



HOMEMETRICS

by finitiontech GmbH

M: info@homemetrics.de

W: www.homemetrics.de



Premium Report

Objektinformationen

Adresse: Münsterer Str. 13, 51063 Köln

Stadtteil: Mülheim

Analysedatum: 10.03.2025

Herzlich willkommen zu Ihrem Premium-Report

Sehr geehrte Kundin, sehr geehrter Kunde,

herzlichen Dank für Ihr Vertrauen in HomeMetrics und den Erwerb unseres Premium-Reports. Sie haben damit eine Entscheidung für maximale Transparenz und Sicherheit bei Ihrer Immobilieninvestition getroffen.

Der vorliegende Premium-Report repräsentiert die Spitze datenbasierter Immobilienanalyse. Unsere KI-gestützten Algorithmen haben über 1.200 Datenpunkte aus diversen Quellen ausgewertet und zu einer umfassenden Standortanalyse verdichtet, die weit über herkömmliche Immobilienbewertungen hinausgeht.

Dieser Report umfasst nicht nur eine detaillierte Bestandsaufnahme der aktuellen Situation, sondern blickt mit wissenschaftlich fundierten Prognosen auch in die Zukunft. Vom Bauvorhaben-Radar über das Umweltrisiko-Profil bis zur KI-gestützten Wertentwicklungsprognose liefern wir Ihnen Einblicke, die typischerweise selbst Experten verborgen bleiben.

Jeder Abschnitt wurde so konzipiert, dass er komplexe Daten verständlich aufbereitet und mit konkreten Bewertungen versieht. Die abschließende Investment-Empfehlung fasst alle Faktoren zu einer strategischen Handlungsempfehlung zusammen.

Wir sind überzeugt, dass diese Analyse Ihnen wertvolle Erkenntnisse für Ihre Immobilienentscheidung liefern wird und danken Ihnen für Ihr Vertrauen in HomeMetrics.

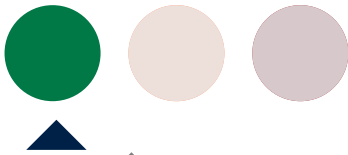
Ihr HomeMetrics Team



Inhalt

Herzlich willkommen	2
Bauvorhaben-Radar	4
Umweltrisiko-Profil	6
Sicherheits-Check	8
Nahversorgung-Score	9
Mikrolage-Analyse	10
Wertentwicklungsprognose	12
Gesamtbewertung	14
Investment-Empfehlung	15

Bauvorhaben-Radar



Hohe Aktivität

Tipp: Besuchen Sie die geplante Wohnlage zu verschiedenen Tageszeiten und unter der Woche sowie am Wochenende. Sollten Bauarbeiten in der Umgebung stattfinden, bekommen Sie einen realistischen Eindruck von der Lärmbelastung.

Der erweiterte Bauvorhaben-Radar gibt Ihnen nicht nur Informationen über geplante und laufende Bauprojekte, sondern analysiert deren konkrete Auswirkungen auf Ihre potenzielle Immobilie. Für jedes relevante Bauvorhaben erfassen wir das Investitionsvolumen, den genauen Projektzeitplan und das Nutzungskonzept. Besonders wertvoll ist unsere proprietäre

Bauvorhaben-Impact-Simulation: Hier berechnen wir auf Basis historischer Daten und komplexer Algorithmen die zu erwartenden kurz- und langfristigen Effekte auf die Immobilienwerte, Lärmbelastung und Verkehrssituation. Diese detaillierte Analyse ermöglicht Ihnen eine fundierte Risikoabwägung und hilft, versteckte Chancen zu erkennen, die andere Käufer möglicherweise übersehen.



