



# Geschäftsbericht

Stand: Oktober **2024**

Wir denken innovativ, quer und voraus. Um Bedürfnisse von morgen schon heute zu erkennen.  
So schaffen wir einen nachhaltigen Mehrwert: für Mieter, Käufer und Investoren.



## VORWORT

//

Wir lieben **Hässliche-Entlein-Immobilien**. Also jene, die in die Jahre gekommen sind und oft lange Zeit leer standen.

Wir entwickeln frische **Upcycling-Ideen** und neue Nutzungsstrategien am Puls der Zeit, bauen sie um und beleben sie völlig neu: als **stolze Immobilien-Schwäne**, die zum Vorteil aller sind – Mieter, Käufer und auch Investoren, weil sie Rendite bringen.“

Mathias Mühlhofer,  
Markus Kitz-Augenhammer &  
Michael Rajtora,

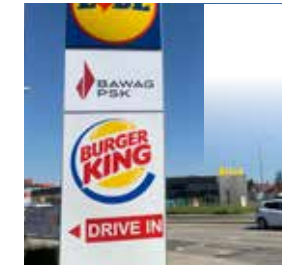
Vorstände der  
Immobilienrendite AG

Bei den Inhalten dieses Geschäftsberichts handelt es sich nicht um einen Verkaufsprospekt und es sollten keine Kauf- oder Verkaufsentscheidungen aufgrund dieses Dokuments gefällt werden. Über

unsere Tätigkeiten gibt es viel zu sagen. Wir haben uns bemüht, alle Informationen möglichst detailliert und korrekt darzustellen, können aber nicht dafür haften, wenn uns dabei ein Fehler unterlaufen ist,

oder durch die von uns getroffene willkürliche Auswahl der Informationen ein falsches oder verzerrtes Bild entsteht.

# Inhaltsverzeichnis



Industrie-Innovations-Zentrum in Weikersdorf bei Wr. Neustadt

## 4 IMMOBILIEN SIND UNTERNEHMEN

## 6 ZWISCHEN TRADITION UND INNOVATION

## 8 UNSER WERTEKOMPASS: FÜR INVESTMENTS & FÜR'S BUSINESS

## 10 WIE AUS ROHDIAMANTEN DURCH UPCYCLING IMMOBILIEN-PERLEN WERDEN...

## 12 STRATEGIE + INNOVATIVE IDEEN = RENDITE

13 Wohnimmobilie: Blattgasse

14 Wohnimmobilie: Siebertgasse

15 Serviced Apartments: Wiedner Gürtel

16 Gewerbeimmobilie: St. Pölten, Unterradlberg

17 Gewerbeimmobilie: Obergrafendorf, Hauptstraße

18 Gewerbeimmobilie: Fischamend, Airportstraße

19 Büroimmobilie: Lohnergasse

20 Gewerbeimmobilie: Altmannsdorferstraße

21 Büroimmobilie: Schönbrunnerstraße

22 Gewerbeimmobilie: St. Pölten, Porschestraße

23 Gewerbeimmobilie: Stockerau, Ing. Josef-Heckl-Straße 7

24 Gewerbeimmobilie: Kinskygasse

25 Gewerbeimmobilie: Enns, Am Römerfeld

26 Gewerbeimmobilie: Ketzergasse

27 Wohnimmobilie: Erlaaer Straße

28 Gewerbeimmobilie: Elsbethen, Marktstraße

29 Gewerbeimmobilie: Engerthstraße

30 Büroimmobilie: Brünnlbadgasse

31 Gewerbeimmobilie: Wiener Neustadt, Wiener Straße

32 Gewerbeimmobilie: Korneuburg, Stockerauer Straße

33 Wohnimmobilie: Kleßheimer Allee

34 Gewerbeimmobilie: Fischamend, Berggasse 13 + 16

35 Büroimmobilie: Zetschegasse 3

36 Gewerbeimmobilie: Spillern, Wiener Straße 209-217

37 Gewerbeimmobilie: Enzersdorf an der Fischa

38 Gewerbeimmobilie: Weikersdorf bei Wr. Neustadt

39 Gewerbeimmobilie: Brunngasse 13, 3100 St. Pölten

40 Localstorage

42 **DIE IMMOBILIENRENDITE AG SEIT 2008 IN ZAHLEN**

44 **ZUSAMMENFASSUNG: ROHDIAMANTEN**

45 **IN DIE ZUKUNFT INVESTIEREN**

## IMMOBILIEN SIND UNTERNEHMEN

---

In diesem Geschäftsbericht wollen wir Ihnen einen vertiefenden Einblick in die vielfältige Immobilien-Welt der Immobilienrendite AG geben. Unser Portfolio ist breit gestreut und beinhaltet Rohdiamanten, auch wenn diese auf den ersten Blick nicht immer glänzen. Es umfasst Gewerbe-Immobilien, leistbare Wohnungen, und kleine Büros. Für uns sind alle diese Immobilien wahre Perlen – mit einem Potential, das andere nicht erkennen.

### Wir bewerten Immobilien wie Unternehmen

Durch die gezielte Aufwertung dieser Rohdiamanten erwirtschaftet unser erfahrenes Experten-Team hohe Renditen für unsere Investoren sowie einen sorgenfreien Alltag für unsere Käufer und Mieter. Eine langfristige Win-Win-Situation für alle Beteiligten.

Denn Immobilien sind sicher. Sie sind eine Investition in die Zukunft, wenn man sie wie Unternehmen bewertet. Genau wie diese erbringen sie wichtige Dienstleistungen für Menschen. Dies gilt für das Einfamilienhaus – für uns das EPU unter den Immobilien – das Zinshaus – das KMU –, die große Fabrik – der Konzern unter den Immobilien.

Unser gesamtes Experten-Team arbeitet täglich mit Leidenschaft an jenen Immobilien-Dienstleistungen, die für Mieter, Käufer und Investoren gleichermaßen gewinnbringend sind. Denn Immobilien bieten Wohnraum, der dringend gebraucht wird. Immobilien bieten Platz für Büros – und damit einen Ort für Arbeitsplätze und Selbstverwirklichung. Immobilien bieten Raum für Supermärkte, Kindergärten und Parkgaragen. Sie sind ein wichtiger und zentraler Bestandteil unseres täglichen Lebens.

Genau wie bei Unternehmen sind jene Immobilien erfolgreich, die die beste Dienstleistung anbieten, zu einem angemessenen Preis. Anders ausgedrückt: Eine Immobilie, die palastartige Innenstadtwohnungen bietet, aber im Industriegebiet liegt, ist ein Produkt, das keiner will. Eine Immobilie in einer frequenzlosen Nebenstraße im Wohngebiet, die im Erdgeschoß Platz für Geschäftslokale bietet, funktioniert ebenfalls nicht.

Eine Immobilie ist daher genau so sicher, wie die Dienstleistung, die sie anbietet. Solange bestimmte Eigenschaften gesucht sind, sind jene Immobilien sicher, die diese anbieten. Solange neue, schöne Großraum-Büros gesucht werden, sind jene Immobilien sicher, die diesen Markt bedienen. Sind diese Büros aber nicht mehr neu und schön und die Mieter ziehen weiter, sind diese Immobilien auch nicht mehr sicher. Deshalb setzen wir in unserem Portfolio ganz bewusst auf kleine, leistbare Büros – weil der Markt an EPU und KMU ständig wächst und daher die Nachfrage groß ist.

Ist eine Immobilie nicht mehr gefragt, gehört sie – wie ein Unternehmen – saniert. Wir verstehen darunter aber nicht nur der Fassade einen neuen Anstrich zu verleihen, sondern entwickeln neue, kreative Nutzungs-Strategien für jedes individuelle Objekt. Wir erfinden die Immobilie völlig neu.

In der Praxis bedeutet das: Erdgeschosse in Wohnlagen sind oft finster und laut, eignen sich daher nicht als Wohnung oder Geschäftslokal – und stehen lange leer. Wir haben zum Beispiel leere Erdgeschosse in florierende Localstorage Lagerabteile umgewandelt.

Wer Immobilien wie Unternehmen bewertet, investiert daher richtig. Wir von der Immobilienrendite AG arbeiten genau nach diesem Prinzip: Wir sehen uns vor dem Kauf eines Objektes ganz genau an, ob die Dienstleistung dieser konkreten Immobilie an diesem konkreten Ort wirklich gefragt ist, aktuell wie in Zukunft. Gleichzeitig entwickeln wir aber auch immer einen Plan B für jenen Fall, dass sich die Nachfrage plötzlich ändert.

Nachhaltig erfolgreich ist ein Unternehmen nur dann, wenn die Eigentümer immer wieder darüber nachdenken, ob dieses genau jene Dienstleistung anbietet, die die Kunden auch wirklich benötigen. Nur dann bewerten wir von der Immobilienrendite AG eine Immobilie als wirklich sicher. Auf den folgenden Seiten finden Sie einige Beispiele unserer kreativen und innovativen Immobilienprojekte: sichere Investments.

## Vorstände der Immobilienrendite AG



Markus  
Kitz-Augenhammer



Mag. Mathias  
Mühlhofer



Mag. Michael  
Rajtora

## Zwischen Tradition und Innovation:

von der Mühlhofer Zentralheizung bis zum innovativen Upcycling von Immobilien

### 1950

wird das Installateurs-Unternehmen **MÜHLHOFER GMBH GEGRÜNDET** – mitten in den Jahren des Wirtschaftswunders. Aufgrund des guten Preis-Leistungs-Verhältnisses kann Gründer Ferdinand Mühlhofer zahlreiche öffentliche Ausschreibungen gewinnen.

### 1970

erkennt des Sohn des Gründers, Ing. Dkfm. Ferdinand Mühlhofer, die stark wachsende Nachfrage nach Zentralheizungen. Also bietet er die **MÜHLHOFER ZENTRALHEIZUNG** an, die bis heute ein Begriff ist: die Installation einer Zentralheizung zum Pauschalpreis.

### 1980

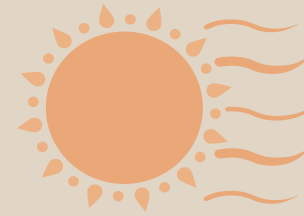
werden über Projektgesellschaften erste **LIEGENSCHAFTS-ENTWICKLUNGEN UND -SANIERUNGEN** durchgeführt: Jahrhundertwende-Zinshäuser gekauft, fachgerecht saniert, entwickelt und aufgestockt. Gewerbeobjekte wie Supermärkte, Fitnessstudios, Büros etc. werden vermietet, Wohnungen verkauft.

### 1990

mutiert die Firma Mühlhofer zum **KOMPLETT-RENOVIERER** – durch die Kooperation mit Partnern bei Arbeiten, die nicht selbst durchgeführt werden können.

