

**Konzept  
des  
TERRANO<sup>®</sup>-  
Sozialfonds**

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 teilweise sogar steigende Belegungszahlen festzustellen. Gerade in den Bereichen, die für unseren geplanten Sozialfonds 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 Investor in diesen Dienstleistungssektor einzusteigen**. Hierzu ist allerdings als Grundlage ein Fundus aus bestehenden und inhaltlich anerkannten Einrichtungen notwendig, die nachgewiesener Weise auch wirtschaftlich auf gesunden Füßen stehen. Zusätzlich sollen neue innovative Projekte im Sozialbereich mit angegliedert werden, die von politischer und behördlicher Seite gewünscht sind, 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 Fonds bilden, sollen nun erworben und teilweise renoviert, die Trägerschaften im Rahmen unseres Konzeptes integriert werden. Es handelt sich ausschließlich um etablierte und wirtschaftlich gesunde Sozialunternehmen. Zusammen mit der Umsetzung innovativer wirtschaftlich interessanter Projekte im Sozialbereich wird für den Erwerb und die Renovierungen der zu gründende Fonds ein Gesamtvolumen von 60 Millionen DM umfassen.

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 Investoren wichtigen Rahmen schaffen, in dem entsprechend hohe Renditen erwirtschaftet werden. 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 den Investoren die Möglichkeit guter Renditen 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. Die gewinnorientierten Betriebe bilden die Ebene 1 der Gesamtkonzeption, die gemeinnützigen Betreibergesellschaften die Ebene 2.

### **EBENE 1**

Die TERRANO-Betriebsgesellschaft mbH bildet gemeinsam mit der TERRANO-Vermögens- u. Grundbesitz GmbH & Co KG die **Ebene 1** der Konzeption. Diese Ebene arbeitet rein gewinnorientiert.

#### **TERRANO-Vermögens- u. Grundbesitz GmbH & Co KG**

Ihre Hauptaufgabe liegt in der Verwaltung der in ihrem Eigentum befindlichen Immobilien und anderer Vermögenswerte (z.B. Fahrzeugpark). Sie verpachtet die Immobilien an die jeweilige Betreibergesellschaft der Ebene 2 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 Investoren verteilt.

#### **TERRANO-Betriebsgesellschaft mbH**

Sie hat ihren Sitz in Wegscheid/Niederbayern und übernimmt von allen Betrieben der Ebene 2 die Verwaltungs- und Buchhaltungsaufgaben. Außerdem 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 (Betriebe der Ebene 2) eingesetzt werden, Einkäufe koordiniert und wirtschaftlicher getätigt werden.

Die einzelnen Einrichtungen der Ebene 2 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, hier soll keine Hintertüre zum Kapitalentzug aus den gemeinnützigen Betreibergesellschaften geöffnet werden.

Die erwirtschafteten Gewinne fließen zum überwiegenden Teil nach einem Schlüssel an die Investoren.

## EBENE 2

Die momentan vorhandenen Betriebe werden beibehalten. Sie bilden gemeinsam mit den neu zu gründenden Betreibergesellschaften, die alle gemeinnützig sein werden, die **Ebene 2**. 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) 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 Ebene.

Ebenfalls auf dieser Ebene werden neue Projekte mit installiert, die im Konzept und der Planung schon vorliegen und bezüglich der inhaltlichen Umsetzbarkeit und Rentabilität überprüft wurden.

Grundsätzlich gilt für alle Betriebe der Ebene 2, 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 die existenten Einrichtungen und die sich in Planung befindlichen Projekte kurz skizzieren:

- **Fachklinik Schlehreit 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.

- **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.

- **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.

- **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.
- **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 neu renoviert und wird u.a. auch von der BfA belegt.
- **Jugendbauernhof Freedom in Wegscheid/Niederbayern:**  
Die Problematik der immer jünger werdenden Suchtmittelabhängigen und fehlender Hilfemaßnahmen hat dieses Projekt als Hintergrund. Auf einem Vierkant-Bauernhof sollen ca. 15 jugendliche Suchtkranke 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.
- **Kinderbauernhof Kunterbunt in Wegscheid/Niederbayern:**  
Besonders die Kinder suchtkranker Eltern leiden unschuldig an den Folgen der Erkrankung der Erwachsenen. Auf dem Gelände der Fachklinik Schlehreut soll nun ein kindergerechter Kleinbauernhof mit Streichelzoo entstehen, in dem ca. 20 Kindern durch Kurz- oder Langzeitaufenthalte mit entsprechender therapeutischer Hilfe die Folgen der Suchtmittelabhängigkeit ihrer Eltern überwinden können.
- **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 auf finanzielle Beteiligung am Projekt Wert gelegt.
- **Fachhochschule für Seniorenpädagogik:**  
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 stopfen. Hierzu wird eine eigene Fachhochschule mit entsprechendem Curriculum gegründet.

### **3.     Schlußfolgerung**

Zusammenfassend ist also festzuhalten, daß für interessierte Investoren hier ein qualitativ hochwertiger Pool von anerkannten Einrichtungen und innovativen Projekten im sozialen Bereich entsteht, 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 eine sichere und hohe Renditen versprechende Anlagemöglichkeit darstellt. Zur Umsetzung der Planung, d.h. dem Erwerb und der Renovierung der ausgesuchten Objekte ist eine Gesamtsumme von 60 Millionen DM angepeilt. Nachfolgend sehen Sie in Abbildung 1 das Organigramm des geplanten Sozialfonds, bevor in Teil B dieser Darstellung die Rentabilität anhand von Einzel- und einer Gesamtkalkulation dargestellt wird.



ABBILDUNG 1

# Organigramm des TERRANO-Sozialfonds





## 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 und die TERRANO-Vermögens- u. Besitzgesellschaft angesetzt sind, beruhen auf den in den Pflegesätzen zugrundegelegten Zahlen.

Für die neuzugründenden Gesellschaften sind Vergleichszahlen anderer Betriebe herangezogen worden.

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 für Investoren interessant ist. Sollten dann die Renditen höher ausfallen, so ist dies sicherlich ein angenehmer Nebeneffekt.

### 2. Einzelbetrachtungen

#### EBENE 2

Nachfolgend ist zuerst für jeden Betrieb der Ebene 2 eine Kalkulation aufgeführt. Dies scheint uns insoweit logisch, da hier die Erträge durch die Betreuung der Patienten erwirtschaftet werden, die dann als Miet- und Pachtzahlungen und Zahlungen für Dienstleistungen an die Betriebe der Ebene 1 weitergeleitet werden.

Auch ist beabsichtigt, daß die Bilanz der Betriebe der Ebene 2 neutral ist, da hier (da gemeinnützig) keine Gewinne erwirtschaftet werden dürfen, bzw. diese in den Betrieb zurückfließen.

