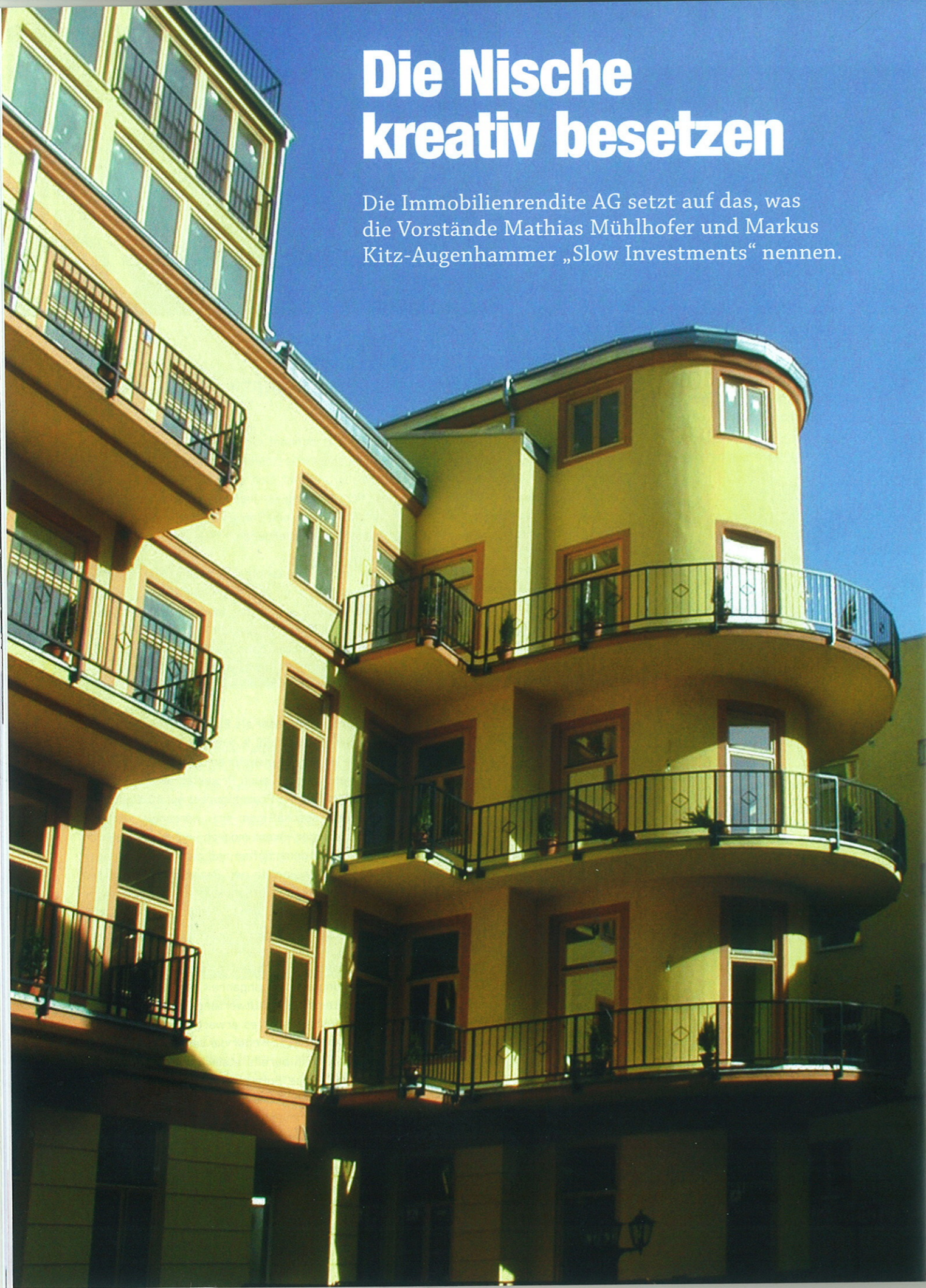


Die Nische kreativ besetzen

Die Immobilienrendite AG setzt auf das, was die Vorstände Mathias Mühlhofer und Markus Kitz-Augenhammer „Slow Investments“ nennen.



