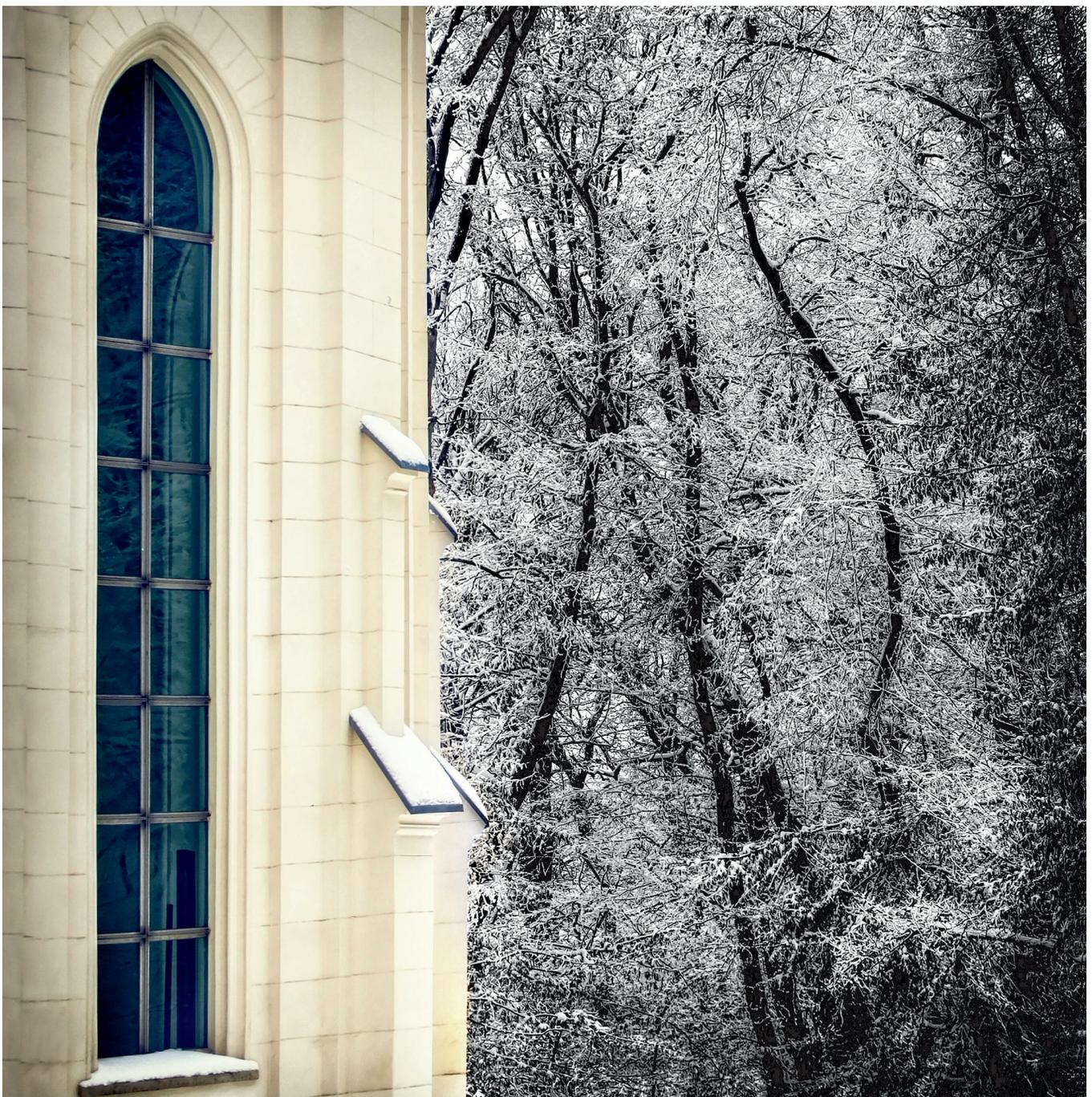


soleo*

novum

Neue Orte für Sozialimmobilien



Liebe Leserinnen und Leser!

das Jahr 2020 war für die gesamte Welt eine Herausforderung, die kaum einer im Januar erahnt hätte. Gerade die Sozial- und Gesundheitswirtschaft wurde durch die Coronapandemie hart getroffen. Viele unserer Kunden und Geschäftspartner haben durch die ständig wechselnden Anforderungen, sowie Verordnungen und die damit verbundenen Mehraufwendungen stark gelitten.

Die Belastungen der Mitarbeitenden gingen an deren Grenzen und teilweise auch darüber hinaus. Trotzdem bin ich der Meinung, dass gerade dieser Gesellschaftszweig eine hervorragende Arbeit geleistet hat. Darum möchte ich mich an dieser Stelle bei den Menschen für ihre außerordentlichen Leistung bedanken.

Auch die Weihnachtszeit und der Jahreswechsel werden in diesem Jahr sicherlich nicht wie gewohnt ablaufen. Große Feste und Feiern wird es 2020 nicht geben. Die Hoffnung, dass es in naher Zukunft einen wirksamen Impfstoff gibt, lässt mich aber positiv ins kommende Jahr schauen.

Ich wünsche Ihnen, dass Sie trotz aller Einschränkungen oder gerade durch die Einschränkungen eine besinnliche Weihnachtszeit haben. Vielleicht haben Sie die Zeit und die Muße, um den ein oder anderen Bericht in unserer diesjährigen Weihnachtsausgabe der novum zu lesen.

Ihnen wünsche ich ein schönes Weihnachtsfest und alles Gute für das Jahr 2021.

Kommen Sie gut durch diese Zeit

Ihr Ralf Weinholt

+ + + TICKERMELDUNGEN + + +

+ + + Asset-Klasse Pflegeimmobilie boomt + + + Die soleo* GmbH hat in den ersten 11 Monaten diesen Jahres trotz der widrigen Umstände über 120 Pflege-Immobilien begutachtet. Aus unserer Sicht wird der Trend auch in 2021 anhalten, da andere Asset-Klassen an Attraktivität verlieren.

+ + + Fehlende Pflegeplätze zeichnen auch weiterhin ein großes Tätigkeitsfeld der soleo* GmbH ab. In 2020 befassten wir uns mit der Planung und Realisierung von über 800 Pflegeplätzen.

+ + + Im Jahr 2020 musste der jährliche soleo* Kongress aufgrund der Corona-Pandemie ausfallen. Nun befinden wir uns in der Planung, den soleo* Kongress 2021 möglichst noch im ersten Halbjahr stattfinden zu lassen. Nähere Informationen erhalten Sie frühzeitig auf unserer Homepage und in unserem Newsletter.



Neue Orte

Von der Notwendigkeit Projektentwicklung neu zu denken

Die Corona-Pandemie hat unser Alltagsleben verändert, auch die Arbeitswelt ist in vielfacher Weise betroffen. Entwicklungen, die bereits in Ansätzen vorhanden waren, erhalten eine unerwartete Dynamik. Besonders die Digitalisierung hat in den Unternehmen ungebremst Einzug gehalten und wichtige Erkenntnisse gebracht.

Homeoffice ist nicht nur Ausnahme sondern bewährt, sie nimmt im Arbeitsleben breiten Raum ein. Verkehrsstaus nehmen ab, Fahrzeiten entfallen und Arbeitsplätze in den Unternehmen stehen leer. Der Online-Verkauf hat rasant zugenommen und Einkaufszentren erleben rückläufige Nachfragen. Die Trennung von Wohnen und Arbeitsstätte steht schneller auf dem Prüfstand, als bisher geglaubt.

