

rendite  
boutique



Gemeinsam sinnvoll investieren

NACHHALTIG LEBEN  
IN GRAZ PUNTIGAM

---

# Inhaltsverzeichnis

Die Eckdaten im Überblick	4
Das Investment	5
Die Projektdaten	5
Die Lage	6
Graz	7
Graz   Puntigam	8
Das Projekt	9
Die Projektbeschreibung	10
Die Verkaufserlöse	12
Die Finanzierung	13
Der Finanzierungszweck	14
Der Projektentwickler und die Personen dahinter	15
Die Gesellschaftsstruktur	16
Das Management	17
Die Unternehmensgruppe	17
Die Rendite Boutique	
Die Rendite Boutique im Überblick	19
Die Projektdaten im Detail	20
Die Konditionen	21
Die Projektkalkulation	21
Der Projektgewinn	21

DIE ECKDATEN  
IM ÜBERBLICK

DIE ECKDATEN IM ÜBERBLICK

# Das Investmentangebot

Jährliche Verzinsung	9,75% p.a. Zinssatz
Laufzeitende	01.05.2024
Mindestinvest	EUR 50,00
Fundingschwelle	EUR 100.000,00
Fundinglimit	EUR 400.000,00 mit Möglichkeit zur Erhöhung

## Die Projektdaten

Gesamterlös	EUR 2.300.000,00
(Gewichtete) Wohnfläche	ca. 384 m <sup>2</sup>
Baubeginn der Verbesserungsarbeiten	Frühjahr 2023
Geplante Fertigstellung der Verbesserungsarbeiten	Frühjahr 2024
Anzahl Wohneinheiten Anzahl Stellplätze	8 Wohnungen 10 PKW-Stellplätze
Highlights	<ul style="list-style-type: none"><li>• kein Baurisiko</li><li>• Klimaaktiv Zertifizierung</li><li>• Globalverkauf geplant</li><li>• Zinsdepot für die gesamte Laufzeit</li></ul>

### Gesetzlicher Hinweis

Der Erwerb dieser Vermögensanlage ist mit erheblichen Risiken verbunden und kann zum vollständigen Verlust des eingesetzten Vermögens führen.

# DIE LAGE

DIE LAGE

# Graz - die Landeshauptstadt



Die Projektliegenschaft liegt in Graz, der zweitgrößten Stadt Österreichs, im Bundesland Steiermark. Die Stadt ist ein beliebtes Touristenziel aufgrund ihrer reichen Geschichte, Architektur und Kultur. Graz wurde bereits im 6. Jahrhundert vor Christus gegründet und hat eine lange Geschichte als politisches und kulturelles Zentrum. Die Altstadt von Graz ist Teil des UNESCO-Weltkulturerbes und beherbergt einige der bekanntesten Sehenswürdigkeiten der Stadt, wie das Schloss Eggenberg, das Landesmuseum Joanneum und die Kathedrale St. Giles.

Neben seiner reichen Geschichte ist Graz auch bekannt für seine moderne Architektur, darunter das Kunsthaus Graz, ein Museum für zeitgenössische Kunst, das aufgrund seiner einzigartigen Formgebung oft als "Friendly Alien" bezeichnet wird. Ein weiteres Highlight von Graz ist seine lebendige Kultur. Die Stadt ist ein beliebter Ort für Konzerte, Theateraufführungen und andere kulturelle Veranstaltungen. Jedes Jahr im Sommer findet das bekannte Styriarte-Festival statt, bei dem Klassik, Jazz und Weltmusik auf mehreren Bühnen präsentiert werden.

DIE LAGE

# Graz | Puntigam



Das moderne Neubauprojekt wird in der Graz West errichtet.

Mit knapp über 300.000 Einwohnern ist Graz die zweitgrößte Stadt Österreichs. Die wirtschaftliche Lage in Graz ist ausgezeichnet, da die Stadt ein wichtiger Wirtschaftsstandort ist, insbesondere im Bereich Technologie und Forschung. Hier befinden sich zahlreiche Unternehmen, darunter auch einige der größten Konzerne Österreichs. Die Landeshauptstadt verfügt auch über ein hervorragendes Schulsystem, darunter Grundschulen, Hauptschulen, Gymnasien und andere Bildungseinrichtungen. Die Stadt ist bekannt für ihre qualitativ hochwertigen Schulen und ihr Engagement für Bildung und Forschung.

