

# Immobilienbeteiligungen





Die Raiffeisen-Holding NÖ-Wien ist seit 1991 im Geschäftsfeld „Immobilien“ maßgeblich engagiert. Im Rahmen der Neustrukturierung kam es auch hier zu einer Neuorientierung und zur Formulierung einer klaren Strategie.

### **Raiffeisen-Holding als Immobilien- gesellschaft**

Die Abteilung „Immobilienmanagement“ (IMM) befasst sich mit der Errichtung, Vermietung bzw. Verwertung sowie Entwicklung von Nutzungskonzepten für alle Immobilien der Raiffeisen-Holding NÖ-Wien. Ein Teil der Immobilien wird direkt gehalten, ein Teil über Projektgesellschaften, für welche auch größtenteils die operative Führung wahrgenommen wird.

Insgesamt hält die Raiffeisen-Holding NÖ-Wien 58 Immobilien mit einer Nutzfläche von rund 150.000 Quadratmetern und unbebaute Liegenschaften im Ausmaß von rund 50 Hektar mit einem Projektvolumen von insgesamt EUR 380 Mio.

Dabei wird unterschieden in:

- Immobilien, die aus strategischen Überlegungen bzw. für den Eigenbedarf des Raiffeisensektors gehalten werden.

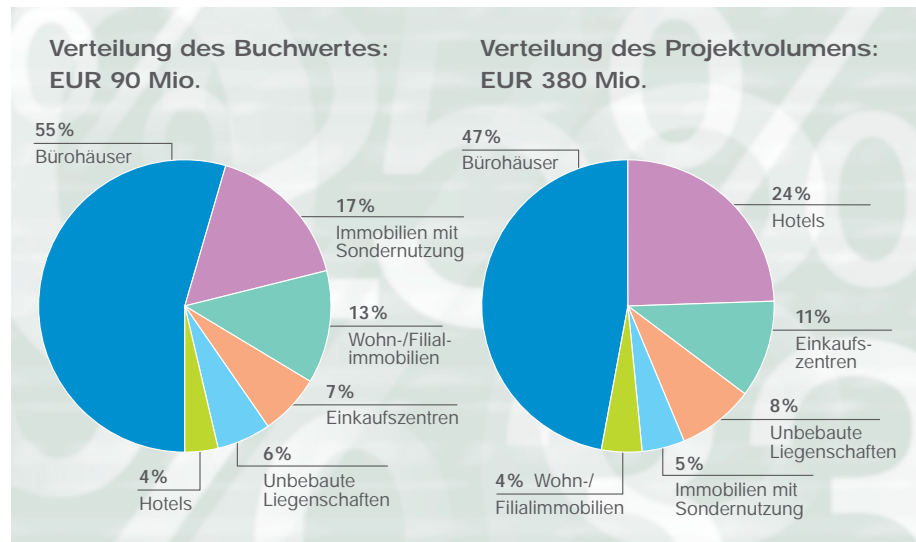
Dazu gehören unter anderem:

- 3 Bürohäuser, z.B. das Raiffeisenhaus Wien und das Looshaus,
- das Areal Buchinger-Schule,
- Filialimmobilien, welche von der RLB NÖ-Wien genutzt werden,
- das Forstgut Eugenia im Waldviertel.

- Gewerblich genutzte Immobilien, welche aktiv vermarktet und an Dritte vermietet werden. Dazu gehörten zum Jahresende 2001:

- 6 Bürohäuser im Ausmaß von rund 36.000 Quadratmetern, u.a. in Budapest und Brünn, sowie das im Jahr 2000 eröffnete Dianabad-Hochhaus und das Bürohaus Hollandstraße 11+13 in Wien,

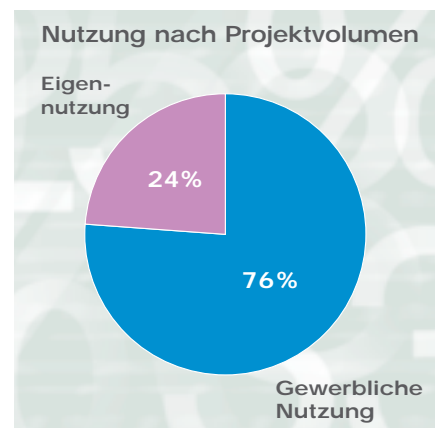
- 2 Bürogebäude mit insgesamt rund 30.000 Quadratmeter Nutzfläche, die derzeit entwickelt werden,
- unbebaute Liegenschaften im Ausmaß von rund 50 Hektar, darunter das Fachmarkt- und Businessparkzentrum „Shopping Center Budapest“,
- das Avance Hotel Krems sowie das Golf- und Thermalresort in Bad Tatzmannsdorf, bestehend aus einem 4-Stern-All-Inclusive-Hotel und einem 5-Stern-Hotel,
- das Einkaufs- und Bürozentrum Promenade in St. Pölten sowie das Einkaufszentrum Neue Marktgasse in Stockerau,
- 2 Betriebsliegenschaften in St. Pölten und Wiener Neustadt,
- 12 Wohnhäuser bzw. Wohnungen in Wien und Niederösterreich.



