



# Studie «Smart Building Management 2025»

Zukunft Gebäudemanagement: Chancen, Nutzen und Grenzen von Smart Building Lösungen



Real Estate & Facility Management  
**SBM Index 2025**

ZHAW Life Sciences und Facility Management  
Institut für Facility Management  
Kompetenzgruppe Smart Building Management

# Vorwort

Der Gebäudebetrieb steht vor wachsenden Anforderungen. Energieeffizienz, Nachhaltigkeit, Wirtschaftlichkeit und Transparenz gewinnen zunehmend an Bedeutung und prägen die Erwartungen an Eigentümer, Betreiber und Facility-Management-Organisationen. Gleichzeitig nimmt die Digitalisierung von Gebäuden und Betriebsprozessen weiter zu.

Smart Building Management wird in diesem Kontext häufig als Ansatz verstanden, um diese Anforderungen mithilfe digitaler Technologien, intelligenter Systeme und datenbasierter Steuerung zu unterstützen. Dem damit verbundenen Potenzial steht jedoch eine grosse Bandbreite an Umsetzungsformen, organisatorischen Ansätzen und Reifegraden gegenüber. Der Begriff *Smart* ist dabei vieldeutig; für die Kompetenzgruppe *Smart Building Management* an der IFM ZHAW steht er insbesondere für *Flexibilität* sowie für die *Fähigkeit, zukünftige Entwicklungen möglichst präzise zu antizipieren*.

Vor diesem Hintergrund verfolgen wir mit dieser Studie das Ziel, den aktuellen Stand von Smart Building Management in der Schweiz aus Sicht der Praxis zu erfassen. Die Befragung beleuchtet unter anderem wahrgenommene Potenziale, den Einsatzgrad in Gebäuden, den Reifegrad der Umsetzung, verfolgte Ziele sowie Hemmnisse und Herausforderungen.

Ein zentrales Element der Studie ist die Entwicklung des **SBM Index «Real Estate & Facility Management»**, der eine strukturierte und vergleichbare Einordnung des Status quo von Smart Building Management ermöglicht und als Orientierungsinstrument für die Praxis dient. Ich hoffe, dass Ihnen die Lektüre neue Erkenntnisse vermittelt.



Prof. Dr. Andrea González



# Inhalt

## 1. Management Summary

## 2. Einordnung und Zielsetzung der Studie

## 3. Methodik und Stichprobe

## 4. Ergebnisse der Befragung

4.1 Wahrgenommenes Potenzial von Smart Building Management

4.2 Verantwortung und organisatorische Verankerung

4.3 Aktueller Einsatzgrad in Gebäuden

4.4 Reifegrad der Umsetzung

4.5 Ziele beim Einsatz von Smart Building Management

4.6 Erfüllung der Erwartungen

4.7 Hemmnisse und Herausforderungen

## 5. Einordnung und Handlungsbedarf

# Management Summary (1/2)

## Zentrale Ergebnisse der Studie auf einen Blick

Die vorliegende Studie basiert auf einer praxisorientierten Befragung von Fachpersonen aus dem Bereich Real Estate, Facility Management und angrenzenden Funktionen in der Schweiz.

Die 478 Teilnehmenden sind in unterschiedlichen organisatorischen Rollen tätig und verantworten Gebäude verschiedener Grösse und Nutzungstypen. Ziel der Befragung ist es, eine fundierte Standortbestimmung von Smart Building Management (SBM) in der Schweizer Praxis vorzunehmen.

Die Ergebnisse zeigen, **dass SBM von den Teilnehmenden als relevantes und zukunftsorientiertes Handlungsfeld wahrgenommen wird**. Über nahezu alle betrachteten Anwendungsfelder hinweg wird **das Potenzial mehrheitlich als hoch eingeschätzt**. Besonders ausgeprägt ist die Potenzialwahrnehmung in operativ geprägten Bereichen wie der **Effizienzsteigerung im Facility Management oder der Reduktion von Energieverbrauch und CO<sub>2</sub>-Emission**.

Gleichzeitig wird deutlich, dass **Smart Building Management in der Praxis sehr unterschiedlich verstanden und umgesetzt wird**. Die Einschätzungen der Teilnehmenden spiegeln ein breites Spektrum an Erfahrungen und organisatorischen Rahmenbedingungen wider.

### Methodik

Onlinebefragung von Experten im Immobilienbereich. Feldzeit: November / Dezember 2025

### Stichprobe

478

gültige ausgefüllte Fragebögen

### Potenzial

78%

sehen (sehr) hohes Potenzial durch SBM die Effizienz im Facility Mgmt. zu steigern

### Verantwortung

51%

sehen SBM in der Verantwortung des Top-Managements

### Kompetenz

Moderate SBM-Kompetenz der Teilnehmer



## Management Summary (2/2)

## Zentrale Ergebnisse der Studie auf einen Blick

Gleichzeitig zeigt sich ein heterogenes Bild beim Einsatz und Reifegrad. In vielen Organisationen kommt Smart Building Management bislang nur punktuell oder in einzelnen Gebäuden zum Einsatz, während eine systematische, portfolioübergreifende Umsetzung die Ausnahme bleibt. Besonders auffällig ist, dass der Nutzen von Smart Building Management häufig **nicht systematisch gemessen wird oder keine klaren Zielgrößen definiert sind**.

Als zentrale Hemmnisse nennen die Teilnehmenden vor allem **hohe Investitionskosten, technische Komplexität sowie die Integration in bestehende Systeme**. Die Ergebnisse zeigen zudem, dass Kompetenz eine zentrale Rolle spielt: Während erfahrene Teilnehmende vor allem technische Komplexität und fehlende Fachkompetenzen betonen, sehen weniger erfahrene Teilnehmende zusätzlich **Unsicherheiten** hinsichtlich der tatsächlich erzielbaren Kostensenkungen. Insgesamt unterstreicht die Studie den **Bedarf an klaren Zielbildern, messbaren Nutzenargumenten und einem gezielten Kompetenzaufbau**.