Grundsätzlich gehen wir von einer Auslastung von 80% bis 90% aus, was einer eher vorsichtigen Schätzung entspricht.

Die mit **(an TVG)** gekennzeichneten Kostenstellen entsprechen Zahlungen an die TERRANO-Vermögens- u. Grundbesitz GmbH & Co KG. Die mit **(an TB)** gekennzeichneten Kostenstellen entsprechen Zahlungen an die TERRANO-Betriebsgesellschaft mbH

Bezüglich des Projektes **Therapiezentren Marathon gGmbH** gehen wir pauschal von einer Rendite von 10 % aus. Konkretere Rechnungen wären momentan reine Spekulation.

Bei der **Fachhochschule für Seniorenpädagogik** gehen wir im 1. Geschäftsjahr von einer durchschnittlichen Auslastung von ca. 50 Studenten bei monatlichen Gebühren von 475,- DM aus, also einer Einnahme von jährlich 285.000,- DM bei geschätzten Ausgaben (z.B. durch Referenten) von 200.000,- DM. Die restliche Summe fließt in Pacht (45.000,- DM), Verwaltung/Materialbeschaffung (40.000,- DM).

Im 3. Geschäftsjahr gehen wir von 200 Studierenden aus, also ca. 1.100.000,- DM Einnahme. Die Ausgaben liegen bei 700.000,- DM intern und 200.000,- DM Pacht sowie 200.000,- DM Verwaltung/Material.

Das **Medizinische Zentrum** in Penig wird nach unseren Berechnungen einen Mietertrag von ca. 200.000,- DM erzielen. Dieser Betrag fließt in die TERRANO-Vermögens- u. Grundbesitz GmbH & Co KG.

## Kalkulation für die Fachklinik Schlehreut gGmbH (momentaner Stand)

KOSTENSTELLE	Kalkulation (Monat)	Kalkulation (Jahr)
<b>1.1. Ausgaben</b>	<b>201.500,- DM</b>	<b>2.418.000,- DM</b>
<b>1.1.1. Personal</b>	<b>75.000,- DM</b>	<b>900.000,- DM</b>
<b>1.1.2. Immobilie, Inventar</b>	<b>63.500,- DM</b>	<b>762.000,- DM</b>
1.1.2.1. Pacht (an TVG)	40.000,- DM	480.000,- DM
1.1.2.2. Betriebskosten	16.000,- DM	192.000,- DM
1.1.2.3. Unterhaltskosten	5.000,- DM	60.000,- DM
1.1.2.4. Fahrzeuge	2.500,- DM	30.000,- DM
<b>1.1.3. Verwaltung (an TB)</b>	<b>25.000,- DM</b>	<b>300.000,- DM</b>
<b>1.1.4. Funktionsdienste (an TB)</b>	<b>28.000,- DM</b>	<b>336.000,- DM</b>
1.1.4.1. Hauswirtschaft (an TB)	4.500,- DM	54.000,- DM
1.1.4.2. Küche (an TB)	17.000,- DM	204.000,- DM
1.1.4.3. Haustechnik (an TB)	6.500,- DM	78.000,- DM
<b>1.1.5. Therapie</b>	<b>5.000,- DM</b>	<b>60.000,- DM</b>
<b>1.1.6. Sonstiges</b>	<b>5.000,- DM</b>	<b>60.000,- DM</b>
<b>1.2. Einnahmen</b>	<b>201.592,- DM</b>	<b>2.419.104,- DM</b>
<b>1.2.1. Pflegekosten (bei 80 % Belegung – 40 PT)</b>	<b>199.592,- DM</b>	<b>2.395.104,- DM</b>
1.2.1.1. Erwachsene	154.208,- DM	1.850.496,- DM
1.2.1.2. Kinder	45.384,- DM	544.608,- DM
<b>1.2.2. Sonstiges</b>	<b>2.000,- DM</b>	<b>24.000,- DM</b>
1.2.2.1. Sonstiges	400,- DM	4.800,- DM
1.2.2.2. Hauskasse	1.200,- DM	14.400,- DM
1.2.2.3. Märkte	400,- DM	4.800,- DM

## Kalkulation für die Fachklinik Schleuret gGmbH (nach Umbau und Erweiterung)

KOSTENSTELLE	Kalkulation (Monat)	Kalkulation (Jahr)
<b>1.1. Ausgaben</b>	<b>280.000,- DM</b>	<b>3.360.000,- DM</b>
<b>1.1.1. Personal</b>	<b>95.000,- DM</b>	<b>1.140.000,- DM</b>
<b>1.1.2. Immobilie, Inventar</b>	<b>96.000,- DM</b>	<b>1.152.000,- DM</b>
1.1.2.1. Pacht (an TVG)	60.000,- DM	720.000,- DM
1.1.2.2. Betriebskosten	25.000,- DM	300.000,- DM
1.1.2.3. Unterhaltskosten	8.000,- DM	96.000,- DM
1.1.2.4. Fahrzeuge	3.000,- DM	36.000,- DM
<b>1.1.3. Verwaltung (an TB)</b>	<b>30.000,- DM</b>	<b>360.000,- DM</b>
<b>1.1.4. Funktionsdienste (an TB)</b>	<b>42.000,- DM</b>	<b>504.000,- DM</b>
1.1.4.1. Hauswirtschaft (an TB)	6.500,- DM	78.000,- DM
1.1.4.2. Küche (an TB)	28.000,- DM	336.000,- DM
1.1.4.3. Haustechnik (an TB)	7.500,- DM	90.000,- DM
<b>1.1.5. Therapie</b>	<b>7.500,- DM</b>	<b>90.000,- DM</b>
<b>1.1.6. Sonstiges</b>	<b>9.500,- DM</b>	<b>114.000,- DM</b>
<b>1.2. Einnahmen</b>	<b>282.112,- DM</b>	<b>3.385.344,- DM</b>
<b>1.2.1. Pflegekosten (bei 80 % Belegung – 55 PT)</b>	<b>280.112,- DM</b>	<b>3.361.344,- DM</b>
1.2.1.1. Erwachsene	212.036,- DM	2.544.432,- DM
1.2.1.2. Kinder	68.076,- DM	816.912,- DM
<b>1.2.2. Sonstiges</b>	<b>2.000,- DM</b>	<b>24.000,- DM</b>
1.2.2.1. Sonstiges	400,- DM	4.800,- DM
1.2.2.2. Hauskasse	1.200,- DM	14.400,- DM
1.2.2.3. Märkte	400,- DM	4.800,- DM

