

# Release notes



---

Produkt	Reaforce
Version	8.0
Dokumentstatus	Final
Dokumentversion	1.0
Letzte Änderung	30.06.2022

---

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Einleitung .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Neue Funktionen Reaforce Gebäudeentwicklung .....</b>	<b>4</b>
2.1	Hinzufügen betriebseigener Berechnungsgrundlage .....	4
2.2	Hinzufügung einer generischen Mittelabflussplanung .....	4
2.2.1	Umstellung der derzeitigen (flexiblen) Zahlungspläne.....	8
2.2.1.1	Umstellung Planungsmethode .....	8
2.2.1.2	Umstellung Global .....	10
2.2.1.3	Umstellung Spezifiziert.....	11
2.2.2	Umstellung anderer Zahlungspläne.....	12
2.3	Begrenzungsdauer Wizard Neues Projekt.....	13
2.4	Möglichkeit zum verbergen von 0-Zeilen.....	13
2.5	Änderungen auf dem Fenster Budgetorientierung .....	13
2.6	Revision Wizard Grundstückstransaktion .....	14
2.7	Erweiterungsanzeige Kostenkodierung auf mehreren Fenstern .....	16
2.8	Leveraged IRR auf dem Fenster für die Variantenanalyse und im Bericht hinzugefügt	16
2.9	Hinzufügen des Fensters Planung grafisch und flexible Meilensteine .....	16
2.10	Hinzufügen BAR (oder Vervielfältiger) in der Mietpreisliste.....	18
<b>3</b>	<b>Neue Funktionen in Reaforce Ertragswert .....</b>	<b>20</b>
<b>4</b>	<b>Neue Funktionen in Reaforce Finanzierung EK/FK.....</b>	<b>21</b>
<b>5</b>	<b>Neue Funktionen im Modul Projektcontrolling .....</b>	<b>22</b>
5.1	Änderungen der Fenster für Gebäudeentwicklungsprojekte .....	22
5.2	Anpassung der Kontrollen Gebäudeentwicklungsprojekte .....	22
5.3	Anpassung der (automatischen) Budgetanträge Periodenberichte .....	23
5.4	Zurücksetzen des Status des letzten genehmigten Ph.B oder PB für Gebäudeentwicklungsprojekte.....	24
<b>6</b>	<b>Neue Funktionen Reaforce Applikationsmanagement.....</b>	<b>25</b>
6.1	Änderung Standardwerte Ratenpläne .....	25
6.2	Erweiterung Standardwerte Ratenpläne .....	25
6.3	Erweiterung der Projektcontroleinstellungen .....	26
6.4	Zurücksetzen des Status der letzten genehmigten Phasen- oder Periodenbericht für Gebäudeentwicklungsprojekte.....	27
6.5	Änderung der Eigentümerschaft und/oder der Organisationseinheit bei inaktiven und archivierten Projekten .....	28
6.6	Standardeinstellungen ändern für Grundstücksankauf/ Grundstücksübertragungen...	29
<b>7</b>	<b>Neue Funktionen Reporting &amp; Analyse .....</b>	<b>31</b>

## **1 Einleitung**

Dieses Dokument enthält eine Übersicht über die Neuerungen und geänderten Funktionalitäten von Reaforce Version 8.0 gegenüber der Version 7.2.

In der aktuellen Version wurde besonderes Augenmerk auf die Verbesserung der Benutzerfreundlichkeit bei der Cashflow-Prognose gelegt.

Für Reaforce Gebäudeentwicklung bedeutet dies u.a:

- Hinzufügung einer generischen Zahlungsplanung
- Möglichkeit, generische Zahlungsplanung auf PV-, TP-, BE- und Nutzungsebene zu mutieren
- Hinzufügen flexibler Meilensteine

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 Hinzufügen betriebseigener Berechnungsgrundlage

Bisher wurden für die Berechnung der Beträge und die Zuordnung dieser Beträge im Cashflow feste Prinzipien verwendet (diese festen Prinzipien können je nach Kosten- und Cashflow-Zeile unterschiedlich sein).

Ab der aktuellen Version ist es möglich, in der betriebseigenen Einrichtung eine oder mehrere betriebseigene Berechnungsgrundlagen installieren zu lassen.

Bei der Umstellung auf Reaforce 8.0 wird Ihr Reasult-Consultant mit Ihnen besprechen, ob es wünschenswert ist, betriebseigene Berechnungsgrundlagen in der betriebseigenen Einrichtung zu erfassen.

Wenn ja, wird dies vermerkt:

- Name der Berechnungsgrundlage
- Welche Kosten-/Ertragszeilen zur Berechnungsgrundlage gehören
- Für welche Kostenzeilen soll diese Berechnungsgrundlage verfügbar sein (für die Berechnung der Beträge)
- Die Cashflow-Linien, für die diese Berechnungsgrundlage verfügbar sein muss (für die Umwandlung von Beträgen im Laufe der Zeit)

Ein Beispiel für eine flexible Berechnungsgrundlage könnte sein:

- % von (Grundstück und Baukosten)
- % von (Grundstückswert + Einbringungswert)

### 2.2 Hinzufügung einer generischen Mittelabflussplanung

Das derzeitige (flexible) Zahlungsplan System, bei dem die Zahlung auf der Grundlage von Entwicklungsplanung, Verkaufsplanung oder Prozessplanung erfolgte, und möglicherweise durch spezifischere Zahlungen ergänzt wurde, wurde durch ein neues, generisches Zahlungsplan System ersetzt.

Dieses generische Zahlungsplan System ist benutzerfreundlicher und bietet außerdem die Möglichkeit, den Cashflow nicht nur auf Nutzungsebene, sondern auch auf PV-Ebene (und TP- und BE-Ebene, wenn es Teilprojekte und Baueinheiten im Projekt gibt) zu planen.

**Zahlungsplan Architekt**

▶ P-Demo project ▶ PV-v2 ▶ N-Eigentumswohnungen

	Total	2022	2023	2024
Global	0	0	0	0
Spezifiziert	0	0	0	0
Rest	30.000	19.500	10.471	29
<b>Total</b>	<b>30.000</b>	<b>19.500</b>	<b>10.471</b>	<b>29</b>
<b>Kumulativ</b>		<b>19.500</b>	<b>29.971</b>	<b>30.000</b>

Zeitplanung | Global | Spezifiziert

Architekt 30.000 Planungsmethode Entwicklungsplanung

Perioden	Beginn	Ende	% geplant	Geplant	Global	Spezifiziert	Rest	Methode
Initiierung	01-01-2022	01-01-2022	0,00%	0	0	0	0	Linear
Entwicklung	02-01-2022	02-10-2022	45,00%	13.500	0	0	13.500	Linear
Ausschreibung	03-10-2022	31-12-2022	20,00%	6.000	0	0	6.000	Linear
Realisierung	01-01-2023	01-01-2024	35,00%	10.500	0	0	10.500	Linear
Nachbetreuung	02-01-2024	01-07-2024	0,00%	0	0	0	0	Linear
<b>Total</b>				<b>30.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>30.000</b>	

OK Abbrechen

Beispiel für den flexiblen Zahlungsplan in Reaforce 7.2

**Zahlungsplan Architekt**

▶ P-Demo project ▶ PV-v2 ▶ N-Eigentumswohnungen

Beschreibung	%	Betrag	Methodik	Ab	bis
<input checked="" type="checkbox"/> Conversion to RF 8.0	45,00%	<input type="checkbox"/> 13.500	Linear	Entwicklungsbeginn (N)	01-01-2022 bis Ausschreibungsbeginn (N) 03-10-2022
<input checked="" type="checkbox"/> Conversion to RF 8.0	20,00%	<input type="checkbox"/> 6.000	Linear	Ausschreibungsbeginn (N)	03-10-2022 bis Baubeginn (N) 01-01-2023
<input checked="" type="checkbox"/> Conversion to RF 8.0	35,00%	<input type="checkbox"/> 10.500	Linear	Baubeginn (N)	01-01-2023 bis Baufertigstellung (N) 01-01-2024
Rest	0,00%	0	Einmalzahlung	Projektbeginn (PV)	01-01-2022
<b>Total</b>	<b>100,00%</b>	<b>30.000</b>			

+ Zeile hinzufügen

OK Abbrechen

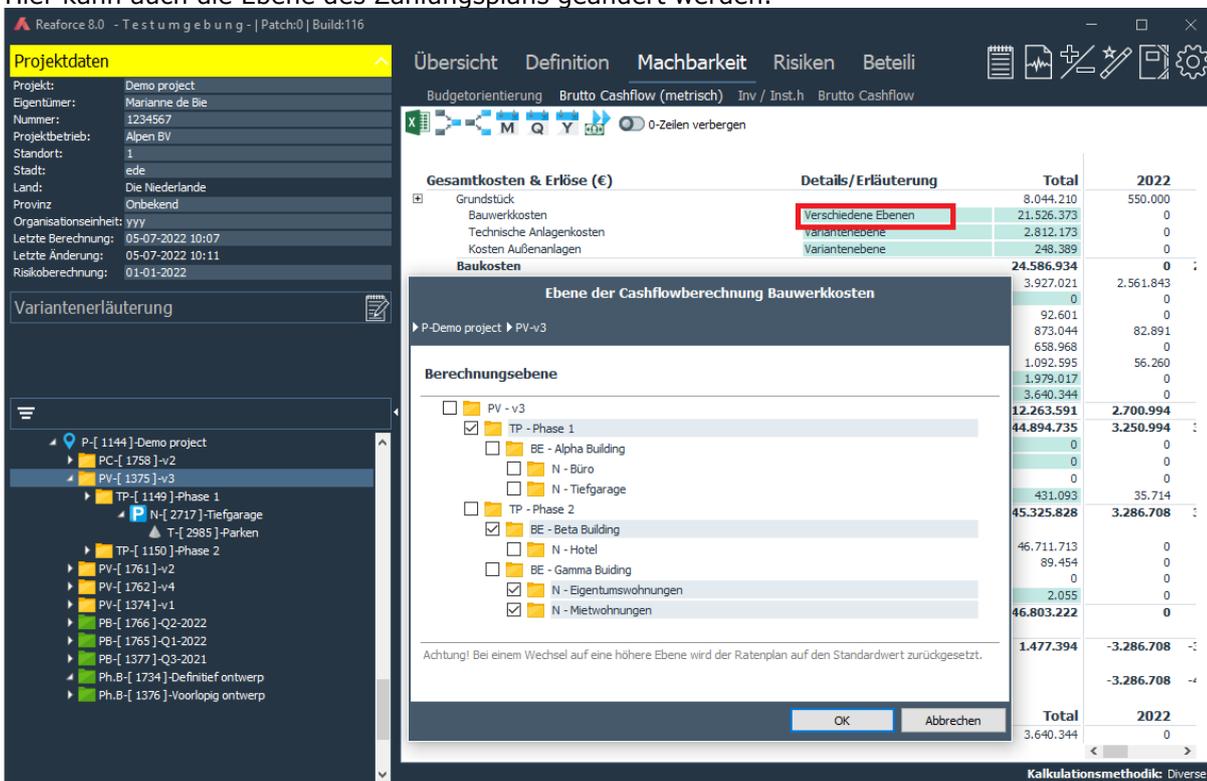
Beispiel für einen generischen Zahlungsplan in Reaforce 8.0

