

Release notes



Produkt	Reaforce
Version	8.1
Dokumentstatus	Final
Dokumentversion	1.0
Letzte Änderung	22.06.2023

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	3
2	Neue Funktionen in Reaforce Gebäudeentwicklung	4
2.1	Projektfiltererweiterung	4
2.2	Generische Einrichtung von Varianteneigenschaften	4
2.3	Regionale Einstellungen	5
2.4	PV's im Ordner Sonstige Projekte anzeigen	5
2.5	Gewährung von Bearbeitungsrechte an Benutzer die 'Extra Zugang' haben	5
2.6	Einführung des Landes Luxemburg	7
2.7	Eingabe Datum Grundstücksankauf auf 1. Konsolidierungsebene	7
2.8	Anpassungen zur Verkaufsplanung/Kaufpreisliste	7
2.9	Anzahl der Verkaufseinheiten auf dem Fenster Brutto Cashflow (metrisch)	8
2.10	Änderungen in der Cashflow-Anzeige	9
2.11	Mehrere Berechnungsmethoden für verschiedene Kostenzeilen	9
2.12	Suchfunktion Kostenstruktur	10
2.13	Zusätzliche Methodik im generischen Zahlungsplan	11
2.14	Hilfseingabe Verkaufswert Gebäude	12
2.15	Einführung flexibler KPI's	13
3	Neue Funktionen in Reaforce Ertragswert	14
4	Neue Funktionen in Reaforce Finanzierung	15
4.1	Neuer Aufbau des Moduls	15
4.2	Konversion der Finanzierung	17
4.2.1	wenn Methode 1: % Verteilung EK/FK pro Periode	17
4.2.2	wenn Methode 2: Spezifizierte Auszahlungen und Tilgungen von EK und FK	18
5	Neue Funktionen im Modul Projektcontrolling	19
6	Neue Funktionen Reaforce Applikationsmanagement	20
6.1	Änderungen in der Mutation von Projekt- und Typenmerkmalen	20
6.2	Erweiterung Variantendaten	20
6.3	Erweiterung Standardwerte mit betriebseigenen Berechnungsgrundlagen	20
6.4	Definieren flexible KPI's	20
6.5	Einführung von Steuertabellen Luxemburg	21
7	Neue Funktionen Reporting & Analyse	23
7.1	Projekt- und Typenmerkmale als Attribut hinzugefügt in Templates	23

1 Einleitung

Dieses Dokument enthält eine Übersicht über die Neuerungen und geänderten Funktionalitäten von Reaforce Version 8.1 gegenüber der Version 8.0.

Wichtige Funktionen, die in Reaforce 8.1 hinzugefügt oder geändert wurden:

- Erweiterung der Funktionalität 'Extra Zugang' (anzeigen Projektvarianten und Gewährung von Bearbeitungsrechten)
- Neuer Aufbau des Finanzierungsmoduls
- Flexible KPI's hinzugefügt

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

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

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

2 Neue Funktionen in Reaforce Gebäudeentwicklung

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

2.1 Projektfiltererweiterung

Dem Projektfilter wurde eine zusätzliche Filteroption „Organisationseinheit“ hinzugefügt. Der Standardwert ist „alle Organisationseinheiten“; Ist ein Benutzer Mitglied mehrerer Organisationseinheiten, kann über die Auswahlliste nach einer dieser Organisationseinheiten gefiltert werden.

Die Filterung nach Varianten ist außerdem weiter unterteilt in:

- Projektcontrolling Variante
- Projektvarianten

The image shows a 'Projektfilter' dialog box. At the top, there's a section titled 'Organisationseinheit' with a dropdown menu currently showing 'Alle Organisationseinheiten'. Below this is the 'Projekttauswahl' section with three checkboxes: 'Gebäudeentwicklung' (checked), 'Grundstücksentwicklung' (unchecked), and 'Bauprojekte' (unchecked). The 'Varietenauswahl' section follows, with a red box highlighting the first two options: 'Projektcontrolling Variante' (checked) and 'Projektvarianten' (checked). Below these are 'Phasenberichte' (checked), 'Nur letzten Phasenbericht' (unchecked), 'Periodenberichte' (checked), 'Nur letzten Periodenbericht' (unchecked), and 'Freie Publikationen' (checked). At the bottom of the dialog are two buttons: 'OK' and 'Abbrechen'.

Beispiel des neuen Projektfilters

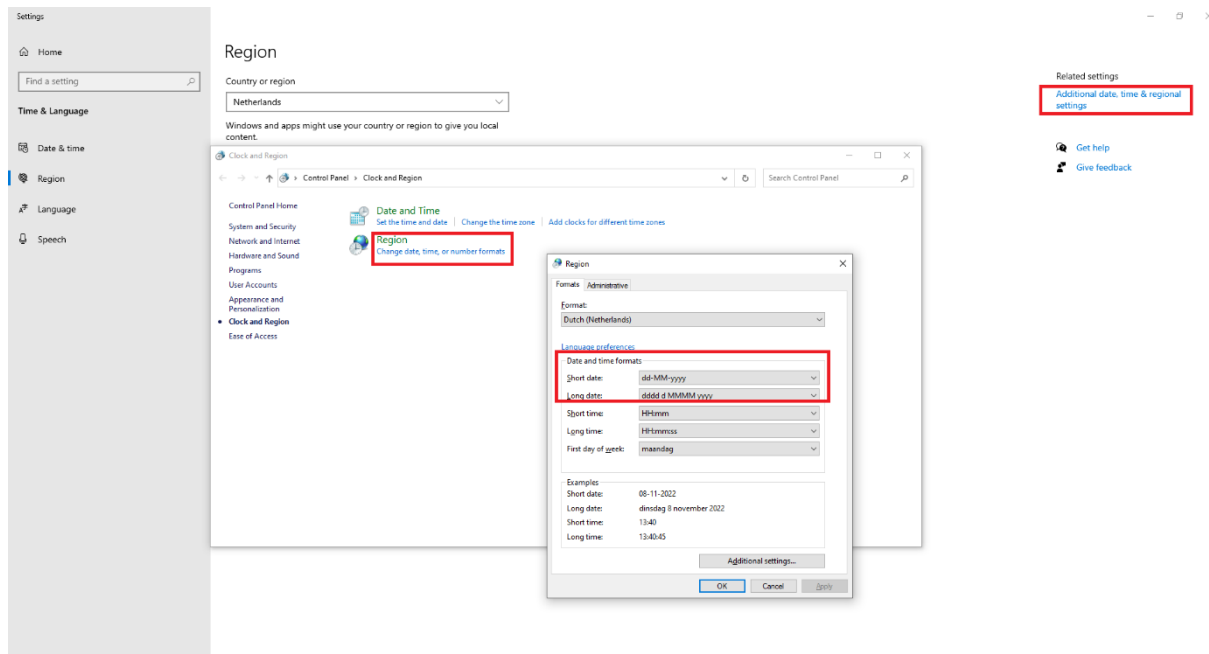
2.2 Generische Einrichtung von Varianteneigenschaften

Wenn Sie die Varianteneigenschaften eines Phasen- oder Periodenberichts einsehen, werden auf der Registerkarte „Publikation“ jetzt immer die Publikationsart (Phasenbericht oder Periodenbericht) und der entsprechende Publikationstyp angezeigt.

2.3 Regionale Einstellungen

Ab Reaforce 8.1 werden die regionalen Einstellungen des PCs/Computers verwendet, auf dem die Reaforce-Anwendung läuft.

