Handbuch Reaforce Gebäudeentwicklung



Produkt	Reaforce Gebäudeentwicklung
Version	8.0
Dokumentstatus	Final
Dokumentversion	1.0
Letzte Änderung	30.06.2022

INHALTSANGABE

1 Einleitung 7

2 Reaforce: Allgemeine Beschreibung 8

2.1 Rechenmethode 8
2.2 Indexierungen 8
2.2.1 Indexierungszeitraum für: Kaufpreis Grundstück /Gebäude 8
2.2.2 Indexierungszeitraum für: Baukosten 9
2.2.3 Indexierungszeitraum für: Verkaufswert 9
2.3 Die dynamische Rechenmethode 9
2.4 Projektstruktur 10
2.5 Methode der Kaufpreisermittlung 12
2.5.1 Methode 1: Miete/BAR oder Miete/Verfielfältiger 13
2.5.2 Methode 2: Miete (Ertragswert und unrentabler Anteil) 13
2.5.3 Methode 3: Kaufpreis 13
2.6 Methoden der Erstellung 13
2.7 Art des Verkaufs 13
2.8 Methode für die Berechnung der Finanzierungszinsen 14
2.8.1 Auf der Grundlage von 1 oder 2 Zinssätze 14
2.8.2 Auf der Grundlage der Finanzierungsmodul EigenKapital/FremdKapital 14
2.9 Kostenstruktur Reaforce 14
2.9.1 Unternehmenseigene Kostengruppen 15
2.9.2 Unternehmenseigene Kosten-und Erlösgruppe für Betriebserlös-Cashflows 15
2.9.3 Betriebseigene Berechnungsgrundlage 16
2.10 Organisationsstruktur 17
2.11 Berechnung des Residualwertes 17
2.12 Unternehmenseigene Defaults 18

3 Beschreibung des User Interface 19

3.1 Bildschirmoptimierung 19
3.2 Projektbaum 21
3.3 Tabstruktur 21
3.4 Ausführungsfenster / Arbeitsblatt 22
3.5 Symbolleiste 25
3.6 KPI Fenster 26
3.7 Wizards 27
3.8 Dialogfenster 27

4 Neues Gebäudeprojekt erstellen 29

5 Beschreibung der Ausführungsfenster 32

5.1 Tab „Übersicht" 32
5.1.1 Managementzusammenfassung 32
5.1.2 What-if -Analyse 33
5.2 Tab „Definition" 33
5.2.1 Bauprogramm 33
5.2.2 Planung & Indexierungen 34
5.2.3 Verkaufserlöse 34
5.2.4 Grundstückskosten 34

5.2.5 Baukosten 35
5.2.6 Steuern 35
5.3 Tab „Machbarkeit" 36
5.3.1 Budgetorientierung 36
5.3.2 Brutto Cashflow-metrisch 37
5.3.3 Brutto Cashflow - grafisch 38
5.4 Tab „Übersicht" auf ProjectVariant-ebene 40
5.4.1 Variantenanalyse 40
5.5 Tab „Definition" auf ProjectVariant-ebene 41
5.5.1 Planning grafisch 41
5.5.2 Spezifizierung Grundstücksankauf 41
5.6 Tab „Beteiligung" auf ProjectVariant-Ebene 42
5.6.1 Beteiligung 42
5.6.2 Beteiligung - Brutto Cashflow (metrisch) 44
5.6.3 Beteiligung - Brutto Cashflow (grafisch) 44
5.6.4 Beteiligung - Netto Cashflow 44
5.7 Tab "Übersicht" auf Projectebene 45
5.7.1 Projektinfo 45
5.7.1.1 Prozess 46
5.7.1.2 Lage 47
5.7.1.3 Impression 47
5.8 Fenster auf Gebäudeentwicklungsebene 48

6 Beurteilung der *Ersteinschätzung* 49
6.1 Schritt 1: sensible Parameter auf Nutzungsebene Prüfen 49
6.2 Schritt 2: Planung, Stichtage und Indizes auf Nutzungsebene prüfen 49
6.3 Schritt 3: Prüfung der Projektstruktur 50
6.4 mittSchritt 4: Weitere Kosten und Mittelabflussplanung prüfen 50
6.5 Schritt 5: Erstellen einer Berechnung des Residualwertes 50
6.6 Schritt 6: Prüfung der Gesamtprognose 50

7 Prozessorientierte Berechnungen & Änderungen 51
7.1 Von der Ersteinschätzung zu den projektspezifischen Parametern 51
7.1.1 Änderung der wichtigsten Default-Parameter in projektspezifische Parameter 51
7.2 Vom Stichtag zu festen Beträgen 51
7.2.1 Änderung am Stichtag 51
7.2.2 Änderung am Enddatum 51
7.3 Verändern von Kosten in feste Kostengruppen 52
7.4 Verändern von Kosten in unternehmenseigenen Kostengruppen 53
7.4.1 Eingabe auf Typebene 53
7.4.2 Eingabe auf Nutzungsebene oder erstem, zweitem oder dritten Konsolidierungsebene . 54
7.4.3 Festlegen von Beträgen (Pauschalbeträge) in unternehmenseigenen Kostengruppen 57
7.5 Prozessplanung 60
7.6 Bearbeitung generischer Mittelabflusspläne 62
7.6.1 Zeigen generischer Mittelabflusspläne 64
7.7 Bearbeiten des spezifischen Mittelabflussplanes für VerkaufsErlöse 65
7.8 Hinzufügen eines getrennten Vertrages für die Baukosten 67
7.9 vom Ausgleich zur Berechnung des Residualwertes 68
7.9.1 Ausgleich berechnen 68

7.9.2 Berechnung des Residualwertes 68
7.9.2.1 Residualwertberechnung auf Nutzungsebene 69
7.9.2.2 Residualwertberechnung auf PV-Ebene 70

8 Änderung der bestehenden Projektstruktur 71
8.1 Erstellung neuer Projektteile 71
8.1.1 Erstellung neuer Projektvarianten, Nutzungen oder Typen 71
8.1.2 Erstellung von Baueinheiten 71
8.1.3 Erstellung von Teilprojekten 72
8.2 Löschen von Projektteilen 72
8.2.1 Löschen von Projekten, PV's, Teilprojekten, Baueinheiten, Nutzungen oder Typen 72
8.2.2 Löschen von Baueinheiten unter Beibehaltung der darunter liegenden Nutzungen 73
8.2.3 Löschen von Teilprojekten unter Beibehaltung der darunter liegenden Baueinheiten 73
8.3 Kopieren von Projektteilen 73
8.4 Kopieren einer ProjektVariante in ein anderes Projekt 74
8.5 Kopieren oder verschieben von einem Typ in eine anderer Nutzung 74
8.6 Bearbeiten der Bezeichnung von projektteilen 76
8.7 Aufteilen einer ProjectVariant (in ein neues Projekt) 77

9 Steuern (bei der Übertragung einer Immobilie) 79
9.1 Änderung steuerliches An- und Verkaufsszenario 80
9.2 Ändern UST-Grundlage 83
9.3 Ändern USt-Tarife (auf PV-Ebene) 84
9.4 Grundstückgewinnsteuer (GGSt, nur für Projekte in der Schweiz) 85

10 Finanzierungsmodul EK/FK 89
10.1 % Verteilung von EK und FK pro Periode 89
10.2 Spezifische Auszahlungen und Tilgungen von EK und FK 93

11 Sonstige Bearbeitungsmöglichkeiten 98
11.1 Spezifizierung Grundstücksankauf 98
11.2 Extra Zugang erteilen 102
11.2.1 Bearbeitungsrecht der Kaufpreisliste durch Extra Zugang 103
11.3 Projekt übertragen zu einem anderen Projekteigentümer 103
11.4 Arbeitskopie übertragen von Arbeitskopie-Eigentümer zu Projekteigentümer 104
11.5 Weitere Merkmale zu einem Projekt hinzufügen 104
11.5.1 Weitere Merkmale auf Projektebene 105
11.5.2 Weitere Merkmale auf Typenebene 105
11.5.3 Kategorisierung 106
11.6 Wechsel der Methode der Erstellung (Neubau, Sanierung, Abriss/Neubau) 107
11.7 Wechsel Methode der Kaufpreisermittlung 108
11.8 Ändern Beteiligung 108
11.9 Eingabe Mietpreisliste 109
11.10 Eingabe Kaufpreisliste 111
11.11 Hinzufügen flexible Meilensteine 115
11.12 Zusätzliche Daten zur Grundstücksanordnung (optional) 116
11.13 Erläuterung pro Kostenzeile 117

12 Publizierung von Projekten 119
12.1 Art der Publikationen 119

12.1.1 Periodenbericht (PB): 119
12.1.2 Phasenbericht (Ph.B): 120
12.1.3 Freie Publikation (FrP): 122
12.2 Darstellung von Publikationen im Projektbaum 123

13 Berichterstattung von Projekten 124
13.1 Übersicht Standardberichte 124
13.1.1 KPI's (Key Performance Indicators) 124
13.1.2 Cashflow 125
13.1.3 Projektübersicht pro Bericht 125
13.1.4 Berichtsübersicht 125
13.1.5 Projekte-Übersicht 125
13.1.6 Publikationsübersicht 126
13.1.7 Managementzusammenfassung 126
13.1.8 Variantenanalyse 126
13.1.9 Default-Analyse 126
13.1.10 Sonstiger Bericht 127
13.1.11 Kennzahlen 127
13.1.12 Ratenplan Verkaufswert Gebäude 128
13.2 Unternehmenseigener Bericht 128

14 Exportieren und drucken 129
14.1 Exportieren und Drucken von Ausführungsfenstern 129
14.2 Exportieren und Drucken von Berichten 129
14.3 Exportieren und Drucken von Dialogfenstern 129

15 Archivieren 130
15.1 Archivieren von Projekten 130

16 Hilfe Information 131
16.1 Handbuch Reaforce 131
16.2 Release notes 131
16.3 Handbuch Projectcontrol (Compact, Standard und Advanced) 131
16.4 Haftungsausschluss 131
16.5 Info 132

17 Meldungen Anzeigen und Entfernen 133

18 Applikationsmanagement 134
18.1 Applikationsmanagement 134

19 Anlage: Begriffe 135
19.1 1. Konsolidierungsebene: 135
19.2 2. Konsolidierungsebene: 135
19.3 3. Konsolidierungsebene: 135
19.4 Externe Kosten: 135
19.5 IRR „Entwicklung & Realisierung" 135
19.6 IRR Eigenverwaltung 135
19.7 IRR Gesamtlaufzeit 136
19.8 Referenzwert 137
19.9 Verkaufsplanung 138

19.10 Finanzierungsvergütung 139

1 EINLEITUNG

Dieses Benutzerhandbuch beschreibt die Anwendung, die Rechenmethode, die Projektstrukturierung und die sonstigen Funktionalitäten von Reaforce Gebäudeentwicklung (nachfolgend Reaforce genannt).

Reaforce ist eine prozessorientierte Finanz-Software, die speziell entwickelt wurde, um Immobilienentwicklungsprojekte über die gesamte Laufzeit (Entwicklungs-, Realisierungs- und Mängelbeseitigungszeitraum) konsistent zu prognostizieren, zu optimieren und zu überwachen. Reaforce bezieht sich hierbei auf eine feste Methode des Denkens, der Änderung und der Berechnung und verwendet bei der sogenannten *Ersteinschätzung* unternehmenseigene Kennzahlen.

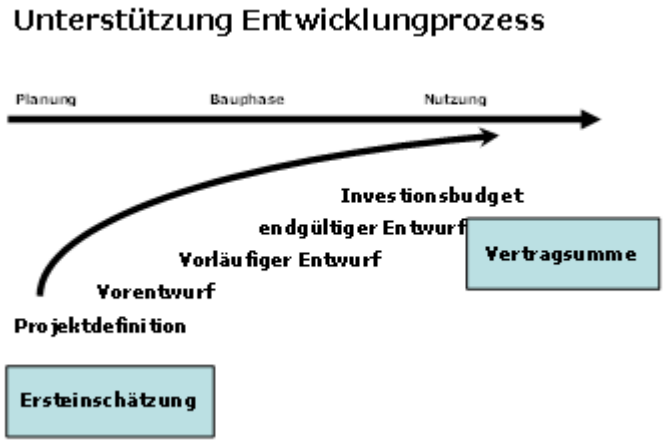
Sollten nach dem Lesen dieses Dokuments noch Unklarheiten bezüglich der Anwendung, der Rechenmethode, der Projektstrukturierung oder sonstigen Funktionalitäten von Reaforce bestehen, können Sie jederzeit Kontakt zum Helpdesk der Reasult BV in Ede (Niederlande) aufnehmen, und zwar unter der Telefonnummer +31 318 67 29 31.

2 REAFORCE: ALLGEMEINE BESCHREIBUNG

Im Folgenden finden Sie eine allgemeine Beschreibung von Reaforce.

2.1 Rechenmethode

Bei der Erstellung ein neues Projektes müssen Sie nur weniger Informationen bezüglich des Bauprogramms, des Verkaufswertes und der Planung eingeben. Anschließend wird einmalig mithilfe von unternehmenseigenen Standardwerten die Gesamtkosten, Erlöse und Cashflow (die sogenannte *Ersteinschätzung*) des Projektes ermittelt. (Die unternehmenseigenen Standardwerte werden festgelegt im Reaforce Applikationsmanagement).
Werden nach der anfänglichen Erstellung eines neuen Projektes ein oder mehrere Parameter geändert, betrachtet Reaforce nicht mehr die unternehmenseigenen Standardwerte, sondern dann ist von einer projektspezifischen (Parameter-)Änderung die Rede.
Während des Entwicklungsprozesses können immer mehr projektspezifische Parameter eingetragen werden.



2.2 Indexierungen

Die Indexierung erfolgt in Reaforce für drei Hauptposten, deren Beträge auch am Stichtag angegeben werden:

- Kaufpreis Grundstück /Gebäude
- Baukosten
- Verkaufswert

Weitere Kosten werden indirekt indexiert, wenn sie mithilfe von Parametern wie Prozent des Grundstückswertes, Baukosten oder Verkaufswert erhöht werden. Wenn weitere Kosten als Betrag eingetragen werden, handelt es sich hierbei um eine Schätzung der Vertragssumme, in der die Indexierungen über die Zeit als inbegriffen betrachtet werden.

Wenn die Kosten und Erlöse verschiedener Nutzungen auf Projektebene konsolidiert werden, werden ausschließlich die indexierten Beträge betrachtet. Nutzungen können allerdings unterschiedliche Stichtage und Indexierungen haben.

2.2.1 Indexierungszeitraum für: Kaufpreis Grundstück /Gebäude

Der Indexierungszeitraum auf Nutzungsebene ist folgendermaßen:

Ab dem Stichtag wird der gesamte Betrag bis zum „Datum des Kaufs des Grundstücks und/oder der Gebäude" indexiert.

2.2.2 Indexierungszeitraum für: Baukosten

Der Indexierungszeitraum auf Nutzungsebene ist folgendermaßen:
Ab dem Stichtag wird der gesamte Betrag bis zum „Datum des Baubeginns" indexiert mit dem Indexierungssatz 1.
Ab diesem Zeitpunkt werden die Baukosten (gemäß dem gewählten Mittelabflussplanung der Baukosten) bis zum „Datum der Baufertigstellung" indexiert (Ablösungssumme) mit dem Indexierungssatz 2.

2.2.3 Indexierungszeitraum für: Verkaufswert

Der Indexierungszeitraum auf Typebene ist folgendermaßen:
Ab dem Stichtag kann der gesamte Betrag indexiert werden bis:

- Baubeginn
- Bauende
- Verkaufsbeginn

Achtung!
Da es sich bei der Eingabe von „absoluten Beträgen bei Beendung der Arbeiten" für

- den Kaufpreis Grundstück /Gebäude,
- die Baukosten und
- den Verkaufswert

nur um eine „Hilfseingabe" handelt und am Stichtag gespeichert wird, ändern sich diese Beträge, wenn nach der Eingabe dieser Beträge Änderungen vorgenommen werden in

- der Planung,
- den Stichtagen und
- den Indexierungssätzen.

2.3 Die dynamische Rechenmethode

Reaforce wendet standardmäßig eine dynamische Rechenmethode an. Das bedeutet, dass die Kosten und Erlöse gemäß der eingetragenen Planung und Mittelabflussplanungschemas über die Zeit angezeigt werden und dass auf der Grundlage des Unterschiedes zwischen dem eingehenden und dem ausgehenden Geldstrom der Kapitalbedarf und die dazugehörigen Finanzierungszinsen berechnet werden.

Die berechneten Kosten und Erlöse bilden mit den Planungs- und Mittelabflussplanungdaten die Grundlage für die Cashflow-Berechnungen.
Die Zinsen können anhand der zeitabhängigen Finanzierungssaldi berechnet werden, die sich aus den Cashflow-Berechnungen ergeben. Die Zinsen gehen als Kosten in den Zeitraum ein, nach dem sie anfallen. Die Zinskosten in der Investitionskostenaufstellung auf Nutzungsebene sind der summierte Zins-Cashflow. Der Zeitraum, über den Zinsen berechnet werden, ist für alle Nutzungen, die zur selben Konsolidierungsgruppe gehören, gleich.

Beispiel Zinsberechnung

Periode	1	2	3	n	
Erlöse in der Zeit		0	0	60	
Kosten in der Zeit			20	20	20
Zinsen		--	1	2	
Bruto Cashflow Projekt		-20	-21	+38	
Cumm. Bruto Cashflow		-20	-41	-3	



Zinsen = 3
Eintragen in Reaforce-Berechnung

2.4 Projektstruktur

Der Kern von Reaforce sind die **Projekte**. Ein Projekt ist eine als Einheit betrachtete Entwicklungsaufgabe in der Immobilienwelt. Auf Projektebene wird die Verbindung zwischen Reaforce und den finanziellen Verwaltungssystemen (mittels Projektcontrolling) hergestellt.

Es können mehrere Projektvarianten (**ProjectVariant**) erstellt werden (z.B: Worst Case-, Best Case- und Base Case Szenario).

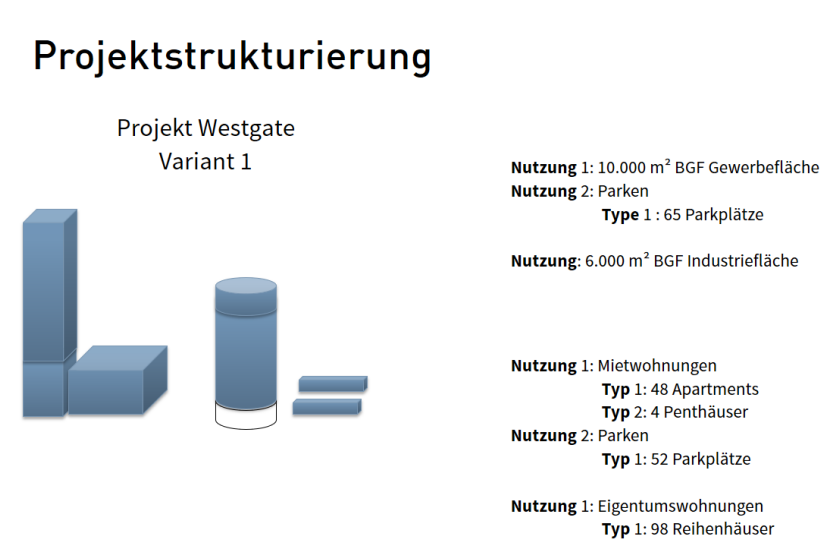
Eine ProjectVariant besteht aus einer oder mehreren **Nutzungen.** Es werden verschiedene Nutzungen unterschieden, wie Büros, Einzelhandel, Parkhäuser, Wohnungen und Freizeit.

Planung, Mittelabflussplanungen, Indexierungssätze, Stichtage und die Rechenmethode zur Berechnung des Restwertes werden auf Nutzungsebene eingegeben und stehen hiermit fest.

Das bedeutet, dass, wenn innerhalb eines Projektes von

- einer schrittweisen Planung und/oder
- verschiedenen Indexierungssätzen und/oder Stichtagen und/oder
- verschiedenen Mittelabflussplanungen und/oder
- verschiedenen Rechenmethoden zur Berechnung des Restwertes

gesprochen wird, diese den Reaforce-Benutzer zur Erstellung mehrerer Nutzungen derselben Art zwingen, da diese Komponenten den Cashflow sowie die Machbarkeit eines Projektes maßgeblich beeinflussen.



Beispiel für eine mögliche Projektstruktur

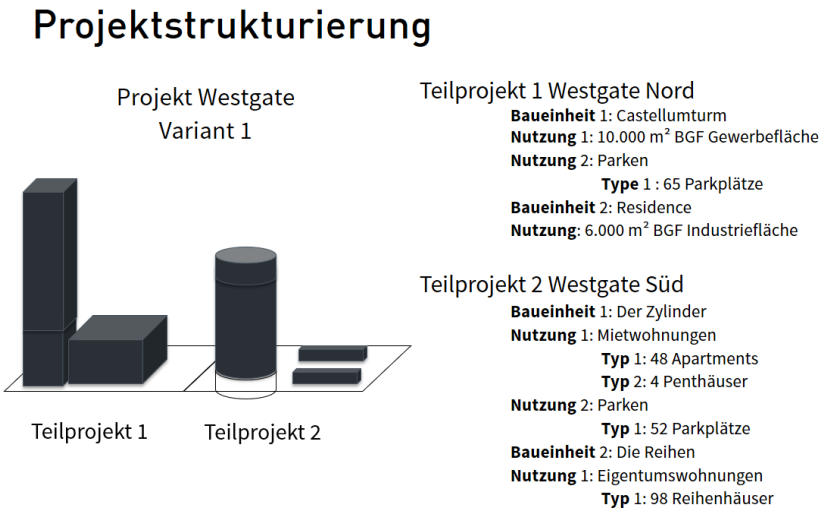
Bei der Erstellung eines neuen Projekts sieht die Projektstruktur folgendermaßen aus:

Projekt – Variante – Nutzung(en) – Typ(en)*

Für sehr große Projekte ist es erforderlich, die Möglichkeit einer oder mehrerer Zwischenkonsolidierungsebenen zu haben.
Nach der Erstellung eines neuen Projektes können Zwischenkonsolidierungen zur Projektstruktur hinzugefügt werden.
Daraus ergibt sich die folgende Struktur:

Projekt – Variante – Teilprojekt (optional) – Baueinheit – Nutzung(en) – Typ(en)*

* Typ(en) nur bei Nutzungen Wohnungen und Parkeren



Beispiel für eine Projektstruktur einschließlich Teilprojekten und Baueinheiten

Es kann eventuell beschlossen werden, ein Projekt in mehrere Teilprojekte aufzuteilen. Hierbei wird davon ausgegangen, dass eine Aufteilung nur erfolgen kann, wenn Baueinheiten vorhanden sind.

2.5 Methode der Kaufpreisermittlung

Zur Bestimmung des Kaufpreises je Typ wird eine Methode der Kaufpreisermittlung angewandt.
In der folgenden Tabelle finden Sie eine Übersicht über der Methode der Kaufpreisermittlungn.
In Reaforce Applikationsmanagement kann festgelegt werden welche Methoden der Kaufpreisermittlung für die Reaforce Benutzer zur Verfügung stehen müssen.

Methode der Kaufpreisermittlung	Bebauter Typ					Unbebauter Typ				
Kaufpreis	Kaufpreis	pro	Einheit brutto m² netto m²			Kaufpreis	pro	Einheit m² Grstfl		
Miete/BAR*	Miete BAR%*	pro	Einheit brutto m² netto m²	pro	Tag Monat Jahr	Miete BAR%	pro	Einheit m² Grstfl	pro	Tag Monat Jahr
Miete (EW und URA)	Miete Ertragswert Unrentabler Anteil	pro pro pro	Einheit brutto m² netto m² Einheit Einheit	pro	Tag Monat Jahr	Miete Ertragswert Unrentabler Anteil	pro pro pro	Einheit m² Grstfl Einheit Einheit	pro	Tag Monat Jahr

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

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.

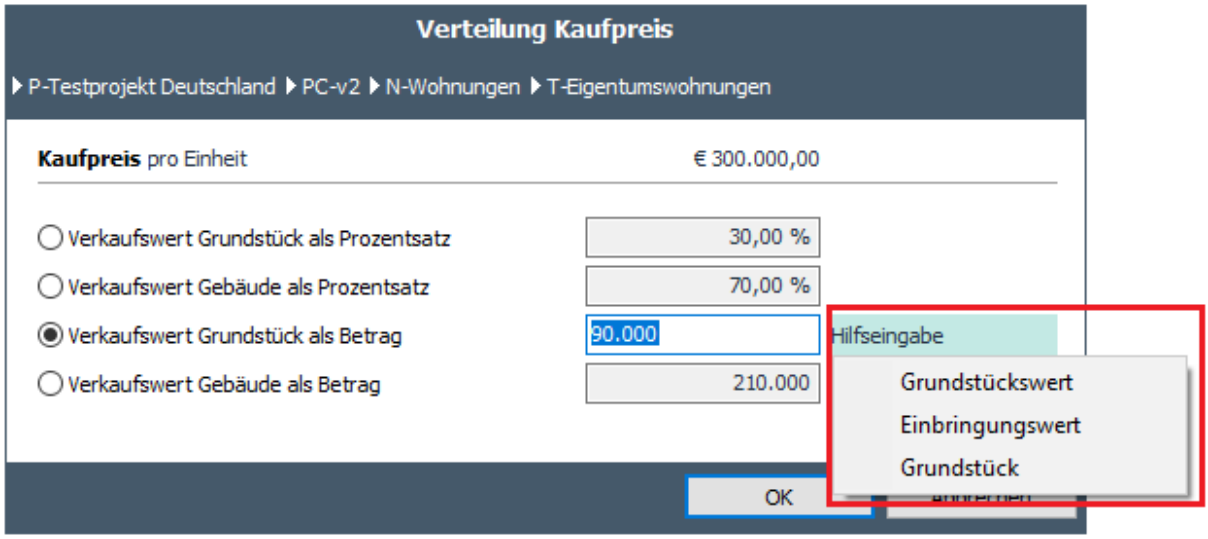
Ab der aktuellen Version ist es auch möglich, auf Typebene zu wählen, ob der Verkaufswert Grundstück oder der Verkaufswert Gebäude (prozentual oder als Betrag) eingegeben werden soll.
(Standardeinstellung = Verkaufswert Gebäude in Prozent)

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.



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.

Im Folgenden werden die verschiedenen Methoden zur Kaufpreisermittlung näher erklärt.

2.5.1 Methode 1: Miete/BAR oder Miete/Verfielfältiger

Kaufpreis = Mieterträge im ersten Jahr bei vollständiger Vermietung/BAR%
Oder
Kaufpreis = Mieterträge im ersten Jahr bei vollständiger Vermietung * Verfielfältiger

In Reaforce Applikationsmanagement wird eingestellt, ob BAR oder Verfielfältiger genutzt wird.

2.5.2 Methode 2: Miete (Ertragswert und unrentabler Anteil)

Kaufpreis = Ertragswert (EW)+ unrentabler Anteil (UTA)

2.5.3 Methode 3: Kaufpreis

Kaufpreis = Kaufpreis

2.6 Methoden der Erstellung

Wenn der User eine Nutzung oder einen Typ anlegt, kann er aus 3 Methoden der Erstellung wählen, nämlich:

- Neubau
- Sanierung
- Abriss/Neubau

Diese Einteilung kann u.a. in den R&A Berichten benutzt werden als Filterung.

2.7 Art des Verkaufs

Wenn der User eine Nutzung oder einen Typ anlegt, kann er aus 2 Arten des Verkaufs wählen, nämlich:

- Kosten Verkäufer

- Kosten Käufer

Die getroffene Wahl bestimmt abhängig vom steuerlichen Verkaufsszenario, ob der Kaufpreis dem Verkaufswert entspricht.

Siehe Kapitel 9 in diesem Handbuch für mehr Details der Steuerszenarios.

2.8 Methode für die Berechnung der Finanzierungszinsen

In Reaforce werden Finanzieringszinsen für die gesamte Laufzeit des Projektes zugerechnet.

2.8.1 Auf der Grundlage von 1 oder 2 Zinssätze

Die Finanzierungszinsen werden auf Nutzungsebene kaluliert. Dabei kann zwischen 2 Methoden gewählt werden:

1. Ein Zinsatz für die gesamte Laufzeit der Nutzung;
2. Zwei unterschiedliche Zinssätze über die Laufzeit der Nutzung.

Falls der Nutzer Methode 2 wählt, muss der User auf Nutzungs- oder 1. Konsolidierungslevel sowohl die Zinssätze für die beiden Perioden als auch den Zeitpunkt wählen, an dem der Zinsatz wechseln soll. Es gibt folgende Restriktionen: 0% ≤ Zinssatz ≤50%.

Der Zeitpunkt des Wechsels kann sowohl mit einem Termin aus der Reaforce-Planung verlinkt sein, als auch frei, an einem festen Datum gewählt werden. Wird zur Planung verlinkt, kann aus folgenden Terminen ausgesucht werden:

- Start Datum (Vor-)Verkauf
- Datum Kauf Grundstück/Gebäude
- Baubeginn

Wenn der User die Methode ändert, dann werden die Ausgangswerte gespeichert für den Fall, dass der User sich erneut umentscheidet. Diese Werte werden dann erneut vorgeschlagen. Der User kann sie bei Bedarf natürlich ändern.

2.8.2 Auf der Grundlage der Finanzierungsmodul EigenKapital/FremdKapital

Mit Hilfe des Finanzierungsmodules EK/FK ist es möglich, für Reaforce Gebäudeentwicklungsprojekte auf Variantenniveau ein Finanzierungsszenario mit Eigen- und Fremdkapital zu erstellen. So ist es möglich, detailliert und präzise die (optimale) Finanzierung des Projektes zu ermitteln und Einsicht zu geben in:

- Eigen- und Fremdkapitaleinsatz pro Periode;
- Finanzierungszinsen Eigen- und Fremdkapital pro Periode;
- Rendite des Eigenkapitals (EKR) and Leveraged IRR über die gesamte Projektlaufzeit;

Der kumulative Brutto Cashflow von Reaforce bildet die Basis der Berechnungen.
Weiteres hierzu finden Sie in Kapitel 10 in diesem Handbuch.

2.9 Kostenstruktur Reaforce

Die Kostenstruktur besteht aus verschiedenen Kostengruppen.
Viele Kostengruppen sind unternehmenseigene Kostengruppen und in dieser unternehmenseigenen Kostengruppen können unternehmenseigene Subkostengruppen und unternehmenseigene Kostenzeilen eingerichtet werden, sodass durch Aufteilung eine detaillierte Anpassung an das

Verwaltungssystem erfolgt. Dies spielt unter anderem eine Rolle, wenn mithilfe von Reaforce Projectcontrol ein Datenaustausch zwischen Reaforce und der Verwaltungssoftware stattfindet.

2.9.1 Unternehmenseigene Kostengruppen

Für jede unternehmenseigene Kostengruppe gilt:

- Die Nutzung/Nichtnutzung von Kostengruppen ist unternehmensspezifisch

Wenn unternehmensspezifische Kostengruppen benutzt werden, gilt folgendes:

1. Die Namensgebung der Kostengruppe (Ebene 1) ist unternehmensspezifisch und kann nach Kundenwunsch angepasst werden.
2. Die Einrichtung und Namensgebung dieser Kostengruppen mit Sub-Kostengruppen (Ebene 2) ist unternehmensspezifisch und kann nach Kundenwunsch angepasst werden. Es können maximal 99 Sub-Kostengruppen in einer unternehmensspezifischen Kostengruppe eingerichtet werden.
3. Die Einrichtung und Namensgebung dieser Sub-Kostengruppen mit Kostenzeilen (Ebene 3) ist unternehmensspezifisch. Es können maximal 99 Kostenzeilen in einer unternehmensspezifischen Sub-Kostengruppe untergebracht werden.
4. Kosten können sowohl auf Typ- als auch auf Nutzungs- oder erster, zweiter oder dritte Konsolidierungsebene eingegeben werden
5. Kosten werden pro Kostengruppe auf dem niedrigsten Niveau eingegeben
6. Für jede Eingabe kann optional eine Anmerkung eingegeben werden
7. Die eingegebenen Kosten werden auf Basis der gewählten Berechnungsmethode (für mehr Details siehe Kapitel 8.3) verarbeitet
8. Pro Kostengruppe und pro Standardwerte-satz wird im Reaforce Applikationsmanagement eine Berechnungsmethode und ein Default Wert auf dem niedrigsten Niveau festgelegt
9. Der Zahlungsplan bzw. die Mittelabflussplanung bezieht sich auf die Kostengruppe (Ebene 1).

Die Struktur der unternehmenseigenen Kostengruppen sieht wie folgt aus:

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

2.9.2 Unternehmenseigene Kosten-und Erlösgruppe für Betriebserlös-Cashflows

Für die Berechnung von (zwischenzeitlichen) Betriebserlös-Cashflows gibt es 1 unternehmenseigene Kostengruppe und 1 unternehmenseigene Erlösgruppe.

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

2.9.3 Betriebseigene Berechnungsgrundlage

Für die Berechnung der Beträge und die Zuordnung dieser Beträge im Cashflow werden feste Prinzipien verwendet (diese festen Prinzipien können je nach Kosten- und Cashflow-Zeile unterschiedlich sein).
Darüber hinaus kann in der betriebseigenen Einrichtung eine oder mehrere betriebseigene Berechnungsgrundlagen festgelegt werden.
Für jede Basis wird 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)

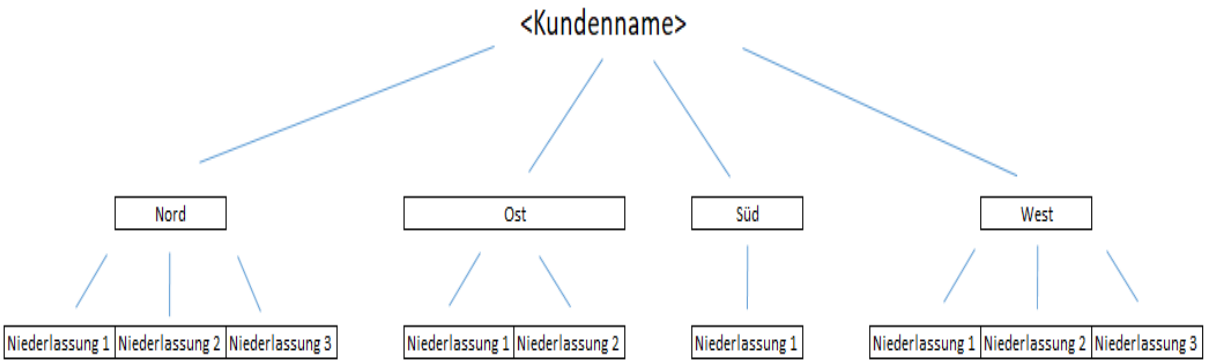
2.10 Organisationsstruktur

Um nutzerunabhängig unterscheiden zu können wer Zugang und Bearbeitungsrechte für bestimmte Projekte hat, kann eine Organisationsstruktur genutzt werden.

Merkmale einer Organisationsstruktur sind:

1. Die Organisationsstruktur wird im Reaforce Applikationsmanagement festgelegt
2. Die Organisationsstruktur umfasst minimal eine Organisationseinheit genannt <Kundenname>
3. Nutzer werden immer an einer Organisationseinheit zugewiesen auf der niedrigsten Ebene
4. Bearbeitungsrechte werden pro Nutzer und Organisationseinheit festgelegt.

Wenn ein neues Projekt angelegt wird, muss der Reaforce-Nutzer im Wizard Projektdefinition das Projekt an eine Organisationseinheit, zu welcher er Zugang hat, koppeln. Sofern der Nutzer nur einer Organisationseinheit zugewiesen ist, wird diese automatisch im Feld 'Organisationseinheit' angezeigt. In anderen Situationen kann der Nutzer selbst eine verfügbare Organisationseinheit wählen.



Beispiel einer möglichen Einrichtung der Organisationsstruktur

2.11 Berechnung des Residualwertes

Wenn alle Erlöse und Investitionskosten richtig geändert wurden, kann anschließend sowohl auf Nutzungsebene als auch auf PV-Ebene der Restwert berechnet werden.
Unter „der Berechnung des Residualwertes" versteht man: das Hinzurechnen des Ausgleichs zu einem der vom Benutzer anzuweisenden Restwerte, nämlich:

- Grundstückswwert
- Entwicklungsgewinn
- Baukosten
- Verkaufswert (Kaufpreis, BAR und/oder unrentabler Teil des Verkaufswerts
- Verkaufswert (Kaufpreis, Miete und/oder unrentabler Teil des Verkaufswerts)

Jede Parameteränderung führt, mit Ausnahme einiger parameterabhängiger Änderungen, zu einer Änderung des Restpostens.
Die „Berechnung des Residualwertes" ist ein iterativer Prozess, wobei die letzte Bearbeitung aus der Berechnung der Finanzierungszinsen des Kapitalbedarfs über die Zeit besteht.

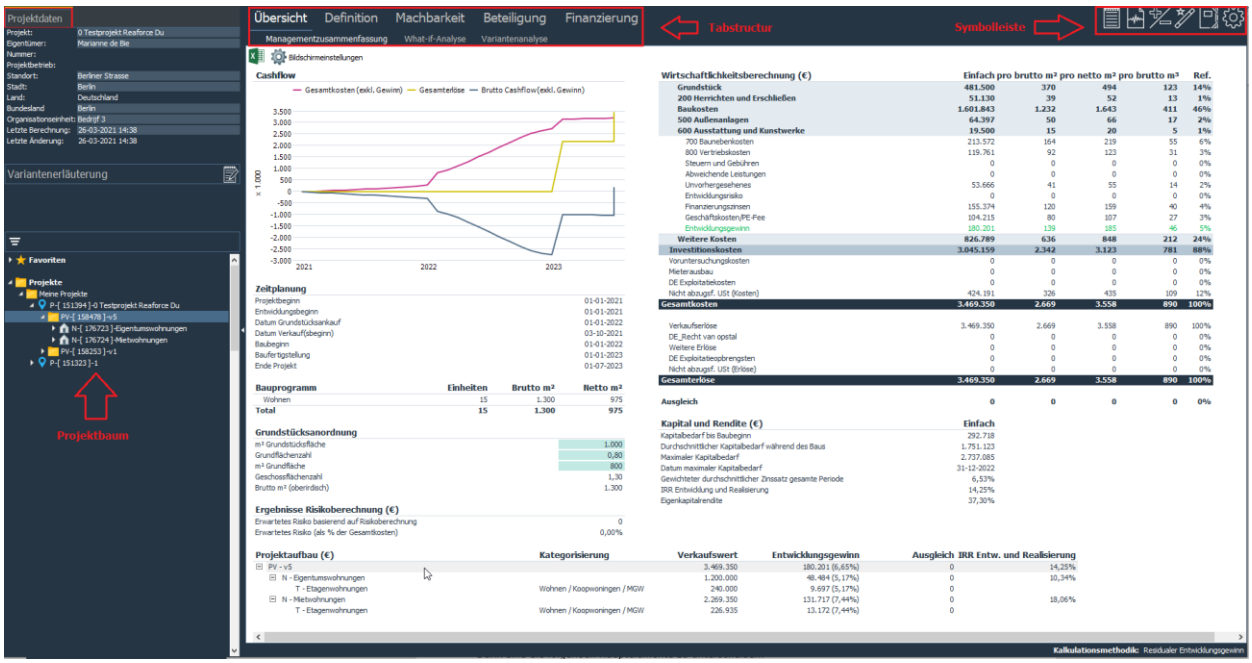
2.12 Unternehmenseigene Defaults

Die unternehmenseigenen Defaults sind alle in dem Reaforce Applikationsmanagement einzustellenden Parameter (vom Reaforce benutzer mit Systemverwaltungsrechten ‚Defaults'). Im Reaforce Applikations-Management können verschiedene Standardwerte-Sätze angelegt werden, so dass die Standardwerte ausgesucht werden können, die die Situation am realistischten abbilden.

Anmerkung:
Siehe auch: Handbuch der Reaforce Applikationsmanagement.

3 BESCHREIBUNG DES USER INTERFACE

Im Folgenden finden Sie eine kurze Beschreibung der User interface von Reaforce.
Nachdem ein Projekt in Reaforce erstellt wurde, erscheint das folgende Ausführungsfenster, das „Managementzusammenfassung" genannt wird.



Beispiel des Reaforce Basisfensters (Managementzusammenfassung)

Darin sind die folgenden Hauptelemente zu unterscheiden:

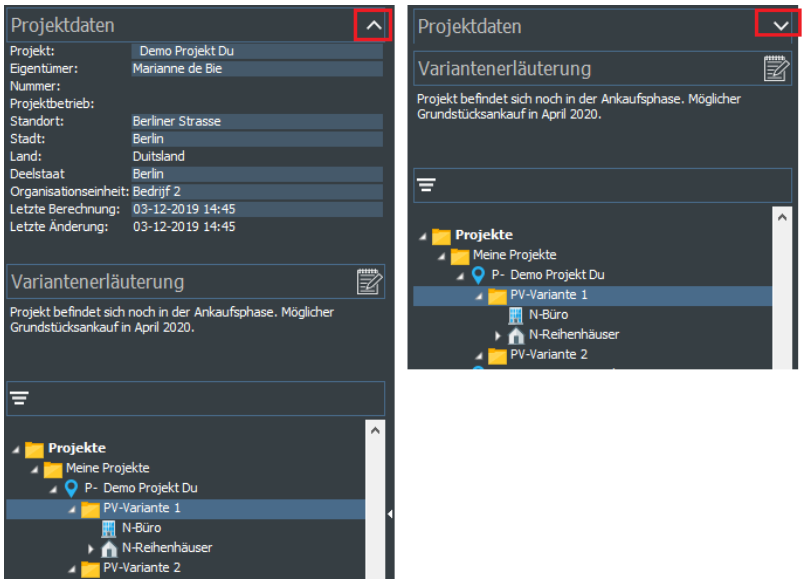
- **Projektbaum:** Struktur mit allen Projekten, sowohl Grundstücks- als auch Gebäudeentwicklung
- **Projektdaten:** Über dem **Projektbaum** befinden sich einige Basisdaten des ausgewählten Projektes.
- **Tabstruktur:** Ein kontextabhängiges Menü über die Breite des Fensters.
- **Symbolleiste:** Eine Symbolleiste, die abhängig von der Aktion, die der Benutzer gerade ausführt, relevante Verknüpfungen in Form von Symbolen enthält.
- **Arbeitsblatt:** Der Teil, in dem alle Detailinformationen über Ihr Projekt angezeigt werden.

3.1 Bildschirmoptimierung

Die Navigationsstruktur ist die Gesamtheit des **Projektbaumes, Projektdaten und Variantenerläuterung** auf der linken Seite des Bildschirms. Um das Arbeitsblatt maximal nutzen zu können, kann die Navigationsstruktur verborgen werden. Das kann über das Icon Zahnrad  in der Tabulatorstruktur (Navigatur verstecken) oder über die Taste <F4> erfolgen. Sie können den Navigator wieder anzeigen, indem Sie erneut die Taste <F4> drücken oder erneut über das Icon Zahnrad gehen (Navigator zeigen).

Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, den **Projektbaum** zu maximieren, indem die **Projektdaten** verborgen werden.

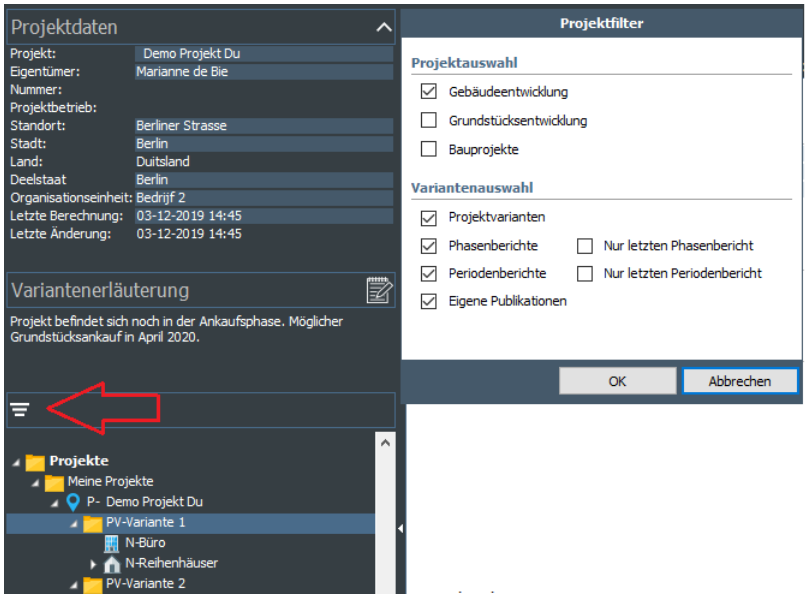
Im nachfolgenden Beispiel ist angegeben, wie Sie die **Projektdaten** mithilfe des Symbols  verbergen können. Sie können die **Projektdaten** wieder anzeigen lassen, indem Sie erneut auf dieses Symbol klicken.



Beispiel von öffnen und schließen der Projektdaten

Dieselbe Möglichkeit besteht beim Filter rund um die Varianten und Berichte im **Projektbaum**. Diese können ebenfalls verborgen werden, wie das nachfolgende Beispiel zeigt. Mithilfe des Projektfilters kann der Benutzer selbst angeben, welche Projektvarianten und Berichtsarten angezeigt werden sollen. Ebenso kann für die Berichtsarten eingestellt werden ob alle Berichte oder nur der letzte Bericht je Berichtsart angezeigt werden soll.

Tevens kan bij de publicatiesoorten nog worden aangegeven of alle publicaties of alleen de laatste publicatie per Publicatiesoort getoond moeten worden.



Aktivierung Projektfilter

3.2 Projektbaum

In der folgenden Tabelle sehen Sie die Mappenstruktur des Projektbaumes.

Mappe	Submappe	Erläuterung
Favoriten		Hier können Sie Projekte hinzufügen, von denen Sie der Projekteigentümer sind. In dieser Mappe haben Sie dieselben Bearbeitungsrechte wie in der Mappe 'Meine Projekte'
Projekte	Meine Projekte	Hier sehen Sie alle Projekte, von denen Sie der Projekteigentümer sind
	Sonstige Projekte	Hier werden die PC-Variante und Publikationen von Projekten angezeigt, zu welchen Sie 'Extra Zugang' haben. ** Auch eventuelle Arbeitskopien (AK) werden hier gezeigt und können hier bearbeitet werden.
Prüfungsanträge*	Aktivierung Projektkontrolle	Für das Prüfen der Aktivierung Projektkontrolle
	Periodenberichte	Für das Prüfen der Periodenberichte
	Phasenberichte	Für das Prüfen der Phasenberichte
	Budgets	Für das Prüfen der Budgets

* Nur sichtbar, wenn Sie Prüfungsrechte haben.

** Das Recht auf "Extra-Zugang" kann für einzelne Projekte gewährt werden, aber es ist auch möglich ein Gruppenrecht "Extra Zugang zu allen Projekten' zu gewähren.

3.3 Tabstruktur

Die **Tabstruktur** zeigt eine logische Einteilung der relevanten Funktionalitäten bezüglich Ihres Projektes an. Hierbei werden nur die Funktionalitäten angezeigt, die Sie als Benutzer (angesichts Ihrer Rechte) auch sehen und verwenden dürfen.



Beispiel der Tabstruktur

Die komplette **Tabstruktur** für Reaforce Gebäudeentwicklung gestaltet sich wie folgt:

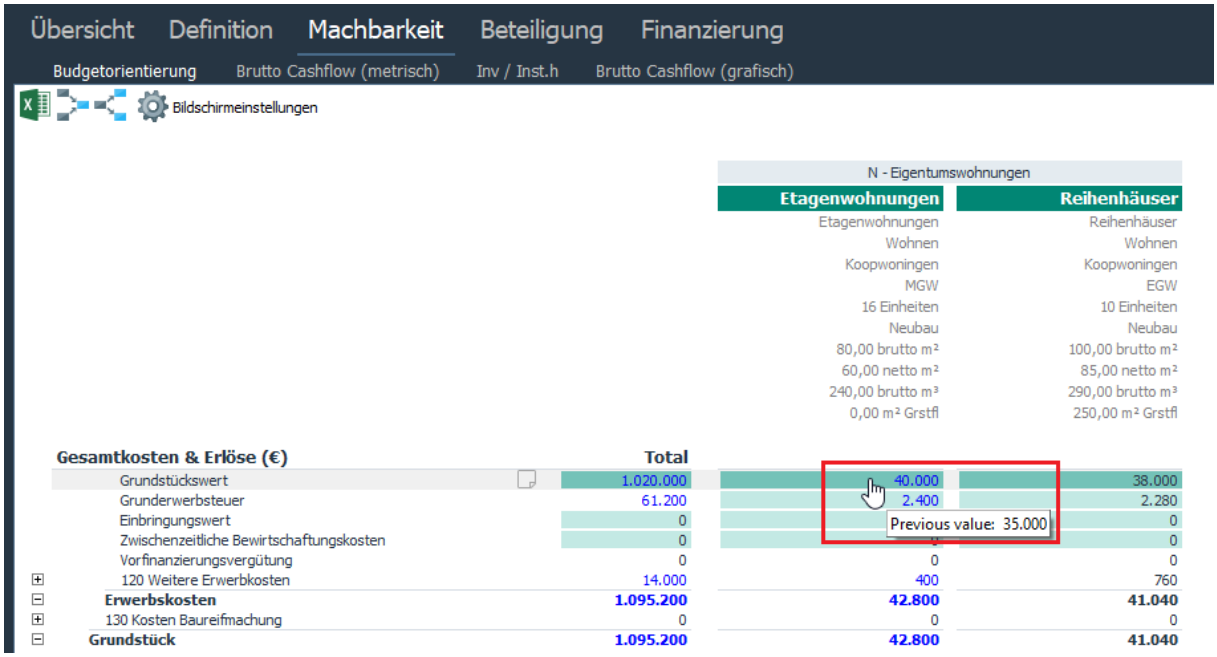
Reaforce Gebäudeentwicklung	Nutzung	Kons.1	Kons.2	Kons.3
Übersicht				
Managementzusammenfassung	v	v	v	v
What-if-Analyse	v	v		
Variantenanalyse				v
Definition				
Bauprogramm	v	v	v	v
Planung und Indexierungen	v	v	v	v
Verkaufserlöse	v	v	v	v
Spezifizierung Grundstücksankauf (optional)				v
Grundstück	v	v	v	v
Baukosten	v	v	v	v
Weitere Kosten (nur auf Nutzungsebene)	v			
Steuern	v			
Mittelabflussplanung	v	v		
Machbarkeit				
Budgetorientierung	v	v	v	v
Brutto Cashflow - metrisch	v	v	v	v
Investition/Instandhaltung (optional)	v	v	v	v
Brutto Cashflow - grafisch	v	v	v	v
Finanzierung *				
Finanzierung				v
Ertragswert *				
Planung und Indexerierungen	v			
Erlöse und Ausgaben	v			
Übersicht	v			
Beteiligung				
Beteiligung				v
Brutto Cashflow - metrisch				v
Investition/Instandhaltung (optional)				v
Brutto Cashflow - grafisch				v
Netto Cashflow (nur wenn PV-Variante)				v
Controlling * (nur auf PC-Ebene)				
Projektübersicht				v
Publikationsübersicht				v
Budgetkontrolle (optional)				v
Registrierung der Vergaben (optional)				v
Brutto Cashflow - metrisch				v
Investition/Instandhaltung (optional)				v
Brutto Cashflow - grafisch				v
Netto Cashflow				v

*Optionale Module

3.4 Ausführungsfenster / Arbeitsblatt

Ab der PV-Ebene werden Projektdaten in verschiedenen Ausführungsfenstern angezeigt. Über die **Tabstruktur** können die verschiedenen Ausführungsfenster/Arbeitsblätter aktiviert werden. Es sind nicht alle Ausführungsfenster auf jeder Konsolidierungsebene vorhanden.

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.

