

**Konzept
des
SUNRISE[®]
-
Lifestyle-Fonds**

vorgelegt

von

Diplom-Psychologe V. Barth

Dr. med. Dipl.-Psych. Ph. Deisler

Prof. W. Kraft Ph.D.

A. Strategischer Teil

1. Die Ausgangslage

Sie haben in einem erfolgreichen Berufsleben die Früchte gesät, die Sie nun ernten wollen? Sie wollen nun im besten Lebensalter **Ihr Leben in vollen Zügen genießen**? Sie sind dabei an einem **exklusiven Ambiente mit reichhaltigem Angebot** interessiert? Sie wollen aber auch sicher gehen, daß im Fall der Fälle eine **qualifizierte Versorgung** gewährleistet ist?

Wir haben für Sie das Angebot, das Sie suchen! In den **schönsten Landschaften der Welt** vor allem Europas bieten wir Ihnen Wohnresidenzen an, die sowohl von der Ausstattung als auch vom Betreuungs- und Freizeitangebot Ihren **gehobenen Ansprüchen** genügen. Unser Anspruch ist es, Ihnen in exponierter Lage ein Lebensumfeld zu schaffen, in dem Sie das Leben in vollen Zügen genießen können. Aber auch, wenn Sie erst in einigen Jahren aus dem aktiven Berufsleben aussteigen wollen oder nur eine interessante Anlageform suchen, sollten Sie unser Konzept intensiv studieren.

Nach unserer Meinung ist augenblicklich, gerade auch vor dem Hintergrund der wachsenden staatlichen Versorgungslücke, **ein sehr günstiger Zeitpunkt gekommen, um als Investor in den Bereich der Wohnresidenzen für den 3. Lebensabschnitt einzusteigen**. Gerade der Dienstleistungssektor für Senioren ist ein wachsender und boomender Industriezweig. Das Durchschnittsalter der Bevölkerung wächst und damit verbunden auch das Interesse, das Alter nach einem anstrengenden Berufsleben in vollen Zügen genießen zu können. Gerade die Angebote für das gehobene Niveau sind aber noch rar. Das ist der Punkt, an dem wir einsteigen.

„Leben wie im Paradies“, aber mit der Vollversorgung auf deutschem Niveau, das ist unser Anspruch.

Als Grundlage des SunRise-Lifestyle-Fonds schaffen wir einen Fundus aus bestehenden und inhaltlich anerkannten Einrichtungen, die nachgewiesener Weise auch wirtschaftlich auf gesunden Füßen stehen. Zusätzlich werden neue innovative Projekte mit angegliedert, die den hohen Ansprüchen, die von uns an die Objekte gestellt werden, entsprechen. Diese Ansprüche beziehen sich sowohl auf die geographische Lage, die baulichen Gegebenheiten als auch insbesondere auf das Freizeit- und das Betreuungsangebot.

Eine Reihe von Einrichtungen in ganz Europa, insbesondere in Spanien und Frankreich, aber selbstverständlich auch in Deutschland, 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, was bezüglich der Gesamtorganisationsform Grundvoraussetzung für eine Übernahme ist (siehe unten). Die uns geeignet erscheinenden Einrichtungen, die die Basis des geplanten Fonds bilden, sollen nun erworben und teilweise renoviert bzw. erweitert, die Trägerschaften im Rahmen unseres Konzeptes integriert werden. Es handelt sich ausschließlich um etablierte wirtschaftlich gesunde Unternehmen. Zusätzlich haben wir eine Reihe von neuen Projekten mit in den Fundus integriert. Zusammen mit der Umsetzung innovativer wirtschaftlich interessanter Projekte in dem von uns angesprochenen Bereich wird für den Erwerb, den Neubau und die Renovierungen der zu gründende Fonds, der gestückelt wird, ein Gesamtvolumen von 600 Millionen DM umfassen.

Zur Vermarktung der Objekte werden wir hochrangige Prominente wie z.B. den sympathischen Entertainer und berühmten Amateurgolfer Howard Carpendale und den international bekannten Polo-Promotor Georg Diehl (Präsident des Deutschen Poloverbandes) verpflichten können, die von unserem Ansatz ebenfalls begeistert sind und sich entsprechend einbringen werden.

Durch die Aufteilung in einen gewinnorientiert arbeitenden und im Bereich Betreuung arbeitenden Teil 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 bzw. sich auf die Betreuungsaufgaben konzentrierende 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 die augenblicklich bestehenden Einrichtungen bei der Übernahme in verschiedene Bereiche wie Betreuung, Verwaltung, Buchhaltung- und Funktionsdienste (insbesondere Gastronomie) aufgegliedert und in einer gemeinsamen Verwaltungs- und Versorgungsgesellschaft zusammengefaßt. Die gewinnorientierten Betriebe bilden die Ebene 1 der Gesamtkonzeption, die gemeinnützig bzw. betreuend arbeitenden Betreibergesellschaften die Ebene 2.

EBENE 1

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

SunRise-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, bzw. übernimmt den Verkauf der Appartements an Interessenten. Gleiches gilt für die anderen Vermögenswerte. Die jeweils anfallenden Unterbringungs-, Pacht- und Mietzahlungen werden von ihr verwaltet und entsprechend den Verträgen an die Investoren verteilt.

SunRise-Betriebsgesellschaft mbH

Sie hat ihren Sitz in Wegscheid/Niederbayern und übernimmt von allen Betrieben der Ebene 2 soweit möglich die Verwaltungs- und Buchhaltungsaufgaben. Außerdem werden von ihr

andere Dienstleistungsbereiche wie z.B. Gastronomie und Gesundheitszentren überwacht und der zentrale Einkauf organisiert. 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, 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 Betreibergesellschaften der Ebene 2 geöffnet werden.

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

EBENE 2

Die momentan vorhandenen Betriebe bleiben erhalten. Sie bilden gemeinsam mit den neu zu gründenden Betreibergesellschaften, die zum Teil 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 Akzeptanz und somit schließlich auch entsprechende Einnahmen zu garantieren hohen Qualitätsansprüchen 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 Klientel, 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 ein qualitativ hochwertiges Angebot insbesondere auch im Freizeit- und im medizinisch-sozialen Bereich anbieten, das den gehobenen Ansprüchen unserer Klientel und dem Stand der modernen Wissenschaft entspricht. Alle Objekte befinden sich in exponierter Lage. Nachfolgend wollen wir die existenten Einrichtungen kurz skizzieren. Hierüber hinaus gibt es momentan Planungen für weitere Einrichtungen z.B. in **Kärnten/Österreich, Caqnes s.M./Frankreich, Marbella/Spanien und am Gardasee/Italien**, die von uns bezüglich ihrer Tauglichkeit geprüft werden.

- **Residenz „Gut Weiherhof“ gGmbH in Radolfzell a. Bodensee/Deutschland**

Das in der wunderschönen Landschaft des Bodensees gelegene herrschaftliche Gut auf insgesamt 160 Hektar ist umgeben von einer riesigen Parkanlage, die zwei Golfplätze (9- und 18-Loch), ein Polofeld, einen Reitpark, ein Tennis- und Squash-Center sowie weitere Freizeitanlagen beherbergt. Die Residenz bietet 180 Appartement, Restaurants, Gesundheitszentrum und weitere übliche Nebeneinrichtungen Schwimmhalle etc.).

- **Residenz „La Salle Golf & Country Club“ in Burgund/Frankreich**

Bei dieser Residenz ist der Name Programm. In einer der schönsten Landschaften Frankreichs ist rund um das "Chateau La Salle" eine reichhaltige Freizeitanlage mit Golfplatz, zwei Polofeldern, einer Reitanlage und weiteren Freizeitangeboten entstanden. Das Gelände umfaßt insgesamt 235 Hektar. Insgesamt 144 Appartements bieten den Bewohnern exklusive Wohnmöglichkeiten. Restaurants und ein Gesundheitszentrum runden das Angebot ab.

- **Residenz „Girasol“ in Calle Las Vinas/Spanien**

Zwischen den Städten Malaga und Marbella direkt an der Costa del Sol liegt diese Residenz. Die herrliche Anlage mit vielen Sportmöglichkeiten (z.B. einer Indoor- und Outdoor-Poolanlage) mit 150 Appartements bietet neben einer zentralen Grünanlage auch mehrere Restaurants und ein Gesundheitszentrum.

- **Residenz „El Dorado“ in Campos(Mallorca)/Spanien**

Im Südosten Mallorcas mitten in einem Naturpark direkt am Strand liegt unsere Residenz. Sie bietet einen 18-Loch-Golfplatz, Reitanlage, Wasserpark und andere reichhaltige Sportanlagen. Die ca. 200 Appartements umrahmen ein 265 Hektar großen Park (mit Golfplatz). Restaurants, eine Einkaufspassage und ein Gesundheitszentrum runden das Angebot ab.

