

**IN VERNETZ-
TE PROJEKTE
INVESTIEREN.**



Die Raiffeisen-Holding NÖ-Wien versteht sich auch im Bereich der Immobilien

als langfristiger Investor mit einem professionellen Portfoliomanagement.

Sie ist gleichermaßen Partner bei Immobilien – sowohl für private Nutzer als auch für die öffentliche Hand.



Die Raiffeisen-Holding-Gruppe deckt, neben der Finanzierung, die Bereiche Beratung, umfassende Dienstleistungen sowie Projektmanagement ab.

Die für das Jahr 2007 geplante Strategie, im Kerngeschäftsfeld Immobilien substanziell zu wachsen, wurde konsequent umgesetzt. Einerseits wurde das Wachstum am Heimatmarkt Niederösterreich und Wien forciert, andererseits wurde das Portfolio durch eine direkte Finanzinvestition in Rumänien und – über die Raiffeisen evolution project development GmbH – im gesamten CEE-Bereich erweitert.

Insgesamt konnten 13 neue Projekte akquiriert werden, die sich derzeit in der Umsetzungsphase befinden.

Auch im Bereich der Immobilien verfolgt die Raiffeisen-Holding NÖ-Wien die klare Strategie: Wert und Rendite der Immobilien sollen gesteigert werden – allerdings unter Berücksichtigung regionaler Entwicklungen und der Schaffung attraktiver Arbeitsplätze. Das Immobilienmanagement gliedert sich somit optimal in das gesamte Wertesystem der Raiffeisen-Gruppe NÖ-Wien ein.

DAS PORTFOLIO Das Immobilien- und PPP-Portfolio der Raiffeisen-Holding NÖ-Wien umfasste Ende des Jahres 2007 rund 80 Immobilienbeteiligungen. Gemanagt werden diese Immobilienbeteiligungen zumeist über Projektgesellschaften. Das investierte Eigenkapital beträgt derzeit rund EUR 220 Mio. (VJ: EUR 140 Mio.), bei einem Gesamtinvestitionsvolumen im Immobilienbereich von rund EUR 540 Mio.

Das Immobilien- und PPP-Portfolio umfasst aktuell rund 80 Beteiligungen. Der Schwerpunkt der Investitionen liegt auf gewerblichen Immobilien.

(VJ: EUR 240 Mio.). Schwerpunkt der Investitionen bilden gewerbliche Immobilien, vom Bürohaus über Einkaufszentren zu den Fachmarktzentren bis hin zu Hotels und gemischt genutzten Immobilien.

Das Immobilien- und Beteiligungsportfolio ist in die drei Bereiche Finanzinvestitionen, PPP-Beteiligungen und Regionale Projekte gegliedert.



GESCHÄFTSVERLAUF Der Schwerpunkt im abgelaufenen Geschäftsjahr lag in der Projektakquisition sowie in der Umsetzung und Fertigstellung von bereits in der Vorperiode begonnenen Großprojekten.

FINANZINVESTITIONEN Immobilieninvestitionen werden als Finanzinvestitionen bezeichnet, wenn sie zur Erwirtschaftung eines angemessenen Rendite-Risikoprofiles getätigt werden, wie Bürohäuser, Hotels und Einkaufszentren.

RAIFFEISEN FACHMARKTZENTREN Die Raiffeisen-Holding NÖ-Wien hat ein Immobilienpaket – bestehend aus sechs Fachmarktzentren mit einer vermietbaren Fläche von insgesamt mehr als 25.000 m² in Niederösterreich, Wien, Steiermark und Kärnten – erworben. Mit dem Ankauf dieses Paketes wird das Immobilienportfolio optimiert und das Geschäftsfeld Einzelhandelsimmobilien weiter ausgebaut. Zudem werden Synergien mit den bestehenden Einkaufszentren in St. Pölten und Stockerau genutzt. Dieser Ausbau macht es möglich, in der Zukunft ein Gesamtpaket mit entsprechendem Wertsteigerungspotenzial zu schaffen.

