

Dokumentation

zu den Software-Anwendungen von <http://www.incendo.de>

Vorbemerkung

Die per Lizenzschlüssel über das Internet nutzbare Softwarelösung liefert dem Anwender nach Eingabe der Daten innerhalb kürzester Zeit ein zuverlässiges, objektives Ergebnis über die Finanzierbarkeit seines Vorhabens. Dazu zählt neben der Ermittlung des frei verfügbaren Einkommens ebenso ein Kosten- und Finanzierungsplan mit detaillierten Tilgungsverläufen und individuellen Ansparplänen als auch die Möglichkeit alternative Finanzierungsformen übersichtlich zu vergleichen.

Die Wohnraumförderung online zu prüfen und zu optimieren sowie die automatische Antragstellung sind einzigartig. Der Anwender erhält schnell und komfortabel umfassende und alle die für einen Kreditvergleich erforderlichen Informationen.

Durch den modularen und intelligenten Aufbau der Softwarelösung lässt sich die Bandbreite sämtlicher im Finanzierungsprozess eingebundener Arbeitsschritte reduzieren.

Das modular aufgebaute System greift zum Berechnungszeitpunkt stets auf die aktuellsten gesetzlichen Grundlagen, Förderrichtlinien und Geldmarktinformationen zurück so dass der Anwender eine verlässliche Grundlage für seine Entscheidung erhält.

Dokumentation zu den Software-Anwendungen von <http://www.incendo.de>

Wohnraumförderung Baden Württemberg

Die Programm-Version **incendo1-Förderung Baden-Württemberg** ist sowohl für den Experten als auch für den unerfahrenen Anwender bestimmt. Der Anwender kann erstmals die Wohnraumförderung online prüfen und erfassen und ebenso schnell und komfortabel bearbeiten wie produktunabhängige, hoch qualifizierte Finanzierungsvorschläge.

Detaillierte Zwischenergebnisse zeigen auf, in welchen Bereichen Änderungen erforderlich sind und wie diese in sekundschnelle durchgeführt werden können. Von Bedeutung ist der Optimierungslauf bei dem die optimale Förderung unter Berücksichtigung der Finanzierung mit der staatlichen Zulage berechnet wird.

Durch die einfache und bedienerfreundliche Eingabe erhält der Anwender in kürzester Zeit ein zuverlässiges und objektives Ergebnis über die Finanzierbarkeit seines Vorhabens bis hin zum fertig ausgefüllten Förderantrag.

Neben den Förderdarlehen können weitere Finanzierungsformen wie Bauspar- u. Kapitalmarktdarlehen individuell erfasst und in die Prüfung mit einbezogen werden. Tilgungsverläufe zu allen Finanzierungsmitteln zeigen dem Anwender im Detail den Gesamtaufwand und die Gesamtlaufzeit des jeweiligen Darlehens sowie die Auswirkung von verschiedenen Zins- und Tilgungsmodalitäten auf die Gesamtfinanzierung. Sondertilgungen können dabei individuell erfasst und auf den Verlauf der Gesamtfinanzierung abgestimmt werden

Durch eine Datenbankanbindung werden die aktuellen Konditionen zu den Förderdarlehen der L-Bank berücksichtigt. Die Förder- u. Kapitalmarktdarlehen stehen dem Anwender mit Laufzeiten von bis zu 30 Jahren zur Verfügung.

Aufbau des Programms

- (1) Eingabe in 4 Schritten
- (2) Übersicht der Fördermittel und Möglichkeit der Erfassung weiterer Finanzierungsformen
- (3) Ausführliche Berechnung mit folgenden Auswertungen
 1. Allgemeine Angaben
 2. Übersicht der Förderkriterien (zeigt auf welche Förderkriterien erfüllt werden und wo noch Änderungen notwendig sind um eine Förderung zu erhalten)
 3. Einkommensberechnung
nach § 9 Abs. 2 Wohnraumförderungsgesetz
 4. Ausführliche Kostenaufstellung
 5. Objektbelastung
 6. Lastenberechnung (unter Berücksichtigung der Lastentabelle)
 7. Ergänzende wichtige Hinweise
- (4) Erfassung der Antragseingaben
- (5) Automatische Generierung des Förderantrages als PDF Dokument