- **Residenz „Marina Fiorita“ in Grado/Adria**

Die herrliche Anlage mit 100 Luxusappartements liegt in Grado mit seinen goldgelben Stränden und seinen heilenden Thermalquellen. Es ist sicherlich eine der schönsten Anlagen in Oberitalien mit den für unsere Residenzen üblichen Einrichtungen wie 9-Loch-Golfplatz, Tennisanlage, Restaurant, Gesundheitszentrum und großer Grünanlage.

- **Residenz „Landgut Marienwahl“ in Ludwigsburg/Deutschland**

Ludwigsburg, die alte Fürstenstadt mit feudalen Schloßbauten und schattigen Parks stellt den Rahmen für unsere letzte hier beschriebene Residenz. Mitten in einer Parklandschaft mit altem Baumbestand, aber nur 10 Minuten vom Zentrum von Ludwigsburg entfernt bieten 124 exklusive Appartements viel Wohnkomfort. Eine Reitanlage, Sportmöglichkeiten, Restaurants und ein Gesundheitszentrum sind selbstverständlich auch in Ludwigsburg vorhanden

Es sei nochmals betont, daß wir in allen Einrichtungen einen qualitativ hohen Anspruch an unseren Wohn- und Betreuungsbereich haben. Er wird in allen Residenzen von gleichen Standards geprägt sein. Somit werden auch neue, hier noch nicht angeführte Objekte das gleiche Niveau für die Bewohner bieten.

3. Nutzungsmöglichkeiten des SUNRISE-Lifestyle-Fonds

Es bieten sich eine Reihe von Möglichkeiten an, wie Interessenten vom SunRise-Lifestyle-Fonds partizipieren können. Nachfolgend seien die wichtigsten Einstiegsmöglichkeiten kurz skizziert.

- **das SunRise-Mitglied**

Sie investieren eine Summe X in den SunRise-Lifestyle-Fonds. Analog zu anderen Fonds haben Sie nun einen Anspruch auf die erwirtschafteten Renditen. Sind Sie *passives Mitglied*, d.h. Sie nehmen keine weiteren Angebote unserer Dienstleistungskette in Anspruch, so wird Ihnen diese Rendite in vollem Umfang ausgezahlt.

Die zweite Möglichkeit bietet die des *aktiven Mitglieds*. Sie haben selbstverständlich Anspruch auf alle unsere Dienstleistungsangebote zu vergünstigten Tarifen. Hierzu werden wir eine *Club-Karte* einführen, mit der je nach Wunsch abgestuft in Platin, Gold und Normal Leistungen bargeldlos in Anspruch genommen werden können. So wohnen Sie in einem unserer Appartement und nehmen regelmäßig unsere Dienstleistungen in Anspruch. Die entstandenen Kosten werden mit Ihrer Rendite verrechnet, eventuelle Überschüsse werden an Sie ausgezahlt.

- **der Appartement-Eigentümer**

Sie haben ein spezielles Appartement in einer unserer exklusiven Residenzen gekauft. Ansonsten sind Sie aber kein Mitglied im SunRise-Lifestyle-Fonds.

Sie können alle Leistungen, die von uns angeboten werden, in Anspruch nehmen. Individuell bezahlen Sie diese Leistungen.

- **der Residenz-Bewohner**

Sie sind Bewohner eines unserer Appartement, haben dieses aber weder gekauft noch sind Sie SunRise-Lifestyle-Fonds-Mitglied.

Analog anderer Residenzen bezahlen Sie neben den Dienstleistungen, die Sie selbstverständlich in Anspruch nehmen können, auch einen der Anlage entsprechenden Wohngeldanteil.

Selbstverständlich sind auch nachträgliche Wechsel in die unterschiedlichen Klassen möglich.

4. Spezielle Angebote des SUNRISE-Lifestyle-Fonds

Wir werden für alle in diesem Fonds integrierten Anlagen spezielle Standards garantieren. Ebenfalls wird es für alle Bewohner Angebote geben, die in jeder unserer Residenzen zu finden sind. Daher sollen einige unserer besonderen Angebote hier dargestellt werden.

- ***club-card***

Sie können als Bewohner einer unserer Residenzen eine Clubkarte erwerben. Sie erhalten sie abgestuft als Platin-, Gold- und Normalkarte. Hierdurch wird Ihnen ermöglicht, je nach Status die verschiedenen Angebote vergünstigt und bargeldlos in Anspruch zu nehmen. Am Jahresende wird dann die entstandene Rechnung mit den Renditen verrechnet. Überschüsse werden ausgezahlt.

- ***change of place***

Sie haben als SunRise-Lifestyle-Fonds-Mitglied kostenfrei, ansonsten gegen Gebühr, die Möglichkeit, die Residenz zu tauschen. So können Sie beispielsweise den Sommer am Bodensee verbringen, um dann während des Winters nach Mallorca zu gehen. Wir garantieren Ihnen in allen Häusern die gleiche Wohn- und Betreuungsqualität. Voraussetzung sind jeweils nur freie Plätze.

- ***lodging***

Jeder Residenz ist ein Hotel der gehobenen Klasse angeschlossen, in dem Ihre Bekannten und Angehörigen während eines Besuches wohnen können. Für Mitglieder gibt es hier verbilligte Preise.

- ***taking care***

Jede Residenz bietet eine Vollversorgung mit Mahlzeiten. Selbstverständlich ist die Nutzung nicht verpflichtend. Neben einer Reihe von exklusiven Restaurants können Sie sich auch in Ihrem Appartement bedienen lassen. Notwendige Diätwünsche werden ebenso wie spezielle kulinarische Ansprüche erfüllt.

- ***leisure time offering***

Sie wollen Ihre Freizeit aktiv verbringen? In jedem unserer Anlagen finden Sie reichhaltige exklusive Freizeitangebote, die Ihnen zur Verfügung stehen. So sind eine Reihe der Häuser mit Golfanlagen ausgestattet. Reiten, Tennisspielen, Wassersport sind je nach Anlage ebenfalls möglich. In allen Bereichen finden Sie deutschsprachige Trainer.

- ***medical service***

Auch wenn wir Ihnen einen möglichst sorgenfreien Aufenthalt in unseren Häusern wünschen, müssen wir doch auch an die Möglichkeit der Erkrankung denken. Alle unsere Häuser besitzen eigene Gesundheitszentren, die sowohl eine medizinische Grundversorgung, aber auch eine notwendige Pflege in den Appartement durchführen können. Geleitet werden diese Zentren von deutschen Ärzten. Ein hoher Anteil an deutschem Pflegepersonal ermöglicht eine Pflege nach höchsten deutschen Ansprüchen.

Dies kann nur ein Ausschnitt aus dem reichhaltigen Angebot der Residenzen sein. Wir hoffen aber, daß Sie einen positiven Eindruck gewinnen konnten, zumal unser Name bereits Programm ist.

Um einen gemeinsamen hohen qualitativen Standard zu ermöglichen, werden wir diese Dienstleistungen durch die eigene, zentral verwaltete SunRise-Betriebsgesellschaft durchführen. Der zentrale Sitz wird in Deutschland sein, vor Ort wird jeweils ein qualifizierter deutscher Mitarbeiter die Einhaltung der vorgegeben Norm gewährleisten.