Zusätzlich gibt es in Graz auch eine Vielzahl an Möglichkeiten für berufliche Ausbildung und Weiterbildung, darunter Kurse und Programme in Bereichen wie Handel, Technologie, Kunst und Design. Die Stadt hat auch eine starke Wirtschaft, was bedeutet, dass es eine Vielzahl von Karrieremöglichkeiten gibt, insbesondere im Bereich Technologie und Forschung.

Die Stadt liegt am Fluss Mur und ist umgeben von den Alpen und dem Naturpark Gesäuse.

Die Verkehrsanbindung in Graz ist ausgezeichnet. Die Stadt verfügt über einen Bahnhof mit direkten Verbindungen zu anderen Teilen Österreichs und Europa sowie über einen Flughafen, der ebenfalls gute Verbindungen anbietet. Außerdem ist Graz gut an das Straßennetz angebunden, wodurch es einfach zu erreichen ist, auch mit dem Auto. Die Stadt verfügt auch über ein gut ausgebautes öffentliches Verkehrssystem, darunter Straßenbahnen, Busse und Straßenbahnen, die eine einfache Bewegung innerhalb der Stadt ermöglichen.

# DAS PROJEKT



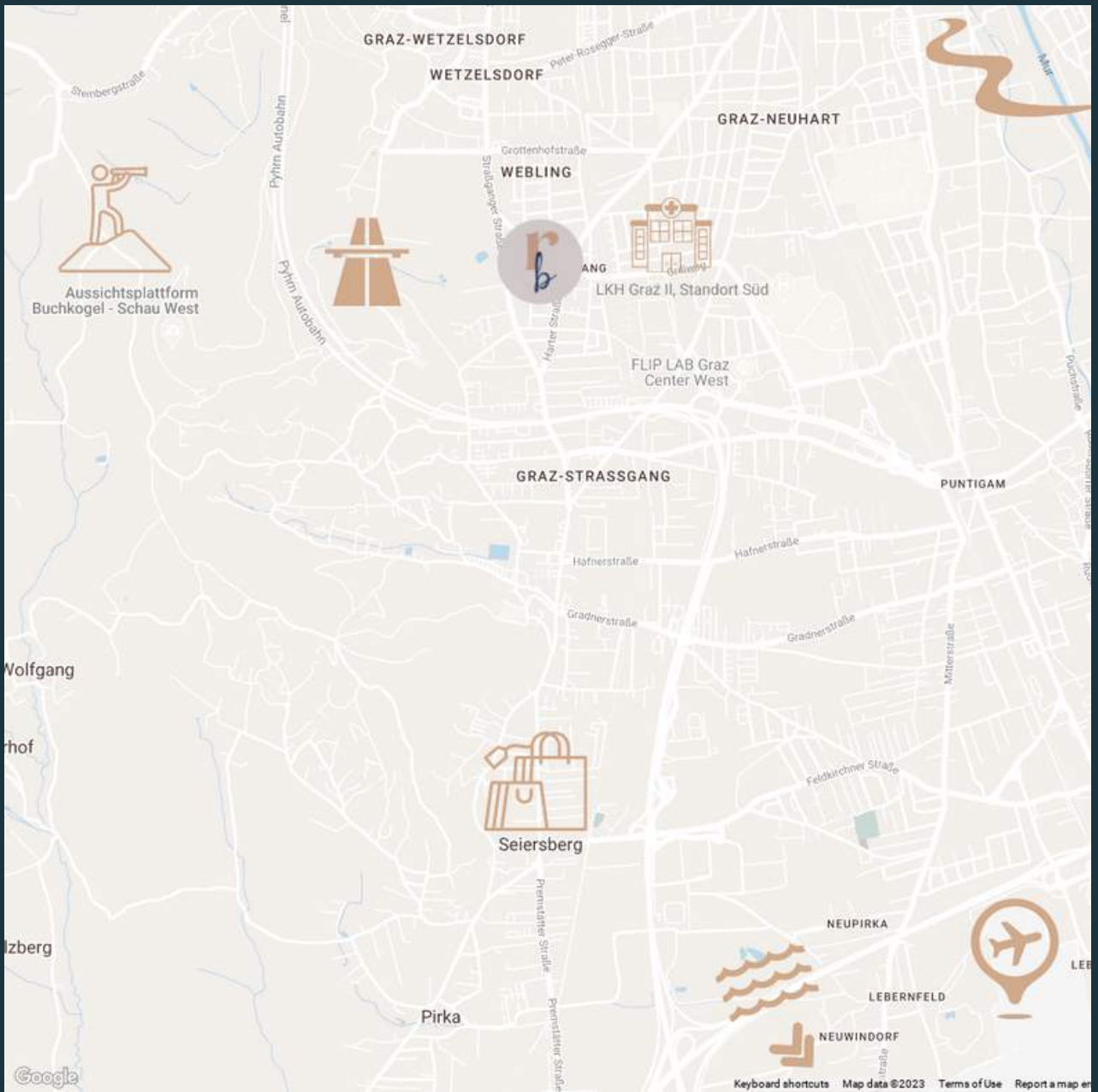
# Die Projektbeschreibung

Auf der Liegenschaft 8054 Graz, Kornfelderweg 9 wurde im Jahr 2017 ein modernes Wohnhaus mit 8 Wohneinheiten und 10 PKW-Stellplätzen im Freien errichtet. Die VMF Vermögensverwaltung hat die Liegenschaft im Mai 2022 angekauft. Von den Bestandswohnungen sind aktuell 7 von 8 befristet vermietet (Stand Februar 2023). Geplant wurde nach dem Ankauf das gesamte Objekt ökologisch nachhaltig aufzuwerten und eine Klimaaktiv-Zertifizierung zu erwirken. Mit der Zertifizierung soll das gesamte Objekt über einen Globalverkauf an einen institutionellen Investor