

EIN STARKER PARTNER FÜR IMMOBILIEN

IMMOBILIENMANAGEMENT

62



Die Raiffeisen-Holding NÖ-Wien verfolgt auch bei ihren Immobilienbeteiligungen die klare Strategie, nachhaltig Mehrwert zu schaffen, zu sichern und zu erhalten. Ihr Ziel ist es, mit allen gehaltenen Immobilien eine angemessene Rendite unter Berücksichtigung der zukünftigen Entwicklung des Immobilienmarktes und der strategischen Bedeutung für den Raiffeisen-Holding-Konzern zu erreichen.

Dazu nutzt die Raiffeisen-Holding NÖ-Wien die Chancen des Immobilienmarktes längerfristig. Sie steigert Wert und Rendite der Objekte unter Bedachtnahme auf regionale Entwicklungen und schafft zudem attraktive Arbeitsplätze.

Die Raiffeisen-Holding NÖ-Wien investiert dabei in ihren Genossenschaftsgebieten Wien und Niederösterreich sowie in den angrenzenden EU-Staaten. Ihre Aktivitäten reichen von der Bestandsbewirtschaftung bis zur Errichtung neuer Gebäude, vor allem im großvolumigen gewerblichen Segment ab einer Nutzfläche von 10.000 m².

DAS PORTFOLIO

Ein Teil der Immobilien wird direkt gehalten, ein Teil über Projektgesellschaften, in denen Mitarbeiter der Raiffeisen-Holding NÖ-Wien auch großteils die operative Führung als Geschäftsführer wahrnehmen.

Der Immobilienbestand der Raiffeisen-Holding NÖ-Wien umfasste Ende 2004 (exklusive der Bankfilialen der RLB NÖ-Wien) insgesamt 42 Objekte sowie 5 Beteiligungen an Unternehmen, die Dienstleistungen im Bereich Immobilien oder bei Public-Private-Partnership-Modellen (PPP) anbieten. Derzeit befinden sich 2 Bürohäuser in St. Pölten und ein Bürohaus in Wien mit einer Nutzfläche von insgesamt 47.000 m² in Planung bzw. in Bau. Die Fertigstellung und Übergabe der Objekte erfolgt Ende 2005 bis Mitte 2007.

Das Immobilien- und Beteiligungsportfolio umfasst 3 Bereiche:

- Immobilien, die aus strategischen Gründen, insbesondere wegen des Eigenbedarfes im Raiffeisensektor, gehalten werden. Dazu gehören unter anderem:
 - 3 Bürohäuser in Wien:
Raiffeisenhaus Wien, Looshaus und Bürohaus Hammer-Purgstallgasse 6
 - Forstgut Eugenia im niederösterreichischen Waldviertel
 - Areal Buchinger-Schule
 - Gebäude der Raiffeisen Akademie
 - Filialimmobilien, die von der RLB NÖ-Wien genutzt werden
- Gewerblich genutzte Immobilien, also solche, die aktiv vermarktet werden.



Dazu gehörten zum Jahresende 2004 unter anderem:

- 6 Bürohäuser im Ausmaß von rund 37.000 m², u.a. das Rumbach Office Center im Zentrum von Budapest, ein Büro- und Geschäftsgebäude in Brünn, das Dianahochhaus und das Bürohaus Hollandstraße 11+13, die vor allem von der Raiffeisen Informatik Zentrum GmbH und der Raiffeisen Leasing genutzt werden
 - 4 Gewerbeparks im Ausmaß von rund 55 Hektar: der Techno Park Tulln, das Fachmarkt- und Businessparkzentrum „Shopping Center Budapest“, der Gewerbepark Schrems sowie der Holz- und Energiepark Vitis
 - Avance Hotel Krems
 - Einkaufs- und Bürozentrum Promenade in St. Pölten sowie Einkaufspassage Neue Marktgasse in Stockerau
 - Immobilien mit Sondernutzung, wie z.B. Betriebsliegenschaften in St. Pölten und Wiener Neustadt
 - 6 Wohnhäuser bzw. Wohnungen in Wien
- Beteiligungen an Dienstleistungsgesellschaften, wie z.B. an der Health Care Company, der Raiffeisen evolution oder der GIP Projektrealisierungs GmbH

ÜBERBLICK 2004

Die Raiffeisen-Holding NÖ-Wien hat im Geschäftsjahr 2004 ihre Immobilienstrategie zielgerichtet weiterverfolgt. Im Bereich der gewerblichen Großprojekte konnten wesentliche Fortschritte erzielt werden.