Aktuelle Bauvorhaben

- **MülheimSüd Quartiersentwicklung:**

Umfangreiche Revitalisierung des ehemaligen Industriegebiets

- **Status:** In Bau (verschiedene Phasen)
- **Voraussichtlicher Abschluss:** 2028
- **Projektvolumen:** ca. 450 Mio. EUR
- **Nutzungskonzept:** Mixed-Use (Wohnen, Büro, Einzelhandel, Bildung)

- **Rheinboulevard-Erweiterung Mülheim:**

Erweiterung der Uferpromenade

- **Status:** Planungsphase
- **Baustart:** Q2/2026
- **Projektvolumen:** ca. 18 Mio. EUR
- **Maßnahmen:** Ufergestaltung, Freizeitflächen, Gastronomie

- **Sanierung Mülheimer Brücke:**

Erweiterung der Uferpromenade

- **Status:** Geplant
- **Baustart:** Q3/2025
- **Projektvolumen:** ca. 35 Mio. EUR
- **Maßnahmen:** Umfassende Sanierung, temporäre Verkehrseinschränkungen

Bauvorhaben-Radar



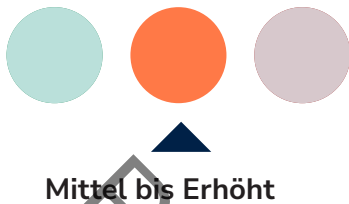
Bauvorhaben-Impact-Simulation

Bauvorhaben	Werteffekt kurzfristig	Werteffekt langfristig	Lärmbelastung	Verkehr
MülheimSüd Quartier	-1%	+12%	Mittel	Erhöht
Rheinboulevard	0%	+5%	Gering	Leicht erhöht
Mülheimer Brücke	-3%	+2%	Hoch	Stark beeinträchtigt

Bewertung Bauvorhaben

- **Hohe Aktivität mit erheblichem Aufwertungspotenzial** - Die umfangreichen Entwicklungsprojekte in Mülheim, insbesondere die Quartiersentwicklung MülheimSüd, werden die Standortqualität mittelfristig deutlich verbessern. Kurzfristig sind jedoch Beeinträchtigungen durch Bauaktivitäten zu erwarten, besonders durch die anstehende Brückensanierung.

Umweltrisiko-Profil



Mittel bis Erhöht

Wussten Sie? Bäume in der unmittelbaren Umgebung einer Immobilie können die lokale Temperatur im Sommer um bis zu 4°C senken und damit den Kühlaufwand deutlich reduzieren.

Das **Umweltrisiko-Profil** ist in Zeiten des Klimawandels zu einem entscheidenden Faktor bei der Immobilienbewertung geworden. Wir analysieren standortspezifische Risiken wie Hochwassergefährdung, Hitzebelastung und Starkregenereignisse auf Basis wissenschaftlicher Daten und Klimamodelle. Anders als generische Risikokarten berücksichtigen wir mikrogeografische Faktoren wie die genaue Höhenlage und lokale Bebauungsstrukturen. Besonders wertvoll ist un-

sere Zukunftsprognose bis 2045, die potenzielle Klimaveränderungen und deren Folgen für Ihre Immobilie aufzeigt. Die geschätzten Sanierungskosten für notwendige Klimaanpassungen geben Ihnen eine finanzielle Perspektive auf zukünftige Investitionen. Diese Informationen sind nicht nur für Ihren Wohnkomfort relevant, sondern zunehmend auch für Versicherungseinstufungen und die langfristige Werthaltigkeit Ihrer Investition.



Risikoanalyse

- **Hochwasserrisiko:**
 - **Gefahrenzonierung:** Zone 2 (mittleres Risiko)
 - **Höhe über Rheinpegel:** 8m
 - **Historische Hochwasserereignisse:** Betroffenheit bei Extremhochwasser 1995
 - **Versicherungseinstufung:** ZÜRS-Klasse 3 (erhöhtes Risiko)
- **Klimarisiken:**
 - **Hitzeinselpotenzial:** Mittel bis hoch (durchschnittlich +3,5°C gegenüber Umland)
 - **Starkregengefährdung:** Mittel (moderate Kanalisation, flaches Gelände)
 - **Vegetationsanteil im Umkreis (500m):** 9% (deutlich unterdurchschnittlich für Köln)
- **Umweltbelastungen:**
 - **Lärmbelastung Tag:** 68 dB(A) - erhöht (Hauptverkehrsader)
 - **Lärmbelastung Nacht:** 56 dB(A) - erhöht
 - **Luftqualität (NO₂):** 38 µg/m³ (erhöht)
 - **Feinstaub (PM₁₀):** 23 µg/m³ (leicht erhöht)