Die Merkmale dieses generischen Zahlungsplans sind:

- Bei der Erstellung eines neuen Projekts oder einer neuen PV, wird der Zahlungsplan immer auf PV-Ebene eingestellt.
- Datensätze können hinzugefügt (mit dem Symbol Zeile hinzufügen) oder gelöscht werden (mit dem Symbol für den zu löschenden Datensatz). Jeder Datensatz wird aufgezeichnet:

- Beschreibung
- % oder Betrag

- Methodik
  - Startdatum (Ab)
  - Ende (Bis) (n.a. für die Methodik 'Einmalzahlung')
3. Als Start- und Enddatum können Sie wählen zwischen:
- Daten der Variante
  - Teilprojektdaten (falls Teilprojekte vorhanden sind)
  - Baueinheitendaten (falls Baueinheiten vorhanden sind)
  - Nutzungsdaten
  - Daten des Phasenberichts (Prozessplanung)
  - Meilensteine (falls Meilensteine vorhanden sind, siehe Kapitel 2.9 in diesem Dokument)
  - Festes Datum (Eingabe)
4. Die Eingabekarte kann nach verschiedenen Feldern sortiert werden (über das Symbol  in der Kopfzeile).
5. Sie stehen auf einer bestimmten Ebene im Projektbaum und der Zahlungsplan befindet sich auf dieser Ebene -> Auf dem Fenster Brutto Cashflow (metrisch) kann der entsprechende Zahlungsplan direkt in der Gesamtspalte geöffnet und geändert werden.
6. Sie stehen auf einer bestimmten Ebene im Projektbaum und es gibt keinen Zahlungsplan auf dieser Ebene -> Auf dem Fenster Brutto Cashflow (metrisch) erscheint in der Gesamtspalte ein Popup-Menü, nach dem einer der verfügbaren Zahlungspläne geöffnet und mutiert werden kann.
7. Sie stehen auf einer bestimmten Ebene im Projektbaum -> Auf dem Fenster Brutto Cashflow (metrisch) wird in der Spalte 'Details/Erläuterung' angezeigt, auf welcher Ebene der Zahlungsplan liegt (Varianten-, TP-, BE- Nutzungsebene oder Verschiedene Ebenen). Hier kann auch die Ebene des Zahlungsplans geändert werden.



The screenshot shows the 'Ebene der Cashflowberechnung Bauwerkkosten' dialog box. The 'Berechnungsebene' section shows a tree structure:

- PV - v3
- TP - Phase 1
  - BE - Alpha Building
    - N - Büro
    - N - Tiefgarage
  - TP - Phase 2
    - BE - Beta Building
      - N - Hotel
    - BE - Gamma Building
      - N - Eigentumswohnungen
      - N - Mietwohnungen

The table below shows the costs and revenues for these levels:

Gesamtkosten & Erlöse (€)		Details/Erläuterung	Total	2022
Grundstück			8.044.210	550.000
Bauwerkkosten		Verschiedene Ebenen	21.526.373	0
Technische Anlagenkosten		Variantenebene	2.812.173	0
Kosten Außenanlagen		Variantenebene	248.389	0
<b>Baukosten</b>			<b>24.586.934</b>	<b>0</b>
			3.927.021	2.561.843
			0	0
			92.601	0
			873.044	82.891
			658.968	0
			1.092.595	56.260
			1.979.017	0
			3.640.344	0
			<b>12.263.591</b>	<b>2.700.994</b>
			<b>44.894.735</b>	<b>3.250.994</b>
			0	0
			0	0
			0	0
			431.093	35.714
			<b>45.325.828</b>	<b>3.286.708</b>
			46.711.713	0
			89.454	0
			0	0
			2.055	0
			<b>46.803.222</b>	<b>0</b>
			<b>1.477.394</b>	<b>-3.286.708</b>
			<b>3.640.344</b>	<b>0</b>
			<b>Total</b>	<b>2022</b>
			3.640.344	0

Beispiel für die Berechnungsebenen der Zahlungspläne für die Bauwerkskosten. Diese sind auf TP-, BE- und Nutzungsebene.

8. Wird der Zahlungsplan von einer niedrigeren auf eine höhere Ebene verschoben (z.B. von der Nutzungsebene auf die PV-Ebene), so wird wieder das Standard-Zahlungsschema (wie für diese Cashflow-Linie im Applikationsmanagement definiert) verwendet.
9. Enthält die Projektstruktur auch Baueinheiten und Teilprojekte, so kann auch eine Auswahl für die Zahlungen getroffen werden aus:
  - Teilprojektdaten
  - Baueinheitendaten

Auch die Ebene, auf der der Zahlungsplan liegt, kann dann möglicherweise auf TP- oder BE-Ebene festgelegt werden.

10. Werden im Zahlungsplan Teilprojektdaten oder Baueinheitendaten verwendet und die Teilprojekte oder Baueinheiten anschließend als Zwischenkonsolidierungsebene gelöscht, werden die entsprechenden Daten im Zahlungsschema automatisch auf das gleiche Datum der darunter liegenden Ebene geändert.

z.B.

- Datum Baubeginn (TP) wird zu Datum Baubeginn (BE) wenn TP gelöscht wird.
- Datum Baubeginn (BE) wird zu Datum Baubeginn (N) wenn BE gelöscht wird.

11. Liegt der Zahlungsplan auf TP- oder BE-Ebene und wird die TP oder BE als Zwischenkonsolidierungsebene entfernt, liegt der Zahlungsplan auf der darunter liegenden Ebene.

z.B.

- Zahlungsplan ist auf TP-Ebene und TP wird entfernt -> Zahlungsplan geht auf BE-Ebene
- Zahlungsplan ist auf BE-Ebene und BE wird entfernt -> Zahlungsplan geht auf N-Ebene

Der generische Zahlungsplan wird auch in den nachstehenden Cashflow-Zeilen verwendet:

- Einbringungswert
- Zwischenzeitliche Bewirtschaftungskosten
- Entwicklungsrisiko
  - Verkaufswertisiko
  - Mietgarantien
  - Leerstandskosten
  - Incentives
- Zwischenzeitliche Betriebserlöse

Diese Cashflow-Linien hatten bis Reaforce 7.2 einen festen, nicht veränderbaren Zahlungsplan.

Auf dem Fenster Bruto Cashflow können, auch für Publikationen, die Details der Zahlungspläne eingesehen werden. Damit ist das Fenster Mittelabflussplanung entfallen.

In einer Reihe von Cashflow-Zeilen steht in der Spalte "Details/Erläuterung" "S Fenster Grundstück" oder "S Fenster Verkaufserlöse". Dabei handelt es sich um Cashflow-Zeilen, die nicht das generische Zahlungsschema verwenden, sondern bei denen es möglich ist, über einen Hyperlink zu dem entsprechenden Fenster zu navigieren, auf dem das Zahlungsschema für "Grundstückswert" oder "Verkaufswert" geändert werden kann.

Gesamtkosten & Erlöse (€)	Details/Erläuterung	Total	2022	2023	2024
Grundstückswert	s Fenster Grundstück	7.494.210	0	7.494.210	0
Grunderwerbsteuer	Nutzungsebene	0	0	0	0
Einbringungswert	Varianteebene	100.000	100.000	0	0
Zwischenzeitliche Bewirtschaftungskosten	Varianteebene	0	0	0	0
Vorfinanzierungsvergütung	s Fenster Grundstück	0	0	0	0
Weitere Erwerbskosten	Varianteebene	150.000	150.000	0	0
<b>Erwerbskosten</b>		<b>7.744.210</b>	<b>250.000</b>	<b>7.494.210</b>	<b>0</b>

Beispiel für den Hyperlink zum Fenster Grundstück

**Zahlungsplan**  
Grundstückswert

100% am GrStAnkauf (01-01-2023)	Finanzieller ABC-Übertragung	Ratenzahlung
---------------------------------	------------------------------	--------------

Beispiel eines Zahlungsplans 'Grundstückswert' auf das Fenster Grundstück

**Mittelabflussplanung**  
Verkauf an Privatpersonen/Investor  
Verkaufswert Grundstück - Gemäß Verkaufsfortschritt, ab Datum  
Verkaufswert Gebäude gemäß

Investor	Privatpersonen	Privatpersonen
Baufertigstellung	Baubeginn	Baubeginn
S-Kurve während des Baus	Ratenzahlung	Getrennter Baukostenvertrag

Beispiel eines Zahlungsplans 'Verkaufswert' auf das Fenster Verkaufserlöse

## 2.2.1 Umstellung der derzeitigen (flexiblen) Zahlungspläne

Bis einschließlich Reaforce 7.2 wurden die Zahlungspläne immer auf Nutzungsebene definiert. Bei der Umwandlung werden die Zahlungspläne daher auch in Zahlungspläne auf Nutzungsebene umgewandelt.

### 2.2.1.1 Umstellung Planungsmethode

Jede Periode des aktuellen Planungsmethods (Entwicklungsplanung, Verkaufsplanung, Prozessplanung) wird in einen Datensatz umgewandelt, für den gilt:

- Beschreibung: Conversion to RF 8.0
- %. Dieser wird wie folgt berechnet: Restbetrag pro Periode/Gesamtbetrag der Prognose. Ist der Restbetrag einer Periode = 0 und der gesamte Prognosebetrag = ungleich 0, so wird für diese Periode kein Satz in der Umrechnung angelegt. Ist der prognostizierte Gesamtbetrag 0, so werden alle Sätze aus der Methode Planung von 1 bis 1 (mit entsprechendem %-Anteil) übernommen.
- Methodik: aktuelle Methodik (z.B. Linear, S-kurve oder im Verhältnis zu einer bestimmten Basis)
- Ab Startdatum (siehe Tabelle unten)
- Bis Enddatum (siehe Tabelle unten)

Die folgenden Tabellen zeigen für jede Planungsmethode, wie die Umrechnung der Perioden erfolgt ist.

