



Liebe Leserin,

schön, dass Sie unseren Newsletter beachten. Seine Lektüre soll Ihnen Nutzen stiften, das ist unser Anliegen als Ihr Vermieter und Geschäftspartnerin.

Viermal pro Jahr wollen wir Sie darüber informieren, was aktuell in der Palm-Gruppe passiert: Welche neuen Projekte wir planen bzw. realisieren und damit unser Portfolio aus 13 Großprojekten pflegen, wer neu in der Mieteinschaft angekommen ist und was sich darüber hinaus bei den weiteren 150 Mieterinnen so über das Jahr tut. Auch wollen wir Sie firmenübergreifend daran teilhaben lassen, was in der Palm-Stiftung e. V. ansteht oder wir umgesetzt haben.

In Summe möchten wir Sie einladen, Teil der Palm-Gemeinschaft zu werden, deren Credo es ist, mehr zu sein als ein Investor. Die Palm-Gruppe versteht sich als Standortentwicklerin. Aus diesem

Selbstverständnis heraus handeln wir als verlässlicher und innovativer Partner. Auf uns können Sie zählen.

Zu einer Partnerschaft auf Augenhöhe gehört es für uns, offen, regelmäßig und nachvollziehbar zu kommunizieren. Der Newsletter ist somit unser Angebot an Sie zu erfahren, was die Palm-Gruppe bewegt.

Der Nutzen für Sie, liebe Partner, besteht darin, frühzeitig mit an Bord zu sein. Unsere Idee ist es, dass Sie sich untereinander besser kennenlernen und noch stärker miteinander vernetzen. Denn wie sagt schon Aristoteles: „Das Ganze ist mehr als die Summe seiner Teile.“

Lesen Sie also in dieser ersten Ausgabe wie sich die Palm-Gruppe aufstellt. Erfahren Sie wie unser jüngstes Projekt in Pforzheim, ein Holzbau, gedeiht. Lernen Sie im Porträt einen Mieter kennen, mit dem wir lange Jahre verbun-



Am Schorndorfer Marktplatz liegt die Keimzelle der Palm GmbH, einer gemeinnützigen Immobiliengesellschaft.

Foto: Palm

den sind. Und scheuen Sie sich nicht, mit uns in Kontakt zu treten. Der Newsletter bietet ja einen Anlass dazu. Ich freue mich auf Ihre Meinung und grüße herzlich aus Schorndorf

Monika Seckler-Fleischer
Geschäftsführerin Palm GmbH & Co. KG

Immobilien-Profis mit Herz für Pflege und Gesundheit

Schorndorfer Palm-Stiftung betreibt 13 Standorte und Bauträgergeschäft

30 Gewerbeimmobilien an 13 Standorten mit einem Bilanzwert von 20 Millionen Euro betrieb die Schorndorfer Palm GmbH & Co. KG 2020 im Rems-Murr-Kreis, in Stuttgart-Bad Cannstatt, Freiberg a. N., Aalen, Ulm, Pforzheim, Konz in Rheinland-Pfalz und Ebersbach-Neugersdorf in Sachsen. Seit Mai 2021 erweitert ein 2,5 Millionen Euro teurer Neubau in Pforzheim den Standort dort. Gesellschafter der GmbH ist die 1995 gegründete Palm-Stiftung e. V. des Apotheker-Ehepaars Dr. med. Maria und Johann-Philipp Palm.

Unter einem Dach

Die meisten Immobilien haben die Palms zwischen 1970 und 1995 entwickelt, bauen lassen oder erworben. Monika Seckler-Fleischer, Immobilien-Fachwirtin und Kauffrau der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, ist Geschäftsführerin der GmbH mit Sitz in Schorndorf. Das Büro teilt sich die GmbH mit der Stiftung, die den Denk-

malschutz und die Meinungs- und Pressefreiheit fördert.

150 Mietverhältnisse, 1.000 Arbeitsplätze

Die Immobilien erwirtschaften ihre Mieteinnahmen zu je einem Drittel aus der Vermietung an Apotheker, Fachärzte und Angebote des täglichen Bedarfs wie Bäcker, Banken oder Modefilialisten. In Summe sind das 150 individuell gestaltete Mietverhältnisse mit grob geschätzt 1.000 Arbeitsplätzen, die jährlich insgesamt 2,3 Millionen Euro an Mieteinnahmen erbringen. Aus diesen Erlösen, abzüglich Investitionen in den Immobilienbestand, werden die Stiftungszwecke erfüllt.

