



Neu mit digitalem
Dashboard!

Digital Real Estate & Construction Studie 2026

11. AUSGABE



IMPRESSUM

11. Digital Real Estate & Construction Studie 2026

Herausgeberin	pom+Consulting AG, Zürich
Autorenschaft	Isabel Gehrler, Devin Horak
Technische Begleitung	Daniel Herrera
Lektorat	Senarclens Leu+Partner AG, Zürich
Gestaltung	Picnic Terminal Visuelle Kommunikation, Zürich
Übersetzung	Translingua AG, Zürich
Veröffentlichung	März 2026

© 2026 pom+Consulting AG

Alle Rechte, auch die des auszugsweisen Nachdrucks, der fotomechanischen Wiedergabe (einschliesslich Mikrokopie) sowie der Auswertung durch Datenbanken oder ähnliche Einrichtungen, sind vorbehalten.



INHALTSVERZEICHNIS

IMPRESSUM	2
VORWORT	4
1 EINLEITUNG	5
2 DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE	6
3 DIGITALISIERUNGSGRAD	8
Digital Real Estate Index 2026	8
Annäherung der Rollen	11
Zwischen Fortschritt und Ermüdung	13
Investitionen in digitale Innovation	14
4 DIGITALE TECHNOLOGIEN	16
Einsatz und Nutzen der digitalen Technologien	16
Gegenüberstellung Einsatz und Nutzen	18
Technologie-Reifegrad im Hype-Zyklus	19
5 HINDERNISSE DER DIGITALISIERUNG	21
Ziele der Digitalisierung	22
Treiber der Digitalisierung	23
Hindernisse und Lösungsansätze	24
Technologischer Beitrag zur Überwindung von Hindernissen	26
6 INTERPRETATION UND SCHLUSSFOLGERUNGEN	28
7 ÜBER DIE STUDIE	31
Umfrage und Methodik	31
Digitale Technologien in der Bau- und Immobilienwirtschaft	33

VORWORT

Stabilisierung statt Aufbruch. Dieser Eindruck drängte sich mir bei der Lektüre der diesjährigen Digitalisierungsstudie auf. Nach einem deutlichen Rückschlag im Vorjahr zeigt der digitale Reifegrad der Bau- und Immobilienwirtschaft wieder eine leichte Erholung. Und doch bleibt der erhoffte «Big Bang» aus. Die digitale Transformation scheint sich zu ordnen, ohne wirklich an Tempo zu gewinnen.

Das zeigt, dass die digitale Transformation nicht geradlinig verläuft, sondern in Schleifen: Auf Phasen des Fortschritts folgt die Ernüchterung. Neue Systeme werden eingeführt, Erwartungen angepasst, Prioritäten verschoben. Die diesjährigen Ergebnisse lese ich daher nicht als Stillstand, sondern als Ausdruck einer Branche, die beginnt, ihre digitale Ausgangslage realistischer einzuschätzen und damit die notwendige Voraussetzung schafft, um die zunehmende Verbreitung von Artificial Intelligence (AI) wirksam voranzutreiben.

Ein besonderer Schwerpunkt liegt in diesem Jahr auf den Zielen, Hindernissen und Treibern der Digitalisierung. Wir wollten damit herausfinden, wo es harzt und wo wir ansetzen müssen, um die Digitalisierung zu beschleunigen. Die Ergebnisse zeigen vor allem, dass Technologien schneller reifen als Organisationen. Viele Herausforderungen sind keine Frage rein technischer Natur, sondern gründen auf strukturellen Voraussetzungen wie Investitionsstau, veralteten Systemen oder fehlenden Standards. Gerade in einem Umfeld zunehmender Komplexität wird deutlich, dass Digitalisierung nicht nur Effizienz verspricht, sondern eine klare Strategie verlangt.

Ich lade Sie daher ein, die Ergebnisse dieser Studie nicht als Bewertung, sondern als Anregung zu verstehen, die eigene digitale Entwicklung im grösseren Zusammenhang zu reflektieren.

Ich wünsche Ihnen eine spannende und erkenntnisreiche Lektüre.



Simon Caspar
Managing Partner pom+Consulting AG

1 EINLEITUNG

Seit über einem Jahrzehnt beschäftigt sich die Bau- und Immobilienwirtschaft mit der digitalen Transformation. Trotz zahlreicher Initiativen, neuer Technologien und aufgebauter Kompetenzen zeigt sich jedoch, dass der Weg zu einer durchgängig digitalen Branche komplexer ist als erwartet: Fortschritte verlaufen nicht linear, Erwartungen werden korrigiert, und neue Unsicherheiten überlagern bestehende Herausforderungen.

Um diese Entwicklung greifbar zu machen, untersucht die Studie seit 2016 jährlich den digitalen Reifegrad der Bau- und Immobilienwirtschaft in der Schweiz und im deutschsprachigen Raum. Herzstück der Analyse ist der Digital Real Estate Index (DRE-i), der auf den Einschätzungen von rund 200 Fach- und Führungskräften basiert und einen strukturierten Vergleich über Zeit, Rollen und Unternehmensgrössen hinweg ermöglicht.

Stärkerer Einbezug der Bauwirtschaft

In Zusammenarbeit mit bauen digital Schweiz / buildingSMART Switzerland wurde 2026 erstmals der digitale Reifegrad für die Bauwirtschaft separat erhoben und dem Real Estate Management gegenübergestellt. Diese integrierte Betrachtung trägt der Erkenntnis Rechnung, dass digitale Transformation nicht an Branchengrenzen haltmacht, sondern ihre Wirkung nur dann entfalten kann, wenn Planung, Bau, Betrieb und Nutzung zusammen gedacht werden.

Ergebnisse neu als interaktives Dashboard

Eine weitere wichtige Neuerung ist das interaktive Dashboard, das ab sofort zusätzlich zum vorliegenden Bericht zur Verfügung steht. Es ermöglicht den Vergleich von ausgewählten Ergebnissen mit den Vorjahren und die detaillierte Einschätzung der jeweiligen Rollen. Einzelne Grafiken können so direkt von Interessierten gefiltert und exportiert werden.

Fokusthema: Hindernisse der Digitalisierung

Ein besonderer Schwerpunkt der diesjährigen Ausgabe liegt auf den Hindernissen und Treibern der digitalen Transformation. Der Fokusteil geht der Frage nach, weshalb der digitale Reifegrad trotz langjähriger Bemühungen nur langsam voranschreitet, wo die konkreten Ursachen liegen und welche Technologien bei der Überwindung dieser Barrieren helfen können.

Mit der jährlichen Erhebung will pom+ einen Beitrag zur Weiterentwicklung der Bau- und Immobilienwirtschaft leisten, indem Hürden der digitalen Transformation sichtbar gemacht und Lösungsansätze diskutiert werden.

Wir bedanken uns herzlich bei allen Studienteilnehmenden und freuen uns über Rückmeldungen zum Dashboard und den Resultaten.

Viel Spass beim Lesen!



2 DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

Digitaler Reifegrad

Der Digital Real Estate Index (DRE-i) steigt nach dem deutlichen Rückgang im Vorjahr wieder leicht an und erreicht 2026 einen Wert von 4,3 Punkten (Vorjahr: 4,0). Die Erholung fällt jedoch verhalten aus und wird insbesondere durch Unterschiede entlang der Wertschöpfungskette geprägt: Während das Real Estate Management einen höheren Reifegrad aufweist, bleibt die Bauwirtschaft mit einem Index von 4,0 deutlich zurück und wirkt dämpfend auf den Gesamtwert.



FM-Dienstleister:in



Planer:in und Bauunternehmer:in



Eigentümer:in und Investor:in



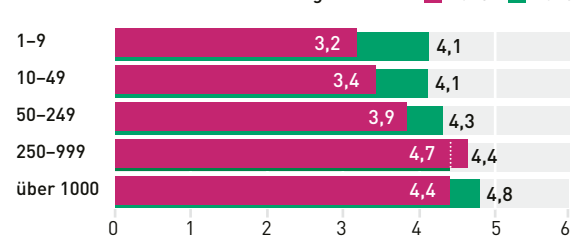
Bewirtschafter:in



Die Kleinen holen auf

Der digitale Reifegrad kleiner Unternehmen steigt deutlich. Unternehmen mit 1 – 9 und 10 – 49 Mitarbeitenden verbessern ihren DRE-i markant um jeweils 0,9 bzw. 0,7 Punkte. Der digitale Graben der letzten Jahre wird damit um einiges kleiner.

DRE-i 2026 nach Anzahl Beschäftigte



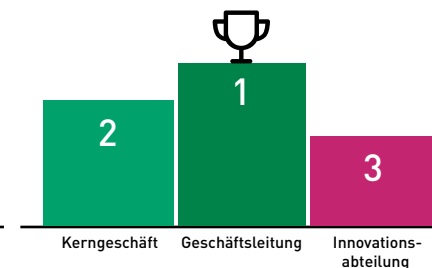
Ziele der Digitalisierung

Bei der Mehrheit der befragten Organisationen zählt die Digitalisierung in erster Linie auf Effizienzthemen ein. So werden Produktivitätsgewinne, Kostenreduktion und Qualitätssteigerung als wichtigste Ziele genannt.



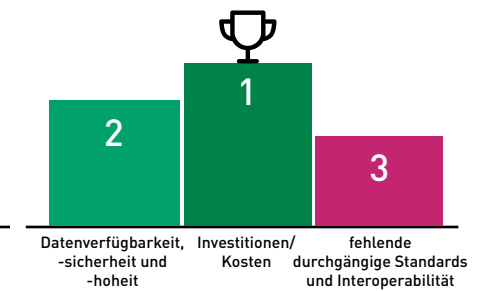
Treiber der Digitalisierung

Die digitale Transformation wird in den Unternehmen überwiegend top-down durch die Geschäftsleitung angestoßen. Gleichzeitig kommen wichtige Impulse aus dem operativen Kerngeschäft. Innovationsabteilungen wirken mehrheitlich unterstützend.



Hindernisse der Digitalisierung

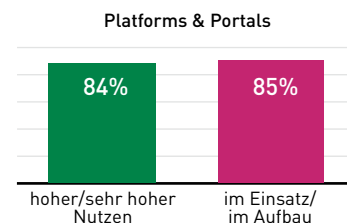
Als grösste Hindernisse für die Digitalisierung werden Investitionen und Kosten, Datenverfügbarkeit, -sicherheit und -hoheit sowie fehlende durchgängige Standards und Interoperabilität genannt.



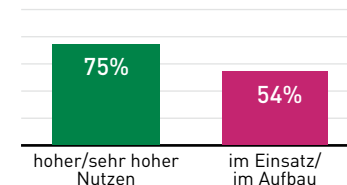
Digitale Technologien

Platforms & Portals, Data Analytics sowie Artificial Intelligence & Machine Learning werden branchenweit am häufigsten eingesetzt und zugleich als besonders nutzbringend eingeschätzt. Im Vergleich zum Vorjahr ist bei allen drei Technologien der Einsatz weiter gestiegen, während die Bewertung des Nutzens zurückhaltender ausfällt.

