

careernetwork



© BrauUnion Österreich



MODUL ÜBERSIEDELT

Die Aufnahme des Lehrbetriebs in der Muthgasse ist für 2018/19 geplant **Seite 69**



FÜHRUNG IM DIGITALZEITALTER

Die effizienten Chefs von morgen müssen vor allem gute Netzwerker sein **Seite 70**

BRAU UNION

BERNHARD MITTERÖCKER

Innovative Wege bei Immobilieninvestments



© Immobilienrendite AG

Profil Mathias Mühlhofer (37) realisiert neue Ideen im renommierten Familienunternehmen.

Seite 68

Zukunftsidee

Teilzeitarbeit und flexible Arbeitszeiten sind bereits Standard, Jobsharing hingegen hat in Österreich Nachholbedarf.

Seite 69



© Panthermedia.net/Cathy Yeulet

FOKUS ZEITARBEIT

Die rechtliche Situation in Österreich ist durchaus „hui“ – die öffentliche Akzeptanz dagegen derzeit noch eher „pfui“. **Seite 71**

WU Karriereevent der besonderen Art für Studierende und Absolventen am 23. März

Das trifft sich gut: Meet Your Job

Wien. „Meet Your Job“ will Bewerber und Arbeitgeber breit vernetzen und neue Karriereperspektiven aufdecken. Der Bewerbungsweg ist transparent und kurz: Mit nur einer Bewerbung können Kandidaten gleich mehrere Unternehmen kennenlernen und in persönlichen Gesprächen von sich überzeugen.

Lehrgänge in ganz Österreich

Das Matching zu Positionen und Firmen übernimmt das WU ZBP Career Center, das als Koordinator während des gesamten Interviewtags für einen reibungslosen Ab-



„Meet Your Job“ am 23.3. von 13 bis 18 Uhr – Bewerbungsschluss ist am 11.3.

lauf sorgen wird. „Meet Your Job hat auch einen eindeutigen Recruiting-Charakter“, sagt Heike Schreiner, Geschäftsführerin des WU ZBP Career Center. „Es geht um Jobs – und die wollen Unternehmen an diesem Tag besetzen.“

„Dadurch, dass die Zuordnung von Kandidaten und Unternehmen durch unsere HR-Consultants erfolgt, ergeben sich Gesprächskonstellationen, an die man im ersten Moment vielleicht nicht gedacht hätte“, meint Schreiner. „Und das wiederum führt zu vielen neuen Chancen!“

(pj)

www.zbp.at

Figaros Kollektivvertragsabschluss bei den Coiffeuren

Plus für die Friseure



© Bundy Bundy

KV-Abschluss: +1,9% bei KV-Löhnen, Lohnplus von 2,2% für Lehrlinge.

Wien. Mit +2,2% bei den Lehrlingen und +1,9% bei den KV-Löhnen wurde eine Einigung getroffen, die laut Bundesinnungsmeister Wolfgang Eder „ein aktives Bekenntnis zu Lehrlingsausbildung und Qualifizierung“ ist: „Wir zeigen damit, dass uns der Friseurwachstum wichtig ist – deshalb wurde die Lehrlingsentschädigung auch über der Inflationsrate erhöht.“

Die Friseure demonstrieren zudem mit diesem Abschluss ihre Verantwortung gegenüber den Mitarbeitern, die täglich „hervorragende Arbeit am Kunden“ leisten, meint Wolfgang Eder. (pj)

Immobilien-Spezialist mit Unternehmertum im Blut

(Familien-)Unternehmer Mathias Mühlhofer (37) setzt auf Slow Investments und geht damit innovative und kreative Wege: „Seine“ Immobilienrendite AG findet und nützt geschickt Nischen im Markt.



Meister der Immobilien-Planung: Mathias Mühlhofer mit seinem Immobilienrendite-Co-Vorstand Markus Kitz-Augenhammer (r.)

© Immobilienrendite AG (2)



10 Fragen

AN MATHIAS MÜHLHOFER

Als Kind wollte ich immer schon ...
... Dinge optimieren und koordinieren.

Erfolg ist ...
... wenn man die Welt am Abend ein kleines Stückchen besser hinterlässt, als man sie in der Früh vorgefunden hat!

Für die Karriere ist wichtig ...
... der Traum vom Selbstständig werden.

Mein Lebensmotto:
Mir geht es um den Unterschied zwischen dem Selbstständigen (in Österreich sagt man, der arbeitet „selbst“ und „ständig“) & dem Unternehmer, der Systeme schafft!

