



„Die Palm-Stiftung geht, ebenso wie die Palm GmbH & Co. KG, auf das Ehepaar Dr. med. Maria und Johann-Philipp Palm zurück. Sie gründeten im Jahr 1995 die Palm-Stiftung als gemeinnützigen Verein zur Weiterführung ihrer ideellen Vorstellungen in erster Linie in und für Schorndorf. Die Zwecke der Stiftung sind vielfältig angelegt und

spiegeln das reiche Leben des Gründerpaares wieder. Einen unserer großen Förderbereiche stellen wir ihnen im Folgenden vor: Bildung – verstanden im umfassenden Sinne als Entwicklung hin zu einer engagierten und verantwortungsvollen Persönlichkeit.“

**Annette Krönert**, Geschäftsführerin der Palm-Stiftung

## Die nächsten Herausforderungen für Schulen

Die Schulen sind nun seit über einem halben Jahr wieder im Präsenzunterricht – die Folgen der Schulschließungen, des Homeschoolings und Fernunterrichts sind jedoch noch lange nicht ausgestanden. Dabei reichen die Themen von Motivations- und Konzentrationsproblemen, körperlicher Unruhe, Depressionen, vermehrtem aggressivem Verhalten bis hin zu massiven Lernlücken und großen Rückständen bei den Lese- und Rechtschreibkompetenzen. Die Schüler\*innen müssen erst wieder Vertrauen in sich und andere gewinnen und lernen, Gefühle wahrzunehmen und über sie zu reden. Auch diese vermeintlich alltäglichen Kompetenzen waren im Homeschooling ins Hintertreffen geraten und müssen erst wieder gesucht, gefunden und thematisiert werden.

Wir als Palm-Stiftung waren froh, über unsere langjährigen Kontakte zu den Schorndorfer Schulen, um wenigstens an einigen Punkten unkompliziert und schnell helfen zu können. Die Lehrer\*innen an der Johann-Philipp-Palm-Schule wurden im Umgang mit ihren Tablets geschult und bekamen gezeigt, wie verschiedene Programme didaktisch im Unterricht eingesetzt werden können.

Der gemeinsam mit der Grafenbergschule genutzte Krafraum wurde erweitert und steht nun zum Kraftaufbau und Aggressionsabbau aber auch grundsätzlich zur Erfüllung der Lehrpläne zur Verfügung. Das Lehrertandem bestehend aus Herrn Schuler von der Grafenbergschule und Herrn Herr Tomahogh

von der Johann-Philipp-Palm-Schule sind sich einig: „Dank der Unterstützung der Palm Stiftung ist am BSZ Schorndorf ein vielfältiger Sportunterricht möglich. Wir sind im Namen aller Schüler\*innen und Kollegen\*innen dankbar für diese großartige Unterstützung. Sie kommt unseren Schülerinnen und Schülern unmittelbar zugute.“

An der Gottlieb-Daimler-Realschule haben die Schüler\*innen im Rahmen eines Workshops erfahren, dass Kommunikation aus weit mehr als dem gesprochenen Wort besteht, sondern auch über das Zusammenspiel von Worten und Körpersprache funktioniert. Carolin Rebmann: „Der Workshop „Expressiv“ stellt unsere Emotionen in den Fokus und wie wir sie sprachlich und körpersprachlich ausdrücken. Mit Übungen des kreativen Schreibens und der Schauspielerei sowie der Vermittlung theoretischer Inhalte zum Thema Gefühle werden die Kinder und Jugendlichen auf eine besondere Art in ihre eigene Gefühlswelt mitgenommen und lernen gleichzeitig, ihr gegenüber bewusst wahrzunehmen“. Weiter fügt Sie an: „Expressiv“ soll die Teilnehmer\*innen in ihrer persönlichen Entwicklung unterstützen und ihr prosoziales Verhalten steigern. Dadurch wurde bei allen die zwischenmenschliche Kommunikation und das Einfühlungsvermögen gestärkt. Weitere Förderungen in diesem Jahr sind schon in der Planung. Dabei hat die nächste Herausforderung – die Aufnahme von traumatisierten Kindern und Jugend-



*Der erweiterte Krafraum steht zum Kraftaufbau und Aggressionsabbau aber auch grundsätzlich zur Lehrplannerfüllung zur Verfügung.*

lichen durch den Krieg in der Ukraine – schon begonnen.

Wir sehen die Weitergabe finanzieller Mittel für Lehrerfortbildungen, Themen-Workshops, Sportanlagen oder Schul- und Klassenpreisen als Motivationsschub für die gesamte Schulgemeinschaft an. Das Engagement der Palm-Stiftung für und an Schulen basiert auf unserer Überzeugung, nach der jeder Mensch das Recht auf ein selbstbestimmtes Leben in Gemeinschaft und Würde hat. Wir möchten den Lehrer\*innen helfen, junge Menschen zu ermutigen, ihren Weg zu finden.

