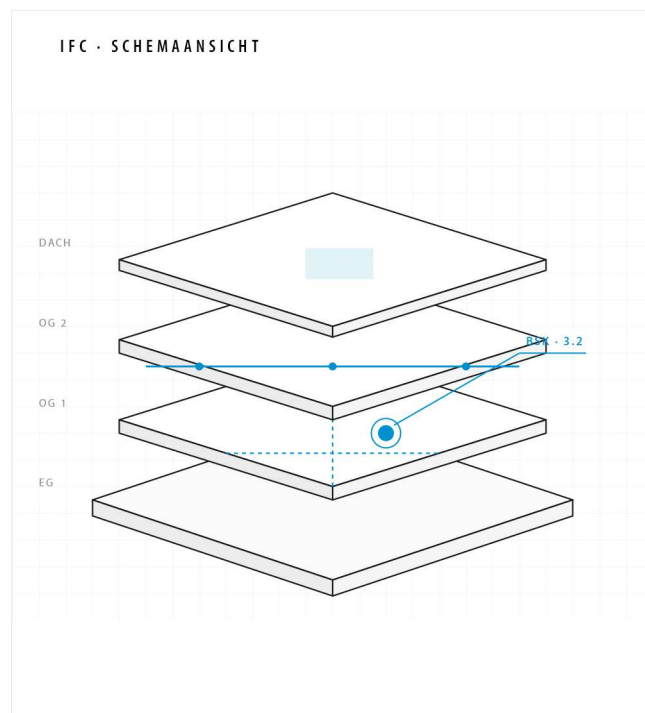




WHITEPAPER · 11/2025 FÜR EIGENTÜMER, HAUSVERWALTUNGEN UND BESTANDSHALTER IM GEWERBEBEREICH

Der digitale Zwilling Ihres *Gebäudes.*

Warum ein professionelles **3D-IFC-Gebäudemodell** im Gewerbebereich weit mehr ist als eine schöne Darstellung — und wie es zur digitalen Betriebsgrundlage Ihrer Immobilie wird.



IFCFIREDAMPER · PROPERTY SET

GUID	2HZ8a9_K03ePq...
Bauteil	Brandschutzklappe
Mietbereich	3.2 · OG 1 Nord
Hersteller	Wildeboer FR90
Wartung	jährlich · 04/2026
Status	geprüft · i.O.
Verantwortlich	FM Süd GmbH

9

Strategische Vorteile
für die Hausverwaltung

1

Modell statt Pläne,
PDFs & Excel-Listen

50+

Jahre Erfahrung in
Generalplanung & Bestand

IFC

Herstellernerneutral · offen ·
langfristig nutzbar

EINFÜHRUNG

Mehr als eine schöne 3D-Darstellung — die digitale Betriebsgrundlage Ihres Gebäudes.

Ein professionelles 3D-IFC-Gebäudemodell bietet einer Hausverwaltung im Gewerbebereich deutlich mehr Nutzen als eine reine Visualisierung. Gerade bei Büro-, Industrie-, Handels- oder Mixed-Use-Immobilien entwickelt sich das IFC-Modell zunehmend zur digitalen Betriebsgrundlage des Gebäudes.

Ein IFC-Modell ist **herstellerneutral**, langfristig nutzbar und nicht an eine einzelne Software gebunden.

DAS WISSEN ÜBER DAS GEBÄUDE BLEIBT DAUERHAFT ERHALTEN — AUCH WENN EIGENTÜMER, VERWALTER, MIETER ODER DIENSTLEISTER WECHSELN.