Gehen Sie dazu auf dem Computer des Benutzers zu:



2.4 PV's im Ordner Sonstige Projekte anzeigen

Ab Reaforce 8.1 können Nutzer alle PV-Varianten der Projekte einsehen, für die sie die Berechtigung „Extra Zugang“ haben. Diese PV-Varianten werden ebenso wie PC-Varianten und Publikationen im Ordner „Sonstige Projekte“ angezeigt.

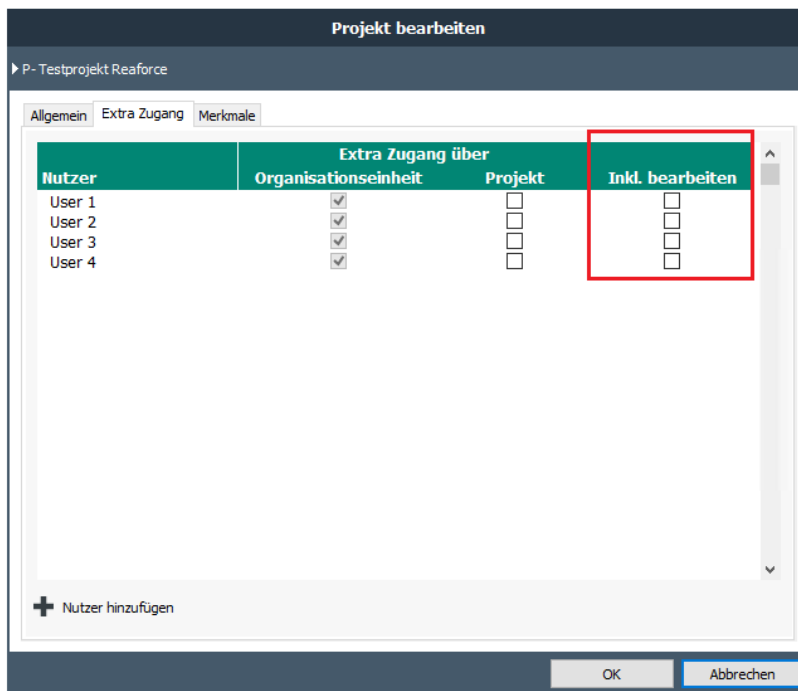
2.5 Gewährung von Bearbeitungsrechte an Benutzer die 'Extra Zugang' haben

Ab Reaforce 8.1 können Bearbeitungsrechte an Benutzer vergeben werden, die das Recht „Extra Zugang“ auf Projekte haben.

Dadurch ist es möglich, mit mehreren Personen an einem Projekt zu arbeiten, ohne das Projekt übertragen zu müssen.

Diese Bearbeitungsrechte können wie folgt erfasst werden:

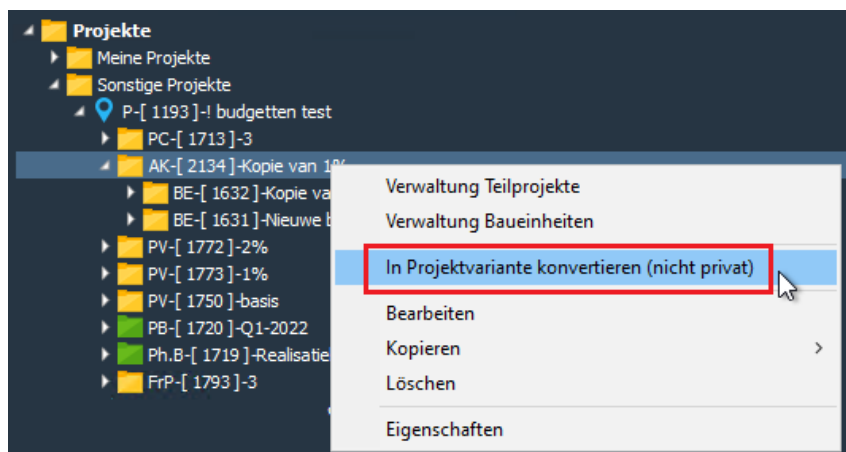
1. Durch den Projekteigentümer: auf Projektebene via das Dialogfenster Eigenschaften (auf den Registerkarte 'Extra Zugang').
2. Im Reaforce Applikationsmanagement: in dem Ordner:
Verwaltung\<Organisationseinheit>\Projekte\Aktiv. Auf der rechten Seite des Bildschirms kann das richtige Projekt ausgewählt werden, anschließend im Dialogfenster die Registerkarte „Extra Zugang“ wählen.



Geänderte Dialogfenster 'Extra Zugang'

Achtung:

- Zusätzlich zu den Bearbeitungsrechten gilt weiterhin eine Prüfung der Lizenzen (zB: PVs können nicht bearbeitet werden, wenn ein Benutzer nur über eine View-Lizenz verfügt).
- Die Publizierung eines Phasen- oder Periodenberichts ist nicht Teil der Bearbeitungsrechte über „Extra Zugang“ (nur der Projekteigentümer kann einen Phasen- oder Periodenbericht publizieren)
- Maximal 1 Benutzer kann gleichzeitig eine PV bearbeiten. Möchte ein nachfolgender Benutzer die PV ebenfalls bearbeiten, erhält er eine Meldung, dass die Variante bereits von einem anderen Benutzer bearbeitet wird.
- Wird eine Kopie einer PV, eines PCs oder einer Publikation erstellt, gilt diese Kopie ab Reaforce 8.1 als private Arbeitskopie. Der Projekteigentümer kann auch eine private Arbeitskopie erstellen. Der Besitzer einer Arbeitskopie kann sich dann dafür entscheiden, diese private Arbeitskopie in eine normale PV umzuwandeln, wodurch diese Kopie für alle sichtbar wird, die Zugriff auf das Projekt haben.



Beispiel für die Konvertierung einer privaten Arbeitskopie in eine Projektvariante

2.6 Einführung des Landes Luxemburg

Ab Reaforce 8.1 ist es nun möglich, neben niederländischen, deutschen, belgischen, französischen und schweizerischen Projekten auch luxemburgische Projekte anzulegen.

Reasult bespricht mit Ihnen, ob in Ihrem Unternehmen Bedarf besteht, auch luxemburgische Projekte in Reaforce erfassen zu können.

Die gewünschten Länder werden dann von Reasult in der Betriebslizenz erfasst. Wenn in der Betriebslizenz 2 oder mehr Länder hinterlegt sind, kann dann im Reaforce Applikationsmanagement je Nutzer ein Standardland festgelegt werden.

2.7 Eingabe Datum Grundstücksankauf auf 1. Konsolidierungsebene

Das Datum Grundstücksankauf kann nun auf das Fenster Planung & Indexierungen, neben der Nutzungsebene, auch auf der Totalen in der 1. Konsolidierungsebene verwaltet werden.

