

DER MENSCH IM MITTELPUNKT

Metropolis Real Estate GmbH wurde im Frühjahr 2006 als Development Company des Architekten- und Ingenieurbüros Hofmann Müller Associates gegründet.

Mit einem integrierten Denkansatz entwickelt und realisiert das Unternehmen hochwertige, intelligente Immobilienprodukte, die einerseits den Menschen mit seinen Bedürfnissen in den Mittelpunkt stellen, andererseits zukünftige Entwicklungen und Trends vorwegnehmen.

Die Leistungspalette von Metropolis Real Estate umfasst den gesamten Wertschöpfungsprozess der Immobilienwirtschaft: Neben der kaufmännischen, technischen und organisatorischen Projektabwicklung werden auch umfassende Infrastruktur- und Marktanalysen sowie das künftige Wertsteigerungspotential der Immobilien berücksichtigt.

Asset Management und Portfoliostrategien sowie die Bestandsbewirtschaftung einer Immobilie gehören ebenfalls zu den Services des Unternehmens, das gleichermaßen institutionellen wie privaten Investoren zur Seite steht.

Die strategischen Schwerpunkte von Metropolis Real Estate liegen in innovativen Wohnbaukonzepten, welche Exklusiv- und Pionierstandards vorweisen, sowie im Bereich der Büro- und Sonderimmobilien.

Besonderen Wert legt der Nischenplayer auf hochwertige Architektur, welche einen positiven Einfluss auf das Lebensgefühl des Menschen ausübt. Nachhaltigkeit sieht das Unternehmen als eigenen Beitrag für eine gesunde, lebenswerte Umwelt. Geografisch fokussiert Metropolis Real Estate auf Österreich und Osteuropa.

DIENSTLEISTUNGEN

BERATEN

Markt- und Infrastrukturanalysen,
Machbarkeitsstudien,
Due Diligence,
Wertsteigerungspotentialanalysen

FINANZIEREN

Investor Services,
Finanzierungsmodelle
Investment Produkte

ENTWICKELN

Bauträger / Projektentwicklung

VERWALTEN

Mieter- und Betreibersuche,
Projektverwaltungsmodelle,
Facility Management (inhouse /
outsourcing)



FAQ

Walter Eichinger, Gründer und Geschäftsführer von Metropolis Real Estate, beantwortet persönlich einige Kernfragen zum Unternehmen:

F1: Was macht Metropolis anders?

Einzigartig sind wir durch unsere Mission, in allen immobilienrelevanten Fragen den Mensch in den Mittelpunkt zu stellen. Egal ob wir Projekte in Osteuropa evaluieren, ob wir exklusive Wohnanlagen bauen oder als Pioniere ganz neue Wege in Sache ‚Betreutes Wohnen‘ in Österreich gehen. Unsere Mission lautet bewusst: „human being – human building“. Wer unsere Projekte mietet bzw. in unsere Projekte investiert, kann sich darauf verlassen, dass dahinter eine professionelle, seriöse, transparente und sehr zukunftsorientierte Planung steckt, wo Wirtschaftlichkeit und Ästhetik nicht in Widerspruch zueinander stehen.

F2: Sehen Sie sich als Nischenplayer?

Ja – wir können uns insofern als Nischenplayer betrachten, da wir eine klar definierte Ausrichtung haben, die nicht zum „Mainstream“ gehört: Wir entwickeln Projekte, die sich entweder durch ihren exklusiven Charakter oder durch ihre Innovationskraft deutlich hervorheben. Und mit Innovationskraft meine ich auch durchaus Projekte im Bereich des altersgerechten Wohnens, wo wir neue Lösungsmodelle konzipiert haben. Hier sind wir im besten Sinn Nischenplayer, da der Wettbewerb noch nicht soweit ist.

F3: Was sollte ein Immobilienentwickler heute in erster Linie können?

Mein Verständnis des zukunftsorientierten Immobilien-Developments determiniert sich durch eine ganzheitliche Betrachtungsweise. Diese schließt nicht nur die kaufmännische bzw. finanzielle, technische sowie organisatorische Abwicklung ein, sondern zeichnet sich auch durch eine umfassende Infrastruktur- sowie Marktanalyse - und daraus resultierend einer Verwertungsstrategie - aus. Und berücksichtigt schließlich ein künftiges Wertsteigerungspotential der Immobilie.