Umweltrisiko-Profil



Prognose 2045

- **Hitzetage (>30°C):** Anstieg von aktuell 14 auf voraussichtlich 28-32 Tage/Jahr
- **Starkregenereignisse:** Zunahme um ca. 40%
- **Geschätzte Sanierungskosten für Klimaanpassung:** 240-280 €/m² (Wohnfläche)

Bewertung Umweltrisiken

- **Mittleres bis erhöhtes Risikoprofil** - Die Lage am Rhein bietet Lebensqualität, birgt jedoch ein erhöhtes Hochwasserrisiko. Die städtebauliche Situation führt zu erhöhter Hitze- und Lärmbelastung.

Sicherheits-Check



Tipp: Beim Immobilienkauf lohnt sich ein Blick auf die Einbruchsstatistik des Viertels. In Deutschland sinkt die Zahl der Wohnungseinbrüche seit Jahren, doch die regionalen Unterschiede sind erheblich.

Der Sicherheits-Check gibt Ihnen objektive Daten zur Kriminalitätslage in Ihrem potenziellen Wohnumfeld – eine Information, die in Makler-Exposés fast nie thematisiert wird. Wir vergleichen die lokalen Kriminalitätsraten mit dem städtischen Durchschnitt und analysieren insbesondere wohnungsrelevante Delikte wie Einbrüche. Besonders wertvoll ist die Betrachtung der Entwicklung

über die letzten drei Jahre, die Ihnen zeigt, ob sich die Sicherheitslage verbessert oder verschlechtert. Die Nähe zu Polizeiwachen und deren durchschnittliche Einsatzzeiten sind zusätzliche Faktoren für Ihre Sicherheit. Unsere Ampelbewertung fasst diese Indikatoren zu einer Gesamteinschätzung zusammen.

Kriminalitätsstatistik

- **Gesamtkriminalität:** +12% zum städtischen Durchschnitt
- **Einbruchsdelikte:** +8% zum städtischen Durchschnitt
- **Entwicklung über 3 Jahre:** -5% (positive Tendenz)

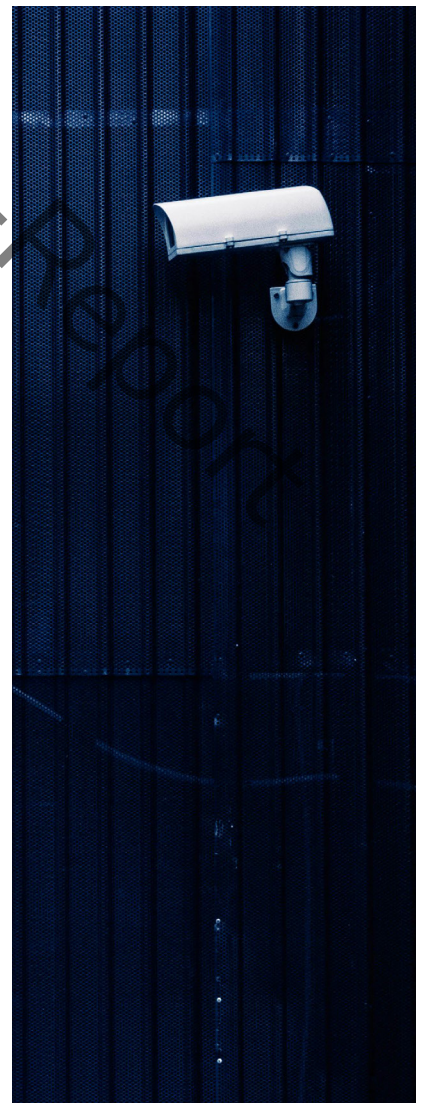
Sicherheitseinrichtungen

- **Polizeiwache:** 1,5 km entfernt (Buchheimer Straße)
- **Durchschnittliche Einsatzzeit:** 9 Minuten