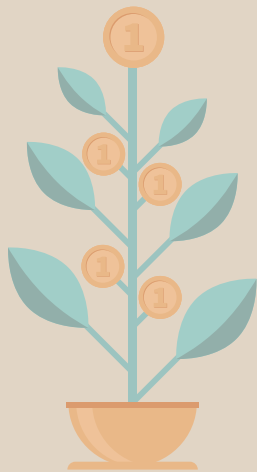
### 2000

Mag. Mathias Mühlhofer übernimmt in dritter Generation das heimische Familienunternehmen. Er entwickelt das Konzept des **„ALL-INCLUSIVE-RENOVIERERS“**. In der Praxis heißt das: Alle Dienstleistungen werden aus einer Hand angeboten – von der Vorab-Planung bis zum Säubern nach der Renovierung. Bis heute setzen die Profis des Familienunternehmens alle Bauvorhaben kompetent um und kümmern sich um die Planung und die Instandhaltung aller Projekte der Immobilienrendite AG.



## 2005

Die aktive **VERMARKTUNG VON IMMOBILIEN** BEGINNT.



## 2008

2008 wird auch die **IMMOBILIENRENDITE AG** gegründet. Damit ist es externen Investoren möglich, sich am Erfolg des Unternehmens zu beteiligen: über Unternehmensanleihen wie der profitbox. Viele Investoren und Finanzdienstleister schenken dem sicheren Investment, das auf dem **SOLIDEN FUNDAMENT INNOVATIVER IMMOBILIENLÖSUNGEN AM PULS DER ZEIT** fußt, mittlerweile ihr Vertrauen.



## 2008

Markus Kitz-Augenhammer gründet die **BOUBEVA IMMOBILIEN GMBH**: Sein Makler-Team ist auf das Suchen und Finden von Rohdiamanten spezialisiert: unterbewerteten Immobilien in den Bereichen Gewerbe und Wohnen, für die andere keine Ideen mehr haben. Die Experten entwickeln für jedes Objekt eine innovative und neue Nutzungs-Strategie mit dem **OHR AM MARKT** und dem **GESPÜR FÜR DIE BEDÜRFNISSE VON MORGEN**.



## 2007

Markus Kitz-Augenhammer, einer der besten Makler Österreichs, wird in den Platin Club von RE/MAX-Franchise aufgenommen. Die **ZUSAMMENARBEIT MIT MATHIAS MÜHLHOFER STARTET**: Markus Kitz-Augenhammer berät beim Kauf von Immobilien, ihrer Sanierung sowie Verwertung und übernimmt die exklusive Vermarktung.



## 2024

**AUCH NACH 2008** geht die Erfolgsgeschichte der Immobilienrendite AG weiter. In unserer Unternehmensgeschichte haben wir schon viele **Projekte** erfolgreich abgeschlossen. Wir bieten zum Beispiel **211 kleine Büros mit 142 Kleinlagern** an – Immobilien am Puls der Zeit, die Menschen auch wirklich brauchen. Diese Strategie sorgte für ein **durchschnittliches Wachstum von 80 Prozent pro Jahr**. Auch in puncto Mitarbeiter ist die Immobilienrendite AG gewachsen: Derzeit arbeiten **über 30 Immobilien-Experten** in unserem Team und haben schon wieder zahlreiche Pläne, Ideen und Strategien für viele weitere spannende Projekte ...

## UNSER WERTEKOMPASS: FÜR INVESTMENTS & FÜRS BUSINESS

Die Immobilienrendite AG handelt nicht nur in puncto Immobilieninvestment nachhaltig nach dem Prinzip des Upcyclings, sondern auch in puncto Business. Daher haben wir uns **7 Prinzipien** und Werten verschrieben, an denen sich unser gesamtes Team täglich orientiert:



### Immobilienblasen vermeiden

Wir sind gerne auf der sicheren Seite. Um das Kapital unserer Investoren abzusichern, kaufen wir daher nur Immobilien in ruhigen Märkten. Das heißt: in Märkten mit einem konservativen jährlichen Wachstum von 2 bis 6 Prozent. Damit vermeidet man Risiken und die Bildung von Immobilienblasen.

### Neunutzung durch Upcycling

Wir sind der Meinung, dass es nicht immer nötig ist, neu auf die grüne Wiese zu bauen. Daher kaufen wir gerne Immobilien, die lange leer stehen, weil andere keine Ideen mehr für sie haben. Wir folgen also im Immobilien-Business dem Trend zum Upcycling. So entsteht neuer, lebenswerter Raum, ohne unnötig Flächen zu versiegeln. Bei uns werden daher aus lange Zeit leerstehenden Gewerbehallen Kleinbüros mit angeschlossenen Kleinlagern. Dieses Business-Modell ist für alle Seiten sinnvoll: unsere Mieter wie Investoren.

### Lage, Lage, Lage

Ein bekanntes Prinzip, denn die Lage ist beim Kauf jeder Immobilien entscheidend: in puncto Nutzung wie Preis. Unsere Experten beurteilen das Thema Lage stets von der Makro- zur Mikroperspektive. In der Praxis heißt das: Unsere Büros befinden sich dort, wo die Menschen sie brauchen, also an Verkehrsknotenpunkten, U-Bahn-Stationen und Stadteinfahrten. Unsere Einkaufszentren befinden sich dort, wo die Leute einkaufen wollen.



## Vertrauen ist gut, Erfahrung ist besser

Unser Business baut auf den Erfahrungen der Mühlhofer GmbH auf – die Familie ist schon seit über 70 Jahren im Immobiliengeschäft erfolgreich. Seit der Gründung der Immobilienrendite AG haben wir jedes Jahr in Immobilien investiert, die pro Jahr 8 Prozent Rendite oder mehr durch ihre Vermietung bringen. Eine Win-Win-Win-Situation für unsere Mieter, Banken und Investoren. Mit einer bedarfsgesteuerten Objekt-Auswahl, einer weitsichtigen Markteinschätzung, die sich an Trends von morgen orientiert, und einer innovativen Nutzungsstrategie schaffen wir hohe Sicherheit für unsere Investoren – und hohe Renditen.

## Rohdiamanten suchen und finden

Unter Wirtschaftlichkeit verstehen wir das gezielte Suchen und Finden von Rohdiamanten. Also Immobilien mit Potential, das andere nicht sehen. Wir sanieren diese, bauen sie um und werten sie damit auf. Wir erwerben nur Immobilien, bei denen wir eine Wertsteigerung von mindestens 30 Prozent erwarten. Eine Win-Win-Win-Situation für alle Seiten: unsere Mieter, Banken und Investoren.

## Vorausschauende Planung

Wir kaufen nur Immobilien, von deren Nutzen wir 100 Prozent überzeugt sind. Meist gibt es bereits beim Ankauf eines Objektes Interessenten, noch bevor unser Makler-Team es auf den Markt bringt. Auf diese Weise minimieren wir das Leerstands-Risiko. Außerdem freuen wir uns sehr, dass der gute Name Immobilienrendite AG immer wieder für Weiterempfehlungen in der Branche und damit auch für die Erweiterung unseres Kundenstammes sorgt.

## Menschlichkeit im Business

Die Immobilienrendite AG und die Familie Mühlhofer glauben seit über 70 Jahren fest daran, dass es sich langfristig auszahlt, immer ein bisschen mehr zu investieren, mehr Qualität einzubauen, nachhaltiger zu denken und zu wirtschaften. Als Familienunternehmen steht bei uns langfristiges Denken im Vordergrund. Außerdem sehen wir unsere Business-Partner und Kunden als Erweiterung des Teams Immobilienrendite AG, denen wir auf Augenhöhe begegnen. Denn nur zufriedene Kunden – Investoren, Mieter oder Wohnungskäufer – garantieren einen dauerhaften Geschäftserfolg.

## WIE AUS ROHDIAMANTEN DURCH UPCYCLING IMMOBILIEN-PERLEN WERDEN...



Markus  
Kitz-Augenhammer



Khava  
Alaudinova



Zoe  
Schachinger

Markus Kitz-Augenhammer und die Experten seines Unternehmens Boubeva Makler GmbH sind das Fundament der Immobilienrendite AG. Das Team hat das **Ohr immer am Markt** und ist gezielt und aktiv auf der **Suche nach Rohdiamanten**: (unterbewerteten) Immobilien, die oft lange leer stehen, weil andere keine Ideen mehr für sie haben. Im nächsten Schritt werden diese Objekte bewertet, neue Nutzungs-Strategien für sie kreiert und ihre Marktchancen getestet. Für die meisten Immobilien ist bereits vor dem Ankauf ihre Vermietung gesichert – eine Win-Win-Situation für alle Seiten: Käufer wie Investoren.

Während andere Immobilien-Unternehmen gerne neu auf die grüne Wiese bauen und damit Flächen versiegeln, hat sich die Immobilienrendite AG auf das **Upcycling** von bestehenden, oft jahrelang leerstehenden Objekten spezialisiert. Mit einer neuen Nutzungsstrategie und der Renovierung entstehen auf diese Weise **aus Hässlichen-Entlein-Immobilien begehrte Immobilien-Perlen am Puls der Zeit**: in der Vergangenheit waren das leistbare Wohnungen mit flexiblen Grundrissen und zentrale Storages für die

Auslagerung von Dingen. Heute ist es Industrie- und Gewerbehallen für Unternehmen, kleine und leistbare Büros für KMU oder Einkaufszentren für neue Marken.

Die **professionelle Vermarktung** einer sanierten und umgebauten Immobilie bedeutet im Team der Boubeva Makler GmbH natürlich mehr als nur das Aufsperrern der Wohnungstüre und ein Rundgang mit potentiellen Interessenten. Denn sie beinhaltet die **fachliche und kompetente Beratung des Verkäufers/Käufers**, die **optimale Preisgestaltung am jeweiligen Markt**, die **Entwicklung von Brands bei Wohnprojekten** etc.

In puncto Vermarktung unterscheiden sich Wohn- von Gewerbeimmobilien grundlegend. Spielen bei Wohnungen die Lage und das subjektive Raumgefühl beim ersten Betreten eine entscheidende Rolle, sind bei Gewerbeimmobilien harte Zahlen und Fakten gefragt, denn das Objekt muss exakt zu den Bedürfnissen des Unternehmens passen. Für die Beurteilung, **welches Objekt zu welchem Kunden passt**, sind neben **fachlicher**



Expertise in puncto Sanierung, rechtlichem Know-How bei **Haftungsfragen**, einem **breiten Wissen über Märkte und Branchen** (wie viele Parkplätze braucht ein Supermarkt? Wie muss das Verhältnis von Lagerfläche zu Verkaufsfläche sein?) auch **Soft Skills** gefragt: nämlich **Kontaktfreudigkeit und Kommunikationstalent**. Schließlich ist der **Makler die entscheidende Schnittstelle zwischen**

**Käufer und Verkäufer, zwischen Mieter und Vermieter** – und muss zwischen gegensätzlichen Interessen vermitteln. Die Immobilienrendite AG vertraut bei allen ihren innovativen Projekten daher auf die Expertise und den Human Touch des Experten-Teams rund um Markus Kitz-Augenhammer, Gründer der Boubeva Makler GmbH.