Einsatz SBM	35%	Smart Building Management wird derzeit lediglich in ca. 35% der Gebäude eingesetzt
SBM Level	Mittleres SBM-Level	der Gebäude, die die Teilnehmer betreuen/kennen
		sehr gering
		sehr hoch
Ziele	Energieeinsparung / CO <sub>2</sub> -Reduktion	Ist für 87% für ein wichtiges oder sehr wichtiges Ziel des Einsatzes von SBM
Zielerfüllung	57%	geben an, ihre Ziele im Bereich Energieeinsparung haben sich durch SBM-Massnahmen mindestens teilweise erfüllt
Hindernisse	75%	sehen vor allem die Integration in bestehende Systeme als Hindernis für eine weitere Verbreitung von SBM

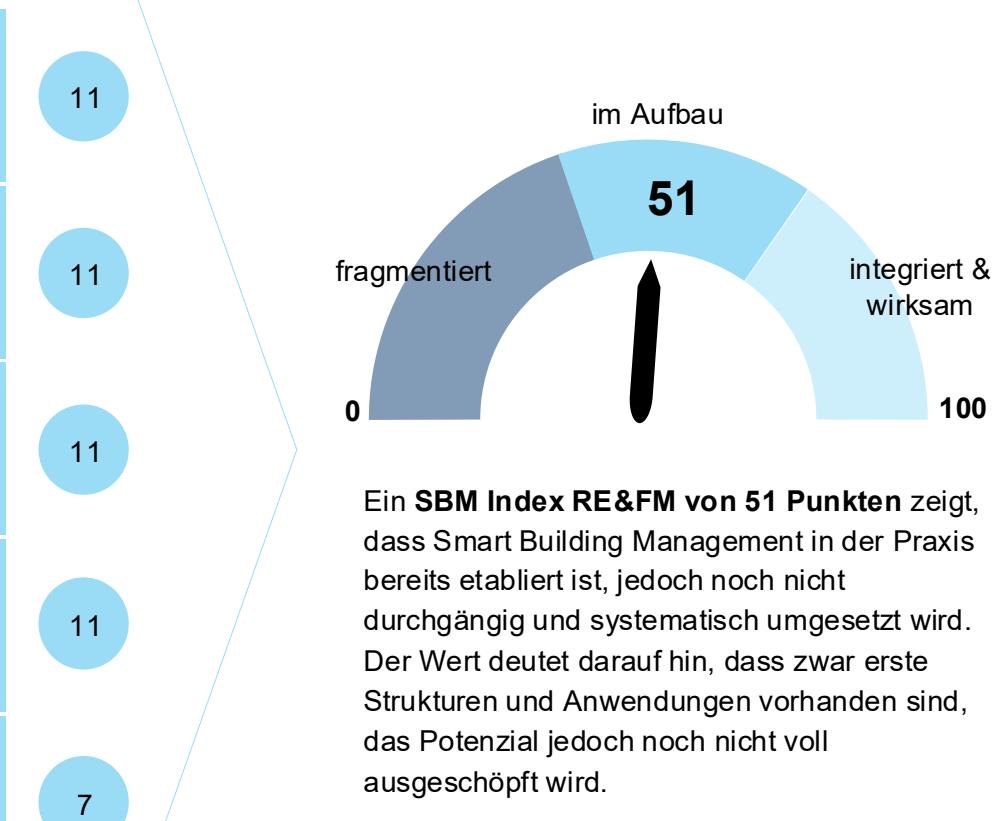
# Smart Building Management Index Schweiz 2025

Der SBM Index RE&FM Schweiz liegt 2025 bei **51** und zeigt damit Aufholbedarf

Der **SBM Index RE&FM** (Smart-Building Management Index „Real Estate & Facility Management“) bildet den Umsetzungsstand von Smart Building Management in der Praxis ab. Er wird als Indexwert von 0 bis 100 ausgewiesen und basiert auf fünf gleichgewichteten Dimensionen (jeweils maximal 20 Punkte), der gemeinsame Einsatz, Systematik, Wirkung und Umsetzbarkeit von Smart Building Management beschreiben.

Erzielter Punktewert je Dimension

<b>Einsatz</b> Anteil an bekannten Gebäuden, die Smart Building Management einsetzen.
<b>Reife</b> Reifegrad der Smart Building Management Anwendung in den bekannten Gebäuden.
<b>Wirkung</b> Erfüllung der Erwartungen an den Smart Building Management Einsatz – sofern gemessen.
<b>Kompetenz</b> Kompetenz zu Smart Building Management um dies gezielt zu steuern und weiterzuentwickeln.
<b>Umsetzbarkeit</b> Barrieren, die die weitere Verbreitung von Smart Building Management erschweren



Ein **SBM Index RE&FM von 51 Punkten** zeigt, dass Smart Building Management in der Praxis bereits etabliert ist, jedoch noch nicht durchgängig und systematisch umgesetzt wird. Der Wert deutet darauf hin, dass zwar erste Strukturen und Anwendungen vorhanden sind, das Potenzial jedoch noch nicht voll ausgeschöpft wird.

# Einordnung und Zielsetzung der Studie

## Warum Smart Building Management für die Praxis an Bedeutung gewinnt

Der Gebäudebetrieb steht zunehmend im Spannungsfeld steigender Anforderungen an Wirtschaftlichkeit, Nachhaltigkeit und Nutzerorientierung. Energiepreise, regulatorische Vorgaben und veränderte Nutzungsanforderungen erhöhen den Druck auf Eigentümer, Betreiber und Facility-Management-Organisationen, Gebäude effizienter und transparenter zu steuern.

Smart Building Management adressiert diese Herausforderungen durch die systematische Nutzung von Gebäude- und Betriebsdaten. Ziel ist es, Entscheidungen im Betrieb datenbasiert zu unterstützen, Prozesse zu optimieren und die Leistungsfähigkeit von Gebäuden über ihren Lebenszyklus hinweg zu verbessern. Dabei reicht das Anwendungsspektrum von Energie- und Kostenoptimierung über Instandhaltungs- und Betriebsprozesse bis hin zu Nutzerkomfort und Sicherheit.

Die vorliegende Studie verfolgt das Ziel, den aktuellen Stand von Smart Building Management in der Schweiz aus Sicht der Praxis zu erfassen. Im Mittelpunkt stehen die Wahrnehmung von Potenzialen, der tatsächliche Einsatz, die verfolgten Ziele sowie hemmende Faktoren. Die Studie versteht sich als praxisnahe Bestandsaufnahme und liefert eine Grundlage für die Einordnung des eigenen Reifegrads sowie für die Ableitung konkreter Handlungsbedarfe.



Smart Building Management (SBM) umfasst die ganzheitliche Planung, Steuerung und Optimierung von Gebäuden mithilfe digitaler Technologien und vernetzter Systeme. Dies schliesst die Integration von Sensorik, Automatisierung, Datenanalytik und Plattformlösungen ein.

# Methodik und Stichprobe (1/4)

An der Befragung haben **478** Teilnehmer mit unterschiedlichen Hintergründen teilgenommen

Die Studie basiert auf einer standardisierten Online-Befragung, die sich gezielt an Fach- und Führungskräfte aus dem Umfeld des Facility Managements, der Immobilienbewirtschaftung sowie angrenzender Funktionen richtet. Ziel war es, Einschätzungen aus der operativen und strategischen Praxis systematisch zu erfassen und vergleichbar auszuwerten.