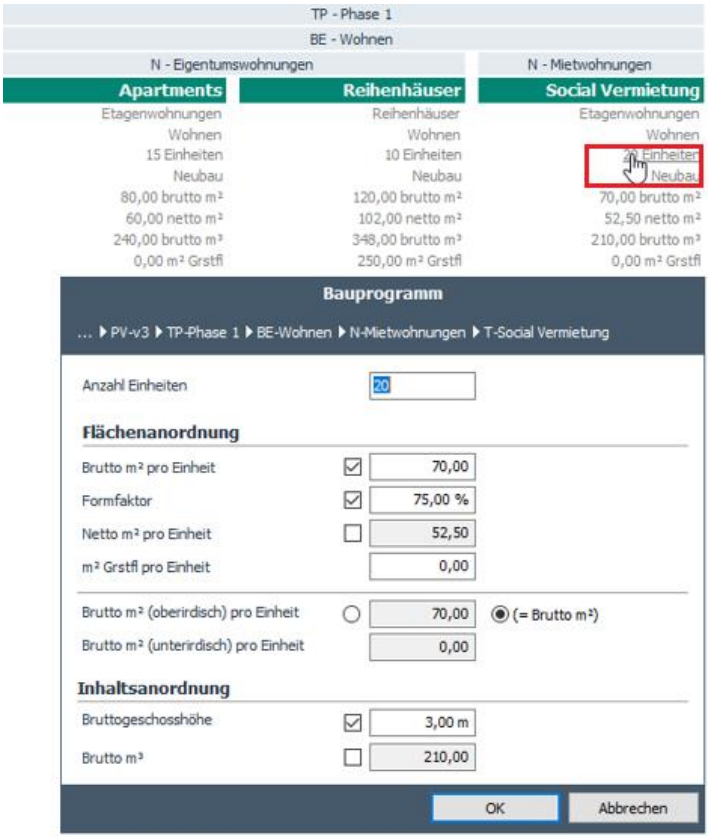


Beispiel für angezeigte Änderungen nach Änderung des Betrags Grundstückswert für den Typ Etagenwohnungen

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

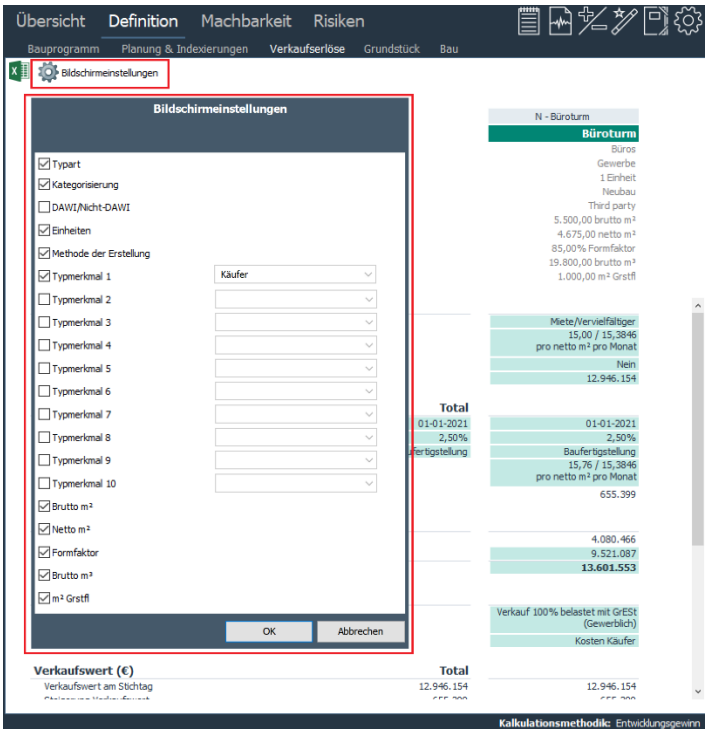
Die Fenster Verkaufserlöse, Grundstückskosten, Baukosten, Steuern und Budgetorientierung enthaltenn einen generischen Kopf mit folgenden Merkmalen:

- Die Projektstruktur ist nach TP/BE/N/Typname sortiert.
  Sie können auf den TP-, BE- oder Typname klicken, um die entsprechende Ebene im Projektbaum auszuwählen.
- Für jeden Typ wird Informationen über die Kategorisierung, das Bauprogramm und eventuelle Typmerkmale (bis maximal 10) angezeigt.
  Durch Klicken auf die Kategorisierung, das Bauprogramm oder die Typmerkmale gelangen Sie in das entsprechende Dialogfenster.



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 Bildschirmeinstellungen verwendet



Einstellen der Bildschirmeinstellungen

3.5 Symbolleiste

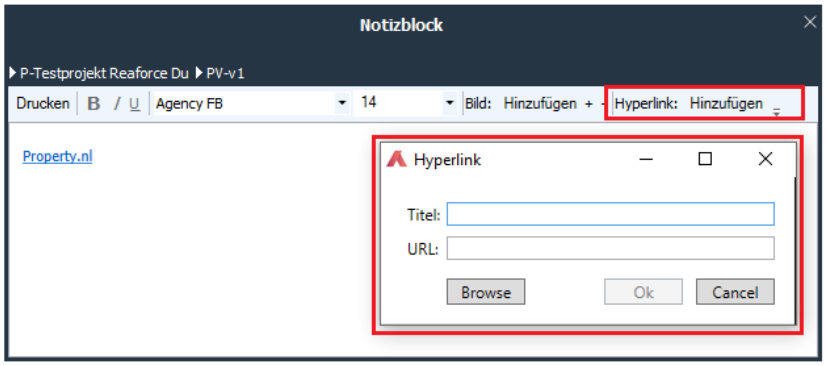
Die Symbole in der Symbolleiste sind Verknüpfungen mit Fenstern/Wizards oder Berichten.



Beispiel für die Symbolleiste im Blockkopf

Mit dem Symbol  wird den Notizblock geöffnet.
Der Notizblock wird in einem gesonderten Fenster geöffnet und kann durch den Nutzer kleiner und grösser gezogen bzw. in jedem Reiter geöffnet werden.

Über den „Notizblock" kann eine Beschreibung je Projekt festgelegt werden.
Da können auch Daten aus anderen Dateien kopiert werden und Bilder und Hyperlinks hinzugefügt werden.
Die aufgezeichnete Daten können immer konsultiert, geändert, erweitert und entfernt werden.



Beispiel für das Hinzufügen eines Hyperlinks im Notizblock

Mit dem Symbol  wird das Fenster Managementzusammenfassung geöffnet.
Sie können dieses Fenster also mit einem Mausklick öffnen und mit einem Mausklick auf das richtige Tabellenblatt zu dem Fenster zurückkehren, in dem die letzte Änderung vorgenommen wurde. Auf diese Weise können Sie einfach zwischen einer Aktion und den Folgen dieser Aktion navigieren.

Mit dem Symbol  werden die Fenster What-if-Analyse, Variantenanalyse und das KPI Fenster geöffnet werden.

Mit dem Symbol  können die Wizards gestartet werden. Diese unterstützen Kalkulationen oder des Publikationsprozess.

Mit dem Symbol  können alle Standard-Berichte oder unternehmenseigenen Berichte gestartet werden.

Über den letzten Button in der Symbolleiste (Zahnrad)  können folgende Funktionaliäten erreicht weren:

Meldungen anzeigen	Zeigt die Informationen, die auch beim Start von Reaforce gezeigt werden.
Benutzereinstellungen	Der Nutzer kann wählen zwischen: - Den verfügbaren Sprachen. Reaforce ist in niederländisch verfügbar und optional in niederländisch (Belgium), englisch, deutsch oder deutsch (Schweiz). Es können maximal 4 Sprachen zur Verfügung gestellt werden. - Der Wiedergabe des Währungszeichens (im Titel oder vor den Beträgen) - Kostenkodiering anzeigen in mehreren Fenstern (ja oder nein) - Differenzen anzeigen nach Berechnung auf dem aktiven Fenster (ja oder nein)
Navigator anzeigen / verstecken	Zeigt oder versteckt die Projektdaten, das KPI-Fenster und den Projektbaum. Alternativ kann <F4> verwendet werden..
Projektfilter	Filter für Projektvarianten und Berichtstypen: alle oder nur die letzten.
Handbücher	Beinhaltet die Handbücher für Reaforce und Projektcontrol und die Release Informationen
Haftungsausschluss	Hier wird aufgeführt, unter welchen Bedingungen Reaforce genutzt werden kann.
Information	Dies beinhaltet die Reaforce Version, das entsprechende Bild und Patch.
Schließen	Schließt Reaforce

In den Fenstern, in denen dies relevant ist, finden Sie auch Symbole für das Exportieren nach Microsoft Excel und Symbole mit denen Sie verschiedene Ebenen In Tabellen verbergen oder anzeigen können.



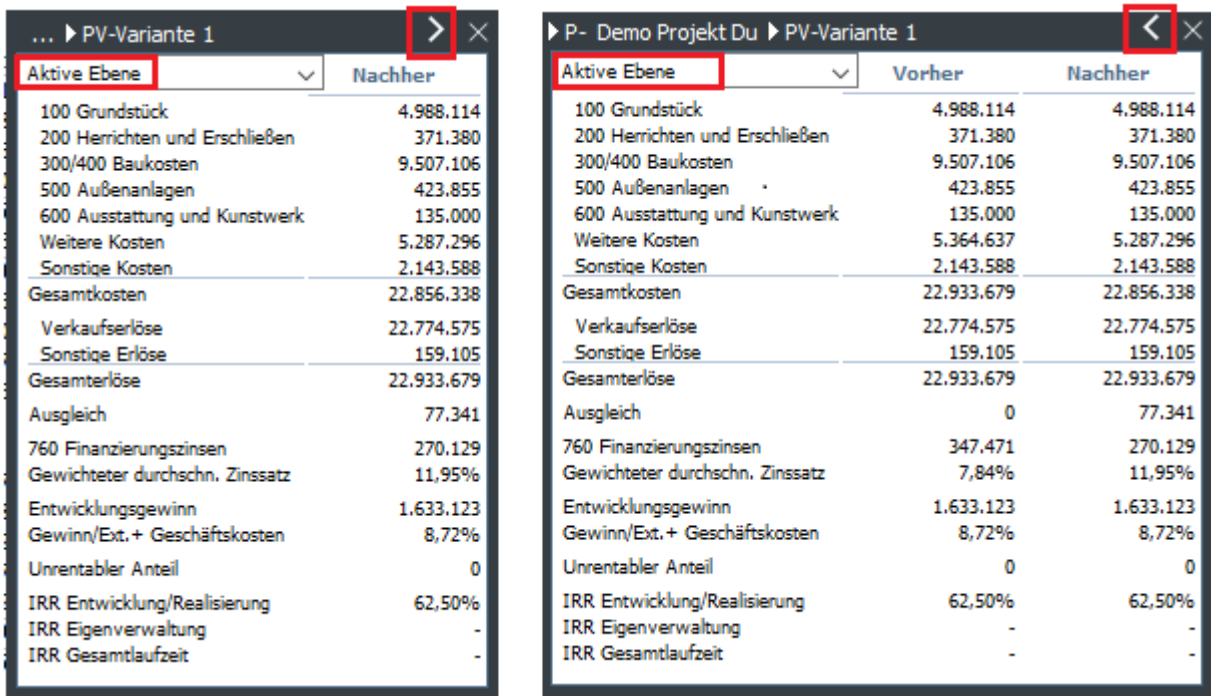
Beispiel für die Symbolleiste in den Fenstern

Es wird nicht in jedem Ausführungsfenster die vollständige Symbolleiste angezeigt. Das Symbol „Projektstruktur verbergen/anzeigen" wird beispielsweise nur im Ausführungsfenster „Budget detailliert" angezeigt.

3.6 KPI Fenster

Neben dem Standard-Ausgabeschirm ist es möglich, eine KPIs im Bild zu behalten, so dass Sie ein unmittelbares Feedback Ihrer Änderungen bekommen.

Das KPI Fenster wird geöffnet mit dem Symbol  in der Symbolleiste.
Das KPI-Fenster kann die Indikatoren auf Varianten-Level oder dem jeweils aktivierten Level zeigen.
Durch das Icon  kann ausgewählt werden, ob nur die aktuellen KPIs gezeigt werden sollen oder auch die vor der letzten Änderung.



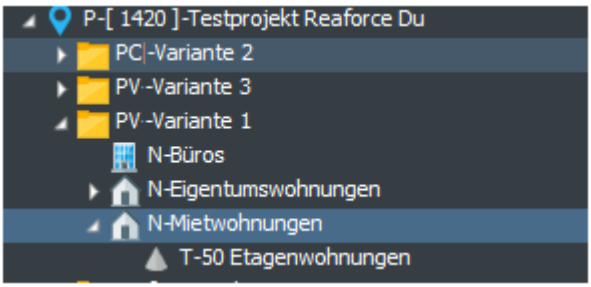
Beispiel des KPI Fensters

3.7 Wizards

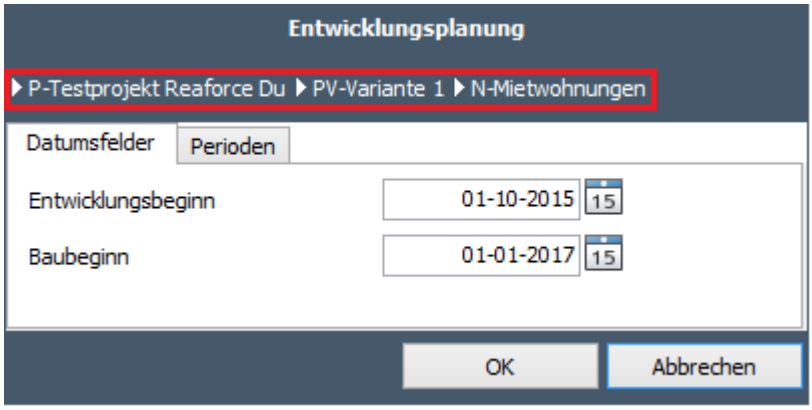
In einem Wizard werden mehrere Dialogfenster angeboten, die Schritt für Schritt geändert werden können, wonach alle Änderungen in einem Schritt berechnet werden.
Ein Wizard wird erkannt am Wizard-Symbol gefolgt von der Bezeichnung des Wizards links unter erkannt werden kann. Je Dialogfenster wird der aktuelle Schritt oder die aktuelle Aktivität in der Titelzeile des Fensters angezeigt.
Um dem User von Reaforce einen besseren Überblick zu geben, wo er sich gerade befindet, wenn er einen wizard öffnet, wird der Ort angezeigt in einem sog. Bread Crumb. Dieses bread crumb zeigt den Pfad innerhalb des Projektes, auf den der Wizard enen EiWfuss hat und korrespondiert mit dem Projektbaum. Ein bread crumb in einem Wizard besteht aus maximal: Name der Projektvariante/Name des Teilprojektes/Name der Baueinheit/Name der Nutzung.
Wizards können über die Schaltflächenleiste aktiviert werden.

3.8 Dialogfenster

Dialogfenster zeigen im Prinzip kategorisierte Parameter an. Hierbei handelt es sich um funtional logische oder rechnerisch zusammengehörige Parameter. Manchmal befinden sich mehrere Tabellenblätter innerhalb eines Dialogfensters (beispielsweise im Dialogfenster der Entwicklungsplanung), sodass man die Daten aus mehreren Blickwinkeln bearbeiten kann.
In der Titelzeile der Dialogfenster wird angegeben, auf welche Aktivität sich das Dialogfenster bezieht Um dem Reaforce User einen besseren Überblick zu geben, wo er sich im Projekt gerade befindet, wenn er ein Dialogfensteröffnet, wird der Ort in einem sogenannten Bread Crumb angezeigt. Dieses zeigt den Pfad innerhalb des Projektes, auf den der Daten-Dialog einen Einfluss hat und korrespondiert mit dem Projektbaum.



Beispiel der Struktur des Projektbaumes



Beispiel für einen Bread Crumb in einem Dialogfenster, hier Entwicklungsplanung

Ein Bread Crumb in einem Dialogfensterbesteht aus maximal: Name der Projektvariante/Name des Unterprojektes/Name der Baueinheit/Name der Nutzung/Name des Typs.

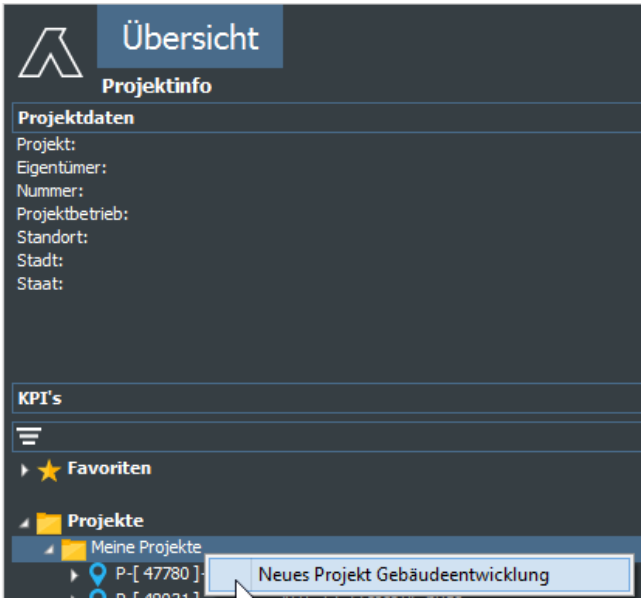
Dialogfenster können aktiviert werden, indem Sie im Ausführungsfenster auf eines der zu aktivierenden Felder klicken.
Wenn in einem Dialogfenster in einem Eingabefeld eine bestimmte Eingabebeschränkung gilt, wird dieses Feld bei einer ungültigen Eingabe rot hinterlegt. Mittels Navigation mit der Maus kann die betreffende Beschränkung aufgerufen werden. Zudem erscheint diese unten im Ausführungsfenster.

Wenn Sie auf OK klicken, wird die Bearbeitung auf der Grundlage der bereits eingegebenen Daten vollzogen (die ProjectVariant wird jetzt neu berechnet) und werden die Ergebnisse automatisch in der Reaforce Datenbank gespeichert.
Abbrechen bedeutet, dass die Bearbeitung abgebrochen wird (die ProjectVariant wird nicht neu berechnet) und dass die Daten, die nach der letzten Berechnung eingegeben wurden, verloren sind (m.a.W. die „alten" Parameter, die zur letzten Berechnung gehören, bleiben bestehen).

4 NEUES GEBÄUDEPROJEKT ERSTELLEN

Wie?

- Bewegen Sie den Mauszeiger im Projektbaum zu der Mappe Projekte – Meine Projekte.
- Klicken Sie auf die rechte Maustaste und wählen Sie „Neues Projekt Gebäudeentwicklung".
- Füllen Sie den Wizard aus.



Beispiel für die Aktivierung des Wizards „Neues Projekt Gebäudeentwicklung"

oder

- Klicken Sie mit der linken Maustaste in der Symbolleiste auf das Symbol „Wizards".
- Wählen Sie anschließend „Neues Projekt" und „Gebäudeentwicklung".
- Füllen Sie den Wizard aus.



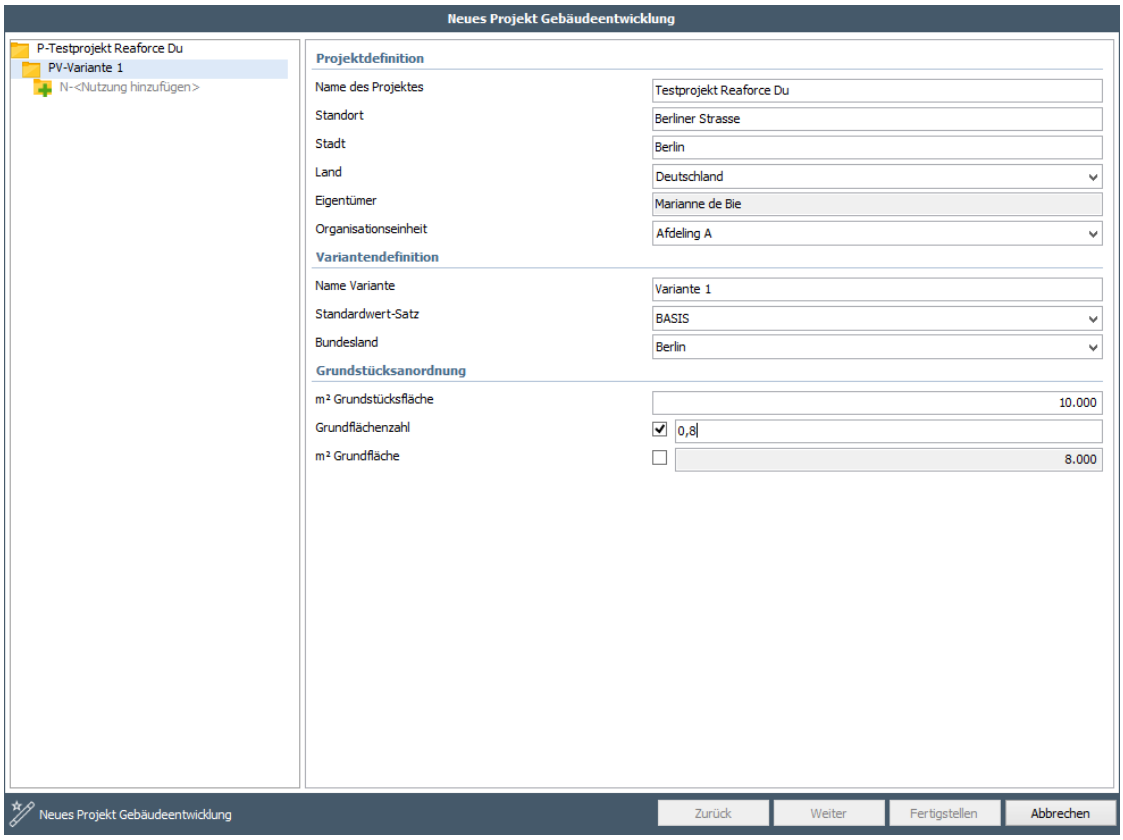
Beispiel für die Aktivierung des Wizards „Neues Projekt Gebäudeentwicklung"

Beim Anlegen eines neuen Projektes sehen Sie nach dem Start des Wizards *Neues Projekt* ein Dialogfenster, welches auf der linken Seite die Projektstruktur darstellt. Nach der Auswahl des Projektes auf der linken Seite erscheinen rechts die dazugehörigen Eingabefelder. Im ersten Dialogfenster werden folgende Eingaben abgefragt:

- Projektdefinition
  Hier werden die allgemeinen Projektdaten eingetragen.
  Wenn der Benutzer nur Recht hat Deutsche Projekte einzugeben, dann wird Deutschland automatisch in das Feld "Land" angezeigt; in anderen Situationen wird das Standard-Land angezeigt, aber ist es möglich, falls gewünscht, ein anderes Land von der Optionsliste zu wählen.

Wenn der Benutzer nur mit einer Organisationseinheit verbunden ist, wird diese immer angezeigt. Wenn der Benutzer mit mehreren Organisationseinheiten verbunden ist, wählt er aus den verfügbaren Organisationseinheiten eine eigene Auswahl.

- Variantendefinition
  Hier) wird der Name der Variante eingegeben und es wird eine Auswahl aus den verfügbaren Standardwerte-Sätzen und Bundesländer gemacht. Wenn nur ein Standardwert-Satz vorhanden ist, wird automatisch dieser angezeigt.
- Grundstücksanordnung (Optional, siehe Kapitel 11.12 in diesem Handbuch)



Beispiel des ersten Dialogfensters des Wizards Neues Projekt

Das Hinzufügen von Nutzungen (und Typen) erfolgt nun direkt in der Projektstruktur auf der linken Seite des Dialogfensters mit der Funktion "Nutzung zufügen" und der Auswahl von Nutzung (und Typ) und Methode der Kaufpreisermittlung. Im zweiten und dritten Dialogfenster werden dann die Nutzungs- bzw- Typeigenschaften eingegeben.
Eine Reihe von wichtigen Standardwerten aus dem gewählten Standardwertsatz werden bereits beim Zufügen von Nutzung und Typ angesehen und können verändert werden. Damit wird die Ersteinschätzung noch zuverlässiger.
Die Kategorisierung und das steuerliche Ankaufs- und Verkaufsszenario wird auf Typebene über eine Auswahlliste ausgewählt.
(Siehe für eine weitere Erklärung der Kategorisierung Kapitel 11.5.3 indieses Handbuchs. Siehe für eine weitere Erklärung der steuerlichen Situationen Kapitel 9 dieses Handbuchs).
Nach Ausfüllen der Dialogfenster zwei und drei wird das Projekt durch Klick auf „Fertigstellen" im unteren Bereich angelegt.

Wenn das Projekt aus mehreren Nutzungen/Typen besteht, können diese bereits hier zugefügt werden. Dies erfolgt ebenfalls über die Projektstruktur auf der linken Seite des Dialogfensters durch Klicken der Funktion “Nutzung zufügen” oder “Typ zufügen”.

Achtung!

1. Wenn Sie nach dem Auswählen von Nutzungen oder Typen nicht auf „Fertigstellen“ klicken können, werden die ausgewählten Nutzungen/Typen nicht mit korrekten Werten belegt. Sollte dies der Fall sein, wird in der Projektstruktur bei der entsprechenden Nutzung/Typ ein  angezeigt. Durch Navigation in die betreffende Nutzung/Typ können die noch fehlenden Daten eingetragen und mit „Fertigstellen“ gespeichert werden.
2. Beim Zufügen von Nutzungen/Typen in bestehende Projekte wird nun ebenfalls der neue Wizard genutzt.

5 BESCHREIBUNG DER AUSFÜHRUNGSFENSTER

Nachdem ein Projekt erstellt wurde, ist es wichtig, in groben Zügen zu beurteilen, ob die generierte *Ersteinschätzung* einigermaßen realistisch ist. Hierzu ist es wichtig, alle Ausführungsfenster je Nutzung zu betrachten und einflussreiche Parameter ggf. zu ändern.

In diesem Kapitel finden Sie eine kurze Beschreibung der Ausführungsfenster je Tab, die auf Nutzungsebene zur Verfügung stehen.
Zudem finden Sie eine kurze Beschreibung der Ausführungsfenster je Tab, die nur auf PV-Ebene zur Verfügung stehen.

Auf PV-Ebene ohne Zwischenkonsolidierungen werden alle Fenster, die auf der Nutzungsebene vorkommen, angezeigt. Dies ist nicht der Fall, wenn Zwischenkonsolidierungsebenen (Baueinheiten und Teilprojekte) erstellt werden.

5.1 Tab „Übersicht"

Unter dem Tab „Übersicht" können einige Ausführungsfenster zurate gezogen werden, die dem Benutzer schnell einen groben Überblick über die finanzielle Machbarkeit der betreffenden Nutzung geben. In diesen Ausführungsfenstern können keine Änderungen angebracht werden.

5.1.1 Managementzusammenfassung

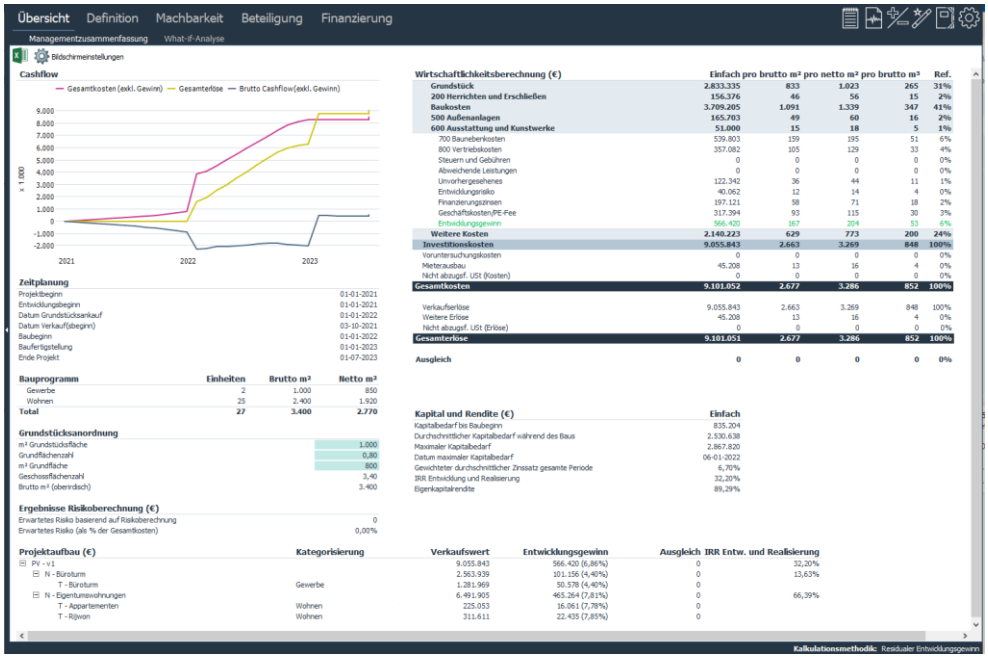
Das Fenster „Managementzusammenfassung" bietet eine grobe Übersicht über die finanzielle Machbarkeit der betreffenden Nutzung.

Mit hilfe der Bildschirmeinstellungen kann der Reaforce-Benutzer eine Reihe von Finanzkennzahlen und Kostenkodierungen auf dem Fenster anzeigen oder nicht anzeigen.

Der Hyperlinks in Kopfzeilen:

- Cashflow
- Planung
- Bauprogramm
- Finanziell

werden zur Navigation zum entsprechenden Fenster verwendet.



Beispiel des Fensters Managementzusammenfassung auf PV-Ebene

5.1.2 What-if -Analyse

Das Fenster „Optimierung Analyse" gibt an, welche Auswirkungen die letzte (Parameter-) Änderung auf das Projekt hatte.

Um die Auswirkungen der Änderungen beurteilen zu können, werden von jeder Parameteränderung die Unterschiede zwischen den Investitionskosten und Erlösen und dem Kapitalbedarf zwischen der „alten" und der „neuen" Berechnung (innerhalb der Projektvariante) angezeigt.

5.2 Tab „Definition"

Unter dem Tab „Definition" können einige Ausführungsfenster zurate gezogen werden, in denen der Benutzer die wichtigsten/sensibelsten Parameter der betreffenden Nutzung beurteilen und ggf. ändern kann.

Es ist besonders wichtig, dass diese Fenster nach der Erstellung der *Ersteinschätzung* des Projektes je Nutzung durchlaufen werden und dass Default-Parameter ggf. in projektspezifische Parameter geändert werden.

5.2.1 Bauprogramm

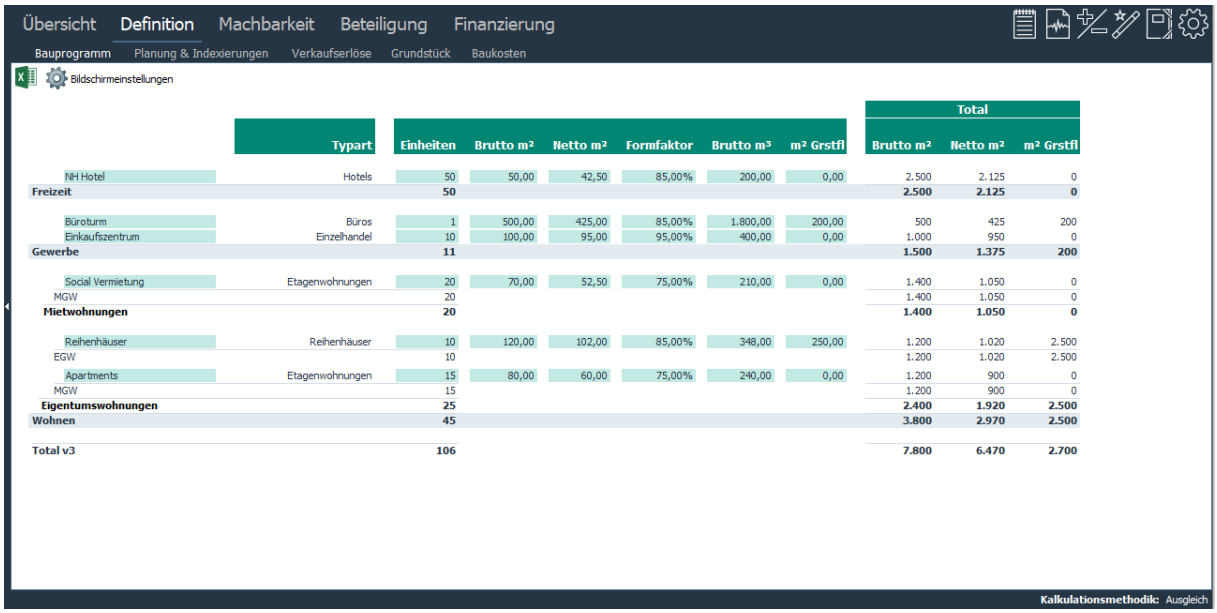
Das Fenster „Bauprogramm" zeigt eine Übersicht über die Entwicklungsangabe je Nutzung.

Das Bauprogramm wird in Reaforce auf Typebene festgelegt.
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 m^2 Grundstücksfläche enthalten.
Alle anderen Typen sind als Typ bebaut klassifiziert und enthalten alle Bauprogrammparameter.

Pro Immobiliensegment/Kategorie/Unterkategorie wird 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 m²	Netto m²	Formfaktor	Brutto m³	m² Grstfl	Total Brutto m²	Total Netto m²	Total m² 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 auf PV-Ebene

5.2.2 Planung & Indexierungen

Das Ausführungsfenster „Planung und Indexierungen" zeigt, wann Aktivitäten stattfinden und welchen Einfluss der Zeitfaktor auf die Erlöse und Kosten hat.

Die Planung wird in Reaforce auf Nutzungssebene festgelegt.

Die Indexierung der Grundstücks- und Baukosten wird in Reaforce auf Nutzungssebene festgelegt.
Die Indexierung des Verkaufswertes wird in Reaforce auf Typenebene festgelegt.

5.2.3 Verkaufserlöse

Das Ausführungsfenster „Verkaufserlöse" bietet einen Einblick in den Kaufpreis und den Verkaufswert je Typ.

Die Methode der Kaufpreisermittlung und die Indexierung wird in Reaforce auf Typebene festgelegt.

Abhängig von der gewählten Wertertmittlungsmethode kann auch die Mietpreisliste oder die Kaufpreisliste über die Schirm aktiviert werden. Siehe auch Kapitel 11.9 und 11.10.

Auch der Zahlungsplan für den Post „Verkaufswert" kann hier geändert werden.

5.2.4 Grundstückskosten

Das Ausführungsfenster „Grundstückskosten" enthält eine weitere Angabe der gesamten Grundstückskosten.
Dieses Ausführungsfenster zeigt u.a. die Parameter für "Grundstückswert".

Man wählt man eine Berechnungsmethode aus einer Auswahlliste, nach der die Parameter geändert werden können am Stichtag oder am Datum Grundstücksankauf, wobei die Effekte der Indexierung auch gezeigt werden.

Auch die weiteren Grundstückskosten können bearbeitet werden.

Auch der Zahlungsplan für den Post „Grundstückswert" kann hier geändert werden.

Siehe auch Kapitel 11.1. zur Spezifizierung der Grundstückskosten.

5.2.5 Baukosten

Das Ausführungsfenster „Baukosten" enthält eine weitere Angabe der gesamten Baukosten.

Dieser Ausgabeschirm zeigt die Parameter für "Baukosten".
Man wählt man eine Berechnungsmethode aus einer Auswahlliste, nach der die Parameter geändert werden können am Stichtag, wobei die Effekte der Indexierung auch gezeigt werden.

5.2.6 Steuern

Das Ausführungsfenster „Steuern" bietet einen Einblick in das Steuerszenario beim „Ankauf Grundstück/Gebäude" sowie beim „Verkauf".

Bei der Entwicklung von Immobilienprojekten spielen an zwei Stellen steuerliche Aspekte in Bezug auf die Umsatzsteuer (USt) und/oder Grunderwerbssteuer (GrESt) eine Rolle. Es handelt sich hierbei um den jeweiligen Zeitpunkt der „Übertragung", von:

- Ankauf Grundstücks/Gebäude
- Verkauf

Fragen, die hierbei beantwortet werden müssen, sind u.a.:

- Ist der „Grundstückswert" belastet mit USt- oder Grunderwerbsteuer? Wenn der „Kaufpreis Grundstück / Gebäude" belastet ist mit Grunderwerbsteuer, hat dies immer eine Erhöhung der Kosten zur Folge. Wenn der „ Grundstückswert" der Umsatzsteuer unterliegt, spielt die zukünftige Vermietungssituation bei der Beurteilung eine Rolle, ob die Umsatzsteuer des Kostenpreis erhöht.
- Unterliegt der „Verkauf" des fertig gestellten Produktes (nämlich eines Gebäudes oder Grundstücks) der Umsatzsteuer, Grunderwerbsteuer oder vielleicht eine Kombination von beide? Fällen die Kosten der Verkaufstransaktion zu Lasten des Käufers oder zu Lasten des Verkäufers?
  Ist USt über die Kosten rückforderbar oder nicht?

Mithilfe des Wizards „Steuern" können die steuerlichen Aspekte in Bezug auf die Umsatzsteuer angesichts von Immobilienprojekten auf Typebene verarbeitet werden.

Siehe für eine weitere Erklärung der steuerlichen Situationen Kapitel 9 Steuern.

5.3 Tab „Machbarkeit"

Unter dem Tab „Machbarkeit" können einige Ausführungsfenster zurate gezogen werden, in denen der Benutzer die Investitionskostenaufstellung und Cashflow beurteilen und ggf. ändern kann.

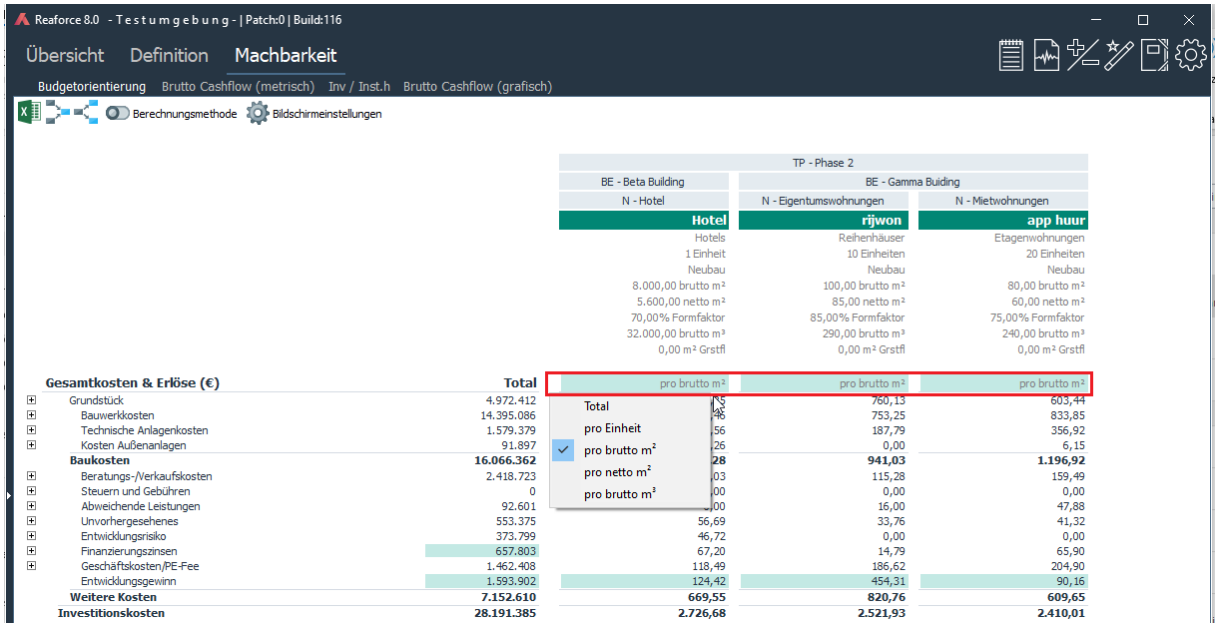
5.3.1 Budgetorientierung

Das Ausführungsfenster „Budgetorientierung" bietet einen Einblick in die prognostizierten Investitionskosten- und Erlöse zum Ende Projekt.

Oben in der Typenspalte wird angezeigt ob die Beträge in den Typenspalten angezeigt werden sollen wie:

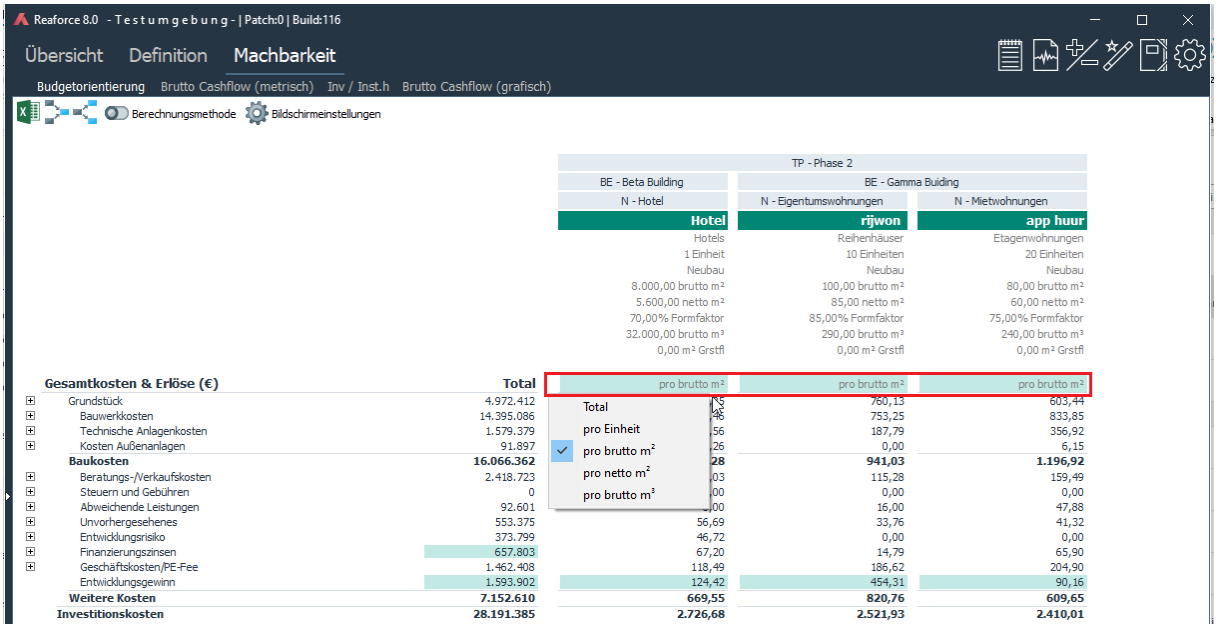
- Totalbetrag pro Typ
- Betrag pro Einheit
- Betrag pro brutto m^2
- Betrag pro netto m^2
- Betrag pro brutto m^3

Über die hinzugefügte Aktivierungszone auf diesem Feld hat man die Möglichkeit in die andere Ansicht zu wechseln.



Anzeige der Betrag pro brutto m^2 pro Typ

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.



Anzeige der Werte und Berechnungsmethoden pro Kostenzeile

5.3.2 Brutto Cashflow-metrisch

Das Ausführungsfenster „Bruto Cashflow metrisch“ bietet einen Einblick in die Verteilung der Gesamtkosten und Erlöse (metrisch) über die Zeit.

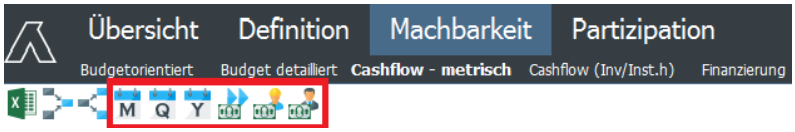
Die meisten Cashflow-Regeln werden gemäß dem generischen Ratenplan über die Zeit aufgetragen (siehe Kapitel 7.6 in diesem Handbuch).

Reaforce rechnet auf einer täglichen Basis und verteilt alle Daten gemäß der Aktivitätsplanung in Kombination mit den Zahlungsschemas über die Zeit. Dies resultiert in einem metrischen Brutto Cashflow, der wiedergegeben werden kann auf:

- Monatsbasis
- Quartalsbasis
- Jahrbasis

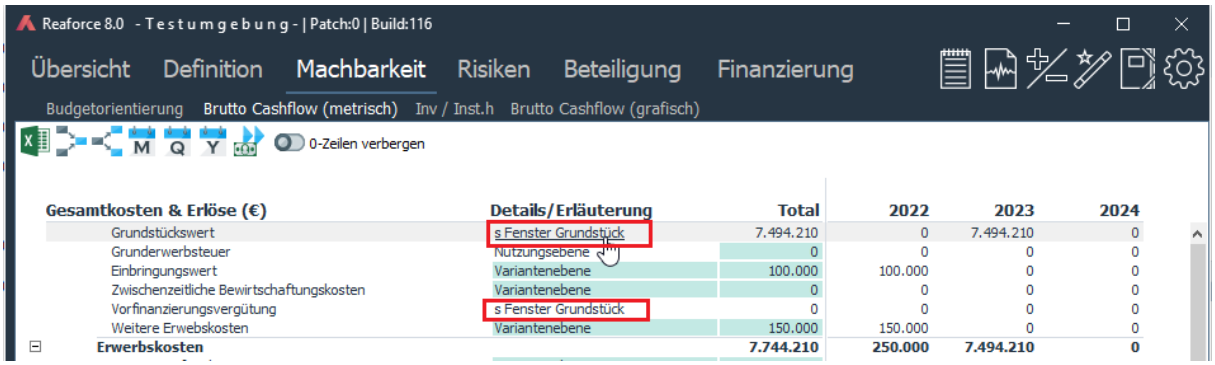
oder konform:

- Prozessplanung (nur auf Nutzungsebene)
- Entwicklungsplanung (nur auf Nutzungsebene)
- Verkaufsplanung (nur auf Nutzungsebene)



Beispiel des Ausführungsfensters „Brutto Cashflow (metrisch)“ auf Nutzungsebene

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.

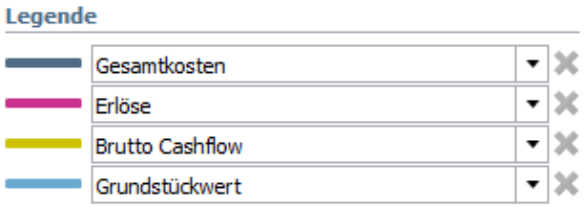


Beispiel für den Hyperlink zum Fenster Grundstück

5.3.3 Brutto Cashflow - grafisch

Das Ausführungsfenster „Bruto Cashflow grafisch" zeigt mithilfe einer Graphik die Investitionskosten und Erlöse über die Zeit an.

Legende



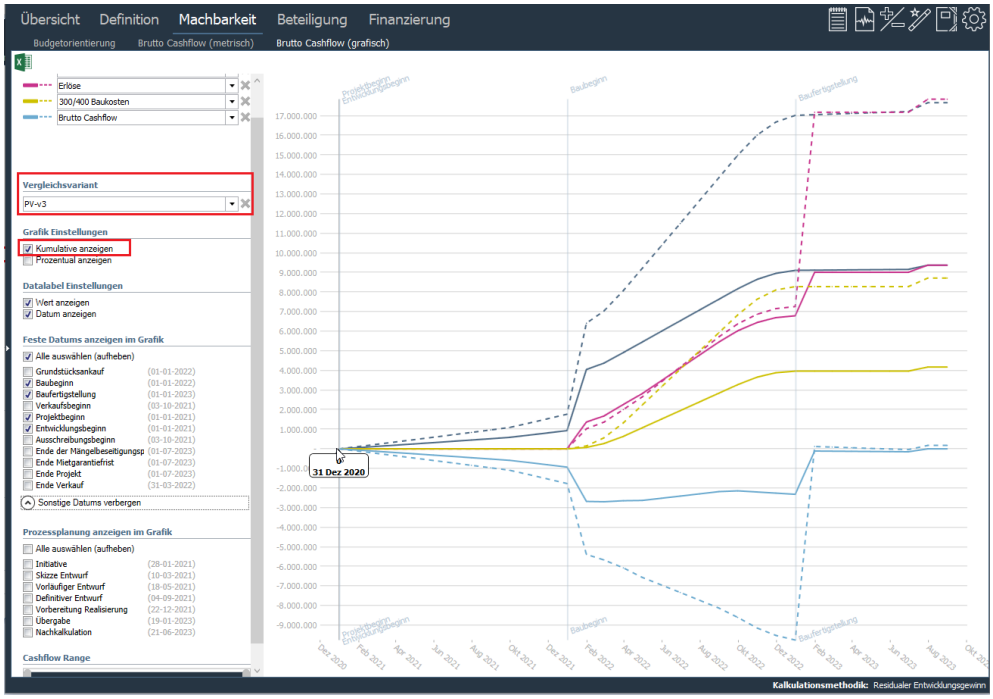
Wenn Sie auf die Linie klicken, kann speziell diese Linie in der Grafik betont werden. Wenn Sie auf eines der Kreuze klicken, kann die gewählte Cashflowgruppe entfernt werden.

Wenn Sie eine PC-Variante haben, in welcher bereits Ist-Daten eingelesen wurden, wird die Fortschrittslinie zum letzten Zeitpunkt des Ist-Daten Imports angezeigt.

Unterhalb der Legende können Sie eine Reihe von Einstellungen vornehmen, um die Grafik Ihren Wünschen entsprechend zu gestalten.

Vergleichsvariante anzeigen

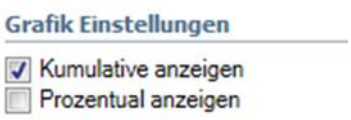
Es ist möglich eine Vergleichsvariante auszuwählen, wenn 2 oder mehr Projektvarianten vorhanden sind.
Die Auswahl einer Vergleichsvariante ist nur möglich, wenn die Option "Kumulative anzeigen" ausgewählt ist.
Die Daten der Vergleichsvariante werden im Cashflow mit einer gestrichelten Linie dargestellt.



Beispiel des Ausführungsfensters „Brutto Cashflow - grafisch" mit Darstellung von 2 Varianten

Grafik Einstellungen

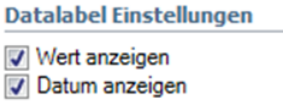
1. Kumulative anzeigen: Wenn Sie diese Option anklicken, wird der kumulative Wert in der Grafik wiedergegeben. Ist die Option nicht aktiviert, werden die Beträge pro Monat angezeigt.
2. Prozentual anzeigen: Wenn Sie diese Option anklicken, wird der Betrag relativ in einem %-Satz ausgedrückt. Ist die Option nicht aktiviert, werden die Beträge als absolute Zahl angezeigt.



Datenbeschriftung Einstellungen

Wenn Sie mit der Maus über die Grafik gehen, wird eine Datenbeschriftung angezeigt. Für die Datenbeschriftung können Sie einstellen, welche Daten angezeigt werden:

1. Wert anzeigen:
   Wenn Sie den Wert anklicken, wird im Datenpunkt der hinterlegte Wert angezeigt.
2. Datum anzeigen:
   Wenn Sie das Datum anklicken, wird im Datenpunkt das Datum angezeigt.



Feststehende Datums oder Prozessplanung in der Grafik anzeigen

Mit dieser Einstellungen können Sie angeben, welche Datums die Grafik wiedergeben soll. Wenn sie z.B. 'Baubeginn' wählen, dann wird eine helle Fortschrittslinie zum Zeitpunkt Baubeginn angezeigt. Dies gilt auch für andere Datums.



5.4 Tab „Übersicht" auf ProjectVariant-ebene

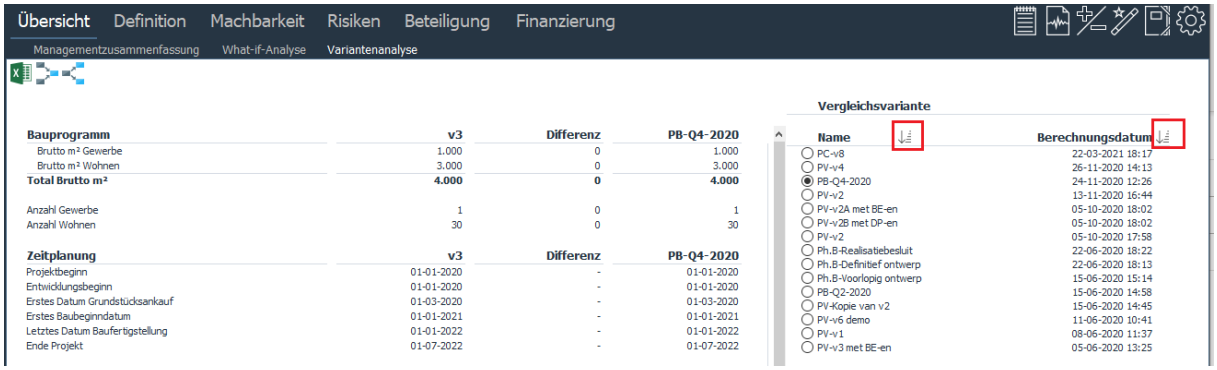
Nachfolgend finden Sie eine Übersicht über die Ausführungsfenster unter dem Tab „Übersicht", die nur auf PV-Ebene zur Verfügung stehen.