## Strategie + innovative Ideen = Rendite

Um nachhaltig hohe Renditen für unsere Investoren zu erwirtschaften, entwickeln unsere Immobilien-Experten für jedes Projekt eine individuelle und neue Nutzungs-Strategie. Dabei nutzen wir zwei unterschiedliche Methoden. Die dritte Methode ist uns zu riskant und kommt für uns daher nicht infrage...

### BUY & SELL



Diese Methode ist eine Gesamtverwertung einer Immobilie durch Profis. Dabei werden unterbewertete Immobilien angekauft, durch Aufwertungen oder Nutzungsänderungen an die Bedürfnisse der Endkunden angepasst und schlussendlich wieder verkauft oder langfristig vermietet. So werden zum Beispiel aus ehemaligen Fabriken trendige Lofts oder aus leeren Erdgeschossen volle Storages. Hier sind Renditen von über 10 % üblich.

Um mit dieser Methode erfolgreich zu sein, bedarf es jedoch eines umfassenden Know-how. Der Kauf muss von Experten durchgeführt werden, die aus der Masse von Immobilien am Markt die „Perlen“ auswählen können. Die Potenzialanalyse muss von Immobilienentwicklern und Architekten erfolgen und das Renovierungsteam muss über langjährige und erfahrene Mitarbeiter verfügen, die die Probleme der Liegenschaften, am Baugrund, in den Wänden oder im Dach, auf Anhieb erkennen. Letztendlich muss auch das Verkaufsteam das Immobilienmarketing perfekt beherrschen und hervorragend mit den Maklern vor Ort vernetzt agieren.

**Die Immobilienrendite AG investiert am liebsten in solche Immobilien-Turnarounds.**

### BUY & HOLD



Die zweite, sehr beliebte Methode ist der Kauf von Immobilien, um diese zu vermieten. Da renovierte Objekte besser zu vermieten sind, werden die erworbenen Immobilien häufig saniert. Da sowohl bei der Sanierung als auch im Mietrecht viele Fallen lauern, bedarf es erheblichen Fachwissens um hier erfolgreich zu sein. Die Laufzeit einer solchen Investition beträgt üblicherweise 10-20 Jahre, manchmal ergibt sich früher ein lukrativer Exit.

In der Öffentlichkeit wird dieses Modell mit „Zinshäusern“ gleichgesetzt. In den letzten Jahren waren Investitionen in Wohnimmobilien jedoch von stark steigenden Kaufpreisen geprägt. Dies hat die Renditen auf 2% - 4% p.a. schrumpfen lassen. Die Immobilienrendite AG kauft unter diesen Bedingungen keine Wohnimmobilien. Am Markt für Gewerbeimmobilien sind hingegen Renditen von 7% bis 10% ganz normal und durch kluge Investitionen noch steigerbar.

**Wenn die Immobilienrendite AG echte Gelegenheiten erkennt, in diesem Sektor Renditen über 8% zu erzielen und die Risiken gleichzeitig unter Kontrolle zu haben, dann investiert sie regelmäßig in solche Projekte.**

### BUY & PRAY



Diese Methode ist eine sehr spekulative: Eine Immobilie wird gekauft und dann darauf gewartet, dass diese durch äußere Einflüsse in ihrem Wert steigt. Spekuliert wird hier auf Umwidmungen von Grün- in Bauland oder auf infrastrukturelle Änderungen, z.B. den Bau einer U-Bahn. Die Rendite hängt sehr stark vom Zeitfaktor ab und natürlich von der Richtigkeit der Spekulationsinformationen. Wird der U-Bahn-Anschluss nie gebaut, gibt es auch keine Wertsteigerung. Bei dieser Methode wird erwartet, nach dem Prinzip Hoffnung, ohne einen Mehrwert zu erzeugen.

**Die Immobilienrendite AG investiert nicht nach dieser Methode.**

## NEUZUGANG 2010

WOHNIMMOBILIE  
BUY & SELL

Kaufpreis (2010)  
1.900.000,- Euro

Sanierungskosten  
5.000.000,- Euro

Verkaufserlös (2012 bis 2014)  
9.000.000,- Euro (2.500,- bis 6.800,- Euro pro m<sup>2</sup>)



## 1030 Blattgasse 4-6 - Ehemaliges Sportheim

Das Gebäude befindet sich in der Blattgasse im 3. Wiener Gemeindebezirk, nahe den Sofiensälen und dem Hundertwasser-Haus. Es handelt sich um ein Gebäude aus den 1880ern, zuletzt im Jahr 1928 um das Hofgebäude erweitert. Die Raumhöhe beträgt in allen Geschossen über 4m und alle Fenster schauen in einen komplett ruhigen, grünen Innenhof.

Das ehemalige Bundessportheim wurde saniert, durch einen nachträglichen Dachgeschoss-Ausbau weiter optimiert und in 23 Eigentumswohnungen umgewandelt, die teils mit Garten, Balkon oder Terrasse ausgestattet sind.

Ende März 2016 wurde die letzte Wohnung verkauft und damit das Projekt erfolgreich abgeschlossen.



## NEUZUGANG 2010

WOHNIMMOBILIE  
BUY & SELL

Kaufpreis (2010)  
461.000,- Euro

Rendite  
8,3 %

Mieteinnahmen p.a.  
38.400,- Euro

Verkaufspreis (Juni 2013)  
610.000,- Euro



## 1120 Siebertgasse 6 - Wohnungspaket

Die Liegenschaft befindet sich in der Nähe des Bruno-Kreisky-Parks in einer ruhigen Einbahnstraße. Durch die Lage hinter einem breiten Wohnkomplex ist keinerlei Lärmbelästigung durch den Verkehr am Gürtel gegeben.

Die kleinen Wohnungsgrößen ermöglichen einen höheren Ertrag pro Quadratmeter, da die absoluten Beträge für den Mieter gering sind. Eine Kleinwohnung kann dabei um EUR 250,- bis EUR 380,- brutto vermietet werden.

Nachdem die Immobilienrendite AG die Mieterstrukturen optimiert hat und so den Wert steigerte, wurde das Objekt im Juni 2013 ertragreich verkauft und aus dem Bestand genommen.



## NEUZUGANG 2011

SERVICED APARTMENTS  
BUY & HOLD

Kaufpreis (2011)  
287.000,- Euro

Verkaufserlös (2016)  
750.000,- Euro

Sanierungskosten  
250.000,- Euro

Mieteinnahmen p.a. (2015)  
77.123,- Euro



## 1040 Wiedner Gürtel 6 - Serviced Apartments

Mit dem Verkauf der acht Serviced Apartments im 4. Wiener Gemeindebezirk konnte die Immobilienrendite AG ein bereits erprobtes und erfolgreich funktionierendes Geschäftsmodell mit großem Gewinn an einen privaten Investor weitergeben. Die große, leerstehende Souterrainwohnung wurde 2011 als Immobilien-Rohdiamant gefunden und zu einem guten Zeitpunkt erworben. Zusätzlich wurde die Lage durch die Neueröffnung des Hauptbahnhofs drei Jahre nach dem Kauf noch attraktiver für die touristische Vermietung. Durch eine individuelle Nutzungsstrategie wurde das Objekt mit diesem Gesamtkonzept nachhaltig aufgewertet und an einen privaten Investor verkauft, der dieses Geschäftsmodell noch weiterführen wird. Die Immobilienrendite AG widmet sich erneut der Suche nach spannenden Rohdiamanten.

## NEUZUGANG 2011



GEWERBEIMMOBILIE  
BUY & HOLD

Kaufpreis (2011)  
1.100.000,- Euro

Verkaufserlös (2016)  
1.850.000,- Euro

Mieteinnahmen p.a. (2018)  
100.528,- Euro

Wertsteigerung bei Verkauf  
+68 %



### 3100 St. Pölten Unterradlberg - Gewerbeobjekt

Die Gewerbeliegenschaft im Industriegebiet Unterradlberg (direkt neben der Brauerei Egger sowie dem gleichnamigen Spanplattenwerk) mit Bahn- und Autobahnanschluss wurde 2011 erworben und beherbergt einen Antiquitäten-Flohmarkt, eine Lagerhalle, sowie ein Restaurant und ein Antiquariat. Die drei Hallen sind langfristig vermietet, wobei auf der nördlichen 4000 m<sup>2</sup> Freifläche noch Potential zur Renditeoptimierung besteht.

Die Liegenschaft wurde 2016 erfolgreich verkauft





## NEUZUGANG 2011

GEWERBEIMMOBILIE  
BUY & HOLD

Kaufpreis (2011)

225.000,- Euro

Rendite

14,0 % p.a. durch Mieteinnahmen

Verkaufserlös 2019

335.000,- Euro



### 3200 Obergrafendorf, Hauptstraße 15 - Zinshaus im Ortskern

Im Einzugsgebiet von St. Pölten erwarben wir 2011 eine Immobilie bestehend aus sechs Mietwohnungen und einem Juwelier im Erdgeschoß. Wir haben den Umbau bis zum Jahresende durchgeführt und ziehen die volle Rendite (14% p.a.) aus der zur Gänze vermieteten Liegenschaft.

An St. Pölten und Umgebung ist der Immobilien-Boom jahrelang spurlos vorüber gegangen, sodass die Einkaufspreise sehr günstig waren. Durch die neue Westbahn-Anbindung rückt die Landeshauptstadt deutlich näher an Wien heran und die Preise beginnen zu steigen.

Nach 8 Jahren Mieteinnahmen haben wir das Zinshaus 2019 erfolgreich um fast 50% über dem Einkaufspreis verkauft.



