

12 % VMF Immobilien Anleihe

2023–2025

Die wichtigsten Kennzahlen

ISIN	AT0000A36WH8
Emittentin	VMF Capital Invest GmbH (FN 450325 v) vmfimmo.at/anleihe
Anleihevolumen	bis zu € 20.000.000,00
Stückelung / Mindestinvestment	€ 100.000,00
Zinssatz	12,0 % p.a.
Laufzeit	2 Jahre + 2-mal 6 Monate Verlängerungsoption



**Attraktive
Anlage**



**Nachhaltiges
Investment**



**Aus Österreich
für Österreich**



**Erfahrenes
Expertenteam**

Editorial

Sehr geehrte Anleger:innen!

Die Inflation ist weiterhin hoch, die Sparzinsen sind niedrig und an den Kapitalmärkten beherrschen viele Unsicherheiten das aktuelle Geschehen. Umso mehr sind gerade jetzt Investments mit einer hohen Rendite und Sicherheit gefragt. Immobilien waren und sind noch immer die beste Möglichkeit, den Wert des Geldes zu erhalten. Trotz der schwierigen Rahmenbedingungen im Jahr 2023 brachen die Immobilienpreise nicht wie vorhergesagt ein, sondern konnten sich auf einem hohen Niveau halten. In Ballungszentren wie Wien, Salzburg und Innsbruck bleibt Wohnraum weiterhin Mangelware und in diesen Regionen ist auch nicht davon auszugehen, dass die Preise in den nächsten Jahren sinken werden. Im Gegenteil: Viele Expert:innen gehen davon aus, dass in den kommenden Jahren nicht nur die Mieten, sondern auch die Preise für Immobilien insgesamt wieder einen Schub nach oben erfahren werden.

Genau darauf setzt die erfahrene Immobiliengruppe VMF Capital Invest GmbH. Das Unternehmen hat aktuell 44 Projekte in Realisierung oder in Planung und somit werden mehr als 1.000 Wohnungen im Großraum Wien, Niederösterreich, Salzburg, Steiermark und Kärnten gebaut oder entwickelt. Eine gute Möglichkeit, um am Erfolg der VMF Capital Invest GmbH zu partizipieren, ist die neue 12 % VMF Immobilien Anleihe 2023–2025 mit einer Laufzeit von zwei Jahren mit Verlängerungsoption und einem jährlichen Kupon von zwölf Prozent. Sie bietet nicht nur ein Höchstmaß an Sicherheit dank der starken Emittentin VMF Capital Invest GmbH. Sie bietet Investor:innen auch die Möglichkeit, einen wichtigen Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung des Immobilienmarkts in Österreich zu leisten. Die mittelfristige Anleihe mit fixer Verzinsung, regelmäßigen Zinszahlungen und hohen Sicherheiten stellt eine optimale Beimischung für ein ausgewogenes Investmentportfolio dar.

Wir freuen uns auf Ihr Investment!



Christian Voithofer
Geschäftsführer und Eigentümer
der VMF Capital Invest GmbH

Daten & Fakten zur Anleihe

Name	12 % VMF Immobilien Anleihe 2023-2025
ISIN	AT0000A36WH8
Eigentümer	Christian Voithofer
Anleihevolumen	bis zu € 20.000.000,00
Stückelung / Mindestinvestment	€ 100.000,00
Zinssatz	12,0 % p.a.
Laufzeit	2 Jahre + 2-mal 6 Monate Verlängerungsoption
Sicherheiten	Verpfändung der Gewinne aus Beteiligungsgesellschaften sowie die Einnahmen aus dem Verkauf von Unternehmensanteilen der VMF Capital Invest GmbH
Sonstiges	prospektfrei gemäß § 3 Abs. 1 Z 2 KMG 2019 (Mindeststückelung von über € 100.000,00)
Art der Anleihe	festverzinsliche, auf Inhaber lautende Teilschuldverschreibungen
Zeichnungsfrist	12 Monate mit Stückzinsen
Zeichnungszeitraum	ab 11.9.2023 bis einschließlich 11.9.2024
Emittentin	VMF Capital Invest GmbH (FN 450325 v) vmfimmo.at/anleihe
Emissionskurs	100,0 %
Zinszahlung	Die Zinsen werden bis zur vollständigen Rückzahlung am 11.9. jeden Jahres im Nachhinein ausgezahlt.
Rückzahlung	100 % am Laufzeitende (am 11.9.2025) – Teilrückzahlungen und vollständige Rückzahlungen sind jederzeit ohne Vorankündigung während der Laufzeit möglich.
Kündigungsrecht	ordentliches Kündigungsrecht ausschließlich seitens der Emittentin unter Einhaltung einer Ankündigungsfrist von vier Wochen zu einem Zinszahlungstermin
Verwahrung	OeKB – Österreichische Kontrollbank AG
Zahlstelle	Wiener Privatbank SE, Österreich

Zweckbestimmung

Die mit der Anleihe aufgenommenen Finanzierungsmittel dienen der weiteren Entwicklung der Geschäftstätigkeiten der Emittentin. Diese umfassen insbesondere (nicht abschließend) den Ankauf, die Entwicklung bzw. die Sanierung und den Weiterverkauf von Immobilien sowie die Beratung, Betreuung und Koordination beim Ankauf, der Entwicklung und Veräußerung von Liegenschaften. Die Emittentin ist auch berechtigt, die aufgenommenen Finanzierungsmittel in Form von Darlehen an nahestehende Gesellschaften weiterzureichen. Der Anleihebetrag soll zur Finanzierung weiterer Projekte der Emittentin verwendet werden. Die Emittentin wird sicherstellen, dass der Anleihebetrag ausschließlich projektbezogen verwendet wird, wobei die Emittentin und die Anleihegläubiger:innen auch einvernehmlich die Verwendung für andere Projekte vereinbaren können.

