



Kurzinformation Bahnhofsmobilien



DAS UNTERNEHMEN

Metropol Immobilien Rhein-Main AG

Seit unserer Gründung im Jahr 2003 agieren wir als Dienstleister im Bereich von Immobilien-Vermögensanlagen mit Sitz in der hessischen Landeshauptstadt Wiesbaden und konzentrieren uns auf den Erwerb von Immobilien in Lagen mit stabiler Infrastruktur.

Im Einzelnen liegt der Fokus unseres Unternehmens auf dem klassischen Aufteilergeschäft, An- und Verkauf von Immobilien sowie Projektentwicklung und Bestandsimmobilienverwaltung.

Ziel unseres Unternehmens ist es, Immobilien zu möglichst niedrigem Marktpreis zu erwerben und diese nach wertsteigernder Sanierung zu vermieten oder gewinnbringend zu veräußern.

Unsere Immobilien halten wir in der Regel über unsere Tochtergesellschaften als Objekt-KG oder Objekt-GmbH.

Investieren auch Sie in Bahnhofsimmobilien

Die Met-Immobilien Festzins GmbH ist eine 100%ige Tochter der Metropol Immobilien Rhein-Main AG und fungiert dabei als Bindeglied zwischen dem Anleger und der Metropol Immobilien Rhein-Main AG.

Mit der Bahnlinie „Bergstraße“ haben wir bereits die ersten Investitionen getätigt - diese umfassen folgende Bahnhöfe:

- Bahnhofsempfangsgebäude Heppenheim
- Bahnhofsempfangsgebäude Zwingenberg
- Bahnhofsempfangsgebäude Darmstadt-Süd
- Ämtergebäude am Hauptbahnhof Darmstadt
- Bahnhofsempfangsgebäude Weiterstadt
- Bahnhofsempfangsgebäude Groß-Gerau

Die Bahnhofsimmobilien sind überwiegend denkmalgeschützt, wodurch eine steuerliche Abschreibung der Sanierungsmaßnahmen zu 100 % auf 12 Jahre entsteht. Die steuerlichen Begünstigungen steigern zusätzlich Ihre Rendite.

Die Objekte sind zum Teil an Gesellschaften, die zum Deutschen Bahn-Konzern gehören, vermietet, zum Teil an andere gewerbliche oder wohnwirtschaftliche Mieter. Ein Teil der Flächen ist zum Zeitpunkt der Erstellung des Exposés noch unvermietet.



UNSER GESCHÄFTSMODELL

Keine andere Spezialimmobilie ist annähernd so emotional geprägt wie Bahnhöfe und ihre Empfangshallen

Die Met-Immobilien Festzins GmbH bietet Anlegern die Gelegenheit, in Bahnhofsmobilien zu investieren und damit eine rentable Möglichkeit zur Kapitalanlage mit attraktivem Festzins über die gesamte Laufzeit.

Die Spezialimmobilie bzw. das Produkt „Bahnhof“ stellt neben den Betreiberimmobilien im Gesundheitswesen, in Schulen und Kindertagesstätten, den Freizeitimmobilien und der Hotellerie ein wesentliches Standbein in der Immobilienwirtschaft da.

Bahnhöfe und ihre Empfangsgebäude sind prägend für das Stadtbild und haben einen hohen emotionalen Wiedererkennungswert.

Zentrale Lage und gute Vernetzung

Der strategische Wettbewerbsvorteil der Bahnliegenschaften liegt vor allem in der zentralen Lage und der bestehenden Vernetzung der Standorte.

Im Rahmen der vorgesehenen Entwicklung der Bahnhofsempfangsgebäude ist die Integration der angrenzenden Flächen aus städtebaulicher und verkehrstechnischer Sicht für alle Beteiligten eine bedeutende Chance, die für eine zusätzliche Wirtschaftlichkeit der Projekte sorgt.

Renditestark und flexibel

Bahnhofsbauten bieten eine Vielfalt von Nutzungsmöglichkeiten, die von Restaurants über Tourismusinformationen, Hotels und Wohnhäusern bis hin zu Kulturzentren und Veranstaltungsräumen reicht. Angesichts der derzeitigen Entwicklung auf

dem Wohnungsmarkt bietet es sich besonders an, bestehende Bahnhofsgebäude als Wohnraum zu vermieten.

Von den neuerworbenen Objekten sind 53 – 58 % der vermietungstechnisch erfassten Flächen derzeit an Tochtergesellschaften die zur Deutsche Bahn AG gehören, einen der bonitätsstärksten Mieter Deutschlands überhaupt, und andere gewerbliche und wohnwirtschaftliche Nutzer vermietet.

Durch die Ist-Miete der gegenwärtig vermieteten Flächen wird bezogen auf den Kaufpreis eine Rendite von 8 % p.a. erzielt.

