnungen	N - Mietwohnungen	
			Apartments	Reihenhäuser	Social Vermietung
590 Sonstige Außenanlagen	15.900				
500 Außenanlagen	357.666		4.012	5.497	3.377
600 Ausstattung und Kunstwerke	104.500		1.200	1.800	1.050
710 Architekt	272.838		2.907	3.370	2.543
710 Tragwerksplaner	100.000		1.350	1.044	1.181
710 TGA Planer	30.000		460	267	403
710 Baukosten Berater	45.000		528	303	457
710 Projektsteuerer	0		0	0	0
710 Technische Bauleitung	63.971		727	562	636
710 Bauberwachung	83.423		969	562	848
720 Sonstige Berater	178.078		1.938	2.247	1.696
730 Gebühren, Steuern, Versicherungen	178.078		1.938	2.247	1.696
740 Anschlusskosten	89.039		969	1.123	848
750 Vermietungskosten	131.999		0	0	0
760 Verkaufskosten	73.912		547	758	412
770 Werbe-/Marketingkosten	73.912		547	758	412
780 Weitere Renovierungskosten	0		0	0	0
700 Baunebenkosten	1.320.252		12.874	13.239	11.132
800 Vertriebskosten	696.015		7.493	15.866	6.165
Steuern und Gebühren	28.662		0	0	0
Abweichende Leistungen	0		0	0	0

Kalkulationsmethodik: Ausgleich

Beispiel für hinterlegte Notizen

2.7.3 Sortieroptionen im Fenster Variantenanalyse

In dem Fenster Variantenanalyse wurde die Möglichkeit hinzugefügt, die Vergleichsvarianten nach Namen oder nach dem letzten Berechnungsdatum zu sortieren:

Übersicht Definition Machbarkeit **Risiken** Beteiligung Finanzierung

Managementzusammenfassung What-if-Analyse **Variantenanalyse**

Bauprogramm	v3	Differenz	PB-Q4-2020
Brutto m² Gewerbe	1.000	0	1.000
Brutto m² Wohnen	3.000	0	3.000
Total Brutto m²	4.000	0	4.000
Anzahl Gewerbe	1	0	1
Anzahl Wohnen	30	0	30

Zeitplanung	v3	Differenz	PB-Q4-2020
Projektbeginn	01-01-2020	-	01-01-2020
Entwicklungsbeginn	01-01-2020	-	01-01-2020
Erstes Datum Grundstücksanlauf	01-03-2020	-	01-03-2020
Erstes Baubeginndatum	01-01-2021	-	01-01-2021
Letztes Datum Baufertigstellung	01-01-2022	-	01-01-2022
Ende Projekt	01-07-2022	-	01-07-2022

Vergleichsvariante	
Name	Berechnungsdatum
<input type="radio"/> PC-v8	22-03-2021 18:17
<input type="radio"/> PV-v4	26-11-2020 14:13
<input checked="" type="radio"/> PB-Q4-2020	24-11-2020 12:26
<input type="radio"/> PV-v2	13-11-2020 16:44
<input type="radio"/> PV-v2A met BE-en	05-10-2020 18:02
<input type="radio"/> PV-v2B met DP-en	05-10-2020 18:02
<input type="radio"/> PV-v2	05-10-2020 17:58
<input type="radio"/> Ph.B-Realisatiebesluit	22-06-2020 18:22
<input type="radio"/> Ph.B-Definitief ontwerp	22-06-2020 18:13
<input type="radio"/> Ph.B-Voorlopig ontwerp	15-06-2020 15:14
<input type="radio"/> PB-Q2-2020	15-06-2020 14:58
<input type="radio"/> PV-Kopie van v2	15-06-2020 14:45
<input type="radio"/> PV-v6 demo	11-06-2020 10:41
<input type="radio"/> PV-v1	08-06-2020 11:37
<input type="radio"/> PV-v3 met BE-en	05-06-2020 13:25

Beispiel für das Fenster Variantenanalyse, sortiert nach Berechnungsdatum

2.7.4 Entfernte Fenster

Die Fenster:

- Planung grafisch
- Budgetorientierung detailliert (Fenster war nur auf Variantenebene verfügbar)

sind entfernt worden.

2.7.5 Verschiebung Fenster Brutto Cashflow (grafisch)

Das Fenster Brutto Cashflow (grafisch) wird von dem Tab Übersicht auf den Tab Machbarkeit verschoben.

2.8 Generischer Aufbau Bauprogramm

Bisher war kein generisches Bauprogramm in Reaforce vorhanden. Pro Funktion und/oder Typ wurden andere Parameter definiert.

In der aktuellen Version besteht ein generisches Bauprogramm, womit der Bedienungskomfort verbessert wird. Daher wurden die folgenden Änderungen vorgenommen.

2.8.1 Geänderte Terminologie

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die Terminologieänderungen im Zusammenhang mit dem Bauprogramm.

Reaforce 6.7	Reaforce 7.0
m ² BGF	Brutto m ²
m ² BGF oberirdisch	Brutto m ² oberirdisch
m ² BGF unterirdisch	Brutto m ² unterirdisch
m ² Mietfläche	Netto m ²
m ² Wohnfläche	Netto m ²
m ² Netto Parkfläche	Netto m ²
m ³ Bruttoraumeinhalt	Brutto m ³
Anzahl Wohnungen	Anzahl Einheiten
Anzahl Parzelle	Anzahl Einheiten
Anzahl Parkplätze	Anzahl Einheiten

2.8.2 Erweiterung der Einheiten zu Nutzungen Gewerbe, Freizeit und Utilitär

Nutzungen Gewerbe, Freizeit und Utilitär können nun auch mehrere Einheiten enthalten.

2.8.3 Einteilung der Typen in bebaut oder unbebaut

Alle vorhandenen Typen werden als bebaut oder unbebaut klassifiziert.

Die Typen

- Parzellen (bei Nutzungen Wohnen)
- Oberirdische Stellplätze (bei Nutzungen Parken)

sind als Typ unbebaut klassifiziert, was bedeutet, dass diese Typen nur die Bauprogrammparameter Einheiten und m² Grundstücksfläche enthalten.

Alle anderen Typen sind als Typ bebaut klassifiziert und enthalten alle Bauprogrammparameter.

2.8.4 Entfernen der Restriktion Miete oder Kaufpreis

Beim Hinzufügen von Nutzungen Wohnen und Parken konnte angegeben werden, ob die Funktion:

- Nur Miettypen
- Nur Kauftypen
- Eine Kombination aus Miet- und Kauftypen (Standardeinstellung)

enthalten durften.

Diese Restriktion wurde beseitigt, indem das Bauprogramm generisch gemacht wurde.

Beispiel für das Hinzufügen einer Funktion Wohnen, die nur Miettypen in Reaforce 6.7 enthält

2.8.5 Hinzufügen einer firmenspezifischen Kategorisierung

Auf Typenebene wurde eine weitere Kategorisierung in das Bauprogramm aufgenommen. Diese Kategorisierung besteht aus mindestens 1 Ebene und maximal 3 Ebenen.

Ebene 1 ist das Immobiliensegment, unterteilt in:

- Gewerbe
- Parken
- Wohnen
- Freizeit
- Aus- und Weiterbildung
- Gesundheitswesen
- Mobilität
- Behörde
- Kultur
- Sonstige

Pro Immobiliensegment ist es möglich, im Reaforce Applikationsmanagement optionell eine spezifischere/firmenspezifische Kategorisierung vorzunehmen mit Kategorien und Unterkategorien (siehe Kapitel 10.3 in diesem Handbuch).

Beispielsweise kann im Immobiliensegment 'Wohnen' eine Aufteilung zwischen Häuser und Wohnungen und/oder Mietwohnungen und Eigentumswohnungen vorgenommen werden.

