



Foto: Tyler Olson – Fotolia

Technische Due Diligence

Potenziale und Risiken von Gesundheitsimmobilien

Von Mathias Heiser und Lucas Pfeiffer

Der medizintechnische Fortschritt, zunehmender Kostendruck, eine immer älter werdende Gesellschaft: Kliniken, Krankenhäuser und Gesundheitszentren sehen sich heute und auch mit Blick auf die Zukunft mit hohen Anforderungen konfrontiert. Im Mittelpunkt stehen sanierungsbedürftige Gebäudebestände und ein hoher Investitionsbedarf, um diesen Anforderungen gerecht zu werden (► Abb. 1, Seite 6). Immer mehr Verantwortliche stehen also vor der Frage, wie unter dem Modernisierungsdruck eine Entwicklung ihrer Gebäudebestände erfolgen kann.

Eine Antwort darauf bieten Analyseinstrumente wie die Technische Due Diligence (TDD). Denn strategisch belastbaren Investitionsentscheidungen sollte eine detaillierte Prüfung möglicher Mängel, Risiken aber auch Nutzungspotenziale vorausgehen – gerade bei komplexen Immobilien wie Kliniken, Krankenhäusern und Gesundheitszentren. Fakt ist: Gebäudebestände sollten zunächst auf Herz und Nieren ge-

prüft werden, bevor Investitionsentscheidungen getroffen werden. Nur so kann Fehlentscheidungen vorgebeugt werden.

Umfassende und systematische Analyse

Die Technische Due Diligence stellt eine umfassende und systematische Analyse zu mehreren Aspekten dar (► Abb. 2, Seite 6):

- Wie ist der aktuelle technische und bauliche Zustand, wo lauern Risiken?
- Wie ist die planerische (digitale) Dokumentation des Bestandes?
- Welche funktionalen Anforderungen können bereits heute nicht mehr angemessen erfüllt werden?
- Welche Nutzungspotenziale sind in den Gebäuden verborgen?
- Welche Perspektiven hat eine Immobilie insbesondere im Kontext der Drittverwendbarkeit bzw. Flächenflexibilität und wie genau kann die Zukunft der Gebäude aussehen?
- Welche Investitionen müssen getätigt werden, um den Werkbe-

Rund 1.400 Krankenhäuser gibt es laut Bertelsmann-Stiftung Stand 2018 in Deutschland. Viele davon müssen sich aufgrund immer komplexerer Gesundheitsstrukturen und medizintechnischer Entwicklungen mit neuen Anforderungen an ihren Immobilienbestand auseinandersetzen. Damit Verantwortliche bei Sanierungs- und Neubaumaßnahmen strategisch belastbare Entscheidungen treffen können, sind oftmals fundierte Gebäudeanalysen und -bewertungen nötig. Eine Lösung ist der Einsatz des Analyseinstruments Technische Due Diligence – kurz TDD.

Keywords: Sanierung, Bauen, Digitalisierung

trieb aufrechterhalten zu können?

- Welche Investitionen müssen getätigt werden, um langfristig wettbewerbsfähig zu sein?

Eine TDD bewertet Gebäude fundiert und ermöglicht so einen objektiven Eindruck des Grundstücks, der baulichen Zustände, der Quali- ►

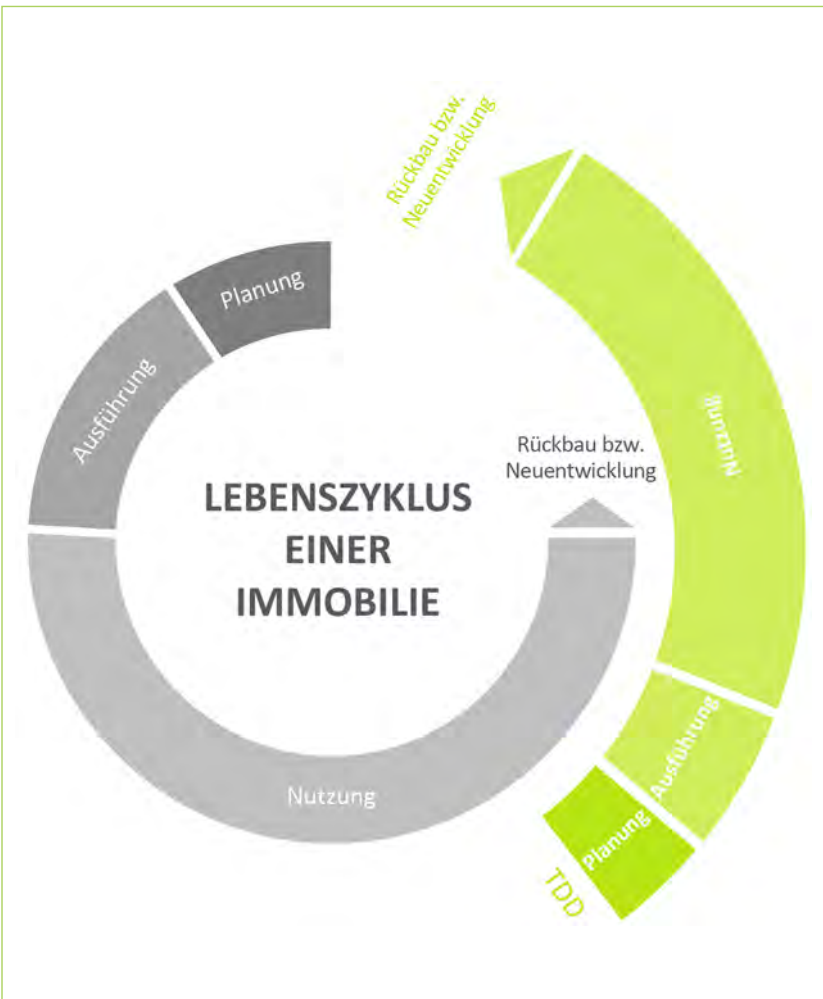


Abb. 1: Lebenszyklus einer Immobilie

tät technischer Anlagen und der Art der Bewirtschaftungen. Die quantitativen und qualitativen Informationen reichen dabei von allgemeinen Gebäudeinformationen über Brandschutzvorkehrungen, die Dokumentation bis hin zur Betriebs- und Investitionskostenbetrachtung.

