

# Seniorenresidenzen

## Konzept: Life Style Wohnen

Die luxemburgische Aktiengesellschaft **PARADOR Real Estate S.A.** plant in Echternach (Luxembourg) die Errichtung einer neuen Service-Residenz für Menschen in der 2. Lebenshälfte (Résidence L'Art de Vivre) und will ein Konzept des „unabhängigen Life-Style-Wohnens“ umsetzen. CARE INVEST befragte den Entwicklungschef zur Unternehmensstrategie, zu neuen Projekten und dem Konzept.

**D**irekt im historischen Zentrum am Marktplatz in Echternach wird Parador die Résidence „L'Art de Vivre“ errichten. Hierzu wurde im vergangenen Jahr ein Straßenzug mit Hotel und mehreren Gebäuden und einem Park erworben. Das historische Hotel steht unter Denkmalschutz und bleibt erhalten. Die restlichen Gebäude werden abgerissen. Die neuen Wohnungen und die Gewerbeflächen werden in Teileigentum verkauft, der dazugehörige Park mit rd. 1.000 qm bleibt den Bewohnern als Ruhe-Oase inmitten der Stadt erhalten. Das Konzept dieses unabhängigen Life-Style-Wohnens stammt von **Manfred Zonker**, Gesellschafter und Direktor der PARADOR S.A.

**Herr Zonker, Parador Real Estate plant in Echternach/Luxemburg die Errichtung einer Service-Residenz. Können Sie das Unternehmen kurz vorstellen?**

> ZONKER: Die Parador Real Estate S.A. ist eine Aktiengesellschaft mit Sitz in Schengen-Remerschen, Luxembourg. Unsere Aufgabe ist der Erwerb, die Verwaltung, die Verwertung und die Veräußerung von sowohl in Luxembourg als auch im Ausland gelegenen Immobilien sowie die Begleitung, Entwicklung und Umsetzung von Projekten aller Art.



**Manfred Zonker,**  
Director Development & Sales, **Parador Real Estate S.A., L-Schengen**

Der Schwerpunkt unserer Tätigkeit liegt in der Projektentwicklung von Wohn- und Gewerbeimmobilien in Luxembourg und Deutschland. Diese werden in energieeffizienter moderner Bauweise als Neubau und/oder Sanierung errichtet und mit der jeweiligen Gemeinde im Vorfeld einvernehmlich abgestimmt. Dabei werden die Belange des Denkmalschutzes besonders berücksichtigt.

Eine unserer Spezialitäten ist die Planung und Entwicklung von exklusiven Service-Wohnanlagen für Menschen in der zweiten Lebenshälfte in besten innerstädtischen Lagen. Langjährige Erfahrungen aus dem Betrieb und der Leitung dieser Einrichtungen sind der Garant für unsere Kompetenz auf diesem Sektor.

Unsere Projekte werden in Teileigentum an Kapitalanleger und Eigentümer verkauft. Der Vertrieb und alle hiermit zusammenhängenden Aktivitäten werden von unserem Schwesterunternehmen, der **Helios Real Estate S.A.** übernommen.

**Wie kamen Sie auf den Namen?**

> ZONKER: Der Name Parador entstammt dem Katalanischen und bedeutet „Aufenthaltort, Herberge oder Gaststätte; ein Ort, an dem man sich aufhält oder ankommt.“ Gemäß dieser Bedeutung entwickeln wir neue Wohn- und Lebensorte, wo sich die späteren Bewohner wohlfühlen sollen.

**Wer sind die Ansprechpartner?**

> ZONKER: Das sind **Roswitha Lenhart**, Administrateur délégué (Vorstandsvorsitzende, Geschäftsführerin), **Jürgen Lenhart**, Administrateur (Verwaltungsratsmitglied) und ich, als Projektmanager und Mitgesellschafter.

**Plant und baut Parador nur eigene Projekte oder kaufen Sie auch aus dem Bestand?**

> ZONKER: Zur Zeit entwickeln wir nur eigene Projekte. Hierzu gehört zum Beispiel auch eine größere Ferienwohnanlage am Bostalsee im Saarland, einem aufstrebenden Feriengebiet, die ebenfalls barrierefrei als Ferien- oder Dauerwohnsitz geplant ist. Parador sieht sich auch als Consultant für Entwickler von Sozialimmobilien und bietet seine Dienste Dritten an. Es ist aber nicht ausgeschlossen, dass wir zukünftig auch Bestandsprojekte erwerben.

## Projektentwicklung >>

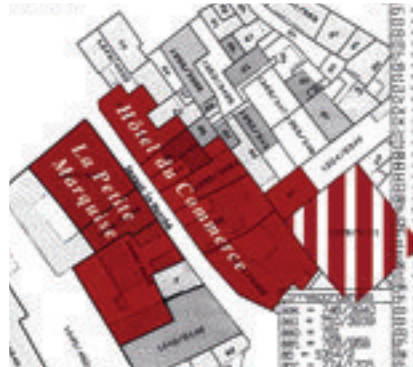
### Worin sehen Sie die Besonderheit dieser Service-Residenz?