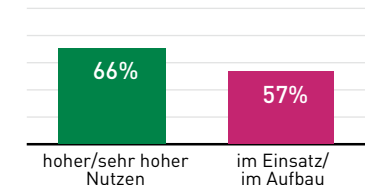
Die drei Technologien mit dem grössten Nutzen:

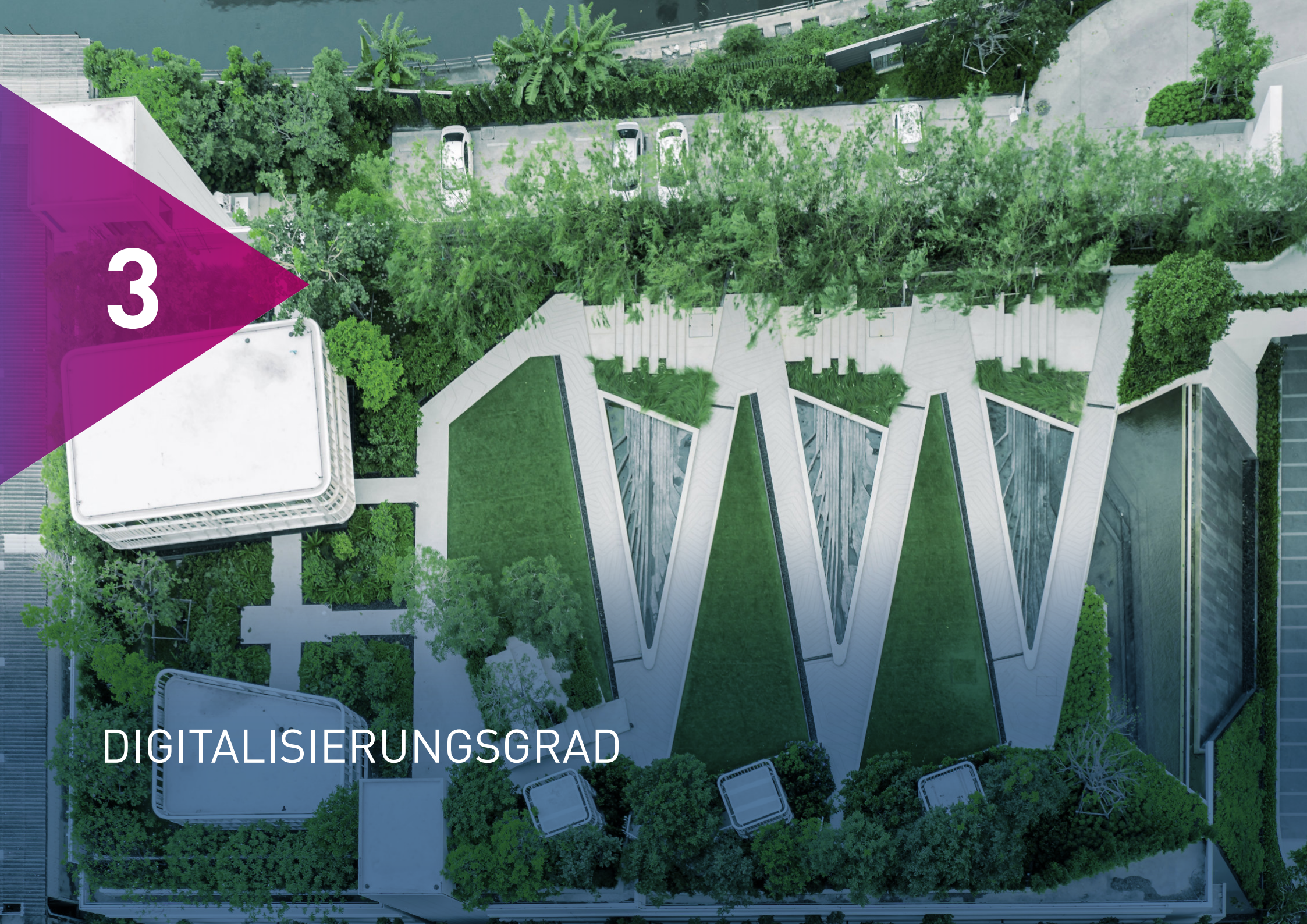


Data Analytics (Advanced Analytics & Big Data)



Artificial Intelligence & Machine Learning



An aerial photograph of a modern architectural complex. The building features a series of interconnected, angular volumes with flat, green roofs. Several large, triangular and rectangular courtyards with green lawns are interspersed between the building sections. The surrounding area is lush with trees and vegetation. In the background, a paved road with several parked cars is visible. A large, semi-transparent purple triangle is overlaid on the left side of the image, containing the number '3'.

3

DIGITALISIERUNGSGRAD

3 DIGITALISIERUNGSGRAD

Digital Real Estate Index 2026

Seit 2019 misst pom+ mit dem Digital Real Estate Index (DRE-i) den digitalen Reifegrad der Bau- und Immobilienwirtschaft in der Schweiz. Der Index bildet auf einer Skala von 1 (sehr tiefe Digitalisierung) bis 10 (sehr hohe Digitalisierung) den aktuellen Stand der digitalen Transformation ab.

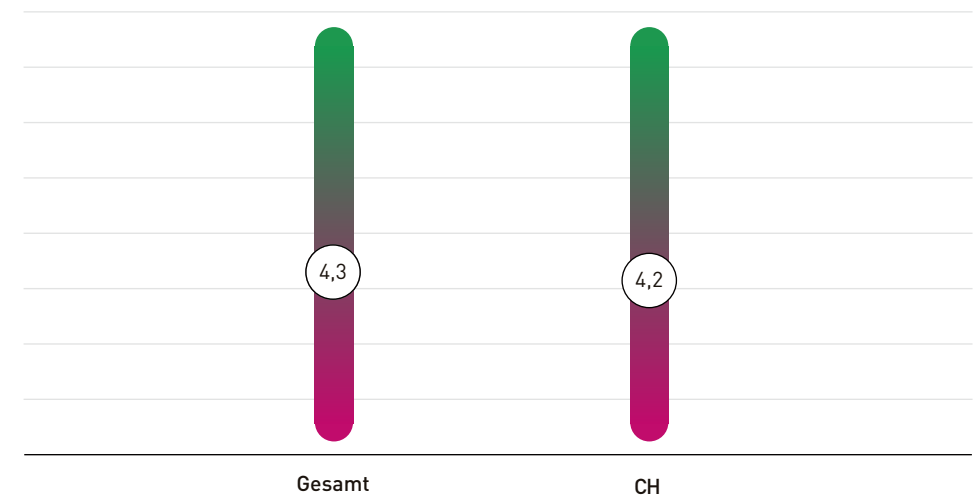
In der jüngsten Erhebung erreicht der Index folgende Werte:

- DRE-i alle Befragten: 4,3
- DRE-i Schweiz: 4,2

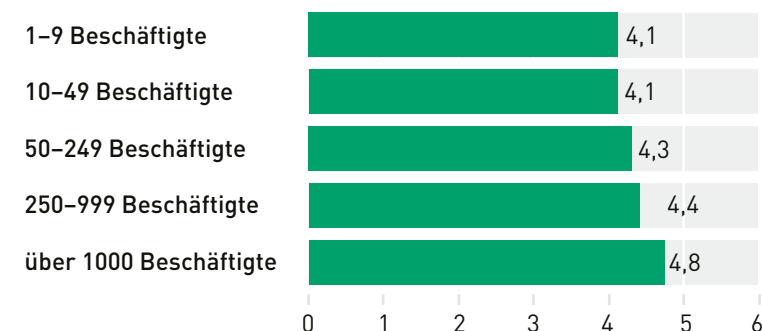
Dieses Jahr wurde erstmals ein separater Reifegrad für die Bauwirtschaft berechnet und mit der Immobilienbranche verglichen, um die gesamte Wertschöpfungskette besser zu verstehen. Dabei zeigt sich, dass die Bauwirtschaft (Index: 4,0) in der digitalen Transformation hinter der Immobilienbranche (Index: 4,5) zurückbleibt und sich dämpfend auf den Gesamtwert des DRE-i auswirkt. Zudem fällt der DRE-i der Schweiz dieses Jahr – wenn auch nur leicht – geringer aus als im Ausland.¹

.

Abbildung 1: DRE-i 2026 der Bau- und Immobilienwirtschaft



DRE-i 2026 nach Unternehmensgrösse



¹ Der digitale Reifegrad der Bauwirtschaft wird ausführlich in einem separaten Whitepaper von buildingSMART Switzerland behandelt.

Volatile Entwicklung

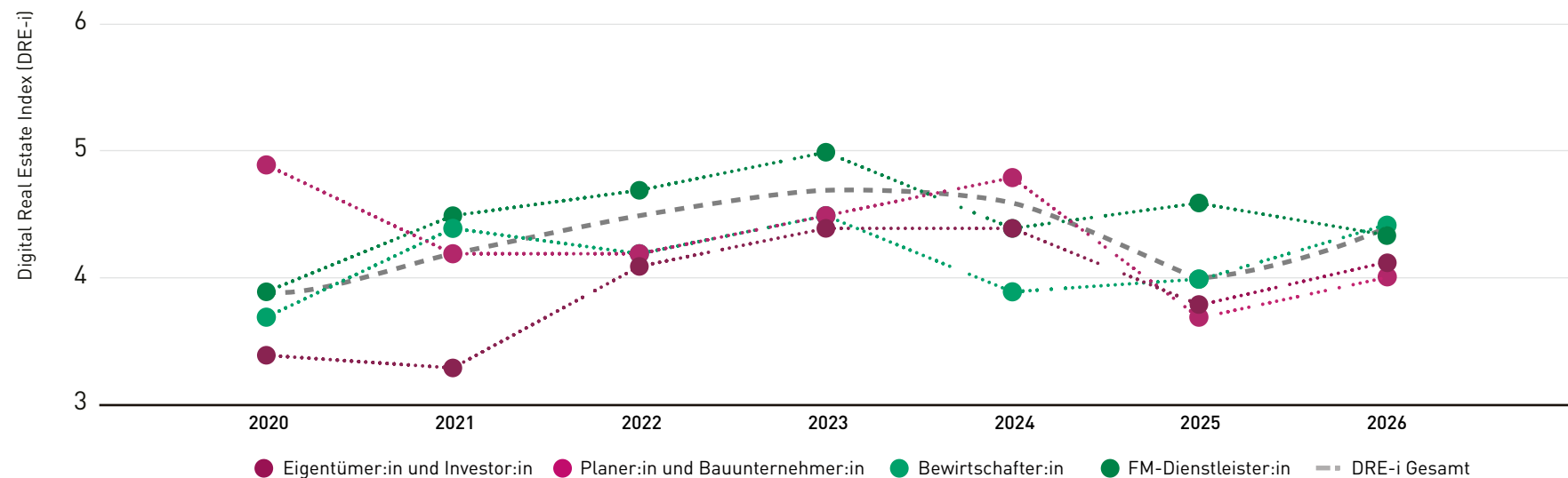
Die digitale Reife der Branche entwickelt sich uneinheitlich: Zwischen 2020 und 2023 stieg der Digitalisierungsgrad kontinuierlich an und erreichte mit 4,7 einen Höchststand. Anschliessend stagnierte die Entwicklung und fiel im Jahr 2024 leicht zurück. Letztes Jahr zeigte sich ein deutlicher Einbruch auf 4,0, bevor die aktuelle Erhebung wieder eine leicht positive Tendenz erkennen lässt.

Diese Entwicklung lässt sich durch verschiedene Faktoren erklären. Während der Coronapandemie wurde das digitale Potenzial in vielen Unternehmen sichtbar und in der Folge rasch umgesetzt. Die angestossenen Massnahmen führten zu einer spürbaren Beschleunigung der Digitalisierung. Gleichzeitig fügt sich das Puzzle

aus einzelnen digitalisierten Prozessen und Abläufen nur langsam zu einem durchgängigen Bild zusammen. Je stärker diese Zusammenhänge sichtbar werden, desto realistischer wird die Einschätzung des eigenen Digitalisierungsgrads.

Insgesamt zeigt der aktuelle Anstieg, dass sich die Branche nach einer Phase des Rückgangs wieder stabilisiert. Dass sich die Reifegrade zwischen den verschiedenen Rollen schrittweise angleichen, deutet darauf hin, dass die digitale Transformation zunehmend verankert ist. Immer mehr Unternehmen entwickeln ein klareres Verständnis ihrer digitalen Ausgangslage.

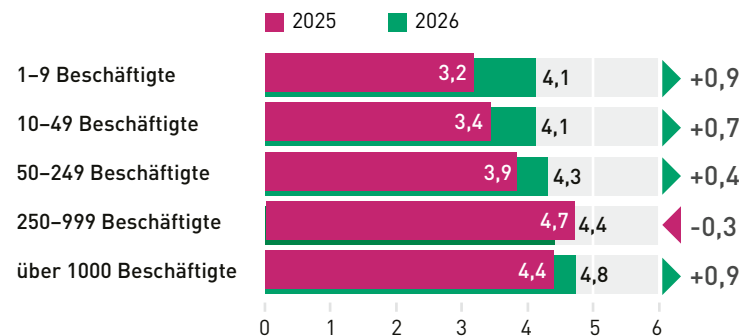
Abbildung 2: Entwicklung des DRE-i seit 2020 nach Rolle des Unternehmens



Digitale Unterschiede nehmen ab

Auch im Hinblick auf die Unternehmensgrössen zeigt sich ein differenziertes, aber insgesamt positiveres Bild. Die bisher deutlichen digitalen Unterschiede zwischen grossen und kleinen Unternehmen nehmen 2026 spürbar ab. Besonders kleinere Firmen, die rund ein Drittel der Befragten ausmachen, holen gegenüber dem Vorjahr spürbar auf. Sie profitieren nicht nur von den Erfahrungen jener Unternehmen, die digital vorangegangen sind, sondern vermutlich auch von einer zunehmenden Demokratisierung digitaler Technologien. Viele Lösungen sind heute günstiger und breiter zugänglich, was die Einstiegshürden senkt und die digitale Entwicklung beschleunigt.

Abbildung 3: Entwicklung DRE-i nach Unternehmensgrösse



☆☆☆ Expertenmeinung



Fabio Staub

Partner, Data & AI

E-Mail: fabio.staub@pom.ch

Seit über zehn Jahren beobachten wir die digitale Entwicklung in der Bau- und Immobilienwirtschaft und stellen uns jedes Jahr erneut die Frage, wann der grosse Durchbruch kommt. Ich sehe den Grund für das digitale Dahinplätschern vor allem darin, dass die Branche Digitalisierung bislang konsequent falsch betrieben hat.

