

**Konzept
des
TERRANO[®]-
Einrichtungsverbundes**

vorgelegt
von
Diplom-Psychologe V. Barth
Dr. med. Dipl.-Psych. Ph. Deisler
Prof. W. Kraft Ph.D.

A. Strategischer Teil

1. Die Ausgangslage

Wie uns allen bekannt ist, kam es im sogenannten „Sozialen Bereich“ durch das „Wachstums- und Beschäftigungsförderungsgesetz (WFG)“ vom 13.09.1996 vorübergehend zu großen Engpässen in der Belegung vieler Einrichtungen. Beabsichtigt war eine Bereinigung des unübersichtlich gewordenen Marktes, an dessen Entstehen sowohl die zuständigen Kostenträger als auch die Betreiber Anteil hatten. Diese Bereinigung ist mit der Reduktion der Behandlungsplätze und der Schließung einer Reihe von Einrichtungen abgeschlossen. So sind im gesamten Rehabilitationsbereich in den letzten Monaten wieder stabile, ja meist sogar steigende Belegungszahlen festzustellen. Auch von politischer Seite wird parteiübergreifend signalisiert, daß man am Erhalt eines qualitativ hochwertigen sozialen, medizinisch-therapeutischen Netzes interessiert ist. Gerade in den Bereichen, die für unsere Einrichtungen interessant sind, nämlich die Rehabilitation Suchtkranker und psychisch Kranker, der geriatrische und sozialpsychiatrische Bereich, wollen die Kostenträger und politisch Verantwortlichen nach eigenen Angaben die momentan bestehenden Behandlungsplätze erhalten. Gefordert wird allerdings eine inhaltlich gute Arbeit, die durch Maßnahmen der Qualitätssicherung gewährleistet werden soll.

Nach unserer Meinung ist nun **ein sehr günstiger Zeitpunkt gekommen, um als Betreiber in diesen Dienstleistungssektor einzusteigen**. Hierzu ist allerdings als Grundlage neben dem notwendigen Know-how des Betreibers ein Fundus aus bestehenden und inhaltlich anerkannten Einrichtungen notwendig, die nachgewiesener Weise auch wirtschaftlich auf gesunden Füßen stehen. Zusätzlich wollen wir zu einem späteren Zeitpunkt neue innovative Projekte im Sozialbereich mit angliedern, die von politischer und behördlicher Seite gewünscht sind, die in ihrer Umsetzung aber neue Wege gehen und richtungsweisenden Charakter haben.

Eine Reihe von Einrichtungen insbesondere der Suchtkrankenhilfe, Altenbetreuung und Sozialpsychiatrie sind von uns bezüglich der inhaltlichen Arbeit und wirtschaftlichen Rentabilität sondiert worden. Die Häuser bestehen von Trägerseite momentan alle unabhängig voneinander, der Immobilienbesitz steht aber jeweils zum Verkauf. Auch die Trägerschaft der jeweiligen Objekte kann übernommen werden. Die uns geeignet erscheinenden Einrichtungen, die die Basis des geplanten Verbundes bilden, sollen nun erworben (d.h. geleast) und teilweise renoviert, die Trägerschaften im Rahmen unseres Konzeptes integriert und konzentriert werden. Es handelt sich ausschließlich um etablierte und wirtschaftlich gesunde Sozialunternehmen. Diese Einrichtungen werden in einer ersten Phase die Grundlage (oder Ebene 1) unseres Unternehmens bilden.

Auf der Ebene 2 wollen wir uns dann der Umsetzung innovativer, wirtschaftlich interessanter Projekte im Sozialbereich widmen. Zusätzlich werden wir aber auch weiterhin den Markt nach interessanten, in unseren Rahmen passende Objekte sondieren.

Als Grundlage des Einrichtungsverbundes, d.h. zur Umsetzung der Ebene 1, sind von uns Immobilien ausgesucht worden, für deren Erwerb und die Renovierungen ein Gesamtvolumen von 30 Millionen DM benötigt wird. Hier soll eine Finanzierung durch Immobilienleasing angestrebt werden.

Durch die Aufteilung in gewinnorientiert arbeitende und gemeinnützig arbeitende Teile wollen wir sowohl die hohen inhaltlichen Qualitätsstandards sichern, die wir uns zum Ziel gesetzt haben, aber auch den für die investierenden Banken und Leasingunternehmen wichtigen Rahmen schaffen, in dem durch die Erwirtschaftung entsprechend hoher Renditen, die nötigen Sicherheiten vorhanden sind. Diese Aufteilung werden wir im zweiten Teil dieser Darstellung nun genauer erläutern.

2. Zielsetzung

Insgesamt ist das Projekt so konzipiert, daß sowohl gewinnorientierte als auch gemeinnützige Betriebe entstehen und unter unserem gemeinsamen Dach zusammenarbeiten. Das ist aus dem Grund sinnvoll, um zum einen auf der Grundlage guter Renditen den finanzierenden Banken eine hohe Sicherheit zu gewährleisten, zum anderen den uns auferlegten hohen Qualitätsstandards bezüglich der inhaltlichen Arbeit zu genügen.

In der konkreten Umsetzung werden aus den augenblicklich bestehenden, (meist) gemeinnützigen Einrichtungen bei der Übernahme die Verwaltungs-, Buchhaltungs- und Funktionsbereiche ausgegliedert und in einer gemeinsamen Verwaltungs- und Versorgungsgesellschaft zusammengefaßt. Diese gewinnorientierten Betriebe bilden die Dachorganisation der Gesamtkonzeption, die gemeinnützigen Betreibergesellschaften die Basis.

DIE DACHORGANISATION

Die **TERRANO-Betriebsgesellschaft mbH & Co KG** bildet das eigentliche Herzstück der Konzeption. Sie arbeitet rein gewinnorientiert. Zu einem späteren Zeitpunkt (mit wachsender Größe) können aus ihr, falls dies organisatorisch sinnvoll erscheint, noch verschiedene Funktionsbereiche ausgegliedert und in eigene GmbH's integriert werden. Zum Gründungszeitpunkt ist es nach unserer Meinung aber besser, nur mit einer GmbH zu operieren.