Profil um Pflege erweitert

Entsprechend erwirbt die GmbH Objekte, die wegen Auflagen des Denkmalschutzes für andere Investoren uninteressant sind, insbesondere, wenn sich medizinische und pflegerische Angebote dort verwirklichen lassen. In den ver-

gangenen 15 Jahren hat sich das Profil Richtung betreutes Wohnen und Pflege geweitet. Ohnehin sind in den oberen Etagen der Ärztehäuser schon immer oft die Apothekerdienstwohnungen untergebracht gewesen.

Moderne Quartiersentwicklerin

Die Immobil GmbH als Tochter der Palm GmbH fungiert zudem als Bauträgerin und Stadtquartiersentwicklerin, der pro Jahr drei bis fünf Projekte sondiert, um im Schnitt eines zu realisieren. Die Investitionsvolumina liegen bei sieben bis zehn Millionen Euro und haben ihren Schwerpunkt auf betreutem Wohnen in Barriere-reduzierten Appartements, die veräußert werden. Dagegen bleiben gewerbliche Flächen für Apotheken, Arzt- oder Physiotherapiepraxen, Ladengeschäfte sowie ein Teil der Tiefgaragenplätze im Teileigentum der Stiftung, die diese Parzellen über eine weitere VerwaltungsgmbH vermietet.

Neubau an Mieter übergeben

Pflegewohngruppe im Sonnenhof

„Am 17. Mai ist offizielle Übergabe“, sagt Monika Seckler-Fleischer, Geschäftsführerin der Palm GmbH & Co. KG. Diese errichtet in der Paul-Löbe-Straße im Sonnenhof einen Neubau, in den ein betreutes Wohnen mit acht Intensivpflegebetten einzieht. Der Termin kommt schneller als erhofft und später als geplant. Denn der Bau gelingt nicht reibungslos. Das Pforzheimer Bauamt stuft das Gebäude als Krankenhaus und somit als Sonderbau ein. Einher gehen damit verschärfte Verordnungen wie schwere Brandschutztüren sowie die Verkapselung aller hölzernen Rohbauelemente. Das Problem: diese Art des Holzbaus bedarf eines speziellen Zertifikats. In ganz Süddeutschland haben nur etwa 25 Betriebe diese Zulassung.

2,5 Millionen-Projekt

Mehrere Gutachten und Handwerkerwechsel später gelingt es der Palm-Immobilien-Firma, die ruhende Baustelle wieder zu erwecken. Binnen sechs Wochen stehen vergangenen Herbst Wände und Decken. Und weil das 800 m² Nutzfläche umfassende Gebäude in Holzbauweise zum Großteil vorgefertigt ist, gehen die Restarbeiten wie Elektro- und Sanitärinstallation schneller als bei einem herkömmlichen Ziegel-Beton-Haus. Das 2,5 Millionen-Projekt kann Mitte Mai an den Mieter übergeben werden. Betreiber ist die Heimbeatmungsservice GmbH Brambring Jaschke, die mit dem Standort Pforzheim in Summe sechs Wohngemeinschaften mit 50 Intensivpflegebetten betreibt.

Dreistöckiges Holzhaus

„Durch die Verzögerung findet die Übergabe nun rund elf Monate später statt als ursprünglich geplant“, sagt Seckler-Fleischer. Die erhoffte Zeitersparnis, die sich die Palm-Gruppe durch den Einsatz des Holzbaus erhofft, bleibt durch den Bauverzug auf der Strecke. Wirtschaftlicher sei das dreistöckige Holzhaus aber dennoch, so die Geschäftsführerin, die jederzeit wieder in Holz bauen würde, sich im Vorfeld allerdings enger mit dem zuständigen Bauamt abstimmen. „Sonderbau in Holz lässt hinsichtlich Verordnungen Interpretationsspielraum“, sagt die Immobilienexpertin diplomatisch und führt ein Beispiel an:



Übergabe am 17. Mai 2021; Monika Seckler-Fleischer; Jan Zirkler, Baurechtsamt; Andreas Herkommer, Architekt
Foto: Danijel Grbic, Bebop Media

Statt jedes Bewohnerinnenzimmer in Holzqualität F90 (feuerbeständig) zu separieren, dienen nun Evakuierungsdecken dem Schutz der Patienten. Denn Intensivpflege bedeutet, dass bei einem Alarm rund um die Uhr Pflegepersonal binnen zwei Minuten am Bett sein muss. Auch der Betreuungsschlüssel ist deutlich höher als in einem Pflegeheim. Um acht Bewohnerinnen kümmern sich pro Schicht vier Pfleger. Mehrkosten für F90-Qualität, die etwa bei zehn Prozent der Bausumme liegen, sind nach Auffassung des Bauherrn, und schlussendlich auch der Baubehörde, daher nicht zu rechtfertigen.