## NEUZUGANG 2012

GEWERBEIMMOBILIE  
BUY & HOLD

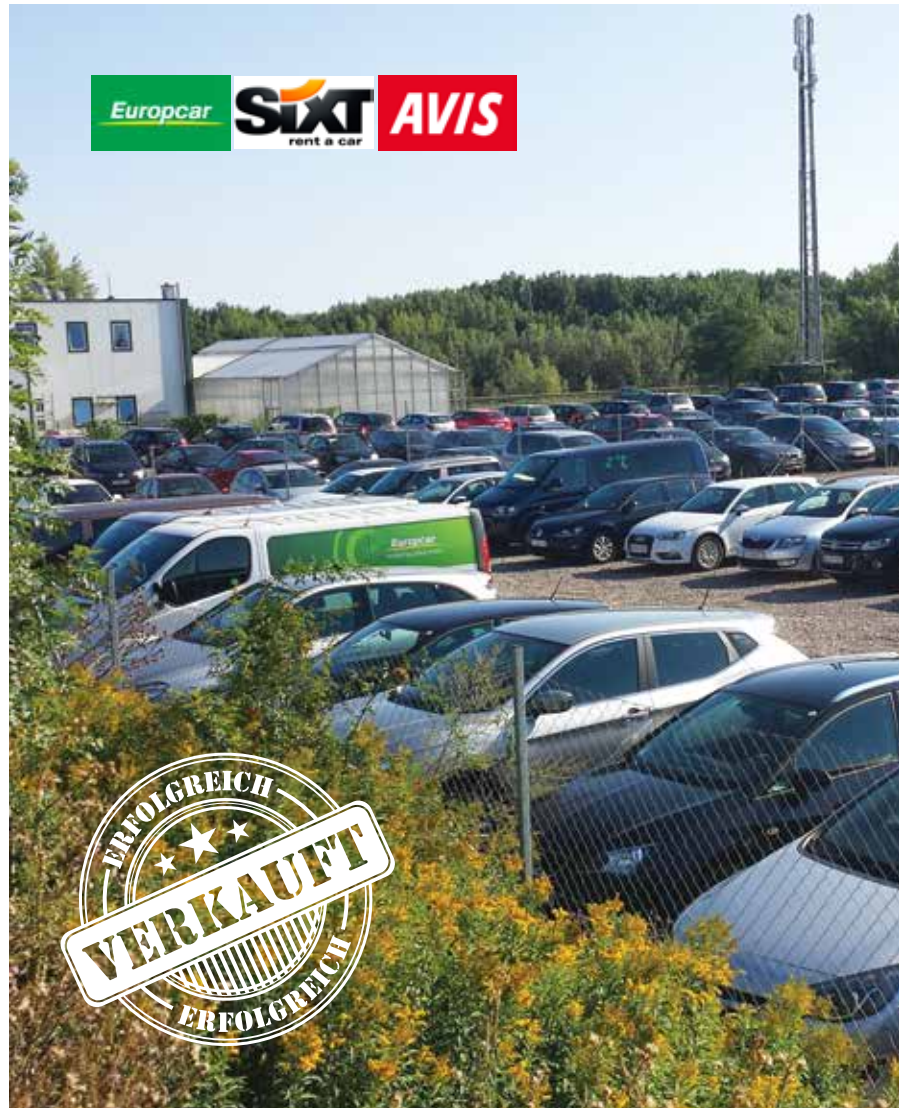
Kaufpreis (2012)  
1.625.000,- Euro

Mieteinnahmen p.a. (2019)  
298.401,- Euro

Verkaufserlös (2020)  
5.000.000,- Euro

Zubau Waschhalle (2013)  
250.000,- Euro

Rendite Mieteinnahmen  
15,9% p.a.



## 2401 Fischamend, Airportstraße 4 - Logistik-Basis beim Flughafen

Das Objekt mit einer Fläche von 10.000 m<sup>2</sup>, einer 900m<sup>2</sup> Halle und einem 400 m<sup>2</sup> großen Bürogebäude liegt verkehrsgünstig an der Hainburger Schnellstraße (Bundesstraße B9) und ist sowohl durch die A4-Abfahrt Flughafen als auch über Fischamend erreichbar. Das Grundstück befindet sich in einem kleinen Gewerbe- und Logistikpark, unmittelbar neben dem Flughafen Wien.

Die Immobilienrendite AG hat sich bei der Entwicklung dieser Gewerbeimmobilie ganz auf die Bedürfnisse der Mietwagenunternehmen des nahen Flughafens Wien-Schwechat eingestellt. Neben Stellplätzen für über 300 Fahrzeuge bietet das Objekt, nach Optimierung, Wartungshallen, eine Waschstraße, eine Tankstelle und ein Bürogebäude. Dadurch konnten die Mieteinnahmen des Objektes seit dem Kauf vervierfacht werden.

## NEUZUGANG 2012

**BÜROIMMOBILIE  
BUY & HOLD**

**Kaufpreis (2012)**  
700.000,- Euro

**Mieteinnahmen p.a. (bei Ankauf)**  
32.000,- Euro (4,6 % Rendite)

**Mieteinnahmen p.a. (2023)**  
151.057,- Euro (21,6% Rendite)



## 1210 Lohnergasse 9 - Bürohaus

Das Objekt liegt nahe der Abfahrt „Strebersdorf“ der Donauuferautobahn A22 im Industriegebiet Langenzersdorf an der Stadtgrenze zum 21. Bezirk. Öffentlich erreicht man das Objekt mit den Buslinien 33B (15 Minuten ab Floridsdorf U6, S-Bahn, Bhf) und 236 (Ortsverkehr Langenzersdorf / Strebersdorf Bhf).

Das Bürogebäude in Massivbauweise umfasst 7 Geschosse (EG, 1 bis 5 OG, DG) und weist eine Gesamtnutzfläche von 1.620 m<sup>2</sup> auf. Zum Kaufzeitpunkt war das Gebäude nur zu 35% vermietet. Nach 20 Monaten war es nach Adaptierung und Neuvermietung bereits voll ausgelastet. Dem aktuellen Trend zu KMUs folgend wurden - statt einen Mieter für alle Geschosse zu suchen - kleine Büros (je 10-20 m<sup>2</sup>) eingerichtet und an insgesamt über 40 Mieter, zu je EUR 200-300 pro Monat inklusive Strom, Internet u.s.w. vermietet.



## NEUZUGANG 2013

GEWERBEIMMOBILIE  
BUY & HOLD

Kaufpreis (2013)

975.000,- Euro

Miteinnahmen p.a. (2023)

80.697,- Euro

Rendite (2023)

8,3 %



## 1230 Altmannsdorferstraße 230 - Fachmarktzentrum

Das Objekt befindet sich im 23. Bezirk, direkt an der Triesterstraße. Aufgrund hervorragender Verbindungen am Markt konnte diese Liegenschaft im August 2013 erworben werden und generiert seitdem eine stetige Rendite. An diesem Verkehrsknotenpunkt treffen die Altmannsdorferstraße, die Perfektastraße und die Erlaaerstraße auf die Triesterstraße. Ein Lidl als Nachbar im Fachmarktzentrum und ein BILLA gegenüber erhöhen die Frequenz. Neben der exzellenten Verkehrslage im Süden Wiens zeichnet sich das Objekt durch seine bonitätsstarken Mieter – internationale Ketten mit langfristigen Mietverträgen – aus.

Je eine Filiale eines Möbelhändlers und Burger King sind im Zentrum eingemietet.



## NEUZUGANG 2014

BÜROIMMOBILIE  
BUY & HOLD

Kaufpreis (2014)

1.235.000,- Euro

Rendite

16,7 %

Mieteinnahmen p.a. (bei Ankauf)

40.000,- Euro

Mieteinnahmen p.a. (2023)

206.780,- Euro



## 1120 Schönbrunnerstraße 213-215 - Büroetagen

Die Immobilienrendite AG hat im Mai 2014 in allerbesten Lage an der Westeinfahrt drei Etagen eines Bürogebäudes erworben. Direkt bei der Station Längenfeldgasse der Linien U4 und U6 befindet sich in der Schönbrunnerstraße 213 das Bürogebäude, deren Stockwerke 3, 4 und 5 (Dachgeschoß) mit einer Gesamtfläche von 1.573 m<sup>2</sup> (zuzüglich Dachterrassen) saniert und für die Vermietung vorbereitet wurden. Ähnlich dem bereits erfolgreich vermieteten Bürogebäude in der Lohnergasse 9 (21. Bezirk) handelt es sich um ein Bürogebäude aus den 1970ern, für welches vom Vorbesitzer kein Gesamtmieter gefunden werden konnte. Zum Kaufzeitpunkt war das Objekt leerstehend. Nach der Adaptierung in 10-20m<sup>2</sup> große Kleinbüros und der neuerlichen Vermietung, ist das Objekt zu 96% ausgelastet.



## NEUZUGANG 2015

GEWERBEIMMOBILIE  
BUY & HOLD

Kaufpreis (2012)

1.000.000,- Euro

Mieteinnahmen p.a. (2022)

113.356,- Euro

Rendite (2022)

11,3 %



### 3100 St. Pölten, Porschestraße 39 - Baustoffhandel Quester

Das Mitte 2015 erworbene Gebäude wurde 1999 errichtet und beinhaltet den Baustoff- und Fliesenhändler Quester.

Die Quester Baustoffhandel GmbH mit Sitz in Wien wurde 1934 gegründet und ist inzwischen Mitglied der CRH-Gruppe (Cement Roadstone Holding), ein weltweit operierender Baustoffhersteller aus Irland mit Hauptsitz in Dublin. Das Kerngeschäft von Quester umfasst den Groß- und Einzelhandel mit Baustoffen, Produkten aus dem Trocken- und Tiefbau-Spezialsortiment, Fenstern, Türen, Fliesen, Parkette, Produkten für Garten- und Landschaftsgestaltung, Werkzeuge und besonders umweltverträglichen Produkten. Das Unternehmen hat circa 50.000 aktive Kunden und erwirtschaftet mit seinen rund 600 Mitarbeitern in 24 Filialen sowie einem Fliesen-zentrallager einen Umsatz von etwa 250 Millionen Euro jährlich. Die Liegenschaft besteht aus einem Gebäude mit zweigeschossigem Verkaufsraum und Bürotrakt mit ca. 740 m<sup>2</sup>, einer Lagerhalle von fast 3.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche, sowie 29 Kundenparkplätzen.

## NEUZUGANG 2015

GEWERBEIMMOBILIE  
BUY & HOLD

Kaufpreis (2015)  
550.000,- Euro

Mieteinnahmen p.a. (2023)  
72.186,- Euro

Rendite (2023)  
13,1 %



## 2000 Stockerau, Ing. Josef-Heckl-Straße 7 - Lager & Logistik

Die Mitte 2015 von der Immobilienrendite AG erworbene Liegenschaft in Stockerau, zeichnet sich durch ihre Autobahnanbindung als hervorragende Basis für Lager und Logistik aus. Der bestehende Mieter Bofrost nutzt dieses Objekt schon seit 1995 als Standort für seinen Geschäftszweig. Die Liegenschaft besteht aus einem Firmengebäude mit 182 m<sup>2</sup> (3 Büros, Archiv, Toiletten, Duschen, Heizraum, sowie einem Aufenthaltsraum mit Küche) und einer 453 m<sup>2</sup> großen Halle mit Lager- und Kühlmöglichkeiten. Angepasst an die Bedürfnisse des Tiefkühlbackwarenhandlers gibt es zusätzlich noch überdachte Freiflächen, die zur Be- und Entladung der Transporter gedacht sind. Insgesamt umfasst das gesamte Grundstück mit bebauten Freiflächen und Parkplätzen fast 12.000 m<sup>2</sup>.