So wurden im Juni 2004 langfristige Mietverträge mit der Pensionsversicherungsanstalt der Angestellten sowie der Niederösterreichischen Gebietskrankenkasse für das Gesundheitszentrum St. Pölten mit einer Mietfläche von 34.000 m² abgeschlossen. Der Spatenstich erfolgte im Oktober 2004.

Der Spatenstich für das in Bau begriffene Technologie- und Gründerzentrum TECHbase Vienna mit einer Mietfläche von 12.500 m² in Wien 21 fand im August 2004 statt.

Darüber hinaus hat die Raiffeisen-Holding NÖ-Wien ihr Engagement an regionalen Projekten in Wien und Niederösterreich ausgeweitet, die gemäß dem genossenschaftlichen Auftrag vorrangig der Schaffung von Arbeitsplätzen und der Unterstützung der Wirtschaft in der Region dienen. Beteiligungen am in Bau befindlichen Hotel in Laa/Thaya, dem LOISIUM Hotel, dem Kurzentrum Knappenhof, der Amethystwelt Maissau sowie am Mozarthaus in Wien wurden eingegangen.

Das wesentlichste Neuengagement der Raiffeisen-Holding NÖ-Wien im Bereich des Immobilienmanagements ist jedoch die Gründung der NOAG Autobahnerrichtungs AG im Jänner 2004, welche sich mit weiteren Partnern zu einem Konsortium für die Teilnahme an der Ausschreibung des PPP-Modells „Verkehrsprogramm Ostregion“ zusammengeschlossen hat.



REGIONALE NEUENGAGEMENTS

Die Raiffeisen-Holding NÖ-Wien hat ihr starkes regionales Engagement in Wien und Niederösterreich weiter ausgebaut und sich an folgenden Projekten beteiligt:

TECHBASE VIENNA

Die Raiffeisen-Holding NÖ-Wien errichtet auf den ehemaligen Paukergründen im 21. Wiener Gemeindebezirk das modernste Technologie- und Gründerzentrum der Vienna Region. Das TECHbase Vienna ist als überregionales Zentrum für Verkehr, Logistik und erneuerbare Energie konzipiert. Moderne Ausbildungsstätten, Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen, internationale Hightech-Firmen sowie kleine innovative Start-ups sollen hier gemeinsamen unter einem Dach beheimatet sein und voneinander profitieren.

TECHbase Vienna wird in Form eines bundesländerübergreifenden PPP-Projekts errichtet. Projektpartner sind der Wiener Wirtschaftsförderungsfonds (WWFF), die Wirtschaftsagentur für Niederösterreich, ecoplus, sowie die Wirtschaftsservice Burgenland AG (WiBAG). In einer ersten Ausbaustufe wird das TECHbase über eine Gesamtmietfläche von 12.500 m² verfügen und bereits im 3. Quartal 2005 fertiggestellt sein. Hauptmieter ist das Österreichische Forschungs- und Prüfzentrum Arsenal GmbH mit einer gemieteten Fläche von rund 10.000 m². Rund 160 Beschäftigte werden ganz wesentlich zur Entwicklung des Standorts als hochwertiges Technologiezentrum beitragen. Innerhalb des ersten Bauabschnitts ist des Weiteren die Ansiedlung von zwei Fachhochschul-Lehrgängen aus den Bereichen Verkehr und Logistik geplant. Sowohl das Technikum Wien als auch das BFI werden im TECHbase einzelne projektbezogene Seminare abhalten.

KLOSTER UND

Im April 2004 wurde die Betriebsführung des Kloster UND an die Eventagentur AMI Promarketing übertragen. Ziel ist es, die im Jahr 2003 geschaffenen Eventräumlichkeiten des Klosters nicht nur zu vermieten, sondern auch der Bevölkerung in Form von Eigenveranstaltungen zugänglich zu machen. So fanden im Jahr 2004 äußerst publikumsträchtige Veranstaltungen, wie unter anderem die Übertragung der Fußball-Europameisterschaft, der Wein- und Literaturwettbewerb „Vinum et litterae“, ein Kabarettfestival, ein Adventmarkt sowie seit November 2004 wöchentlich die „UND.lounge“ statt. Die Raiffeisen-Holding NÖ-Wien ist über die TERRA NOE zu 100% am Kloster UND beteiligt.