Ja, es wurde viel investiert, getestet und eingeführt – aber oft ohne übergeordnetes Konzept. Statt eines digitalen Rückgrats entstanden neue Tools und Fachsysteme, die einzelne Probleme anpacken, aber nicht aufeinander abgestimmt sind. Das Resultat ist eine hochdigitalisierte Fragmentierung: Daten sind vorhanden, aber nicht konsistent verbunden. Prozesse sind digital unterstützt, aber selten durchgängig. Reifegradstudien messen genau diese Fähigkeit zur Integration – und machen sichtbar, dass blosser Aktionismus nicht ausreicht. Der Stillstand ist also kein Messfehler, sondern ein strukturelles Problem. Denn solange Digitalisierungsinitiativen als Einzelprojekte realisiert werden, ohne in eine zentrale Datenplattform eingebettet zu sein, kann kein integriertes Gesamtsystem entstehen. Ein zentraler Data Hub ist deshalb keine optionale Architekturentscheidung, sondern die strukturelle Voraussetzung wirksamer Digitalisierung.

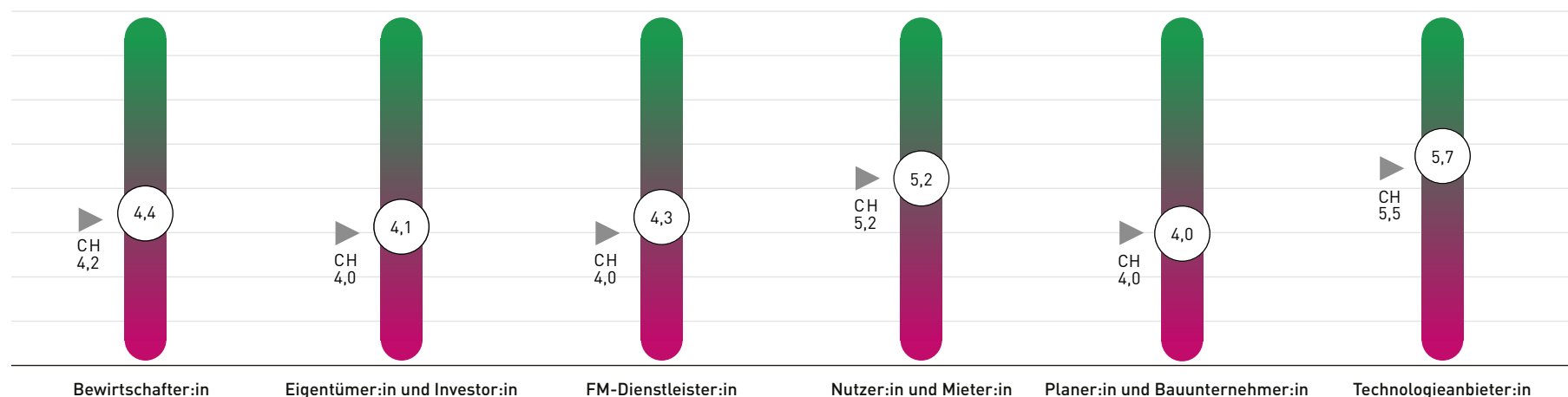
Nun kommt jedoch viel Bewegung ins System. Artificial Intelligence beschleunigt einen bisher teuren Teil der Digitalisierung: das Verstehen von Systemen, Daten und Abhängigkeiten. Dadurch lassen sich Datenmodelle schneller harmonisieren, Schnittstellen gezielt aufsetzen und fragmentierte Lösungen verbinden. Mit entsprechender Governance wirkt AI dabei als Katalysator für eine integrierte digitale Architektur. Was danach möglich ist, wissen wir alle. Vielleicht lassen sich sogar die Use Cases der gescheiterten PropTechs wiederbeleben, denn gescheitert sind sie weniger an der Idee als an der Realität der Systeme.

Annäherung der Rollen

Die langfristige Entwicklung des Index verdeutlicht, dass sich die Unterschiede zwischen den Rollen zunehmend auflösen. Das spricht dafür, dass Investitionen in digitale Strukturen und Prozesse als Basis für künftige Effizienzsteigerungen angesehen werden.

- Die Rolle Bewirtschafter erzielt erstmals seit Beginn der Erhebung das beste Resultat und liegt mit 4,4 über dem Gesamtschnitt. Diese Entwicklung dürfte einerseits ein Resultat des steigenden Margendrucks und der anhaltenden Konsolidierung im Markt sein, andererseits aber auch das Potenzial von Automatisierungen bei Routineaufgaben im Backoffice verdeutlichen.
- Eigentümerinnen und Investoren liegen traditionell unter dem Gesamtindex, nähern sich mit einem Wert von 4,1 jedoch zunehmend an. Ein möglicher Grund für diese Entwicklung ist der wachsende wirtschaftliche Druck, der digitale Innovation begünstigt und den Handlungsbedarf deutlicher sichtbar macht.
- Die FM-Dienstleistenden hatten ihren Reifegrad im letzten Jahr deutlich nach oben korrigiert, fallen nun jedoch wieder leicht zurück und liegen in der aktuellen Erhebung bei 4,3.
- Nutzerinnen und Mieter schätzen ihre digitale Reife deutlich höher ein als im Vorjahr. Der Wert steigt um 1,1 Punkte. Dies deutet auf eine bessere Nutzung digitaler Anwendungen hin, möglicherweise aber auch auf eine veränderte Wahrnehmung der eigenen digitalen Kompetenzen.

Abbildung 4: DRE-i 2026 nach Rolle des Unternehmens



- Planerinnen und Bauunternehmer weisen mit 4,0 erneut den tiefsten Index aus, auch wenn sie ihren digitalen Reifegrad leicht besser einschätzen als im Vorjahr. Bemerkenswert ist, dass diese Rolle im Jahr 2020 noch mit einem Wert von 4,9 eingestiegen war und seither einen deutlichen Rückgang erlebt hat.
- Kleinere Unternehmen weisen über alle Rollen hinweg tendenziell tiefere Werte aus. Die Unterschiede gegenüber grösseren Unternehmen verringern sich aber zunehmend. Besonders bei Technologieanbieter wird deutlich, dass Agilität und Spezialisierung Vorteile bringen: PropTechs mit weniger als 50 Mitarbeitenden sind reifer als ihre grossen Pendants.



Expertenmeinung



Devin Horak

Senior Consultant, Future Lab

E-Mail: devin.horak@pom.ch

Auf den ersten Blick überrascht der steigende digitale Reifegrad in der Bewirtschaftung. Dabei ist das Potenzial von Digitalisierung und Automatisierung mit ihren vielen administrativen Routinetätigkeiten schon lange bekannt. Es wird jedoch unterschiedlich stark genutzt. Grosse Bewirtschaftungsunternehmen investieren stark in Innovation, Digitalisierung, Prozessoptimierung und neue Ökosysteme, kleinere Unternehmen verhalten sich oft abwartend und halten an traditionellen Geschäftsmodellen fest. Dadurch bleibt die digitale Kluft zwischen grossen und kleinen Bewirtschaftungsunternehmen bestehen.

Mit Artificial Intelligence ist aber ein Gamechanger im Bewirtschaftungsmarkt angelangt, der wohl langfristig nicht mehr wegzudenken ist. Die Umsetzung von AI-Use-Cases für administrative Prozesse verspricht, personelle Ressourcen freizusetzen, die künftig für eine qualitativ hochwertige und persönlichere Betreuung von Mieter:innen und Eigentümer:innen eingesetzt werden können. Dies könnte sowohl das Image der Branche als digitaler Nachzügler als auch den Fachkräftemangel und die -fluktuation positiv beeinflussen.

Im Projektalltag zeigt sich, dass das Fundament für den Einsatz von AI vielfach noch nicht ausreicht oder fehlt. Stattdessen rücken nun die digitalen Grundlagen in den Vordergrund, besonders bei kleinen Immobilienbewirtschaftungen: Dazu gehören eine klare Digitalisierungsvision und -strategie. Ebenso wichtig sind digitale Kompetenzen und das Mindset der Mitarbeiter:innen. Diese Faktoren tragen direkt dazu bei, den digitalen Reifegrad der Unternehmen schrittweise zu verbessern.

Ich bin zuversichtlich, dass sich das Puzzle aus einzelnen digitalisierten Tätigkeiten so zu einem durchgängigen und klaren Gesamtbild zusammenfügen wird. Gut Ding will offenbar Weile haben.

Zwischen Fortschritt und Ermüdung

Die digitale Transformation wird häufig als notwendig, aber zugleich belastend erlebt. Diese ambivalente Wahrnehmung beeinflusst, wie der eigene digitale Reifegrad eingeschätzt wird. Vor diesem Hintergrund erhebt die Studie auch die subjektive Einschätzung der digitalen Entwicklung der gesamten Branche als Stimmungsbild.

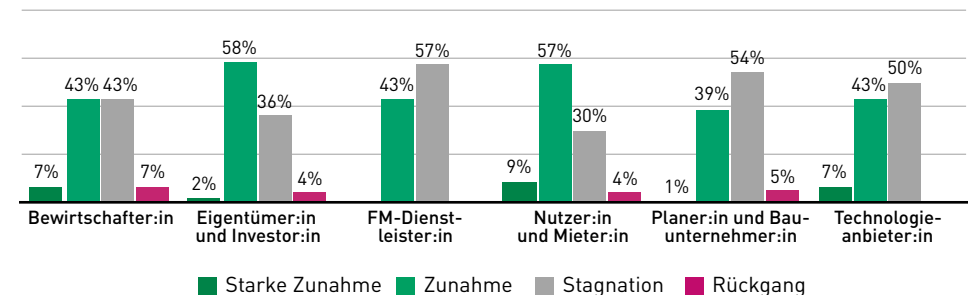
Die aktuelle Auswertung zeigt ein uneinheitliches Bild. Anders als in den Vorjahren erwartet die Mehrheit der Rollen keine klare Verbesserung mehr. Die Einschätzungen reichen von moderater Verbesserung über Stagnation bis hin zu leichtem Rückgang. Verglichen mit den letzten beiden Jahren, in denen kaum negative Entwicklungen erwartet wurden, deutet dies auf eine kritische Grundstimmung hin.

Insbesondere FM-Dienstleistende, aber auch Planerinnen und Bauunternehmer äussern sich vermehrt verhalten gegenüber der Entwicklung. Bewirtschafter:innen sind in ihrer Wahrnehmung hingegen gespalten und knapp zwei Drittel der Eigentümerinnen und Investoren gehen von einer Verbesserung oder sogar starken Zunahme aus.

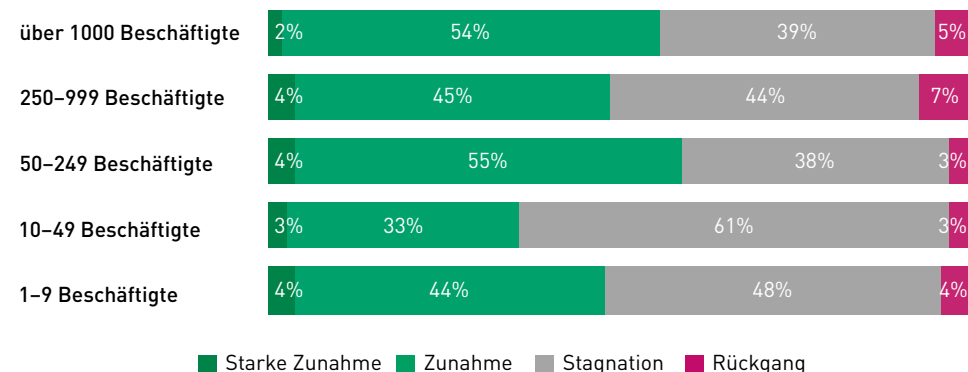
Technologieanbieter:innen sehen die Lage etwas optimistischer als im Vorjahr, bleiben insgesamt jedoch abwartend. Neben dem anspruchsvollen Marktumfeld dürfte hier vor allem die Artificial Intelligence eine Rolle spielen. Viele Anbieter stehen vor zusätzlichen Entwicklungskosten, müssen ihre Produkte neu ausrichten und stellen zugleich fest, dass die notwendigen Datengrundlagen für eine breite Skalierung vielerorts noch fehlen. Diese Kombination führt zu Unsicherheiten und dürfte die Einschätzung entsprechend beeinflussen.

