

BUSINESS-PARK FÜR INNOVATIVE UNTERNEHMEN

TECHNO  
PARK  
TULLN

FORSCHUNG & ENTWICKLUNG IN SYNERGIE



BUSINESS-PARK FÜR INNOVATIVE UNTERNEHMEN

TECHNO  
PARK  
TULLN

FORSCHUNG & ENTWICKLUNG IN SYNERGIE



BUSINESS-PARK FÜR INNOVATIVE UNTERNEHMEN

TECHNO  
PARK  
TULLN

FORSCHUNG & ENTWICKLUNG IN SYNERGIE



Immobilien-  
beteiligungen

## Die Strategie

Die Raiffeisen-Holding NÖ-Wien ist im Geschäftsfeld Immobilienbeteiligung maßgeblich engagiert. Im Sinne einer aktiven Portfoliopolitik erfolgt eine laufende Umschichtung und Erweiterung des Portfolios. Auf Basis von Marktbeobachtungen und –analysen sowie der Berücksichtigung von Risiko und Opportunitäten werden optimale Verwertungsszenarien bzw. zukunftssträchtige Geschäftsfelder definiert.

Neben der Erzielung einer laufenden Ausschüttungsrendite, die deutlich über den Refinanzierungskosten liegt, soll auch eine entsprechende Wertsteigerung erreicht werden.

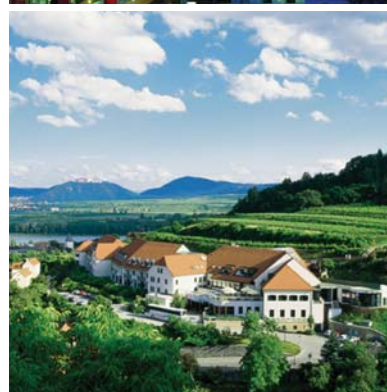
## Immobilienmanagement

Das operative Immobilienmanagement umfasst die laufende Gestion der Immobilienunternehmen, die Entwicklung von alternativen Nutzungskonzepten sowie die aktive Vermietung aller Liegenschaften der Raiffeisen-Holding NÖ-Wien sowie der RLB NÖ-Wien. Im Rahmen des strategischen Immobilienmanagements werden mittel- und langfristige Maßnahmenkataloge für die Umschichtung bzw. Arrondierung des Portfolios erarbeitet und dann konkret umgesetzt.

## Projektmanagement und neue Investments

Bei den Neuengagements konzentriert sich die Raiffeisen-Holding NÖ-Wien vorwiegend auf gewerbliche Großprojekte ab einer Größe von rd. 10.000 qm Nutzfläche in guten, verkehrsgünstigen Lagen in Wien und in den Ballungszentren Niederösterreichs sowie den EU-Erweiterungsländern Ungarn und Tschechien.

Zur Erzielung einer optimalen Rendite ist es erforderlich, bereits die ersten Phasen eines Projektes aktiv mitzugestalten und zu steuern.



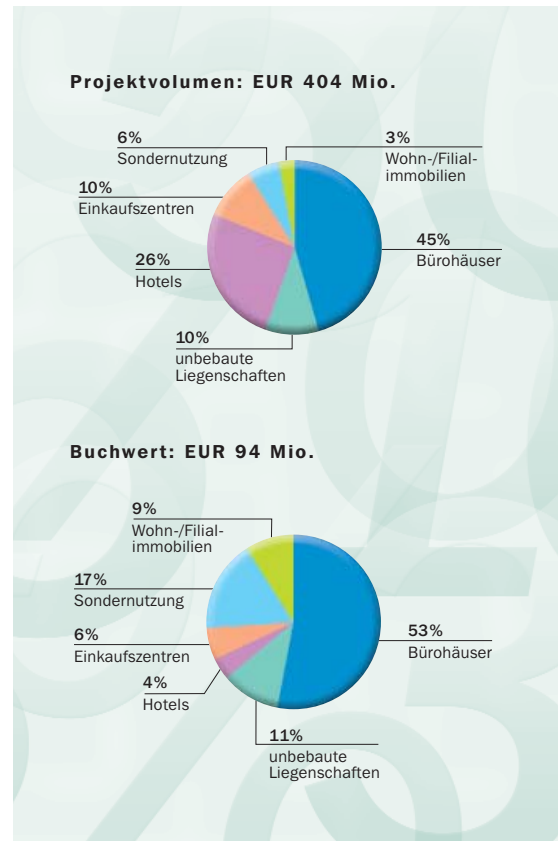
Gemeinsam mit einem gut funktionierenden Netzwerk an Tochterunternehmen und externen Partnern deckt die Raiffeisen Holding NÖ-Wien die gesamte Wertschöpfungskette von Immobilieninvestments ab. Die breite Palette der Tätigkeiten umfasst die steuerliche, rechtliche, wirtschaftliche und technische Projektprüfung, die Erstellung von Feasibility-Studien und Finanzierungskonzepten, die Projektentwicklung und die konkrete Realisierung bis zur schlüsselfertigen Übergabe.