Der Kemptner Architekt und Stadtplaner Jörg Heiler äußert sich auf die Frage nach der Zukunft des Bauens wie folgt:

„Unseres Erachtens wird dies das Verhältnis zwischen Wohnen und Arbeiten wieder neu justieren, und es wird neue, spannende, gemischte Nutzungen zwischen Wohnen und Arbeiten geben, wo auch die Digitalität eine große Rolle spielen wird.“ (Beitrag unter www.br.de)

Auch Niklas Maak, ein bekannter Architekturkritiker, gibt der bisherigen Trennung von Wohnen und Arbeiten wenig Zukunft. „Digitalisierung, Roboting und Onlineshopping stellen andere Anforderungen an Gewerbe- und Geschäftsräume“, zunehmende Leerstände in den Städten werden die Folgen sein.

Diese Chancen gilt es zeitnah zu nutzen mit der Entwicklung von neuen innovativen und tragfähigen Nutzungskonzepten. Die leerstehenden Räume liegen in der Regel in zentralen Lagen, in denen Wohnen oft unbezahlbar geworden ist oder ganz verdrängt wurde. Die Konsequenzen sind unbelebte Innenstädte nach Büro- und Geschäftsschluss. Die Chancen liegen in der Rückkehr zur gemischten Nutzung d. h. Wohnraum verbunden mit Räumen zum Homeworking, Wohn- und Geschäftsräume in Nachbarschaft von Begegnungsstätten und quartiersbezogenen Versorgungsangeboten.

Die heutigen fehlenden Grundstücke in den Ballungszentren und die damit einhergehenden hohen Preise verhindern notwendige Expansion von Wohn- und Sozialimmobilien. Die Schaffung von barrierefreien Wohnungen in zentraler Lage sowie wohnortnahe

Versorgungsstrukturen insbesondere für Menschen im Alter und mit Pflegebedarf ist eine drängende Zukunftsaufgabe. Die Möglichkeit, Bestandsimmobilien zu erwerben, um sie einer neuen Nutzung zu zuführen, bietet eine realistische Chance, die zukünftigen Herausforderungen zu meistern, auch auf einem ökologisch und ökonomisch sinnvollen Weg.

Die Projektentwicklung zur Umnutzung von Bestandsimmobilien hat bereits begonnen. Sie erfordert kreative und innovative Lösungen unter frühzeitiger Beteiligung der zuständigen Behörden.

Konkrete Beispiele deuten an, dass dieser Weg erfolgversprechend ist. Erfolgversprechend, indem notwendige und bedarfsbezogene Versorgungsstrukturen vor Ort unabhängig von der Erschließung neuer Baulandgebiete realisiert werden können.

soleo* gibt mit den folgenden Praxisbeispielen einen Einblick in die Vielfalt und Komplexität dieses neuen Weges. Erfahrungen der Projektentwicklung bestehen u. a. im Umbau von Büro- und Einzelhandelsflächen, der Umwandlung von Gewerbeflächen und auch in der Profanierung ehemaliger Sakralbauten.

Herzlich Willkommen im Team

Bereits zum 01.04.2020 konnten wir Herrn Gerfried Lentzsch als neuen Mitarbeiter und Kollegen begrüßen.

Als ausgebildeter Gesundheits- und Sozialmanager M.A. bringt Herr Lentzsch nicht nur die notwendigen theoretischen Kenntnisse für diese Aufgabe mit, vielmehr kann er auf langjährige praktische Erfahrungen rund um Wohnen und Pflege in der freien Wohlfahrtspflege zurückgreifen.

Im Rahmen eines kürzlich absolvierten nebenberuflichen Aufbaustudiums untersuchte er die Bedeutung des Überleitungsmanagements für Pflegebedürftige als Baustein zur Inklusion. Dabei stellte er fest, dass pflegebedürftige behinderte Menschen - obwohl sie aktuell eine wachsende Gruppe in vielen Gesellschaften westlicher Prägung bilden - häufig vergessen werden, wenn über Inklusion nachgedacht wird. Überleitungsmanagement, als Begleitung in Krisensituationen, stellt vor diesem Hintergrund ein wichtiges Element der medizinischen Patientenbetreuung dar.

Wir freuen uns, mit seiner fachkompetenten Unterstützung unser Leistungsangebot kontinuierlich weiter entwickeln zu können. Stete Veränderungen in der Wohn- und Pflegebranche mit Blick auf regionale und lokale Bedarfe erfordern innovative und tragfähige Konzepte und zur Realisierung ein starkes soleo*-Team.





Neue Orte für die Planung von Sozialimmobilien

In den vergangenen Jahren haben sich unsere Planungsaufgaben stark verändert, weg von monofunktionalen Typologien, hin zu differenzierten und vielfältigen Angebotsformen. Eine weitere Tendenz, die sich nun abbildet, ist die Planung an „neuen Orten“. Wie das kommt und welche Auswirkung es auf die Planung hat, erläutert soleo* Architektin Golineh Lorenz im Interview.

novum: Eine Tendenz zu „neuen Orten“, was können wir uns darunter vorstellen?

GL: Wir sind nun bereits seit vielen Jahren auf dem Sektor der Planung von Sozialimmobilien tätig. Bei unseren bisherigen Planungsaufgaben handelte es sich zumeist um „nutzungstypische“ Grundstücke. Beispielsweise die Planung von stationären Pflegeeinrichtungen als Ersatzneubau für bestehende, nicht WTG-fähige Einrichtungen. Dies erfolgte zumeist auf dem gleichen oder einem nahe gelegenen Grundstück, das städtebaulich bereits eine Prägung für diese soziale Nutzung hatte. Oder es wurden in den letzten Jahren verstärkt ergänzende Nutzungen geplant, um an einem Standort ein breiteres Angebot zu schaffen, beispielsweise der Neubau von barrierefreien Wohnungen oder Tagespflege in Ergänzung zu bestehenden Einrichtungen.

Was uns nun auffällt, ist die Tendenz, dass wir immer häufiger Planungsaufgaben für Grundstücke oder

Immobilien erhalten, die ursprünglich keine soziale Prägung hatten. Beispielsweise die Aufstockung von barrierefreiem Wohnen auf einer Tiefgarage.

Oder wir können ursprünglich gewerblich genutzte Grundstücke neu beplanen, wenn das Gewerbe aufgegeben oder an einen anderen Ort verlagert wurde.

novum: Welche Vor- oder auch Nachteile haben solche Grundstücke?

GL: Ein großer Vorteil liegt in der oft sehr guten Lage solcher Grundstücke. Häufig handelt es sich hierbei um innerstädtische Flächen mit einer sehr guten Infrastruktur.

Unserer Meinung nach sollten Sozialimmobilien zentral liegen, um Bewohnern und Nutzern die Teilhabe am gesellschaftlichen Leben zu erleichtern und gut erreichbar zu sein. Solche Grundstücke sind sehr rar! Auch städtebaulich ist es natürlich sinnvoll, durch Nachverdichtung und Umnutzung Flächenressourcen zu sparen und nicht die Zersiedelung voran zu treiben.