Die für die Antragstellung erforderlichen Werte und Eingaben werden serverseitig dynamisch in den Original-Förderantrag (PDF Dokument) eingebunden. Die wichtigsten gesetzlichen Bestimmungen sowie Erläuterungen zu den Eingaben können während der Eingabe über Hilfetexte eingesehen werden.

Alle Auswertungen können als PDF ⁽¹⁾ Dokument erstellt und individuell abgespeichert werden.

Dokumentation

zu den Software-Anwendungen von <http://www.incendo.de>

Baufinanzierungssoftware

incendo2

Die Programm-Version; **incendo2** basiert auf langjähriger Praxiserfahrung und ist sowohl für den Experten als auch für den unerfahrenen Anwender bestimmt. Sie dient der Prüfung und ausführlichen Berechnung von Vorhaben zur Fremdvermietung (Kapitalanlage - Vermietung u. Verpachtung). Durch den modularen Aufbau erhält der Anwender Einblick in die wichtigsten Bereiche bei der Finanzierung seines Vorhabens und im Ergebnis ein in Form, Inhalt und Aussagekraft einzigartiges Bündel an innovativen Dienstleistungen, das exakt auf die spezifische und individuelle Situation des Anwenders abgestimmte Planrechnungen und Informationen bereitstellt.

Aufbau des Programms

- (1) Eingabe in 4 Schritten
- (2) Ausführliche Berechnung mit folgenden Auswertungen
 1. Selbstauskunft
 2. Haushaltsrechnung als Grundlage für nachhaltigen Kapitaldienst
 3. Kostenaufstellung
 4. Ausführlicher Kosten- u. Finanzierungsplan inklusive
 5. Tilgungsverläufe zu den erfassten Finanzierungsmitteln
 6. Berechnung der Liquidität nach Steuern vor Tilgung (Vermietung u. Verpachtung)
 7. Ergänzende wichtige Hinweise
- (1) Erfassung der Antragseingaben
(auf Anfrage erhältlich)
- (2) Automatische Generierung des Darlehensantrages als PDF Dokument
(auf Anfrage erhältlich)

Über die unter **Abs. (2) Punkt 2** aufgeführte Haushaltsrechnung wird unter Berücksichtigung des nachhaltig verfügbaren Nettoeinkommens, den sonstigen Einkünften wie Kindergeld und weiteres Einkommen, der Verpflichtungen aus Darlehensaufnahmen sowie weiterer Aufwendungen soweit sie nicht den regelmäßigen Lebenshaltungskosten zuzurechnen sind, das frei verfügbare Einkommen ermittelt - das ist der Betrag, der nachhaltig zur Finanzierung des Vorhabens zur Verfügung steht - und im Ergebnis des Belastungsplans für die Gesamtfinanzierung den monatlichen Nettokosten gegenüber gestellt. In der Ergebnisinterpretation ist somit das verbleibende Einkommen nach Kauf als Entscheidungsgrundlage für nachhaltigen Kapitaldienst ersichtlich.

Einmalige Sondertilgungen können individuell erfasst und auf den Verlauf der Gesamtfinanzierung abgestimmt werden. Die wichtigsten gesetzlichen Bestimmungen sowie Erläuterungen zu den Eingaben können während der Eingabe über Hilfetexte eingesehen werden.

Alle Auswertungen können als PDF ⁽¹⁾ Dokument erstellt und individuell abgespeichert werden.