Hintergrund für die Förderungen in Schorndorf sind die Worte des Stiftungs- und Unternehmensgründers Philipp Palm, dass die „Sorge für unsere Welt“ in der „Sorge ums Große, Sorge fürs Kleine“ beginnt.

**Stefanie Palm**

Liebe Leserin,

Betriebskosten machen gemischte Gefühle. Die Palm KG schafft es über Jahre hinweg die Kosten konstant zu halten (siehe Artikel auf Seite 5). Die Vergleichszahlen (siehe Grafik auf Seite 6) zeigen es: Die durchschnittlichen m<sup>2</sup>-Kosten liegen laut Betriebskostenspiegel um die vier Euro für klimatisierte Gewerberäume. Unsere Mieterinnen bezahlen die Hälfte. Das hat Gründe. Wir hinterfragen jeden Aufwand. Holen uns Zweitmeinungen ein und entscheiden aufgrund unserer Erfahrungswerte, ob und wann wir Teile austauschen. Beispiel Aufzug. Der muss funktionieren, da liegt es nahe, den Wartungsvertrag gleich bei der Neuinstallation mit abzuschließen.

Doch das ist oft ein teurer Schnellschuss. Alternativangebote unserer Partnerbetriebe aus dem Handwerk sind meist günstiger und sie haben ein (Eigen-)Interesse daran, den Aufzug in Betrieb zu halten. Weil wir die Wartungsverträge mit diesem Ziel auslegen. Und im Gegensatz zu manchen privaten Vermietern, die eher dazu neigen, zu sparen und sich erst um Wartung kümmern, wenn Geräte und Maschinen ausfallen, können und wollen wir so nicht agieren.

Stattdessen treiben uns Betriebssicherheit und Wirtschaftlichkeit an. Wir kümmern uns um die Details, bilden uns fort und bauen Know-how auf. Damit Sie, liebe Mieterinnen, sich auf Ihr Geschäft konzentrieren können.

Eines möchten wir dabei betonen: vermeintlich schnelle Lösungen sind nicht unsere Sache. Stattdessen muten wir uns und Ihnen zu, die Fakten für angemessene und wirtschaftliche Entscheidungen zu kennen und nachvollziehen zu können. Das setzt Vertrauen voraus, Ungeduld und Ärger sind menschlich. Dabei sehen wir Konflikte als Kontaktangebote, wenn beide Seiten ihre Interessen und Sorgen offen mitteilen.

Herzliche Grüße

Ihre

Monika Seckler-Fleischer

## Impressum

**Herausgeber:** Palm GmbH & Co. KG  
Wallstraße 2, 73614 Schorndorf  
Tel. +49 7181 5081, Fax +49 7181 22010  
info@palm-kg.de, www.palm-firmengruppe.de

**Redaktion:** Michael Sudahl

**Bildrechte:** Michael Sudahl, Palm KG

**Satz:** Ronny Markert

## Ergotherapie mit Hunden & Schlingentisch

Palm KG baut Räume auf Bedarf um und vermietet langfristig.

Als Sylvia Geithner zum ersten Mal die Räume im Gesundheitszentrum Burg betritt, ist von ihrer künftigen Praxis noch nicht viel zu erkennen. Die rund 100 m<sup>2</sup>-Fläche im EG des Gebäudes im Waiblinger Ortsteil Hohenacker sind in einem unbenutzbaren Zustand. Der Vorgänger ist ausgezogen und manches erinnert noch an die alte Nutzung. Im großen, leeren Raum finden sich am Boden Abdrücke verschiedener Fitnessgeräte. Zwei Umkleidekabinen stehen verloren im Eck.

Über eine Mitarbeiterin hört die staatlich geprüfte Ergotherapeutin, dass in Hohenacker Praxisräume zu mieten sind. Die Chance lässt sich die umtriebige Geschäftsfrau nicht entgehen. Wegen Eigenbedarf wird ihr vor ein paar Wochen gekündigt. Neue Räume müssen schnellstens gefunden werden.



Sylvia Geithner

Wünsche werden erfüllt

Doch 2019, noch vor Corona, ist der Markt übersichtlich. Gewerberäume sind in Waiblingen rar. Die 50-Jährige trifft sich mit Daniel Mudroh und Monika Seckler-Fleischer vom Vermieter, der Palm KG. Damit die Räume für die Ergotherapeutin attraktiv werden, müsste ausgebaut werden. Zehn Trennwände, ein paar Oberlichter, so einiges steht auf der Wunschliste.