Die zentrale Lage kann gleichzeitig aber auch der besondere Nachteil eines Grundstücks sein. Wenn Grundstückseigentümer nicht gleichzeitig auch Initiatoren sind, ist die Renditeerwartung so hoch, dass die Projektentwicklung für eine Sozialimmobilie nicht mit freien Investoren konkurrieren kann.

novum: Ist es dann nicht so, dass Investoren mit hochpreisigem Wohnungsbau immer das Rennen machen?

GL: Gott sei Dank nicht, sonst hätten wir diese Planungsaufgaben ja gar nicht!

Bei unseren Aufträgen sind die Grundstückseigentümer zumeist auch die Initiatoren, die selbst Wert auf eine soziale Nutzung legen, beispielsweise Genossenschaften. Durch optimierte Planung und die Mischung verschiedener Nutzungen, können auch Sozialimmobilien wirtschaftlich entwickelt werden.

novum: Gilt die Tendenz zu solchen „neuen Orten“ nur für Neubauten?

GL: Nein, wir haben gleichermaßen Neubau- als auch Umbauprojekte unter diesem Aspekt. Beispielsweise den Umbau leer stehender Büro- oder Einzelhandelsflächen.



novum: Welche besondere Herausforderung stellt sich beim Umbau von Gewerbeflächen?

GL: Das ist projektspezifisch sehr unterschiedlich. Beispielsweise haben wir den Umbau eines Büro-Hochhauses für Betreutes Wohnen mit einigen kleineren Gewerbeflächen im Erdgeschoss geplant.

Ein sehr großer Vorteil ist die ursprüngliche Konstruktion mit Beton-Stützenraster, so dass man die Grundrisse frei entwickeln kann, ohne auf tragende Wände Rücksicht nehmen zu müssen. Die Herausforderung bestand dann darin, für das mobilitätseingeschränkte Klientel einen 2. baulichen Rettungsweg zu schaffen. Wir konnten auch aufgrund des äußeren Erscheinungsbildes keine Balkone anbauen. Das Gebäude hatte jedoch genug Bautiefe, so dass wir Loggien planen konnten. Schwierig war es dann, den Wärmeschutz herzustellen. Die im Bestand durchgehende Deckenplatte mussten wir hierfür komplett dämmen und im Inneren die Böden aufdoppeln, so dass wir auch barrierefreie Türschwellen zu den Loggien sicherstellen konnten.

novum: Sie nannten auch Einzelhandelsflächen, wie verhält es sich bei diesen Immobilien?

GL: Wir hatten Umbauplanungen sowohl für Einzelhandelsflächen als auch beispielsweise für eine leer stehende Bankfiliale. Auch hier hat man es zumeist mit Stützenrastern und dem Vorteil freier Grundrissgestaltung zu tun. Aber anders als bei Bürogebäuden, die zumeist relativ viel Fassadenfläche für eine natürliche Belichtung bieten, hat man bei solchen Objekten sehr große Bautiefen und im Verhältnis sehr wenig Tageslicht. Der Umbau zu Wohnungen ist hier kaum möglich. Gut geeignet ist beispielsweise die Umnutzung für eine Tagespflege, hier können die Aufenthaltsräume zur Fassade gelegt werden und Neben- und Funktionsräume nach innen. Wenn es das Gebäude zulässt, kann für zusätzliche Belichtung beispielsweise auch ein Lichthof „eingeschnitten“ werden. Und die Medikamentenlagerung in einem ehemaligen Tresorraum hat natürlich einen ganz eigenen Charme...



Wir planen derzeit auch den Umbau eines ehemaligen Supermarktes zu einer Wohngemeinschaft für Intensivpflege. Hier hatten wir den Vorteil einer vorhandenen 2-seitigen Belichtung, so dass wir 12 Einzelzimmer und großzügige Gemeinschaftsflächen schaffen können. Zusätzlich wird für die Innenbereiche gemeinsam mit Spezialisten der Lichtplanung ein besonderes Licht- und Farbkonzept geschaffen.

novum: Gibt es neben solchen Gewerbeflächen auch andere „neue Orte“?

GL: Ein weiteres großes Aufgabenfeld sind kirchliche Grundstücke und Immobilien, da viele Gemeinden verkleinert werden. Auch hier wird seitens der Bistümer oder Landeskirchen natürlich Wert darauf gelegt, dass die Immobilien auch weiterhin einer sozialverträglichen Nutzung zugeführt werden.

Hier gilt es in besonderem Maße, die traditionelle Prägung des Ortes fortzuführen. Die Schaffung von Gebäuden und Räumen für Begegnung, Beratung und Hilfe, von barrierefreiem Wohnraum und verschiedenen Versorgungsangeboten passt hier auch inhaltlich sehr gut.

Wir befassen uns beispielsweise mit den Umbaumöglichkeiten für nicht mehr genutzte Gemeindezentren oder sogar entweihte Kirchen und daran angrenzende Grundstücke. Oft ist es dann die Kombination aus Umbau und Neubau, die ein breites Angebot zulässt. Es bietet sich an, die Kirchenräume oder Gemeindesäle für großräumliche Anwendungen

wie Begegnungsstätten, Tagespflege, Schulungsräume oder ähnliches zu nutzen und ergänzend Gebäude für barrierefreies Wohnen, Kinderbetreuung oder untergeordnet auch Büro- und Praxisflächen zu errichten.

Hier besteht eine besondere Chance, Orte für ein gesellschaftliches Miteinander zu schaffen und die sozialen Aufgaben fortzuführen, die traditionell von den Kirchengemeinden erbracht wurden.

novum: Welche Möglichkeiten sehen Sie bei diesen neuen Planungsaufgaben?

GL: Jede Bauaufgabe stellt eine neue Chance dar. Man muss sich mit dem Ort und seinen konkreten Bedingungen auseinandersetzen, sei es die Grundstückssituation oder die Bestandsstruktur einer Immobilie. Meist muss man sich der Planungsaufgabe in Varianten annähern, verschiedene Nutzungsoptionen durchspielen und mit den Auftraggebern durchdiskutieren, Vor- und Nachteile abwägen und das Optimale herausholen. Wie eigentlich bei jeder Bauaufgabe.

Das Besondere ist aber gerade bei Umnutzungen, Qualitäten des Bestandes zu erhalten und zu transformieren. Eine noch größere Herausforderung ist es, an Orten, die keine besondere Raumqualität haben, neue Qualitäten zu schaffen.

Das ist ja gerade das Spannende an unserer Arbeit!

novum: Vielen Dank Frau Lorenz.

In diesem Jahr hatte die soleo* GmbH viele Mandanten, die für Ihre Projekte KfW-Fördermittel in Anspruch nehmen. Aus diesem Anlass führte novum ein Interview mit dem KfW-Förderexperten Marcus Kaufmann.



Marcus Kaufmann
Prokurist Mittelstandsbank
& Private Kunden
KfW Bankengruppe

novum: Das Kreditprogramm 153 fördert Erhöhung Energieeffizienz eines Gebäudes. Welche Gebäudetypen bzw. Nutzungen werden gefördert?

MK: Wir fördern Neubau und Ersterwerb eines KfW-Effizienzhauses 55, 40 oder 40 Plus, auch als Eigentumswohnung. Dabei sind Bau- und Baunebenkosten sowie Kosten der Beratung, Planung und Baubegleitung oder der Kaufpreis für Wohngebäude bzw. Eigentumswohnung (ohne Grundstückskosten) förderfähig.