Sie hat ihren Sitz in Wegscheid/Niederbayern und übernimmt von allen Betrieben als Basis die Verwaltungs- und Buchhaltungsaufgaben. Ihre Aufgabe liegt außerdem in der Verwaltung der von ihr geleasteten Immobilien und anderer Vermögenswerte (z.B. Fahrzeugpark). Sie verpachtet die Immobilien an die jeweilige Betreibergesellschaft zu einem wirtschaftlich tragfähigen Preis. Gleiches gilt für die anderen Vermögenswerte. Die jeweils anfallenden Pacht- und Mietzahlungen werden von ihr verwaltet und entsprechend den Verträgen an die Leasinggeber weitergeleitet.

Zusätzlich werden von ihr die Dienstleistungsbereiche Küche, Hauswirtschaft und Haustechnik abgedeckt. Durch diese Zusammenlegung werden entstehende Synergieeffekte voll genutzt. Bereits vorhandene Kapazitäten z.B. beim Personal können auch für andere Bereiche eingesetzt werden, Einkäufe koordiniert und wirtschaftlicher getätigt werden.

Die einzelnen Einrichtungen der Verbundbasis werden an die Betriebsgesellschaft für die jeweils von ihr erbrachten Dienstleistungen einen angemessenen Preis zahlen. Hierbei werden wir darauf achten, daß es sich um marktübliche Preise handelt. Durch die Zusammenlegung allein wird eine ausreichende Wirtschaftlichkeit erreicht, dadurch soll aber keine Hintertüre zum Kapitalentzug aus den gemeinnützigen Betreibergesellschaften geöffnet werden.

EINRICHTUNGEN DER BASIS

Die momentan vorhandenen Betriebe werden beibehalten. Sie bilden gemeinsam mit den neu zu gründenden Betreibergesellschaften, die alle gemeinnützig sein werden, die **Basis des Einrichtungsverbundes**. Die Gemeinnützigkeit bildet hier nach unserer Meinung die günstigste Betriebsform, da sich hier der rein inhaltlich-therapeutischen Arbeit gewidmet wird, die um eine hohe Belegung und somit entsprechende Einnahmen zu garantieren hohen Ansprüchen genügen muß. Auch verwaltungstechnische Vorteile (z.B. Zivildienst, Spenden, Zuschüsse) können so genutzt werden. Grundsätzlich werden sich diese gemeinnützigen Gesellschaften wirtschaftlich tragen, d.h. wir sind nicht an einem „Ausbluten“ oder schlechter medizinisch-therapeutischer Arbeit interessiert. Dies wäre kurzfristig gedacht. Wir planen eine langfristig rentable Konzeption.

Besonders hervorzuheben ist an dieser Stelle auch die Verantwortung für eine gute Betreuung der uns anvertrauten Patienten, die zu erfüllen ist. Dies darf nicht aus den Augen gelassen werden und ist zentrale Aufgabe dieser Einrichtungen.

Ebenfalls werden hier zu einem späteren Zeitpunkt neue Projekte mit installiert, die im Konzept und der Planung schon vorliegen und bezüglich der inhaltlichen Umsetzbarkeit und Rentabilität überprüft wurden. In der weiteren Darstellung beziehen wir uns allerdings nur auf die Einrichtungen, die direkt als sogenannte Ebene 1 in den Verbund einfließen werden. D.h., daß in diesen Einrichtungen von uns direkt mit dem Betrieb begonnen werden kann.

Projekte der Ebene 2 dagegen, die in die nachfolgenden Kalkulationen nicht einfließen werden und deren Finanzierung zu einem späteren Zeitpunkt thematisiert werden muß, befinden sich zur Zeit noch in der Realisierung, d.h. sie benötigen noch eine gewisse Zeit, bis in ihnen der Betrieb aufgenommen werden kann. Hierbei kann es sich sowohl um bauliche, aber auch verwaltungstechnische Maßnahmen (z.B. Abschluß eines Versorgungsvertrages) handeln, die noch durchgeführt werden müssen.

EBENE 1

Grundsätzlich gilt für alle **Betriebe der Ebene 1**, daß es sich hierbei um unabhängige Einheiten handelt, die sich um eine qualitativ hochwertige medizinisch-therapeutische Arbeit bemühen, die dem Stand der modernen Wissenschaft entspricht. Nachfolgend wollen wir diese existenten Einrichtungen kurz skizzieren:

- **Fachklinik Schlehret in Wegscheid/Niederbayern:**
Hierbei handelt es sich um eine Rehabilitationseinrichtung für suchtkranke Frauen und deren Kinder, die sich seit 21 Jahren dieser Arbeit widmet. Die momentane Aufnahmekapazität beträgt 40 Patientinnen/20 Kinder, ist aber nach Umbaumaßnahmen auf 55 Patientinnen/30 Kinder zu steigern. Die Einrichtung ist in ihrer Zielsetzung einmalig in Bayern und eine der wenigen Spezialkliniken in Deutschland. Daher hat sie gute Entwicklungsmöglichkeiten.
- **Therapiezentrum Wiesengrund in Langenbach u. Rotenhain/Westerwald:**
Die Einrichtung mit einer momentanen Kapazität von insgesamt ca. 60 Patienten, nach Renovierungs- und Umbauarbeiten von 70 Patienten, widmet sich seit 1981 der Rehabilitation Drogenabhängiger. Durch ihre zentrale Lage und qualitativ hochwertige und anerkannte Arbeit bildet sie einen wichtigen Bestandteil der Drogenhilfe in Westdeutschland.