Abbildung 5: Einschätzung der Entwicklung des digitalen Reifegrads im vergangenen Jahr

Einschätzung nach Rolle



Einschätzung nach Unternehmensgrösse



Investitionen in digitale Innovation

Digitale Reife setzt voraus, dass Unternehmen gezielt in neue Technologien, digitale Fähigkeiten und innovative Lösungen investieren. Um diesen Zusammenhang besser zu erschliessen, wurden in der diesjährigen Erhebung ausschliesslich jene Ausgaben berücksichtigt, die unmittelbar auf digitale Innovation abzielen: Dazu gehören z. B. die Integration von PropTechs, der Einsatz neuer Technologien oder gezielte Digitalinitiativen. Investitionen für bestehende IT-Systeme oder Infrastruktur blieben bewusst ausgeklammert, um klar zwischen operativen IT-Kosten und wirklicher Innovationskraft zu unterscheiden.

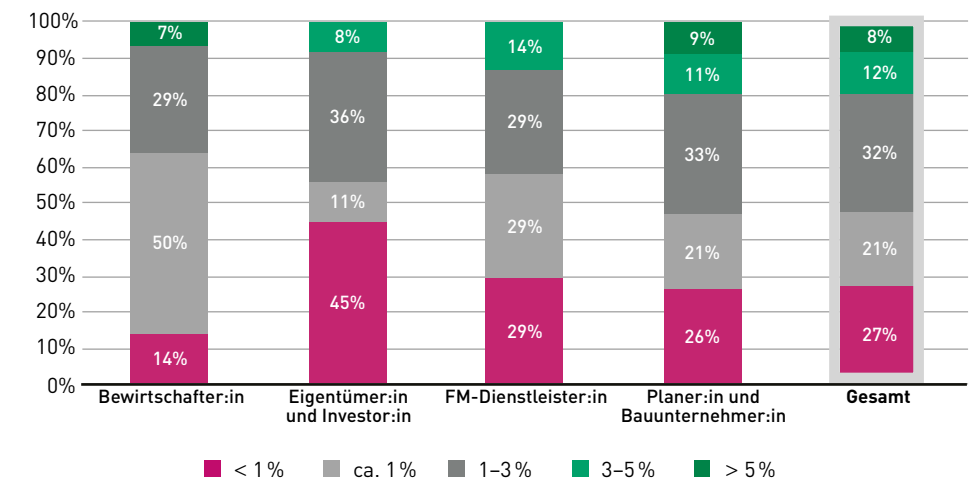
Die Investitionen in digitale Innovation fallen erneut tief aus. Insgesamt geben 27 Prozent aller Unternehmen weniger als 1 Prozent des Jahresumsatzes für digitale Neuerungen aus. Besonders auffällig ist die Verdoppelung des Anteils an Grossunternehmen, die weniger als 1 Prozent investieren.

Gleichzeitig sinkt der Anteil der Unternehmen, die mehr als 5 Prozent ihres Umsatzes für digitale Innovation ausgeben, bereits zum dritten Mal in Folge. Während 2023 noch 28 Prozent in diese Kategorie fielen, sind es in der aktuellen Erhebung nur noch 8 Prozent. Dieser drastische Rückgang ist wahrscheinlich darauf zurückzuführen, dass Investitionen in bestehende IT-Systeme oder Infrastruktur in dieser Ausgabe bewusst ausgeschlossen wurden.

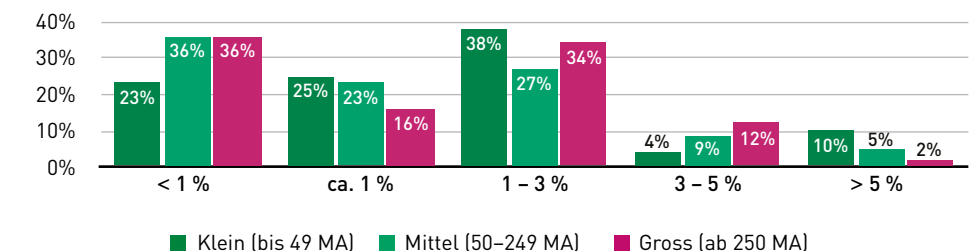
In der Bauwirtschaft wird dieser Trend besonders sichtbar: Der Anteil der Unternehmen, die mehr als 5 Prozent ihres Umsatzes für digitale Innovation einsetzen, sinkt auf 9 Prozent (- 5 %), während sich der Anteil jener, die weniger als 1 Prozent investieren, beinahe verdoppelt.

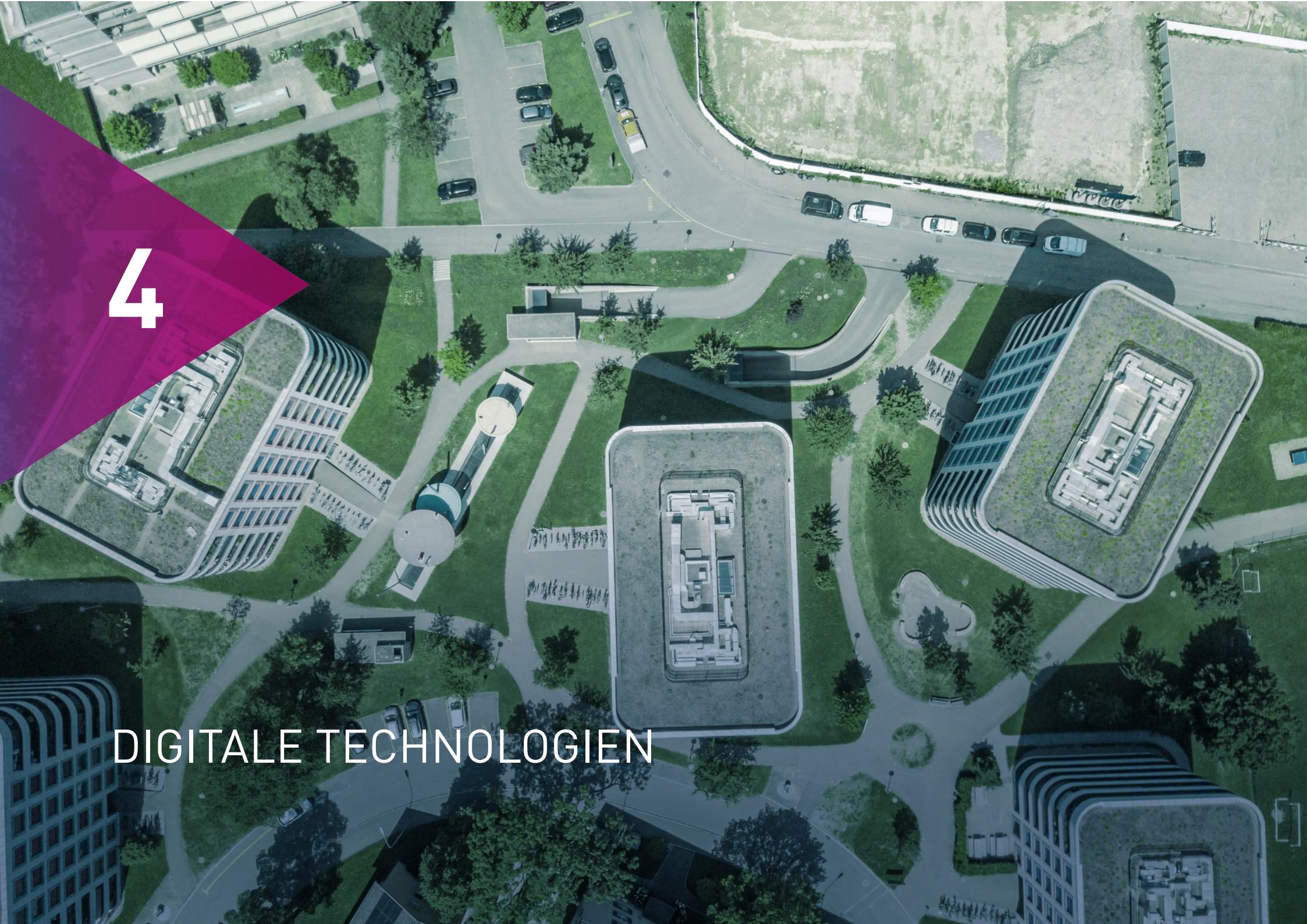
Abbildung 6: Investitionen in Innovation und Digitalisierung in Prozent des jährlichen Umsatzes

Investitionen nach Rolle



Investitionen nach Unternehmensgrösse



An aerial photograph of a modern architectural complex. The complex features several large, rectangular buildings with flat roofs covered in green vegetation. The buildings are arranged around a central courtyard area with green lawns, trees, and winding paths. A small, cylindrical structure with a blue and white exterior is located in the center of the courtyard. The complex is situated next to a road with parked cars and a larger building with a grid-like facade is visible in the bottom left corner. A large, semi-transparent purple triangle is overlaid on the left side of the image.

4

DIGITALE TECHNOLOGIEN

4 DIGITALE TECHNOLOGIEN

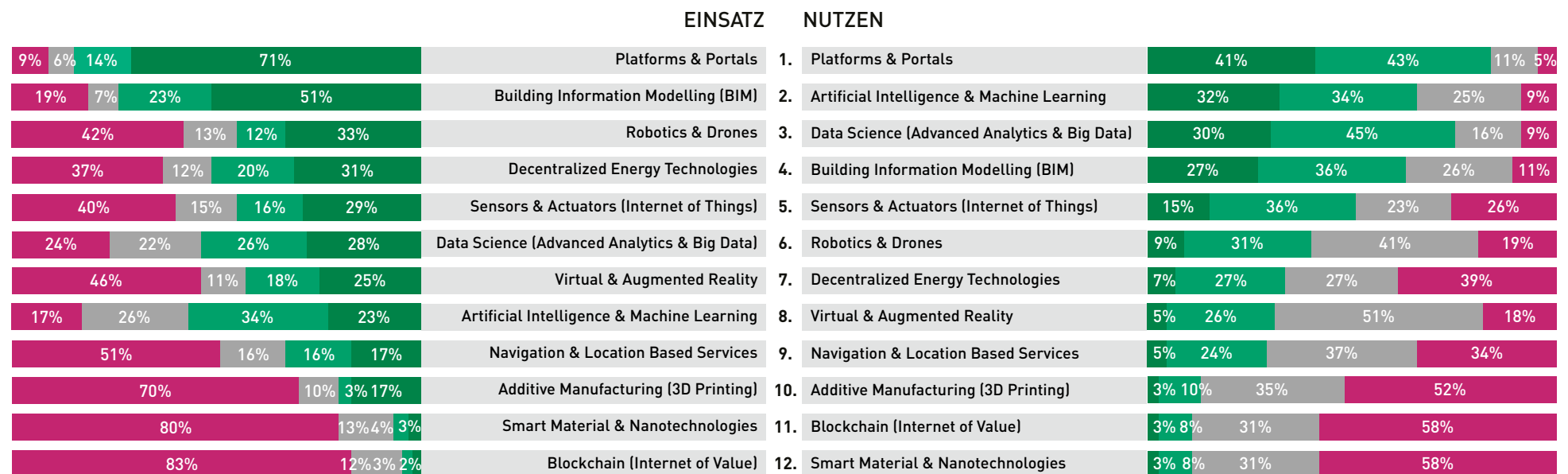
Einsatz und Nutzen der digitalen Technologien

Auch wenn sich der Index nur zögerlich entwickelt, zeigt sich der digitale Branchenfortschritt am Einsatz der Technologien. Fast alle zwölf abgefragten Technologien werden häufiger genutzt als im Vorjahr.

- Plattformen & Portals sind weiterhin die etabliertesten Technologien über alle Rollen hinweg. Mittlerweile setzen fast drei Viertel der Befragten entsprechende Lösungen ein, was einer Steigerung von 10 Prozent gegenüber dem Vorjahr entspricht. Auch der wahrgenommene Nutzen bleibt hoch, die Mehrheit bewertet diese Technologien als wirkungsvoll.

- Artificial Intelligence & Machine Learning gewinnen weiter an Bedeutung und werden erneut als zweitwichtigste Technologien eingestuft, allerdings zurückhaltender bewertet als im Vorjahr. Aktuell sehen rund zwei Drittel der Befragten einen hohen Nutzen darin, gegenüber 75 Prozent in der letzten Erhebung. Diese Abnahme dürfte mit der Nutzung zusammenhängen: Mit einem Plus von 7 Prozent kommen die Technologien häufiger zum Einsatz, wodurch ihre Möglichkeiten, aber auch ihre Grenzen deutlicher sichtbar werden. Gleichzeitig hat sich der Anteil der Unternehmen, die Artificial Intelligence weder einsetzen noch planen, um nahezu die Hälfte reduziert. Dies zeigt, dass sich der Markt spürbar bewegt, die Erwartungen jedoch realistischer werden.