Auffällig bei jungen Menschen ...
... Viele junge Talente finden heute keinen Job oder lassen sich in Praktika ausbeuten.

Die Bedeutung von Geld ist:
... nicht so wichtig – ich bin eigentlich ein total genügsamer Typ, stehe nicht auf teure Autos oder Uhren oder sonstigen Luxus.

Zwei Bücher, die mich berührt haben:
... „Rich Dad, Poor Dad“ von Robert T. Kiyosaki und Richard Bransons Autobiografie „Business ist wie Rock'n'Roll“.

Wohin ich unbedingt reisen möchte ...
Zum Beispiel Australien – aber nicht auf den herkömmlichen Touristenpfaden.

Woran ich glaube ...
Wenn man anderen Gutes tut, zahlt sich das langfristig auch für einen selbst aus.

In 20 Jahren werde ich ...
... meine EnkerIn am Schoß haben – und hoffentlich auch viel Zeit für sie.

ZUR PERSON

Mathias Mühlhofer (geb. 26.6.1977) hat sein Jus-Studium an der Uni Wien 2002 als Magister und mit einem „Sehr gut“ auf seine Diplomarbeit über Enteignungsrecht bei Prof. Korinek abgeschlossen. Neben diversen weiteren Fortbildungsaktivitäten hat Mühlhofer u.a. den Wifi-Bauräger-Lehrgang incl. Befähigungsprüfung absolviert. Ab 2003 war er Assistent der Geschäftsführung und Leiter der Rechtsabteilung bei der CoCo Software Engineering GmbH und ab 2005 für eineinhalb Jahre selbstständiger Immobilienmakler bei Re/Max.

Seit 2003 nimmt er klassische Geschäftsführertätigkeiten im Familienbetrieb (Mühlhofer GmbH & Co KG bzw. Majoris Liegenschaftsverwertung GmbH, www.renovieren.at) wahr, die Gründung der Immobilienrendite Investitions- und Entwicklungs AG erfolgte im Jahr 2008. **Privat** befasst sich Mühlhofer u.a. mit Kochen, Tauchen, der Börse sowie theoretischer Physik. Seine sportlichen Vorlieben sind Badminton, Skifahren, Schwimmen, Taekwondo und sein Motorrad, seit 2001 verfügt er über den Pilotenschein inkl. Instrumentenflug und Multi-Engine.

PAUL CHRISTIAN JEZEK

Wien. Das Geschäftsmodell ist schnell erklärt: „Die Immobilienrendite AG kauft attraktive Immobilien in Österreich, saniert sie wenn notwendig und verkauft oder vermietet sie weiter“, erklärt AG-Vorstand Mathias Mühlhofer im medianet-Gespräch.

„Unsere Anlageobjekte sind breit gestreut – vom Luxusdomizil bis zur Lagerfläche, vom Büro bis zur Mietwohnung. Bei der Auswahl zählt vor allem eines: die Ertragskraft.“

ZUM UNTERNEHMEN

Die „Basisfirma“ wurde 1950 als Installateurbetrieb von Ferdinand Mühlhofer sen. gegründet und 1970 von seinem Sohn übernommen. Ferdinand Mühlhofer jun. setzte zunächst auf Zentralheizungen; als dieser Markt in den späten 1980ern weitgehend gesättigt war, kamen (Komplett-)Renovierungen und Projektgeschäft hinzu. Die aktuelle Projektgesellschaft ist die Majoris Liegenschaftsverwertung GmbH.

Im neuen Jahrtausend übernahm Mathias Mühlhofer in der 3. Generation schrittweise das Ruder und entwickelte ein neues Konzept als „All-Inclusive-Renovierer“. Assoziationen mit „Urlaub“ sind dabei durchaus erwünscht: Der Kunde kann auf Urlaub gehen und wenn er zurückkommt, ist die Wohnung renoviert. Das Eigenkapital für die Entwicklungsprojekte wurde traditionell von der Familie Mühlhofer gestellt. Bei der Immobilienrendite AG wird nun – seit 2008 – auch externen Investoren die Möglichkeit geboten, an erfolgreichen Projekten zu partizipieren. Das Risiko wird vom Unternehmen getragen, der Investor wird mit 8% p.a. pauschal an den Gewinnen beteiligt. Als Sicherheit erhält der Investor ein Pfandrecht im Grundbuch; falls eine Bank beteiligt ist, dann im Rang hinter dieser.

