

IMMOBILIENMANAGEMENT

Die Raiffeisen-Holding NÖ-Wien verfolgt die klare Strategie, nachhaltige Werte zu schaffen, zu sichern und zu erhalten. Es geht ihr darum, die bestehenden und künftigen Chancen des Immobilienmarktes längerfristig zu nutzen. Ziel ist es, Wert und Rendite der Immobilien zu steigern, allerdings unter Berücksichtigung regionaler Entwicklungen und der Schaffung attraktiver Arbeitsplätze. Ein Schwerpunkt des Engagements gilt der Bestandsbewirtschaftung. Zudem richten sich die Aktivitäten gezielt auf die Errichtung neuer Gebäude, vor allem im großvolumigen, gewerblichen Segment ab einer Größe von 10.000 m² Nutzfläche. Die Raiffeisen-Holding NÖ-Wien investiert entweder schon in der frühen Phase von Projekten oder entwickelt diese auf bereits vorhandenen eigenen Grundstücken.





Die Raiffeisen-Holding NÖ-Wien kann mit ihren Tochterunternehmen die gesamte Wertschöpfungskette abdecken – von der Projektentwicklung über das Management bis zur Realisierung und Bewirtschaftung. Als verlässlicher Geschäftspartner realisiert sie vermehrt Projekte in Kooperation mit Partnern, die ähnliche Interessen haben und ergänzendes Know-how bieten.

ENTWICKLUNG 2003

Die Raiffeisen Holding NÖ-Wien hat im Jahr 2003 ihr starkes regionales Engagement in der Kernregion Niederösterreich-Wien ausgebaut und um das Geschäftsfeld „Wirtschaftsparks“ angereichert. Mit dem Verkauf des Thermal Ressorts im burgenländischen Bad Tatzmannsdorf im Dezember 2003 konnte sie ihr Portfolio optimieren und gemeinsam mit den anderen Mitgesellschaftern eine österreichische Lösung finden.

AUSBLICK 2004

Im Bereich des Immobilienmanagements legt die Raiffeisen-Holding NÖ-Wien 2004 ihren Schwerpunkt auf die Weiterentwicklung des Geschäftsfeldes Wirtschaftsparks sowie auf die Realisierung von drei Bürohausprojekten in Wien und St. Pölten. Geplant sind weitere Investitionen in den Ausbau des Straßennetzes in Ostösterreich. Ansonsten konzentriert sich die Raiffeisen-Holding NÖ-Wien auf die Umsetzung ihrer Immobilienstrategie, insbesondere auf den Portfolio-Umschlag.

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 2003 insgesamt 57 Objekte mit einer Nutzfläche von rund 170.000 m² sowie unbebaute Grundstücke im Ausmaß von rund 93 ha. Derzeit befinden sich zwei Bürohäuser in St. Pölten und ein Bürohaus in Wien mit einer

Nutzfläche von insgesamt 47.000 m² in Planung. Der Baubeginn dieser bereits vollständig und langfristig vermieteten Objekte ist für Sommer 2004 vorgesehen.

Das Immobilien- und Beteiligungsportfolio umfasst drei Bereiche:

- Immobilien, die aus strategischen Gründen, insbesondere wegen des Eigenbedarfes im Raiffeisensektor, gehalten werden. Dazu gehören unter anderem:
 - drei Bürohäuser in Wien: das Raiffeisenhaus Wien, das Looshaus und das Bürohaus Hammer-Purgstallgasse 6
 - das Forstgut Eugenia im niederösterreichischen Waldviertel
 - das Areal Buchinger-Schule
 - das 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 2003 unter anderem:

 - sechs 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 rd. 89 ha: 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

- Beteiligungen an Dienstleistungsgesellschaften, wie z.B. an der Health Care Company, der Raiffeisen evolution oder der GIP Projektrealisierungs GmbH



REGIONALE NEUENGAGEMENTS

Die Raiffeisen-Holding NÖ-Wien hat auch im Jahr 2003 ihr starkes regionales Engagement in Niederösterreich fortgesetzt und sich bei folgenden Projekten beteiligt:

HOLZ-UND ENERGIEPARK VITIS

In Hinblick auf die Erweiterung der Europäischen Union hat es sich die Raiffeisen-Holding NÖ-Wien zum Ziel gesetzt, einen wesentlichen Beitrag zur wirtschaftlichen Entwicklung von grenznahen Regionen in Niederösterreich – in enger Zusammenarbeit mit den Gemeinden vor Ort – zu leisten. Konkret entsteht in Vitis ein Gewerbe- und Wirtschaftspark mit dem Themenschwerpunkt Holz und Energie.