N.B. In Reaforce 8.0 laufen Perioden immer ab... bis

Reaforce 7.2		Reaforce 8.0	
Entwicklungsplanung	Periode	Ab Startdatum	Bis Enddatum
Initierung	PB bis zum EB	PB	EB
Entwicklung	EB + 1 Tag bis AB	EB	AB

Ausschreibung	AB bis BB	AB	BB
Realisierung	BB bis zum BF	BB	BF
Nachbetreuung	BF + 1 Tag bis zum PE	BF	PE

<b>Reaforce 7.2</b>		<b>Reaforce 8.0</b>	
<b>Verkaufs- planung</b>	<b>Periode</b>	<b>Ab Startdatum</b>	<b>bis Enddatum</b>
Initierung	PB bis zum EB	PB	EB
Vorbereitung	EB + 1 Tag bis (v)VB	EB	(v)VB
Verkauf	(v)VB bis zum VE	(v)VB	VE
Nachverkauf	VE + 1 Tag bis zum PE	VE	PE

<b>Reaforce 7.2</b>		<b>Reaforce 8.0</b>	
<b>Prozess- planung</b>	<b>Periode</b>	<b>Ab Startdatum</b>	<b>bis Enddatum</b>
Phase 1	Projektbeginn bis zum letztem Ph.B in Phase 1	Projektbeginn	Letzter Ph.B Phase 1
Phase 2	letzter Ph.B in Phase 1 + 1 Tag bis zum letzten Ph.B in Phase 2	Letzter Ph.B Phase 1	Letzter Ph.B Phase 2
Phase 3	Letzter Ph.B in Phase 2 + 1 Tag bis zum letztem Ph.B in Phase 3	Letzter Ph.B Phase 2	Letzter Ph.B Phase 3
Phase n	Letzter Ph.B in Phase 3 + 1 Tag bis zum Projektende	Letzter Ph.B Phase 3	Projektende

Legenda

PB	=	Projektbeginn
EB	=	Entwicklungsbeginn
AB	=	Ausschreibungsbeginn
BB	=	Baubeginn
BF	=	Baufertigstellung
V(V)B	=	(vor)Verkaufsbeginn
VE	=	Verkaufsende
PE	=	Projektende

**Zahlungsplan Architekt**

► P-2022-01-31 test termijnschema groep 1 ► PV-v10 Ontwikkelingsplanning combi open ► N-10 koopwon

	Total	2022	2023	2024
Global	10.000	9.946	54	0
Spezifiziert	2.000	2.000	0	0
Rest	38.000	18.054	19.892	54
<b>Total</b>	<b>50.000</b>	<b>30.000</b>	<b>19.946</b>	<b>54</b>
<b>Kumulativ</b>		<b>30.000</b>	<b>49.946</b>	<b>50.000</b>

Zeitplanung Global Spezifiziert

Architekt 50.000 Planungsmethode Entwicklungsplanung

Perioden	Beginn	Ende	% geplant	Geplant	Global	Spezifiziert	Rest	Methode
Initiierung	01-01-2022	01-01-2022	10,00%	5.000	0	0	5.000	Linear
Entwicklung	02-01-2022	30-09-2022	20,00%	10.000	5.000	2.000	3.000	Linear
Ausschreibung	01-10-2022	31-12-2022	30,00%	15.000	4.946	0	10.054	Linear
Realisierung	01-01-2023	01-01-2024	40,00%	20.000	54	0	19.946	Linear
Nachbetreuung	02-01-2024	01-07-2024	0,00%	0	0	0	0	Linear
<b>Total</b>				<b>50.000</b>	<b>10.000</b>	<b>2.000</b>	<b>38.000</b>	

OK Abbrechen

Beispiel der Planungsmethode 'Entwicklungsplanung' in Reaforce 7.2

### 2.2.1.2 Umstellung Global

Jeder Datensatz im globalen Zahlungsplan wird 1:1 umgerechnet. Pro Datensatz gilt Folgendes:

- Beschreibung: Aktuelle Beschreibung
- %. Dieser wird wie folgt berechnet: Global Betrag pro Datensatz/Gesamtbetrag der prognose
- Methodik: aktuelle Methodik (z.B. Linear, S-kurve oder im Verhältnis zu einer bestimmten Basis)
- Ab Startdatum: aktuelles verknüpftes Datum
- Bis Enddatum: aktuelles verknüpftes Datum

**Zahlungsplan Architekt**

► P-2022-01-31 test termijnschema groep 1 ► PV-v10 Ontwikkelingsplanning combi open ► N-10 koopwon

	Total	2022	2023	2024
Global	10.000	9.946	54	0
Spezifiziert	2.000	2.000	0	0
Rest	38.000	18.054	19.892	54
<b>Total</b>	<b>50.000</b>	<b>30.000</b>	<b>19.946</b>	<b>54</b>
<b>Kumulativ</b>		<b>30.000</b>	<b>49.946</b>	<b>50.000</b>

Zeitplanung **Global** Spezifiziert

Beschreibung	%	€	Methode	Beginn	Ende
T1 Globaal	10%	5.000	Linear	Ph.B-Vorläufiger Entwurf 30-06-2022	Ph.B-Definitiver Entwurf 30-09-2022
T2 Globaal	10%	5.000	Linear	Ausschreibungsbeginn 01-10-2022	Baubeginn 01-01-2023

OK Abbrechen

Beispiel für globale Datensätze in Reaforce 7.2

### 2.2.1.3 Umstellung Spezifiziert

Jeder Datensatz im angegebenen Zahlungsplan wird 1:1 umgerechnet. Pro Datensatz gilt Folgendes:

- Beschreibung: Aktuelle Beschreibung
- Betrag: aktuelle Betrag
- Methodik: Einmahlzahlung
- Ab Startdatum: aktuelle, entkoppeltes Datum
- Bis Enddatum: entfällt

**Zahlungsplan Architekt**

► P-2022-01-31 test termijnschema groep 1 ► PV-v10 Ontwikkelingsplanning combi open ► N-10 koopwon

	Total	2022	2023	2024
Global	10.000	9.946	54	0
Spezifiziert	2.000	2.000	0	0
Rest	38.000	18.054	19.892	54
<b>Total</b>	<b>50.000</b>	<b>30.000</b>	<b>19.946</b>	<b>54</b>
<b>Kumulativ</b>		<b>30.000</b>	<b>49.946</b>	<b>50.000</b>

Zeitplanung | Global | **Spezifiziert**

Beschreibung	Datum	Betrag
Gespecificeerde termijn	31-03-2022	2.000

OK Abbrechen

Beispiel für spezifizierte Datensätze in Reaforce 7.2

**Zahlungsplan 710 Architekt**

► P-2022-01-31 test termijnschema groep 1 ► PV-v10 Ontwikkelingsplanning combi open ► N-10 koopwon

Beschreibung	%	Betrag	Methodik	Ab	bis
Conversion to RF 8.0	10,00%	5.000	Linear	Projektbeginn (PV)	01-01-2022
Conversion to RF 8.0	6,00%	3.000	Linear	Entwicklungsbeginn (I)	01-01-2022
Conversion to RF 8.0	20,11%	10.054	Linear	Ausschreibungsbeginn (I)	01-10-2022
Conversion to RF 8.0	39,89%	19.946	Linear	Baubeginn (I)	01-01-2023
T1 Global	10,00%	5.000	Linear	Vorläufiger Entwurf (Ph.B)	30-06-2022
T2 Global	10,00%	5.000	Linear	Ausschreibungsbeginn (I)	01-10-2022
Gespecificeerde termijn	4,00%	2.000	Einmalzahlung	Eingabe	31-03-2022
Rest	0,00%	0	Einmalzahlung	Projektbeginn (PV)	01-01-2022
<b>Total</b>	<b>100,00%</b>	<b>50.000</b>			

OK Abbrechen

➔ Konversion Planungsmethode (Entwicklungsplanung)

➔ Konversion Global

➔ Konversion Spezifiziert

Umgestellte Zahlungspläne in Reaforce 8.0

## 2.2.2 Umstellung anderer Zahlungspläne

Für die Kostenlinien:

- Einbringungswert
- Zwischenzeitliche Bewirtschaftungskosten
- Entwicklungsrisiko
  - Verkaufswertisiko
  - Mietgarantien
  - Leerstandskosten
  - Incentives

- Zwischenzeitliche Betriebserlöse wurden, mit Wirkung von Reaforce 8.0, auch die derzeitigen Zahlungspläne auf die generischen Zahlungspläne umgestellt.

Die nachstehende Tabelle zeigt, wie die derzeitigen Zahlungspläne umgestellt wurden.

Cashflowzeile	%	Methodik	Ab Startdatum	Bis Enddatum
Einbringungswert	100%	Lump sum	PB (PV)	
Zwischenzeitliche Bewirtschaftungskosten	100%	Linear	BB (N)	BF (N)
Verkaufswertisiko	100%	Lump sum	BF (N)	
Mietgarantien	100%	Lump sum	BF (N)	
Leerstandskosten	100%	Lump sum	BF (N)	
Incentives	100%	Lump sum	BF (N)	
Zwischenzeitliche Betriebserlöse	100%	Linear	BB (N)	BF (N)

### 2.3 Begrenzungsdauer Wizard Neues Projekt

Beim Anlegen eines neuen Projekts wurde die Einschränkung hinzugefügt, dass Entwicklungsbeginn und Baubeginn zwischen den Jahren 2000 und 2099 liegen müssen.

### 2.4 Möglichkeit zum verbergen von 0-Zeilen

Auf den Fenstern

- Bruto Cashflow (metrisch)
- Investition / Instandhaltung
- Netto cashflow

können die 0-Zeilen mit dem Symbol  0-Zeilen verbergen nicht sichtbar gemacht werden.