abverkauft werden. Der Zielverkaufspreis liegt bei EUR 2.300.000,00. Die Verhandlungen mit einem Globalkäufer wurden bereits aufgenommen, werden jedoch erfahrungsgemäß noch einige Zeit in Anspruch nehmen. Die Verbesserungsarbeiten für die ökologische Aufwertung umfassen unter anderem die Errichtung einer Photovoltaikanlage sowie einer Luftwärmepumpe und E-Ladestationen. Der über die Photovoltaikanlage erzeugte Strom wird somit zum Heizen, sowie zur Warmwasser-Aufbereitung und zum Laden der E-Autos verwendet. In diesem Zusammenhang wurde auch eine Förderung über 40% der Kosten angesucht.

Der hohe Nachhaltigkeitsstandard ist derzeit ein wesentliches Auswahlkriterium für Globalkäufer und ermöglicht somit einen raschen und unkomplizierten Veräußerungsprozess.

## Die Projekthighlights:

- Kein Baurisiko vorhanden
- Zinsdepot über die Zinsen für die gesamte Laufzeit wird einbehalten
- Das Gebäude ist zu 87,5% vermietet und erwirtschaftet bereits Mieteinnahmen
- Ökologischer Aspekt durch Verbesserungsarbeiten (Photovoltaik, Wärmepumpe, E-Ladestationen)
- Klimaaktiv-Zertifizierung



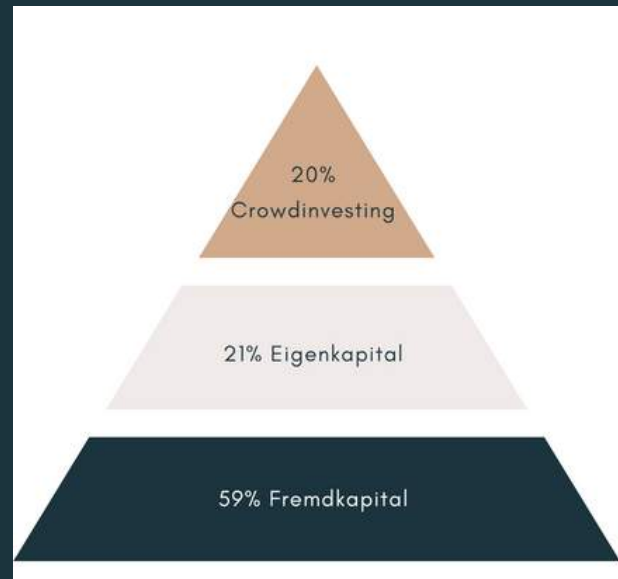
## DAS PROJEKT

# Die Finanzierung

Die Gesamtinvestitionskosten für den Ankauf, die Baukosten der ökologisch nachhaltigen Verbesserungsarbeiten und sonstigen Nebenkosten in Höhe von EUR 2.040.000,- werden zu rund 59 % durch eine Bankfinanzierung in Höhe von EUR 1.200.000,00 gedeckt. Die verbleibenden 41 % setzen sich aus dem Eigenkapital der VMF Vermögensverwaltung GmbH in Höhe von EUR 440.000,- und dem Fundingbetrag in Höhe von EUR 400.000,00 zusammen.