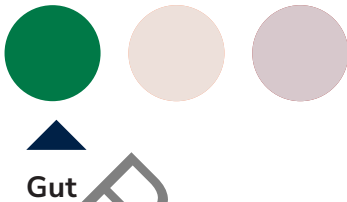
Absicherungs-Tipp: Die KfW fördert einbruchshemmende Maßnahmen mit Zuschüssen von bis zu 20% der förderfähigen Investitionskosten. Dies kann besonders bei älteren Immobilien die Sicherheit deutlich erhöhen.

Bewertung Sicherheit

- **Durchschnittlich** - Leicht erhöhte Kriminalitätsraten im Vergleich zum städtischen Durchschnitt, jedoch mit positiver Entwicklungstendenz in den letzten Jahren



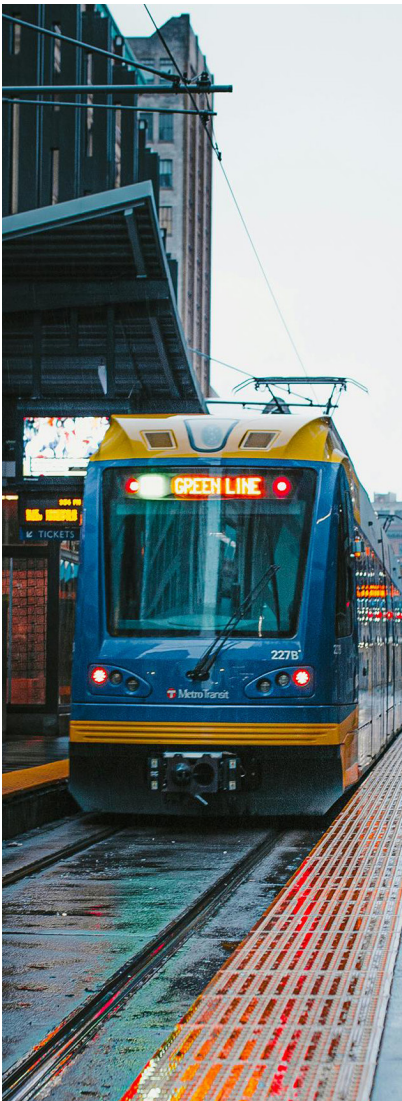
Nahversorgung-Score



Tipp: Eine gute Nahversorgung kann den Wert einer Immobilie um bis zu 10% steigern. Besonders die fußläufige Erreichbarkeit von Supermärkten und Gesundheitseinrichtungen ist ein wichtiger Faktor.

Der Nahversorgung-Score bewertet die Lebensqualität im Alltag anhand der fußläufigen Erreichbarkeit wichtiger Einrichtungen. Anders als subjektive Beschreibungen wie "zentral gelegen" oder "gute Infrastruktur" liefern wir Ihnen konkrete Gehminuten zu wesentlichen Versorgungseinrichtungen und Dienstleistern. Die ÖPNV-Anbindung wird anhand von Entfernungen

zu Haltestellen und tatsächlichen Taktzeiten bewertet. Diese Faktoren beeinflussen nicht nur Ihren täglichen Komfort, sondern haben auch langfristigen Einfluss auf den Immobilienwert. Besonders für Familien, Senioren oder Personen ohne Auto ist eine gute Nahversorgung essenziell und sollte bei der Wohnungswahl priorisiert werden.



Entfernungen

(in Gehminuten)

- Supermarkt (REWE): 6 Min.
- Discounter (Aldi): 8 Min.
- Bäckerei: 4 Min.
- Apotheke: 5 Min.
- Hausarzt: 9 Min.
- Grundschule: 10 Min.

