

Raiffeisen evolution 2010/2011 mit stabiler Entwicklung

- **Führender Bauträger im Raiffeisen-Sektor**
- **Schwerpunkt auf Gewerbe-Immobilien in CEE bekräftigt**
- **1,6 Mrd. aktuell geplantes Investitionsvolumen**

Wien, 31. Mai 2011. Raiffeisen evolution hat sich in den letzten Jahren mit der forcierten antizyklischen Entwicklung von Gewerbe-Immobilien in den CEE-Ländern auf einen kommenden Nachfrage-Überhang vorbereitet. Die Aktivitäten in Österreich tragen als zweites starkes Standbein zum Gesamt-Investitionsvolumen von 1,6 Mrd. Euro bei. Davon befinden sich derzeit bereits Investitionen von rund 1 Mrd. Euro in Umsetzung.

Raiffeisen evolution hat 2010 eine stabile Entwicklung gestaltet. Aktuell sind für 2011 rund 1,6 Mrd. Euro an Gesamtinvestitionskosten vorgesehen: dies inkludiert Aufwände für Grundstückserwerb ebenso wie Investitionen in die 33 Projekte, die derzeit in Entwicklung stehen.

Klare Schwerpunkte im Portfolio

Bei den Anteilen der Flächen nach Nutzungsart und Lage zeigt sich eine in den letzten Jahren gezielt angepasste Schwerpunktsetzung: Der Anteil von Wohnflächen wurde von 35% in 2009 auf 18% (Erwartung für Ende 2011) reduziert; dem entsprechend stieg der Anteil der Gewerbeflächen von 65% auf 82%. Im Detail sank im gleichen Zeitraum vor allem der Anteil der Wohnflächen in CEE-Ländern am Gesamtportfolio von 27% auf 13%, Gewerbeflächen in CEE-Ländern stiegen von 60% auf 72%. Die Anteile der Flächen in Österreich blieben hingegen konstant.

Auch die Verteilung des Gesamt-Portfolios auf Österreich und das osteuropäische Ausland nach Flächen veränderte sich kaum (Erwartung für Ende 2011: 89% Österreich, 11% CEE).

Mag. Markus Neurauter, Sprecher der Geschäftsführung von Raiffeisen evolution, erläutert dazu: „Wir haben die Krise aus den Vorjahren 2010 definitiv abgeschlossen und die Segel Richtung Wachstum gesetzt. Das bedeutet auch, dass wir viel an interner Weiterentwicklung umgesetzt haben und nun sowohl mit unserem Portfolio als auch mit unseren eigenen Strukturen bestens aufgestellt sind, um den Aufwind auf den Märkten für uns und unsere Investoren zu nützen.“ Vor diesem Hintergrund hat sich Raiffeisen evolution als führender Bauträger im Raiffeisen-Sektor etabliert.

Antizyklische Investment-Strategie

Hinter dem Erfolg des vergangenen Jahres steht die konsequente Umsetzung der antizyklischen Investitionsstrategie, die Markus Neurauter am konkreten Beispiel erläutert: „Derzeit herrscht auf den Zielmärkten von Raiffeisen evolution im Gewerbebereich mit bis zu 20% ein hoher Leerstand, der in den kommenden zwei Jahren sukzessive abgebaut werden wird. Das bedeutet aber zugleich, dass vorerst keine neuen Flächen errichtet werden, weil der noch hohe Leerstand Investoren und Bauträger abschreckt. Wir dagegen stellen uns der Herausforderung, jetzt schon entsprechende Flächen zu entwickeln und weitgehend ohne Vorvermietung zu errichten. Wenn die Leerstände abgebaut sind und die Nachfrage aus dem Altbestand nicht mehr gedeckt werden kann, haben wir – im Gegensatz zum Wettbewerb – hochwertige neue Flächen auf lokal akzeptablem Mietniveau fertig gestellt und können diese sofort vermieten.“