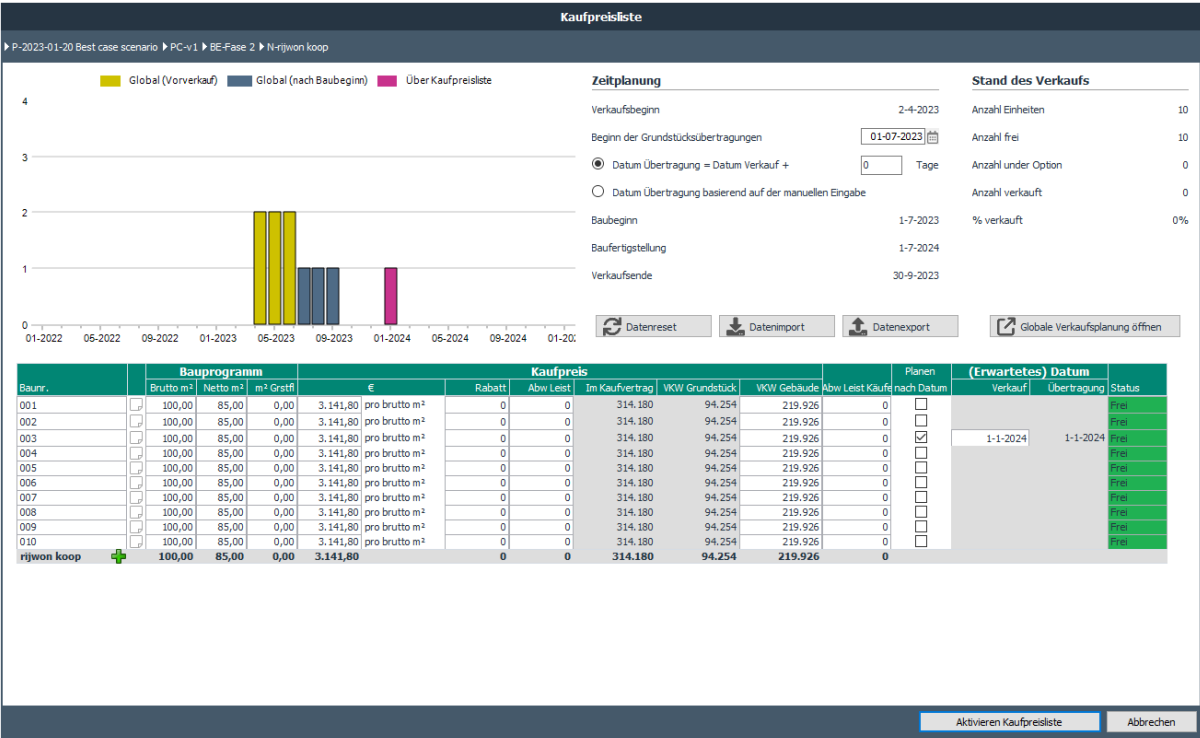
The screenshot shows the 'Definition' tab in the Reaforce software. The main table displays project dates for various categories: Grundstückstransaktion, Entwicklungsplanung, and Bauausführungsplanung. The 'Datum Grundstücksankauf' field in the 'Total' column is highlighted with a red box. A modal window titled 'Datum Grundstücksankauf (Hilfseingabe auf PV/BE-Ebene)' is open, showing options to 'Gekoppelt an' (linked to) or 'Entkoppeltes Datum' (uncoupled date). The 'Gekoppelt an' option is selected, and the 'Projektbeginn' dropdown is visible. The modal also includes 'OK' and 'Abbrechen' buttons.

	Total	Büroturm	Einzelhandel	Reihenhäuser
Grundstückstransaktion				
Datum Grundstücksankauf	1-1-2022	1-1-2022	1-1-2022	1-1-2022
Datum Grundstücksübertragung an Investor		1-1-2023	1-1-2023	
Beginn der Grundstücksübertragungen an Privatpersonen				1-1-2022
Entwicklungsplanung				
Projektbeginn	1-1-2021			
Entwicklungsbeginn	1-1-2021	1-1-2021	1-1-2021	1-1-2021
Zeit bis zum Baubeginn in Tagen	365 Tage	365 Tage	365 Tage	365 Tage
Zeit bis zum Baubeginn in Monaten				
Ausschreibungsbeginn				
Ausschreibungsdauer in Tagen				
Ausschreibungsdauer in Monaten				
Bauausführungsplanung				
Baubeginn				
Beginn Bauabnahme				
Baufertigstellung				
Anlaufzeit in Arbeitswochen				
Anzahl Bauabnahmen pro Arbeitswoche				
Bauzeit in Tagen				
Bauzeit in Monaten				

Beispiel für die Aktualisierung von Datum Grundstücksankauf auf 1. Konsolidierungsebene

2.8 Anpassungen zur Verkaufsplanung/Kaufpreisliste

Wo bisher zwischen der globalen Verkaufsplanung und der Kaufpreisliste gewählt werden musste, ist es ab Reaforce 8.1 möglich, diese miteinander zu kombinieren. Beim Öffnen der Kaufpreisliste sind grundsätzlich noch alle Einheiten über die globale Verkaufsplanung geplant. Auf Wunsch kann der Nutzer in der Kaufpreisliste manuell ein Verkaufsdatum für bestimmte Einheiten eingeben. Wenn Sie keine konkreten Verkaufsdatum angeben, ändert sich in der Verkaufsplanung nichts und der Cashflow bleibt zunächst gleich.



Geänderte Dialogfenster Kaufpreisliste

Auch die Export-/Importfunktionalität wurde durch eine verbesserte Fehlerbehandlung optimiert.

2.9 Anzahl der Verkaufseinheiten auf dem Fenster Brutto Cashflow (metrisch)
Die Anzahl der Verkaufseinheiten wurden auf dem Fenster „Brutto-Cashflow (Metrisch)“ auf der Nutzungsebene hinzugefügt.

Reaforce 8.1 - Entwicklungsumgebung - | Patch:1 | Build:159

ÜbersichtDefinitionMachbarkeitRisiken

BudgetorientierungBrutto Cashflow (metrisch)Inv / Inst.hBrutto Cashflow (grafisch)

0-Zellen verbergen

Gesamtkosten & Erlöse (€)		Details/Erläuterung	Total	2022	2023	2024	2025
GK	Grundstück		520.140	5.150	514.990	0	0
_04_00_00	Bauwerkkosten	Variantenebene	765.803	0	365.079	400.724	0
_05_00_00	Technische Anlagenkosten	Variantenebene	185.831	0	88.591	97.240	0
_08_00_00	Kosten Außenanlagen	Variantenebene	0	0	0	0	0
BK	Baukosten		951.633	0	453.670	497.964	0
_13_00_00	Beratungs-/Verkaufskosten		112.904	39.318	52.151	21.435	0
_10_00_00	Steuern und Gebühren	Variantenebene	0	0	0	0	0
MMW	Abweichende Leistungen		16.178	0	8.118	8.059	0
OVZ	Unvorhergesehenes		32.843	610	17.000	15.234	0
ONTRIS	Entwicklungsrisiko		0	0	0	0	0
FK	Finanzierungszinsen		39.948	2.688	57.430	-20.111	-58
_11_00_00	Geschäftskosten/PE-Fee	Variantenebene	163.370	0	109.817	53.553	0
ONTWIN	Entwicklungsgewinn	NutzungsEbene	759.516	0	0	0	759.516
BIJKK	Weitere Kosten		1.124.759	42.616	244.515	78.170	759.458
SK	Investitionskosten		2.596.532	47.766	1.213.174	576.134	759.458
VOZK	Projektentwicklungsgebühr (Kosten)		0	0	0	0	0
_12_00_00	Voruntersuchungskosten	Variantenebene	0	0	0	0	0
000	Mieterausbau	Variantenebene	0	0	0	0	0
000	Bewirtschaftungskosten Bestand	Gemäß Spezifizierung (T-Ebene)	0	0	0	0	0
NITVBTW	Nicht abzugsf. USt (Kosten)	NutzungsEbene	0	0	0	0	0
IVK	Gesamtkosten		2.596.532	47.766	1.213.174	576.134	759.458
VKOPB	Verkaufserlöse		2.596.532	0	1.480.901	1.024.752	90.879
BKOPB	Projektentwicklungsgebühr (Erlöse)		0	0	0	0	0
2300	Weitere Erlöse		0	0	0	0	0
NATDBTW	Mieterlöse Bestand	Gemäß Spezifizierung (T-Ebene)	0	0	0	0	0
OPB	Nicht abzugsf. USt (Erlöse)	NutzungsEbene	0	0	0	0	0
OPB	Gesamterlöse		2.596.532	0	1.480.901	1.024.752	90.879
Brutto Cashflow			0	-47.766	267.727	448.618	-668.579
Kumulativer Brutto Cashflow				-47.766	219.961	668.579	0
Verkaufsprognose			Total	2022	2023	2024	2025
Verkauf (in %)			100,00%	0,00%	90,00%	10,00%	0,00%
Kumulativer Verkauf (in %)			100,00%	0,00%	90,00%	100,00%	100,00%
Verkauf (Anzahlen)			10	0	9	1	0
Kumulierter Verkauf (Anzahlen)				0	9	10	10
Berechnung Aktivierung Gewinn (€)			Total	2022	2023	2024	2025
Externe Kosten (in %)			100,00%	2,76%	64,02%	33,22%	0,00%
Externe Kosten * Verkauf (in %)			100,00%	0,00%	60,10%	39,90%	0,00%
Aktivierung Gewinn			759.516	0	456.494	303.022	0