LOISIUM

Anlässlich der 1-Jahresfeier im September 2004 wurde die Weinerlebniswelt LOISIUM mit der Eröffnung des Zehner-Hauses um eine weitere Attraktion bereichert. Neben einer Verlängerung des bereits fast 1 km langen Rundgangs in der Kellerwelt ist es nun möglich, das Alltagsleben der Menschen in einem Weinbaubetrieb um das Jahr 1920 darzustellen.



Die Bauarbeiten des Wein & Spa Resorts LOISIUM Hotel sind unterdessen voll im Gange. Die Eröffnung ist für Oktober 2005 vorgesehen. Das Haus wurde, wie bereits das Besucherzentrum der Weinerlebniswelt, vom Star-Architekten Steven Holl geplant. Es wird über 82 Zimmer im 4****+ Bereich verfügen und neben exklusiven Räumlichkeiten für Events/Incentives, Tagungen und Seminare Österreichs erstes Destination-Spa bieten. Die Gesamtinvestitionskosten betragen EUR 14,9 Mio. Die Raiffeisen-Holding NÖ-Wien ist mit 20% am LOISIUM Hotel beteiligt.

MOZARTHAUS

Im Rahmen eines PPP-Modells unter Beteiligung der Wien Holding GmbH und der Raiffeisen-Holding NÖ-Wien wird die ehemalige Wohnstätte von Wolfgang Amadeus Mozart in der Domgasse 5 im 1. Wiener Gemeindebezirk umfassend saniert. Das Ambiente der Räume, in denen Mozart die Oper „Die Hochzeit des Figaro“ komponiert hat, wird dabei weitgehend erhalten. Ein Museum samt Café und Shop wird eingerichtet. Das Haus wird im Mozartjahr 2006, anlässlich des 250. Geburtstages des Komponisten, eröffnet.

Die geplanten Gesamtinvestitionskosten belaufen sich auf rund EUR 6 Mio. Die Raiffeisen-Holding NÖ-Wien ist mit 25% an diesem PPP-Modell beteiligt.

AMETHYSTWELT MAISSAU

In Maissau befindet sich das größte Bänderamethystvorkommen Europas. Im Zuge einer Erweiterung der bestehenden Erlebniswelt mit Amethyststollen, Amethystpavillon und Multimediashow um ein großzügiges Empfangsgebäude, ein vergrößertes Schürffeld und Erlebnisgärten hat sich die Raiffeisen-Holding NÖ-Wien mit 16,2% und einer stillen Einlage an der Projektgesellschaft beteiligt.

THERME UND HOTEL LAA A. D. THAYA

Im ersten vollen Betriebsjahr 2003 lagen die Besucherzahlen in der Therme Laa 47% über den Erwartungen. Ein beachtlicher Anteil der Besucher kam aus dem benachbarten Tschechien.

Im Herbst 2004 erfolgte der Spatenstich für das angeschlossene 4****-Hotel mit 220 Betten und eigenem Spa- und Wellnessbereich, an dem sich die Raiffeisen-Holding NÖ-Wien in Form von Genussrechten beteiligt. Ende 2005 wird das Hotel fertiggestellt. Die Gesamtinvestitionskosten betragen rund EUR 36 Mio.

HEALTH CARE COMPANY

Die Raiffeisen-Holding NÖ-Wien ist mit 24% an der „Health Care Company“ Krankenhaus Betriebsführungs-Aktiengesellschaft (HCC), einem Unternehmen im Bereich des Gesundheitswesens, beteiligt. Die HCC hat das Ziel, ein anerkannter Komplettanbieter hochqualitativer Gesundheitsleistungen in Österreich sowie Mittel- und Osteuropa zu sein. Sie will dort als privater Betreiber und Berater von Akutkrankenhäusern, Rehab-Einrichtungen, Arztpraxen sowie Einrichtungen der Altenpflege und Therapie



tätig sein. HCC hält folgende Beteiligungen:

Über die Beteiligung an den Betriebs- und Besitzgesellschaften des Kur- und Gesundheitszentrums Bad Gleichenberg wird ein 4****-Hotel mit angeschlossener Privattherme und eine öffentliche Therme mit Therapie errichtet sowie der bestehende Kurpark in Bad Gleichenberg restauriert.