## Kalkulation für das Therapiezentrum Wiesengrund gGmbH (momentaner Stand)

KOSTENSTELLE	Kalkulation (Monat)	Kalkulation (Jahr)
<b>2.1. Ausgaben</b>	<b>255.000,- DM</b>	<b>3.060.000,- DM</b>
<b>2.1.1. Personal</b>	<b>80.000,- DM</b>	<b>960.000,- DM</b>
<b>2.1.2. Immobilie, Inventar</b>	<b>80.000,- DM</b>	<b>960.000,- DM</b>
2.1.2.1. Pacht (an TVG)	50.000,- DM	600.000,- DM
2.1.2.2. Betriebskosten	20.000,- DM	240.000,- DM
2.1.2.3. Unterhaltskosten	7.000,- DM	84.000,- DM
2.1.2.4. Fahrzeuge	3.000,- DM	36.000,- DM
<b>2.1.3. Verwaltung (an TB)</b>	<b>35.000,- DM</b>	<b>420.000,- DM</b>
<b>2.1.4. Funktionsdienste (an TB)</b>	<b>40.000,- DM</b>	<b>480.000,- DM</b>
2.1.4.1. Hauswirtschaft (an TB)	9.000,- DM	108.000,- DM
2.1.4.2. Küche (an TB)	22.000,- DM	264.000,- DM
2.1.4.3. Haustechnik (an TB)	9.000,- DM	108.000,- DM
<b>2.1.5. Therapie</b>	<b>10.000,- DM</b>	<b>120.000,- DM</b>
<b>2.1.6. Sonstiges</b>	<b>10.000,- DM</b>	<b>120.000,- DM</b>
<b>2.2. Einnahmen</b>	<b>260.800,- DM</b>	<b>3.120.000,- DM</b>
<b>2.2.1. Pflegekosten (bei 80 % Belegung – 60 PT)</b>	<b>258.800,- DM</b>	<b>3.096.000,- DM</b>
2.2.1.1. Erwachsene	258.800,- DM	3.096.000,- DM
<b>2.2.2. Sonstiges</b>	<b>2.000,- DM</b>	<b>24.000,- DM</b>
2.2.2.1. Sonstiges	400,- DM	4.800,- DM
2.2.2.2. Hauskasse	1.200,- DM	14.400,- DM
2.2.2.3. Märkte	400,- DM	4.800,- DM

## Kalkulation für das Therapiezentrum Wiesengrund gGmbH (nach Renovierung und Erweiterung)

KOSTENSTELLE	Kalkulation (Monat)	Kalkulation (Jahr)
<b>2.1. Ausgaben</b>	<b>300.000,- DM</b>	<b>3.600.000,- DM</b>
<b>2.1.1. Personal</b>	<b>95.000,- DM</b>	<b>1.140.000,- DM</b>
<b>2.1.2. Immobilie, Inventar</b>	<b>95.000,- DM</b>	<b>1.140.000,- DM</b>
2.1.2.1. Pacht (an TVG)	60.000,- DM	720.000,- DM
2.1.2.2. Betriebskosten	21.000,- DM	252.000,- DM
2.1.2.3. Unterhaltskosten	10.000,- DM	120.000,- DM
2.1.2.4. Fahrzeuge	4.000,- DM	48.000,- DM
<b>2.1.3. Verwaltung (an TB)</b>	<b>40.000,- DM</b>	<b>480.000,- DM</b>
<b>2.1.4. Funktionsdienste (an TB)</b>	<b>45.000,- DM</b>	<b>540.000,- DM</b>
2.1.4.1. Hauswirtschaft (an TB)	10.000,- DM	120.000,- DM
2.1.4.2. Küche (an TB)	25.000,- DM	300.000,- DM
2.1.4.3. Haustechnik (an TB)	10.000,- DM	120.000,- DM
<b>2.1.5. Therapie</b>	<b>12.500,- DM</b>	<b>150.000,- DM</b>
<b>2.1.6. Sonstiges</b>	<b>12.500,- DM</b>	<b>150.000,- DM</b>
<b>2.2. Einnahmen</b>	<b>305.000,- DM</b>	<b>3.660.000,- DM</b>
<b>2.2.1. Pflegekosten (bei 80 % Belegung – 70 PT)</b>	<b>302.000,- DM</b>	<b>3.624.000,- DM</b>
2.2.1.1. Erwachsene	302.000,- DM	3.624.000,- DM
<b>2.2.2. Sonstiges</b>	<b>3.000,- DM</b>	<b>36.000,- DM</b>
2.2.2.1. Sonstiges	500,- DM	6.000,- DM
2.2.2.2. Hauskasse	2.000,- DM	24.000,- DM
2.2.2.3. Märkte	500,- DM	6.000,- DM

## Kalkulation für das Kurhaus Ihlingshof gGmbH

KOSTENSTELLE	Kalkulation (Monat)	Kalkulation (Jahr)
<b>3.1. Ausgaben</b>	<b>157.000,- DM</b>	<b>1.884.000,- DM</b>
<b>3.1.1. Personal</b>	<b>55.000,- DM</b>	<b>660.000,- DM</b>
<b>3.1.2. Immobilie, Inventar</b>	<b>49.500,- DM</b>	<b>594.000,- DM</b>
3.1.2.1. Pacht (an TVG)	30.000,- DM	360.000,- DM
3.1.2.2. Betriebskosten	12.000,- DM	144.000,- DM
3.1.2.3. Unterhaltskosten	5.000,- DM	60.000,- DM
3.1.2.4. Fahrzeuge	2.500,- DM	30.000,- DM
<b>3.1.3. Verwaltung (an TB)</b>	<b>20.000,- DM</b>	<b>240.000,- DM</b>
<b>3.1.4. Funktionsdienste (an TB)</b>	<b>22.500,- DM</b>	<b>270.000,- DM</b>
3.1.4.1. Hauswirtschaft (an TB)	4.500,- DM	54.000,- DM
3.1.4.2. Küche (an TB)	13.000,- DM	156.000,- DM
3.1.4.3. Haustechnik (an TB)	5.000,- DM	60.000,- DM
<b>3.1.5. Therapie</b>	<b>5.000,- DM</b>	<b>60.000,- DM</b>
<b>3.1.6. Sonstiges</b>	<b>5.000,- DM</b>	<b>60.000,- DM</b>
<b>3.2. Einnahmen</b>	<b>157.550,- DM</b>	<b>1.890.600,- DM</b>
<b>3.2.1. Pflegekosten (bei 80 % Belegung – 30 PT)</b>	<b>155.750,- DM</b>	<b>1.869.000,- DM</b>
3.2.1.1. Patienten	110.000,- DM	1.320.000,- DM
3.2.1.2. Begleitpersonen	45.750,- DM	549.000,- DM
<b>3.2.2. Sonstiges</b>	<b>1.800,- DM</b>	<b>21.600,- DM</b>
3.2.2.1. Sonstiges	600,- DM	7.200,- DM
3.2.2.2. Hauskasse	1.200,- DM	14.400,- DM