Kalkulationsmethodik: Entwicklungsgewinn

Beispiel der Verkaufsprognose in % und Anzahlen

2.10 Änderungen in der Cashflow-Anzeige

Mit der Einführung des generischen Zahlungsplans ab Reaforce 8.0 wurde die Cashflow-Planung auf Basis der Verkaufsplanung nicht mehr möglich. Ab Reaforce 8.1 ist auch die Anzeige des Brutto-Cashflows (Metrisch) auf Nutzungsebene basierend auf der Verkaufsplanung nicht mehr möglich.

Zusätzlich zur aktuellen Monats-, Quartals- und Jahresansicht wurde eine Tertiär-Ebenenansicht hinzugefügt.

Übersicht Definition Machbarkeit Risiken

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

0-Zellen verbergen

Gesamtkosten & Erlöse (€)		Details/Erläuterung	Total	T-1-2022	T-2-2022	T-3-2022	T-1-2023	T-2-2023
GK	Grundstück		520.140	5.150	0	0	0	514.990
_04_00_00	Bauwerkkosten	Variantebene	765.803	0	0	0	0	54.688
_05_00_00	Technische Anlagenkosten	Variantebene	185.831	0	0	0	0	13.271
_08_00_00	Kosten Außenanlagen	Variantebene	0	0	0	0	0	0

Beispiel des Cashflows auf Tertiärebene

2.11 Mehrere Berechnungsmethoden für verschiedene Kostenzeilen

Zusätzliche Berechnungsmethoden wurde hinzugefügt für die Kostenzeilen in den folgenden Kostengruppen:

- Abweichende Leistungen
- Unvorhergesehenes

- Entwicklungsrisiko
- und für die Kostenzeile:
- Entwicklungsgewinn

Abweichende Leistungen für Käufer auf Typebene

... ▶ PC-v1 ▶ BE-Fase 2 ▶ N-rjwon koop ▶ T-rjwon koop

Berechnungsmethode	€/%	Total
% der Baukosten	1,0000 %	9.516,33
% des Grundstückswertes		
% der Grundstückskosten		
% der Baukosten		
% der Mieterträge		
% des Verkaufswerts		
% der Baunebenkosten		
% des Kaufpreises		
Betrag pro brutto m²		
Betrag pro netto m²		
Betrag pro brutto m³		
Betrag pro Einheit		
Betrag pro m² Grstfl		

OK Abbrechen

Beispiel der neue Berechnungsmethoden für Abweichende Leistungen für Käufer auf Typebene

2.12 Suchfunktion Kostenstruktur

Auf dem Fenster Budgetorientierung wurde eine Suchfunktion hinzugefügt, mit der die Kostenstruktur nach (Teilen des) Namens einer Kostenzeile/Kostengruppe durchsucht werden kann:

Übersicht Definition Machbarkeit Risiken Beteiligung Finanzierung

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

Berechnungsmethode Bildschirmeinstellungen

Suchfunktion:

	N - Büroturm	N - Reihenhäuser	N - Retail
	Büroturm	Residential High rent	Retail
	Büros	Reihenhäuser	Einzelhandel
	Gewerbe	Wohnen	Gewerbe
	Kooppwoningen	EGW	
	1 Einheit	25 Einheiten	1 Einheit
	Neubau	Neubau	Neubau
	1.000,00 brutto m²	100,00 brutto m²	1.800,00 brutto m²
	850,00 netto m²	85,00 netto m²	1.710,00 netto m²
	85,00% Formfaktor	85,00% Formfaktor	95,00% Formfaktor
	3.600,00 brutto m³	290,00 brutto m³	7.200,00 brutto m³
	100,00 m² Grstfl	0,00 m² Grstfl	0,00 m² Grstfl
Gesamtkosten & Erlöse (€)	Total	pro Einheit	pro Einheit
Grundstück	2.553.099	512.500	45.000
Bauwerkkosten Gebäude	0	0	0
Feste Anlagen Gebäude	0	0	0
Geschäftsanlagen Gebäude	0	0	0
Sonstige Bauwerkkosten	5.097.113	1.037.785	88.212
Bauwerkkosten	5.097.113	1.037.785	88.212
Maschinelle Anlagen	0	0	0
Elektrische Anlagen	0	0	0
Förderanlagen	0	0	0
Raumlufttechnische Anlagen	0	0	0
Sonstige technische Anlagen	952.605	155.668	25.945
Technische Anlagenkosten	952.605	155.668	25.945
Bauwerkkosten Außenanlagen	0	0	0
Technische Außenanlagen	0	0	0
Pflasterung	0	0	0
Begrünung	0	0	0
Ausstattung Außenanlagen	0	0	0
Sonstige Kosten Außenanlagen	63.025	25.945	0
Kosten Außenanlagen	63.025	25.945	0
Baukosten	6.112.743	1.219.397	114.156
Architekt	195.576	48.776	3.425
Tragwerksplaner	67.224	18.291	1.142
TGA planer	18.330	6.097	285
Baukosten Berater	23.429	6.097	285
Projektssteuerer	0	0	0
Technische Bauleitung	38.711	9.145	571
Baubüberwachung	46.858	12.194	571
Berater Städtebau	0	0	0
Kalkulationsmethode:	Entwicklungsgewinn		

Beispiel für die Suchfunktion auf das Fenster Budgetorientierung

2.13 Zusätzliche Methodik im generischen Zahlungsplan

Im generischen Zahlungsplan war es bereits mit Reaforce 8.0 möglich, sich für eine lineare Zahlung (in einem bestimmten Zeitraum) zu entscheiden. Bei dieser linearen Zahlung handelt es sich um einen festen Betrag pro Tag, sodass beispielsweise der Monat März (31 Tage) einen anderen Gesamtbetrag aufweist als der Monat April (30 Tage).

Einschließlich ab Reaforce 8.1 ist es auch möglich, sich für eine lineare Zahlung auf monatlicher Basis zu entscheiden, wobei die Gesamtbeträge pro Monat gleichbleiben.