Die in Gründung befindliche Holz- und Energiepark Vitis GmbH, eine 100%ige Tochtergesellschaft der Raiffeisen-Holding NÖ-Wien, wird Grundstücke im Ausmaß von 24 ha erwerben. Die Gesamtinvestitionskosten für den Ankauf und die Entwicklung der Grundstücke betragen EUR 2,1 Mio. Branchen wie z. B. dem Bau-Haupt- und Bau-Nebengewerbe, Energieerzeugern oder Holzverarbeitenden Unternehmen soll hier eine rasche und unbürokratische Betriebsansiedelung auf voll erschlossenen Grundstücken ermöglicht werden. Der Vorteil dieses Wirtschaftsparks liegt darin, dass die dort angesiedelten Betriebe durch die Konzentration auf einen breit gefassten thematischen Schwerpunkt voneinander profitieren.

Die Vermarktung der Grundstücke erfolgt in enger Kooperation mit der Holz- und Energiepark Waldviertel GmbH, an der 18 Gemeinden beteiligt sind.

WIRTSCHAFTSPARK SCHREMS

Auf Initiative des Landes Niederösterreich wird die Raiffeisen-Holding NÖ-Wien gemeinsam mit ECO PLUS Niederösterreichs Regionale Entwicklungsagentur Gesellschaft m.b.H. und der Stadtgemeinde Schrems einen weiteren Wirtschaftspark etablieren. Schrems liegt geografisch und verkehrstechnisch günstig, direkt an der B2 und damit an der Verbindung Wien-Prag. Die erste Phase umfasst Liegenschaften im Ausmaß von 10 ha, die von der Stadtgemeinde Schrems aufgeschlossen werden. Durch die günstige Lage ist eine Erweiterung auf insgesamt 15 ha möglich. In Hinblick auf eine wirtschaftlich sinnvolle Gesamtentwicklung der Region Schrems wird ein Teil des Mehrerlöses aus den Grundstücksverkäufen der Stadtgemeinde Schrems für die Entwicklung der Innenstadt zur Verfügung gestellt.

GIP PROJEKTREALISIERUNGS GMBH

Die Raiffeisen-Holding NÖ-Wien hat gemeinsam mit Johannes Asamer, dem Raiffeisenverband Salzburg reg.Gen.m.b.H. sowie ECO PLUS Beteiligungen GmbH die GIP Projektrealisierungs GmbH gegründet. Gemeinsames Ziel dieser Dienstleistungsgesellschaft ist die Beratung, Projektentwicklung und Verwertung von Grundstücken in Strasshof. Das Gebiet mit einer Fläche von 133 ha liegt verkehrstechnisch günstig an der zukünftigen Achse Wien – Bratislava. Gemäß dem von Experten erstellten Entwicklungskonzept ist langfristig die Etablierung eines Technologie- und Wirtschaftsparks sowie einer Ausbildungseinrichtung geplant.

Mit dieser strategischen Beteiligung leistet die Raiffeisen-Holding NÖ-Wien durch Beratung und Vernetzung einen Beitrag zur wirtschaftlichen Entwicklung des Landes Niederösterreich.

HOTEL LAA A. D. THAYA

Die Raiffeisen-Holding NÖ-Wien wird sich im Zusammenhang mit ihrem bisherigen Engagement bei der Therme Laa a. d. Thaya auch am geplanten angeschlossenen Hotelbau in Form von Genussrechten beteiligen. Das 4-Sterne Hotel mit 220 Betten und einem Wellness- und Fitnessbereich soll Ende 2005 fertiggestellt werden. Die Gesamtinvestitionskosten betragen rund EUR 39 Mio.