Auch die Besonderheiten, die Krankenhäuser durch ihre vielfältigen Nutzergruppen zu besonders komplexen Immobilien machen, werden in der TDD berücksichtigt. Dabei spielen jedoch nicht nur wirtschaftliche und technische Aspekte eine Rolle – auch die detaillierte Betrachtung bau- und planungsrechtlicher Aspekte können im Analyseprozess enthalten sein. So berücksichtigt die TDD beispielsweise die von Bundesland zu Bundesland variierenden Krankenhausverordnungen und die häufig unterschiedlichen Anforderungen an Barrierefreiheit oder Hygienevorschriften. Besonders was die Überlegung einer Umnutzung oder Neugestaltung von Bestandsgebäuden betrifft, sind diese Faktoren entscheidend.

Instrument mit großem Potenzial

Was in der Theorie zunächst komplex klingt, wird durch den Einsatz einer TDD in der Praxis deutlich übersichtlicher und ist für Verantwortliche in der Gesundheitsbranche mit vielen Vorteilen verbunden. Die folgenden Punkte sind dabei von besonderer Bedeutung:

- Transparente und belastbare Zustandsfeststellungen
- Identifikation und Minimierung etwaiger Risiken
- Darstellung bau- und planungsrechtlicher und technischer Abhängigkeiten



Abb. 2: Ablauf einer Technischen Due Diligence

Wichtig ist, dass eine TDD weit mehr als nur die Feststellung des IST-Zustands sein kann. Sie liefert vielmehr die Grundlage, auf der Verantwortliche ihre Entscheidungen für die Zukunft von Gebäuden treffen können. Gleichzeitig bildet sie die Basis, um im Falle einer Umsetzung kostspielige und zeitintensive Verzögerungen im Projektlauf zu verhindern.

In wenigen Schritten zum Maßnahmenplan

Für die Planung der Bestandskrankenhäuser der Zukunft sind Analysemethoden wie die TDD damit essenziell. Denn dort wo für Investo-

gemacht. Damit ist die TDD eine der Grundlagen dafür, alle Informationen zusammen zu tragen, die für die Umsetzung der technischen und strukturellen Anforderungen des Nutzers nötig sind. Moderne

bäude und der zu tätigen Investitionen zu ermöglichen. Denn der stetige medizinische und gesellschaftliche Fortschritt macht regelmäßige Umbauten, Erweiterungen und Nachrüstungen von Klinikgebäuden notwendig – je fundierter die Information zum Gebäudebestand vorliegen, desto einfacher und schneller lassen sich auch in Zukunft erforderliche Änderungen umsetzen. ■

„Mit Analysen wie der TDD werden Kliniken, Krankenhäuser und Gesundheitszentren fit für die Zukunft gemacht. Damit ist die TDD eine der Grundlagen dafür, alle Informationen zusammen zu tragen, die für die Umsetzung der technischen und strukturellen Anforderungen des Nutzers nötig sind.“

ren und Bauherren die Herausforderungen beginnen, setzt dieses Hilfsmittel an. Die Frage, mit der sich eine TDD zunächst beschäftigt, lautet: Welche Aspekte sind für künftige Investitionsentscheidungen in das Gebäude überhaupt relevant?

Krankenhausbauten sind flexibel und nachhaltig an- und auszulegen. Zum einen, um die laufenden Kosten zu minimieren und einen wirtschaftlichen Klinikbetrieb zu gewährleisten; zum anderen, um eine langfristige Nutzung der Ge-

Im ersten Schritt startet die TDD daher bei der Definition der Kriterien, anhand derer die Analyse durchgeführt werden soll, und welche Ziele sie verfolgt. Durch den sich daraus ergebenden Bausubstanzerfassungsbogen und entsprechende Vor-Ort-Begehungen sowie die Sichtung von Bestandsdokumentationen lässt sich der Zustand einer Klinik, eines Krankenhauses oder eines Gesundheitszentrums qualifiziert und systematisch einschätzen.

Im Ergebnis der Analyse entsteht ein Gebäudesteckbrief, der die gesammelten Erkenntnisse und durchgeführten Erhebungen sowie Berechnungen und Bewertungen enthält. Zusätzlich liefert die TDD eine detaillierte Maßnahmenliste mit kurz-, mittel- und langfristigen Handlungsempfehlungen. Diese konkreten Empfehlungen sind Wegweiser, wie Krankenhausverantwortliche Risiken vorbeugen und wie die Gebäude mit modernen Anforderungen aussehen sollten.

Grundlage für das Krankenhaus der Zukunft

Mit Analysen wie der TDD werden Kliniken, Krankenhäuser und Gesundheitszentren fit für die Zukunft

Mathias Heiser
Geschäftsleiter und Immobilienexperte
THOST Projektmanagement

Lucas Pfeiffer
Projektmanager
Experte für Technische Due Diligence
THOST Projektmanagement