„Aber das war alles kein Problem“, sagt die im Erzgebirge Geborene und Mutter einer erwachsenen Tochter heute, drei Jahre später. Die Palm KG ist Inhaberin der Immobilie in der Karl-Ziegler-Str. 52. Als Vermieterin nimmt diese die Pläne ernst und setzt sie Stück für Stück um. „Ich war erstaunt“, erinnert sich Geithner.

„Ab und zu bekamen wir einen Anruf, dass Handwerker etwa gerade Steckdosen setzen und wir sagen sollen, wo wir diese brauchen und

► Seite 3

### „All-inclusive-Paket“ für Ergo-Praxis

Palm KG übernimmt nach Leerstand der Räume in Hohenacker Planung, holt Angebote ein, beauftragt Handwerker und betreut den Ausbau. Im Gegenzug wird ein zehnjähriger Mietvertrag vereinbart. Die Umbaukosten liegen bei rund 60.000 Euro. Wobei die reine Bauzeit zehn Wochen beträgt. Planung und Auftragsphase vorab umfassen damals drei Monate.

Die Um- und Ausbau-Arbeiten: umfassen den Rückbau alter Möbel, Türen sowie Boden und Wände. Auch EDV und Strom werden zurückgebaut. Es folgen Roh- und Feininstallation. Parallel baut die Palm KG eine neue Heiztherme ein, saniert die Sanitäranlagen (inkl. barrierefreies WC) und nimmt Lüftungs- und Heizgeräte in Betrieb.

Ein Trockenbauer stellt zehn GK-Wände, ein Schreiner baut neue Praxistüren, inkl. Automatik-Schiebetür, ein. Nach Putz- und Wandarbeiten sowie dem Einlegen von Deckenplatten wird das Internet installiert, Böden werden mit Fliesen bzw. PVC belegt, vorhandenes Parkett repariert. Zum Abschluss erfolgt die Baureinigung sowie das Anbringen der Schaufensterwerbung.

Wichtig: Im Vorfeld vereinbaren Palm KG und Mieterin Schnittstellen. Dadurch sind Aufgaben und Kostentragung klar und der Turboumbau möglich.

◀ Seite 2

wie viele.“ Um den Umbau kümmern muss sie sich nicht, sondern kann sich stattdessen voll auf die Arbeit in ihrer alten Praxis konzentrieren.

Das alles gelingt, weil die Palm KG über einen Pool an Handwerkern verfügt, welche die Baustelle binnen sechs Monaten in eine beziehbare Praxis verwandeln. Der Preis für den Umbau ist ein zehnjähriger Mietvertrag. „Anfangs hatte ich Bauchweh“, erinnert sich Geithner. Doch selbst während der Pandemie, als immer öfters Patienten der Ergo-Praxis fern bleiben, obwohl sie systemrelevant öffnen darf und das auch tut, bleibt der Ton zwischen Mieter und Vermieter angenehm.

### Kinder und jugendliche Patienten

„Hätten wir in dieser Phase aufgeben müssen, wir wären wohl aus dem Vertrag rausgekommen“, so Geithner, die

froh ist, mit dieser Aussicht die flauen Monate zu überstehen. „Heute sind wir dankbar, diese unsichere Zeit durchgestanden zu haben und, dass unsere Praxis floriert“.

Die behandelt an Nachmittagen vor allem Kinder und Jugendliche. Vormittags übernehmen die aktuell vier Mitarbeiterinnen Hausbesuche. Neben Privatpersonen stehen auch Altenheime in Bittenfeld und Hohenacker auf den Besuchlisten.

Rund fünfzig Patientinnen und Patienten versorgt jede Fachkraft pro Woche – auch die Chefin. Die neben ihrem Spezialgebiet, Atlas- und Kiefertherapie, ebenso psychotherapeutisch beraten darf. „Der Bedarf an Gesprächen steigt seit der Pandemie“, stellt die gelernte Pharmazie-Ingenieurin fest. Ein weiterer Akzent ist die Behandlung von Neugeborenen und Schwangeren. Hier können zwei ausgebildete Schmerztherapeutinnen oft lindernd wirken.

### Breites Therapieangebot

Craniosakrale Therapie kommt überdies genauso zum Einsatz wie manuelle Handtherapie. Zu den Patientinnen gehören etliche Menschen, die einen Schlaganfall erlitten haben. Vor allem für Letztere setzt Geithner und ihr Team verstärkt den Schlingentisch ein – der nicht zur üblichen Grundausstattung einer Ergotherapie-Praxis gehört. Darin können Patienten ihren Körper schwerelos wahrnehmen. Im Zuge des Umbaus bekommen die neuen Räume auch eine kleine Werkstatt und eine Kletterwand. Im Teamwork packen dafür Kolleginnen und deren Familien mit an.