Die Firmen-DNA

Seckler-Fleischer betont, dass sich die Firmengruppe in Pforzheim als Standortentwicklerin sehe – und eben nicht als Bauträger, der nach Fertigstellung des Gebäudes verschwinde. Das zeige sich daran, dass die Firmengruppe bereits 2011 den Großteil des Areals mit Apotheke, Supermarkt und betreutem Wohnen erwirbt und aufwändig saniert. „Um unser pflegerisches Standortkonzept zu realisieren, haben wir damals mit sieben Grundstückseigentümerinnen verhandelt“, verdeutlicht Seckler-Fleischer das kleinteilige Engagement, das sich nun auf der Baustel-

le fortsetzt. Nachdem der Vertrag mit dem ursprünglichen Generalunternehmer scheidet, vergibt die Immobilienfirma Palm alle Gewerke binnen sechs Wochen einzeln. Das gelingt, weil mit Palm-Mitarbeiter Daniel Mudroh ein Bautechniker und Immobilienfachwirt die Baustelle technisch und kaufmännisch eng begleitet und sogar Kosten spart. Überhaupt stehen Nachhaltigkeit und hohe bauliche Komplexität für die Firmen-DNA.

13. Standort

Der nun fertige Neubau ist der dreizehnte Standort der Firmengruppe. Ausgangspunkt der in zentraler Lage liegenden Objekte ist – bis auf Sachsen – immer eine Apotheke. Diese Struktur geht auf das Schorndorfer Unternehmens- und Stifterpaar Dr. Maria und Johann-Philipp Palm zurück. In ihrem Lebenswerk spiegelt sich die fast 400 Jahre alte Apotheken- und Ärzetradition der württembergischen Familie. Gewinne aus den Immobiliengeschäften fließen in die Palm-Stiftung. Der Verein setzt sich für Bildung und Forschung sowie für Meinungs- und Pressefreiheit ein. Stiftungsgründerin Dr. Maria Palm arbeitet übrigens in den 1970-er Jahren persönlich in der Apotheke im Sonnenhof.

Nachfolger dank neuer Praxisräume gefunden

Ein Hausarzt in Hegnach übergibt seine Praxis. Eine entscheidende Rolle bei der Nachfolgersuche spielt der Praxisneubau.

Die Praxis ist in die Jahre gekommen. Seit mehr als 30 Jahren versorgt Dr. Christoph Kommerell (70 Jahre) einen Großteil der 5.000 Einwohner in Hegnach, einem Ortsteil der Stadt Waiblingen, ärztlich. Seine Praxis ist von Anfang an im ersten Obergeschoss eines Gebäudes aus den 1970-er Jahren. Durchaus mit Charme, aber eben nicht mehr ganz zeitgemäß. Das enge Treppenhaus ohne Aufzug macht den Standort für potenzielle Nachfolger wenig attraktiv.

„Wir haben im Raum Stuttgart mehr als ein halbes Dutzend Praxen angeschaut, die einen Nachfolger suchen.“

Dr. Christoph Scharpf

Gemeinschaftspraxis gesucht

Christoph Kommerell beschließt 2017 mit seinem Vermieter zu reden, denn der Hausarzt plant damals bald in Rente zu gehen. Gemeinsam entsteht die Idee, neu zu bauen. Ein Praxishaus mit sechs betreuten Wohnungen soll in Hegnach in den Haldenacker 9, direkt neben dem Rathaus, entstehen. Ortsvorsteher Markus Motschenbacher verkauft das Filetgrundstück mit der Auflage, dort betreutes Wohnen für Hegnacher Senioren anzubieten. Etwa zur gleichen Zeit sind Dr. Christian Brodbeck (39) und Dr. Christoph Scharpf (40) auf der Suche. Die Allgemeinmediziner kennen sich seit der Schule, haben zusammen in Tübingen studiert und schon während dieser Zeit überlegt, sich gemeinsam niederzulassen.

Doch fast immer sind die beiden Mediziner unzufrieden. Entweder passt die Innenstadtlage nicht zu den Vorstellungen der angehenden Hausärzte oder die Praxen sind schlicht unrentabel. In Hegnach hingegen stimmen die Vor-

aussetzungen. Gemeinsam beauftragen Übergeber- und Übernehmer die Kasernenärztliche Vereinigung ein Gutachten für den Kaufpreis zu erstellen. „Weil alles passt, sind wir uns schnell einig geworden“, berichtet Brodbeck, der ursprünglich aus Plochingen stammt und wie Kollege Scharpf, der aus Esslingen kommt, eine Praxis in der Region sucht. Im Herbst 2018 steigen die beiden als angestellte Ärzte bei Kommerell ein, erleben noch die Endphase in den alten Räumen und helfen beim Umzug in die neue Praxis im Herbst 2018.

