



Visionen werden Wirklichkeit

THOST Projektmanagement GmbH zählt mit über 390 Mitarbeitern an 16 Standorten im In- und Ausland zu den führenden Unternehmen im Projektmanagement. Visionen werden Wirklichkeit, so lautet der Leitsatz der Pforzheimer Unternehmensgruppe, der gleichermaßen als Versprechen und Herausforderung gegenüber Kunden und Mitarbeitern steht. Die dynamische Entwicklung in Technik, Kommunikation und weltweit vernetzten Wirtschaften erkennen die Experten als Chance im Wettbewerb. THOST Projektmanagement koordiniert und steuert seit 30 Jahren die Entwicklung, Planung und Realisierung komplexer Projekte in den Bereichen Immobilien, Mobilität, Anlagen und Energie. Zu ihren Kunden zählen nationale und internationale Auftraggeber aus Industrie, Gewerbe, Handel und der öffentlichen Hand.

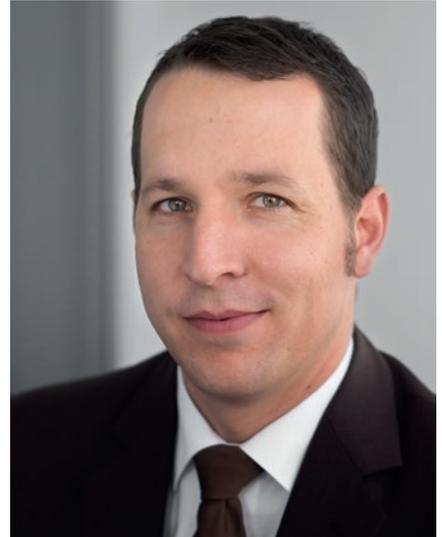
OEM&Lieferant sprach mit Experten des Unternehmens.



Mathias Heiser



Lukas Pfeiffer



Hagen Orywall

Die Immobilienwirtschaft ist eine der wichtigsten Säulen der deutschen Volkswirtschaft. Globale Trends, wachsende Veränderungen und die stetig steigenden technischen Anforderungen haben in den vergangenen Jahren großen Einfluss auf die Immobilienwirtschaft – insbesondere bei Umnutzungen und Investitionen von Bestandsimmobilien – genommen. Inhalte zu Gesetzgebungen und Richtlinien stellen Eigentümer, Anleger und Verwaltungen vor immer komplexere Herausforderungen.

Im Zuge der steigenden Anforderungen gewinnen daher immobilienberatende Expertisen an Bedeutung. Zu diesem Zweck etablierte sich insbesondere das Analyseinstrument „Technische Due Diligence“ (TDD), deren Aufbau und Inhalt die Basis für eine fundierte Immobilienbewertung sowie Risikoanalyse bestehender Immobilien darstellt.

Was ist unter dem Begriff „Technische Due Diligence“ (TDD), genau zu verstehen und wer zieht einen Nutzen daraus?

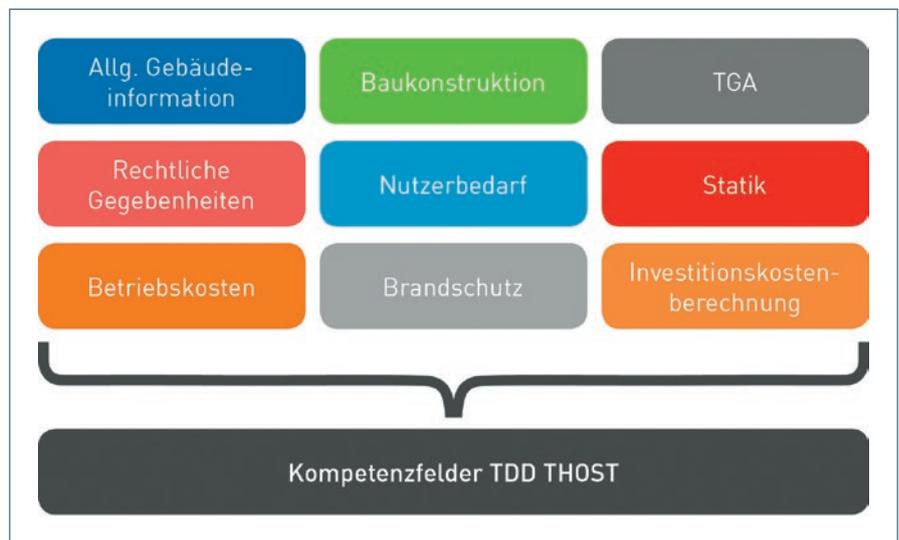
Die TDD wird in der Immobilienwirtschaft als systematische und fundierte Bewertung bestehender Immobilien verstanden. Sie beinhaltet die Erfassung, Bewertung und Analyse