INHALT

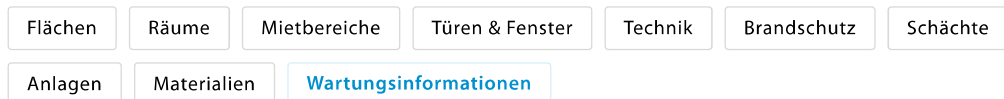
01	Zentrale digitale Gebäudedokumentation	S. 03	02	Schnellere Orientierung im Gebäude	S. 03
03	Vorteil im technischen Gebäudebetrieb	S. 04	04	Vermietung und Flächenmanagement	S. 04
05	Umbauten und Mieterwechsel	S. 05	06	Grundlage für CAFM & Smart Building	S. 05
07	Höherer Immobilienwert	S. 05	08	Reduzierung von Betreiberrisiken	S. 05
09	Zukunftssicherheit · Wirtschaftlichkeit · Kontakt				S. 06

01

DOKUMENTATION

Zentrale digitale Gebäudedokumentation.

Statt Pläne, PDFs, Excel-Listen und Ordner mühsam zusammenzusuchen, liegen sämtliche relevanten Gebäudedaten strukturiert in einem Modell vor. Die Hausverwaltung erhält damit praktisch einen **digitalen Zwilling** des Gebäudes — weniger Suchzeiten, weniger Wissensverlust, weniger Abhängigkeit von einzelnen Personen.



02

ORIENTIERUNG

Extrem schnellere Orientierung im Gebäude.

Bei Gewerbeimmobilien mit vielen Mietern, Technikflächen, Sondernutzungen, Umbauten oder mehreren Bauabschnitten verliert man ohne Modell schnell den Überblick. Mit einem IFC-Modell kann die Hausverwaltung Räume direkt anklicken, Flächen prüfen, technische Zusammenhänge verstehen und Leitungsführungen nachvollziehen.

EINGEARBEITET IN MINUTEN

- Neue Mitarbeiter
- Externe Dienstleister
- FM-Teams & Wartungsfirmen

STATT TAGEN MIT

- Begehungen & Plansuche
- Rückfragen an Schlüsselpersonen
- Wiederholten Aufmaßen vor Ort



03

TECHNISCHER BETRIEB · GRÖSSTER WIRTSCHAFTLICHER NUTZEN

Riesiger Vorteil im technischen Gebäudebetrieb.

Im IFC-Modell können sämtliche technischen Anlagen hinterlegt werden — Lüftung, Heizung, Kühlung, Sprinkler, Elektro, USV, Sicherheitstechnik, Zutritt, Aufzüge, Brandschutzklappen. So lassen sich Wartungen besser koordinieren, Anlagen schneller finden und Betreiberpflichten sauber dokumentieren.

OHNE IFC	MIT IFC
„Wo sitzt eigentlich die Brandschutzklappe für Mietbereich 3.2?“ Pläne suchen → Ordner sichten → Anrufen → Begehung	Anlage anklicken — Position sichtbar, Informationen vorhanden. Klick → GUID → Wartungshistorie → Standort

04

VERMIETUNG & FLÄCHENMANAGEMENT

Deutlich bessere Vermietung und Flächenmanagement.

Im Gewerbebereich ändern sich Mietflächen ständig — Teilungen, Zusammenlegungen, neue Nutzer, Umbauten, Nachvermietungen. Mit einem IFC-Modell lassen sich Mietflächen exakt auswerten, schnell visualisieren, Ausbauzustände dokumentieren und Vermarktungen vorbereiten. Besonders bei Bürogebäuden, Gewerbeparks, Logistik, Life-Science und Industrieobjekten wird das zunehmend Standard.

 Flächen exakt auswerten	 Schnell visualisieren	 Ausbauzustände dokumentieren
 Vermarktung vorbereiten	 Umbauten simulieren	



05

UMBAUTEN & MIETERWECHSEL



Massiv vereinfachte Umbauten und Mieterwechsel.

Kaum ein Gewerbeobjekt bleibt langfristig unverändert. Aufmaß, Bestandsaufnahme, Planprüfung, fehlende Unterlagen, Überraschungen auf der Baustelle — bei jedem Umbau entstehen sonst hohe Kosten. Ein aktuelles IFC-Modell reduziert genau diese Risiken: neue Planer arbeiten direkt weiter, übernehmen Bestandsdaten, erkennen Kollisionen und planen schneller.