Somit ergibt sich ein idealer Finanzierungsmix von 59% Fremdkapital, 21% Eigenkapital des Projektentwicklers und 20 % Kapital aus Crowdfunding. Die Fundingschwelle dieses Projektes liegt bei EUR 100.000,- und das Fundinglimit bei EUR 400.000,-. Im Finanzierungsmix wird von der Erreichung des Fundinglimits ausgegangen.

Sollte das Limit nicht erreicht werden, wird die Differenz aus zusätzlichem Eigenkapital gedeckt. Die Zinsen in Höhe von 9,75% p.a. sind in den Projektkosten berücksichtigt und werden aus dem Fundingbetrag bedient. Sollte das Limit nicht erreicht werden, wird die Differenz aus zusätzlichem Eigenkapital gedeckt.



DAS PROJEKT

# Der Finanzierungszweck

Das gegenständliche Crowdfunding dient als Mezzaninkapital und ist somit ein Anteil am Eigenkapital auf die Gesamtinvestitionskosten des Projekts 8054 Graz, Kornfelderweg 9.

Die Gesamtinvestitionskosten umfassen sämtliche Kosten in Zusammenhang mit dem Ankauf der errichteten Wohnhausanlage, den Verbesserungsarbeiten inklusive Planung und Vorbereitung sowie der Vermarktung und der Finanzierung inklusive aller Nebenkosten. Darunter fallen ebenso die Finanzierungskosten der Bankfinanzierung sowie des gegenständlichen Crowdfundings. Das Kapital, das aus dem Crowdfunding über die Rendite Boutique von den Investoren zur Verfügung gestellt wird, unterstützt den Projektentwickler maßgeblich bei der Umsetzung der Verbesserungsarbeiten des Projektes über die gesamte Projektlaufzeit.

Der Finanzierungsmix besteht selbstverständlich nicht nur aus einer Bankfinanzierung in Kombination mit Kapital aus Crowdfunding. Der Projektentwickler bringt selbst einen hohen Eigenkapitalanteil in das gegenständliche Projekt ein. Dies bestätigt auch die positive Beurteilung des Vorhabens und den Glauben des Projektentwicklers an seine Projektstrategie.



DER PROJEKTENTWICKLER  
UND DIE PERSONEN  
DAHINTER

DER PROJEKTENTWICKLER UND DIE PERSONEN DAHINTER

# Die Gesellschaftsstruktur

Die VMF Vermögensverwaltung GmbH hat ihren Firmensitz in der Heinrich Bablik-Straße 17, 2345 Brunn am Gebirge.

Beim Unternehmen handelt es sich um eine Gesellschaft, die 2019 gegründet wurde, um Immobilien anzukaufen und diese zu verwalten.

Das bestehende Portfolio umfasst ein Immobilienvermögen in Höhe von 70 Millionen Euro gemäß externem Gutachten. Es handelt sich dabei um Immobilien aus Neubauprojekten in Wien, Niederösterreich und Graz.

Die Gesellschaft wurde im September 2019 durch die Gesellschafterin VMF Capital Invest gegründet. Die Firmenbucheintragung ist durch das Handelsgericht Wien erfolgt. Die Firmenbuchnummer der Gesellschaft lautet FN 521624 w.

Die VMF Vermögensverwaltung GmbH ist Teil der VMF Immobiliengruppe. Gesellschafterin ist zu 100% die VMF Capital Invest GmbH. Margarete Voithofer und Christian Voithofer sind jeweils alleine vertretungsbefugte Geschäftsführer.



DER PROJEKTENTWICKLER UND DIE PERSONEN DAHINTER

## Das Management

Die VMF Immobilien Gruppe hat sich seit 2015 als Familienunternehmen am Markt etabliert und konnte seit diesem Zeitpunkt zahlreiche Immobilienprojekte erfolgreich realisieren. In den letzten Jahren wurde ein kompetentes Team aufgebaut, welches von Horst Lukaseder als Mitglied der Geschäftsführung geleitet wird. Das VMF-Team besteht aus absoluten Experten, ihres jeweiligen Aufgabengebietes Horst Lukaseder bringt über 30 Jahre Berufserfahrung in der Bau- und Immobilienbranche mit. Seit 2021 bringt er sein umfassendes Know-How und seine Expertise ein und ist maßgeblich am Erfolg der Unternehmensgruppe beteiligt.