5. Schlußfolgerung

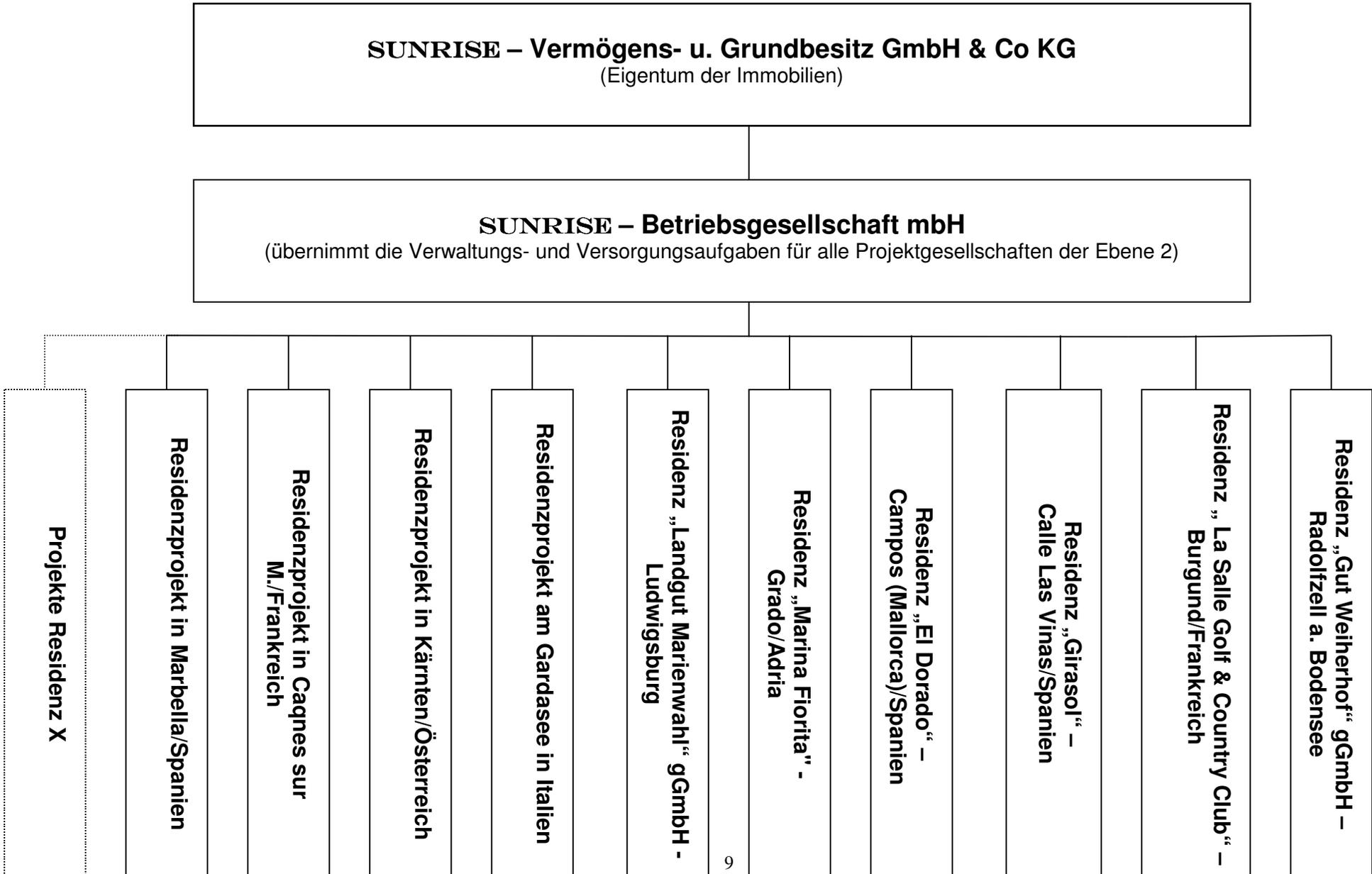
Zusammenfassend ist also festzuhalten, daß sowohl für interessierte Investoren als auch für Personen, die aktiv und in gehobenem Ambiente ihren 3. Lebensabschnitt verbringen wollen, hier ein qualitativ hochwertiger Pool von anerkannten Einrichtungen und innovativen Projekten im Dienstleistungsbereich entsteht. Durch die Aufteilung der Betreuungsarbeit in einen oft gemeinnützig arbeitenden Teil und der Verwaltungs- und Versorgungsbereiche sowie der eigentlichen Immobilienbetreuung in einen auf wirtschaftlichen Gewinn orientierten Teil bietet unser Fonds eine vielversprechende Anlagemöglichkeit mit sicheren und hohen Renditen.

Zur Umsetzung der Planung, d.h. dem Erwerb, dem Neubau und der Renovierung der ausgesuchten Objekte ist für den Fonds eine Gesamtsumme von 600 Millionen DM angepeilt. Diese Summe wird aber gestückelt werden.

Nachfolgend sehen Sie in Abbildung 1 das Organigramm des geplanten SunRise-Lifestyle-Fonds.

ABBILDUNG 1

Organigramm des SUNRISE-Lifestyle-Fonds



B. Betriebswirtschaftlicher Teil

1. Vorbemerkungen

Die nachfolgenden Kalkulationen beruhen für die Betriebe auf uns vorliegenden betriebswirtschaftlichen Auswertungen vergleichbarer Betriebe. Die jeweiligen Kosten, die als Abgabe an die SunRise-Betriebsgesellschaft und die SunRise-Vermögens- u. Besitzgesellschaft angesetzt sind, beruhen auf den üblicherweise in Pflegesätzen zugrunde gelegten Zahlen.

Für die neu zu gründenden Gesellschaften sind Vergleichszahlen anderer Betriebe herangezogen worden.

Grundsätzlich kann die **angeführte Kalkulation als konservativ** bezeichnet werden. Andere Verfasser hätten sicherlich 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 Betreuungsleistungen 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 mindestens neutral ist, da hier (da teilweise gemeinnützig) keine Gewinne erwirtschaftet werden dürfen, bzw. diese in den Betrieb zurückfließen.

Grundsätzlich gehen wir in den Wohnbereichen bei einer Auslastung von 80% aus, was einer eher vorsichtigen Schätzung entspricht. Die hier angesetzten Erträge sind Durchschnittswerte, die je nach Größe der Appartement abweichen werden. Auch gehen wir unabhängig vom Standort von Einheitserträgen aus, da alle Objekte gleich hohen Standards entsprechen. Die Summen beinhalten folgende Dienstleistungen: Nutzung der Gemeinschaftseinrichtungen (z.B. Schwimmbad, Sauna, Fitness-Center), Verwaltungsaufgaben, Reinigung der Räume, Wäschedienst, Wartungs- und Reparaturarbeiten, Vollpension (reichhaltige Menüauswahl in den Restaurants und Zimmerbedienung). Nicht beinhaltet sind die Nutzung der speziellen Sportanlagen (Golf- und Reitanlagen), sowie zusätzliche Angebote der Restaurants, Pflegeleistungen und Sonderleistungen.

Ebenfalls gehen wir davon aus, daß maximal ein Drittel der Bewohner spezielle Pflegeangebote analog der Pflegestufen 1 – 3 nach deutschem System in Anspruch nimmt. Weitere medizinische Leistungen werden hier in Form eines Pauschalbetrages berücksichtigt.

Die mit **(an SVG)** gekennzeichneten Kostenstellen entsprechen Zahlungen an die SunRise-Vermögens- u. Grundbesitz GmbH & Co KG. Die mit **(an SB)** gekennzeichneten Kostenstellen entsprechen Zahlungen an die SunRise-Betriebsgesellschaft mbH

Kalkulation für die Residenz „Gut Weiherhof“ gGmbH Radolfzell a. Bodensee

KOSTENSTELLE	Kalkulation (Monat)	Kalkulation (Jahr)
1.1. Ausgaben	1.700.000,- DM	20.400.000,- DM
1.1.1. Personal der Residenz	150.000,- DM	1.800.000,- DM
1.1.2. Immobilie, Inventar	635.000,- DM	7.620.000,- DM
1.1.2.1. Pacht (an SVG)	475.000,- DM	5.700.000,- DM
1.1.2.2. Betriebskosten	50.000,- DM	600.000,- DM
1.1.2.3. Unterhaltskosten	40.000,- DM	480.000,- DM
1.1.2.4. Hauswirtschaft	50.000,- DM	600.000,- DM
1.1.2.5. Haustechnik	10.000,- DM	120.000,- DM
1.1.2.6. Fahrzeuge	10.000,- DM	120.000,- DM
1.1.3. Verwaltung (an SB)	50.000,- DM	600.000,- DM
1.1.4. Funktionsdienste (Personal u. Material; an SB)	815.000,- DM	9.780.000,- DM
1.1.4.1. Gesundheitszentrum (an SB)	460.000,- DM	5.520.000,- DM
1.1.4.2. Restaurant (an SB)	195.000,- DM	2.340.000,- DM
1.1.4.3. Freizeitanlagen (an SB)	100.000,- DM	1.200.000,- DM
1.1.4.4. Geschäfte (an SB)	60.000,- DM	720.000,- DM
1.1.5. Sonstiges	50.000,- DM	600.000,- DM

1.2. Einnahmen	1.760.000,- DM	21.120.000,- DM
1.2.1. Wohnbereich	1.100.000,- DM	13.200.000,- DM
1.2.2. Gesundheitszentrum	460.000,- DM	5.520.000,- DM
1.2.2.1. Pflegekosten	310.000,- DM	3.720.000,- DM
1.2.2.2. sonstige Leistungen	150.000,- DM	1.800.000,- DM
1.2.3. Sonstige Bereiche	210.000,- DM	2.520.000,- DM
1.2.3.1. Freizeitanlagen	100.000,- DM	1.200.000,- DM
1.2.3.2. Restaurant	60.000,- DM	720.000,- DM
1.2.3.3. Geschäfte	50.000,- DM	600.000,- DM

Kalkulation für die Residenz „La Salle Golf & Country Club“ Burgund/Frankreich

KOSTENSTELLE	Kalkulation (Monat)	Kalkulation (Jahr)
1.1. Ausgaben	1.400.000,- DM	16.800.000,- DM
1.1.1. Personal der Residenz	125.000,- DM	1.500.000,- DM
1.1.2. Immobilie, Inventar	525.000,- DM	6.300.000,- DM
1.1.2.1. Pacht (an SVG)	400.000,- DM	4.800.000,- DM
1.1.2.2. Betriebskosten	35.000,- DM	420.000,- DM
1.1.2.3. Unterhaltskosten	30.000,- DM	360.000,- DM
1.1.2.4. Hauswirtschaft	40.000,- DM	480.000,- DM
1.1.2.5. Haustechnik	10.000,- DM	120.000,- DM
1.1.2.6. Fahrzeuge	10.000,- DM	120.000,- DM
1.1.3. Verwaltung (an SB)	40.000,- DM	480.000,- DM
1.1.4. Funktionsdienste (Personal u. Material; an SB)	670.000,- DM	8.040.000,- DM
1.1.4.1. Gesundheitszentrum (an SB)	360.000,- DM	4.320.000,- DM
1.1.4.2. Restaurant (an SB)	160.000,- DM	1.920.000,- DM
1.1.4.3. Freizeitanlagen (an SB)	100.000,- DM	1.200.000,- DM
1.1.4.4. Geschäfte (an SB)	50.000,- DM	600.000,- DM
1.1.5. Sonstiges	40.000,- DM	480.000,- DM