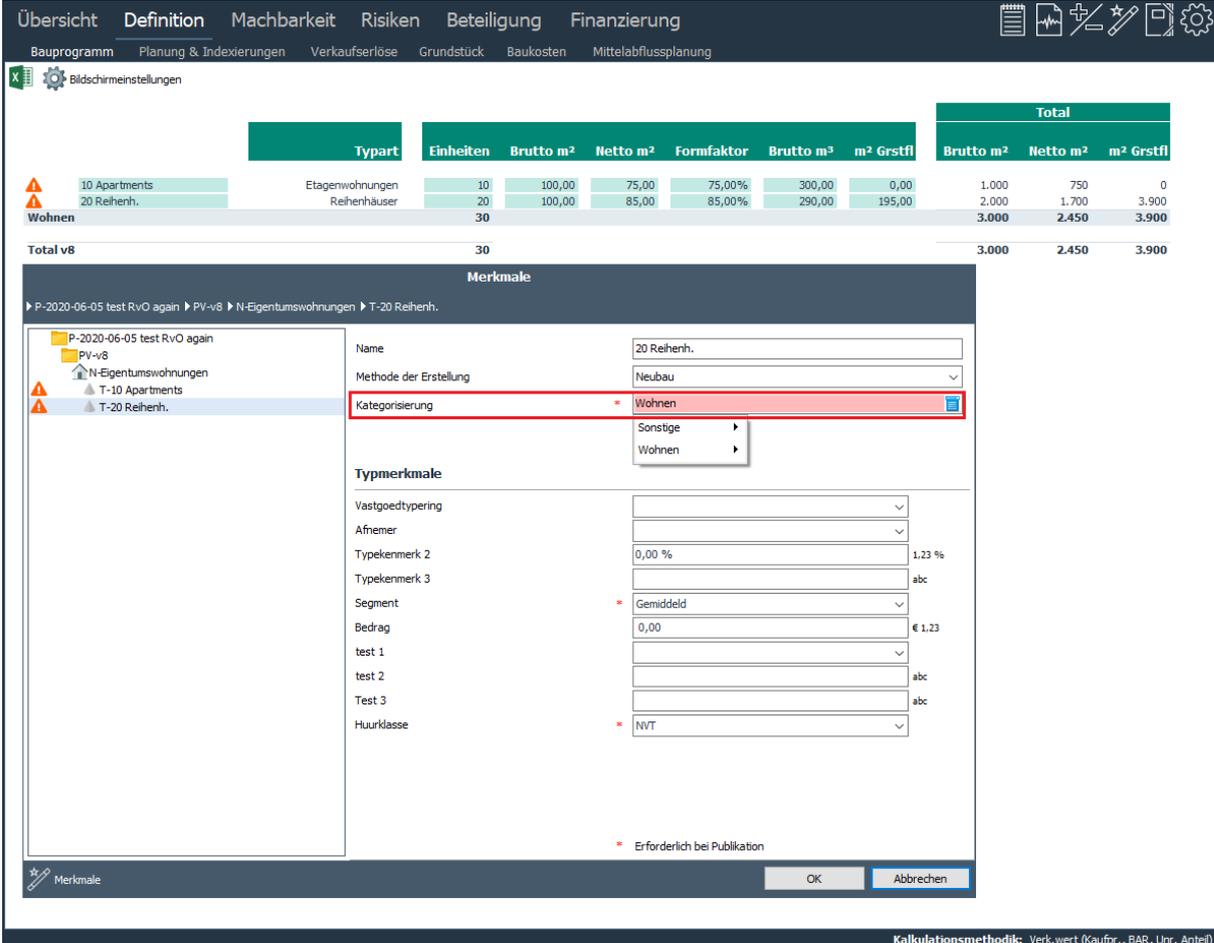
Die Gesamt-Kategorisierung besteht dann aus:
 Immobiliensegment/Kategorie/Unterkategorie

Beim Hinzufügen eines Typs ist der Reaforce-Benutzer verpflichtet, eine aktive Kategorisierung aus der Auswahlliste zu wählen.

Im Laufe der Zeit können Kategorien und Unterkategorien im Reaforce Applikationsmanagement ggfs. auf inaktiv gesetzt werden. Es können auch neue Kategorien und Unterkategorien hinzugefügt werden.

Wenn es in Reaforce angelegte Typen gibt, die mit einer inaktiven Kategorie verknüpft sind, wird dies auf dem Fenster Bauprogramm mit dem Symbol  angezeigt.

Durch Klicken auf das entsprechende Symbol kann eine aktive Kategorie mit Hilfe des Wizard Merkmale ausgewählt werden.



The screenshot shows the 'Bauprogramm' window with a table of building types and a 'Merkmale' wizard window. The 'Wohnen' category is highlighted in red in the wizard, indicating it is inactive.

Typart	Einheiten	Brutto m ²	Netto m ²	Formfaktor	Brutto m ³	m ² Grstfl	Total		
							Brutto m ²	Netto m ²	m ² Grstfl
10 Apartments	10	100,00	75,00	75,00%	300,00	0,00	1.000	750	0
20 Reihenh.	20	100,00	85,00	85,00%	290,00	195,00	2.000	1.700	3.900
Wohnen	30						3.000	2.450	3.900
Total v8	30						3.000	2.450	3.900

The 'Merkmale' wizard window shows the following details for the selected feature:

- Name: 20 Reihenh.
- Methode der Erstellung: Neubau
- Kategorisierung: **Wohnen** (highlighted in red)
- Sonstige: (empty)
- Wohnen: (empty)

Typmerkmale:

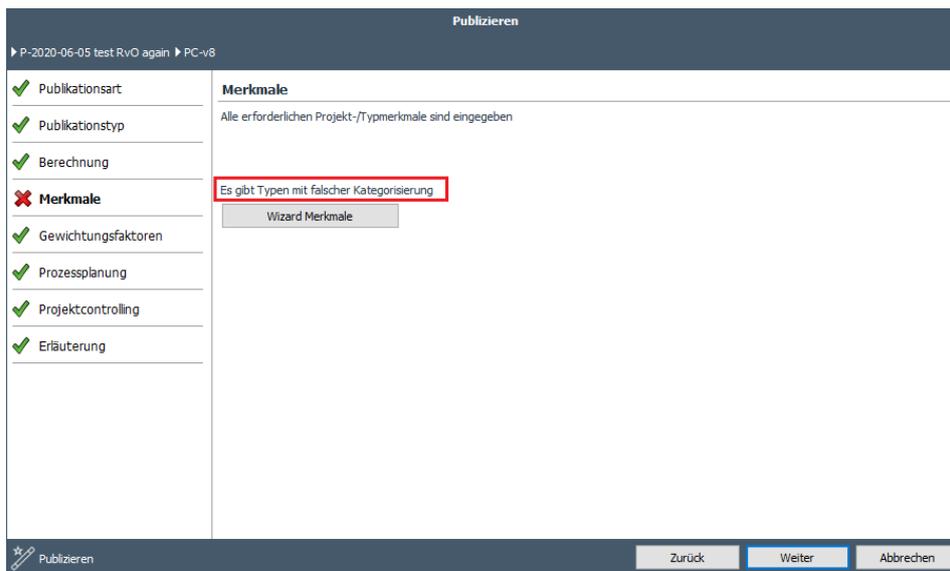
- Vastgoedtyping: (empty)
- Afriemer: (empty)
- Typekenmerk 2: 0,00 % (1,23 %)
- Typekenmerk 3: (empty) (abc)
- Segment: **Gemiddeld**
- Bedrag: 0,00 (€ 1.23)
- test 1: (empty) (abc)
- test 2: (empty) (abc)
- test 3: (empty) (abc)
- Huurklasse: **NVT**

* Erforderlich bei Publikation

Beispiel des Fensters Bauprogramm und dem Wizard Merkmale mit einer inaktiven Kategorie

Beim Publizieren von einem Perioden- oder Phasenbericht müssen alle Typen mit einer aktiven Kategorisierung versehen sein.

Wenn diese Überprüfung nicht stattgefunden hat, wird dies in den Wizards Vorbereitung publizieren und Publizieren angezeigt.



Beispiel der angezeigten Meldung im Wizard Publizieren

2.8.6 Allgemeines Fenster Bauprogramm

Auf der PV-, TP-, BE- und N-Ebene werden pro Immobiliensegment/Kategorie/Unterkategorie Informationen zu den zugrunde liegenden Typen angezeigt.

Mit den Bildschirmeinstellungen kann der Reaforce-Benutzer festlegen, welche Bauprogramminformationen auf dem Fenster angezeigt, bzw. nicht angezeigt werden sollen.

	Typart	Einheiten	Brutto m ²	Netto m ²	Formfaktor	Brutto m ³	m ² Grstfl	Total		
								Brutto m ²	Netto m ²	m ² Grstfl
NH Hotel	Hotels	50	50,00	42,50	85,00%	200,00	0,00	2.500	2.125	0
Freizeit		50						2.500	2.125	0
Büroturm	Büros	1	500,00	425,00	85,00%	1.800,00	200,00	500	425	200
Einkaufszentrum	Einzelhandel	10	100,00	95,00	95,00%	400,00	0,00	1.000	950	0
Gewerbe		11						1.500	1.375	200
Social Vermietung	Etagenwohnungen	20	70,00	52,50	75,00%	210,00	0,00	1.400	1.050	0
MGW		20						1.400	1.050	0
Mietwohnungen		20						1.400	1.050	0
Reihenhäuser	Reihenhäuser	10	120,00	102,00	85,00%	348,00	250,00	1.200	1.020	2.500
EGW		10						1.200	1.020	2.500
Apartments	Etagenwohnungen	15	80,00	60,00	75,00%	240,00	0,00	1.200	900	0
MGW		15						1.200	900	0
Eigentumswohnungen		25						2.400	1.920	2.500
Wohnen		45						3.800	2.970	2.500
Total v3		106						7.800	6.470	2.700

Beispiel des Fensters Bauprogramm

2.8.7 Konversion Bauwprogramm

Für die Konversion des Bauprogramms gilt Folgendes:

1. Nutzungen Gewerbe, Freizeit&Utilitär haben 1 Typ. Dieser Typ enthält 1 Einheit.
2. Nutzungen Gewerbe, Freizeit&Utilitär: Bei der Kostenberechnung wurde die Grundlage 'Gesamtbetrag' in 'Betrag pro Einheit' geändert.
3. Jeder Typ wird als "bebaut" oder "unbebaut" klassifiziert.
4. Die Typen

- Parzellen (bei Nutzungen Wohnen)
 - Oberirdische Stellplätze (bei Nutzungen Parken)
- sind als Typ unbebaut klassifiziert.
Alle anderen Typen werden als bebaut klassifiziert.
5. Typen oberirdische Stellplätze: Bei der Berechnung der Kosten wurde die Grundlage 'Betrag pro m² Netto Parkfläche' in 'Betrag pro Einheit' geändert.
 6. Jeder Typ ist mit der Kategorisierung versehen. Diese Kategorisierung betrifft das Immobiliensegment.
Die folgende Tabelle zeigt für jeden Typ, mit welchem Immobiliensegment er verknüpft ist.

