



Herzstück des Unternehmens:
die Dr. Palm'sche Apotheke
am Schorndorfer Marktplatz

Schwerpunkt Gesundheit und Denkmalschutz

Michael Sudahl

Eine spannende Kombination für einen Standortentwickler, die als Vorbild für Makler dienen kann

Je zugespitzter ein Markenversprechen, desto eher trifft es die Zielgruppe. Auf diese Marketingstrategie setzt die schwäbische Palm-Gruppe. Das Immobilien-Portfolio der Standortentwicklerin aus Schorndorf bei Stuttgart ist extrem eng umrissen. Dabei hat die Spezialisierung auf Gewerbeimmobilien der Gesundheitsbranche einen historischen Hintergrund. Das Apothekerehepaar Maria und Johann-Philipp Palm legt vor fast 50(!) Jahren das schmale Portfolio fest, das inzwischen auf 13 Standorten mit 27 Gewerbeimmobilien erweitert ist, Bilanzwert 20 Millionen Euro.

Wichtigstes Kriterium ist die Lage im Ortskern: die Immobilien finden sich nahezu alle in Zentren, welche durch die

Gemeindereform in den 1970er Jahren neu entstanden. Die strategische Ansiedlung von Apotheke mit Drogerie, Arztpraxen und Sparkasse oder Supermarkt, verbunden mit der nötigen Laufkundschaft, wird zum Palm'schen Dreiklang, der die Position des Unternehmens beschreibt. 1995 gründet das Ehepaar zudem die Palm-Stiftung, zur Förderung von Presse- und Meinungsfreiheit sowie Denkmalschutz.

Der Ansatz der Stiftungsgründer, der neben dem wirtschaftlichen Aspekt eines Standorts die gesellschaftliche Dimension mitdenkt, inspiriert bis heute: die Immobilien erwirtschaften ihre Einnahmen zu je einem Drittel aus der Vermietung an Apotheker, Fachärztinnen und Angebote des täglichen Bedarfs wie Bäcker, Banken oder Modefilialisten. In Summe sind das jährlich gut zwei Millionen Euro. Aus diesen Mieteinnahmen, abzüglich Investitionen in



Das Apothekerehepaar Maria und Johann-Philipp Palm legte vor fast 50 Jahren das Portfolio der Palm-Firmengruppe fest

den Bestand, erfüllt Palm die Stiftungszwecke. Diese umfassen den Erhalt denkmalgeschützter Gebäude samt der in ihnen ansässigen medizinisch-pharmazeutisch-pflegerischen Infrastruktur in Stadtquartieren einerseits. Andererseits fließen die Mittel in den internationalen Johann-Philipp-Palm-Preis, der mit 20.000 Euro dotiert ist und an herausragende Personen und Organisationen im Journalismus vergeben wird.

Entsprechend erwirbt die Immobilienfirma Objekte, die wegen Auflagen des Denkmalschutzes für andere Investoren uninteressant sind. In den vergangenen 15 Jahren hat sich das Profil Richtung betreutes Wohnen und Pflegewohngruppen geweitet. Zudem fungiert die Palm KG als Bauträgerin und Stadtquartiers-Entwicklerin, die pro Jahr drei bis fünf Pro-



Eine Lage soll sich möglichst alleine tragen, dann ist der Standort lebensfähig. So achtet die Palm-Gruppe darauf, dass jedes Objekt sich in seinem Mix rechnet und so aktuell und nachgefragt bleibt.

jekte sondiert, um im Schnitt eines realisieren zu können.

Die Investitionen liegen zwischen sieben bis zehn Millionen Euro und haben ihren Schwerpunkt auf betreutem Wohnen in Barriere-reduzierten Appartements, die verkauft werden. Dagegen bleiben gewerbliche Flächen für Apotheken, Arzt- oder



DIGITAL STAGING

Ihre Immobilie perfekt in Szene setzen!



Web-Slider
inklusive!



100%
personalisiert



Entwickelt von
Architekten



Optimale
Auflösung



3D Staging

10%
Rabatt*
immoprofi10



Foto Bestand

ab **89,-€**
*zzgl. MwSt.

mit Foto vom Handy oder Grundriss!



Palm-Geschäftsführerin
Monika Seckler-Fleischer



Neustes Palm-Projekt: die Holz-Klinik in Pforzheim mit Fluchttreppen, die als Balkon dienen. Diese sind wichtig für die dort lebenden Intensivpflege-Bewohner.

Physiotherapiepraxen, Ladengeschäfte sowie ein Teil der Tiefgaragenplätze im Teileigentum der Palm KG, die diese Parzellen vermietet.

Eine Lage soll sich möglichst alleine tragen, dann ist der Standort lebensfähig. So achtet die Palm-Gruppe darauf, dass jedes Objekt sich in seinem Mix rechnet und so aktuell und nachgefragt bleibt. Das ist wichtig, weil nicht jeder Arzt oder jede Apothekerin unternehmerisch denkt, sondern oft von der Leidenschaft für die Patientinnen getrieben und in einem reglementierten Gesundheitsmarkt gegängelt ist. Der Umbau von Bestandspraxen wegen neuer Richtlinien oder geänderter Bedürfnisse gehört zum Tagesgeschäft.

Jüngstes Palm-Projekt ist eine „Holz-Klink“ in Pforzheim. Für den Neubau ist Spezialwissen notwendig. Denn das Bauamt stuft das Gebäude als Krankenhaus und somit als Sonderbau ein. Einher gehen damit verschärfte Verordnungen.

Dem Stiftungsziel verpflichtet, schaut die Immobilienfirma, dass sie für Arztpraxen im Bestand Nachmieterinnen findet, für die vor Ort gefragte medizinische Versorgung. Die Behandlungsangebote im Ärztehaus sollen gut zusammenpassen – Synergie bringt Sicherheit statt Konkurrenz. Im schlimmsten Fall steht eine Praxis auch mal leer,

bis sich ein Nachfolger findet. Ergo muss die Gruppe strategische Leerstände verkraften, damit der Schwerpunkt Gesundheit bleibt.

Jüngstes Palm-Projekt ist eine „Holz-Klink“ in Pforzheim. Für den Neubau ist Spezialwissen notwendig. Denn das Bauamt stuft das Gebäude als Krankenhaus und somit als Sonderbau ein. Einher gehen damit verschärfte Verordnungen wie schwere Brandschutztüren sowie die Verkapselung hölzerner Rohbauelemente. Die Brandschutzqualität „K 260“ ist das Stichwort. Sie besagt, dass alle Holzbauteile mit Gipsfaserbauplatten ummantelt sein müssen. Damit die Brandlast möglichst gering ist und genügend Zeit bleibt, Pflegebedürftige im Brandfall zu evakuieren. Das Problem: diese Art des Holzbaus bedarf eines speziellen Zertifikats. In ganz Süddeutschland haben nur etwa 25 Betriebe diese Zulassung. Die Produktion des Kapselkriteriums K 260 bedarf neben einer bauaufsichtlichen Zulassung auch einer regelmäßigen Überwachung von Dritten, etwa der Technischen Universität München. So findet die Projektentwicklerin aus Schorndorf mit der Firma Holzbau Schaible aus Schönbronn den passenden Betrieb. Das Familienunternehmen kann die vom Amt geforderte Qualität liefern. Binnen sechs Wochen stehen 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 konnte Mitte Mai 2021 an den Mieter übergeben werden. ■
www.palm-firmengruppe.de