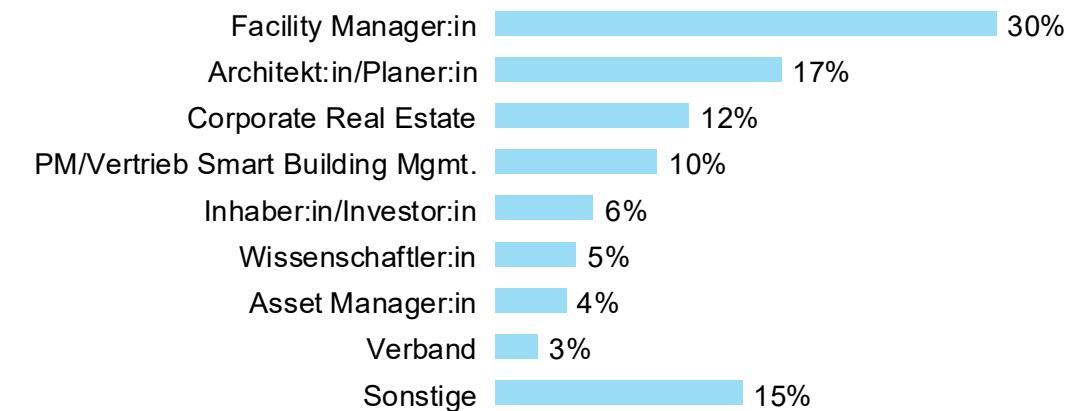
Der Fragebogen deckt zentrale Themenfelder entlang des Einsatzes von Smart Building Management ab. Dazu zählen die Wahrnehmung von Potenzialen, der aktuelle Einsatzgrad, der Reifegrad der Umsetzung, verfolgte Ziele sowie hemmende Faktoren. Die Fragen wurden überwiegend als geschlossene Items mit abgestuften Antwortskalen ausgestaltet, um differenzierte Einschätzungen zu ermöglichen.

Insgesamt haben 478 Personen den Fragebogen vollständig ausgefüllt und wurden damit als Datensatz in die Auswertung aufgenommen.

Abbildung 1 zeigt die funktionale Verteilung der Befragten. Die Stichprobe wird dabei klar von Rollen geprägt, die unmittelbar mit dem Betrieb, der Bewirtschaftung oder der Steuerung von Gebäuden befasst sind. Damit stammen die Einschätzungen überwiegend aus der operativen und strategischen Praxis des Facility Managements und angrenzender Funktionen.

Diese Zusammensetzung ist für die Interpretation der Studienergebnisse zentral, da die Bewertungen von Smart Building Management nicht aus einer rein konzeptuellen Perspektive erfolgen, sondern auf konkreten Erfahrungen im Gebäudebetrieb basieren. Entsprechend sind die Aussagen zu Potenzialen, Zielen und Hemmnissen als praxisnah einzuordnen.

**Abbildung 1: Welche Rolle beschreibt Sie am besten?**



# Methodik und Stichprobe (2/4)

Die meisten Studienteilnehmer arbeiten in Betrieben >250 Mitarbeiter und im Kanton ZH

Die Teilnehmenden sind für unterschiedliche Organisationsarten tätig und bilden damit gut unterschiedliche Perspektiven ab.

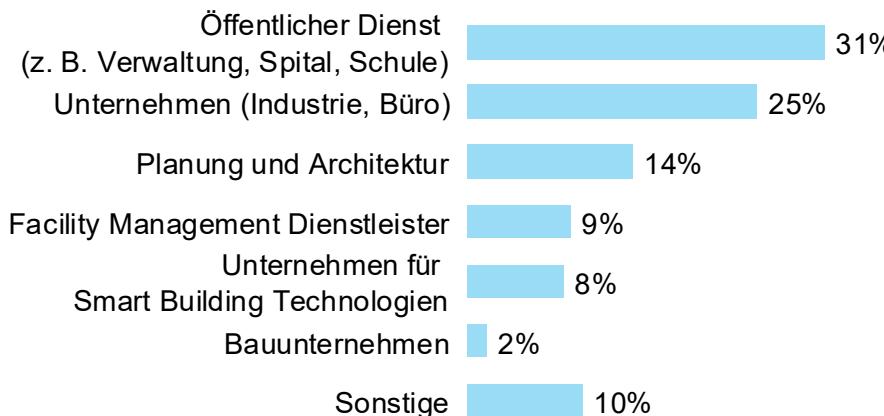
Abbildung 2 zeigt, dass die Teilnehmenden für unterschiedliche Organisationsarten tätig sind, darunter Eigentümer- und Betreiberorganisationen ebenso wie externe Dienstleister. Die Befragung bildet damit verschiedene Rollen entlang des Gebäudelebenszyklus ab.

Abbildung 3 verdeutlicht, dass die Teilnehmenden aus Organisationen

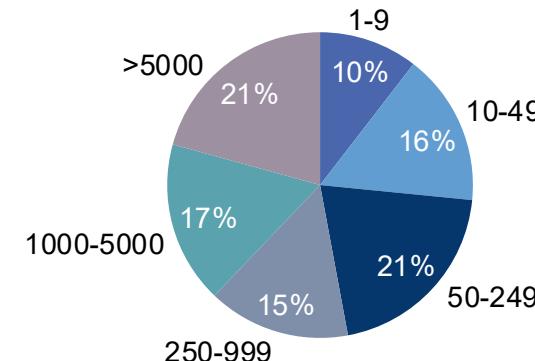
unterschiedlicher Grösse stammen – von kleineren über mittelgrossen bis hin zu grösseren Organisationen. Entsprechend variieren die organisatorischen Rahmenbedingungen, unter denen Smart Building Management eingesetzt wird.

Abbildung 4 zeigt den geografischen Hauptsitz der Organisationen, für die die Teilnehmenden tätig sind. Der Schwerpunkt liegt auf Organisationen mit Hauptsitz in der Schweiz, ergänzt durch einzelne internationale Kontexte.

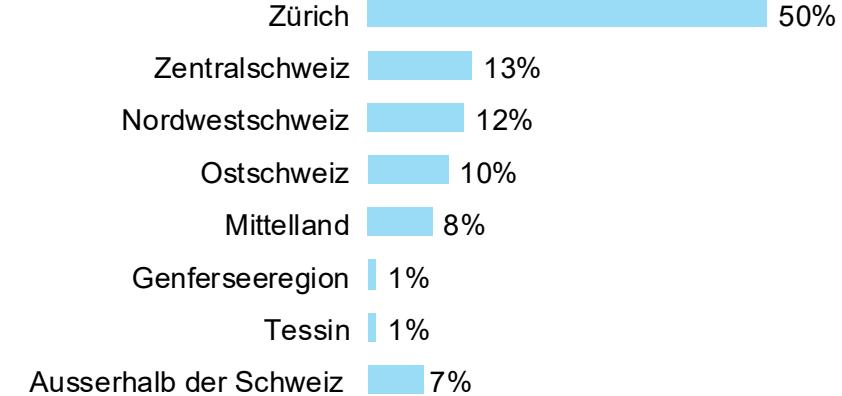
**Abbildung 2: In welcher Art von Organisation sind Sie tätig?**