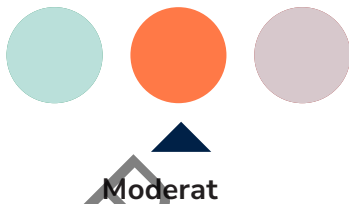
ÖPNV-Anbindung

- S-Bahn/Regionalbahn (Mülheim Bahnhof): 12 Min.
- Straßenbahn (Linie 4, 13): 3 Min.
- Bus-Haltestelle (Linie 150, 151, 152): 2 Min.
- Takt tagsüber: 7-10 Minuten

Bewertung Bauvorhaben

- **Gut** - Solide Nahversorgungssituation mit allen wesentlichen Einrichtungen fußläufig erreichbar und guter ÖPNV-Anbindung, insbesondere durch die nahe Straßenbahnhaltestelle.

Mikrolage-Analyse



Gentrifizierungs-Tipp: Frühe Anzeichen für eine kommende Aufwertung eines Stadtteils sind oft die Ansiedlung von Künstlerateliers, unabhängigen Cafés und Co-Working-Spaces. Diese Pioniere ziehen oft weitere Investitionen nach sich.

Die Mikrolage-Analyse geht weit über oberflächliche Standortbeschreibungen hinaus und liefert Ihnen ein tiefgreifendes Verständnis des sozialen und kulturellen Umfelds Ihrer potenziellen Immobilie. Wir analysieren soziodemografische Faktoren wie Altersstruktur, Bildungsniveau und Einkommenssituation, die maßgeblich das Nachbarschaftsgefühl und die Entwicklungsdynamik prägen. Der Lifestyle-Faktor erfasst die Dichte an Gastronomie, kulturellen Einrichtungen und Freizeit-

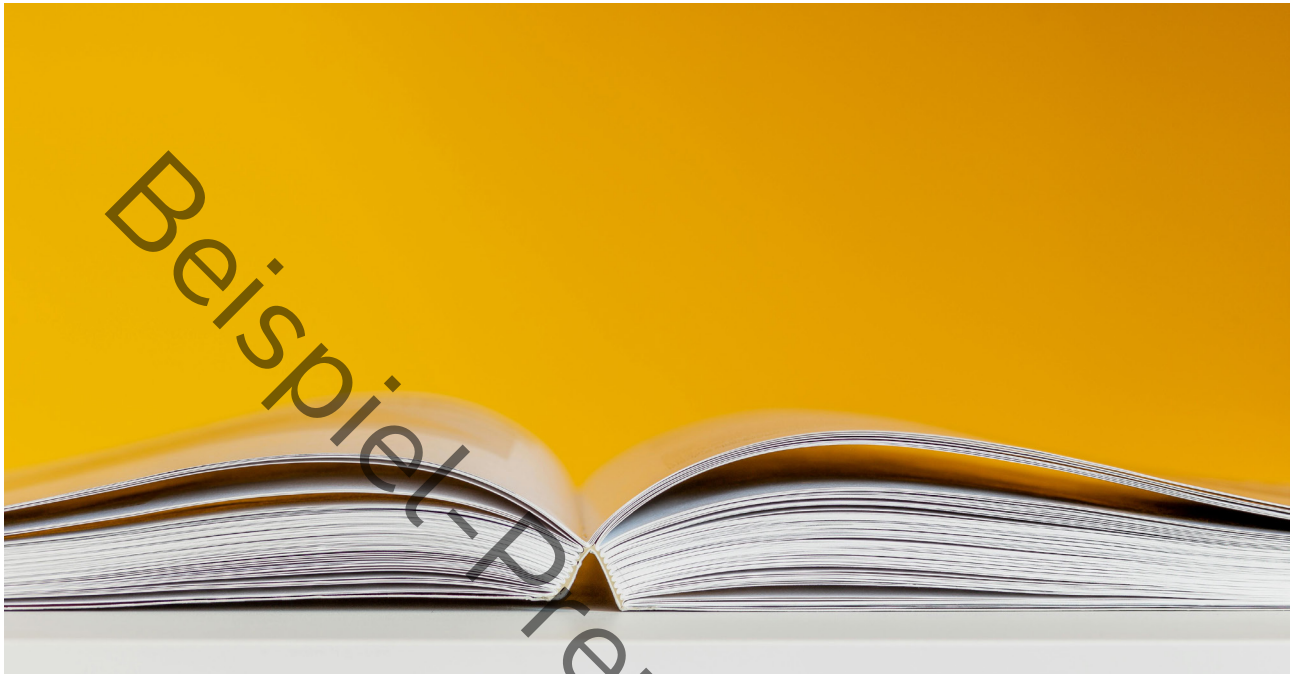
möglichkeiten – Aspekte, die oft entscheidend für die Wohnzufriedenheit sind. Besonders für Familien liefert die detaillierte Bildungsinfrastruktur-Analyse mit Schulbewertungen und Kita-Wartezeiten wertvolle Entscheidungshilfen. Die Einordnung in die Gentrifizierungsphase und die Bewertung der Entwicklungsdynamik geben Ihnen Hinweise auf zukünftige Veränderungen des Quartierscharakters und damit verbundene Chancen und Risiken für Ihre Investition.