1.2. Einnahmen	1.440.000,- DM	17.280.000,- DM
1.2.1. Wohnbereich	880.000,- DM	10.560.000,- DM
1.2.2. Gesundheitszentrum	360.000,- DM	4.320.000,- DM
1.2.2.1. Pflegekosten	260.000,- DM	3.120.000,- DM
1.2.2.2. sonstige Leistungen	100.000,- DM	1.200.000,- DM
1.2.3. Sonstige Bereiche	200.000,- DM	2.400.000,- DM
1.2.3.1. Freizeitanlagen	100.000,- DM	1.200.000,- DM
1.2.3.2. Restaurant	50.000,- DM	600.000,- DM
1.2.3.3. Geschäfte	50.000,- DM	600.000,- DM

Kalkulation für die Residenz „Girasol“ Calle Las Vinas/Spanien

KOSTENSTELLE	Kalkulation (Monat)	Kalkulation (Jahr)
1.1. Ausgaben	1.300.000,- DM	15.600.000,- DM
1.1.1. Personal der Residenz	120.000,- DM	1.440.000,- DM
1.1.2. Immobilie, Inventar	510.000,- DM	6.120.000,- DM
1.1.2.1. Pacht (an SVG)	350.000,- DM	4.200.000,- DM
1.1.2.2. Betriebskosten	50.000,- DM	600.000,- DM
1.1.2.3. Unterhaltskosten	40.000,- DM	480.000,- DM
1.1.2.4. Hauswirtschaft	50.000,- DM	600.000,- DM
1.1.2.5. Haustechnik	10.000,- DM	120.000,- DM
1.1.2.6. Fahrzeuge	10.000,- DM	120.000,- DM
1.1.3. Verwaltung (an SB)	50.000,- DM	600.000,- DM
1.1.4. Funktionsdienste (Personal u. Material; an SB)	570.000,- DM	6.840.000,- DM
1.1.4.1. Gesundheitszentrum (an SB)	370.000,- DM	4.440.000,- DM
1.1.4.2. Restaurant (an SB)	160.000,- DM	1.920.000,- DM
1.1.4.3. Freizeitanlagen (an SB)	10.000,- DM	120.000,- DM
1.1.4.4. Geschäfte (an SB)	30.000,- DM	360.000,- DM
1.1.5. Sonstiges	50.000,- DM	600.000,- DM

1.2. Einnahmen	1.375.000,- DM	16.500.000,- DM
1.2.1. Wohnbereich	915.000,- DM	10.980.000,- DM
1.2.2. Gesundheitszentrum	370.000,- DM	4.440.000,- DM
1.2.2.1. Pflegekosten	270.000,- DM	3.240.000,- DM
1.2.2.2. sonstige Leistungen	100.000,- DM	1.200.000,- DM
1.2.3. Sonstige Bereiche	90.000,- DM	1.080.000,- DM
1.2.3.1. Freizeitanlagen	10.000,- DM	120.000,- DM
1.2.3.2. Restaurant	50.000,- DM	600.000,- DM
1.2.3.3. Geschäfte	30.000,- DM	360.000,- DM

Kalkulation für die Residenz „El Dorado“ gGmbH Campos (Mallorca)/Spanien

KOSTENSTELLE	Kalkulation (Monat)	Kalkulation (Jahr)
1.1. Ausgaben	2.000.000,- DM	24.000.000,- DM
1.1.1. Personal der Residenz	160.000,- DM	2.160.000,- DM
1.1.2. Immobilie, Inventar	810.000,- DM	9.720.000,- DM
1.1.2.1. Pacht (an SVG)	630.000,- DM	6.840.000,- DM
1.1.2.2. Betriebskosten	50.000,- DM	600.000,- DM
1.1.2.3. Unterhaltskosten	50.000,- DM	600.000,- DM
1.1.2.4. Hauswirtschaft	50.000,- DM	600.000,- DM
1.1.2.5. Haustechnik	20.000,- DM	240.000,- DM
1.1.2.6. Fahrzeuge	10.000,- DM	120.000,- DM
1.1.3. Verwaltung (an SB)	40.000,- DM	480.000,- DM
1.1.4. Funktionsdienste (Personal u. Material; an SB)	950.000,- DM	11.400.000,- DM
1.1.4.1. Gesundheitszentrum (an SB)	510.000,- DM	6.120.000,- DM
1.1.4.2. Restaurant (an SB)	230.000,- DM	2.760.000,- DM
1.1.4.3. Freizeitanlagen (an SB)	150.000,- DM	1.800.000,- DM
1.1.4.4. Geschäfte (an SB)	60.000,- DM	720.000,- DM
1.1.5. Sonstiges	40.000,- DM	480.000,- DM

1.2. Einnahmen	2.020.000,- DM	24.240.000,- DM
1.2.1. Wohnbereich	1.220.000,- DM	14.640.000,- DM
1.2.2. Gesundheitszentrum	510.000,- DM	6.120.000,- DM
1.2.2.1. Pflegekosten	360.000,- DM	4.320.000,- DM
1.2.2.2. sonstige Leistungen	150.000,- DM	1.800.000,- DM
1.2.3. Sonstige Bereiche	290.000,- DM	3.480.000,- DM
1.2.3.1. Freizeitanlagen	150.000,- DM	1.800.000,- DM
1.2.3.2. Restaurant	80.000,- DM	960.000,- DM
1.2.3.3. Geschäfte	60.000,- DM	720.000,- DM

Kalkulation für die Residenz „Marina Fiorita“ Grado/Adria

KOSTENSTELLE	Kalkulation (Monat)	Kalkulation (Jahr)
1.1. Ausgaben	1.050.000,- DM	12.600.000,- DM
1.1.1. Personal der Residenz	110.000,- DM	1.320.000,- DM
1.1.2. Immobilie, Inventar	390.000,- DM	4.680.000,- DM
1.1.2.1. Pacht (an SVG)	300.000,- DM	3.600.000,- DM
1.1.2.2. Betriebskosten	25.000,- DM	300.000,- DM
1.1.2.3. Unterhaltskosten	25.000,- DM	300.000,- DM
1.1.2.4. Hauswirtschaft	25.000,- DM	300.000,- DM
1.1.2.5. Haustechnik	10.000,- DM	120.000,- DM
1.1.2.6. Fahrzeuge	5.000,- DM	60.000,- DM
1.1.3. Verwaltung (an SB)	30.000,- DM	360.000,- DM
1.1.4. Funktionsdienste (Personal u. Material; an SB)	500.000,- DM	6.000.000,- DM
1.1.4.1. Gesundheitszentrum (an SB)	260.000,- DM	3.120.000,- DM
1.1.4.2. Restaurant (an SB)	120.000,- DM	1.440.000,- DM
1.1.4.3. Freizeitanlagen (an SB)	80.000,- DM	.960.000,- DM
1.1.4.4. Geschäfte (an SB)	40.000,- DM	480.000,- DM
1.1.5. Sonstiges	20.000,- DM	240.000,- DM

1.2. Einnahmen	1.100.000,- DM	13.200.000,- DM
1.2.1. Wohnbereich	670.000,- DM	8.040.000,- DM
1.2.2. Gesundheitszentrum	260.000,- DM	3.120.000,- DM
1.2.2.1. Pflegekosten	180.000,- DM	2.160.000,- DM
1.2.2.2. sonstige Leistungen	80.000,- DM	960.000,- DM
1.2.3. Sonstige Bereiche	170.000,- DM	2.040.000,- DM
1.2.3.1. Freizeitanlagen	80.000,- DM	960.000,- DM
1.2.3.2. Restaurant	50.000,- DM	600.000,- DM
1.2.3.3. Geschäfte	40.000,- DM	480.000,- DM

Kalkulation für die Residenz „Landgut Marienwahl“ gGmbH Ludwigsburg

KOSTENSTELLE	Kalkulation (Monat)	Kalkulation (Jahr)
1.1. Ausgaben	1.150.000,- DM	13.800.000,- DM
1.1.1. Personal der Residenz	120.000,- DM	1.440.000,- DM
1.1.2. Immobilie, Inventar	500.000,- DM	6.000.000,- DM
1.1.2.1. Pacht (an SVG)	370.000,- DM	4.440.000,- DM
1.1.2.2. Betriebskosten	40.000,- DM	480.000,- DM
1.1.2.3. Unterhaltskosten	30.000,- DM	360.000,- DM
1.1.2.4. Hauswirtschaft	40.000,- DM	480.000,- DM
1.1.2.5. Haustechnik	10.000,- DM	120.000,- DM
1.1.2.6. Fahrzeuge	10.000,- DM	120.000,- DM
1.1.3. Verwaltung (an SB)	30.000,- DM	360.000,- DM
1.1.4. Funktionsdienste (Personal u. Material; an SB)	470.000,- DM	5.640.000,- DM
1.1.4.1. Gesundheitszentrum (an SB)	305.000,- DM	3.660.000,- DM
1.1.4.2. Restaurant (an SB)	135.000,- DM	1.620.000,- DM
1.1.4.3. Freizeitanlagen (an SB)	10.000,- DM	120.000,- DM
1.1.4.4. Geschäfte (an SB)	30.000,- DM	360.000,- DM
1.1.5. Sonstiges	30.000,- DM	360.000,- DM