Abbildung 7: Rangfolge der digitalen Technologien nach Einsatz und Nutzen in der Bau- und Immobilienwirtschaft



■ Nicht im Einsatz ■ In Planung ■ Im Aufbau ■ Im Einsatz

■ Sehr hoher Nutzen ■ Hoher Nutzen ■ Geringer Nutzen ■ Kein Nutzen

- BIM verzeichnet ebenfalls einen deutlichen Zuwachs. Über die Hälfte der Befragten arbeitet inzwischen mit BIM, was einem Plus von 14 Prozent entspricht. Gleichzeitig wird der Nutzen kritischer beurteilt als im Vorjahr. Mehr als ein Drittel (37 %) schreibt der Technologie nur einen geringen oder gar keinen Nutzen zu. Die wachsende Verbreitung macht also nicht nur das Potenzial sichtbar, sondern auch die Herausforderungen, die mit der Implementierung und dem praktischen Einsatz einhergehen.

Die Ergebnisse zeigen zudem, dass Technologien im praktischen Einsatz zwar an Bedeutung gewinnen können, ihre Potenziale aber weniger konsequent genutzt werden. So rücken Robotics & Drones zwar beim Einsatz in die Top drei vor, die Einschätzungen zum Nutzen bleiben jedoch stabil und bewegen sich auf dem Niveau des Vorjahres. Im Gegensatz dazu verlieren Sensors & Actuators gar an Boden, obwohl die Hälfte der Befragten diesen IoT-Technologien einen hohen bis sehr hohen Nutzen attestiert.

Eine mögliche Erklärung für diese gegenläufige Entwicklung liegt in der Art der Anwendungsfälle. Robotics & Drones entfalten ihren Nutzen oft unmittelbar und sichtbar, etwa durch automatisierte Inspektionen, Vermessungen oder Reinigungsprozesse. Solche Einsätze sind klar umrissen, leicht zu skalieren und liefern schnelle Effizienzgewinne, was ihre Bedeutung im operativen Alltag erhöht.

Sensors & Actuators hingegen bilden häufig komplexe vernetzte Systeme, deren Mehrwert stark von Datenqualität, Integrationstiefe und bestehenden Infrastrukturen abhängt. Trotz ihres Potenzials werden sie oft nicht konsequent eingesetzt, weil Implementierung, Wartung und Interoperabilität höhere Anforderungen stellen. Der praktische Nutzen ist damit abhängig von Rahmenbedingungen, die in vielen Unternehmen erst im Aufbau sind.

☆☆☆ Expertenmeinung



Isabel Gehrer

Practice Leader, Future Lab

E-Mail: isabel.gehrer@pom.ch

Artificial Intelligence ist Hoffnungsträgerin und Projektionsfläche gleichermaßen. Kaum eine andere Technologie ist mit so widersprüchlichen Erwartungen verbunden: Sie soll einerseits die Effizienz steigern, Komplexität reduzieren und strukturelle Defizite ausgleichen. Andererseits weckt sie Skepsis wegen mangelnder Transparenz und neuer Abhängigkeiten.

Diese Ambivalenz ist kein neues Phänomen. Technikdiskurse folgen historisch wiederkehrenden Mustern, in denen Fortschrittsversprechen und Zweifel eng miteinander verwoben sind. Man denke nur an die Nachkriegszeit, in der die Atomenergie zugleich als Symbol für Fortschritt und Wohlstand, aber auch als Bedrohung und Ausdruck von Kontrollverlust wahrgenommen wurde.

Neu ist jedoch die Reichweite. Mit der breiten Verfügbarkeit von AI rücken technologische Zukunftsbilder aus dem abstrakten Zukunftsdiskurs in den operativen Alltag von Organisationen und Menschen. Erwartungen werden konkreter, aber auch schneller enttäuscht.

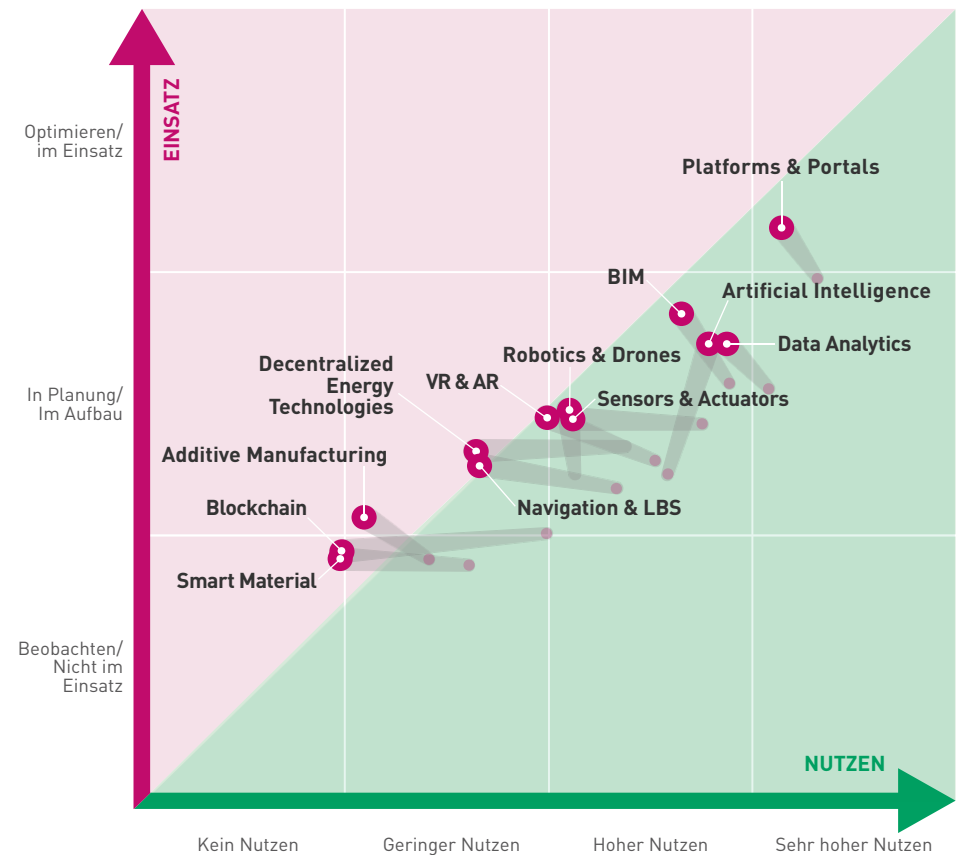
Die Studienergebnisse zeigen genau diese Verschiebung. AI wird deutlich häufiger eingesetzt als im Vorjahr, zugleich aber nüchterner bewertet. Mit der Anwendung wächst das Verständnis dafür, dass ihr Nutzen an bestimmte Voraussetzungen geknüpft ist. In diesem Sinne ist AI weniger eine Antwort auf die Zukunft, sondern legt offen, wie wir gegenwärtig mit Unsicherheit und Steuerbarkeit umgehen.

Gegenüberstellung Einsatz und Nutzen

Die Gegenüberstellung von Einsatz und Nutzen digitaler Technologien zwischen 2020 und 2026 zeigt, welche Innovationen sich in der Bau- und Immobilienwirtschaft seit der Coronapandemie durchgesetzt haben und welche Erwartungen nicht erfüllt wurden.

- Bewirtschafter:innen zeigen eine besonders positive Entwicklung bei Artificial Intelligence. Sowohl die Einschätzungen zum Nutzen als auch der Einsatz haben stark zugenommen. Bei anderen Technologien wie Data Analytics, Platforms & Portals oder VR & AR konnte zwar der Einsatz gesteigert, aber die Erwartungen an die Technologien nicht erfüllt werden. Besonders deutlich ist dies bei den Einschätzungen zur Blockchain zu sehen, die in der Nutzenbewertung sehr stark abfällt und auch im Einsatz zurückgeht.
- Bei Eigentümerinnen und Investoren sind die Veränderungen weniger drastisch. Auffällig ist die Ernüchterung in Bezug auf BIM: Wo der Nutzen anfänglich hoch eingeschätzt wurde, ist er über die Jahre zurückgegangen. Trotzdem wird BIM auch von dieser Rolle heute häufiger eingesetzt als zu Beginn der Pandemie.
- FM-Dienstleistende weisen ausgeprägte Veränderungen in der Einschätzung und im Einsatz der Technologien über Zeit aus. Besonders ausgeprägt zeigt sich dies bei Artificial Intelligence, Robotics & Drones sowie Sensors & Actuators. Diese Technologien werden viel häufiger eingesetzt. Deutlich weniger euphorisch, wenn auch insgesamt optimistisch wird der Nutzen und Einsatz von Data Analytics beurteilt.
- Planerinnen und Bauunternehmer weisen von allen Rollen das mit Abstand diffuseste Bild auf. Hier konnte keine einzige Technologie die Erwartungen an den Nutzen erfüllen und einige sind zudem im Einsatz leicht rückläufig. Einzig Platforms & Portals und Artificial Intelligence werden weniger kritisch beurteilt.

Abbildung 8: Gegenüberstellung Einsatz und Nutzen digitaler Technologien 2026



Technologie-Reifegrad im Hype-Zyklus

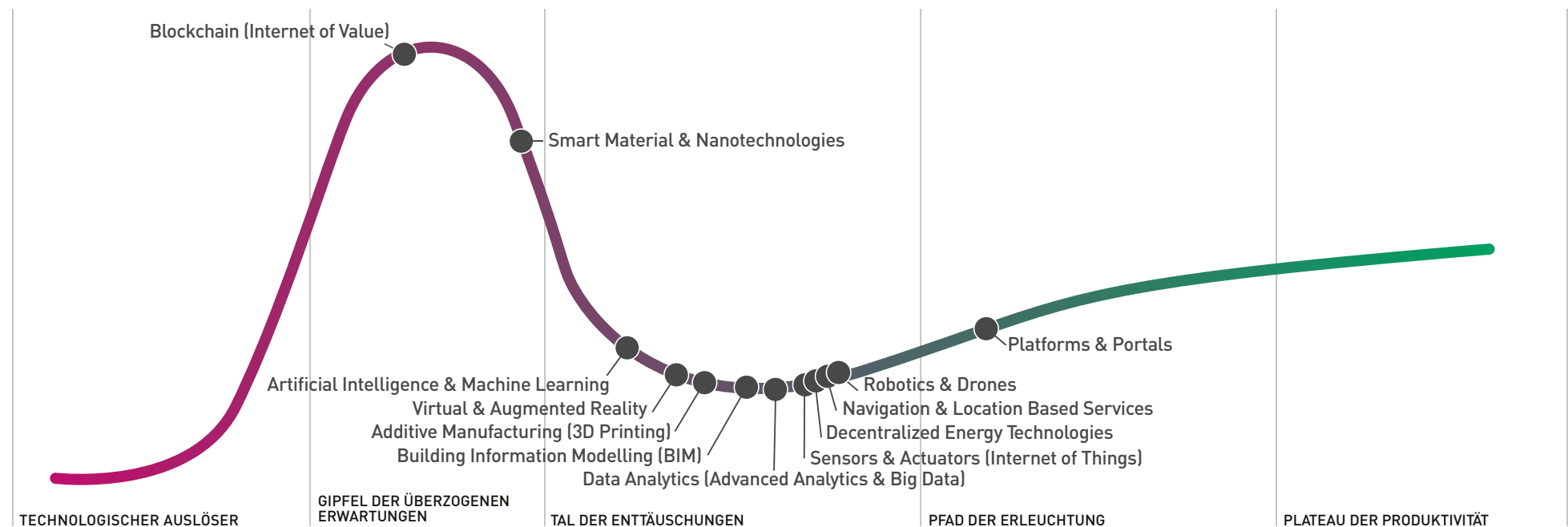
Der Gartner Hype Cycle beschreibt den typischen Reifeverlauf neuer Technologien: Nach einem frühen Höhenflug der Erwartungen folgt meist eine Phase der Ernüchterung, bevor praktikable Anwendungen entstehen und sich die Technologie etabliert.

Während sich im Vorjahr viele Lösungen auf dem Pfad zur Erleuchtung befanden, rutschen in der aktuellen Umfrage zahlreiche Technologien zurück ins Tal der Enttäuschungen. Dazu gehören BIM und Navigation & Location Based Services.

Auch Technologien wie Data Analytics oder Platforms & Portals verlieren innerhalb ihrer Phasen leicht an Höhe. Einzig Artificial Intelligence verzeichnet einen echten Sprung nach vorn.

Die Entwicklung zeigt: Je stärker Technologien genutzt werden, desto deutlicher werden ihre Grenzen. Gleichzeitig rückt Artificial Intelligence immer stärker in den Mittelpunkt und prägt, welche digitalen Innovationen wahrgenommen und priorisiert werden.