ROSSAUER LÄNDE 3 Anfang März 2007 konnte die Liegenschaft 1090 Wien, Rossauer Lände 3, von der Pensionsversicherungsanstalt erworben werden. Das Gebäude befindet sich in ausgezeichneter Lage in unmittelbarer Nähe zum 1. Bezirk.

Die Pensionsversicherungsanstalt wird das Gebäude voraussichtlich noch bis 2009 nutzen. Danach sollen erstklassige Büroflächen mit modernstem Standard entstehen und zur Vermietung gebracht werden.

Nicht nur aufgrund der ausgezeichneten Lage und Verkehrsanbindung hat diese Liegenschaft nachhaltig großes Potenzial, sondern auch aufgrund der Knappheit großflächiger Büroräumlichkeiten in Innenstadtnähe. Das Gebäude verfügt derzeit über eine vermietbare Fläche von rund 19.000 m².

OPEC-GEBÄUDE In unmittelbarer Nachbarschaft zum Raiffeisenhaus an der Oberen Donaustraße im 2. Wiener Gemeindebezirk befindet sich der derzeitige Standort der OPEC. Die Liegenschaft wurde einerseits aus strategischen Überlegungen, andererseits aber auch aufgrund des stetigen Wachstums der Raiffeisen-Holding NÖ-Wien sowie deren Tochtergesellschaften und des damit einhergehenden Platzbedarfs erworben.

Die Grundstücksfläche beträgt mehr als 3.000 m², die derzeitige Nutzfläche rund 5.700 m². Die Liegenschaft verfügt noch über ein nicht unerhebliches Erweiterungspotenzial.

Die OPEC wird voraussichtlich im Laufe des Jahres 2009 an einen neuen Standort übersiedeln, danach steht das Gebäude der Raiffeisen-Holding NÖ-Wien zur Eigennutzung zur Verfügung.

KASERNEN PROJEKTENTWICKLUNGS- UND BETEILIGUNGS AG Im abgelaufenen Geschäftsjahr setzte das Bundesministerium für Landesverteidigung den Verkauf von für militärische Zwecke nicht mehr benötigten Kasernen, Amtsgebäuden und Truppenübungsplätzen fort.

Die gemeinsame Tochtergesellschaft der Raiffeisen-Holding NÖ-Wien (75 %) und der NÖ Hypo-Bank (25 %), die KASERNEN Projektentwicklungs- und Beteiligungs AG (KASERNEN AG), konnte im Konsortium mit der BAI Bauräger Austria Immobilien GmbH von der Republik Österreich die „See Kaserne Oggau“ am Neusiedler See erwerben: Die rund 64.000 m² große, teilweise bebaute Liegenschaft befindet sich am öst-

Die Raiffeisen-Holding NÖ-Wien kauft und entwickelt ehemalige Kasernenstandorte, um die Wirtschaft in der Region zu beleben.

lichen Rand der Gemeinde Oggau direkt am Westufer des Neusiedler Sees. Bis Ende 2010 werden auf dieser Liegenschaft eine Bebauung für geförderte und frei finanzierte Wohnformen sowie Einrichtungen für Gastronomie, Freizeit und Sport entstehen. Diese wertvolle

