

Release notes



Produkt	Reaforce
Version	7.1
Dokumentstatus	Final
Dokumentversion	1.0
Letzte Änderung	14.10.2021

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	3
2	Neue Funktionen Reaforce Gebäudeentwicklung	4
2.1	Generische Struktur von Übersetzungen	4
2.3	Datenerweiterung im generischen Header	5
2.4	Änderungen auf dem Bildschirm Steuern	6
2.5	Änderungen auf dem Bildschirm Budgetorientierung	7
2.6	Ausführliche Erklärung in der Kaufpreisliste	8
2.7	Bildschirm Variantenanalyse verfügbar im Ordner Prüfungsanträge	9
2.8	Geänderte Eingabe Verkaufswert Grundstück und Verkaufswert Gebäude	9
2.9	Cashflow-Anpassungen Projektcontrolling	10
3	Neue Funktionen in Reaforce Ertragswert	12
4	Neue Funktionen in Reaforce Finanzierung EK/FK	13
5	Neue Funktionen im Modul Projektcontrolling	14
6	Neue Funktionen Reaforce Applikationsmanagement	15
6.1	Generische Struktur Übersetzungen	15
6.2	Hinzufügung Applikationsmanagement Kostenkodierung	16
6.3	Hinzufügung der Standardeinstellung Art des Verkaufs	16
6.4	Einstellung Cashflow-Anpassungen Projektcontrolling	17
7	Neue Funktionen Reporting & Analyse	18

1 Einleitung

Dieses Dokument enthält eine Übersicht über die Neuerungen und geänderten Funktionalitäten von Reaforce Version 7.1 gegenüber der Version 7.0.

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

- Mehrsprachige Projekt- und Typenmerkmale, Kategorisierung, Steuerszenarien und
- Periodenberichte
- Kostenkodierung im Applikationsmanagement

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 Generische Struktur von Übersetzungen

In Reaforce reagieren die folgenden, vom Kunden einstellbaren Einrichtungen nun auf die, über die Benutzereinstellungen, gewählte Sprache.

Sie betrifft:

- Projekt- und Typenmerkmale
- Kategorisierung
- Steuerliche Szenarien
- Periodenberichte

Die Registrierung der oben genannten Daten in mehreren Sprachen erfolgt im Reaforce-Applikationsmanagement (siehe Kapitel 6.1 in diesem Dokument).

2.2 Geänderte Terminologie

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die in Reaforce 7.1 geänderte Terminologie.

Reaforce 7.0	Reaforce 7.1
Auszahlung Gewinn	Entwicklungsgewinn
Residualer Entwicklungsgewinn	Entwicklungsgewinn
Korrigierte Finanzierungszinsen	Finanzierungszinsen
Einfach	Machbarkeit
Zusammengestellt	Controlling

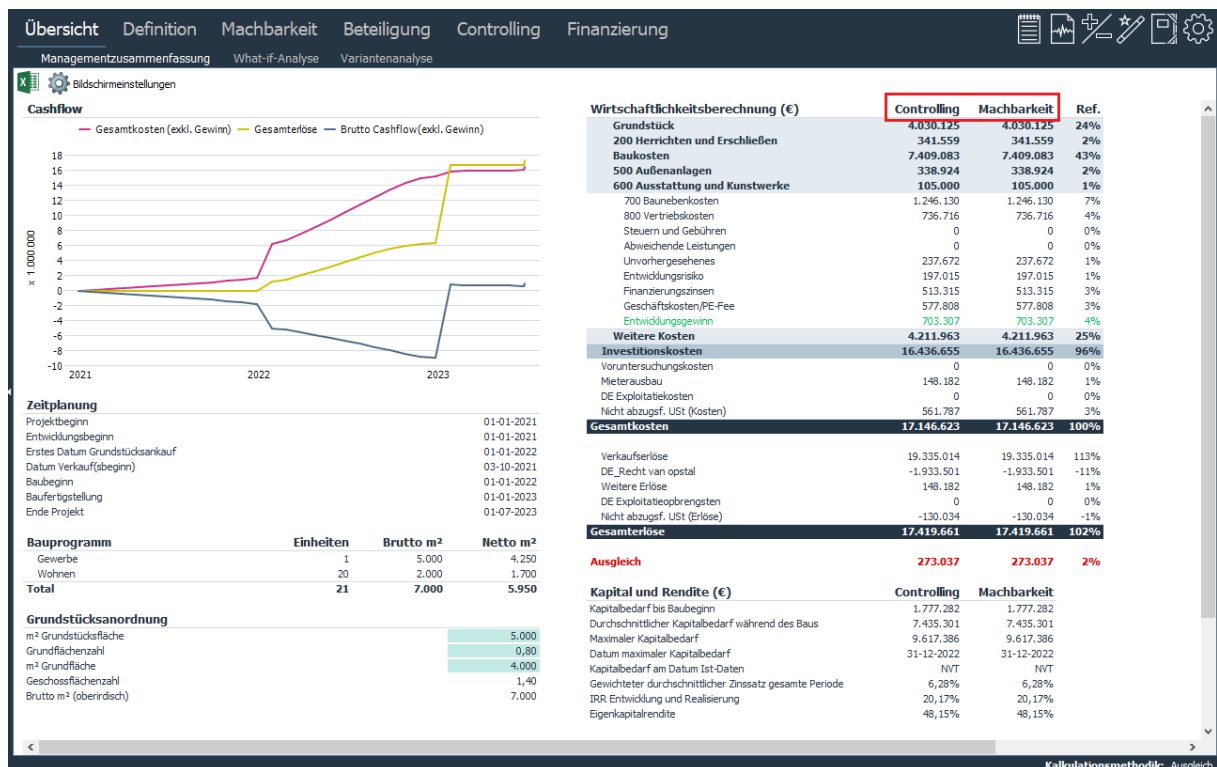
Die alte Terminologie wurde hauptsächlich auf Bildschirmen verwendet:

- Brutto Cashflow metrisch
- Netto Cashflow
- Mittelabflussplanung
- Projektcontrolling (unter dem Reiter Controlling)

Durch die neue Terminologie sind die oben erwähnten Bildschirme eindeutiger geworden.

Die Begriffe Einfach und Zusammengestellt wurden nur in PC-Varianten auf dem Schirm Managementzusammenfassung verwendet.

Die neuen Bezeichnungen beziehen sich auf die Reiterstruktur in Reaforce, wo unter dem Reiter Machbarkeit und Controlling die entsprechenden Informationen abgerufen werden können.



Beispiel für die Terminologieänderung zu Controlling und Machbarkeit auf dem Bildschirm
Managementzusammenfassung

2.3 Datenerweiterung im generischen Header

Seit Reaforce 7.0 wird ein generischer Header auf den Bildschirmen verwendet:

- Verkaufserlöse
- Grundstückskosten
- Baukosten
- Budgetorientierung

Diese generische Kopfzeile zeigt u.a. Informationen pro Typ über die Kategorisierung und das Bauprogramm.

Ab der aktuellen Version wurden die Daten in dieser Header um folgende Punkte erweitert:

- Der Formfaktor (als Teil des Bauprogramms)
- Bis zu max. 10 Typmerkmale

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

Übersicht Definition Machbarkeit

Bauprogramm Planung & Indexierungen Verkaufserlöse Grundstück Ba

Bildschirmeinstellungen

Bildschirmeinstellungen

☒ Typart

☒ Kategorisierung

☐ DAWI/Nicht-DAWI

☒ Einheiten

☒ Methode der Erstellung

☒ Typmerkmal 1 Käufer

☐ Typmerkmal 2

☐ Typmerkmal 3

☐ Typmerkmal 4

☐ Typmerkmal 5

☐ Typmerkmal 6

☐ Typmerkmal 7

☐ Typmerkmal 8

☐ Typmerkmal 9

☐ Typmerkmal 10

☒ Brutto m²

☒ Netto m²

☒ Formfaktor

☒ Brutto m³

☒ m² Grstfl

OK Abbrechen

N - Büroturm

Büroturm

Büros

Gewerbe

1 Einheit

Neubau

Third party

5.000,00 brutto m²

4.250,00 netto m²

85,00% Formfaktor

18.000,00 brutto m³

1.000,00 m² Grstfl

Miete/BAR

15,00 / 6,5000%

pro netto m² pro Monat

Nein

11.769.231

Total

01-01-2021

2,50%

aufertigstellung

01-01-2021

2,50%

Baufertigstellung

15,76 / 6,5000%

pro netto m² pro Monat

595.817

3.709.514

8.655.534

12.365.048

Verkauf 100% belastet mit GrEst (Gewerblich)

Kosten Käufer

Beispiel für die Einstellung des generischen Headers einschließlich der zusätzlichen Daten

2.4 Änderungen auf dem Bildschirm Steuern

Der Bildschirm Steuern wurde in ein generisches Bild umgewandelt.