Für Mieter und Käufer heißt es wiederum, dass Wohnen, Leben und Arbeiten in ihrer Gesamtheit betrachtet werden. Immobilien sind ja die Bühne des Lebens, so sollen Immobilienprojekte von Beginn an in engster Abstimmung mit erstklassigen Architekten und Experten entwickelt werden: Nachhaltige Projektentwicklung mit hohem Qualitätsanspruch.



F4: Was ist der größte Nutzen für einen Investor?

Neben unserer Unternehmensphilosophie und –Strategie sicherlich auch unsere Einstellung, was investiertes Geld betrifft: Wir distanzieren uns von der oft vom Wettbewerb verfolgten Theorie des „other people’s money“, die dazu verleitet, leichtfertig mit dem Kundenvertrauen umzugehen. Wir verwalten und investieren das Geld unserer Anleger so, als ob es unser Eigenes wäre. Wir pflegen außerdem transparente Kommunikation mit unseren Investoren und stehen persönlich für Informationen und Fragen zur Verfügung. Wir verstecken uns nicht hinter anonymen Investor Relations-Accounts aus der nächsten Paradies-Insel oder hinter akribisch verfassten Geschäftsberichten. Wir lassen uns auch nicht von opportunistischen Modellen verführen, die schnellen Renditen mit Immobilienentwicklung in exotischen Märkten versprechen – und dabei die höchsten Risikoklassen vorweisen.

F5: Wo liegt Ihr Schwerpunkt in den nächsten Monaten?

Wir beschäftigen uns derzeit mit Added Value-Immobilienprojekten im Bereich des ‚Betreuten Wohnens‘ für eine älter werdende, jedoch stets aktive Gesellschaft, die hohe Ansprüche am Leben hat. Wir sind hier weit weg von riesigen Bettenburgen im ländlichen Raum, hier geht es im Gegenteil um zentral gelegene, bestens nahversorgte Wohneinheiten mit anspruchsvoller Gestaltung – ob Gartenanlagen, Gebäudenfassaden oder Infrastruktur. Darüber hinaus sieht das Modell qualitative Betreuungsservices durch mit Gütezeichen ausgezeichnete Partnerunternehmen vor, die man in Anspruch nehmen kann - wenn man will. Ein attraktives, solides Investmentprodukt, von der Renditenseite her betrachtet.

ÜBER WALTER EICHINGER

Walter J. W. Eichinger ist der einzige, vom ÖVI nominierte österreichische Experte im Europäischen Komitee für Normung CEN - „Services for sheltered housing for the elderly“ (CEN/PC 385), dessen Aufgabe die Entwicklung einer europäischen Norm für „Betreutes Wohnen“ ist.



Eichinger hat Rechtswissenschaften studiert, seine Fachkenntnisse mit einem Master of Science in Real Estate weiter vertieft und ist zudem zertifizierter Investment Analyst in Real Estate (I.A.R.E.).



Der Wiener Immobilientreuhänder hat seine Karriere 1993 als Berater für eine österreichische Liegenschaftsverwaltung begonnen und war daraufhin Projektleiter und Prokurist bei Projektentwicklungsgesellschaften. Im Zeitrahmen 1999-2006 übernahm Eichinger diverse Geschäftsführer-Positionen bei führenden Unternehmen der Immobilien- und der Baubranche. Seit dem Jahr 2006 ist Eichinger geschäftsführender Gesellschafter der Metropolis Real Estate GmbH, der ESO ImmobilienbeteiligungsGmbH sowie der MRE-A Bauträger GmbH.

Walter Eichinger ist Mitglied der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), von Real Estate Network (REN), Bundesverband Deutscher Sachverständiger und Fachgutachter (BDSF), Bundesverband Deutscher Grundstückssachverständiger (BDGS), FIABCI sowie Österreichischer Verband der Immobilientreuhänder (ÖVI) und nominierter Experte des Österreichischen Normungsinstitutes (ON).