Horst Lukaseder

## Die Unternehmensgruppe

Die VMF Vermögensverwaltung GmbH ist Teil der VMF Immobilien-Gruppe. Seit dem Jahr 2015 wurde die eigentümergeführte Immobilien-Gruppe von Familie Voithofer aufgebaut und es konnten bereits zahlreiche Bauprojekte erfolgreich abgeschlossen werden. Neben erstklassig ausgebildeten Mitarbeitern legt die VMF Gruppe großen Wert auf langfristige und qualitativ hochwertige Partnerschaften, um alle Projekte effizient abwickeln zu können. Seit der Gründung konnten bereits über 45.000 m<sup>2</sup> an Wohnfläche erfolgreich geschaffen und vermarktet werden. Derzeit sind über 100.000 m<sup>2</sup> in Bau bzw. Planung. Die VMF Gruppe begleitet alle Bauvorhaben vom Ankauf über die Planung bis zur Bauphase und dem anschließenden Verkauf. Einige tolle Objekte werden auch langfristig im Bestand gehalten, woraus sich derzeit ein Portfolio von 149 Wohnungen mit einem Verkehrswert von rd. EUR 60 Mio. zusammensetzt (Stand Dezember 2022).

Christian Voithofer, Mitglied der Geschäftsführung der VMF Immobilien: „Das Besondere an dem Projekt ist der hohe Nachhaltigkeitsstandard. Die großzügigen Dachflächen ermöglichen eine weitläufige Photovoltaik Anlage auf Gebäuden mit einer Leistung von 30 kWp. Damit wird nicht nur der Energiebedarf zur Temperierung aller Wohnungen über Wärmepumpen gewährleistet, sondern auch die Warmwasser-Aufbereitung kann mit dieser Anlage bestritten werden. Darüber hinaus kann die überschüssige Energie auch für das Aufladen von E-Fahrzeugen bei 8 Stellplätzen verwendet werden.“

# DIE RENDITE BOUTIQUE



DIE RENDITE BOUTIQUE

# Die Rendite Boutique im Überblick

Gemeinsam sinnvoll investieren!

Wir sind Angestellte, wir sind Selbstständige, wir sind Studenten und Lehrer, wir kommen aus der Gastronomie oder dem Einzelhandel – wir alle sind Investoren.

Wir sind eine Community. Wir wollen, dass Du mit Deinem Geld etwas Sinnvolles machen kannst, ohne langwierige Prozesse und Einlesen. Wir wollen Dich motivieren, den ersten Schritt zu gehen. Trau Dich und werde zum Investor, es geht ganz leicht!

Wir wollen das Immobilieninvestment revolutionieren! Geld anlegen und passives Einkommen soll nicht mehr nur den Reichen vorbestimmt sein, sondern auch Du sollst von modernen Anlagemöglichkeiten profitieren – egal wie alt Du bist woher Du kommst oder wie viel Geld Du bereits verdienst. Nimm Deine Finanzen und Deine Zukunft selbst in die Hand!



DER PROJEKTDATEN  
IM DETAIL

DIE PROJEKTDATEN IM DETAIL

# Die Konditionen

Jährliche Verzinsung	9,75% p.a. Zinssatz
Laufzeitende	01.05.2024
Mindestinvest	EUR 50,00
Fundingschwelle	EUR 100.000,00
Fundinglimit	EUR 400.000,00 mit Möglichkeit zur Erhöhung

# Die Projektkalkulation

Kaufpreis	EUR 1.500.000,00
Nebenkosten	EUR 150.000,00
Baukosten Verbesserungsarbeiten	EUR 250.000,00
Finanzierungskosten	EUR 140.000,00
Gesamtinvestitionskosten	EUR 2.040.000,00

# Die geplante Gewinn

Geplante Verkaufserlöse	EUR 2.300.000,00
Gesamtinvestitionskosten	EUR 2.040.000,00
Geplanter Überschuss	EUR 260.000,00 (~ 12,7%)

## IMPRESSUM

Rendite Boutique Crowdinvestment GmbH  
Leopold Gattringer-Straße 43  
2345 Brunn am Gebirge  
Österreich

FIRMENBUCHNUMMER: FN 560592 a  
FIRMENBUCHGERICHT: Landesgericht Wr. Neustadt  
GESCHÄFTSFÜHRER: Lisa Lorenz, MA (50%) und Ing. Dominic Lorenz (50%)

Werbemitteilung nach § 14 Abs. 1 FinVermV

[www.renditeboutique.at](http://www.renditeboutique.at)

# rendite *boutique*

Stand: 27.02.2023

Rendite Boutique Crowdinvestment GmbH  
Leopold Gattriner-Straße 43  
2345 Brunn am Gebirge  
Österreich

[www.renditeboutique.at](http://www.renditeboutique.at)