Standortanalyse

- **Soziodemografie (Radius 500m):**
 - Durchschnittsalter: 39,5 Jahre (im Kölner Durchschnitt: 42,5 Jahre)
 - Akademikeranteil: 28% (leicht unterdurchschnittlich)
 - Einkommensniveau: unteres bis mittleres Segment
 - Bevölkerungsentwicklung: +3,2% in 5 Jahren (moderat wachsend)
- **Lifestyle-Faktoren:**
 - Gastronomiedichte: Mittel (26 Betriebe im Umkreis von 500m)
 - Kulturelle Einrichtungen: Mittel (4 Einrichtungen im Umkreis von 1km)
 - Grünflächen: 4,1 m² pro Einwohner (unterdurchschnittlich, aber Rheinnähe)
 - Beliebteste Wohnertypen: Arbeitnehmer, Familien, Studierende, zunehmend Kreative
- **Quartierscharakter:**
 - Gentrifizierungsphase: Früh bis mittel
 - Entwicklungsdynamik: Hoch (starke Veränderung durch MülheimSüd-Projekt)
 - Leerstandsquote Gewerbe: 8,5% (leicht erhöht)
 - Investitionsaktivität: Überdurchschnittlich und steigend

Mikrolage-Analyse



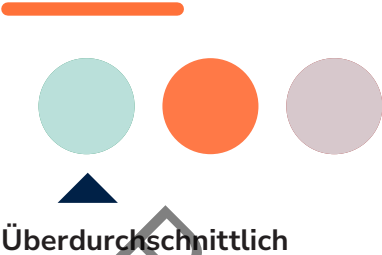
Bildungsinfrastruktur

- **Grundschulen (Radius 1km):**
 - GGS Tiefentalstraße: Bewertung 3,2/5 (Elternfeedback), Sozialindex: 3 von 9
 - KGS Kolumbastraße: Bewertung 3,5/5 (Elternfeedback), Sozialindex: 4 von 9
 - GGS Adam-Stegerwald-Straße: Bewertung 3,0/5 (Elternfeedback), Sozialindex: 3 von 9
- **Weiterführende Schulen (Radius 1,5km):**
 - Genoveva-Gymnasium: Bewertung 3,7/5 (Elternfeedback), Sozialindex: 5 von 9
 - Kaiserin-Augusta-Schule: Bewertung 3,4/5 (Elternfeedback), Sozialindex: 4 von 9
- **Kitas (Radius 1km):**
 - Durchschnittliche Wartezeit: 6-10 Monate

Bewertung Mikrolage

- **Moderat mit starkem Entwicklungspotenzial** - Mülheim befindet sich in einer deutlichen Transformationsphase. Die aktuelle Sozialstruktur ist heterogen mit unterdurchschnittlichen Bildungs- und Einkommensindikatoren, zeigt jedoch klare Aufwertungstendenzen durch erhebliche Investitionen.

