IMMOBILIEN ZEITUNG
FACHZEITUNG FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Ein Beitrag aus der
Immobilien Zeitung 22/2019
vom 31.05.2019

vom www.iz.de

Due Diligence mit Blick in die Zukunft

Der alternde Gebäudebestand in Deutschland lässt die Anforderungen an eine technische Due Diligence immer weiter steigen, wie der Dienstleister Thost Projektmanagement berichtet. Neben reinen technischen Fragen spielt die Zukunftsfähigkeit der Gebäude für neue Arbeitswelten eine wichtige Rolle.

Die technische Due Diligence zählt zu den Leistungen von Thost Projektmanagement. Das Unternehmen beschäftigt knapp 500 Mitarbeiter.
Quelle: Thost Projektmanagement GmbH

Der Gebäudebestand in Deutschland wird trotz vieler Neubauprojekte im Schnitt immer älter. Mehr alte Gebäude bedeutet auch mehr Gebäude mit gravierenden Mängeln. Unter anderem bei älteren Immobilien der öffentlichen Hand liegt nach Erfahrung des Unternehmens Thost Projektmanagement häufig ein Sanierungsstau vor. Vieles wurde in den langen Jahren des Betriebs nur notdürftig repariert.

Inzwischen hat aber offenbar ein Sinneswandel eingesetzt. Die öffentlichen Auftraggeber nehmen verstärkt die Gebäudesubstanz ihrer Portfolios unter die Lupe und beauftragen dazu eine technische Due Diligence. Dabei geht es Thost-Geschäftsleiter Mathias Heiser zufolge weniger um mögliche Immobilienverkäufe als um die Frage, wie der Bestand an neue Bedarfe und Nutzungen angepasst werden kann. „Wir setzen uns mit dem Kunden zusammen und klären zunächst, was er für Vorstellungen hinsichtlich kurz-, mittel- und langfristiger Investitionen hat“, erklärt Lucas Pfeiffer, zuständig für die technische Due Diligence beim knapp 500 Mitarbeiter zählenden Unternehmen. Danach folgt eine je nach Immobilie ein bis drei Tage dauernde Vor-Ort-Begehung, deren Ergebnisse in den sogenannten Bausubstanzerfassungsbogen münden. Dabei reicht die Bewertung der einzelnen Nutzungsbereiche von sehr gut (keine Mängel) bis hin zu mangelhaft (nicht mehr nutzbar).

Viele Mängel oder nicht mehr zeitgemäße Ausstattungen werden laut Pfeiffer bei der Gebäudeleittechnik festgestellt. So kam es z.B. schon vor, dass die Sicherheitsbeleuchtung nicht an die Mess-, Steuer- und Regelungsanlagen angeschlossen wurde und deshalb kein Alarm gemeldet wird, wenn die Beleuchtung ausfällt. Oder die Heizungssteuerung ist so veraltet, dass sie händisch bedient werden muss, was zulasten der Energieeffizienz geht. Oft lassen sich diese Mankos aber mit einem überschaubaren Investitionsaufwand korrigieren. „Es geht nicht in jedem Fall um die Komplettsanierung“, weiß Heiser.

Die Eignung für neue Arbeitswelten wird geprüft

Mangelhaft ist oft auch die Datenlage, die mit den örtlichen Gegebenheiten abgeglichen wird. „Es ist häufig erschreckend, wie wenige Bestandsdaten vorhanden sind“, berichtet Heiser. Teils sind Umbauten nicht dokumentiert oder Brandschutzgutachten fehlen. Dies kann im Schadensfall haftungsrelevant sein. „Der Betreiber trägt eine große Verantwortung“, betont Heiser.

Neben rechtlichen Vorschriften muss sich der Gebäudeeigentümer aber auch Veränderungen der Arbeitswelt stellen. Für Pfeiffer ist die technische Due Diligence in dieser Hinsicht kein bloßes Instrument zur Bewertung des Ist-Zustands, sondern eher eine Art Wegweiser für die Zukunft. Die öffentliche Hand befasst sich inzwischen ebenfalls mit dem Thema neue Arbeitswelten, um im Wettbewerb mit der freien Wirtschaft als attraktiver Arbeitgeber zu bestehen.

Deshalb stellt sich für sie z.B. die Frage, ob sich in einem Bestandsgebäude, das früher eine zellenartige Bürostruktur besaß, nun neue Arbeitswelten realisieren lassen. „Das kann größere Eingriffe in die Statik erfordern“, sagt Heiser. In seltenen Fällen empfiehlt Thost dem Kunden sogar den Abriss eines Gebäudes mit anschließendem Neubau, weil sich ein aufwendiger Umbau nicht rechnen würde.

Zusätzlich zu den sich wandelnden Arbeitswelten sind Veränderungen am Wohnungsmarkt für die zukunftsorientierte technische Due Diligence relevant. So können die Prüfer bei Wohngebäuden z.B. feststellen, inwieweit sie sich für einen Umbau in eine kleinteilige Wohnungsstruktur oder in barrierefreie Einheiten eignen. Außerdem müssen die wachsenden Nutzeranforderungen an eine stärkere Digitalisierung der Immobilien sowohl bei Büro- als auch bei Wohngebäuden immer mitgedacht werden. **law**