## NEUZUGANG 2015

GEWERBEIMMOBILIE  
BUY & HOLD

Kaufpreis (2015)  
4.000.000,- Euro

Mieteinnahmen p.a. (2024)  
558.000,- Euro

Rendite (2024)  
13,9%



## 1230 Kinskygasse 36-44 - Betriebsliegenschaft

Im Dezember 2015 wurde eine Gewerbeliegenschaft nahe der Badner Bahn erworben. Im Juni 2016 wurde die Nachbarliegenschaft noch dazu gekauft. Die beiden Gebäude enthalten Produktionshallen, Lager, Büro- und Seminarräume, sowie genügend Rangier- und Expansionsflächen und umfassen insgesamt 10.730 m<sup>2</sup> Nutzfläche.

Ein Gebäude ist langfristig an die Firma Hueck Aluminium vermietet, die Österreich-Tochter des großen deutschen Produzenten von Alu-Portalen und Alu-Glas-Fassaden. Das andere Gebäude wird von Kunststoff-Verarbeiter und Vertrieb Wettlinger genutzt und bietet noch 160 m<sup>2</sup> Büro- und 1.075 m<sup>2</sup> Lagerfläche für weitere Gewerbetreibende. Aufgrund des großen Erfolges in anderen Liegenschaften wird das Konzept der Kleinbüros und der Kleinlager hier konsequent ausgebaut.



## NEUZUGANG 2016

GEWERBEIMMOBILIE  
BUY & HOLD

Kaufpreis (2016)  
1.540.000,- Euro

Rendite (2023)  
11 %

Sanierungskosten  
1.000.000,- Euro

Mieteinnahmen (2023)  
280.000,- Euro



## 4470 Enns, Am Römerfeld 1-7 - Fachmarktzentrum

Das Fachmarktzentrum befindet sich in Enns in unmittelbarer Nähe zur Westautobahn. Obwohl das Potential der Liegenschaft bei weitem noch nicht genutzt ist, erzielt sie bereits jetzt eine Rendite von 8%.

Seit 2017 wird das Zentrum durch ein komplettes Facelift und einen Relaunch neu positioniert. Dadurch wird der erhebliche Leerstand mit neuen, attraktiven Angeboten für die Kunden gefüllt und die Rendite deutlich gesteigert.

## NEUZUGANG 2016



## GEWERBEIMMOBILIE

Sanierungskosten  
50.000,- Euro

Mietausgaben (2023)  
35.575,- Euro

Mieteinnahmen (2023)  
93.315,- Euro



## 1230 Ketzergasse 61-65 - Bürocenter PLUS Kleinbüros samt Lager

Nur wenige Gehminuten von der U6 Station Siebenhirten entfernt, befindet sich auf 610 m<sup>2</sup> Nutzfläche ein innovatives Gewerbeobjekt, das Büros, Lagerflächen und einen eigenen Self-Storagebereich bietet. Durch die Neukonzipierung und Komplettsanierung mit unseren langjährigen Renovierungspartnern konnten 2016 erstmals beide Konzepte in einem Objekt vereint werden. Die 25 neuen Kleinbüros zwischen 9 und 20m<sup>2</sup> mit Mieten ab EUR 150,- pro Monat (inklusive Strom, Heizung, Internet und Betriebskosten) sind fast vollständig vermietet und können, mit und ohne Lagerfläche, angemietet werden.



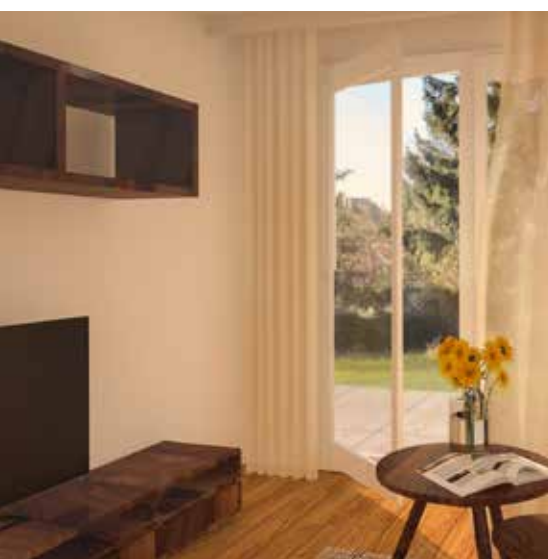
## NEUZUGANG 2017

WOHNIMMOBILIE  
BUY & SELL

Kaufpreis (2016)  
2.700.000,- Euro

Investment  
800.000,- Euro

Verkaufserlös  
6.950.000,- Euro



## 1230 Erlaaer Straße 18-22 - 119 Kleinwohnungen

Ein aktueller Trend ist die Schaffung von leistbarem Wohnraum. Hier, umgeben von Grünflächen und unweit der Liesing, konnte eine ehemalige Gewerbeliegenschaft erworben werden, welche die Errichtung von kostengünstigem Wohnraum ermöglicht.

Nach ausführlicher Planung durch unser hauseigenes Architektenteam konnte die Baubewilligung für 119 neue Wohnungen von 30 – 55 m<sup>2</sup> erwirkt werden. Die meisten Wohnungen verfügen über Eigengärten, Balkone oder Terrassen und es werden im Keller genügend PKW- sowie Fahrradabstellplätze geschaffen.

Die Planung war so gut, dass ein renommierter Bauträger das Projekt (Grundstück mit Baubewilligung) vom Fleck weg gekauft hat und das Objekt selbst errichten will.

## NEUZUGANG 2017

GEWERBEIMMOBILIE  
BUY & HOLD

Kaufpreis  
600.000,- Euro

Mieteinnahmen p.a. (2020)  
103.411,- Euro

Verkaufserlös  
650.000,- Euro



## 5061 Elsbethen, Marktstraße 10 - Fachmarktzentrum

In einem aufstrebenden Vorort von Salzburg, im Gewerbegebiet zwischen Hofer und Penny-Lebensmittelmärkten, beherbergt das gut frequentierte Objekt mit einem Bipa Drogerienmarkt und einer Filiale von Fussl Modestraße zwei bonitätsstarke Mieter sowie ausreichend Parkplätze. Zusammen mit den Nachbarn bietet das Fachmarktzentrum einen ausgewogenen Branchenmix und dient als der Nahversorger in den umliegenden Ortschaften.



## NEUZUGANG 2017

GEWERBEIMMOBILIE  
BUY & HOLD

## Kaufpreis

1.150.000,- Euro

## Mieteinnahmen p.a. (2023)

135.500,- Euro

## Rendite

11,8 %



## 1020 Engerthstraße 160-178 - Loftsupermarkt in ehemaliger Straßenbahnremise

In einem wachstumsstarken Bereich des 2. Wiener Gemeindebezirkes, ganz in der Nähe der U1 Station Vorgartenstraße wurde die ehemalige Veranstaltungslocation "Remise" erworben. 2011 wurde sie aufwändig in eine Billa-Filiale umgebaut und ein Mietvertrag bis 2035 geschlossen. Obwohl sich tausende Neubauwohnungen in fußläufiger Entfernung befinden, verfügt der Supermarkt neben einer loftartigen Verkaufsfläche über 51 großzügige Stellplätze. In der Umgebung befinden sich Komplementärgeschäfte wie eine Trafik, Apotheke, ein Handyshop sowie mehrere Gastronomielokale und das Austria Trend Hotel Lassalle. Mit dem Rewe Konzern konnte ein bonitätsstarker Mieter gefunden werden, der die Rendite langfristig absichert.



## NEUZUGANG 2018

BÜROIMMOBILIE  
BUY & HOLD

Kaufpreis  
830.000,- Euro

Mieteinnahmen p.a. (2023)  
73.446,- Euro

Rendite  
8,8 %



## 1090 Brünnlbadgasse 17 - Büro

Es handelt sich bei diesem Objekt um eine Büroetage in einzigartiger Lage zwischen AKH, St. Anna Kinderspital, Wiener Privatklinik und der Privatklinik Goldenes Kreuz. Die Räume orientieren sich auf einer Seite in den ruhigen und grünen Innenhof und auf der anderen Seite in die verkehrsberuhigte Brünnlbadgasse, die als Einbahn geführt wird.

Im 2003 erbauten Haus stehen zusätzlich aktuell 5 Garagenplätze sowie ca. 24 m<sup>2</sup> Lager/Archiv zur Anmietung bereit.

Die Immobilie ist langfristig an bonitätsstarke Mieter wie die Vamed, vermietet.



## NEUZUGANG 2018



GEWERBEIMMOBILIE  
BUY & HOLD

Kaufpreis  
4.000.000,- Euro

Rendite  
10,3 %

Mieteinnahmen (2021)  
410.377,- Euro

Verkaufserlös (2022)  
7.050.000,- Euro



## 2700 Wiener Neustadt, Wiener Straße 93 - Sporteinzelhändler

50 km südlich von Wien liegt Wiener Neustadt – immer noch Teil des Ballungsraumes Wien mit 2,7 Millionen Menschen.

In bester Einkaufs- und Gewerbelage erwarben wir hier einen ehemaligen Intersport Eybl mit dem nunmehrigen Mieter Sports Direct.

Es wurde ein unbefristeter Mietvertrag mit einem Kündigungsverzicht bis Ende 2024 abgeschlossen.



## NEUZUGANG 2018

GEWERBEIMMOBILIE  
BUY & HOLD

Kaufpreis (2018)

1.320.000,- Euro

Erlös Teilverkauf "Hintergebäude"

850.000,- Euro

Mieteinnahmen (2023)

81.150,- Euro (17% Rendite)



## 2100 Korneuburg, Stockerauerstr. 181 - Lager- und Büroobjekt

Im boomenden Speckgürtel von Wien haben wir 2018 zwei leerstehende Gewerbeobjekte von CROMA Pharma erworben. Das Gebäude direkt an der Hauptstraße haben wir behalten und entwickelt, das „Hintergebäude“ haben wir nach wenigen Monaten mit Wertsteigerung verkauft.

Nach Aufteilung des Bestandsobjekts durch unsere Architektin, wurden schnell ein Einzelhändler für Pferdenahrung, sowie mehr als 20 Büromieter gefunden, die zusammen genommen eine schöne Rendite aufs eingesetzte Kapital erwirtschaften.

Die günstige Lage nahe dem Autobahn-Knoten Stockerau, sowie an der Ortseinfahrt und im Gewerbegebiet garantieren unseren Mietern eine gute Erreichbarkeit, hohe Sichtbarkeit und uns damit dauerhaften Vermietungserfolg.