Immobiliensegment	Type
Gewerbe	Industrieflächen
	Büros
	Einzelhandel
Parken	Tiefgarage
	Garage
	Hochgarage
	Oberirdische Stellplätze
Wohnen	Reihenhäuser
	Doppelhaushälften
	Freistehende Einfamilienhäuser
	Etagenwohnungen
	Penthouses
	Besondere Typen
Freizeit	Parzellen
	Kinos
	Cafes
	Diskotheken
	Ausstellungsgebäude
	Hotels
	Freizeit: übrige
	Motels
	Restaurants
	Stadien
	Aus- und Weiterbildung
Berufschulen	
Kindergarten	
Oberschulen	
Aus- und Weiterbildung: sonstige	
Fachhochschulen	
Gesundheitswesen	Universitäten
	(Poli-)Kliniken
	Altenheime
	Gesundheitszentren
	Heime für geistig Behinderte
	Heime für psychische Gesundheit
	Krankenhäuser

	Multifunktionales Wohnen
	Soziale Arbeitsplätze
	Pflegeheime
	Gesundheitswesen: sonstige
Mobilität	Logistikzentren
	Mobilität: übrige
	Stellplätze
	Bahnhöfe
Behörde	Feuerwehr
	Rathäuser
	Gerichtsgebäude
	Gefängnisse
	Jugendzentren
	Ministerien
	Behörde: sonstige
	Polizeistationen
	Verwaltungsgebäude
Kultur	Bibliotheken
	Konzerthäuser
	Kongresssäle
	Kultur: sonstige
	Museen
	Theater

Die obigen Änderungen führen nach Umrechnung und Neuberechnung der Variante zu keinen rechnerischen Differenzen.

2.8.8 Konversion Spezifizierung GA als Folge des generischen Bauprogramms

Bei einer Spezifizierung Grundstücksankauf, bei der den Preisaufbau auf Reaforce-Daten basiert ist, wurde in einigen Fällen bei der Umrechnung eine nicht auf Reaforce-Daten basierende Preisstruktur gewählt, um die rechnerischen Ergebnisse vor und nach der Umrechnung gleich zu halten. Siehe Tabelle unten.

Reaforce 6.7		Reaforce 7.0		
Preisaufbau basiert auf Reaforce Daten	Einheit	Preisaufbau basiert auf Reaforce Daten	Einheit	Erläuterung
Ja	m ² BGF Reaforce	Ja	Brutto m ² Reaforce	
Ja	m ² Grundstücksfläche Reaforce	Nein	m ² Grundstücksfläche	Anzahl der Einheiten und Preis pro Einheit wurden aus RF 6.7 übernommen
Ja	Anzahl Wohnungen Reaforce	Nein	Stück	Nur anwendbar, wenn der Parzellen-Typ <u>auch</u> in der Projektstruktur 6.7 enthalten war und beim Preisaufbau enthalten ist.

				Anzahl der Einheiten und Preis pro Einheit sind aus RF 6.7 übernommen
Ja	Anzahl Wohnungen Reaforce	Ja	Anzahl Einheiten Reaforce	Nur anwendbar, wenn in der Projektstruktur 6.7 <u>kein</u> Parzellentyp im Preisaufbau aufgenommen wurde. Nur noch Nutzungen Wohnen sind in dem Preisaufbau enthalten.
Ja	Anzahl Parkplätze Reaforce	Ja	Anzahl Einheiten Reaforce	Lediglich Nutzungen Parken sind noch in dem Preisaufbau enthalten.
Ja	Grundstücksquote	Ja	Grundstücksquote	

2.9 Generischer Aufbau Methoden der Wertermittlung

Bis Reaforce 7.0 wurden die verfügbaren Methoden der Wertermittlung pro Funktionstyp definiert und pro Methode der Wertentwicklung wurden andere Parameter definiert.

In der aktuellen Version wurde eine Reihe von generischen Methoden gewählt, wodurch sich die Benutzerfreundlichkeit verbessert. Zu diesem Zweck wurden die folgenden Änderungen vorgenommen.

2.9.1 Geänderte Terminologie

Der Begriff Methode der Wertermittlung (MdW) wurde durch Methode der Kaufpreisermittlung (MdK) ersetzt. Dieser Begriff entspricht eher der gängigen Praxis.

2.9.2 Änderungen der Methoden der Kaufpreisermittlung

Zur Ermittlung des Kaufpreises pro Typ wird eine Methode der Kaufpreisermittlung (im Folgenden abgekürzt als MdK) verwendet.

Die generischen MdK sind:

- Kaufpreis
- Miete/BAR oder Miete/Verfielfältiger (abhängig von der Einstellung im Applikationsmanagement, siehe Kapitel 10.2 in diesem Handbuch)
- Miete (EW und URA)

Beim Hinzufügen eines Typs wird ein MdK ausgewählt und dann eine Auswahl aus den möglichen Parametern getroffen.

Die folgende Tabelle zeigt die möglichen Parameter für jeden MdK, sowohl für bebaute als auch für unbebaute Typen.

Methode der Kaufpreisermittlung	Bebauter Typ					Unbebauter Typ				
Kaufpreis	Kaufpreis	pro	Einheit brutto m ² netto m ²			Kaufpreis	pro	Einheit m ² Grstfl		
Miete/BAR*	Miete	pro	Einheit brutto m ² netto m ²	pro Tag Monat Jahr		Miete	pro	Einheit m ² Grstfl	pro Tag Monat Jahr	
	BAR%*					BAR%				
Miete (EW und URA)	Miete	pro	Einheit brutto m ² netto m ²	pro Tag Monat Jahr		Miete	pro	Einheit m ² Grstfl	pro Tag Monat Jahr	
	Ertragswert	pro	Einheit			Ertragswert	pro	Einheit		
	Unrentabler Anteil	pro	Einheit			Unrentabler Anteil	pro	Einheit		

* Oder Miete/Verfielfältiger, abhängig von der Einstellung in Reaforce Applikationsmanagement

2.9.3 Indexierung Verkaufswert von Nutzungs- zur Typenebene

In der aktuellen Version wird die Indexierung von dem Verkaufswert nicht mehr auf Nutzungsebene, sondern auf Typebene definiert.

Konkret bedeutet dies, dass:

- Stichtag Verkaufswert
- Index Verkaufswert pro Jahr

zukünftig auf Typebene ausgefüllt wird.

Es ist auch möglich, das Enddatum des Indizierungszeitraums zu definieren.

Der Indexierungszeitraum läuft dann vom Stichtag Verkaufswert bis:

- Baubeginn
- Baufertigstellung
- (Start) Verkauf

2.9.4 Änderungen im Fenster Verkaufserlöse

Im Fenster Verkaufserlöse werden pro Typ die ausgewählten MdK und die zugehörigen Parameter angezeigt.

Über das Dialogfenster Kaufpreisermittlung können in diesem Fenster pro Typ Änderungen am MdK und/oder an Parametern vorgenommen werden.

Kaufpreisermittlung

► P-Testprojekt Reaforce Du ► PV-v1 ► N-Mietwohnungen ► T-Etagenwohnungen

Methode

Methode der Kaufpreisermittlung:

Parameter am Stichtag

Miete: pro pro

Verfielfältiger:

Indexierung

Stichtag:

Index pro Jahr: Laufzeit Indexierung bis Datum:

Parameter indexiert

Miete: pro pro

Verfielfältiger:

Beispiel des Dialogfenster Kaufpreisermittlung

Übersicht **Definition** Machbarkeit Beteiligung Finanzierung

Bauprogramm Planung & Indexierungen Verkaufserlöse Grundstück Baukosten Mittelabflussplanung

Bildschirmeinstellungen

	N - Eigentumswohnungen		N - Mietwohnungen
	Etagenwohnungen	Reihenhäuser	Etagenwohnungen
	Etagenwohnungen	Reihenhäuser	Etagenwohnungen
	Wohnen	Wohnen	Wohnen
	Koopwohnungen	Koopwohnungen	Koopwohnungen
	MGW	EGW	MGW
	16 Einheiten	10 Einheiten	10 Einheiten
	Neubau	Neubau	Neubau
	80,00 brutto m²	100,00 brutto m²	90,00 brutto m²
	60,00 netto m²	85,00 netto m²	67,50 netto m²
	240,00 brutto m³	290,00 brutto m³	270,00 brutto m³
	0,00 m² Grstfl	250,00 m² Grstfl	0,00 m² Grstfl

Kaufpreisermittlung am Stichtag (€)			
Methode der Kaufpreisermittlung	Kaufpreis:	Kaufpreis:	Miete/Verfielfältiger:
Parameter Kaufpreisermittlung	3.000,00	250.000	900,00 / 20,000
	pro brutto m²	pro Einheit	pro Einheit pro Monat
Kaufpreislste / Mietpreislste verwendet?	Nein	Nein	
Kaufpreis am Stichtag	240.000	250.000	216.000

Indexierung				
	Total			
Stichtag	01-01-2021	01-01-2021	01-01-2021	01-01-2021
Index pro Jahr	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Laufzeit Indexierung bis Datum	Diverse	Baufertigstellung	Verkauf(sbeginn)	Baufertigstellung
Parameter Kaufpreisermittlung (indexiert)	3.151,88	256.250	945,56	20,000
	pro brutto m²	pro Einheit	pro Einheit pro Monat	
Steigerung Kaufpreis	12.150	6.250	10.935	