## Das Portfolio

Ein Teil der Immobilien wird direkt gehalten, ein Teil über Projektgesellschaften, für welche Mitarbeiter der Raiffeisen-Holding NÖ-Wien auch größtenteils die operative Führung wahrnehmen.

Insgesamt hält die Raiffeisen-Holding NÖ-Wien 56 Immobilien mit einer Nutzfläche von rund 160.400 qm sowie unbebaute Liegenschaften von rund 56 ha mit einem Projektvolumen von insgesamt EUR 404 Mio. Dabei wird unterschieden in:

- Immobilien, die aus strategischen Überlegungen bzw. aus Eigenbedarf des Raiffeisen-sektors gehalten werden. Dazu gehören unter anderem:
  - drei Bürohäuser: das Raiffeisenhaus Wien, das Looshaus und das Bürohaus Hammer-Purgstall-Gasse 6
  - die Buchinger-Schule
  - das Gebäude der Raiffeisen Akademie
  - Filialimmobilien, welche von der Raiffeisenlandesbank NÖ-Wien genutzt werden
  - das Forstgut Eugenia im niederösterreichischen Waldviertel
- Gewerblich genutzte Immobilien, also solche, die aktiv vermarktet werden. Dazu gehörten zum Jahresende 2002 unter anderem:
  - sechs Bürohäuser im Ausmaß von rund 36.000 qm, z.B. in Budapest und Brünn, sowie das im Jahr 2000 eröffnete Diana-Hochhaus und das Bürohaus Hollandstrasse 11+13, die vor allem von der Raiffeisen Informatik Zentrum GmbH und der Raiffeisen Leasing genutzt werden
  - unbebaute Liegenschaften im Ausmaß von rd. 56 ha, 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-Incl. Hotel und einem 5-Stern Hotel
- das Einkaufs- und Bürozentrum Promenade in St. Pölten sowie das Einkaufszentrum Neue Marktgasse in Stockerau
- vier Immobilien mit Sondernutzung, wie z.B. die Betriebsliegenschaften in St. Pölten und Wiener Neustadt
- sechs Wohnhäuser in Wien sowie Wohnungen

Gemäß ihrer Immobilienstrategie, welche eine Konzentration auf gewerbliche Immobilien vorsieht, hat die Raiffeisen-Holding NÖ-Wien im Jahr 2002 sechs Zinshäuser in Wien veräußert.

## **Raiffeisen Immobilienholding**

Für das gemeinsame Investment in gewerbliche Großprojekte im Inland bzw. in den Erweiterungsländern der EU haben Raiffeisen-Holding NÖ-Wien, RZB und UNIQA eine Plattform geschaffen: die Raiffeisen Immobilienholding. Im Jahr 2002 wurden die Verhandlungen dazu finalisiert und die geplante Struktur umgesetzt. Die Raiffeisen-Holding NÖ-Wien erwarb im Herbst 2002 einen Anteil von 24,5% an der neu gegründeten Raiffeisen Immobilienholding GmbH, welche wiederum jeweils 100% an den operativ tätigen Projektentwicklungsgesellschaften Concorde Projektentwicklung GmbH und Raiffeisen Property Invest ImmobilienentwicklungsgmbH hält.

Im Jahr 2003 wird die gesellschaftsrechtliche Zusammenführung der operativ tätigen Unternehmen und eine Erweiterung der Eigentümerstruktur angestrebt, die einen einheitlichen, starken Marktauftritt, eine Erweiterung der Leistungspalette und die Hebung von Synergieeffekten ermöglicht.

## **BONADEA**

Die „BONADEA“ Immobilien GmbH, eine 100%ige Tochter der Raiffeisen-Holding NÖ-Wien, hat im Jahr 2002 im Rahmen einer Ausschreibung den Zuschlag für die Planung, Errichtung und Vermietung eines Bürohauses für die Pensionsversicherungsanstalt mit einer Nutzfläche von 8.700 qm erhalten. Das Gebäude wird im Zentrum von St. Pölten errichtet und voraussichtlich im Jahr 2005 fertiggestellt. Die Gesamtinvestitionskosten belaufen sich auf rd. EUR 14,6 Mio.