## Kalkulation für das Seniorenbetreuung Adalbert Stifter gGmbH

<b>KOSTENSTELLE</b>	<b>Kalkulation (Monat)</b>	<b>Kalkulation (Jahr)</b>
<b>4.1. Ausgaben</b>	<b>215.500,- DM</b>	<b>2.580.000,- DM</b>
<b>4.1.1. Personal</b>	<b>70.000,- DM</b>	<b>840.000,- DM</b>
<b>4.1.2. Immobilie, Inventar</b>	<b>78.500,- DM</b>	<b>942.000,- DM</b>
4.1.2.1. Pacht (an TVG)	55.000,- DM	660.000,- DM
4.1.2.2. Betriebskosten	16.000,- DM	192.000,- DM
4.1.2.3. Unterhaltskosten	5.000,- DM	60.000,- DM
4.1.2.4. Fahrzeuge	2.500,- DM	30.000,- DM
<b>4.1.3. Verwaltung (an TB)</b>	<b>25.000,- DM</b>	<b>300.000,- DM</b>
<b>4.1.4. Funktionsdienste (an TB)</b>	<b>31.500,- DM</b>	<b>378.000,- DM</b>
4.1.4.1. Hauswirtschaft (an TB)	5.000,- DM	60.000,- DM
4.1.4.2. Küche (an TB)	20.000,- DM	240.000,- DM
4.1.4.3. Haustechnik (an TB)	6.500,- DM	78.000,- DM
<b>4.1.5. Therapie</b>	<b>5.000,- DM</b>	<b>60.000,- DM</b>
<b>4.1.6. Sonstiges</b>	<b>5.000,- DM</b>	<b>60.000,- DM</b>
<b>4.2. Einnahmen</b>	<b>215.500,- DM</b>	<b>2.586.000,- DM</b>
<b>4.2.1. Pflegekosten (bei 90 % Belegung – 48 PT)</b>	<b>212.000,- DM</b>	<b>2.544.000,- DM</b>
4.2.1.1. Patienten Pflegestufe 3	92.000,- DM	1.104.000,- DM
4.2.1.2. Patienten Pflegestufe 2	72.000,- DM	864.000,- DM
4.2.1.3. Patienten Pflegestufe 1	48.000,- DM	576.000,- DM
<b>4.2.2. Sonstiges</b>	<b>3.500,- DM</b>	<b>42.000,- DM</b>
4.2.2.1. Sonstiges	1.000,- DM	12.000,- DM
4.2.2.2. Hauskasse	2.500,- DM	30.000,- DM

## Kalkulation für die Fachklinik Rheingold gGmbH

KOSTENSTELLE	Kalkulation (Monat)	Kalkulation (Jahr)
<b>5.1. Ausgaben</b>	<b>334.000,- DM</b>	<b>4.008.000,- DM</b>
5.1.1. Personal	120.000,- DM	1.440.000,- DM
5.1.2. Immobilie, Inventar	95.000,- DM	1.140.000,- DM
5.1.2.1. Pacht (an TVG)	60.000,- DM	720.000,- DM
5.1.2.2. Betriebskosten	20.000,- DM	240.000,- DM
5.1.2.3. Unterhaltskosten	10.000,- DM	120.000,- DM
5.1.2.4. Fahrzeuge	5.000,- DM	60.000,- DM
5.1.3. Verwaltung (an TB)	34.000,- DM	408.000,- DM
5.1.4. Funktionsdienste (an TB)	60.000,- DM	720.000,- DM
5.1.4.1. Hauswirtschaft (an TB)	15.000,- DM	180.000,- DM
5.1.4.2. Küche (an TB)	35.000,- DM	420.000,- DM
5.1.4.3. Haustechnik (an TB)	10.000,- DM	120.000,- DM
5.1.5. Therapie	15.000,- DM	180.000,- DM
5.1.6. Sonstiges	10.000,- DM	120.000,- DM
<b>5.2. Einnahmen</b>	<b>334.000,- DM</b>	<b>4.008.000,- DM</b>
5.2.1. Pflegekosten (bei 90 % Belegung – 54 PT)	329.000,- DM	3.948.000,- DM
5.2.1.1. Patienten Pflegestufe 1	137.000,- DM	1.644.000,- DM
5.2.1.2. Patienten Pflegestufe 2	110.000,- DM	1.320.000,- DM
5.2.1.3. Patienten Pflegestufe 3	82.000,- DM	984.000,- DM
5.2.2. Sonstiges	5.000,- DM	60.000,- DM
5.2.2.1. Sonstiges	1.000,- DM	12.000,- DM
5.2.2.2. Hauskasse	4.000,- DM	48.000,- DM



## Kalkulation für die Fachklinik Meckenheim gGmbH

<b>KOSTENSTELLE</b>	<b>Kalkulation (Monat)</b>	<b>Kalkulation (Jahr)</b>
<b>1.1. Ausgaben</b>	<b>146.000,- DM</b>	<b>1.752.000,- DM</b>
<b>1.1.1. Personal</b>	<b>68.000,- DM</b>	<b>816.000,- DM</b>
<b>1.1.2. Immobilie, Inventar</b>	<b>43.000,- DM</b>	<b>516.000,- DM</b>
1.1.2.1. Pacht (an TVG)	28.000,- DM	336.000,- DM
1.1.2.2. Betriebskosten	10.000,- DM	120.000,- DM
1.1.2.3. Unterhaltskosten	3.000,- DM	36.000,- DM
1.1.2.4. Fahrzeuge	2.000,- DM	24.000,- DM
<b>1.1.3. Verwaltung (an TB)</b>	<b>12.000,- DM</b>	<b>144.000,- DM</b>
<b>1.1.4. Funktionsdienste (an TB)</b>	<b>17.000,- DM</b>	<b>204.000,- DM</b>
1.1.4.1. Hauswirtschaft (an TB)	2.500,- DM	30.000,- DM
1.1.4.2. Küche (an TB)	12.000,- DM	144.000,- DM
1.1.4.3. Haustechnik (an TB)	2.500,- DM	30.000,- DM
<b>1.1.5. Therapie</b>	<b>3.000,- DM</b>	<b>36.000,- DM</b>
<b>1.1.6. Sonstiges</b>	<b>3.000,- DM</b>	<b>36.000,- DM</b>
<b>1.2. Einnahmen</b>	<b>147.000,- DM</b>	<b>1.764.000,- DM</b>
<b>1.2.1. Pflegekosten (bei 80 % Belegung – 40 PT)</b>	<b>145.000,- DM</b>	<b>1.740.000,- DM</b>
1.2.1.1. Erwachsene	145.000,- DM	1.740.000,- DM
<b>1.2.2. Sonstiges</b>	<b>2.000,- DM</b>	<b>24.000,- DM</b>
1.2.2.1. Sonstiges	400,- DM	4.800,- DM
1.2.2.2. Hauskasse	1.200,- DM	14.400,- DM
1.2.2.3. Märkte	400,- DM	4.800,- DM