- **Jugendbauernhof Freedom in Wegscheid/Niederbayern:**
Die Problematik der immer jünger werdenden Suchtmittelabhängigen und fehlender Hilfenmaßnahmen hat dieses Projekt als Hintergrund. Auf einem Vierkant-Bauernhof sollen ca. 20 jugendliche Suchtgefährdete im Alter zwischen 13 und 18 Jahren nach den Prinzipien der Erlebnispädagogik einerseits und der Suchtarbeit andererseits den Weg in ein gesellschaftlich integriertes, abstinentes Leben finden. Die Lage vieler Einsiedlerhöfe im bayerischen Wald bietet hierfür den geeigneten Hintergrund.
- **Seniorenbetreuung Adalbert-Stifter in Wegscheid/Niederbayern:**
Diese erst vor 3 Jahren eröffnete moderne Einrichtung bietet ca. 50 alten Menschen in landschaftlich schöner Lage am Rande des Bayerischen Waldes die Möglichkeit, ihren Lebensabend in gut betreuter Umgebung zu verbringen. Das Haus ist zentral im Ort gelegen, so daß eine Separation vermieden wird. Auch Pflegefälle finden hier Aufnahme.

Unter dem Namen „Trägerverbund Bonn (TVB)“ subsumieren sich eine ganze Reihe von Angeboten, die wir nachfolgend kurz skizzieren werden. Bemerkenswert ist, daß hier schon im kleinen Rahmen versucht wurde, die Organisationsform umzusetzen, die diesem Konzept zugrunde liegt. Eine Reihe von zentralen Angeboten, die für alle nachfolgend dargestellten Unterabteilungen nutzbar sind, wie z.B. zentralisierende Sozialberatung, Verwaltung sind hier untergebracht.

- **Fachklinik Meckenheim in Meckenheim-Merl:**
Bei dieser Einrichtung handelt es sich um eine stationäre Entwöhnungseinrichtung für Drogenabhängige in der Nähe von Bonn. Das Haus bietet 36 Behandlungsplätze, die u.a. von der Rheinischen Arbeitsgemeinschaft für Rehabilitation belegt werden. Die Klinik ist nach §§ 35, 36 BtmG anerkannt und hat sich seit ihrem Bestehen in jahrelanger Arbeit bei Experten einen hervorragenden Ruf geschaffen.
- **Adaptions- und Nachsorgezentrum Ausweg in Bonn/Kaiserstr.:**
Dieses 18 Bewohnern Platz bietende Haus dient der sozialen und beruflichen Wiedereingliederung Suchtkranker. Gerade durch seine zentrale Lage in Bonn wird es auch von anderen Einrichtungen genutzt. Das Gebäude ist renoviert und wird u.a. auch von der BfA belegt.
- **Notunterkunft Haus Sebastian in Bonn:**
Diese und die nachfolgende Einrichtung werden dem Problem der immer größer werdenden Verarmung gerecht, indem sie sozial Gestrandeten eine Unterbringungsmöglichkeit und darüber hinaus die Möglichkeit einer sozialen Wiedereingliederung bieten. Das „Haus Sebastian“ ist hierbei eine Notschlafstelle für ca. 90 Personen, die hier kurzfristig Unterschlupf finden. Ebenfalls integriert ist hier ein Angebot für Drogenabhängige (ca. 15 Plätze).
- **Obdachlosenunterkunft Am Dickobskreuz 7 + 9 in Bonn (Wohneinrichtung für Personen mit besonderen sozialen Schwierigkeiten):**
Auch in diesem sind Menschen untergebracht, die in soziale Not geraten sind, meist Obdachlose. Das Angebot geht aber über das des „Hauses Sebastian“ hinaus. Hier wird ein neuer Weg im Umgang mit „sozial gestrandeten Personen“ gesucht (ca. 30 Plätze). Über die reine Versorgung hinaus liegt das Hauptaugenmerk auf der sozialen und beruflichen Wiedereingliederung der Bewohner.

- **IWO-Wohnprojekt Am Dickobskreuz 1 – 5 in Bonn:**

Rund 27 Drogenabhängige finden im Rahmen dieses Projektes Unterkunft. Es handelt sich um ein hochschwelliges Wohnprojekt für suchtkranke Männer und Frauen, die aus verschiedenen Gründen keinen Zugang zu anderen Hilfsangeboten erhalten.

Der **TVB** betreibt zur Zeit noch einige andere Projekte, die zu einem späteren Zeitpunkt nach intensiver Prüfung auch den Weg in unser Verbundsystem finden könnten. Inhaltlich sind sie hierfür prädestiniert, eine wirtschaftliche Prüfung muß noch stattfinden. Erwähnt seien hier nur 2 Projekte:

- die „**Niederschwellige Drogenhilfe Quantiusstraße**“ in Bonn: Dieses Haus ist die ideale Ergänzung zu den oben bereits beschriebenen Angeboten. Hier wird der Suchtkranke auf den Weg der Abstinenz gebracht. Alle momentan anerkannten Angebote der niederschwelligen Drogenarbeit (Beratung, Substitution, ambulante Therapie etc.) finden hier Anwendung.

- die „**Kindertageseinrichtung Kleinfeldstraße und landwirtschaftlicher Betrieb Hof Steckenpferd**“ in Bonn: Beide Einrichtungen legen ihr Augenmerk auf die von der Sucht oder dem sozialen Abstieg der Eltern betroffenen Kinder und Jugendlichen. Die Kindertagesstätte bietet 15 Kindern von Drogenabhängigen die Möglichkeit, zumindest zeitweise ein geordnetes Umfeld zu finden. Auf dem Hof Steckenpferd, der zusätzlich ehemals Drogenabhängigen Arbeit bietet, finden Jugendliche Freizeitmöglichkeiten und Ablenkung vom gestörten familiären Umfeld.

EBENE 2

Wir wollen noch kurz skizzieren, welche herausragenden Projekte der Ebene 2 in naher Zukunft realisierbar sind, auch wenn sie nachfolgend nicht in die Kalkulationen mit einfließen werden. Es handelt sich aber nur um einen Teil der Projekte dieser Ebene.

- **China-Zentrum in Metelen/Nordrhein-Westfalen:**

Die chinesische Medizin ist ebenso wie andere alternative Methoden in Deutschland immer mehr auf dem Vormarsch. Existierende Zentren, die auf chinesische Medizin spezialisiert sind, haben Wartezeiten von bis zu 3 Jahren. Im westdeutschen Raum fehlt bisher ein solches Angebot. Wir wollen es in Metelen/Nordrhein-Westfalen umsetzen.