Das KfW-Effizienzhaus ist ein technischer KfW-eigener Standard. Der Zahlenwert (z. B. "40") gibt an, wie hoch Primärenergieverbrauch und Transmissionswärmeverlust der Immobilie im Verhältnis zu einem vergleichbaren Neubau sind: Je niedriger die Zahl ist, desto höher sind Energieeffizienz und KfW-Förderung. Der Kern der KfW-Förderung ist ein Tilgungszuschuss, der bezogen auf 120.000 EUR je abgeschlossener Wohneinheit beim KfW-Effizienzhaus 55 15%, beim KfW-Effizienzhaus 40 20% und beim KfW-Effizienzhaus 40 Plus 25% beträgt.

Die Förderung setzt die dauerhaft wohnwirtschaftliche Nutzung voraus und orientiert sich aktuell (noch) an der Energieeinsparverordnung (EnEV).

Ein KfW-Effizienzhaus 40 Plus erfüllt neben den Anforderungen an das Effizienzhaus 40 folgende weitere: eine stromerzeugende Anlage auf Basis erneuerbarer Energien, ein stationäres Batteriespeichersystem (Stromspeicher), eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung und die Visualisierung von Stromerzeugung und -verbrauch via Benutzerinterface, für die besondere technische Anforderungen gelten.

Wichtig ist: Bei geförderten KfW-Effizienzgebäuden darf kein Wärmeerzeuger auf Basis des Energieträgers Öl eingesetzt werden, weder direkt, als Spitzenlastausgleich noch im Einsatz von Fernwärmenetzen oder bei vergleichbaren Anwendungen.

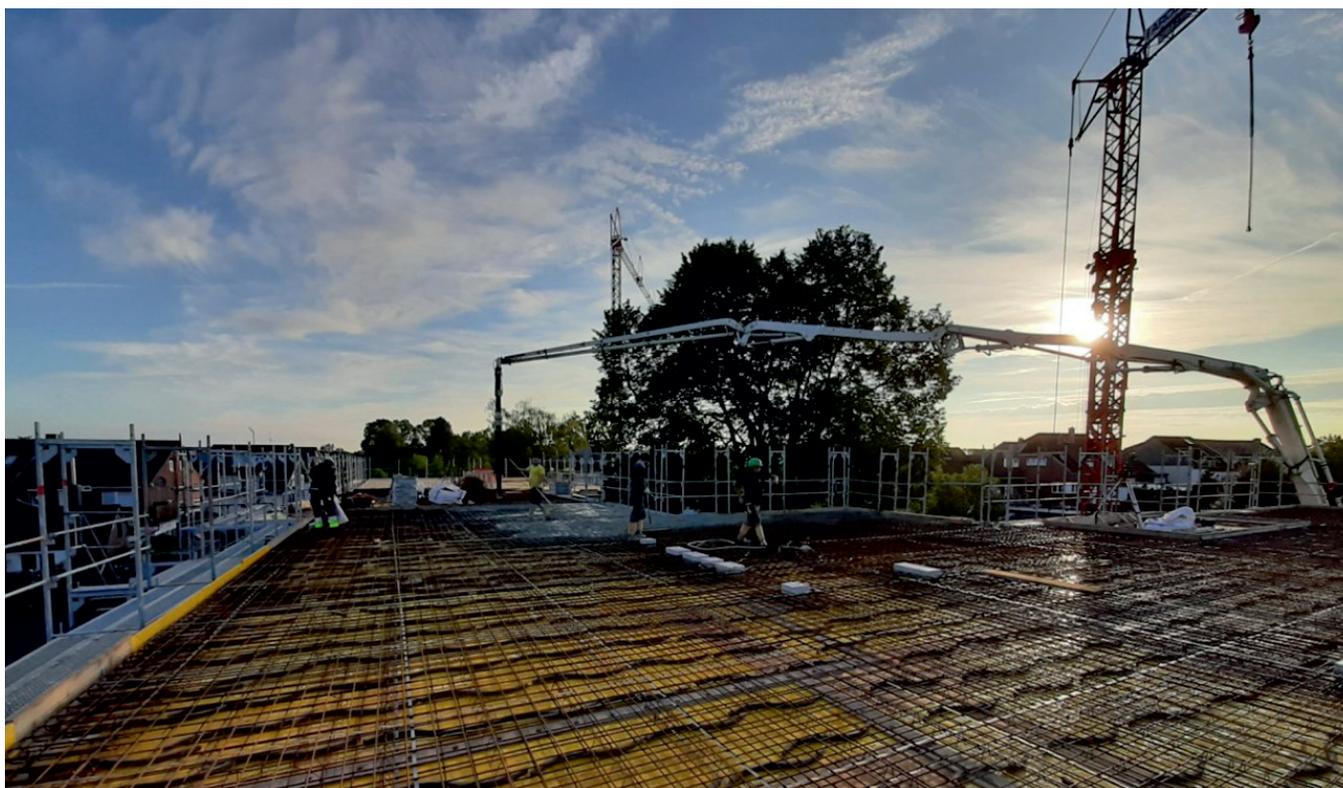
novum: Werden Nutzungen im Bereich Gesundheitswesen tatsächlich ebenfalls gefördert, speziell Pflegeeinrichtungen? Welche Rahmenbedingungen sind hier zu beachten? Wie sehen die Förderstufen aus?

MK: Die wohnwirtschaftliche Förderung der KfW zielt auf die dauerhafte wohnwirtschaftliche Nutzung ab. Hiervon kann bei Gebäuden des Gesundheitswesens nicht immer ausgegangen werden. Deshalb stellt die KfW für diese Nicht-Wohngebäude Förderung aus dem IKU – Energieeffizient Bauen und Sanieren bereit, für z. B. den Neubau energieeffizienter Nichtwohn-Gebäude der kommunalen und sozialen Infrastruktur im Standard KfW-Effizienzgebäude 55 oder 70. Auch hier gilt: Je höher der erreichte energetische Standard ist, desto attraktiver die Förderung.

Wir stellen als KfW maximal 25 Mio. EUR pro Vorhaben bereit, mithin bis 100 % der förderfähigen Investitionskosten und kehren beim Neubau eines KfW-Energieeffizienzhaus 55 einen Tilgungszuschuss von 5 % aus, maximal 50 EUR je Quadratmeter Nettogrundfläche (gemäß DIN 277).

novum: Welche Vorteile hat der Bauherr, sofern er die Fördermittel in Anspruch nehmen möchte?

Wesentlich ist der Umwelteffekt. KfW-Förderung fordert höhere energetische Standards als gesetzlich vorgegeben. Das zahlt positiv auf die Energiewende ein und wird von der KfW honoriert durch einen attraktiven Darlehenszins und den – besonders vorteilhaften – Tilgungszuschuss. Dieser Tilgungszuschuss reduziert Darlehenshöhe und –laufzeit: Der Bauherr zahlt also weniger und kürzer das Darlehen zurück. Dabei zahlt er umso weniger zurück, je besser der KfW-Effizienzgebäude-Standard ist. Es rechnet sich also, in höhere KfW-Effizienzhausstandards zu investieren.



