

**WAS BRINGT EIN SCHICKES CITY-PENTHOUSE IN NOBLER BESTLAGE?
AUS ANLEGERSICHT LEIDER WENIG.
WIR HABEN FÜR ANLEGER
BESSERE IDEEN...**

WHAT GOOD IS A PRETTY CITY-PENTHOUSE IN THE NOBLEST LOCATION? FROM THE POINT OF VIEW OF AN INVESTOR: NOT MUCH! WE HAVE BETTER IDEAS FOR INVESTORS...



MATHIAS MÜHLHOER (39)
 SETZT MIT SEINER IMMOBILIENRENDITE AG AUF SLOW INVESTMENTS
 UND GEHT DAMIT INNOVATIVE UND KREATIVE WEGE. EIN GESPRÄCH ÜBER NISCHEN IM MARKT,
 UNTER BEWERTETE IMMOBILIEN UND PERSÖNLICHE WERTE.

Wie lautet das Geschäftsmodell der Immobilienrendite AG?

Die Immobilienrendite AG kauft attraktive Immobilien in Österreich, saniert sie wenn notwendig, und verkauft oder vermietet sie weiter. Unsere Anlageobjekte sind breit gestreut – vom Luxusdomizil bis zur Lagerfläche, vom Büro samt angeschlossenen Kleinlager bis zur Mietwohnung. Bei der Auswahl zählt vor allem eines: die Ertragskraft.

Das sagen viele. Was machen Sie also anders?

Da antworte ich mit einer Gegenfrage: Was bringt ein schickes Luxus-Penthouse in nobler City-Lage? Oder ein stilvolles Zinshaus mitten im ersten Bezirk Wiens? Realistisch: Aus Anlagesicht heutzutage leider wenig. Denn aufgrund massiv gestiegener Preise sind bei diesen Objekten für Anleger kaum mehr nennenswerte Renditen zu erwirtschaften. Wir haben für Anleger bessere Ideen, denn die Immobilienrendite AG setzt ganz gezielt auf Nischen im Markt. In der Praxis heißt das: Während die Mitbewerber beispielsweise Storage-Flächen in einem Haus am Stadtrand anbieten, offerieren wir dezentrale Flächen nahe beim Kunden. Wie viele Leute wohnen in Wien im Altbau und ärgern sich, weil ihr Keller feucht ist und sie wertvollen Wohnraum als Lager für Kinderwagen, Ski und Wintermäntel verwenden müssen? Wir bieten ihnen – gleich in ihrem Grätzl – einen trockenen Ersatz-Keller um wenig Geld an. Anders Beispiel: Während man Flughafen Wien-Schwechat teuer für Parkplatz bezahlen muss, bietet die Immobilienrendite AG denjenigen, die am meisten parken, den Mietwagenunternehmern, eine wesentliche günstigere Parkmöglichkeit an, nur ein paar Minuten vom Flughafen entfernt. Denn die Mietwagenunternehmer parken zu Spitzenzeiten über 1.000 Autos am Flughafen. Gemeinsam mit einer Wasch- und Aufbereitungsanlage, damit die Autos für die nächste Vermietung wieder glänzen wie neu. Wir bringen also Angebot und Nachfrage zusammen, statt einfach nur dasselbe wie die Mitbewerber anzubieten.

Wie sind Sie zur Immobilienentwicklung gekommen?

Neben meinem ersten Job habe ich in meiner Freizeit meine erste Firma gegründet und dabei Wohnungen gekauft, hergerichtet und vermietet. Hier erwarb ich mir mein erstes Know-How. Heute entwickelt mein Team von der Immobilienrendite AG für jedes Objekt eine individuelle Nutzungsstrategie.

Je nach Nutzungszweck wird die Immobilie nachhaltig aufgewertet und durch Vermietung oder Verpachtung in unser Portfolio aufgenommen oder gewinnbringend verkauft. Unser Ziel ist der Aufbau eines großen, breit gestreuten Immobilienbestands, der langfristig hohe Renditen für Anleger garantiert.

Wie definieren Sie persönlich Immobilien?

Eins gleich vorweg: Immobilien sind Unternehmen – vom Einfamilienhaus, dem EPU der Immobilien, über das Zinshaus (KMU) bis zur Riesen-Fabrik oder der Wohnblocksiedlung, den Konzern-Schlachtschiffen unter den Immobilien. Genau wie Unternehmen erbringen Immobilien Dienstleistungen. Immobilien können Wohnraum anbieten, der gebraucht wird. Immobilien können Büros anbieten, um Arbeitsplätze und Kreativität unterzubringen. Immobilien können Supermärkte, Kindergärten oder Parkgaragen anbieten. Jede Immobilie ist ein Unternehmen. Und die Nutzer sind die Kunden. Genau wie bei Unternehmen werden jene Immobilien reüssieren, die die beste Dienstleistung zum fairen Preis anbieten. Eine Immobilie, die palastartige Innenstadtwohnungen anbietet, aber im Industriegebiet steht, hat ein Produkt, das so keiner will. Eine Immobilie, die im Erdgeschoß Platz für Verkaufsläden anbietet, aber in einer Nebenstraße im Wohngebiet steht, wo alle kleinen Läden eingegangen sind, hat ein Produkt, das keiner will.