Das allein wäre für sich genommen noch keineswegs ungewöhnlich. Bei Mühlhofer kommt es aber auf das „Wie?“ an. „Was bringt ein schickes Luxus-Penthouse in nobler City-Lage? Oder ein stilvolles Zinshaus mitten im ersten Bezirk Wiens?“ Mühlhofers konkrete Antwort auf derlei rhetorische Fragen: „Aus Anlagesicht heutzutage leider wenig. Denn aufgrund massiv gestiegener Preise sind bei diesen Objekten für Anleger kaum nennenswerte Renditen zu erwirtschaften.“

Daraus folgt Mühlhofers innovativer Ansatz: Die Immobilienrendite AG setzt auf *Nischenmärkte*. „In der Praxis heißt das: Während die Mitbewerber z. B. Lagerflächen zentral in einem ganzen Haus zur Verfügung stellen, offerieren wir dezentrale Flächen nahe beim Kunden.“ Oder ein anderes Beispiel: Während am Flughafen Wien-Schwechat teure Parkflächen angeboten werden, bietet die Immobilienrendite AG eine wesentlich günstigere Parkmöglichkeit für Autovermieter an – nur ein paar Minuten vom Flughafen entfernt.

Und last but not least: Während am Markt derzeit große, teure und voll servierte Büroflächen en vogue sind, hat die Immobilienrendite AG kleinere, ausreichend ausgestattete und vor allem wesentlich günstigere Flächen im Portfolio.

Rohdiamanten gesucht ...

„Ich habe Rechtswissenschaften studiert, wollte aber nicht Anwalt werden“, erzählt Mühlhofer. „Aber als Manager oder Personalchef wollte mich niemand anstellen. Ich habe dann einen Halbtagsjob in einer Softwarefirma angenommen – ich war die Rechtsabteilung –

und in meiner Freizeit meine erste Firma gegründet und dabei Wohnungen gekauft, hergerichtet und vermietet ...“

Daher also Mühlhofers Know-how, das er heute gut gebrauchen kann. Nach einer eingehenden Prüfung entwickelt die Immobilienrendite AG eine individuelle Nutzungsstrategie für das jeweilige Objekt. „Je nach Nutzungszweck wird die Immobilie nachhaltig auf-

„Mir ist wichtig, dass ich nicht auf Kosten anderer agiere.“

MATHIAS MÜHLHOFER

gewertet und durch Vermietung oder Verpachtung in unser Portfolio aufgenommen oder gewinnbringend verkauft.“ Zielvorgabe ist dabei der Aufbau eines großen, breit gestreuten Immobilienbestands, der langfristig hohe Renditen für Anleger garantiert. So finden sich im Portfolio der Immobilienrendite AG z.B. leistbare Anlegerwohnungen mit Fernblick in einem Altbau in der Wiener Blattgasse (3. Bezirk). In der Neustiftgasse wiederum – mitten im Kreativviertel des 7. Bezirks – wurde ein gewinnbringender Mix aus Wohnungen, Büros, Supermärkten sowie einem Storage im Erdgeschoss realisiert.

Mit dem bereits seit sechs Jahrzehnten bestehenden Familienunternehmen blickt Mathias Mühlhofer als Repräsentant der dritten Generation auf eine Vielzahl an

Renovierungs- und Sanierungsprojekten zurück. „Es ist mir wichtig, immer wieder trotz Alltagsstress einen Schritt zurück zu machen und mich zu fragen, ob das System noch passt, das ich geschaffen und das „Spielfeld“, das ich mir ausgesucht habe. Wenn Zinshäuser so stark gestiegen sind, dass sie nicht mehr profitabel sind, hat es keinen Sinn, zu versuchen, sie noch ein bisschen effizienter und billiger zu sanieren. Dann muss man raus aus dem Spielfeld. Es gibt ja noch sehr interessante andere Immobilien in Wien, die weit unterbewertet sind ...“

Nachhaltig gewachsen

Für die Immobilienrendite AG ist eine Immobilie somit nur dann für ihr Portfolio interessant, wenn sie sich sinnvoll nutzen lässt und dadurch auch eine Wertsteigerung erfährt. „Durch Sanierung und Verbesserungmaßnahmen muss für uns eine Wertsteigerung von mindestens 30% 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.“

Die dauerhafte Wertigkeit geht für Mühlhofer „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.“

www.immobiliendirekte.at