

# HAUSBAU

Dirk Tinz  
Vor dem Johannistor 13/15  
06449 Aschersleben  
Tel. (03473) 80 55 20

## Inhalt

1. Wozu das Programm HAUSBAU?
2. Grundsätzliches zum Programm
3. Bedienung
4. Keine Maus was nun?
5. Einstellungen mit Hilfe der INI-Datei

### 1. Wozu das Programm HAUSBAU?

HAUSBAU ist ein Programm, welches sämtliche Kosten einer Hausfinanzierung ermittelt, einen Finanzierungsplan aufstellt und die Kosten dem Einkommen gegenüberstellt. Dabei werden Baunebenkosten ebenso berücksichtigt wie die Fördermittel ab 1996. Bei der Erstellung des Finanzierungsplan berechnet das Programm auf grund der gewählten Teilfinanzierungen die dazugehörige monatliche Kreditrate und addiert alle Einzelraten zusammen. Diese Finanzierungsrate wird um die Kosten vermehrt, um die ein Hausbesitzer nicht herumkommt (Müllabfuhr, Wasser, Gebäudeversicherung usw.).

### 2. Grundsätzliches zum Programm

Benutzt man die klassischen Formeln für die Zinsberechnung und will man so Zinsen und monatliche Rate der Bank überprüfen, stößt man mitunter auf Widersprüche. Dann nämlich, wenn man die Berechnungen mit den Formeln aus dem Lehrbuch "kontrollieren" will. Der Grund ist klar. Die Lehrbuchgleichungen stellen sehr oft unzulässige Vereinfachungen dar, weil die tatsächlichen Berechnungen oft weit komplizierter sind. Aber selbst, wenn Ihnen die exakten Gleichungen zur Verfügung stehen sollten, gibt es noch mehrere Denkfallen. Eine besteht bereits darin, daß selbst diese exakten Gleichungen oft nur für den Jahreszins angegeben werden, der Monatszins aber eben nicht Jahreszins/12 berechnet wird. Hinzu kommt, daß die Banken ihre Zinsen eben nicht immer nach den dann exakten mathematisch theoretischen Methoden aus dem Lehrbuch berechnen. Die Ursache dafür ist historisch bedingt: Zinseszinsprobleme werden mathematisch mit mitunter aufwendigen Gleichungen berechnet, da Guthaben theoretisch geometrisch wachsen. Ohne Taschenrechner ist man da verloren. Aber gerade da liegt das Problem. Taschenrechner gibt es noch nicht allzu lange. Dennoch mußten die

Banken Zinsen bereits früher halbwegs korrekt ermitteln. Dazu wurden Tabellen aufgestellt oder vereinfachte Verfahren entwickelt, für die man theoretisch keinen Taschenrechner brauchte. Dadurch können geringe Abweichungen entstehen. Aber wenn man so viele Eigenheiten berücksichtigen würde, halten die Banken Berechnungsvarianten parat, daß nahezu unmöglich ist, wirklich alle Verfahren zu berücksichtigen.

Abschließend noch ein Tip: Die Angabefelder können Sie auch ohne Maus mit der **TAB-Taste** anwählen.

### **WICHTIG:**

**Alle Berechnungen wurden mit größter Sorgfalt ermittelt bzw. zusammengestellt. Trotzdem sind Fehler nicht ganz auszuschließen. Der Autor sieht sich gezwungen, darauf hinzuweisen, daß weder eine Garantie noch die juristische Verantwortung oder irgend eine Haftung für Folgen, die auf fehlerhafte Angaben oder auf einen Programmfehler zurückgehen, übernommen werden kann. Falls Sie eine eindeutige Fehlfunktion bemerken, so schreiben Sie doch bitte an obenstehende Anschrift unter Nennung des Fehlers, Beschreibung Ihrer Konfiguration, Ihres PCs und der Umstände, unter denen der Fehler auftritt.**

Das bedeutet, alle Angaben ohne



### 3. Bedienung von HAUSBAU

Das Programm HAUSBAU hält sich in der Bedienung an den üblichen WINDOWS-Standard. Das gewünschte Element wird angeklickt und wenn nötig, wird die Auswahl durch anklicken der OK-Taste (oder RECHNEN-Taste) bestätigt. Für weitere Informationen benutzen Sie bitte der Hilfedatei.