**Abbildung 3: Wie viele Mitarbeitende hat Ihre Organisation (ungefähr)?**



**Abbildung 4: Wo befindet sich der Hauptsitz Ihrer Organisation?**



Zentralschweiz: Uri, Schwyz, Obwalden, Nidwalden, Luzern, Zug | Nordwestschweiz: Basel, Aargau | Ostschweiz: St. Gallen, Thurgau, Appenzell, Glarus, Schaffhausen, Graubünden | Mittelland: Bern, Solothurn, Freiburg, Neuenburg, Jura | Genferseeregion: Genf, Waadt, Wallis

# Methodik und Stichprobe (3/4)

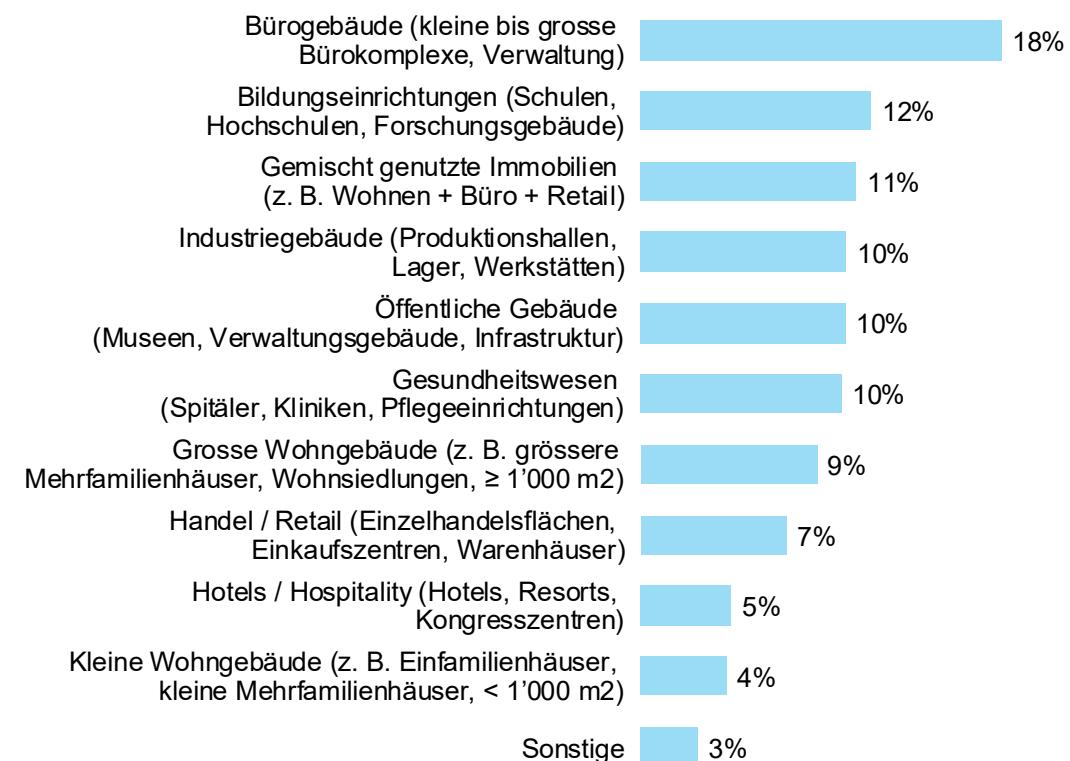
## Breites Spektrum an Gebäudetypen in der Stichprobe

Abbildung 5 zeigt, welche Gebäudetypen in der Praxis der Befragten am häufigsten vertreten sind. Der Schwerpunkt liegt auf klassischen Nutzungsarten wie Büro-, Verwaltungs- und gemischt genutzten Gebäuden, ergänzt durch weitere Gebäudetypen mit spezifischen betrieblichen Anforderungen.

Diese Verteilung ist für die Einordnung der Studienergebnisse zentral, da sich Anforderungen, Betriebsprozesse und Optimierungspotenziale je nach Gebäudetyp deutlich unterscheiden. Die Ergebnisse der Befragung spiegeln damit nicht einzelne Sonderfälle wider, sondern adressieren Gebäudetypen, die einen wesentlichen Teil des Bestands in der Praxis ausmachen.

Gleichzeitig wird deutlich, dass Smart Building Management in sehr unterschiedlichen Nutzungskontexten relevant ist. Dies bildet eine wichtige Grundlage für die nachfolgenden Auswertungen zu Potenzialen, Einsatzgrad und Reifegrad.

**Abbildung 5: Was sind die gängigsten Gebäudetypen für die Sie zuständig sind bzw. für die Sie ihre Aussagen treffen? (Mehrfachnennung möglich)**



Etwa zwei Drittel der Studienteilnehmer  
haben ein maximal mittleres Wissen  
bezüglich Smart Building Management

# Methodik und Stichprobe (4/4)

## Heterogener Wissens- und Kompetenzstand der Befragten zu Smart Building Management.

Abbildung 6 zeigt die Selbsteinschätzung der Teilnehmenden hinsichtlich ihres Wissens und ihrer Kompetenz im Bereich Smart Building Management. Die Ergebnisse verdeutlichen eine deutliche Streuung: Während ein Teil der Befragten über hohe oder sehr hohe Kompetenzen verfügt, ordnet sich ein relevanter Anteil im mittleren oder unteren Kompetenzbereich ein. Diese Heterogenität weist darauf hin, dass Smart Building Management in der Praxis

auf unterschiedlichen Erfahrungs- und Wissensständen aufsetzt. Die dargestellte Kompetenzverteilung bildet einen wichtigen Kontext für die Interpretation der nachfolgenden Ergebnisse, da sich Wahrnehmungen von Potenzialen oder Hemmnissen im weiteren Verlauf der Studie teilweise deutlich unterscheiden.