5.4.1 Variantenanalyse

Das Ausführungsfenster „Variantenanalyse" zeigt der Unterschied zwischen zwei Projektvarianten in den Bauprogramm, Planung, Investitionskosten und Erlösen, Finanzierungszinsen, weitere Renditekennzahlen und dem Kapitalbedarf.

Wenn zwei oder mehr Projektvarianten erstellt wurden, kann die Projektvariante im Projektbaum ausgewählt werden, die in der ersten Spalte des Ausführungsbildschirms angegeben wird. Diese kann anschließend (durch Zuweisung, Anklicken) mit einer der anderen Projektvarianten in der Spalte „Vergleichsvariante" verglichen werden.

Die Vergleichsvarianten können nach Namen oder nach dem letzten Berechnungsdatum sortiert werden.



Beispiel für das Fenster Variantenanalyse, sortiert nach Berechnungsdatum

Achtung!

- Erst wenn zwei Projektvarianten erstellt wurden, wird nur auf der PV-Ebene das Symbol „Variantenanalyse" sichtbar.

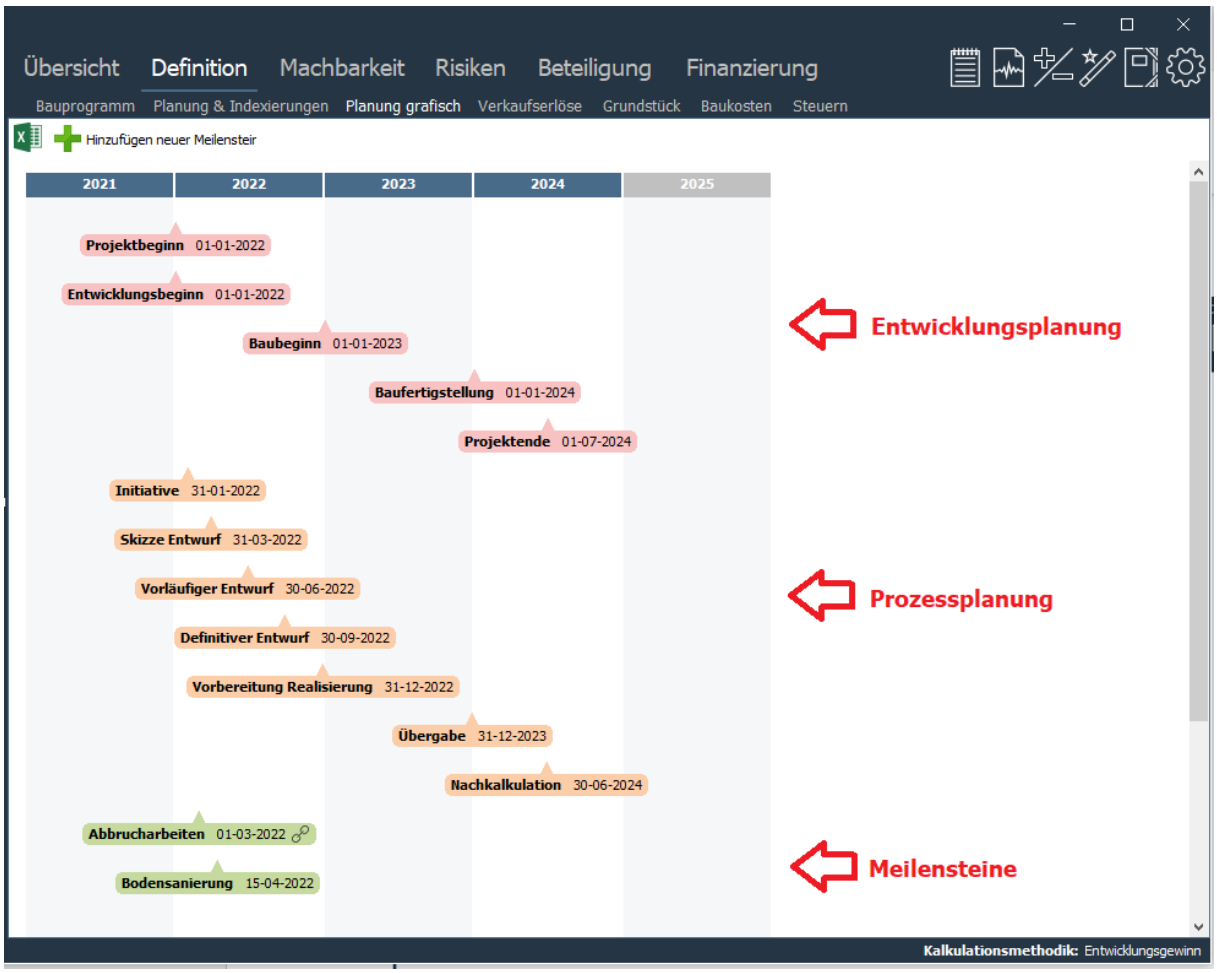
5.5 Tab „Definition“ auf ProjectVariant-ebene

Nachfolgend finden Sie eine Übersicht über die Ausführungsfenster unter dem Tab „Definition“, die nur auf PV-Ebene zur Verfügung stehen.

5.5.1 Planning grafisch

Das Ausführungsfenster „Planning grafisch” gibt einen Überblick über:

1. Entwicklungsplanung. Es zeigt die folgenden Daten auf PV-Ebene:
   - Projektbeginn
   - Entwicklungsbeginn
   - Baubeginn
   - Baufertigstellung
   - Bauende
2. Prozessplanung
3. Flexibele Meilensteine (falls vom Benutzer hinzugefügt)



Beispiel für das Fenster Plannug grafisch auf PV-Ebene

5.5.2 Spezifizierung Grundstücksankauf

Das Ausführungsfenster „Spezifizierung Grundstücksankauf“ ist nur dann verfügbar, wenn eine oder mehr Spezifikationen für den Grundstückskauf eingegeben wurden.

Für eine detaillierte Beschreibung der Spezifizierung Grundstücksankauf lesen Sie Kapitel 11.1.

5.6 Tab „Beteiligung" auf ProjectVariant-Ebene

Unter dem Tab „Beteiligung" können Daten bezüglich des Beteiligungsanteils angesehen werden.

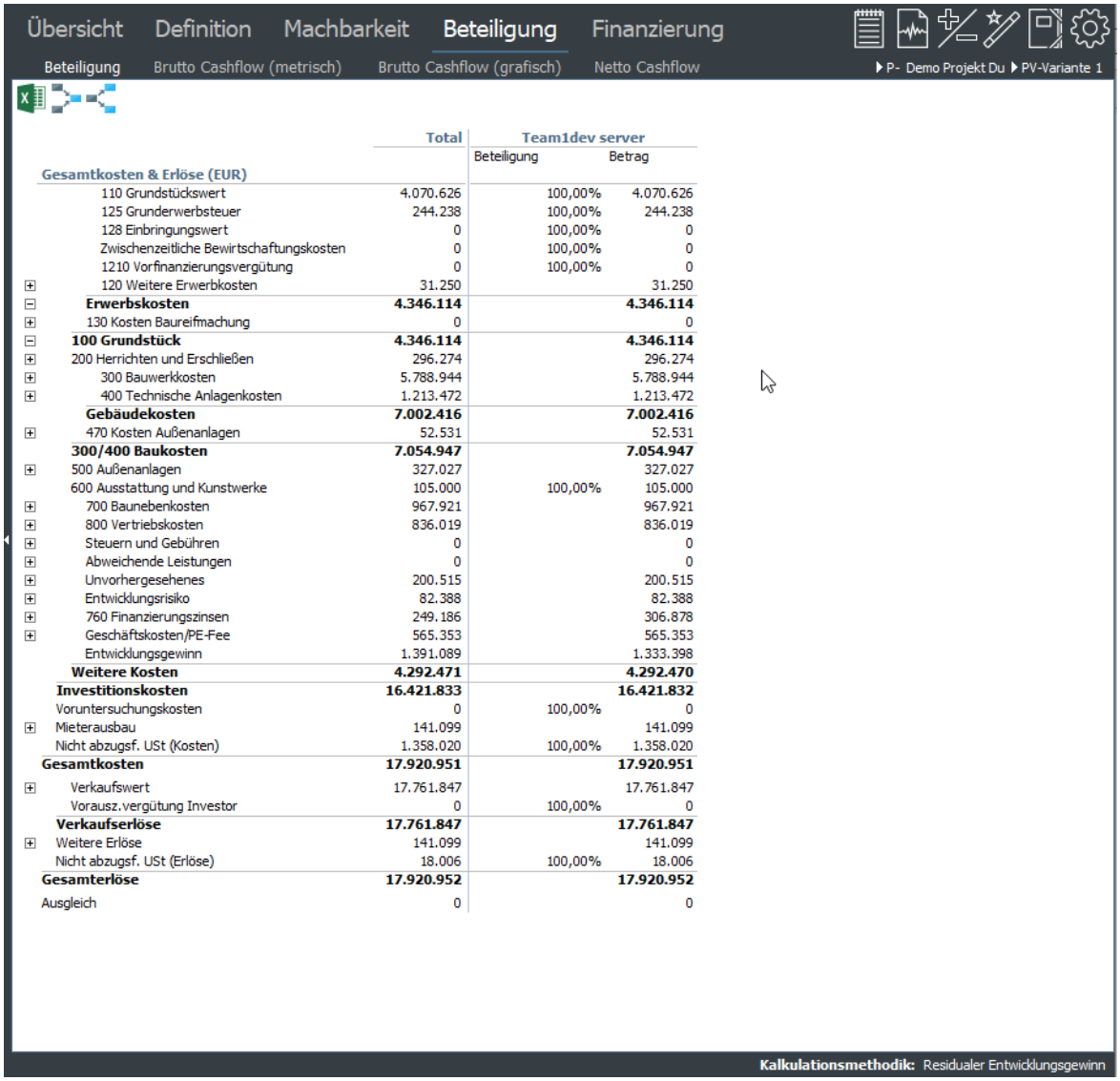
Beim Eintrag von Immobilienentwicklungsprojekten in Reaforce wird der Projekteigentümer normalerweise alle Kosten und Erlöse, die sich auf das Projekt beziehen, im Projekt verarbeiten, was in einer 100 %-igen Aufstellung der gesamten Kosten und Erlöse resultiert. Denn nur wenn alle Kosten und Erlöse des Projektes bekannt sind, kann eine fundierte Entscheidung bezüglich der (Nicht-)Durchführung des Projektes getroffen werden.

In der Praxis der Immobilienentwicklung sind jedoch viele Konsortien möglich. Beispielsweise:
Der Investor der Mietwohnungen ist bereits Eigentümer des Grundstücks oder kauft das Grundstück direkt von der Gemeinde. Der Entwickler realisiert und fakturiert ausschließlich die Gebäudeentwicklung.

Um die vorgenannten Aspekte transparent zu machen, wird die Möglichkeit geboten, neben der 100 %-igen Aufstellung der gesamten Kosten und Erlöse einen sogenannten Beteiligungsanteil einzutragen. Dieser Beteiligunsanteil ermöglicht die Auslassung bestimmter Projektteile (sowohl Kosten als auch Erlöse) aus der 100 %-igen Aufstellung der gesamten Kosten und Erlöse, die aus finanzieller Sicht nicht über den Federführenden realisiert werden. Dies führt zu einer korrigierten Aufstellung der Gesamtkosten und Erlöse.

5.6.1 Beteiligung

Das Ausführungsfenster „Beteiligung" zeigt je Kostenzeile der Beteiligungssanteil an.



Gesamtkosten & Erlöse (EUR)	Total	Team1dev server Beteiligung	Betrag
110 Grundstückswert	4.070.626	100,00%	4.070.626
125 Grunderwerbsteuer	244.238	100,00%	244.238
128 Einbringungswert	0	100,00%	0
Zwischenzeitliche Bewirtschaftungskosten	0	100,00%	0
1210 Vorfinanzierungsvergütung	0	100,00%	0
⊞ 120 Weitere Erwerbkosten	31.250		31.250
⊟ **Erwerbskosten**	**4.346.114**		**4.346.114**
⊞ 130 Kosten Baureifmachung	0		0
⊟ **100 Grundstück**	**4.346.114**		**4.346.114**
⊞ 200 Herrichten und Erschließen	296.274		296.274
⊞ 300 Bauwerkkosten	5.788.944		5.788.944
⊞ 400 Technische Anlagenkosten	1.213.472		1.213.472
Gebäudekosten	**7.002.416**		**7.002.416**
⊞ 470 Kosten Außenanlagen	52.531		52.531
300/400 Baukosten	**7.054.947**		**7.054.947**
⊞ 500 Außenanlagen	327.027		327.027
600 Ausstattung und Kunstwerke	105.000	100,00%	105.000
⊞ 700 Baunebenkosten	967.921		967.921
⊞ 800 Vertriebskosten	836.019		836.019
⊞ Steuern und Gebühren	0		0
⊞ Abweichende Leistungen	0		0
⊞ Unvorhergesehenes	200.515		200.515
⊞ Entwicklungsrisiko	82.388		82.388
⊞ 760 Finanzierungszinsen	249.186		306.878
⊞ Geschäftskosten/PE-Fee	565.353		565.353
Entwicklungsgewinn	1.391.089		1.333.398
Weitere Kosten	**4.292.471**		**4.292.470**
Investitionskosten	**16.421.833**		**16.421.832**
Voruntersuchungskosten	0	100,00%	0
⊞ Mieterausbau	141.099		141.099
Nicht abzugsf. USt (Kosten)	1.358.020	100,00%	1.358.020
Gesamtkosten	**17.920.951**		**17.920.951**
⊞ Verkaufswert	17.761.847		17.761.847
Vorausz.vergütung Investor	0	100,00%	0
Verkaufserlöse	**17.761.847**		**17.761.847**
⊞ Weitere Erlöse	141.099		141.099
Nicht abzugsf. USt (Erlöse)	18.006	100,00%	18.006
Gesamterlöse	**17.920.952**		**17.920.952**
Ausgleich	0		0

Beispiel des Ausführungsfensters „Beteiligung" auf PV-Ebene

Nutzung?

- Die Finanzierungszinsen werden neu berechnet auf Basis des Cashflows Beteiligung.
- Die Kostenzeilen "Nicht abzugsfähige Umsatzsteuer (Kosten)" und "Nicht abzugsfähige Umsatzsteuer (Erlöse)" werden basierend auf dem Cashflow der Stiko-Teilnahme neu berechnet.
- Es wird automatisch eine Residualwertermittlung (zum Entwicklungsgewinn) durchgeführt, um den Effekt der Eliminierungen in den Reaforce Berechnungen zu verarbeiten.

In diesem Ausführungsfenster wird das Ergebnis der Berechnung wiedergegeben. In der Spalte Gesamt sind sowohl die Gesamtkosten als Gesamterlöse eingeschlossen. Daneben wird Ihre Anteil und die entsprechenden Beträge gezeigt sowie die neu kalkulierten Finanzierungszinsen, Nicht abzugsfähige Umsatzsteuer (Kosten) und Nicht abzugsfähige Umsatzsteuer (Erlöse).

Wenn im Projekt Änderungen an bestimmten Kostenzeilen durchgeführt werden, bedeutet dies, dass das Projekt neu berechnet werden muss. Da die Kosten und Erlöse an unterschiedlichen Zeitpunkten fällig werden können, wird immer eine Änderung der Finanzierungszinsen auftreten.

Die korrigierte Aufstellung der Gesamtkosten und Erlösen bildet anschließend den Ausgangspunkt für Projectcontrol. In Projectcontrol kommen die 100 %-igen Prognosebeträge also nicht mehr vor.

5.6.2 Beteiligung - Brutto Cashflow (metrisch)

In diesem Fenster wird Ihren Anteil der metrische Brutto Cashflow gezeigt.

5.6.3 Beteiligung - Brutto Cashflow (grafisch)

In diesem Fenster wird Ihren Anteil der grafische Brutto Cashflow gezeigt.

5.6.4 Beteiligung - Netto Cashflow

In diesem Fenster kann pro Kostenzeile angegeben werden, welcher Teil des Brutto Cashflows tatsächlichen Ausgaben und Einnahmen entspricht (Standardeinstellung: Anteil Cashflow = 100%).
Es wird also unterschieden zwischen Kosten und Erlösen auf der einen Seite (Brutto Cashflow) und Ausgaben und Einnahmen auf der anderen Seite (Netto Cashflow).

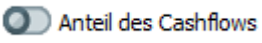
Beispiele von Kosten, welche nicht zwingend Ausgaben sind, sind:

- Interne Verrechnung (seitens der Holding) van Allgemein- und Geschäftskosten
- Interne Verrechnung (seitens der Holding) der Finanzierungszinsen

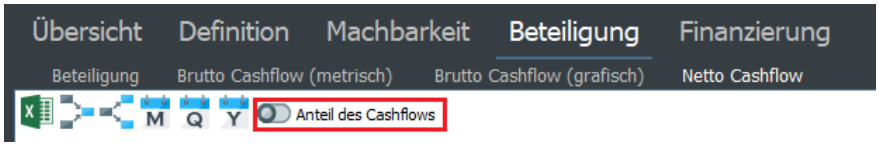
Beispiele von Erlösen, welche nicht zwingen Einnahmen sind, sind:

- die interne Vermietung von Wohnungen, Parkplätzen und/oder gewerblichen Immobilien

Ebenso können sich Ausgaben und Einnahmen ergeben, welche keine Kosten und Erlöse sind, beispielsweise verrechenbare Umsatzsteuer. Die Umsatzsteuer-Ausgaben und Einnahmen werden gezahlt bzw. eingenommen aber erst im darauffolgenden Zeitraum (Monat, Quartal, Jahr) mit dem Finanzamt verrechnet. Über die gesamte Projektlaufzeit ist der Cashflow der USt-Ausgaben und der USt-Einnahmen gleich dem Cashflow der USt-Erklärung. Je nach Periode kann sich jedoch ein Cashflow ungleich 0 ergeben.
Der Cashflow der verrechenbaren USt kann wiedergegeben werden im Fenster Netto Cashflow (= unternehmenseigene Einstelling).

Wenn Sie im Fenster Netto Cashflow auf das Icon 

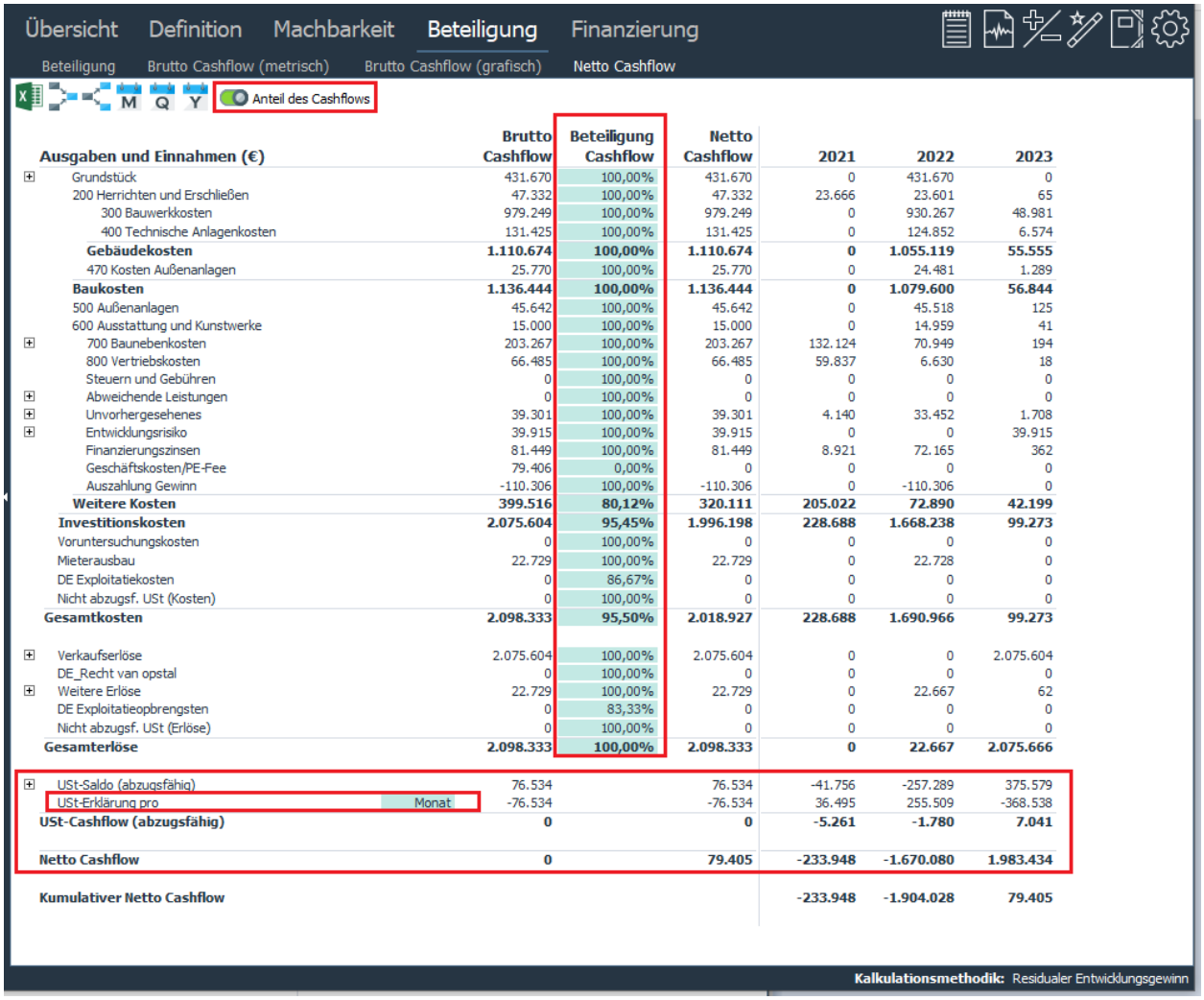
klicken, werden Ihnen die Spalten Brutto Cashflow und Beteiligung Cashflow angezeigt.



In der Spalte Brutto Cashflow werden die gesamten Kosten und Erlöse gem. den Einstellungen unter Beteiligung wiedergegeben. In der Spalte Beteiligung Cashflow kann durch die Eingabe eines Prozentsatzes (auf Kostenzeilenebene) angegeben werden, inwieweit diese Kosten und Erlöse auch tatsächlichen Ausgaben und Einnahmen entsprechen.

Die Ausgaben und Einnahmen werden folglich (auf Cashflowebene) in der Zeit wiedergegeben. Die Formel lautet: Brutto Cashflow in Zeit * % Beteiligung Cashflow = Netto Cashflow in Zeit.

Für die USt-Ausgaben und USt-Einnahmen gilt, dass diese gem. den dazugehörigen Kosten und Erlösen in der Zeit wiedergegeben werden. Der Cashflow der USt-Erklärung kann bestimmt werden, indem angegeben wird, ob die USt-Erklärung monatlich, quartalsweise oder jährlich stattfindet.



Ausgaben und Einnahmen (€)	Brutto Cashflow	Beteiligung Cashflow	Netto Cashflow	2021	2022	2023
Grundstück	431.670	100,00%	431.670	0	431.670	0
200 Herrichten und Erschließen	47.332	100,00%	47.332	23.666	23.601	65
300 Bauwerkkosten	979.249	100,00%	979.249	0	930.267	48.981
400 Technische Anlagenkosten	131.425	100,00%	131.425	0	124.852	6.574
Gebäudekosten	**1.110.674**	**100,00%**	**1.110.674**	**0**	**1.055.119**	**55.555**
470 Kosten Außenanlagen	25.770	100,00%	25.770	0	24.481	1.289
Baukosten	**1.136.444**	**100,00%**	**1.136.444**	**0**	**1.079.600**	**56.844**
500 Außenanlagen	45.642	100,00%	45.642	0	45.518	125
600 Ausstattung und Kunstwerke	15.000	100,00%	15.000	0	14.959	41
700 Baunebenkosten	203.267	100,00%	203.267	132.124	70.949	194
800 Vertriebskosten	66.485	100,00%	66.485	59.837	6.630	18
Steuern und Gebühren	0	100,00%	0	0	0	0
Abweichende Leistungen	0	100,00%	0	0	0	0
Unvorhergesehenes	39.301	100,00%	39.301	4.140	33.452	1.708
Entwicklungsrisiko	39.915	100,00%	39.915	0	0	39.915
Finanzierungszinsen	81.449	100,00%	81.449	8.921	72.165	362
Geschäftskosten/PE-Fee	79.406	0,00%	0	0	0	0
Auszahlung Gewinn	-110.306	100,00%	-110.306	0	-110.306	0
Weitere Kosten	**399.516**	**80,12%**	**320.111**	**205.022**	**72.890**	**42.199**
Investitionskosten	**2.075.604**	**95,45%**	**1.996.198**	**228.688**	**1.668.238**	**99.273**
Voruntersuchungskosten	0	100,00%	0	0	0	0
Mieterausbau	22.729	100,00%	22.729	0	22.728	0
DE Exploitatiekosten	0	86,67%	0	0	0	0
Nicht abzugsf. USt (Kosten)	0	100,00%	0	0	0	0
Gesamtkosten	**2.098.333**	**95,50%**	**2.018.927**	**228.688**	**1.690.966**	**99.273**
Verkaufserlöse	2.075.604	100,00%	2.075.604	0	0	2.075.604
DE_Recht van opstal	0	100,00%	0	0	0	0
Weitere Erlöse	22.729	100,00%	22.729	0	22.667	62
DE Exploitatieopbrengsten	0	83,33%	0	0	0	0
Nicht abzugsf. USt (Erlöse)	0	100,00%	0	0	0	0
Gesamterlöse	**2.098.333**	**100,00%**	**2.098.333**	**0**	**22.667**	**2.075.666**
USt-Saldo (abzugsfähig)	76.534		76.534	-41.756	-257.289	375.579
USt-Erklärung pro Monat	-76.534		-76.534	36.495	255.509	-368.538
USt-Cashflow (abzugsfähig)	**0**		**0**	**-5.261**	**-1.780**	**7.041**
Netto Cashflow	**0**		**79.405**	**-233.948**	**-1.670.080**	**1.983.434**
Kumulativer Netto Cashflow				**-233.948**	**-1.904.028**	**79.405**

Beispielhafte Darstellung des Fensters Netto Cashflow inkl. USt-Cashflow

5.7 Tab "Übersicht" auf Projectebene

Nachfolgend finden Sie eine Übersicht über die Ausführungsfenster unter dem Tab „Übersicht", die nur auf Projekt-Ebene zur Verfügung stehen.

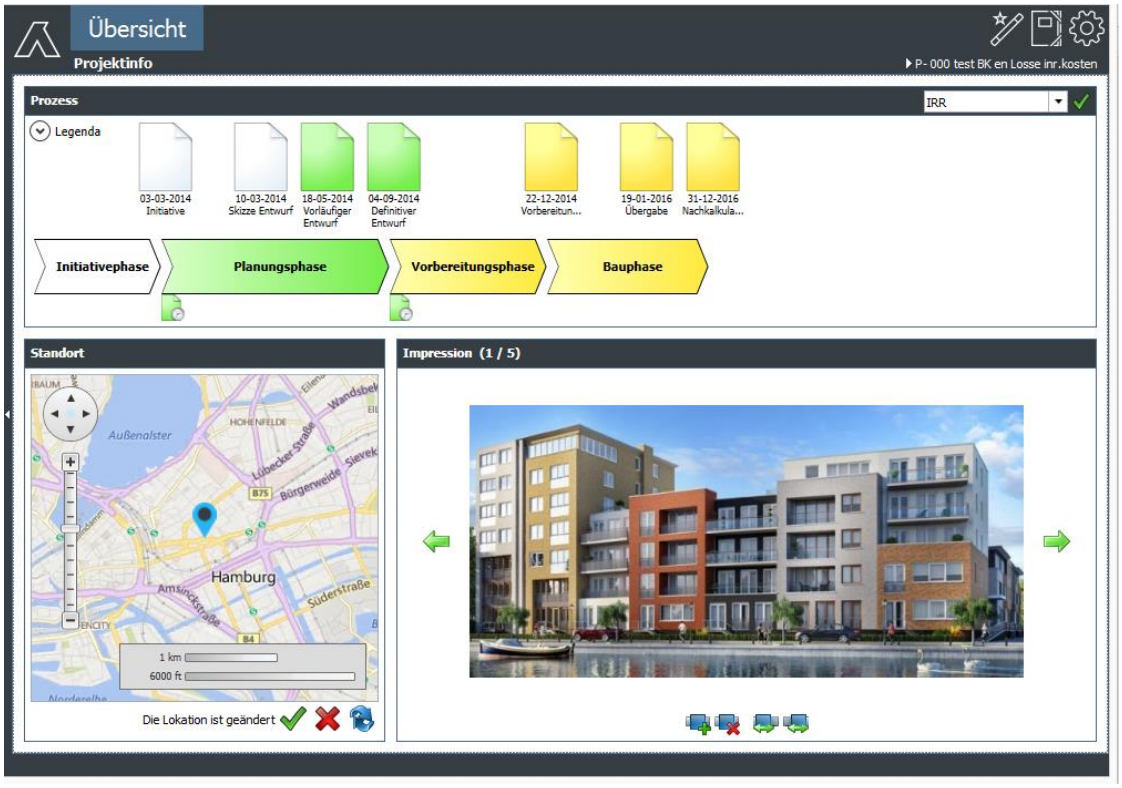
5.7.1 Projektinfo

Auf Projektlevel zeigt der Ausgabeschirm Projektinformation 3 Teile, nämlich:

- Prozess
- Lage
- Impression

Wie?

- Bewegen Sie den Mauszeiger im Projektbaum auf die Projektebene.
- Bewegen Sie den Mauszeiger in der Tabstruktur auf „Übersicht - Projektinfo".



Beispiel des Ausführungsfensters „Projektinfo" auf Projekt-Ebene

Unten wird eine detailliertere Erläuterung der drei Teile gegeben.

5.7.1.1 Prozess

Für jede Phase werden die korrespondierenden Phasen- und Periodenberichte gezeigt. Für den Status der individuellen Berichte gilt:

- Weis: Phasenbericht wurde übersprungen
- Blau: Phasen- oder Periodenbericht ist in Prüfung
- Grün: Phasen- oder Periodenbericht ist genehmigt
- Gelb: zukünftige Phasenberichte

Für den Status der Phase gilt das folgende:

- Blau: keine aktuelle Phase. Dies kann eine übersprungene, abgeslossene oder zukünftige Phase sein)
- Dunkelblau: aktuelle Phase. Der letzte Phasenbericht in dieser Periode wurde noch nicht genehmigt.

Die Datums für die Phasenberichte werden aus der Prozessplanung der PC-Variante entnommen.

Durch Klicken auf Phasen- oder Periodenbericht wird dieser Bericht automatisch in dem Projektbaum ausgewählt.

Es kann zudem eine Auswahl getroffen werden aus folgenden KPIs (Key Performance Indicators)

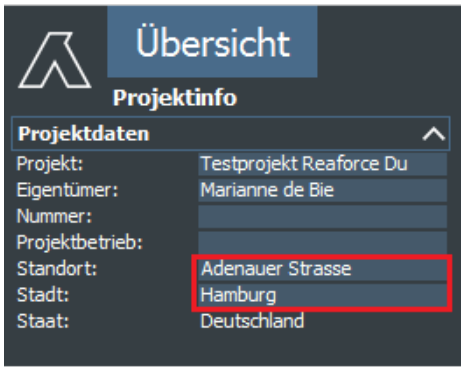
- IRR (Entwicklung und Realisierung)
- Projektentwicklungsgewinn in %

In Phasen- und Periodenberichten mit dem Status “zu genehmigen” oder “genehmigt” wird der Wert aus dem Bericht gezeigt. In zukünftigen Phasenberichten wird der Wert aus der PC-Variante entnommen. In übersprungenen Phasenberichten wird kein Wert gezeigt.

5.7.1.2 Lage

Hier wird eine Kart emit der Lage des Projektes gezeigt. Folgendes Icon zeigt die genaue Lage: .
Es gibt zwei Möglichkeiten, die Lage zu verändern, nämlich

- Ziehen des Icons 
- Änderung der Adressangaben in den Projektdaten



Beispiel für die Änderung der Adresse in den Projektdaten

Bedeutung der Symbole

- Sichern: die geänderte Lage ist gesichert. Bei der nächsten Öffnung des Ausgabeschirmes wird die veränderte Lage angezeigt.
- die neu eingegebene Lage wird nicht gesichert.
- Erneuern: Die Adresse wird erneut festgelegt auf der Basis der aktuellen Projektdaten.

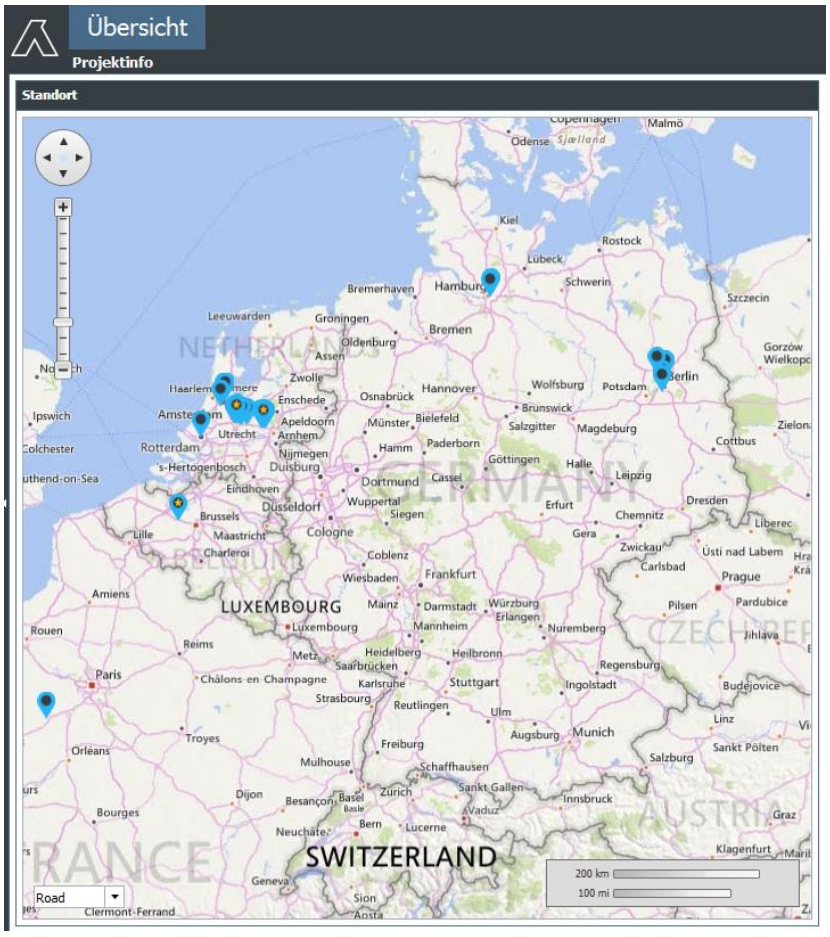
5.7.1.3 Impression

Hier können 1 oder mehr Fotos abgelegt werden.
Bedeutung der Icons:

- Gehe zu letzten Bild zurück
- Ergänze Bild
- Lösche Bild
- Platziere Bild eine Position zurück
- Platziere Bild eine Position vorwärts
- Gehe ein Bild weiter

5.8 Fenster auf Gebäudeentwicklungsebene

Auf der Ebene ‘Meine Projekte’ werden die Standorte aller Projekte auf einer Karte durch folgendes Icon gezeigt: .
Die entsprechende Projektliste wird auf der rechten Seite des Bildschirms angezeigt.



Beispiel des Ausführungsfensters Projektinfo mit allen Gebäudeprojekten

Für jedes Projekt, den letzten Phasenbericht und die aktuellen Projektcontroll-Daten werden gezeigt in einer Liste (Budgets, Vergaben, Actuals).

Für den Status des Phasen-Berichts gilt folgendes:

- Grün: geprüfter Phasen-Bericht;
- Blau: Phasenbericht ist noch in der Prüfung
- Rot: Phasenbericht wurde abgelehnt.

Durch Klicken auf:

- eine Lage auf der Landkarte oder
- einen Projektnamen in der Liste

wird das Projekt in dem Projektbaum ausgewählt.
Wenn eine ProjectControlling Variante im Projekt vorhanden ist, wird diese automatisch ausgewählt.

6 BEURTEILUNG DER *ERSTEINSCHÄTZUNG*

Unter „*Ersteinschätzung*" versteht man: die erste Projektberechnung von Reaforce auf der Grundlage der vom Benutzer eingetragenen Ausgangspunkte in Kombination mit den unternehmenseigenen Kennzahlen (eingestellt in dem Reaforce Applikationsmanagement).

Nachdem diese *Ersteinschätzung* erstellt wurde, ist es wichtig, in groben Zügen zu beurteilen, ob die generierte *Ersteinschätzung* einigermaßen realistisch ist. Hierzu ist es wichtig, alle Ausführungsfenster je Nutzung zu betrachten und einflussreiche Parameter ggf. zu ändern.
Es ist auch wichtig, nach der richtigen Projektstruktur zu schauen.

Nutzung?
Reaforce betrachtet bei der Erstellung eines neuen Projektes (*Ersteinschätzung*) einmalig die unternehmenseigenen Defaults. Jede Parameteränderung, die anschließend vorgenommen wird, ist eine projektspezifische Änderung.
Auch wenn einem bestehenden Projekt eine neue Nutzung bzw. ein neuer Typ hinzugefügt wird, werden die unternehmenseigenen Defaults erneut berücksichtigt. Jede Parameteränderung, die anschließend vorgenommen wird, ist eine projektspezifische Änderung.

6.1 Schritt 1: sensible Parameter auf Nutzungsebene Prüfen

Kontrollieren Sie je Nutzung bzw. Typ:

- das Bauprogramm
- die Grundstückskosten
- die Baukosten
- den Verkaufswert

Das Ziel besteht darin, einen eventuellen negativen Ausgleich je Nutzung durch eine eventuelle Änderung der vorgenannten Parameter so gering wie möglich zu machen.

Wie?

- Bewegen Sie den Mauszeiger im Projektbaum auf die PV-Ebene.
- Bewegen Sie den Mauszeiger in der Tabstruktur auf „Übersicht - Managementzusammenfassung".
- Beurteilen Sie unten im Ausführungsfenster den Ausgleich je Nutzung und je Type.
- Ändern Sie ggf. die Daten im Fenstern Bauprogramm, Verkaufserlöse, Grundstückskosten und Baukosten.

6.2 Schritt 2: Planung, Stichtage und Indizes auf Nutzungsebene prüfen

Kontrollieren Sie die Projektstruktur auf:

- die Planungsdaten. Ändern Sie ggf. auf der Nutzungs- oder ersten Konsolidierungsebene das „Datum des Entwicklungsbeginns", das „Datum des Baubeginns" und das „Datum der Baufertigstellung".
- die angewandten Indizes. Ändern Sie die Indizes ggf. auf der Nutzungs- oder ersten Konsolidierungsebene.
- die angewandten Stichtage. Ändern Sie die Stichtage ggf. auf der Nutzungs- oder ersten Konsolidierungsebene.

6.3 Schritt 3: Prüfung der Projektstruktur

Kontrollieren Sie die Projektstruktur auf:

- das Projekt
- das/die Teilprojekt(e)
- die Baueinheitenim
- die Nutzungen
- die Typen

Fügen Sie Baueinheiten und Teilprojekte ggf. hinzu.

6.4 mittSchritt 4: Weitere Kosten und Mittelabflussplanung prüfen

Wenn das Projekt zu diesem Zeitpunkt in groben Zügen finanziell nicht durchführbar zu sein scheint, hat es wenig Sinn, jetzt die weiteren Kosten sowie die Mittelabflussplanung zu ändern.
Ändern Sie zuerst das Projekt gemäß den Schritten 1 bis einschließlich 3 bis eine allgemein durchführbare Analyse entsteht, bevor Sie mit der Änderung der weiteren Kosten und der Mittelabflussplanung fortfahren.

6.5 Schritt 5: Erstellen einer Berechnung des Residualwertes

Nach der Änderung der weiteren Kosten und der Mittelabflussplanung kann der restliche Ausgleich anhand einer Berechnung des Restwertes auf Null gesetzt werden.
Berechnung des Residualwertes bedeutet: den Ausgleichsbetrag einer restlichen Kostenzeile zuzuweisen (mithilfe der Auswahl eines Kalkulationsverfahrens zur Berechnung des Residualwertes). Die Kostenzeile erhält dann einen Residualwert, wobei der Ausgleich Null wird. „Die Summe ist dann abgeschlossen."

6.6 Schritt 6: Prüfung der Gesamtprognose

Wenn das Ergebnis der erhaltenen Reaforce-Berechnung als ausreichend betrachtet wird, bildet diese Investitionskostenaufstellung die erste Prognose, die als Grundlage für den restlichen Projektentwicklungsprozess gelten kann.

7 PROZESSORIENTIERTE BERECHNUNGEN & ÄNDERUNGEN

Die *Ersteinschätzung*, der bei der Erstellung eines Projektes generiert wird, wird während des gesamten Immobilienentwicklungsprozesses immer weiter mit projektspezifischen Parametern ergänzt. Schließlich entsteht eine Prognose, die ausschließlich aus projektspezifischen Parametern aufgebaut ist. Dieser Prozess wird in diesem Kapitel beschrieben.

7.1 Von der Ersteinschätzung zu den projektspezifischen Parametern

7.1.1 Änderung der wichtigsten Default-Parameter in projektspezifische Parameter

In einem frühen Entwicklungsstadium werden auf Nutzungs- bzw. Typenebene die meisten wichtigen Parameter direkt projektspezifisch eingetragen, um so in groben Zügen ein durchführbares Entwicklungskonzept zu erhalten. Das Entwicklungskonzept wird ggf. angepasst.
Die wichtigsten Parameter sind:

- das Bauprogramm
- der Grundstückswert
- die Baukosten
- der Verkaufswert
- die Zeit: spezifiziert nach der Aktivitätsplanung, den Indizes und den Zahlungsschemas

Die wichtigsten Parameter können geändert werden auf Typenebene im Fenstern Bauprogramm, Verkaufserlöse, Grundstückskosten und Baukosten.

Die Planung und Indizes können geändert werden auf Nutzungsebene im Fenstern Planung & Indexierungen.
Die Zahlungsschemas können geändert werden auf Nutzungsebene im Fenster Brutto Cashflow (metrisch).

7.2 Vom Stichtag zu festen Beträgen

7.2.1 Änderung am Stichtag

In Reaforce können die folgenden Kennzahlen am Stichtag eingetragen werden:

- Grundstückswert
- Baukosten (aufgeteilt in Baukonstruktionen und Technische Anlagen)
- Kaufpreis

Die Kennzahlen am Stichtag können geändert werden auf Typenebene im Fenstern Verkaufserlöse, Grundstückskosten und Baukosten.

Reaforce berechnet die Beträge am Stichtag automatisch weiter zum Datum der Beendung der Arbeiten (Budgetorientierung).

7.2.2 Änderung am Enddatum

In Reaforce können die folgenden Kennzahlen im Budget „Enddatum" eingetragen werden:

- Grundstückswert

- Baukosten
- Kaufpreis
- und alle sonstigen Erlöse- und Investitionskostenzeilen

Die Kennzahlen am Enddatum können geändert werden auf Typenebene im Fenstern Verkaufserlöse, Grundstückskosten und Baukosten.

Reaforce berechnet die Beträge am Enddatum
- Grundstückswert
- Baukosten
- Kaufpreis

automatisch zum Stichtag zurück. Die Eingabe am Enddatum ist lediglich eine „Hilfseingabe". Diese Beträge ändern sich also, wenn nach der Eingabe dieser Beträge Änderungen vorgenommen werden bei:
- der Planung
- den Stichtagen
- den Indexierungssätzen

Es ist deshalb wichtig, dass, wenn tatsächlich Vertragssummen für die vorgenannten Posten bekannt sind, zuerst die zugehörigen Indizes auf Null gesetzt werden und anschließend die Vertragssumme eingetragen wird. Änderungen in der Planung haben dann keine Auswirkungen mehr auf die Höhe der Vertragssumme.

7.3 Verändern von Kosten in feste Kostengruppen

Kosten können auf Typ- und Nutzungsebene und meistens auch auf erster, zweiter oder dritte Konsolidierungsebene auf Kostenzeilenebene eingegeben werden.

Feste Kostenzeilen sind:
- Grundstückswert
- Grunderwerbsteuer (Betrag wird durch das steuerliche Ankaufsszenario betimmt)
- Einbringungswert
- Zwischenzeitliche Bewirtschaftungskosten
- Vorfinanzierungsvergütung (Betrag wird durch das Ratenplan 'Grundstückswert' bestimmt)
- Entwicklungsgewinn
- Voruntersuchungskosten (Eingabe nur auf Nutzungsebene)
- Nicht abzugsfähige USt (Kosten), (Betrag wird durch das steuerliche Verkaufsszenario betimmt)
- Finanzierungsvergütung (Betrag wird durch das Ratenplan 'Verkaufswert' bestimmt)
- Verkoopwaarde)

Feste Kostengruppen sind:
- Abweichende Leistungen
- Unvorhergesehenes
- Entwicklungsrisiko
- Finanzierungszinsen
- Weitere Erlöse

- Nicht abzugsfähige USt (Erlöse), (Betrag wird durch das steuerliche Verkaufsszenario betimmt)

Bei Eingabe auf Nutzungs-, BE-, TP- oder PV-Ebene findet die Verteilung an unterliegenden Typen statt konform:

- Grundstückskosten
- Baukosten
- Verkaufswert
- Aktuelle Verhältnisse

7.4 Verändern von Kosten in unternehmenseigenen Kostengruppen

Kosten können auf Typ- als auch auf Nutzungs- oder erster, zweiter oder dritte Konsolidierungsebene auf Kostenzeilenebene eingegeben werden.

7.4.1 Eingabe auf Typebene

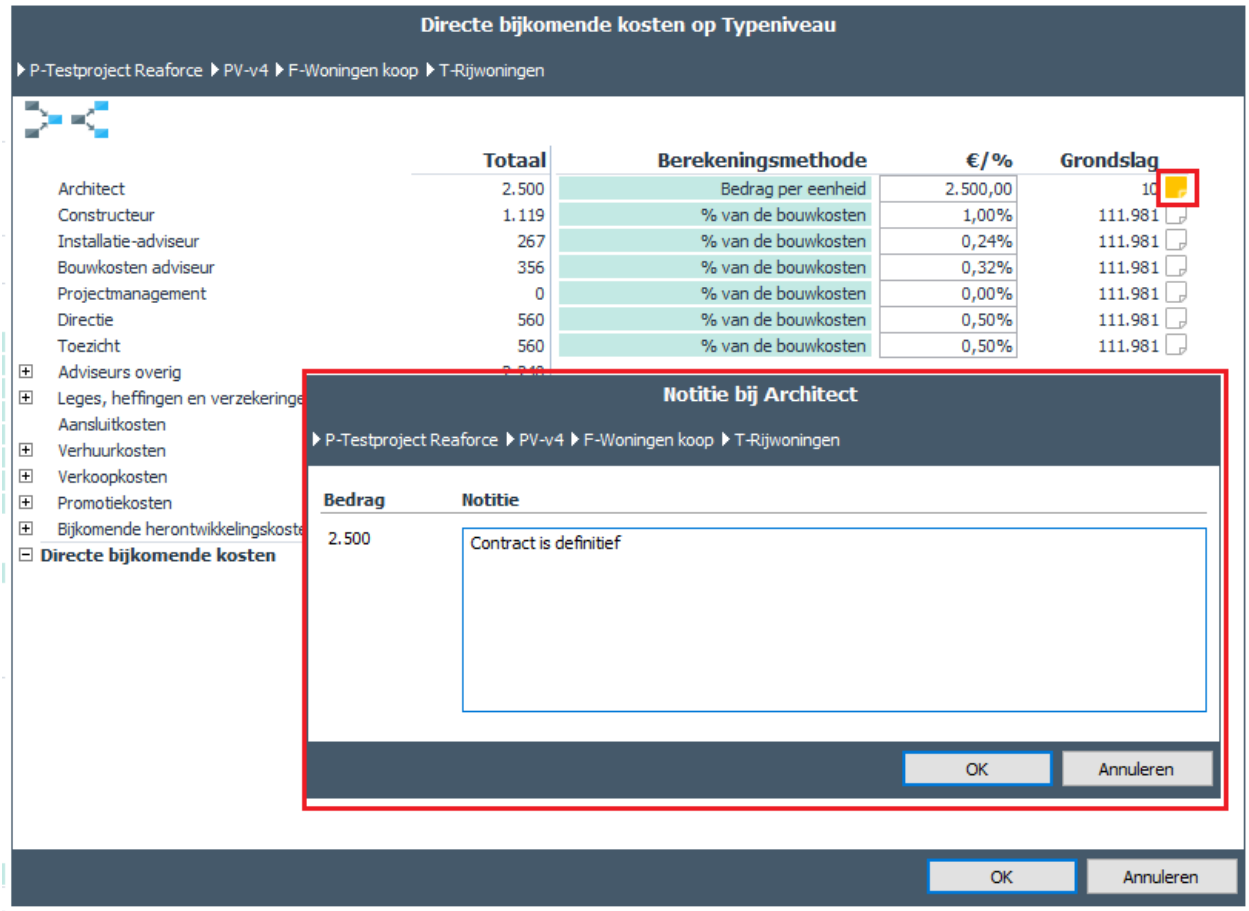
Auf Typebene wird:

1. Eine Berechnungsmethode gewählt
2. Ein Wert eingegeben (wahlweise Prozent oder Betrag)
3. Die Werte der Grundlage Einheit werden angezeigt
4. Der berechnete Betrag pro Typ wird angezeigt (in der Spalte gesamt)
5. Eine Bemerkung kann eingetragen werden

Wie?

- Im Projektbaum die entsprechende Nutzung auswählen
- In der Tabstruktur zum gewünschten Fenster wechseln und selektier in der Typspalte die Kostenzeile zu ändern (in den Fenstern Grundstückskosten, Baukosten oder Budgetorientierung)
- Es erscheint ein Dialogfenster, in welchem die Änderungen durchgeführt werden können.

Der Reaforce Benutzer hat immer auch die Möglichkeit, eine Notiz hinterlassen. Durch Klick auf das Icon  öffnet sich das Notizenfenster. Ist eine Notiz hinterlegt, ändert sich das Icon in . Die Notiz wird angezeigt, wenn der Mauszeiger über das Icon bewegt wird. Durch Klick auf dieses kann die Notiz verändert werden.



Notizenfenster für Kostenzeile Architekt auf Typebene

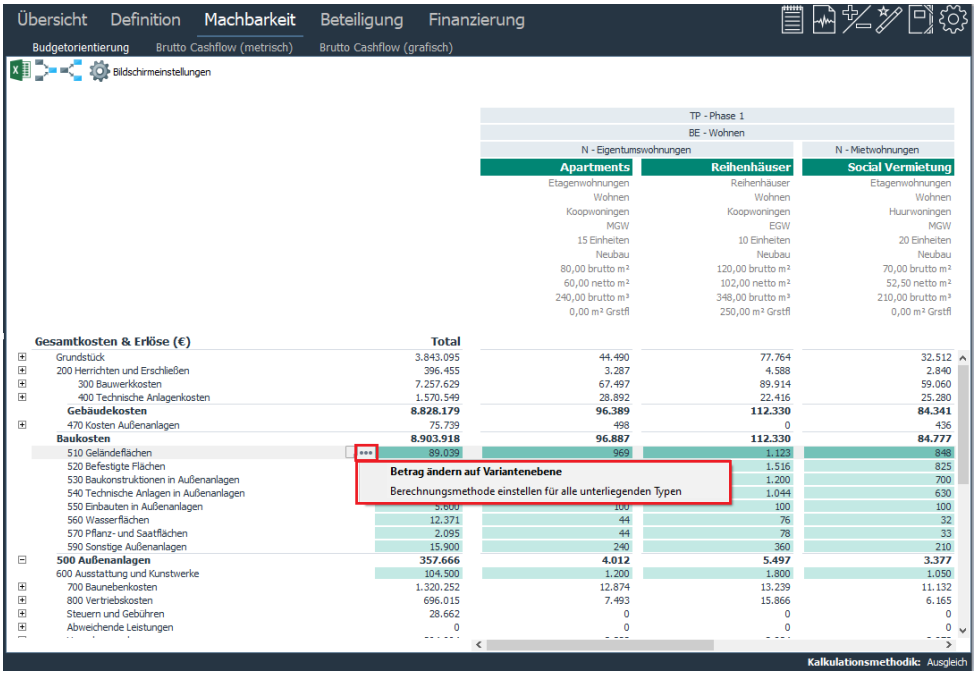
7.4.2 Eingabe auf Nutzungsebene oder erstem, zweitem oder dritten Konsolidierungsebene

Kosten können auch auf Nutzungsebene oder auf dem ersten, zweiten oder dritten Konsolidierungsebene geändert werden.
Beim Ändern gibt es zwei Möglichkeiten:

1. Den Betrag auf dem Projektvariante-, Teilprojekt-, Baueineinheit- oder Nutzungsebene eingeben.
2. Die Berechnungsmethode für alle unterliegenden Typen einstellen

Wie?