- **Kurhaus Ihlingshof in Oberreute/Allgäu:**

In dem Landgut und Sanatorium können ca. 30 Patienten (erweiterbar auf 40 Patienten) Kuren nach Dr. F.X. Mayr durchführen. Die Einrichtung ist nach § 111 SGB V anerkannt und schon durch ihre Lage im Allgäu zur Rehabilitation bestens geeignet.

- **Fachklinik Rheingold in Bonn – Bad Godesberg:**

Hierbei handelt es sich um ein Projekt für eine geriatrische Einrichtung, die ca. 60 Patienten die Aufnahme ermöglicht. Das Projekt soll auf einer bundeseigenen Liegenschaft in landschaftlich schöner, zentraler Lage direkt am Rhein entstehen.

- **Therapiezentren Marathon in Polen:**

Die polnische Staatsregierung sucht gemeinsam mit der landesweit organisierten Beratungskette Marathon einen qualifizierten Partner, mit dem gemeinsam eine Reihe stationärer Entwöhnungseinrichtungen aufgebaut werden kann. Hierbei wird von polnischer Seite sowohl auf die inhaltliche als auch auf finanzielle Beteiligung am Projekt Wert gelegt.

- **Fachhochschule für Seniorenpädagogik in Wegscheid/Niederbayern:**

Um dem Problem der "Vergreisung" der deutschen Bevölkerung gewachsen zu sein, muß von seiten der Sozialbetreuung ein spezieller Ausbildungsgang entwickelt werden, der den Anforderungen, die alte Menschen an diese Berufsgruppe stellen, genügt. Die

Ausbildung des staatlich anerkannten Diplom-Seniorenpädagogen soll diese Lücke schließen. Hierzu wird eine eigene Fachhochschule mit entsprechendem Curriculum gegründet.

- **Europäische Akademie für Sozialpsychiatrie in Wegscheid/Niederbayern:**
Wie wir in der Einleitung bereits geschrieben haben, sehen wir in einer hohen Qualität in unseren Einrichtungen den Schlüssel zum Erfolg. Um diese inhaltliche Qualität kontinuierlich verbessern zu können und neue innovative Methoden zu entwickeln, wollen wir ein eigenes Forschungs- und Weiterbildungszentrum gründen.

3. Schlußfolgerung

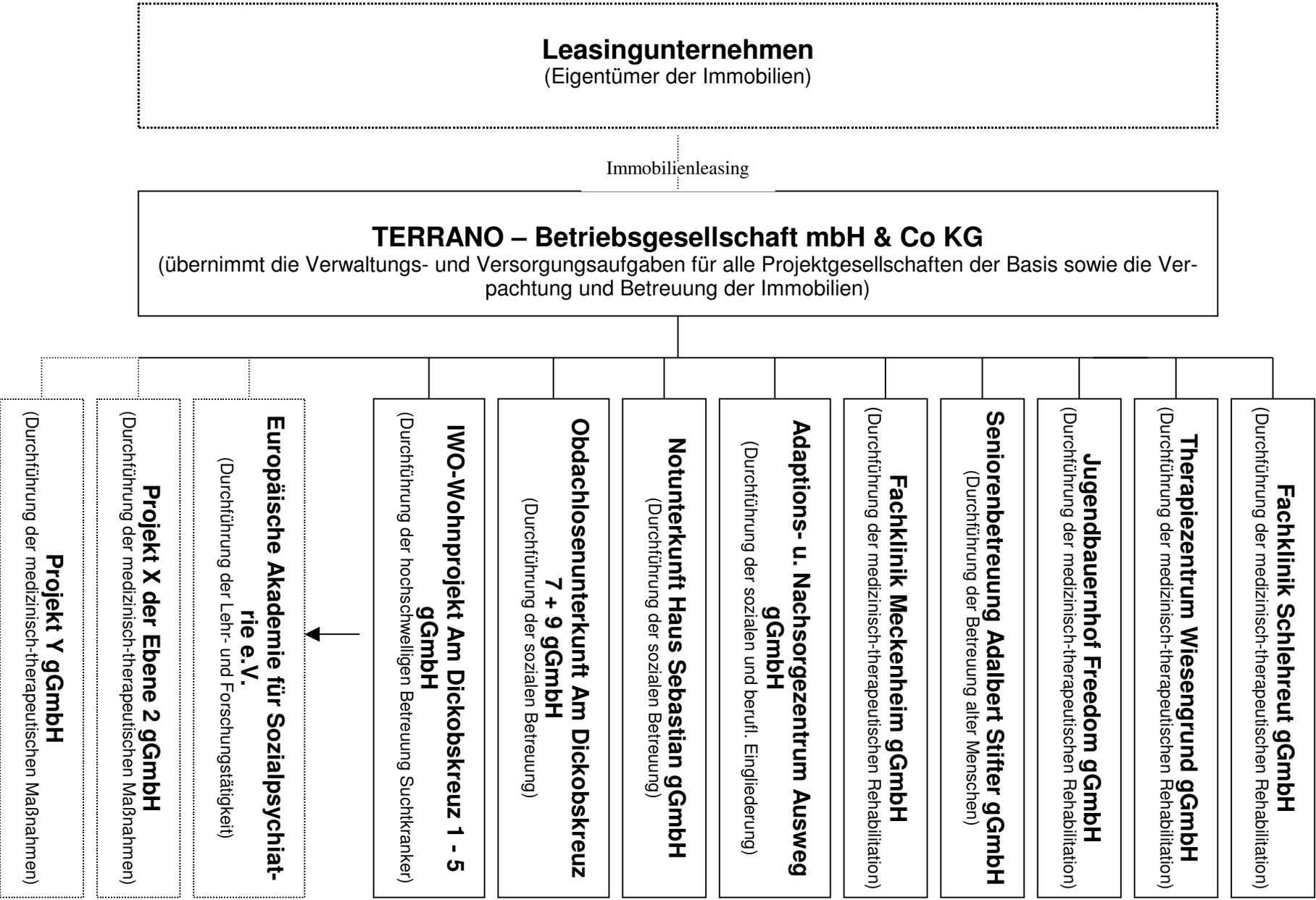
Zusammenfassend ist also festzuhalten, daß wir als Betreiber hier einen qualitativ hochwertigen Pool von anerkannten Einrichtungen und innovativen Projekten im sozialen Bereich zusammengestellt haben, der durch die Aufteilung der medizinisch-therapeutischen Arbeit in einen gemeinnützig arbeitenden Teil und der Verwaltungs- und Versorgungsbereiche sowie der eigentlichen Immobilienbetreuung in einen auf wirtschaftlichen Gewinn orientierten Teil einen Therapieverbund gründen wollen, der inhaltlich hochwertige Arbeit leistet und gesicherte hohe Renditen verspricht.