Sollte die Anzahl der Einstellungen doch einmal verwirren - keine Panik. HAUSBAU gibt einige Standardeinstellungen vor. So können Sie bei jeder Zins- oder Kostenform einfach die RECHNEN-Taste betätigen und sie erhalten zunächst ein Ergebnis für die vorgegebenen Werte und Einstellungen. Lediglich den Finanzierungsplan müssen Sie schon selbst durch Probieren zusammenstellen. Das Eintragen der Kredit- oder Guthabensumme oder des Zinsens wird sicher keine Schwierigkeiten bereiten. Die Bedeutung der anderen Einstellmöglichkeiten kann man durch Probieren oder mit der Hilfedatei ermitteln.

Die Eingabe von Gebühren können Sie erzwingen, wenn Sie die Zinseinstellung in der Box von Abb. (1) auf **nominal** stellen. Dann nämlich handelt es sich lediglich um den

einfachen Jahreszins **ohne** Gebühren. Die Gebühren können Sie wahlweise in Prozent (= Voreinstellung) oder in DM eingeben. Bei der Eingabe in Prozent (0..100) werden die Gebühren von der Kreditsumme berechnet und sind dann anschließend mit zu tilgen.

In der Hypothekbox sehen Sie zwei Schalter **DM-Schalter** und **%-Schalter**. Wenn Sie zum Beispiel in die Prozent-Box die Zahl 96 schreiben und anschließend den Prozentsschalter betätigen, so wird vom Darlehensbetrag exakt 96 Prozent berechnet. Man kann so gleich seinen genauen Auszahlungsbetrag bei einem Disagio ermitteln. Umgekehrt kann man den Auszahlungsbetrag neben dem **DM-Schalter** eingeben, und auf den **DM-Schalter** klicken und man erhält so seinen Auszahlungsbetrag in Prozent. Dies ist bei einer Tilgungstreckung notwendig, weil dann der Streckungsbetrag daraus ermittelt wird.

#### 4. Keine Maus - was nun?

Die Bedienung ohne Maus ist kein Problem. Sie können mit der **TAB-Taste** (ganz links die vierte von unten, die mit dem Doppelpfeil) jede relevante Einstellung in der Box anwählen. Die Schalter werden dabei mit der Leertaste ein- oder ausgestellt. Die Box mit dem Finanzierungsplan (Hypothekenkredit) öffnen Sie nach Anwahl durch gleichzeitiger Betätigung der Tasten **ALT und Pfeil nach unten**. Danach können Sie mit den Pfeiltasten ihre Finanzierung ansehen.

#### 5. Einstellungen mit HILFE der INI-Datei

In der Datei HAUSBAU.INI (Standardverzeichnis C:\WINDOWS\HAUSBAU) sind einige Voreinstellungen möglich.

##### **BitmapLoad/ParentWindow**

Normalerweise erscheint HAUSBAU mit einem Hintergrundbild. Dieses freilich nur, wenn Ihr System auf mehr als 256 Farben eingestellt ist, mindestens also 32767 Farben. Will man dieses Hintergrundbild auf dem Bildschirm nicht haben oder ist der Speicher für ein solches Bild zu klein, muß man in der HAUSBAU.INI den Eintrag 'BitmapLoad' in der Sektion [Application] auf FALSE stellen.

```
[Application]
BitmapLoad   = FALSE
ParentWindow = TRUE
```

In diesem Fall erscheint statt des Hintergrundbildes nur ein von hellblau nach schwarz verlaufender Hintergrund. Dieser Hintergrund erscheint auch dann, wenn das System auf nur 256 Farben eingestellt ist. In diesem Fall gewissermaßen automatisch. Das Hintergrundbild ist eine einfache BMP-Datei. Das Programm bietet zwei Bilder an (HAUSBAU1.BMP und HAUSBAU2.BMP). Sie können wahlweise die Bilder wechseln oder sogar Ihr eigenes Bild verwenden. Stellen Sie dazu einfach den Eintrag BitmapFile auf den Namen der BMP-Datei, die Sie als Hintergrundbild verwenden möchten.

```
BitmapFile = HAUSBAU2.BMP
```