Konkret bedeutet dies:

- Hinzufügung des generischen Headers
- Bildschirm Steuern ist verfügbar auf PV-, TP-, BE- und Nutzungsebene (vorher war der Bildschirm nur auf Nutzungsebene verfügbar). Auf jeder Ebene werden Informationen der zugrundeliegenden Typen per Einheit angezeigt
- Die Gesamtspalte zeigt die Summe der zugrundeliegenden Typen

Übersicht

Definition

Machbarkeit

Beteiligung

Controlling

Finanzierung

Kalkulationsmethodik: Ausgleich

Beispiel für den Bildschirm Steuern auf PV-Ebene

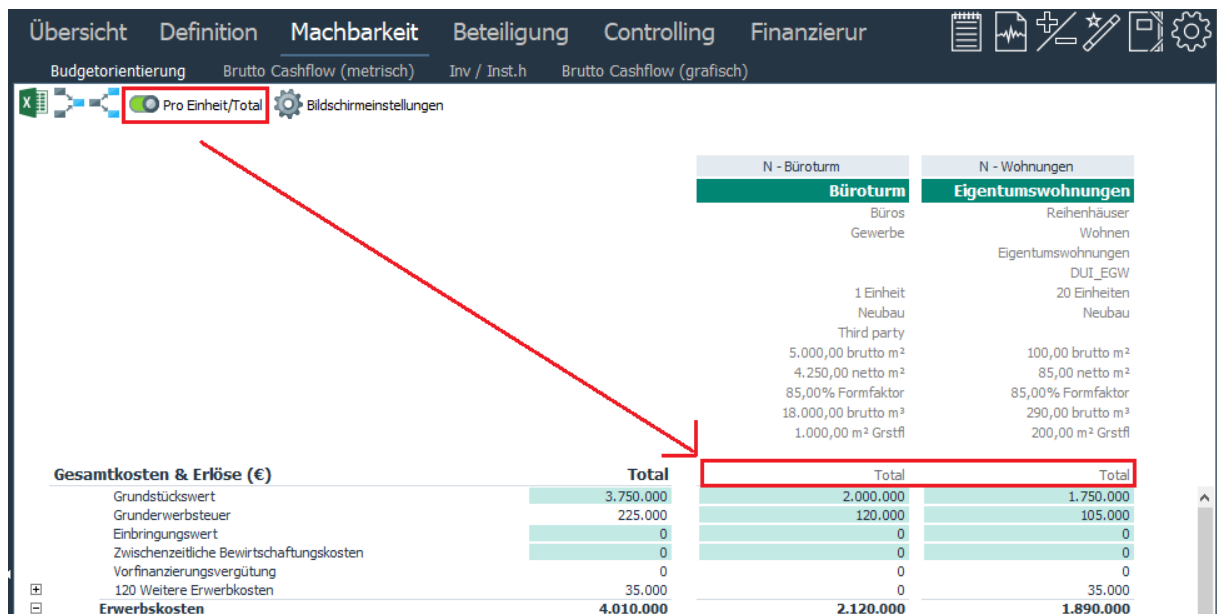
2.5 Änderungen auf dem Bildschirm Budgetorientierung

Auf dem Bildschirm Budgetorientierung wurde ein Symbol hinzugefügt, mit dem Sie einstellen können, wie die Beträge in den Typenspalten angezeigt werden sollen.

Sie haben die Wahl:

- Betrag pro Einheit (wie es bisher der Fall war)
- Totalbetrag pro Typ

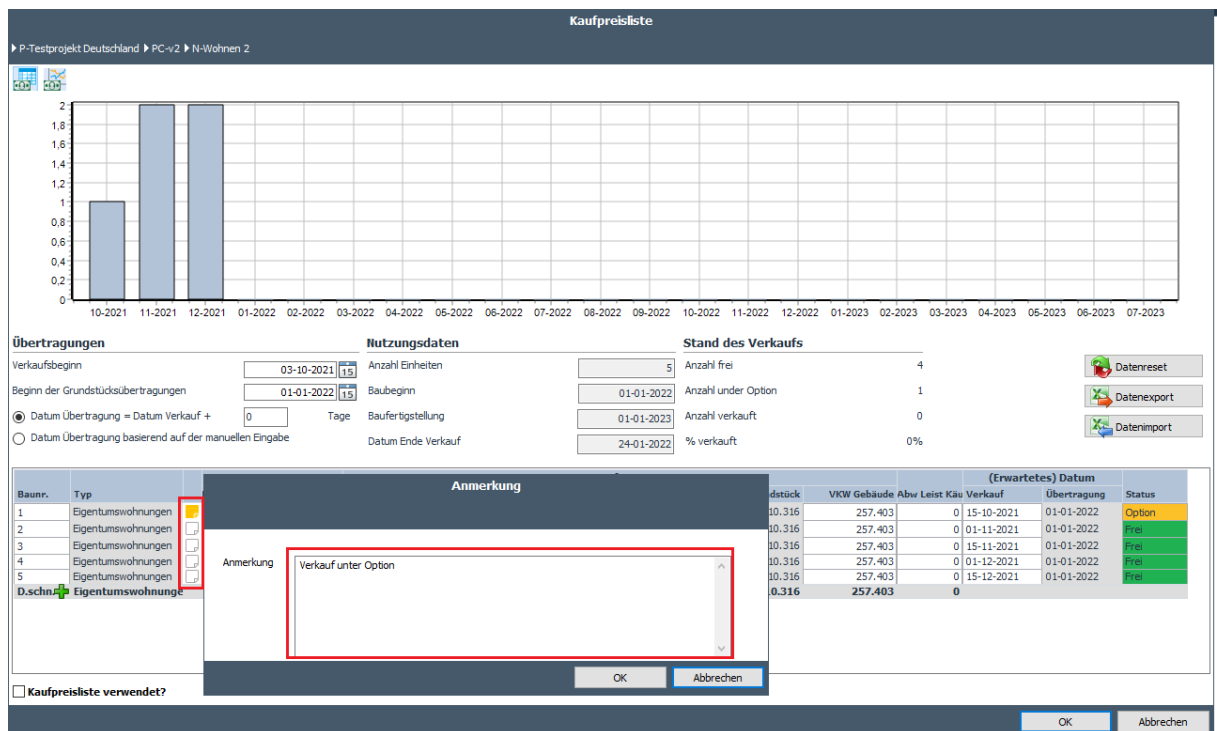
Die ausgewählte Ansicht wird oben in der Typenspalte angezeigt.