RÜCKFRAGEHINWEIS

Walter J. W. Eichinger
METROPOLIS Real Estate GmbH
1040 Vienna, Margaretenstraße 44
8010 Graz, Leechgasse 30
T: +43-1-587 21 48
F: +43-1-587 21 48-48
M: +43-664-858 71 11, +43-699-1500 3000
E: we@metropolis-real-estate.com

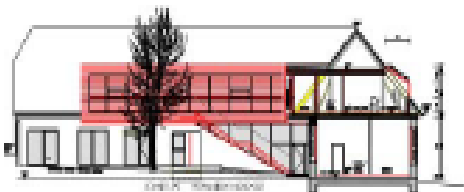


DAS PROJEKT „SILVER LIVING“

Ein Direktinvestitionsmodell im Bereich ‚Betreutes Wohnen‘

BACKGROUND

Alle europäischen statistischen Prognosen zeigen für die nächsten 50 Jahre eine deutliche Verschiebung der Altersstruktur. Wir stehen somit am Beginn eines Jahrhundertwandels des Alters, wobei vor allem die Gruppe der 65-79-Jährigen kräftig anwachsen wird. Alte Menschen gab es schon immer, aber noch nie war die Zahl der Alten in einer Gesellschaft größer als die der Jungen. Verstärkend kommt hinzu, dass die Zahl der Geburten abnimmt, was dazu führt, dass der Bevölkerungsanteil der über 60-Jährigen im Jahr 2030 fast doppelt so hoch sein wird wie die der unter 20-Jährigen. Die Prognose macht klar, dass sich Österreich um die Mitte des 21. Jahrhunderts wegen seiner im Schnitt viel älteren Bevölkerung deutlich vom heutigen Österreich unterscheiden wird.



KONZEPTÜBERBLICK

Das bedeutet eine enorme Herausforderung für die Wohnimmobilienwirtschaft, damit das Wohnen im Alter komfortabler und sicherer gemacht werden kann.

Unser „Betreutes Wohnen“ Konzept für Best Ager setzt dabei nicht auf riesige Bettenburgen im ländlichen Raum, sondern auf urbane Zentrallagen in einem überschaubaren Umfeld. Die einzelnen Wohneinheiten als auch das Gebäude vermitteln in ihrer Gesamterscheinung eine positive Ausstrahlung bzw. Einzigartigkeit, wobei auch die Einbeziehung der jeweiligen Umfeldqualitäten, wie gärtnerisch gestaltete Außenanlagen und eine ansprechende Fassade, stets berücksichtigt wird.

Die „Silver Living“-Wohneinheiten unterscheiden sich zudem von den üblichen Mietwohnungen

dadurch, dass hier verschiedene Arten von professionellen Hilfeleistungen durch den Betreiber organisiert und von den Bewohnern in Anspruch genommen werden können.



PROFESSIONELLE PARTNER

Wir haben mit der gemeinnützigen Gesellschaft „Neue Lebensräume“ einen ausgezeichneten Partner gefunden, der vor allem bei alternativen Wohnungskonzepten für Best Ager bereits ein erfolgreicher Betreiber ist.

Weiters ist es uns gelungen den Pionier im Bereich der Seniorenwohngemeinschaften in der Steiermark, den 1982 gegründeten Verein Sozial- und Begegnungszentren Graz, für eine Kooperation zu gewinnen, der Dank seiner täglichen Arbeit in der mobilen Altenpflege und seiner Forschungsarbeit mit Sicherheit eine Vorreiterrolle im Bereich „Lebenswertes Wohnen im Alter“ inne hat.

SOLIDE RENDITE MIT MIETERTRÄGEN

„Silver Living“ ist eine Investition in die Zukunft unserer Gesellschaft. Unser Veranlagungsmodell unterstützt nicht nur älter werdende Menschen, sondern bietet Anlegern auch ein überaus attraktives Investment. Der Ertrag dieser Anlageform ergibt sich durch die Kombination von Mieteinnahmen, Wertsteigerung des Objektes und steuerlichen Vorteilen. Langfristige Betreiberverträge mit den jeweiligen Gemeinden und ebenso langfristige Mietgarantien der Betreibergesellschaft sorgen für Sicherheit und Nachhaltigkeit des Anlagemodells.

AUSZUG AKTUELLER PROJEKTE**Steiermark | Bad Gams “Forellenhof” | Konzeption und Abwicklung**

- Gesamtvolumen: ca. Euro 2,15 Mio
- Nutzfläche: 1.380m²
- 16 sozial betreute Wohneinheiten, 5 Wohneinheiten
- Gemeinschafts- und Tagesbetreuungsraum
- Generalsanierung, Zubau und Dachgeschossausbau
- Betreiber: gemeinnützige Gesellschaft „Neue Lebensräume“

Steiermark | Seckau “Meierhaus” | Konzeption und Abwicklung

- Gesamtvolumen: ca. Euro 1,8 Mio
- Nutzfläche: 960m²
- 14 sozial betreute Wohneinheiten
- Gemeinschafts- und Tagesbetreuungsraum
- Generalsanierung und Dachgeschossausbau
- Betreiber: gemeinnützige Gesellschaft „Neue Lebensräume“