Durch die kontinuierliche Hinzunahme inhaltlich und wirtschaftlich geeigneter Objekte können wir die Synergieeffekte weiter verbessern und auf einer breiten Basis eine höchstmögliche wirtschaftliche Sicherheit garantieren.

Zur Umsetzung der Planung, d.h. dem Erwerb und der Renovierung der ausgesuchten Objekte der Ebene 1 durch ein Leasingunternehmen und dem Leasen durch die TERRANO-Betriebsgesellschaft mbH & Co KG ist eine Gesamtsumme von 30 Millionen DM angepeilt. Nachfolgend sehen Sie in Abbildung 1 das Organigramm des geplanten Einrichtungsverbundes, bevor in Teil B dieser Darstellung die Rentabilität anhand von Einzel- und einer Gesamtkalkulation dargestellt wird.

ABBILDUNG 1

Organigramm des TERRANO-Einrichtungsverbundes



B. Betriebswirtschaftlicher Teil

1. Vorbemerkungen

Die nachfolgenden Kalkulationen beruhen für die existenten Betriebe auf den uns vorliegenden betriebswirtschaftlichen Auswertungen. Die jeweiligen Kosten, die als Abgabe an die TERRANO-Betriebsgesellschaft angesetzt sind, beruhen auf den in den Pflegesätzen zugrunde gelegten Zahlen.

Grundsätzlich kann die **angeführte Kalkulation als konservativ** bezeichnet werden. Andere Verfasser hätten sicherlich aus verkaufstaktischen Gründen höhere Gewinnspannen erfaßt. Wir denken aber, daß unser Konzept auch in der vorliegenden Form interessant ist. Sollten dann die Renditen höher ausfallen, so ist dies sicherlich ein positiver Nebeneffekt.

Die nachfolgende Kalkulation stellt ein mögliches Beispiel von vielen auf der Grundlage einer durchschnittlich 90%tigen Belegung in den Einrichtungen dar. Es ist darauf hinzuweisen, daß die Betriebsergebnisse in den Einrichtungen der Basis mit Absicht gegen 0 gehen. Dies bedeutet nicht, daß hier schon der Break-Even-Punkt erreicht ist, vielmehr werden die positiven Betriebsergebnisse über die variablen Kosten an die TERRANO-Betriebsgesellschaft weitergeleitet.

Hierin ist auch ein weiterer positiver Effekt dieses Systems zu sehen. Sollte ein Unternehmen kurzfristig unter die Gewinnzone rutschen, so kann im Umkehrverfahren hier über TERRANO-Mittel eine gewisse Zeitspanne überbrückt werden.

2. Einzelbetrachtungen

BASIS

Nachfolgend ist zuerst für jeden Betrieb der Basis eine Kalkulation aufgeführt. Dies scheint uns insoweit logisch, da hier die Erträge durch die Betreuung der Patienten erwirtschaftet werden, die dann als Pachtzahlungen und Zahlungen für Dienstleistungen an die TERRANO-Betriebsgesellschaft weitergeleitet werden.

Auch ist, wie bereits erwähnt, beabsichtigt, daß die Bilanzen der Betriebe der Basis neutral sind, da hier (weil gemeinnützig) keine Gewinne erwirtschaftet werden dürfen, bzw. diese in den Betrieb zurückfließen.

Grundsätzlich gehen wir in den folgenden Kalkulationen von einer Auslastung von 90% aus, was einer eher vorsichtigen Schätzung entspricht.

Auch werden wir mögliche Kapazitätswüchse in den Einrichtungen (z.B. Fachklinik Schleureut, Therapiezentrum Wiesengrund, Fachklinik Meckenheim) hier nicht berücksichtigen.

Bezüglich konkreteren Analysen der einzelnen Einrichtungen (worst case, break even point, cash flow) verweisen wir auf die entsprechenden Unterlagen.

Kalkulation für die Fachklinik Schlehreut gGmbH
(bei 90 % Belegung: 36 Erwachsene, 18 Kinder)

BEZEICHNUNG	Kalkulation (Jahr) in TDM
1. GESAMTERLÖSE	2.754,0
1.1. Umsatzerlöse (Pflegekosten)	2.690,0
1.1.1. Erwachsene	2.071,3
1.1.2. Kinder	618,7
1.2. Sonstiges Erlöse	64,0
2. KOSTEN	
2.1. variable Kosten	1.336,2
2.1.1. betrieblicher Aufwand	201,2
2.1.2. Therapiekosten	25,0
2.1.3. sonstige Kosten	10,0
2.1.4. Zahlungen an TERRANO	1.100,0
2.1.4.1. Verwaltung	480,0
2.1.4.2. Hauswirtschaft	150,0
2.1.4.3. Küche	320,0
2.1.4.4. Haustechnik	150,0
= Deckungsbetrag	1.417,8
2.2. fixe Kosten	1.401,5
2.2.1. Personalkosten	830,0
2.2.2. Abtrag Immobilie	480,0
2.2.3. sonstige Kosten	91,5
= Cash flow	16,3
Jahresüberschuß	16,3
Jahresverlust	

Kalkulation für das Therapiezentrum Wiesengrund gGmbH
(bei 90 % Belegung: 54 Patienten)