Anzeige der Totalbeträge pro Typ

2.6 Ausführliche Erklärung in der Kaufpreisliste

In der Kaufpreisliste ist es möglich, einen Kommentar pro Baunummer einzugeben. Die maximale Anzahl der Zeichen wurde von 50 auf 255 erhöht..



Beispiel für die Kaufpreisliste mit vorgeschriebenem Vermerk

2.7 Bildschirm Variantenanalyse verfügbar im Ordner Prüfungsanträge

Der Bildschirm Variantenanalyse steht für die Varianten zur Verfügung, die sich im Ordner Prüfungsanträge befinden. Voraussetzung ist, dass mindestens eine Vergleichsvariante (PC oder Publikation) vorhanden ist.

Managementzusammenfassung		What-If-Analyse		Variantenanalyse	
Brutto m² Wohnen		2.000	0	2.000	
Total Brutto m²		7.000	500	7.500	
Anzahl Gewerbe		1	0	1	
Anzahl Wohnen		20	0	20	
Zeitplanung		Vorläufiger Entwurf		Differenz PC-v2	
Projektbeginn		01-01-2021	-	01-01-2021	
Entwicklungsbeginn		01-01-2021	-	01-01-2021	
Erstes Datum Grundstücksanlauf		01-01-2022	-	01-01-2022	
Erstes Baubeginndatum		01-01-2022	-	01-01-2022	
Letztes Datum Baufertigstellung		01-01-2023	-	01-01-2023	
Ende Projekt		01-07-2023	-	01-07-2023	
Gesamtkosten & Erlöse (€)		Vorläufiger Entwurf		Differenz PC-v2	
Grundstück		4.010.000	212.000	4.222.000	
200 Herrichten und Erschließen		344.403	25.602	370.004	
300 Bauverkkosten		6.266.879	479.753	6.746.632	
400 Technische Anlagenkosten		1.015.010	64.869	1.079.879	
Gebäudekosten		7.281.889	544.622	7.826.511	
470 Kosten Außenanlagen		127.194	12.719	139.914	
Baukosten		7.409.083	557.342	7.966.425	
500 Außenanlagen		340.838	23.656	364.494	
600 Ausstattung und Kunstwerke		105.000	7.500	112.500	
700 Baubereitkosten		1.252.391	102.287	1.354.678	
800 Vertriebskosten		749.429	37.618	787.047	
Steuern und Gebühren		0	-	0	
Abweichende Leistungen		0	-	0	
Unvorhergesehenes		237.637	18.803	256.440	
Entwicklungsrisiko		200.332	20.093	220.425	
Finanzierungsansatz		947.825	45.172	992.997	
Geschäftskosten/PE-Fee		577.951	39.392	617.343	
Entwicklungsgewinn		1.275.979	23.389	1.299.367	
Weitere Kosten		4.842.143	286.795	5.128.938	
Investitionskosten		17.051.457	1.112.854	18.164.311	
Voruntersuchungskosten		0	-	0	
Mietenaufbau		148.182	11.147	159.329	
DE-Exploitationkosten		0	-	0	
Nicht abzugsf. USI (Kosten)		563.266	-	563.266	
Gesamtkosten		17.762.905	1.124.001	18.886.906	
Verkaufswert		19.719.423	1.236.505	20.955.928	
Voraus. vergütung Investor		0	-	0	
Verkaufserlöse		19.719.423	1.236.505	20.955.928	
DE_Zucht von opstal		-1.971.942	-123.650	-2.095.593	
Weitere Erlöse		148.182	11.147	159.329	
DE-Exploitationsergebnen		0	-	0	
Nicht abzugsf. USI (Erlöse)		-132.768	-	-132.768	
Gesamterlöse		17.762.905	1.124.001	18.886.906	
Ausgleich		0	-	0	

Beispiel für den Bildschirm "Variantenanalyse" im Ordner "Prüfungsanträge".