Um Wahrnehmung geht es auch, wenn die beiden amerikanischen Zwergdackel ihre Einsatzzeiten haben. „Meistens auf der Streichelcouch“, wie Geithner berichtet. Die steht am Ende des Praxisgangs und oft sitzen darauf Kinder, die sich durch die tierische Begleitung entspannen lernen.

## Kurdin übernimmt Apotheken in Waiblingen

Pharmazeutin Hazha Mohammed erfüllt sich einen Kindheitstraum.



Hazha Mohammed

Die gebürtige Irakerin ist seit April Chefin zweier Apotheken in Waiblingen. Der Burg-Apotheke in Hohenacker sowie der Sörenberg-Apotheke im Ortsteil Neustadt steht die 34-jährige Pharmazeutin seither als Inhaberin vor.

„Als ich als zwölfjähriges Mädchen die Apotheker, in ihren weißen Kitteln, sah, da wusste ich: Das will ich werden“, erinnert sich die im kurdischen Teil des Nordiraks geborene Frau. Doch bereits

davor flieht Mohammed als Neunjährige gemeinsam mit ihren Eltern, die als Lehrer arbeiten und politisch verfolgt werden, sowie ihren drei Geschwistern nach Deutschland. Die älteste Tochter arbeitet hart für ihren Traum, lernt binnen eines Jahres Deutsch, mit bayerischer Färbung – die Familie landet zuerst in Nördlingen – macht Abitur und studiert in Tübingen Pharmazie.

### Kein Bürojob

Nach dem Studium sammelt sie als angestellte Apothekerin in Bad Cannstatt fünf Jahre Berufserfahrung, zuletzt als Filialleiterin. Nach einem kurzen Zwischenspiel bei einer Krankenkasse als Fachreferentin zieht es Mohammed zurück in den Laden: „Ich habe gemerkt, dass mir der Umgang mit den Menschen fehlt“, lautet ihre Bilanz nach drei Monaten Bürojob.

Über einen Freund lernt die engagierte Apothekerin Stefan Nötter kennen. Der 63-jährige Inhaber der Sörenberg- und der Burg-Apotheke sucht eine Nachfolgerin und findet sie in Hazha Mohammed. Im September 2021 lernen sich die beiden Apotheker kennen, sieben Monate und viele Unterschriften später gehören der Irakerin mit deut-

schem Pass die beiden Geschäfte.

Dass eine Übernahme Schwerarbeit ist, begreift Mohammed während dieser Zeit. Nächtelang prüft sie mit ihrem Steuerberater die Zahlen, rechnet hin und her bis die Kaufentscheidung steht. „Betriebswirtschaft ist Neuland für mich“, sagt Mohammed. Doch das Engagement lohnt sich. Und auch die finanzielle Last scheut sie nicht. Über den Kaufpreis ist Stillschweigen vereinbart, doch laut Apo-Bank liegt der im bundesweiten Schnitt bei mehr als einer halben Million Euro – pro Apotheke.

### Kunden bleiben treu

Dass Mohammed zwei intakte Verkaufsstellen übernimmt, merkt sie vom ersten Tag an. Die 15 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind ein eingespieltes und kollegiales Team. „Das hilft mir sehr, ich mag es, wenn der Umgang respektvoll ist“, sagt die neue Chefin. Vor allem die Freundlichkeit und die damit verbundene Beratungskompetenz schätzen sowohl die Menschen in Hohenacker wie auch in Neustadt. Beide Apotheken laufen daher nahtlos weiter. Kunden bleiben auch der neuen Inhaberin treu.

▶ Seite 4

## ◀ Seite 3

Für das gute Klima sorgte schon Vorbesitzer Notter, der die Sörenberg-Apotheke seit 35 und die Burg-Apotheke seit 17 Jahren betreibt. Per Anzeige im Wochenblatt informiert er die Kundinnen über den Inhaberwechsel. Selbst nach der Übergabe arbeiten er und seine Frau Renate als Aushilfskräfte weiter in den Läden mit.

Verändert hat Mohammed trotzdem einiges. Die Webseiten beider Standorte sind neu gestaltet und auf das E-Rezept vorbereitet, das zum 1. September eingeführt wird und den rosa Zettel ablöst. Auch ein Webshop findet sich und die Pharmazeutin weitet in beiden Ortschaften den Lieferservice aus. Täglich können nun Kunden mit Medikamenten versorgt werden.