LOISIUM - KELLERWELT LANGENLOIS

Mit der im September 2003 eröffneten Weinerlebniswelt LOISIUM wurde das Kamptal um eine touristische Attraktion bereichert. Das LOISIUM, ein Erlebnisraum rund um den Wein, bietet den Besuchern die Möglichkeit, in inszenierten und original erhaltenen Kellergewölben interaktiv Wissenswertes über den Wein zu erfahren und anschließend in der gut sortierten Vinothek Weine der Region zu verkosten. Das Besucherzentrum, das vom amerikanischen Stararchitekten Steven Holl geplant wurde, besticht durch seine außergewöhnliche, markante Architektur. Die Gesamtinvestitionskosten betragen EUR 9,6 Mio.

Derzeit wird an der Erweiterung des Areals um ein Hotel mit 82 Zimmern samt Wellness- und Seminarbereich gearbeitet. Der von Steven Holl entworfene Hotelbau soll im Herbst 2005 eröffnet werden.

Die Raiffeisen-Holding NÖ-Wien ist indirekt mit 20% an der LOISIUM Kellerwelt sowie an der Projektgesellschaft für die Errichtung des Hotels beteiligt.



KLOSTER UND



Die Raiffeisen-Holding NÖ-Wien hat im Jahr 2003 aus dem Kloster UND, einem geschichtsträchtigen Kremser Juwel, durch behutsame Renovierung einen Treffpunkt für Kunst- und Kulturinteressierte sowie ein modernes Veranstaltungszentrum geschaffen. Die Umbauarbeiten wurden im Mai 2003 abgeschlossen, die Wiedereröffnung erfolgte im Juni 2003. Für die architektonische Gestaltung zeichnete das Architektenduo „eok“ (Eichinger oder Knechtl) verantwortlich, das durch die bewusste Verbindung von historischer mit moderner Bausubstanz eine besondere Atmosphäre geschaffen hat.

Unter dem Motto des Hauses „Genuss ist eine Kunst“ ist das Kloster UND auch wegen seiner Multifunktionalität und moderner Tagungstechnik ein beliebter Ort für Firmenfeiern und Seminare geworden. Kulinarische Genüsse warten auf den Besucher im „Mörwald im UND“. In der „Wein.Handlung Noitz im UND“ können nationale und internationale Spitzenweine verkostet werden. Die Galerie im Kellergewölbe präsentiert in wechselnden Ausstellungen Werke junger Künstler aus Niederösterreich und Wien.

BÜROHAUSPROJEKTE IN ST. PÖLTEN

71

Die Raiffeisen-Holding NÖ-Wien hat auf den ehemaligen Gründen der MIRIMI in St. Pölten zwei Bürohausprojekte mit einer Bruttogeschossfläche von rund 36.000 m² entwickelt. Die geplanten Bürohäuser befinden sich in unmittelbarer Nähe zum Hauptbahnhof sowie der zentralen Haltestelle aller regionalen und städtischen Buslinien. Als langfristige Mieter konnten die Pensionsversicherungsanstalt sowie die Niederösterreichische Gebietskrankenkasse gewonnen werden. Durch die Verbindung dieser beiden Körperschaften öffentlichen Rechts an einem Standort wird die Chance genutzt, in St. Pölten ein für Österreich beispielhaftes Gesundheits- und Sozialkompetenzzentrum einzurichten.

Die Errichtung sowie der laufende Betrieb der Gebäude erfolgt über Projektentwicklungsgesellschaften, die zu 100% im Eigentum der Raiffeisen-Holding NÖ-Wien stehen. Die Gesamtinvestitionskosten belaufen sich auf EUR 46,6 Mio., die Fertigstellung ist für Ende 2005 bzw. Anfang 2006 geplant.

A5-PPP-PROJEKT

Im Jahr 2003 wurde die politische Übereinkunft getroffen, den Ausbau der Verkehrsinfrastruktur in der österreichischen „Ostregion“, konkret die Verkehrsachse Wien – Brünn, in Form eines Private-

Public-Partnership (PPP)-Modelles zu realisieren. Die gesamte Ausbaustrecke umfasst die Nordautobahn A5 sowie die jeweiligen Anschlussverbindungen an die Donauuferautobahn und die Ostautobahn.

Die Finanzierung, Errichtung und der laufende Betrieb eines Autobahnnetzes mit privatem Kapital und Know-how ist bis dato das erste PPP-Modell im Strassenbau in Österreich. Der Vorteil von PPP-Modellen liegt nicht nur in der Entlastung des öffentlichen Haushaltes und der damit verbundenen rascheren Umsetzung. Durch die optimale Verteilung von Aufgaben und Risiken zwischen den Partnern können auch wesentliche Kostenvorteile erzielt werden.