## Kalkulation für das Adaptions- u. Nachsorgezentrum Ausweg gGmbH

<b>KOSTENSTELLE</b>	<b>Kalkulation (Monat)</b>	<b>Kalkulation (Jahr)</b>
<b>1.1. Ausgaben</b>	<b>67.500,- DM</b>	<b>810.000,- DM</b>
<b>1.1.1. Personal</b>	<b>23.000,- DM</b>	<b>276.000,- DM</b>
<b>1.1.2. Immobilie, Inventar</b>	<b>29.000,- DM</b>	<b>348.000,- DM</b>
1.1.2.1. Pacht (an TVG)	20.000,- DM	240.000,- DM
1.1.2.2. Betriebskosten	5.000,- DM	60.000,- DM
1.1.2.3. Unterhaltskosten	3.000,- DM	36.000,- DM
1.1.2.4. Fahrzeuge	1.000,- DM	12.000,- DM
<b>1.1.3. Verwaltung (an TB)</b>	<b>4.500,- DM</b>	<b>54.000,- DM</b>
<b>1.1.4. Funktionsdienste (an TB)</b>	<b>9.000,- DM</b>	<b>108.000,- DM</b>
1.1.4.1. Hauswirtschaft (an TB)	1.500,- DM	18.000,- DM
1.1.4.2. Küche (an TB)	6.000,- DM	72.000,- DM
1.1.4.3. Haustechnik (an TB)	1.500,- DM	18.000,- DM
<b>1.1.5. Therapie</b>	<b>1.000,- DM</b>	<b>12.000,- DM</b>
<b>1.1.6. Sonstiges</b>	<b>1.000,- DM</b>	<b>12.000,- DM</b>
<b>1.2. Einnahmen</b>	<b>68.400,- DM</b>	<b>820.800,- DM</b>
<b>1.2.1. Pflegekosten (bei 80 % Belegung – 40 PT)</b>	<b>67.500,- DM</b>	<b>810.000,- DM</b>
1.2.1.1. Erwachsene	67.500,- DM	810.000,- DM
<b>1.2.2. Sonstiges</b>	<b>900,- DM</b>	<b>10.800,- DM</b>
1.2.2.1. Sonstiges	200,- DM	2.400,- DM
1.2.2.2. Hauskasse	500,- DM	6.000,- DM
1.2.2.3. Märkte	200,- DM	2.400,- DM

## Kalkulation für den Jugendbauernhof Freedom gGmbH

KOSTENSTELLE	Kalkulation (Monat)	Kalkulation (Jahr)
<b>6.1. Ausgaben</b>	<b>80.000,- DM</b>	<b>960.000,- DM</b>
<b>6.1.1. Personal</b>	<b>27.500,- DM</b>	<b>330.000,- DM</b>
<b>6.1.2. Immobilie, Inventar</b>	<b>22.000,- DM</b>	<b>264.000,- DM</b>
6.1.2.1. Pacht (an TVG)	12.000,- DM	144.000,- DM
6.1.2.2. Betriebskosten	6.000,- DM	72.000,- DM
6.1.2.3. Unterhaltskosten	3.000,- DM	36.000,- DM
6.1.2.4. Fahrzeuge	1.000,- DM	12.000,- DM
<b>6.1.3. Verwaltung (an TB)</b>	<b>7.500,- DM</b>	<b>90.000,- DM</b>
<b>6.1.4. Funktionsdienste (an TB)</b>	<b>13.000,- DM</b>	<b>156.000,- DM</b>
6.1.4.1. Hauswirtschaft (an TB)	3.000,- DM	36.000,- DM
6.1.4.2. Küche (an TB)	7.000,- DM	84.000,- DM
6.1.4.3. Haustechnik (an TB)	3.000,- DM	36.000,- DM
<b>6.1.5. Therapie</b>	<b>7.500,- DM</b>	<b>90.000,- DM</b>
<b>6.1.6. Sonstiges</b>	<b>2.500,- DM</b>	<b>30.000,- DM</b>
<b>6.2. Einnahmen</b>	<b>80.000,- DM</b>	<b>960.000,- DM</b>
<b>6.2.1. Pflegekosten (bei 90 % Belegung – 13 PT)</b>	<b>78.000,- DM</b>	<b>936.000,- DM</b>
6.2.1.1. Patienten	78.000,- DM	936.000,- DM
<b>6.2.2. Sonstiges</b>	<b>2.000,- DM</b>	<b>24.000,- DM</b>
6.2.2.1. Sonstiges	1.000,- DM	12.000,- DM
6.2.2.2. Hauskasse	1.000,- DM	12.000,- DM

## Kalkulation für den Kinderbauernhof Kunterbunt gGmbH

KOSTENSTELLE	Kalkulation (Monat)	Kalkulation (Jahr)
<b>7.1. Ausgaben</b>	<b>55.000,- DM</b>	<b>660.000,- DM</b>
7.1.1. Personal	20.000,- DM	240.000,- DM
7.1.2. Immobilie, Inventar	13.000,- DM	156.000,- DM
7.1.2.1. Pacht (an TVG)	7.000,- DM	84.000,- DM
7.1.2.2. Betriebskosten	3.000,- DM	36.000,- DM
7.1.2.3. Unterhaltskosten	2.000,- DM	24.000,- DM
7.1.2.4. Fahrzeuge	1.000,- DM	12.000,- DM
7.1.3. Verwaltung (an TB)	5.000,- DM	60.000,- DM
7.1.4. Funktionsdienste (an TB)	10.000,- DM	120.000,- DM
7.1.4.1. Hauswirtschaft (an TB)	2.000,- DM	24.000,- DM
7.1.4.2. Küche (an TB)	6.000,- DM	72.000,- DM
7.1.4.3. Haustechnik (an TB)	2.000,- DM	24.000,- DM
7.1.5. Therapie	5.000,- DM	60.000,- DM
7.1.6. Sonstiges	2.000,- DM	24.000,- DM
<b>7.2. Einnahmen</b>	<b>56.000,- DM</b>	<b>672.000,- DM</b>
7.2.1. Pflegekosten (bei 90 % Belegung – 18 PT)	55.000,- DM	660.000,- DM
7.2.1.1. Patienten	55.000,- DM	660.000,- DM
7.2.2. Sonstiges	1.000,- DM	12.000,- DM
7.2.2.1. Sonstiges	500,- DM	6.000,- DM
7.2.2.2. Hauskasse	500,- DM	6.000,- DM

## EBENE 1

Nachdem wir die jeweiligen Kalkulationen für die Ebene 2 abgeschlossen haben, liegt nun die Aufgabe darin, die für Investoren interessanteren Kalkulationen für die beiden Betriebe der Ebene 1 und somit die zu erwartenden Gewinne zu berechnen.