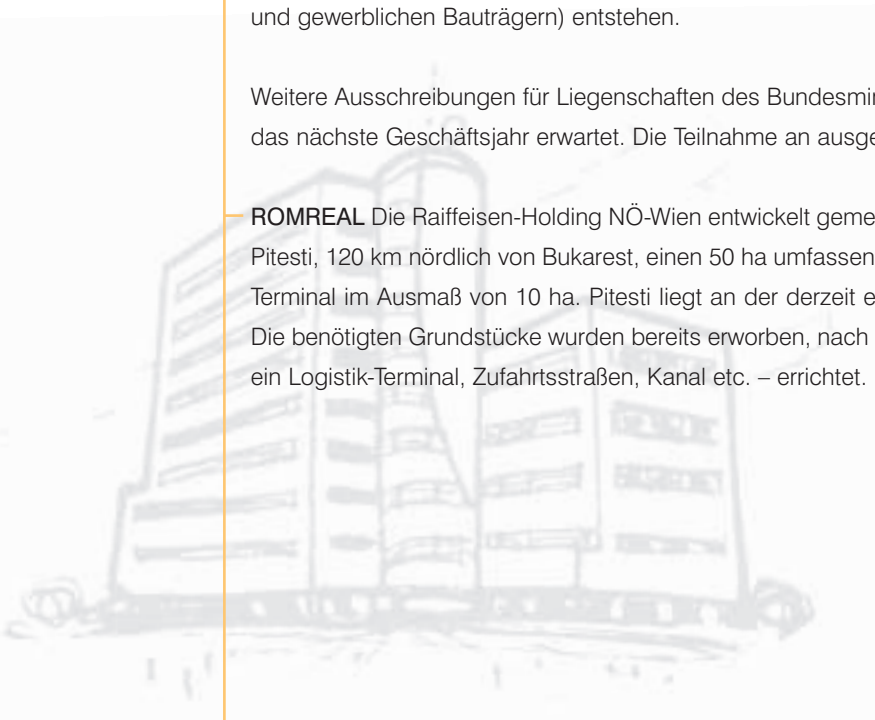
Erweiterung des Wohn- und Freizeitangebotes wird die Attraktivität der bekannten Weinbau- und Tourismusgemeinde Oggau noch mehr verstärken.

Bei den bereits bestehenden Liegenschaften der KASERNEN AG sind die Verwertungsaktivitäten erfolgreich vorangeschritten. Auf dem Areal der Eugen-Kaserne in Innsbruck werden ein Supermarkt sowie Wohnungen errichtet.

Am Gelände der Prinz Eugen-Kaserne in Stockerau sollen geförderte und frei finanzierte Wohnungen sowie Reihen- und Einfamilienhäuser (gemeinsam mit Partnern aus der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft und gewerblichen Baurägern) entstehen.

Weitere Ausschreibungen für Liegenschaften des Bundesministeriums für Landesverteidigung werden für das nächste Geschäftsjahr erwartet. Die Teilnahme an ausgewählten Ausschreibungen ist geplant.

ROMREAL Die Raiffeisen-Holding NÖ-Wien entwickelt gemeinsam mit einem privaten Projektentwickler in Pitesti, 120 km nördlich von Bukarest, einen 50 ha umfassenden Wirtschaftspark sowie ein Bahn-Logistik-Terminal im Ausmaß von 10 ha. Pitesti liegt an der derzeit einzigen Autobahnverbindung nach Bukarest. Die benötigten Grundstücke wurden bereits erworben, nach der Umwidmung wird 2008 die Infrastruktur – ein Logistik-Terminal, Zufahrtsstraßen, Kanal etc. – errichtet.



LASSALLESTRASSE Die Raiffeisen-Holding NÖ-Wien hat das Projekt Lassallestraße mit dem Projektpartner S + B Plan & Bau GmbH, einem renommierten österreichischen Immobilienentwickler, erworben. Auf der Liegenschaft befinden sich neben einem IBIS-Hotel das ehemalige UCI-Kinocenter sowie diverse Büroflächen.

Das Gebäude wird einer kompletten Revitalisierung, Umplanung und attraktiveren Gestaltung der Bestandsflächen unterzogen. Insbesondere ist geplant, im Bereich der ehemaligen Kinosäle Büroräumlichkeiten und Wohnungen zu errichten. Die bestehenden Büroflächen in den Gebäudetrakten an der Lassallestraße und in der Walcherstraße werden generalsaniert und auf den neuesten Stand der Technik gebracht.

POSTBUS Im Zuge einer Standortkonzentration hat sich die ÖBB-Postbus GmbH (ÖBB-Postbus) entschieden, im Süden von Wien eine Postbus-Werkstätte errichten zu lassen. Die Raiffeisen-Holding NÖ-Wien hat sich für ÖBB-Postbus als idealer Partner erwiesen. Diese Werkstätte wird ihren Standort auf einer verkehrstechnisch optimal angebundener Liegenschaft in Vösendorf haben, die von der Raiffeisen-Holding NÖ-Wien angekauft wurde und langfristig an ÖBB-Postbus vermietet ist. Künftig werden dort rund 100 Personen beschäftigt sein.