2.8 Geänderte Eingabe Verkaufswert Grundstück und Verkaufswert Gebäude

Der Kaufpreis pro Typ wurde aufgeteilt in Verkaufswert Grundstück und Verkaufswert Gebäude. Ab Reaforce 6.5 wurde dann der Verkaufswert Gebäude eingegeben (als Prozentsatz oder als fester Betrag), woraufhin immer der Verkaufswert Grundstück als Ergebnis berechnet wurde. Damit entfällt die bereits erwähnte Standardeinstellung (Verkaufswert Grundstück = Grundstückskosten).

Diese Änderung der Funktionalität wurde von einer Reihe Kunden als unerwünscht empfunden.

Ab der aktuellen Version ist es auch möglich, auf Typebene zu wählen, ob der Verkaufswert Grundstück oder der Verkaufswert Gebäude (prozentual oder als Betrag) eingegeben werden soll. (Standardeinstellung = Verkaufswert Gebäude in Prozent)

Bei der Anpassung des Verkaufswertes Grundstück als Festbetrag ist es möglich, die 'Hilfseingabe' zu verwenden.

Das bedeutet, dass der aktuelle Geldbetrag:

- Grundstückswert oder
- Einbringungswert oder
- Grundstück

einmal verwendet wird auf Typebene und als Verkaufswert Grundstück übernommen wird.

Wird nachträglich eine Änderung des Betrages der gewählten Hilfseingabe vorgenommen, wird diese Änderung nicht mehr im Verkaufswert Grundstück verarbeitet.

Verteilung Kaufpreis

► P-Testprojekt Deutschland ► PC-v2 ► N-Wohnungen ► T-Eigentumswohnungen

Kaufpreis pro Einheit € 300.000,00

☐ Verkaufswert Grundstück als Prozentsatz
☐ Verkaufswert Gebäude als Prozentsatz
☒ Verkaufswert Grundstück als Betrag
☐ Verkaufswert Gebäude als Betrag

30,00 %

70,00 %

90.000

210.000

Grundstückswert
Einbringungswert
Grundstück

Hilfeeingabe

OK

Beispiel für den Eintrag des Verkaufswertes Grundstück als Betrag

Je nach anderen (steuerlichen) Einstellungen kann der, auf der Grundlage des Kaufpreises ermittelte Verkaufswert Grundstück und Verkaufswert Gebäude in einen netto Verkaufswert Grundstück und Verkaufswert Gebäude umgerechnet werden, die zusammen letztlich den Verkaufswert bestimmen.

2.9 Cashflow-Anpassungen Projektcontrolling

Bisher wurde nach dem Einlesen der Ist-Daten der Controlling-Cashflow in der Restlaufzeit automatisch proportional zur Prognose des Machbarkeits-Cashflows korrigiert. Siehe Beispiel 1.

Jetzt ist es auch möglich, eine direkte Korrektur am darauffolgenden Tag zu wählen. Der nachfolgende, zukünftige Controlling-Cashflow wird also weiterhin der Prognose des Machbarkeits-Cashflows folgen. Siehe Beispiel 2.

Die Einstellung kann im Applikationsmanagement(siehe Kapitel 6.4) situationsabhängig vorgenommen werden für:

- Ist-Daten < Prognose
- Ist-Daten > Prognose

Beispiel 1: Proportionale Korrekturen der Prognosen

Der Machbarkeits-Cashflow zeigt, dass bis zur Periode 3 eine Summe von 300 prognostiziert wird. Die Gesamtzahl der Ist-Daten bis einschließlich Periode 3 beträgt 200.

Nach dem Einlesen der Ist-Daten in den Controlling-Cashflow wird die Differenz zwischen dem Machbarkeits-Cashflow und dem Controlling-Cashflow bis Periode 3 von 100 (300-200) im Controlling-Cashflow in der Restperiode proportional zur Prognose des Machbarkeits-Cashflows verarbeitet.

Ist-Daten bis zum p 3	50	150	0										
Periode	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	Total
Machbarkeit-Cashflow	0	200	100	0	0	0	200	0	800	0	0	0	1300
Controlling-Cashflow	50	150	0	0	0	0	220	0	880	0	0	0	1300

Beispiel 2: Sofortige Korrektur der Prognosen

Der Machbarkeits-Cashflow zeigt, dass bis zur Periode 3 eine Summe von 300 prognostiziert wird. Die Gesamtzahl der Ist-Daten bis einschließlich Periode 3 beträgt 200.

Nach dem Einlesen der Ist-Daten in den Controlling-Cashflow wird die Differenz zwischen dem Machbarkeits-Cashflow und dem Controlling-Cashflow bis Periode 3 um 100 (300-200) im Controlling-Cashflow in seiner Gesamtheit in Periode 4 verarbeitet. Der nachfolgende, zukünftige Controlling-Cashflow wird also weiterhin der Prognose des Machbarkeits-Cashflows folgen.