Hierzu werden wir zuerst die notwendigen Investitionen auflisten und dann je Betrieb eine Kalkulation für das Ende des 1. Geschäftsjahres und das Ende des 3. Geschäftsjahres anschließen.

Zu berücksichtigen ist, daß die jeweils nicht direkt investierten Kapitalanteile zu marktüblichen Konditionen bis zum Gebrauch angelegt werden.

### TERRANO-Vermögens- u. Grundbesitz GmbH & Co KG

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

• <b>Fachklinik Schlehreit gGmbH</b>	Kauf	6.500.000,- DM
	Umbau/Erweiterung	3.500.000,- DM
• <b>Therapiezentrum Wiesengrund gGmbH</b>	Kauf	4.800.000,- DM
	Umbau	1.200.000,- DM
• <b>Kurhaus Ihlingshof gGmbH</b>	Kauf	4.000.000,- DM
• <b>Seniorenbetreuung Adalbert Stifter gGmbH</b>	Kauf	6.500.000,- DM
• <b>Fachklinik Rheingold gGmbH</b>	Bau	8.500.000,- DM
• <b>Fachklinik Meckenheim gGmbH</b>	Kauf	3.500.000,- DM
	Umbau	1.000.000,- DM
• <b>Adaptions- u. Nachsorgezentrum Ausweg gGmbH</b>	Kauf	2.750.000,- DM
• <b>Jugendbauernhof Freedom gGmbH</b>	Kauf	1.500.000,- DM
• <b>Kinderbauernhof Kunterbunt gGmbH</b>	Bau	1.000.000,- DM
• <b>Therapiezentren Marathon gGmbH</b>	Investition	1.000.000,- DM
• <b>FHS für Seniorenpädagogik gGmbH</b>	Investition	2.250.000,- DM
• <b>Medizinisches Zentrum Penig</b>	Kauf	1.000.000,- DM
• <b>Sonstige geeignete Projekte</b>	Kauf/Umbau/etc.	<u>11.000.000,- DM</u>

**GESAMTVOLUMEN:**

**60.000.000,- DM**

Kalkulation für die TERRANO-Vermögens- u. Grundbesitz GmbH & Co KG  
(Ende 1. Geschäftsjahr)

KOSTENSTELLE	Kalkulation (Monat)	Kalkulation (Jahr)
<b>8.1. Ausgaben</b>	<b>50.000,- DM</b>	<b>600.000,- DM</b>
8.1.1. Personal	30.000,- DM	360.000,- DM
8.1.2. Sachkosten	20.000,- DM	240.000,- DM
8.1.2.1. Verwaltung	13.000,- DM	156.000,- DM
8.1.2.2. Fahrzeuge	3.000,- DM	36.000,- DM
8.1.2.3. Sonstiges	3.000,- DM	36.000,- DM
<b>8.2. Einnahmen aus Pacht</b>	<b>243.420,- DM</b>	<b>2.921.000,- DM</b>
8.2.1. Fachklinik Schleureut gGmbH	40.000,- DM	480.000,- DM
8.2.2. Therapiezentrum Wiesengrund gGmbH	50.000,- DM	600.000,- DM
8.2.3. Kurhaus Ihlingshof gGmbH	30.000,- DM	360.000,- DM
8.2.4. Seniorenbetreuung Adalbert Stifter gGmbH	55.000,- DM	660.000,- DM
8.2.5. Fachklinik Meckenheim gGmbH	28.000,- DM	336.000,- DM
8.2.7. Adaptions- u. Nachsorgezentrum Aus- weg gGmbH	20.000,- DM	240.000,- DM
8.2.7. FHS für Seniorenpädagogik gGmbH	3.750,- DM	45.000,- DM
8.2.8. Medizinisches Zentrum Penig	16.700,- DM	200.000,- DM

Kalkulation für die TERRANO-Vermögens- u. Grundbesitz GmbH & Co KG  
(Ende 3. Geschäftsjahr)

KOSTENSTELLE	Kalkulation (Monat)	Kalkulation (Jahr)
<b>8.1. Ausgaben</b>	<b>60.000,- DM</b>	<b>720.000,- DM</b>
8.1.1. Personal	35.000,- DM	420.000,- DM
8.1.2. Sachkosten	25.000,- DM	300.000,- DM
8.1.2.1. Verwaltung	16.000,- DM	192.000,- DM
8.1.2.2. Fahrzeuge	3.500,- DM	42.000,- DM
8.1.2.3. Sonstiges	5.500,- DM	66.000,- DM
<b>8.2. Einnahmen aus Pacht</b>	<b>374.700,- DM</b>	<b>4.496.400,- DM</b>
8.2.1. Fachklinik Schlehreut gGmbH	60.000,- DM	720.000,- DM
8.2.2. Therapiezentrum Wiesengrund gGmbH	60.000,- DM	720.000,- DM
8.2.3. Kurhaus Ihlingshof gGmbH	30.000,- DM	360.000,- DM
8.2.4. Seniorenbetreuung Adalbert Stifter gGmbH	55.000,- DM	660.000,- DM
8.2.5. Fachklinik Rheingold gGmbH	60.000,- DM	720.000,- DM
8.2.6. Fachklinik Meckenheim gGmbH	28.000,- DM	336.000,- DM
8.2.7. Adaptions- u. Nachsorgezentrum Ausweg gGmbH	20.000,- DM	240.000,- DM
8.2.8. Jugendbauernhof Freedom gGmbH	12.000,- DM	144.000,- DM
8.2.9. Kinderbauernhof Kunterbunt gGmbH	7.000,- DM	84.000,- DM
8.2.10. Therapiezentren Marathon gGmbH	10.000,- DM	120.000,- DM
8.2.11. FHS für Seniorenpädagogik gGmbH	16.000,- DM	192.000,- DM
8.2.12. Medizinisches Zentrum Penig	16.700,- DM	200.000,- DM

Kalkulation für die TERRANO-Betriebsgesellschaft mbH  
(Ende 1. Geschäftsjahr)