Kaufpreis (€)			
Verkaufswert Grundstück	75.645	76.875	68.081
Verkaufswert Gebäude	176.505	179.375	158.855
Kaufpreis	252.150	256.250	226.935

Steuern			
Steuerszenario Verkauf	Verkauf 100% belastet mit GrEST (Nicht-Gewerblich)	Verkauf 100% belastet mit GrEST (Nicht-Gewerblich)	Verkauf 100% belastet mit GrEST (Nicht-Gewerblich)
Art des Verkaufs	Kosten Käufer	Kosten Käufer	Kosten Käufer

Verkaufswert (€)			
	Total		
Verkaufswert am Stichtag	8.500.000	240.000	216.000
Steigerung Verkaufswert	366.250	12.150	10.935
Verkaufswert	8.866.250	252.150	226.935

Verkaufserlöse (€)			
	pro Einheit		
Verkaufswert Grundstück	73.885	75.645	68.081
Verkaufswert Gebäude	172.399	176.505	158.855
Verkaufswert	246.285	252.150	226.935
Vorausz.vergütung Investor	0	0	0
Verkaufserlöse	246.285	252.150	226.935

Mietkennzahlen			
	Total		
Mietträge pro Jahr	113.468		11.347
Verfielfältiger basierend auf dem Verkaufswert			20,0000
Verfielfältiger basierend auf der Gesamtinvestition Käufer			21,2000
Verfielfältiger basierend auf dem Ertragswert			

Kalkulationsmethodik: Residualer Entwicklungsgewinn

Beispiel des Fensters Verkaufserlöse

Weiterhin gibt das Fenster Einsicht in Kaufpreis, Indexierung und Verkaufswert pro Type.

Je nach gewählter Methode der Kaufpreisermittlung können in diesem Fenster auch die Mietpreisliste oder Kaufpreisliste aktiviert werden, falls zutreffend.

2.9.5 Änderungen bei der Nutzung der Kaufpreisliste

Wenn die Kaufpreisliste aktiv ist und über das Feld 'Methode der Kaufpreisermittlung' wird der Kaufpreis auf einem Typ geändert:

- Mit anderen Parametern mit der gleichen Basis
- Mit einer neuen Basis

wird die Kaufpreisliste für diesen Typ zurückgesetzt (alle Einheiten erhalten den gleichen durchschnittlichen Kaufpreis mit der gleichen Verteilung für Verkaufswert Grundstück und Verkaufswert Gebäude auf Basis der neuen Parameter).

Falls Sie auf MdK Miete/BAR oder Miete (EW und URA) wechseln, wird der entsprechende Typ aus der Kaufpreisliste entfernt.

2.9.6 Änderungen bei Nutzung der Mietpreisliste

Bisher wurde die Mietpreisliste nur zur weiteren Spezifizierung der Miete verwendet.

Ab der aktuellen Version wird das Bauprogramm auch in der Mietpreisliste angegeben, wenn die Mietpreisliste aktiv ist.

2.9.7 Konversion MdW in MdK

Die nachfolgende Tabelle zeigt pro Methode der Wertermittlung, auf welche Methode der Kaufpreisermittlung konvertiert ist und welche Parameter verwendet werden.

	Methode der Wertermittlung Reaforce 6.7	Methode der Kaufpreisermittlung Reaforce 7.0	Parameter				
Wohnen	AFMM pro Wohnung/BAR	Miete/BAR	Miete	pro	Einheit	pro	Monat
	AFMM pro m ² Wohnfläche/BAR	Miete/BAR	BAR%				
			Miete	pro	netto m ²	pro	Monat
	EW und AFMM pro Wohnung	Miete (EW und URA)	Miete	pro	Einheit	pro	Monat
			Ertragswert	pro	Einheit		
		Unrentabler Anteil	pro	Einheit			
	EW und AFMM pro m ² Wohnfläche	Miete (EW und URA)	Miete	pro	netto m ²	pro	Monat
			Ertragswert	pro	Einheit		
			Unrentabler Anteil	pro	Einheit		
	Kaufpreis pro Wohnung	Kaufpreis	Kaufpreis	pro	Einheit		
	Kaufpreis pro m ² Wohnfläche	Kaufpreis	Kaufpreis	pro	netto m ²		
wenn Typ = Parzelle	Kaufpreis pro Parzelle	Kaufpreis	Kaufpreis	pro	Einheit		
	Kaufpreis pro m ² Grundstücksfläche	Kaufpreis	Kaufpreis	pro	m ² GrStFl		
Parken	AFJM pro Parkplatz/BAR	Miete/BAR	Miete	pro	Einheit	pro	Jahr
			BAR%				
	AFMM pro Parkplatz/BAR	Miete/BAR	Miete	pro	Einheit	pro	Monat
			BAR%				
	EW und AFJM pro Parkplatz	Miete (EW und URA)	Miete	pro	Einheit	pro	Jahr
		Ertragswert	pro	Einheit			
		Unrentabler Anteil	pro	Einheit			
	EW und AFMM pro Parkplatz	Miete (EW und URA)	Miete	pro	Einheit	pro	Monat
			Ertragswert	pro	Einheit		
			Unrentabler Anteil	pro	Einheit		
	Kaufpreis pro Parkplatz	Kaufpreis	Kaufpreis	pro	Einheit		
Gewerbe Leisure & Utilitär	AFJM/BAR pro m ² Nutzfläche	Miete/BAR	Miete	pro	netto m ²	pro	Jahr
			BAR%				
	AFMM/BAR pro m ² Nutzfläche	Miete/BAR	Miete	pro	netto m ²	pro	Monat
			BAR%				
	EW und AFJM pro m ² Nutzfläche	Miete (EW und URA)	Miete	pro	netto m ²	pro	Jahr
		Ertragswert	pro	Einheit			
		Unrentabler Anteil	pro	Einheit			
	EW und AFMM pro m ² Nutzfläche	Miete (EW und URA)	Miete	pro	netto m ²	pro	Monat
			Ertragswert	pro	Einheit		
			Unrentabler Anteil	pro	Einheit		
	Kaufpreis	Kaufpreis	Kaufpreis	pro	Einheit		
	Kaufpreis pro m ² BGF	Kaufpreis	Kaufpreis	pro	brutto m ²		

Außerdem wurden die Verkaufswertindexdaten, die bisher auf Nutzungsebene erfasst wurden, auf die Typebene übertragen.

Es betrifft:

- Stichtag Verkaufswert
- Index Verkaufswert pro Jahr

Für die Laufzeit der Indexierung gilt:

- Falls Verkauf an Privatpersonen: Indexierung bis (Start) Verkauf
- Falls Verkauf an Investor: Indexierung bis Baufertigstellung

Die obigen Änderungen führen nach Konversion und Neuberechnung der Variante zu keinen rechnerischen Differenzen.

2.10 Generisches Dialogfenster Grundstückswert

Durch die Einführung von dem generischen Bauprogramm ist es nun auch möglich, ein generisches Dialogfenster für die Definition des Postens "Grundstückswert" zu verwenden.

In dem neuen Dialogfenster wird zunächst die Methode der Kalkulation ausgewählt, danach kann der zugehörige Parameter am Stichtag oder indexiert eingegeben werden.

Übersicht Definition Machbarkeit

Bauprogramm Planung & Indexierungen Verkaufserlöse Grundstück Baukosten Weitere Kosten Steuern Mittelabflussplanung

Bildschirmstellungen

N - Koopwon 2

Rijwon

Reihenhäuser
5 Einheiten
Neubau
100,00 brutto m²
85,00 netto m²
290,00 brutto m³
250,00 m³ Grstfl

Grundstückswert am Stichtag (€)

Methode der Kalkulation	pro brutto m ²
Grundstückswert pro brutto m ²	400,00
Grundstückswert pro netto m ²	470,59
Grundstückswert pro m ² Grstfl	160,00
Grundstücksquote	16,13%
Grundstückswert pro Einheit am Stichtag	40,000

Indexierung

	Total	01-01-2021	01-01-2021
Stichtag		01-01-2021	01-01-2021
Index pro Jahr	2,50%	2,50%	2,50%
Preisindexierung für Grundstück/Gebäude	5,000	1,000	1,000

Grundstückswert (€)

Grundstückswert pro brutto m ²	410,00
Grundstückswert pro netto m ²	482,35
Grundstückswert pro m ² Grstfl	164,00
Grundstücksquote	15,79%
Grundstückswert pro Einheit	41,000

Detaillierte Grundstückskosten (€)

	Total	41.000	41.000
Grundstückswert	205.000	41.000	41.000
Grundwerbsteuer	0	0	0
Einbringungswert	0	0	0
Zwischenzeitliche Bewirtschaftungskosten	0	0	0
Vorfinanzierungsvergütung	0	0	0
120 Weitere Erwerbskosten	2.050	410	410
Erwerbskosten	207.050	41.410	41.410
130 Kosten Baureifmachung	0	0	0
Grundstück	207.050	41.410	41.410

Grundstückswert

P-Testprojekt Reaforce ▶ PV-v2 ▶ N-Koopwon 2 ▶ T-Rijwon

Methode

Methode der Kalkulation: pro brutto m²

Parameter am Stichtag

pro brutto m²: 400

Indexierung

Stichtag: 01-01-2021

Index pro Jahr bis Datum Grundstücksankauf: 2,50%

Parameter indexiert

pro brutto m²: 410,00

OK Abbrechen

Dialogfenster Grundstückswert und Anzeige im Fenster Grundstück in Reaforce 7.0

Übersicht Definition Machbarkeit

Bauprogramm Planung & Indexierungen Verkaufserlöse Grundstück Baukosten Weitere Kosten Steuern Mittelabflussplanung