– Honorare

– Baustellenprobleme

– Nachträge

– Aufmaß-Aufwand

– Planungszeit

06

CAFM · DIGITALISIERUNG · SMART BUILDING



Grundlage für CAFM, Digitalisierung und Smart Building.

Moderne Systeme arbeiten heute mit BIM- bzw. IFC-Daten. Ohne strukturiertes Gebäudemodell wird Digitalisierung später oft extrem teuer — mit IFC ist die Immobilie bereits vorbereitet. Besonders relevant für institutionelle Investoren, größere Bestandshalter, ESG-Anforderungen, Taxonomie und Energieoptimierung.

CAFM

Wartungsmanagement

Energiemanagement

IoT-Systeme

Smart Building

Sensorik

ESG-Auswertungen

07

WERT & DUE-DILIGENCE



Höherer Immobilienwert.

Ein sauber dokumentiertes Gebäude ist wirtschaftlich wertvoller, weil Risiken sinken: technische Unsicherheiten, fehlende Unterlagen, Umbau- und Betreiberhaftung, Wissensverlust. Bei Verkäufen und Due-Diligence-Prüfungen ist ein IFC-Modell inzwischen ein echter Qualitätsfaktor — internationale Investoren erwarten zunehmend digitale Gebäudedaten.

08

BETREIBERPFLICHTEN



Reduzierung von Betreiber Risiken.

Wartungen, Prüfungen, Brandschutz, Fluchtwege, technische Sicherheit — die Hausverwaltung trägt zahlreiche Betreiberpflichten. Ein IFC-Modell erleichtert Nachvollziehbarkeit, Dokumentation, Prüfplanung und Anlagenzuordnung. So sinkt das Risiko von Organisationsfehlern, fehlenden Informationen und übersehenen Anlagen.

09

ZUKUNFTSSICHERHEIT

Vom Planungsthema zum Betriebsstandard.

Viele Gebäude werden heute noch analog verwaltet, obwohl sie technisch hochkomplex sind. BIM-Pflichten nehmen zu, ESG-Anforderungen steigen, Smart Building wird Standard, digitale Bestandsverwaltung wird erwartet. Ein IFC-Modell ist deshalb nicht nur ein Planungsthema, sondern zunehmend ein Betriebsstandard.

BESONDERS SINNVOLL BEI

 Bürogebäude	 Logistikzentren	 Industrieobjekte	 Einkaufszentren	 Hotels
 Gesundheitsimmobilien	 Gewerbeparks	 Wohnanlagen mit Gewerbe	 Komplexe Gebäude	 Langfristiger Bestand

WIRTSCHAFTLICH BETRACHTET

WANN SICH EIN IFC-MODELL AMORTISIERT

Die Erstellungskosten wirken anfangs oft hoch — in der Praxis amortisiert sich das Modell jedoch häufig durch:

- | | |
|--|--|
| ✓ Weniger Suchaufwand im operativen Alltag | ✓ Schnellere Umbauten mit verlässlichem Bestand |
| ✓ Reduzierte Planungsfehler & Nachträge | ✓ Bessere Wartungsorganisation |
| ✓ Effizientere Vermietung | ✓ Geringere Betriebsrisiken |

SPRECHEN SIE UNS AN

Vom Bestand zum *digitalen Zwilling.*

Wir beraten Sie gerne zu Ihrem Bauvorhaben und zur betriebsorientierten IFC-Bestandserfassung — unverbindlich und kostenlos.

HÜBNER GENERALPLANER

Am Flachmoor 6
90475 Nürnberg

Fon +49 911 70100 600 
kontakt@huebner-gp.de
www.huebner-gp.de

BERATUNGSGESPRÄCH ANFRAGEN →