BEZEICHNUNG	Kalkulation (Jahr) in TDM
1. GESAMTERLÖSE	3.490,5
1.1. Umsatzerlöse (Pflegekosten)	3.468,9
1.2. Sonstiges Erlöse	21,6
2. KOSTEN	
2.1. variable Kosten	2.226,5
2.1.1. betrieblicher Aufwand	177,5
2.1.2. Therapiekosten	85,0
2.1.3. sonstige Kosten	74,0
2.1.4. Zahlungen an TERRANO	1.890,0
2.1.4.1. Verwaltung	600,0
2.1.4.2. Hauswirtschaft	150,0
2.1.4.3. Küche	340,0
2.1.4.4. Haustechnik	150,0
2.1.4.5. Pacht	650,0
= Deckungsbetrag	1.264,0
2.2. fixe Kosten	1.230,0
2.2.1. Personalkosten	1.150,0
2.2.2. sonstige Kosten	80,0
= Cash flow	34,0
Jahresüberschuß	34,0
Jahresverlust	

Kalkulation für den Jugendbauernhof Freedom gGmbH

(bei 90 % Belegung: 16,2 Bewohner)

BEZEICHNUNG	Kalkulation (Jahr) in TDM
1. GESAMTERLÖSE	1.224,0
1.1. Umsatzerlöse (Pflegekosten)	1.224,0
1.2. Sonstiges Erlöse	0
2. KOSTEN	
2.1. variable Kosten	426,8
2.1.1. betrieblicher Aufwand	68,4
2.1.2. Therapiekosten	60,3
2.1.3. sonstige Kosten	20,0
2.1.4. Zahlungen an TERRANO	278,1
2.1.4.1. Verwaltung	90,5
2.1.4.2. Hauswirtschaft	11,4
2.1.4.3. Küche	64,8
2.1.4.4. Haustechnik	11,4
2.1.4.5. Pacht	100,0
= Deckungsbetrag	797,2
2.2. fixe Kosten	792,6
2.2.1. Personalkosten	780,0
2.2.2. sonstige Kosten	12,6
= Cash flow	4,6
Jahresüberschuß	4,6
Jahresverlust	

Kalkulation für die Seniorenbetreuung Adalbert Stifter gGmbH
(bei 90 % Belegung: 45 Bewohner)

BEZEICHNUNG	Kalkulation (Jahr) in TDM
1. GESAMTERLÖSE	2.586,6
1.1. Umsatzerlöse (Pflegekosten)	2.544,3
1.1.1. Pflegestufe 3	1.104,3
1.1.2. Pflegestufe 2	864,0
1.1.3. Pflegestufe 1	576,0
1.2. Sonstiges Erlöse	42,3
2. KOSTEN	
2.1. variable Kosten	1.711,7
2.1.1. betrieblicher Aufwand	237,4
2.1.2. Therapiekosten	132,6
2.1.3. sonstige Kosten	70,0
2.1.4. Zahlungen an TERRANO	1.271,7
2.1.4.1. Verwaltung	335,0
2.1.4.2. Hauswirtschaft	63,7
2.1.4.3. Küche	240,3
2.1.4.4. Haustechnik	82,7
2.1.4.5. Pacht	550,0
= Deckungsbetrag	874,9
2.2. fixe Kosten	866,0
2.2.1. Personalkosten	843,5
2.2.2. sonstige Kosten	22,5
= Cash flow	8,9
Jahresüberschuß	8,9
Jahresverlust	

Kalkulation für die Fachklinik Meckenheim gGmbH
(bei 90 % Belegung: 32,4 Patienten)

BEZEICHNUNG	Kalkulation (Jahr) in TDM
1. GESAMTERLÖSE	1.955,3
1.1. Umsatzerlöse (Pflegekosten)	1.933,5
1.2. Sonstiges Erlöse	21,6
2. KOSTEN	
2.1. variable Kosten	1.160,0
2.1.1. betrieblicher Aufwand	125,0
2.1.2. Therapiekosten	53,5
2.1.3. sonstige Kosten	11,5
2.1.4. Zahlungen an TERRANO	970,0
2.1.4.1. Verwaltung	254,5
2.1.4.2. Hauswirtschaft	70,0
2.1.4.3. Küche	184,5
2.1.4.4. Haustechnik	70,0
2.1.4.5. Pacht	391,0
= Deckungsbetrag	795,3
2.2. fixe Kosten	784,9
2.2.1. Personalkosten	763,5
2.2.2. sonstige Kosten	21,4
= Cash flow	10,4
Jahresüberschuß	10,4
Jahresverlust	

Kalkulation für das Adaption- und Nachsorgezentrum
Ausweg gGmbH
(bei 90 % Belegung: 16,2 Patienten)

BEZEICHNUNG	Kalkulation (Jahr) in TDM
1. GESAMTERLÖSE	891,9
1.1. Umsatzerlöse (Pflegekosten)	887,0
1.2. Sonstiges Erlöse	4,9
2. KOSTEN	
2.1. variable Kosten	618,6
2.1.1. betrieblicher Aufwand	69,7
2.1.2. Therapiekosten	21,7
2.1.3. sonstige Kosten	3,4
2.1.4. Zahlungen an TERRANO	523,8
2.1.4.1. Verwaltung	92,5
2.1.4.2. Hauswirtschaft	35,0
2.1.4.3. Küche	106,3
2.1.4.4. Haustechnik	35,0
2.1.4.5. Pacht	255,0
= Deckungsbetrag	273,3
2.2. fixe Kosten	269,5
2.2.1. Personalkosten	262,0
2.2.2. sonstige Kosten	7,5
= Cash flow	3,8
Jahresüberschuß	3,8
Jahresverlust	

Kalkulation für die Notunterkunft Haus Sebastian gGmbH
(bei 90 % Belegung: 81 Bewohner)