## NEUZUGANG 2018

WOHNIMMOBILIE  
BUY & HOLD

**Kaufpreis (2019)**

durchschnittl. 3.000,- Euro / m<sup>2</sup> und 10.000 Euro / Stellplatz

**Verkaufserlöse nach den ersten 41 Wohnungen**

durchschnittl. 4.160,- Euro / m<sup>2</sup> und 15.000 Euro / Stellplatz

**vorraussichtliche Rendite pro Wohnung**

33,3 %



## 5020 Salzburg, Kleßheimer Allee 21- 27 – 64 - Eigentumswohnungen

In Salzburg herrscht Wohnungsmangel und wir konnten ein Paket von 64 Eigentumswohnungen und 71 Tiefgaragenplätzen in ausgezeichneter Wohnlage in Maxglan direkt vom Bauträger zu einem sehr günstigen Paketpreis erwerben.

Alle Wohnungen sind besonders ruhig, wurden 1996 errichtet und befinden sich in gutem Zustand. Sie verfügen über Balkone oder Gärten und sind teilweise sogar wie ein Reihenhaus angelegt, was bei Paaren und jungen Familien besonders begehrt ist.

Die Wohnungen waren bei Ankauf vermietet und werden bei Auszug der Mieter einzeln abverkauft. Die Nachfrage nach diesen Wohnungen ist sehr groß und die durchschnittlichen Verkaufspreise liegen um 30-40% über dem Paket-Einkaufspreis. Derzeit sind 49 Wohnungen verkauft.



## NEUZUGANG 2019

GEWERBEIMMOBILIE  
BUY & HOLD

Kaufpreis (2019)

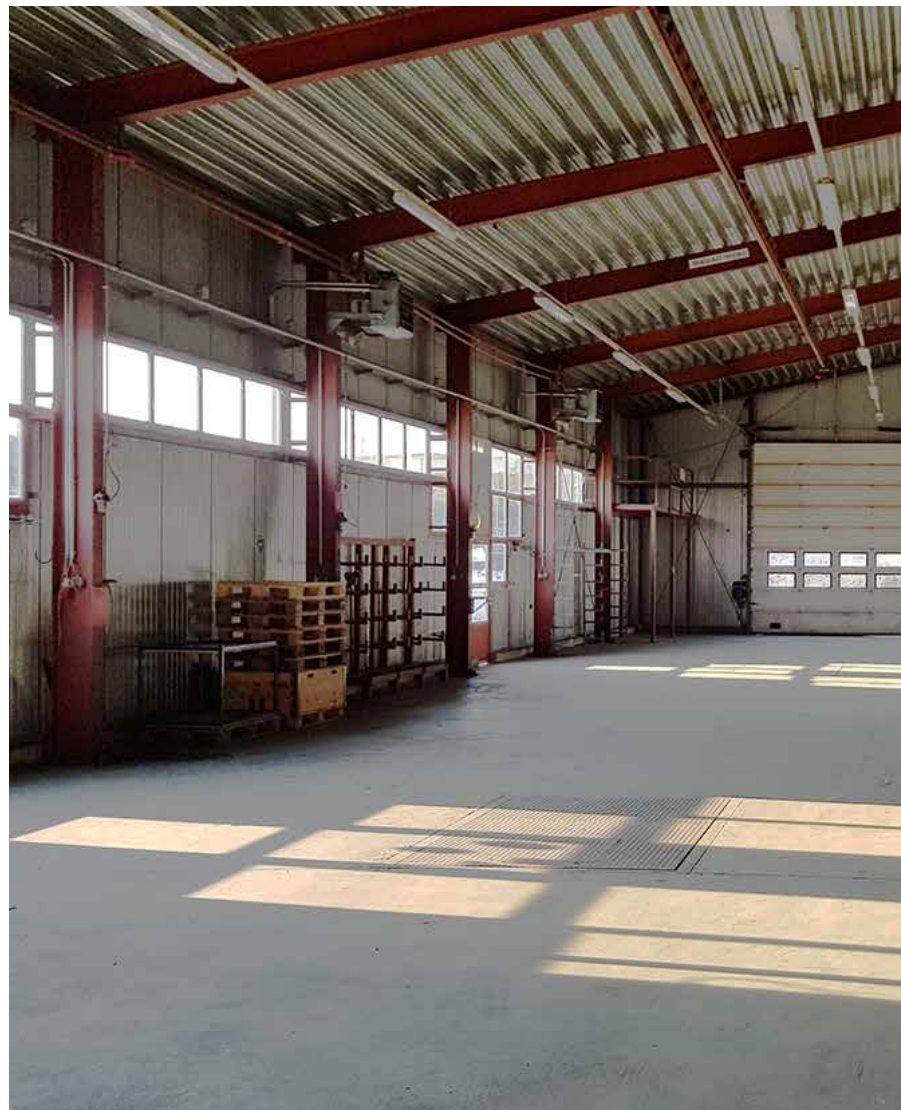
1.150.000,- Euro

Erlös Teilverkauf (2021)

1.046.250,- Euro

Mieteinnahmen (2023)

86.500,- Euro



## Berggasse 13 + 16, 2401 Fischamend - Lager- und Büroobjekt

Hier wurden früher Kühlcontainer der AUA gereinigt und gewartet. Dann stand das Objekt lange leer und wir haben es günstig erworben.

Dieses vielseitig verwendbare Gewerbeobjekt liegt im Osten des Gewerbegebiets Fischamend.

Die Vermietung an Firmen war so erfolgreich, dass einer der Mieter in der Berggasse Nummer 16 gleich auch ein Angebot für den Kauf gestellt hat. Somit wurde das Grundstück geteilt und ein Teil wurde Ende 2021 erfolgreich verkauft.



## NEUZUGANG 2021

GEWERBEIMMOBILIE  
BUY & HOLD

Kaufpreis (2021)  
2.300.000,- Euro

Mieteinnahmen (2022)  
225.000,- Euro

Rendite (2022)  
9,8 %



## Zetschegasse 3, 1230 Wien - Büroobjekt

Diese gut gepflegte Immobilie wurde von uns am Anfang des Jahres gekauft und befindet sich im wachsenden Gewerbegebiet des 23. Wiener Gemeindebezirkes.

Der langjährige Mieter Johnson Controls ist weltweiter Marktführer in über 150 Ländern und mit 2.000 Standorten weltweit.

Durch die ausgezeichnete Anbindung an das Straßennetz und dem guten Zustand der Liegenschaft, hat dieses Objekt ein deutliches Entwicklungs- und Steigerungspotential. Aufgrund seiner Lage wird dieses Objekt auch als Kleinbürostandort in Frage kommen und so eine Renditesteigerung erzielbar sein.

## NEUZUGANG 2021

GEWERBEIMMOBILIE  
BUY & HOLD

Kaufpreis (2021)  
2.800.000,- Euro

Investition (2022)  
400.000,- Euro

Mieteinnahmen p.a. (2023)  
475.000,- Euro



## Wiener Straße 209-217, 2104 Spillern bei Korneuburg - Gewerbeobjekt

In Spillern bei Korneuburg war bis vor Kurzem der Produktionsstandort für die Waffeln und Schokoladeprodukte von Auer Blaschke. Dann stand die Fabrik lange leer.

Die 5400 m<sup>2</sup> großen Lager- und Produktionshallen wurden nicht abgerissen sondern renoviert. Nun ist SUNTASTIC, ein Importeur und Großhändler für Photovoltaik-Anlagen eingezogen, der aufgrund der Pandemie und der Energiekrise immer mehr Lager benötigt.

Die Nachfrage nach Gratis-Strom ist enorm und die Kunden verlangen nach großen Mengen von Paneelen, Wechselrichtern und Zubehör.



## NEUZUGANG 2022

GEWERBEIMMOBILIE  
BUY & SELL

Kaufpreis (2022)  
3.193.790,- Euro

Grundstücksgröße  
36.000 m<sup>2</sup>

Nutzung:  
Industrie und Logistik



## 2341 Enzersdorf an der Fischa - Gewerbegrundstück

In unmittelbarer Nähe zum Flughafen Wien und zum Industrial Campus Vienna East, Österreichs größtem Logistik-Park, haben wir ein weiteres Gewerbegrundstück erworben.

Die Nachfrage ist enorm, sind doch E-Commerce und die Lieferungen nach Hause in den letzten Jahren massiv angestiegen. In der Nachbarschaft haben sich schon Hornbach, DHL, Frigologo, Daikin, XXL Sports und ein Post-Verteilungslager angesiedelt.

Die Planung umfasst über 17.000 m<sup>2</sup> Lager- und Fertigungshallen samt Büros und Abstellflächen. Selbstverständlich umweltfreundlich, mit Photovoltaik-Anlagen am Dach, modernen Heiztechnologien und Regenwasser-Recycling.



## NEUZUGANG 2022

GEWERBEIMMOBILIE  
BUY & HOLD

Kaufpreis (2022)  
6.700.000,- Euro

Mieteinnahmen (2024)  
463.000,- Euro

Rendite (2024)  
7%



## Industrie-Innovations- Zentrum in Weikersdorf bei Wr. Neustadt

Im Dezember 2022 wurde diese – weitgehend leer stehende – ehemalige Druckerei gekauft. Sie verfügt über 5.800m<sup>2</sup> Produktionshallen und 1.500m<sup>2</sup> Büro-Räumlichkeiten. Die gesamte Liegenschaft wurde aufwendig saniert: Undichte Dächer wurden geflickt, eine effiziente Heizung eingebaut. Zusätzlich erleichtert ein neu eingebauter Lift die Wege im Büro. Dadurch wurde aus der alten Druckerei ein High-Tech-Innovations-Park.

Es konnten im Laufe der Jahre 2023 und 2024 innovative Mieter gefunden werden, die auf Ihrem Gebiet Marktführer sind: Ein Elektronik-Ausstatter für Linienflugzeuge, ein Produktionsbetrieb für eine revolutionäre Polymer-Mischung für Protektoren in Motorrad- und Skiausrüstung, ein Fertigungsbetrieb für Bar-Elemente im VIP-Bereich von Formel-1-Rennen und Großveranstaltungen sowie eine Firma, die Auftragsfertigungen mit 3D-Druck im Industriebereich übernimmt.