Abbildung 9: Positionierung digitaler Technologien im Gartner Hype-Zyklus 2026



5

HINDERNISSE DER DIGITALISIERUNG

5 HINDERNISSE DER DIGITALISIERUNG

Ein Blick auf die Entwicklung des digitalen Reifegrads der letzten elf Jahre zeigt, dass die Bau- und Immobilienwirtschaft nur langsam vorankommt. Echte Sprünge nach vorne bleiben die Ausnahme. Das wiegt umso schwerer, als sich technologische Entwicklungen – etwa bei Artificial Intelligence und Quantencomputing – rasant beschleunigen. Während Technologien immer schneller reifen, bewegt sich die Branche nur zögerlich.

Wichtig ist nicht allein das vorhandene Potenzial, sondern die Gründe, die seine Umsetzung bremsen. Der Fokusteil der Studie widmet sich genau diesen Hindernissen. Ziel war es, die zentralen Blockaden zu identifizieren und aufzuzeigen, wie Unternehmen versuchen, sie zu überwinden. Denn erst wenn die Ursachen klar benannt sind, lassen sich wirksame Massnahmen ableiten und Technologien so einsetzen, dass sie messbaren Nutzen entfalten.



Expertenmeinung



Dr. Johannes Gantner

Partner, Sustainability

E-Mail: johannes.gantner@pom.ch

Die Studienergebnisse machen deutlich, dass Nachhaltigkeit nicht mehr das «Thema der Stunde» ist. Stattdessen verschiebt sich der Fokus weg von abstrakten Nachhaltigkeitsdiskussionen hin zu klar definierten Kennzahlen. Unternehmen orientieren sich zunehmend an standardisierten Branchen-KPI, die sowohl regulatorische als auch industrielle Anforderungen erfüllen. Damit verlieren klassische Nachhaltigkeitsberichte an Bedeutung. Stattdessen rückt die operative Performance-Verbesserung in den Vordergrund, insbesondere bei Energieverbrauch, CO₂-Emissionen im Betrieb sowie der Umsetzung von Netto-Null-Zielen.

Diese Entwicklung steht klar im Spannungsfeld wachsender regulatorischer Anforderungen. Die EU-Taxonomie verlangt explizit Klimarisikoplanungen, die physische Risiken wie Hitze, Starkregen, Wasserstress oder Naturgefahren systematisch erfassen müssen. Ähnliches gilt für die nationale Klima-Risikoanalyse des Bundes (BAFU), die für die Schweiz Hitze, Sommertrockenheit, Naturgefahren und Biodiversitätsverlust als zentrale zukünftige Risikotreiber identifiziert. Auch der Schweizer Finanz- und Versicherungssektor sieht diesen Trend; anstelle von punktuellen Einzelbewertungen gewinnen portfolioweite, datengetriebene Klimarisikoplanungen an Gewicht.

Für viele Befragte stehen Klimarisiken allerdings (noch) nicht im Zentrum ihrer Tätigkeit. Das erklärt vermutlich, warum die Minimierung von Risiken nur eine nachgeordnete Rolle bei den Zielen der Digitalisierung spielt. Im Asset- und Portfoliomanagement hingegen gewinnen digital unterstützte Klimarisikoplanungen zunehmend an Bedeutung. Sie sind dort zentral für langfristige Wertstabilität, Versicherbarkeit und regulatorische Anforderungen.

Ziele der Digitalisierung

In einem ersten Schritt wurden die primären Ziele der Digitalisierung abgefragt und nach Priorität geordnet. Damit sollte sichtbar werden, welche Themen aus Sicht der Branche im Zentrum stehen und wo die strategische Ausrichtung der digitalen Transformation tatsächlich hinzielt.

Die Ergebnisse zeigen ein klares, auf den ersten Blick wenig überraschendes Bild: An der Spitze der Digitalisierungsziele stehen Effizienzthemen. So wird die Steigerung der Produktivität am häufigsten an erster Stelle genannt und weist zugleich den höchsten Konsens auf. Ebenfalls hoch priorisiert werden Kostenreduktion und Qualitätssteigerung. Im Mittelfeld finden sich Ziele wie die Verbesserung des Kundenerlebnisses, die Förderung der Nachhaltigkeit und die Risikominimierung, die alle breiter gestreut bewertet werden. Deutlich am unteren Ende der Prioritätenliste stehen die Erhöhung der Transparenz, etwa durch KPIs, und die Erschließung neuer oder zusätzlicher Umsatzquellen.

x = Median Rang

- je weiter links der **Median**, desto höher die Priorität
- je weiter links die Position der **Box**, desto höher die Priorität
- je breiter der **IQR** (Interquartilsabstand), desto stärker die Streuung der Daten bzw. die Uneinigkeit
- je breiter der **Whisker**, desto stärker die Ausreisser

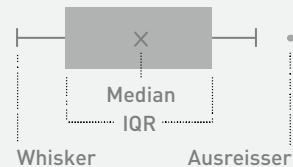
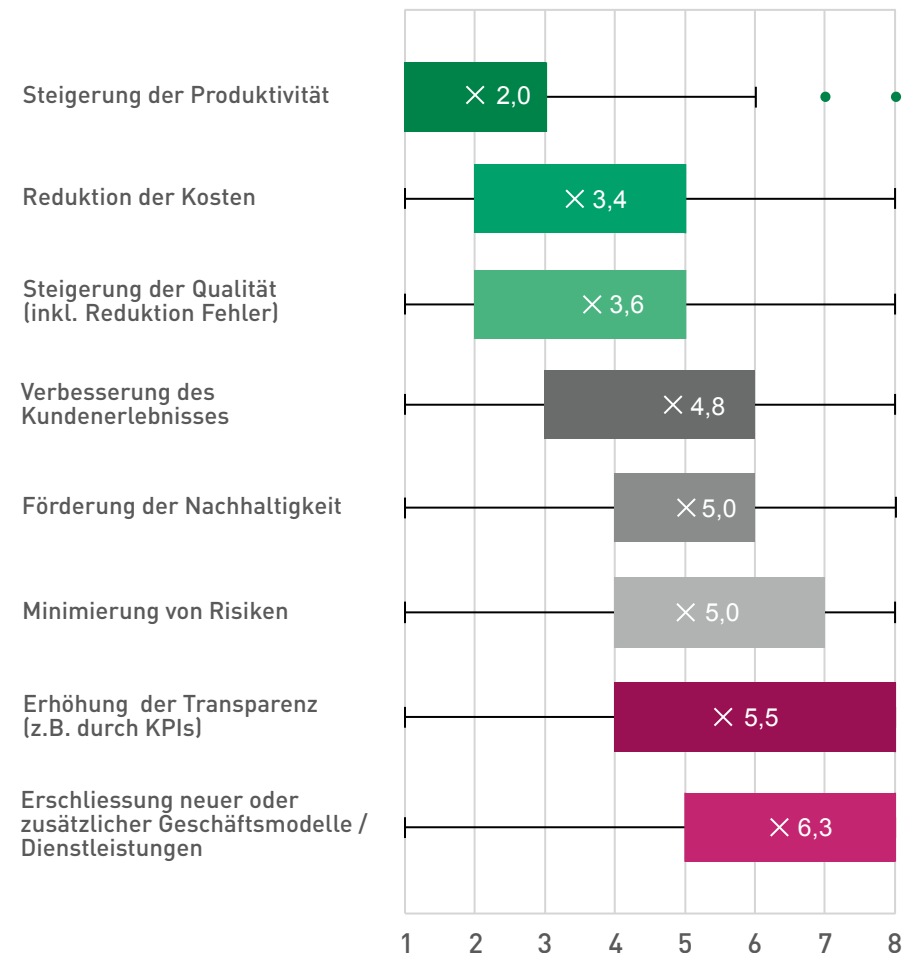


Abbildung 10: Primäre Ziele der Digitalisierung

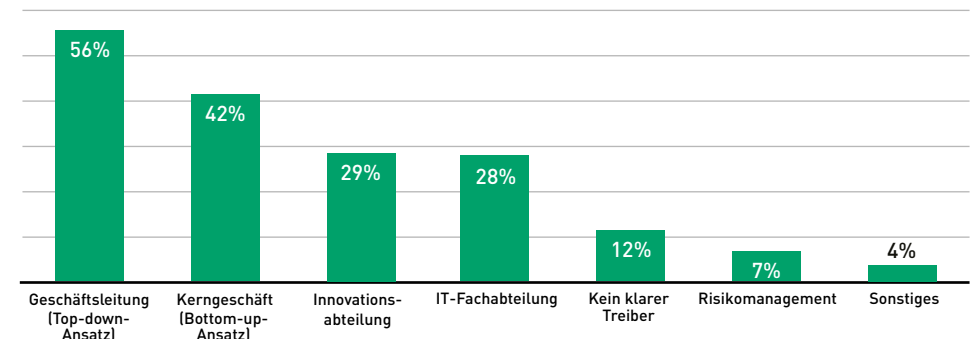


Treiber der Digitalisierung

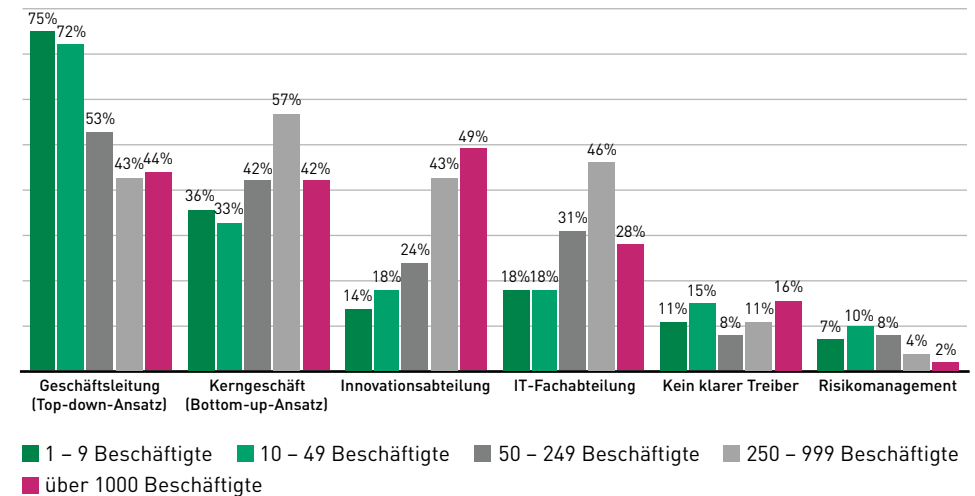
Um zu verstehen, weshalb die digitale Transformation nur schleppend vorankommt, wurde untersucht, wer die Digitalisierung innerhalb von Unternehmen tatsächlich initiiert und verantwortet:

- Mehr als die Hälfte der Befragten (56%) gibt an, dass sie von der Führungsebene initiiert, gesteuert und priorisiert wird, besonders häufig bei kleineren Unternehmen. Auch das Kerngeschäft leistet über alle Rollen hinweg einen signifikanten Beitrag zur Steuerung von digitalen Initiativen und Massnahmen.
- Die IT-Fachabteilung fungiert eher als Umsetzerin, weniger als Treiberin. Das lässt darauf schliessen, dass Digitalisierung zunehmend als Führungsaufgabe betrachtet wird und digitale Kompetenzen im Kerngeschäft an Bedeutung gewinnen. Dieser Befund deckt sich mit der Beobachtung, dass digitale Initiativen meist klaren strategischen Zielen dienen, etwa der Produktivitätssteigerung, der Kostenreduktion und der Qualitätssicherung. Letztlich ist die Digitalisierung mit erheblichen Kosten verbunden und fällt daher zwangsläufig in die Verantwortung des Managements.
- Bemerkenswert scheint, dass in rund 12 Prozent der Unternehmen keine treibende Kraft identifiziert werden kann. Dies deutet auf unsystematische, fragmentierte oder rein projektbezogene Digitalisierungsaktivitäten hin und ist ein mögliches Indiz für eine geringere digitale Reife.
- Risikothemen wie Cybersecurity oder Compliance spielen in den meisten Unternehmen als Digitalisierungstreiber eine untergeordnete Rolle. Sie werden eher mitgetragen als aktiv vorangetrieben und dürften oft in der Verantwortung der IT und nicht des Risikomanagements liegen. Innovationsabteilungen wiederum agieren vor allem in grossen KMU und Grossunternehmen eher als Katalysatoren denn als Motoren.