Landärzte finden kaum Nachfolger

Das Modell, zwei junge Nachfolger übernehmen eine gut laufende Praxis eines Seniors, setzt sich vor allem bei Landärzten durch. Im Durchschnitt sind Hausärzte in der Provinz in Deutschland älter als 60 Jahre. Etliche finden kaum Nachfolger. Und manch junger Mediziner scheut das unternehmerische Risiko bei hoher Arbeitsbelastung. Brodbeck und Scharpf sehen das anders. Beide arbeiten in Kliniken und schätzen die Vorteile als Hausarzt-Daseins. Stichworte sind neben der langjährigen Arzt-Patienten-Beziehung die Vereinbarung von Familie und Beruf. Beide Ärzte haben Familie und sind Väter von kleinen Kindern. In einer Gemeinschaftspraxis können sie sich die Dienste teilen und letztlich sogar mehr Sprechstundenzeiten anbieten als alleine. Weil zudem speziell in Hegnach eine praktizierende Kollegin ihre Praxis aufgibt, sind die beiden Nachfolger nun für die medizinische Versorgung aller Bürger im Ortsteil zuständig.

Zuverlässige Vermieterin

Interessant wird die Kommerell-Praxis für die Youngster, weil die neuen Praxisräume im Neubau im Erdgeschoss liegen. 130 m² barrierefreie Nutzfläche steht den Ärzten hier zu Verfügung. Am 1. April 2020 folgt die offizielle Übergabe. Kommerell zieht sich zurück und die Nachfolger übernehmen die Praxis in den neuen Räumen. Glücklicherweise sind die Hausärzte über die „geerbte“ Vermieterin, die Palm GmbH & Co KG, aus Schorndorf. Sie schätzen vor allem die hohe Zuverlässigkeit und die transparente Kommunikation des Investors.



Foto: Danijel Grbic, Bebop Media

„Wenn mal eine Türe klemmt oder der Wasserhahn tropft, rufen wir an und das Problem wird behoben“, verdeutlicht Brodbeck, der bisher lediglich Kleinigkeiten an der Immobilie zu bemängeln hat. So binden sich beide Seiten langfristig und vereinbaren eine Mietdauer von zehn Jahren.

Standortentwicklung

„Wir schätzen es sehr, mit der Palm-Gruppe einen verlässlichen Vermieter zu haben“, sagt Scharpf. Erbstreitigkeiten wie sie mancher Kollege bei Vermietern erlebt, sind bei einem Standortentwickler wie der Palm-Gruppe nicht zu erwarten. Die Firma ist sich der Verantwortung bewusst. Nicht zuletzt ist es ihrer Initiative geschuldet, dass in Hegnach überhaupt noch ein niedergelassener Arzt arbeitet. Manche Nachbargemeinde verschläft diesen Vorteil schlichtweg.

Impressum

Herausgeber:

Palm GmbH & Co. KG
Wallstraße 2
73614 Schorndorf
Telefon: +49 7181 5081
Telefax: +49 7181 22010
E-Mail: info@palm-kg.de
www.palm-firmengruppe.de

Redaktion:

Michael Sudahl

Bildrechte:

Danijel Grbic, Bebop Media

Satz:

Ronny Markert

Druck/Weiterverarbeitung:

B. KRAUSE GmbH
Wilhelm-Eichler-Straße 9
01445 Radebeul
www.b-krause.de

„Denkmalschutz ist verbindendes Element“

Wir sprechen mit Vorständin Annette Krönert über die Arbeit der Palm-Stiftung e.V. und welche Projekte sie vorantreibt.

Frau Krönert: Die Palm-Stiftung besteht seit 25 Jahren, wie hat sie sich seither entwickelt?

Unser Fokus liegt nach wie vor auf der Presse- und Meinungsfreiheit. Das war dem Stifterehepaar Palm oberstes Anliegen. Neben dem mit 20.000 Euro dotierten Johann-Philipp-Palm-Preis, der alle zwei Jahre an Journalisten und Autorinnen geht und den wir seit 2002 verleihen, haben wir uns 2020 der Dachkampagne des Börsenvereins des deutschen Buchhandels angeschlossen. Ziel ist es, jährlich eine Woche lang auf das Thema Meinungs- und Pressefreiheit aufmerksam zu machen. Diese beginnt am 3. Mai, dem Tag der Pressefreiheit, und endet am 10. Mai, dem Tag der Bücherverbrennung durch die Nazis 1933. Wir sind Gründungsmitglied dieser deutschlandweiten Kampagne.