Wie sicher sind Immobilien?

Eine Immobilie ist genau so sicher, wie die Dienstleistung, die sie anbietet. Solange eine bestimmte Art von Wohnung gesucht wird, sind jene Immobilien sicher, die diese Art von Wohnung anbieten. So lange schöne, glänzende Büros gesucht werden, ist die Immobilie sicher, die sie anbietet. Wenn aber die Büros nicht mehr glänzen, und die Mieter weiter gezogen sind in andere, glänzendere Büroimmobilien, ist die Immobilie nicht mehr sicher. Genau wie ein Unternehmen gehört eine Immobilie saniert, wenn sie nicht mehr gefragt ist. Meistens reicht es nicht, die Fassade hübsch anzumalen und den Lift zu erneuern. Genauso wie ein Unternehmen, das etwas anbietet, das keiner mehr will, muss sich auch eine Immobilie neu erfinden. Wenn Kleinwohnungen (Zimmer-Küche-Kabine) mit WC am Gang nicht mehr gefragt sind, muss man eben mehrere Wohnungen zusammen legen und moderne Grundrisse schaffen, einen Lift, einen Fahrradraum mit E-Bike-Ladestation, etc. integrieren. Wenn Großraumbüros nicht mehr gefragt sind, aber Startups boomen, dann muss eine Immobilie eben Kleinbüros und Shared Space anbieten. Wenn Geschäftslokale in der Wohnstraße nicht mehr gefragt sind, muss man im Erdgeschoß etwas anbieten, das gefragt ist. Nur „herumstehen“ und sein altes Produkt weiter anbieten, ist eben nicht genug.

Was muss ich bei einer Investition in Immobilien beachten?

In Immobilien investiert richtig, wer sie als Unternehmen sieht. Dabei gilt es, sich vor dem Kauf genau anzusehen, ob die Dienstleistung, die diese konkrete Immobilie an dieser konkreten Stelle anbietet, gefragt und



zukunftsfruchtig ist. Aber gleichzeitig muss die Immobilie auch für einen Plan B taugen, wenn sich die Nachfrage eines Tages ändert. Nachhaltig ist eine Immobilie aber nur dann, wenn ihr Eigentümer immer wieder darüber nachdenkt, ob sein Unternehmen wirklich noch das anbietet, was sich die Kunden wünschen. Dann ist die Immobilie auch sicher.

Welche Märkte suchen Sie sich zum Investieren aus?

Wenn Zinshäuser im Moment so stark gestiegen sind, dass sie nicht mehr profitabel sind, dann hat es keinen Sinn, zu versuchen, sie noch ein bisschen effizienter und billiger zu sanieren. Dann muss man raus aus dem Markt. Es gibt ja noch sehr interessante andere Immobilien in Wien, die weit unterbewertet sind. Da gibt es viel spannendere Objekte.

Wann ist eine Immobilie für Sie spannend?

Für uns sind Immobilien nur dann für unser Portfolio interessant, wenn sie sich sinnvoll nutzen lassen und dadurch auch eine Wertsteigerung erfahren. Durch Sanierung und Verbesserungmaßnahmen muss für uns eine Wertsteigerung von mindestens 30 Prozent erzielbar sein. Wohnungen repräsentieren dabei zwar einen höheren Wert als Gewerbeflächen, allerdings ist ihre Ertragskraft schwächer. Aus diesem Grund ist die optimale Mischung unterschiedlicher Immobilien für die Stabilität und dauerhafte Wertentwicklung eines Portfolios ausschlaggebend.

Was ist für Sie Erfolg?

Erfolg ist für mich, wenn man die Welt am Abend ein kleines Stückchen besser hinterlässt, als man sie in der Früh vorgefunden hat. Wenn man etwas bewegen konnte, wenn man eine „Win-Win“-Situation geschaffen hat, wo jeder mit mehr vom Verhandlungstisch aufsteht, als er dorthin mitgebracht hat. Das ist mir wesentlich lieber, als wenn nur ich Gewinne und der andere verliert.

Mir ist wichtig, dass ich nicht auf Kosten anderer agiere. Das geht vom Beruflichen, wo ich keinen Mieter ausbeute, sondern für eine faire Miete auch ein faires Objekt zur Verfügung stelle, bis ins Persönliche, wo es mir



ein Anliegen ist, andere mindestens so gut zu behandeln, wie ich selbst behandelt werden möchte. Wenn man Anderen unaufgefordert Gutes tut, dann zahlt sich das langfristig auch für einen selbst aus.

*Matthias Mühlhofer ist Vorstand der Immobilienrendite AG:
www.immobiliendirekte.at*

MATHIAS MÜHLHOFER (39) PREFERS SLOW INVESTMENTS WITH HIS COMPANY IMMOBILIENRENDITE AG, TAKING IT IN AN INNOVATIVE AND CREATIVE DIRECTION. WE TALKED TO HIM ABOUT NICHES, UNDERVALUED PROPERTY AND PERSONAL VALUES.