quantitativer und qualitativer Informationen von Immobilien. Im Detail steht dabei die Betrachtung aller wirtschaftlichen, technischen, steuerlichen und rechtlichen Aspekte einer Immobilie im Fokus.

Mit Hilfe dieser Informationen ist es möglich einen umfassenden objektiven Eindruck des Objektes hinsichtlich des Grundstücks,

baulicher Zustände, Qualität technischer Anlagen, Art der Bewirtschaftungen bzw. neuer Nutzungspotenziale, sowie etwaiger Risiken zu erhalten.

Eine TDD unterstützt den Bauherr / Investor dabei, wirtschaftlich strategische Entscheidungen hinsichtlich anstehender Fragen wie Sanierung vs. Neubau, Mietvertragsgestaltungen,



räumlich-organisatorischer Umnutzungen etc. zu treffen.

Was bewegt ein Unternehmen wie THOST sich mit diesem Thema auseinander zu setzen?

Der Gebäudebestand in Deutschland befindet sich in großen Teilen in einem überalterten Zustand. Etwa 2/3 der bestehenden Immobilien wurden vor dem Jahr 1980 errichtet und befindet sich im letzten Abschnitt des Gebäudelebenszyklus. Für die Mehrzahl dieser Immobilien besteht ein sehr hohes Instandsetzungspotenzial bzw. steht die Entscheidung für Sanierung/Revitalisierung oder Abriss und Neubau an.

Flexibilität und Drittverwendbarkeit bestimmen heutzutage den Nutzwert von Immobilien. Hinzu kommen durch den Gesellschaftswandel bedingte neue Nutzungsanforderungen mit zusätzlichen Auswirkungen auf Gebäudenutzung und -struktur. Nachhaltigkeit, Energieeffizienz, agile Nutzungsmodelle, Barrierefreiheit und „Smartes Wohnen“ sind die Schlagworte die es im Zuge der Planung zu beachten gilt. Daraus ergeben sich sehr hohe bautechnische aber auch gebäudestrukturelle Anforderungen – welche oft nur eingeschränkt bzw. gar nicht in Bestandsimmobilien realisierbar sind.

Für Bauherren und Investoren ist eine objektive und professionelle Begutachtung und Bewertung bestehender Immobilien weder organisatorisch, zeitlich noch fachlich leistbar.

Aus unseren Erfahrungen in der Funktion als Projektsteuerer wissen wir, dass zu Beginn der Planungsphase in einem Projekt häufig weder vollständige Nutzerbedarfe, ausreichende Kenntnisse über baulich-technischen Zustand, noch rechtlich-vertragliche Sicherheit zur Umnutzung oder Umgestaltung von Bestandsimmobilien vorliegen – hieraus ergeben sich nicht selten kostspielige Iterationsschleifen und Verzögerungen im weiteren Projektverlauf.

Aus dieser Motivation hat sich THOST als kompetenter Dienstleister für die Analyse und Bewertung bestehender Immobilien spezialisiert.