KOSTENSTELLE	Kalkulation (Monat)	Kalkulation (Jahr)
<b>9.1. Ausgaben</b>	<b>203.500,- DM</b>	<b>2.442.000,- DM</b>
<b>9.1.1. Personal</b>	<b>106.000,- DM</b>	<b>1.272.000,- DM</b>
9.1.1.1. Verwaltung/Buchhaltung	43.000,- DM	516.000,- DM
9.1.1.2. Hauswirtschaft	23.000,- DM	276.000,- DM
9.1.1.3. Küche	23.000,- DM	276.000,- DM
9.1.1.4. Haustechnik	17.000,- DM	204.000,- DM
<b>9.1.2. Sachkosten</b>	<b>97.500,- DM</b>	<b>1.170.000,- DM</b>
9.1.2.1. Verwaltung/Buchhaltung	17.500,- DM	210.000,- DM
9.1.2.2. Hauswirtschaft	12.500,- DM	150.000,- DM
9.1.2.3. Küche	55.000,- DM	660.000,- DM
9.1.2.4. Haustechnik	12.500,- DM	150.000,- DM



<b>9.2. EINNAHMEN GESAMT</b>	<b>272.750,- DM</b>	<b>3.273.000,- DM</b>
<b>9.2.1 Einnahmen aus Verwaltung/Buchhaltung</b>	<b>124.750,- DM</b>	<b>1.497.000,- DM</b>
9.2.1.1. Fachklinik Schlehreut gGmbH	25.000,- DM	300.000,- DM
9.2.1.2. Therapiezentrum Wiesengrund gGmbH	35.000,- DM	420.000,- DM
9.2.1.3. Kurhaus Ihlingshof gGmbH	20.000,- DM	240.000,- DM
9.2.1.4. Seniorenbetreuung Adalbert Stifter gGmbH	25.000,- DM	300.000,- DM
9.2.1.5. Fachklinik Meckenheim gGmbH	12.000,- DM	144.000,- DM
9.2.1.6. Adaptions- u. Nachsorgezentrum Ausweg gGmbH	4.500,- DM	54.000,- DM
9.2.1.7. Fachhochschule für Serniorenpäda- gogik gGmbH	3.250,- DM	40.000,- DM
<b>9.2.2. Einnahmen aus Hauswirtschaft</b>	<b>27.000,- DM</b>	<b>324.000,- DM</b>
9.2.2.1. Fachklinik Schlehreut gGmbH	4.500,- DM	54.000,- DM
9.2.2.2. Therapiezentrum Wiesengrund gGmbH	9.000,- DM	108.000,- DM
9.2.2.3. Kurhaus Ihlingshof gGmbH	4.500,- DM	54.000,- DM
9.2.2.4. Seniorenbetreuung Adalbert Stifter gGmbH	5.000,- DM	60.000,- DM
9.2.2.5. Fachklinik Meckenheim gGmbH	2.500,- DM	30.000,- DM
9.2.2.6. Adaptions- u. Nachsorgezentrum Ausweg gGmbH	1.500,- DM	18.000,- DM

<b>9.2.3. Einnahmen aus Küche</b>	<b>90.000,- DM</b>	<b>1.080.000,- DM</b>
9.2.3.1. Fachklinik Schlehreut gGmbH	17.000,- DM	204.000,- DM
9.2.3.2. Therapiezentrum Wiesengrund gGmbH	22.000,- DM	264.000,- DM
9.2.3.3. Kurhaus Ihlingshof gGmbH	13.000,- DM	156.000,- DM
9.2.3.4. Seniorenbetreuung Adalbert Stifter gGmbH	20.000,- DM	240.000,- DM
9.2.3.5. Fachklinik Meckenheim gGmbH	12.000,- DM	144.000,- DM
9.2.3.6. Adaptions- u. Nachsorgezentrum Ausweg gGmbH	6.000,- DM	72.000,- DM
<b>9.2.4. Einnahmen aus Haustechnik</b>	<b>31.000,- DM</b>	<b>372.000,- DM</b>
9.2.4.1. Fachklinik Schlehreut gGmbH	6.500,- DM	78.000,- DM
9.2.4.2. Therapiezentrum Wiesengrund gGmbH	9.000,- DM	108.000,- DM
9.2.4.3. Kurhaus Ihlingshof gGmbH	5.000,- DM	60.000,- DM
9.2.4.4. Seniorenbetreuung Adalbert Stifter gGmbH	6.500,- DM	78.000,- DM
9.2.4.5. Fachklinik Meckenheim gGmbH	2.500,- DM	30.000,- DM
9.2.4.6. Adaptions- u. Nachsorgezentrum Ausweg gGmbH	1.500,- DM	18.000,- DM

Kalkulation für die TERRANO-Betriebsgesellschaft mbH  
(Ende 3. Geschäftsjahr)

KOSTENSTELLE	Kalkulation (Monat)	Kalkulation (Jahr)
<b>9.1. Ausgaben</b>	<b>334.000,- DM</b>	<b>4.008.000,- DM</b>
<b>9.1.1. Personal</b>	<b>177.000,- DM</b>	<b>2.124.000,- DM</b>
9.1.1.1. Verwaltung/Buchhaltung	60.000,- DM	720.000,- DM
9.1.1.2. Hauswirtschaft	42.000,- DM	504.000,- DM
9.1.1.3. Küche	45.000,- DM	540.000,- DM
9.1.1.4. Haustechnik	30.000,- DM	360.000,- DM
<b>9.1.2. Sachkosten</b>	<b>157.000,- DM</b>	<b>1.884.000,- DM</b>
9.1.2.1. Verwaltung/Buchhaltung	33.000,- DM	396.000,- DM
9.1.2.2. Hauswirtschaft	23.000,- DM	276.000,- DM
9.1.2.3. Küche	83.000,- DM	996.000,- DM
9.1.2.4. Haustechnik	18.000,- DM	216.000,- DM