Bildschirmstellungen

Total	Eigentumswohnungen
	Reihenhäuser
	Neubau
Berechnungsmethode	pro Wohnung am Stichtag
Raumparameter pro Einheit	
Anzahl Wohnungen	5
m ² BGF	100,00
Formfaktor	85,00%
m ² Wfl	85,00
Grundstückswert am Stichtag (€)	
Stichtag Grundstückswert	01-01-2021
Grundstücksquote	16,72%
Grundstückswert pro m ² BGF	400,00
Grundstückswert pro m ² Wfl	470,59
Grundstückswert pro Wohnung	40.000
Grundstückswert am Datum Grundstücksankauf (€)	
Index Grundstückswert pro Jahr	2,50%
Grundstücksquote	16,96%
Grundstückswert pro m ² BGF	410,00
Grundstückswert pro m ² Wfl	482,35
Grundstückswert pro Wohnung	41.000
Grundstückswert - Stichtagsorientiert (€)	
Grundstückswert pro Wohnung/Parzelle am Stichtag	40.000
Steigerung Grundstückswert	1.000
Grundstückswert pro Wohnung/Parzelle	41.000
Einbringungswert (€)	
Einbringungswert	0
Datum Einbringungswert	0
Detaillierte Grundstückskosten (€)	
110 Grundstückswert	205.000
125 Grunderwerbsteuer	0
128 Einbringungswert	0
Zwischenzeitliche Bewirtschaftungskosten	0
1210 Vorfinanzierungsvergütung	0
Weitere Erwerbskosten	2.050
Erwerbskosten	207.050
Kosten Baureifmachung	0
100 Grundstück	207.050
Grundstück / m ² BGF	414,10

110 Grundstückswert

P-Testprojekt: Duitland ▶ PV-v3 ▶ N-Reihenhäuser ▶ T-Eigentumswohnungen

Eingabe

Grundstücksquote: 16,72

Grundstückswert pro m² BGF am Stichtag: 400

Grundstückswert pro m² BGF am Datum Grundstücksankauf: 410,00

Grundstückswert pro m² Wfl am Stichtag: 470,59

Grundstückswert pro m² Wfl am Datum Grundstücksankauf: 482,35

Grundstückswert pro Wohnung am Stichtag: 40.000,00

Grundstückswert pro Wohnung am Datum Grundstücksankauf: 41.000,00

Berechnungsmethode

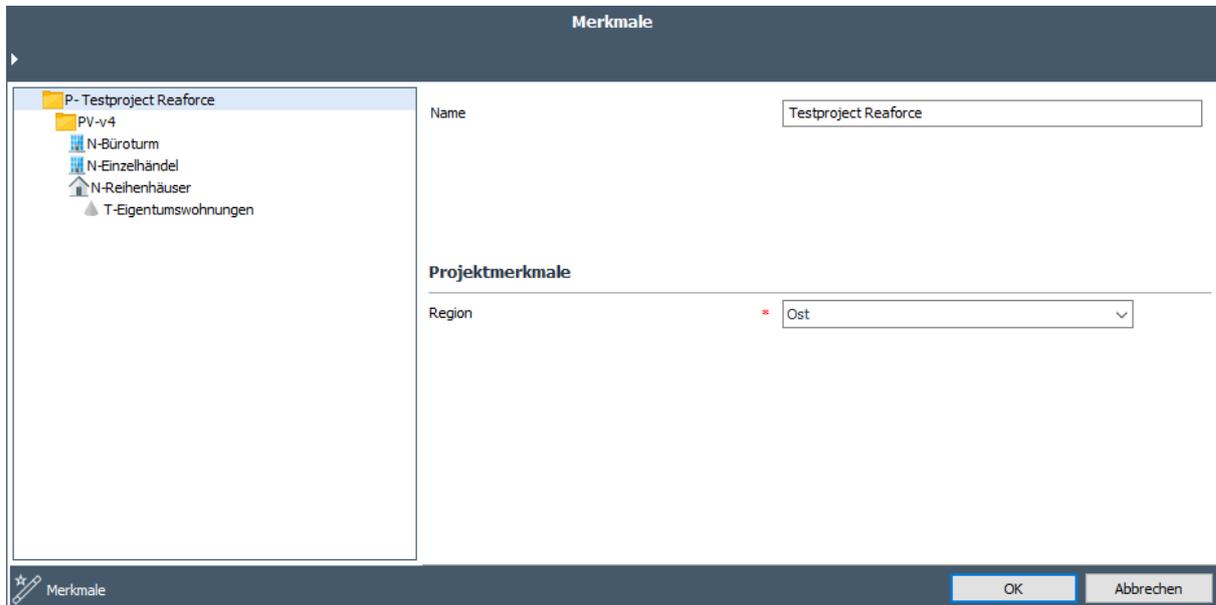
Grundstückswert pro Wohnung am Stichtag

OK Abbrechen

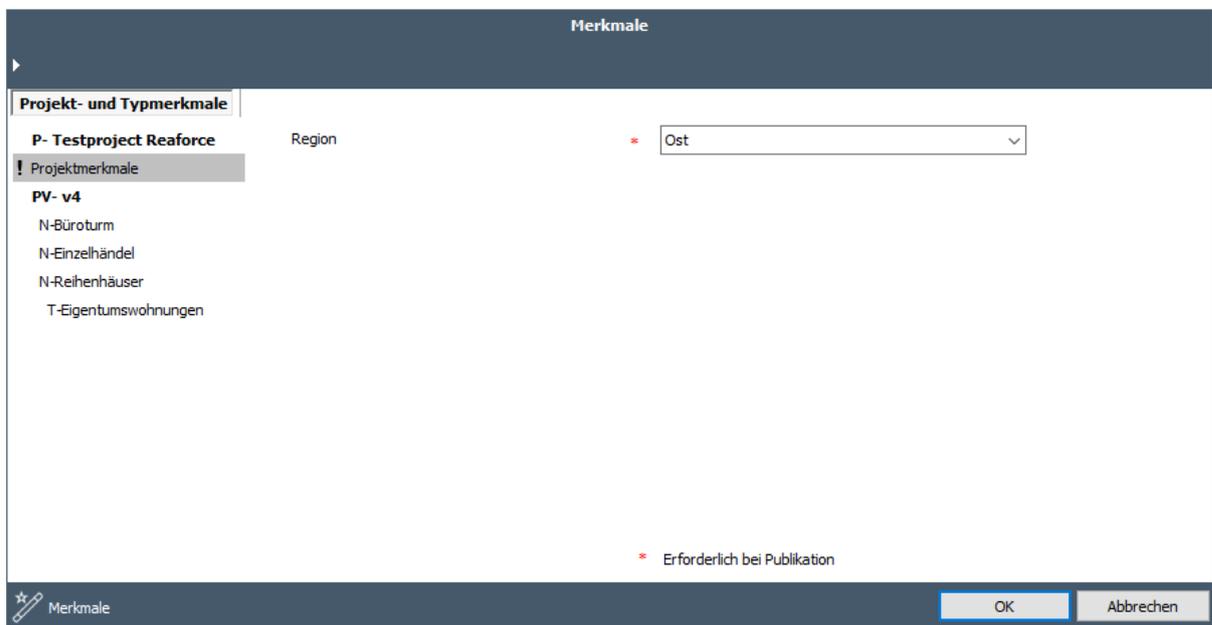
Dialogfenster Grundstückswert und Anzeige im Fenster Grundstück in Reaforce 6.7

2.11 Änderungen der Wizard Merkmale

Der Wizard Merkmale wurde erneuert. Die Projektstruktur wird auf der linken Seite angezeigt. Durch Auswahl einer Projektkomponente können die entsprechenden Daten auf der rechten Seite ausgefüllt werden.



Beispiel für die Projektmerkmale im Wizard Merkmale in Reaforce 7.0



Beispiel für die Projektmerkmale im Wizard Merkmale in Reaforce 6.7

2.12 Entfernte Wizards

Die Wizards:

- Bierdeckelberechnung
- Nutzungsplanung
- Gesamteingabe

sind entfernt werden.

Durch die verbesserten Eingabemöglichkeiten auf den verschiedenen Fenstern sind diese Wizards überflüssig geworden.

2.13 Möglichkeit zur Kostenkodierung für Kostenzeile

Ab Reaforce 7.0 ist es möglich, die Kostenstruktur auf der Ebene der Kostenzeilen mit einer unternehmenseigenen (administrativen) Kodierung zu versehen.

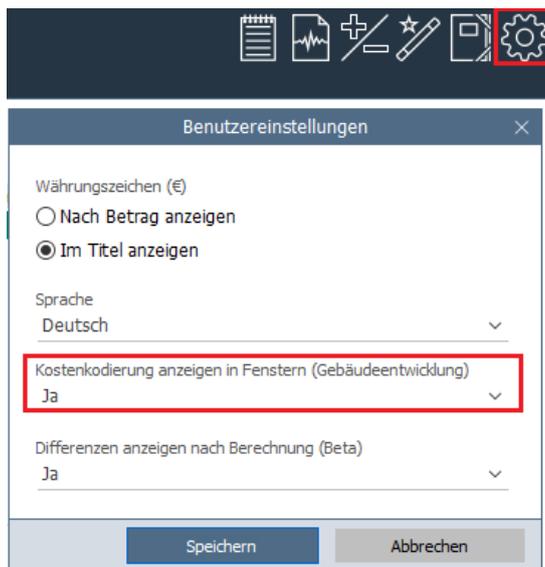
Ihr Reasult-Consultant wird mit Ihnen bei der Umstellung auf Reaforce 7.0 besprechen, ob Sie diese Option nutzen wollen.