Dokumentation

zu den Software-Anwendungen von <http://www.incendo.de>

Baufinanzierungssoftware

incendo3

Die Programm-Version; **incendo3** basiert auf langjähriger Praxiserfahrung und ist sowohl für den Experten als auch für den unerfahrenen Anwender bestimmt. Sie dient der Prüfung und Berechnung von Vorhaben zur Eigennutzung mit anteiliger Fremdvermietung (Eigennutzung mit Vermietung u. Verpachtung). Durch den modularen Aufbau erhält der Anwender Einblick in die wichtigsten Bereiche bei der Finanzierung seines Vorhabens und im Ergebnis ein in Form, Inhalt und Aussagekraft einzigartiges Bündel an innovativen Dienstleistungen, das exakt auf die spezifische und individuelle Situation des Anwenders abgestimmte Planrechnungen und Informationen bereitstellt.

Aufbau des Programms

- (3) Eingabe in 4 Schritten
- (4) Ausführliche Berechnung mit folgenden Auswertungen
 - 1. Selbstauskunft
 - 2. Haushaltsrechnung als Grundlage für nachhaltigen Kapitaldienst
 - 3. Kostenaufstellung
 - 4. Ausführlicher Kosten- u. Finanzierungsplan
 - 5. Berechnung der Liquidität nach Steuern vor Tilgung bei anteiliger Fremdvermietung (Zwei-Familienhaus/Vermietung u. Verpachtung)
 - 6. Ergänzende wichtige Hinweise
- (5) Erfassung der Antragseingaben
(auf Anfrage erhältlich)
- (6) Automatische Generierung des Darlehensantrages als PDF Dokument
(auf Anfrage erhältlich)

Über die unter **Abs. (2) Punkt 2** aufgeführte Haushaltsrechnung wird unter Berücksichtigung des nachhaltig verfügbaren Nettoeinkommens, den sonstigen Einkünften wie Kindergeld und weiteres Einkommen, der Verpflichtungen aus Darlehensaufnahmen sowie weiterer Aufwendungen soweit sie nicht den regelmäßigen Lebenshaltungskosten zuzurechnen sind, das frei verfügbare Einkommen ermittelt - das ist der Betrag, der nachhaltig zur Finanzierung des Vorhabens zur Verfügung steht - und im Ergebnis des Belastungsplans für die Gesamtfinanzierung den monatlichen Nettokosten gegenüber gestellt. In der Ergebnisinterpretation ist somit das verbleibende Einkommen nach Kauf als Entscheidungsgrundlage für nachhaltigen Kapitaldienst ersichtlich.

Einmalige Sondertilgungen können individuell erfasst und auf den Verlauf der Gesamtfinanzierung abgestimmt werden. Die wichtigsten gesetzlichen Bestimmungen sowie Erläuterungen zu den Eingaben können während der Eingabe über Hilfetexte eingesehen werden.

Alle Auswertungen können als PDF ⁽¹⁾ Dokument erstellt und individuell abgespeichert werden.

Dokumentation

zu den Software-Anwendungen von <http://www.incendo.de>

Vergleichsbetrachtungen

Vorbemerkung

Neben der Frage nach der finanziellen Belastbarkeit stellt sich die Frage nach der richtigen Finanzierungsform; welche Finanzierungs- u. Tilgungsalternativen sich im Einzelfall dem Anwender bieten, zeigen die folgenden Vergleichsbetrachtungen.

Durch eine Datenbankanbindung werden automatisch tagesaktuelle Kapitalmarktkonditionen und Market Infos in allen Berechnungen berücksichtigt. Alle Auswertungen können als PDF ⁽¹⁾ Dokument erstellt und individuell abgespeichert werden. Die wichtigsten gesetzlichen Bestimmungen sowie Erläuterungen zu den Eingaben können während der Eingabe über Hilfetexte eingesehen werden. Zur besseren Entscheidungsfindung können einzelne Tilgungsverläufe und Ansparpläne erstellt werden.

Vergleichsbetrachtung **incendo5**

Im Ergebnis der Vergleichsbetrachtung **incendo5** wird die Auswirkung der unterschiedlichen Zins- u. Tilgungsmodalitäten zwischen einem Hypothekendarlehen (klassische Finanzierungsform) mit zehnjähriger Zinsfestschreibung einem Währungs- sowie einem Eurodarlehen in Schweizer Franken (CHF) gegenüber gestellt.