### Rendite über den Refinanzierungskosten

Ziel der Immobilienstrategie der Raiffeisen-Holding NÖ-Wien ist das Erwirtschaften einer adäquaten Rendite durch Ertragssteigerungen und Verwertungen. Zu diesem Zweck wurde im Jahr 2001 das gesamte Immobilienportefeuille mittels einer wirtschaftlichen und technischen Bestandsaufnahme analysiert.

Zukünftige Neuengagements konzentrieren sich vorrangig auf den großvolumigen Bereich, wobei auf ein ausgewogenes Ertrags-/Risiko-profil Wert gelegt wird.



Im Jahr 2001 wurde in Umsetzung der strategischen Leitlinien das Immobilienportfolio optimiert. So wurden etwa Verhandlungen für den Verkauf eines Anteiles an einem Bürohaus im 1. Bezirk in Wien im Dezember 2001 erfolgreich abgeschlossen. Weiters wurde eine Produktionsliegenschaft im 22. Wiener Bezirk verkauft. Beide Liegenschaften wurden im Jahr 2001 erworben und im selben Jahr mit Gewinn weiterverkauft.

Der Verkauf des Wohn- und Geschäftshauses Veronikagasse 45 in Wien (ehemalige Filiale der RLB NÖ-Wien) wurde im Jahr 2001 finalisiert und Anfang 2002 vertraglich abgewickelt. Ebenso wurden unbebaute Grundstücke im Ausmaß von rund 35.000 Quadratmetern am Gelände des Fachmarktzentrums Shopping Center Budapest veräußert.

Mit dem Erwerb eines unbebauten Grundstückes im 3. Bezirk zur Entwicklung eines Bürohauses mit 18.500 Quadratmetern Nutzfläche wurde ein vielversprechendes Neuengagement eingegangen.

Im Dezember 2001 hat eine Tochtergesellschaft der Raiffeisen-Holding NÖ-Wien das Weinkolleg Kloster UND in der Wachau erworben. Das 1614 errichtete ehemalige Kapuzinerkloster wurde in den vergangenen Jahren als Kultur- und Veranstaltungszentrum geführt. Die Zielsetzung dieses Kaufes ist strategischer Natur. Die Raiffeisen-Holding NÖ-Wien als wesentlicher Wirtschaftsfaktor hat mit der langfristigen Absicherung des Unternehmens Impulse für Tourismus und Arbeitsmarkt im Fokus und leistet damit gleichzeitig einen in ihrer öffentlichen Bedeutung liegenden Beitrag für die Erhaltung niederösterreichischer Kulturgüter. Mit dem Land Niederösterreich wird derzeit an der Neuausrichtung und Wiederbelebung des geschichtsträchtigen Klosters gearbeitet.

Private-Public-Partnership-Modelle werden bei der Ausgliederung öffentlicher Aufgabenbereiche und der damit verbundenen Finanzierung eingesetzt. Durch die Einbringung von privatwirtschaftlichem Know-how können wesentliche Synergieeffekte unter gleichzeitiger Wahrung der Versorgungssicherheit sowie der Mitbestimmungsmöglichkeit der öffentlichen Hand erzielt werden. Die Gestaltungsmöglichkeiten sind vielfältig und aufgrund der jeweils spezifischen Vorgaben des Public Partners, der engen Gesetzgebung sowie der strategischen Tragweite sehr komplex.

## **Aktivitäten im Geschäftsjahr 2001**

## **Erwerb des Klosters UND in der Wachau**

## **Immobilien- management in PPP-Modellen**

Die Raiffeisen-Holding NÖ-Wien definiert sich in diesem Umfeld als Impulsgeber, Lobbyist, Wegbereiter und Berater für öffentlich-rechtliche Körperschaften in Wien und Niederösterreich. Insbesondere können wirtschaftliches, gesellschaftsrechtliches und steuerliches Know-how bzw. Erfahrung bei Projektstrukturierung und -management sowie technisches Know-how von Sektorunternehmen bereit gestellt werden.

Die wesentlichen Zielsetzungen für das Engagement der Raiffeisen-Holding NÖ-Wien in diesem Bereich sind:

- Erschließung neuer Geschäftsfelder zwecks Ertragssteigerung unter Nutzung bereits vorhandenen Know-hows,
- Mitgestaltung des regionalen Wirtschaftsumfeldes,
- Positionierung als kompetenter Ansprechpartner für öffentlich-rechtliche Körperschaften.

#### ■ „Health Care Group“

Das erste Projekt, das Dianabad-Hochhaus mit angeschlossenem Badbetrieb, wurde bereits im Jahr 2000 finalisiert. Mit der Beteiligung im Ausmaß von 24% an der „Health Care Group“ KRANKENHAUS-BETRIEBSFÜHRUNGS AG, ist die Raiffeisen-Holding NÖ-Wien im Jahr 2001 ein weiteres vielversprechendes Engagement eingegangen. Das Ziel der Gesellschaft ist die Beratung von Krankenhausträgern bei der Privatisierung ihrer Anstalten sowie in weiterer Folge die Übernahme der operativen Führung.

Aktuell konzentriert sich die Raiffeisen-Holding NÖ-Wien in Zusammenarbeit mit Partnerunternehmen auf die Bereiche Verkehrsinfrastruktur sowie Abwasseranlagen.