Wertentwicklungsprognose



Finanzierungstipp: Bei langfristigen Immobilieninvestitionen sollten Sie eine Zinsreserve in Ihre Finanzplanung einrechnen. Der durchschnittliche Anstieg der Bauzinsen bei Anschlussfinanzierungen beträgt historisch etwa 1-2 Prozentpunkte pro Immobilienzyklus.

Die Wertentwicklungsprognose bietet Ihnen einen datenbasierten Blick in die finanzielle Zukunft Ihrer Immobilieninvestition. Anders als pauschale Marktprognosen berücksichtigt unsere KI-gestützte Analyse lokale Faktoren wie Infrastrukturentwicklungen, demografische Trends und Quartiersveränderungen. Wir erstellen drei Szenarien – optimistisch, realistisch und pessimistisch – um Ihnen eine differenzierte Risikobetrachtung zu ermöglichen. Die detaillierte Aufschlüsselung positiver

und negativer Einflussfaktoren macht unsere Prognose transparent und nachvollziehbar. Die Renditeanalyse hilft Ihnen, die finanzielle Performance im Vergleich zu alternativen Investments oder anderen Standorten einzuordnen. Diese Informationen sind besonders wertvoll für langfristige Investitionsentscheidungen und die Planung Ihrer persönlichen Vermögensstrategie. Beachten Sie, dass selbst die besten Prognosemodelle keine Garantie für die tatsächliche Entwicklung bieten können.

Historische Preisentwicklung (Mülheim)

Jahr	Kaufpreis €/m²	Veränderung	Mietpreis €/m²	Veränderung
2022	3.850	-	12,20	-
2023	3.980	+3,4%	12,60	+3,3%
2024	4.120	+3,5%	13,10	+4,0%
2025	4.330	+5,1%	13,60	+3,8%

Renditeanalyse

- Aktuelle Bruttomietrendite: 4,2%
- Aktuelle Nettomietrendite: ca. 2,8%
- Vergleich Stadtdurchschnitt: +0,5%
- Wertsteigerungspotenzial (Kaufpreis): +22% bis +30% (5-Jahres-Prognose)

Wertentwicklungsprognose



KI-gestützte Prognose

Zeitraum	Optimistisches Szenario	Realistisches Szenario	Pessimistisches Szenario
1 Jahr	+6,5%	+4,8%	+2,5%
3 Jahre	+18%	+14%	+8%
5 Jahre	+33%	+25%	+12%
10 Jahre	+60%	+45%	+20%

Renditeanalyse

- **Positiv wirkend:**
 - MülheimSüd Quartiersentwicklung: +8-10%
 - Rheinboulevard-Erweiterung: +3-5%
 - Aufwertung des Stadtteils durch neue Bewohnerstruktur: +5-7%
 - Relativ günstiges Ausgangsniveau: +3-4%
- **Negativ wirkend:**
 - Steigende Zinsen: -3-5%
 - Infrastrukturelle Einschränkungen während Brückensanierung: -2-4%
 - Hochwasserrisiko : -2-3%

Bewertung Wertentwicklung

- **Überdurchschnittliches Potenzial** - Die Lage zeigt eine überdurchschnittliche Wertentwicklungsprognose mit erheblichem Potenzial im Kölner Vergleich, bedingt durch die massive Quartiersentwicklung bei gleichzeitig noch moderatem Ausgangspreisniveau.

Gesamtbewertung

Die Gesamtbewertung fasst alle Einzelanalysen zu einem konsolidierten Standortprofil zusammen. Wir identifizieren die herausragenden Stärken, die diesen Standort besonders auszeichnen, sowie die wichtigsten Risikofaktoren, die bei Ihrer Entscheidung berücksichtigt werden sollten. Der HomeMetrics Score ermöglicht einen schnellen Vergleich mit anderen Standorten und eine Einordnung in den gesamtstädtischen Kontext. Er basiert auf einem komplexen Algorithmus, der alle Teilbewer-

tungen gewichtet und zu einem Gesamtwert zwischen 0 und 100 verdichtet. Werte über 70 weisen auf überdurchschnittlich attraktive Standorte hin, während Werte unter 50 auf erhebliche Schwächen oder Risiken hindeuten. Beachten Sie, dass die Gesamtbewertung stets im Kontext Ihrer persönlichen Prioritäten und Nutzungsabsichten betrachtet werden sollte – ein für Familien idealer Standort kann für Kapitalanleger weniger attraktiv sein und umgekehrt.