1.2. Einnahmen	1.155.000,- DM	13.860.000,- DM
1.2.1. Wohnbereich	760.000,- DM	9.120.000,- DM
1.2.2. Gesundheitszentrum	305.000,- DM	3.660.000,- DM
1.2.2.1. Pflegekosten	225.000,- DM	2.700.000,- DM
1.2.2.2. sonstige Leistungen	80.000,- DM	960.000,- DM
1.2.3. Sonstige Bereiche	90.000,- DM	1.080.000,- DM
1.2.3.1. Freizeitanlagen	10.000,- DM	120.000,- DM
1.2.3.2. Restaurant	50.000,- DM	600.000,- DM
1.2.3.3. Geschäfte	30.000,- DM	360.000,- 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 3. Geschäftsjahres anschließen. In diese Berechnungen sind nur die Betriebe mit aufgenommen, die fest für den Fonds eingeplant sind. Daraus ergibt sich für die beiden Betriebe folglich auch nur eine Teilberechnung, abgestimmt auf die bisher benutzte Einlage (siehe unten)

SunRise-Vermögens- u. Grundbesitz GmbH & Co KG

Folgende Investitionen sind für den Erwerb und den Umbau der Immobilien, die hier in der Berechnung Berücksichtigung finden, geplant:

• Residenz „Gut Weiherhof“ gGmbH	Investition	80.000.000,- DM
• Residenz „La Salle Golf & Country Club“	Investition	70.000.000,- DM
• Residenz „Girasol“	Investition	30.000.000,- DM
• Residenz „El Dorado“	Investition	100.000.000,- DM
• Residenz „Marina Fiorita“	Investition	60.000.000,- DM
• Residenz „Landgut Marienwahl	Investition	<u>70.000.000,- DM</u>

GESAMTVOLUMEN: 410.000.000,- DM

Weitere Projekte, die sich gerade in der Prüfungsphase befinden, sind:

• Gardasee	geplante Investition	40.000.000,- DM
• Kärnten	geplante Investition	40.000.000,- DM
• Caqnes s.M.	geplante Investition	30.000.000,- DM
• Marbella	geplante Investition	<u>60.000.000,- DM</u>

GESAMTVOLUMEN: 170.000.000,- DM

SunRise-Betriebsgesellschaft mbH

Von hier aus werden alle Aktivitäten des Fonds verwaltet und koordiniert. Zwar hat jede Residenz einen Geschäftsführer vor Ort, aber die Gesamtleitung liegt hier.

Zu den Verwaltungsaufgaben zählen u.a. eine zentrale Buchhaltung, Kostenplanung und -überwachung, zentraler Einkauf und Personalverwaltung.

Ebenfalls unter dem Dach der SunRise-Betriebsgesellschaft mbH befinden sich die Zentralverwaltung der Gesundheitszentren, der Restaurants und Geschäfte.

Besonders möchten wir hier noch die Gesundheitszentren erläutern. Durch die zentrale Verwaltung und Kontrolle dieses Bereiches ist es uns möglich auch in anderen europäischen Ländern den hohen deutschen Standard zu halten. Alle Gesundheitszentren haben einen Stamm an deutschen Mitarbeitern, die von der SunRise-Betriebsgesellschaft mbH angestellt sind. So befindet sich in jedem Gesundheitszentrum auch ein deutscher Arzt. Durch die Zentralisierung ist es uns möglich, auch in Ausfallzeiten entsprechendes Personal an die jeweilige Residenz zu vermitteln.

Die nachfolgende Kalkulation bezieht sich auf die 5 Objekte der Ebene 2. Durch die Aufnahme weiterer Objekte sind wiederum Synergieeffekte, weitere Einsparungen und somit noch höhere Renditen zu erwarten.

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

KOSTENSTELLE	Kalkulation (Monat)	Kalkulation (Jahr)
8.1. Ausgaben	65.000,- DM	780.000,- DM
8.1.1. Personal	50.000,- DM	600.000,- DM
8.1.2. Sachkosten	15.000,- DM	180.000,- DM
8.1.2.1. Verwaltung	10.000,- DM	120.000,- DM
8.1.2.2. Fahrzeuge	2.500,- DM	30.000,- DM
8.1.2.3. Sonstiges	2.500,- DM	30.000,- DM
8.2. Einnahmen aus Pacht	2.525.000,- DM	30.300.000,- DM
8.2.1. Residenz „Gut Weiherhof“	475.000,- DM	5.700.000,- DM
8.2.2. Residenz „La Salle“	400.000,- DM	4.800.000,- DM
8.2.3. Residenz „Girasol“	350.000,- DM	4.200.000,- DM
8.2.4. Residenz „El Dorado“	630.000,- DM	7.560.000,- DM
8.2.5. Residenz „Marina Fiorita“	300.000,- DM	3.600.000,- DM
8.2.6. Residenz „Landgut Marienwahl“	370.000,- DM	4.440.000,- DM

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

KOSTENSTELLE	Kalkulation (Monat)	Kalkulation (Jahr)
9.1. Ausgaben	2.210.000,- DM	26.520.000,- DM
9.1.1. Personal	1.225.000,- DM	14.700.000,- DM
9.1.1.1. Verwaltung/Buchhaltung	75.000,- DM	900.000,- DM
9.1.1.2. Gesundheitszentren	820.000,- DM	9.840.000,- DM
9.1.1.3. Restaurants/Küche	160.000,- DM	1.920.000,- DM
9.1.1.4. Freizeitanlagen	120.000,- DM	1.440.000,- DM
9.1.1.5. Geschäfte	50.000,- DM	600.000,- DM
9.1.2. Sachkosten	1.300.000,- DM	15.600.000,- DM
9.1.2.1. Verwaltung/Buchhaltung	60.000,- DM	720.000,- DM
9.1.2.2. Gesundheitszentren	180.000,- DM	2.160.000,- DM
9.1.2.3. Restaurants/Küche	700.000,- DM	8.400.000,- DM
9.1.2.4. Freizeitanlagen	180.000,- DM	2.160.000,- DM
9.1.2.5. Geschäfte	180.000,- DM	2.160.000,- DM
9.2. EINNAHMEN GESAMT	4.220.000,- DM	50.640.000,- DM
9.2.1 Einnahmen aus Verwaltung/Buchhaltung	240.000,- DM	2.880.000,- DM
9.2.1.1. Residenz „Gut Weiherhof“	50.000,- DM	600.000,- DM
9.2.1.2. Residenz „La Salle“	40.000,- DM	480.000,- DM
9.2.1.3. Residenz „Girasol“	50.000,- DM	600.000,- DM
9.2.1.4. Residenz „El Dorado“	40.000,- DM	480.000,- DM
9.2.1.5. Residenz „Marina Fiorita“	30.000,- DM	360.000,- DM
9.2.1.6. Residenz „Landgut Marienwahl“	30.000,- DM	360.000,- DM

9.2.2. Einnahmen aus Gesundheitszentren	2.265.000,- DM	27.180.000,- DM
9.2.2.1. Residenz „Gut Weiherhof“	460.000,- DM	5.520.000,- DM
9.2.2.2. Residenz „La Salle“	360.000,- DM	4.320.000,- DM
9.2.2.3. Residenz „Girasol“	370.000,- DM	4.440.000,- DM
9.2.2.4. Residenz „El Dorado“	510.000,- DM	6.120.000,- DM
9.2.2.5. Residenz „Marina Fiorita“	260.000,- DM	3.120.000,- DM
9.2.2.6. Residenz „Landgut Marienwahl“	305.000,- DM	3.660.000,- DM
9.2.3. Einnahmen aus Restaurants	995.000,- DM	11.940.000,- DM
9.2.3.1. Residenz „Gut Weiherhof“	195.000,- DM	2.340.000,- DM
9.2.3.2. Residenz „La Salle“	160.000,- DM	1.920.000,- DM
9.2.3.3. Residenz „Girasol“	160.000,- DM	1.920.000,- DM
9.2.3.4. Residenz „El Dorado“	230.000,- DM	2.760.000,- DM
9.2.3.5. Residenz „Marina Fiorita“	120.000,- DM	1.440.000,- DM
9.2.3.6. Residenz „Landgut Marienwahl“	130.000,- DM	1.560.000,- DM
9.2.4. Einnahmen aus Freizeitanlagen	450.000,- DM	5.400.000,- DM
9.2.4.1. Residenz „Gut Weiherhof“	100.000,- DM	1.200.000,- DM
9.2.4.2. Residenz „La Salle“	100.000,- DM	1.200.000,- DM
9.2.4.3. Residenz „Girasol“	10.000,- DM	120.000,- DM
9.2.4.4. Residenz „El Dorado“	150.000,- DM	1.800.000,- DM
9.2.4.5. Residenz „Marina Fiorita“	80.000,- DM	960.000,- DM
9.2.4.6. Residenz „Landgut Marienwahl“	10.000,- DM	120.000,- DM
9.2.5. Einnahmen aus Geschäften	270.000,- DM	3.240.000,- DM
9.2.5.1. Residenz „Gut Weiherhof“	60.000,- DM	720.000,- DM
9.2.5.2. Residenz „La Salle“	50.000,- DM	600.000,- DM
9.2.5.3. Residenz „Girasol“	30.000,- DM	360.000,- DM
9.2.5.4. Residenz „El Dorado“	60.000,- DM	720.000,- DM
9.2.5.5. Residenz „Marina Fiorita“	40.000,- DM	480.000,- DM
9.2.5.6. Residenz „Landgut Marienwahl“	30.000,- DM	360.000,- DM