Und wie genau tun Sie das?

Wir arbeiten eng mit dem Zeitungsverlag Waiblingen zusammen, die unseren bisherigen Preisträgern die Chance gibt, in der Lokalzeitung über ihre Situation zu berichten. So schreibt etwa die aus Bahrain stammende Nazeeha Saeed über die dreifache Belastung als weibliche Exil-Journalistin. Oder Bushra Al-Maktari liefert eine Parabel über das leidvolle Leben im Krieg im Jemen. Aber auch Osiander-Chef Heinrich Riethmüller bezieht im Zeitungsinterview in seiner Funktion als ehemaliger Vorsteher des Börsenvereins und Kuratoriumsmitglied der Palm-Stiftung Stellung zur müde gewordenen Demokratie in Deutschland. Diese Aktion ist ein erster Schritt, die Arbeit der Stiftung über die Stadtgrenze von Schorndorf hinaus bekannter zu machen.

Wie groß ist denn die Stiftung in Schorndorf?

Seit diesem Juli sind wir vier Mitarbeiterinnen sein. Damit verdoppeln wir uns. Nötig ist das, weil wir wachsen wollen. Künftig kümmert sich eine Kollegin ausschließlich um Fundraising, also um das Gewinnen von Spenden. Eine Mitarbeiterin kümmert sich um das umfangreiche Palm-Unternehmensarchiv, das digitalisiert wird, und um unser Schülerzeitungsprojekt, das ebenfalls als digitale Version Jugend-



Annette Krönert, Mitglied im Vorstand der Palm-Stiftung e.V.

Foto: Danijel Grbic, Bebop Media

liche für den Journalismus begeistern soll.

Was ist das Ziel der Wachstumsstrategie?

Letztlich wollen wir die Stiftung breiter aufstellen, weil wir das Thema Meinungs- und Pressefreiheit stärker in der öffentlichen Wahrnehmung platzieren wollen. Die Debatten der letzten Zeit, u. a. auch über den #allesdichtmachen, zeigen, wie schwer es ist, offen, sachlich und kontrovers zu diskutieren. Die Gewinnung von Spenden ist uns wichtig, weil wir unabhängig von öffentlichen Mitteln bleiben wollen. Viele unserer Preisträgerinnen leiden in ihren Heimatländern unter den Repressionen der jeweiligen Machthaber. Mit unserer Unabhängigkeit sind wir für sie ein glaubwürdiger Partner. Gleichwohl beteiligt sich die Stadt Schorndorf am Palm-Preis, aber sie hat kein Mitspracherecht.

Wie finanzieren Sie sich bisher?

Der Palm-Stiftung gehören drei denkmalgeschützte Immobilien: zwei Häuser am Marktplatz in Schorndorf und ein Haus in der Oberlausitz, in Ebersbach-Neugersdorf. Die Mieteinnahmen sind unsere liquiden Mittel, die wir einsetzen können. Nun stocken wir die Stiftung personell auf und suchen weitere Geldquellen.

Und wie sieht ansonsten die Verbindung zur Palm GmbH & Co. KG aus?

Die Stiftung ist Gesellschafterin der GmbH. Diese verwaltet die drei Häuser der Stiftung. Theoretisch könnten wir auch den Jahresgewinn abschöpfen, was wir aber nicht tun. Stattdessen entwickelt daraus die Immobilienfirma neue Projekte. Unser gemeinsamer Nenner ist der Denkmalschutz. Dem Gründerehepaar Palm war klar, dass ihr Haus am Marktplatz 2 in Schorndorf immer wieder so aufwändig renoviert werden muss, dass nachfolgende Generationen das kaum stemmen können. Daher rührt die Idee eine Stiftung dafür zu gründen, um die Last zu verteilen und Einnahmen zu sichern.

Hintergrund

Der Palm-Preis geht auf Johann Philipp Palm zurück. Er wurde 1766 in Schorndorf geboren und ließ sich später in Nürnberg nieder. Dort betrieb er die Stein'sche Buchhandlung. 1806 wurde er wegen der Verbreitung der napoleonkritischen Schrift „Deutschland in seiner tiefen Erniedrigung“ zum Tode verurteilt und erschossen. Sein Festhalten am Grundrecht auf freie Meinungsäußerung und sein Glaube an die Prinzipien der Rechtsstaatlichkeit machen Johann Philipp Palm zu einem historischen Vorbild. www.palm-stiftung.de