**Abbildung 6: Wie schätzen Sie Ihr Wissen und Kompetenz rund um das Thema Smart Building Management ein?**



# Wahrgenommenes Potenzial von SBM (1/2)

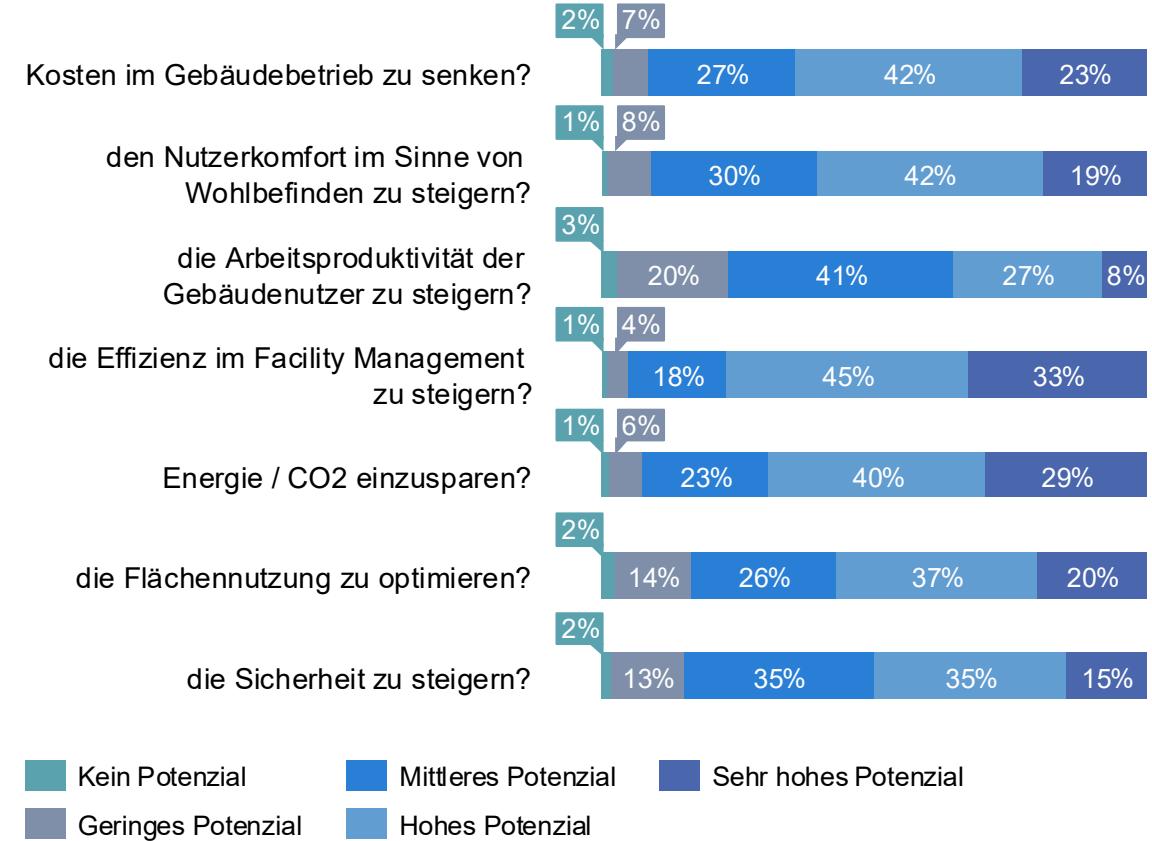
## Hohe Potenziale über alle betrachteten Anwendungsfelder hinweg

Abbildung 7 zeigt, dass Smart Building Management über alle betrachteten Anwendungsfelder hinweg überwiegend als potenzialstark eingeschätzt wird. Besonders hohe Potenziale werden bei der Effizienzsteigerung im Facility Management, der Reduktion von Energieverbrauch und CO<sub>2</sub>-Emissionen sowie bei der Senkung von Betriebskosten gesehen.

Auch in weiteren Anwendungsfeldern, etwa im Hinblick auf Transparenz, Entscheidungsunterstützung und Qualität des Gebäudebetriebs, wird Smart Building Management mehrheitlich als potenzialstark bewertet. Geringere, aber weiterhin relevante Potenziale werden in stärker nutzerbezogenen Wirkungen gesehen, etwa bei der Steigerung der Produktivität von Gebäudenutzern.

Insgesamt verdeutlicht die Abbildung, dass Smart Building Management aus Sicht der Teilnehmenden kein Nischenthema ist, sondern in einer Vielzahl betrieblicher und strategischer Anwendungsfelder als wirksam eingeschätzt wird.

**Abbildung 7: Wie schätzen Sie das Potenzial durch Smart Building Management ein, ...**



# Wahrgenommenes Potenzial von SBM (2/2)

## Unterschiedliche Potenzialbewertung je nach eigener Kompetenzeinschätzung

Abbildung 8 verdeutlicht, dass die Einschätzung des Potenzials systematisch mit der eigenen Kompetenzeinschätzung zusammenhängt. Teilnehmende mit hoher Kompetenz bewerten die Potenziale in nahezu allen Anwendungsfeldern deutlich höher als Teilnehmende mit geringerer Kompetenz.

Die Unterschiede zeigen sich insbesondere in klassischen, daten- und betriebsnahen Anwendungsfeldern wie der Effizienzsteigerung im Facility Management, der Energie- und CO<sub>2</sub>-Einsparung sowie der Kostensenkung im Gebäudebetrieb. In diesen Bereichen fällt die Potenzialbewertung bei Teilnehmenden mit hoher Kompetenz deutlich positiver aus.

In stärker nutzerbezogenen Anwendungsfeldern, etwa der Steigerung der Arbeitsproduktivität von Gebäudenutzern, sind die Unterschiede geringer und die Potenzialbewertungen insgesamt zurückhaltender. Die Abbildung verdeutlicht damit, dass die Wahrnehmung des Potenzials von Smart Building Management systematisch mit der eigenen Erfahrung und dem eigenen Wissensstand variiert.

**Abbildung 8: Wie schätzen Sie das Potenzial durch Smart Building Management ein, ... (Split nach eigener Kompetenz | Anteil «hohes» bzw. «sehr hohes» Potenzial)**



# Verantwortung und organisatorische Verankerung

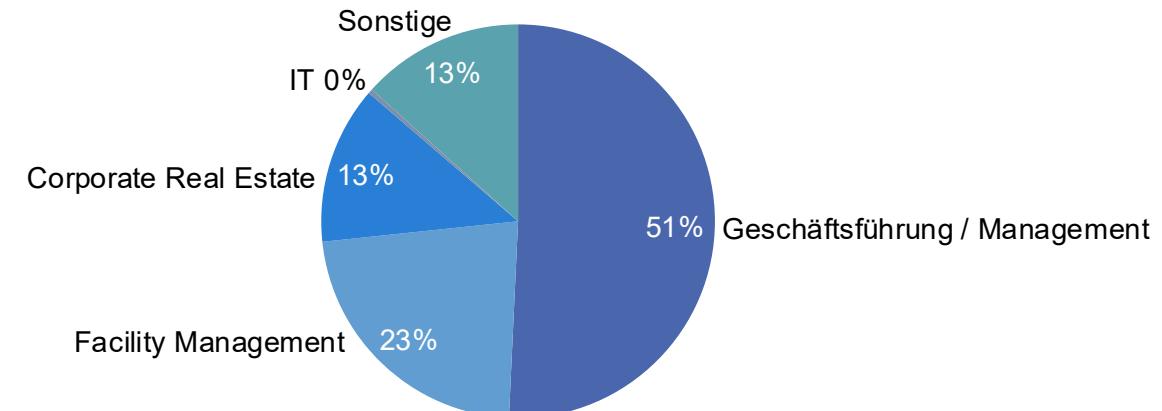
## Unterschiedliche organisatorische Zuordnung der Verantwortung für SBM

Abbildung 9 zeigt, welchen Funktionen die Teilnehmenden in ihren jeweiligen Organisationen die Verantwortung für Smart Building Management zuordnen. Die Ergebnisse verdeutlichen, dass es über die Stichprobe hinweg keine einheitliche organisatorische Verankerung gibt. Je nach Organisation liegt die Verantwortung entweder auf Ebene der Geschäftsführung bzw. des Top-Managements oder in operativen und technischen Funktionen wie Facility Management oder Corporate Real Estate.