### 2.5 Änderungen auf dem Fenster Budgetorientierung

Auf dem Fenster Budgetorientierung wird oben in der Typenspalte angegeben, ob die Beträge in den Typenspalten als angezeigt werden:

- Totalbetrag pro Typ
- Betrag pro Einheit
- Betrag pro brutto m<sup>2</sup>
- Betrag pro netto m<sup>2</sup>
- Betrag pro brutto m<sup>3</sup>

Seit Reaforce 8.0 ist es möglich, über die hinzugefügte Aktivierungszone auf diesem Feld in die andere Ansicht zu wechseln.

Reaforce 8.0 - Testumgebung - | Patch:0 | Build:116

Übersicht Definition **Machbarkeit**

Budgetorientierung Brutto Cashflow (metrisch) Inv / Inst.h Brutto Cashflow (grafisch)

Berechnungsmethode Bildschirmeinstellungen

		TP - Phase 2			
		BE - Beta Building		BE - Gamma Building	
		N - Hotel		N - Mietwohnungen	
		Hotel	rjwon	app huur	
		Hotels	Reihenhäuser	Etagenwohnungen	
		1 Einheit	10 Einheiten	20 Einheiten	
		Neubau	Neubau	Neubau	
		8.000,00 brutto m²	100,00 brutto m²	80,00 brutto m²	
		5.600,00 netto m²	85,00 netto m²	60,00 netto m²	
		70,00% Formfaktor	85,00% Formfaktor	75,00% Formfaktor	
		32.000,00 brutto m³	290,00 brutto m³	240,00 brutto m³	
		0,00 m² Grstfl	0,00 m² Grstfl	0,00 m² Grstfl	
<b>Gesamtkosten &amp; Erlöse (€)</b>		<b>Total</b>	<b>pro brutto m²</b>	<b>pro brutto m²</b>	<b>pro brutto m²</b>
<input type="checkbox"/>	Grundstück	4.972.412	760,13	760,13	603,44
<input type="checkbox"/>	Bauwerkkosten	14.395.086	226,46	753,25	833,85
<input type="checkbox"/>	Technische Anlagenkosten	1.579.379	24,28	187,79	356,92
<input type="checkbox"/>	Kosten Außenanlagen	91.897	14,11	0,00	6,15
<input type="checkbox"/>	<b>Baukosten</b>	<b>16.066.362</b>	<b>28</b>	<b>941,03</b>	<b>1.196,92</b>
<input type="checkbox"/>	Beratungs-/Verkaufskosten	2.418.723	36,28	115,28	159,49
<input type="checkbox"/>	Steuern und Gebühren	0	0,00	0,00	0,00
<input type="checkbox"/>	Abweichende Leistungen	92.601	14,11	16,00	47,88
<input type="checkbox"/>	Unvorhergesehenes	553.375	8,41	33,76	41,32
<input type="checkbox"/>	Entwicklungsrisiko	373.799	5,65	0,00	0,00
<input type="checkbox"/>	Finanzierungszinsen	657.803	10,03	14,79	65,90
<input type="checkbox"/>	Geschäftskosten/PE-Fee	1.462.408	22,32	186,62	204,90
<input type="checkbox"/>	Entwicklungsgewinn	1.593.902	24,28	454,31	90,16
<input type="checkbox"/>	<b>Weitere Kosten</b>	<b>7.152.610</b>	<b>669,55</b>	<b>820,76</b>	<b>609,65</b>
<input type="checkbox"/>	<b>Investitionskosten</b>	<b>28.191.385</b>	<b>2.726,68</b>	<b>2.521,93</b>	<b>2.410,01</b>

Umschalten der Ansichten in den Typenspalten

Die aktuellen Werte und Berechnungsmethoden pro Typ können auf dem Fenster Budgetorientierung mit dem Symbol **Berechnungsmethode** angezeigt werden. Beim Aktivieren des Symbols erscheinen 2 zusätzliche Spalten vor der Typenspalte, die die entsprechenden Informationen enthalten.

Reaforce 8.0 - Testumgebung - | Patch:0 | Build:116

Übersicht Definition **Machbarkeit**

Budgetorientierung **Berechnungsmethode** Brutto Cashflow (metrisch) Inv / Inst.h Brutto Cashflow (grafisch)

Bildschirmeinstellungen

		TP - Phase 2			
		BE - Beta Building		BE - Gamma Building	
		N - Hotel		N - Mietwohnungen	
		Hotel	rjwon	app huur	
		Hotels	Reihenhäuser	Etagenwohnungen	
		1 Einheit	10 Einheiten	20 Einheiten	
		Neubau	Neubau	Neubau	
		8.000,00 brutto m²	100,00 brutto m²	80,00 brutto m²	
		5.600,00 netto m²	85,00 netto m²	60,00 netto m²	
		70,00% Formfaktor	85,00% Formfaktor	75,00% Formfaktor	
		32.000,00 brutto m³	290,00 brutto m³	240,00 brutto m³	
		0,00 m² Grstfl	0,00 m² Grstfl	0,00 m² Grstfl	
<b>Gesamtkosten &amp; Erlöse (€)</b>		<b>Total</b>	<b>pro Einheit</b>	<b>pro Einheit</b>	<b>pro Einheit</b>
<input type="checkbox"/>	<b>Baukosten</b>	<b>16.066.362</b>	<b>13.210.252</b>	<b>94.103</b>	<b>95.754</b>
<input type="checkbox"/>	Architekt	483.760	3,00% Baukosten	3.000,00 /Einheit	3,00% Baukosten
<input type="checkbox"/>	Tragwerksplaner	170.239	1,00% Baukosten	1,00% Baukosten	1,50% Baukosten
<input type="checkbox"/>	TGA-Planer	44.954	0,25% Baukosten	0,25% Baukosten	0,50% Baukosten
<input type="checkbox"/>	Baukosten Berater	77.979	0,50% Baukosten	0,25% Baukosten	0,50% Baukosten
<input type="checkbox"/>	Projektsteuerer	0	0,00% Baukosten	0,00% Baukosten	0,00% Baukosten
<input type="checkbox"/>	Technische Bauleitung	118.145	0,75% Baukosten	0,50% Baukosten	0,75% Baukosten
<input type="checkbox"/>	Bauüberwachung	155.958	1,00% Baukosten	0,50% Baukosten	1,00% Baukosten
<input type="checkbox"/>	Berater Städtebau	0	0,00% Baukosten	0,00% Baukosten	0,00% Baukosten
<input type="checkbox"/>	Berater Bauphysik	0	0,00% Baukosten	0,00% Baukosten	0,00% Baukosten
<input type="checkbox"/>	Rechtsberatung	0	0,00% Baukosten	0,00% Baukosten	0,00% Baukosten
<input type="checkbox"/>	Sonstige Berater	321.327	2,00% Baukosten	2,00% Baukosten	2,00% Baukosten
<input type="checkbox"/>	Berater angrenzende Gebäude	0	0,00% Baukosten	0,00% Baukosten	0,00% Baukosten
<input type="checkbox"/>	Grundstücksgrenzen messen	0	0,00% Baukosten	0,00% Baukosten	0,00% Baukosten
<input type="checkbox"/>	Aufteilungskosten	0	0,00% Baukosten	0,00% Baukosten	0,00% Baukosten
<input type="checkbox"/>	Sondierungen	0	0,00% Baukosten	0,00% Baukosten	0,00% Baukosten
<input type="checkbox"/>	<b>Sonstige Berater</b>	<b>321.327</b>	<b>2,00% Baukosten</b>	<b>1.882</b>	<b>1.915</b>

Anzeige der Werte und Berechnungsmethoden pro Kostenzeile

Diese Informationen wurden zuvor auf dem Fenster Definition – Weitere Kosten angezeigt. Dieses Fenster wurde mit Reaforce 8.0 entfernt.

## 2.6 Revision Wizard Grundstückstransaktion

Der Wizard Grundstückstransaktion wurde aus Reaforce 8.0 entfernt. In diesem Wizard wird:

- Die Planung der Grundstückstransaktion
  - Datum Grundstückserwerb

- Datum Grundstücksübertragung an Investor
- Datum Start Grundstücksübertragungen an Privatpersonen
- Die Zahlung der Position Grundstückswert mutiert.

Ab Reaforce 8.0 werden die Planung der Grundstückstransaktion und die Zahlung der Position Grundstückswert mittels separater Dialogfenstern mutiert.

Die Planung der Grundstückstransaktion erfolgt über das Fenster Planung und Indexierungen. In dem aktuellen Dialogfenster können mehrere verknüpfte Termine oder ein nicht verknüpfter Termin für die Planung ausgewählt werden.

The screenshot shows a software interface with a top navigation bar containing 'Übersicht', 'Definition', 'Machbarkeit', and 'Risiken'. Below this is a secondary bar with 'Bauprogramm', 'Planung & Indexierungen', 'Verkaufserlöse', 'Grundstück', 'Baukosten', and 'Steuern'. The main content area is divided into two sections. The upper section, titled 'Wohnen' and 'Wohnungen', contains a table with a red border:

Grundstückstransaktion	
Datum Grundstücksankauf	01-01-2023
Datum Grundstücksübertragung an Investor	01-01-2024
Beginn der Grundstücksübertragungen an Privatpersonen	01-01-2023

The lower section is a dialog box titled 'Planung Grundstückstransaktion' with a breadcrumb path 'P-Demo project > PV-v4 > N-Wohnen'. It contains three sections, each with a radio button for 'Gekoppelt an' (selected) and 'Entkoppeltes Datum' (unselected):

- Datum Grundstücksankauf:** 'Gekoppelt an' is selected, with a dropdown menu set to 'Baubeginn'.
- Datum Grundstücksübertragung an Investor:** 'Gekoppelt an' is selected, with a dropdown menu set to 'Baufertigstellung'.
- Beginn der Grundstücksübertragungen an Privatpersonen:** 'Gekoppelt an' is selected, with a dropdown menu set to 'Baubeginn'.

At the bottom of the dialog box are 'OK' and 'Abbrechen' buttons.

Anzeige der Grundstückstransaktion für eine Nutzung Wohnen

Der Zahlungsplan der Position Grundstückswert wurde dem Fenster Grundstück hinzugefügt. Der Zahlungsplan kann hier auch angepasst werden.

Der Zahlungsplan ist immer auf Nutzungsebene (es sei denn, es wird eine Spezifizierung Grundstücksankauf verwendet).