RAIFFEISEN VORSORGEWOHNUNGEN GMBH Die Nachfrage nach Veranlagung in Form von Vorsorgewohnungsprodukten ist in den letzten Jahren stark angestiegen. Um eigene Raiffeisen-Vorsorgewohnungen anbieten zu können, wurde gemeinsam mit der Seeste Bau eine Gesellschaft zur Errichtung von Vorsorgewohnungen gegründet. Das erste derzeit in Bau befindliche Projekt in der Seuttergasse im 13. Wiener Gemeindebezirk weist bereits eine hervorragende Vorverwertung auf. Der Großteil der Wohnungen wurde von der Raiffeisen Vorsorgewohnungserichtungs GmbH direkt über die Raiffeisenbanken in Niederösterreich verwertet. Die Projektentwicklung ist vorangeschritten, vor Beginn steht die Errichtung zweier weiterer Objekte in Wien.



RAIFFEISEN EVOLUTION Die Raiffeisen evolution project development GmbH (Raiffeisen evolution) ist einer der führenden Projektentwickler in Österreich sowie in Zentral- und Osteuropa.

Die Raiffeisen-Holding NÖ-Wien ist mit 20 % an der Raiffeisen evolution beteiligt. Die weiteren Eigentümer sind die RZB, UNIQA und die STRABAG.

Die Raiffeisen evolution wird weiter auf den Märkten in den CEE-Staaten wachsen und die Expansion in die GUS-Länder aufgrund des dort vorhandenen Marktpotenzials vorantreiben. Das Projektvolumen soll erstmals die EUR 3 Milliarden-Grenze überschreiten.

Die aktuellen Unternehmenszahlen bestätigen den von Raiffeisen evolution eingeschlagenen Weg: Derzeit bearbeiten 220 Mitarbeiter an 16 Standorten 43 Projekte aus den Geschäftsbereichen Wohn- und Gewerbeimmobilien in allen Zielmärkten. Das Gesamtvolumen dieser in Bau bzw. in Entwicklung befindlichen Projekte beträgt mehr als 1,6 Milliarden Euro, bei einer Gesamtfläche von über 1.000.000 m². Etwa 10 % dieser Projekte werden als Dienstleistungsaufträge für namhafte Kunden und Partner abgewickelt.

85 % der Gesamtinvestitionskosten entfallen auf die CEE-Region. Rund 950.000 m² Nettonutzfläche werden dort entwickelt und errichtet, darunter fallen innovative Wohnbau-Projekte genauso wie hochmoderne Bürogebäude und multifunktionale Zentren.


GESUNDHEITZENTRUM ST. PÖLTEN Die Raiffeisen-Holding NÖ-Wien errichtete in St. Pölten ein Gebäude, in dem ein Gesundheitszentrum untergebracht ist. Die Immobilie wurde zur Gänze an die Pensionsversicherungsanstalt und die Niederösterreichische Gebietskrankenkasse vermietet.

Die Bauarbeiten konnten im abgelaufenen Geschäftsjahr plangemäß abgeschlossen werden. Nach der Übergabe des ersten Gebäudeteils im September 2006 an die Pensionsversicherung wurde 2007 auch der zweite Teil, der zur Gänze an die Niederösterreichische Gebietskrankenkasse vermietet ist, übergeben. Die Gesamtinvestitionskosten betragen rund EUR 50 Mio.

STEIGENBERGER
AVANCE HOTEL
KREMS

STEIGENBERGER AVANCE HOTEL KREMS Die Raiffeisen-Holding NÖ-Wien ist 100 %-Eigentümerin des Avance Hotels in Krems, das von Steigenberger betrieben wird. Im Geschäftsjahr 2007 wurde das Hotel um 16 weitere Zimmer, topausgestattete Seminarräumlichkeiten und einen modernen Wellnessbereich erweitert. Damit wurden das Wellness- und Gesundheitsangebot sowie die Seminarkapazität vergrößert und das Haus auf den letzten Stand der Technik gebracht. Die seit dem Umbau zur Verfügung stehenden 143 Zimmer werden von den Gästen sehr gut angenommen.