Bei nachhaltiger und energetisch sinnvoller Renovierung der leerstehenden Flächen ergeben sich langfristige Neuvermietungspotenziale. Dadurch kann eine weitere Steigerung der Rendite erwartet werden.

Erfolg durch Public-Private-Partnership

Entscheidender Faktor für den wirtschaftlichen Erfolg ist das von den Metropolen bereits umgesetzte Konzept der Public-Private-Partnership (PPP) durch Anbindung an die Hauptmieter Tochtergesellschaften die zum Konzern Deutsche Bahn AG gehören, einerseits und eine enge Einbindung mit den Städten und Gemeinden andererseits.



PRODUKT

Unser Investitionsangebot

Durch die Investition in die Met-Immobilien Festzins GmbH partizipieren Sie am Unternehmenserfolg der Metropol Immobilien Rhein-Main AG.

Laufzeiten und Festzins für Anleger

Laufzeit	Festzins
5 Jahre	5,10 % p.a.
10 Jahre	6,25 % p.a.

Im Vergleich zu anderen Kapitalanlagemöglichkeiten bietet das Angebot den Anlegern einen attraktiven Festzins mit vierteljährlicher Zinszahlung und hoher Transparenz durch den klar definierten Rahmen für die Verwendung der Investitionen.

Das Investitionskapital wird ausschließlich nach ausführlicher und gewissenhafter Prüfung zur Finanzierung, Renovierung und Verwaltung von Immobilien verwendet.

Investieren Sie JETZT in das *ERFOLGSMODELL* der Metropol Immobilien Rhein-Main AG, die mit diesem Geschäftsmodell ein Alleinstellungsmerkmal am deutschen Immobilienmarkt erarbeitet hat.

Ihre Vorteile einer Investition

- Festzins über die gesamte Laufzeit
- vierteljährliche Auszahlung
- feste Rückzahlung zum Laufzeitende
- Investition in Bahnhofsimmobilien (in den Bundesländern Hessen, Baden-Württemberg und Bayern)
- Hauptmieter sind Tochtergesellschaften die zur Deutschen Bahn AG gehören
- Ist-Mietertrag bezogen auf den Einkaufspreis von mindestens 8 % p.a.
- hohe Neuvermietungspotenziale an den Standorten

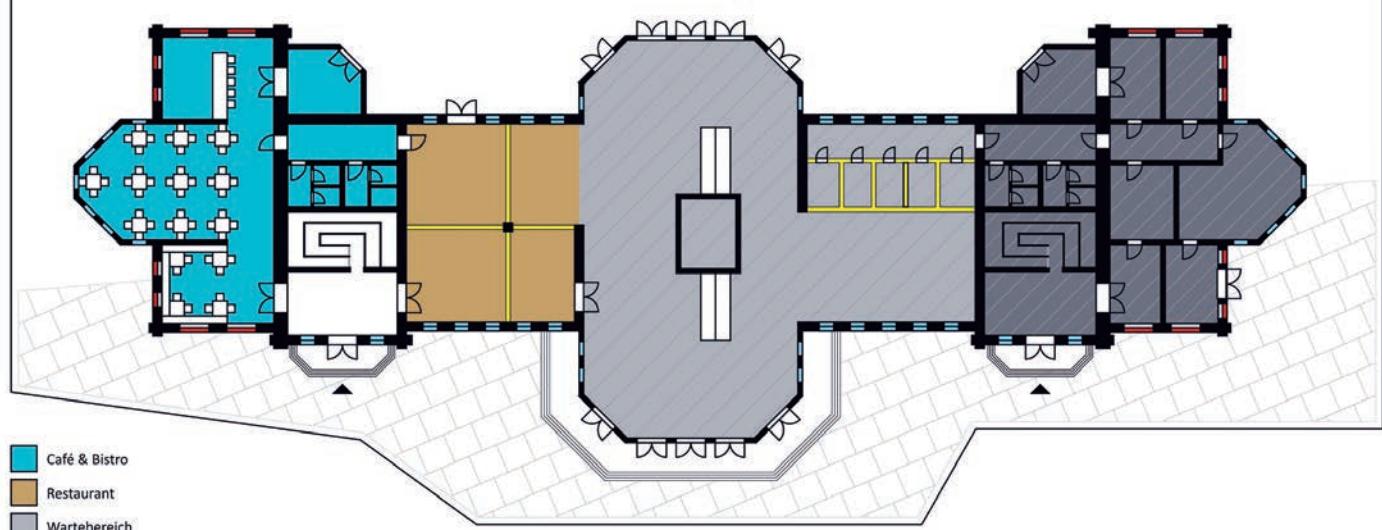
Absicherung Ihrer Investition

- erfahrenes Management seit 2003
- Immobilienkompetenz seit über 40 Jahren
- Verwendungszweckkontrolle und Überwachung durch den Treuhänder
- Sachwertbesicherung durch die Immobilien
- Haftungsübernahme der Muttergesellschaft „Metropol Immobilien Rhein-Main AG“ (insbesondere für die aufgenommenen Anlegergelder)