- Wählen Sie im Projektbaum das entsprechende Ebene aus (Nutzungs-, BE-, TP- oder PV-Ebene)
- Gehen Sie in der Tabstruktur zum gewünschten Fenster und die entsprechende Kostenzeile zu ändern
- In der Spalte Total (in den Fenstern Grundstückskosten, Baukosten oder Budgetorientiert) wird vor die Summe der ausgewählten Kosteenzeile angezeigt:
  - Das Symbol ••• . Wenn Sie darauf klicken, wird ein Popup-Menü mit folgenden Optionen angezeigt:
    1. Betrag ändern auf Variantebene (oder TP-, BE- oder Nutzungsebene, die angezeigte Option hängt von der aktivierten Ebene im Projektbaum ab)
    2. Berechnungsmethode einstellen für alle unterliegenden Typen

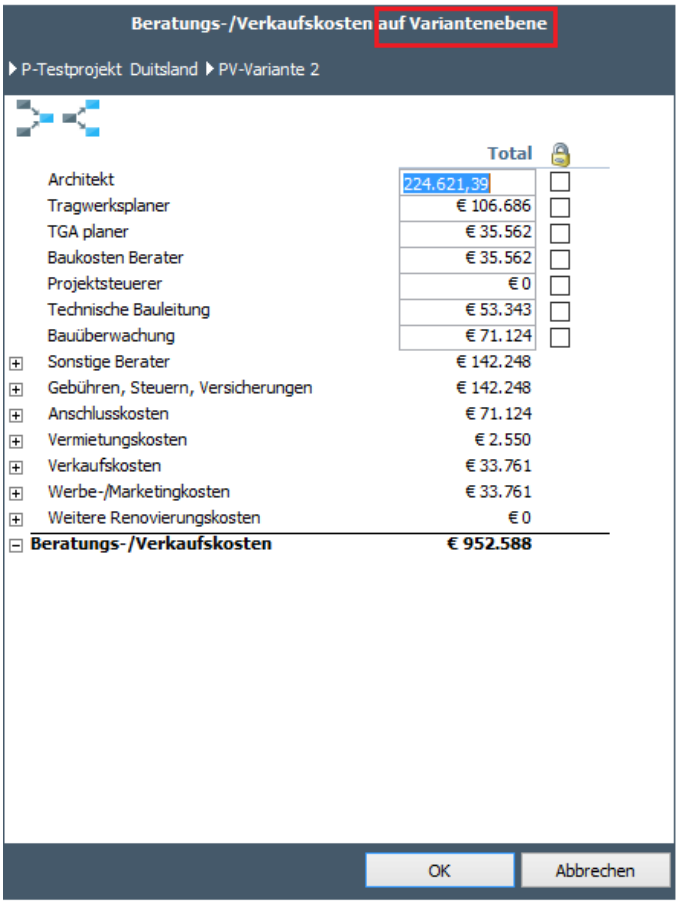


Beispiel für das Popup-Menü in der PV-Ebene

<u>Wenn Option 1 ausgewählt ist:</u>

Es erscheint ein Dialogfenster, in welchem die gewünschten Daten geändert werden können.

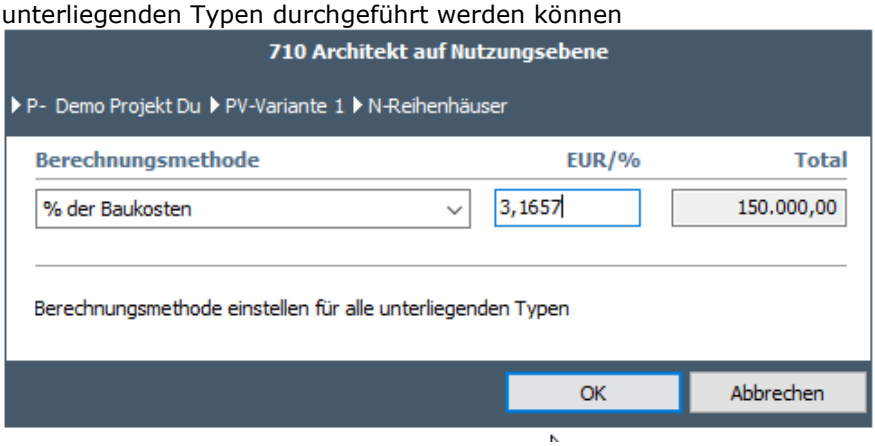
Die Kosten werden dann entsprechend dem Verteilschlüssel „aktuelle Verhältnisse" an die unterliegenden Typen verteilt, entsprechend der aktuellen Rechenmethode. Der eigegebene Betrag wird als „Hilfseingabe" angesehen; bei Änderungen der Basis der Rechenmethode auf Typebene ändert sich der Betrag entsprechend auf allen anderen Ebenen.



Beispiel für die Änderung der Baunebenkosten auf PV Ebene

Wenn Option 2 ausgewählt ist:

Es erscheint ein Dialogfenster, in dem die gewünschten Änderungen für alle unterliegenden Typen durchgeführt werden können



Beispiel für die Änderung der Architektenkosten für alle darunter liegenden Typen auf PV-Ebene

Achtung!

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

7.4.3 Festlegen von Beträgen (Pauschalbeträge) in unternehmenseigenen Kostengruppen

In den unternehmenseigenen Kostengruppen werden auf Typebene die Kosten auf Basis eines Wertes und einer Rechnungsmethode berechnet (zB. € 10,- pro brutto m²). Änderungen des Betrages auf Nutzungsebene oder erstem Konsolidierungsebene werden als sogenannte „Hilfseingabe" gesehen; der Betrag, welcher eingegeben wird auf Nutzungsebene oder erstem Konsolidierungsebene, wird auf die aktuelle Berechnungsmethode im Typ runtergerechnet und die Beträge werden im Typ angepasst. Wird anschliessend die Rechenbasis im Typ geändert, (wenn sich zB die brutto m² verändern), ändert sich der Betrag auf den höheren Ebenen ebenfalls.

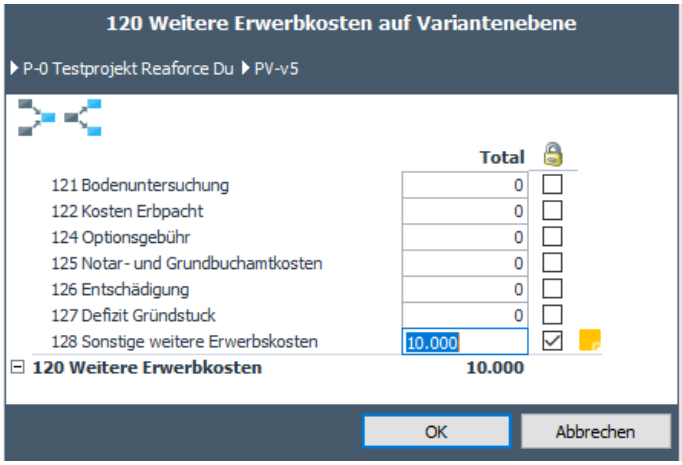
Nicht in allen Fällen ist dies jedoch gewünscht. Zwei Beispiele:

- Es wird mit einem Architekten ein Vertrag mit einem festen Preis für das gesamte Projekt oder nur eine Teilprojekt geschlossen, dann will man diesen Betrag eingeben und festlegen.
- Abbruchkosten sind Kosten, welche das gesamte Projekt betreffen, aber unabhängig vom eigentlichen Bauprogramm sind. Diese Kosten will man dann für das gesamte Projekt eingegeben und festlegen.

Um die Kosteneingabe in diesem Sinne zu ermöglichen, wird die Möglichkeit geschaffen, Kosten festzulegen. Das bedeutet, Änderungen im Bauprogramm ändern nicht die eingegebenen Pauschalbeträge.

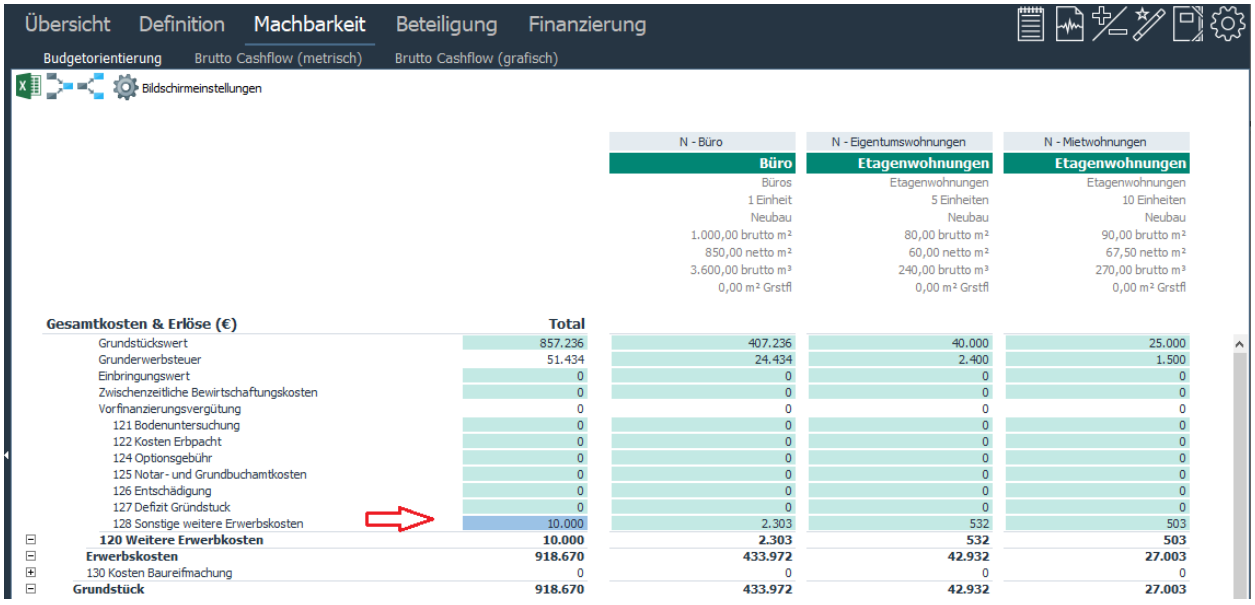
<u>Vorgehen zum Festsetzten von Kosten auf Nutzungsebene oder erstem, zweiten oder dritten Konsolidierungsebene:</u>

- Wählen Sie in dem Projektbaum das entsprechende Ebene (Projektvariante, Teilprojekt, Baueinheit oder Nutzung) aus;
- Wählen Sie die entsprechende Kostengruppe aus (in den Fenstern „Grundstück", „Baukosten" oder „budgetorientiert") und klicken in der Spalte Total die entsprechende Kostenzeile an;
- Es erscheint ein Dialogfenster, in welchem die gewünschten Daten geändert werden können.
- Durch Klicken des Kästchens hinter der betreffenden Kostenzeile können die eingegebenen Kosten festgesetzt werden. Das bedeutet, dass die Kosten entsprechend dem Verteilschlüssel „Verkaufswert" an die unterliegenden Typen verteilt werden. Hierbei wird die Rechenmethode der Typen verändert in: Betrag pro Einheit
  Der eingegebene Betrag auf Nutzungs- oder 1e, 2e oder 3e Konsolidierungsebene ist fix; Bei Änderungen der Basis der Rechenmethode ändert den Betrag der Rechenmethode, sodaß der festgesetzte Betrag stehen bleibt
- Bei Bedarf kann zum festgelegten Betrag auch eine Notiz hinzugefügt werden. Hierzu wird das Icon  angeklickt. Es öffnet sich ein Dialogfenster, in dem die Notitzen eingetragen werden können. Ist ein Eintrag erfolgt, ändert sich das Icon in .



Beispiel für die Festlegung von Kosten auf PV-Ebene für eine Kostenzeile

Auf dem Schirm Budgetorientierung zeigt die Farbe  die feste Beträge an.



Beispiel für die Anzeige eines festen Betrages auf PV-Ebene für eine Kostenzeile

Achtung!

Wenn Festbeträge in einem spezifischen Projektteil festgelegt werden, bedeutet das:

1. Eine Eingabe in darunterliegenden Projektteilen ist nicht mehr möglich
   Beispiel: Wird auf PV-ebene für den Architekt ein Fixpreis (Pauschalbetrag) festgelegt, können in den darunter liegendenen Ebenen (Teilprojekt, Baueinheit, Nutzung und Typ) keine Änderungen durchgeführt werden. Das Häkchen in der entsprechenden Kostenzeile auf Teilprojekt-, Baueinheit-, Nutzungs- und Typebene ist dann ausgegraut. Wurde eine Notiz auf PV-Ebene hinterlegt, kann diese durch Klick auf das Icon  auf jeder Ebene gelesen werden.
2. Die Eingabe auf darüberliegendem Niveau ist möglich, wenn das Häkchen entfernt wird. Hiermit wird die Festsetzung des Betrages des darunter liegenden Niveaus aufgehoben und Anpassungen können vorgenommen werden.
3. Werden Nutzungen oder Typen in einer Projektvariante hinzugefügt, welcher bereits fixe Kosten zugeordnet wurden, wird für die Nutzung oder den Typen kein Standardwert

angelegt. Es gelten die bereits festgelegten Kosten, welche mit dem Verteilschlüssel „Verkaufswert" verteilt werden.

4. Wird ein Typ oder eine Funktion gelöscht, dann gilt für die Kostenzeile, für die ein Betrag festgelegt wurde, dass dieser mit dem Verteilschlüssel „Verkaufswert" über die noch vorhandenen Nutzungen und Typen verteilt wird.
5. Werden in der Kostengruppe „Baukosten" ein oder mehrere Kostenzeilen festgelegt, ist eine Residualwertberechnung nach der Baukosten für diese Projektteil nicht mehr möglich. Wenn die Rechenmethode der Residualwertberechnung auf Baukosten eingestellt ist, wird diese automatisch zurückgestellt auf Ausgleich.

Rechenbeispiel auf Nutzungsebene (Nutzung Wohnen):

1. Beträge auf Nutzungsebene wurden nicht festgelegt
2. Beträge auf Nutzungsebene wurden festgelegt

Rot = Eingabe
Grünn = Ausfuhr

Anfangssituation:

	Nutzungstotal	Typ 1	Typ 2
Anzahl Wohnungen		20	10
Baukosten		100.000	120.000
Verkaufswert		250.000	300.000
Berechnungsmethode Architekt		3,20% der Baukosten	3,00% der Baukosten
Betrag Architekt	100.000	3.200	3.600

1 Änderung der Betrag auf Nutzungsniveau; Betrag wird auf Nutzungsniveau NICHT festgesetzt

Betrag Architekt	50.000	1.600	1.800
Berechnungsmethode Architekt		1,60% der Baukosten	1,50% der Baukosten

Erläuterung:
Konform 'Aktuelle Verhältnisse' und aktuelle Berechnungsmethode werden Kosten verteilt auf Typniveau

1A Änderung der Grundlage auf Typniveau resultiert in Anpassung der Beträge auf Typniveau und Nutzungsniveau

Berechnungsmethode Architekt		2,00% der Baukosten	2,50% der Baukosten
Betrag Architekt	70.000	2.000	3.000

2 Änderung der Betrag auf Nutzungsniveau; Betrag wird auf Nutzungsniveau festgesetzt

Betrag Architekt	50.000	1.562,50	1.875
Berechnungsmethode Architekt		Betrag pro Wohnung	Betrag pro Wohnung

Erläuterung:
Konform 'Verkaufswert' und Berechnungsmethode 'Betrag pro Wohnung' werden Kosten verteilt auf Typeniveau
Auf Typniveau kann die Eingabe für Architekt nicht mehr geändert werden.

2A Änderung der Anzahl Wohnungen auf Typniveau resultiert in Anpassung des Betrages auf Typniveau

Anzahl Wohnungen		30	25
Betrag Architekt	50.000	833,33	1.000
Berechnungsmethode Architekt		Betrag pro Wohnung	Betrag pro Wohnung

Erläuterung:
Konform 'Verkaufswert' und Berechnungsmethode 'Betrag pro Wohnung' werden Kosten verteilt auf Typeniveau
Auf Typniveau kann die Eingabe für Architekt nicht mehr geändert werden.

7.5 Prozessplanung

Neben der bereits vorhandenen Planung, die im Fenster „Planung & Indexierungen" auf Nutzungsebene festgelegt wird, kann die (erwartete) Prozessplanung auf Projektvariantebene festgelegt werden. Das bedeutet, dass je Stufe/Zeitabschnitt angegeben wird, wann diese(r) erwartungsgemäß abgeschlossen sein wird. Mit diesen Daten sind in der Regel wichtige Entscheidungsmomente verknüpft.
Jeder Berichtstyp ist mit einer Phase verbunden. Die Phase in der Prozessplanung kann für die Kostengruppen und –linien, für die es einen flexiblen Mittelabflussplan gibt und für die die Prozessplanung als Planungsmehtode gewählt werden, benutzt werden, um die Mittelabflussplanung auszugeben. Bereits bei der Anlage eines Projektes sind die Standardwerte aus dem Applikationsmanagement für die Prozessplanung verfügbar.

Für eine detaillierte Erklärung der generischen Mittelablfussplanung lesen Sie bitte auch Kapitel 7.6.

Die Prozessplanung muss vom Projekteigentümer bei den Veröffentlichtung eines Phasenbericht oder Periodenberichts verpflichtet ausgefüllt werden.

Wenn der Benutzer die Prozessplanung unabhängig von einer Berichterstattung anpassen möchte, ist dies auch möglich.

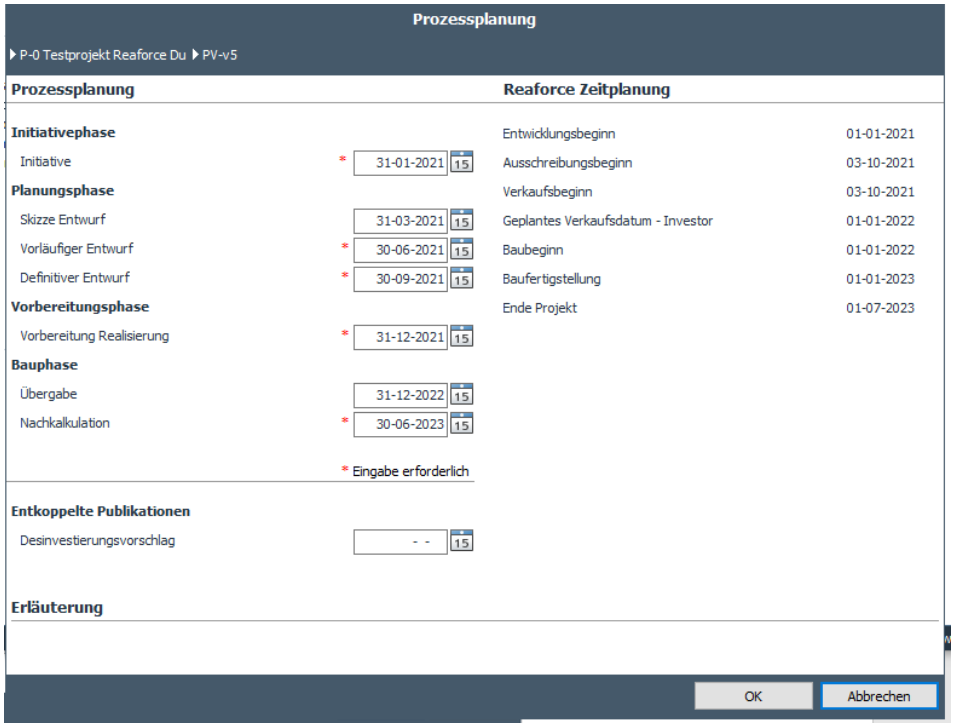
Wenn die Wizards „Vorbereitung publizieren" oder „Publizieren geöffnet werden, wird ein Daten-Dialog geöffnet, in dem der User auch die Prozessplanung ändern kann. Es werden folgende Daten gespeichert:

- Die Phase des Projektes zum Zeitpunkt des Berichtes;
- Die Phase des Projektes nach der Genehmigung des Berichtes (das kann die gleiche Phase sein wie zur Zeit der Berichterstattung oder eine folgende Phase).

Wenn ein User, abseits der Berichterstattung, die Prozessplanung ändern möchte, dann ist das auch möglich.

Wie?

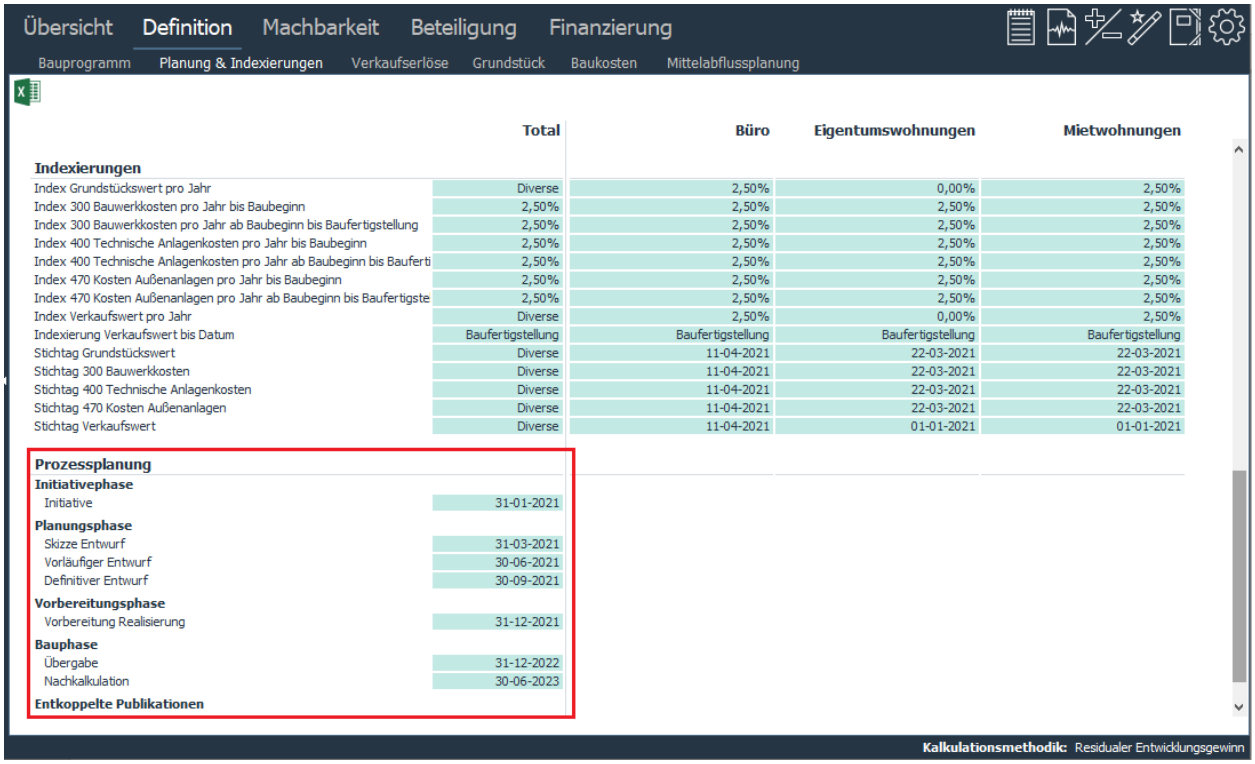
- Bewegen Sie den Mauszeiger im Projektbaum auf die richtige Projektvariante.
- Gehen Sie in der Tabulatorstruktur zu Definition - Planung und Indexierung oder Definition – Planung grafisch
- Die Prozessplanung wird auf dem Schirm unten angezeigt und kann dort bearbeitet werden.



Beispiel für die Prozessplanung

Nutzung?

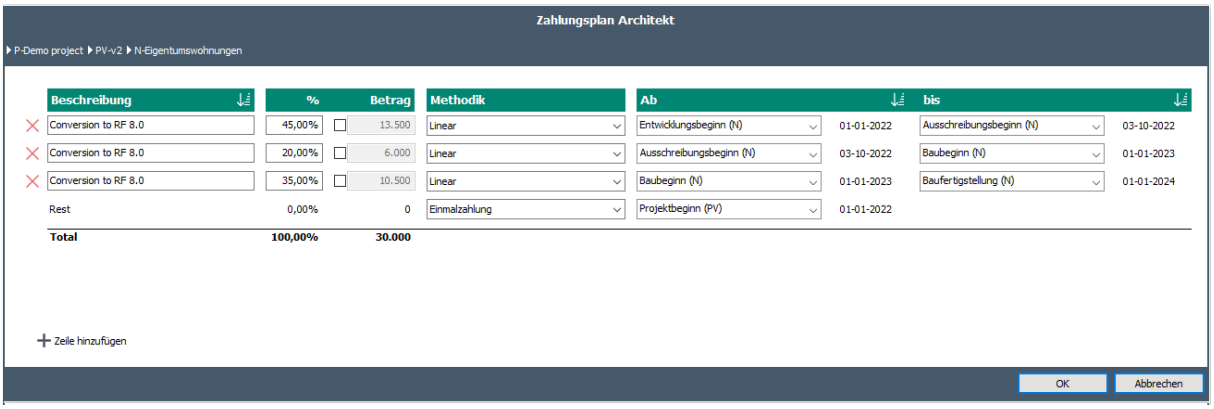
- Innerhalb der Prozessplanung gilt die Einschränkung, dass das Enddatum einer Phase nach dem Enddatum der vorherigen Phase liegen muss.
- Zudem können auf Wunsch auf Unternehmensebene von Reasult weitere Datumseinschränkungen hinzugefügt werden, mit denen eine Verknüpfung zur regulären Planung in Reaforce hergestellt werden kann. (Hierdurch wird beispielsweise verhindert, dass „Abschluss Entwurfphase ein Datum zugewiesen wird, das nach dem "Datum des Baubeginns" liegt.)
- Die Prozessplanung werden auf PV-Ebene im Fenstern „Planung & Indexierung" und „Planning grafisch" angezeigt.



Beispiel der Prozessplanung

7.6 Bearbeitung generischer Mittelabflusspläne

Das generische Zahlungsplan System 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.



Beispiel für einen generischen Zahlungsplan

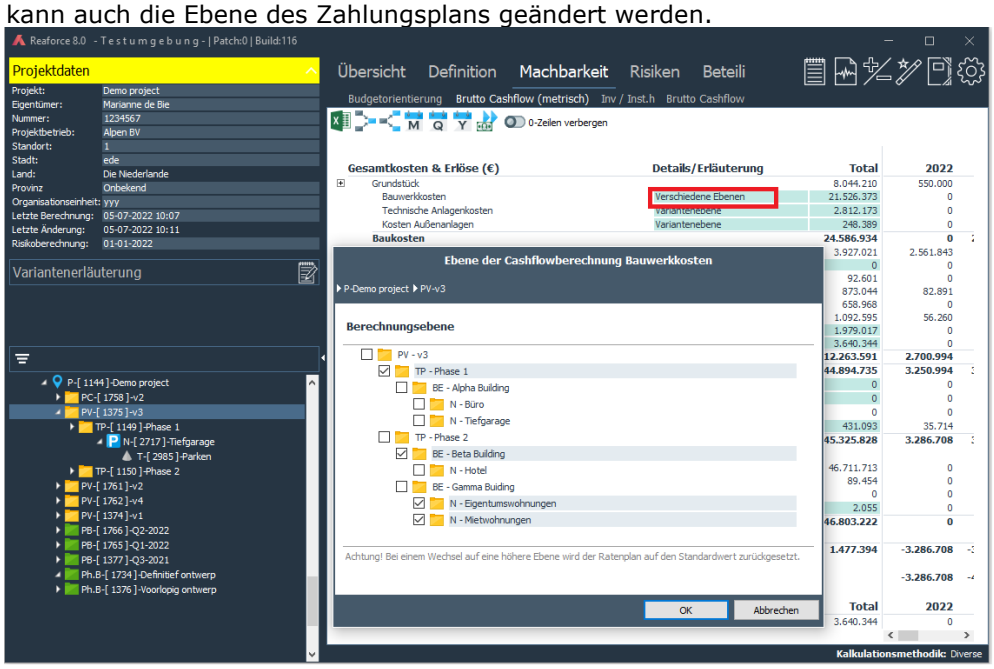
Die Merkmale dieses generischen Zahlungsplans sind:

1. Bei der Erstellung eines neuen Projekts oder einer neuen PV, wird der Zahlungsplan immer auf PV-Ebene eingestellt.
2. 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 **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.** 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 Bruto 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 Bruto 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 Bruto 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.



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

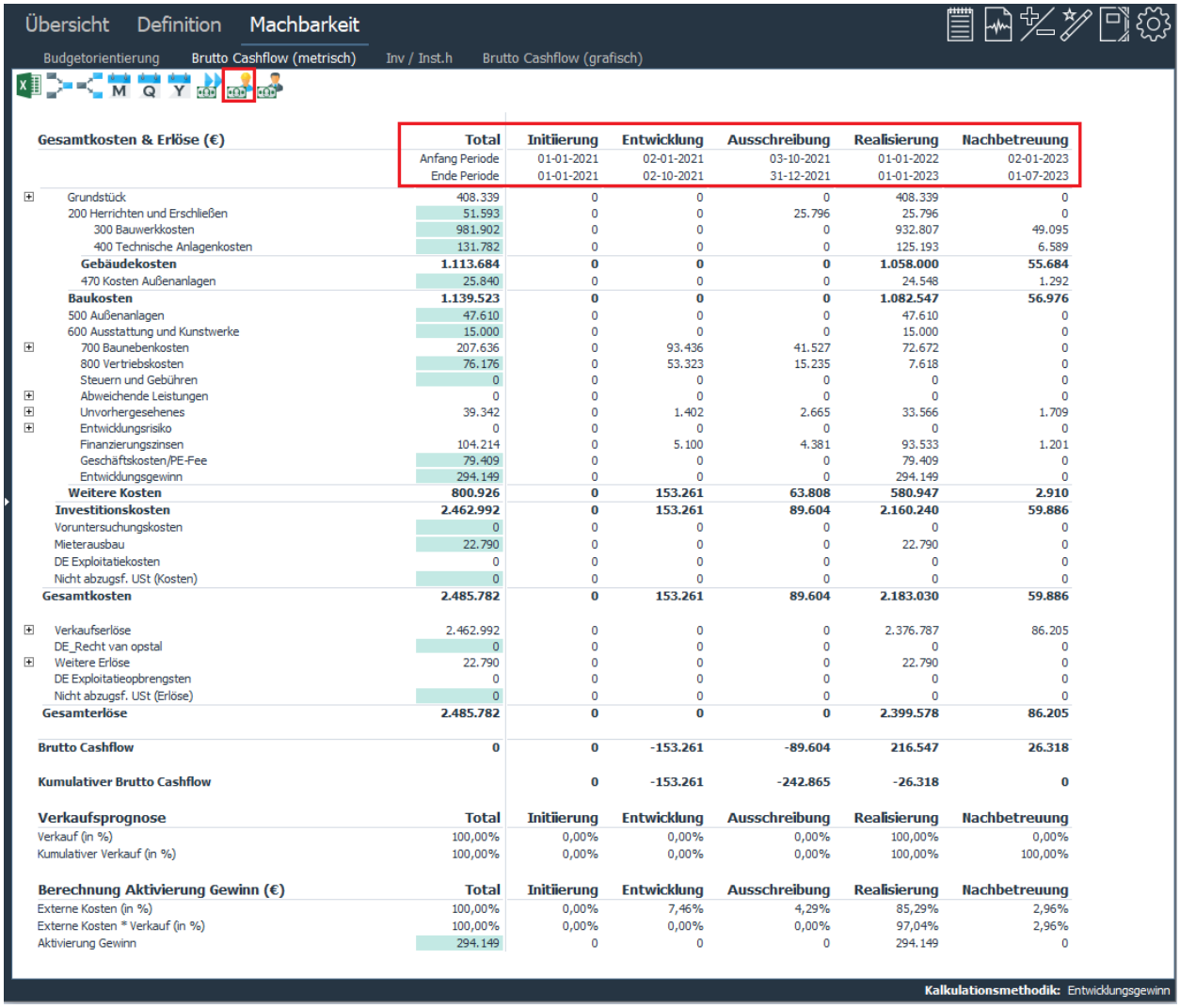
8. Wird der Zahlungsplan von einer niedrigeren auf eine höhere Ebene verschoben (z.B. von der Nutzungsebene auf die PV-Ebene), so wird wieder das Standard-Zahlungsschema (wie für diese Cashflow-Linie im Applkationsmanagement definiert) verwendet.
9. Enthält die Projektstruktur auch Baueinheiten und Teilprojekte, 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

Auf dem Fenster Bruto Cashflow können, auch für Publikationen, die Details der Zahlungspläne eingesehen werden.

7.6.1 Zeigen generischer Mittelabflusspläne

Auf dem Fenster Brutto-Cashflow metrisch kann den gesamten Cashflow des Projekts, außer pro Monat, Quartal oder Jahr, auch gemäß der Prozessplanung angezeigt werden.
Auf Nutzungsebene ist es auch möglich, den Cashflow gemäß der Entwicklungsplanung oder der Verkaufsplanung anzuzeigen.



Gesamtkosten & Erlöse (€)	Total	Initiierung	Entwicklung	Ausschreibung	Realisierung	Nachbetreuung
	Anfang Periode	01-01-2021	02-01-2021	03-10-2021	01-01-2022	02-01-2023
	Ende Periode	01-01-2021	02-10-2021	31-12-2021	01-01-2023	01-07-2023
⊞ Grundstück	408.339	0	0	0	408.339	0
200 Herrichten und Erschließen	51.593	0	0	25.796	25.796	0
300 Bauwerkkosten	981.902	0	0	0	932.807	49.095
400 Technische Anlagenkosten	131.782	0	0	0	125.193	6.589
Gebäudekosten	**1.113.684**	**0**	**0**	**0**	**1.058.000**	**55.684**
470 Kosten Außenanlagen	25.840	0	0	0	24.548	1.292
Baukosten	**1.139.523**	**0**	**0**	**0**	**1.082.547**	**56.976**
500 Außenanlagen	47.610	0	0	0	47.610	0
600 Ausstattung und Kunstwerke	15.000	0	0	0	15.000	0
⊞ 700 Baunebenkosten	207.636	0	93.436	41.527	72.672	0
800 Vertriebskosten	76.176	0	53.323	15.235	7.618	0
Steuern und Gebühren	0	0	0	0	0	0
⊞ Abweichende Leistungen	0	0	0	0	0	0
⊞ Unvorhergesehenes	39.342	0	1.402	2.665	33.566	1.709
⊞ Entwicklungsrisiko	0	0	0	0	0	0
Finanzierungszinsen	104.214	0	5.100	4.381	93.533	1.201
Geschäftskosten/PE-Fee	79.409	0	0	0	79.409	0
Entwicklungsgewinn	294.149	0	0	0	294.149	0
Weitere Kosten	**800.926**	**0**	**153.261**	**63.808**	**580.947**	**2.910**
Investitionskosten	**2.462.992**	**0**	**153.261**	**89.604**	**2.160.240**	**59.886**
Voruntersuchungskosten	0	0	0	0	0	0
Mieterausbau	22.790	0	0	0	22.790	0
DE Exploitatiekosten	0	0	0	0	0	0
Nicht abzugsf. USt (Kosten)	0	0	0	0	0	0
Gesamtkosten	**2.485.782**	**0**	**153.261**	**89.604**	**2.183.030**	**59.886**
⊞ Verkaufserlöse	2.462.992	0	0	0	2.376.787	86.205
DE_Recht van opstal	0	0	0	0	0	0
⊞ Weitere Erlöse	22.790	0	0	0	22.790	0
DE Exploitatieopbrengsten	0	0	0	0	0	0
Nicht abzugsf. USt (Erlöse)	0	0	0	0	0	0
Gesamterlöse	**2.485.782**	**0**	**0**	**0**	**2.399.578**	**86.205**
Brutto Cashflow	**0**	**0**	**-153.261**	**-89.604**	**216.547**	**26.318**
Kumulativer Brutto Cashflow		**0**	**-153.261**	**-242.865**	**-26.318**	**0**

Verkaufsprognose	Total	Initiierung	Entwicklung	Ausschreibung	Realisierung	Nachbetreuung
Verkauf (in %)	100,00%	0,00%	0,00%	0,00%	100,00%	0,00%
Kumulativer Verkauf (in %)	100,00%	0,00%	0,00%	0,00%	100,00%	100,00%

Berechnung Aktivierung Gewinn (€)	Total	Initiierung	Entwicklung	Ausschreibung	Realisierung	Nachbetreuung
Externe Kosten (in %)	100,00%	0,00%	7,46%	4,29%	85,29%	2,96%
Externe Kosten * Verkauf (in %)	100,00%	0,00%	0,00%	0,00%	97,04%	2,96%
Aktivierung Gewinn	294.149	0	0	0	294.149	0

Beispiel für den Brutto Cashflow (metrisch) auf Nutzungsebene auf der Basis der Entwicklungsplanung

7.7 Bearbeiten des spezifischen Mittelabflussplanes für VerkaufsErlöse

Der Verkaufswert ist unterteilt in:

- Verkaufswert Grundstück
- Verkaufswert Gebäude

In der Ergänzung zu den Standard-Mittelzuflussplänen ist es für den Verkaufswert Gebäude (an privaten und institutionellen Käufer) möglich, auf Nutzungsebene spezifizische Zuflusspläne zu entwickeln.

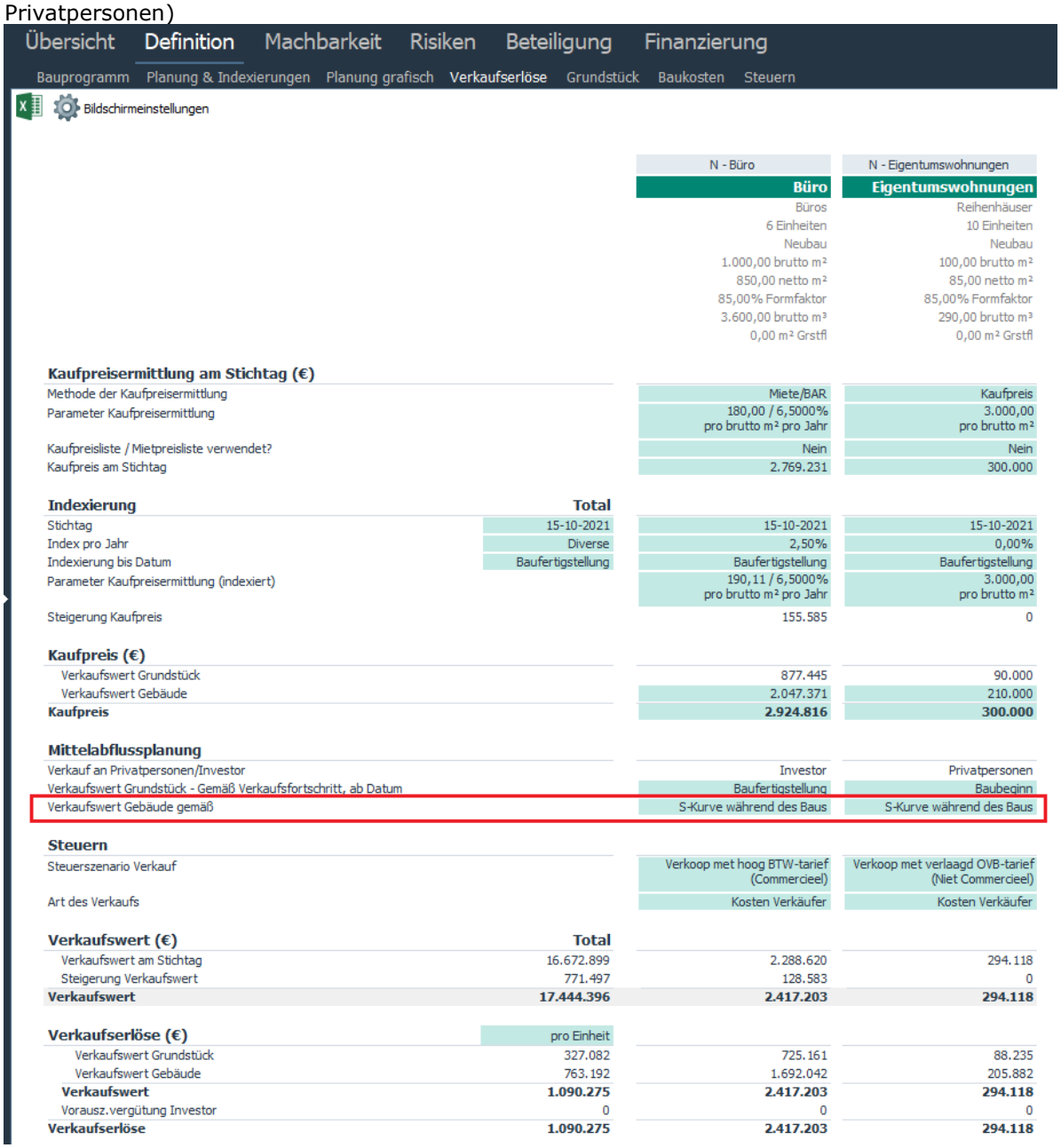
Folgende Daten werden für jeden Datensatz abgefragt:

- Umschreibung (Eingabe in eigenen Worten)
- Zahlungsdatum
- Zahlungsbetrag (kann in % oder als €-Betrag eingegeben werden)
- Anmerkungen (hier können optional weitere Informationen angefügt werden)

Durch diese Ergänzung kann der Reaforce User die exakten Zahlungstermine des privaten oder institutionellen Käufers eingeben und dadurch den Cashflow und die Finanzierungszinsen besser prognostizieren.

<u>Prozedur zur Änderung eines spezifischen Zahlungsplanes für den Verkaufswert:</u>

- Gehen Sie im Projektbaum auf die entsprechende Nutzung
- Gehen Sie in der Tabstruktur zu Definition – Verkaufserlöse
- Wählen Sie dort die Mittelzuflussplanung des Verkaufswertes Gebäude (von Investor oder Privatpersonen)



Übersicht | Definition | Machbarkeit | Risiken | Beteiligung | Finanzierung

Bauprogramm | Planung & Indexierungen | Planung grafisch | Verkaufserlöse | Grundstück | Baukosten | Steuern

Bildschirmeinstellungen

		N - Büro	N - Eigentumswohnungen
		Büro	**Eigentumswohnungen**
		Büros	Reihenhäuser
		6 Einheiten	10 Einheiten
		Neubau	Neubau
		1.000,00 brutto m²	100,00 brutto m²
		850,00 netto m²	85,00 netto m²
		85,00% Formfaktor	85,00% Formfaktor
		3.600,00 brutto m³	290,00 brutto m³
		0,00 m² Grstfl	0,00 m² Grstfl
Kaufpreisermittlung am Stichtag (€)			
Methode der Kaufpreisermittlung		Miete/BAR	Kaufpreis
Parameter Kaufpreisermittlung		180,00 / 6,5000% pro brutto m² pro Jahr	3.000,00 pro brutto m²
Kaufpreisliste / Mietpreisliste verwendet?		Nein	Nein
Kaufpreis am Stichtag		2.769.231	300.000
Indexierung	**Total**		
Stichtag	15-10-2021	15-10-2021	15-10-2021
Index pro Jahr	Diverse	2,50%	0,00%
Indexierung bis Datum	Baufertigstellung	Baufertigstellung	Baufertigstellung
Parameter Kaufpreisermittlung (indexiert)		190,11 / 6,5000% pro brutto m² pro Jahr	3.000,00 pro brutto m²
Steigerung Kaufpreis		155.585	0
Kaufpreis (€)			
Verkaufswert Grundstück		877.445	90.000
Verkaufswert Gebäude		2.047.371	210.000
Kaufpreis		**2.924.816**	**300.000**
Mittelabflussplanung			
Verkauf an Privatpersonen/Investor		Investor	Privatpersonen
Verkaufswert Grundstück - Gemäß Verkaufsfortschritt, ab Datum		Baufertigstellung	Baubeginn
Verkaufswert Gebäude gemäß		S-Kurve während des Baus	S-Kurve während des Baus
Steuern			
Steuerszenario Verkauf		Verkoop met hoog BTW-tarief (Commercieel)	Verkoop met verlaagd OVB-tarief (Niet Commercieel)
Art des Verkaufs		Kosten Verkäufer	Kosten Verkäufer
Verkaufswert (€)	**Total**		
Verkaufswert am Stichtag	16.672.899	2.288.620	294.118
Steigerung Verkaufswert	771.497	128.583	0
Verkaufswert	**17.444.396**	**2.417.203**	**294.118**
Verkaufserlöse (€)	pro Einheit		
Verkaufswert Grundstück	327.082	725.161	88.235
Verkaufswert Gebäude	763.192	1.692.042	205.882
Verkaufswert	**1.090.275**	**2.417.203**	**294.118**
Vorausz.vergütung Investor	0	0	0
Verkaufserlöse	**1.090.275**	**2.417.203**	**294.118**

Beispiel für den aktuellen Mittelabflussplan Verkaufswert Gebäude

- Ein Dialogfenster öffnet sich. Wählen Sie „spezifizierter Ratenplan" aus.
- Ein weiteres Dialogfenster öffnet sich und hier kann der spezifizierte Zahlungsplan geändert werden.

- Die Auswähl wird auf das Fenster Verkaufserlöse gezeigt wie ‚Ratenzahlung'.

  Bei einer Ratenzahlung für private Käufer gilt zusätzlich:

  1. Ein spezifizierter Zahlungsplan kann manuell eingegeben worden, oder man kann auch eine vordefinierte Vorlage aktivieren mit Hilfe des Icons  und danach weiter verarbeiten. (Im Reaforce Applikationsmanagement ist es möglich Vorlagen anzulegen und zu verwalten).
  2. Ein spezifizierter Zahlungsplan kann nur in der Reaforce Berechnung verarbeitet werden wenn die Summe der Zahlungen 100% ist.

  Die spezifischen Ratenpläne können nach Excel exportiert und anschließend weiter bearbeitet oder gedruckt werden mit:

  • Aktivierung der Excel-icon  im Dialogfenster;

  • Dem Symbol  in der Schaltflächenleiste und wählen Sie dann Nutzung – Ratenplan – Verkaufswert (nur auf Nutzungsebene verfügbar);

7.8 Hinzufügen eines getrennten Vertrages für die Baukosten

Beim Verkauf von Eigentumswohnungen oder –häusern sowie der dazugehörigen Stellplätze wird häufiger ein sogenannter getrennter Vertrag für die Baukosten abgeschlossen. Dabei wird vereinbart, dass von dem Moment des Verkaufs an, die Rechnungen des Generalunternehmens direkt an den Käufer gestellt werden. Der Bauträger hingegen berechnet nur das Grundstück sowie die bereits angefallenen Baukosten.

Für die Nutzungen Wohnungen und Parken ist es möglich, zu wählen, ob mit einer solchen Vertragskonstruktion gearbeitet werden soll oder nicht.

Wenn eine solche Vertragsart gewählt wird,

- werden die Baukosten teilweise oder ganz aus dem Cashflow entfernt
- und auch die entsprechenden Erlöse werden aus dem Cashflow eliminiert.

Bei den Gesamt-Investitionskosten und den Erlösen bleiben aber die vollen Beträge erhalten. Auf den Schirmen „Beteiligung" und „Controlling" werden die beseitigten Baukosten und Erlöse allerdings nicht länger gezeigt, weder bei den Investitionskosten, noch den Erlösen oder dem Cashflow.

Bedingung, um mit einem getrennten Vertrag für die Baukosten arbeiten zu können:

1. Diese Funktion ist nur verfügbar, wenn für einen oder mehr Typen aus den Nutzungen Wohnungen oder Parken die Methode der Kaufpreisermittlung "Verkaufspreis" ausgewählt wurde

<u>Prozedur, um mit getrennten Verträgen für die Baukosten zu arbeiten:</u>

- Gehen Sie im Projektbaum zur entsprechenden Nutzung
- Gehen Sie in der Tabulatorstruktur zu Definition - Verkaufserlöse
- Wählen Sie den Zahlungsplan 'Verkaufswert Gbäude' (für Privatpersonen) und dann 'Getrennter Vertrag für Baukosten'



Beispiel: Aktivierung "Getrennter Vertrag für Baukosten" auf das Fenster Verkaufserlöse

- Die Auswähl wird auf das Fenster Verkaufserlöse gezeigt wie ‚Getrennter Baukostenvertrag'.



Beispiel der getrennte Baukostenvertrag auf das Fenster Verkaufserlöse

7.9 vom Ausgleich zur Berechnung des Residualwertes

7.9.1 Ausgleich berechnen

Unter „Ausgleich" versteht man: den Unterschied zwischen den Erlöse und den Investitionskosten.

Wenn ein Projekt erstellt wird, wird zuerst eine sogenannte *Ersteinschätzung* auf der Grundlage der unternehmenseigenen erstellt.
Die Ergebnisse zeigen den Unterschied (Ausgleich) zwischen den Erlösen und den Investitionskosten unter der Bedingung, dass der Entwicklungsgewinn als zielgebundene Kosten der Gesellschafter betrachtet wird.
Wenn alle Erlöse und Investitionskosten richtig geändert wurden, kann anschließend sowohl auf Nutzungsebene als auch auf PV-Ebene der Residualwert berechnet werden.

Nutzung?
Wenn das Kalkulationsverfahrenauf Ausgleich eingestellt ist, werden die Kosten und Erlöse getrennt voneinander betrachtet. Jede Parameteränderung führt, mit Ausnahme einiger parameterabhängiger Änderungen, zu einer Änderung des Ausgleichspostens.

7.9.2 Berechnung des Residualwertes

Wenn alle Erlöse und Investitionskosten richtig geändert wurden, kann anschließend sowohl auf Nutzungsebene als auch auf PV-Ebene der Residual Restwert berechnet werden.
Unter „Berechnung des Residualwertes" versteht man: das Hinzurechnen des Ausgleichs zu einem der vom Benutzer anzuweisenden Residualwerte, nämlich:

- Kaufpreis Grundstück / der Gebäude
- Entwicklungsgewinn
- Baukosten
- Verkaufswert (Kaufpreis, BAR und/oder unrentabler Anteil des Verkaufswerts)
- Verkaufswert (Kaufpreis, Miete und/oder unrentabler Anteil des Verkaufswerts)

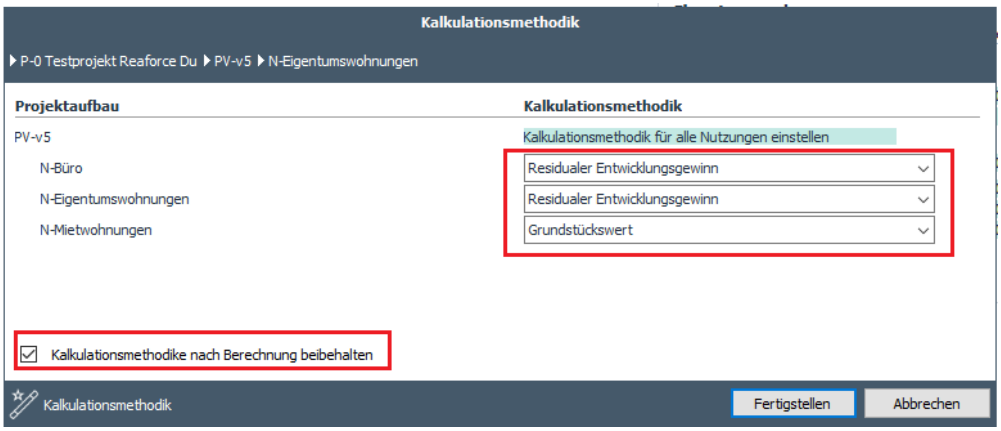
Jede Parameteränderung führt, mit Ausnahme einiger parameterabhängiger Änderungen, zu einer Änderung des Restpostens.
Die „Berechnung des Residualwertes" ist ein iterativer Prozess, wobei die letzte Bearbeitung aus der Berechnung der Finanzierungszinsen des Kapitalbedarfs über die Zeit besteht.