Ist-Daten bis zum p 3	50	150	0										
Periode	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	Total
Machbarkeit-Cashflow	0	200	100	0	0	0	200	0	800	0	0	0	1300
Controlling-Cashflow	50	150	0	100	0	0	200	0	800	0	0	0	1300

3 Neue Funktionen in Reaforce Ertragswert

In Version 7.1 wurde das Ertragswertmodul EK/FK nicht geändert.

4 Neue Funktionen in Reaforce Finanzierung EK/FK

In Version 7.1 wurde das Finanzierungsmodul EK/FK nicht geändert.

5 Neue Funktionen im Modul Projektcontrolling

In Version 7.1 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 Generische Struktur Übersetzungen

Wenn Sie Zugriff auf mehr als eine Sprache in Reaforce haben, können Sie die folgenden kundenspezifischen Einstellungen pro Sprache im Applikationsmanagement definieren.

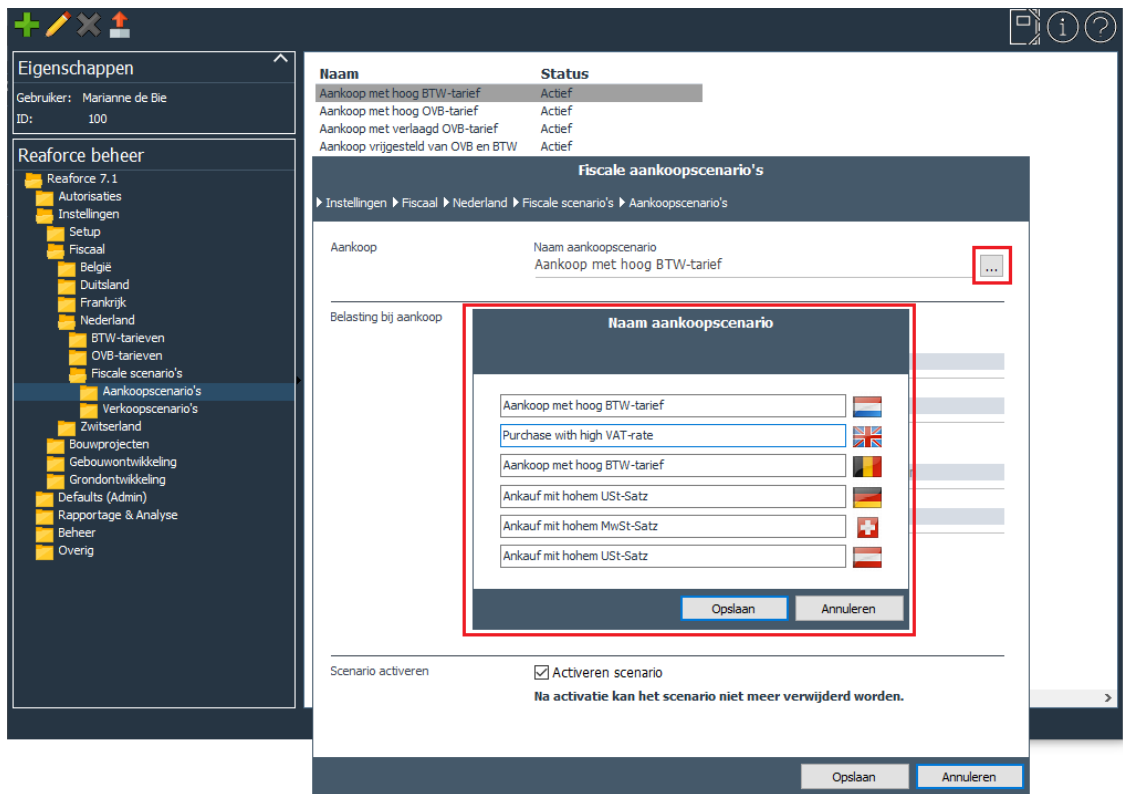
Sie betrifft:

- Projekt- und Typenmerkmale
- Kategorisierung
- Steuerliche Szenarien
- Periodenberichte

Der Reaforce-Benutzer bekommt die Beschreibung in Reaforce zu sehen, die der in den Benutzereinstellungen gewählten Sprache entspricht.

Vorgang zum Hinzufügen von Beschreibungen in mehreren Sprachen:

- Wählen Sie im Applikationsmanagement ein Projekt- oder Typmerkmal, eine Kategorie, ein steuerliches Ankaufs- oder Verkaufsszenario oder einen Periodenbericht aus.
- Wählen Sie das Symbol  auf dem gezeigten Dialogfenster
- Es wird ein neues Dialogfenster geöffnet, auf der die Beschreibung in mehreren Sprachen eingegeben werden kann.