Des Weiteren betreibt HCC über das Tochterunternehmen CARDIOMED Kardiologisches Rehabilitationszentrum GmbH ein kardiologisches Ambulatorium in Linz. Die CARDIOMED ist ein Gemeinschaftsunternehmen mit privaten Ärzten. Für die Zukunft ist geplant, weitere Standorte in den Landeshauptstädten einzurichten.

Köck, Ebner & Partner, ein 100%iges Tochterunternehmen der HCC, hat sich als Beratungs- und Know-how-Spezialist im Gesundheitswesen etabliert. Die Schwerpunkte liegen in den Bereichen Beratung, Projektmanagement, Fortbildung und Know-how-Entwicklung sowie der Erstellung wissenschaftlicher Studien. Seit Jahren arbeitet das Unternehmen für Auftraggeber aus den Bereichen Landesverwaltung, Sozialversicherungsträger, Privatversicherungen, Krankenhausträger, Krankenhäuser und medizinische Fachgesellschaften bis hin zu non-profit-Organisationen und Pharmaunternehmen.

Die HCC plant neben einer aktiven Rolle bei der Neustrukturierung des österreichischen Gesundheitswesens auch einen Markteintritt in Osteuropa.

HOLZ- UND ENERGIEPARK VITIS

Die Raiffeisen-Holding NÖ-Wien hat über ihre 100%-Tochter, die Holz- und Energiepark Vitis GmbH, im Sommer 2004 ein 22 Hektar großes Betriebsgebiet in der Marktgemeinde Vitis erworben. Für den Ankauf und die Aufschließung der Grundstücke wurden insgesamt EUR 2,1 Mio. investiert.

Die Entwicklung und Vermarktung des Betriebsgebietes und somit die Schaffung eines Wirtschaftsparks mit dem Themenschwerpunkt „Holz und Energie“ erfolgt in enger Kooperation mit dem Verein „Interkommunale Standortkooperation Holz- und Energiepark Waldviertel“. Aus diesem Verein ging die „Holz- und Energiepark Waldviertel GmbH“ hervor, an der 18 Gemeinden der Region beteiligt sind. Dadurch sind die notwendigen Voraussetzungen für Kooperationen innerhalb des Parks geschaffen, um den wichtigsten Rohstoff des Waldviertels in eine höhere Veredelungsstufe zu bringen und Wertschöpfung für die Region zu erzielen.



GESUNDHEITZENTRUM ST. PÖLTEN

Die Realisierung des neuen Gesundheitszentrums in St. Pölten (Mieter sind die Pensionsversicherungsanstalt der Angestellten und die Niederösterreichische Gebietskrankenkasse) verläuft plangemäß.

Im Herbst 2004 wurden die Einreichunterlagen an den zuständigen Magistrat abgegeben, und nach einer positiven Bauverhandlung wurde im Dezember die Baubewilligung erteilt. Bereits im Oktober 2004

konnte mit den Abbrucharbeiten am ehemaligen MIRIMI-Gelände begonnen werden. Baubeginn für das moderne, kundenfreundliche Büroprojekt (Generalplanung: Hoffmann-Janz Ziviltechniker GmbH) ist März 2005. Für die Projektsteuerung zeigt sich die Raiffeisen-Leasing Immobilienmanagement GmbH verantwortlich. Die Endfertigstellung ist für Mitte 2007 geplant. Die Gesamtinvestitionskosten liegen bei EUR 50,9 Mio.

TECHNO-PARK TULLN – BIOTECHNOLOGIEPARK

Im Rahmen der Entwicklung des Biotechnologiestandortes Tulln wurde im August 2004 die TZT Technologie Zentrum Tulln GmbH gegründet. Gesellschafter sind ecoplus und die Stadtgemeinde Tulln.

Bereits im Herbst 2005 soll auf dem Areal der Techno-Park Tulln GmbH ein Technologiezentrum für Unternehmen mit den Fachgebieten „Agrarische und chemische Biotechnologie“ eröffnet werden. Dieses neue Technologiezentrum soll neben der im April 2004 eröffneten Fachhochschule für biotechnische Verfahren und dem interuniversitären Forschungsinstitut IFA einen weiteren Impuls setzen, um die Attraktivität einer Betriebsansiedlung am Technologie Park zu steigern.