<b>9.2. EINNAHMEN GESAMT</b>	<b>449.500,- DM</b>	<b>5.394.000,- DM</b>
<b>9.2.1 Einnahmen aus Verwaltung/Buchhaltung</b>	<b>196.500,- DM</b>	<b>2.358.000,- DM</b>
9.2.1.1. Fachklinik Schleureit gGmbH	30.000,- DM	360.000,- DM
9.2.1.2. Therapiezentrum Wiesengrund gGmbH	40.000,- DM	480.000,- DM
9.2.1.3. Kurhaus Ihlingshof gGmbH	20.000,- DM	240.000,- DM
9.2.1.4. Seniorenbetreuung Adalbert Stifter gGmbH	25.000,- DM	300.000,- DM
9.2.1.5. Fachklinik Rheingold gGmbH	34.000,- DM	408.000,- DM
9.2.1.6. Fachklinik Meckenheim gGmbH	12.000,- DM	144.000,- DM
9.2.1.7. Adaptions- u. Nachsorgezentrum Ausweg gGmbH	4.500,- DM	54.000,- DM
9.2.1.8. Jugendbauernhof Freedom gGmbH	7.500,- DM	90.000,- DM
9.2.1.9. Kinderbauernhof Kunterbunt gGmbH	5.000,- DM	60.000,- DM
9.2.1.10. Therapiezentren Marathon gGmbH	2.000,- DM	24.000,- DM
9.2.1.11. FHS für Seniorenpädagogik gGmbH	16.500,- DM	200.000,- DM
<b>9.2.2. Einnahmen aus Hauswirtschaft</b>	<b>51.000,- DM</b>	<b>612.000,- DM</b>
9.2.2.1. Fachklinik Schleureit gGmbH	6.500,- DM	78.000,- DM
9.2.2.2. Therapiezentrum Wiesengrund gGmbH	10.000,- DM	120.000,- DM
9.2.2.3. Kurhaus Ihlingshof gGmbH	4.500,- DM	54.000,- DM
9.2.2.4. Seniorenbetreuung Adalbert Stifter gGmbH	5.000,- DM	60.000,- DM
9.2.2.5. Fachklinik Rheingold gGmbH	15.000,- DM	180.000,- DM
9.2.2.6. Fachklinik Meckenheim gGmbH	2.500,- DM	30.000,- DM
9.2.2.7. Adaptions- u. Nachsorgezentrum Ausweg gGmbH	1.500,- DM	18.000,- DM
9.2.2.8. Jugendbauernhof Freedom gGmbH	3.000,- DM	36.000,- DM
9.2.2.9. Kinderbauernhof Kunterbunt gGmbH	2.000,- DM	24.000,- DM
9.2.2.10. Therapiezentren Marathon gGmbH	1.000,- DM	12.000,- DM

<b>9.2.3. Einnahmen aus Küche</b>	<b>153.000,- DM</b>	<b>1.836.000,- DM</b>
9.2.3.1. Fachklinik Schleureut gGmbH	28.000,- DM	336.000,- DM
9.2.3.2. Therapiezentrum Wiesengrund gGmbH	25.000,- DM	300.000,- DM
9.2.3.3. Kurhaus Ihlingshof gGmbH	13.000,- DM	156.000,- DM
9.2.3.4. Seniorenbetreuung Adalbert Stifter gGmbH	20.000,- DM	240.000,- DM
9.2.3.5. Fachklinik Rheingold gGmbH	35.000,- DM	420.000,- DM
9.2.3.6. Fachklinik Meckenheim gGmbH	12.000,- DM	144.000,- DM
9.2.3.7. Adaptions- u. Nachsorgezentrum Ausweg gGmbH	6.000,- DM	72.000,- DM
9.2.3.8. Jugendbauernhof Freedom gGmbH	7.000,- DM	84.000,- DM
9.2.3.9. Kinderbauernhof Kunterbunt gGmbH	6.000,- DM	72.000,- DM
9.2.3.10. Therapiezentren Marathon gGmbH	1.000,- DM	12.000,- DM
<b>9.2.4. Einnahmen aus Haustechnik</b>	<b>49.000,- DM</b>	<b>588.000,- DM</b>
9.2.4.1. Fachklinik Schleureut gGmbH	7.500,- DM	90.000,- DM
9.2.4.2. Therapiezentrum Wiesengrund gGmbH	10.000,- DM	120.000,- DM
9.2.4.3. Kurhaus Ihlingshof gGmbH	5.000,- DM	60.000,- DM
9.2.4.4. Seniorenbetreuung Adalbert Stifter gGmbH	6.500,- DM	78.000,- DM
9.2.4.5. Fachklinik Rheingold gGmbH	10.000,- DM	120.000,- DM
9.2.4.6. Fachklinik Meckenheim gGmbH	2.500,- DM	30.000,- DM
9.2.4.7. Adaptions- u. Nachsorgezentrum Ausweg gGmbH	1.500,- DM	18.000,- DM
9.2.4.8. Jugendbauernhof Freedom gGmbH	3.000,- DM	36.000,- DM
9.2.4.9. Kinderbauernhof Kunterbunt gGmbH	2.000,- DM	24.000,- DM
9.2.4.10. Therapiezentren Marathon gGmbH	1.000,- DM	12.000,- DM

### 3. Gesamtübersicht

Die Gelder des Fonds, die nicht sofort zum Kauf oder Bau/Umbau von Objekten genutzt werden, werden zu üblichen Konditionen kurzfristig angelegt. Hierbei geht die Sicherheit vor möglichst hohen Renditen. Wir legen deshalb maximal 3,5% zugrunde.

Fast man nun die oben aufgeführten Kalkulationen zusammen, so ergibt sich, daß:

- alle gemeinützigen Betriebe ein neutrales Ergebnis erreichen werden, d.h. kostendeckend arbeiten;
- die Betriebe der Ebene 1 schon ab dem 1. Geschäftsjahr einen Gewinn erwirtschaften werden;
- mit folgenden Gesamtbetriebsergebnissen ist, **trotz sehr konservativer Schätzung und ohne Berücksichtigung weiterer Projekte**, zu rechnen:

1. Geschäftsjahr:	+ 3.500.000,- DM;
2. Geschäftsjahr:	+ 3.500.000,- DM;
ab 3. Geschäftsjahr:	+ 6.000.000,- DM.

- somit an die Investoren folgende Renditen ausgezahlt werden können:

**1. + 2. Geschäftsjahr: 6 % der Einlage**

**ab dem 3. Geschäftsjahr: 10 % der Einlage.**

## C. Zusammenfassung

Wir planen den TERRANO<sup>®</sup>-Sozialfonds, mit dessen Einlagen **etablierte, wirtschaftlich gesunde Einrichtungen des Gesundheitswesens**, bevorzugt der Suchtkrankenhilfe, Betreuung psychisch Kranker und Altenbetreuung, erworben und betrieben werden sollen. 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 in zwei gewinnorientiert arbeitende Gesellschaften zusammengefaßt.

Der Fonds wird ein **Volumen von ca. 60.000.000,- DM** umfassen, womit der Erwerb und die Baumaßnahmen der Objekte finanziert wird.

Für die Investoren ist in den ersten beiden Jahren eine **Rendite von ca. 6 %**, ab dem 3. Jahr von ca. **10 % der Einlage** zu erwarten.

Die hier vorliegende Kalkulation bezieht sich auf die augenblicklich ins Auge gefassten Objekte der Ebene 2. Durch die Aufnahme weiterer Objekte sind wiederum Synergieeffekte, weitere Einsparungen und somit noch höhere Renditen zu erwarten.

Wegscheid, 12.11.1998

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