> ZONKER: Die Service-Residenz in Echternach ist eingebettet in das Umfeld der historischen Gebäude und Fassaden am Marktplatz, einem der schönsten Plätze Luxembourgs.

Diese exklusive Lage im Zentrum ermöglicht die Einbindung in das gesellschaftliche Leben der Stadt und wird durch die Öffnung des Hauses nach Außen ermöglicht. Gastronomie, Kunst und Kultur werden feste Bestandteile der Residenz sein ebenso wie Angebote aus den Bereichen Therapie und Wellness. Diese Angebote stehen auch externen Besuchern offen. Umgekehrt ist die Teilhabe an dem reichhaltigen Kultur- und Veranstaltungsprogramm der Stadt in fußläufiger Nähe eine große Bereicherung für die Residenz und ihre Bewohner. Die Service-Residenz spricht vor allem aktive Menschen an, die gerne mitten im Leben sind. Sie vermeidet das Schubladendenken in Gruppen wie „Betreutes Wohnen“, „Seniorenwohnen“ oder „Altenwohnen“. Viele Menschen in der zweiten Lebenshälfte fühlen sich zu keiner der angesprochenen Gruppen zugehörig, sondern können sich besser mit einem unabhängigen Leben in einer Service-Wohnanlage identifizieren. Daher ist auch die Hausgröße überschaubar. Eine Einrichtung wie in Echternach mit rd. 30 Wohneinheiten hat mehr Privatheit und Exklusivität als große Einrichtungen mit 80 bis 150 und mehr Wohnungen. Wir entwickeln diese Residenz ganz nach dem Motto: klein und fein.

Eine besondere Attraktion ist die zum Haus gehörende geschlossene Parkanlage mit einer Fläche von rd. 1.000 qm, die den Bewohnern als Ruhe-Oase zur Verfügung stehen wird.

Um die Unabhängigkeit der Bewohner zu ermöglichen, steht ein täglich besetztes Service-Center mit Concierge im Haus zur Verfügung, das auf Abruf ein breites Spektrum von Dienstleistungen bereithält. Zudem handelt es sich hier um eine hochwer-



Hier entsteht die Service-Residenz in Echternach: Das Hotel du Commerce (oben li.) und Petite Marquise (oben re.) und der entsprechende Katasterplan

tige Immobilie in einer 1-a Lage, welche nur in Teileigentum zu erwerben ist. Hier wohnt man tatsächlich in den „eigenen“ vier Wänden und kann diese dauerhaft im Familienbesitz behalten.

### Sie haben ein Konzept des „Life-Style-Wohnens“ entwickelt. Was verstehen Sie darunter?

> ZONKER: Der Name der Residenz in Echternach ist Programm: „L'Art de Vivre“ heißt: Lebenskunst. Life-Style-Wohnen bedeutet zentrales, exklusives und unabhängiges Wohnen in einem attraktiven Lebensumfeld mit vielfältigen internen und externen kulturellen Angeboten für unabhängige Individualisten mit Lebensart. Es ist eine pulsierende und lebendige Wohn- und Lebensform, die vielfältige Begegnungs- und Kontaktmöglichkeiten bietet und damit eine Bereicherung für das Leben ihrer Bewohner und für das gesamte städtische Umfeld darstellt

### Planen Sie weitere Residenzen nach diesem Konzept, und falls ja, wo?

> ZONKER: Wir möchten dieses Konzept auch in anderen Städten verwirklichen. Zur Zeit arbeiten wir ebenfalls an einer Entwicklung in München. Eine wichtige Vorausset-

zung für unsere Residenzen ist stets die erstklassige Lage und die Exklusivität des Ortes. Zudem ist es vorteilhaft, wenn noch wenige oder keine Einrichtungen mit der Möglichkeit des Eigentumserwerbs im Umfeld vorhanden sind.

### In welchen Regionen sehen Sie die besten Marktchancen?

> ZONKER: Sowohl in Luxembourg als auch in Deutschland unter den gerade genannten Voraussetzungen.

### Wie beurteilen Sie Kombinationsmodelle von Wohnen und Pflege?

> ZONKER: Meine Erfahrung aus Residenzen und Einrichtungen mit integrativen Konzepten nach dem Motto „alles unter einem Dach“ spricht nicht für diese Modelle. Die Einrichtungen sind i.d.R. sehr groß, haben viel Eigendynamik und Konfliktpotential.

Für den Fall einer späteren Demenz oder Schwerst-Pflegebedürftigkeit sollte besser in der Nähe eine spezialisierte stationäre Einrichtung zur Verfügung stehen. Bekanntlich werden die Verweilzeiten in diesen Häusern immer kürzer, weshalb wir mit unserem Angebot bewusst den Fokus auf die lange aktive Zeit davor legen und hiermit einer immer älter werdenden Gesellschaft gerecht werden möchten.

Gp/CI

Kontakt: Manfred Zonker, PARADOR Real Estate S.A., L-5441 Schengen-Remerschen. E-Mail: manfred.zonker@parador.lu ; www.parador.lu