Stärken

- Signifikantes Wertsteigerungspotenzial durch umfassende Quartiersentwicklung
- Überdurchschnittliche Mietrendite
- Gute ÖPNV-Anbindung
- Rheinnähe mit zukünftig verbesserter Ufergestaltung

Risiken

- Erhöhtes Hochwasserrisiko
- Temporäre Beeinträchtigungen durch umfangreiche Bauaktivitäten
- Erhöhte Lärm- und Luftbelastung (Hauptverkehrsader)
- Unterdurchschnittliche Bildungsinfrastruktur



HomeMetrics Premium-Score

67/100 Punkte - Aufstrebender urbaner Standort mit erheblichem Entwicklungspotenzial, jedoch aktuell noch mit spürbaren infrastrukturellen und umweltbezogenen Einschränkungen.

Investment-Empfehlung

Die Investment-Empfehlung führt alle Analyseergebnisse zu einer strategischen Handlungsempfehlung zusammen. Wir bewerten die Eignung des Objekts für verschiedene Anlegertypen basierend auf Renditeerwartung, Risikoprofil und Marktpositionierung. Die Empfehlung zur optimalen Haltedauer basiert auf der Analyse von Marktzyklen, geplanten Infrastrukturprojekten und prognostizierten Wertsteigerungspotenzialen. Besonders wertvoll ist der Vergleich mit alternativen Stan-

dorten, die ein ähnliches Profil aufweisen – dies erweitert Ihren Blickwinkel und kann Ihnen Optionen eröffnen, die Sie bisher nicht in Betracht gezogen haben. Beachten Sie, dass unsere Empfehlungen auf datenbasierten Analysen beruhen und Ihre persönlichen Präferenzen, Lebenssituation und finanziellen Ziele ergänzen, aber nicht ersetzen sollten. Für eine vollständige Anlageberatung empfehlen wir die Konsultation eines qualifizierten Finanzberaters.

Anlegertyp-Matching

- **Kapitalanleger:** Sehr gut geeignet (überdurchschnittliche Mietrendite, hohes Wertsteigerungspotenzial)
- **Selbstnutzer:** Bedingt geeignet (Transformationsphase mit temporären Einschränkungen)
- **Entwickler:** Gut geeignet (Aufwertungspotenzial, Nachverdichtungsmöglichkeiten)

Optimale Haltedauer

8-12 Jahre (optimaler Zeitpunkt zur Realisierung der Wertsteigerungen durch vollständige Quartiersentwicklung und urbane Transformation)

Alternativstandorte mit ähnlichem Profil

- **Kalk :** Ähnliches Preisniveau, vergleichbare Transformationsphase, bessere Bildungsinfrastruktur
- **Deutz-Nord:** Höheres Preisniveau, geringeres Hochwasserrisiko, weiter fortgeschrittene Entwicklung
- **Nippes-Nord:** Ähnliches Preisniveau, geringeres Entwicklungspotenzial, bessere aktuelle Wohnqualität



HOMEMETRICS

by finitiontech GmbH

M: info@homemetrics.de

W: www.homemetrics.de

Beispiel-Premium-Report

Dieser Premium-Report wurde mittels KI-gestützter Analyse aus über 1.200 Datenpunkten erstellt (Stand: März 2025). HomeMetrics übernimmt keine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit der dargestellten Informationen. Die Prognosen basieren auf statistischen Modellen und stellen keine Anlageberatung dar. Für eine persönliche Beratung empfehlen wir das Hinzuziehen eines lokalen Immobilienexperten.