Gesamtkosten & Erlöse (€)		Details/Erläuterung	Total	Aug 2022	Sep 2022	Okt 2022	Nov 2022	Dez 2022	Jan 2023	Feb 2023	Mär 2023	Apr 2023	Mai 2023
Grundstück			1.159.226	0	0	0	0	0	1.159.226	0	0	0	0
Bauwerkkosten	Nutzungsebene		2.477.696	0	0	0	0	0	42.953	117.595	217.484	257.669	266.3
Technische Anlagenkosten	Nutzungsebene		391.215	0	0	0	0	0	6.782	18.568	34.340	40.685	42.0
Kosten Außenanlagen	Nutzungsebene		65.203	0	0	0	0	0	1.130	3.095	5.723	6.781	7.0
Baukosten			2.934.113	0	0	0	0	0	50.865	139.257	257.547	305.134	315.3
Architekt	Nutzungsebene		99.997	5.110	4.945	6.739	6.522	6.739	2.973	2.685	2.973	2.877	2.9
Tragwerksplaner	Nutzungsebene		44.012	2.249	2.176	2.966	2.870	2.966	1.308	1.182	1.308	1.266	1.3
TGA planer	Nutzungsebene		14.671	750	725	989	957	989	436	394	436	422	4
Baukosten Berater	Nutzungsebene		99.997	0	0	33.695	32.609	33.695	0	0	0	0	0
Projektsteuerer	Nutzungsebene		30.000	0	0	10.000	10.000	10.000	0	0	0	0	0
Technische Bauleitung	Nutzungsebene		22.006	1.308	1.266	1.308	1.266	1.308	561	506	561	543	5
Bauüberwachung	Nutzungsebene		99.997	8.493	8.219	8.493	8.219	8.493	0	0	0	0	0
Sonstige Berater	Nutzungsebene		58.682	2.999	2.902	3.955	3.827	3.955	1.744	1.576	1.744	1.688	1.7

Beschreibung	%	Betrag	Methodik	Ab	bis
T1	100,00%	30.000	Linear auf Monatebene	Definitiver Entwurf (Ph.B)	1-10-2022
Rest	0,00%	0	Einmalzahlung	Projektbeginn (PV)	1-1-2022
Total	100,00%	30.000			

Beispiel einer linearen monatlichen Zahlung

Konversion

Bei der Konversion wurde die aktuelle lineare Zahlung in eine tägliche lineare Zahlung konvertiert. Dies hat keinen mathematischen Effekt.

Gesamtkosten & Erlöse (€)		Details/Erläuterung	Total	Sep 2022	Okt 2022	Nov 2022	Dez 2022	Jan 2023	Feb 2023	Mär 2023	Apr 2023	Mai 2023	Jun 2023
Grundstück			1.159.226	0	0	0	0	1.159.226	0	0	0	0	0
Bauwerkkosten	Nutzungsebene		2.477.696	0	0	0	0	42.953	117.595	217.484	257.669	266.307	257.7
Technische Anlagenkosten	Nutzungsebene		391.215	0	0	0	0	6.782	18.568	34.340	40.685	42.488	40.6
Kosten Außenanlagen	Nutzungsebene		65.203	0	0	0	0	1.130	3.095	5.723	6.781	7.008	6.7
Baukosten			2.934.113	0	0	0	0	50.865	139.257	257.547	305.134	315.364	305.1
Architekt	Nutzungsebene		99.997	4.945	6.739	6.522	6.739	2.973	2.685	2.973	2.877	2.973	2.8
Tragwerksplaner	Nutzungsebene		44.012	2.176	2.966	2.870	2.966	1.308	1.182	1.308	1.266	1.308	1,3
TGA planer	Nutzungsebene		14.671	725	989	957	989	436	394	436	422	436	4
Baukosten Berater	Nutzungsebene		100.000	0	33.696	32.609	33.696	0	0	0	0	0	0
Projektsteuerer	Nutzungsebene		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Beschreibung	%	Betrag	Methodik	Ab	bis
T1	100,00%	100.000	Linear	Ausschreibungsbeginn (N)	1-10-2022
Rest	0,00%	0	Einmalzahlung	Projektbeginn (PV)	1-1-2022
Total	100,00%	100.000			

Lineare Zahlung in Reaforce 8.0

Übersicht Definition Machbarkeit

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

0-Zellen verbergen

Gesamtkosten & Erlöse (€)	Details/Erläuterung	Total	Sep 2022	Okt 2022	Nov 2022	Dez 2022	Jan 2023	Feb 2023	Mär 2023	Apr 2023	Mai 2023	Jun 2023
Grundstück		1.159.226	0	0	0	0	1.159.226	0	0	0	0	0
Bauwerkkosten	Nutzungsebene	2.477.696	0	0	0	0	42.953	117.595	217.484	257.669	266.307	257.7
Technische Anlagenkosten	Nutzungsebene	391.215	0	0	0	0	6.782	18.568	34.340	40.685	42.048	40.6
Kosten Außenanlagen	Nutzungsebene	65.203	0	0	0	0	1.130	3.095	5.723	6.781	7.008	6.7
Baukosten		2.934.113	0	0	0	0	50.865	139.257	257.547	305.134	315.364	305.1
Architekt	Nutzungsebene	99.997	4.945	6.739	6.522	6.739	2.973	2.685	2.973	2.877	2.973	2.8
Tragwerksplaner	Nutzungsebene	44.012	2.176	2.956	2.870	2.966	1.308	1.182	1.308	1.266	1.308	1,2
TGA-Planer	Nutzungsebene	14.671	725	989	957	989	436	394	436	422	436	4
Baukosten Berater	Nutzungsebene	100.000	0	33.696	32.609	33.696	0	0	0	0	0	0
Projektsteuerer	Nutzungsebene	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Zahlungsplan Baukosten Berater

P-Demo project ▶ PV-v1 ▶ N-Int.haar/bar

Beschreibung	%	Betrag	Methodik	Ab	bis
T1	100,00%	100.000	Linear auf Tagesebene	Ausschreibungsbeginn (N)	1-10-2022 Baubeginn (N)
Rest	0,00%	0	Einmalzahlung	Projektbeginn (PV)	1-1-2022
Total	100,00%	100.000			

OK Abbrechen

Konversion in eine tägliche lineare Zahlung in Reaforce 8.1

2.14 Hilfeingabe Verkaufswert Gebäude

Ab Version 7.1 war es bereits möglich, bei der Änderung des Verkaufswerts Grundstück die Höhe des Grundstückswerts, Einbringungswerts oder Grundstücks zu übernehmen.

Ab Version 8.1 ist es bei der Änderung des Verkaufswertes Gebäude auch möglich, den aktuellen Betrag:

- Baukosten inkl. USt oder
- Baukosten exkl. USt

auf Typenebene zu übernehmen.

Verteilung Kaufpreis

P-Testprojekt Reaforce ▶ PV-v2 ▶ N-Reihenhäuser ▶ T-Residentials High rent

Kaufpreis pro Einheit € 300.000,00

☐ Verkaufswert Grundstück als Prozentsatz 30,00 %
 ☐ Verkaufswert Gebäude als Prozentsatz 70,00 %
 ☐ Verkaufswert Grundstück als Betrag 90.000
 ☒ Verkaufswert Gebäude als Betrag 210.000