7.9.2.1 Residualwertberechnung auf Nutzungsebene

Pro Nutzung kann eine eigene Rechenmethode eingestellt werden.

Wie?

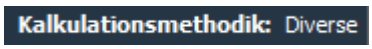
- Im Projektbaum das PV-, TP-, BE-, oder Nutzungsebene auswählen
- Aktivieren Sie in der Symbolleiste das Symbol „Wizards - Kalkulationsverfahren" oder aktivieren Sie in der rechten, unteren Ecke des Schirms die gewählte Kalkulationsmethode
- Es erscheint ein Dialogfenster; Wählen Sie pro Nutzung eine der Kalkulationsverfahrenn zur Berechnung des Residualwertes.
    - Sollte die Option 'Kalkulationsmethodik nach Berechnung beibehalten' nicht aktiviert sein, dann wird die Berechnung einmal auf Basis der gerade eingestellten Kalkulationsmethodiken auf Nutzungsebene residual durchgeführt. Die Einstellungen auf Nutzungsebene bleiben jedoch beibehalten. Zukünftige Änderungen werden dann wieder gem. der Kalkulationsmethodik(en) auf Nutzungsebene berechnet.
    - Sollte die Option 'Kalkulationsmethodik nach Berechnung beibehalten' aktiviert sein, dann werd(en) die Kalkulationsmethodik(en) auf Nutzungsebene gem. den gerade eingetragen Einstellungen auf Nutzungsebene geändert. Zukünftige Änderungen werden dann auch gem. der neu gewählten Kalkulationsmethodik(en) auf Nutzungsbene berechnet.
- Die Berechnung des Residualwertes wird ausgeführt: Der Ausgleich wird 0.



Beispiel für die „Berechnung des Residualwertes" auf Nutzungsebene

Achtung!

- Diese Aktion kann nicht rückgängig gemacht werden. Legen Sie gegebenenfalls zuerst eine Kopie an.
- Wenn auf PV-, TP-, BE-, oder Nutzungsebene bei der Rechenmethode „Diverse" steht, bedeutet dies, dass in den darunterliegenden Nutzungen verschiedenen Rechenmethoden verwendet werden.



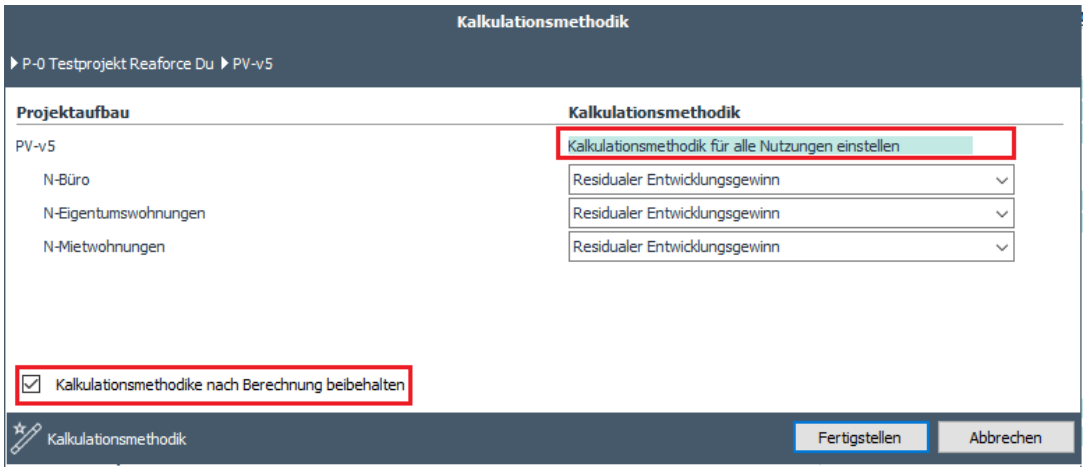
Darstellung der angewandten Residualwertmethode auf PV-Ebene

7.9.2.2 Residualwertberechnung auf PV-Ebene

Auf PV-Ebene wurde es ermöglicht die Kalkulationsmethodik für alle unterliegenden Nutzungen zu bestimmen.

Wie?

- Im Projektbaum das PV-, TP-, BE-, oder Nutzungsebene auswählen
- Wähle in der Buttonleiste den Icon 'Wizard' und klicke auf 'Kalkulationsmethodik' oder klicke rechts unten im Fenster die bereits gewählte Kalkulationsmethodik
- Wähle folglich die Option 'Kalkulationsmethodik für alle Nutzungen einstellen' und die gewünschte Kalkulationsmethodik
    - Sollte die Option 'Kalkulationsmethodik nach Berechnung beibehalten' nicht aktiviert sein, dann wird die Berechnung einmal auf Basis der eingestellten Kalkulationsmethodik auf PV-Ebene residual durchgeführt. Die Einstellungen auf Nutzungsebene bleiben jedoch beibehalten. Zukünftige Änderungen werden dann wieder gem. der Kalkulationsmethodik(en) auf Nutzungsebene berechnet.
    - Sollte die Option 'Kalkulationsmethodik nach Berechnung beibehalten' aktiviert sein, dann werd(en) die Kalkulationsmethodik(en) auf Nutzungsebene gem. den Einstellungen auf PV-Ebene geändert. Zukünftige Änderungen werden dann auch gem. der neu gewählten Kalkulationsmethodik auf PV-Ebene berechnet.
- Es erscheint ein Dialogfenster; Wählen Sie „Kalkulationsmethodik für alle Nutzungen einstellen"
- Die Residualwertberechnung wird auf Nutzungsebene durchgeführt, der Ausgleich wird 0



Beispielhafte Darstellung einer Änderung der Kalkulationsmethodik auf PV-Ebene

Achtung!

- Diese Aktion kann nicht rückgängig gemacht werden. Legen Sie gegebenenfalls zuerst eine Kopie an.
- Die gewählte Rechenmethode wird auf Nutzungs-, BE-, DP- und PV-Ebene unten rechts auf dem Fenster angezeigt.



Darstellung der angewandten Residualwertmethode auf PV-Ebene

8 ÄNDERUNG DER BESTEHENDEN PROJEKTSTRUKTUR

Die Änderung der bestehenden Projektstruktur kann aus vielen Aktionen bestehen. Im Folgenden sind die wichtigsten Aktionen genannt.

8.1 Erstellung neuer Projektteile

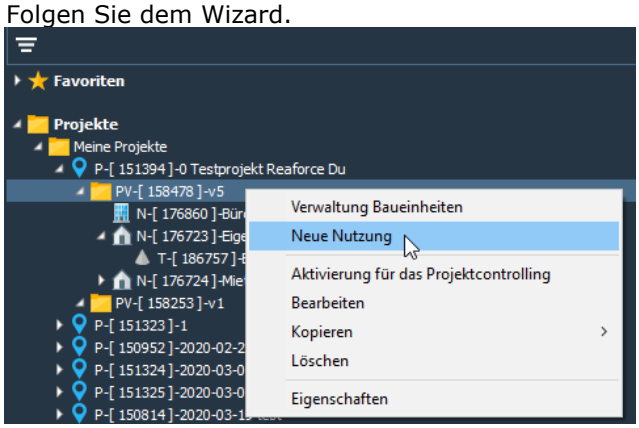
8.1.1 Erstellung neuer Projektvarianten, Nutzungen oder Typen

Im Projektbaum können neue Projektvarianten, Nutzungen oder Typen folgendermaßen hinzugefügt werden:

- auf Projektebene: eine neue Projektvariante
- auf der ersten Konsolidierungsebene: eine neue Nutzung
- auf Nutzungsebene: ein neuer Typ (nur unter den Nutzungen „Wohnungen" und „Parkplätze")

Wie?

- Bewegen Sie den Mauszeiger im Projektbaum auf die Ebene, zu der eine weitere Ebene hinzugefügt werden soll.
- Klicken Sie auf die rechte Maustaste.
- Wählen Sie eine „Neue Variante", „Neue Nutzung" oder „Neuer Typ".
- Folgen Sie dem Wizard.



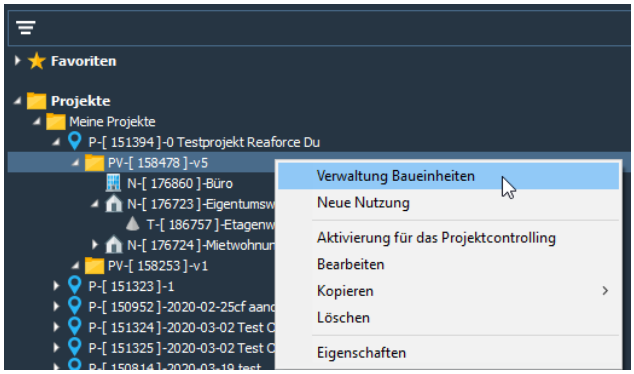
Beispiel für das Hinzufügen einer neuen Nutzung in einer Projektvariante

Achtung!
Es werden manchmal Konditionen (*constraints*) angegeben, unter denen nichts hinzugefügt werden kann.

8.1.2 Erstellung von Baueinheiten

Im Projektbaum können Baueinheiten folgendermaßen hinzugefügt werden:

- Bewegen Sie den Mauszeiger im Projektbaum im betreffenden Projekt auf die PV-Ebene.
- Klicken Sie auf die rechte Maustaste und wählen Sie „Verwaltung Baueinheiten" aus.
- Es erscheint ein Wizard.
- Fügen Sie eine oder mehrere Baueinheiten hinzu.
- Weisen Sie jeder Nutzung eine Baueinheit zu.

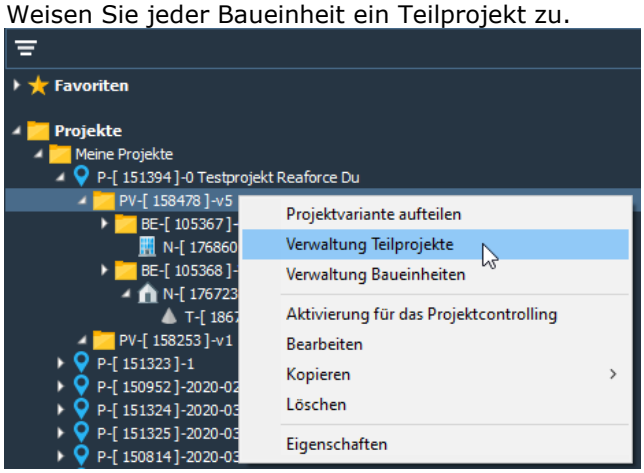


Beispiel für die Erstellung der ersten Konsolidierungsebene (Baueinheiten)

8.1.3 Erstellung von Teilprojekten

Im Projektbaum können Teilprojekte folgendermaßen hinzugefügt werden:

- Bewegen Sie den Mauszeiger im Projektbaum im betreffenden Projekt auf die PV-Ebene.
- Klicken Sie auf die rechte Maustaste und wählen Sie „Verwaltung Teilprojekten" aus.
- Es erscheint ein Wizard.
- Fügen Sie ein oder mehr Teilprojekte hinzu.
- Weisen Sie jeder Baueinheit ein Teilprojekt zu.



Beispiel für die Erstellung der zweiten Konsolidierungsebene (Teilprojekten)

Achtung!
Es können nur Teilprojekte erstellt werden, wenn eine oder mehr Baueinheiten vorhanden sind.

8.2 Löschen von Projektteilen

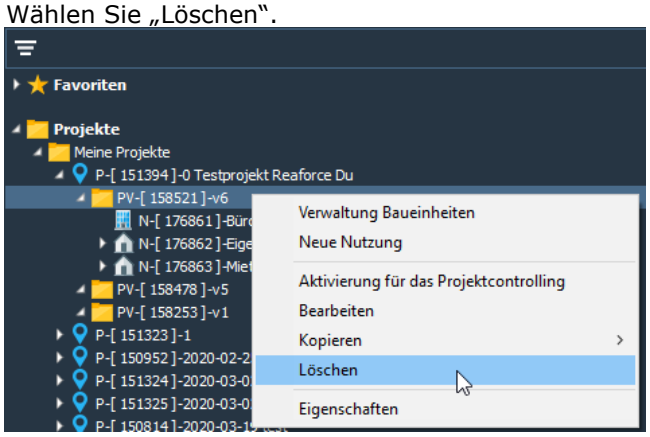
8.2.1 Löschen von Projekten, PV's, Teilprojekten, Baueinheiten, Nutzungen oder Typen

Im Projektbaum können die folgenden Ebenen gelöscht werden:

- Projekt
- Projektvariante
- Teilprojekt
- Baueinheit
- Nutzung
- Typ

Wie?

- Bewegen Sie den Mauszeiger im Projektbaum auf die Ebene, die entfernt werden soll.
- Klicken Sie auf die rechte Maustaste.
- Wählen Sie „Löschen".



Beispiel für Löschen einer PV aus einem Projekt

Achtung!

- Wenn „Löschen" gewählt wird, erscheint noch einmal eine Mitteilung mit der Frage, ob das betreffende Element wirklich gelöscht werden soll! Anschließend wird der Auftrag ausgeführt und der Projektteil endgültig gelöscht.
- Es werden manchmal Konditionen (*constraints*) angegeben, unter denen nichts gelöscht werden kann.

8.2.2 Löschen von Baueinheiten unter Beibehaltung der darunter liegenden Nutzungen

- Bewegen Sie den Mauszeiger im Projektbaum im betreffenden Projekt auf die PV-Ebene.
- Klicken Sie auf die rechte Maustaste und wählen Sie „ Verwaltung Baueinheiten".
- Es erscheint ein Wizard.
- Löschen Sie alle Baueinheiten.
- Die erste Zwischenkonsolidierungsebene wurde entfernt, die darunter liegenden Nutzungen bleiben erhalten.

8.2.3 Löschen von Teilprojekten unter Beibehaltung der darunter liegenden Baueinheiten

- Bewegen Sie den Mauszeiger im Projektbaum im betreffenden Projekt auf die PV-Ebene.
- Klicken Sie auf die rechte Maustaste und wählen Sie „Verwaltung Teilprojekten".
- Es erscheint ein Wizard.
- Löschen Sie alle Teilprojekten.
- Die zweite Zwischenkonsolidierungsebene wurde entfernt, die darunter liegenden Baueinheiten (erste Zwischenkonsolidierungsebene) bleiben erhalten.

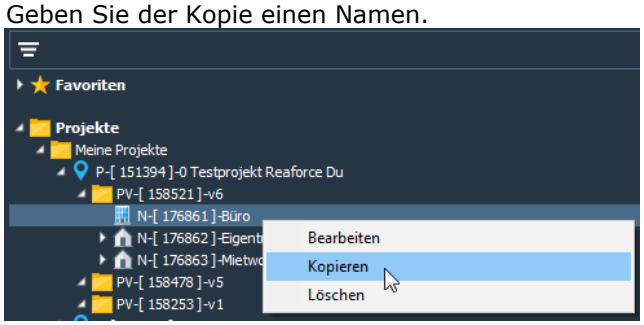
8.3 Kopieren von Projektteilen

Im Projektbaum können die folgenden Ebenen kopiert werden:

- ProjectVariant
- Teilprojekt
- Baueinheit
- Nutzung
- Typ

Wie?

- Bewegen Sie den Mauszeiger im Projektbaum auf die zu kopierende Ebene.
- Klicken Sie auf die rechte Maustaste.
- Wählen Sie „Kopieren".
- Geben Sie der Kopie einen Namen.



Beispiel für das Kopieren einer Nutzung

Achtung!
Projekte können nicht kopiert werden.

8.4 Kopieren einer ProjektVariante in ein anderes Projekt

Es ist möglich eine PV, PC oder Publikation

- In ein bestehendes bzw.
- In ein neues Projekt zu kopieren.

Die erstellte Kopie wird immer als PV angezeigt.

<u>Eine PV in ein anderes bestehendes Projekt kopieren:</u>

- Aktiviere im Projektbaum die zu kopierende PV, PC oder Publikation
- Klick auf die rechte Maustaste
- Wähle 'Kopieren – zu einem anderen bestehenden Projekt'
- Wähle folglich das Projekt, in welches die PV, PC oder Publikation kopiert werden soll und klicke auf 'OK'. Die kopierte Projektvariante wird nun im Projektbaum unter dem gewählten Projekt angezeigt.

<u>Eine PV in ein neues Projekt kopieren:</u>

- Aktiviere im Projektbaum die zu kopierende PV, PC oder Publikation
- Klick auf die rechte Maustaste
- Wähle 'Kopieren – zu einem neuen Projekt'
- Ergänze die Projektdaten des neu zu erstellenden Projektes im Eingabefenster und klicke auf 'OK'. Das neue Projekt inklusive der kopierten Projektvariante wird dem Projektbaum hinzugefügt.

8.5 Kopieren oder verschieben von einem Typ in eine anderer Nutzung

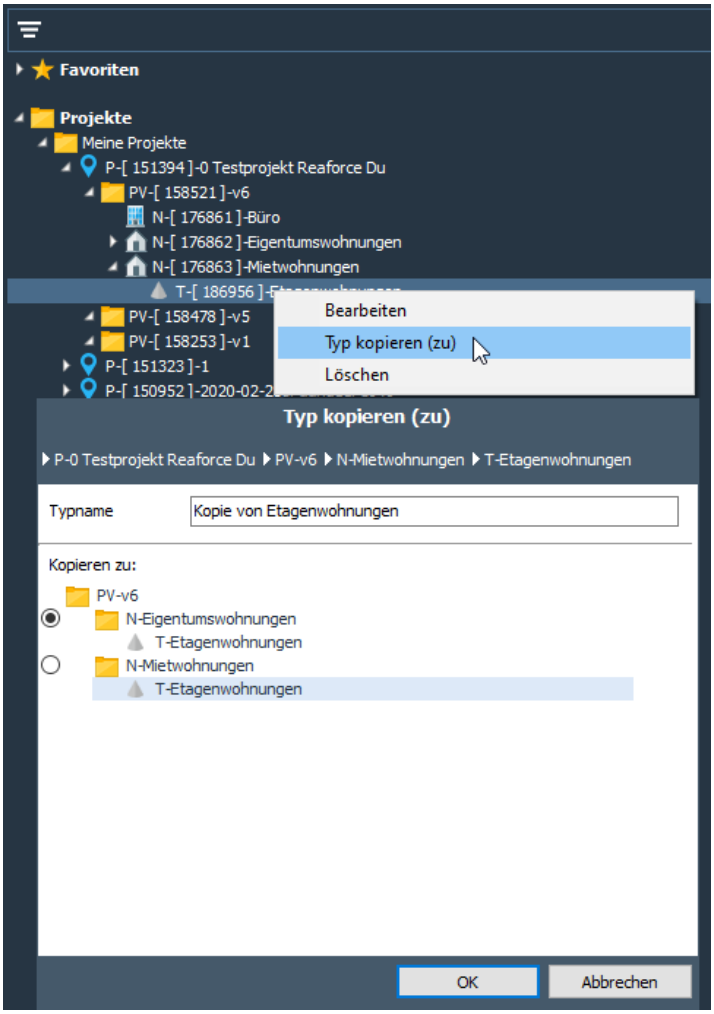
Es ist möglich, Typen der Nutzungen Wohnen und Parken:

- zu kopieren
- zu verschieben

in eine andere Nutzung (Wohnen oder Parken) der selben Projektvariante.
Hierdurch wird es einfacher, zum Beispiel Wohntypen von sozialem Wohnungsbau mit kommerziellem Wohnbau zu mischen und diese im Projekt aufzusplitten

Kopieren eines Typs zu einer anderen Nutzung:

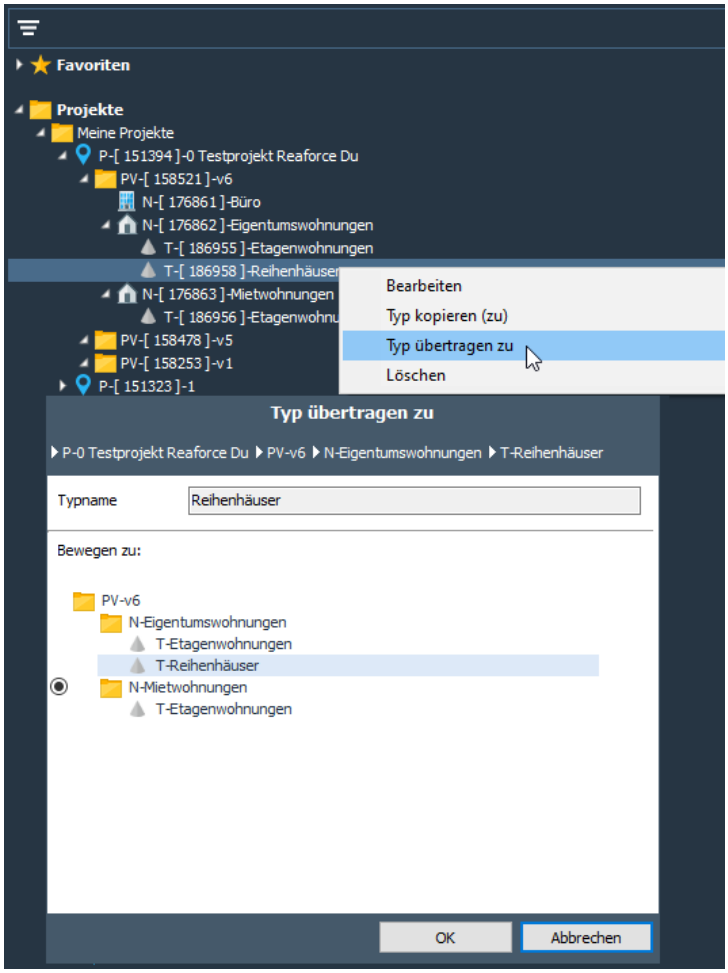
- Im Projektbaum den betreffenden Typ auswählen;
- Mit Rechtsklick das Popupmenü öffnen;
- „Typ kopieren zu…" auswählen;
- Es erscheint ein Dialogfenster, in welchem man im Projektbaum das entsprechende Ziel auswählen kann
- Mit Klick auf OK wird der Typ kopiert



Beispiel Kopieren von Typ ETW aus der Nutzung Mietwohnungen zu der Nutzung Eigentumswohnungen.

Verschieben eines Typs zu einer anderen Nutzung:

- Im Projektbaum den betreffenden Typ auswählen;
- Mit Rechtsklick das Popupmenü öffnen;
- „Typ übertragen zu…" auswählen;
- Es erscheint ein Dialogfenster, in welchem man im Projektbaum das entsprechende Ziel auswählen kann
- Mit Klick auf OK wird der Typ übertragen



Beispiel Verschieben von Typ Reihenhäuser aus der Nutzung Eigentumswohnungen zu der Nutzung Mietwohnungen

Achtung!

1. Es müssen mindestens zwei Nutzungen Wohnen oder Parken vorhanden sein, um einen Typ in eine andere Nutzung kopieren oder verschieben zu können.
2. Enthält eine Nutzung nur Kauf- oder nur Mietobjekte, ist es nicht möglich, dort Miet- bzw. Kaufobjekte einzufügen. Kopieren oder Verschieben ist nur in Nutzungen gleicher Art möglich.

8.6 Bearbeiten der Bezeichnung von projektteilen

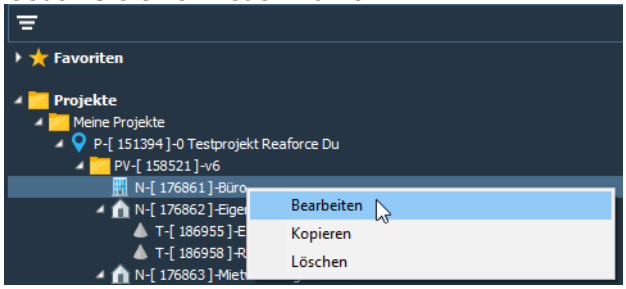
Unter „Bearbeiten" wird auf allen Ebenen verstanden: die Benennung der folgenden Komponenten:

- Projekt
- ProjectVariant
- Teilprojekt
- Baueinheit
- Nutzung
- Typ

Die einzutragende Bezeichnung darf aus maximal 50 Zeichen bestehen und kann nummerisch oder alphanummerisch oder eine Kombination aus beiden sein.

Wie?

- Bewegen Sie den Mauszeiger im Projektbaum auf die zu bearbeitende Ebene.
- Klicken Sie auf die rechte Maustaste.
- Wählen Sie „Bearbeiten".
- Geben Sie einen neuen Namen.



Beispiel für die Bearbeitung einer Nutzungsbezeichnung

Achtung!
Sollte die Bezeichnung im Navigator unlesbar sein, kann man diesen Navigator erweitern, indem man die Trennlinie zwischen Navigator und Ausführungsfenster verschiebt.

8.7 Aufteilen einer ProjectVariant (in ein neues Projekt)

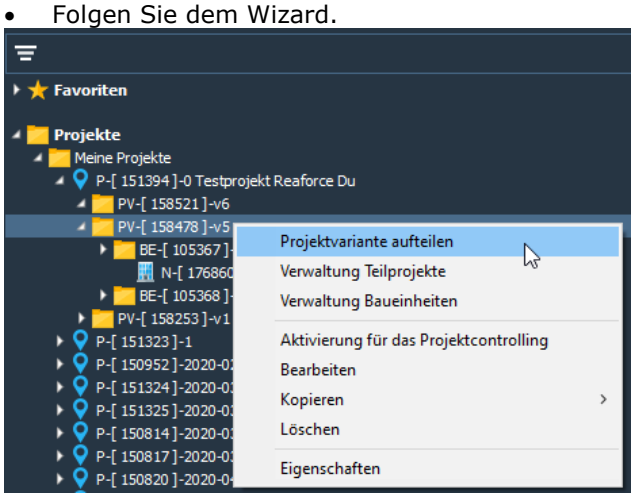
Unter der „Aufteilung eines Projektes" wird verstanden: Teile (Baueinheiten, Teilprojekten) einer ProjectVariante in ein neues Projekt verschieben.

Gründe für die Aufteilung in neue Projekte können sein:

- beschleunigte Entwicklung oder Realisierung eines Teils des Projektes
- administrative Spezifizierung
- Verknüpfung mit **Projektcontrolling**

Wie?

- Bewegen Sie den Mauszeiger im Projektbaum auf die zu teilende ProjectVariant.
- Klicken Sie auf die rechte Maustaste.
- Wählen Sie „Projectvariante aufteilen".
- Folgen Sie dem Wizard.



Beispiel für "Variante aufteilen" im Projektbaum

Nutzung?
Infolge der Aufteilung eines Projektes ist ein neues Projekt mit einer ProjectVariant mit den dabei ausgewählten Baueinheiten bzw. Teilprojekten entstanden. Zugleich wurde die ProjectVariant im „alten" Projekt um die ausgewählten Baueinheiten bzw. Teilprojekten für das „neue" Projekt verringert.

Achtung!
Ein Projekt kann nur aufgeteilt werden, wenn:

- zwei oder mehr Baueinheiten vorhanden sind: eine oder mehr Baueinheiten werden in ein neues Projekt aufgeteilt.
- ein Teilprojekt mit zwei oder mehr Baueinheiten vorhanden ist: eine oder mehr Baueinheiten werden in ein neues Projekt aufgeteilt.
- zwei oder mehr Teilprojekte vorhanden sind: ein oder mehr Teilprojekte werden in ein neues Projekt aufgeteilt.

9 STEUERN (BEI DER ÜBERTRAGUNG EINER IMMOBILIE)

Die steuerliche Beurteilung einer Prognose kann besonders komplex sein, weshalb dies die Aufgabe eines Steuerberaters bleibt.
Reaforce bietet jedoch die Möglichkeit, einige steuerliche Aspekte in Bezug auf die Umsatzsteuer (USt) und/oder Grunderwerbssteuer (GrESt) mit in die Prognose aufzunehmen.

Bei der Entwicklung von Immobilienprojekten spielen an zwei Momenten steuerliche Aspekte in Bezug auf die Umsatzsteuer (USt) und/oder Grunderwerbssteuer (GrESt) eine Rolle. Es handelt sich hierbei um den jeweiligen Zeitpunkt der „Übertragung", nämlich:

- Kauf des Grundstücks und/oder der Gebäude
- Verkauf

Fragen, die hierbei beantwortet werden müssen, sind u.a.:

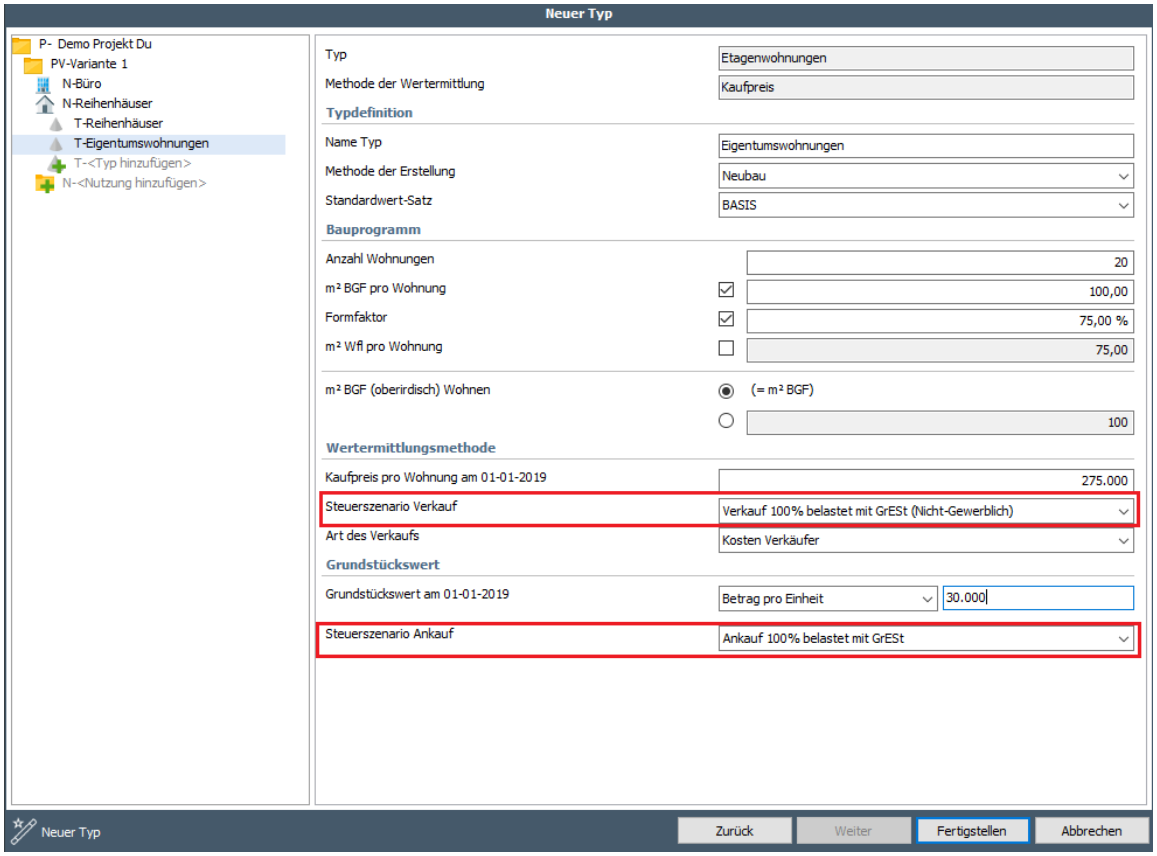
- Unterliegt der „Grundstückswert" der Umsatz- oder Grunderwerbssteuer? Wenn der „Kaufpreis Grundstück /Gebäude" der Grunderwerbssteuer unterliegt, hat dies immer eine Erhöhung des Kostenpreises zur Folge. Wenn der „Kauf des Grundstücks und/oder der Gebäude" der Umsatzsteuer unterliegt, spielt die zukünftige Vermietungssituation bei der Beurteilung, ob die Umsatzsteuer den Kostenpreis erhöht, eine Rolle.
- Unterliegt der „Verkauf" des fertig gestellten Produktes (nämlich eines Gebäudes oder Grundstücks) der Umsatzsteuer, Grunderwerbsteuer oder vielleicht eine Kombination von beide? Fällen die Kosten der Verkaufstransaktion zu Lasten des Käufers oder zu Lasten des Verkäufers?
  Ist USt über die Kosten rückforderbar oder nicht?

Mithilfe des Wizards „Steuern" können die steuerlichen Aspekte in Bezug auf die Umsatzsteuer und die Grunderwerbssteuer angesichts der Prognose von Immobilienprojekten verarbeitet werden.

Die steuerlichen Folgen der steuerlichen Situationen werden gezeigt auf den Fenstern:

- Verkaufserlöse
- Steuern
- Budgetorientierung

Bei der Erstellung eines neuen Typs in Reaforce, wählt der Anwender auf Typenebene aus einem vordefinierten Auswahlmenü das zutreffende An- und Verkaufsszenario.
Es kann auch angegeben werden, ob die Art des Verkaufs Kosten Verkäufer oder Kosten Käufer ist.



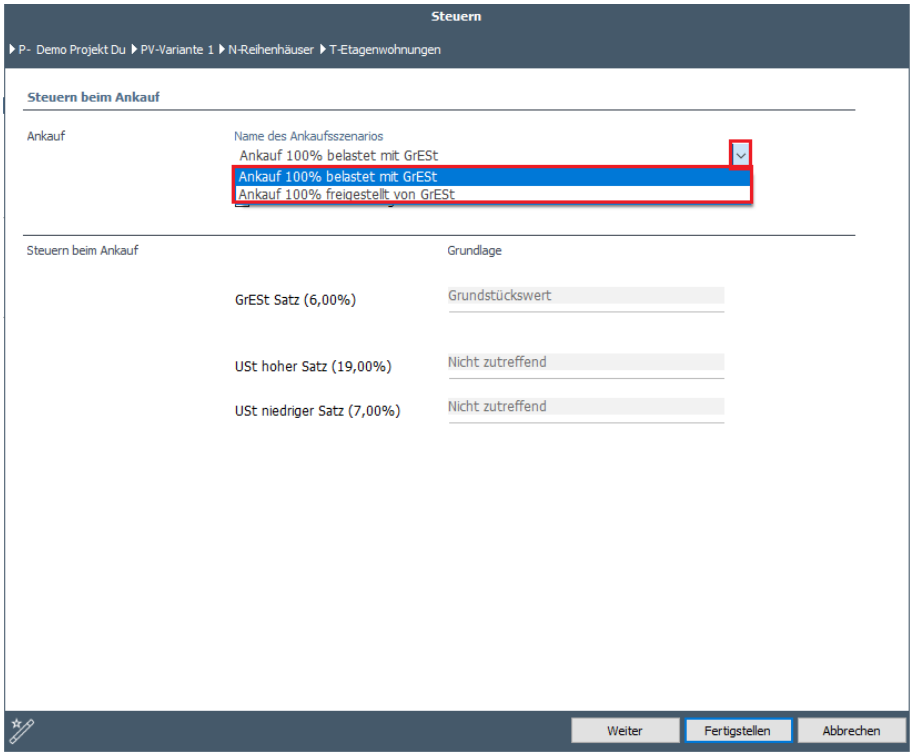
Beispiel: Steuerliches An- und Verkaufsszenario auf Typenebene wählen

Nachdem ein Projekt/Nutzungsart/Typ hinzugefügt wurde, hat der Anwender folglich noch die Möglichkeit ein anderes vordefiniertes steuerliches An- und Verkaufsszenario zu wählen. Bei steuerlichen Ausnahme kann zudem händisch ein steuerliches Szenario angegeben werden.

9.1 Änderung steuerliches An- und Verkaufsszenario

Ein anderes steuerliches An- und Verkaufsszenario wählen oder händisch ein Szenario angeben:

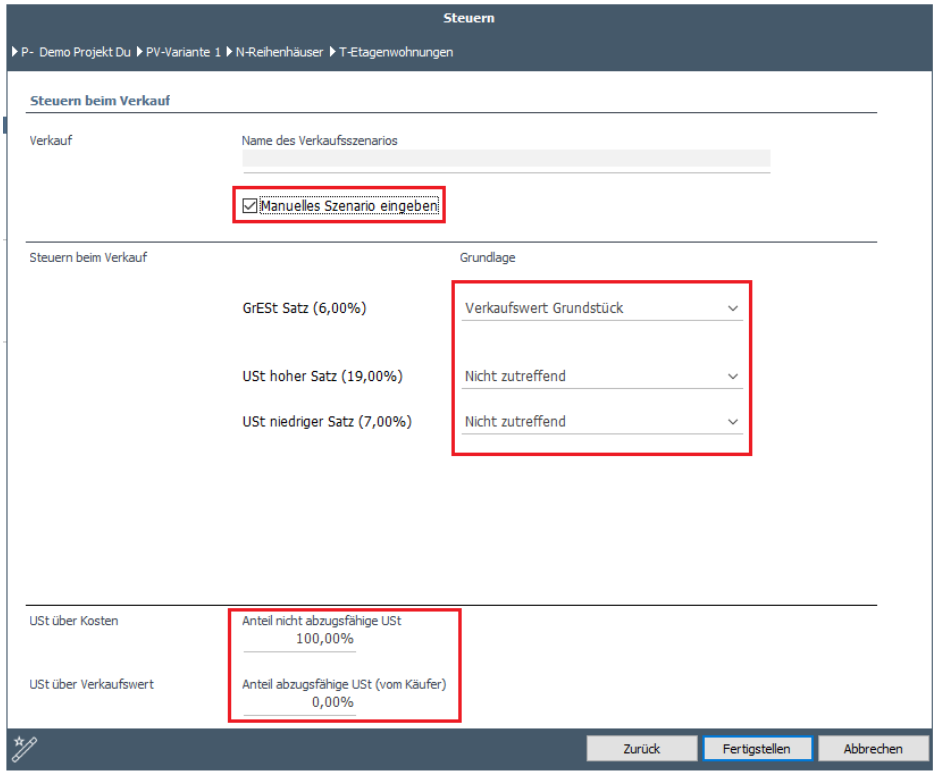
- Wählen Sie im Projektbaum die zu bearbeitende Nutzung;
- Wählen Sie den Reiter Definition – Steuern;
- Klicken Sie mit der rechten Maustaste auf das Aktivierungsfeld (hellblau) im An- oder Verkaufsszenario; es öffnet sich der Wizard Steuern.
- Folglich kann:
    - Ein anderes steuerliches Szenario gewählt werden
      Die dazugehörigen Rechengrundlagen für die Berechnung der Grunderwerbsteuer bzw. Mehrwertsteuer werden angezeigt, können jedoch nicht geändert werden.



Beispiel steuerliche Ankaufsszenarien

- Händisch ein Szenario angegeben werden, sobald der Haken in der Checkbox gesetzt wurde. Die dazugehörigen Rechengrundlagen für die Berechnung der Grunderwerbsteuer bzw. Mehrwertsteuer können angegeben werden. Wenn händisch ein steurliches Verkaufsszenario festgelegt wird, muss zudem:
  - der Anteilder nicht abzugsfähigen USt. über Kosten (in %) und
  - der Anteil der abzugsfähigen USt. über Verkaufswert (in % und durch den Käufer)

  angegeben werden.



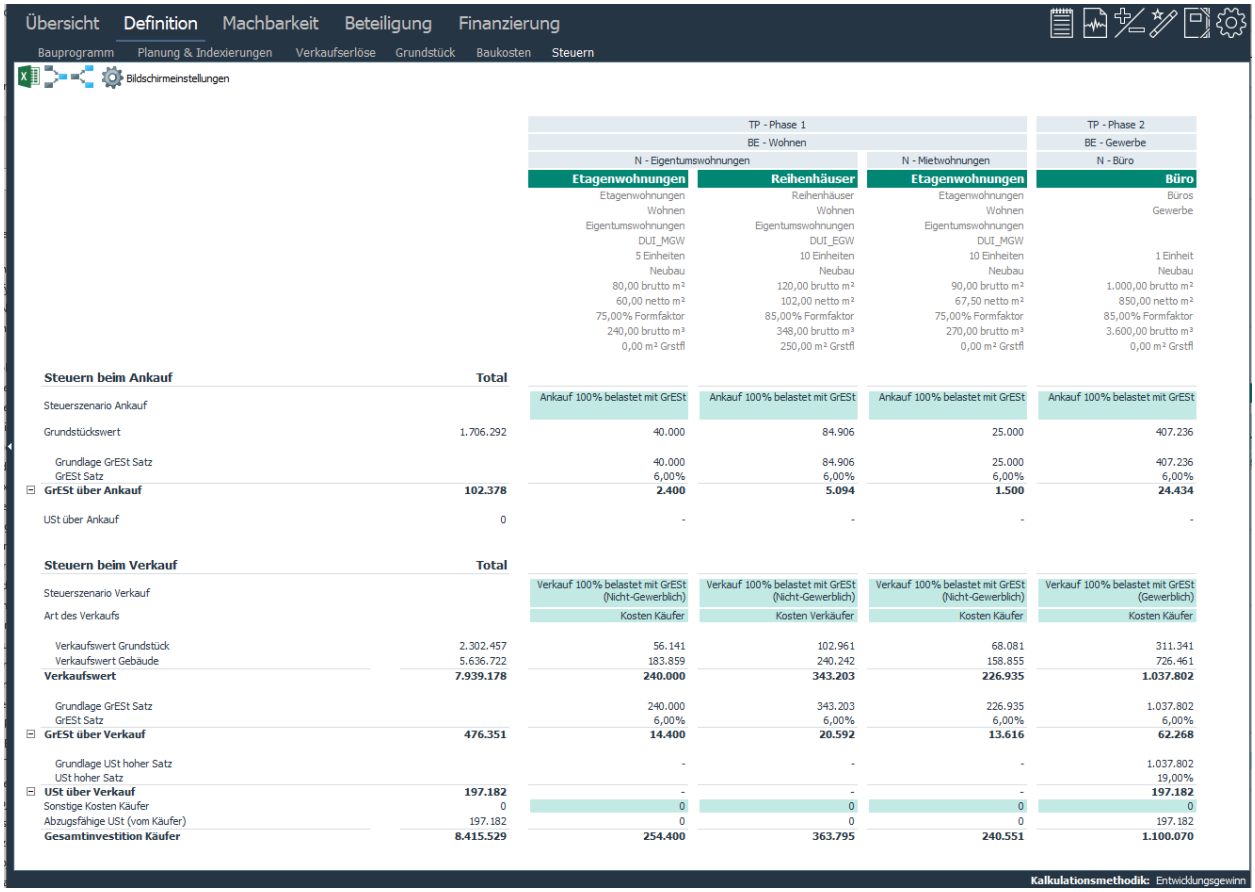
Beispiel eines manuellen steuerlichen Verkaufsszenarios

Im Fenster Steuern werden auf Typenebene für das steuerliche An- und Verkaufsszenario die folgenden Daten wiedergegeben:

- Name des Steuerszenario's
- Grunderwerb- und USt. Grundlagen
- Grunderwerb- und USt. Tarife
- Grunderwerb- und USt. Beträge

Für das steuerliche Verkaufsszenario wird zudem pro Typ

- die Art des Verkaufs (Kosten Käufer oder Kosten Verkäufer)
- Sonstige Kosten Käufer
- abzugsfähige USt (vom Käufer)
- Gesamtinvestition Käufer



Beispiel des Fensters 'Steuern' auf PV-Ebene

Wenn für den "Verkauf" ein Steuerszenario gewählt wurde, wodurch 'nicht umlagefähige Umsatzsteuer' erscheint, dann wird die Zusammensetzung der Umsatzsteuer auf dem Schirm Budgetorientierung gezeigt.

Für die Kalkulation des UST-Betrages pro Kostenlinie wird nachfolgende benutzt:

- Umsatzsteuer-Grundlage% (für den hohen, niedrigen und freigestellten USt-Satz)
- Der hohe, niedrige und freigestellte Umsatzsteuer-Satz* am Datum Start Projekt

Der Umsatzsteuer-Gesamtbetrag pro Kostenlinie wird dann wie folgt kalkuliert:
(USt-Grundlage% Hoch * hohe USt-Satz) + (USt-Grundlage% Niedrig * niedrige USt-Satz) + (USt-Grundlage% Freigestellt * freigestellte USt-Satz)
Der Gesamtbetrag der USt wird dann als Summe der Umsatzsteuerbeträge der individuellen Kostenlinie berechnet.

Der Betrag in der Kostenzeile "Nicht umlagefähige Vorsteuer" wird wie folgt berechnet:
Gesamtbetrag der Mehrwertsteuer * % Nicht umlagefäghige Vorsteuer'.

9.2 Ändern UST-Grundlage

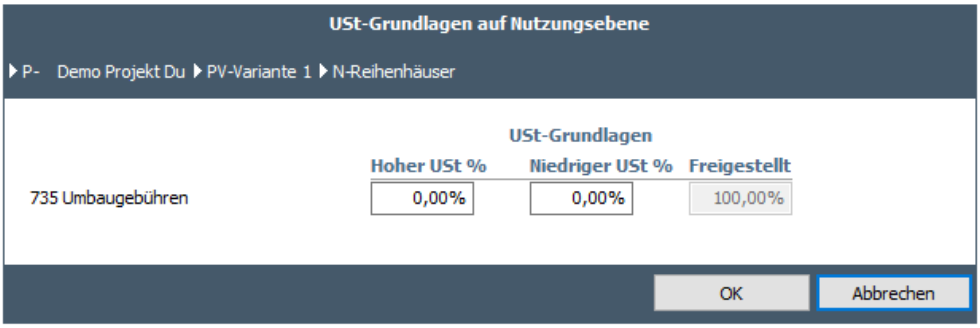
Ändern die USt-Grundlage ändern:

- Im Projektbaum die entsprechende Nutzung auswählen
- In der Tabstruktur das Fenster Machbarkeit – Budgetorientierung auswählen

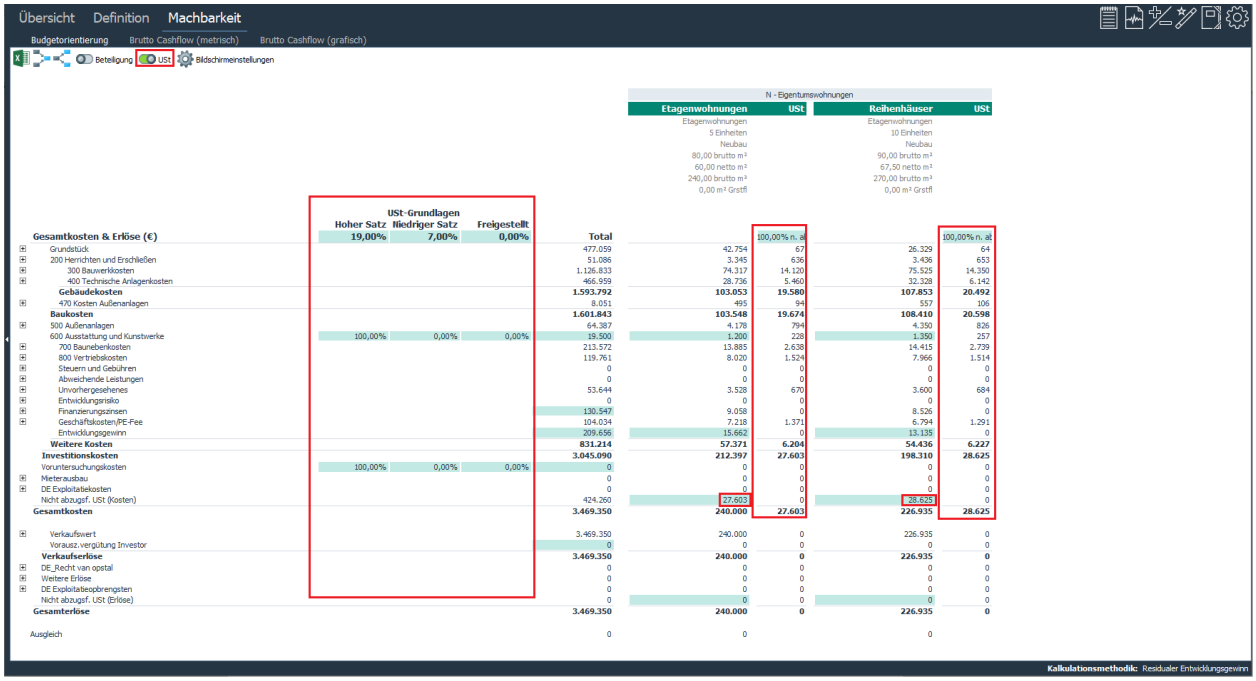
- Aktivieren Sie im oberen Teil des Fensters das Icon 

; die Spalten mit den USt-Bemessungsgrundlagen werden nun angezeigt. Das Icon wird nun grün dargestellt 

.
- Wählen Sie die Kostenzeile für welche Sie die Bemessungsgrundlage ändern möchten und klicken Sie auf eins der Bearbeitungsfelder in der Spalte mit den USt-Grundlagen.
- Es öffnet sich ein Eingabefensterm, in welchen Sie die USt-Grundlage prozentual ändern können.



Beispielhafte Darstellung der Änderung einer USt-Grundlage einer Kostenzeile



Beispielhafte Darstellung des Fensters Budgetorientierung und den Spalten der USt-Bemessungsgrundlage und USt-Beträge

9.3 Ändern USt-Tarife (auf PV-Ebene)

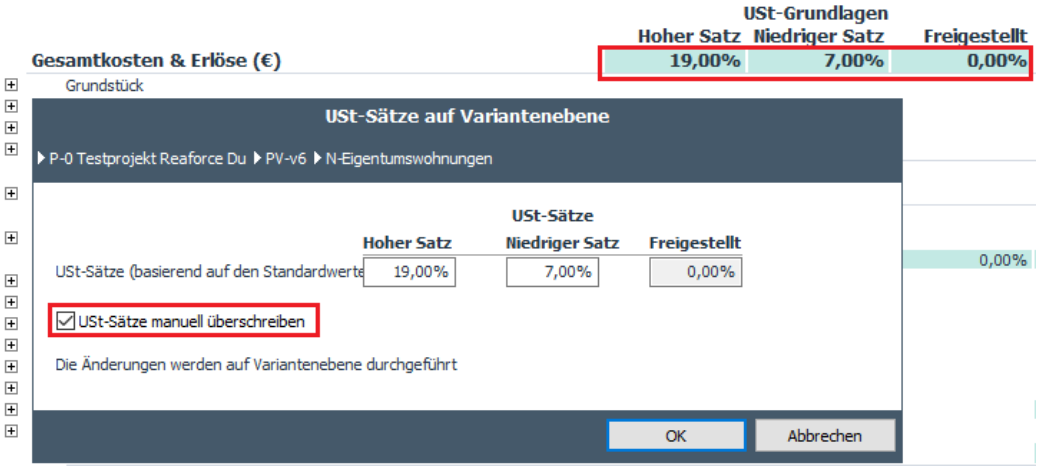
<u>Ändern die USt-Tarife auf PV-Ebene:</u>

- Im Projektbaum die entsprechende Nutzung auswählen
- In der Tabstruktur das Fenster Machbarkeit – Budgetorientierung auswählen

- Aktivieren Sie das Icon 

; die Spalten mit den Bemessungsgrundlagen werden im Fenster angezeigt. Das Icon wird nun grün dargestellt 

.
- Klicken Sie auf das Bearbeitungsfeld Hoher Satz, Niedriger Satz oder Freigestellt.
- Im Eingabefenster können Sie folglich die USt-Tarife ändern. Vergessen Sie nicht das Feld 'USt-Sätze manuell überschreiben' zu aktivieren.



