

# Residenz-Wohnen als Konzept

Der Zukunftsmarkt „L’Art de Vivre“ und barrierefreies Wohnen



Die Wohnanlage „Residenz am Bostalsee“ soll barrierefrei ausgestaltet werden und entweder als Zweitwohnung, Feriendomizil oder zur Weitervermietung genutzt werden

Grafiken: Parador

LUXEMBURG  
MARCO MENG

Die Wohnanlage „Residenz am Bostalsee“ soll auf einem 3.300 Quadratmeter großen Grundstück entstehen. In Echternach entsteht am Marktplatz ein Objekt mit einer Wohn- und Gewerbefläche sowie ebenfalls eine Residenz, in der für ältere Menschen ein Service-Wohnen-Konzept angeboten wird, das Manfred Zonker, Entwicklungs- und Verkaufsdirektor der Parador Immobiliengesellschaft, entwickelte.

## Seit wann gibt es Parador?

**MANFRED ZONKER** Die Parador Aktiengesellschaft besteht seit 2002, und wurde als Beteiligungsgesellschaft in Schengen gegründet. Erwerb, Verwaltung, Verwertung und Veräußerung von Immobilien sowie die Begleitung, Entwicklung und Umsetzung von Projekten aller Art ist ihr Geschäft. Seit 2012 entwickelt sie auch projektbezogene Wohn- und Gewerbeimmobilien in Luxemburg und Deutschland. 2012 bin ich als Mitgesellschafter eingestiegen.

## Wie viele Projekte haben Sie aktuell?

**ZONKER** Wir haben im Augenblick drei Hauptprojekte: zwei in Echternach am Marktplatz in direkter Nachbarschaft, zum einen das „Hotel du Commerce“, aus dem wir eine Service-Residenz machen, die Résidence „L’Art de Vivre“, und daneben die „Petite Marquise“, wo das Wohn- und Geschäftshaus neugestaltet wird. Dann haben wir ein weiteres Projekt in Bosen am Bostalsee, dort entwickeln wir Ferienimmobilien mit 27 Wohneinheiten.

## Woher kommt das Geld für diese Projekte?

**ZONKER** Parador hat die Aufgabe des Grundstückserwerbs und die Projektentwicklung, das ist die klassische Aufgabe des Unternehmens. Die Realisierung wird dann mit jeweils einer eigenen Projektgesellschaft durchgeführt, wie beispielsweise in Echternach die BRW Projekt S.A R.L. Diese Projektgesellschaft fungiert als Investor und leistet die Finanzierung aus Eigen- und Fremdmitteln. Dann gibt es noch im Schwesternverbund zur Parador die Helios Real Estate S.A., ein Maklerunternehmen, das für den Vertrieb und alle hiermit zusammenhängenden Aktivitäten zuständig ist.

## Was ist das größte Projekt?

**ZONKER** Das größte ist Echternach: Die Residenz hat eine Dimension von 25-30 Wohnungen mit öffentlichem Restaurant und Gewerbe im Bereich Therapie und Wellness, die Marquise wird im Erdgeschoss Gastronomie und Geschäfte bekommen und im ersten Geschoss Büroflächen sowie Praxen, und dann nochmal etwa 20 weitere Wohnungen. Insgesamt hat dieses Projekt, mit dem wir kommendes Frühjahr beginnen wollen, eine Dimension von etwa 40 Millionen Euro. Das Projekt Bosen liegt bei 5,2 Millionen.

## Dort werden es Wohnung, die als Zweitwohnungen genutzt werden sollen?

**ZONKER** Ja, das ist gedacht für Leute, die sich dort eine Wohnung als Zweitwohnungen



Das, was in Echternach lange als „Schandfleck“ galt, soll ab 2014 modernisiert werden: auch hier ist Residenz-Wohnen ein Konzept

kaufen, zum Teil auch selbst dort wohnen möchten, oder auch die Immobilie vermieten. Wir werden dazu einen Vermietungsservice installieren und bieten darum dort etwas anderes an, was mit dem Centerparks, der dort im Augenblick etwa 500 Ferienimmobilien als Anlageobjekt baut, anbietet. Unsere Immobilien sind barrierefrei und liegen direkt am See. Wir sprechen also eine andere Zielgruppe an, vor allem Menschen in der zweiten Lebenshälfte.

## Ist das mit der Finanzierung momentan schwierig? Es wird ja wegen der Krise gesagt, das selbst seriöse Unternehmen nur schwer Kredite bekommen.

**ZONKER** Also wir spüren das schon, denn die Banken sind ja fast alle aus der Baufinanzierung ausgeschieden und gehen oft erst in die Objekte rein, wenn ein Verkaufsstand von 40% und mehr vorhanden ist. So einfach, wie es früher mal war, ist es heute leider nicht mehr. Deshalb verwirklichen wir die Projekte verstärkt mit Privatinvestoren, ein Trend, den jeder bestätigen kann.

## Und mit Privatinvestoren gestaltet es sich gut, oder ebenfalls schwierig?

**ZONKER** Das hängt vom Projekt ab. Wenn das Projekt eine gute Lage hat, zum Beispiel das in Echternach, das überzeugt die Leute, weil es als Zukunftsinvestition gut dasteht. Da ist die Finanzierung relativ einfach. Es ist sogar so, dass wir Anfragen bekommen, die wir gar nicht annehmen können oder auch wollen. Wir möchten das nur machen mit Personen, die zu uns passen und denen wir vertrauen können.

## Geschäftsführer der Residenz am Zuckerberg in Trier sind Sie nicht mehr?

**ZONKER** Nein. Ich habe diese Anlage mit verschiedenen Wohnformen und Hotel aufgebaut und nach zehn Jahren eine neue Aufgabe in Luxemburg gefunden. Unter anderem konnte ich dort auch neue barrierefreie Einrichtungen mitkonzipieren.

## Was ist allgemein zum hiesigen Immobilienmarkt zu sagen?

**ZONKER** Es gibt nach wie vor große Nachfrage vor allen Dingen im innerstädtischen Bereich in Luxemburg und in den guten Zentrumsanlagen, dort wächst der Immobilienmarkt weiterhin kräftig. Klar ist aber auch, dass es zum Beispiel in Echternach zu wenig Wohnraum gibt. Die Stadt soll sich vergrößern, von zurzeit 5.500 Einwohner soll sie auf 7.000 wachsen, wie es politisch geplant ist. Das heißt aber, es muss auch entsprechender Wohnraum entstehen. Der Bereich Servicewohnen, ein Spezialgebiet von uns, den kann es nur dort geben, wo drumherum die Infrastruktur vorhanden ist. Das war für uns ein Grund, warum wir es dort in Echternach verwirklichen. ●



ZUR PERSON

Manfred Zonker

Der studierte Sozialpädagoge Manfred Zonker, 1959 geboren, hat 1999 mit der Residenz am Zuckerberg in Trier ein Zuhause für Senioren nach seinen Vorstellungen aufgebaut und damit sein Konzept des „Life-Style-Wohnens“ verwirklicht.

„Wir sprechen  
eine andere  
Zielgruppe an“

MANFRED ZONKER, Mitgesellschafter von Parador