Hilfeingabe

Beispiel für die Eingabe des Verkaufswert Gebäudes mittels Hilfeingabe

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

2.15 Einführung flexibler KPI's

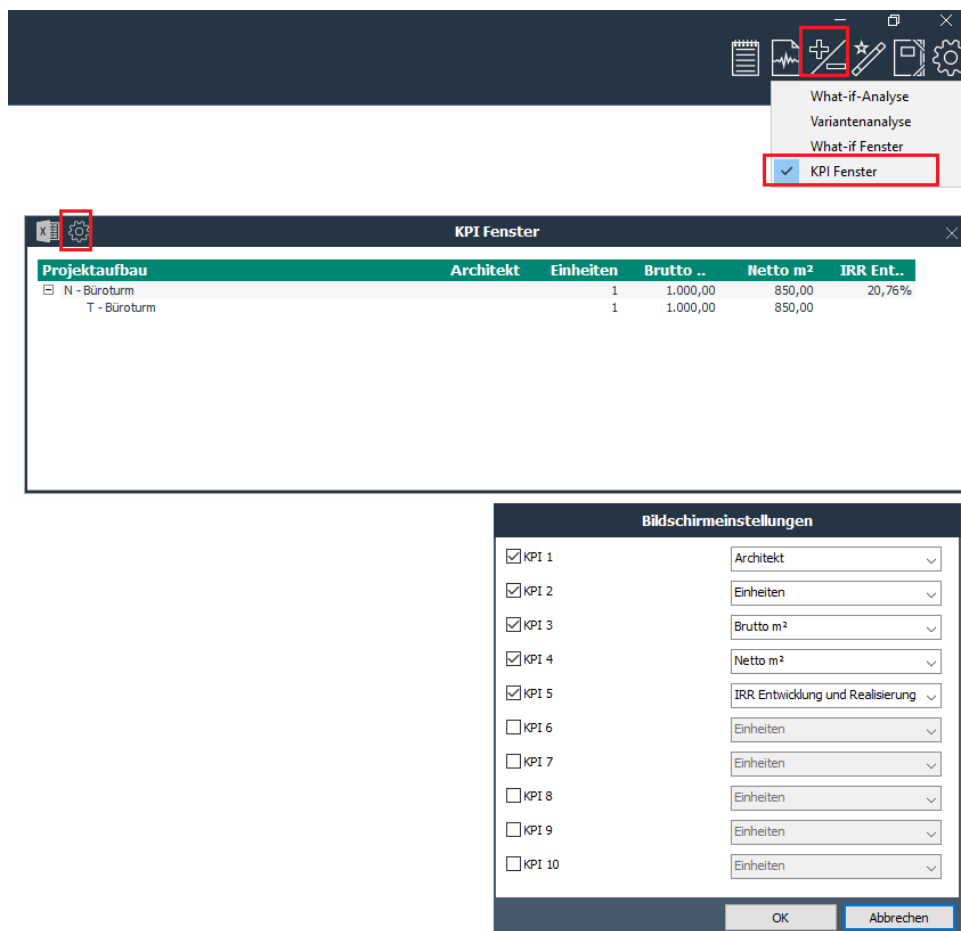
Bisher wurde auf dem Fenster „Managementzusammenfassung“ immer der Projektaufbau inklusive einer Reihe fester KPIs angezeigt. Diese Informationen sind ab Reaforce 8.1 nicht mehr auf dem Fenster „Managementzusammenfassung“ vorhanden.

Über das +/- Icon in der Symbolleiste konnte auch ein schwebendes KPI-Fenster aufgerufen werden, in dem neben der Kostenstruktur auch eine Reihe fester KPIs angezeigt wurden. Ab Reaforce 8.1 wurde das alte KPI-Fenster in „What-if Fenster“ umbenannt. Dieses What-if Fenster enthält nur noch eine kurze Darstellung der Kostenstruktur (What-if Analyse).

Für die KPI's wurde ein völlig neues schwebendes KPI-Fenster hinzugefügt, das über das +/- Icon in der Symbolleiste geöffnet werden kann. Die hier angezeigten KPIs können vom einzelnen Benutzer in Reaforce eingestellt werden (über das Zahnrad im KPI-Fenster). Zur Auswahl stehen:

- Flexible KPI's (diese KPI's können im Applikationsmanagement definiert werden, siehe Kapitel 6.4)
- Bauprogramm (Einheiten, netto m², Formfaktor, etc.)
- Sonstige (IRR, Unrentabler Anteil, usw.)

Dieses schwebende Fenster kann beispielsweise auf einem zweiten Bildschirm platziert werden und bleibt auf dem zweiten Bildschirm, während Sie in Reaforce durch die Fenster navigieren.



KPI Fenster mit Benutzereinstellungen

3 Neue Funktionen in Reaforce Ertragswert

In Version 8.1 wurde das Ertragswertmodul nicht geändert.

4 Neue Funktionen in Reaforce Finanzierung

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

4.1 Neuer Aufbau des Moduls

Im neuen Aufbau des Finanzierungsmoduls besteht die Möglichkeit, die vollautomatische Zinsberechnung mit manuellen Finanzierungslinien zu kombinieren. Start- und Enddaten von Finanzierungslinien und Auszahlungen und Tilgungen können mit Daten aus der Reaforce Planung verknüpft werden. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, Bereitstellungszinsen über das verfügbare Kapital zu berechnen.

Die Funktionsweise des Finanzierungsmoduls:

Der Projekt-Cashflow kann nach Wunsch in verschiedene Cashflow-Gruppen aufgeteilt werden, wie es auch vor Reaforce 8.1 der Fall war. Für jede Cashflow-Gruppe ergibt sich daraus ein zu finanzierender Cashflow, der der Ausgangspunkt für die Berechnung ist. Grundsätzlich erfolgt die Zinsberechnung dann zuerst auf Basis der im Applikationsmanagement festgelegten Standardwerte für Eigen- und Fremdkapital.

Restliche Finanzierung

► P- Testprojekt Reaforce ► PV-v2

Eigenkapital

Finanzierungszinsen bei negativem Saldo: 0,00 %

Finanzierungszinsen bei positivem Saldo: 0,00 %

Zinszahlung pro: Monat

Fremdkapital

Limit Fremdkapital: € 4.000.000

Minimal erforderliches Eigenkapital: € 2.000.000

Finanzierung verfügbar ab: Baubeginn (PV) 01-01-2022

Endgültiges Tilgungsdatum: Baufertigstellung (PV) 01-01-2023

Finanzierungszinsen bei negativem Saldo: 3,00 %

Zinszahlung pro: Monat

Bereitstellungszinsen: 0,00 %

OK Abbrechen

Beispiel für das Dialogfenster der Finanzierung einer Cashflowgruppe

Neben Zinssätzen und Zinszahlungsfristen für Eigen- und Fremdkapital ist es daher auch möglich, bei Fremdkapital folgende Extras einzugeben:

- Limit Fremdkapital
- Minimales erforderliches Eigenkapital
- Ab welchem Datum die Finanzierung verfügbar ist
- Endgültiges Tilgungsdatum
- Bereitstellungszinsen

Basierend auf diesen Einstellungen wird der zu finanzierende Cashflow mit Eigen- und/oder Fremdkapital unter der Rubrik „Restliche Finanzierung“ finanziert, wobei positive Cashflows immer zunächst zur Rückzahlung von Fremdkapital verwendet werden.

Zusätzlich zu dieser automatischen Zinsberechnung kann ein Benutzer über das Icon „+“ auf dem Fenster Finanzierung manuelle Finanzierungslinien hinzufügen. Die manuellen Auszahlungen und Tilgungen können auch mit Reaforce-Datum und Meilensteinen verknüpft werden. Die manuellen Auszahlungen und Tilgungen führen zu einem korrigierten zu finanzierenden Cashflow, der als Ausgangspunkt für die restliche Finanzierung dient.