3. Gesamtübersicht

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

- alle Betriebe der Ebene 2 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 bei Berücksichtigung der Projektinvestition von 410 Millionen DM**, zu rechnen:

1. + 2. Geschäftsjahr (geschätzt)	+ 27.000.000,- DM;
ab 3. Geschäftsjahr (laut Kalkulation):	+ 53.500.000,- DM.

- somit an die Investoren folgende Renditen ausgezahlt werden können:

1. + 2. Geschäftsjahr:	7 % der Einlage
ab dem 3. Geschäftsjahr:	13 % der Einlage.

C. Zusammenfassung

Wir planen den SUNRISE®-Lifestyle-Fonds, mit dessen Einlagen **etablierte, exclusive und wirtschaftlich interessante Objekte in der ganzen Welt, vor allem aber in Europa, in privilegierten Landschaften als Wohnresidenzen** erworben und betrieben werden sollen. Die Einrichtungen werden den gehobenen Ansprüchen unserer Klientel entsprechend einen hohen Freizeitwert in quantitativer und qualitativer Hinsicht bieten. Zusätzlich wird besonders Wert auf eine inhaltlich hohe Qualität insbesondere auch im Wohn- und medizinisch-sozialen Betreuungsbereich entsprechend deutscher Standards gelegt.

Außerdem werden wir im Rahmen des Fonds **innovative, wirtschaftlich interessante Projekte** dieses Bereichs umsetzen.

Während die eigentlichen Betreibergesellschaften jeweils vor Ort nach unseren Ansprüchen einer hohen Qualitätssicherung deutschen Zuschnitts die Betreuungsaufgaben übernehmen, werden der Immobilienbesitz und die –verwaltung, sowie (soweit möglich) die Funktionsbereiche und Verwaltungsaufgaben der Betreiber zentralisiert in zwei gewinnorientiert arbeitende Gesellschaften mit voraussichtlichem Sitz in Deutschland zusammengefaßt.

Der Fonds wird ein **Volumen von ca. 600.000.000,- DM** umfassen, womit der Erwerb und die Baumaßnahmen der Objekte finanziert wird.

Für die Investoren ist in den ersten beiden Jahren eine **Rendite von** mindestens 7 %, ab dem 3. Jahr von ca. **13 % der Einlage** zu erwarten.

Wegscheid, 01.12.1998

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

ALTERSHEIME

„Unser Paradies ist hier“

In einem Seniorenheim auf Mallorca leben betuchte Deutsche mit ungewöhnlichen Biographien. Der U-Boot-Kommandant wohnt neben der berühmten jüdischen Fotografin, der Regisseur vom „Wirtshaus im Spessart“ neben der adligen Kriegerwitwe. *Von Bruno Schrep*

Über Deutschland ziehen an diesem Novembermorgen die Ausläufer eines Tiefs aus Großbritannien. Heftiger Wind treibt die grauen Wolken von Norden nach Süden, nachmittags beginnt es zu regnen. Die Meteorologen haben Nachtfrost vorhergesagt.

Die Residenz hoch über dem Meer, umgeben von einem tropischen Garten, liegt an diesem Tag in Sonnenlicht getaucht. Die Temperatur beträgt 22 Grad. Der Himmel ist tiefblau. Auf den Balkonen blühen Bougainvilleen, neben den gepflegten Fußwegen wachsen Pinien und Palmen.

Hier, in der Wärme, leben Auswanderer besonderer Art: Das Seniorenheim „Es Castellot“ (Das Schloßchen) im Südwesten Mallorcas ist ein Ruhesitz für Deutsche mit ungewöhnlicher Vergangenheit.

In den drei modernen Apartmenthäusern in Santa Ponça, erbaut im spanischen Kolonialstil, wohnen nur Betagte, die sich im Alter Besseres leisten können als andere: Sie müssen Kaltmieten zwischen 2500 und 4000 Mark monatlich bezahlen und notfalls, wenn sie krank oder hilflos werden, auch noch viel mehr.

Unter den Gästen sind Adlige und Ärzte, Naturwissenschaftler und Schauspielerinnen, ehemalige Offiziere und abgedankte Unternehmer. Manche der 79 Bewohner sind fast so alt wie das Jahrhundert und noch immer hellwach, andere, wenige, dümmern ihrem Ende entgegen.

Ein Blick in die Gesichter gleicht einem Blick in einen Spiegel deutscher Geschichte. Da ist die Ärztin, die mit 17 Jah-

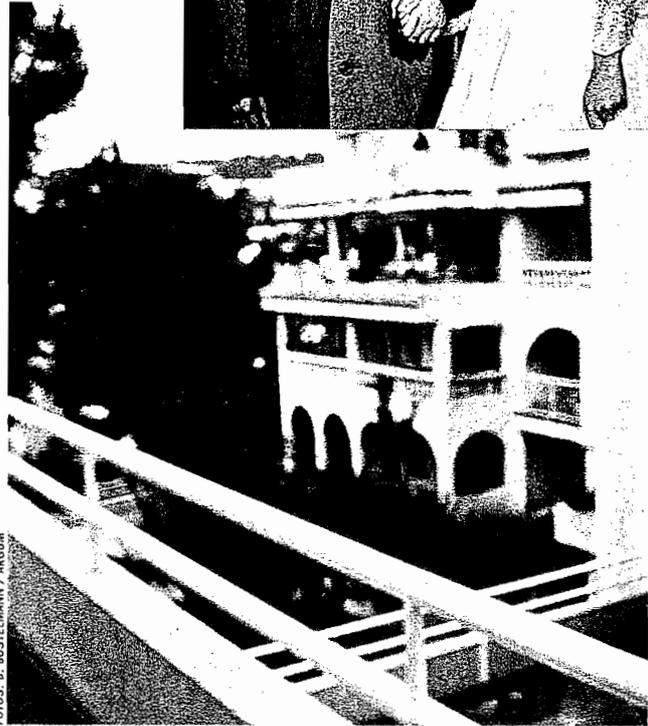
ren die Bombardierung Dresdens in einem Luftschutzkeller überlebte. Da ist der alte Soldat, der 1945 die Särge von Hindenburg und dessen Frau vor den anrückenden Russen in den Westen transportieren half, nebst 47 Regimentsfahnen. Da ist die uralte Witwe, die als Kind den König von Sachsen persönlich kennenlernte.

Im Gegensatz zu draußen, wo vor allem Jugend zählt, steigt im Heim das Ansehen mit dem Alter. Karlheinz und Margarete Weyerhorst sind die Jüngsten, beide unter 70. Sie sind noch neu, haben ihr Apartment A 106 erst kürzlich bezogen. In der heimlichen Hierarchie rangieren sie noch unten.

Wie die meisten erfahren sie durch eine Zeitungsanzeige vom Altersheim auf Mallorca, wie so viele kannten sie die Insel von früheren Urlauben. Als beide zur Besichtigung am schmiedeeisernen Tor standen, die gediegene Pracht sahen, stieß Margarete Weyerhorst ihren Mann in die Seite: „Das isses.“ Kurz darauf verkauften sie ihr Mietshaus daheim. Zur Erinnerung an ein gemeinsames Leben im Ruhrpott hat Karlheinz Weyerhorst ein



RÖHNER



FOTOS: B. BODELMANN / ARGUA

Wappen der Stadt Essen an die Wand genagelt.

Gebaut wurde das Schloßchen vom Diakoniewerk, finanziert, mit zehn Millionen Mark, von der evangelischen Genossenschaftsbank. Die Christen, die sonst bei der Altenpflege meistens zusetzen, würden gern einmal daran verdienen. „Verluste machen wir jedenfalls nicht“, versichert Leiterin Magret-Ann Adolphs, die früher bei der Diakonie Jugendliche betreute.