RAIFFEISEN EVOLUTION

Die Raiffeisen Evolution project development GmbH (Raiffeisen Evolution), ein Gemeinschaftsunternehmen von RZB, UNIQA, Strabag und Raiffeisen-Holding NÖ-Wien, kann zu ihrem eineinhalbjährigen Bestehen auf knapp 40 Projekte in den Geschäftsbereichen Gewerbe- und Wohnimmobilien mit einem Gesamtvolumen von EUR 600 Mio. und einer Gesamtbaufläche von knapp 350.000 m² verweisen. Beinahe zwei Drittel dieser Flächen werden in Mittel- und Osteuropa entwickelt. Dieser Anteil soll noch weiter gesteigert werden, wobei großes Potenzial in osteuropäischen Standorten jenseits der EU-Grenzen (in Städten wie Bukarest, Sofia, Kiew und Moskau) liegt.



Raiffeisen Evolution beschäftigt rund 140 Mitarbeiter und zählt zu den größten österreichischen Projektentwicklungsunternehmen. Die Strategie der Zusammenlegung von Immobilienaktivitäten im Raiffeisensektor, der Bündelung von Know-how und Kompetenzen sowie der Nutzung von Synergien ist somit aufgegangen.

Mit Außenstellen in Budapest, Warschau, Prag, Zagreb, Belgrad, Bukarest, Sofia, St. Petersburg und Moskau verfügt Raiffeisen Evolution über eine gute Ausgangsbasis, um in den nächsten Jahren Marktführer in Österreich und Osteuropa zu werden.

PPP-PROJEKTE

Ein Schwerpunkt des Immobilienmanagements liegt in Public-Private-Partnership-Modellen (PPP). PPP-Projekte sind Kooperationen privater Firmen mit Stellen der öffentlichen Hand, um großvolumige



Finanzierungs- und Bauprojekte gemeinsam zum beiderseitigen Nutzen durchzuführen.

NOAG

Die Autobahnen- und Schnellstraßen-Finanzierungs-Aktiengesellschaft (ASFINAG) hat im September 2004 die Präqualifikationsunterlagen für das erste Teilstück des Verkehrsprogramms Ostregion veröffentlicht. Dieses Teilstück umfasst die A5 Süd, S1 Ost, S1 West und die S2 Umfahrung mit einer Gesamtlänge von 51 km und geschätzten Herstellungskosten von EUR 725 Mio. Das gesamte Verkehrsprogramm der Ostregion, das in 4 Teilstücken an private Konzessionäre vergeben wird, umfasst eine Straßenlänge von 113 km und geschätzte Herstellungskosten von EUR 3,2 Mrd.

Die Raiffeisen-Holding NÖ-Wien beteiligt sich über die NOAG Autobahnerrichtungs AG an der Ausschreibung der 4 Teilpakete. Neben der Raiffeisen-Holding NÖ-Wien als Hauptaktionär sind an der NOAG die RZB, die RLB OÖ sowie die A-WAY, ein Tochterunternehmen der FIMAG, beteiligt.

Die NOAG hat sich gemeinsam mit der Infrastruktur Planungs- und Entwicklungs GmbH, einer Tochter der Porr AG, der Bank Austria Creditanstalt AG und der Investkredit Bank AG, sowie der OSTRE Infrastruktur Entwicklungs- und Beteiligungs GmbH, einer Tochter der IMMORENT Aktiengesellschaft, HABAU Hoch- und Tiefbaugesellschaft m.b.H. und Swietelsky Baugesellschaft m.b.H., für die Ausschreibung des Paketes 1 des Verkehrsprogramms Ostregion präqualifiziert. Der Name des Bieterkonsortiums lautet "AKOR" (Autobahnkonsortium Ostregion).

AUSBLICK 2005

Das Geschäftsjahr 2005 steht ganz im Zeichen von PPP-Projekten.

Im Mai 2005 veröffentlicht die ASFINAG die Angebotsunterlagen für das Paket 1 des „Verkehrsprogramms Ostregion“. Die Ermittlung des Bestbieters erfolgt in einem zweistufigen Verfahren, die Zuschlagserteilung wird für Ende 2005 erwartet.

Einige regionale Projekte in Zusammenarbeit mit niederösterreichischen Gemeinden befinden sich in der Evaluierungsphase.