Wenn Sie diese unternehmenseigene (administrative) Kodierung verwenden, kann der Reaforce-Benutzer über das Zahnrad - Benutzereinstellungen angeben, ob diese Kodierung angezeigt werden soll oder nicht auf den Fenstern :

- Budgetorientierung
- Projektcontrolling (Fenster Projektübersicht, Publikationsübersicht, Budgetkontrolle und Registrierung der Vergaben)

		TP - Phase 1			
		BE - Wohnen			
		N - Eigentumswohnungen		N - Mietwohnungen	
		Apartments	Reihenhäuser	Social Vermietung	
		Etagenwohnungen 15 Einheiten Neubau 80,00 brutto m² 60,00 netto m² 240,00 brutto m³ 0,00 m² Grstfl	Reihenhäuser 10 Einheiten Neubau 120,00 brutto m² 102,00 netto m² 348,00 brutto m³ 250,00 m² Grstfl	Etagenwohnungen 20 Einheiten Neubau 70,00 brutto m² 52,50 netto m² 210,00 brutto m³ 0,00 m² Grstfl	
Gesamtkosten & Erlöse (€)		Total			
100	Grundstück	2.095.236	44.490	77.764	32.512
200	200 Herrichten und Erschließen	151.981	3.287	4.588	2.840
310	300 Bauverkkosten	3.092.801	67.497	89.914	59.060
320	400 Technische Anlagenkosten	1.163.147	28.892	22.416	25.280
GBK	Gebäudekosten	4.255.949	96.389	112.330	84.341
330	470 Kosten Außenanlagen	16.189	498	0	436
300	Baukosten	4.272.138	96.887	112.330	84.777
400	500 Außenanlagen	182.695	4.012	5.497	3.377
500	600 Ausstattung und Kunstwerke	57.000	1.200	1.800	1.050
610	700 Baunebenkosten	548.143	12.874	13.239	11.132
620	800 Vertriebskosten	394.346	7.493	15.866	6.165
630	Steuern und Gebühren	0	0	0	0
640	Abweichende Leistungen	0	0	0	0
650	Unvorhergesehenes	135.630	3.322	2.834	2.873
660	Entwicklungsrisiko	0	0	0	0
670	Finanzierungszinsen	193.760	2.521	3.398	6.098
680	Geschäftskosten/PE-Fee	313.487	6.943	9.357	5.789
690	Entwicklungsgewinn	477.799	19.945	34.184	-8.161
600	Weitere Kosten	2.063.164	53.098	78.877	23.896
SK	Investitionskosten	8.822.213	202.975	280.855	148.452
700	Voruntersuchungskosten	0	0	0	0
800	Mieterausbau	22.466	0	2.247	0
900	DE Exploitatiekosten	0	0	0	0
1000	Nicht abzugsf. USt (Kosten)	0	0	0	0
IVK	Gesamtkosten	8.844.679	202.975	283.102	148.452
2010	Verkaufswert	9.614.224	218.911	303.108	164.974
2020	Vorausz.vergütung Investor	0	0	0	0
2000	Verkaufserlöse	9.614.224	218.911	303.108	164.974
2100	DE_Recht van opstal	-961.422	-21.891	-30.311	-16.497
2200	Weitere Erlöse	22.466	0	2.247	0
2300	DE Exploitateopbrengsten	0	0	0	0
2400	Nicht abzugsf. USt (Erlöse)	0	0	0	0
OPB	Gesamterlöse	8.675.268	197.020	275.043	148.477
VE	Ausgleich	-169.412	-5.955	-8.059	25

Beispiel einer möglichen Kostenkodierung im Fenster Budgetorientierung



Beispiel der Benutzereinstellungen

Im Fenster Managementzusammenfassung kann der Reaforce-Benutzer über die Bildschirmeinstellungen angeben, ob diese (administrative) Kodierung angezeigt werden soll oder nicht.

2.14 Erweiterung der Kostenstruktur mit 2 unternehmenseigenen Kostengruppen

Die Kostenstruktur wurde um 1 unternehmenseigene Kostengruppe und 1 unternehmenseigene Erlösgruppe erweitert.

Diese Gruppen eignen sich besonders für die Berechnung von (zwischenzeitlichen) Betriebserlös-Cashflows.

Bei der Umstellung auf die Reaforce-Version 7.0 wird Ihr Reasult-Consultant mit Ihnen besprechen, ob Sie diese zusätzliche Kosten- und/oder Erlösgruppe nutzen wollen oder nicht.

Merkmale dieser Kosten- und Erlösgruppe:

1. Die Namensgebung der Gruppe (Niveau 1) ist unternehmensspezifisch
2. Die Einrichtung und Namensgebung dieser Kostengruppen mit Sub-Kostengruppen (Niveau 2) ist unternehmensspezifisch. Es können maximal 99 Sub-Kostengruppen in einer unternehmensspezifischen Kostengruppe eingerichtet werden.
3. Die Einrichtung und Namensgebung dieser Sub-Kostengruppen mit Kostenzeilen (Niveau 3) ist unternehmensspezifisch. Es können maximal 99 Kostenzeilen in einer unternehmensspezifischen Sub-Kostengruppe untergebracht werden.

Die Struktur der unternehmenseigenen Kostengruppen sieht wie folgt aus:

Ebene	
3	<u>Kostenzeile 01 t/m 99</u>
2	Sub-Kostengruppe 01
3	<u>Kostenzeile 01 t/m 99</u>
2	Sub-Kostengruppe 02
3	<u>Kostenzeile 01 t/m 99</u>
2	Sub-Kostengruppe...
3	<u>Kostenzeile 01 t/m 99</u>
2	Sub-Kostengruppe 98
3	<u>Kostenzeile 01 t/m 99</u>
2	Sub-Kostengruppe 99
1	Name Kostengruppe

4. Die Gesamtsumme der Kosten bzw. Erlöse wird durch die Planung des Cashflows auf Typenebene auf Kostenzeilenebene ermittelt.

Die Eingabeoptionen sind:

- Einmaliger Betrag im Monat ...
 - Monatlicher Betrag von Monat ... bis Monat ...
 - Jahresbetrag ab Monat ... + Anzahl der Zahlungen
5. Die (Gesamt-)Beträge pro Typ pro Kostenzeile werden als Betrag pro Einheit pro Kostenzeile zurückgerechnet, die dann in dem Fenster Budgetorientierung angezeigt werden.
6. Beträge können indexiert werden. Ab dem Datum 'Start Index' werden die Beträge dann mit dem eingegebenen Indexierungsprozentsatz indexiert.
Konkret bedeutet dies, dass
- wenn das Datum Start Index vor dem Zahlungsdatum liegt -> Betrag wird indexiert
 - wenn das Datum Start Index nach dem Zahlungsdatum liegt -> Betrag wird nicht indexiert
7. Das Fenster Cashflow metrisch zeigt den Cashflow auf Gruppenebene. Die Mutationen, die in einen bestimmten Monat fallen, werden am 15. dieses Monats verarbeitet.
8. Platz der Kostengruppe in der Kostenstruktur befindet sich direkt oberhalb der Kostenzeile 'nicht abzugsfähige USt (Kosten)'.
9. Platz der Erlösgruppe in der Kostenstruktur ist direkt oberhalb der Kostenzeile 'nicht abzugsfähige USt (Erlöse)'

DE Subgroep 01 Exploitatiekosten auf Typebene

► P-2021-02-05 Groep 14 en 51 ► PV-v5 ► N-20 Reihenh. ► T-Reihenh. Eigentumswohnungen

Beschreibung	Betrag	Zahlung	Laufzeit	Index pro Jahr	Indexbeginn
✗ Buyout eines Mieters	3.000	einmalig	in Jul 2021	0,00 %	Jan 2021
✗ Monatliche Energiekosten	2.000	monatlich	von Jan 2021 bis z 24 x bis z Dec 2022	1,00 %	Jan 2021
✗ Jährlicher Beitrag des Eigentümerverbandes	500	jährlich	von Jan 2021 bis z 2 x bis z Januar 2022	0,50 %	Jan 2021
+ Zeile hinzufügen					
Total			Nutzungsplanung		
Betrag Gesamtlaufzeit	52.463		Entwicklungsbeginn	01-01-2021	
Betrag pro Einheit	2.623		Baubeginn	01-01-2022	
			Baufertigstellung	01-01-2023	

OK Abbrechen

Beispiel für das Eingabekarte auf Typebene

2.15 Möglichkeit zum Entfernen bestimmter Kostenzeilen

In der aktuellen Version können die Kostenzeilen:

- Zwischenzeitliche Bewirtschaftungskosten
- Betriebserlöse
- Zwischenzeitliche Betriebserlöse

eventuell aus der Kostenstruktur entfernt werden.

Dies kann z. B. wünschenswert sein, wenn Sie die neue unternehmensspezifische Kosten- und Erlösgruppe verwenden.