Übersicht Definition Machbarkeit Risiken

Bauprogramm Planung & Indexierungen Verkaufserlöse Grundstück Baukosten Steuern

Bildschirmstellungen

N - Wohnen

	Eigentumswohnungen	Mietwohnungen
Reihenhäuser	10 Einheiten	Etagenwohnungen
Neubau	10 Einheiten	10 Einheiten
100,00 brutto m <sup>2</sup>	80,00 brutto m <sup>2</sup>	
85,00 netto m <sup>2</sup>	60,00 netto m <sup>2</sup>	
85,00% Formfaktor	75,00% Formfaktor	
290,00 brutto m <sup>3</sup>	240,00 brutto m <sup>3</sup>	
0,00 m <sup>2</sup> Grstff	0,00 m <sup>2</sup> Grstff	

Grundstückswert am Stichtag (€)

	Grundstücksquote	Grundstücksquote
Methode der Kalkulation	647,06	495,87
Grundstückswert pro brutto m <sup>2</sup>	761,25	661,16
Grundstückswert pro netto m <sup>2</sup>	0,00	0,00
Grundstückswert pro m <sup>2</sup> Grstff	22,00%	20,00%
Grundstückswert pro Einheit am Stichtag	64.706	39.669

Indexierung

	Total	15-10-2021	15-10-2021
Stichtag	15-10-2021	15-10-2021	15-10-2021
Index pro Jahr	2,50%	2,50%	2,50%
Preisindexierung für Grundstück/Gebäude	31.754	1.969	1.207

Grundstückswert (€)

	15-10-2021	15-10-2021	15-10-2021
Grundstückswert pro brutto m <sup>2</sup>	666,74	510,95	
Grundstückswert pro netto m <sup>2</sup>	784,41	681,27	
Grundstückswert pro m <sup>2</sup> Grstff	0,00	0,00	
Grundstückswert pro m <sup>2</sup> Grstff	22,67%	19,85%	
Grundstückswert pro Einheit	66.674	40.876	

Zahlungsplan

	100% am GrStAnkauf (01-01-2023)	100% am GrStAnkauf (01-01-2023)
Grundstückswert	66.674	40.876

Detaillierte Grundstückskosten (€)

	Total	100% am GrStAnkauf (01-01-2023)	100% am GrStAnkauf (01-01-2023)
Grundstückswert	1.075.507	66.674	40.876
Gründerwerbsteuer	13.335	1.333	0
Einbringenswert	0	0	0
Zwischenzeitliche Bewirtschaftungskosten	0	0	0
Vorfinanzierungsvergütung	0	0	0
Weitere Erwerbskosten	10.755	667	409
Erwerbskosten	1.099.597	68.675	41.285
Kosten Baureifmachung	0	0	0
Grundstück	1.099.597	68.675	41.285

Zahlungsplan Grundstückswert

P-Demo project | PV-v4 | N-Wohnen

Zahlung des Grundstückswertes

100% Zahlung am Datum Grundstücksankauf

Zahlung in Raten

Finanzielle ABC-Übertragung (Kauftypen) und 100% Zahlung am Datum Grundstücksankauf (Miettypen)

Fertigstellen Abbrechen

Beispiel für das Fenster 'Grundstück' mit dem Zahlungsplan für Grundstückswert

## 2.7 Erweiterungsanzeige Kostenkodierung auf mehreren Fenstern

Wenn im Reaforce Applikationsmanagement eine Kostenkodierung pro Kostenzeile definiert ist, kann diese nun auch auf den Fenstern

- Bruto Cashflow (metrisch)
- Investition / Instandhaltung
- Netto cashflow
- Projektübersicht, Publikationsübersicht, Budgetkontrolle und Registrierung der Vergaben (indien PC-variante)

angezeigt werden.

## 2.8 Leveraged IRR auf dem Fenster für die Variantenanalyse und im Bericht hinzugefügt

Ab Reaforce 7.2 wird der Leveraged IRR auf PV-Ebene auf dem Fenster Managementzusammenfassung angezeigt.

Ab Reaforce 8.0 wird sie nun auch auf dem Fenster der Variantenanalyse und im Variantenanalysebericht angezeigt.

## 2.9 Hinzufügen des Fensters Planung grafisch und flexible Meilensteine

Auf PV-Ebene wird ein Fenster Planung grafisch hinzugefügt (siehe in Tabstruktur: Definition – Planung grafisch).

Dieses Fenster gibt einen Überblick über:

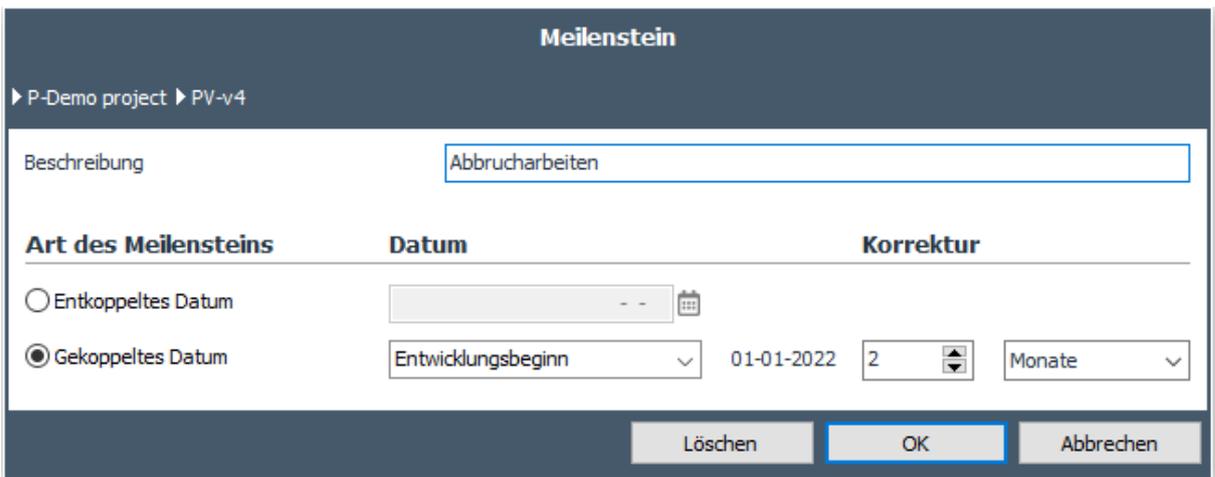
1. Entwicklungsplanung. Es zeigt die folgenden Daten auf PV-Ebene:
  - Projektbeginn

- Entwicklungsbeginn
  - Baubeginn
  - Baufertigstellung
  - Projektende
2. Prozessplanung
  3. Flexible Meilensteine (falls vom Benutzer hinzugefügt)

Zusätzlich zu den festen Projektterminen hat der Benutzer die Möglichkeit, seine eigenen flexiblen Meilensteine, über das Symbol  **Hinzufügen neuer Meilensteine** am oberen Fensterrand, zu definieren.

Diese flexiblen Meilensteine können mit Terminen aus der Projektvariantenplanung und der Prozessplanung verknüpft werden, eventuell mit einer Korrektur.

Wenn ein Meilenstein mit einem gekoppelten Datum verknüpft ist, wird dies auf dem Fenster mit dem Symbol  angezeigt.



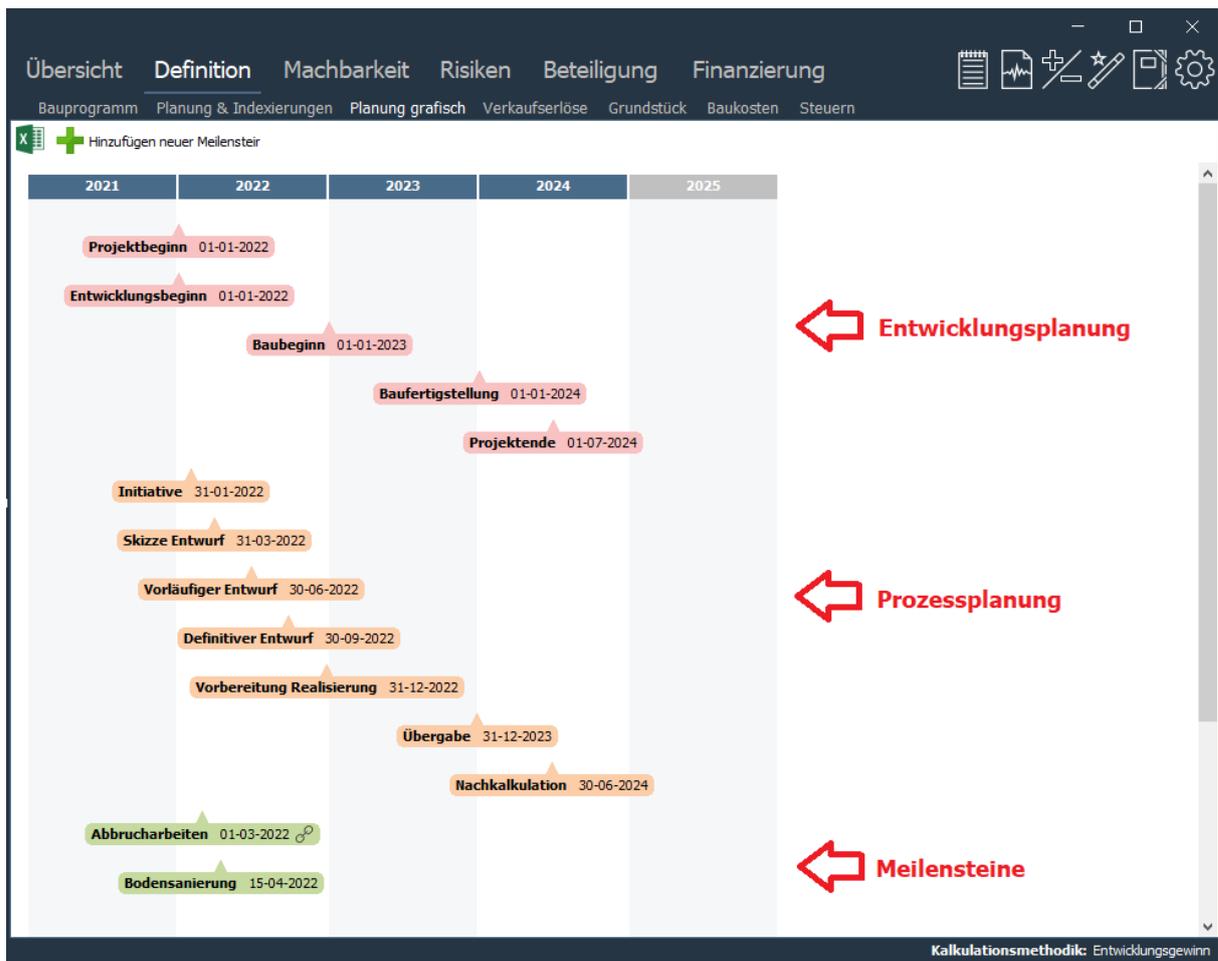
*Beispiel für das Hinzufügen eines flexiblen Meilensteins*

Im obigen Beispiel ist das 'Datum Entwicklungsbeginn' die Grundlage für den Meilenstein 'Abbrucharbeiten'. Dieser Meilenstein erhält das Datum Entwicklungsbeginn (01.01.2022) + 2 Monate Korrektur (= 01.03.2022).