THERME OBERLAA Mit der Therme Oberlaa „Neu“ entsteht in den Jahren 2007 bis 2010 eine einzigartige Wellness-Oase, wie es sie in kaum einer anderen Millionenstadt in Europa gibt. Die Gesamtinvestitionskosten für den Aus- und Neubau der bestehenden Thermenanlage belaufen sich auf EUR 130 Mio. Die Stadt Wien, die Vamed, die Raiffeisen-Holding NÖ-Wien und weitere Partner aus dem Finanzbereich sind an diesem Projekt beteiligt. Alleine in der Errichtungsphase werden damit über 1.000 Arbeitsplätze gesichert, mit der Eröffnung entstehen weitere 400 Arbeitsplätze. Das gesamte Bauvorhaben erfolgt in mehreren Etappen, um den laufenden Betrieb nicht mehr als nötig zu stören. Nach der Errichtung dieser innovativen und zukunftsweisenden Therme inmitten einer Großstadt werden die Wasserflächen mehr als doppelt so groß sein wie die der bestehenden Therme. Der 90 ha große Kurpark – einer der schönsten öffentlichen Parkanlagen in Österreich – hat auch im neuen Thermenkonzept seinen fest verankerten Platz.

PPP-BETEILIGUNGEN PPP-Projekte sind Kooperationen privater Firmen mit der öffentlichen Hand, um die Planung, den Bau, die Finanzierung und den Betrieb insbesondere großvolumiger Infrastruktur-Finanzierungs- und Bauprojekte gemeinsam zum beiderseitigen Nutzen durchzuführen. Diese PPP-Projekte befinden sich in Österreich noch in einem sehr frühen Stadium. Die Raiffeisen-Holding NÖ-Wien sieht hier noch viel Potenzial.

Derzeit ist die Raiffeisen-Holding NÖ-Wien über die NOAG GmbH an dem PPP-Projekt Ostregion beteiligt, das insgesamt vier Teilstücke mit Autobahnen und Schnellstraßen mit einer Länge von 113 km umfasst. Die geschätzten Herstellungskosten belaufen sich auf EUR 3,2 Mrd. Als erstes Paket wurde im Jahr 2006 von der Autobahnen- und Schnellstraßen-Finanzierungs-Aktiengesellschaft (ASFINAG) die Konzession für ein Teilstück in der Länge von 51 km (A5 Süd, S1 Ost, S1 West und S2 Umfahrung) vergeben.

Die Raiffeisen-Holding NÖ-Wien ist als Hauptaktionär an der speziell für die Teilnahme am PPP-Projekt Ostregion gegründeten NOAG GmbH (NOAG) beteiligt, weitere Aktionäre sind die RZB, die RLB Oberösterreich sowie die STRABAG. Die NOAG ihrerseits hat sich als Konsortialführer mit anderen namhaften österreichischen Baufirmen und Banken unter dem Dach des AKOR-Konsortiums an der Ausschreibung zu Paket 1 beteiligt. Der Zuschlag wurde dem Bonaventura-Konsortium erteilt. Dieses hat in Folge das AKOR-Konsortium zu einer partnerschaftlichen Teilnahme am Projekt bzw. dem Erwerb eines signifikanten Anteils eingeladen.

Über die mittlerweile gegründete AKOR GmbH, an der die NOAG mehrheitlich beteiligt ist, wird der Beitritt zur Konzessionsgesellschaft gerade vollzogen.

In Österreich befinden sich PPP-Projekte noch in einem sehr frühen Stadium. Die Raiffeisen-Holding NÖ-Wien sieht hier noch viel Potenzial.



Die Raiffeisen-Holding NÖ-Wien ist somit über ihre Tochtergesellschaft an der Realisierung dieses Projektes mit Gesamtinvestitionskosten in der Höhe von EUR 978 Mio. beteiligt.