Die Zinsvorteile die sich bei der Finanzierung in Fremdwährung im Vergleich zu einem Euro Hypothekendarlehen ergeben werden dabei der laufenden Tilgung zugerechnet. Bei gleich bleibender Belastung wird somit die Auswirkung der unterschiedlichen Zins- u. Tilgungsmodalitäten in Bezug auf die sich ergebende Restschuld nach 10. Jahren errechnet.

Während das Hypotheken- u. Währungsdarlehen durch eine fortlaufende direkte Tilgung zurückgeführt wird erfolgt die Tilgung des Eurodarlehens (CHF) nach Ablauf von 10 Jahren in einer Summe durch Aussetzung der Tilgung gegen Besparung eines Fonds (-Ansparplan).

Ob sich ein Fremdwährungsdarlehen im Vergleich zu den klassischen Darlehensformen lohnt, hängt letztlich von der persönlichen Zinserwartung und der Risikobereitschaft des Darlehensnehmers ab.

Vergleichsbetrachtung **incendo6**

Im Ergebnis der Vergleichsbetrachtung **incendo6** wird die Auswirkung der unterschiedlichen Zins- u. Tilgungsmodalitäten zwischen einem Hypothekendarlehen (klassische Finanzierungsform) mit zehnjähriger Zinsfestschreibung einem Währungs- sowie einem Eurodarlehen in Japan Yen (JPY) gegenüber gestellt.

Die Zinsvorteile die sich bei der Finanzierung in Fremdwährung im Vergleich zu einem Euro Hypothekendarlehen ergeben werden dabei der laufenden Tilgung zugerechnet. Bei gleich bleibender Belastung wird somit die Auswirkung der unterschiedlichen Zins- u. Tilgungsmodalitäten in Bezug auf die sich ergebende Restschuld nach 15. Jahren errechnet.

Dokumentation

zu den Software-Anwendungen von <http://www.incendo.de>

Vergleichsbetrachtungen

incendo6

Während das Hypotheken- u. Währungsdarlehen durch eine fortlaufende direkte Tilgung zurückgeführt wird erfolgt die Tilgung des Eurodarlehens (JPY) nach Ablauf von 15 Jahren in einer Summe durch Aussetzung der Tilgung gegen Besparung eines Fonds (-Ansparplan).

Ob sich ein Fremdwährungsdarlehen im Vergleich zu den klassischen Darlehensformen lohnt, hängt letztlich von der persönlichen Zinserwartung und der Risikobereitschaft des Darlehensnehmers ab.

Vergleichsbetrachtung

incendo7

Im Ergebnis der Vergleichsbetrachtung incendo7 wird die Auswirkung einer Zinssicherung für ein auslaufendes Hypothekendarlehen im Vergleich zu einem Hypothekendarlehen mit zehnjähriger Zinsfestschreibung sowie einem Fondstilgungsdarlehen gegenüber gestellt. Die Restlaufzeit des bestehenden Darlehens darf dabei höchstens 36 Monate betragen. Aus der Anzahl der Monate bis zur Inanspruchnahme des Forward Darlehens werden die Zinssicherungskosten (Forward Prämie) berechnet und dem aktuellen Zinssatz für zehnjährige Kapitalmarktdarlehen zugerechnet.

Der Anwender hat somit die Möglichkeit bereits heute die Zins- u. Tilgungskosten für ein Darlehen das er erst in ein oder zwei Jahren benötigt im Vergleich zu einem zehnjährigen Hypotheken- u. Fondstilgungsdarlehen zu berechnen. Oder ganz einfach für ein bestehendes Darlehen.

Vergleichsbetrachtung

incendo8

Bei der Finanzierung mit der staatlichen Zulage wird die Eigenheimzulage als Teil der Finanzierung über den Förderzeitraum von 8 Jahren in die Tilgung eines Hypothekendarlehens, zur Besparung einer Bauspar-Variante mit Vorausdarlehen sowie zur Tilgung eines Fonds-Tilgungsdarlehen investiert.