Der Tilgungszuschuss bemisst sich bei dem Erreichen eines förderfähigen KfW-Effizienzhauses im Wohngebäudebereich nach den errichteten Wohneinheiten (bis zu 25% auf 120.000 EUR je Wohneinheit) und im Nicht-Wohngebäudebereich (Standard 55) in Höhe von 5% des Kreditbetrages, maximal 50 EUR Höchstbetrag je Quadratmeter Nettogrundfläche.

novum: Sind niedrigere Nutzungsnebenkosten durch die Erhöhung der Energieeffizienz zu erwarten? Lassen sich hierdurch beispielsweise Mietnebenkosten und Mieten senken bzw. anpassen?

MK: Investitionen in Energieeffizienz rechnen sich regelmäßig durch relativ niedrig(er)e Energiekosten. Gleichzeitig erhöhen sie den Wohnkomfort, so auch Investitionen in den allgemeinen Wohn-/Lebenskomfort hin zur barrierearmen Immobilie.

Diese Faktoren gewinnen zunehmend an Bedeutung, um attraktiv heute und in Zukunft Wohn-/Lebensraum bereit zu stellen. Inwieweit Kosten eingespart und dadurch ggf. Miet-Pacht(neben)kosten gesenkt werden können, lässt sich nicht pauschalisieren. Sicher erscheint, dass zukünftig Wohn- und Lebensraum in energieeffizienten (und komfortablen) Immobilien leichter und ertragsreicher vermietet bzw. verpachtet oder veräußert werden kann. Heute in Energieeffizienz zu investieren, sichert also auch zukünftig hohe Erträge.

novum: Die Förderanträge und die damit einhergehenden Berechnungen sind derzeit auf die EnEV 2014 (2016) ausgerichtet. Was ist im Zusammenhang mit der Novellierung der Gesetzeslage (GEG - Gebäudeenergiegesetz, gültig ab 01.11.2020) zu beachten?

MK: Die Energieeinsparverordnung (EnEV) wurde zum 01. November 2020 von dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) abgelöst.

Damit ändert sich die Grundlage der KfW-Förderprodukte für energieeffizientes Bauen (und Sanieren) im Wohn- und im Nicht-Wohngebäudebereich.

Die KfW stellt ihre Förderprodukte voraussichtlich zur Jahresmitte 2021 von EnEV auf GEG um. Den genauen Termin werden wir auf unserer Homepage www.kfw.de und in Newslettern veröffentlichen, die neuen Merkblätter und Technischen Mindestanforderungen mit drei Monaten Vorlauf.

Über die aktuellen Regeln in dieser Übergangsphase hinsichtlich Bewertung bzw. Bilanzierung der KfW-Effizienzhäuser haben wir die obligatorisch einzuschaltenden Energieberater bereits ausführlich informiert.

KfW-Förderung kontra Refinanzierung

Im Rahmen von Beratungsgesprächen verschiedener Abstimmungsverfahren entstand bei einigen unserer Bauherrn eine nicht geringe Verunsicherung, da seitens des Landschaftsverbandes und der Kommunen keine Aussagen getroffen wurden zur Auswirkung von KfW Mitteln auf die Refinanzierung.

Die soleo* GmbH hat daher Anfang des Jahres eine Anfrage an das MAGS (Ministerium für Arbeit, Soziales und Gesundheit des Landes NRW) gestellt.

Bereits am 14. Februar diesen Jahres beschäftigte sich soleo* mit der Frage, wie sich etwaige Förderungen zum Beispiel für die Erhöhung der Energieeffizienz auf die Refinanzierung der Investitionskosten in Bezug auf den Neubau von Einrichtungen, die unter das APG NRW fallen, auswirken.

Konkret formulierten wir die Frage, inwieweit der zu berücksichtigende Tilgungszuschuss in der Tat zu einer Reduzierung des refinanzierbaren Volumens führt bzw. ob zu erwarten ist, dass der maximal ansetzbare Wert (Angemessenheitsgrenze) um eben jenen Tilgungszuschuss verringert wird.

Die Antwort des MAGS kann in fünf Kernpunkten zusammengefasst werden:

- Verweis auf § 10 Absatz 2 des Alten- und Pflegegesetzes Nordrhein-Westfalen (APG NRW) „(2) Anerkennungsfähig sind dabei Aufwendungen, die für bereits durchgeführte Maßnahmen angefallen sind oder für sicher im Veranlagungszeitraum durchzuführende Maßnahmen anfallen werden und betriebsnotwendig sind. **Sofern hierfür eine öffentliche Förderung gewährt wurde oder wird, ist diese mindernd zu berücksichtigen.**“
 - Allgemein sei dafür Sorge zu tragen, dass der Wohnraum in stationären Einrichtungen auch bezahlbar bleibe. Die Bewohnerschaft dürfe nur mit denjenigen Kosten belastet werden, die
 - „tatsächlich betriebsnotwendig“ sind
 - „den Grundsätzen der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit“ unterliegen
 - Der Bau eines Energieeffizienzhauses 55 sei aus umweltpolitischer Sicht sicherlich begrüßenswert, jedoch sei ein hoher energetischer Standard mit aktueller Indexierung und Anpassung der Angemessenheitsgrenze nach gutachterlicher Betrachtung bereits umsetzbar
- „Sollten im Abstimmungsverfahren die Kommunen und die Landschaftsverbände ausnahmsweise zu dem Schluss kommen, dass das mit besonders hohen Ansprüchen an die Energieeffizienz geplante Vorhaben im begründeten Einzelfall so umgesetzt werden soll, bleibt es ihrem Ermessen überlassen, eine entsprechende Entscheidung zu treffen.“

Und nun?

Festzustellen ist, dass eine grundsätzliche Entscheidung zu dieser Thematik von Seiten des MAGS nicht zu erwarten ist. Dies bedeutet, dass -sofern eine Erhöhung der Energieeffizienz gewünscht wird- dies im Rahmen des Abstimmungsverfahrens mit vorgebracht werden muss. Dies gilt im Übrigen nach Erläuterung von MR Dirk Suchanek (Referatsltg. Landesrecht Pflege, Wohn- und Teilhabegesetz) für jegliche „Abweichung“ zum durch das MAGS-Gutachten festgelegten Standard. Dabei muss dann eben stets der Nachweis der Betriebsnotwendigkeit erbracht werden.

Die Betriebsnotwendigkeit könnte zum Beispiel angenommen werden, wenn Abweichungen aus politischen oder baurechtlichen Vorgaben entstanden sind.

Bei unseren Projekten haben wir bislang die Erfahrung gemacht, dass Kommunen, die besonderen Wert auf nachhaltige Bauweise legen, die KfW-Förderung akzeptieren und bei der Refinanzierung nicht mindernd werten.



Gelebte Digitalisierung

Die zunehmende Digitalisierung führt im Privatbereich schon seit längerer Zeit zur Nutzung von Vergleichsplattformen. Die aktuelle Entwicklung zeigt, dass nun auch Firmenkunden zunehmend mit Kreditplattformen arbeiten. Den Hintergrund dieser Entwicklung und die Vorteile dieser Strategie erläutert Thomas Krummenast von der sozialfinanz.de GmbH.

Nahezu alle Unternehmen haben in diesem Jahr erfahren, was es heißt, sich von heute auf morgen neu und digital aufstellen zu müssen. Virtuelle Teams, Videokonferenzen, dezentrale Arbeitsweisen – der digitale Wandel hat viele Facetten.