2.15.1 Konversion Kostenzeilen

In der unten stehenden Tabelle wird angegeben wie konvertiert wird und ob rechnerische Unterschiede vor und nach der Berechnung auftreten.

Kostenzeile 6.7	Kostenzeile nach Konversion 7.0	Mittelabflussplanung	Rechnerische Abweichung nach der Konversion
Zwischenzeitliche Bewirtschaftungskosten	Voruntersuchungskosten	Linear zwischen Baubeginn und Baufertigstellung	nein
Betriebserlöse	Sonstige zusätzliche Erlöse	Vorhandener Mittelabflussplan auf sonstige zusätzliche Erlöse beibehalten	ja
Zwischenzeitliche Betriebserlöse	Sonstige zusätzliche Erlöse	Vorhandener Mittelabflussplan auf sonstige zusätzliche Erlöse beibehalten	ja

2.16 Meldung anzeigen, wenn Variante nicht vollständig berechnet wurde

Eine Meldung wird oben auf jedem Fenster angezeigt, wenn eine PV nicht vollständig berechnet wurde.

Durch Klicken auf die entsprechende Meldung werden die zugehörigen Details angezeigt (sofern sie angezeigt werden können).



Beispiel einer möglichen Fehlermeldung

3 Neue Funktionen in Reaforce Ertragswert

In diesem Kapitel werden die neuen und geänderten Funktionen im Ertragswertmodul beschrieben.

3.1 Änderung beim Hinzufügen einer Ertragswertberechnung

Für Typen mit der Methode der Kaufpreisermittlung Miete (EW und URA) ist es möglich, eine Ertragswertberechnung mit Hilfe des Wizard Ertragswert hinzuzufügen.

Dieser Wizard wird nicht mehr über das Wizard Menü in der Buttonleiste aktiviert, sondern über das Fenster Verkaufserlöse durch Aktivieren des Hyperlinks 'Hinzufügen EW-Berechnung'.

The screenshot shows the 'Definition' tab of the software. The top navigation bar includes 'Übersicht', 'Definition', and 'Machbarkeit'. Below this, there are sub-tabs: 'Bauprogramm', 'Planung & Indexierungen', 'Verkaufserlöse', 'Grundstück', 'Baukosten', 'Weitere Kosten', 'Steuern', and 'Mittelabflussplanung'. A 'Bildschirmeinstellungen' icon is visible on the left.

The main content area is divided into several sections:

- TP - Phase 1**
 - BE - Wohnen
 - N - Mietwohnungen
 - Social Vermietung**
 - Etagenwohnungen
 - 20 Einheiten
 - Neubau
 - 70,00 brutto m²
 - 52,50 netto m²
 - 210,00 brutto m³
 - 0,00 m² Grstfl
- Kaufpreisermittlung am Stichtag (€)**
 - Methode der Kaufpreisermittlung: [Hinzufügen EW-Berechnung](#) (highlighted with a red box)
 - Parameter Kaufpreisermittlung: **Miete (EW und URA)**
 - 650,00 (150.000 und 40.000) pro Einheit pro Monat
 - 190.000
- Indexierung**

	Total	
Stichtag	01-01-2021	01-01-2021
Index pro Jahr	2,50%	2,50%
Laufzeit Indexierung bis Datum	Baufertigstellung	Baufertigstellung
Parameter Kaufpreisermittlung (indexiert)		682,91 (157.594 und 42.025) pro Einheit pro Monat
Steigerung Kaufpreis		9.619

Aktivierungszone für das Hinzufügen einer Ertragswertberechnung

Wenn dann eine Ertragswertberechnung hinzugefügt ist, wird sie als 'EW-Berechnung aktiv' angezeigt.

Übersicht			Definition			Machbarkeit			Ertragswert											
Bauprogramm			Planung & Indexierungen			Verkaufserlöse			Grundstück			Baukosten			Weitere Kosten			Steuer		
 Bildschirmstellungen																				
												TP - Phase 1 BE - Wohnen N - Mietwohnungen Social Vermietung Etagenwohnungen 20 Einheiten Neubau 70,00 brutto m ² 52,50 netto m ² 210,00 brutto m ³ 0,00 m ² Grstfl								
Kaufpreisermittlung am Stichtag (€) Methode der Kaufpreisermittlung Parameter Kaufpreisermittlung Kaufpreisliste / Mietpreisliste verwendet? Kaufpreis am Stichtag												EW-Berechnung aktiv Miete (EW und URA) 650,00 (180.520 und 40.000) pro Einheit pro Monat 220.520								
Indexierung Stichtag Index pro Jahr Laufzeit Indexierung bis Datum Parameter Kaufpreisermittlung (indexiert) Steigerung Kaufpreis												Total 01-01-2021 2,50% Baufertigstellung 682,91 (189.659 und 42.025) pro Einheit pro Monat 11.164								

Beispiel einer aktiven Ertragswertberechnung

3.2 Geänderte Eingabedaten im Wizard Ertragswertberechnung

Im Wizard Ertragswertberechnung sind die folgenden Änderungen implementiert:

- Das Feld Unrentabler Anteil wurde hinzugefügt und ist veränderbar
- Die Mietparameter sind gleich den Mietparametern, wie sie in der Methode der Kaufpreisermittlung ausgewählt wurden.
- Für die Typen Gewerbe, Freizeit & Utilitär: Die Anzahl der Einheiten wird jetzt aus dem Reaforce Bauprogramm übernommen. Es ist nicht mehr möglich, die Anzahl der Einheiten manuell zu bestimmen.
- Der Index für den Verkaufswert wird dem jeweiligen Typ entnommen (und nicht mehr der Nutzungsebene).

3.3 Konversion Ertragswertberechnung

Im Hinblick auf die Konversion gilt:

1. Wenn vor der Konversion eine Ertragswertberechnung aktiv war, dann bleibt diese nach der Konversion erhalten
2. Bei Typ oberirdische Stellplätze: Wurden die Kosten auf der Grundlage 'Betrag pro m² Netto Parkfläche' berechnet, so wurde die Grundlage auf 'Betrag pro Vermietbare Einheit' geändert.
3. Die Anzahl der Einheiten wird aus dem Bauprogramm von Reaforce entnommen. Dies bedeutet:

- Für die Typen Wohnen und Parken: Anzahl Wohnungen/Parkplätze auf Typebene wird beibehalten und umbenannt in Anzahl Einheiten
- Für die Typen Gewerbe und Freizeit & Utilitär: Anzahl Einheiten in der Konversion vom Bauprogramm Reaforce (und damit im Wizard Ertragswertberechnung) ist immer 1.

Achtung!

Wenn bis Reaforce 6.7 für die Typen Gewerbe und Freizeit & Utilitär Ertragswertberechnungen vorgenommen wurden, in denen manuell die Stückzahl auf > 1 eingestellt wurde, so können die Bewirtschaftungskosten unterschiedliche Beträge ausweisen, wenn als Basis für die Berechnung gewählt wurde:

- Betrag pro m² BGF
- Betrag pro m² Mietfläche
- % der Mieterlöse

4 Neue Funktionen in Reaforce Finanzierung EK/FK

In Version 7.0 wurde das Finanzierungsmodul EK/FK nicht geändert.

5 Neue Funktionen im Modul Projektcontrolling

In Version 7.0 wurde das Modul Projektcontrolling nicht geändert.

6 Neue Funktionen Reaforce Applikationsmanagement

In diesem Kapitel werden die neuen und geänderten Funktionen im Reaforce Applikationsmanagement beschrieben.

6.1 Einstellung Eingabe Ertragswert entfernt

In der Mappe Einstellungen\Set up\Allgemein wurde die Option für die Eingabe vom Ertragswert (Eingabe am Stichtag oder bei Baufertigstellung) entfernt.

Diese Einstellung ist durch die Einführung der generischen Methoden der Kaufpreisermittlung überflüssig geworden, bei denen der Reaforce-Benutzer immer die Möglichkeit hat, den Ertragswert am Stichtag oder als indexierten Wert einzugeben (siehe auch Kapitel 2.8 in diesem Handbuch).

6.2 Einstellung Methode der Kaufpreisermittlung nicht mehr pro Nutzungsart

In der Mappe Einstellungen\Set up\Methode der Kaufpreisermittlung (vorher Methode der Wertermittlung genannt), wird nicht mehr pro Nutzungsart sondern auf Gesamtebene angegeben ob die Methode der Kaufpreisermittlung aktiv oder inaktiv ist.

6.3 Zufügen und Einrichten Kategorisierung

In der Mappe Einstellungen\Gebäudeentwicklung\Kategorisierung ist die Kategorisierung des Bauprogrammes zugefügt mit einer Unterverteilung in Immobiliensegment (siehe auch Kapitel 2.8.5 in diesem Handbuch).

Pro Immobiliensegment kann optionell eine spezifischere Kategorisierung eingegeben werden mit Kategorien/Unterkategorien.

Im Immobiliensegment 'Wohnen' kann beispielsweise eine Unterteilung in Häuser und Wohnungen bzw. Miet- und Eigentumsobjekt gemacht werden.

In Reaforce kann ein Wohnungstyp danach mit dieser Kategorie/Unterkategorie gekennzeichnet werden.

Das Immobiliensegment 'Sonstige' und die eventuell unterliegende Kategorisierung ist auf alle Typen in Reaforce anzuwenden.