Die Raiffeisen-Holding NÖ-Wien wird an der im Jahr 2004 erwarteten Ausschreibung für die Errichtung und den Betrieb der A5 teilnehmen. Zu diesem Zweck wurde im Jänner 2004 gemeinsam mit der FIMAG (vormals BIBAG) die NOAG Autobahnerrichtungs AG gegründet.



72

RAIFFEISEN EVOLUTION PROJECT DEVELOPMENT GMBH

Das Unternehmen entstand aus der gemeinsamen Zielsetzung von RZB, UNIQA sowie Raiffeisen-Holding NÖ-Wien, Know-How in den Bereichen Projektentwicklung und Projektmanagement für gewerbliche Großprojekte zu bündeln. Überdies sollen auch gemeinsame Immobilienprojekte realisiert werden. Zu diesem Zweck wurde im Jahr 2002 die Raiffeisen Immobilienholding GmbH gegründet, welche als Muttergesellschaft und Steuerholding für die operativen Gesellschaften Concorde Projektentwicklungs GmbH sowie die Raiffeisen Property Invest GmbH fungierte.

Im Jahr 2003 erfolgte eine wesentliche Weiterentwicklung dieser gemeinsamen Strategie. Zur Hebung von Synergieeffekten wurden die beiden operativen Tochtergesellschaften an einem Standort zusammengeführt, mit der Muttergesellschaft verschmolzen und in Raiffeisen evolution project development GmbH umbenannt. Im Zuge des Beitrittes der STRABAG AG als Gesellschafter im Juli 2003 wurden alle Mitarbeiter des Bereiches Projektentwicklung der STRABAG AG übernommen.

Raiffeisen evolution beschäftigt nunmehr rd. 150 Mitarbeiter und ist damit eines der größten Projektentwicklungsunternehmen in Österreich und den angrenzenden Staaten Osteuropas. Zweck des Unternehmens ist die Entwicklung, Realisierung und Verwertung sowie Verwaltung von Immobilienprojekten.



Neben dem Hauptzielgebiet Österreich engagiert sich Raiffeisen evolution insbesondere in den osteuropäischen Nachbarstaaten, die gerade wegen des EU-Beitritts und dem damit verbundenen Aufschwung attraktive Standorte und Entwicklungsmöglichkeiten bieten – nicht nur in den Hauptstädten, sondern auch zunehmend in anderen größeren Ballungszentren. Die Raiffeisen evolution besitzt bereits umfassendes Know-how in Osteuropa und verfügt über Aussenstellen in Budapest, Warschau, Prag, Zagreb, Belgrad, Bukarest, Sofia, St. Petersburg und Moskau.

Raiffeisen evolution zählt beispielsweise zu den ersten Investoren im ehemaligen Kriegsgebiet Serbien. So hat sie in Belgrad ein Bürohaus errichtet. Raiffeisen evolution leistet somit auch einen Beitrag zur Belebung der Wirtschaft in den betroffenen Gebieten und deren Integration in den Wirtschaftsraum Europa.

STEIGENBERGER GOLF- UND THERMAL RESORT BAD TATZMANNSDORF

Im Dezember 2003 wurde das Steigenberger Golf- und Thermal Resort Bad Tatzmannsdorf, bestehend aus dem 4-Sterne Avance Hotel und dem 5-Sterne Golfhotel, an den Hotelier Karl J. Reiter verkauft. Der neue Eigentümer, der in Achenkirch/Tirol eines der erfolgreichsten Wellnesshotels Österreich besitzt, führt das Resort in Eigenbetrieb. Deshalb wurde der Betriebsführungsvertrag mit Steigenberger einvernehmlich per 31.12.2003 beendet.

Erfreulich ist, dass für diesen burgenländischen Tourismusleitbetrieb eine zukunftssträchtige österreichische Lösung gefunden wurde, welche 250 Arbeitsplätze langfristig sichert. Da der neue Eigentümer beabsichtigt, das Resort zu erweitern, wird die Region um zusätzliche Arbeitsplätze bereichert und belebt.