Vor dem Hintergrund dieser Erfahrungen fordern zunehmend gewerbliche Kunden eine digitale Arbeitsweise für Ihre Finanzierungsanfragen ein oder vergleichen Angebote im Internet. Im Privatkundenbereich verzeichnen Kreditvermittlungsplattformen seit Jahren überproportionale Zuwächse, weil sie Mehrwerte in Form von Transparenz, Zeitgewinn und Einfachheit schaffen. Der Service, mit einer Anfrage gleich mehrere Finanzierungsangebote zu erhalten, hat sich durchgesetzt. Vergleichsportale sind daher im privaten Bereich die erste Anlaufstation, um sich über Preise und Angebote zu informieren. Die Pandemie hat diesen Trend im Jahr 2020 noch beschleunigt.

Im Firmenkundengeschäft der Banken führt dieser Umbruch zu strategischen Anpassungen. Eine Antwort auf das veränderte Firmenkundenverhalten ist die zunehmende Zusammenarbeit mit Kreditplattformen. Besonders groß ist das Interesse auf der Bankenseite, wenn die Plattform mehr ist als ein reiner Kreditvermittler. Diese präferieren es, wenn die Kreditanfrage im Vorfeld für Banken aufbereitet wurde und mit der entsprechenden Branchenexpertise kontextualisiert ist.

Banken haben dadurch einen geringeren vertrieblichen Aufwand und erhalten eine qualifizierte Finanzierungsanfrage. Die Folgen sind geringere Kosten für Banken und ein beschleunigter Kreditprozess. Von der Expertise profitieren ebenfalls die Kunden. Zudem müssen diese ihre Unterlagen nur einmalig zusammenstellen, erhalten jedoch mehrere Angebote. Ein Beispiel für die zunehmende Spezialisierung bei Plattformanbietern ist die sozialfinanz.de GmbH.

Als hundertprozentiges Tochterunternehmen der BFS Service GmbH hat sich diese als unabhängige Beratungs- und Vermittlungsstelle auf die Sozial- und Gesundheitswirtschaft spezialisiert. Das Team der sozialfinanz.de besteht aus erfahrenen Bankern, die den Überblick über den komplexen Finanzierungsmarkt haben. Sie setzen die Bankanforderungen so um, dass der Finanzierungsweg geebnet wird und die Anfrage schließlich auch dort landet, wo sie auf offene Ohren stößt.

Über sozialfinanz.de erhalten Betreiber und Investoren aus der Sozial- und Gesundheitswirtschaft kostenlos Kontakt zu zahlreichen Banken, die nach Prüfung der Unterlagen ein unverbindliches Finanzierungsangebot abgeben. Bei der Auswahl unter mehreren geeigneten Finanzierungsangeboten wird unter Beachtung aller Daten und Fakten ein transparenter Überblick geschaffen. Ist ein passendes Finanzierungsangebot dabei, wird der Anfragende bei Bedarf bis zum Vertragsabschluss begleitet.

Weitere Informationen erhalten Sie unter:
www.sozialfinanz.de



Thomas Krummenast
Finanzierungsberater bei der sozialfinanz.de GmbH
Er ist spezialisiert auf Finanzierungsvermittlungen für
Investoren und Einrichtungen der Sozial- und
Gesundheitswirtschaft.

Baustellen-Monitoring

Qualitäts- und Kostensicherung von Bauprojekten

Im Rahmen von Ankaufsprozessen bei Projektentwicklungen sowie von Finanzierungen bei Bauprojekten gewinnt die regelmäßige Überwachung von Baustellen zunehmend an Bedeutung.

Das Baustellenmonitoring dient der Prüfung und Sicherung der tatsächlich geleisteten Bauqualität. Dies erfolgt durch regelmäßige Baustellenkontrolle sowie die Überwachung von Terminen. Zudem werden Kosten plausibilisiert. Baubegleitende Qualitätskontrollen im Planungs- und Bauablauf tragen dazu bei, dass vor oder während der Ausführung von Bauleistungen auftretende Fehler, Mängel oder Schäden frühzeitig erkannt werden. Oftmals wurden in der Vergangenheit Baumängel oder Bauschäden erst später in der Nutzungsphase festgestellt, woraus sich hohe Kosten für die Mängelbeseitigung ergeben haben oder Folgeschäden im Laufe der Zeit immer wieder auftreten, die ebenfalls zu hohen Kosten führen. Durch das Baustellenmonitoring können Baumängel frühzeitig erkannt und behoben werden, bevor nachfolgende Gewerke ihre Leistung erbringen.

Zu Anfang eines Baustellenmonitorings wird zunächst durch den zuständigen Sachverständigen eine Ersteinschätzung zum geplanten Bauvorhaben erstellt. Die Ersteinschätzung dient zur frühzeitigen Identifikation von Risiken des Bauvorhabens, die sich andernfalls erst im späteren Bauablauf herauskristalisieren würden. Zudem erhalten finanzierende Banken vor der Kreditvergabe bereits eine Plausibilisierung der Baukosten durch einen unabhängigen Sachverständigen. Im Rahmen der Ersteinschätzung werden der Bauantrag, die Planungsunterlagen, die Kostenberechnung sowie der Bauzeitenplan und die Baugenehmigung geprüft. Des Weiteren sind, Faktoren, die zu möglichen Problemen im Bauablauf führen könnten wie z. B. Schadstoff- und Baugrundgutachten, sowie abgeschlossene Bau- und Leistungsverträge mit ausführenden Firmen, für die Ersteinschätzung hilfreich. Je mehr Informationen frühzeitig vorliegen,



desto mehr Risiken können ausgeschlossen werden, und führen so zu einer geringeren Risikobewertung. Nach Prüfung der o. g. Unterlagen wird in einem Bericht das geplante Bauvorhaben näher beschrieben sowie die identifizierten Herausforderungen und Risiken aufgezeigt.

Nachdem die Ersteinschätzung von den Banken und Investoren genehmigt wurde beginnt das baubegleitende Baustellenmonitoring. Dies beginnt üblicherweise mit Beginn der Baumaßnahmen und wird über die gesamte Bauphase durchgeführt. In einem vorab festgelegten Zeitraum, oftmals 14-tägig oder im vier Wochen Rhythmus, finden örtliche Projektbesprechungen/Jour Fixe Termine auf der Baustelle statt. An diesen Terminen nehmen zumeist der Bauherr, die Bauleitung, der Projektentwickler sowie ggf. ein Vertreter der Investorensseite und der für das Baustellenmonitoring beauftragte Sachverständige teil. Innerhalb dieser turnusmäßigen Baustellentermine werden Qualitätskontrollen des Bautenstandes vorgenommen sowie der Bauzeitplan mit dem Ist-Zustand abgeglichen. Zudem werden auftretende Herausforderungen und Maßnahmen besprochen. Nach jedem Projektbesprechungstermin wird ein Statusbericht oder Projektbesprechungsprotokoll als Monatsbericht erstellt. In diesem Bericht wird der aktuelle Baufortschritt dargestellt und mögliche Terminrisiken aufgezeigt. Zudem werden wesentliche Projektmeilensteine dokumentiert. Jedem Monatsbericht wird eine Fotodokumentation beigelegt, die den Baufortschritt sowie Mängel und besondere Details noch einmal bildlich darstellt und zur besseren Veranschaulichung dient.