Sonderimmobilien oder Sondersituationen bei Objekten aufgreifen und daraus neue Ideen entwickeln und umsetzen – das ist der Ansatz der Wiener Immobilienrendite AG. „Was bringt ein schickes Luxus-Penthouse in nobler City-Lage, oder ein stilvolles Zinshaus mitten im ersten Bezirk Wiens?“ – diese Frage stellen sich Mathias Mühlhofer und Markus Kitz-Augenhammer von der Immobilienrendite AG. In ihren Augen „heutzutage leider wenig“. Denn wegen der massiv gestiegenen Preise seien bei diesen Objekten für Anleger kaum mehr nennenswerte Renditen zu erwirtschaften. Das Vorstands-Duo versucht punkto Investments neue, andere Wege zu gehen, nämlich Nischen im Markt zu finden – mit starkem Fokus auf Gewerbe.

Ein Beispiel: „Während andere Anbieter Lagerflächen zentral in einem ganzen Haus zur Verfügung stellen, bringen wir dezentrale Flächen als ‚local storages‘ nahe zum Kunden“, erklärt Mühlhofer. „Lager haben baurechtlich gesehen nicht nur die niedrigste Widmungsstufe, es gefällt den Leuten zudem, wenn sie zusätzliche Lagerfläche, etwa aus ehemaligen Garagen, ganz in der Nähe ihres Wohnorts haben. Wenn ich in Innenstadtlage teuren Wohnraum gekauft habe, ärgere ich mich doch als Bewohner über jeden teuren Quadratmeter, den ich als Abstellraum verwenden muss, zumal ja Wohnraumflächen aktuell knapper kalkuliert werden“. Weiteres Beispiel: „Während am Flughafen Wien-Schwechat teure Parkflächen angeboten werden, bieten wir nun günstigere Parkmöglichkeiten für Autovermieter



Mühlhofer und Kitz-Augenhammer planen u.a. die Revitalisierung eines Shopping-Centers.

„ICH HAB'S!“

Die Immobilienrendite AG versucht mit innovativen Lösungen mehr Rendite als heute im Schnitt üblich aus Investments herauszuholen. Dafür muss so manche Idee reifen, bis sich herauskristallisiert, was sich aus Objekten abseits der Trampelpfade machen lässt. Diese sind breit gestreut: vom Büro bis zur Mietwohnung, vom Luxus-Domizil bis zur Lagerfläche. Allerdings finden die Vorstände Mathias Mühlhofer und Markus Kitz-Augenhammer das Mietrecht aktuell unfair – zulasten der Vermieter. Das angeschlossene Maklerbüro spürt interessante Gebäude auf.

an. Und das nur wenige Minuten vom Flughafen entfernt“, führt Mühlhofer aus. Aufgekauft habe man das Gelände vor einigen Jahren, als eine Spedition Pleite gegangen war – man musste sich nur von der Idee lösen, dass dort wieder eine Spedition hin soll. Das Konzept ist aufgegangen, man verzeichne eine Vollausslastung.

Aus einem klassischen Bürohaus an der Wiener Westeinfahrt, das in die Jahre gekommen war, wurde ein Gebäude mit vielen Kleinstbüros mit je

um die 12 Quadratmeter Fläche – mit Minimalmieten von rund 150 Euro inklusive Strom, Heizung etc. Mühlhofer: „Die Büros sind nicht unbedingt hübsch, aber funktional und nicht weit vom Schuss“. Nach den minimalen Sanierungsarbeiten konnte man etwas weniger als 100 Büros fertigstellen, worüber sich z.B. Wiener EPU's (Einpersonenernehmer) freuen. Der Fokus der Immobilienrendite AG liegt zwar auf dem Segment Gewerbeimmobilien, Mühlhofer sieht aber in derartigen Gebäuden auch Chancen für Wohnungen. Mit der Erlaubnis der Politik und einfacheren Umwidmungen ließen sich derartige Räumlichkeiten in temporären Wohnraum, beispielsweise für Flüchtlinge umgestalten, aber auch dauerhafte Wohnungen mit guter Verkehrsanbindung für Studenten oder Lehrlinge mit schmaler Geldbörse schaffen, die eine campusähnliche Atmosphäre mit Werkstätten und Lehr- und Ausbildungszentren zu schätzen wüssten. Demnächst werden Objekte im Volumen von zehn bis 20 Millionen Euro gekauft, u.a. ein leer stehendes EKZ im Großraum Linz. ■