Gleis

Bahnsteig



Beispiel für ein typisches Bahnhofsempfangsgebäude mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss und Wohnungen in den Obergeschossen

WESENTLICHE INFORMATIONEN

Emittentin:	Met-Immobilien Festzins GmbH, vertreten durch den Geschäftsführer Dr. Hans-Joachim Huf
Rechtsform/Registergericht/HRB-Nummer:	GmbH, eingetragen beim Amtsgericht Wiesbaden unter HRB 27295
Sitz/Geschäftsanschrift:	Willy-Brandt-Allee 6, 65197 Wiesbaden
Geschäftstätigkeit	Verwaltung eigenen Vermögens
Kapitalanlage:	Festverzinsliches Nachrangdarlehen
Emissionsvolumen:	7.500.000,00 €
Besteuerung:	Zinszahlungen zählen zu den Einkünften aus Kapitalvermögen.
Haftung des Anlegers/Maximalrisiko:	Mit dieser Kapitalanlage ist das Risiko des Totalverlustes des eingesetzten Kapitals und des Zinsanspruchs verbunden. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.
Handelbarkeit:	Übertragung mit Zustimmung der Gesellschaft möglich; ein Zweitmarkt für den Handel.
Mindestzeichnungssumme:	5.000,00 €, die Summenangabe gilt für jeweils einen Antrag.
Höchstzeichnungssumme:	1.500.000,00 €; die Summenangabe gilt für jeweils einen Antrag.
Agio:	Ein Agio wird nicht erhoben.
Gewährungszeitpunkt:	Das Darlehen gilt mit Valutierung des Darlehensbetrages (Gutschrift auf dem Zeichnungskonto der Gesellschaft) als gewährt.
Laufzeit:	wahlweise fünf oder zehn Jahre
Kündigung ordentlich:	Die Emittentin kann das Darlehen mit einer Frist von sechs Monaten zum Jahresende kündigen. Sodann endet auch der Zinsanspruch des Anlegers. Das Recht zur ordentlichen Kündigung durch den Anleger ist ausgeschlossen.
Kündigung außerordentlich:	Sowohl der Anleger als auch die Emittentin ist berechtigt, das Nachrangdarlehen unverzüglich zu kündigen und dessen Rückzahlung zum valutierenden Darlehensbetrag zuzüglich etwaiger bis zum Tage der Rückzahlung (ausschließlich) aufgelaufener Zinsen zu verlangen, wenn ein wichtiger Grund vorliegt.
Zinssatz:	laufzeitabhängig 5,10 % p.a. oder 6,25 % p.a.
Zinslauf:	Die Zinsen werden abzüglich etwaiger (gegebenenfalls zukünftig) anfallender gesetzlicher Steuereinbehälte quartalsweise nachschüssig erstmals zum 31.12.2014 ausgezahlt.
Zinstermin:	jeweils quartalsweise nachschüssig zum 31.03., 30.06., 30.09. und 31.12. eines jeden Jahres
Zahlungsvorbehalt/qualifizierter Nachrang:	Durch die Zahlung von Zinsen und die Rückzahlung des Darlehens darf bei der Emittentin kein Insolvenzeröffnungsgrund herbeigeführt werden.
Emissionskosten:	Es fallen Vertriebskosten in Höhe von 1 %- 1,65 % der Darlehenssumme abhängig von der gewählten Laufzeit an, die jeweils ratierlich bezahlt werden. Eventuelle weitere, zum Zeitpunkt der Erstellung des Exposés noch nicht absehbare Kosten werden durch die Emittentin übernommen.
Angesprochener Anlegerkreise:	Das vorliegende Angebot richtet sich ausschließlich an Anleger, die ihren Wohnsitz bzw. Gesellschaftssitz in der Bundesrepublik Deutschland haben.
Wesentliche Risiken:	Siehe Exposé

Rechtshinweise:

Diese Kurzinformation über das festverzinsliche Nachrangdarlehen stellt weder einen Verkaufsprospekt noch ein Angebot auf den Abschluss eines festverzinslichen Nachrangdarlehens dar. Sie dient lediglich als unverbindliche, vorläufige Information ohne Anspruch auf Vollständigkeit und enthält nicht alle Angaben, die für eine informierte Anlegerentscheidung notwendig sind. Diese Kurzinformation ist kein öffentliches Angebot und nicht Gegenstand der Prüfung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin). Verbindlich für das hier vorgestellte, festverzinsliche Nachrangdarlehen sind ausschließlich die Angaben im Exposé der Met-Immobilien Festzins GmbH vom 31.10.2013. Dieses kann bei der Met-Immobilien Festzins GmbH, Willy-Brandt-Allee 6, 65197 Wiesbaden angefordert werden. Dieses Exposé informiert insbesondere über die mit dem festverzinslichen Nachrangdarlehen verbundenen Risiken.