Beispiel einer händischen Anpassung der USt-Tarife auf PV Ebene

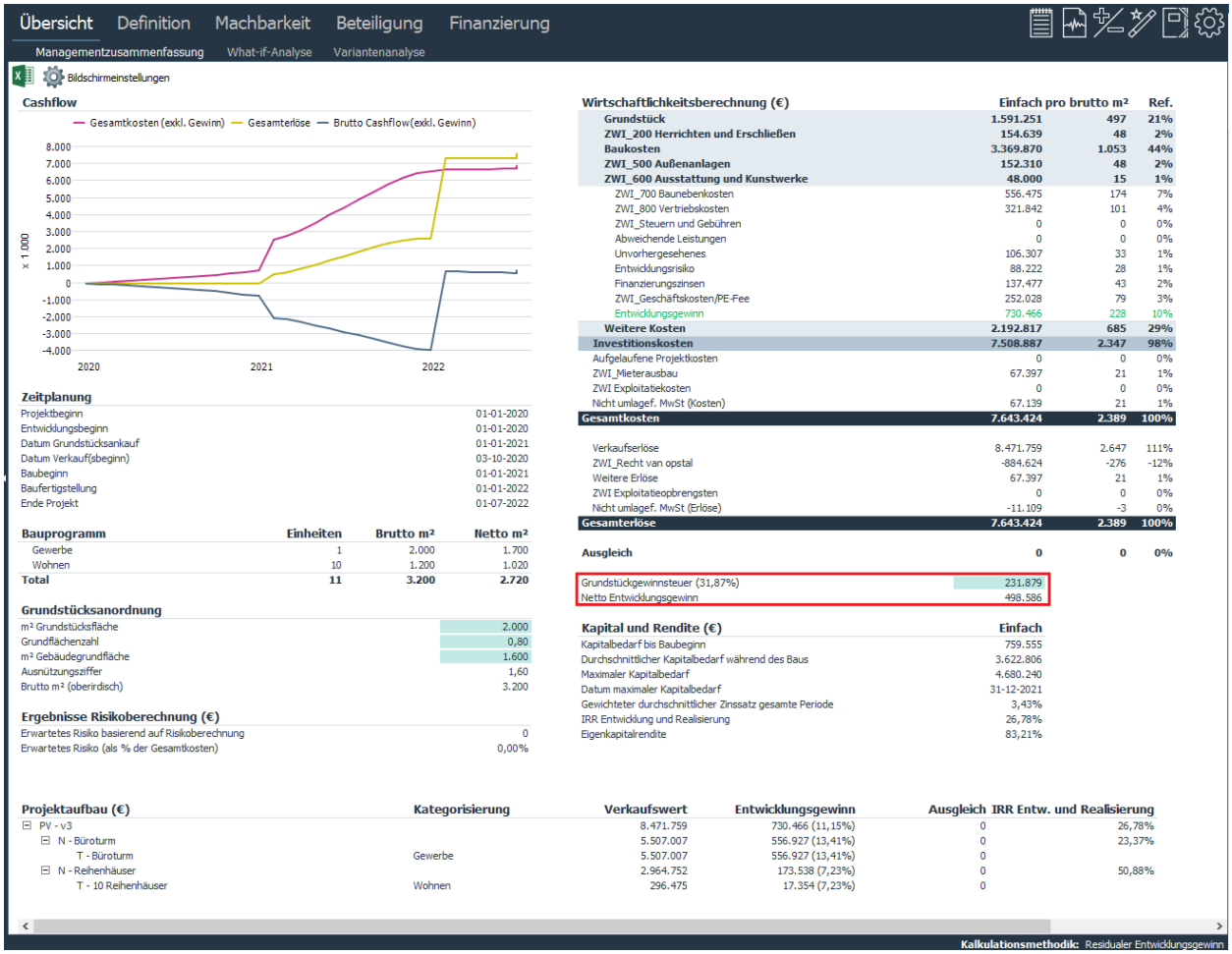
Achtung!
Wenn Sie das oben stehende Eingabefenster nach der händischen Änderung einer oder mehrerer USt-Tarife wieder öffnen und die Option 'USt-Sätze manuell überschreiben' auf inaktiv setzen, dann werden die heutigen USt-Tarife wieder auf die im Applikationsmanagement festgelegten aktuellen Tarife zurückgesetzt und zum Startdatum des Projekts gelten.

9.4 Grundstückgewinnsteuer (GGSt, nur für Projekte in der Schweiz)

Wenn Sie ein Projekt in der Schweiz anlegen, wird automatisch die Grundstückgewinnsteuer (GGSt) berechnet. Die GGSt ist eine Steuer, welche auf den Gewinn durch die Veräusserung eines Projektes erhoben werden kann.

Der Gesamtbetrag der GGSt und der Netto Entwicklungsgewinn werden auf PV-Ebene im Fenster 'Managementzusammenfassung' angezeigt.

Wenn Sie in diesem Fenster auf den Betrag klicken, wird das Fenster **Machbarkeit – Grundstückgewinnsteuer** geöffnet. Hier können Sie im Detail die GGSt-Berechnung einsehen und/oder auch ändern.



Beispielhafte Darstellung des Fensters 'Managementzusammenfassung' und Wiedergabe der Grundstückgewinnsteuer und des Netto Entwicklungsgewinns



Beispielhafte Darstellung des Fenster Grundstückgewinnsteuer und der Berechnung im Detail

Wieviel GGSt. gezahlt werden muss, hängt vom jeweiligen Tarif des Kanton und dem Gewinn ab. Der Steuertarif pro Stufe wird über den Gewinn je Transaktion berechnet, wobei eventuelle Zu- und Abschläge sowie die Haltedauer berücksichtigt werden.

Die Tabellen, in denen die Steuertarife sowie Zu- und Abschläge hinterlegt sind, können im Reaforce Applikationsmanagement eingesehen und geändert werden.

Mögliche Änderungen in der GGSt.-Berechnung sind:

1. Änderung der Berechnungsebene; die GGSt muss je Transaktion berechnet werden. Wenn Sie ein Projekt anlegen, wird die GGSt auf Typenebene berechnet. Wenn das Projekt beispielsweise als Gesamtpaket an einen Investor verkauft wird, kann der Reaforce-Nutzer die Berechnungsebene von Typen- auf Projektvariantenebene ändern.
2. Änderung der abzugsfähigen Kosten. Standardbetrag = 0.
3. Änderung des Datums Ankauf und Grundstücksübertragung. Die Haltedauer wird je Transaktion automatisch berechnet als Unterschied zwischen dem Datum Ankauf und Datum Grundstücksübertragung. Im Standard wird das gekoppelte Daten aus der Reaforce Planung übernommen. Dafür gilt:

Fenster Grundstückgewinnsteuer	**Fenster Planung und Indexierung**
Datum Ankauf	Datum Grundstücksankauf (wenn kein Spez. GA) oder Datum des ersten Grundstücksankauf (wenn Spez. GA aktiviert)
Datum Grundstücksübertragung	Datum Start Grundstücksübertragung (wenn Kauf) oder Datum Grundstücksübertragung (wenn Miete)

Der Reaforce Benutzer hat die Möglichkeit um eventuell ungekoppelte Daten zu nutzen, die Haltedauer wird danach neu berechnet.

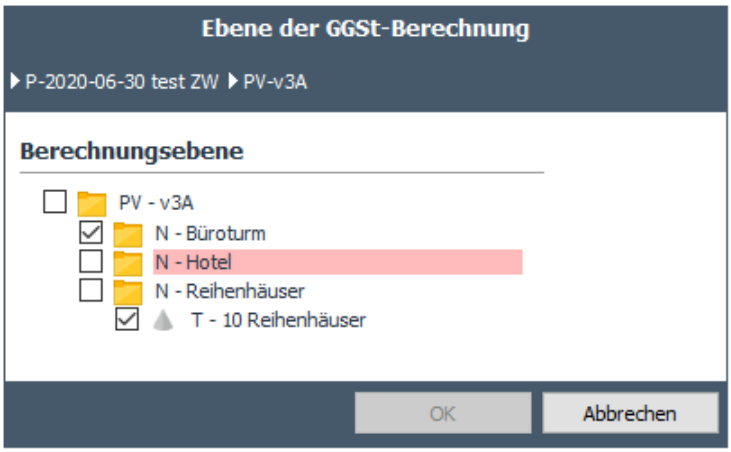
Vorsicht!

- Wenn Sie einen Typen Wohnen oder Parken mit der Methode der Kaufpreisermittlung 'Kaufpreis' anlegen und die Berechnung der GGSt. auf Typenebene stattfindet, dann kann das Datum Grundstücksübertragung im Fenster Grundstückgewinnsteuer nicht händisch geändert werden, sondern wird dieses aus der Verkaufsplanung und/oder Kaufpreisliste übernommen. Im Fenster Grundstückgewinnsteuer wird dies als 'gem. Verkaufsplanung' angezeigt.
- Wenn neue Nutzungen oder Typen an eine Projektvariante hinzugefügt werden, dann muss die GGSt. erneut berechnet werden. Dies wird dem Nutzer mittels folgender Anzeige mitgeteilt:



Wenn Sie auf den Anzeigentext klicken, wird das Eingabefenster mit der aktuellen Berechnungsebene angezeigt, wobei die Nutzungen/Typen, welche noch nicht in der GGSt.-Berechnung mit aufgenommen werden, rot markiert sind.

Folglich kann nur eine erneute GGSt.-Berechnung erstellt werden, wenn alle Nutzungen/Typen direkt oder indirekt als Berechnungsebene/Transaktionsebene angeklickt werden.



Beispielhafte Darstellung der Wiedergabe der aktuellen Berechnungsebene nachdem die Nutzung Hotel hinzugefügt wurde

10 FINANZIERUNGSMODUL EK/FK

Mit Hilfe des Finanzierungsmodules EK/FK ist es möglich, für Reaforce Gebäudeentwicklungsprojekte auf Variantenebene ein Finanzierungsszenario mit Eigen- und Fremdkapital zu erstellen. So ist es möglich, detailliert und präzise die (optimale) Finanzierung des Projektes zu ermitteln und Einsicht zu geben in:

- Eigen- und Fremdkapitaleinsatz pro Periode;
- Finanzierungszinsen Eigen- und Fremdkapital pro Periode;
- Rendite des Eigenkapitals (EKR) und Leveraged IRR über die gesamte Projektlaufzeit;

Der kumulative Brutto Cashflow von Reaforce bildet die Basis der Berechnungen.
Der kumulierte Brutto Cashflow von Reaforce ist die Basis für die Berechnung eines Finanzierungsszenarios.
Für die Berechnung eines Finanzierungsszenarios in einer PV-Variante ist die Basis die Beteiligung.
Für die Berechnung eines Finanzierungsszenarios in einer PC-Variante ist die Basis das Controlling.

Um ein Finanzierungsszenario zu berechnen, gibt es 2 Methoden, nämlich:

1. % Verteilung von Eigen- und Fremdkapital pro Periode (Default Finanzierungsszenario)
2. Spezifische Auszahlungen und Tilgungen von Eigen- und Fremdkapital

In den Kapiteln 10.1 und 10.2 wird eine weitere Erläuterung zu beiden Methoden gegeben.

10.1 % Verteilung von EK und FK pro Periode

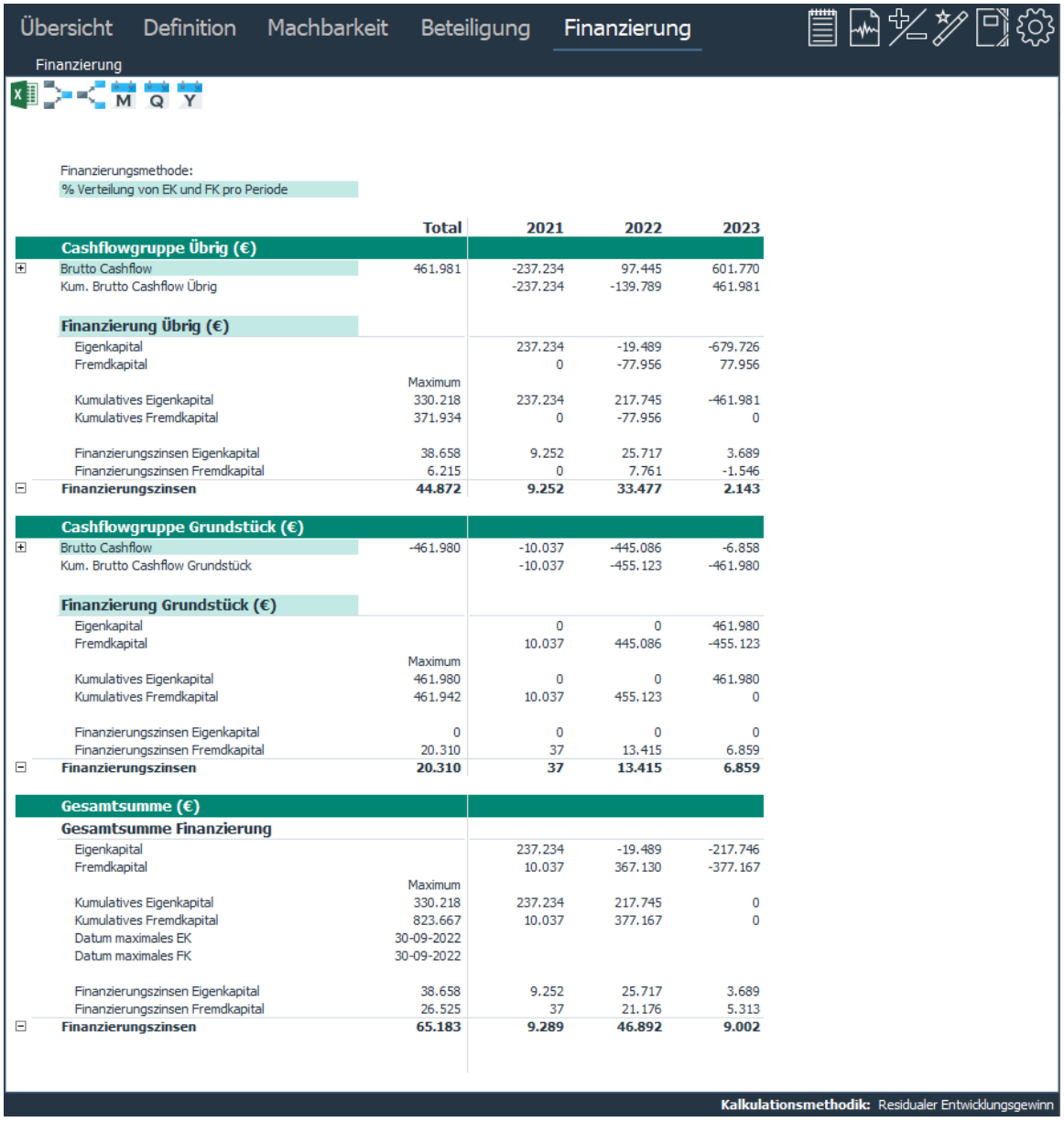
Wird das Finanzierungsmodul (EK/FK) eingesetzt, wird jedes Projekt, welches in Reaforce zugefügt wird, mit dem Default Szenario EK/FK angelegt, welches mit dem Reaforce Applikationsmanagement Tool erstellt wurde. Die Ansicht des Finanzierungsszenarios ist auf Projektvariantenebene in dem Fenster Finanzierung sichtbar (dazu in der Tabstruktur Finanzierung auswählen).
Ändern der Finanzierungsszenario auch von dem Fenster Finanzierung.

Im Fenster Finanzierung sind die folgenden Zahlen nach Cashflow Gruppe pro Periode sichtbar:

1. Der Stand des Brutto Cashflows und kumulativer Brutto Cashflow
2. Der Stand von EK und FK
3. Der kumulative Stand von EK und FK
4. Die Finanzierungszinsen von EK und FK
5. Das Maximum EK und FK

Zudem werden alle Cashflow Gruppe gemeinsam angezeigt:

1. Der Stand von EK und FK
2. Der kumulative Stand von EK und FK
3. Die Finanzierungszinsen von EK und FK
4. Das Maximum EK und FK mit dazugehörigem Datum



Beispiel des Schirms Finanzierung auf Jahresebene

Der Reaforce Benutzer hat jederzeit die Möglichkeit, das Default Finanzierungsszenario auf Projektvariantenebene in ein projektspezifisches Szenario zu verändern.

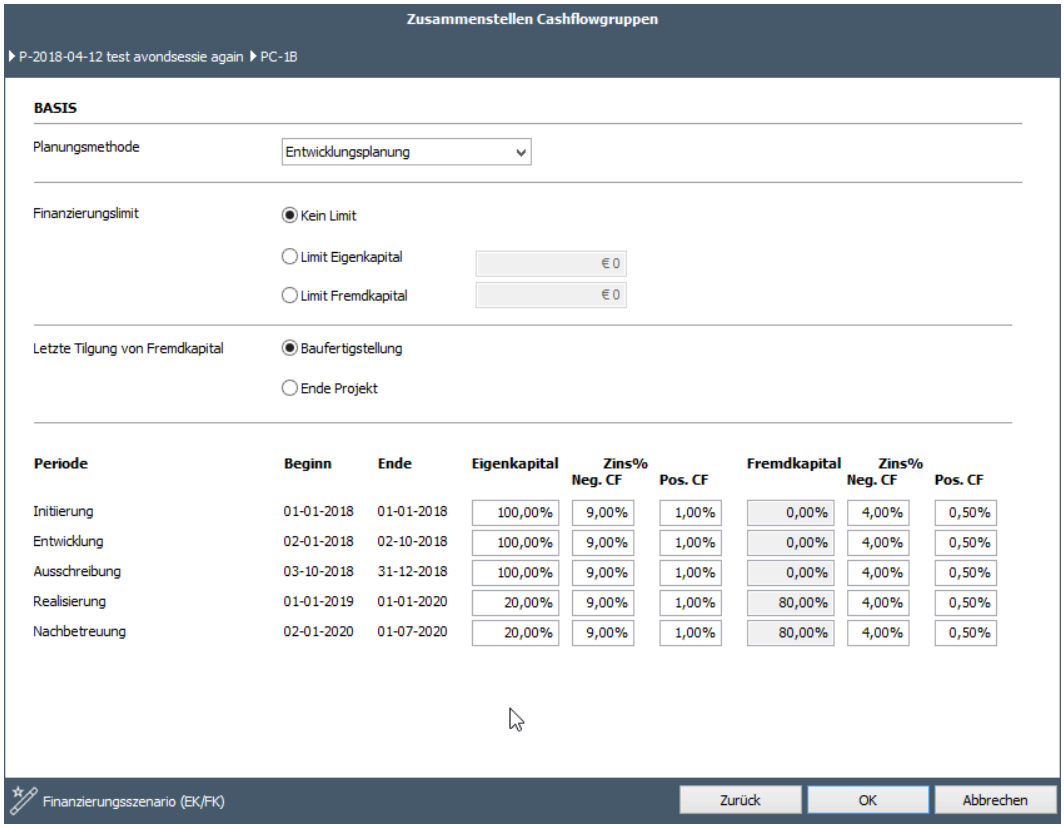
<u>Mit folgenden Schritten kann das Finanzierungsszenario EK/FK geändert werden:</u>

- Im Projektbaum die entsprechende Projektvariante auswählen
- In der Tabstruktur *Finanzierung – Finanzierung* auswählen
- Durch Klicken der entsprechenden Finanzierung in der betreffenden Cashflowgruppe öffnet sich ein Auswahlfenster, in dem eine Reihe von Änderungen durchgeführt werden können. Alternativ kann auch die Brutto Cashflow angeklickt und der sich öffnende Wizard verwendet werden.

Pro Finanzierungsszenario können folgende Änderungen durchgeführt werden:

- Planungsmethode (*Prozessplanung, Entwicklungsplanung, Verkaufsplanung*)

- Finanzierungslimit (*kein Limit, Limit Eigenkapital, Limit Fremdkapital*) Sobald das EK oder FK Limit erreicht wird, wird automatisch die andere Finanzierungsquelle berücksichtigt. Das hier eingestellte Limit hat Vorrang vor den Einstellungen des Szenarios der Periode.
- Letzte Tilgung Fremdkapital (*Baufertigstellung, Ende Projekt*)
  Wenn *Baufertigstellung* gewählt wird, und zur Baufertigstellung noch ein kumulativer Bruttocashflow vorhanden ist, wird dieser automatisch mit 100% EK weiterfinanziert. Die eingestellte ‚Letzte Tilgung Fremdkapital' hat hier Vorrang vor den Einstellungen des Szenarios der Periode.
- Einsatz von Eigen- und Fremdkapital in % pro Periode mit dazugehörigen Zinssätzen für EK und FK, mit jeweils positivem und negativem Cashflow Zins



Erstellen eines Finanzierungsszenarios pro Cashflowgruppe

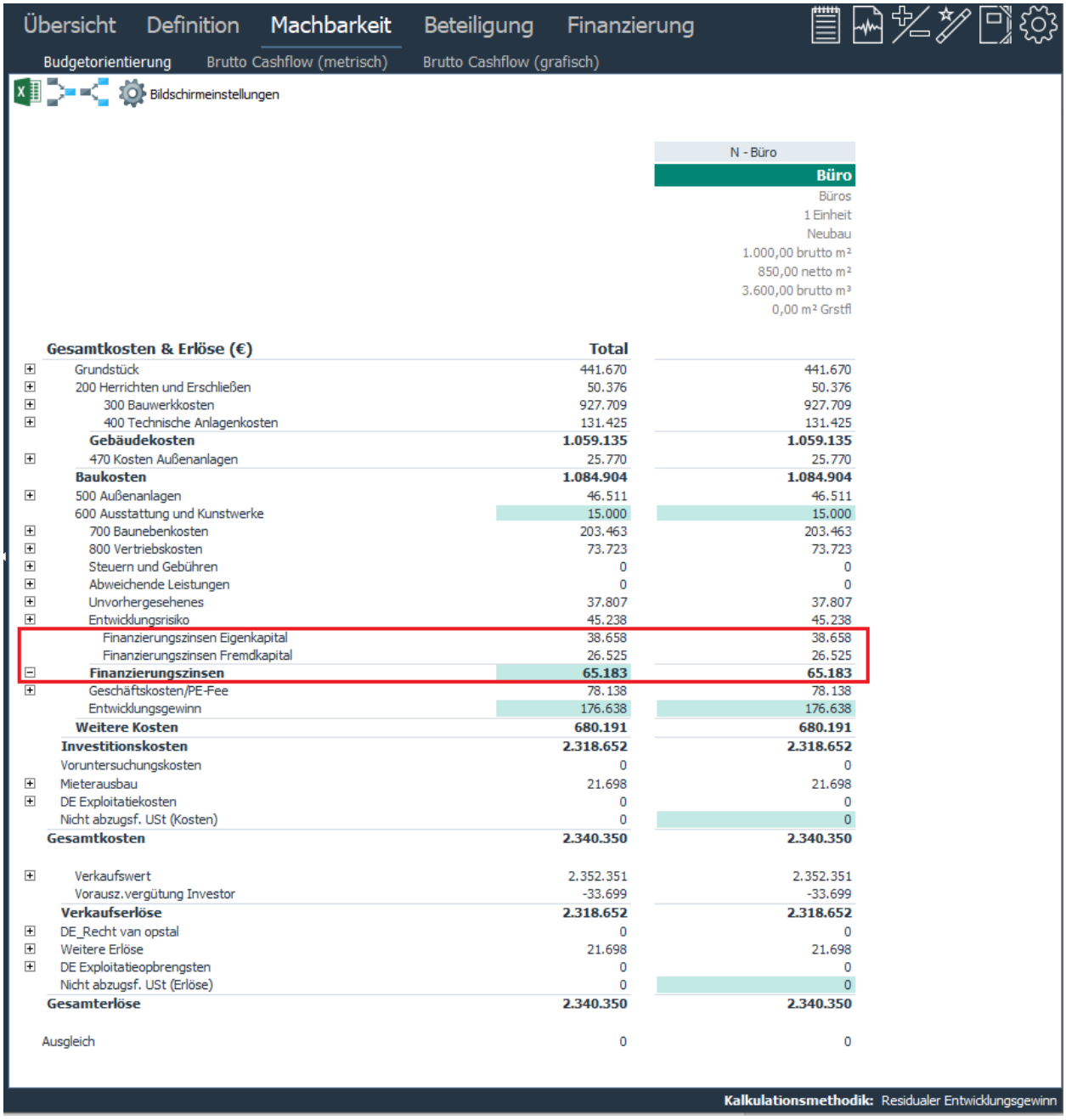
Weitere Funktionalitäte sind:

- Hinzufügen von mehreren Cashflow Gruppen:
  Durch Klick auf eine Cashflow Gruppe öffnet sich der Gruppendialog. Hier kann durch Klicken auf das Ikon  eine neue (leere) Cashflow Gruppe hinzugefügt werden. Nach dem Vergeben eines Namens müs der Gruppe beliebige (mindestens eine) Kostenzeilen hinzugefügt werden. Hierzu werden die gewünschten Zeilen angehakt. Diese werden automatisch aus der anderen Gruppe entfernt. Wird eine Kostengruppe ausgewählt, werden automatisch alle dazugehörigen Kostenzeilen mit ausgewählt und der neuen Cashflow Gruppe zugeordnet. Durch Klick auf *Weiter* können die Cashflow Gruppen weiter konfiguriert werden. Durch Klick auf *OK* wird der Dialog beendet.
- Löschen von Cashflow Gruppen:

Das Löschen ist nur möglich, wenn noch mindestens zwei Cashflow Gruppen vorhanden sind. Durch Klick auf eine Cashflow Gruppe öffnet sich der Gruppendialog. Die zu löschende Gruppe kann mit einem Klick auf  gelöscht werden. Die der betreffenden Gruppe zugehörigen Kostenzeilen müssen den noch vorhandenen Gruppen zugeordnet werden. Durch Klick auf *OK* wird der Dialog beendet.

- Sortieren von Cashflow Gruppen:
  Das Sortieren ist nur möglich, wenn mindestens 2 Cashflow Gruppen vorhanden sind. Die Sortierung bestimmt, in welcher Reihenfolge die Cashflow Gruppen in Reaforce im Fenster Finanzierung angezeigt werden. Durch Klick auf eine Cashflow Gruppe öffnet sich der Gruppendialog. Mit Klick auf  wird die Reihenfolge der Cashflow Gruppe verändert.

In Berücksichtigung des ausgewählten Finanzierungsszenarios werden die Finanzierungszinsen für Eigen- und Fremdkapital auf Projektvariantenebene auf Tagesbasis berechnet und auf die darunterliegenden Funktionen und Typen verteilt. Die Verteilung pro Nutzung erfolgt nach dem (absoluten) Anteil der Nutzung auf Tagesbasis im Kapitalbedarf der Projektvariante.
Die weitere Verteilung von Nutzungs- auf Typenebene (gilt nur für Wohnen und Parken) erfolget auf Basis der externen Kosten.
Die Finanzierungszinsen EK und FK nach Funktion bzw. Typ finden sich im Fenster *Machbarkeit – Budgetorientierung*.



Beispiel der Finanzierungszinsen EK und FK im Fenster Budgetorientierung

10.2 Spezifische Auszahlungen und Tilgungen von EK und FK

Der Einsatz von Eigen- und Fremdkapital kann noch weiter spezifiziert werden. Es können für jede Cashflowgruppe eine oder mehrere Finanzierungslinien mit spezifischen Auzahlungen und Tilgungen pro Periode für das Eigen- und Fremdkapital konfiguriert werden.

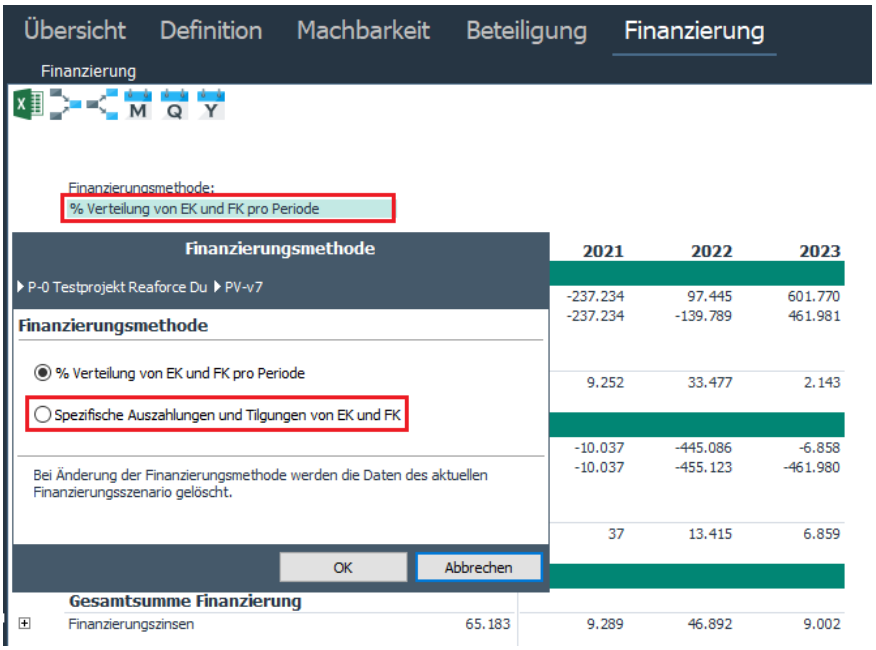
Pro Finanzierungslinie sind unter anderem folgende Parameter konfigurierbar:

- Die Finanzierungslimit, der Zinssatz und den Zeitpunkt der Zinszahlung
- Es kann monatlich eine Zahlung (Auszahlung oder Tilgung) festgelegt werden
  Die Zinsberechnung erfolgt immer zum Monatsanfang.

Achtung!
Projekte, die neu angelegt wurden, beginnen mit einem Default Finanzierungsszenario, dessen Werte im Reaforce Applikationsmanagement im entsprechenden Defaultset festgelegt wurden (konform der prozentualen Verteilung von EK/FK pro Periode)
Auf PV-Ebene kann zwischen beiden Finanzierungsmethoden gewechselt werden.

Anleitung zum Wechseln zwischen den Finanzierungsmethoden:

- Im Projektbaum das entsprechende Projekt und die gewünschte Projektvariante auswählen
- In der Tab Struktur *Finanzierung* auswählen
- Oben im Schirm wird die aktuell gewählte FInanzierungsmethode angezeigt. Durch Klick auf das blaue Feld kann zwischen den Methoden ausgewählt werden

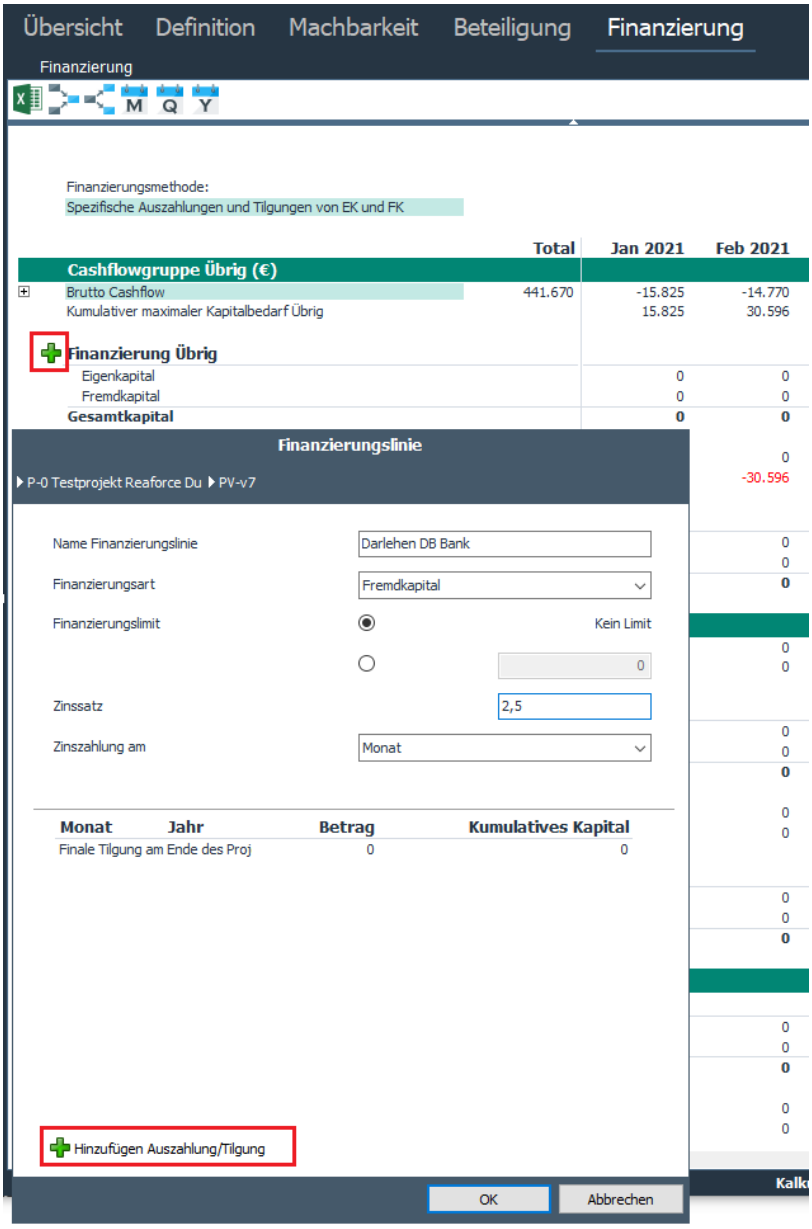


Beispiel zur Auswahl der gewünschten Finanzierungsmethode

Beim Wechsel der Finanzierungsmethode werden die Werte des "alten" Szenarios gelöscht.
Wird die Finanzierungsmethode mit spezifischen Auzahlungen und Tilgungen von Eigen- und Fremdkapital ausgewählt, dann können zusätzlich eine oder mehrere indivuduelle Finanzierungslinien hinzugefügt werden. Jede Finanzierungslinie kann individuell konfiguriert, verändert und gelöscht werden.

Anleitung zum Zufügen einer Finanzierungslinie:

- Im Projektbaum das entsprechende Projekt und die gewünschte Projektvariante auswählen
- In der Tab Struktur *Finanzierung* auswählen
- In der entsprechenden Cashflowgruppe das Icon anklicken, um eine Finanierzungslinie hinzuzufügen; es öffnet sich ein Eingabefenster, in dem verschiedene Parameter konfiguriert werden können.
- Falls gewünscht, können individuelle Auszahlungen und Tilgungen hinzugefügt werden (mit Hilfe des Icons in dem Eingabefenster)



Beispiel des Eingabefensters für eine Finanzierungslinie

Pro Periode wird geprüft, ob das verfügbare Kapital größer oder gleich dem Kapitalbedarf pro Periode ist.
Zum Publizieren einer betreffenden Projektvariante als Phasen- oder Periodenbericht ist es zwingend notwendig, das das verfügbare Kapital ausreicht oder den Kapitalbedarf übersteigt.
Ist diese Vorgabe nicht erfüllt, kann ein Bericht nicht publiziert werden.
Im Finanzierungsschirm wird der entsprechende Saldo rot angezeigt (sieihe Beispiel)



Übersicht Bildschirm FInanzierung mit spezifischen Kapitalauszahlungen und Tilgungen

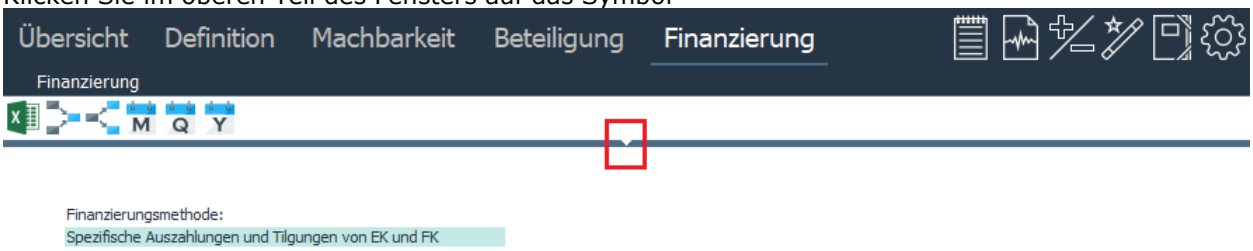
Wenn für ein Projekt die Finanzierungsmethode 'Spezifische Auszahlungen und Tilgungen von EK und FK' gewählt wird, dann ist es möglich für jede Cashflowgruppe eine Grafik zu erstellen, welche folgende Informationen beinhaltet:

- Kumulatives Eigenkapital
- Kumulatives Fremdkapital
- Kumulativer maximaler Kapitalbedarf
- Gesamtkampital
- Banksaldo

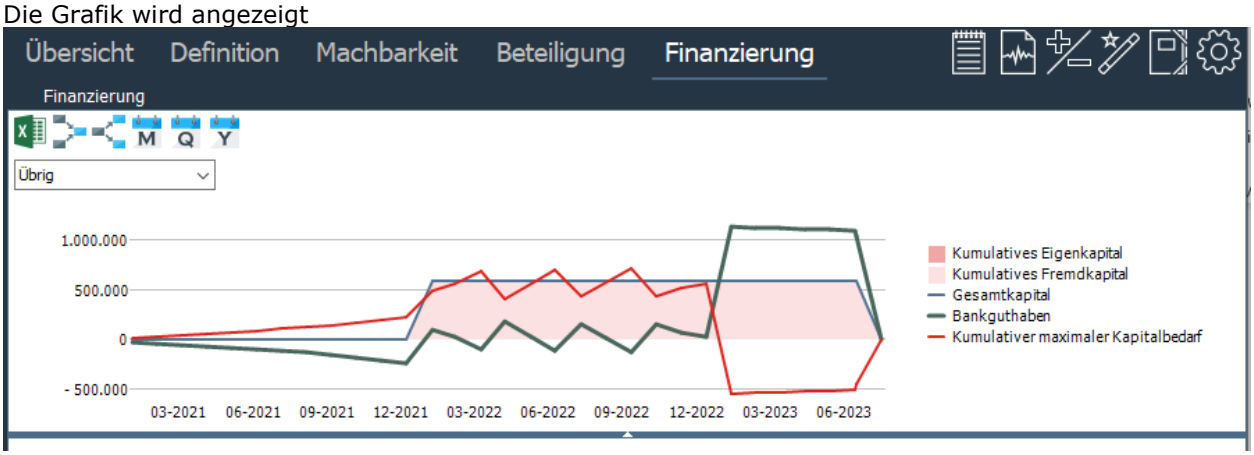
<u>Anzeigen der Grafik:</u>

- Aktivieren Sie die PV oder PC

- Öffnen Sie das Fenster Finanzierung – Finanzierung
- Klicken Sie im oberen Teil des Fensters auf das Symbol 



- Wählen Sie die gewünschte Cashflowgruppe (nur wenn es mehrere Cashflowgruppen gibt)
- Die Grafik wird angezeigt



Die Grafik kan kleiner oder grösser dargestellt werden, indem die Linie nach oben oder unten gezogen wird. Wenn das Symbol  angeklickt wird, kann die Grafik wieder verborgen werden. Die Einstellungen hinsichtlich der grafischen Darstellung werden je Nutzer gespeichert.

11 SONSTIGE BEARBEITUNGSMÖGLICHKEITEN

11.1 Spezifizierung Grundstücksankauf

Es gibt eine Möglichkeit, den Grundstückpreis auf der Varianten-Ebene näher zu spezifizieren und ist über einen Wizard zugänglich. Dieser Wizard sollte insbesondere dann eingesetzt werden, wenn mehrere Grundstücke erworben werden.

Für jedes Grundstück kann hier folgendes eingepflegt werden:

- Ein fester Betrag oder
- Ein dynamischer Preis, der auf der Basis des Bauprogrammes der darunter liegenden Nutzungen bzw. Typen kalkuliert wird.

Darüber hinaus werden auch die Grundsteuer und der Mittelabflussplan für jedes Grundstück getrennt erfasst. Der Preis für jedes Grundstück kann mit Hilfe verschiedener Verteilschlüssel zudem auf die Nutzungen bzw. Typen verteilt werden.

Der Wizard „Spezifierungs Grundstücksankauf" ist wie folgt gegliedert:

1. **Allgemeine Daten**: hier werden allgemeine Details sowie die Methode zur Preiskalkulation erfasst.
2. **Preisaufbau:** hier wird gewählt, in welcher Einheit der Preis bestimmt wird:
   - m² Reaforce: für alle Nutzungen (mit Ausnahme ‚Tiefgarage' in der Nutzung Parken und dem Typ ‚Grundstücke' in der Nutzung Wohnungen)
   - m² Geländeoberfläche: nur für den Typ ‚Tiefgarage' innerhalb der Nutzung ‚Parken' und den Typ ‚Grundstücke' der Nutzung ‚Wohnungen'
   - Anzahl Einheiten Reaforce
   - Grundstücksquote (Verkaufspreis am Stichtag zu Grundstückswert)

   Wenn die Auswahl auf eine Einheit fällt, die auf Reaforce Daten beruht, dann wird das Feld „Anzahl Einheiten" automatisch gefüllt mit den Daten der verlinkten Nutzungen von Reaforce. Der User muss nur noch angeben, welche Nutzungen in die Preiskalkulation einbezogen werden sollen. Diese Auswahl trifft er in einer Multiple-Choice-Tabelle durch das Setzen von Häckchen.

   Wenn die Preiskalkulation nicht auf Basisdaten von Reaforce beruht, kann der User aus folgenden Einheiten wählen:
   - Bruto m^2;
   - m^2 Grundstücksfläche;
   - Wohnungen;
   - Stellplätze;
   - Anzahl;
   - Betrag.
3. **Steuerszenario Ankauf:**
   Hier kann ein Standardsteuerszenario ausgewählt oder ein manuelles Steuerszenario eingegeben werden.
4. **Zahlung:** Für die Zahlung des Gesamtbetrages kann der User entweder einen oder mehrere Zahlungstermine auswählen. Dabei kann die Eingabe sowohl als fester Betrag oder als Prozentsatz des Gesamtbetrages erfolgen. Wenn ein oder mehr Zahlungstermine ausgewählt werden, die nach dem Ankaufsdatum erfolgen, kann der User eine

Vorfinanzierungsvergütung (ein Zinssatz) einfügen, mit der der Verkäufer für die spätere Zahlung des Grundstückes entschädigt wird.
Die Grunderwerbssteuer ist standardmäßig vollständig am ersten Zahlungstermin für das Grundstück gebunden, kann jedoch manuell geändert werden.

5. Verteilung: Hier gibt der User folgendes an:

A. Die Nutzungen bzw. Typen, auf die der Kaufpreis verteilt wird.

B. Anhand welcher Methode der Kaufpreis verteilt wird. Dabei kann aus folgenden Methoden ausgewählt werden:
   - m² Geländeoberläche
   - Brutto m² Reaforce
   - Baukosten
   - Verkaufswert
   - Gesamterlöse
   - Aktuelle Verhältnisse

   Achtung!

   Wenn der User 'bruto m² Reaforce* oder 'm² Geländeoberläche Reaforce' auswählen, und keine der Nutzungen, auf denen die Berechnung beruht, hat Angaben zu 'brutto m² Reaforce* oder 'm² Geländeoberläche Reaforce', dann wird der Betrag gleichmäßig auf die verlinkten Nutzungen verteilt.

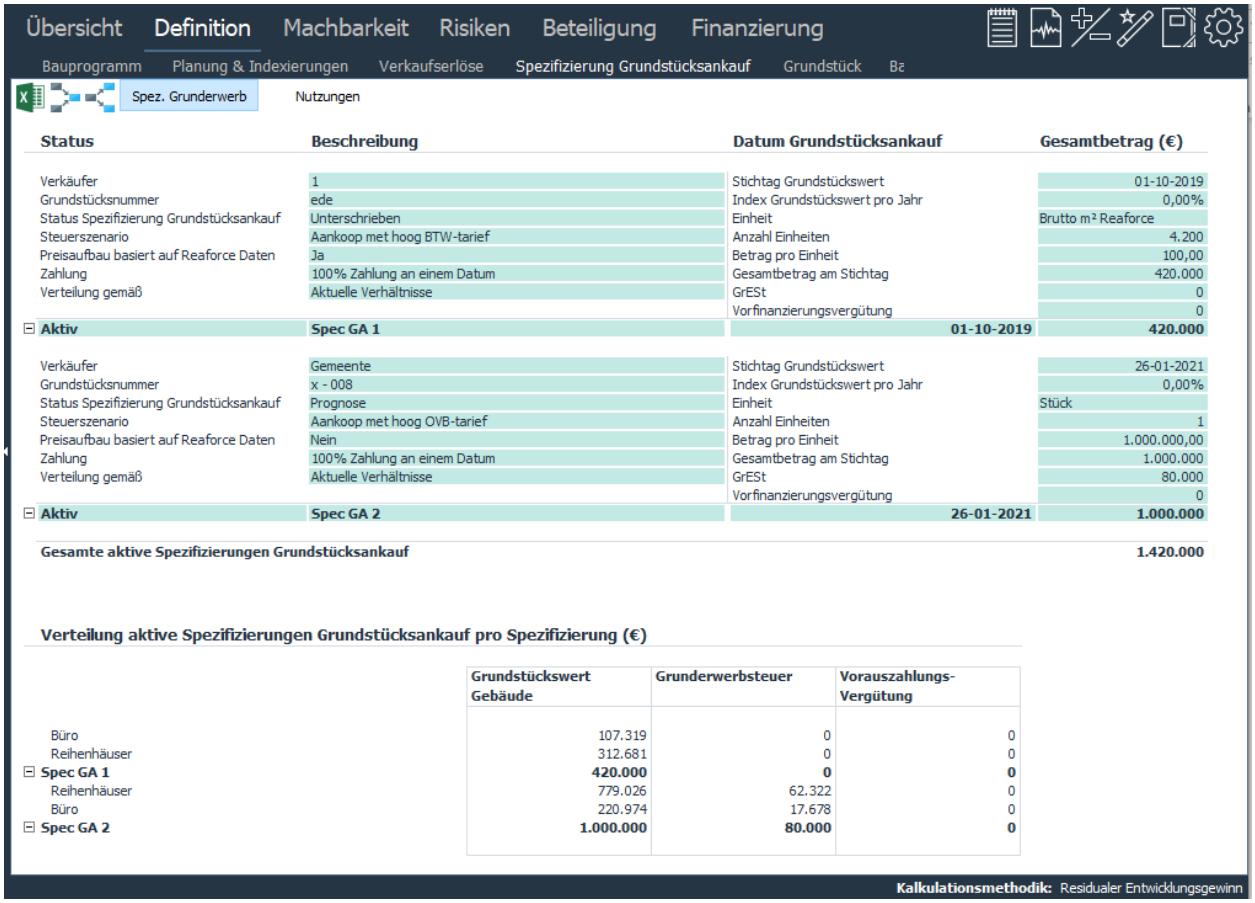
C. Von dem Datum des Grundstückskaufs an gilt folgendes:
   - Für den Verkauf an einen institutionellen Käufer: Standardwert für das Verkaufsdatum = Baufertigstellung
   - Für den Verkauf an private Käufer: Standardwert für das Verkaufsdatum: = Baustart

   Selbstverständlich hat der User die Möglichkeit, den Standardwert zu verändern. Dabei gibt es aber folgende Restriktionen: Datum Verkauf Grundstück muss nach dem Datum „Grundstücksankauf" und „Start Entwicklung" liegen.

Prozedur, um "Spezifizierung Grundstücksankauf"

- Gehen Sie im Projektbaum zu der entsprechenden Variante
- Wählen Sie in der Buttonbar die Schaltfläche für den Wizard und wählen „Spezifizierung Grundstücksankauf"
- Gehen Sie durch den sich öffnenden Eingabedialog

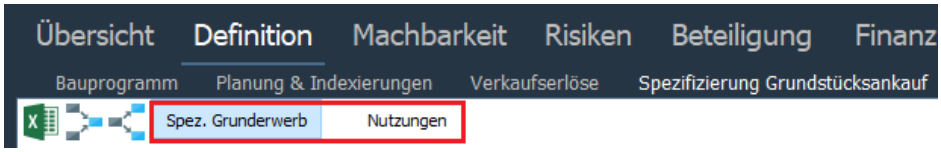
Wenn alle notwendigen Daten eingegeben sind und der Wizard "Spezifizierung Grundstücksankauf" hat den Status "aktiviert", wird die Grundstückskalkulation angewandt. Zudem erscheint auf Variantenlevel ein neuer Schirm "Spezifizierung Grundstücksankauf", auf dem die entsprechenden Daten dargestellt werden.



Beispiel: Schirm "Spezifizierung Grundstücksankauf"

Im oberen Teil des Schirms gibt es einen Überblick über alle Grundstücke, unabhängig davon ob der Status der "Spezifizierung Grundstücksankauf" ist aktiv oder inaktiv. Bereits getätigte Eingaben können hier geändert oder gelöscht werden.

Im unteren Teil des Schirms wird ein Überblick über die aktiven Grundstücksakquisitionen un die Verteilung auf die Nutzungen bzw. Typen gegeben. Hier kann der User wählen, ob er die Darstellung nach Grundstücken oder nach Nutzungen sehen möchte.



Prinzipien für das Arbeiten mit "Spezifizierung Grundstücksankauf"

1. Der Wizard kann nur auf der Ebene "Projektvariante" benutzt werden
2. Sowohl für Preisaufbau als auch Verteilung können Links zu einer oder mehreren Nutzungen gelegt werden.
3. Die Funktion "Spezifizierung Grundstücksankauf" kann nur dann aktiviert werden, wenn alle Angaben gemacht wurden und zumindest eine Nutzung verlinkt ist. Ist der Status „aktiv", dann wird die Funktion „Spezifizierung Grundstücksankauf" angewendet und in einem eigenen Schirm dargestellt.

4. Ist der Status inaktiv, werden die bereits eingegebenen Daten gesichtert, aber nicht angewendet.
5. Wenn für die Verteilung folgende Auswahl getroffen wurde
    - Baukosten oder
    - Verkaufspreis oder
    - Erlöse

   Dann wird die Verteilung nur bei der Aktivierung durchgeführt. Werden später Änderungen durchgeführt, die Auswirkungen auf die Baukosten, den Verkaufspreis oder die Erlöse haben, dann wird die Verteilung der Grundstückskosten nicht noch einmal durchgeführt. Dies wird angezeigt indem für die Verteilungsmethode „aktuelle Verhältnisse" angegeben wird.
6. Wenn für die Verteilung folgende Schlüssel gewählt wurden:
    - Brutto m²
    - m² Grundfläche

   dann werden die Grundstückskosten neu verteilt, wenn die entsprechenden Parameter geändert werden.
7. Wenn eine Nutzung mit dem Wizard „Spezifizierung Grundstücksankauf" verlinkt ist, dann ist es nicht mehr möglich, auf der Nutzungsebene Änderungen vorzunehmen. Die enstprechenden Eingabefelder sind gesperrt und stehen nicht mehr zur Verfügung. Dies betrifft folgende Felder:
    - Ankauf Grundstück/Gebäude
    - Datum GrundstücksAnkauf
    - Stichtag ‚Grundstückswert'
    - Preisindexierung Grundstückswert pro Jahr
    - Steuerszenario für den Grundstücksankauf
8. Wenn alle Nutzungen mit "Spezifierung Grundstücksankauf" verlinkt sind, dann ist es nicht länger möglich, folgende Felder auf der ersten Konsolidierungsebene zu ändern:
    - Grundstückswert
    - Stichtag Grundstückswert
    - Preisindexierung Grundstückswert pro Jahr
9. Wenn im Wizard "Spezifizierung Grundstücksankauf" auf eine oder mehrere Nutzungen verlinkt ist, dann ist es trotzdem noch möglich, auf der ersten Konsolidierungsebene folgende Änderungen zu machen:
    - Stichtag Grundstückswert
    - Preisindexierung Grundstückswert pro Jahr

   Die Änderungen beziehen sich dann nur auf die nicht-verlinkten Nutzungen.
10. Wenn der Status von 'aktiv' auf 'nicht aktiv' geändert wird oder der Wizard „Spezifierung Grundstücksankauf" gelöscht wird, wird der Betrag für den „Ankauf Grundstück/Gebäude" in den verlinkten Nutzungen auf 0 € gesetzt. Für diese Nutzungen gilt das folgende:
    - Datum Ankauf Grundstück/Gebäude = Start Bau
    - Stichtag = Start Bau
    - Preisindex Grundstückswert pro Jahr = 0 %
    - Datum Verkauf Grundstück an institutionellen Investor = Baufertigstellung
    - Start Verkauf Grundstück an private Käufer = Start Bau
    - Zahlungsdatum „Ankauf Grundstück/Gebäude" = Erstes Datum Grundstücksankauf
11. Wenn eine Nutzung gelöscht wird, die 1:1 mit "Spezifizierung Grundstücksankauf" verlinkt ist, dann bleiben die Eingaben des Wizards erhalten, der Status wird aber auf inaktiv gesetzt.

12. Wenn eine Nutzung gelöscht wird, die n:1 verlinkt ist, dann bleiben die Daten und der Status des Wizards erhalten. Der Kaufpreis wird dann automatisch auf die verbleibenden Nutzungen verteilt.
13. Wenn der Link für eine Nutzung gelöscht wird, die n:1 verlinkt war, dann bleiben die Daten und der Status des Wizards erhalten. Der Kaufpreis wird dann automatisch auf die verbleibenden Nutzungen verteilt.
14. Wenn eine Projektvariante kopiert wird, dann werden auch die Angaben zur ‚Spezifizerung Grundstücksankauf' kopiert.
15. Eine Varianten kann nur dann aufgeteilt werden, wenn die „Spezifierung Grundstücksankauf' nicht mit einer oder mehreren Nutzungen verlinkt ist.
16. Wenn eine Nutzung mit dem Wizard verlinkt ist, dann ist es nicht mehr möglich, eine Residualwertberechnung hin zu „Grundstückswert" durchzuführen.
17. Wenn der User als Kalkulationsmethodik „Grundstückswert" gewählt hat und erst dann den Wizard „Spezifizierung Grundstücksankauf" startet, dann wird die Kalkulationsmethodik automatisch auf „Ausgleich" gesetzt und ist die Kalkulationsmethodik 'Grundstückswert' nicht mehr verfügbar.