### Lager ausbauen

Als nächstes will Mohammed noch die Vorräte aufstocken. „Ich bin ein Freund der Lieferfähigkeit“, so die Apothekerin. Denn dann müssten Kundinnen nicht zwei oder gar dreimal in der Apotheke

vorbeischaun, weil die gewünschten Präparate erst bestellt werden müssten. Zudem bietet Mohammed in Neustadt Corona-Schnelltests an. „Dort gibt es einen zweiten Eingang, der das Procedere ermöglicht“, sagt sie.

Die Räume, die von der Palm KG (Burg-Apotheke) gemietet sind, will Mohammed kundenfreundlicher gestalten: Statt „Bleib Gesund“-Apelle sollen Kunden künftig lesen, welche Hersteller die jeweiligen Regale bestücken. „Das hilft, sich besser zurechtzufinden“, so Mohammed, der es wichtig

ist, anderen Menschen zu helfen. Weil Reisen eine weitere Priorität der Kurdin ist, „habe ich sogar im Urlaub meine Reiseapotheke, in der Größe eines Kosmetikkoffers, dabei“, lacht sie. Hilfe am Strand in Brasilien konnte sie schon einmal leisten. „Das macht mich glücklich“, so Mohammed.

Den Mietvertrag für die Burgapotheke hat sie von ihrem Vorgänger übernommen und um drei Jahre verlängert. So dass die Laufzeit 15 Jahre beträgt. „Zu fairen Bedingungen“, wie Mohammed findet.

## Projektentwickler Palm KG

Die Palm KG aus Schorndorf ist Vermieterin der Burgapotheke in Hohenaacker. Das aus den 1980-er Jahren stammende Gebäude ist als Ärztehaus entstanden – und ist es bis heute. Im viergeschossigen Gebäude sind aktuell die Räume neben der Burg-Apotheke an einen Orthopäden, eine Allgemeinarztpraxis sowie an einen Physiotherapeuten langfristig vermietet. Projektentwicklerin und Gebäudeinhaber Palm beurteilt den Standort als entwicklungs-fähig, so ist die Bushaltestelle derzeit noch nicht optimal angebunden – und mittelfristig sollen altershalber Nachmieter für die Praxen des Orthopäden und des Physiotherapeut gefunden werden. [www.palm-firmengruppe.de](http://www.palm-firmengruppe.de)

## Vereinsamung durch Medienkonsum

Rachel Hechler bietet in Konz Kindern- und Jugendlichen sichere Räume.



Rachel Hechler

Essstörungen, Depressionen, Mobbing – die Gründe, wieso Jugendliche und Kinder in die Praxis von Rachel Hechler kommen, sind zahlreich. Die Kinder- und Jugendlichenpsychotherapeutin arbeitet seit 2011 in den hellen, einladenden

und kinderfreundlich ausgestatteten Praxisräumen der Beethovengalerie in Konz bei Trier. Teile des innerstädtischen Gebäudeensembles gehören der Palm KG. Hechler mietet für ihre Arbeit rund 70 m<sup>2</sup>, die zusätzlich behindertengerecht ausgestattet sind. Dort behandelt sie Patientinnen und Patienten im Alter von vier bis 21 Jahren.

### Ehrenamtliches Engagement

Mit Vor- und Nachbereitung der Termine kommt die 46-jährige Psychologin (doctoraal/UM (NL)) in etwa auf eine 30 Stundenwoche. Zusätzlich engagiert sich Hechler berufspolitisch in der Landespsychotherapeutenkammer Rheinland-Pfalz und beim Berufsverband Deutsche Psychotherapeuten Vereinigung (DPTV), ebenfalls in der Landesgruppe.

„Mir macht meine Arbeit viel Freude“, sagt Hechler, die selbst Mutter von drei Söhnen im Alter von acht bis 14 Jahren ist. Gleichwohl beobachtet sie, wie seit der Pandemie der Bedarf an Kinder- und Jugendlichenpsychotherapie steigt.

Etwa zwei Drittel ihrer Klienten sind Jungs. Bei ihnen wirke die belastende Situation, zwischen Home-Schooling und kaum noch Freunde treffen, deutlich nach. Impulsaggressives Verhalten einerseits oder depressive Züge andererseits, seien typische Muster, über welche die Kinder ihren Seelenschmerz kompensieren. „Durch die sterile Kommunikation via Messenger verlieren die Jugendlichen zudem den direkten Austausch miteinander. Sie leben zunehmend beziehungslos“, analysiert Hechler.

### Helfersysteme beleuchten

Um den jungen Klienten durch diese Episoden zu helfen, arbeitet sie vor allem systemisch. „Ich betrachte mit den Kindern deren Familien, ihr Umfeld in Kindergarten oder Schule sowie weitere Helfersysteme, wie etwa das Jugendamt“, sagt Hechler, die dabei immer wieder auch auf Überforderung bei den erwachsenen Bezugspersonen trifft.

