

Investment Intelligence OS

Das Benutzerhandbuch führt von einem neuen Objekt oder Investmentkandidaten bis zur Portfolioentscheidung. Es zeigt, wo Import, Finanzierung, Kennzahlen und Unterlagen zusammenlaufen und warum eine Einzelrendite nie ohne Finanzierung und Portfolioeffekt gelesen werden sollte.

Arbeitsstand: 2.5.0-Linie



1. Schnellorientierung

Das Handbuch ist bewusst anders aufgebaut als der Prospekt. Der Prospekt erklärt das Projekt nach außen. Dieses Dokument erklärt dem Nutzer, wo er arbeitet, warum ein Bereich existiert, wann er gebraucht wird und welche Schritte dort sinnvoll sind.

- 1 Objekt/Investment importieren oder manuell anlegen.
- 2 Stammdaten und Quelle prüfen.
- 3 Finanzierung erfassen.
- 4 DSCR, LTV, Debt Yield und weitere Kennzahlen lesen.
- 5 Szenarien/Stresstest durchführen.
- 6 Entscheidung im Portfolio dokumentieren.

Leseregel

Nur dort, wo eine konkrete UI-Bezeichnung aus dem dokumentierten Projektstand belegt ist, wird sie als Navigation oder Menüpfad bezeichnet. Andernfalls nennt das Handbuch ausdrücklich den Funktionsbereich. Dadurch wird keine Oberfläche erfunden.

2. Wo finde ich was?

Bereich	Wo	Warum / wann
Import / Objektaufnahme	Funktionsbereich: Import / neue Anlage	Hier wird der Kandidat mit Quelle und Stammdaten angelegt. Bei neuen Immobilien-/Investmentangeboten.
Finanzierung	Funktionsbereich: Finanzierung	Finanzierung bestimmt, ob ein wirtschaftlich interessantes Objekt auch tragfähig finanziert ist. Vor Rendite-/Portfolioentscheidung.
Kennzahlen	Funktionsbereich: Analyse / Kennzahlen	DSCR, LTV und Debt Yield beleuchten unterschiedliche Risikodimensionen. Nach vollständigen Objekt- und Finanzierungsdaten.
Szenarien / Stress	Funktionsbereich: Szenarien / Stress	Stressszenarien zeigen, wie empfindlich das Investment auf Zins, Leerstand, Kosten oder Preisänderungen reagiert. Vor endgültiger Entscheidung und bei größeren Marktänderungen.
Portfolio	Funktionsbereich: Portfolio	Portfolio zeigt Konzentration, Finanzierung und Gesamtwirkung aller Investments. Vor Kauf/Verkauf und zur laufenden Steuerung.

3. Bereiche im Detail

1. Import / Objektaufnahme

WO

Funktionsbereich: Import / neue Anlage

WARUM

Hier wird der Kandidat mit Quelle und Stammdaten angelegt.

WANN

Bei neuen Immobilien-/Investmentangeboten.

WIE

- 1 Quelle importieren.
- 2 Preis, Fläche, Ertrag und Nebenkosten prüfen.
- 3 Fehlende Daten markieren.
- 4 Keine automatisch extrahierte Zahl ungeprüft übernehmen.

2. Finanzierung

WO

Funktionsbereich: Finanzierung

WARUM

Finanzierung bestimmt, ob ein wirtschaftlich interessantes Objekt auch tragfähig finanziert ist.

WANN

Vor Rendite-/Portfolioentscheidung.

WIE

- 1 Eigenkapital und Darlehen erfassen.
- 2 Zins/Tilgung/Laufzeit prüfen.
- 3 Liquiditätsbelastung berechnen.
- 4 Varianten vergleichen.

3. Kennzahlen

WO

Funktionsbereich: Analyse / Kennzahlen

WARUM

DSCR, LTV und Debt Yield beleuchten unterschiedliche Risikodimensionen.

WANN

Nach vollständigen Objekt- und Finanzierungsdaten.

WIE

- 1 Kennzahlen berechnen.
- 2 Grenzwerte nicht isoliert interpretieren.
- 3 Annahmen dokumentieren.
- 4 Ausreißer auf Eingabefehler prüfen.

4. Szenarien / Stress

WO

Funktionsbereich: Szenarien / Stress

WARUM

Stressszenarien zeigen, wie empfindlich das Investment auf Zins, Leerstand, Kosten oder Preisänderungen reagiert.

WANN

Vor endgültiger Entscheidung und bei größeren Marktänderungen.

WIE

- 1 Basisszenario speichern.
- 2 Einflussgrößen verändern.
- 3 Liquidität/DSCR vergleichen.
- 4 Worst-Case nicht mit Prognose verwechseln.

5. Portfolio

WO

Funktionsbereich: Portfolio

WARUM

Portfolio zeigt Konzentration, Finanzierung und Gesamtwirkung aller Investments.

WANN

Vor Kauf/Verkauf und zur laufenden Steuerung.

WIE

- 1 Kandidaten gegen Bestand vergleichen.
- 2 Konzentrationen prüfen.
- 3 Liquidität und Verschuldung berücksichtigen.
- 4 Entscheidung dokumentieren.

Stand und Grenze

Die zuletzt dokumentierten Versionslinien 2.0.0 bis 2.5.0 enthalten mehrere Evolutionsschritte. Einzelne Import- und SQLite/URL-first-Funktionen befinden sich im Ausbau.

Projektadresse / Bestand

invest.heisterberg.works

Dieses Handbuch gehört zum Portfolio-Stand v1.2.3 und beschreibt den oben genannten Projektarbeitsstand. Bei späteren Releases sind UI-Bezeichnungen gegen die dann tatsächlich ausgelieferte Anwendung zu prüfen.