Abbildung 11: Treiber der Digitalisierung



Treiber der Digitalisierung nach Unternehmensgrösse

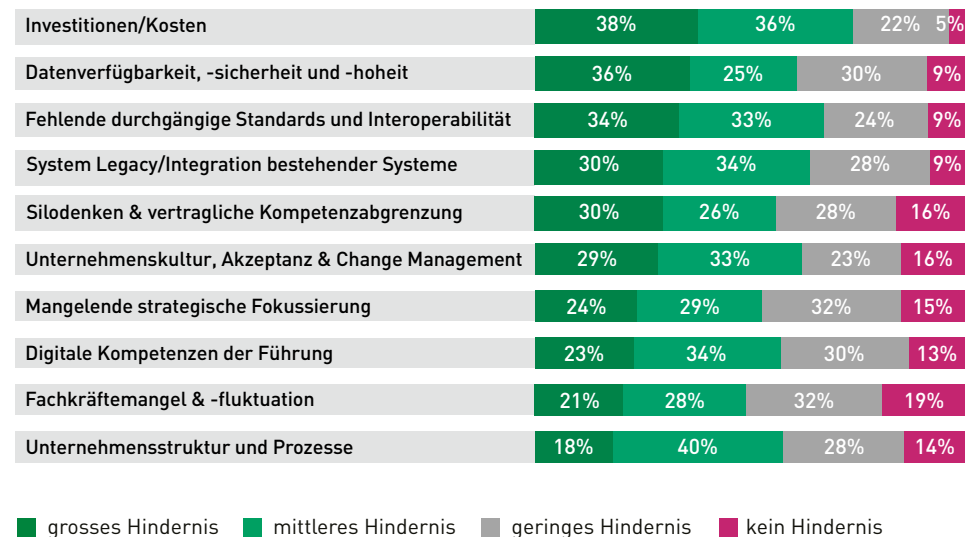


Hindernisse und Lösungsansätze

Gefragt nach den grössten Hindernissen, sind sich die Befragten über alle Rollen hinweg einig:

- Investitionen und Kosten sind mit 38 Prozent das häufigste Hemmnis und werden von drei Vierteln als grosses oder mittleres Hindernis wahrgenommen. Einzig die Planerinnen und Bauunternehmer sehen das weniger kritisch: Ein knappes Drittel bewertet Investitionen und Kosten lediglich als geringes Hindernis, 8 Prozent sehen darin überhaupt keine Hürde. Diese Einschätzung steht in einem klaren Widerspruch zu den seit Jahren sinkenden Ausgaben für digitale Innovation in diesen Rollen und wirft die Frage auf, warum trotz offenbar vorhandener Mittel nicht stärker in die digitale Transformation investiert wird.
- Datenverfügbarkeit, -sicherheit und -hoheit werden ebenfalls als bedeutende Hindernisse wahrgenommen. Die Spannweite der Einschätzungen ist jedoch gross: Für 39 Prozent der Befragten stellen diese Themen nur ein geringes oder gar kein Hindernis dar, was auf sehr unterschiedliche Erfahrungen und Reifegrade im Umgang mit Daten hinweist.
- Besonders bemerkenswert ist dies vor dem Hintergrund, dass veraltete Hard- und Software in der IT-Infrastruktur von 64 % der Befragten als grosses oder mittleres Hindernis angegeben wird. Die Ablösung oder Integration von digitalen Systemen ist mit erheblichen Kosten und Aufwänden verbunden und wird daher oft gar nicht erst in Angriff genommen. Da jedoch eine moderne und kompatible IT-Landschaft eine zentrale Voraussetzung für digitale Transformation ist, könnte dieser Systemrückstand ein wesentlicher Grund sein, dass der digitale Reifegrad der Branche auch nach einem Jahrzehnt nie signifikant angestiegen ist.
- Ebenfalls für Überraschung dürften die Ergebnisse zum Fachkräftemangel bzw. zur Fachkräftefluktuation sorgen. Entgegen der öffentlichen und branchenübergreifenden Debatte sieht über die Hälfte der Befragten darin nur eine geringe oder überhaupt keine Barriere für die Verbesserung des digitalen Reifegrads.

Abbildung 12: Hindernisse auf dem Weg zur digitalen Exzellenz



Insgesamt zeigt sich, dass die wesentlichen Hindernisse eher in den ökonomischen und technologischen Rahmenbedingungen zu finden sind als in kulturellen oder organisatorischen Faktoren. Mehr als zwei Drittel der Befragten sehen weder in den bestehenden Unternehmensstrukturen noch in der strategischen Ausrichtung oder in den digitalen Führungskompetenzen eine relevante Hürde für die Verbesserung ihres digitalen Reifegrads.

Abbildung 13: Investitionen und Kosten als grösstes Digitalisierungshindernis nach Rolle

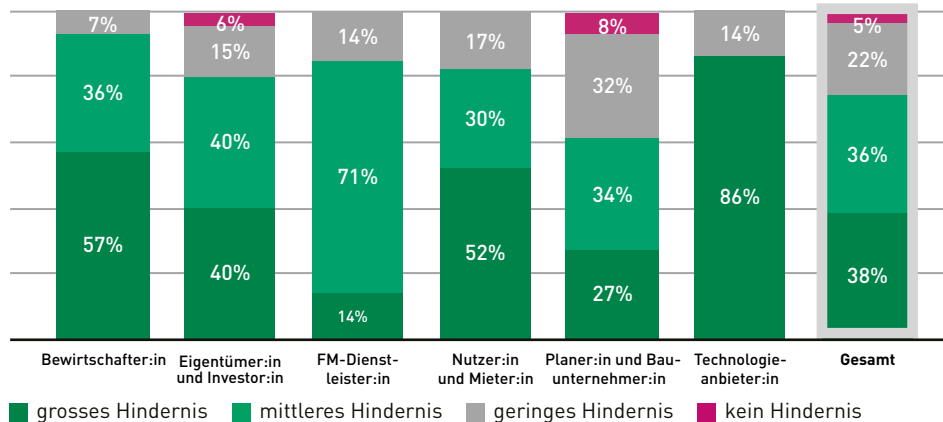
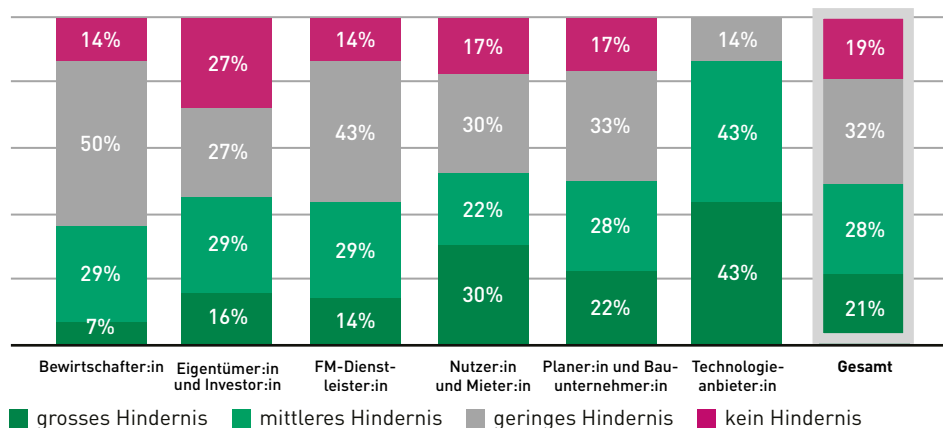


Abbildung 14: Fachkräftemangel blockiert Digitalisierung nicht



☆☆☆ Expertenmeinung



Gianluca Genova

Lead Expert Group Digital Next Gen BdCH / bSCH

E-Mail: gianluca.genova@metaxd.ch

Dass über die Hälfte der Befragten den Fachkräftemangel nicht als primäres Hindernis sieht, deutet auf ein tieferliegendes Phänomen hin: In der Schweizer Bau- und Immobilienbranche haben wir offensichtlich kein quantitatives Bildungsproblem. Dank exzellenter Hochschulen und ausreichender Mittel sind die Talente grundsätzlich vorhanden. Doch wenn das Personal da ist, warum stagniert dann unsere digitale Reife?

Meine These zum Digital Talent Management: Wir haben kein Fachkräfteproblem, sondern ein Führungsproblem. Die Diskrepanz entsteht, weil wir vorhandene digitale Talente oft nicht wirkungsvoll einsetzen. Wir zwingen junge Fachkräfte in alte, starre Strukturen und verhindern durch klassische Top-down-Hierarchien, dass ihre innovativen Ansätze durchdringen. Meine Untersuchungen zeigen, dass digitale Talente primär Autonomie und psychologische Sicherheit suchen, um Wirkung zu erzielen. Finden sie diese nicht, verpufft ihr Potenzial. Wir leiden also nicht an einem Mangel an Köpfen, sondern an einem «Fachkräfte-Einsatz-Mangel».

Um die digitale Transformation voranzutreiben, müssen wir also nicht zwingend mehr rekrutieren, sondern unsere digitale Führungskompetenz ändern. Konkret: mehr Bottom-up-Kultur wagen und in Massnahmen investieren, die Talente befähigen und stärken, statt in Strukturen, die sie nur verwalten.

Technologischer Beitrag zur Überwindung von Hindernissen

In der Studie wurden nicht nur die Problemfelder erhoben, sondern auch mögliche Lösungsansätze. Die Befragten schätzten dazu die Wirksamkeit bestimmter technologischer Hebel ein und bewerteten, in welchem Ausmass einzelne Technologien dazu beitragen, zentrale digitale Hindernisse zu überwinden.

Die Branche verortet heute die grösste Wirksamkeit in Technologien, die Daten vereinheitlichen, verfügbar und nutzbar machen:

- Plattformen & Portals, Data Analytics sowie Artificial Intelligence & Machine Learning leisten über alle Hindernisse hinweg den grössten Beitrag und bilden damit das funktionale Fundament, wenn es um den strukturellen, organisatorischen und systemischen Abbau von digitalen Barrieren geht.

- Wenig überraschend wird gleichzeitig sichtbar, dass einzelne Technologien eine stark differenzierte Wirkung entfalten und je nach Kontext sehr spezifische Probleme adressieren – etwa BIM, das besonders bei Interoperabilität und Prozessvereinheitlichung entscheidend wirkt, während Robotics & Drones vor allem beim Fachkräftemangel punkten.
- Umgekehrt zeigt sich auch, dass Additive Manufacturing, Smart Materials und Blockchain derzeit kaum als wirksam wahrgenommen werden und damit im operativen Lösungsspektrum der Branche eher eine untergeordnete Rolle spielen.

Diese Ergebnisse verdeutlichen, dass viele Unternehmen die höchste Wirksamkeit in Technologien erkennen, die dazu beitragen, die digitalen Grundlagen zu stabilisieren, bevor komplexere Anwendungen produktiv eingesetzt werden können.

Abbildung 15: Beitrag der Technologien zur Überwindung von Hindernissen

Technologien	Gesamt	Fachkräftemangel und -fluktuation	Investition/Kosten	Datenverfügbarkeit, -sicherheit und -hoheit	System Legacy/Integration bestehender Systeme	Unternehmensstruktur und Prozesse
Plattformen & Portals	54%	43%	47%	64%	54%	62%
Data Analytics (Advanced Analytics & Big Data)	52%	45%	47%	62%	45%	59%
Artificial Intelligence & Machine Learning	49%	58%	47%	41%	45%	54%
Building Information Modelling (BIM)	35%	21%	15%	60%	34%	44%
Sensors & Actuators (Internet of Things)	29%	30%	28%	39%	24%	22%
Robotics & Drones	17%	30%	22%	16%	6%	9%
Decentralized Energy Technologies	13%	6%	15%	14%	19%	11%
Virtual & Augmented Reality	13%	13%	8%	15%	11%	15%
Navigation & Location Based Services	12%	10%	9%	17%	14%	11%
Blockchain (Internet of Value)	1%	-3%	-6%	12%	2%	-1%
Additive Manufacturing (3D Printing)	0%	7%	-1%	-3%	-2%	-2%
Smart Material & Nanotechnologies	-2%	-3%	-2%	-2%	-3%	1%

An aerial photograph showing a modern building with a grey tiled roof and a green roof section. A winding concrete path leads from the building through a dense forest of green trees. Several people are walking along the path. A large purple triangle is overlaid on the left side of the image.

6

INTERPRETATION UND SCHLUSSFOLGERUNGEN

6 INTERPRETATION UND SCHLUSSFOLGERUNGEN

Die vorliegenden Ergebnisse zeichnen das Bild einer Branche, die digital zwar nicht stehen bleibt, sich aber zunehmend mit den Grenzen ihres bisherigen Ansatzes konfrontiert sieht. Die leichte Erholung des digitalen Reifegrads nach dem markanten Rückgang im Vorjahr ist kein Richtungswechsel, sondern ein schwaches Signal der Neujustierung. Nach jahrelangen Investitionen in Insellösungen und Einzelinitiativen reift die Erkenntnis, dass Daten und Prozesse durchgängig integriert werden müssen, und zwar über Systeme, Rollen und Unternehmensgrenzen hinweg.

Kurz: Digitale Reife entsteht nicht durch die Anzahl eingesetzter Technologien, sondern durch Architektur, Governance und interoperable Prozesse – also dem «Rückgrat», an das Technologien anschliessen.