Ein zweiter Trend ergibt sich aus der Tatsache, dass auf den CEE-Märkten weitgehend nur mehr mit Neu-Vermietungen an lokale Unternehmen zu rechnen ist: „Der Zuzug aus dem Westen ist praktisch abgeschlossen“, so Markus Neurauter. „Wir müssen uns daher auf die Erwartungen und auch finanziellen Möglichkeiten der Unternehmen aus dem jeweiligen Land, die als Mieter in Frage kommen, einstellen: Und diese Möglichkeiten sind oftmals deutlich eingeschränkt.“

Raiffeisen evolution hat dafür bereits frühzeitig das Bürogebäude-Konzept „economy offices“ entwickelt, das hohe Standards mit einem lokal durchsetzbaren Preisniveau verbindet. „Wir sehen uns als treibende Kraft dahinter, diesen Standard und damit verbunden das Thema Gebäudezertifizierung auch nach Osteuropa zu tragen“, fasst Markus Neurauter das Engagement des Hauses zusammen.

Nachhaltigkeit als dominantes Thema

Raiffeisen evolution setzt in allen Projekten auf das Thema Nachhaltigkeit, was sich unter anderem in der aufwändigen Zertifizierung von Gebäuden nach den strengen Standards der ÖGNI (Österreichische Gesellschaft für nachhaltige Immobilienwirtschaft) zeigt. Darüberhinaus hat Raiffeisen evolution 2010 zunächst zehn Mitarbeiter von der ÖGNI zu Auditoren ausbilden lassen, die nun selbst Zertifizierungen durchführen. Das im Unternehmen gebündelte Know-how kommt damit einer Vielzahl von Investoren, Mietern und mittelbar der gesamten Branche zugute.

Dieses Know-how umfasst zum Einen die Bereiche Projektanalyse und Projektentwicklung. Zum Anderen – und das ist in der Branche eine Besonderheit – verfügt Raiffeisen evolution im eigenen Haus auch über das gesamte Know-how der Projektabwicklung bis hin zur schlüsselfertigen Errichtung, Übergabe und Verwertung der errichteten Liegenschaften.

Know-how für Projektabwicklung im eigenen Haus

DI Gerald Beck, Geschäftsführer der Raiffeisen evolution, fasst die Vorteile zusammen: „Mit diesem Zugang haben wir die gesamte technische Kompetenz im Haus greifbar und sind von keinen externen Konsulenten abhängig. Jeder Investor kann sicher sein, dass wir bis ins kleinste Detail die Objekte kennen, die wir veräußern. Zugleich können wir so die life-cycle-costs in allen technischen Entscheidungen berücksichtigen und damit ganz im Sinne des Investors denken, dem die langfristige Wiedervermietbarkeit am Herzen liegt. Sozusagen als Zusatznutzen ergeben sich dadurch auch sehr kurze Due Diligence-Prozesse.“

Ein Erfolgsbeispiel einer solchen Verwertung ist der Verkauf des Shopping-Centers FERIO in der polnischen Sekundärmetropole Konin: Diese Retail-Entwicklung wurde unter der in Polen bestens etablierten Marke FERIO entwickelt und Ende 2010 an einen internationalen Investor verkauft. Markus Neurauder dazu: „Dieser Erfolg hat für uns nach den durchwachsenen Jahren 2008 und 2009 endgültig das Ende der Krise markiert. Wir errichten derzeit neben den bestehenden vier ein weiteres FERIO-Shopping-Center in Stettin und erwarten auch hier eine attraktive Verwertung.“

Highlights unter den aktuellen Projekten

Unter den 33 derzeit laufenden Projekten stellt Raiffeisen evolution einige besonders ins Rampenlicht:

- Anfang März 2011 erfolgte in Bukarest der Baubeginn für die Quartiersentwicklung „Floreasca City“ mit angeschlossener Shopping-Mall. Landmark des Projekts ist das künftig höchste Gebäude in der rumänischen Hauptstadt – der SkyTower mit 38 Stockwerken auf 137 Meter Gebäudehöhe.
- Im Stadtentwicklungsbiet am ehemaligen Nordwestbahnhof in Wien entsteht mit „2nd Central – Office am Park“ ein Bürogebäude, das Nachhaltigkeit mit einer Spitzenlage im aufstrebend Business District an der Achse Lassallestraße verbindet.
- Am Wohnsektor sticht das Projekt Scheibenbergstraße in bester Wiener Cottagelage im 18. Bezirk besonders hervor: Hier errichtet Raiffeisen evolution bis Herbst 2011 knapp 60 Eigentumswohnungen, die mit Spitzenausstattung bis hin zu verglasten „Sky-Boxen“ auf den Dachterrassen glänzen.
- Und im 7. Bezirk, der als kreatives Zentrum der Stadt gilt, realisiert Raiffeisen evolution in der Ahornergasse ein Wohnbauprojekt in zentraler Lage und auf höchstem Ausstattungs-Niveau.

Ausblick: Ambitionierte Ziele

Für die nächsten Jahre hat sich das Unternehmen vorgenommen, alle bebauten Liegenschaften bis 2013 gedreht zu haben und parallel dazu laufend Akquisitionen auf den Kernmärkten zu tätigen. Beim Projektvolumen ist insgesamt mit einer weitgehend unveränderten Größenordnung zu rechnen. Vor dem Hintergrund der Nachhaltigkeits-Strategie wird Raiffeisen evolution künftig nur mehr zertifizierbare Gebäude errichten. Die Zertifizierung soll schrittweise auch auf Shopping-Center ausgedehnt werden; die erste Umsetzung wird bei der Shopping-Mall in Bukarest erfolgen.

Markus Neurauber abschließend: „Wir werden 2011 und darüber hinaus unseren Ruf als führender Bauträger im Raiffeisen-Sektor festigen – und das sowohl in quantitativer als auch in qualitativer Hinsicht, wo wir mit dem Fokus Zertifizierung und Nachhaltigkeit für die Zukunft bestens gerüstet sind.“

Über Raiffeisen evolution

Raiffeisen evolution project development ist ein in Österreich, Zentral- und Osteuropa tätiges Immobilien-Unternehmen mit Sitz in Wien. Das Portfolio von Raiffeisen evolution beinhaltet vor allem Wohn- und Bürogebäude, aber auch Hotels, Einkaufs- und Fachmarktzentren sowie gemischt genutzte Objekte. Wir realisieren investorentaugliche Projekte mit hoher Wertbeständigkeit. Unser Name Raiffeisen evolution steht für die Entwicklung der Zukunft auf dem Immobilienmarkt: Wir setzen uns mit Trends und Nutzerbedürfnissen auseinander und finden so zu innovativen Lösungen gemäß unserem Motto „Developing the future.“

Das Gesamtvolumen der 33 derzeit bearbeiteten Projekte aus den Geschäftsbereichen Wohn- und Gewerbeimmobilien beträgt eine Milliarde Euro bei einer Gesamtfläche von über 990.000 m². Über 80 Prozent der Gesamtinvestitionskosten entfallen auf die CEE-Region, 840.000 Quadratmeter Bruttonutzfläche werden dort entwickelt und errichtet, darunter innovative Wohnbau-Projekte genauso wie hochmoderne Bürogebäude und multi-funktionale Zentren. In Österreich bearbeitet Raiffeisen evolution aktuell elf Projekte mit knapp 154.000 m² Nutzfläche, davon mehr als die Hälfte im Bereich Wohnbau.

»» www.raiffeisenevolution.com

Rückfragehinweis

Birgit Wagner, Marketing & PR
Raiffeisen evolution project development GmbH
Ernst-Melchior-Gasse 22, A-1020 Vienna
T 43-1-71706-624
F 43-1-71706-410
M 43-664-627 5503
birgit.wagner@raiffeisenevolution.com