The screenshot displays the Reaforce application management interface. On the left, a sidebar titled 'Eigenschappen' shows the user 'Marianne de Bie' with ID '100'. Below this is a tree view for 'Reaforce beheer' with various categories like 'Reaforce 7.1', 'Autorisaties', 'Instellingen', 'Setup', 'Fiscaal', 'Belgie', 'Duitsland', 'Frankrijk', 'Nederland', 'BTW-tarieven', 'OVB-tarieven', 'Fiscale scenario's', 'Aankoopscenario's', 'Verkoopscenario's', 'Zwitserland', 'Bouwprojecten', 'Gebouwonwikkeling', 'Grondontwikkeling', 'Defaults (Admin)', 'Rapportage & Analyse', 'Beheer', and 'Overig'. The main area shows a table of 'Aankoop' scenarios with columns 'Naam' and 'Status'. Below the table, a dialog box titled 'Fiscale aankoopscenario's' is open, showing a list of scenarios with their names and flags. A red box highlights the 'Naam aankoopscenario' field, and another red box highlights the 'Opslaan' button. The dialog box also includes a 'Scenario activeren' section with a checkbox 'Activeren scenario' and a note 'Na activatie kan het scenario niet meer verwijderd worden.'.

Beispiel für die Definition einer sprachabhängigen Beschreibung in einem Steuer Ankaufsszenario

6.2 Hinzufügung Applikationsmanagement Kostenkodierung

Für Gebäudeentwicklungsprojekte kann den Kostenzeilen eine unternehmensspezifische (administrative) Codierung hinzugefügt werden.

Die Verwaltung dieser Kodierung ist in dem Ordner
Einstellungen\Gebäudeentwicklung\Kostenkodierung untergebracht.

In diesem Ordner wird die gesamte Kostenstruktur auf der rechten Seite des Bildschirms angezeigt. Durch Anklicken einer Kostenposition wird das entsprechende Dialogfenster aktiviert, in der die Kostenkodierung mutiert werden kann.

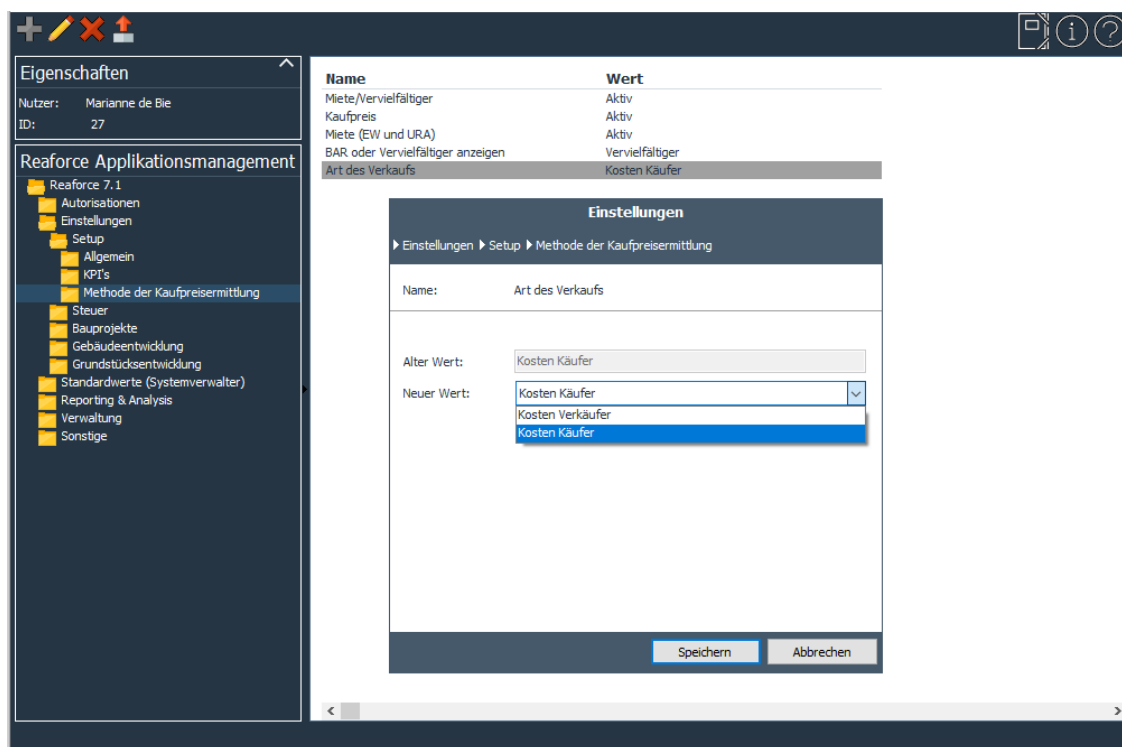
Wenn eine firmenspezifische (administrative) Kodierung definiert ist, kann der Reaforce-Benutzer über die Benutzereinstellungen angeben, ob diese Kodierung auf verschiedenen Bildschirmen angezeigt werden soll oder nicht.