Damit wird sichtbar, dass Smart Building Management in der Praxis aus unterschiedlichen organisationalen Blickwinkeln heraus verantwortet wird. In einzelnen Organisationen ist das Thema strategisch auf Managementebene angesiedelt, während es in anderen Organisationen primär aus einer betrieblichen oder technischen Perspektive heraus bearbeitet wird.

Die Abbildung verdeutlicht somit die Bandbreite der organisatorischen Zuständigkeiten, unterstreicht jedoch zugleich, dass Smart Building Management bislang nicht durchgängig einer klar definierten, einheitlichen Funktion zugeordnet ist.

**Abbildung 9: Wer ist in Ihrer Organisation primär verantwortlich für die Entscheidung über den Einsatz von Smart Building Management (inkl. Budgetverantwortung)?**



Die den Teilnehmern bekannten Gebäude  
setzen nur zu ca. 35 % Smart Building  
Management ein.

# Aktueller Einsatzgrad in Gebäuden

Smart Building Management ist bislang überwiegend punktuell im Einsatz

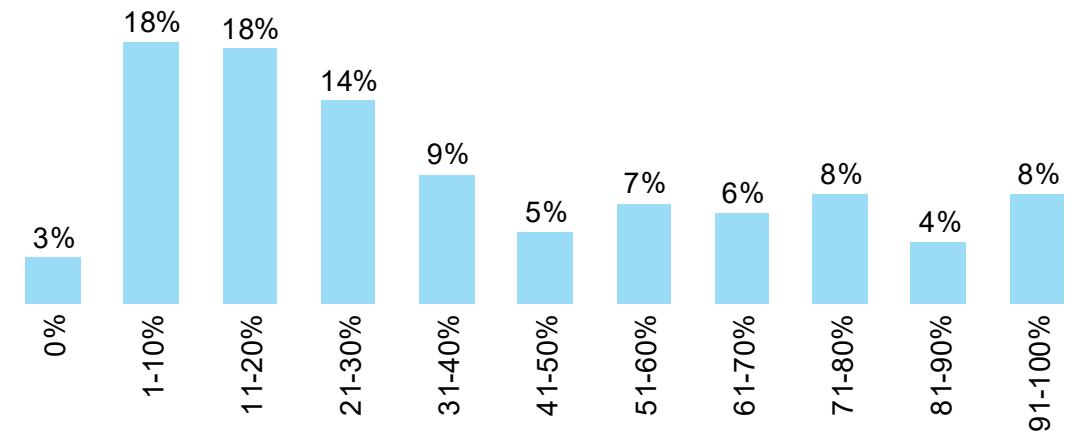
Abbildung 10 zeigt, in welchem Umfang Smart Building Management aktuell in den von den Teilnehmenden betreuten Gebäuden eingesetzt wird. Die Ergebnisse machen deutlich, dass Smart-Building-Lösungen in der Praxis bislang überwiegend selektiv genutzt werden. In vielen Organisationen beschränkt sich der Einsatz auf einzelne Gebäude, Teilportfolios oder spezifische Anwendungsfälle.

Ein relevanter Teil der Teilnehmenden gibt an, dass Smart Building Management bislang nur in wenigen Gebäuden umgesetzt wird. Dies deutet darauf hin, dass sich viele Organisationen noch in einer frühen Phase der Einführung befinden und erste Erfahrungen sammeln, ohne bereits eine umfassende Skalierung vorgenommen zu haben.

Demgegenüber steht eine kleinere Gruppe von Befragten, die Smart Building Management bereits in einem Grossteil oder sogar in allen betreuten Gebäuden einsetzen bzw. den Einsatz beobachten. Diese Fälle zeigen, dass eine systematische und portfolioübergreifende Umsetzung grundsätzlich möglich ist, bislang jedoch nur von wenigen Organisationen realisiert wird.

Insgesamt verdeutlicht die Abbildung, dass der aktuelle Einsatzgrad von Smart Building Management stark variiert. Das Spektrum reicht von punktuellen Anwendungen bis hin zu umfassende Implementierungen.

**Abbildung 10: Von den bestehenden Gebäuden, die Sie betreuen oder kennen (z.B. aufgrund Planungstätigkeit) – wie hoch schätzen Sie den Anteil an Gebäuden, in denen Smart Building Management eingesetzt wird (z.B. Sensorik, Automatisierung)?**



# Reifegrad der Umsetzung

## Unterschiedliche Reifegrade in der Umsetzung von Smart Building Management

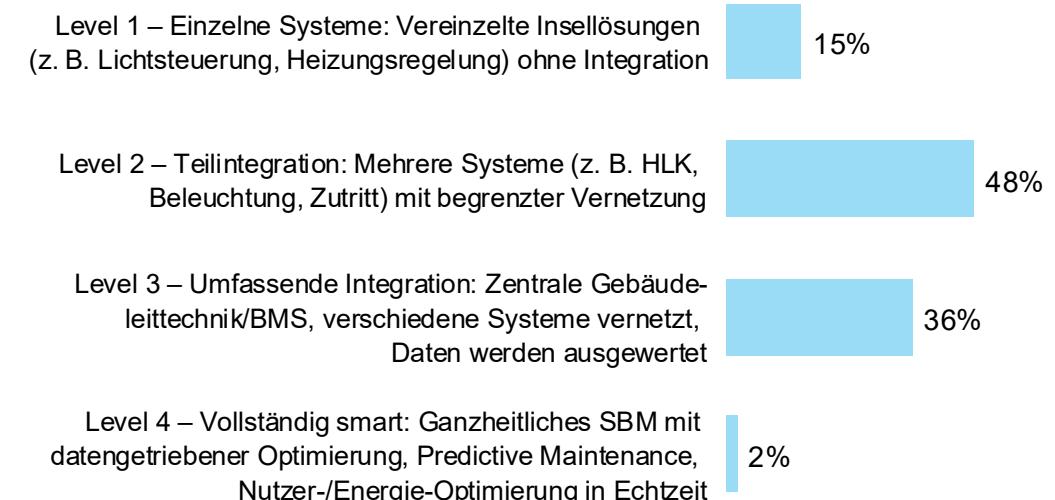
Abbildung 11 zeigt den Reifegrad der Umsetzung von Smart Building Management aus Sicht der Teilnehmenden, die bereits Smart Building Management einsetzen oder in ihnen bekannten Gebäuden den Einsatz beobachten. Die Ergebnisse verdeutlichen, dass sich die Gebäude auf unterschiedlichen Entwicklungsstufen befinden. Ein Grossteil der Befragten ordnet den aktuellen Stand eher frühen Reifegraden zu, in denen Smart Building Management noch nicht systematisch oder nur teilweise umgesetzt ist.