Grundstücksfinanzierung

P- Testprojekt Reaforce
PV-Variante 4

Name Finanzierungslinie

Grundstücksfinanzierung

Finanzierungsart

Fremdkapital

Finanzierungslimit

☐ Kein Limit
☒ 1.700.000

Zinssatz bei negativem Saldo

3,00 %

Zinssatz bei positivem Saldo

0,00 %

Zinszahlung pro

Monat

Finanzierung verfügbar ab

Projektbeginn (PV)

01-01-2021

Endgültiges Tilgungsdatum

Projektende (PV)

01-07-2023

Bereitstellungszinsen

0,00 %

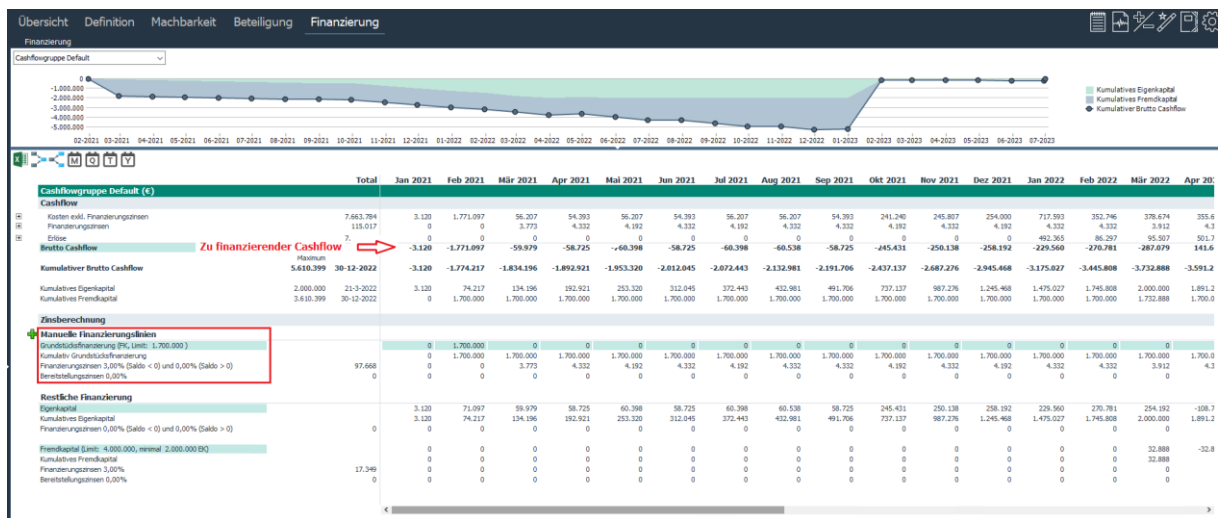
Datum	Betrag	Kumulatives Kapital
Eingabe	1-2-2021	1.700.000
Baufertigstellung	1-1-2023	-1.700.000
Finale Tilgung	1-7-2023	0

+ Hinzufügen Auszahlung/Tilgung

OK

Abbrechen

Beispiel für das Dialogfenster einer manuellen Finanzierungslinie



Beispiel Finanzierungsberechnung inkl. 1 manuelle Finanzierungslinie

Übrige Eigenschaften:

- Pro Finanzierungslinie besteht die Möglichkeit eine Notiz hinzuzufügen:

Zinsberechnung

+ Manuelle Finanzierungslinien

Grundstücksfinanzierung (FK, Limit: 1.700.000)
 Kumulativ Grundstücksfinanzierung
 Finanzierungszinsen 3,00% (Saldo < 0) und 0,00% (Saldo > 0)
 Bereitstellungszinsen 0,00%

Restliche Finanzierung

Eigenkapital
 Kumulatives Eigenkapital
 Finanzierungszinsen 0,00% (Saldo < 0) und 0,00% (Saldo > 0)

Fremdkapital (Limit: 4.000.000, minimal 2.000.000 EK)
 Kumulatives Fremdkapital
 Finanzierungszinsen 3,00%
 Bereitstellungszinsen 0,00%

Notiz Eigenkapital

- Die Zinsberechnung erfolgt auf PV-Ebene. Die Verteilung der Zinsen nach zugrunde liegenden Nutzungen und Typen erfolgt auf Basis des Verhältnisses: Gesamtkosten -/- Finanzierungszinsen -/- Entwicklungsgewinn
- Auf PC-Varianten: Ist-Daten sowohl für Zinsen als auch für sonstige Kosten fließen in den zu finanzierenden Cashflow ein. Dieser Cashflow bildet die Grundlage für die Gesamtzinsberechnung.
Die Differenz zwischen den berechneten Zinsen im Zeitraum bis einschließlich Datum Ist-Daten und den tatsächlichen Zinsen wird in der nächsten Periode sofort korrigiert.

4.2 Konversion der Finanzierung

4.2.1 wenn Methode 1: % Verteilung EK/FK pro Periode

Wurden Projekte bis einschließlich Reaforce 8.0 nach Methode 1 berechnet, erfolgt die Konversion auf Basis folgender Annahmen:

- der gewichtete durchschnittliche Zinssatz wird als Zinssatz sowohl für Eigenkapital als auch für Fremdkapital übernommen. Dies führt zu einer Verschiebung der Finanzierungszinsen zwischen EK/FK, Gesamtzinsen bleibt gleich.
- Zinszahlung pro Tag für EK und FK
- minimal erforderliches Eigenkapital = immer 0
- FK ab Baubeginn immer verfügbar
- endgültiges Tilgungsdatum Fremdkapital wird übernommen (Baufertigstellung oder Projektende)
- wenn kein FK-Limit festgelegt wurde, wird alles auf Basis von Eigenkapital finanziert (maximal verfügbar Fremdkapital: 0)
- wenn eine FK-Limit festgelegt wurde, wird das maximale verfügbare Fremdkapital übernommen
- Bereitstellungszinsen: 0,00%

4.2.2 wenn Methode 2: Spezifizierte Auszahlungen und Tilgungen von EK und FK

Wurden Projekte bis einschließlich Reaforce 8.0 nach Methode 2 berechnet, erfolgt die Konversion auf Basis folgender Annahmen:

- Spezifizierte Auszahlungen und Tilgungen erfolgen immer am ersten Tag des Monats
- Zeile Bankguthaben wurde entfernt
- Die Zinszahlung erfolgt nicht mehr am Ende des jeweiligen Zeitraums, sondern am darauffolgenden Tag
- Auszahlung/Tilgung am Tag x wird am Tag x + 1 verzinst

5 Neue Funktionen im Modul Projektcontrolling

In Version 8.1 wurde das Modul Projectcontrolling nicht geändert.

6 Neue Funktionen Reaforce Applikationsmanagement

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

6.1 Änderungen in der Mutation von Projekt- und Typenmerkmalen

Wenn ein Projekt- oder Typmerkmal verfügbar gemacht wurde, aber noch nicht in Projekten verwendet wurde, ist es mit Reaforce 8.1 möglich, den Namen des Merkmals zu ändern oder das Merkmal zu löschen.

6.2 Erweiterung Variantendaten

Variantendaten wurden erweitert.

Die Varianteninformationen enthalten nun folgende Felder:

- Variantenname
- Eigentümer
- Publikationsart
- Letzte Änderung
- Letzte Berechnung

Das Feld "Quelle" wird entfernt.

Variante (↑)	Eigentümer	Publikationsart	Letzte Änderung	Letzte Berechnung
First estimate	Marianne de Bie	Projektvariante	28-4-2021 11:14	28-4-2021 11:14
Q1-2021	Marianne de Bie	Periodenbericht	17-5-2021 1:35	17-5-2021 1:35
v2	Marianne de Bie	Projektvariante	9-7-2023 10:12	9-7-2023 10:12
v4	Marianne de Bie	Projektcontrollvariante	9-7-2023 11:19	9-7-2023 11:19

Beispiel der Variantendaten

6.3 Erweiterung Standardwerte mit betriebseigenen Berechnungsgrundlagen

Seit Reaforce 8.0 ist es möglich, betriebseigene Berechnungsgrundlagen zu definieren (siehe Kapitel 2.1 in den Release Notes 8.0).

Mit Reaforce 8.1 können diese Berechnungsgrundlagen auch als Standardgrundlagen in den Kostenzeilen festgelegt werden, in denen diese Grundlagen verfügbar sind.

6.4 Definieren flexible KPI's

In Reaforce Applikationsmanagement können im Ordner *Einstellungen\Gebäudeentwicklung\KPI's* betriebseigene (oder flexible) KPI's definiert werden. Der Ordner *Einstellungen\Setup\KPI's* ist wurde entfernt.