Das Baustellenmonitoring dient zudem zur Qualitätssicherung. Bei diesem Monitoring während der Bauzeit werden Qualitätskontrollen der jeweiligen Gewerke durchgeführt. Dies ist besonders wichtig für Bereiche, die bei einer Abnahme nach Gesamtfertigstellung nicht mehr sichtbar wären.



Zu folgenden Zeitpunkten bzw. Bauzuständen werden in der Regel solche Qualitätskontrollen durchgeführt:

- ❑ nach Aushub des Erdreichs und Fertigstellung der Grundleitungen, vor Betonierung der Bodenplatte
- ❑ nach Fertigstellung der Sohlplatten und der Kellerabdichtung, vor Verfüllung
- ❑ nach Fertigstellung des Rohbaus sowie des Dachstuhls und der Dachbekleidung
- ❑ nach Einbau der Fenster, vor Beginn der Putz- und Estricharbeiten
- ❑ nach Fertigstellung der Rohinstallationen von Sanitär, Heizung und Elektro sowie nach Herstellung der 1. Abdichtung von Nassräumen, vor Beginn der Putz- und Estricharbeiten
- ❑ nach Deckung/ Dämmung des Daches, vor Beginn der Trockenbauarbeiten
- ❑ nach Lieferung des Estrichbodens, vor Herstellung der 2. Abdichtung von Nassräumen und Beginn der Fliesen- bzw. Bodenbelagsarbeiten

Neben der Qualitätssicherung spielt die Kostenüberwachung eine wichtige Rolle innerhalb des Baustellenmonitorings. Die Kostenüberwachung ist für Banken, die dem Bauherren einen Kredit gewähren, ein wichtiges Instrument um eine regelmäßige Kostenübersicht über die bereits gezahlten Rechnungen zu erhalten sowie frühzeitige Engpässe in der Finanzierung zu erkennen. Zudem werden die kalkulierten Kosten zum Bauvorhaben vorab geprüft, um vor der Finanzierung sicherzustellen, dass das kalkulierte Budget für das Bauvorhaben ausreicht. Während der Bauphase gleicht der bestellte Sachverständige die anfallenden Rechnungen zum Bauvorhaben mit dem aktuellen Bautenstand ab. Im monatlichen Baustellenstatusbericht werden die freigegebenen Rechnungen aufgeführt und das Kreditinstitut zahlt daraufhin die Höhe der freigegebenen Rechnungen aus. Die Kostenüberwachung im Rahmen des Baustellenmonitorings gibt den Banken die Sicherheit, dass die geplanten Kosten zum Bauvorhaben eingehalten werden und mögliche

Kostenüberschreitungen verhindert oder frühzeitig erkannt werden.

Im Rahmen des Baustellenmonitorings nimmt der bestellte Sachverständige am Ende der Bauzeit an der Schlussabnahme teil. Abschließend wird ein Abnahmeprotokoll inklusive einer Aufstellung von Mängellisten angefertigt, die es noch zu beheben gilt. In diesem Abnahmeprotokoll sind alle festgestellten Mängel beschrieben und wenn möglich mit einem Foto dokumentiert. Zudem werden mögliche Handlungsempfehlungen sowie eine Kostenschätzung der festgestellten Abnahmemängel aufgeführt. Nach Abarbeitung der festgestellten Mängel findet eine Nachbegehung statt, in der alle überarbeiteten Maßnahmen auf fachgerechte Ausführung geprüft werden. Eine Prüfung der Flächen sowie der technischen Projektdokumentation und Revisionsunterlagen können ebenfalls zum Aufgabenfeld des Baustellenmonitorings gehören.

Nach Beendigung der Bauzeit und Schlussabnahme wird ein Abschlussbericht mit kurzer Beschreibung der Bauzeit und des Bauablaufs erstellt. Hierbei werden mögliche Probleme, die während der Bauzeit entstanden sind, noch einmal beschrieben. Zudem können mögliche Handlungsempfehlungen zu noch offenen Punkten oder noch offenen Mängeln nach der Abnahme aufgeführt werden. Mit der Erstellung der regelmäßigen Statusberichte sowie des Abnahmeprotokolls und des Abschlussberichtes kann sichergestellt werden, dass dem Auftraggeber (Investor/ Bauherr) ein nach den Regeln der Technik und der vereinbarten Beschaffenheit entsprechendes Objekt übergeben wird.

Die Qualitätssicherung ist ein adäquates und im Verhältnis kostengünstiges Instrument, um die Interessen des Bauherrn gegenüber seinen Vertragspartnern zu vertreten. Baubegleitende Qualitätskontrollen durch unabhängige und fachlich kompetente Berater stellen daher ein wichtiges Instrument dar, um insgesamt die Bauqualität zu erhöhen und die geplante Bauzeit einzuhalten.

Soziale Teilhabe versus Sicherheit der Bewohner

Kann der Infektionsschutz durch bauliche Maßnahmen erhöht werden?

Im Verlauf der weiterhin andauernden SARS-CoV-2 – Pandemie gewann der Begriff „soziale Isolation“ in Bezug auf stationäre Pflegeeinrichtung an Bedeutung. Neben der eigentlichen Infektionsgefahr, stellt die soziale Isolation bedingt durch die Pandemie eine ernst zu nehmende Gefahr für die psychische Gesundheit von Bewohnern stationärer Pflegeeinrichtungen dar.

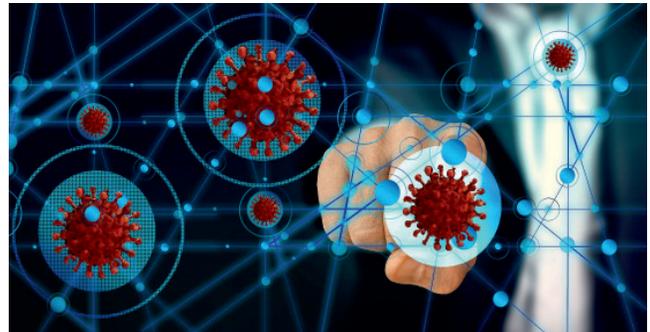
Je nach landesspezifischer Auslegung, wurden für die stationären Pflegeeinrichtungen unterschiedliche Regelungen bzw. Verordnungen erlassen. Diese reichten von Besuchsbeschränkungen bis hin zu Besuchsverboten in Bezug auf die Angehörigen der Bewohner.

Die Bewohner selbst litten und leiden unter einer deutlichen Einschränkung der Bewegungsfreiheit, sowie eingeschränkten Sport- und Kulturangeboten. Hinzu kommt bei Menschen mit Demenz das krankheitsbedingte Unverständnis für die ganze Situation und dadurch zusätzliche Ängste.

Verdachtsfälle und neu eingezogene Bewohner wurden und werden zum Teil weiterhin innerhalb der Einrichtung isoliert und müssen längere Zeiträume in Quarantäne verbringen.

Die Quarantäne gilt zwar zurzeit als eine der effektivsten Methoden zur Eindämmung der Pandemie, stellt für Menschen mit Pflegebedarf jedoch ebenso wie für Pflegepersonal und Angehörige eine enorme Belastung dar. In der „S1 Leitlinie Soziale und Lebensqualität in der stationären Altenhilfe unter den Bedingungen der COVID-19-Pandemie“ der Deutschen Gesellschaft für Pflegewissenschaft e.V. wird explizit darauf hingewiesen, dass stets eine Risikoabschätzung „beider Aspekte (Infektionsgefahr sowie Risiko sozialer Isolation und Ihrer Folgen)“ zu erfolgen hat.