## **Regionale Neuengagements**

Im Rahmen ihres regionalen Engagements ist die Raiffeisen-Holding NÖ-Wien mehrere Neubeteiligungen in Niederösterreich eingegangen. So hat sie z.B. Genussrechte an der „Therme der Sinne“ in Laa a.d Thaya gezeichnet, welche im September 2002 eröffnet wurde. Diese konnte schon nach wenigen Monaten weit über den Erwartungen liegende Besucherzahlen vorweisen.

## **Kloster UND**

Im Jahr 2002 wurde intensiv an der inhaltlichen und baulichen Neugestaltung des Klosters UND in der Wachau gearbeitet, das die Raiffeisen-Holding im Dezember 2001 erworben hatte. Das Kloster UND soll als Veranstaltungszentrum und regionaler Treffpunkt, das die Themen Wein & Kultur entsprechend dem Standort an der Kunstmeile Krems bzw. in der Weinregion Wachau verbindet, etabliert werden, aber auch für kommerzielle Veranstaltungen zur Verfügung stehen. Gemeinsam mit den Partnern und Mietern im Haus (Vinothek, Gastronomie, Tourismusinformationsstelle, Weinakademie und Tourismusverband Wachau-Nibelungengau) sowie mit Kooperationen mit der NÖ KulturwirtschaftsgmbH, der Kunstmeile Kremsbetriebs.gmbH, der Volkskultur NÖ und der Stadt Krems soll mit dem Kloster UND ein Impuls für regionale Wirtschaft und Kultur gesetzt werden.

Die bauliche Neugestaltung, die vom international anerkannten Architekturduo „eok – eichinger oder knecht!“ geplant wurde, schlägt eine Brücke zwischen der Erhaltung alter wertvoller Substanz und einer zeitgenössischen multifunktionalen Infrastruktur, die den individuellen Charakter des Hauses sowie die neue inhaltliche Positionierung widerspiegelt.

## **PPP – Investitionen in die Technologie von morgen**

Die Raiffeisen-Holding NÖ-Wien engagiert sich in ihrem Immobilienmanagement intensiv im Bereich Public-Private-Partnership (PPP). Es handelt sich dabei um spezifische Kooperationsformen zwischen öffentlichen Institutionen und privaten Unternehmen. Konkret beteiligt sich die Raiffeisen-Holding vor allem an der Finanzierung von Infrastrukturprojekten. Sie bringt dabei nicht nur Kapital, sondern auch ihr privatwirtschaftliches Know-how ein und trägt dazu bei, dass diese Projekte rascher realisiert werden können als dies mit öffentlichen Mitteln allein möglich wäre.

### **PPP belebt regionale Wirtschaft, hilft Gemeinden**

PPP-Projekte wirken sich unmittelbar auf die Wirtschaft in der jeweiligen Region aus, vor allem auf Industrie und Gewerbe. Gleichzeitig steigert die Verbesserung der materiellen und immateriellen Infrastruktur die Wettbewerbsfähigkeit einer Region beziehungsweise eines Landes. Zudem beschleunigen Infrastrukturinvestitionen nachweisbar die Expansion des privaten Sektors.

Public-Private-Partnership kann vor allem Klein- und Mittelbetriebe (KMU) wesentlich beleben. Derzeit warten viele Kleinprojekte (bis EUR 20 Mio.) in kleinen Gemeinden auf Realisierung. Die wiederum haben oft Probleme mit der Umsetzung, da teure Berater von außen die Projekte unwirtschaftlich machen würden.

Die Raiffeisen-Holding NÖ-Wien will das regionale wirtschaftliche Umfeld in Ostösterreich aktiv mitgestalten. Mit ihrem PPP-Engagement kann sie diesem Auftrag auf ideale Weise nach-

kommen, daher wird sie ihre Beteiligung an öffentlichen Projekten weiter ausbauen. Die Holding definiert sich in diesem Bereich als Lobbyist, Wegbereiter und Berater für öffentlich-rechtliche Körperschaften. Mit einem weitverzweigten Sektor im Hintergrund kann sie das jeweils notwendige Know-how bündeln und die entsprechenden Partner zusammenbringen. Die Raiffeisen-Holding NÖ-Wien ist bisher bei PPP-Projekten im Gesamtausmaß von rund EUR 66 Mio. engagiert.