Risiken

Eine Veranlagung in Schuldverschreibungen ist mit Risiken verbunden. Trotz Bestellung einer Sicherheit kann es dazu kommen, dass Anleihegläubiger:innen aufgrund eingeschränkter Werthaltigkeit der Sicherheit einen Teil des eingesetzten Kapitals oder das gesamte eingesetzte Kapital verlieren können. Es besteht sohin das Risiko eines Totalverlustes. Die Emittentin ist selbst nicht Eigentümerin von Liegenschaften. Sie hält Geschäftsanteile an mehreren Gesellschaften mit Immobilienvermögen. Die Liegenschaften sind mit Pfandrechten zu Gunsten der finanzierenden Banken belastet. Daher bestehen trotz Verpfändung von Geschäftsanteilen zu Gunsten der Anleihegläubiger:innen dingliche Sicherheiten von Gläubiger:innen der Liegenschaftseigentümer:innen, die die Werthaltigkeit des Pfandrechts der Anleihegläubiger:innen maßgeblich einschränken. Auch unbesicherte Forderungen, die Gläubiger:innen gegen die Liegenschaftseigentümer:innen haben, können die Werthaltigkeit des Pfandrechts der Anleihegläubiger:innen maßgeblich einschränken.



Sieben gute Gründe für ein Investment

1

Attraktive Rendite bei einer mittelfristigen Laufzeit und das ab 100.000 Euro

Die Anleihe der VMF Capital Invest GmbH ermöglicht Investor:innen eine hervorragende Diversifikation ihres Portfolios, um ein ausgewogenes Investmentprofil zu erreichen. Sie hat eine mittelfristige Laufzeit von zwei Jahren mit Verlängerungsoption und bietet einen attraktiven Fixzins von 12 % p.a. sowie regelmäßige Zinsausschüttungen und werthaltige Sicherheiten. Mit einem Mindestbetrag von 100.000 Euro stellt die Anleihe auch eine Einstiegsmöglichkeit in die Kapitalanlage dar.

2

Sicher anlegen, beruhigt schlafen

Das Recht der Investoren auf Rückzahlung des Rückzahlungsbetrages und der Zinszahlungen wird durch die Verpfändung der Gewinne aus Beteiligungsgesellschaften sowie die Einnahmen aus dem Verkauf von Unternehmensanteilen der VMF Capital Invest GmbH besichert.

3

Nachhaltiger Wohnraum in bevorzugten Lagen

Durch den Erlös aus den Anleihen realisiert die Tochtergesellschaft VMF Immobilien GmbH hochwertige, nachhaltige und modern ausgestattete Wohnanlagen in erstklassigen Lagen in Österreich. Diese Projekte erfüllen höchste Wohnansprüche hinsichtlich Wohnkomfort, Umweltschutz und Energieeffizienz. Die Emittentin erwartet eine starke Nachfrage nach dem angebotenen Wohnraum, da er den anspruchsvollen Anforderungen der potenziellen Käufer:innen gerecht wird.

4

Exklusive Wohnungsangebote sind bereits verfügbar

Die VMF Immobilien GmbH hat seit ihrer Gründung 2015 bereits 44 Wohnbauprojekte realisiert oder in Planung und aktuell 100.000 Quadratmeter in Bau oder Planung. Investor:innen und Anleger:innen können sich noch vor Verkaufsstart der Anleihe informieren.

5

Ein starkes Team – Emittentin & Immobilienentwickler im Unternehmensverbund

Die VMF Immobilien GmbH als Tochtergesellschaft der Emittentin hat sich als Entwickler hochwertiger und nachhaltiger Immobilien viel Expertise angeeignet und dafür in der Immobilienbranche viel Anerkennung erhalten. Somit haben Emittentin und Immobilienentwickler selbst größtes Interesse an der Performance ihrer Wohnbauprojekte und des Investments.

6

Die Regionalität steht im Mittelpunkt

Die VMF Immobilien GmbH, eine Tochtergesellschaft der VMF Capital Invest GmbH, ist spezialisiert auf die Entwicklung und Realisierung von hochwertigen Wohnbauprojekten in Österreich. Dabei legt das Unternehmen besonderen Fokus auf die Auswahl erstklassiger Standorte, die Wohnqualität, Nachhaltigkeit, Ressourcenschonung und die Förderung der regionalen Wertschöpfung. Durch eine konsequente Ausrichtung auf Nachhaltigkeit in der Immobilienentwicklung profitieren nicht nur Anleger:innen, sondern auch Bauunternehmen und Baustofflieferanten aus der Region. Bei der Realisierung von Wohnanlagen liegt ein besonderer Fokus auf kurzen Lieferwegen, was nicht nur die Treibhausgasemissionen reduziert, sondern auch lokale Unternehmen fördert. Der Erwerb der Anleihe ermöglicht es Investor:innen, einen wertvollen Beitrag zum Erhalt der regionalen Wertschöpfung und zur Förderung einer umweltfreundlichen und nachhaltigen Wohnraumentwicklung zu leisten. Damit unterstützen Investor:innen aktiv die Schaffung moderner und zukunftsweisender Wohnprojekte, die den höchsten Standards in Sachen Nachhaltigkeit gerecht werden.

7

Ganzheitlicher Ansatz

Mit ihren Projekten schafft die VMF Immobilien GmbH nicht nur Wohnräume, sondern auch ganzheitliche Lebenskonzepte, die den Bedürfnissen von Singles, Paaren und Familien gerecht werden. Diese Konzepte berücksichtigen auch Aspekte der Freizeitgestaltung und gewährleisten eine höchstmögliche Lebensqualität sowohl im privaten als auch im beruflichen Umfeld.