Adolphs zählt auf, was in Santa Ponça geboten wird: 80 große und kleine Apartments mit Küche und Bad, wöchentliche Reinigung inklusive. Eine Pflegestation mit acht Betten, für alle Fälle. Zwei Schwimmbäder, behindertengerecht. Ein großer Speisesaal, lichtdurchflutet. Eine umfangreiche Bibliothek, täglich geöffnet. Satellitenfernsehen, Massage. Sieben Krankenschwestern, zwei Köche, ein Arzt. Ein Ersatzdienstleistender. Ein Hausmeister. Sonne, Sonne, Sonne.

Fast alle Alten sind vor dem heimatischen Klima geflohen. Sie wollen nie mehr deutsche Düsternis ertragen, fürchten die



Panorama von Santa Ponça: „Es ist dieses andere Licht“

langen Winter, die dabei drohenden Depressionen. „Es ist dieses andere Licht“, schwärmt eine Pensionärin, die über 70 Jahre in Norddeutschland gelebt hat. „Nie mehr Eis, nie mehr Schnee, immer diese wunderbar milden Temperaturen.“

Waltraud Kreuzritter vom Apartment 604 ist Anfang der Woche trotz des schönen Novemberwetters verzweifelt. Sima, ihre fünfeinhalbjährige Katze, ist seit drei Tagen verschwunden, die alte Dame fürchtet, daß

agisseur Hoffmann mit Filmstar Pulver 957), im Seniorenheim (1998) Vir sind zu spät gekommen“



Sima nicht mehr lebt. „Sie war mein größter Trost“, gesteht die Witwe. Im Januar ist einer ihrer beiden Söhne gestorben.

Der Schock über Simas Verschwinden hat den Schmerz über den Tod des Sohnes neu entfacht. „Ich war dran zum Sterben, nicht mein Sohn“, hadert sie.

Ihr Kummer bringt Unruhe. Die 83jährige klebt selbstgefertigte Suchmeldungen mit einem Foto von Sima an die Wände, erzählt allen, die sie trifft, von ihrem Unglück. Sie stößt auf verständnisvolle Anteilnahme: In „Es Castellot“ weiß jeder, was Verlust bedeutet. Das Durchschnittsalter beträgt 81 Jahre.

Weitaus die meisten sind Witwen wie die Gräfin Edith Pilati, 79, und Waltraud von Jagow, 74. Erstere hat ihren Titel nur erheiratet („Ich selbst hatte kein Krönchen“), letztere verweist beiläufig auf uralten preußischen Adel – feine Unterschiede, die im Schloßchen, wo jeder die Vita des anderen kennt, nicht bedeutungslos sind.

Dabei haben beide vieles gemeinsam. Sie waren selbstbewußt und zäh genug, um sich auch in lausigen Zeiten, in denen Ti-

tel nicht mehr viel zählten, durchzusetzen: Die Generalstochter von Jagow wanderte nach dem Krieg nach Spanien aus, mußte nach dem frühen Tod ihres Mannes ihre beiden Kinder allein durchbringen. Sie bewährte sich in acht verschiedenen Berufen, verkaufte Prothesen, übersetzte bei einer Fluggesellschaft, avancierte zur Expertin von Kunststoffprüfungen. Noch im Alter von 60 Jahren nahm sie einen neuen Job an, um das Studium von Sohn und Tochter zu finanzieren.

Edith Pilati, die schon mit 22 Jahren Kriegerwitwe war und nie wieder heirate-

im Rollstuhl in den Speisesaal geschoben werden müssen, setzen alles daran, elegant auszusehen.

Grau und Schwarz sind verpönt. Zum Essen tragen die alten Damen helle, pastellfarbene Röcke und Blusen, fast alle haben passenden Schmuck angelegt: Perlenketten, Broschen, goldene Armbänder. Die Frage, wer sich zu wem setzt, wer womöglich die Sitzordnung mißachtet, kann Gesprächsstoff für den ganzen Nachmittag liefern.

„Wir reden heute über den Start der neuen Regierung“, eröffnet Moderator



Fotografin Akers (1998), in Amerika (1952) Ausstellung in Palma



te, brachte es immerhin auf fünf verschiedene Tätigkeiten. Die Gräfin, ebenfalls alleinerziehende Mutter, arbeitete als Krankenschwester, Köchin, Hausdame, Anwaltsgehilfin und Kauffrau.

Im Heim werden die Adligen bewundert, beneidet und hofiert – was beide nicht stört. Die Teilnahme am Spanisch-Unterricht von Frau von Jagow gilt als Auszeichnung, die Gräfin, Mitglied des Heimbeirats, bittet nur wenige Auserwählte zum Tee. Ohne Einladung wagt niemand, an ihr Apartment zu klopfen.

Auch sonst wird streng auf Etikette geachtet. Während unten im Ort deutsche und englische Touristen in kurzen Hosen, bedruckten T-Shirts und Turnschuhen flanieren, ziehen sich oben in der Residenz viele Bewohner wie selbstverständlich zum Mittagessen um. Selbst Gehbehinderte, die

Arnold Bauer von Apartment B 101 einen politischen Diskurs im Kaminzimmer. Bauer, 83, stellt einmal wöchentlich den ARD-Pressclub nach, streitet mittwochs mit ein paar Interessierten über das gleiche Thema, über das am Sonntag zuvor im Fernsehen diskutiert wurde. Sollen die Zinsen rauf oder runter? Wie

stabil wird der Euro? Bundeswehrsoldaten in den Kosovo?

Der Moderator, ein ehemaliger Physikprofessor, kandidierte noch 1990 bei den bayerischen Landtagswahlen für die Grünen, gilt als Linker. Seine Gäste, eher konservativ, geben Kontra – doch Zoff kommt nicht auf. Die Teilnehmer sind heilfroh, über Deutschland reden zu können, ohne deshalb Telefonate zu Verwandten nach Hause führen zu müssen – eine sehr versteckte Form von Heimweh. Sehnsucht nach Hamburg, Düsseldorf oder Berlin zu-

zugeben gilt als Verrat. Wehmütige Erinnerungen sollen erst gar nicht aufkommen: „Unser Paradies ist jetzt hier“, erklärt eine Seniorin kategorisch.

Die Frau gehört zu den ersten, die nach Mallorca übersiedelten. Mit Mißbilligung zählt sie ehemalige Gäste auf, die es nicht aushielten im Garten Eden, nach wenigen Monaten wieder abreisten: den alten Witwer aus Franken, der sich grämte, weil kaum jemand seinen Dialekt verstand und weil die feinen Damen nicht über seine Witze lachten. Die Witwe aus Uetersen, die keine Gesprächspartner fand, trotz Sonnenschein täglich blasser wurde. Den Rentner aus Bayern, der glaubte, abends würde ein Unterhaltungsprogramm geboten wie in den Touristenkneipen im Ort.

Nicht allen, die auf der Insel geblieben sind, fällt es leicht, nur noch von fern zuzuschauen. Manchen im „Es Castellot“ ist anzumerken, daß sie früher Macht und Einfluß besaßen, darunter leiden, nie mehr mitmischen zu können.

Einzelne haben vor fast 60 Jahren dazu beigetragen, daß sich die halbe Welt vor deutschem Heldentum fürchtete.

Georg Lassen steht trotz seiner 83 Jahre kerzengerade auf seiner Terrasse, deutet auf das Meer, auf den mit kleinen weißen

Wolken bedeckten Himmel. „Als Seemann“, sagt der braungebrannte alte Herr, „brauche ich Horizont.“

Lassen war U-Boot-Kommandant. Die zehn Jahre bei der Kriegsmarine bezeichnet er noch heute als „meine glücklichste Lebensphase“. Alle wichtigen Daten seiner Laufbahn hat er unter der Überschrift „Dienstzeit“ akkurat auf einem DIN-A4-Blatt aufgelistet. Er kennt sie auch auswendig. 18. Juni 1935: Als Matrose auf der „Gorch Fock“ angemustert. 2. Oktober 1937: Die Bordausbildung auf dem Kreuzer „Leipzig“ begonnen. 3. April 1939: Lehrgang angetreten.

Innerhalb eines Jahrzehnts bringt es Lassen vom Seeoffiziersanwärter (5. April 1935) bis zum Korvettenkapitän (1. April 1945). Er wird hoch dekoriert, erhält das Eiserne Kreuz, das Ritterkreuz mit Eichenlaub, sogar, im August 1943, das U-Boot-Kriegsabzeichen mit Brillanten.

Das für ihn bedeutsamste Datum liegt mehr als 57 Jahre zurück: Am 16. Oktober 1941 übernahm er das Kommando über das U-Boot U 160. Den Tag feiert er bis heute alljährlich, manchmal mit wenigen Vertrauten, mitunter ganz allein.

Das Boot legte nach Lassens Aufzeichnungen in 327 Tagen genau 48 377 Seemeilen zurück. Es manövrierte in der Karibik, durchpflügte den Indischen Ozean, tauch-

te in der Nordsee. Die Bilanz hat der Kommandant in einem Satz zusammengefaßt: „U 160 versenkte 28 Schiffe mit 167 601 Bruttoregistertonnen.“

Den Rest seines Lebens, bislang 53 Jahre, bemüht sich der ehemalige Offizier um Haltung. Er muß von vorn anfangen, wird Kaufmann, bringt es bis zum Prokuristen einer großen Firma. Er übersteht einen schweren Verkehrsunfall, bei dem er einen Arm einbüßt, lernt, mit der Behinderung zu leben. Er verliert seine Frau, die nach 55 Jahre Ehe stirbt, muß im Alter allein zurechtkommen.