What is the business model of Immobilienrendite AG?

Immobilienrendite AG buys attractive real estate in Austria, refurbishing as necessary, and sells or rents them to their new users. Our investments vary widely, ranging from luxury residences to storage space, from offices with adjoining archive space to rental apartments. When selecting our investments, the main factor is profitability.

Everyone says that. What do you do differently?

I will answer you with a question: What good is a pretty city penthouse in the noblest downtown location? Or a rent controlled apartment building from the turn of the century in Vienna's first district? Realistically speaking: It will be of little use to investors these days. Because due to the massive rise in prices with these properties investors can hardly get any returns on these types of real estate. We have better ideas for our investors. Immobilienrendite AG is focused on niche market segments. What that means in practice:

While our competitors may offer self-storage space in a building on the outskirts of the city, we offer small spaces right near our customers's homes. Many people live in turn-of-the-century buildings in Vienna and complain about the moisture in the cellar. They have to use precious space in their apartments to store strollers, skis and winter clothes. We offer them a dry selfstorage space right in their neighborhood.

Or another example: While parking is expensive at the airport, Immobilienrendite AG offers those who park the most cars, i.e. the car rental companies who park up to 1.000 cars at the airport, far less expensive space only a few minutes' drive from the airport. Together with carwash and cleaning facilities, so the cars look shiny and new for their next rental. We combine supply and demand, instead of offering the same as our competitors.

How did you get to real estate development?

During my first job after university, I started my first company on the side and bought apartments which I refurbished and rented out. That's where I got my first know-how. Today, my team at Immobilienrendite AG develops a specific strategy for every property we buy. Depending on the intended use, we improve the properties for the long term, either leasing them out and adding them to our portfolio or selling them for a profit. Our goal is a large real estate portfolio with high long-term returns for us and our investors.

Which markets do you select for investing?

If "Zinshäuser" (turn-of-the century rent controlled apartment buildings) have risen in value so much lately, that they are no longer profitable, then it makes no sense to try and refurbish or operate them just a little bit more efficiently and cheaply than the competition. Then you have to get out of that market. There are many other properties in Vienna that are far more undervalued. There are more exciting investments by far.

When is a property exciting for you?

Investments are exciting for us and we want them for our portfolio if they can be put to good use and are thusly increased in value. By renovating and improving a property we are looking for an increase in value



of at least 30%. While apartments have a higher value than commercial properties, they usually have a lower return. Therefore, we are looking for a good mix of different categories to achieve stability and long-term increases in the value of our portfolio.

What is success for you?

For me, success is when in the evening you leave the world a little bit better off than you found it in the morning. When you were able to change something for the better, when you could create a "win-win" situation where everybody is able to leave with more than they brought to the table. I very much prefer that to the usual "I win - you lose" attitude. For me it is important not to do business on other people's expense. Ranging from my business, where I do not exploit my tenants but try very hard to offer them a fair property for a fair rent, to my private life, where I attempt to treat others as I would like them to treat me. When you do good things to others, it will pay off for you in the long term too.

How do you personally define real estate?

Let me say something very clearly: a building is like a company. A small residential building is the corner store, the apartment building is a medium size company and the large factories or residential blocks are the large corporations of the real estate world. Just like companies, buildings offer a service.

Buildings can offer much needed space for living. Buildings can offer offices for work and creativity. Buildings can offer supermarkets, kindergartens, parking garages and much more. Each building is a company. And the users are its customers. Just as with companies, those buildings will be most successful which are able to offer the best services for the fairest price. A building offering palace-style penthouse apartments in an industrial zone has a product that no one wants. A building that offers its ground floor for stores, but which is located in a side street of a residential neighborhood, where all the stores have closed down, has a product that no one wants.

How safe are therefore real estate investments?

An investment in a building is as safe as the service which that building offers. As long as a certain type of apartment is in demand, those build-

ings offering that type of apartment are a safe investment. As long as pretty, shiny new offices are in demand, the buildings that offer them are safe. But when the offices grow older and no longer shine, and all the tenants have moved on to newer, shinier office buildings, those buildings are no longer a safe investment.

Just like a company, a building needs to be refurbished when it is no longer in demand. Usually it is not enough just to paint the façade and renew the elevator. Just like a company that's offering a service which is no longer in demand, a building must reinvent itself. When tiny apartments with the bathroom down the hall were no longer in demand, several apartments had to be combined to create newer and modern floorplans, an elevator had to be added as well as a bike room with e-bike charging and all the necessary extras.

What do I have to consider when investing in real estate?

He who sees buildings as companies will be successful as an investor in real estate. Before the investment, an investor needs to check carefully if the very specific service a building is offering is and will continue to be in demand in this very specific location. And at the same time, for every building there needs to be a "plan b" in case demand for its services changes dramatically one day.

An investment in real estate is sustainable only if the owner is willing to consider honestly if his "company" is still offering a service that customers want. Then the investment is safe.