Unser Plan für Ihr Investment

Wir erweitern die Möglichkeiten für Investor:innen

Großinvestor:innen und Kleinanleger:innen – sie alle haben ein berechtigtes Interesse daran, ihr Geld gewinnbringend in erfolgreiche Unternehmen zu investieren. Die Immobilienbranche nimmt hier seit jeher einen hohen Stellenwert ein, da Bauwerke langfristig errichtet und für die Gesellschaft mit einem hohen Nutzen verbunden sind. Besonders in Krisenzeiten erweist sich das “Betongold” als sicherer Hafen. Neben der laufenden Rendite steht hier der Werterhalt der Kaufkraft des veranlagten Geldes im Vordergrund. Die VMF Capital Invest GmbH bietet mit der Auflage einer Anleihe interessierten Investor:innen eine Möglichkeit, zu attraktiven Konditionen am wachsenden Immobilienmarkt in Österreich zu partizipieren.

Von der klassischen Finanzierungsform zur Anleihe

Erst im Jahr 2015 gegründet, hat sich die Unternehmensgruppe der VMF Capital Invest GmbH binnen weniger Jahre als Immobilienentwickler in der Branche einen guten Ruf erarbeitet und bietet Investor:innen und Anleger:innen nun mit der Anleihe eine weitere Möglichkeit an, am Geschäftserfolg des Unternehmens teilzuhaben. In den ersten Jahren nach Gründung verfolgte das Unternehmen eine traditionelle Finanzierung seiner Bauvorhaben. Diese setzte sich aus Eigen- und von Banken bereitgestelltem Fremdkapital zusammen. Aktuell verstärkt die VMF Capital Invest GmbH im Zinshausmarkt massiv ihr Engagement. Im Moment befinden sich sechs Objekte in der Begutachtung bzw. Verhandlungsphase.

Crowdfunding – eine Möglichkeit für Kleinanleger:innen

Vor allem Anleger:innen mit kleinen Beträgen hatten lange keine Möglichkeit, vom Wachstum des Immobilienmarktes zu profitieren. Mit Crowdinvest-Unternehmen wie Rendite Boutique, Rendity oder Homerocket ging die Gruppe VMF Capital Invest GmbH einen neuen Weg der Wohnraum-Finanzierung und eröffnete so vielen kleinen Anleger:innen die Möglichkeit, nachhaltigen Wohnraum zu finanzieren und mit einer Rendite direkt am Geschäftserfolg zu partizipieren.

Die VMF Capital Invest Anleihe – ein wichtiger Schritt in die Zukunft

Mit einem Betrag ab 100.000 Euro haben Investor:innen die Möglichkeit am aufstrebenden Immobilienmarkt in Österreich und am erfolgreichen Unternehmen VMF Capital Invest GmbH zu partizipieren. Eine Laufzeit von zwei Jahren mit Verlängerungsoption und ein jährlicher Kupon von 12 Prozent sind angesichts volatiler Finanzmärkte ein attraktives Investment mit hoher Wertstabilität. Anleihen bieten neben einer fixen Laufzeit und hohen Verzinsung außerdem den Vorteil, dass sie als verbrieftes Recht an Dritte übertragbar sind.

Zweckbestimmung der Anleihe

Der Erlös aus der Emission der Anleihe dient in erster Linie dem Kauf von Zinshäusern in guter Lage sowie deren umfassender Sanierung aus ökologischen und ökonomischen Gesichtspunkten. Dazu zählen unter anderem die Errichtung einer hauseigenen Wärme- und Stromerzeugung mittels Photovoltaik und Bioenergiesysteme für einen energieautarken Wohnbetrieb mit nachhaltigem Heizen und Kühlen sowie Warmwasseraufbereitung und Stromerzeugung. Ziel ist es, zukunftsorientierte nachhaltige Zinshäuser in guten Lagen mit modern ausgestatteten Wohneinheiten für den Markt zur Verfügung zu stellen. Anleger:innen bietet sich hier die Chance einer Veranlagung in eine wertstabile Assetklasse.

Die Emittentin

VMF Capital Invest GmbH

Die VMF Capital Invest GmbH ist eine rein vermögensverwaltende Gesellschaft, gegründet von Margarete und Christian Voithofer im Jahr 2015. Als Holding fungiert sie bei ihren Tochtergesellschaften als Gesellschafterin mit Vermögensverwaltung. Die 100-prozentige Tochtergesellschaft VMF Immobilien GmbH agiert als "Head of Business" und trifft alle relevanten Entscheidungen für das familiär geführte Unternehmen.

Die Konzernstruktur ermöglicht eine effiziente Organisation von Aktivitäten, wie die Spartenbildung, Ausgliederung und Abschottung einzelner Wohnbauprojekte zum Schutz der Gesellschafter:innen, Investor:innen und anderer Stakeholder:innen. Zudem erfolgen dadurch eine sorgfältige finanzielle Kontrolle, Monitoring und steuerliche Optimierung der einzelnen Tochtergesellschaften.

Jedes Wohnbauprojekt wird zur Realisierung in eine eigene Tochtergesellschaft übertragen. Dadurch sind die verschiedenen Wohnbauprojekte wirtschaftlich und juristisch voneinander unabhängig organisiert, was für Kund:innen und Investor:innen eine bestmögliche Kontrolle, optimale Sicherheit und steuerliche Vorteile gewährleistet.

VMF Immobilien GmbH

Die VMF Immobilien GmbH ist ein Immobilienentwickler mit Fokus auf Entwicklung von nachhaltigen Wohnanlagen in attraktiven Lagen. Ergänzt wird das Angebot durch einige exklusive Immobilien im gehobenen Preissegment. Seit seiner Gründung im Jahr 2015 konnte sich das Unternehmen viel Expertise bei den Themen Nachhaltigkeit, Energieeffizienz und Ressourcenschonung aneignen.