Seitens der Landesregierung wurde mit Einführung der Allgemeinverfügung zum Schutz von Pflegeeinrichtungen vor dem Eintrag von SARS-CoV-2-Viren unter Berücksichtigung des Rechts auf Teilhabe und sozialer Kontakte der pflegebedürftigen Menschen vom 27. August 2020 unmissverständlich klargestellt, dass ein Recht der Bewohner auf soziale Teilhabe nochmals jederzeit bestehe, auch wenn hierfür immense Anstrengungen zu erbringen wären.



So seien zum Beispiel Angehörigenbesuche stets zu ermöglichen. Die entsprechende Rechtsgrundlage hierfür sei das Wohn- und Teilhabegesetz NRW

Neben dem Coronavirus sind jedoch auch weitere Infektionskrankheiten als Gefahr für die Bewohnerschaft zu verstehen. Das RKI veröffentlicht jährlich ein „Infektionsepidemiologisches Jahrbuch meldepflichtiger Krankheiten“ (Jahr 2018). „Wie auch im Vorjahr sind gastrointestinale Krankheiten, wie Norovirus-Gastroenteritis, Campylobacter-Enteritis und Rotavirus-Gastroenteritis, sowie die impfpräventablen Krankheiten Influenza und Windpocken die 5 häufigsten meldepflichtigen Infektionskrankheiten.“

Doch wie kann der Betreiber einer Einrichtung guten Gewissens das Risiko bewerten? Lässt sich das Risiko durch begleitende Maßnahmen ggf. verhindern? Müsste der Infektionsschutz bei Neubauprojekten künftig mit bedacht werden? Oder wird der Gesetzgeber zukünftig gar bei der Planung von Sonderbauten bauliche Hygienekonzepte verlangen, ähnlich heutigen Brandschutz- oder Barrierefreikonzepten?

„Aus Sicht der soleo* ist es zwingend erforderlich ein schlüssiges Gesamtkonzept zur Erhöhung des baulichen Infektionsschutzes in aktuellen und künftigen Planungen zu integrieren. Ein solches Konzept vereint organisatorische, bauliche und technische Maßnahmen, nimmt Rücksicht auf die Belange des Bewohners und verhindert Einschränkungen des Pflegebetriebs. Von räumlichen Ergänzungen bis zur Einführung einer digitalen Besuchskultur sind verschiedenste Maßnahmen denkbar.“

soleo* bildet aus

Die Ausbildung und Förderung junger Menschen gehört zur Unternehmensphilosophie von soleo*.

Ralf Weinhold erläutert den Hintergrund.

novum: In welchen Fachgebieten bildet soleo* aus?

RW: Da die soleo* GmbH sich ganzheitlich mit den Themen der Gesundheits- und Sozialimmobilie beschäftigt, haben wir natürlich die Möglichkeiten ein breites Spektrum an Ausbildungsberufen anzubieten. Das fängt mit der Ausbildung zum Bauzeichner an und deckt ebenso kaufmännische Ausbildungsberufe, wie zum Beispiel Immobilienkaufleute oder Kaufleute für Büromanagement ab.

novum: Haben Sie mit Beginn der Corona-Pandemie die Ausbildungsaktivitäten unterbrochen bzw. reduziert?

RW: Nein, keineswegs. Zum einen gibt es sicherlich eine Zeit nach Corona und zum anderen sieht unsere Ausbildungsstrategie eine langfristige Bindung der Auszubildenden an unser Unternehmen vor. So kommt es nicht selten vor, dass zum Beispiel unsere Bauzeichner nach der Ausbildung ein Ingenieurstudium anfangen und dann während des Studiums als Werkstudenten für uns tätig sind, bzw. nach einem erfolgreichen Abschluss „größere“ Aufgaben innerhalb der soleo* übernehmen.

novum: Welche Anforderungen stellen Sie an die Auszubildenden?

RW: Es sind sicherlich nicht nur allein die schulischen Leistungen, nach denen wir die Bewerber aussuchen. Soziale Kompetenz, Teamfähigkeit und allgemeine Interessen sind für uns entscheidend. Aus diesem Grund bieten wir den Interessenten häufig die Möglichkeit eines kurzen Praktikums an.

Nicht nur wir müssen von den Bewerbern überzeugt sein, vielmehr muss der junge Mensch sich für den richtigen beruflichen Weg entscheiden.



Unsere Azubis mit ihren Ausbildern

novum: Warum engagieren Sie sich für die Ausbildung junger Menschen in Ihrem Unternehmen? Welche Erwartungen verbinden Sie damit?

RW: Das Engagement und die Kompetenz unserer Mitarbeiter war und ist der wichtigste Schlüssel unseres Erfolges. Aus diesem Grund ist für uns die Mitarbeiterfindung und die Weiterentwicklung unserer Mitarbeiter eine zentral wichtige Aufgabe. Die Strategie jungen Menschen einen Ausbildungsplatz zu geben, Sie dann umfangreich auszubilden und später beruflich weiterzuentwickeln ist ein fester Bestandteil unserer Unternehmensplanung.

novum: Welche Erkenntnisse ziehen Sie aus Ihren Erfahrungen mit Ausbildung und Auszubildenden in den zurückliegenden 10 Jahren?

RW: Wie schon gesagt, unsere Ausbildungsstrategie ist ein wesentlicher Bestandteil in der Personalgewinnung innerhalb der soleo* GmbH.

Einige unserer besten Mitarbeiter haben sozusagen von der „Pike“ auf bei uns gelernt, kennen unsere Strukturen und teilen unsere Werte. Und nicht zu vergessen, bringen sie auch neue Impulse ins Unternehmen ein.

soleo* Praxisseminare

Im September führte soleo* erstmalig wieder ein Praxisseminar durch, außerhalb der virtuellen Welt mit realer Begegnung und Kommunikation. Themen waren u.a. die 7. Änderung der APG DVO, die Instrumente zur örtlichen Steuerung von Versorgungsstrukturen, Standortfaktoren, KfW-Förderprogramme in Hinsicht auf Sozial- und Gesundheitsimmobilien sowie die Projektentwicklung unter den aktuellen Rahmenbedingungen.

Es zeigte sich, dass die Präsenz-Veranstaltung trotz der erforderlichen Abstände und Hygienestandards von den 45 Teilnehmenden als Chance zur Kommunikation und für einen persönlichen Austausch wahrgenommen wurde.

Wegen der sehr großen Nachfrage wird das Seminar nun - aufgrund der aktuellen Situation - als online-Seminar wiederholt - Infos finden Sie auf unserer Homepage.



Ausgabe: Nr. 18 - Dezember 2020
Herausgeber: soleo* GmbH
Hansaallee 249
D-40549 Düsseldorf
www.soleo-gmbh.de
Redaktion: Golineh Lorenz, soleo* GmbH
Fotos: soleo*GmbH, KfW, sozialfinanz, Pixaby (8moments, icsilviu, geralt, Marco Wolff, A.Stein)

Nachdruck, auch auszugsweise, nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Herausgebers.
Irrtümer und Druckfehler bleiben vorbehalten.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern die männliche Form verwendet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat nur redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.