Steiermark | Gnas "Pfarrhofstadt" | Konzeption und Abwicklung

- Gesamtvolumen: ca. Euro 1,9 Mio
- Nutzfläche: 1.090m²
- 10 sozial betreute Wohneinheiten
- Gemeinschaftsraum, Gewerbeflächen, Cafe
- Generalsanierung und Dachgeschossausbau
- Betreiber: gemeinnützige Gesellschaft „Neue Lebensräume“

Steiermark | Dobl | Konzeption und Abwicklung

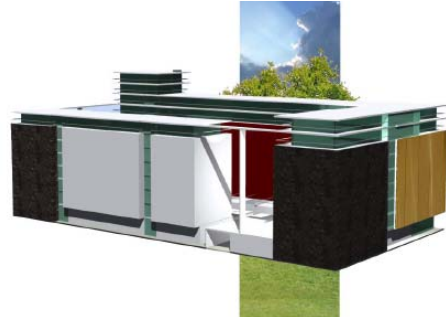
- Gesamtvolumen: ca. Euro 1 Mio
- Nutzfläche: 630m²
- 12 sozial betreute Wohneinheiten
- Gemeinschaftsraum und SMP-Stützpunkt
- Generalsanierung, Zubau und Dachgeschossausbau
- Betreiber: gemeinnützige Gesellschaft „Neue Lebensräume“



AUSZUG REFERENZPROJEKTE METROPOLIS REAL ESTATE

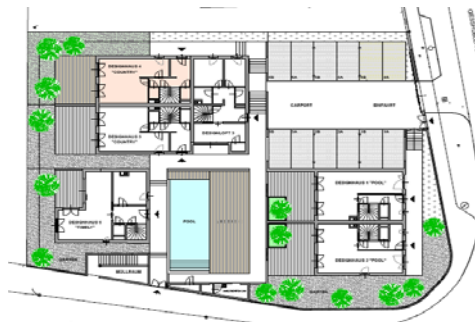
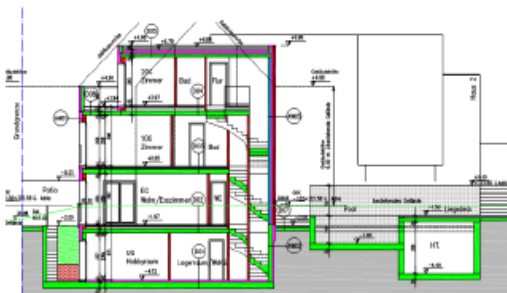
Wohnhausanlage "Vivere", 1020 Wien | Projektentwicklung

- Nutzfläche: ca. 15.000 m²
- Designer – Wohnungen: 154 (45 – 200m²)
- Tiefgaragenstellplätze: 172
- Wellnessbereich: 360 m²
- Niedrigenergiehaus – Standard



Wohnhausanlage "Club Living", Gießhübl bei Wien | Konzeption, Finanzierung, Abwicklung und Verwertung

- Gesamtvolumen: ca. Euro 3,5 Mio
- Nutzfläche: 1.035m²
- Designer – Wohneinheiten: 6 (150 – 170m²)
höhengestaffelt gruppiert als Einzel, Doppel- und Dreierhäuser, unterkellert, mit vorgelagerten Patios / Terrassen / Gärten
- Carport-Stellplätze: 12
- Outdoorpool mit Liegebereich
- Niedrigenergiehaus – Standard



Servicierte Apartments „Club Vivere“, Ossiachersee | Konzeption, Finanzierung, Abwicklung und Verwertung

- Nutzung: Servicierte Apartments (Urlaub und/oder Familie)
- Nutzfläche: ca. 8.500m² Bauland (Kurgebiet), Bad Liegewiese 4.390 m², Wegeabtretung 300 m²
- Services: Bewirtung, Rezeption/Lobby, Wäsche- Service
- Freizeiteinrichtungen: Restaurant am See, umfangreiche Steganlagen
Wellnessbereich mit Indoor- Pool
- Gedeckte Garage, Abstellflächen (Rad, Ski, etc.), Boots- Stellplätze
- Niedrigenergiestandard / Solar bzw. erneuerbare Primärenergie
- Fertigstellung: 3Q-4Q/2011