Die VMF Immobilien GmbH entwickelt und realisiert Wohnbauprojekte mit Fokus auf den österreichischen Markt und ist in der Branche einer der größten Immobilienentwickler der Region. Das Unternehmen realisiert dabei den gesamten Prozess, vom Ankauf der Liegenschaft, Planung und Baumanagement.

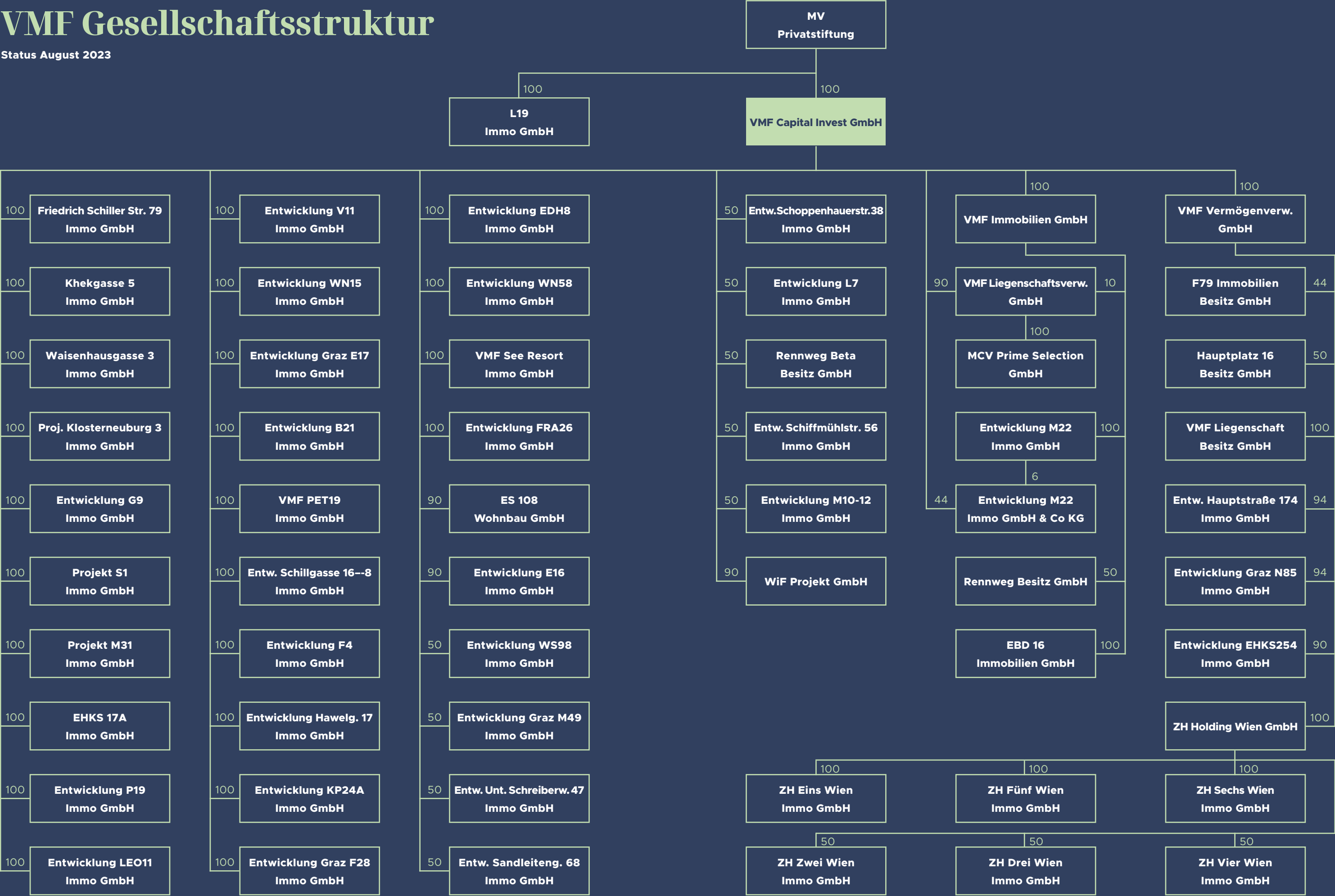
Kennzahlen zur Unternehmensgruppe

- ♦ Von 2022 bis 2023 **6 Projekte** mit über **270 Wohnungen** mit **14.000 m² Wohnfläche** errichtet.
- ♦ **13 Projekte in Bau, 14 Projekte in Entwicklung und 11 Projekte in der Ankau phase.**
- ♦ Sind alle Projekte abgeschlossen, hat **VMF 1.400 Wohnungen** mit **95.000 m² Wohnnutzfläche** geschaffen.



VMF Gesellschaftsstruktur

Status August 2023



Unternehmens- führung



Christian Voithofer, Geschäftsführer VMF Capital Invest GmbH und VMF Immobilien GmbH

Schon seit vielen Jahren engagiert sich der Gründer der VMF Capital Invest GmbH in den unterschiedlichsten Branchen. Neben einigen Technologie- und Gastronomieinvestments gründete er 2015 die VMF Immobilien GmbH und 2016 die VMF Capital Invest GmbH, die als Holdinggesellschaft für seine zahlreichen Immobilienengagements fungiert. Mit seinem sehr erfahrenen Team hat er in den letzten acht Jahren in der VMF Immobilien GmbH zahlreiche Immobilienprojekte erfolgreich abgewickelt. Weitere 100.000 Quadratmeter befinden sich aktuell in Bau oder Planung.