Will man auf das Hintergrundfenster generell verzichten, zum Beispiel im Falle, daß der Hauptspeicher ein bißchen sehr klein ist, so muß man in der HAUSBAU.INI den Eintrag 'ParentWindow' in der Sektion [Application] auf FALSE stellen. Dann benötigt das Programm noch weniger Platz im RAM. Der Eintrag 'BitmapLoad' ist dann ohne Bedeutung.

```
[Application]
BitmapLoad   = FALSE
ParentWindow = FALSE
```

Bei weniger als 256 Farben erscheint generell kein Hintergrundfenster. Weitere Einträge sind:

### **PrnFont**

In diesem Eintrag steht die Schrift, mit der der Drucker angesteuert wird. Für die Tabellenausgabe sollte diese Schrift immer eine nicht proportionale Schrift sein wie COURIER oder DRAFT. Die Schrifteinstellung (PrnFont) sollten Sie hingegen nur verändern, wenn mit der Standardeinstellung kein vernünftiger Ausdruck zu erreichen ist. Sie bestimmt die Voreinstellung für den Ausdruck. Denn genau diese Schrift garantiert, daß Ihre tabellarischen Ausgaben auf dem Drucker auch in Tabellenform verbleiben. Nahezu jede andere Schrift (TRUETYPE-Schriften) zerstört das Tabellenformat. Damit das Programm die in der INI-Datei eingetragene Schrift finden kann, ist es notwendig, jedes einzelne Zeichen genauso einzugeben, wie sie es in der Original-INI-Datei vorfinden. Eine Auswahl der in Ihrem System installierten Schriften finden Sie in der Druckbox (Schalter Drucken) in der Systemsteuerung und in den meisten Textprogrammen unter FORMAT.

```
PrnFont = DRAFT - EDV Schrift
```

### **PrnFontHeight**

Dieser Eintrag enthält die Vorgabe für die Druckschriftgröße. Natürlich kann dieser Wert nach Aufruf der Druckeingabebox noch verändert werden. Bei den meisten Druckern wird ein Wert zwischen 10 und 14 ausreichend sein. Vorgabe ist der Wert 12. Normalerweise bewirkt die Einstellung 12 eine angemessene Größe. Einige Laserdrucker müssen etwas großzügiger angesteuert werden (Schriftgröße 20). Sollte die Schrift bei dieser Einstellung zu klein sein, wählen Sie eine größere und falls Sie öfter mit diesem Drucker arbeiten sollten, dann können Sie in der INI-Datei diese Schriftgröße voreinstellen. Zum Beispiel so:

```
PrnFontHeight = 20
```

### **CBFontHeight**

Das Programm enthält einige Comboboxen, bei die Ausgabe in Tabellenform erfolgen muß, um übersichtlich zu bleiben. Dazu muß die Schrift wie beim Ausdruck eine nichtproportionale sein. Die Schriftgröße ist aber in Abhängigkeit vom jeweils

verwendeten Grafiktreiber unterschiedlich. Der Eintrag `CBFontHeigt` legt die Schriftgröße für diese Comboboxen fest. Er muß für jede Grafikkarte durch probieren optimiert werden. Vorgabe ist der Wert 12.

### **Sound**

Diese Einstellung bestimmt, ob bestimmte Aktionen des Anwenders durch Sound begleitet werden sollen. Der Eintrag ist nur wirksam, wenn Ihr System Sound bzw. Töne/Musik ausgeben kann. Ist die Begleitmusik unerwünscht, muß man den Eintrag auf `FALSE` stellen. Also von

```
Sound = TRUE auf
```

```
Sound = FALSE
```

Auch bei Konflikten mit dem MCI-Gerät sollte dieser Wert auf `FALSE` gestellt werden.

### **SoundDir**

Die zur Soundausgabe notwendigen WAVE-Dateien liegen in dem unter `SoundDir` angegebenen Verzeichnis. Haben Sie Ihre Sounddateien alle im gleichen Verzeichnis, können Sie diesen Eintrag ändern, zum Beispiel so:

```
SoundDir = C:\WINDOWS\MEDIA
```

In der Sektion `[Text]` kann man seine eigene Information eintragen. Diese erscheint dann auf dem Bildschirm sowohl in der Hauptbox als auch im Hintergrundfenster. Nur 3 Zeilen sind möglich.

In der Sektion `[Text]` kann man seine eigene Information eintragen. Diese erscheint dann auf dem Bildschirm sowohl in der Hauptbox als auch im Hintergrundfenster. Nur 3 Zeilen sind möglich.