In diesen Fällen sind einzelne Lösungen oder Anwendungen vorhanden, jedoch fehlt häufig eine durchgängige Integration oder eine klare strategische Verankerung. Smart Building Management wird hier vor allem als ergänzendes Instrument genutzt, ohne bereits fest in bestehende Prozesse und Strukturen eingebettet zu sein.

Nur ein kleiner Teil der Befragten gibt an, einen höheren Reifegrad erreicht zu haben bzw. zu beobachten. In diesen Gebäuden ist Smart Building Management stärker strukturiert, über mehrere Gebäude hinweg implementiert und teilweise in operative und strategische Entscheidungsprozesse integriert. Diese Reifegrade deuten auf einen systematischeren Umgang mit Daten und digitalen Lösungen im Gebäudebetrieb hin.

Insgesamt zeigt sich, dass Smart Building Management in der Praxis aktuell noch kein flächendeckend etabliertes Instrument ist. Vielmehr zeigt sich ein breites Spektrum an Reifegraden, das von ersten Ansätzen bis hin zu weiterentwickelten Umsetzungsformen reicht.

**Abbildung 11: Von den durch Sie betreuten/bekannten Gebäuden in denen Smart Building Management eingesetzt wird – wie schätzen Sie den durchschnittlichen Reifegrad ein?**



# Ziele beim Einsatz von Smart Building Management

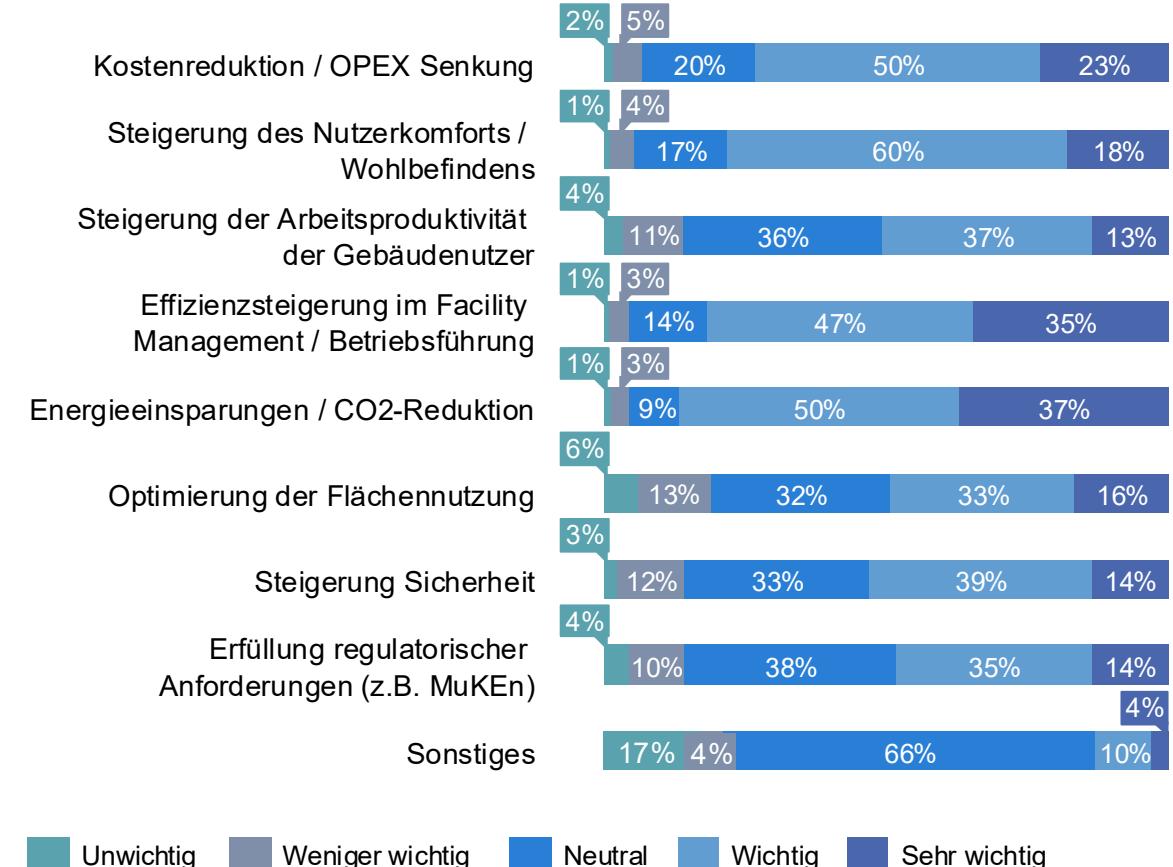
## Fokus auf Effizienz, Transparenz und Energie im Gebäudebetrieb

Abbildung 12 zeigt, welche Ziele die Teilnehmenden mit dem Einsatz von Smart Building Management verfolgen. Im Vordergrund stehen vor allem operative und wirtschaftliche Zielsetzungen, insbesondere die Effizienzsteigerung im Gebäudebetrieb und die Optimierung von Betriebsprozessen.

Ein weiterer zentraler Zielbereich betrifft Energie- und Nachhaltigkeitsthemen. Energieeffizienz, CO<sub>2</sub>-Reduktion und eine verbesserte Transparenz über Energieverbräuche spielen für viele Teilnehmende eine wichtige Rolle. Smart Building Management wird hier als Instrument zur systematischen Steuerung energetischer Potenziale verstanden.

Darüber hinaus werden Ziele im Bereich Transparenz und Entscheidungsunterstützung genannt, etwa durch eine bessere Verfügbarkeit und Auswertung von Betriebs- und Gebäudedaten. Nutzerbezogene Ziele wie Komfort oder Produktivität werden ebenfalls adressiert, jedoch insgesamt geringer priorisiert.

**Abbildung 12: Wenn Sie Smart Building Management einsetzen – welche Ziele verfolgen Sie primär?**



Je höher das SBM Level der Gebäude,  
desto eher werden Erwartungen an  
Kostenreduktion, Nutzerproduktivität,  
etc. erfüllt.