▶ Seite 5

◀ Seite 4

„Nicht jede Verhaltensauffälligkeit ist krankhaft“, so die Expertin, die in den Niederlanden Psychologie studiert hat und seit 2007 als Psychotherapeutin (Verhaltenstherapie) approbiert ist. Vielmehr seien vor allem Eltern seit Corona (noch) stärker verunsichert und mitunter Kinder „übertherapiert“. Die gebürtige Aachenerin, die auch schon in den USA geforscht hat, sieht ihre Aufgabe insbesondere darin, eine bessere Interaktion der Helfersysteme in Gang zu bringen.

#### Soziale Medien fördern fiktives Selbstbild

Kinder und Jugendliche bräuchten in kritischen Lebensphasen, wie der Übergang in weiterführende Schulen oder die Pubertät, Begleitung und Unterstützung, zumal tendenziell immer mehr Jugendliche in Folge von Medienkonsum vereinsamen. Oder ein fiktives Selbstbild entwickeln, das sie über die Sozialen Medien inszenieren. Kommt

es dann zur Überforderung und damit zum seelischen Crash, seien oft Therapeuten die einzigen Bezugspersonen, mit denen sich die Kinder und Jugendlichen regelmäßig austauschen könnten.

Hechler legt daher Wert darauf, dass ihre Klienten anfangs wöchentlich zu ihr in die Therapiesitzung kommen. „Wird eine Stabilisierung erkennbar, reichen oft Termine im zwei- oder dreiwöchigen Rhythmus“, berichtet die Fachfrau. Meist seien die Kinder nach ein bis zwei Jahren Therapie seelisch so stabil, dass quartalsweise Termine ausreichen und die Behandlung so ausschleichen könne.

#### Kritisch: Oft nur Leistung im Fokus

Während ihrer Arbeit mit den Heranwachsenden beobachtet Hechler zudem, wie die Gesellschaft den Fokus immer stärker auf das Leistungsgeschehen richte. Vor allem weiterführende Schulen kämen nicht ihrem pädagogischen Auftrag nach. „Es geht oft nur um

Wissensvermittlung, der junge Mensch mit seinen Bedürfnissen hingegen bleibt im Schulsystem oft auf der Strecke“, bilanziert die Psychotherapeutin nüchtern.

Dem könne sie zwar nicht entgegenwirken, „mein Wunsch wäre es aber, den Stellenwert der therapeutischen Arbeit mit Jugendlichen und Kindern stärker ins Licht der Öffentlichkeit zu rücken“. Als positiv bewertet Hechler, dass unlängst der Abrechnungsmodus mit den Krankenkassen verändert wurde. So können ambulante Psychotherapeutinnen seit Neustem auch probatorische Therapiesitzungen im stationären Setting abrechnen, von Klienten, die in stationärer oder tagesklinischer Behandlung seien. „Das erleichtert den Kindern und Jugendlichen den Übergang von der stationären in die weiterstabilisierende, ambulante Behandlung und in den Alltag. Außerdem honoriert es unsere Arbeit in den ambulanten Praxen vor Ort“, findet die in Konz Niederlassene.

## Wie Betriebskosten den Standort sichern

Abrechnungen sorgen oft für Unmut, dagegen hilft Transparenz – die liefert die Palm KG.

**Mieterinnen der Palm KG erhalten jährlich eine Abrechnung ihrer Betriebskosten. Das ist gesetzlich vorgeschrieben und sorgt für Transparenz. Aufgelistet werden alle Kosten, die der Immobiliengebrauch verursacht, etwa für Wartungsarbeiten oder der individuelle Gasverbrauch. Palm-Geschäftsführerin Monika Seckler-Fleischer erläutert, wieso Betriebskosten zudem Standorte sichern.**

Um eine Immobilie in Schuss zu halten, fallen über das Jahr verteilt verschiedene Kosten an. Da muss der Monteur kommen, um den Aufzug zu warten oder es ist ein Wasserschaden im Treppenhaus zu richten – und: ja richtig, die Fassade soll nicht nur frisch gestrichen werden, sondern der Gemeinderat muss das bildprägende Element im Ortskern genehmigen.

Die Liste ist lang: Winterdienst, Gas- und Strom, Versicherungen sowie Grundsteuer – dabei sind längst nicht alle Kosten vom Vermieter beeinflussbar. Steigen wie derzeit die Energiekosten, wird Heizgas in der Abrechnung teurer. Gleiches gilt für Wasser und Abwasser oder die Grundsteuer und die innerstädt-

tische Weihnachtsbeleuchtung. Sie werden von den Kommunen festgelegt und sind unverhandelbar.