Von Aktivität zu Wirksamkeit

Die Ergebnisse zeigen jedoch, dass Digitalisierung weiterhin stark als Frage der Technologie verhandelt wird und nicht als Organisations- und Führungsaufgabe. So werden Investitionen und Kosten viel stärker als Hindernis wahrgenommen als kulturelle und strukturelle Faktoren. Diese Asymmetrie deutet darauf hin, dass Unternehmen ihren internen Handlungsspielraum oft unterschätzen. Externe Rahmenbedingungen rücken in den Vordergrund, während interne Hebel wie Organisation, Governance oder Entscheidungslogiken weniger konsequent reflektiert werden. Damit bleibt ein wesentlicher Teil der möglichen Wirkung digitaler Initiativen ungenutzt.

AI als Katalysator, nicht als Abkürzung

Artificial Intelligence nimmt eine Sonderstellung ein. Einerseits bleibt sie die Technologie mit der höchsten Dynamik und grossen Erwartungen. Andererseits zeigt sich immer deutlicher, dass ihr Nutzen an klare Voraussetzungen geknüpft ist. Das Bewusstsein für konsistente Daten, klare Governance und integrierte Systemlandschaften reift.

Genau hier entfaltet AI ihre strategische Wirkung für die Branche. Sie ist weniger eine disruptive Einzelinnovation als ein Katalysator für überfällige Grundlagenarbeit. Indem sie Datenmodelle harmonisiert, Abhängigkeiten offenlegt und Schnittstellen effizienter gestaltet, kann sie jene Integrationsleistung beschleunigen, an der viele Digitalisierungsinitiativen bislang gescheitert sind. AI ersetzt keine Digitalisierungsstrategie, sondern macht sichtbar, wo eine tragfähige Strategie fehlt.

Zukunft auf der langen Bank?

Die Digitalisierungsbemühungen fokussieren weiterhin stark auf Effizienz, Kostenreduktion und Qualität. Angesichts des wirtschaftlichen Drucks und hoher Unsicherheit ist dies nachvollziehbar. In vielen Organisationen bindet das Tagesgeschäft erhebliche Ressourcen, strategische Planung wird schwieriger. Digitale Initiativen zielen daher häufig auf sichtbare Massnahmen statt auf langfristige Entwicklung.

Diese Kurzfristigkeit hat jedoch ihren Preis. Die systematische Auseinandersetzung mit zukünftigen Entwicklungen tritt in den Hintergrund. Nicht aus Unkenntnis, sondern weil strategische Reflexion unter permanenter Unsicherheit schwer zu verankern ist. Langfristige Wirkzusammenhänge, eigene Einflusssphären und realistische Handlungsspielräume werden zugunsten aktueller Herausforderungen ausgeblendet. Gerade vor dem Hintergrund regulatorischer Veränderungen, wachsender Klimarisiken und technologischer Dynamik verliert eine rein reaktive Digitalisierung ihre Orientierungsfunktion – und damit ihre Fähigkeit, Organisationen auch jenseits des Tagesgeschäfts handlungsfähig zu halten.

Angleichung statt Spaltung

Positiv hervorzuheben ist die zunehmende Angleichung der digitalen Reifegrade über Rollen und Unternehmensgrössen hinweg. Der digitale Graben zwischen grossen und kleinen Unternehmen nimmt ab, nicht zuletzt weil digitale Technologien günstiger, zugänglicher und standardisierter werden. Kleine Unternehmen profitieren zunehmend von den Erfahrungen der First Mover und können gezielter investieren.

Gleichzeitig zeigt sich, dass digitale Reife weniger eine Frage der Grösse als der Klarheit ist: Unternehmen mit einer konsistenten Vision, klaren Prioritäten und einem realistischen Verständnis ihrer digitalen Ausgangslage kommen voran, unabhängig von ihrer Rolle in der Wertschöpfungskette.

An aerial photograph of a modern architectural complex. The central feature is a large, rectangular green courtyard with a paved walkway forming a 'Y' shape. The courtyard is surrounded by several tall, modern buildings with glass and metal facades. A white car is parked on a paved area to the right of the courtyard. The image is overlaid with a purple triangle in the top-left corner containing the number '7'.

7

ÜBER DIE STUDIE

7 ÜBER DIE STUDIE

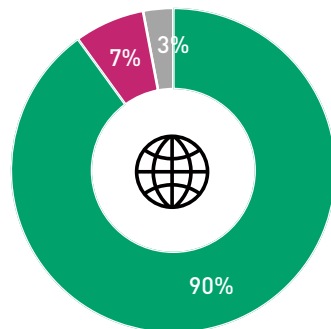
Umfrage und Methodik

Die Umfrage wurde vom 6. November 2025 bis zum 7. Januar 2026 online durchgeführt in Kooperation mit Bauen digital Schweiz / buildingSMART Switzerland. Die Studienergebnisse basieren auf 187 ausgewerteten Fragebögen von Führungs- und Fachkräften der Bau- und Immobilienwirtschaft.

Dieses Jahr wurde die Befragung erstmals in zwei separate Umfragen gegliedert, um zusätzlich zum Digital Real Estate Index (DRE-i) den Digital Construction & Manufacturing Index (DCM-i) zu erheben und so ein ganzheitliches Bild der Digitalisierung entlang der gesamten Wertschöpfungskette aufzuzeigen. Besagte Antworten werden in der vorliegenden Studie in der Rolle «Planer:in und Bauunternehmer:in» zusammengefasst. Der DCM-i wird von Bauen digital Schweiz / buildingSMART Switzerland in einem separaten Whitepaper thematisiert (Publikation Frühling 2026).

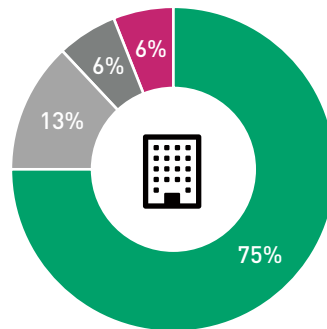
Abbildung 16: Zusammensetzung der Stichprobe

Nation der Teilnehmenden



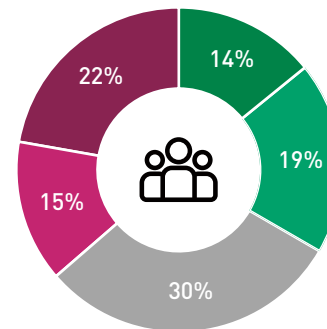
- Schweiz
- Deutschland
- Andere

Organisationsform



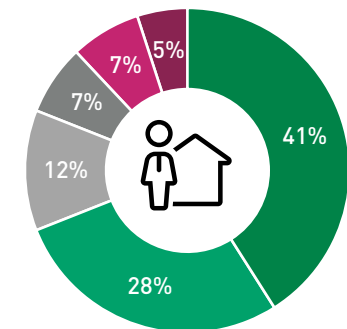
- Privates Unternehmen
- Öffentliche Verwaltung
- Staatsnahe / Öffentliches Unternehmen
- Genossenschaft / Stiftung / Verein

Unternehmensgrösse



- 1-9 Beschäftigte
- 10-49 Beschäftigte
- 50-249 Beschäftigte
- 250-999 Beschäftigte
- über 1000 Beschäftigte

Rolle des Unternehmens



- Planer:in und Bauunternehmer:in
- Eigentümer:in und Investor:in
- Nutzer:in und Mieter:in
- Bewirtschafter:in
- Technologieanbieter:in
- FM-Dienstleister:in

Digital Real Estate Index DRE-i

Der DRE-i misst, in welchem Ausmass sich Immobilienunternehmen mit der Digitalisierung auseinandersetzen und wie weit sie diese bereits umgesetzt haben. Er wird auf der Basis von 25 Indikatoren in den Clustern Strategie, Organisation & Prozesse, Kunden, Produkte & IT-Infrastruktur sowie dem Technologieeinsatz als zusätzlichem Cluster berechnet und stützt sich auf die Einschätzung dieser Indikatoren durch die Befragten für die eigene Unternehmung. Die Gewichtung der Indikatoren wurde mittels einer adaptierten Präferenzanalyse durch Expertinnen und Experten von pom+Consulting AG festgelegt.

Digitale Technologien

Auf der Basis von zwölf vorgegebenen Technologien wird die Zuteilung der Technologien zu einer Phase des Hype-Zyklus von Gartner erhoben. In einer weiteren Frage beurteilen die Befragten den Umsetzungsstand und Nutzen dieser Technologien für ihr Unternehmen. Grundlage für die Beurteilung ist jeweils eine geschlossene vierstufige Skala sowie die Antwortmöglichkeit «nicht relevant».

Fokusthema: Hindernisse der Digitalisierung

Die elfte Ausgabe der Studie befasst sich im Fokusteil mit den Hindernissen der Digitalisierung in der Bau- und Immobilienbranche und untersucht, wie diese durch den gezielten Einsatz von Technologien und weiteren Massnahmen überwunden werden können. Grundlage bilden neun Vertiefungsfragen, in denen die Befragten Herausforderungen der digitalen Transformation im eigenen Unternehmen, bevorzugte Lösungsansätze sowie den Beitrag ausgewählter Technologien bewerteten.

Digitale Technologien in der Bau- und Immobilienwirtschaft

Die folgende Auswahl an digitalen Technologien mit Relevanz für die Bau- und Immobilienbranche basiert auf der Publikation «Digital Real Estate – Bedeutung und Potenziale der Digitalisierung für die Akteure der Immobilienwirtschaft», SVIT Verlag AG, Zürich, 2016

KATEGORIE	TECHNOLOGIEEINSATZ
 Platforms & Portals	Technologien für soziale, technische oder betriebliche Netzwerke bieten die Grundlage für alle sozialen Netzwerke, Crowd-Modelle, Living Services etc.
 Decentralized Energy Technologies	Technologien zur dezentralen Gewinnung und Speicherung von Energie sowie intelligente Energienetze, die den Energieverbrauch in Gebäuden messen, regeln, steuern und optimieren.
 Building Information Modelling (BIM)	Technologie (und Methode) für das Management von integrierten Datenmodellen im Lebenszyklus von Gebäuden und Infrastrukturen (Digital Twin).
 Virtual & Augmented Reality	Technologien zur wirklichkeitsnahen und interaktiven Visualisierung einer virtuellen Welt (Virtual Reality) oder Darstellung von digitalen Informationen, welche die reale Welt um virtuelle Aspekte erweitern (Augmented Reality). Die Zusammenführung beider Technologien wird als Mixed Reality bezeichnet.
 Robotics & Drones	Computergesteuerte ortsfeste oder mobile Maschinen (Roboter) und unbemannte Luft- und Wasserfahrzeuge (Drohnen).
 Sensors & Actuators (Internet of Things)	Technologien zur Steuerung von Elementen, die Informationen aus ihrer Umgebung aufnehmen und weitergeben (Sensoren) sowie Aktionen auslösen (Aktoren). Der Einsatz von Sensorik dient als Grundlage für das Internet of Things (IoT; Internet der Dinge).
 Data Analytics (Advanced Analytics & Big Data)	Technologien zur Analyse und Auswertung grosser Datenbestände sowie Prognose künftiger Entwicklungen.
 Artificial Intelligence & Machine Learning	Technologien, die sich mit der Automatisierung von intelligentem Verhalten befassen, mit dem Ziel, eine menschenähnliche Intelligenz nachzubilden oder zu übertreffen.
 Navigation & Location Based Services	Technologien zur Lokalisierung (z. B. über GPS, RFID etc.) und Bereitstellung von ortsbezogenen Informationen und Diensten.
 Additive Manufacturing (3D Printing)	Technologien zur Fertigung materieller Objekte auf der Basis digitaler Modelle.
 Smart Material & Nanotechnologies	Materialien, die selbstständig aufgrund ihrer inneren Struktur auf Reize von aussen reagieren (Smart Material) und technische Anwendungen in der Grössenordnung von Nanostrukturen (Atome und Moleküle).
 Blockchain (Internet of Value)	Technologie, die als dezentrales Kryptotransaktionssystem die Erfassung und Abwicklung von Verträgen und Vermögensgegenständen ohne Intermediär ermöglicht. Der Einsatz von Blockchain dient als Grundlage für das Internet of Value (IoV; Internet der Werte).



Als Querschnittsbranche entlang des Lebenszyklus von Immobilien muss die Bau- und Immobilienwirtschaft die Potenziale der Digitalisierung nutzen und gemeinsam langfristige Strategien entwickeln. Digital Real Estate ist der Schlüssel zu dieser Welt.



BAUEN DIGITAL SCHWEIZ
BÂTIR DIGITAL SUISSE
COSTRUZIONE DIGITALE SVIZZERA
CONSTRUIR DIGITAL SVIZRA

Home of



pom+Consulting AG
Limmatstrasse 214
8005 Zürich
Tel. +41 44 200 42 00

www.digitalrealestate.ch