Während das Hypothekendarlehen direkt über die Eigenheimzulage getilgt wird, erfolgt die Tilgung bei der Bauspar-Variante über einen neu abzuschließenden Bauspar-Ansparvertrag welcher mit der Zulage angespart und bis zur Zuteilung in rund acht Jahren mit einem „tilgungsfreien Darlehen“ vorfinanziert wird. Die Tilgung des Fondstilgungsdarlehen erfolgt nach Ablauf von 10 Jahren in einer Summe durch Aussetzung der Tilgung gegen Besparung eines Fonds (-Ansparplan).

Dokumentation

zu den Software-Anwendungen von <http://www.incendo.de>

Vergleichsbetrachtungen

incendo9

Im Ergebnis der Vergleichsbetrachtung incendo9 wird die Auswirkung der unterschiedlichen Zins- u. Tilgungsmodalitäten zwischen einem Hypothekendarlehen und einem Fondstilgungsdarlehen mit zehnjähriger Zinsfestschreibung im Vergleich zu einem Hypothekendarlehen mit 15-jähriger Zinsfestschreibung gegenüber gestellt

Während die Euro Hypothekendarlehen durch eine fortlaufende direkte Tilgung zurückgeführt werden erfolgt die Tilgung des Fondstilgungsdarlehens erfolgt nach Ablauf von 10 Jahren in einer Summe durch Aussetzung der Tilgung gegen Besparung eines Fonds (-Ansparplan).

Der sich ergebende Zinsvorteil der sich aus den unterschiedlichen Darlehenslaufzeiten ergibt wird dabei der Tilgung der 10-Jahres Hypothek zugerechnet. Ein Restschuldvergleich nach dem 10. Jahr dient neben den gesetzlichen Bestimmungen, die sich aus dem bürgerlichen Gesetzbuch ergeben (§ 609 BGB), als Entscheidungsgrundlage für die Auswahl der optimalen Finanzierungsform und Zinsfestschreibung.

Vergleichsbetrachtung

Incendo10

Die Vergleichsbetrachtung incendo10 dient als weitere Entscheidungsgrundlage für die Vergleichsbetrachtungen ncendo5 und incendo6 und zur besseren Einschätzung des Kursrisikos bei Fremdwährungskrediten zum Zeitpunkt der Zinszahlung und der eigentlichen Kapitalendfälligkeit.

Mit der Vergleichsbetrachtung kann ein individueller Kursverlauf erstellt und 3 Szenarien für die Entwicklung der Rückzahlungsverpflichtung berechnet werden. Der Zinsvorteil der sich aus der Kreditaufnahme in Fremdwährung ergibt wird dabei in die Kursentwicklung eingerechnet. Neben der Best Case und Worst Case Berechnung wird auch der Break Even Kurs berechnet. Dem Anwender steht so neben einem Kursverlauf über die Entwicklung der Rückzahlungsverpflichtung auch die Entwicklung der Zinszahlung bei unterschiedlichen Kursen als weitere Entscheidungsgrundlage zur Verfügung.

Ergänzende wichtige Hinweise

Adobe PDF⁽¹⁾ (Portable Dokument Format)

Nachdem das Medium Internet derzeit für Auswertungen und Dokumente noch kein ausreichendes Druckmedium darstellt, wurde in der Weiterentwicklung der Online Ausgabe Adobe Acrobat von Anfang an in die Entwicklung mit einbezogen. Über eine Vielzahl von Hardware und Software Plattformen hinweg kann somit jeder Anwender Auswertungen und Dokumente erstellen und genauso anzeigen wie es incendo als Anbieter von individuellen und interaktiven Finanzierungslösungen vorgesehen hat. Layout, Schriftarten, Hyperlink und Bilder bleiben also in Takt.

Stand: 01.09.2003