“

Es ist unser klarer Anspruch, unsere Kund:innen zu friedenzustellen und dafür zu sorgen, dass in unseren Projekten alles nach Plan läuft. Alle unsere Expert:innen kümmern sich professionell um das Tagesgeschäft, egal ob im Projektteam, im Finanzbereich, der Gewährleistung oder im Management. Wir gehen die extra Meile. Qualität und Verlässlichkeit sind zwei Eigenschaften, die uns nicht nur wichtig sind, sondern uns auch zu einem Unternehmen mit Handschlagqualität machen.

”



Horst Lukaseder, Mitglied der Geschäftsführung VMF Immobilien GmbH

Der Immobilienprofi verfügt über eine beeindruckende Expertise in der Immobilienbranche mit einer mehr als 30-jährigen Karriere als Gründer, Gesellschafter und Geschäftsführer im Bauträger- und Immobilienentwicklungsgeschäft. In führenden Positionen hat er erfolgreich zahlreiche Sanierungsprojekte und Immobilienentwicklungen für verschiedene Unternehmen umgesetzt. Dank seiner vielfältigen Kooperationen mit privaten und gemeinnützigen Bauträgern sowie seinen ausgezeichneten Kontakten gewährleistet er eine nahtlose Zusammenarbeit aller Beteiligten bei der Entwicklung und Umsetzung verschiedener Immobilienprojekte. Seine langjährige Erfahrung und sein fundiertes Fachwissen machen ihn zu einem zuverlässigen Partner für die erfolgreiche Realisierung.



Oliver Högn, Leitung Projektteam VMF Immobilien GmbH

Nach Abschluss seiner Ausbildung zum Architekten und Projektentwickler an der renommierten Technischen Universität Wien sammelte er wertvolle Erfahrungen bei namhaften Immobilienunternehmen wie Mischek, Buwog, Credo, DWK und Die Wohnkompanie. Dabei hat er in verschiedenen Funktionen seine Kompetenz unter Beweis gestellt. Mit seinem Einstieg bei der VMF Immobilien GmbH bringt Högn nun seine umfangreiche und langjährige Berufserfahrung im Bereich des mehrgeschoßigen und großvolumigen Wohnbaus in das Unternehmen ein. Als versierter Koordinator verantwortet er die reibungslose Umsetzung aller Immobilienprojekte. Seine fundierten Kenntnisse und praktischen Erfahrungen sind eine wertvolle Bereicherung für die VMF Immobilien GmbH.



Rainer Sommer, Leiter Marketing und Kommunikation VMF Immobilien GmbH

Der 47-jährige Marketingprofi blickt auf über 20 Jahre Berufserfahrung zurück, von denen er 15 Jahre in Führungspositionen verbrachte. Sein Fokus liegt auf der klassischen Marken- und Unternehmenskommunikation, Content Marketing, Online Marketing, Social Media und Employer Branding. Den technikaffinen und design- & ergebnisorientierten Hands-on-Marketer prägt nicht nur ein berufliches Interesse am zukunftsweisenden nachhaltigen Wohnbau. Verheiratet und Vater zweier Kinder beschäftigt ihn dieses Thema auch privat. Für Rainer Sommer ist sein berufliches Engagement bei der VMF Immobilien GmbH rund um den nachhaltigen Wohnungsbau eine Tätigkeit, die weit über die Pflichterfüllung hinausgeht.

Dafür steht die VMF Capital Invest Gruppe

Vertrauen baut Zukunft – nachhaltig und ressourcenschonend

Neben Lage und Ausstattung rücken Nachhaltigkeit und Energieeffizienz bei der Suche nach Wohnraum immer stärker in den Vordergrund und bestimmen auch dessen Wert. Die VMF Capital Invest Gruppe hat die neuen Anforderungen an den Wohnungsmarkt längst erkannt und in ihre Unternehmensphilosophie eingepflegt.

Seriosität, Zuverlässigkeit, Vertrauen und gute Kontakte sind wesentliche Elemente des Erfolgs der VMF Immobilien GmbH. Aber auch Flexibilität, Anpassungsfähigkeit und eine hohe Innovationskraft haben daran ihren Anteil und sind fixer Bestandteil der Firmenphilosophie. Das Unternehmen konnte seit seiner Gründung im Jahr 2015 in nur wenigen Jahren zudem viel Know-how in den Bereichen nachhaltiges, energieeffizientes und ressourcenschonendes Wohnen aufbauen.



Unsere drei wesentlichen Ziele

Behaglich und zufrieden wohnen

Unsere Kund:innen wollen nicht länger nur modern und in guter Lage wohnen. Nachhaltigkeit und Energieeffizienz sind bei der Suche nach Wohnraum als Lebensgrundlage oder für eine Investition zu einer festen Bedingung geworden. Ressourcenschonend errichtete Wohnanlagen vermitteln den Bewohner:innen das Gefühl tiefer Zufriedenheit und das Wissen, für eine bewusste und verantwortungsvolle Lebensplanung die richtige Wahl getroffen zu haben. Auch der Kostenfaktor spielt hier eine Rolle. Nachhaltig errichtete Wohnimmobilien gewährleisten niedrige Betriebskosten und damit eine hohe Wertstabilität. Somit ist nachhaltiger Wohnraum immer auch eine Investition in die Zukunft.

Werterhalt

Nachhaltig und ressourcenschonend errichtete Wohnimmobilien in guter Lage zeichnen sich auch in Krisenzeiten durch eine hohe Nachfrage und Wertstabilität aus – ob nun zum Wohnen oder als Anlagestrategie.

Verantwortung gegenüber der Gesellschaft

Als Entwickler energieeffizienter und ressourcenschonender Immobilien nimmt die VMF Immobilien GmbH ihre Verantwortung gegenüber der Natur, der Gesellschaft und den nachkommenden Generationen, aber auch gegenüber Investor:innen, Kund:innen und anderen Stakeholder:innen wahr.