Die Meilensteine können wiederum zur Darstellung von Zahlungsströmen im generischen Zahlungsplan verwendet werden (siehe Kapitel 2.2 in diesem Dokument). Dies ermöglicht eine einfache Aktualisierung der Planung (und der damit verbundenen Cashflows).

Von diesem Fenster aus können auch die Prozessplanung und die vorhandenen flexiblen Meilensteine geändert werden, indem der entsprechende Meilenstein auf dem Fenster ausgewählt wird, woraufhin das entsprechende Dialogfenster erscheint.

Ein flexibler Meilenstein kann auch gelöscht werden, wenn er nicht in Zahlungsplänen verwendet wird.



Beispiel des Fensters Planung grafisch auf PV-Ebene

## 2.10 Hinzufügen BAR (oder Vervielfältiger) in der Mietpreisliste

Für die Nutzungen Gewerbe, Leisure oder Utilitär mit Methode der Kaufpreisermittlung = Miete/BAR (oder Miete/Vervielfältiger) und einer aktiven Mietpreisliste ist es nun möglich, den BAR% oder Vervielfältiger auch in die Mietpreisliste zu ändern.

**Mietpreisliste: knt huur/bar**

► P-Demo project ► PV-v4 ► N-knt huur/bar ► T-knt huur/bar

Typname	knt huur/bar	Durchschnittliche Miete pro brutto m <sup>2</sup> pro Jahr (ST)	176,25
Anzahl Einheiten	6	<b>rchschn. pro Einheit</b>	<b>Total</b>
Vervielfältiger	16	Brutto m <sup>2</sup>	266,67
Baubeginn	01-01-2023	Netto m <sup>2</sup>	231,67
Baufertigstellung	01-01-2024	Formfaktor	86,88 %
Stichtag Verkaufswert	15-10-2021		

EinheitsNr	Brutto m <sup>2</sup>	Netto m <sup>2</sup>	Formfaktor	Miete pro brutto m <sup>2</sup> pro ...	Jahresmiete ...	Branche	Status Vertrag	Mieter	Anfang Miet...	Ende Mietver...	Optionsrate
1	1.000	850	85,00%	180,00	180.000,00		Unterschrieben	Jansen BV	- -	- -	5 Jahr
2	600	540	90,00%	170,00	102.000,00		Verhandlung	Karelsen	- -	- -	3 Jahr

EinheitsNr	1	<b>Sonstige Mietdaten (informativ)</b>			
Brutto m <sup>2</sup>	1.000	Branche	<input type="text"/>	Anfang Mietvertrag	<input type="text" value="- -"/>
Netto m <sup>2</sup>	850	Status Vertrag	<input type="text" value="Unterschrieben"/>	Ende Mietvertrag	<input type="text" value="- -"/>
Miete pro brutto m <sup>2</sup> pro Jahr (ST)	180,00	Mieter	<input type="text" value="Jansen BV"/>	Optionsrate	<input type="text" value="5 Jahr"/>

*Beispiel der Mietpreisliste mit der Möglichkeit, den Vervielfältiger zu ändern*

### **3 Neue Funktionen in Reaforce Ertragswert**

In Version 8.0 wurde das Ertragswertmodul nicht geändert.

## **4 Neue Funktionen in Reaforce Finanzierung EK/FK**

In Version 8.0 wurde das Modul Finanzierung EK/FK nicht geändert.

## 5 Neue Funktionen im Modul Projektcontrolling

In diesem Kapitel werden die neuen und geänderten Funktionen des Moduls Projektcontrolling beschrieben.

### 5.1 Änderungen der Fenster für Gebäudeentwicklungsprojekte

Für Gebäudeentwicklungsprojekte wurden Änderungen am Fensterlayout vorgenommen.

Die wichtigsten Änderungen sind:

- Auf den Fenstern Projektübersicht, Publikationsübersicht, Budgetkontrolle und Registrierung der Vergaben sind die Überschriften in grüner Farbe dargestellt.
- Auf den Fenstern Projektübersicht und Publikationsübersicht kann der Inhalt der ersten drei Spalten nun vom Benutzer eingestellt werden (mit dem Symbol Bildschirmeinstellungen auf dem Fenster Projektübersicht).

Erläuterung der Bildschirmeinstellungen:

- Auf PC-Variante:  
Letzter genehmigter Phasenbericht/Periodenbericht und aktuelle Prognose = Daten auf der Grundlage der aktuellen Situation
- In Publikationen:  
Letzter genehmigter Phasenbericht/Periodenbericht = Daten auf der Grundlage des Stands zum Zeitpunkt der Veröffentlichung.  
aktuelle Prognose = Prognose zum Zeitpunkt der Publikation (= die veröffentlichte Publikation)

The screenshot displays the 'Controlling' module interface. At the top, there are navigation tabs: Übersicht, Definition, Machbarkeit, Risiken, Beteiligung, Controlling (selected), and Finanzierung. Below these are sub-tabs: Projektübersicht, Publikationsübersicht, Budgetkontrolle, Brutto Cashflow (metrisch), Inv / Inst.h, Brutto Cashflow (grafisch), and Netto Cashflow. A 'Bildschirmeinstellungen' icon is highlighted in the top left.

The main table shows project data with columns for various reports and budgets. A dialog box titled 'Bildschirmeinstellungen' is open in the foreground, allowing users to configure the content of the first three columns of the table. The dialog has a 'Spalte' (Column) list and dropdown menus for selecting the report type (e.g., 'Letzter genehmigter Ph.B.', 'Aktuelle Prognose'). It also includes options for units and display formats (e.g., 'Als Betrag (€)').

	Phasenbericht Definitiver Entw. 24-06-2022 (1)	Periodenbericht Q2-2022 28-06-2022 (2)	Aktuelle Prognose (3)	Genehmigt Budget pro 05-07-2022 (4)	Differenz € (3)-(4) (5)	Vergaben pro 05-07-2022 (6)	Differenz € (3)-(6) (7)	Ist-Daten am 31-01-2022 (8)	Differenz € (3)-(8) (9)
<b>Gesamtkosten &amp; Erlöse (€)</b>									
Grundstück	3.468.889	3.743.587	3.743.587	10.000	3.733.587	8.000	3.735.587	5.000	3.738.587
Bauverf.kosten	6.699.915	7.001.215	7.001.215	-	7.001.215	-	7.001.215	-	7.001.215
Technische Anlag.kosten	1.126.737	1.201.854	1.201.854	-	1.201.854	-	1.201.854	-	1.201.854
Kosten Außenanlagen	156.491	156.491	156.491	-	156.491	-	156.491	-	156.491
<b>Baukosten</b>	<b>7.983.144</b>	<b>8.359.560</b>	<b>8.359.560</b>		<b>8.359.560</b>		<b>8.359.560</b>		<b>8.359.560</b>
			1.467.644	15.000	1.452.644	10.000	1.452.644	7.500	1.460.144
			0		0		0		0
			22.397		22.397		22.397		22.397
			284.988		284.988		284.988		284.988
			285.170		285.170		285.170		285.170
			397.590		397.590		397.590		397.590
			705.693		705.693		705.693		705.693
			2.987.159		2.987.159		2.987.159		2.987.159
			<b>6.150.642</b>	<b>15.000</b>	<b>6.135.642</b>	<b>10.000</b>	<b>6.140.642</b>	<b>7.500</b>	<b>6.143.142</b>
			<b>18.253.789</b>	<b>25.000</b>	<b>18.228.789</b>	<b>18.000</b>	<b>18.235.789</b>	<b>12.500</b>	<b>18.241.289</b>
			0		0		0		0
			0		0		0		0
			0		0		0		0
			383.658		383.658		383.658		383.658
			<b>18.637.446</b>	<b>25.000</b>	<b>18.612.446</b>	<b>18.000</b>	<b>18.619.446</b>	<b>12.500</b>	<b>18.624.946</b>
			18.620.867		18.620.867		18.620.867		18.620.867
			0		0		0		0
			<b>18.620.867</b>		<b>18.620.867</b>		<b>18.620.867</b>		<b>18.620.867</b>
			13.701		13.701		13.701		13.701
			0		0		0		0
			2.877		2.877		2.877		2.877
			<b>18.637.446</b>		<b>18.637.446</b>		<b>18.637.446</b>		<b>18.637.446</b>
					-1				-1
					-25.000				-25.000
					24.999				24.999
					-18.000				-18.000
					17.999				17.999
					-12.500				-12.500
					12.499				12.499

Beispiel des Fensters Projektübersicht und das Dialogfenster für Bildschirmeinstellungen

### 5.2 Anpassung der Kontrollen Gebäudeentwicklungsprojekte

Es wurden einige Änderungen an den Kontrollen vorgenommen, die bei der Registrierung von Budgets und Vergaben und beim Publizieren von Phasenberichten/Periodenberichten durchgeführt werden.

Diese Anpassungen waren notwendig, da bei einer zunehmenden Anzahl von Kosten-/Erlöslinien sowohl ein positiver als auch ein negativer Betrag prognostiziert werden kann.

Die Kontrollen sind wie folgt:

Bei der Beantragung eines Budgets und bei der Registrierung einer Vergabe:

Wenn Budget  $\geq 0$ , dann Budget  $\geq$  Vergabe

Wenn Budget  $< 0$ , dann Budget  $\leq$  Vergabe

**Beim Publizieren eines** Phasenberichts/Periodenberichts:

Wenn Prognose  $\geq 0$ , dann Prognose  $\geq$  Vergabe

Wenn Prognose  $< 0$ , dann Prognose  $\leq$  Vergabe

### 5.3 Anpassung der (automatischen) Budgetanträge Periodenberichte

Zuvor enthielt nach der Genehmigung des Phasenberichts mit automatischem Budgetantrag jeder folgende Periodenbericht ebenfalls automatisch einen Budgetantrag. Jetzt gibt es die Möglichkeit, darauf zu verzichten. In der betriebseigenen Einrichtung kann festgestellt werden, dass die Periodenberichte niemals eine automatische Budgetantrag enthalten.