BEZEICHNUNG	Kalkulation (Jahr) in TDM
1. GESAMTERLÖSE	1.458,8
1.1. Umsatzerlöse (Pflegekosten; immer 100%)	1.451,0
1.2. Sonstiges Erlöse	7,8
2. KOSTEN	
2.1. variable Kosten	1.195,2
2.1.1. betrieblicher Aufwand	38,3
2.1.2. Therapiekosten	
2.1.3. sonstige Kosten	49,5
2.1.4. Zahlungen an TERRANO	1.107,4
2.1.4.1. Verwaltung	274,0
2.1.4.2. Hauswirtschaft	74,8
2.1.4.3. Küche	354,6
2.1.4.4. Haustechnik	70,0
2.1.4.5. Pacht	334,0
= Deckungsbetrag	263,6
2.2. fixe Kosten	262,5
2.2.1. Personalkosten	257,8
2.2.2. sonstige Kosten	4,7
= Cash flow	1,1
Jahresüberschuß	1,1
Jahresverlust	

Kalkulation für die Obdachlosenunterkunft
 Am Dickobsberg 7 + 9 gGmbH
 (bei 90 % Belegung: 27 Bewohner)

BEZEICHNUNG	Kalkulation (Jahr) in TDM
1. GESAMTERLÖSE	509,8
1.1. Umsatzerlöse (Pflegekosten; immer 100%)	507,1
1.2. Sonstiges Erlöse	2,7
2. KOSTEN	
2.1. variable Kosten	405,5
2.1.1. betrieblicher Aufwand	12,5
2.1.2. Therapiekosten	13,0
2.1.3. sonstige Kosten	4,5
2.1.4. Zahlungen an TERRANO	375,5
2.1.4.1. Verwaltung	55,0
2.1.4.2. Hauswirtschaft	27,5
2.1.4.3. Küche	159,0
2.1.4.4. Haustechnik	24,0
2.1.4.5. Pacht	110,0
= Deckungsbetrag	104,3
2.2. fixe Kosten	103,1
2.2.1. Personalkosten	97,8
2.2.2. sonstige Kosten	5,3
= Cash flow	1,2
Jahresüberschuß	1,2
Jahresverlust	

Kalkulation für das IWO-Wohnprojekt
 Am Dickobsberg 1 – 5 gGmbH
 (bei 90 % Belegung: 24,3 Bewohner)

BEZEICHNUNG	Kalkulation (Jahr) in TDM
1. GESAMTERLÖSE	912,2
1.1. Umsatzerlöse	908,3
1.2. Sonstiges Erlöse	3,9
2. KOSTEN	
2.1. variable Kosten	638,2
2.1.1. betrieblicher Aufwand	63,4
2.1.2. Therapiekosten	32,8
2.1.3. sonstige Kosten	9,1
2.1.4. Zahlungen an TERRANO	532,9
2.1.4.1. Verwaltung	93,4
2.1.4.2. Hauswirtschaft	37,5
2.1.4.3. Küche	149,5
2.1.4.4. Haustechnik	37,5
2.1.4.5. Pacht	215,0
= Deckungsbetrag	274,0
2.2. fixe Kosten	260,8
2.2.1. Personalkosten	233,7
2.2.2. sonstige Kosten	27,1
= Cash flow	13,2
Jahresüberschuß	13,2
Jahresverlust	

DACHORGANISATION

Nachdem wir die jeweiligen Kalkulationen für die Basis abgeschlossen haben, liegt nun die Aufgabe darin, die für Investoren interessanteren Kalkulationen für die TERRANO-Betriebsgesellschaft und somit die zu erwartenden Gewinne zu berechnen.

Hierzu müssen wir zuerst die notwendigen Investitionen auflisten, um einen Überblick über die Zusammensetzung der zu erbringenden Summe von 30 Millionen DM zu schaffen.

Eine Sonderstellung bildet die Fachklinik Schleureut gGmbH. Hier ist eine andere Lösung bezüglich der Immobilie umgesetzt worden. Da hier insbesondere auch Fördermittel der öffentlichen Hand involviert sind, ist eine Übernahme im Rahmen der Leasingfinanzierung durch die TERRANO-Betriebsgesellschaft nicht geplant.

Folgende Investitionen sind für den Erwerb und den Umbau der Immobilien geplant:

• Therapiezentrum Wiesengrund gGmbH	Kauf	4.800.000,- DM
	Umbau	1.200.000,- DM
• Jugendbauernhof Freedom gGmbH	Kauf	1.000.000,- DM
	Umbau	500.000,- DM
• Seniorenbetreuung Adalbert Stifter gGmbH	Kauf	5.000.000,- DM
• Fachklinik Meckenheim gGmbH	Kauf	3.000.000,- DM
	Umbau	1.500.000,- DM
• Adaptions- u. Nachsorgezentrum Ausweg gGmbH	Kauf	2.600.000,- DM
• Notunterkunft Haus Sebastian gGmbH	Kauf	4.100.000,- DM
• Obdachlosenunterkunft Am Dickobskreuz 7 + 9 gGmbH IWO-Wohnprojekt Am Dickobskreuz 1 – 5 gGmbH	Kauf	..3.100.000,- DM
• Sonstige Betriebsmittel	Kauf	<u>3.200.000,- DM</u>
GESAMTVOLUMEN:		30.000.000,- DM

Kalkulation für die TERRANO-Betriebsgesellschaft mbH & Co. KG

(ausgehend von einer durchschnittlichen Belegung von 90 % in den Basiseinrichtungen)