Zufügen einer Kategorie:

- Gehen Sie zu Mappe:
Einstellungen\Gebäudeentwicklung\Kategorisierung\<Immobiliensegment>
- Mit dem Symbol  kann eine Kategorie zugefügt werden

Zufügen einer Kategorie mit Unterkategorien:

Gehen Sie zu Mappe:

Einstellungen\Gebäudeentwicklung\Kategorisierung\ <Immobiliensegment>

- Mit dem Symbol  kann eine Kategorie mit Unterkategorie zugefügt werden
- Die zugefügte Kategorie wird anschliessend als Submappe in dem entsprechenden Immobiliensegment zugefügt
- Gehen Sie danach zur Mappe mit der soeben zugefügten Kategorie
- Mit dem Symbol  können Unterkategorien zugefügt werden

6.4 Einteilung der Typen in bebaut und un bebaut

In der Mappe Defaults (Admin)\Gebäudeentwicklung\<Wohnen, Parken, Gewerbe oder Freizeit/Utilitär>\Typenebene\Bauprogramm wird pro Standardwertesatz angezeigt, ob der Typ bebaut oder un bebaut ist. Diese Klassifizierung kann nicht geändert werden.

6.5 Wahlmöglichkeit der anonymen Protokollierung

In der Mappe Einstellungen\Set up\Allgemein kann angegeben werden, ob das Reaforce Logfile anonymisiert werden soll oder nicht.

In der anonymen Ansicht werden die Namen der Reaforce-Benutzer nicht mehr im Logfile angezeigt; jeder Benutzer wird dann als "anonym" angezeigt.

7 Neue Funktionen Reporting & Analyse

In diesem Kapitel werden die neuen und geänderten Funktionen im Reaforce Reporting & Analyse beschrieben.

7.1 Vorlagen: Kategorisierung & generischer Aufbau vom Bauprogramm

Die Vorlagen beinhalten die flexibel einzurichtende Kategorisierung mit der Hierarchie Immobiliensegment/Kategorie/Unterkategorie (siehe Abschnitt 2.8.5):

Immobiliensegment	Kategorie	Unterkategorie	Anzahl	m ² Grstfl	Brutto m ³	Brutto m ²	Netto m ²
Freizeit			2	-	4.000	1.000	850
Gewerbe			1	-	4.000	2.000	1.900
☐ Sonstige	Berging		2	-	24.000	4.000	3.400
	Technische ruimte		23	-	8.004	2.760	2.346
Parken			40	1.600	-	-	-
☐ Wohnen	☐ Huurwoningen	EGW	20	-	6.960	2.400	2.040
	☐ Koopwoningen	EGW	20	-	6.960	2.400	2.040
Gewerbe			10	-	3.600	1.000	850
☐ Wohnen	☐ Huurwoningen	MGW	40	12.000	13.920	4.800	4.080
	☐ Koopwoningen	EGW	65	31.750	20.300	7.000	5.950

Letztendlich wurde auch die generische Struktur des Bauprogramms (siehe auch Abschnitt 2.8.1) in die Vorlagen übernommen:

- ⌵ ∑ Definition Bauprogramm
 - Anzahl
 - Brutto m²
 - Brutto m² oberirdisch
 - Brutto m² unterirdisch
 - Brutto m³
 - Formfaktor
 - m² Grstfl
 - Netto m²

7.2 Standardberichte

Der Bericht Managementzusammenfassung hat ein neues Layout:

Projekt | Testproject Reaforce
 Archiviert | Nein
 Projektbetrieb | Projectbedrijf 1

Brutto m²

Kategorie	PC-variant (1)	Vorläufiger Entwurf (2)			Q1-2021 (3)		
	Brutto m ²	Brutto m ²	Δ (2 - 1)	% (Δ / 1)	Brutto m ²	Δ (3 - 1)	% (Δ / 1)
Gewerbe	2.800	2.800	0	0%	3.000	200	7%
Wohnen	2.500	2.500	0	0%	2.000	-500	-20%
Gesamtsumme	5.300	5.300	0	0%	5.000	-300	-6%

● < 1% ▲ 1% - 5% ◆ > 5%

Netto m²

Kategorie	PC-variant (1)	Vorläufiger Entwurf (2)			Q1-2021 (3)		
	Netto	Netto	Δ (2 - 1)	% (Δ / 1)	Netto	Δ (3 - 1)	% (Δ / 1)
Gewerbe	2.560	2.560	0	0%	2.750	190	7%
Wohnen	2.125	2.125	0	0%	1.700	-425	-20%
Gesamtsumme	4.685	4.685	0	0%	4.450	-235	-5%

● < 1% ▲ 1% - 5% ◆ > 5%

Machbarkeit (Einfach)

Kostenzeile	PC-variant (1)	Vorläufiger Entwurf (2)		Q1-2021 (3)			
	Betrag	Betrag	Δ (2 - 1)	% (Δ / 1)	Betrag	Δ (3 - 1)	% (Δ / 1)
☐ Gesamtkosten	-12.221.522	-12.221.522	0	0%	-11.653.240	568.282	-5%
☐ Investitionskosten	-12.221.522	-12.221.522	0	0%	-11.653.240	568.282	-5%
☐ Grundstück	-2.553.099	-2.553.099	0	0%	-2.429.832	123.267	-5%
☐ Baukosten	-6.112.743	-6.112.743	0	0%	-5.768.567	344.176	-6%
☐ Weitere Kosten	-3.555.680	-3.555.680	0	0%	-3.454.841	100.839	-3%
☐ Beratungs-/Verkaufskosten	-887.480	-887.480	0	0%	-860.446	27.034	-3%
☐ Unvorhergesehenes	-209.460	-209.460	0	0%	-198.113	11.347	-5%
☐ Entwicklungsrisiko	-120.145	-120.145	0	0%	-129.061	-8.916	7%
☐ Finanzierungszinsen	-198.342	-198.342	0	0%	-203.472	-5.129	3%
☐ Geschäftskosten/PE-Fee	-688.316	-688.316	0	0%	-619.008	69.308	-10%
Entwicklungsgewinn	-1.451.936	-1.451.936	0	0%	-1.444.741	7.195	0%
☐ Gesamterlöse	12.221.522	12.221.522	0	0%	11.653.240	-568.282	-5%
☐ Verkaufserlöse	12.221.522	12.221.522	0	0%	11.653.240	-568.282	-5%
Gesamtsumme	0	0	0	NaN	0	0	NaN

● < 1%
▲ 1% - 5%
◆ > 5%

Der unternehmenseigene Anlagenbericht wurde um eine Übersicht über verwendete/verfügbare Modullizenzen erweitert:

Bedrijfseigeninrichting

Versie: 7.0

Name	Nutzung	Login Name	Sprache ID	Zugang	Land	Wohnen		Gewerbe		Parke		Ertragswert		Grundstückerwichtl		Projectcontrolling		Rearisik	
						Lizenzen	14 / 100	14 / 100	14 / 100	14 / 100	14 / 100	14 / 100	14 / 100	14 / 100	14 / 100	14 / 100	14 / 100		
User 1		User 1	Nederlandsch	Ja	die	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
User 2		User 2	Englisch	Ja	die	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
User 3		User 3	Nederlandsch	Ja	die	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
User 4		User 4	Deutsch	Ja	die	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
User 5		User 5	Nederlandsch	Ja	die	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
User 6		User 6	Nederlandsch	Ja	die	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
User 7		User 7	Deutsch	Ja	die	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
User 8		User 8	Nederlandsch	Ja	die	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
User 9		User 9	Nederlandsch	Ja	die	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
User 10		User 10	Nederlandsch	Ja	die	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
User 11		User 11	Nederlandsch	Ja	die	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
User 12		User 12	Nederlandsch	Ja	die	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
User 13		User 13	Deutsch	Ja	Niederlande	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
User 14		User 14	Nederlandsch	Ja	Niederlande	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
User 15		User 15	Nederlandsch	Ja	Niederlande	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
						14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14

Realtone 7.0 / print (17-05-2021)

1/12

REASULT

7.3 Optionale Berichte

Es gibt noch optionale Berichte welche nicht standardmäßig geliefert werden, können aber in Absprache mit Ihrem Consultant installiert werden.

Es gibt:

1. Datensatz Variantenebene (Excel)

Achtung: Wenn Sie diesen Bericht verwenden möchten, muss der Benutzer Lesezugriff auf die Datenbank Reasult_Reporting_Staging haben. Dies ist nicht für jeden Kunden selbstverständlich, weshalb dieser Bericht nur auf Anfrage angeboten wird.

2. Bericht Subventionen und Beiträge (+ sonstige Erlöse) (Excel)

Achtung: Wenn Sie diesen Bericht verwenden möchten, muss der Benutzer Lesezugriff auf die Datenbank Reasult_Reporting_Staging haben. Dies ist nicht für jeden Kunden selbstverständlich, weshalb dieser Bericht nur auf Anfrage angeboten wird.

3. PowerBI Datenmodell, unterteilt in:

- Planungsübersicht
- Trendanalyse
- IRR Sensitivitätsanalyse

Achtung: Wenn Sie unsere Power BI-Dashboards verwenden möchten, gelten andere Anforderungen als bei unserer Standardsoftware. In einigen Fällen werden zusätzliche

Kosten berechnet. Zum Beispiel muss man Power BI Pro-Lizenzen haben und eine Reihe von Dingen müssen für die Umgebung eingerichtet sein, damit wir die Dashboards einrichten und warten können. Für weitere Informationen wenden Sie sich bitte an Ihrer Reaforce Consultant.