Während der Umstellung auf Reaforce 8.0 wird Ihr Reasult-Consultant mit Ihnen besprechen, ob Periodenberichte einen automatischen Budgetantrag enthalten sollen oder nicht (ab dem Zeitpunkt, an dem es einen genehmigten Phasenbericht mit automatischem Budgetantrag gibt).

Wenn in einem Periodenbericht noch ein automatischer Budgetantrag vorhanden ist, ist es jetzt möglich, das Budget während der Genehmigung des Periodenberichtes getrennt von der Prognose zu genehmigen. So kann man z.B. entscheiden die Prognose zu genehmigen aber das Budget abzulehnen.

The screenshot shows a web form titled "Keuring - Periodeverslag". It is divided into several sections. The first section, "Project- en publicatiegegevens", contains input fields for project name, variant, owner, publication type, and date. The second section, "Keuring", contains two radio button questions: "Prognose goedkeuren?" and "Volledig budget goedkeuren?". Both questions have "Ja" and "Nee" options. The "Prognose goedkeuren?" question has a red box around it. Below these are fields for "Keuringsdatum", "Datum besluit", and "Nummer besluit". There are also text areas for "Toelichting publicatie" and "Toelichting keuring". At the bottom of the form are "OK" and "Annuleren" buttons.

Beispiel für die Prüfung von einem Periodenbericht mit separater Prüfung des Budgets

#### **5.4 Zurücksetzen des Status des letzten genehmigten Ph.B oder PB für Gebäudeentwicklungsprojekte**

Ein bereits genehmigter Phasen- oder Periodenbericht eines Gebäudeentwicklungsprojekts kann erneut den Status "Zu prüfen" erhalten, wonach die Veröffentlichung immer noch abgelehnt werden kann.

Diese Aktion kann im Applikationsmanagement ergriffen werden (siehe Kapitel 6.4 in diesem Dokument).

Bei Publikationen, die ab Reaforce 8.0 erstellt werden und einen automatischen Budgetantrag enthalten, wird der Status dieses Budgets wieder auf 'Zu prüfen' gesetzt.

## 6 Neue Funktionen Reaforce Applikationsmanagement

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

### 6.1 Änderung Standardwerte Ratenpläne

Die Standardwerte der Zahlungspläne den Ordnern:

- Standardwerte (Systemverwalter)\Gebäudeentwicklung\Variantenebene\Ratenpläne\  
<Name Cashflowgruppe>  
und
- Verwaltung\<<Name Organisationseinheit>\Standardwerte\Gebäudeentwicklung\  
Variantenebene\Ratenpläne\<<Name Cashflowgruppe>

werden in Standardwerte umgewandelt, die zum generischen Ratenplan gehören.

Die folgende Tabelle zeigt, wie die Standardwerte der Ratenpläne umgerechnet wurden.

Name Standardwerte-Satz	Planungs- methode	Periodenname	%	Cashflow- methode	Schluss
Idem	Gelöscht	Gelöscht	Idem	Idem	Gelöscht

Auf Wunsch können Sie nun auch für die Standard Ratenpläne für das Start- und Enddatum:

- Variantendaten
- Phasenberichtsdaten (Prozessplanung)

verwenden.

### 6.2 Erweiterung Standardwerte Ratenpläne

Für eine Reihe von Cashflowzeilen die vom Benutzer in Reaforce geändert werden können (siehe auch Kapitel 2.2 in diesem Dokument), ist eine Standardeinstellung per Standardwert-Satz definiert.

In der folgenden Tabelle sind diese Cashflowzeilen mit der von Reasult definierten Standardeinstellung dargestellt.

Cashflowzeile	Beschreibung	%	Methodik	Startdatum	Enddatum
Einbringungswert	Conversion to RF 8.0	100	Einmal- zahlung	Projektbeginn	
Zwischenzeitliche Bewirtschaftungskosten	Conversion to RF 8.0	100	Linear	Baubeginn	Baufertigstellung
Verkaufswertisiko	Conversion to RF 8.0	100	Linear	Baubeginn	Baufertigstellung
Mietgarantien	Conversion to RF 8.0	100	Linear	Baufertigstellung	Ende Mietgarantiefrist
Leerstandskosten	Conversion to RF 8.0	100	Linear	Baufertigstellung	Ende Mietgarantiefrist
Incentives	Conversion to RF 8.0	100	Linear	Baufertigstellung	Ende Mietgarantiefrist
Zwischenzeitliche Betriebserlöse	Conversion to RF 8.0	100	Linear	Baubeginn	Baufertigstellung

Bei Bedarf können Sie diese Voreinstellungen ändern.

Siehe:

- Standardwerte (Systemverwalter)\Gebäudeentwicklung\Variantenebene\Ratenpläne\  
<Name Cashflowgruppe>  
und
- Verwaltung\<<Name Organisationseinheit>\Standardwerte\Gebäudeentwicklung\  
Variantenebene\Ratenpläne\<<Name Cashflowgruppe>

### 6.3 Erweiterung der Projektcontroleinstellungen

Die Ausrichtung und Formatierung der 10 zusätzlichen Felder unter Ist-Daten, Budgets und Vergaben kann festgelegt werden.

Siehe:

- Einstellungen\Gebäudeentwicklung\<<Details Ist-Daten, Details Budgets, Details Vergaben>

Es kann eine Auswahl getroffen werden aus:

#### NumberFormat

0 = Number, no decimals	20.000
1 = Number, 1 decimal	20.000,5
2 = Number, 2 decimals	20.000,45

#### CurrencyFormat

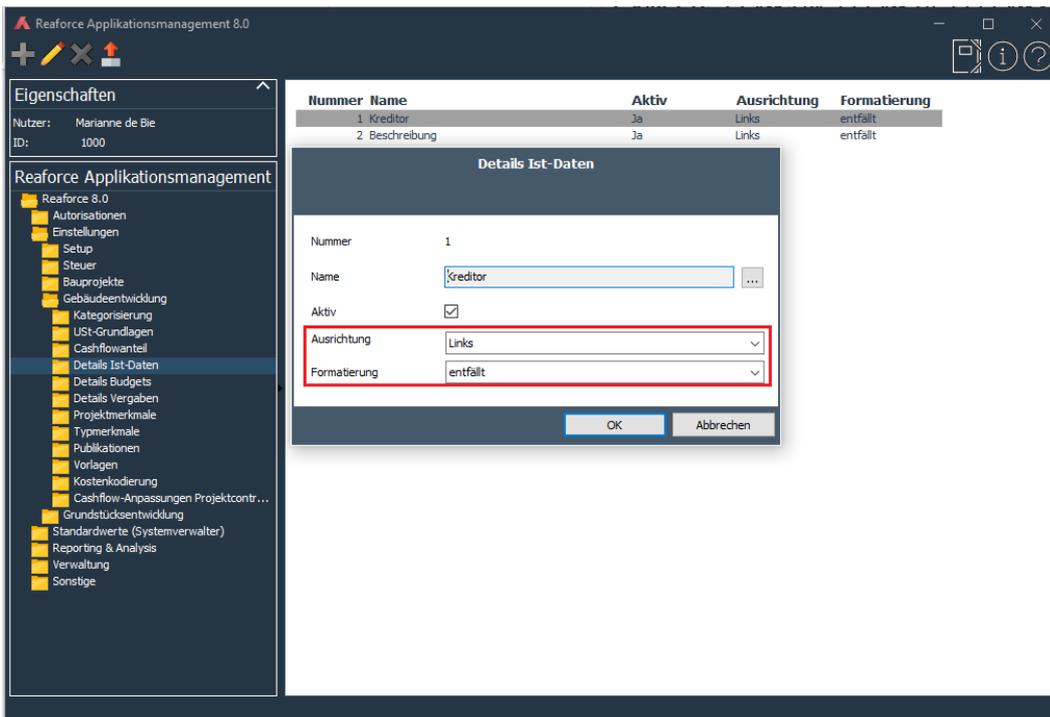
3 = Currency, no decimals	€ 20.000
4 = Currency, 1 decimal	€ 20.000,5
5 = Currency, 2 decimals	€ 20.000,45

#### PercentageFormat

6 = Percentage, no decimals	20%
7 = Percentage, 1 decimal	20,5%
8 = Percentage, 2 decimals	20,45%

#### DateFormat

9 = GeneralDate	5/31/2019 1:45:00 PM
10 = LongDate	Friday, May 31, 2019
11 = ShortDate	5/31/2019
12 = LongTime	1:45:00 PM
13 = ShortTime	13:45



Beispiel für die Details Ist-Daten in Gebäudeentwicklung

Die definierte Ausrichtung und Formatierung wird in den Projektkontrollberichten verwendet:

- Details Ist-Daten
- Genehmigte Budgets
- Registrierte Vergaben



Die Berichte des Projektcontrollings finden Sie unter der Ikone Berichtswesen in den PC-Varianten.