Welche Herausforderungen gibt es bei einer Investition in bestehende Immobilien und wo kann hierbei die TDD unterstützend wirken?

Bestandsimmobilien die vor mehr als 20 Jahren errichtet worden sind, besitzen nicht selten erhebliche wirtschaftliche und bausubstanzliche Risiken. Unzureichende oder gar fehlende Bestandsunterlagen lassen Zustandsanalysen zu einer komplexen Aufgabe werden.

Der IST-Zustand in Form von zeitlichen und finanziellen sowie topographischen und bausubstanzlichen Gegebenheiten wird im Zuge der TDD neu erörtert und anschließend sachlich und fachtechnisch ausgewertet.



Die Durchführung einer TDD bringt eine große Menge von Informationen mit sich. Wie sieht das abschließende Ergebnis einer solchen TDD aus?

Die im Rahmen einer TDD durchgeführten Erhebungen und gesammelten Erkenntnisse werden in einem detaillierten Gebäudesteckbrief zusammengefasst. Darin finden sich alle relevanten Informationen und aufgestellten Berechnungen und Bewertungen wieder.

Zusätzlich zu diesem sehr umfangreichen Dokument, erstellt THOST für den Auftraggeber zur Übersicht und zur Verwendung in späteren Vertragsverhandlungen eine Kurzversion – die sogenannte Management Summary.

Welchen Mehrwert bringt die Anwendung der Methode TDD für Bauherren und Investoren?

Durch eine TDD werden Investitionsentscheidungen in Bestandsimmobilien qualifiziert vorbereitet. Hierbei wird ein umfassendes Bild des Objekts aufgezeigt, mögliche Risiken identifiziert, technische und rechtliche Abhängigkeiten dargestellt und objektiv eingeschätzt. Es entsteht eine transparente und belastbare Zustandsfeststellung.

Wann finden TDD-Projekte klassischerweise ihre Anwendung und welche Rolle nimmt THOST dabei ein?

THOST ist als erfahrenes und kompetentes Ingenieurbüro darauf spezialisiert, Bauherren bei der Abwicklung von Immobilienprojekten beratend zur Seite zu stehen. Zu den Leistungen zählt dabei auch eine professionelle Immobilienbewertung. Dabei setzt sich THOST mit den komplexen Sachverhalten einer Immobilie vor Ort und anhand verfügbarer Bestandsunterlagen auseinander. Wir binden unter anderem Fachingenieure für Haustechnik, Statik,

Brandschutz und unsere Experten für rechtliche, nutzungstechnische und betriebstechnische Fragestellungen ein. Im THOST-Team werden die einzelnen Expertisen koordiniert und für den Auftraggeber zusammengefasst.

Wieso ist gerade THOST der richtige Ansprechpartner bei Fragen rund um Immobilien Investitionsentscheidungen?

Wir steuern seit 30 Jahren komplexe Bauprojekte aus allen Teilbereichen der Immobilienwirtschaft. Mit einer Projekterfahrung von über 2.000 abgeschlossenen Projekten konnte ein umfangreiches technisches und kaufmännisches Wissen entwickelt werden. Wir verstehen uns als kompetenter Dienstleister, der komplexe Sachverhalte zuverlässig und professionell erkennt, analysiert, priorisiert und bis zur Realisierung begleitet.

Im Rahmen der Projektinitiierung übernehmen wir neben der Bewertung von Immobilien u.a. auch Leistungen der Bedarfsplanung, der Organisationsberatung und für die weiteren Planungs- und Realisierungsphasen das Projektmanagement mit Projektleitungs- und Projektsteuerungsleistungen. Wir sichern die Interessen der Auftraggeber mit größter Transparenz auf Basis belastbarer und geeigneter Grundlagen und führen die Immobilienprojekte zum erfolgreichen Abschluss!

Vielen Dank für das Gespräch. ■

 **Webseite**

THOST Projektmanagement GmbH
www.thost.de