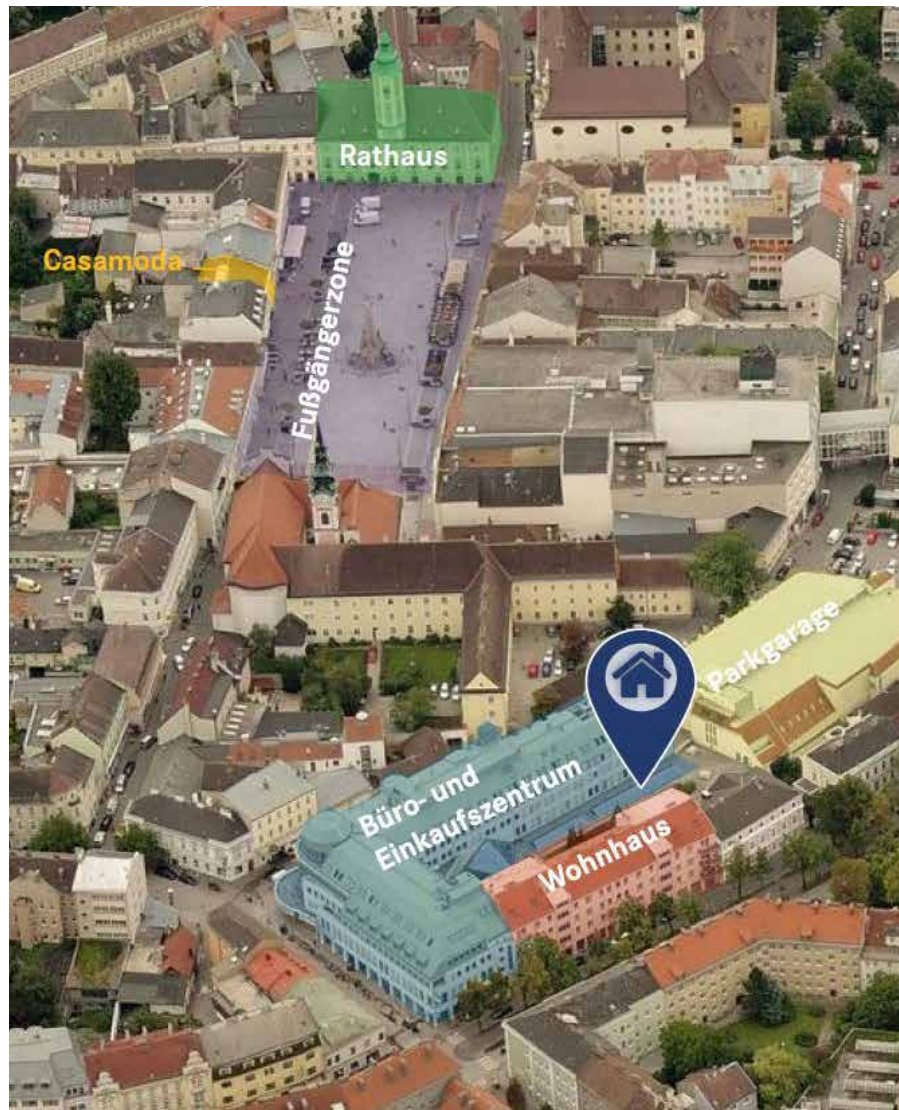
## NEUZUGANG 2023

GEWERBEIMMOBILIE  
BUY & SELL

Kaufpreis (2023)  
10.800.000,- Euro

Mieteinnahmen (2024)  
723.000,- Euro

Rendite (2024)  
6,7%



## Brunngasse 13, 3100 St. Pölten - Einkaufszentrum PROMENADE

Direkt in der Innenstadt von St. Pölten, nahe dem Bahnhof und an der Fußgängerzone, steht das Einkaufszentrum PROMENADE mit Geschäften wie Billa, Kik, H&M, Deichmann u.s.w.

Neben den 6.500m<sup>2</sup> Geschäftsflächen und Restaurants befinden sich in den Oberstockwerken noch 5.100 m<sup>2</sup> Büros und 27 Wohnungen. Für die Kunden steht das Parkhaus mit 385 Stellplätzen zur Verfügung.

Das Einkaufszentrum ist zentral gelegen und bei den Kunden sehr beliebt. Geplant ist eine Modernisierung, neue Mieter, eine Verschönerung der Garage und eine Sanierung der schon etwas abgewohnten Wohnungen. Dadurch soll die Rendite deutlich gesteigert werden.

Selbstverständlich wird auf umweltfreundliche Technologien wie Fernwärme, Photovoltaikanlage, Rückkühlung und Energiesparmaßnahmen gesetzt.



# LOCALSTORAGE

SICHER. GÜNSTIG. LAGERN.

Wir haben uns dem Problem der allorts leer stehenden Erdgeschoße angenommen. Außerhalb von Geschäftsstraßen gibt es kaum eine sinnvolle Nutzung – wohnen will dort niemand. Unsere Localstorage-Filialen sind leicht erreichbar, dezentral und liegen direkt in Wohngebieten. Dort wo Altbauten oftmals feuchte Keller haben, hat die Wohnbevölkerung großen Lagerbedarf.

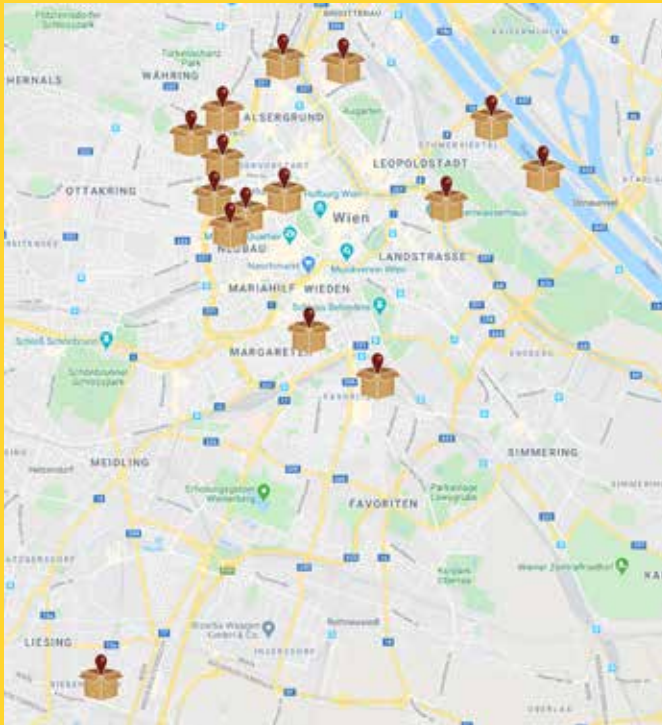
Gleichzeitig können durch unser einzigartiges System 24 Stunden am Tag online Lagerabteile angemietet und sofort bezahlt werden. Im Gegensatz zum Mitbewerber können daher auch kleine Einheiten realisiert werden, die nicht die Personalkosten eines Mitarbeiters vor Ort decken müssen.

2023 wurde Localstorage mit hohem Gewinn an einen Mitbewerber verkauft, der damit seine Präsenz in Österreich deutlich ausbaut.





## LOCALSTORAGE SEIT 2009



### Standorte

- |                         |                             |
|-------------------------|-----------------------------|
| 1., Stadiongasse 5      | 8., Lerchenfelder Gürtel 50 |
| 2., Handelskai 300A     | 9., Augasse 11              |
| 2., Hillerstraße 14     | 10., Herndl-gasse 5         |
| 2., Schüttelstraße 37   | 17., Jörgerstraße 54        |
| 5., Laurenzgasse 13     | 18., Martinstraße 52        |
| 7., Neustiftgasse 73-75 | 20., Kaschlgasse 4          |
| 7., Zieglergasse 58     | 23., Ketzergasse 65         |
| 8., Bennogasse 22       |                             |



15 Standorte in Wien

1.100 Abteile auf 4.100 m<sup>2</sup> Fläche

Eröffnung 2009 in Wien

Erster Anbieter mit ONLINE Buchung von Lagerabteilen

24 Stunden Zutritt - 7 Tage die Woche

Abteile ab 30 Euro pro Monat

Alle Standorte mit Rendite > 10 %

Belebung leerstehender EG-Flächen

Mieteinnahmen 2022: € 855.000

Über 1.300 zufriedene Kunden seit 2009

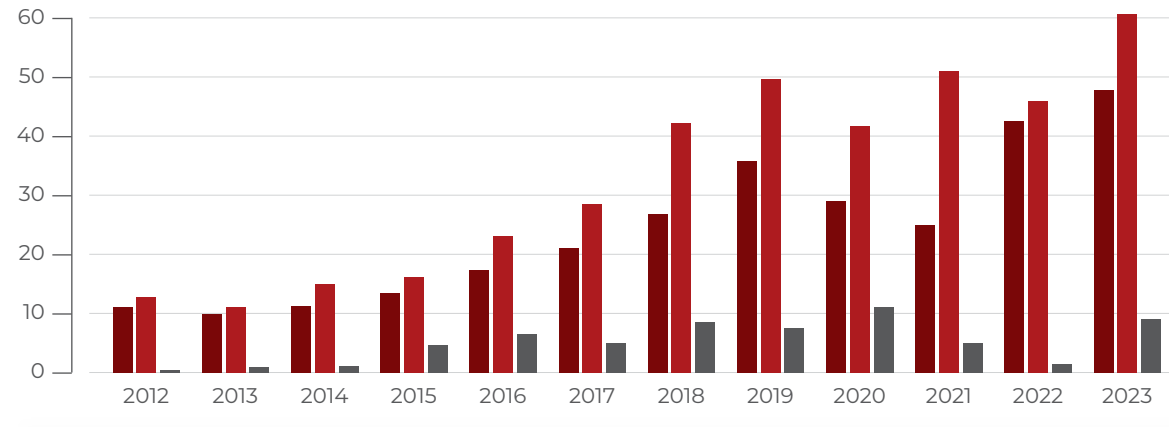
## Die Immobilienrendite in Zahlen

In den Jahren seit der Gründung haben sich Anlagevermögen und Umsatz sehr positiv entwickelt.

ANLAGEVERMÖGEN Immobilienrendite AG & Töchter

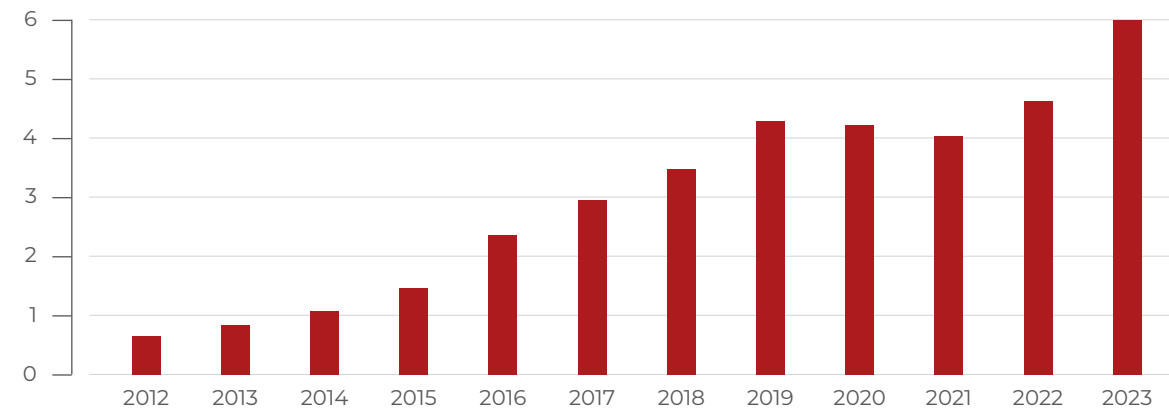
€ Mio.