Fünf Schritte zum nachhaltigen Wohnraum

Um den Wünschen ihrer Kund:innen nachzukommen, verfolgt die VMF Immobilien GmbH von der Wohnraumplanung als Lebensmittelpunkt bis zu deren Fertigstellung und Wohnbetrieb ein klares Konzept, das gut durchdacht Schritt für Schritt umgesetzt wird. Klare Konzepte mit langfristigen Zielen schaffen nachhaltigen Wohnraum für alle.

1

Planung

Bereits bei der Suche nach geeigneten Lagen für Wohnraum nehmen für die verantwortlichen Planer:innen der VMF Immobilien GmbH die Themen Nachhaltigkeit, Energieeffizienz und Ressourcenschonung einen hohen Stellenwert ein. Eine ruhige Lage ist dabei ebenso wichtig wie eine gute Infrastruktur mit Anschluss an den Nahverkehr, nahegelegene Geschäfte und Supermärkte, Ärzt:innen und Schulen. Kurze Wege stehen für einen geringeren Ausstoß von Emissionen und helfen, Zeit und Geld zu sparen.

2

Intelligente Grundrisse – praktische Ideen als Teil der Lösung

Durchdachte Grundrisse von Wohnanlagen und Wohneinheiten bieten gemeinsam mit moderner und energieeffizienter Heiz- und Kühltechnik behagliches Wohnen mit geringen laufenden Kosten. Kombiniert mit einer hochwertigen Ausstattung und Grünflächen wie Eigengärten, Balkonen, Terrassen und Loggien wird auch auf wenig Fläche hochwertiger Lebensraum mit hohem Wohnkomfort geschaffen.

3

Bauausführung – mit der Kraft der Region

Nachhaltigkeit bei der Umsetzung beginnt mit der Suche nach Baufirmen und Lieferanten von Baumaterialien aus der Region. Das gewährleistet kurze Lieferwege und reduziert Emissionen. Die Beschäftigung regionaler Betriebe stärkt die wirtschaftliche Situation in der Region und führt zu einer hohen Akzeptanz des Bauprojekts. Auch bei der Wahl von Baustoffen legen die Verantwortlichen Wert auf Nachhaltigkeit und Ressourcenschonung. Ein oft eingesetzter Werkstoff ist Holz, das als nachwachsender Rohstoff viele positive Eigenschaften aufweist und bei Kund:innen eine hohe Akzeptanz findet.

4

Exklusive Wohnungsangebote sind bereits verfügbar

Nachhaltig Wohnen bedeutet einen umweltfreundlichen Umgang mit Ressourcen und Reduktion der Kosten für den laufenden Wohnbetrieb ohne Einbußen bei der Wohnqualität. Die VMF Immobilien GmbH hat sich hier viel Know-how angeeignet. Thermisch isolierte Gebäudehüllen gehören ebenso zum Ausstattungsprogramm wie energieeffiziente und mit erneuerbaren Energien betriebene Heiz- und Kühlsysteme, die sich bequem per App steuern lassen. Diese Eigenschaften eines modernen und nachhaltigen Wohnraums bieten den Bewohner:innen ein hohes Einsparungspotenzial im Wohnbetrieb kombiniert mit einem hohen Maß an Wohnqualität. Die hohe Nachfrage nach nachhaltigem, komfortablem Wohnraum in guter Lage steht auch für eine langfristige Wertsicherheit der Kapitalanlage.

5

Gemeinnützige Grünflächen für sozialen und kulturellen Austausch

Freiflächen in Wohnanlagen mit Kinderspielplatz bieten den Bewohner:innen die Möglichkeit, soziale Kontakte herzustellen sowie den gesellschaftlichen Zusammenhalt und so die Lebensqualität für alle zu verbessern.

Unser Standard – ESG-Kriterien

Mit der Schaffung von nachhaltigem und qualitativ hochwertigem Wohnraum übernimmt die Gruppe der VMF Capital Invest GmbH Verantwortung gegenüber Natur und Gesellschaft, Investor:innen und Stakeholder:innen. Um dieser Verantwortung langfristig gerecht zu werden, bedient sich das Unternehmen international anerkannter Standards der Finanzbranche.



Environmental

Der Schutz der Umwelt ist untrennbar mit der Reduktion der Treibhausgase und mit der Energiewende verbunden. Der Immobiliensektor ist für etwa ein Drittel des weltweiten Energieverbrauchs verantwortlich. Außerdem verursacht er fast 40 Prozent der globalen Treibhausgasemissionen. Die Gruppe der VMF Capital Invest GmbH arbeitet hier vorbildhaft an zukunftsorientierten, ökologisch verantwortungsvollen Lösungen. Bei allen Projekten kommen neueste Technologien und Erkenntnisse zum Einsatz, wie zum Beispiel Heiz- und Kühltechniken auf Basis erneuerbarer Energien, hocheffiziente Isolierungen für Gebäudehüllen sowie umweltverträgliche Baustoffe. Zusätzlich wird bei der Planung der gesamte Lebenszyklus einer Immobilie berücksichtigt, um so den ökologischen Fußabdruck weitestmöglich zu minimieren.



Social

Im Sinne eines sozialen Zusammenlebens und der individuellen Entfaltung der einzelnen Mitglieder der Gesellschaft verfolgt die VMF Immobilien GmbH das Ziel, hochwertigen und nachhaltigen Wohnraum zu erschwinglichen Preisen zu schaffen. Für die verantwortlichen Planer:innen sind Wohnanlagen in ihrer Vielfalt ein Platz für soziale und kulturelle Begegnungen, die einzelne Wohngegenden und in Summe ganze Stadtteile beleben.