#### Versicherungen prüfen

„Bei allen anderen Betriebskosten suchen wir jährlich nach Sparpotenzial“, sagt Monika Seckler-Fleischer und nennt ein Beispiel: So ist es gelungen, Versicherungsprämien von unwirtschaftlichen Bestandteilen wie dem „Anprallschutz“, zu entlasten. Dadurch wird die Police günstiger. Denn oft ist es billiger, Schäden selbst zu tragen.

Auch unterscheiden sich Prämien inhaltlich kaum, das Tempo bei der Fallabwicklung hingegen oft. Dieser Punkt ist für Gewerbemieter entscheidend. „Weil unsere Handwerker zuverlässiger und schneller sind als Firmen der Versicherer, managen wir Schäden lieber selbst“, so die Geschäftsführerin.

Dieses Jahr ist es durch Gegenangebote gelungen, diese Managementkosten künftig mit dem Versicherer, der R+V, abzurechnen. Teil des Deals sind ferner Freigrenzen für die eigene Verauslagung, ohne zuvor Kostenangebote einholen zu müssen. „So sparen wir uns obendrein,

den Erstattungen hinterher laufen zu müssen“, sagt Seckler-Fleischer.

#### Mieterinnen können mitwirken

Weil in gewerblichen Mietverträgen Verwaltungskosten umgelegt werden können – im Gegensatz zum Wohnmietrecht – sind sie Teil der Abrechnung. „Die halten wir mit maximal 15 Cent/m<sup>2</sup> extrem mieterfreundlich“, verdeutlicht Seckler-Fleischer, „den Aufwand decken sie jedoch nicht“.

Kostensparend sei es, wenn Mieter vor Ort Wartungsfirmen die Tür aufschließen und nur die tatsächliche Arbeitszeit bescheinigen. Dafür würden Mieterinnen selbstverständlich entlohnt, vertraglich fixiert als geringfügige Arbeitsverhältnisse, die unter „Hausmeisterkosten“ umgelegt werden.

Mieterinnen können zudem den Winterdienst organisieren. „Dann entfallen teure Bereitstellungspauschalen“, so Seckler-Fleischer. Oft übernehmen diese Aufgabe langjährige Mieter zuverlässig, natürlich mit Vertrag und Versicherungsschutz. Schnee räumen, kehren,

▶ Seite 6

## ◀ Seite 5

wischen ist dann Aufgabe der eigenen Reinigungskräfte, die jede Praxis hat.

### Kosten niedrig halten

Zur Immobilienverwaltung gehört im palmschen Verständnis auch die Standort-sicherung. So wie aktuell bei einem Objekt in Winterbach. Dort steht eine Sanierung an, damit verbunden ist eine neue Gestaltung der Fassade. „Dazu bleiben wir mit Anrainern und Ämtern im engen Kontakt“, sagt Seckler-Fleischer. Die Palm KG fertigt Entwürfe und sichert im Dialog letztlich den Standort, weil sie sich so für dessen prosperierenden Erhalt einsetzt.

Reparaturen werden in der Abrechnung penibel außen vor gehalten. Zugerechnet wird hingegen der Erhalt von Heizung und Aufzug durch Wartung – wobei die Intervalle nach Nutzung variieren. Letztlich ist die Palm KG daran interessiert, die Betriebskosten niedrig zu halten. Was auch für die Mieten gilt, denn sie müssen von den Mietern verdient werden können. „Wir bewegen uns im Markt“, so Seckler-Fleischer. Die Mieten sind an den Verbraucherpreis-Index gekoppelt. Bedeutet: Steigt die Inflation, steigen die Mieten im Zweijahresrhythmus. Bleibt die Inflation stabil, wie in den zurückliegenden zehn Jahre, erhöhen sich die Mieten kaum.

### Komfort braucht Wartung

„Was in der Immobilienwelt hinzukommt, ist, dass technische Anlagen komfortabler werden“, ergänzt Daniel Mudroh. Barrierefreie Häuser, wohl temperierte Räume, elektrische Rollläden, automatische Türen oder sensorgesteuerte Wasserhähne bedeuten mehr Elektronik. „Diese will intensiv gewartet sein, was letztlich höhere Betriebskosten bedeutet“, so der Co-Geschäftsführer der Palm KG. Mudroh ist Bautechniker und kümmert sich in den Quartieren um die Instandhaltung.

Nach seinem Verständnis sind vor allem das technische Alter einer Anlage und die Reparaturhäufigkeit maßgebend. Hinzu kommen immer mehr Regeln und Vorschriften. Kältemittel, Notruf, Aufzug, Quetschkante an Automatiktüren – sind markante Beispiele, die zeigen, wie wichtig es ist, dass Vermieter und deren beauftragte Handwerker mitdenken. „Möglicherweise kostet Wartung dann etwas mehr, spart aber viel Ärger“, so Mudroh.