● Buchwerte ● Schätzwerte ● Cash

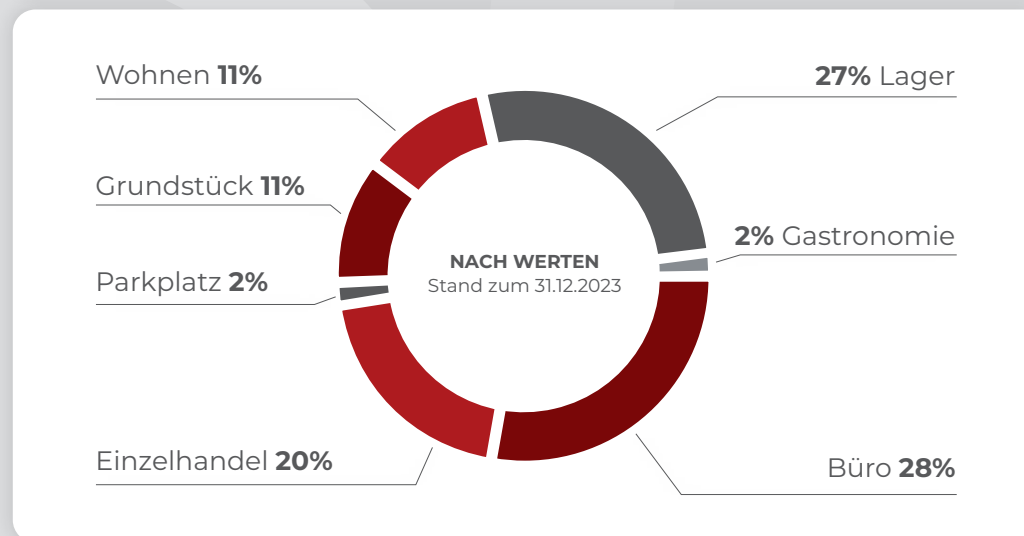
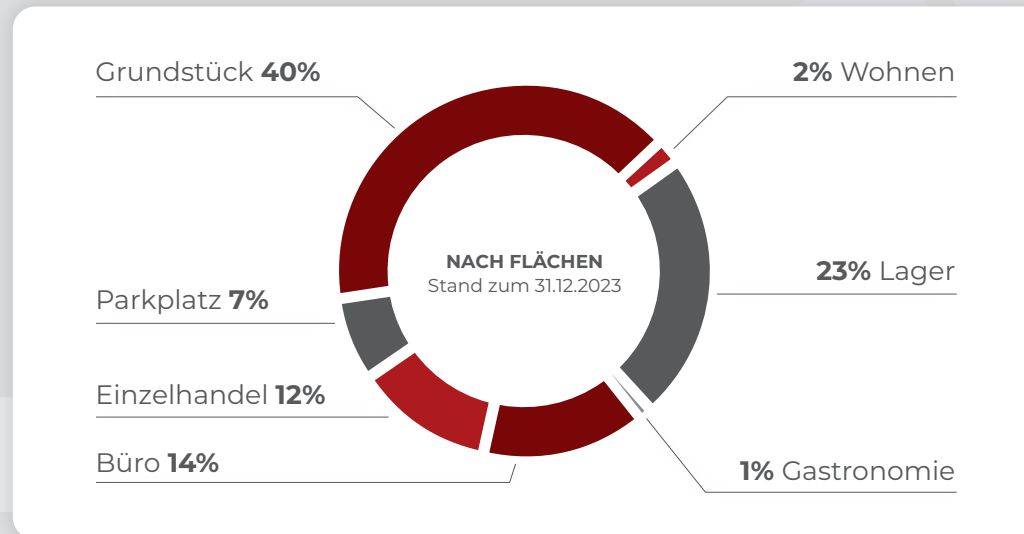


MIETEINNAHMEN Immobilienrendite AG & Töchter

€ Mio.



Das Portfolio der Immobilienrendite AG ist breit über verschiedene Asset-Klassen gestreut und somit gegen etwaige Schwankungen in einzelnen Branchen bestens abgesichert.



## Zusammenfassung

### Rohdiamanten

Manche Immobilien kaufen wir, adaptieren sie oder bauen sie um und vermieten sie neu und lukrativ. Diese Buy&Hold Immobilien rentieren über 10%. Aus diesem konstant hohen Cash Flow können Kredite bedient, die laufenden Kosten gedeckt werden und es bleibt noch ordentlich etwas für die Investoren übrig.

Die Entwicklungsprojekte, egal ob sie am Ende verkauft werden oder trotz Entwicklungserfolgs behalten werden, bringen durch innovative Ideen und deren konsequente Umsetzung, sowie unsere hochkarätige Vermarktung, gute Projektgewinne.

Liegenschaft	Wert bei Ankauf <sup>1</sup> (€)	Investition <sup>2</sup> (€)	Wert n. Sanierung <sup>3</sup> (€)	Wertsteigerung (%)	Projektdauer (Jahre)
12., Siebertgasse	461.000	18.000	610.000	+ 27	2
Fischamend	1.625.000	250.000	5.000.000	+ 167	8
3., Blattgasse	1.900.000	5.000.000	9.000.000	+ 30	4
Unterradlberg	1.100.000	11.800	1.850.000	+67	9
Obergrafendorf	250.000	20.000	322.000	+29	1
4., Wiedner Gürtel	380.000	250.000	943.000	+49	6
Wiener Neustadt	4.000.000	0	7.050.000	+76	4
23., Erlaaerstraße	2.700.000	800.000	6.950.000	+99	3
Spillern	2.800.000	350.000	4.500.000	+48	2

<sup>1</sup> Wert bei Ankauf: Normalerweise der Kaufpreis.

<sup>2</sup> Investitionen können Adaptierungen für Mieter, Zubauten, Renovierungen aber auch einfach nur eine professionelle Vermarktung sein.

<sup>3</sup> Wert nach Sanierung: Bei Verkaufsobjekten der Verkaufserlös, bei vermieteten Objekten im Portfolio ein unabhängiges Schätzgutachten von einem gerichtlich beeideten Immobilien-Sachverständigen.



## Die Krise als Chance nutzen

Die **wirtschaftliche Lage** ist eine **Herausforderung**: Nach den Corona-Jahren 2020 und 2021 litt die Wirtschaft 2022 und 2023 unter hohen Zinsen. Hohe Inflation und hohe Zinsen führten in eine Wirtschaftskrise, die 2024 immer noch Fahrt aufnimmt. Doch Mitte 2024 wendet sich das Blatt langsam. International sinkt die Inflation, zum Teil sogar unter zwei Prozent. Wenn die Zinsen sinken, ist das ein Wachstumsimpuls, denn sie erhöhen die Investitionsfreude von Unternehmen.

Doch in der Immobilienbranche hinterließen die hohen Zinsen in Kombination mit der KIM-Verordnung der FMA tiefe Spuren: Banken vergaben keine neuen Kredite mehr und sorgten damit fast für einen Komplettstillstand. **Hauptbetroffene** waren und sind **Wohnbauentwickler**, gleich in dreifacher Hinsicht:

1. Weil im Projektgeschäft mit kurzen Laufzeiten flexibel finanziert wird, litt die Branche unter stark gestiegenen Kreditzinsen. Das führte zu einer massiven Verteuerung von Neubauwohnungen und -Häusern.
2. Gleichzeitig stiegen mit der Inflation auch die Baukosten. Wird der Neubau teurer, erhöhen sich als Folge die Preise für Käufer. Das führte zu einer Verkleinerung der Zielgruppe von Endverbrauchern
3. Viele Käufer benötigen Kredite, die sie aber aufgrund hoher Zinsen und strenger Vergaberichtlinien nicht mehr bekommen. Können sie kein Eigentum mehr kaufen, erfolgt eine Umorientierung in Richtung Mietmarkt.

Eine schwierige Zeit für Wohnimmobilienentwickler.

Doch die **IMMOBILIENRENDITE AG** ist davon **nicht betroffen**. Wir setzen bereits seit 2016 keine wesentlichen Aktivitäten mehr im Wohnbereich. Unser **Fokus** lag und liegt auf **stabilen Gewerbeimmobilien** – hier änderte sich wenig. Selbsterutzer benötigen nach wie vor Immobilien, um das eigene Business am Laufen zu halten oder in Gang zu bringen: Nach wie vor sind Kleinbüros für Startups, EPU oder KMU gefragt. Freie Flächen in Fachmarktzentren für Diskonter, die nach Österreich expandieren. Produktions- oder Logistikhallen für Firmen, deren Wachstum stetig und berechenbar ist. Und Grundstücke, auf denen Immobilien zweckmäßig gebaut werden können.

Sinnvolle Gewerbeobjekte werden auch in Zukunft gebraucht. Weil Banken Unternehmen anders bewerten als Wohnungen, sind diese von der Kreditklemme außerdem nicht so stark betroffen. Aus Gründen der Versiegelung werden kaum noch neue Gewerbegebiete gewidmet, die existenten werden also immer wertvoller.

Für uns eine **willkommene Einkaufsgelegenheit** und eine Entwicklung, die den **Wachstums-kurs der IMMOBILIENRENDITE AG** unterstützt: Wir kaufen auch weiterhin alte Bürohäuser und Hallen, die wir auch in den nächsten Jahren umbauen und damit kreativ neuen Zwecken zuführen werden: als **hochrentierende Objekte mit Nutzen für Mieter und Vermieter**. Mit unserer **Spezialisierung** auf das **Upcycling** in die Jahre gekommener Gewerbeobjekte blicken wir **optimistisch in die Zukunft**. Wir begeben auch künftig im Grundbuch abgesicherte Anleihen. Und teilen den Erfolg mit unseren Investoren. Denn **Immobilien** sind und bleiben zu Recht die **beliebteste Anlageklasse**: für Sie als Investoren wie für uns.

**Auf eine gute und ertragreiche Zusammenarbeit,**  
Mag. Mathias Mühlhofer, Markus Kitz-Augenhammer & Mag. Michael Rajtora,  
Vorstände der IMMOBILIENRENDITE AG



Bei uns freuen sich Mieter, Käufer und  
Investoren über den **guten Ausblick.**

Hollandstraße 14 - Top 101

1020 Wien, Österreich

Tel.: 01 / 479 70 53

[office@immobilienrendite.at](mailto:office@immobilienrendite.at)

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