6.3 Hinzufügung der Standardeinstellung Art des Verkaufs

In der Mappe:

Einstellungen\Setup\Methode der Kaufpreisermittlung

ist es möglich, die Standardeinstellung für Art des Verkaufs (Kosten Verkäufer oder Kosten Käufer) zu ändern.



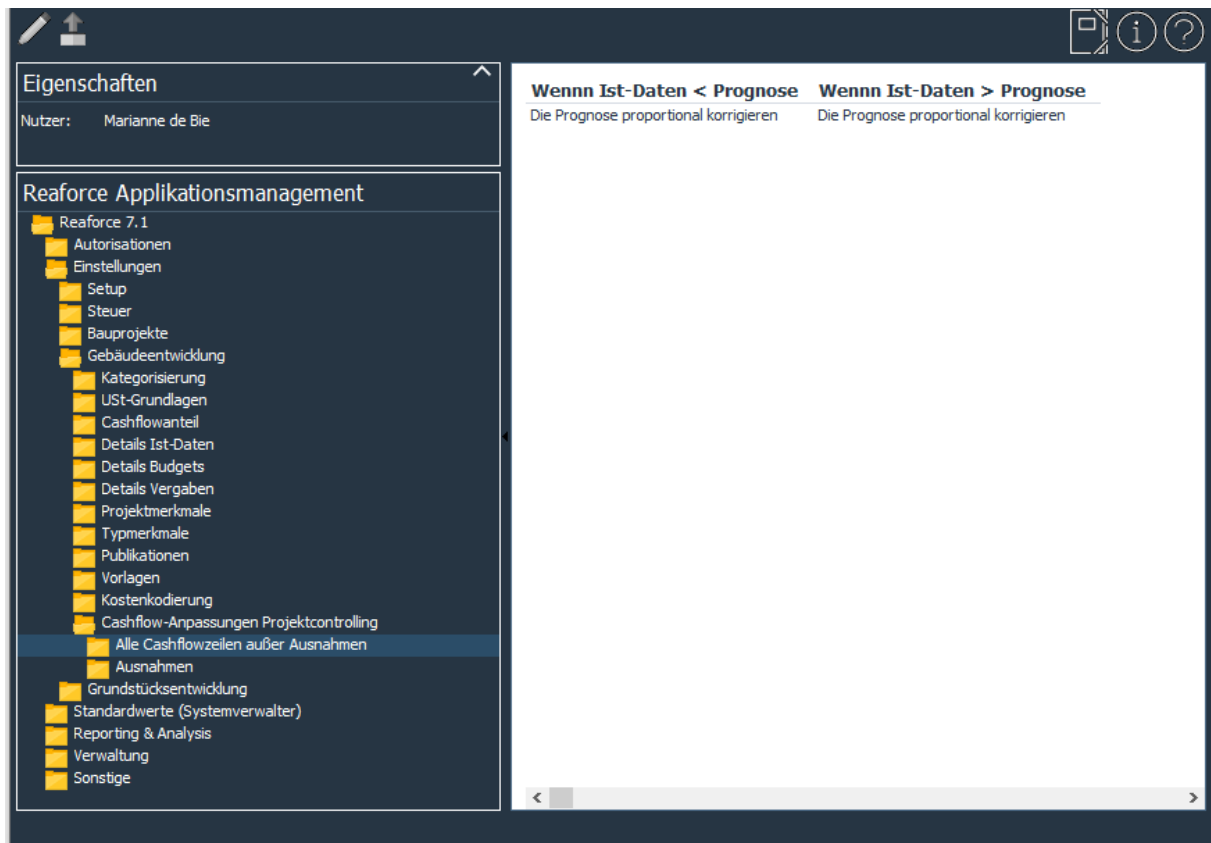
Ändern der Standardeinstellung Art des Verkaufs

6.4 Einstellung Cashflow-Anpassungen Projektcontrolling

In der Mappe:

Einstellungen\Gebäudeentwicklung\Cashflow-Anpassungen Projektcontrolling\Alle Cashflowzeilen außer Ausnahmen

kann für alle Cashflow-Zeilen eine Default-Methode zur Korrektur des Rest Controlling-Cashflow definiert werden.



Beispiel für die Einstellungen der Cashflow-Anpassungen im Projektcontrolling

In der Mappe:

Einstellungen\Gebäudeentwicklung\Cashflow-Anpassungen Projektcontrolling\Ausnahmen

kann für eine oder mehrere Cashflow-Zeilen eine andere Methode zur Korrektur des Restcontrolling-Cashflows definiert werden.

7 Neue Funktionen Reporting & Analyse

In Version 7.1 wurde das Modul Reporting & Analyse nicht geändert.