### **Win-Win-Situation**

Damit PPP Erfolg hat, müssen die gewünschten Vorteile für beide Seiten klar definiert und die Nachteile bewusst gemacht werden. Insgesamt soll eine „Win-Win-Situation“ entstehen. Daher kann sich nicht nur eine Seite Vorteile erwarten, vielmehr muss es eine faire Risikoverteilung geben - nach dem Grundsatz: Der Partner, der die Risiken steuern kann, übernimmt sie auch.

Konkret engagiert sich die Raiffeisen-Holding NÖ-Wien seit Beginn des Jahres 2002 im Bereich Technologie und Forschung und leistet damit einen Beitrag zur Weiterentwicklung und Stärkung der Forschungsstandorte. So werden in Niederösterreich und Wien Spezialimmobilien für Forschungs- und Entwicklungsunternehmen entwickelt, errichtet und an diese langfristig vermietet.

Über gemeinsame Projektgesellschaften mit den in den Bereichen Forschung, Regionalentwicklung und Förderung federführenden Unternehmen Wiener Wirtschaftsförderungsfonds und Eco Plus Niederösterreichs Regionale Entwicklungsagentur GmbH werden derzeit zwei Großprojekte in Wien und Niederösterreich entwickelt.

## **Business & Science Park Vienna**

Im Rahmen der „Technologiemilliarde“ der Stadt Wien wird in Partnerschaft mit dem Wiener Wirtschaftsförderungsfonds und Eco Plus ein Forschungs- und Technologiezentrum auf den ehemaligen Paukergründen im 21. Bezirk geplant und entwickelt. Unter anderem werden hier für Austrian Research Centers, einem Tochterunternehmen des Forschungszentrums Seibersdorf, maßgeschneiderte Facilities bereitgestellt, die sich auch den zukünftigen Bedürfnissen eines schnell wachsenden Forschungsunternehmens flexibel anpassen können.

Die inhaltlichen Schwerpunkte des neuen Technopols bilden die Bereiche Automotivtechnologie, Systemforschung sowie Informations- und Kommunikationstechnologie. Um eine optimale Vernetzung zwischen Forschung, Lehre und Wirtschaft zu gewährleisten, finden derzeit Verhandlungen mit Fachhochschulen statt. Zusätzlich wird der Wiener Wirtschaftsförderungsfonds auf einer Fläche von rd. 1.800 qm ein Zentrum für Jungunternehmer einrichten. Durch die unmittelbare Nähe zu dem im Jahr 2002 fertiggestellten Klima-Wind-Kanal ergeben sich weitere Synergieeffekte.

Insgesamt werden auf dem Grundstück Nutzflächen von rund 30.000 qm in 2 Baustufen errichtet, wovon die Baustufe 1 eine Fläche von rund 11.000 qm umfassen wird. Der Baubeginn des ersten Abschnittes soll noch im Jahr 2003 erfolgen und 2005 an die Nutzer übergeben werden. Die Gesamtinvestitionskosten der Baustufe 1 betragen rd. EUR 18,4 Mio.

## **Techno-Park Tulln – Biotechnologiepark**



Die „Vienna Region“ als gemeinsame Dachmarke der Technopole der Bundesländer Niederösterreich, Wien und Burgenland wird um den Forschungsstandort Tulln erweitert.

Die Projektgesellschaft Techno-Park Tulln, an der die Raiffeisen-Holding NÖ-Wien zu 51% beteiligt ist – weitere Partner sind Eco Plus und die Stadtgemeinde Tulln –, hat im Jahr 2002 Grundstücke im Ausmaß von 60.000 qm in unmittelbarer Nähe zum Interuniversitären Forschungsinstitut für Agrarbiotechnologie erworben. Das interuniversitäre Institut ist seit 1994 erfolgreich in den Fachgebieten Analytik, Pflanzen- und Tierproduktion sowie Verpackungs- Werkstoff- und Umweltbiotechnologie tätig und verfügt über internationale Netzwerke. Darüber hinaus wird der Standort um eine bereits in Bau befindliche Fachhochschule, die einen Lehrgang für biotechnische Verfahren anbieten wird, erweitert.

Die Projektgesellschaft wird die Grundstücke infrastrukturell ausstatten und an Unternehmen mit den Fachgebieten agrarischer und chemischer Biotechnologie veräußern oder bei Bedarf auch Gebäude errichten und langfristig vermieten. Für die Erweiterung des Technologieparks stehen in unmittelbarer Umgebung noch weitere Grundstücke im Ausmaß von 250.000 qm zur Verfügung, die bei Bedarf angekauft werden können.

Der Standort Tulln etabliert sich damit neben Krems und Wiener Neustadt zu einem weiteren Baustein des Forschungs- und Ausbildungszentrums in Niederösterreich.