#### 6.4 Zurücksetzen des Status der letzten genehmigten Phasen- oder Periodenbericht für Gebäudeentwicklungsprojekte

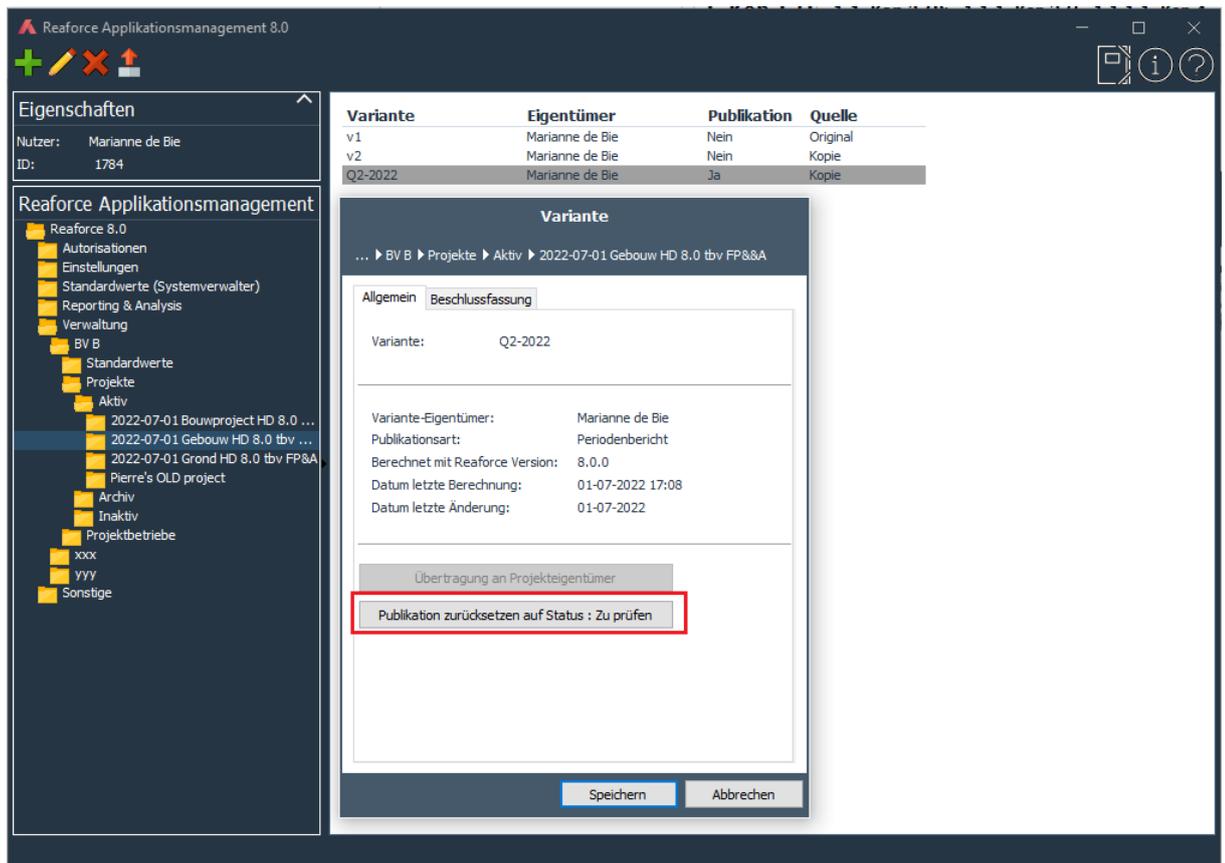
Ein bereits genehmigter Phasen- oder Periodenbericht eines Gebäudeentwicklungsprojekts kann erneut den Status "Zu prüfen" erhalten, wonach die Veröffentlichung immer noch abgelehnt werden kann.

Diese Aktion kann im Applikationsmanagement ergriffen werden (siehe Kapitel 6.4 in diesem Dokument).

Bei Publikationen, die ab Reaforce 8.0 erstellt werden und einen automatischen Budgetantrag enthalten, wird der Status dieses Budgets wieder auf 'Zu prüfen' gesetzt.

Ein Benutzer mit dem Recht 'Verwalter Projekte' kann diese Aktion wie folgt durchführen:

- Rufen Sie den Ordner auf: Verwaltung\<<Name Organisationseinheit>\Projekte\Aktiv\<<Name Projekt>
- Wählen Sie auf der rechten Seite des Bildschirms die Publikation aus, deren Status geändert werden muss
- Es erscheint ein Dialogfenster; wählen Sie 'Publikation zurücksetzen auf Status: Zu prüfen'.



Beispiel für das Zurücksetzen des Status von einem Periodenbericht

Achtung!

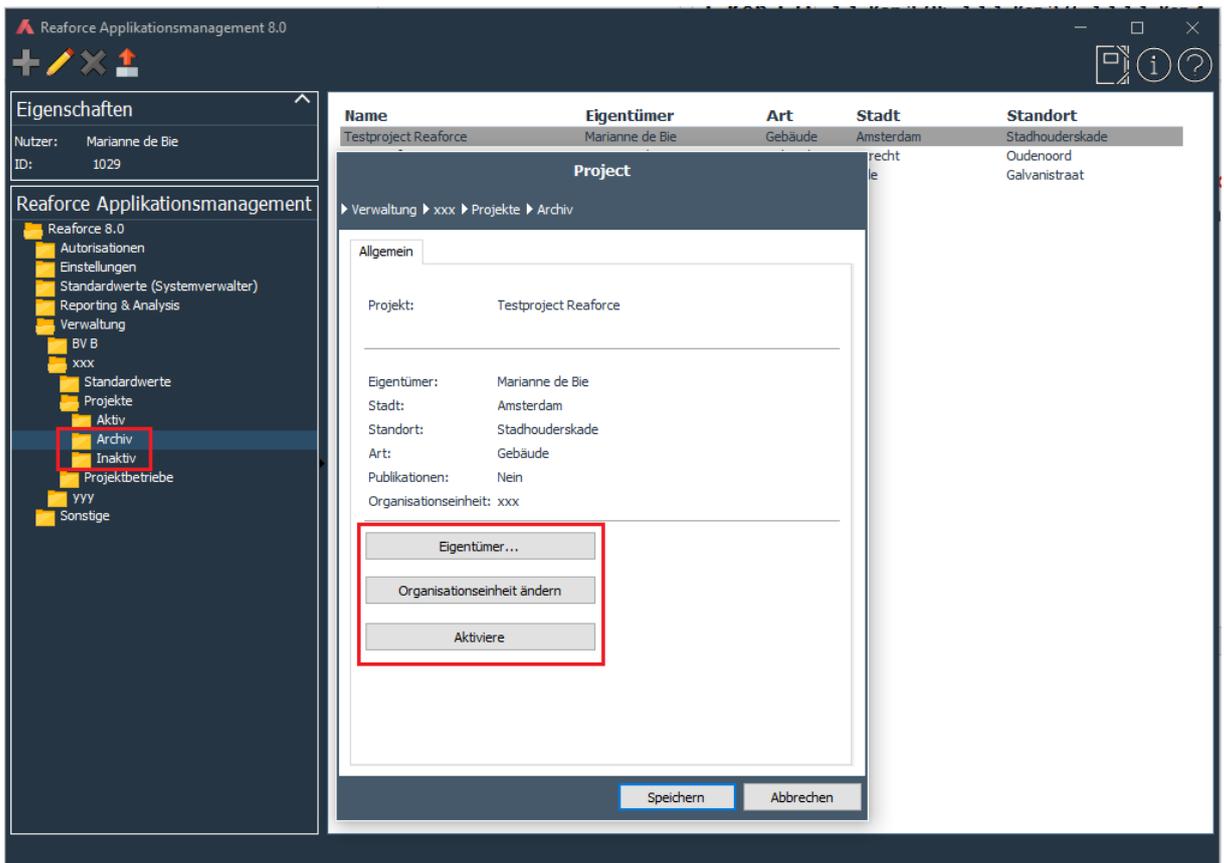
Diese Aktion kann nur durchgeführt werden, wenn zu diesem Zeitpunkt keine Publikationen des betreffenden Projekts in der Genehmigung sind.

## 6.5 Änderung der Eigentümerschaft und/oder der Organisationseinheit bei inaktiven und archivierten Projekten

Es ist nun möglich, inaktive und archivierte Projekte von Eigentümer und/oder Organisationseinheit zu ändern.

Siehe:

- Verwaltung\Projekte\Archiv  
oder
- Verwaltung\Projekte\Inaktiv
- Wählen Sie das entsprechende Projekt auf der rechten Seite des Bildschirms aus
- Es erscheint ein Dialogfenster, auf der die Eigentümer und/oder Organisationseinheit geändert werden kann.



Beispiel für die Änderung des Eigentümers und/oder Organisationseinheit eines archiviertes Projekt

## 6.6 Standardeinstellungen ändern für Grundstücksankauf/ Grundstücksübertragungen

Es ist nun möglich, die Voreinstellungen die Grundstückstransaktion zu definieren. Sie betrifft:

- Datum Grundstücksankauf
- Datum Grundstücksübertragung an Investor
- Beginn der Grundstücksübertragungen an Privatpersonen

Siehe:

- Standardwerte (Systemverwalter)\Gebäudeentwicklung\\ Nutzungsebene\Planung und Indexierungen\Zeitplanung und
- Verwaltung\\Standardwerte\ Gebäudeentwicklung\\ Nutzungsebene\Planung und Indexierungen\Zeitplanung

Reaforce Applikationsmanagement 8.0

Nutzer: Marianne de Bie

Reaforce Applikationsmanagement

- Reaforce 8.0
  - Autorisationen
  - Einstellungen
    - Standardwerte (Systemverwalter)
      - Übersicht Standardwerte-Sätze
      - Gebäudeentwicklung
        - Standardwerte-Satz
          - Varianteebene
          - Ertragswert
          - Wohnen
            - Nutzungsebene
              - Planung & Indexierungen
                - Zeitplanung
                - Indexierungen
                - Mittelabflussplanung
                - Typebene
                  - Parken
                  - Gewerbe
                  - Freizeit / Utilitär
                  - Bauprojekte
                    - Grundstücksentwicklung
                    - Gebäude (Global)
                    - Reporting & Analysis
                    - Verwaltung
                    - Sonstige

| Name  | Standardwert-Satz | Wert              |
|---|-------------------|-------------------|
| 01. Datum Grundstücksankauf                               | Basis             | Baubeginn         |
| 02. Datum Grundstücksübertragung an Investor              | Basis             | Baufertigstellung |
| 03. Beginn der Grundstücksübertragungen an Privatpersonen | Basis             | Baubeginn         |
| 04. Ausschreibungsdauer in Tagen                          | Basis             | 90                |
| 05. Anzahl Arbeitswochen pro Jahr                         | Basis             | 40                |
| 06. Mängelbeseitigungsperiode (in Monaten)                | Basis             | 6                 |
| 07. Mietgarantiefrist (in Monaten)                        | Basis             | 6                 |
| 08. Prozentsatz Vorverkäufe                               | Basis             | 70,00 %           |
| 09. Vorverkaufsperiode in Tagen                           | Basis             | 90,00             |

Beispiel für die Standard Einstellung der Grundstückstransaktion bei der Nutzungsart Wohnen

## **7 Neue Funktionen Reporting & Analyse**

In Version 8.0 wurde das Modul Reporting & Analyse nicht geändert.