Governance

Im Sinne von Objektivität und Vertrauen agiert die Gruppe der VMF Capital Invest GmbH bei allen ihren Aktivitäten transparent und verantwortungsbewusst. Alle Geschäftspraktiken sind nach sachlich korrekten Standards ausgerichtet, was auch die Einhaltung gesetzlicher Vorschriften und Richtlinien bedeutet. Die Rechtskonformität und die offene Kommunikation sind Grundlage für geschäftlichen Erfolg, die Anerkennung der Leistung in der Branche und die Schaffung von Vertrauen gegenüber Geschäftspartner:innen, Investor:innen, Kund:innen und anderen Stakeholder:innen.

Unsere Partner



Die VMF Immobilien GmbH als Teil der VMF Capital Invest Gruppe ist Mitglied der VÖPE, der Vereinigung Österreichischer Projektentwickler. Diese verfolgt unter anderem die Schaffung von Lebensräumen, zu denen die Bereiche Wohn-, Arbeits-, Bildungs- und Freizeiträume zählen. Um diese Ziele nachhaltig und unter Schonung der Ressourcen umzusetzen, unterstützt die VÖPE ihre Mitglieder bei der Entwicklung von nachhaltigen Immobilienprojekten, dem Schaffen nachhaltiger Werte für Generationen und der Gebäudebegrünung.



Die VMF Immobilien GmbH ist Mitglied von ÖGNI - der Österreichischen Gesellschaft für nachhaltige Immobilienwirtschaft. Die ÖGNI zertifiziert Bauprojekte nach DGNB-System und trägt durch die Aus- & Weiterbildungen von Auditor:innen, die Organisation von Arbeitsgruppen sowie Veranstaltungen zur Etablierung der Nachhaltigkeit in der Bau- und Immobilienwirtschaft in Österreich bei.

Ziele und Pläne der VMF in den kommenden Jahren

Zinshäuser – Investments mit stabiler Rendite

Besonders in Wien hat das Zinshaus eine lange Tradition. Die zahlreichen Zinshäuser aus der Gründerzeit mit ihren unverkennbaren Jugendstilfassaden prägen das Stadtbild und verleihen der Stadt weit über die Grenzen hinaus ihren bekannten Charme.

Wohnen im Altbau ist beliebt. Hohe Zimmerdecken, Flügeltüren und Böden aus Echtholzparkett. Diese Eigenschaften stehen für qualitativ hochwertiges Wohnen in einer historischen Substanz kombiniert mit moderner Infrastruktur in optimaler Lage. Zinshäuser in Wien, aber auch in Salzburg und Graz sind bei Investor:innen beliebte Anlageobjekte. Sie stehen seit über hundert Jahren und gelten selbst in Krisenzeiten als wertstabil.

Die VMF Capital Invest GmbH wird in den nächsten Jahren in diesem Segment das Engagement massiv verstärken. Aktuell befinden sich sechs Objekte in der Begutachtung bzw. Verhandlungsphase.

Vorteile bei Investitionen in Zinshäuser

Die Bundeshauptstadt Wien, aber auch Ballungszentren wie Graz, Salzburg und Innsbruck bieten ihren Bewohner:innen hohe Lebensqualität und unzählige Vorteile: Arbeitsplätze, Freizeit-, Kultur- und Bildungsangebote und eine lückenlose Versorgung. Zuzug und reduzierte Bautätigkeit bei Wohnungen infolge gestiegener Preise für Baumaterialien und erschwelter Kreditbedingungen lassen die Nachfrage nach Miet- und Eigentumswohnungen in vielen Regionen steigen. Besonders gefragt sind sanierte Objekte in guter Lage mit hochwertiger Ausstattung und nachhaltiger Haustechnik zum Kühlen und Beheizen.

Nachhaltig wohnen in guter Lage

Für die VMF Immobilien GmbH sind Zinshäuser eine attraktive Ergänzung zu Wohnanlagen mit Eigentumswohnungen. Vor allem Objekte aus der Gründerzeit bieten sich hier an. Die Adaptierung vorhandener Bausubstanz ermöglicht die Erschließung von neuem und modernem Wohnraum, beugt gleichzeitig der Bodenversiegelung vor und verbessert somit den CO₂-Abdruck. Damit folgt die VMF Immobilien GmbH ihrer eigenen Unternehmensphilosophie, der Schaffung von nachhaltigem Wohnraum in guter Lage.

Investieren in Zinshäuser – einfach und sicher

Um Investor:innen Sicherheit und Qualität zu bieten, hat sich die VMF Immobilien GmbH bei der Adaptierung bestehender Zinshäuser viel Expertise angeeignet. Die vorhandene Bausubstanz wird von Grund auf umfangreich saniert und mit modernster Heiz- und Kühltechnik für einen nachhaltigen Wohnbetrieb ausgestattet. Attraktive Lagen, eine gründliche Sanierung und nachhaltige Haustechnik bedeuten für Anleger:innen eine hohe Wertstabilität ihrer Investition.

Autarke, grüne Energie aus dem hauseigenen Kraftwerk

Gemeinsam mit einem starken Partner geht die VMF Immobilien GmbH bei den Themen Nachhaltigkeit und Energieversorgung neue Wege. Möglich macht das ein hauseigenes Mikrokraftwerk auf Basis von Bioenergie, mit dem vor Ort Strom und Wärme produziert werden. Das System kann mit einer Photovoltaikanlage kombiniert werden. Damit wird das gesamte Wohnhaus nachhaltig und von Zulieferern nahezu unabhängig mit Heizwärme und Strom versorgt. Überschüssig erzeugter Strom wird in das Stromnetz eingespeist. Die Vorteile liegen klar auf der Hand: mehr Unabhängigkeit von Energieversorgern, regionale Wertschöpfung und CO₂-neutraler Betrieb durch Bezug von nachwachsenden Biobrennstoffen aus der Region sowie keine Wärme- und Leitungsverluste.