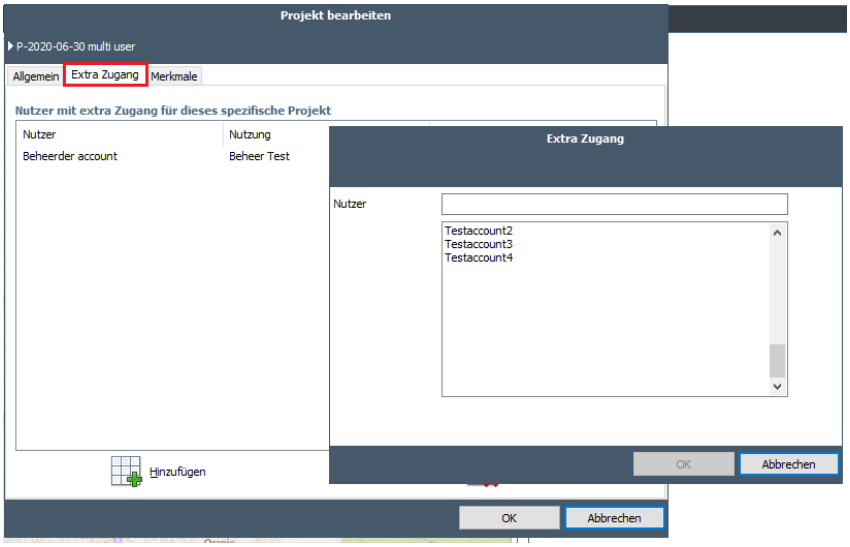
11.2 Extra Zugang erteilen

Über „Extra Zugang" kann der Projekteigentümer einem oder mehreren Reaforce Benutzern Zugang zu seinem Projekt erteilen. Das bedeutet, dass diese(r) Benutzer die PC-Variante und die genehmigten Berichte des Projektes in ihrem Projektbaum im Ordner „Sonstige Projekte" einsehen können.

Wenn nötig, kann der User eine Kopie der Berichte machen (eine Arbeitskopie), um einen oder mehrere Parameter zu verändern und die Effekte zu beobachten (dies ist nur dann möglich, wenn der User eine Review- oder Voll-Lizenz besitzt).

Wie?

- Bewegen Sie den Mauszeiger im Projektbaum auf das betreffende Projekt.
- Klicken Sie auf die rechte Maustaste und wählen Sie „Eigenschaften".
- Es erscheint ein Dialogfenster mit mehreren Tabellenblättern.
- Wählen Sie das Tabellenblatt „Extra Zugang".
- Der Benutzer kann jetzt sehen, wer auf das Projekt zugreifen kann, und weitere Benutzer hinzufügen und/oder löschen.



Übersicht der Reaforce Benutzer, die einen „Extra Zugang" zu einem Projekt haben

11.2.1 Bearbeitungsrecht der Kaufpreisliste durch Extra Zugang

In Projekten mit der Nutzung Wohnen und/oder Parken und mit der Methode der Kaufpreisermittlung Kaufpreis kann eine Kaufpreisliste verwendet werden. Diese Kaufpreisliste kann durch den Projekteigentümer bearbeitet werden.
Es ist möglich auch anderen Reaforce Benutzern, via Reaforce Applikationsmanagement, Bearbeitungsrecht für die Kaufpreisliste einzuräumen (Für die Einrichtung des Bearbeitungsrechts für die Kaufpreisliste siehe das Handbuch Reaforce Applikationsmanagement).
Dieses Bearbeitungsrecht macht es möglich, einem Benutzer, der einen Extra Zugang für eine PC-Variante eines Projektes erhalten hat, eine Kaufpreisliste anzulegen und zu bearbeiten.
Hierfür ist mindestens eine Review Lizenz nötig.

Achtung!
Es kann immer nur ein Benutzer gleichzeitig dieselbe PC Variante bearbeiten.
Sobald ein Benutzer mit entsprechender Berechtigung eine PC-Variante im Projektbaum auswählt, ist diese für andere Nutzer mit eventueller Berechtigung gesperrt.
Wenn ein weiterer Benutzer versucht, diese PC-Variante auszuwählen, erhält er eine Meldung:
Diese Variante wird aktuell von <Benutzer> bearbeitet.

Wie?

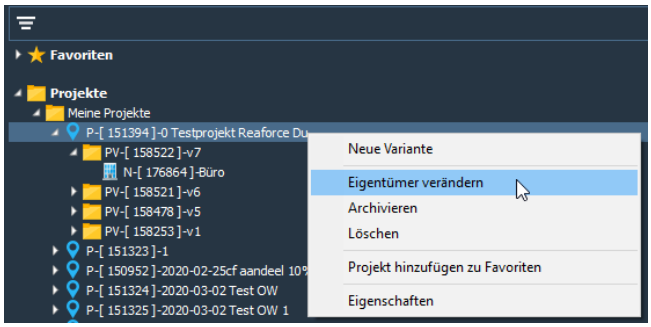
- In Reaforce im Projektbaum in der Mappe Projekte – Sonstige Projekte das gewünschte Projekt und dort die PC Variante auswählen
- Innerhalb der PC Variante die entsprechende Nutzung Wohnen oder Parken auswählen
- In der Tabstruktur auf „Definition - Planung & Indexierung" oder „Definition – Verkaufserlöse" das Feld hinter *Kaufpreisliste verwendet?* anklicken
- Es öffnet sich die Kaufpreisliste für Bearbeitung und via das Feld *Kaufpreisliste verwendet?* kann die Kaufpreisliste durchgeführt werden

11.3 Projekt übertragen zu einem anderen Projekteigentümer

Der Projekteigentümer hat die Möglichkeit, sein/ihr Projekt zu einem anderen Projekteigentümer zu transferieren.

Wie?

- Gehen Sie im Projektbaum zu den entsprechenden Projekt
- Rechter Mausklick und wählen Sie „Eigentümer verändern"



- Ein Dialogfensteröffnet sich; Eine Liste der aktiven User wird gezeigt, aus der ein User gewählt werden kann.
- Das Projekt verschwindet vom Projektbaum des ‚alten' Projekteigentümers und wird im Projektbaum des neuen Eigentümers angezeigt.

11.4 Arbeitskopie übertragen von Arbeitskopie-Eigentümer zu Projekteigentümer

Durch "Extra Zugang" kann der Projekteigentümer einem oder mehreren Reaforce Usern Zugang zu seinem/ihrem Projekt geben. Das bedeutet, dass diese User die PV-Variante und die verfügbaren Berichte des Projektes einsehen können. Diese sind für die User mit Extra-Zugang im Projektbaum „Sonstige Projekte" abgelegt. Die User mit Extra-Zugang können eine Kopie der Berichte anfertigen und dort Änderungen vornehmen.
Wenn nötig kann der Eigentümer der Arbeitskopie diese zum Projekteigentümer transferieren.
Wie?

- Gehen Sie im Projektbaum zu "Sonstige Projekte"
- Wählen Sie das gewünschte Projekt und die gewünschte Arbeitskopie
- Rechter Mausklick und wählen Sie im Pop-Up-Menü „Übertragung an Projekteigentümer"
- Ein neues Dialogfenster erscheint, in dem der Tranfer bestätigt oder abgebrochen werden kann und in dem eine Erläuterung für den Projekteigentümer eingefügt werden kann.

11.5 Weitere Merkmale zu einem Projekt hinzufügen

Bei weiteren Merkmalen handelt es sich um qualitative Merkmale, die weitere Informationen über das Projekt liefern und die – eventuell mithilfe von Reporting & Analysis – bei verschiedenen Analysen und Berichten individueller Projekte oder Projektportfolios (oder Teilen davon) angewandt werden können.

Die weiteren Merkmale können einem Projekt auf zwei Ebenen hinzugefügt werden, nämlich:

- auf der Projektebene (Siehe Kapitel 11.5.1)
- auf der Typenebene (Siehe Kapitel 11.5.2)

Sowohl auf der Projekt- als auch auf der Typenebene können unlimitiert unternehmenseigene Merkmale zu einem Projekt hinzugefügt werden. Auf beiden Ebenen sind diese Merkmale eingeteilt in:

- Merkmale mit einem freien Eingabefeld
- Merkmale mit einer Auswahlliste

In dem Reaforce Applikationsmanagement können die weiteren Merkmale definiert und für das gesamte Unternehmen festgelegt werden.

Für jedes einzelne Merkmal wird in dem Reaforce Applikationsmanagement u.a. festgelegt:

- ob das Merkmal vom Projekteigentümer verpflichtet eingetragen werden muss (die diesbezügliche Kontrolle erfolgt bei der Veröffentlichung des Projektes).
- Ob es ein Merkmal mit einem freien Eingabefeld oder einer Auswahlliste ist.
- Wenn die Merkmale ein freies Eingabefeld haben, kann die Art des Feldes angezeigt werden. Es gibt folgende Auswahl:
  - Text (max. 50 Buchstaben)
  - Datum (tt-mm-yyyy)
  - Währung (€ xxx.xxx.xxx.,xx)
  - Prozent (xxx.xxx %)
  - Ganze Zahl (xxx.xxx.xxx)
  - Dezimalzahl (xxx.xxx.xxx,xx)

Um die Eingabe der Merkmale zu erleichtern, gibt es einen Wizard "Merkmale". Wird er genutzt, ist es möglich, alle Projekt- und Typen-Merkmale in einem Schritt einzufügen. Wenn verpflichtende Merkmale auf Projekt- oder Typ-Ebene nicht vollständig eingepflegt wurden, wird dies angezeigt mit dem Icon .

Achtung!

- Wenn bei der Publizierung eines Perioden- oder Phasenberichts die vorgeschriebenen Merkmale nicht eingetragen sind, erhält der Benutzer eine Mitteilung. Der gewünschte Bericht kann erst nach dem Eintragen der vorgeschriebenen Merkmale erstellt werden. Siehe auch das Handbuch Projektcontrolling.

11.5.1 Weitere Merkmale auf Projektebene

Bei weiteren Projektmerkmalen handelt es sich um qualitative Merkmale, die weitere Informationen über das Projekt liefern und die – eventuell mithilfe von Reporting & Analysis – bei verschiedenen Analysen und Berichten individueller Projekte oder Projektportfolios (oder Teilen davon) angewandt werden können.

<u>Änderung der Merkmale auf Projektebene:</u>

- Bewegen Sie den Mauszeiger im Projektbaum auf das Projekt.
- Klicken Sie auf die rechte Maustaste und wählen Sie „Eigenschaften".
- Wählen Sie das Tabellenblatt „Merkmale".
- Es erscheint ein Dialogfenster, in dem die Projektmerkmale eingetragen werden können.

Oder:

- Bewegen Sie den Mauszeiger im Projektbaum auf die Projektvariant-ebene.
- Bewegen Sie den Mauszeiger in der Symbolleiste auf das Symbol „Wizard – Merkmale",`
- Im Wizard Merkmale wird die Projektstruktur auf der linken Seite angezeigt. Wählen Sie die Typ oder die Projektebene an, den Sie die Merkmale ändern möchten.

11.5.2 Weitere Merkmale auf Typenebene

Bei weiteren Typenmerkmalen handelt es sich um qualitative Merkmale, die weitere Informationen über bestimmte Projektteile liefern und die – eventuell mithilfe von Reporting & Analysis – bei verschiedenen Analysen und Berichten individueller Projekte oder Projektportfolios (oder Teilen davon) angewandt werden können.

Änderung der Merkmale auf Typenebene:

- Bewegen Sie den Mauszeiger im Projektbaum auf die richtige Nutzung bzw. den richtigen Typ.
- Klicken Sie auf die rechte Maustaste und wählen Sie „Bearbeiten".
- Im Wizard Merkmale wird die Projektstruktur auf der linken Seite angezeigt. Wählen Sie die Nutzung/Typ oder die Projektebene an, den Sie die Merkmale ändern möchten.

Oder:

- Bewegen Sie den Mauszeiger im Projektbaum auf die Projektvariant-ebene.
- Bewegen Sie den Mauszeiger in der Symbolleiste auf das Symbol „Wizard – Merkmale",
- Im Wizard Merkmale wird die Projektstruktur auf der linken Seite angezeigt. Wählen Sie die Nutzung/Typ oder die Projektebene an, den Sie die Merkmale ändern möchten.

11.5.3 Kategorisierung

Auf Typenebene wurde eine weitere Kategorisierung in das Bauprogramm aufgenommen.
Diese Kategorisierung wird u.a. auf das Fenster Bauprogramm angezeigt.
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

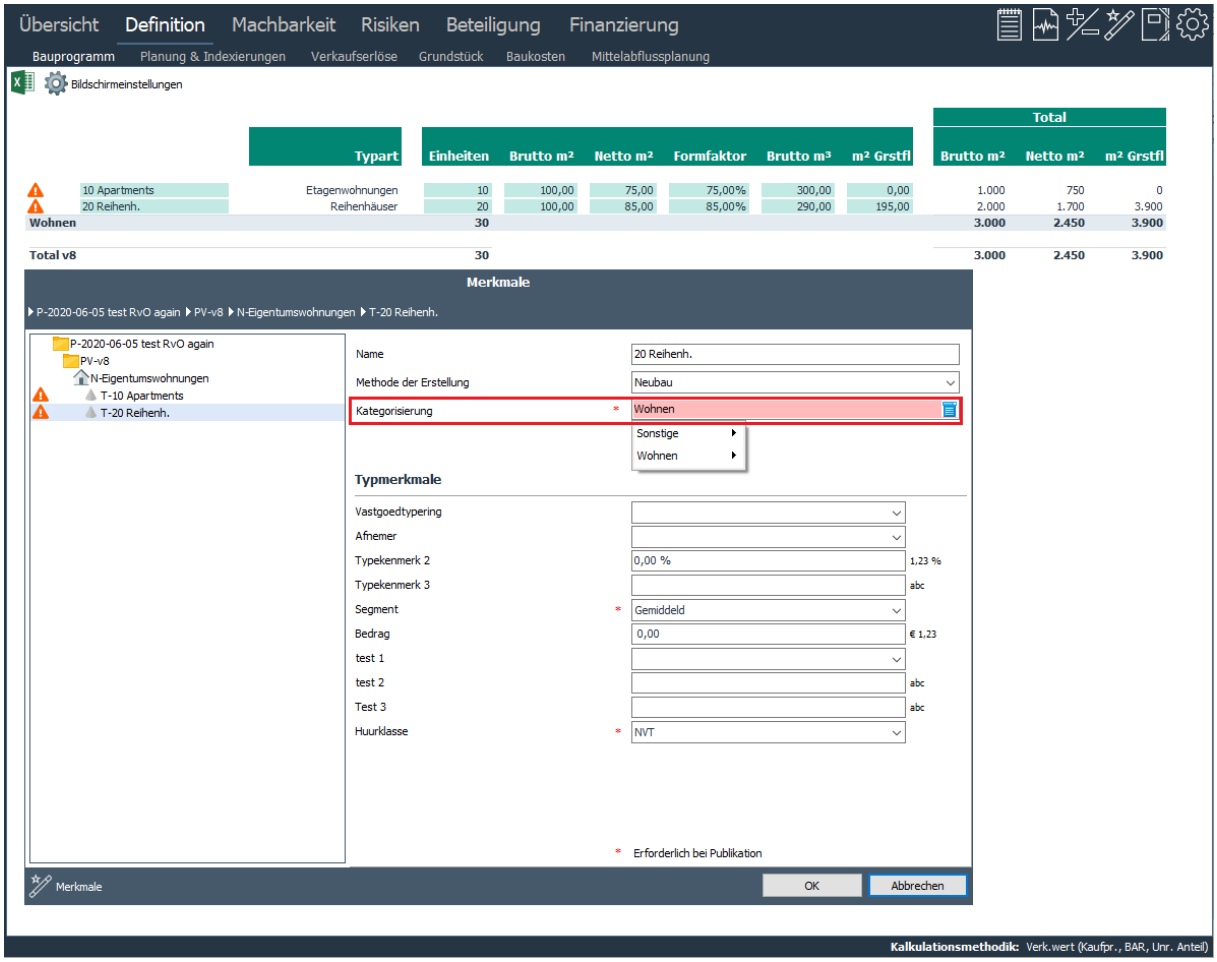
Pro Immobliliensegment ist es möglich, im Reaforce Applikationsmanagement optionell eine spezifischere/firmenspezifische Kategorisierung vorzunehmen mit Kategorien und Unterkategorien (siehe dazu das Handbuch Reaforce Applikationsmanagement).
Beispielsweise kann im Immobiliensegment 'Wohnen' eine Aufteilung 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.



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.

11.6 Wechsel der Methode der Erstellung (Neubau, Sanierung, Abriss/Neubau)

Der Wechsel der Methode der Erstellung bedeutet, dass bei einem bestehenden Typ die gewählte Methode der Erstellung verändert wird. Das Ändern der Methode der Erstellung ändert die Rechenarithmetik nicht.

Achtung!

Wenn die Methode der Erstellung geändert werden soll, ist es wichtig, vorab zu prüfen, ob die Änderung steuerliche Auswirkungen hat.

Wie?

- Bewegen Sie den Mauszeiger im Projektbaum auf die Projektvariant-ebene.
- Bewegen Sie den Mauszeiger in der Symbolleiste auf das Symbol „Wizard – Merkmale",
- Im Wizard Merkmale wird die Projektstruktur auf der linken Seite angezeigt. Wählen Sie den Typ an, den Sie die Methode der Erstellung ändern möchten.

11.7 Wechsel Methode der Kaufpreisermittlung

Der Wechsel der Methode der Kaufpreisermittlung bedeutet, dass bei einem bestehenden Typ die bereits ausgewählte Methode der Kaufpreisermittlung in eine andere Methode geändert wird.
Es kann nämlich während des gesamten Entwicklungsprozesses vorkommen, dass beispielsweise beschlossen wird, vom Verkauf eines Appartementkomplexes an Privatpersonen (Methode „Kaufpreis") abzusehen und die Wohnungen anschließend in Eigenverwaltung zu nehmen oder an einen Investor zu verkaufen (Methode der Kaufpreisermittlung ist z.B. „Miete/BAR"). Die Folgen der Absatzänderung sollen dann einfach in Reaforce verarbeitet werden können, ohne den Typ erneut eintragen zu müssen.

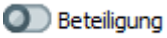
Wie?

- Bewegen Sie den Mauszeiger im Projektbaum auf die betreffende Nutzung.
- Bewegen Sie den Mauszeiger in der Tabstruktur auf „Definition - Verkaufserlöse".
- Klicken Sie anschließend auf das Feld „Methode der Kaufpreisermittlung" und wählen Sie eine andere Methode der Kaufpreisermittlung

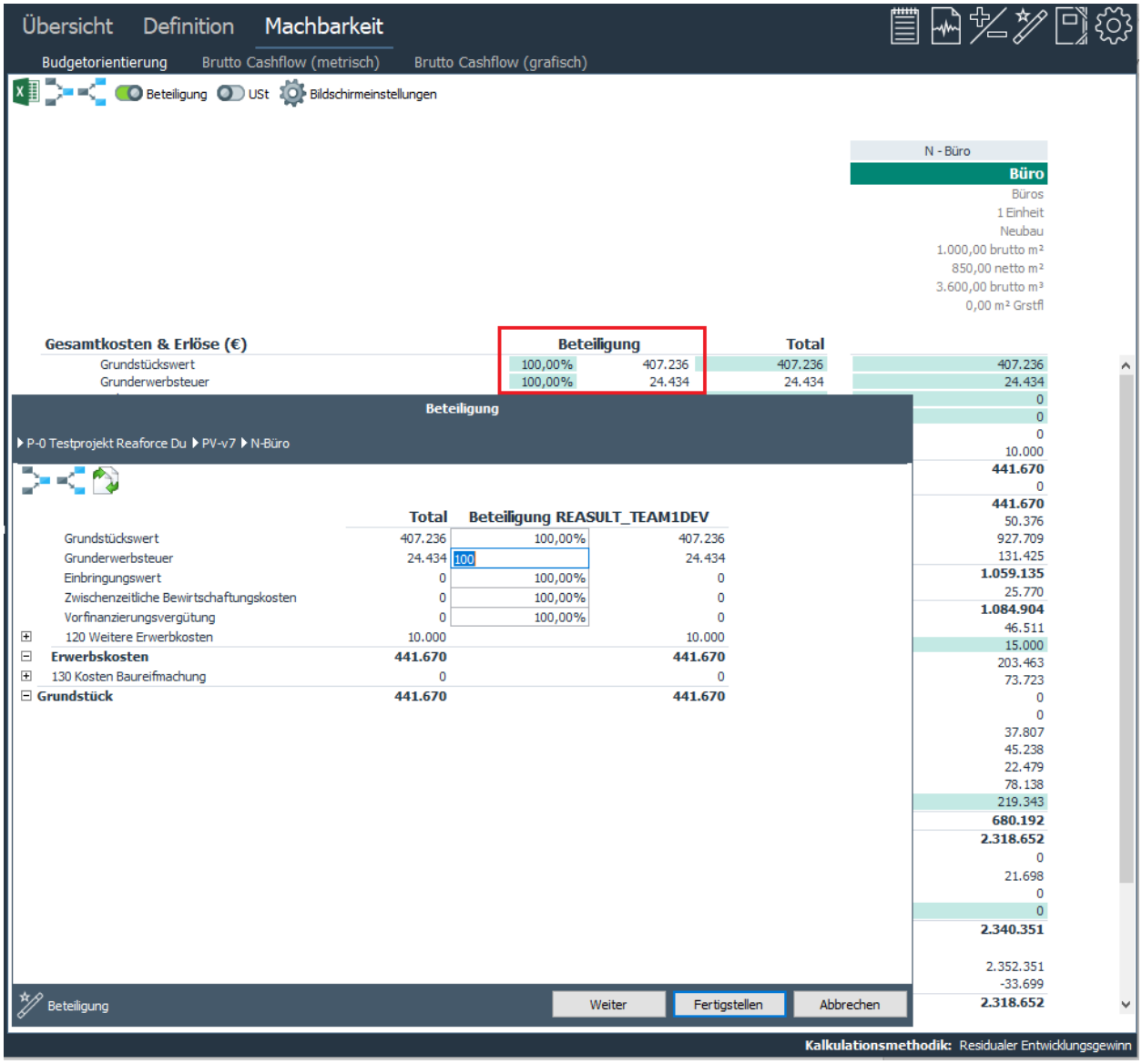
11.8 Ändern Beteiligung

Die Beteiligung wird auf Nutzungsebene festgelegt. Die Folgen der Beteiligung sind jedoch auf Projektvariantenebene sichtbar (Siehe auch Kapitel 5.6 dieses Handbuchs).

<u>Die Beteiligung auf Nutzungsebene festlegen:</u>

- Wählen Sie im Projektbaum die Nutzung
- Wählen Sie dann das Fenster Machbarkeit – Budgetorientierung
- Aktivieren Sie im Fenster das Symbol 

.
- Es werden nun zwei weitere Spalten angezeigt, in denen die Beteiligung eingetragen werden kann (im Standard ist die Beteiligung = 100%)
  Wenn Sie in einer Kostenzeile auf ein Aktivierungsfeld klicken, wird der Wizard Beteiligung geöffnet und können Änderungen vorgenommen werden. Zudem können vorab im Applikationsmanagement Vorlagen definiert werden (s. Kapitel 10.4), welche dann im Wizard unter dem Symbol  geöffnet und aktiviert werden können.



Beispiel des Beteiligungs-Fensters auf Nutzungsebene

In Reaforce wird unter dem Reiter ‘Beteiligung’ die Kalkulation und der Cashflow der Beteiligung auf Projektvariantenebene wiedergegeben (Siehe auch Kapitel 5.6 dieses Handbuchs).

11.9 Eingabe Mietpreisliste

Bei der Erstellung der Nutzungen Gewerbe oder Freizeit & Utilitär mit der Methode der Kaufpreisermittlung Miete/BAR oder Miete (EW und URA) wird pro Typ:

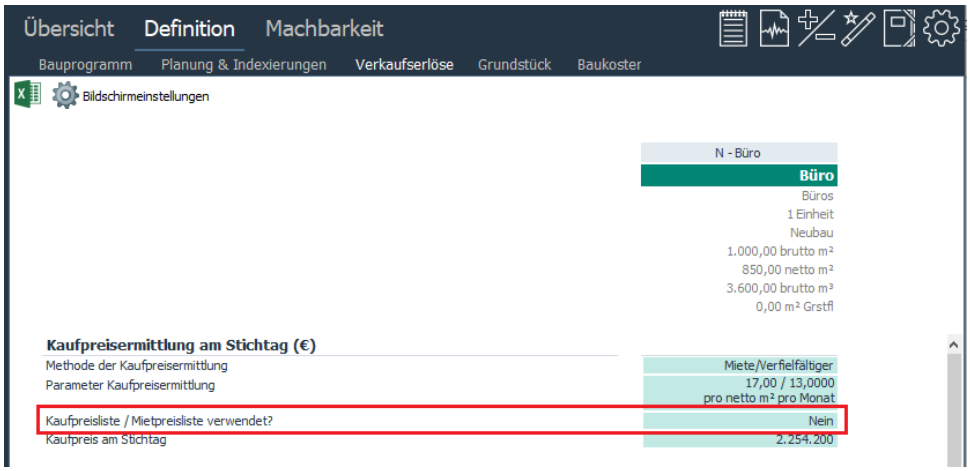
- eine durchschnittliche Miete
- ein durchschnittliches Bauprogramm

eingetragen.

Wenn eine weitere Spezifizierung des durchschnittlichen Mietpreises und/oder das Bauprogramm gewünscht wird, kann diese in die Mietpreisliste eingetragen werden.

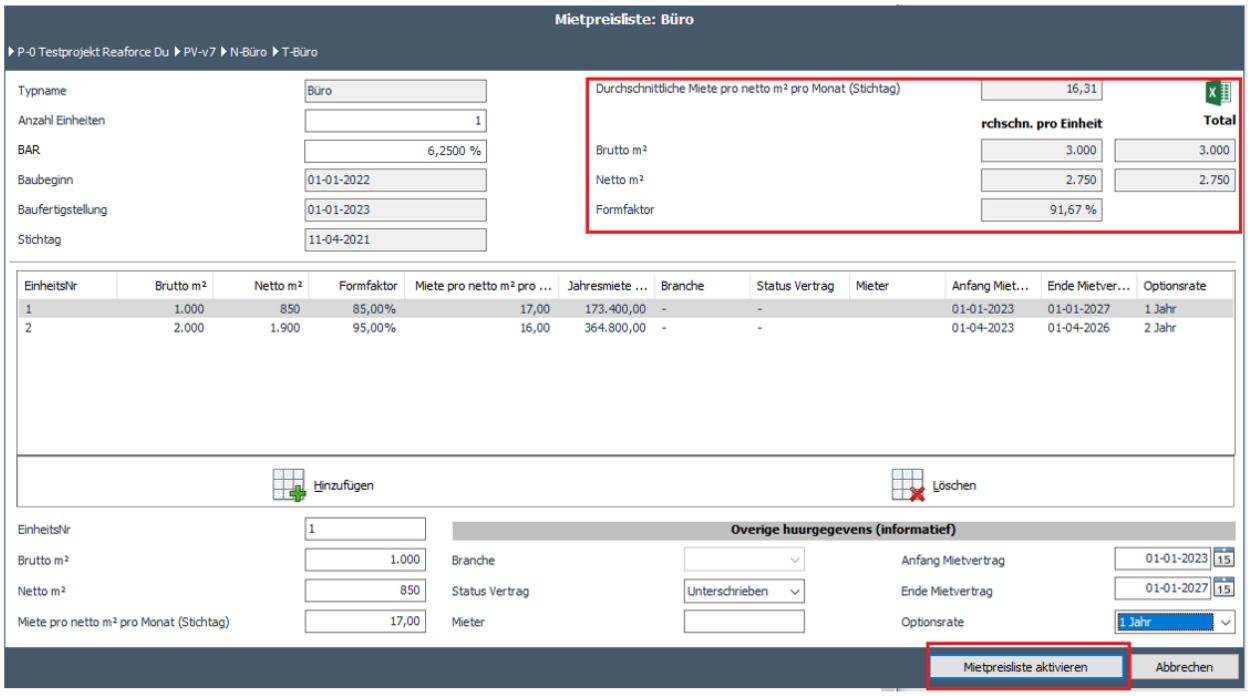
Wie?

- Gehen Sie im Projektbaum zu der entsprechenden Nutzung
- Gehen Sie in der Tabulatorstruktur zum Schirm „Definition/Verkaufserlöse“
- Aktivieren Sie das Feld „Mietpreisliste verwendet?“
- Die Mietpreisliste öffnet sich und kann nun geändert werden



Beispiel für die Aktivierung der Mietpreisliste über den Schirm Definition - Verkaufserlöse

Wenn die Mietpreisliste komplett ausgefüllt ist (mit eine oder mehrere Records), hat der Benutzer die Möglichkeit, den in der Mietpreisliste eingetragenen durchschnittlichen Mietpreis und durchschnittliches Bauprogramm in die Reaforce-Berechnung zu übernehmen durch die Mietpreisliste zu aktivieren.



Beispiel für die vollständig bearbeitete Mietpreisliste

Die Mietpreisliste kann nach Excel exportiert werden und dort eventuell weiter bearbeitet oder ausgedruckt werden.

Achtung!

- Wenn die Mietpreisliste aktiv ist, und man wechselt die Methode der Kaufpreisermittlung, wird die Mietpreisliste gelöscht.
- Wenn die Mietpreisliste aktiv ist, können das Bauprogramm, die Miete und das BAR% (oder Vervielfältiger) nur über die Mietpreisliste geändert werden.

11.10 Eingabe Kaufpreisliste

Bei der Erstellung der Nutzungen Wohnungen und Parken mit der Methode der Kaufpreisermittlung „Kaufpreis" wird:

1. eine Verkaufsplanung auf Nutzungsebene eingetragen
2. ein durchschnittlicher Kaufpreis pro Wohnungs- oder Parkplatztyp am Stichtag eingetragen.

Wenn eine weitere Differenzierung des Kaufpreises pro Typ oder Verkaufsplanung gewünscht ist, dann kann man die Kaufpreisliste benutzen.
Wenn die Kaufpreisliste komplett ausgefüllt ist, hat der Benutzer die Möglichkeit, die Kaufpreisliste in die Reaforce-Berechnung zu übernehmen.

Die Berücksichtigung der Verkaufserlöse im Cashflow erfolgt dann pro individuelle Wohnung oder Parkplatz auf Basis von:

- Datum Übertragung
- Terminplanung Verkaufserlöse Privatpersonen

In folgender Tabelle finden Sie eine Übersicht über die Felder aus der Kaufpreisliste. Hier ist angegeben, welche Felder Default aktiviert und ausgefüllt sind, ob sie änderbar sind und um welche Art von Feld es sich handelt.

	Spalte	**Default ausgefüllt?**	**änderbar?**	**Art Feld**
1	Baunummer	Ja, Anzahl Wohungen	Ja	Information
2	Typ	Ja, Typname	Nein	Information
3	Kommentar	Nein	Ja	Information
4	Brutto m^2	Ja, Eigenschaften Typ	Ja	Durchschnitt wird auf Typebene verwendet
5	Netto m^2	Ja, Eigenschaften Typ	Ja	Durchschnitt wird auf Typebene verwendet
6	m^2 GrstFl	Ja, Eigenschaften Typ	Ja	Durchschnitt wird auf Typebene verwendet
7	Kaufpreis in Preisliste	Ja, Eigenschaften Typ	Ja	Basis für Kaufpreis in Preisliste
8	Kürzung	Nein	Ja	Basis für Kaufpreis in Preisliste
9	Abweichende Leistungen Kaufpreis	Nein	Ja	Basis für Kaufpreis in Preisliste
10	Kaufpreis im Kaufvertrag	Ja (wird berechnet)	Nein (wird berechnet)	=7+8+9, Durchschnitt wird auf Typebene verwendet
11	Verkaufswert	Ja, Eigenschaften Typ	Ja	Basis für die Berechnung des

	Grundstück			Verkaufswert Gebäudes. Durchschnitt wird auf Typebene verwendet
12	Verkaufswert Gebäude	Ja (wird berechnet)	Nein (wird berechnet)	=10-11, Durchschnitt wird auf Typebene verwendet
13	Abweichende Leistungen Käufer (Erlöse)	Ja, Eigenschaften Typ	Ja	Durchschnitt wird auf Typebene verwendet
14	(Erwartetes) Datum Verkauf	Ja, Datum Ende der Mängelbeseitigungsperiode (wenn 100% vorverkauft, dann auf Datum Baubeginn)	Ja	Basis für (erwartetes) Datum Übertragung
15	(Erwartetes) Datum Übertragung	Ja, Datum Ende der Mängelbeseitigungsperiode	Ja	Datum wird benutzt für die Ausweisung von Terminen des Verkaufswertes pro Einheit im Cashflow
16	Status	Ja (Frei), solange nicht 100% vorverkauft ist. Wenn 100% vorverkauft ist dann Status 'verkauft'.	Ja	Basis für Information „Stand des Verkaufs" in der Dialogfenster

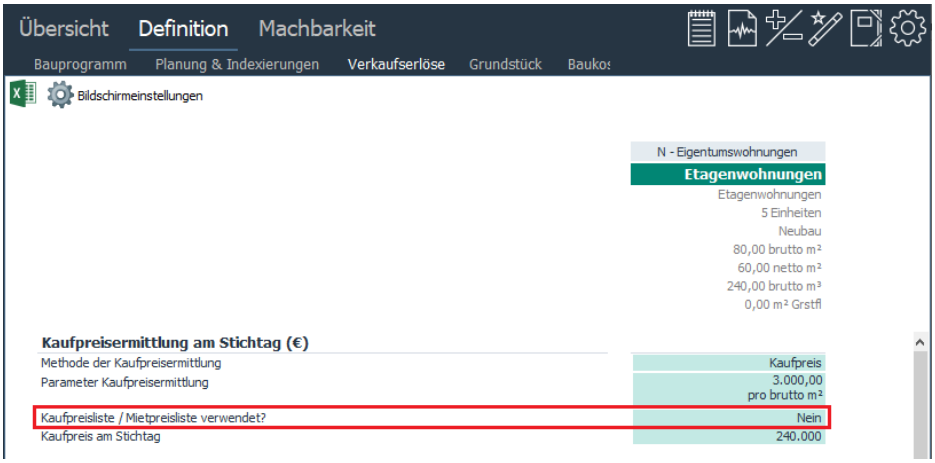
<u>Aktivieren der Kaufpreisliste:</u>

- Im Projektbaum die gewünschte Nutzung auswählen
- In der Tabstruktur „Planung und Indexierung" wählen und in der Rubrik „Verkaufsplanung" das Feld „Kaufpreisliste verwendet?" anklicken

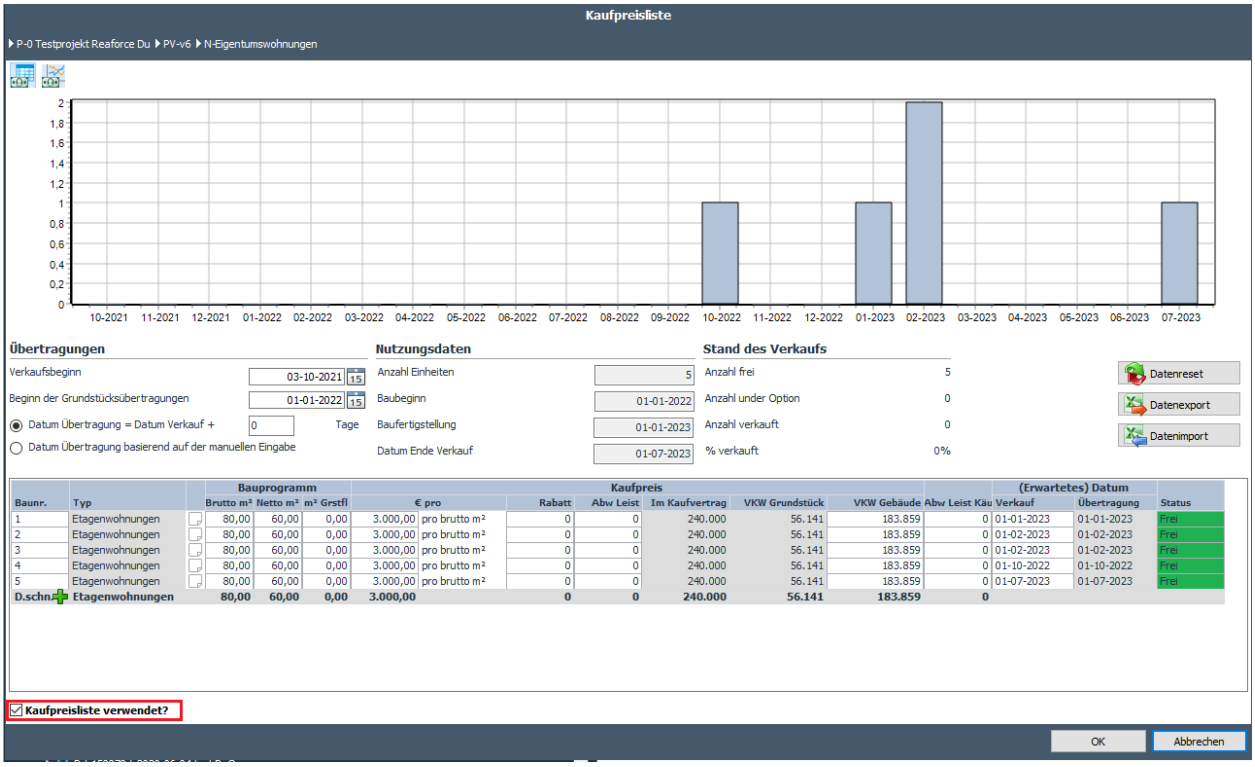


oder:

- In der Tabstruktur 'Verkaufserlöse' wählen und dort das Feld „Kaufpreisliste verwendet?" anklicken



Nach Öffnen der Kaufpreisliste hat der Reaforce Benutzer die Möglichkeit, um die Einstellungen der Liste in der Reaforce Berechnung durchzuführen. Hierzu klickt man links unten das Feld „Kaufpreisliste verwendet?" an. Der Status bei „Planung und Indexierung" und „Verkaufsliste" ändert sich von „nein" auf „ja".



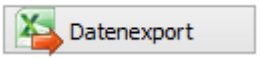
Beispiel Kaufpreisliste

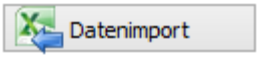
In dem Dialogfenster der Kaufpreisliste sind eine Vielzahl von Anpassungen möglich. Änderungen werden durch Klick auf OK gespeichert.
Nur wenn die Kaufpreisliste verwendet wird, werden Änderungen in der Kaufpreisiste tatsächlich in der Reaforceberechnung berücksichtigt.

Die Bearbeitung der Liste ist wie folgt:

1. Änderungen von Parametern bei bestehenden Einträgen: Mit dem Cursor auf das entsprechende Feld klicken, wo die Änderungen durchgeführt werden sollen. Werden in einem Feld ungültige Werte angegeben, kann die Liste nicht mit OK geschlossen werden.
2. Neue Einträge werden mit Hilfe des Icons  hinzugefügt. Der neue Eintrag wird mit den durchschnittlichen Werten des Bauprogramms und durchschnittlichen Kaufpreis gefüllt und kann dann angepasst werden.
3. Das Löschen eines Eintrags wird mit Klick auf das Icon  in der betreffenden Zeile durchgeführt.
4. Datenreset: Mit Klick auf 

werden alle durchschnittlichen Werte pro Typ auf Basis von
    - Bauprogramm (Anzahl, brutto m^2, netto m^2, m^2 Grundstücksfläche)
    - Kaufpreis
    - Verkaufswert Grundstück

   aus der Reaforce Berechnung für alle Baunummern des betreffenden Typs zurückgesetzt.
5. Datenexport: Durch den Klick auf 

wird die Kaufpreisliste in Excel exportiert und kann dort weiter bearbeitet werden.
6. Datenimport: Durch den Klick auf 

kann die exportierte (Excel)Kaufpreisliste wieder in Reaforce importiert werden. Bei Import einer Kaufpreisliste wird eine Plausibilitätsprüfung durchgeführt. Sollte ein oder mehrere Werte nicht den Restriktionen der Liste ensprechen, erhält der Benutzer die Fehlermeldung ‚Fehler beim importieren'. Nach Korrektur der Excel Liste kann diese erneut importiert werden.

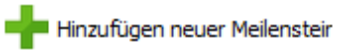
Achtung!

1. Ansatz im Cashflow bei Verkaufspreisen für Wohnungen/Parkplätzen, wenn die Kaufpreisliste verwendet wird, ist:
    - Wenn Wohnungen/Parkflächen bereits verkauft, jedoch noch nicht übertragen sind, dann werden die bereits abgelaufenen Termine auf das Datum Grundstücksübertragung fakturiert
    - Wird eine Einheit nach dem Datum Grundstücksübertragung verkauft, werden die bereits abgelaufenen Termine fakturiert auf Datum Verkauf
    - Wenn zum Ende der Mängelbesitigungsperiode noch nicht alle Wohnungen/Parkplätze verkauft wurden, werden alle restlichen Termine gesamt auf das Datum Ende der Mängelbeseitigung in den Cashflow übernommen. Es wird dann davon ausgegangen, das diese Objekte auf Vorrat gebaut werden und nicht mehr Teil des Bauprojektes sind.
2. Wird ein Typ von Kaufpreis auf Miete/BAR oder Miete (EW und URA) verändert, wir das Objekt aus der Kaufpreisliste gelöscht.
3. Wird ein Typ mit Methoder der Wertermittlung Kaufpreis geändert:
    - Mit anderen Parametern mit der gleichen Basis
    - Mit einer neuen Basis

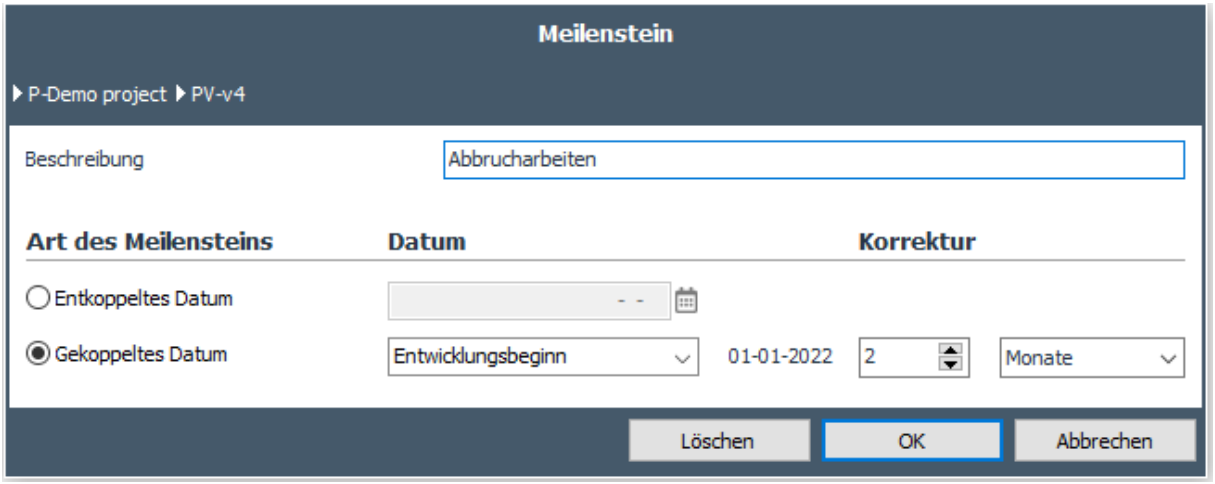
   wird die Kaufpreisliste für diesen Typ zurückgesetzt (alle Einheiten erhalten den gleichen durchschnittlichen Kaufpreis mit der gleichen Verteilung für Verkaufswert Grundstück und Verkaufswert Gebäude auf Basis der neuen Parameter).
4. Ist die residuale Rechenmethode Verkaufswert und wird die Kaufpreisliste verwendet, wird die Rechenmethode auf den Ausgleich zurückgesetzt. Durch Verwendung der Kaufpreisliste ist eine residuale Verkaufswertberechnung nicht mehr möglich.

5. Beim Import einer Kaufpreisliste gilt:
   - Wenn Datum Verkauf (welches pro Wohnung/Parkplatz in der Kaufpreisliste verwendet wird) < Datum Start (Vor)Verkauf, dann wird die Liste importiert, aber das Feld „Datum Start (Vor)Verkauf" erscheint rot und muss angepasst werden, damit es in der Reaforce Berechnung verwendet werden kann
   - Wenn Datum Übertragung (welches pro Wohnung/Parkplatz in der Kaufpreisliste verwendet wird) < Datum Start der Grundstücksübertragungen, dann wird die Liste importiert, aber das Feld „Datum Start der Grundstücksübertragungen" erscheint rot und muss angepasst werden, damit es in der Reaforce Berechnung verwendet werden kann

11.11 Hinzufügen flexible Meilensteine

Zusätzlich zu den festen Projektterminen hat der Benutzer die Möglichkeit, seine eigenen flexiblen Meilensteine, über das Symbol 

am oberen Fensterrand, zu definieren. (Siehe auf PV-Ebene in der Tabstruktur Definition – Planning grafisch).
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 **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.** 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.

11.12 Zusätzliche Daten zur Grundstücksanordnung (optional)

Auf PV Ebene ist es möglich Daten zur Grundstücksanordnung einzugeben. Diese werden auf PV-Ebene in dem Fenster Managementzusammenfassung gezeigt. In Reaforce Applikationsmanagement können Sie festlegen, ob Sie dies verwenden möchten oder nicht.

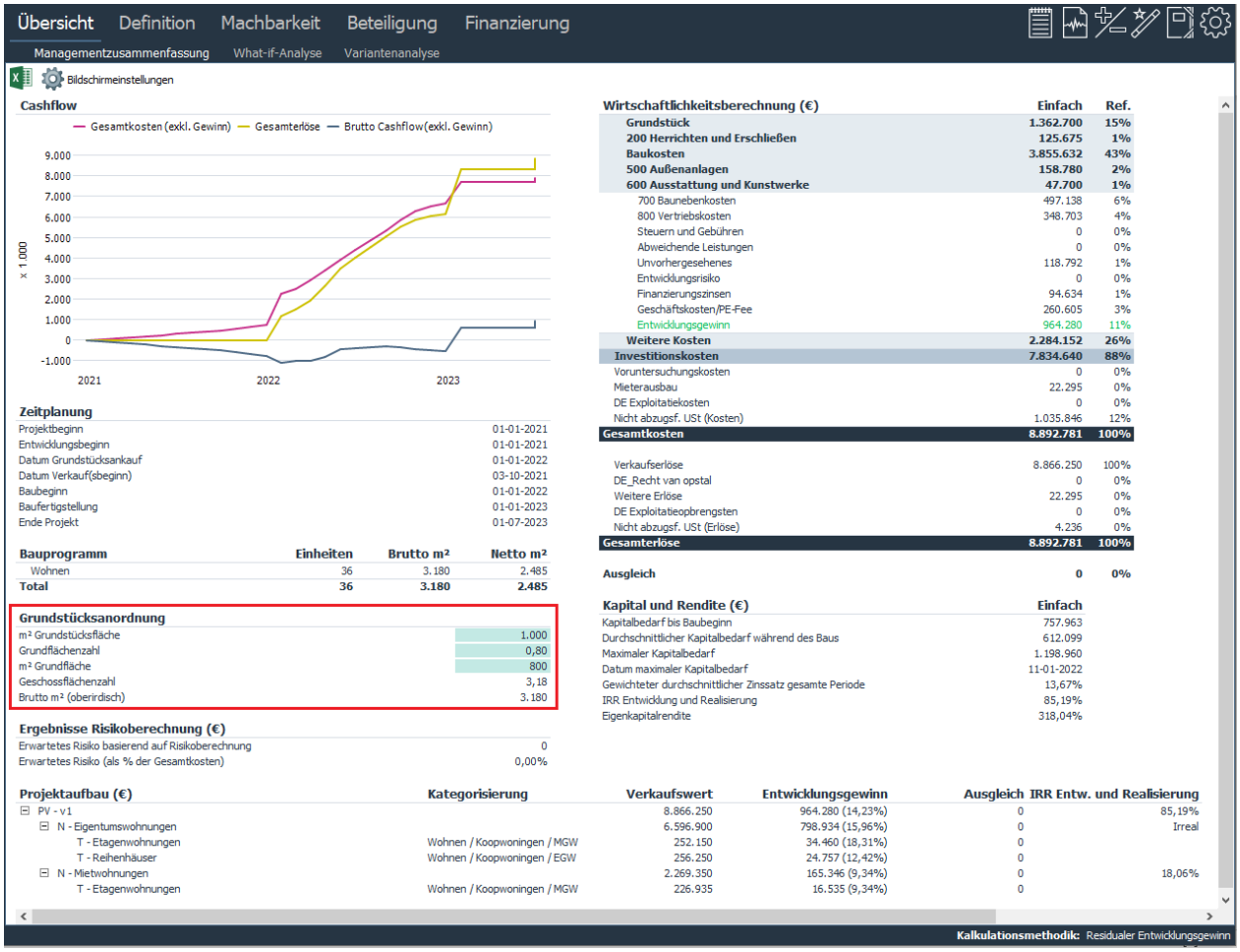
Die Daten der Grundstücksanordnung können unterteilt werden in:
Folgende Grundstücksparameter können eingegeben werden:

1. **m² Grundstücksfläche:** Grundstücksfläche
2. **Grundflächenzahl (GRZ):** Verhältnis zwischen bebauter und unbebauter Grundstücksfläche oder: Verhältnis zwischen m^2 Grundflähce und m^2 Grundstücksfläche. Die Zahl gibt an, wieviel Grundstücksfläche maximal bebaut werden darf.
   Restriktion: $0 < GRZ \leq 1$
3. **m² Grundfläche:** der Flächenanteil, welcher als Teil des gesamten Grundsstücks bebaut werden kann
4. **Geschossflächenzahl (GFZ):** Verhältnis zwischen brutto m² (oberirdisch) und m² Grundstücksfläche
   Restriktion: $GFZ \geq 0$
5. **Brutto m² (oberirdisch):** Bebauung über Grund
   Die Defaulteinstellung ist so, das die brutto m² (oberirdisch) gleich der Anzahl der Gesamt brutto m² ist. Hiervon kann der User abweichen, falls nötig (Keller, Tiefgarage, etc).

Beim Anlegen einer neuen PV werden die Daten von 1 bis 3 vom Reaforce Nutzer festgelegt. Diese können in dem Schirm Managementzusammenfassung geändert werden. Die Daten 4 und 5 werden aufgrund der eingegebenen Daten im Bauprogramm berechnet und in dem Fenster Managementzusammenfassung auf PV-Ebene angezeigt.

Im Bauprogramm werden folgende Daten angezeigt:

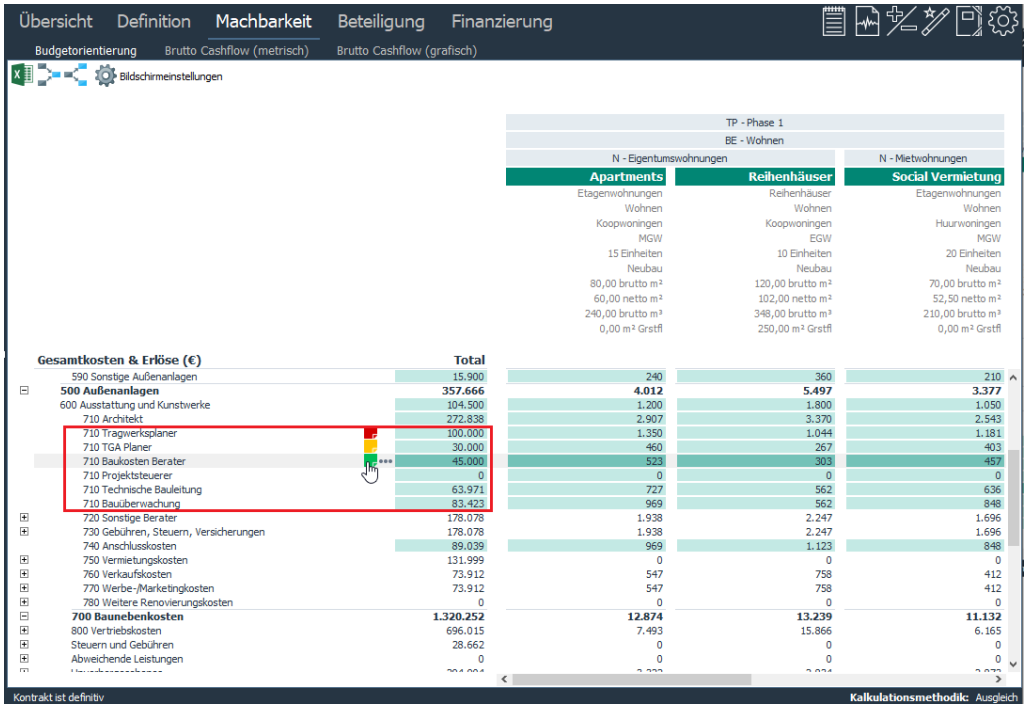
- Brutto m^2
- Brutto m^2 (oberirdisch)
- Netto m^2



Beispiel Managementzusammenfassung auf PV-Ebene

11.13 Erläuterung pro Kostenzeile

Beim Navigieren durch die Kostenstruktur auf den Fenstern Verkaufserlöse, Grundstückskosten, Baukosten oder Budgetorientierung auf PV-, DP- BE- oder Nuzungsebene wird das Symbol für den Gesamtbetrag der ausgewählten Zeile angezeigt. Wenn Sie darauf klicken 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.