REGIONALE BETEILIGUNGEN Gemäß ihrem genossenschaftlichen Auftrag engagiert sich die Raiffeisen-Holding NÖ-Wien bei regionalen Projekten in Niederösterreich und Wien, die vorrangig der Schaffung von Arbeitsplätzen und der Förderung der Wirtschaft in der Region dienen. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden rund EUR 2 Mio. in Immobilien in der Region Niederösterreich – Wien investiert. Um eine größtmögliche Wertschöpfung in der Region zu belassen, wird auf den Einsatz lokaler Professionisten besonderer Wert gelegt.



MOSTBIRNHAUS ARDAGGER Das „Erlebnis- und Gesundheitszentrum MostBirnHaus“ in Stift Ardagger steht seit Frühling 2007 den Besuchern des Mostviertels bzw. am Most interessierten Gästen als Informationszentrum zum Thema Most zur Verfügung. Die Raiffeisen-Holding NÖ-Wien ist neben der Marktgemeinde Ardagger und dem Tourismusverband Moststraße mit rund 33 % an der Mostinformationszentrum Ardagger Betriebs- und Errichtungs GmbH beteiligt. Die Gesamtinvestitionskosten betragen rund EUR 1,5 Mio.

MUSEUMSZENTRUM MISTELBACH Im Mai 2007 wurde das Museumszentrum Mistelbach mit einer Ausstellungsfläche von rund 2.500 m² eröffnet. Auf dem Areal einer ehemaligen Pflugfabrik, einer innerstädtischen Liegenschaft mit rund 6.000 m², wurde der zum überwiegenden Teil vom Land Niederösterreich finanzierte Umbau realisiert. Ein zentraler Ausstellungsteil des Museumszentrums ist die „Lebenswelt Weinviertel“. Den Besuchern wird dabei die vielfältige Kulturgeschichte des Weinviertels präsentiert.



NOSTALGIEWELT EGGENBURG Mit Unterstützung der ecoplus hat die Raiffeisen-Holding NÖ-Wien seit Herbst 2006 zwei historische Gebäude im Stadtzentrum von Eggenburg mit dem Ziel, attraktive Ausstellungsräumlichkeiten für die NostalgieWelt Eggenburg zu schaffen, saniert. Ab März 2008 wird darin ein Themenmuseum mit dem Schwerpunkt der facettenreichen Kleinmotorisierung der Nachkriegszeit beherbergt werden. Dargestellt wird unter anderem der Übergang vom Fahrrad mit Hilfsmotor auf das Motorrad, den Beiwagen, den Motorroller, bis schließlich zum vollwertigen Automobil.

Die Raiffeisen-Holding NÖ-Wien hat sich im vergangenen Jahr auch von zwei Immobilien getrennt: dem

Kloster UND in Krems und dem Bürohaus „Rumbach Center“ in Budapest.

AUSBLICK FOSSILIENWELT STETTEN Auf dem Teiritzberg im Gemeindegebiet von Stetten, mitten im Korneuburger Becken, wurde im Jahr 2007 mit der Errichtung einer „Fossilienwelt“ begonnen. Das Projekt wird vom Land Niederösterreich gemeinsam mit der Raiffeisen-Holding NÖ-Wien, der Raiffeisenbank Korneuburg, den umliegenden Gemeinden im Verband „10 vor Wien“ sowie dem Naturhistorischen Museum entwickelt. Erklärtes Ziel ist, eines der interessantesten Fossilienvorkommen Europas einer breiten Öffentlichkeit mit modernen didaktischen Methoden zugänglich zu machen und zu einer touristischen Attraktion im unmittelbaren Nahbereich von Wien aufzubauen. Die Gesamtinvestitionskosten belaufen sich auf EUR 4 Mio. Mit der Fossilienwelt entstehen 25 neue Arbeitsplätze in der Region. Jährlich wird mit rund 40.000 Besuchern gerechnet. Die Beteiligung wird im Jahr 2008 realisiert. Die Fertigstellung des Projekts ist für das Jahr 2009 geplant.

In der Fossilienwelt Stetten wird den Besuchern eines der interessantesten Fossilienvorkommen Europas zugänglich gemacht. Die Fertigstellung des Projektes ist für das Jahr 2009 geplant.