Lassen klagt nie, tauscht sich auch nie mit anderen Heimbewohnern über Krankheiten aus. Sein Tag hat feste Struktur: Morgens fährt er zum Schwimmen an den Strand, nur wenn es regnet, wandert er



Witwe Kreuzritter mit Katze Sima: „Mein ganzer Trost“

statt dessen. Mittags schreibt er Briefe, telefoniert nach Deutschland oder liest. Sein Lieblingsschriftsteller ist Ernst Jünger.

Das gerahmte Foto, das an der Wand seines Apartments hängt, will er bis zu seinem Tod in Ehren halten. Es ist ein Porträt von Großadmiral Karl Dönitz, versehen mit einer handschriftlichen Widmung.

Genauso deutsch, nur mit umgekehrten Vorzeichen, ist die Geschichte der Fotografin Sybille Akers, die zwei Stockwerke höher in Apartment B 404 wohnt. Sie mußte vor denen fliehen, für die ihr Nachbar gekämpft hat.

Die weißhaarige 92jährige, deren Gesicht noch heute frühere Schönheit erahnen läßt, hat vor dem Aufenthalt in „Es Castellot“ Jahrzehnte lang nicht deutsch gesprochen. Fast ihr gesamtes Erwachsenenleben verbrachte sie im Ausland, teils unter schwierigen Bedingungen.

Dabei schien ihr ein Leben im Überfluß vorherbestimmt. Ihr Großvater Carl von Kaskel war Mitbegründer der Dresdner Bank, die Großmutter, eine geborene von Oppenheim, galt als reichste Frau Sachsens. Enkelin Sybille wuchs zeitweise in einem von Semper erbauten Palais an der Dresdner Bürgerwiese auf, umgeben von Dienern und Privatlehrern.

Bei der Inflation nach dem Ersten Weltkrieg verlor die jüdische Familie den Groß-

teil ihres Vermögens, das Aufkommen der Nazis bedeutete Ächtung und Verfolgung. Sybille Vater, ein Komponist, kam im Ghetto um. Sybille setzte sich rechtzeitig nach Frankreich ab, heiratete einen französischen Marineoffizier.

Die einst verwöhnte höhere Tochter kehrte nur noch einmal nach Deutschland zurück: Bei Kriegsverbrecherprozessen in Dachau übersetzte sie 1945 vom Französischen ins Englische. Da war sie längst, unter dem Namen Sybille de l'Epine, als Künstlerin bekannt.

Um Geld zu verdienen, hatte sie nach ihrer Flucht zu fotografieren begonnen, sich auf Architekturaufnahmen für Zeitungen spezialisiert. Ihre Schwarzweißfotos, kühne, sachlich-kalte Dokumente der beginnenden Moderne, erregten Aufsehen. Später, nachdem sie in die USA ausgewandert war, verlegte sie sich auf Porträtaufnahmen, die mehr einbrachten.

Als ihre Arbeiten kürzlich bei einer Ausstellung über französische Fotografie der dreißiger Jahre wieder gezeigt wurden, erfuhr Sybille Akers nur zufällig davon. Die Veranstalter in Palma de Mallorca wähten die Künstlerin längst tot.

„Ich habe mich sozusagen selbst überlebt“, spottet die rüstige 92jährige. Sie steuert ihren alten Renault noch selbst, fährt fast täglich zum Einkaufen ins Ortszentrum. Seit ihr zweiter Mann, ein Amerikaner, im Heim verstorben ist, hat sie keine Angehörigen mehr.

Die Angst, schon zu Lebzeiten vergessen zu werden, quält viele im Schloßchen. Manche Bewohner reisen jedes Jahr wochenlang nach Deutschland, um Freunde und Verwandte von ihrer Existenz zu überzeugen.

Die Psychoanalytikerin aus dem Rheinland, die Jahrzehnte seelisch Kranke behandelte, fühlt sich auf der Insel isoliert. Von vielen beruflichen und privaten Kontakten sind wenige geblieben. Zwei oder drei ehemalige Patienten schreiben ihr noch.

Manchmal ertappt sich die Medizinerin, wie sie aus Äußerungen von Mitbewohnern Schlüsse zieht, insgeheim die eine oder andere Störung diagnostiziert, therapeutisch eingreifen möchte. Dann fällt ihr ein, daß sie selbst auf Hilfe angewiesen ist: Die 79jährige sitzt im Rollstuhl, kommt nicht einmal allein an alle Fachbücher in ihrem Regal. Sie haßt ihre Behinderung.

Zeitweise denkt sie daran, privat zu praktizieren, sich und anderen zu beweisen, daß sie zumindest geistig noch leistungsfähig ist. Die Idee, eine Anzeige aufzugeben, hat sie jedoch wieder verworfen: „Wer kommt schon hierher zu einer alten, kranken Frau?“

Für Malocher wie Oskar Bogatz, der nur eine kleine Rente bekommt, ist in der Residenz eigentlich kein Platz. „Er ist ein Fall für unser soziales Gewissen“, begründet Leiterin Adolphs die große Ausnahme.

Bevor er am Ende seines Lebens erstmals Glück hatte, mußte Oskar Bogatz riesige Mengen Staub schlucken. Wenn in der Zeche „Ewald“ Tunnel in den Berg gesprengt wurden, wenn giftiger Qualm Mund und Nase verstopfte, war er als Schießmeister jedesmal mit vorn dran, viele Jahre lang.



Pensionär Lassen: „Als Seemann brauche ich Horizont“

U-Boot-Kapitän Lassen (r.)

Als er den Staub nicht mehr vertrug, übernahm er Gelegenheitsarbeiten, half mal im Krankenhaus, mal auf dem Bau. Bei einem

Sturz erlitt er so schwere Hirnverletzungen, daß er zeitweise in geschlossenen Heimen behandelt werden mußte.

Im Alter wurde der ehemalige Bergmann auffällig. Er machte Schulden, stritt sich mit seinen beiden Kindern, vereinigte, setzte sich nach Mallorca ab. Dort kampierte er zuletzt unter Brücken und ernährte sich von Essensresten, die er aus Mülltonnen klaubte.

Daß er jetzt, mit 87 Jahren, wie ein feiner Herr residiert, pünktlich um 13 Uhr sein Mittagsmenü serviert bekommt, kann der alte Kumpel kaum fassen. „Hier kriegt mich keiner mehr weg“, versichert er.

Der gebrechliche Mann mit der braunen Schiebermütze und dem karierten Wollschal, der von seiner Frau gestützt wird, will dagegen unbedingt noch am Donnerstag nach Hause. „Laß uns fahren, bevor es dunkel wird“, drängt er, fuchelt aufgeregt mit seinem Stock. Er glaubt, er müsse am nächsten Tag einen Film zu Ende drehen.

Gedreht hat er früher wirklich, und zwar Filme, die fast jeder kennt: „Ich denke oft an Pirotschka“, „Die Bekenntnisse des Hochstaplers Felix Krull“, „Das Wirtshaus im Spessart“ mit Liselotte Pulver – deutsche Lustspiele, die, nicht typisch, wegen ihrer eleganten, spielerisch-leichten Art verblüfften.

Jetzt ist der Regisseur Kurt Hoffmann 88 Jahre alt und unglücklich. Im Heim, wo er für ein paar Wochen zur Probe wohnt, sich eingewöhnen soll, wirkt er fremd und deplaziert. Er spricht mit niemandem, ißt kaum, hat keinen Blick

für das malerische Panorama, redet nur von seinem Studio.

„Wir sind zu spät gekommen, er kann sich nicht mehr an Neues gewöhnen“, bedauert seine Frau. „Wenn wir hierbleiben“, hat er orakelt, „lebe ich nicht mehr lange.“

Solche Prophezeiungen hört in „Es Castellot“ niemand gern. So schnell wie Todesanzeigen sind sonst keine Aushänge vom Mitteilungs Brett verschwunden. Die Alten wollen nicht daran erinnert werden, daß die Residenz ihre letzte Station ist.

Schwerkranke werden nicht in Kliniken abgeschoben, sondern bis zuletzt auf der Pflegestation versorgt. Die meisten Bewohner wollen nirgends begraben werden: Sie haben schon bei ihrem Einzug verfügt, daß die Urne mit ihrer Asche im Meer versenkt wird.

Seit Anfang 1997 sind 13 Gäste gestorben, durchschnittlich alle zwei Monate einer. Frau von Jagow bezweifelt, daß diese Zahl stimmt. „Die Verwaltung muß sich verrechnet haben“, behauptet sie, „es waren viel weniger.“

Ende der Woche freuen sich alle: Die Katze Sima ist zurückgekommen. Sie hinkt zwar ein wenig auf der linken Hinterpfote, ist aber ansonsten wohlauf. ♦