BEZEICHNUNG	Kalkulation (Jahr) in TDM
1. GESAMTERLÖSE	8.049,4
1.1. Erlöse aus Verwaltung	2.274,9
1.1.1. Fachklinik Schlehreut gGmbH	480,0
1.1.2. Therapiezentrum Wiesengrund gGmbH	600,0
1.1.3. Jugendbauernhof Freedom gGmbH	90,5
1.1.4. Seniorenbetreuung Adalbert Stifter gGmbH	335,0
1.1.5. Fachklinik Meckenheim gGmbH	254,5
1.1.6. Adaptionen- u. Nachsorgezentrum Ausweg gGmbH	92,5
1.1.7. Notunterkunft Haus Sebastian gGmbH	274,0
1.1.8. Obdachlosenunterkunft Am Dickobskreuz 7 + 9 gGmbH	55,0
1.1.9. IWO-Wohnprojekt Am Dickobskreuz 1 - 5 gGmbH	93,4
1.2. Erlöse aus Hauswirtschaft	619,9
1.2.1. Fachklinik Schlehreut gGmbH	150,0
1.2.2. Therapiezentrum Wiesengrund gGmbH	150,0
1.2.3. Jugendbauernhof Freedom gGmbH	11,4
1.2.4. Seniorenbetreuung Adalbert Stifter gGmbH	63,7
1.2.5. Fachklinik Meckenheim gGmbH	70,0
1.2.6. Adaptionen- u. Nachsorgezentrum Ausweg gGmbH	35,0
1.2.7. Notunterkunft Haus Sebastian gGmbH	74,8
1.2.8. Obdachlosenunterkunft Am Dickobskreuz 7 + 9 gGmbH	27,5
1.2.9. IWO-Wohnprojekt Am Dickobskreuz 1 - 5 gGmbH	37,5

1.3. Erlöse aus Küche	1.919,0
1.3.1. Fachklinik Schlehreut gGmbH	320,0
1.3.2. Therapiezentrum Wiesengrund gGmbH	340,0
1.3.3. Jugendbauernhof Freedom gGmbH	64,8
1.3.4. Seniorenbetreuung Adalbert Stifter gGmbH	240,3
1.3.5. Fachklinik Meckenheim gGmbH	184,5
1.3.6. Adaptions- u. Nachsorgezentrum Ausweg gGmbH	106,3
1.3.7. Notunterkunft Haus Sebastian gGmbH	354,6
1.3.8. Obdachlosenunterkunft Am Dickobskreuz 7 + 9 gGmbH	159,0
1.3.9. IWO-Wohnprojekt Am Dickobskreuz 1 - 5 gGmbH	149,5
1.4. Erlöse aus Haustechnik	630,6
1.4.1. Fachklinik Schlehreut gGmbH	150,0
1.4.2. Therapiezentrum Wiesengrund gGmbH	150,0
1.4.3. Jugendbauernhof Freedom gGmbH	11,4
1.4.4. Seniorenbetreuung Adalbert Stifter gGmbH	82,7
1.4.5. Fachklinik Meckenheim gGmbH	70,0
1.4.6. Adaptions- u. Nachsorgezentrum Ausweg gGmbH	35,0
1.4.7. Notunterkunft Haus Sebastian gGmbH	70,0
1.4.8. Obdachlosenunterkunft Am Dickobskreuz 7 + 9 gGmbH	24,0
1.4.9. IWO-Wohnprojekt Am Dickobskreuz 1 - 5 gGmbH	37,5
1.5. Erlöse aus Pacht	2.605,0
1.5.1. Fachklinik Schlehreut gGmbH	<i>Sonderfall</i>
1.5.2. Therapiezentrum Wiesengrund gGmbH	650,0
1.5.3. Jugendbauernhof Freedom gGmbH	100,0
1.5.4. Seniorenbetreuung Adalbert Stifter gGmbH	550,0
1.5.5. Fachklinik Meckenheim gGmbH	391,0
1.5.6. Adaptions- u. Nachsorgezentrum Ausweg gGmbH	255,0
1.5.7. Notunterkunft Haus Sebastian gGmbH	334,0
1.5.8. Obdachlosenunterkunft Am Dickobskreuz 7 + 9 gGmbH	110,0
1.5.9. IWO-Wohnprojekt Am Dickobskreuz 1 - 5 gGmbH	215,0

2. KOSTEN	
2.1. variable Kosten	1.636,5
2.1.1. Sachkosten	1.519,5
2.1.1.1. Verwaltung/Buchhaltung	255,0
2.1.1.2. Hauswirtschaft	76,5
2.1.1.3. Küche	1.015,0
2.1.1.4. Haustechnik	173,0
2.1.2. betrieblicher Aufwand	90,0
2.1.3. sonstige Kosten	27,0
= Deckungsbetrag	6.412,9
2.2. fixe Kosten	5.553,0
2.2.1. Personalkosten	2.733,0
2.2.1.1. Verwaltung/Buchhaltung	1.245,0
2.2.1.2. Hauswirtschaft	496,0
2.2.1.3. Küche	560,0
2.2.1.4. Haustechnik	432,0
2.2.2. Leasingraten Immobilien	2.490,0
2.2.3. sonstige Kosten	330,0
= Cash flow	859,9
Jahresüberschuß	859,9
Jahresverlust	

C. Zusammenfassung

Wir planen den TERRANO®-Einrichtungsverbund, der **etablierte, wirtschaftlich gesunde Einrichtungen des Gesundheitswesens**, bevorzugt der Suchtkrankenhilfe, Betreuung psychisch Kranker und Altenbetreuung, über Leasingverträge erwerben und betreiben will. Hierbei wird besonders Wert auf eine inhaltlich hohe Qualität gelegt. Zusätzlich werden **innovative, wirtschaftlich interessante Projekte** des Sozialbereichs umgesetzt.

Während die eigentlichen Betreibergesellschaften aus Gründen der Qualitätssicherung gemeinnützig arbeiten, werden der Immobilienbesitz und die –verwaltung sowie die Funktionsbereiche und Verwaltungsaufgaben der Betreiber zentralisiert und in einer gewinnorientiert arbeitende Gesellschaft, der TERRANO-Betriebsgesellschaft mbH & Co. KG zusammengefaßt.

Die anfänglich notwendige Investitionssumme wird ein **Volumen von ca. 30.000.000,- DM** umfassen, womit der Erwerb und die Baumaßnahmen der Objekte finanziert wird.

Die hier vorliegende Kalkulation bezieht sich auf die augenblicklich ins Auge gefassten Objekte der Ebene 1. Durch die Aufnahme weiterer Objekte sind wiederum Synergieeffekte, weitere Einsparungen und somit noch höhere Renditen zu erwarten.

Wegscheid, 20.04.1999

Anschrift des Verfassers: Dipl.-Psych. V. Barth
Reichartsreut 2
94110 Wegscheid
Tel.: 08592/88170
Fax: 08592/881727