Beispiel für hinterlegte Notizen

Diese Erläuterungen, welche auf PV-, TP- BE- oder Nutzungsebene festgelegt wurden, werden in einem Excel Export angezeigt.

12 PUBLIZIERUNG VON PROJEKTEN

Solange ein Projekt nicht publiziert wird, kann nur der Projekteigentümer darauf zugreifen. Zu einem bestimmten Zeitpunkt kann ein Projektpublikation erforderlich sein, beispielsweise ein Bericht an das Management im Zusammenhang mit dem Projektfortschritt für einen Quartals- oder Monatsbericht oder um die Zustimmung zu einem Investitionsvorschlag zu erhalten. Nur der Projekteigentümer kann ein Projekt publizieren.

12.1 Art der Publikationen

Es gibt drei Arten der Publikationen, nämlich:

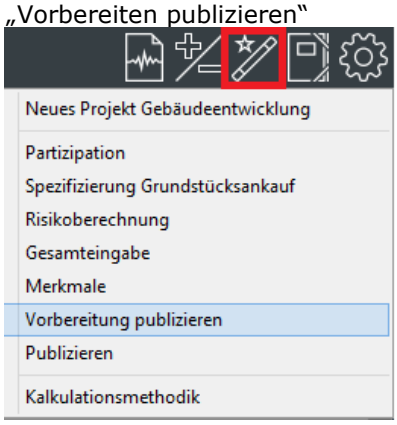
12.1.1 Periodenbericht (PB):

Merkmale der PB:

- Wird verwendet, um je Periode (beispielsweise Monat, Quartal) über den Projektfortschritt zu berichten zugunsten des Periodenberichts des gesamten Unternehmens.
- Hat vorgeschriebene Publikationstypen (beispielsweise 01-2012, 02-2012, Q1-2012, Q2-2012 usw.).
- Diese Publikationstypen werden vom Anwendungsverwalter in dem Reaforce Applikationsmanagement festgelegt.
- Jeder Periodenbericht wird von einer (zuvor in dem Applikationsmanagement festgelegten) autorisierten Person nach einer Prüfung genehmigt oder abgelehnt.
- Jeder Publikationstyp kann mehrere Malen benutzt werden;
- Ein abgelehnter Periodenbericht kann vom Benutzer aus dem Projektbaum entfernt werden.
- Jeder Periodenbericht wird im Projektbaum als „PB - <Bezeichnung des Zeitabschnitts >" angezeigt. Hierbei gilt, dass der aktuellste Bericht immer zuerst angezeigt wird.

Wie?

- Bewegen Sie den Mauszeiger im Projektbaum auf die zu publizierende Variante;
- Bearbeiten Sie die Projektvariante, um eine realistische Prognose zu erstellen, die dann als Periodenbericht veröffentlicht werden kann;
- Klicken Sie mit der linken Maustaste auf die Schaltfläche „Wizard" und wählen den Wizard „Vorbereiten publizieren"



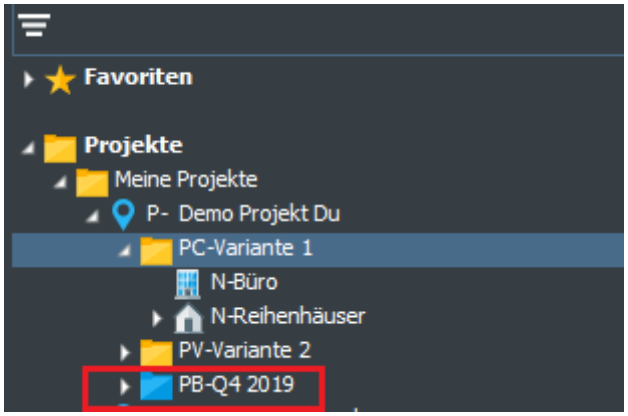
Beispiel: Wizard "Vorbereitung publizieren" wählen

- Wählen Sie die „Periodenbericht" und folgen dann dem Wizard.

Der Wizard geht durch alle Schritte und damit verbundenen Checks, die notwendig sind, bevor ein Bericht erstellt werden kann.

Achtung!
Wenn im letzten Eingabefeld die Schaltfläche "Fertigstellen" nicht aktiviert werden kann, dann fehlen noch notwendige Eingaben oder die Eingaben sind nicht logisch (z.B. wenn die Prozessplanung nicht aufeinander folgende Daten enthält). Gehen Sie dann erneut durch den Wizard und korrigieren die entsprechenden Daten.

- Nachdem Sie erfolgreich durch den Wizard "Vorbereitung Publizieren" gegangen sind: Gehen Sie noch einmal durch die Prognose und stellen sicher, dass die Änderungen, die Sie im Wizard durchgeführt haben, plausibel sind;
- Wenn Sie mit den Änderungen einverstanden sind, klicken Sie mit der linken Maustaste erneut auf die Schaltfläche „Wizard" und wählen „Publizieren".
- Wählen Sie als Berichtsart „Periodenbericht" und gehen zum nächsten Dialogfenster;
- Wählen Sie, welchen Typ des Periodenberichtes Sie publizieren möchten. Gehen Sie dann weiter durch den Wizard. Dann wird eine Kopie der Prognose als Periodenbericht erstellt. Dieser Bericht wird im Projektbaum zugefügt.



Periodenbericht (Q2-2017) wurde dem Projektbaum zugefügt. Der Status des Berichtes ist „Zu prüfen"

Achtung!
Wenn im letzten Eingabefeld die Schaltfläche "Fertigstellen" nicht aktiviert werden kann, dann fehlen noch notwendige Eingaben oder die Eingaben sind nicht logisch (z.B. wenn die Prozessplanung nicht aufeinander folgende Daten enthält). Gehen Sie dann erneut durch den Wizard Vorbereitung Publizieren, korrigieren Sie die entsprechenden Daten und gehen Sie dann erneut durch die Wizard Publizieren. Wenn alle Daten logisch sind kann man tatsächlich die Publikation erstellt werden.

12.1.2 Phasenbericht (Ph.B):

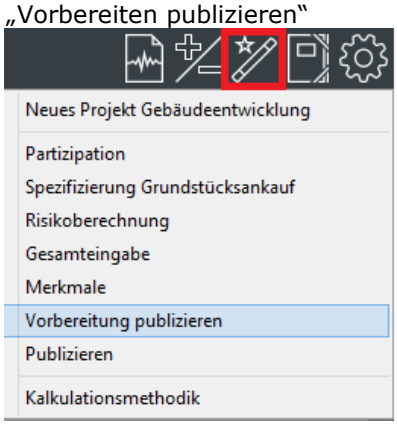
Merkmale der Ph.B.:

- Wird verwendet, um einen bestimmten „Go-/No-go-Moment/Bezugspunkt" in einem Projekt festzulegen. Diese Bezugspunkte werden je Projekt zu unterschiedlichen Zeitpunkten erreicht.
- Hat vorgeschriebene Berichtstypen (beispielsweise Projektinitierung, Vorläufiger Projektentwurf, Baubegenehmigung).

- Diese Berichtsstypen werden von Reasult kundenspezifisch in der Reaforce-Datenbank mit einer bestimmten Rangfolge festgelegt. (Wenn beispielsweise für ein bestimmtes Projekt bereits einen genehmigter Phasenbericht –Vorläufiger Projektentwurf besteht, kann der Benutzer anschließend kein Phasenbericht „Projektnitiierung" mehr erstellen, sondern nur eine überarbeiteten „Vorläufiger Projektentwurf" oder einen Phasenbericht „Baugenehmigung".)
- Jeder Phasenbericht wird von einer (zuvor in dem Applikationsmanagement festgelegten) autorisierten Person nach einer Prüfung genehmigt oder abgelehnt.
- Jeder Publikationstyp kann mehrere Malen benutzt werden;
- Ein abgelehnter Phasenbericht kann vom Benutzer aus dem Projektbaum entfernt werden.
- Jeder Phasenbericht wird im Projektbaum als „Ph.B - <Bezeichnung der Variante>" angezeigt. Hierbei gilt, dass die aktuellste Publikation immer zuerst angezeigt wird.

Wie?

- Bewegen Sie den Mauszeiger im Projektbaum auf die zu publizierende ProjectVariant;
- Bearbeiten Sie die Projektvariante, um eine realistische Prognose zu erstellen, die dann als Phasenbericht veröffentlicht werden kann;
- Klicken Sie mit der linken Maustaste auf die Schaltfläche „Wizard" und wählen den Wizard „Vorbereiten publizieren"



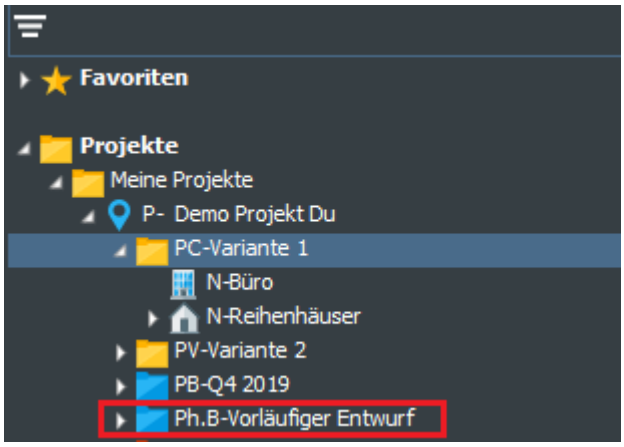
Beispiel: Wizard "Vorbereitung publizieren" wählen

- Wählen Sie als Berichtsart „Phasenbericht" und gehen zum nächsten Dialogfenster;
- Wählen Sie welchen Typ des Phasenberichtes Sie publizieren möchten

<u>Achtung!</u>
Bei der ersten Berichterstattung eines Phasenberichtes sind alle Typen verfügbar. Dannach kann nur der letzte Typ und die folgenden Typen gewählt werden. Die Anzahl und die Reihenfolge der Phasenberichte ist eine kundenspezifische Einstellung, die Reasult im Rahmen der Implementierung mit dem Kunden abspricht.

- Folgen Sie dann dem Wizard.
  Der Wizard geht durch alle Schritte und damit verbundenen Checks, die notwendig sind, bevor ein Bericht erstellt werden kann.
- Nachdem Sie erfolgreich durch den Wizard "Vorbereitung Publizieren" gegangen sind:
  Gehen Sie noch einmal durch die Prognose und stellen sicher, dass die Änderungen, die Sie im Wizard durchgeführt haben, plausibel sind;

- Wenn Sie mit den Änderungen einverstanden sind, klicken Sie mit der linken Maustaste erneut auf die Schaltfläche „Wizard" und wählen „Publizieren";
- Wählen Sie als Berichtsart „Phasenbericht" und gehen zum nächsten Dialogfenster;
- Wählen Sie, welchen Typ des Phasenberichtes Sie publizieren möchten. Gehen Sie dann weiter durch den Wizard. Dann wird eine Kopie der Prognose als Phasenbericht erstellt. Dieser Bericht wird im Projektbaum zugefügt.



Phasenbericht (Ph.B.-Initiative) wurde dem Projektbaum zugefügt. Der Status des Berichtes ist „Zu prüfen"

Achtung!
Wenn im letzten Eingabefeld die Schaltfläche "Fertigstellen" nicht aktiviert werden kann, dann fehlen noch notwendige Eingaben oder die Eingaben sind nicht logisch (z.B. wenn die Prozessplanung nicht aufeinander folgende Daten enthält). Gehen Sie dann erneut durch den Wizard Vorbereitung Publizieren, korrigieren Sie die entsprechenden Daten und gehen Sie dann erneut durch die Wizard Publizieren. Wenn alle Daten logisch sind kann man tatsächlich die Publikation erstellt werden.

12.1.3 Freie Publikation (FrP):

Merkmale FrP:

- Kann vom Benutzer verwendet werden, um unabhängig von einer regelmäßigen Berichterstattung oder dem Erreichen eines bestimmten Bezugspunktes eine bestimmte ProjectVariant für sich selbst definitiv festzulegen. (Beispiel: Grundstücksangebot der Gemeinde)
- Enthält keine Publikationstypen.
- Eine Freie Publikation werd nicht geprüft.
- Eine erstellte Freie Publikation kann vom Benutzer jederzeit aus dem Projektbaum entfernt werden.
- Jede Freie Publikation wird im Projektbaum als „FrP- <Bezeichnung des Berichts>" angezeigt. Hierbei gilt, dass der aktuellste Bericht immer zuerst angezeigt wird**.**

Wie?

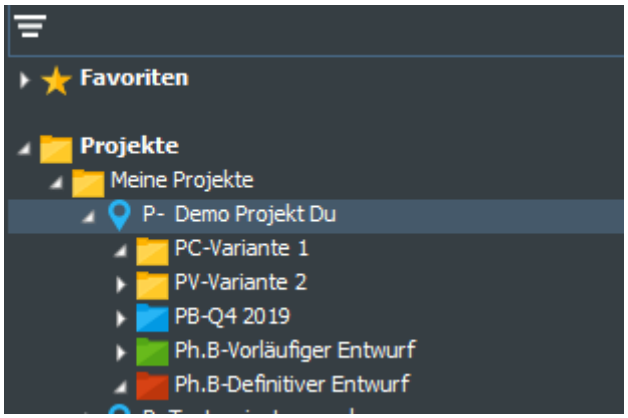
- Bewegen Sie den Mauszeiger im Projektbaum auf die zu publizierende ProjectVariant.
- Klicken Sie mit der linken Maustaste auf die Schaltfläche "Wizard"
- Wählen Sie den Wizard „Publizieren"

- Wählen Sie „eigener Berich“ und gehen folgenden dem Wizard

12.2 Darstellung von Publikationen im Projektbaum

Alle Phasen- und Periodenberichte werden im Projektbaum mit einem Farbencode angegeben, sodass der Status de des Berichtes immer direkt sichtbar ist.
Bedeutung der Farben:

- Grün: Bericht/Publikation genehmigt
- Rot: Bericht/Publikation abgelehnt
- Blau: Bericht/Publikation wird noch geprüft



Darstellung von Berichten/Publikationen im Projektbaum

Achtung!

- Ein Projekt, für das ein oder mehrere Phasen- und/ oder Periodenbericht(e) erstellt wurden, kann vom Projekteigentümer nicht mehr entfernt werden.
- Der Prüfer der Phasen- und/ oder Periodenbericht(e) sieht die Projektpublikation in seinem Projektbaum unter „Sonstige Projekte – Periodenberichte oder Phasenberichte“, wo anschließend die Prüfung erfolgen kann.
- Benutzer, die „Extra Zugang“ zum Projekt haben, sehen genehmigte Projektberichte unter „Sonstige Projekte“ wo die Berichte eingesehen werden können. Die Projektberichte können da nur gelesen werden (*read only*), aber können auch kopiert werden (eine Arbeitskopie)
- Wenn eine Arbeitskopie einer Phasenbericht oder Periodenbericht gemacht wurde, erscheint diese im Projektbaum unter „Sonstige Projekte“. Arbeitskopien verfügen über dieselben Funktionalitäten wie die normalen Varianten und können (zum Eigengebrauch) bearbeitet werden. Diese Kopien können nicht veröffentlicht werden, da Sie nicht der Projekteigentümer des betreffenden Projektes sind.

13 BERICHTERSTATTUNG VON PROJEKTEN

In Reaforce sind mehrere Berichte verfügbar.
Es hängt von der gewählten Konsolidierungsebene ab, ob Berichte verfügbar oder nicht sind.
Zum Beispiel, der Benutzer kann auf allen Konsolidierungsebenen einen freien Bericht erstellen. Der Benutzer kann hierbei selbst angeben, welche Elemente tatsächlich in den Bericht aufgenommen werden sollen.
Zudem steht auf der Nutzungsebene ein fester Bericht „Default-Analyse" zur Verfügung.
Darüber hinaus können auf Wunsch der Kunden sogenannte unternehmenseigene Berichte von Reasult entwickelt werden, die dann anschließend an den Standardberichten hinzugefügt werden.

13.1 Übersicht Standardberichte

Die unten stehende Tabelle zeigt, welche Berichte für die einzelnen Konsolidierungsebenen verfügbar sind.

Konsolidierungsebene	**Berichtsname**
Portfolio (Gebäude)	KPI's
	Cash flow
	Projektübersicht pro Bericht
	Portfolioübersicht Berichte
Projekt	Publikationsübersicht
	Managementzusammenfassung
	Projekte-Übersicht
Projektvariant	Default-Analyse
	Managementzusammenfassung
	Projekte-übersicht
	Sonstiger Bericht
	Kennzahlen
Teilprojekt	Sonstiger Bericht
Baueinheit	Sonstiger Bericht
Nutzung	Sonstiger Bericht
	Ratenplan Verkaufswert
Unternehmenseigener Bericht	<Name des unternehmenseigenen Berichts>

* Nur auf der Ebene der Projektvariante verfügbar, wenn es keine Baueinheiten gibt.

Im Folgenden werden die verschiedenen Berichtstypen näher erläutert.

13.1.1 KPI's (Key Performance Indicators)

Dieser Bericht zeigt einen Überblick der folgenden KPI's pro Projekt:

- Investitionskosten
- IRR
- Entwicklungskosten
- Projektentwicklungsgewinn

für zwei aufeinander folgende Periodenberichte.

Wie?

- Gehen Sie im Projektbaum zu der Mappe Projekte – Meine Projekte

- Aktivieren Sie in der Buttonbar die Schaltfläche „Berichte" und wählen dort Portfolio – Gebäude - KPI's. Der Bericht wird nun automatisch in SSRS erzeugt und kann, wenn gewünscht, in Exel, PDF oder Word exportiert werden.

13.1.2 Cashflow

Dieser Bericht zeigt einen Überblick über den kumulativen Brutto Cashflow aller aktiven Projekte, die einen Periodenbericht der ausgewählten Periode haben. Die erste Periode, die der Bericht zeigt, wird bestimmt durch den Zeitpunkt, an dem der Bericht gestartet wird.

Wie?

- Gehen Sie im Projektbaum zu der Mappe Projekte – Meine Projekte
- Aktivieren Sie in der Buttonbar die Schaltfläche „Berichte' und wählen dort Portfolio - Gebäude - Cashflow. Der Bericht wird nun automatisch in SSRS erzeugt und kann, wenn gewünscht, in Exel, PDF oder Word exportiert werden.

13.1.3 Projektübersicht pro Bericht

Dieser Bericht gibt einen Überblick über alle aktiven Projekte der Gebäude- oder Grundstücksentwicklung, die einen ausgewählten Phasen- oder Periodenbericht ahben (z.B. alle Projekte, die einen Phasenbericht „Initiierung" haben oder alle Projekte, die einen Phasenbericht Q2-2013 haben). Die Auswahl kann aus allen vorhandenen Phasenberichten erfolgen. Aus der Liste der Periodenberichte können die letzten 6 Berichtstypen angewählt werden.

Wie?

- Gehen Sie im Projektbaum zu der Mappe Projekte – Meine Projekte
- Aktivieren Sie in der Buttonbar die Schaltfläche „Berichte' und wählen dort Portfolio – Gebäude - Projektübersicht pro Bericht und wählen den gewünschten Berichtstyp. Der Bericht wird nun automatisch in SSRS erzeugt und kann, wenn gewünscht, in Exel, PDF oder Word exportiert werden.

13.1.4 Berichtsübersicht

Dieser Bericht gibt einen Überblick über alle Phasen- oder Periodenberichte von allen aktiven Projekten. Der Bericht kann nach Spalte 1 oder 2 geordnet werden.

Wie?

- Gehen Sie im Projektbaum zu der Mappe Projekte – Meine Projekte
- Wählen Sie in der Buttonbar die Schaltfläche „Berichte' und wählen dort Portfolio – Gebäude - Portfolio Übersicht Berichte und wählen dann Phasenbericht oder Periodenbericht. Der Bericht wird nun automatisch in SSRS erzeugt und kann, wenn gewünscht, nach Exel, PDF oder Word exportiert werden.

13.1.5 Projekte-Übersicht

Dieser Bericht gibt einen Überblick von dem letzten Daten-Update von allen aktiven Projekten zu dem R&A Datenbank.

Wie?

- Gehen Sie im Projektbaum zu der Mappe Projekte – Meine Projekte

- Aktivieren Sie in der Buttonbar die Schaltfläche „Berichte‘ und wählen dort Portfolio – Gebäude – Projekte-Übersicht
  Der Bericht wird nun automatisch in SSRS erzeugt und kann, wenn gewünscht, nach Exel, PDF oder Word exportiert werden.

13.1.6 Publikationsübersicht

Dieser Bericht gibt einen Überblick über alle Phasen- oder Periodenberichte von 1 spezifisischen Projekt.

Wie?

- Gehen Sie im Projektbaum zu dem entsprechenden Projekt
- Aktivieren Sie in der Buttonbar die Schaltfläche „Berichte‘ und wählen dort Projekt – Publikationsübersicht.
  Der Bericht wird automatisch in SSRS erzeugt und kann, wenn gewünscht, nach Exel, PDF oder Word exportiert werden.

13.1.7 Managementzusammenfassung

Dieser Bericht gibt einen Überblick von dem Schirm Managementzusammenfassung von 1 spezifisischen Projekt. Der Reaforce User kann dabei eine Anfangspublikation und 2 Vergleichspublikationen wählen.
Dieser Bericht kann nur erstellt werden wenn das Projekt eine PC-Variante enthalt.

Wie?

- Gehen Sie im Projektbaum zu dem entsprechenden Projekt
- Aktivieren Sie in der Buttonbar die Schaltfläche „Berichte‘ und wählen dort Projekt – Managementzusammenfassung
- Stellen Sie im Dialogfenster die richtige Wähle ein
  Der Bericht wird nun automatisch in SSRS erzeugt und kann, wenn gewünscht, nach Exel, PDF oder Word exportiert werden.

13.1.8 Variantenanalyse

Der Bericht Variantenanalyse bietet die Möglichkeit mehrere Varianten und/oder Publikationen eines Projektes miteinander zu vergleichen.

Wie?

- Gehen Sie im Projektbaum zu der entsprechenden PC, PV oder dem entsprechenden Bericht
- Aktivieren Sie in der Buttonbar die Schaltfläche „Berichte‘ und wählen dort Projekt – Variantenanalyse. Der Bericht wird automatisch in SSRS erzeugt und kann, wenn gewünscht, nach Exel, PDF oder Word exportiert werden.

13.1.9 Default-Analyse

Die Default-Analyse bietet einen Überblick über die Unterschiede zwischen den unternehmenseigenen Defaults und den vom Projekteigentümer angewandten projektspezifischen Defaults auf Nutzungs- und Typenebene.

Wie?

- Gehen Sie im Projektbaum zu der entsprechenden PC, PV oder dem entsprechenden Bericht
- Aktivieren Sie in der Buttonbar die Schaltfläche „Berichte‘ und wählen dort Projektvariante – Default-Analyse. Der Bericht wird automatisch in SSRS erzeugt und kann, wenn gewünscht, nach Exel, PDF oder Word exportiert werden.

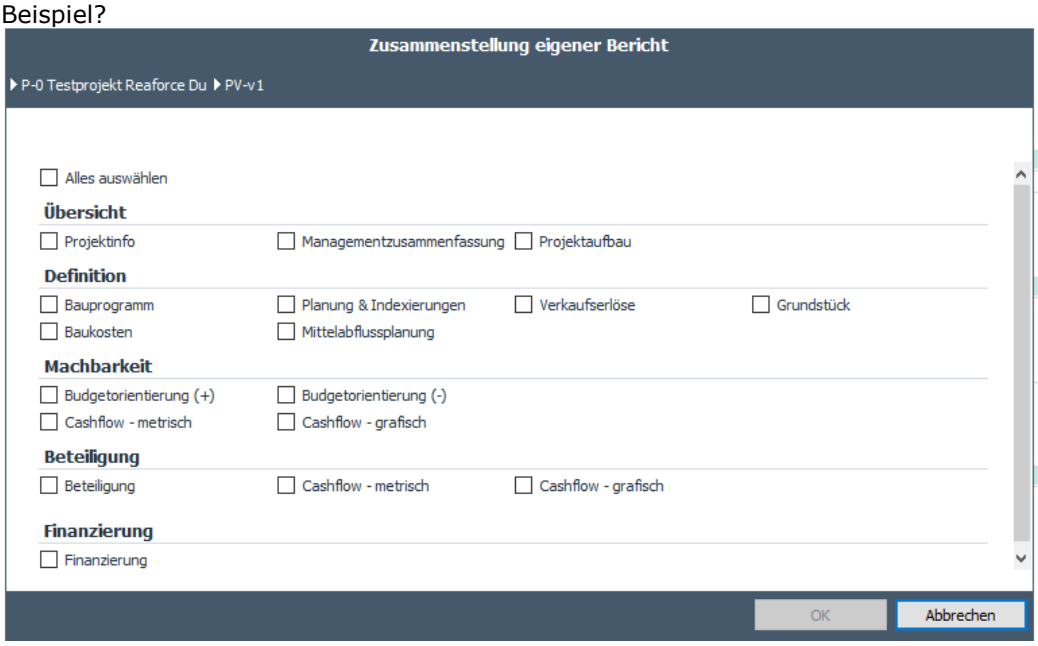
13.1.10 Sonstiger Bericht

In Reaforce kann der Benutzer auf allen Konsolidierungsebenen einen freien Bericht erstellen. Der Benutzer kann hierbei selbst angeben, welche Elemente tatsächlich in den Bericht aufgenommen werden sollen.
Die Komponenten korrespondieren mit den Informationen, die auf den Ausgabeschirmen in Reaforce gezeigt werden.

Wie?

- Bewegen Sie den Mauszeiger im Projektbaum auf die richtige Konsolidierungsebene.
- Aktivieren Sie in der Symbolleiste die Schaltfläche „Berichte - <Konsolidierungsebene> - Sonstiger Bericht“.
- Wählen Sie im angezeigten Dialogfenster die gewünschten Berichtselemente. Der wird erzeugt in Excel.

Beispiel?



Beispiel für den Start eines Sonstiger Bericht auf PV-Ebene

Achtung!

- In (Berichten) wird empfohlen, die Versionsnummer anzugeben, unter der die Berechnung erfolgt ist, um die Unterschiede zwischen Berechnungen, die unter verschiedenen Versionsnummern erstellt wurden, in einem späteren Stadium noch erklären zu können.

13.1.11 Kennzahlen

Der Bericht gibt einen Überblick über die wichtigsten Indikatoren für jede Projektvariante oder jeden Bericht. Der Bericht besteht aus 3 Teilen:

1. Allgemeine Projekt-, Planungs- und Status-Informationen auf Varianteneben
2. Eine Zusammenstellung der wichtigsten Indikatioren
    - Bauprogramm
    - Investitionskosten
    - Erlöse
3. Einen Überblick über die durchschnittlichen Investitionskosten pro brutto m² bzw. brutto m^3 in einem Säulendiagramm

Wie?

- Gehen Sie im Projektbaum zu der entsprechenden PC, PV oder dem entsprechenden Bericht
- Aktivieren Sie in der Buttonbar die Schaltfläche „Berichte‘ und wählen dort Projektvariante/Indikatoren“. Der Bericht wird automatisch in SSRS erzeugt und kann, wenn gewünscht, nach Exel, PDF oder Word exportiert werden.

13.1.12 Ratenplan Verkaufswert Gebäude

Der Bericht gibt einen Überblick über die Mittelzuflussplanung jeder Nutzung, die mit Käufern vereinbart wurden. Der Bericht kann auf der Nutzungsebene nur dann gestartet werden, wenn bei einer oder mehreren Nutzungen ein spezifischer Mittelzuflussplan angelegt wurden (für eine detailliertere Erläuterung lesen Sie auch Kapitel 7.7.)

Wie?

- Gehen Sie im Projektbaum auf die Nutzungsebene
- Aktivieren Sie in der Buttonbar die Schaltfläche „Berichte“ und wählen dort Nutzung - Ratenplan Verkaufswert. Der Bericht wird automatisch in Exel erzeugt.

13.2 Unternehmenseigener Bericht

Auf Wunsch der Kunden kann Reasult sogenannte unternehmenseigene Berichte entwickeln, die anschließend den Standardberichten hinzugefügt werden.

14 EXPORTIEREN UND DRUCKEN

Ausführungsfenster und Berichte können exportiert und eventuell gedruckt werden.

14.1 Exportieren und Drucken von Ausführungsfenstern

Die angezeigten Ausführungsfenster können direkt gedruckt werden über Excel.

Der Export über Excel ist nicht möglich für die Ausführungsfenster;

- Projektinfo
- Planung grafisch
- Brutto Cashflow grafisch
- Notizblock

Wie?

- Bewegen Sie den Mauszeiger auf das gewünschte Ausführungsfenster und klicken Sie auf das richtige Symbol in der **Symbolleiste**.

14.2 Exportieren und Drucken von Berichten

Siehe Kapitel 13.1 für eine Erlauterung pro Bericht.

Unternehmenseigene Berichte können auf Wunsch nach

- Microsoft® Excel
- Microsoft® Word
- PDF

exportiert und anschließend gedruckt werden.

14.3 Exportieren und Drucken von Dialogfenstern

Folgende DialogFenster

- Verkaufsliste
- Mietpreisliste
- Subventionen und Zuschüsse;

können nach Exel exportiert werden und dort weiter bearbeitet werden.

15 ARCHIVIEREN

15.1 Archivieren von Projekten

Zu einem bestimmten Zeitpunkt kann der Projekteigentümer ein Projekt nicht länger in seinem Projektbaum anzeigen lassen wollen, beispielsweise

- ein Projekt, das sich noch in der Akquisitionsphase befand, wird endgültig aufgegeben.
- ein Projekt wurde definitiv beendet.

Wie?

- Bewegen Sie den Mauszeiger im Projektbaum auf das betreffende Projekt.
- Klicken Sie auf die rechte Maustaste und wählen Sie „Archivieren".
- Es erscheint ein Dialogfenster. Klicken Sie auf „OK".
- Anschließend erscheint das Projekt nicht mehr im Projektbaum.

Beispiel?



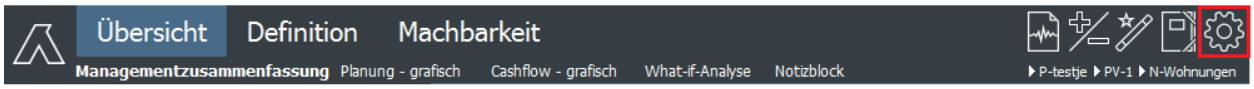
Beispiel für das Dialogfenster der Archivierung eines Projektes

Achtung!

- Der Anwendungs- oder Funktionssverwalter kann das Projekt (auf Wunsch) wieder in den Projektbaum des Projekteigentümers zurücksetzen oder endgültig archivieren.

16 HILFE INFORMATION

In der Symbolleiste in Reaforce auf das Symbol „Zahnrad“ können verschiedene Dokumente über die Funktion von Reaforce zurate gezogen werden.



16.1 Handbuch Reaforce

Unter „Handbuch Reaforce“ kann das Benutzerhandbuch zurate gezogen werden, das den Gebrauch, die Rechenmethode, die Projektstrukturierung und die sonstigen Funktionalitäten von Reaforce Gebäudeentwicklung näher beschreibt.

Wie?

- Bewegen Sie den Mauszeiger in der Symbolleiste auf das Symbol „Zahnrad“ .
- Wählen Sie „Handbücher - Handbuch Reaforce“.

16.2 Release notes

Unter „Release Notes“ befindet sich ein Handbuch, in dem die neuen und geänderten Funktionalitäten der aktuellen Reaforce Version im Vergleich zur vorherigen Version beschrieben sind.

Wenn in Ihrer aktuellen Reaforce-Version eine Konvertierung in Bezug auf die vorherige Version stattgefunden hat, werden die Konsequenzen auch in diesem Dokument erläutert.

Wie?

- Bewegen Sie den Mauszeiger in der Symbolleiste auf das Symbol „Zahnrad“ .
- Wählen Sie „Handbücher – Release notes <version nummer>.

16.3 Handbuch Projectcontrol (Compact, Standard und Advanced)

Unter „Handbuch Projectcontrol befindet sich ein Handbuch, in dem das Projectcontrol-Verfahren und die Funktionalitäten von Projectcontrol beschrieben sind.
Das Handbuch Projectcontrol wird nur mitgeliefert, wenn neben Reaforce auch mit Projectcontrol gearbeitet wird.

Wie?

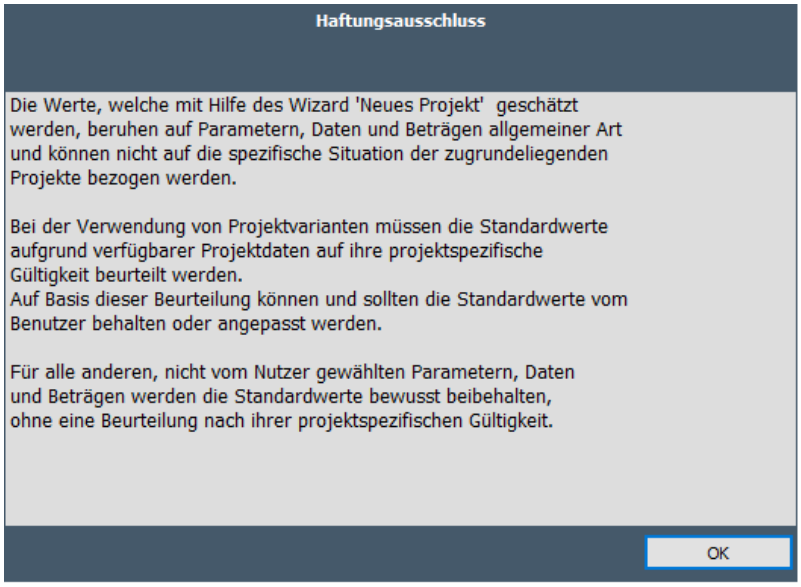
- Bewegen Sie den Mauszeiger in der Symbolleiste auf das Symbol „Zahnrad“ .
- Wählen Sie „Handbücher - Handbuch Projectcontrol“.

16.4 Haftungsausschluss

Unter „Haftungsausschluss“ versteht man: Die Beschreibung, die der Lieferant dem Benutzer aushändigt, in der angegeben ist, unter welchen Bedingungen Reaforce genutzt werden kann.

Wie?

- Bewegen Sie den Mauszeiger in der Symbolleiste auf das Symbol „Zahnrad“ .
- Wählen Sie „Haftungsausschluss“.



16.5 Info

Unter „Info" sehen Sie die Reaforce Version und eventuelle Bild- und Patch-Nummern.

Wie?

- Bewegen Sie den Mauszeiger in der Symbolleiste auf das Symbol „Zahnrad" .
- Wählen Sie „Information".



Beispiel für das zeigen der Reaforce version

17 MELDUNGEN ANZEIGEN UND ENTFERNEN

Ungelesene Meldungen der Verwaltung können in der Symbolleiste auf das Symbol „Zahnrad“ angesehen werden.
Über das Modul „ Reaforce Applikationsmanagement“ kann der Anwendungsverwalter Meldungen an die Reaforce Benutzer senden. Die Meldungen werden beim Start von Reaforce automatisch auf dem Bildschirm angezeigt. Die Benutzer können anschließend alle Meldungen lesen und markieren, sodass sie bei einem erneuten Start von Reaforce nicht mehr angezeigt werden. Es können auch alle Meldungen gleichzeitig entfernt werden.
Die Benutzer können die angezeigten Meldungen auch ungelesen wegklicken, sodass sie bei einem erneuten Start von Reaforce erneut angezeigt werden.

Wie?
Lesen von neuen und ungelesenen Meldungen :

- Starten Sie Reaforce.
- Neue und ungelesene Meldungen werden automatisch auf dem Bildschirm angezeigt.

oder

- Bewegen Sie den Mauszeiger in der Symbolleiste auf das Symbol „Zahnrad“ .Wählen Sie „Meldungen zeigen“.
- Die ungelesenen Meldungen werden auf dem Bildschirm angezeigt.

Entfernen aller Meldungen gleichzeitig:

- Bewegen Sie den Mauszeiger in der Symbolleiste auf das Symbol „Zahnrad“
- Wählen Sie „Meldungen zeigen“.
- Die ungelesenen Meldungen werden auf dem Bildschirm angezeigt.
- Klicken Sie auf „Alle Meldungen selektieren“ und anschließend auf „OK“.
- Die Meldungen werden entfernt.

18 APPLIKATIONSMANAGEMENT

18.1 Applikationsmanagement

Unter „Reaforce Applikationsmanagement" versteht man: Die Unterstützung verschiedenster Prozesse, wie diese in Reaforce definiert sind. Das Programm stellt einen grundlegenden Bestandteil der gesamten Reaforce-Umgebung dar.

Siehe für eine weitere Erklärung das „Handbuch Reaforce Applikationsmanagement".

19 ANLAGE: BEGRIFFE

In dieser Liste werden einige der in Reaforce verwendeten Begriffe erläutert.

19.1 1. Konsolidierungsebene:

Hier gibt es zwei Möglichkeiten, nämlich:

- **ProjectVariant:** wenn die Projektstruktur folgendermaßen aufgebaut ist:
  Projekt - ProjectVariant – Nutzungen (und Typen)
- **Baueinheit:** wenn die Projektstruktur folgendermaßen aufgebaut ist:
  Projekt - ProjectVariant – Baueinheit – Nutzungen (und Typen)

19.2 2. Konsolidierungsebene:

Hier gibt es zwei Möglichkeiten, nämlich:

- **ProjectVariant:** wenn die Projektstruktur folgendermaßen aufgebaut ist:
  Projekt – ProjectVariant – Baueinheit – Nutzungen (und Typen)
- **Teilprojekt:** wenn die Projektstruktur folgendermaßen aufgebaut ist:
  Projekt – ProjectVariant – Teilprojekt – Baueinheit – Nutzungen (und Typen)

19.3 3. Konsolidierungsebene:

Hier gibt es nur eine Möglichkeit, nämlich:

- **ProjectVariant:** wenn die Projektstruktur folgendermaßen aufgebaut ist:
  Projekt – ProjectVariant – Teilprojekt – Baueinheit – Nutzungen (und Typen)

19.4 Externe Kosten:

Die externen Kosten bestehen aus: Alle kosten von Grundstückskosten bis zum Unvorhergesehenes.

19.5 IRR „Entwicklung & Realisierung"

Der IRR „Entwicklung & Realisierung" ist ein Prozentsatz, wobei der Nettobarwert (NBW) des Entwicklungs- und Realisierungs-Cashflows Null ist. In Reaforce entspricht dies dem Zeitraum ab dem Datum des Entwicklungsbeginns bis einschließlich dem Datum Ende des Projektes.

Für alle Nutzungen gilt:

IRR Entwicklung und Realisierung:

- Wird kalkuliert auf Tagesbasis;
- Kann jederzeit neu kalkuliert und angezeigt werden;
- Wenn gilt: -100% ≤ IRR ≤100%, dann wird für den IRR „irreal" angegeben;

19.6 IRR Eigenverwaltung

Der IRR Eigenverwaltung ist der Prozentsatz, bei dem der Nettobarwert (NBW) des Restnutzungs-Cashflows Null ist.

Für die Nutzungen Gewerbe, Freizeit & Utilitär gilt:

IRR Eigenverwaltung:

- Wird monatlich kalkuliert;
- Wenn keine Ertragswert-Kalkulation für die Nutzung gemacht wurde, dann ist der IRR Eigenverwaltung nicht verfügbar und wird nicht angezeigt
- Kann nur einen kalkulierten Wert haben,, wenn das Modul "Ertragswert" benutzt wird für die Einführung einer Etragswert-Kalkulation

Für die Nutzungen Wohnungen und Parken gilt:
IRR Eigenverwaltung:

- Wird monatlich kalkuliert;
- Wenn keine Ertragswert-Kalkulation für die Nutzung und alle Typen dadrin gemacht wurde, dann ist der IRR Eigenverwaltung nicht verfügbar und wird nicht angezeigt
- Kann nur einen kalkulierten Wert haben, wenn das Modul „Ertragswert" benutzt wird, und eine Ertragswert-Kalkulation für alle Typen gemacht ist, die zu der Nutzung gehören.
- Wenn eine Etragswert-Kalkulation für die Nutzungen „Wohnen" oder „Parken" gemacht wurde, aber nicht für alle Typen, die zu den entsprechenden Nutzungen gehören, dann wird für die Kennzahl „IRR Eigenverwaltung" folgendes angezeigt: nicht berechenbar

Auf der Ebene Baueinheit, Teilprojekt und Projektvariante gilt:
IRR Eigenverwaltung:

- Wird monatlich kalkuliert;
- Wenn keine Ertragswert-Kalkulation für die unteren Ebenen gemacht wurden, ist der IRR-Eigenverwaltung nicht verfügbar und wird nicht angezeigt
- Wenn der IRR Eigenverwaltung angezeigt wird, kann aber nur dann ein kalkulierter Wert angezeigt werden, wenn für keine der darunter liegenden Ebene der Status „nicht berechenbar" angezeigt wird
- Wenn eine der unterliegende Ebenen den Status „nicht berechenbar" anzeigt dann wird auch auf dieser Ebene „nicht berechenbar" für den Wert IRR Eigenverwaltung angezeigt

19.7 IRR Gesamtlaufzeit

Der IRR „Gesamtlaufzeit" ist der Prozentsatz, bei dem der Nettobarwert (NBW) des gesamten Cashflows (also der Entwicklungs-, Realisierungs- und Restnutzungperiode zusammen) Null ist.

Für die Nutzungen Gewerbe, Freizeit & Utilitär gilt:
IRR Gesamtlaufzeit:

- Wird monatlich kalkuliert;
- Wenn keine Ertragswert-Kalkulation für die Nutzung gemacht wurde, dann wird der IRR Gesamtlaufzeit nicht angezeigt
- Wenn der IRR Gesamtlaufzeit angezeigt wird, kann dieser nur einen kalkulierten Wert haben, wenn
    - Das Modul "Ertragswert" benutzt ist für die Eintragung einer Ertragswert-Kalkulation;
    - Der Verkaufsdatum an den institutionellen Investor ≤ Baufertigstellung ist;
    - Die Zahlung für das Grundstück und das Gebäude vollständig bei Baufertigstellung erfolgt.

Wenn nicht alle genannten Bedingungen erfüllt sind, wird für den IRR Gesamtlaufzeit folgendes angezeigt: "nicht berechenbar"

Für die Nutzungen Wohnungen und Parken gilt:
IRR Gesamtlaufzeit:

- Wird monatlich kalkuliert;
- Wenn keine Ertragswert-Kalkulation für die Nutzung gemacht wurde, dann wird der IRR Gesamtlaufzeit nicht angezeigt.

- Wenn ein Wert für die IRR Gesamtlaufzeit angezeigt wird, dann kann dieser nur einen kalkulierten Wert anzeigen, wenn
    - Ein Ertragswert-Kalkulation für alle Typen berechnet wurde, die zu der Nutzung gehören;
    - Das Verkaufsdatum an den institutionellen Investor ≤ Baufertigstellung ist;
    - Die Zahlung für das Grundstück und das Gebäude vollständig bei Baufertigstellung erfolgt.

Wenn nicht alle genannten Bedingungen erfüllt sind, dann wird für den IRR Gesamtlaufzeit folgendes angezeigt: nicht berechenbar

Auf den Ebenen Baueinheit, Unterprojekt und Variante gilt:
IRR Gesamtlaufzeit:

- Wird monatlich kalkuliert;
- Wenn keine Ertragswert-Kalkulation für alle unteren Ebenen gemacht wurde, wird der IRR Gesamtlaufzeit nicht angezeigt.
- Wenn der IRR Gesamtlaufzeit angezeigt wird, dann kann aber nur ein kalkulierter Wert angezeigt werden, wenn für keine der darunter liegenden Nutzungen oder Typen gilt: nicht berechenbar.
- Wenn eine der unterliegende Ebenen den Status „nicht berechenbar" anzeigt dann wird auch auf dieser Ebene „nicht berechenbar" für den Wert IRR Gesamtlaufzeit angezeigt

19.8 Referenzwert

Unter „Referenzwert" versteht man: Den Nenner (Referenz), der in Bezug auf die Investitionskosten und Erlöse ausgewählt werden kann, in Prozent ausgedrückt.

Reaforce bietet diese Möglichkeit, da die Praxis gezeigt hat, dass die verschiedenen einbezogenen (Projekt-)Parteien unterschiedliche Referenzwerte zur Beurteilung einer Machbarkeitsanalyse anwenden.
Beispiel:

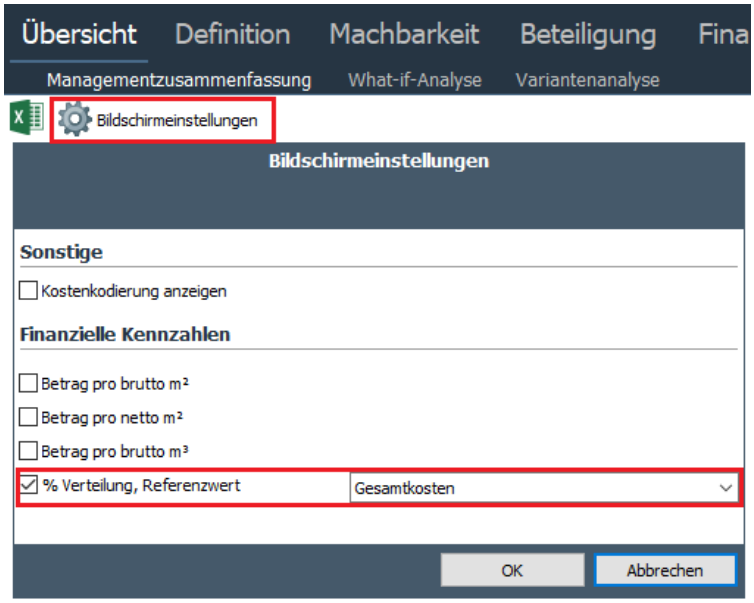
- Der Bauherr verwendet in den meisten Fällen die Baukosten als Nenner im Referenzwert.
- Der Entwickler verwendet in den meisten Fällen die Investitionskosten als Nenner im Referenzwert.

Reaforce unterscheidet die folgenden Referenzwert:

- Baukosten
- Gesamtkosten
- Investitionskosten
- Verkaufswert
- Verkaufserlöse
- Gesamterlöse

Der Referenzwert kann geändert werden, indem Sie im Ausführungsfenster „Managementzusammenfassung" das Feld „Referenzwert" aktivieren und einen anderen Wert auswählen.

Beispiel?



Beispiel für eine Änderung des Referenzwertes im Ausführungsfenster „Managementzusammenfassung"

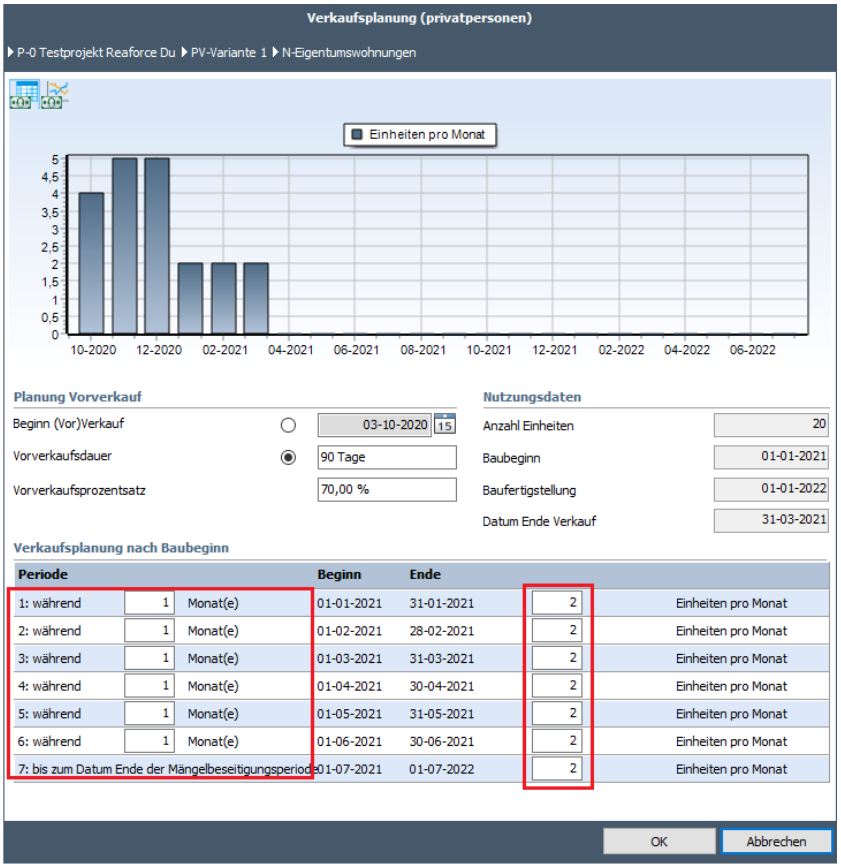
19.9 Verkaufsplanung

Hier werden die Daten angezeigt, die bestimmen, wann das Projekt verkauft (abgesetzt) wird und eventuell mit welcher Geschwindigkeit.

Bei Verkauf an institutionelle Käufer wird das Projekt immer auf einen bestimmten Datum für 100% verkauft.

Bei Verkauf an Privatpersonen kann eine detaillierte Verkaufsplanung eingegeben werden.
Die folgende Daten werden verwendet:

- Vorverkaufsdauer
- Vorverkaufsprozentsatz
- Verkäufe pro Monat nach Baubeginn.
  Diese Verkaufsperiode ab Datum Baubeginn wird unterteilt in maximal 6 Zeiträume, wobei für den einzelnen Zeitraum wird eingegeben:
  - Größe des Zeitraums (in Monaten)
  - Anzahl der verkauften Einheiten pro Monat (Default = 10% aller Einheiten auf NutzungsEbene)
    Im definierten Zeitraum werden die Verkaufseinheiten linear verteilt



.....Beispiel Verkaufsplanung

19.10 Finanzierungsvergütung

Der Unterschied zwischen dem Verkaufswert und dem Verkaufserlöse liegt im Posten „Finanzierungsvergütung". Der Posten „Finanzierungsvergütung" ist ein Posten, der von institutionellen Käufern vom Verkaufswert abgezogen wird, wenn von einer Ratenzahlung vor der Abnahme des Immobilienprojektes (Datum der Baufertigstellung) gesprochen wird. Eine derartige Ratenzahlung verringert also sowohl

- den Verkaufserlöse infolge eines Postens „Finanzierungsvergütung" (der als negativer Betrag dargestellt wird) als auch
- die Investitionskosten infolge geringerer Finanzierungszinsen.

Die Finanzierungsvergütung wird folgendermaßen berechnet: Kum. Verkaufserlöse (Periode) * Finanzierungsvergütung%
Beim Verkauf an institutionelle Käufer kann ein Prozentsatz für die Finanzierungsvergütung gewählt werden.
Hierbei handelt es sich um einen Zinssatz, den der institutionelle Käufer dem Verkäufer für die Ratenzahlung während der Bauzeit anstelle einer Einmalzahlung am Datum der Baufertigstellung (Turn-key-Zahlung) in Rechnung stellt.
Wenn man sich für eine Ratenzahlung während der Bauzeit entscheidet, entsteht ein geringerer Kapitalbedarf und infolgedessen sinken die Finanzierungszinsen.