Optimale Energieeffizienz und geringe Energiekosten mit neuester Steuerungstechnik

Bei der Steuerung des Energieverbrauchs setzt die VMF Immobilien GmbH auf Watt Analytics als zuverlässigen Partner. Mithilfe von Artificial Intelligence und Machine-Learning-Technologien analysiert, prognostiziert und steuert Watt Analytics den Stromverbrauch in Echtzeit. Das permanente Monitoring beugt unerwarteten Wartungsereignissen vor und anhand eines Dashboards können die Bewohner:innen ihre persönlichen Daten auslesen und ihr Verhalten bei Bedarf anpassen. Dank dieser neuen Technologien profitieren Mieter:innen von einem niedrigen Verbrauch sauberer Energie und geringen Kosten, Anleger:innen von einem Investment in Wohnimmobilien mit zukunftsweisender Haustechnik.



Überblick Projekte

Abgeschlossene Projekte



Bergheidengasse 21 | 1130 Wien

- ◆ 451 m² Wohnnutzfläche
- ◆ 6 Wohneinheiten



Hauptstraße 174 | 1140 Wien

- ◆ 1.793 m² Wohnnutzfläche
- ◆ 30 Wohneinheiten



Eichbachgasse 17 | 8041 Graz

- ◆ 7.822 m² Wohnnutzfläche
- ◆ 154 Wohneinheiten



Endressstraße 108 | 1230 Wien

- ◆ 1.106 m² Wohnnutzfläche
- ◆ 17 Wohneinheiten



Hawelgasse 17 | 1180 Wien

- ◆ 1.558 m² Wohnnutzfläche
- ◆ 16 Wohneinheiten

Projekte in Umsetzung



Unterer Schreiberweg 47 | 1190 Wien

- ◆ 1.325 m² Wohnnutzfläche
- ◆ 14 Wohneinheiten



Schiffmühlenstraße 56 | 1220 Wien

- ◆ 1.410 m² Wohnnutzfläche
- ◆ 25 Wohneinheiten



Sandleitengasse 68 | 1170 Wien

- ◆ 2.144 m² Wohnnutzfläche
- ◆ 40 Wohneinheiten



Mitterstraße 49 | 8055 Graz

- ◆ 2.447 m² Wohnnutzfläche
- ◆ 43 Wohneinheiten



Frauentiftgasse | 1210 Wien

- ◆ 1.638 m² Wohnnutzfläche
- ◆ 26 Wohneinheiten



Schillgasse 16 | 1210 Wien

- ◆ 2.296 m² Wohnnutzfläche
- ◆ 42 Wohneinheiten

Neue Projekte



Schopenhauerstraße 38 | 1180 Wien

- ◆ 1.406 m² Wohnnutzfläche
- ◆ 26 Wohneinheiten



Mittersteig 22 | 1050 Wien

- ◆ 1.454 m² Wohnnutzfläche
- ◆ 35 Wohneinheiten



Brünner Straße 185 | 1210 Wien

- ◆ 3.060 m² Wohnnutzfläche
- ◆ 48 Wohneinheiten



Feuerbachgasse 28 | 8020 Graz

- ◆ 1.487 m² Wohnnutzfläche
- ◆ 24 Wohneinheiten



Hildebrandgasse 10 | 1180 Wien

- ◆ 1.200 m² Wohnnutzfläche
- ◆ 15 Wohneinheiten



Linzer Straße 381A | 1140 Wien

- ◆ 1.000 m² Wohnnutzfläche
- ◆ 13 Wohneinheiten

Disclaimer

Diese Information dient ausschließlich Werbe- und Informationszwecken. Diese Information ist unverbindlich und stellt weder ein Angebot zum Kauf oder zur Zeichnung, noch eine Anlageempfehlung oder Anlageberatung dar und ersetzt auch keine Anlageberatung. Die auf Grundlage der Anleihebedingungen für die Anleihe 2023/2025 der VMF Capital Invest GmbH auszugebenden Schuldverschreibungen sind Wertpapiere mit einer Mindeststückelung von EUR 100.000,-. Die Pflicht, einen Prospekt im Sinne der Prospekt-Verordnung zu erstellen, entfällt daher gemäß § 3 Abs 1 Z 2 KMG 2019. Die Emittentin hat freiwillig diesen Anleihefolder über diese Schuldverschreibungen erstellt. Weitere Informationen zu den Risiken finden Sie auf Seite 5 dieses Folders. Es wird ausdrücklich empfohlen, diesen Folder zu lesen, bevor eine Anlageentscheidung für den Erwerb der Wertpapiere getroffen wird, um die potenziellen Risiken und Chancen der Entscheidung vollends zu verstehen. Die persönlichen Merkmale der Investor:innen (wie Erfahrung und Kenntnisse, Anlageziel, finanzielle Verhältnisse, Verlusttragsfähigkeit, Risikotoleranz) sind bei der Auswahl der Anlagestrategie bzw. des Finanzinstruments stets zu berücksichtigen.

Fotos und Visualisierungen

Die abgebildeten Ansichten und Visualisierungen können von der tatsächlichen Ausführung abweichen und entsprechen dem Planungsstand zum Zeitpunkt der Erstellung des Platzierungsmemorandums. Die verwendeten Abbildungen stellen lediglich unverbindliche Gestaltungsmöglichkeiten dar und besitzen keine Verbindlichkeit für die tatsächliche Ausführung der Gebäude und die finale Ausstattung der Einheiten.

Impressum

Für den Inhalt verantwortlich: VMF Capital Invest GmbH
Gestaltung: saintstephens | Druck: printpool

Stand: September 2023

vmfimmo.at/anleihe