Für Gebäudeentwicklungsprojekte können flexible KPIs eingerichtet werden, die im KPI-Fenster in Reaforce angezeigt werden können (wie in Kapitel 2.15 beschrieben).

Beim Hinzufügen eines flexiblen KPI erscheint das folgende Dialogfenster, in dem folgende Elemente eingegeben werden können:

- Name KPI
- Typ KPI, mit einer Auswahl aus:
 - Betrag X in % des Betrags Y

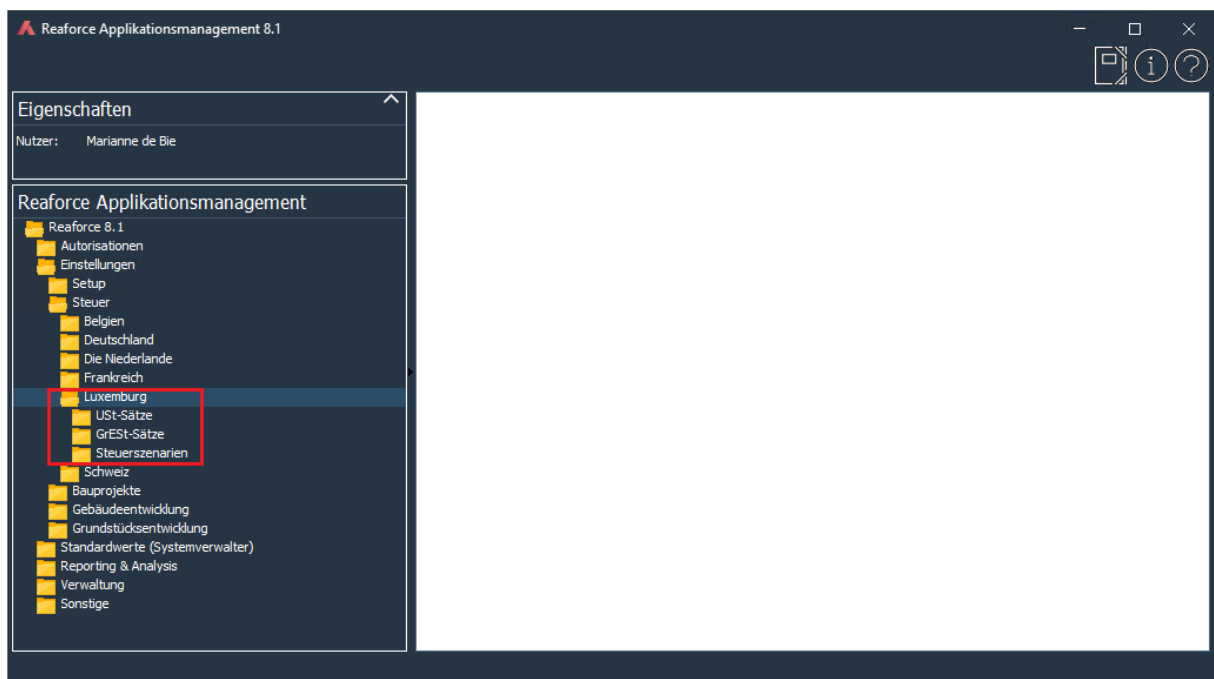
- Betrag X pro Bauprogrammkomponente (pro Einheit, pro brutto m², usw.)
- Zusammenstellung Betrag X/Y: hier können Sie die Beträge X und Y zusammenstellen, indem Sie verschiedene Teile der Kostenstruktur addieren oder subtrahieren.
- Aktiv ja/nein: Nach der Aktivierung kann die Definition/Zusammensetzung eines KPI nicht mehr geändert werden. Der Name eines KPI kann jederzeit geändert werden und ein KPI kann jederzeit gelöscht werden (dann ist er nicht mehr in Publikationen/Berichten verfügbar).

Beispiel für das Dialogfenster zum Hinzufügen eines KPI

6.5 Einführung von Steuertabellen Luxemburg

Wenn das Land Luxemburg verwendet wird (siehe Kapitel 2.6 in diesem Dokument), dann wird im Ordner: *Einstellungen\Steuer\Luxemburg* folgende Daten erfasst:

- USt-Sätze
- GrEst-Sätze (pro Kanton)
- Steuerliche Ankaufs- und Verkaufsszenarios (für Gebäudeentwicklungsprojekte)



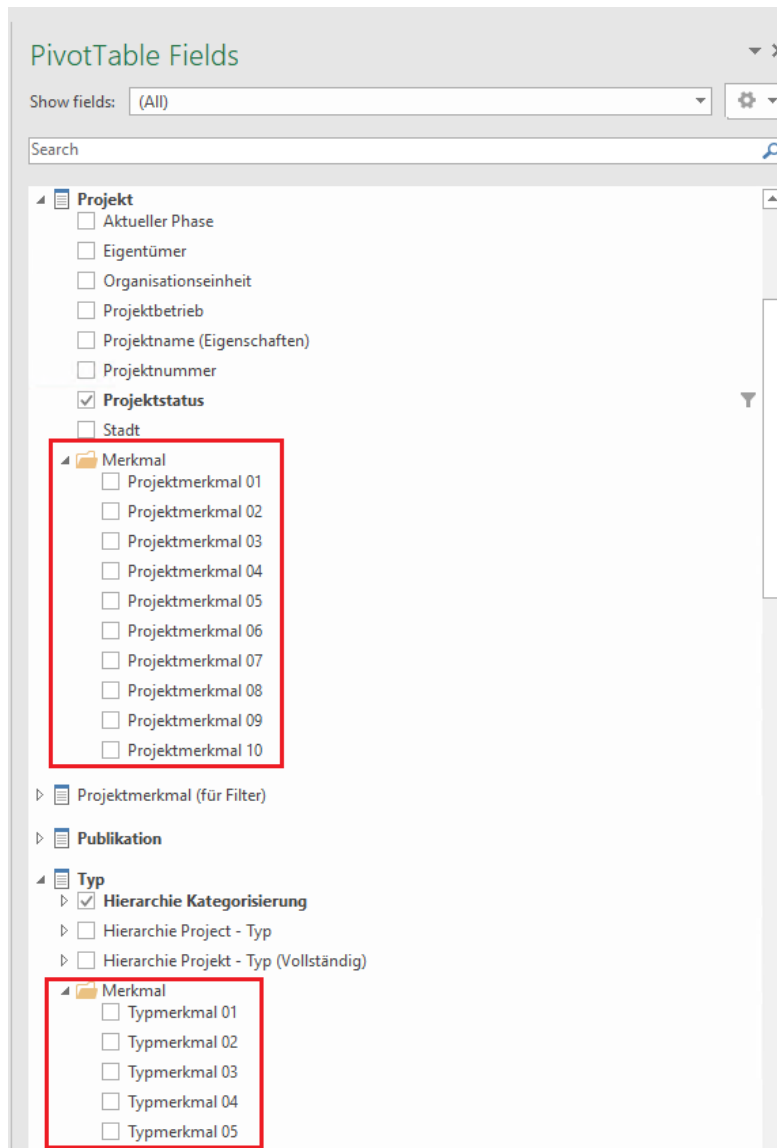
Steuertabellen für das Land Luxemburg

7 Neue Funktionen Reporting & Analyse

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

7.1 Projekt- und Typenmerkmale als Attribut hinzugefügt in Templates

Die Projekt- und Typenmerkmale werden als Attribut in den Templates hinzugefügt.



Beispiel für die hinzugefügten Projekt- und Typenmerkmale (im Template Bauprogramm und Meilensteinen)