Wichtig ist für die Palm KG ein störungs-freier Betrieb der Immobilien. Denn Mieter wie Ärzte, Apothekerinnen, Gewerbetreibende und Unternehmerinnen, sind darauf angewiesen, dass die Logistik eines Gebäudes funktioniert. Ein Aufzug, der nicht fährt, kann Patienten vergraulen und Kunden kosten.

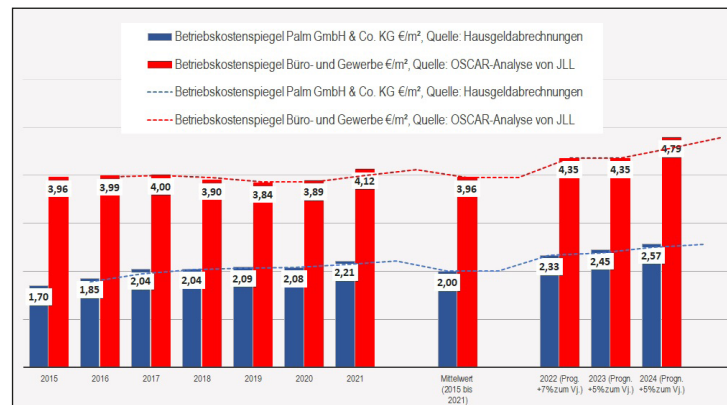
### Langfristige Handwerkerverträge

Weil Wartungen den Immobilienwert erhalten, strebt die Palm KG langfristige Verträge mit Handwerkern an. Wie langfristige Mietverträge machen sie Investitionskosten planbarer. Auch sind langfristige Partner viel eher daran interessiert, technische Anlagen zu erhalten; was die Betriebskosten auf niedrigem Niveau hält. „Wechseln Wartungsfirmen hingegen häufig, leidet die Qualität und vor allem bieten die Betriebe eher den Tausch von Bauteilen an als diese zu reparieren“, weiß Mudroh. Ein Vorteil ist hier der zuverlässige Handwerkerpool, den sich die Palm KG über Jahre aufgebaut

hat. Durch beständige Auftragsvergaben und pünktliche Bezahlung, sind die Betriebe greifbar, Termine lassen sich koordinieren – Betriebskosten sinken. „Beziehungsweise steigen nicht enorm, was per se schon ein Erfolg ist, bei der aktuellen Lage“, wie Mudroh verdeutlicht.

Steht irgendwann ein Austausch an, ist nicht nur das Alter einer Anlage entscheidend. Der Lebenszyklus umfasst neben der Investition, auch Betrieb, Instandhaltung und Rückbau. Hinzu kommt seit kurzem die Frage, ob Ersatzteile verfügbar sind. Stichwort: Lagerhaltung.

Wenn Mieter nun neue Anlagen einbauen wollen, welche die Bausubstanz oder die alltägliche Nutzung der Räume verbessern, bezuschusst die Palm KG das Vorhaben. So kann etwa der Einbau einer Klimaanlage hälftig übernommen werden. Dafür trägt die Mieterin im gleichen Verhältnis die Instandhaltungskosten. Die reinen Betriebskosten (Verbrauch und Verschleiß) wiederum bleiben komplett beim Mieter.



Vergleich Betriebskosten Gewerberäume (Klimatisiert).

Quelle: OSCAR-Analyse von JLL sowohl für klimatisierte als auch für nicht-klimatisierte Gebäude im Jahresvergleich

## Energiefresser aushebeln

Sie wollen die Betriebs- und Verbrauchskosten selbst beeinflussen? Die Palm KG hat ein paar Live-Hacks für Sie zusammengestellt:

### Klimaanlage (Sommer):

- Nachts Fenster auf „Kipp“ stellen, so bleiben Räume länger kühl.
- Fenster lüften idealerweise über Nordseite.
- Über Mittagspause Klimaanlage voll aufdrehen, so reicht die Kühle meistens bis zum Abend.
- Pflanzen anschaffen: Sie tragen zur Raumkühlung bei.

### Heizung (Winter):

- Temperaturen an der Heizung runterdrehen, jedes Grad weniger spart bis zu sechs Prozent Heizenergie.
- Temperatur am Boiler reduzieren. Spart Stromkosten.
- Thermostate an Heizkörper konstant lassen und an Wochenenden (wenn Räume ungenutzt) runterdrehen.
- 3- bis 4-mal am Tag stoßlüften (5 Minuten).

### Wasserverbrauch:

- Täglich mehrmals prüfen, ob WC-Spülung durchläuft – passiert sehr oft.
- Durchflussmenge bei WC und Wasserhahn verringern.