# Erfüllung der Erwartungen (1/2)

## Erwartungen werden häufig nur teilweise erfüllt

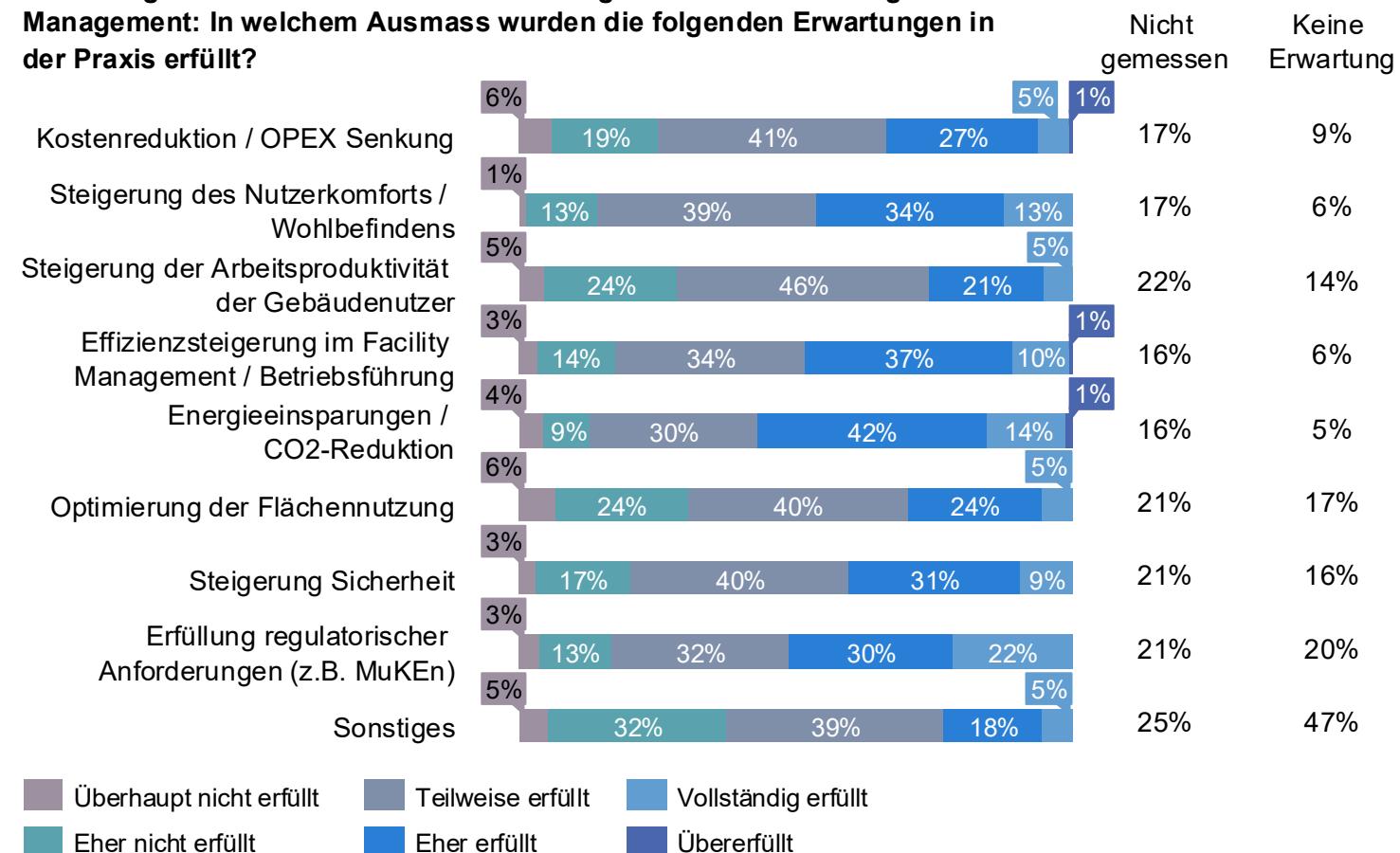
Abbildung 13 zeigt, in welchem Mass die Erwartungen der Teilnehmenden an Smart Building Management aktuell erfüllt werden. Die Ergebnisse verdeutlichen, dass die Erwartungen in der Mehrheit der Fälle nicht oder nur teilweise erfüllt werden.

Auffällig ist, dass ein relevanter Anteil der Teilnehmenden angibt, keine Erwartungen für einzelne Ziele zu haben oder deren Erfüllung nicht zu messen. Dies deutet auf fehlende Steuerungs- und Bewertungsmechanismen hin.

Dort, wo Erwartungen als tendenziell erfüllt eingeschätzt werden, betrifft dies insbesondere Ziele wie Energieeinsparungen, Erfüllung regulatorischer Anforderungen, Effizienzsteigerungen im Facility Management sowie Steigerung des Nutzerkomforts.

Es wird damit sichtbar, dass zwischen den wahrgenommenen Potenzialen von Smart Building Management und den bislang realisierten Effekten in der Praxis häufig noch eine Lücke besteht.

**Abbildung 13: Basierend auf Ihren Erfahrungen mit Smart Building Management: In welchem Ausmass wurden die folgenden Erwartungen in der Praxis erfüllt?**



# Erfüllung der Erwartungen (2/2)

## Höhere Erwartungserfüllung bei fortgeschrittenem Reifegrad

Abbildung 14 zeigt, dass die Erfüllung der Erwartungen mit zunehmendem Reifegrad deutlich steigt. Teilnehmende, die Smart Building Management einem höheren Reifegrad zuordnen, bewerten die Erfüllung der Erwartungen deutlich positiver.

In frühen Reifegraden überwiegt hingegen die Einschätzung, dass die Erwartungen nur teilweise oder gering erfüllt werden.

Die Abbildung zeigt damit einen klaren Zusammenhang zwischen dem Umsetzungsstand und dem wahrgenommenen Nutzen von Smart Building Management. Sie verdeutlicht, dass der erzielte Mehrwert stark davon abhängt, wie systematisch und umfassend Smart Building Management in der Organisation umgesetzt ist.

**Abbildung 14: Basierend auf Ihren Erfahrungen mit Smart Building Management: In welchem Ausmass wurden die folgenden Erwartungen in der Praxis erfüllt?**  
(Split nach Reifegrad der bekannten Gebäude | Anteil «eher erfüllt»/«vollständig erfüllt»/«übererfüllt»)

	<b>Level 1 – Einzelne Systeme:</b> Vereinzelte Insellösungen (z. B. Lichtsteuerung, Heizungsregelung) ohne Integration	<b>Level 2 – Teilintegration:</b> Mehrere Systeme (z. B. HLK, Beleuchtung, Zutritt) mit begrenzter Vernetzung	<b>Level 3 – Umfassende Integration:</b> Zentrale Gebäudeleittechnik/BMS, verschiedene Systeme vernetzt, Daten werden ausgewertet	<b>Level 4 – Vollständig smart:</b> Ganzheitliches SBM mit datengetriebener Optimierung, Predictive Maintenance, Nutzer-/Energie-Optimierung in Echtzeit
Kostenreduktion/OPEX Senkung	14%	27%	43%	50%
Steigerung des Nutzerkomforts/Wohlbefindens	30%	37%	58%	80%
Steigerung der Arbeitsproduktivität der Gebäudebenutzer	19%	21%	29%	78%
Effizienzsteigerung im Facility Management/Betriebsführung	35%	46%	54%	56%
Energieeinsparungen/CO2-Reduktion	45%	52%	64%	89%
Optimierung der Flächennutzung	38%	27%	29%	63%
Steigerung Sicherheit	25%	35%	47%	57%
Erfüllung regulatorischer Anforderungen (z.B. MuKEN)	46%	38%	63%	100%

# Hemmnisse und Herausforderungen (1/2)

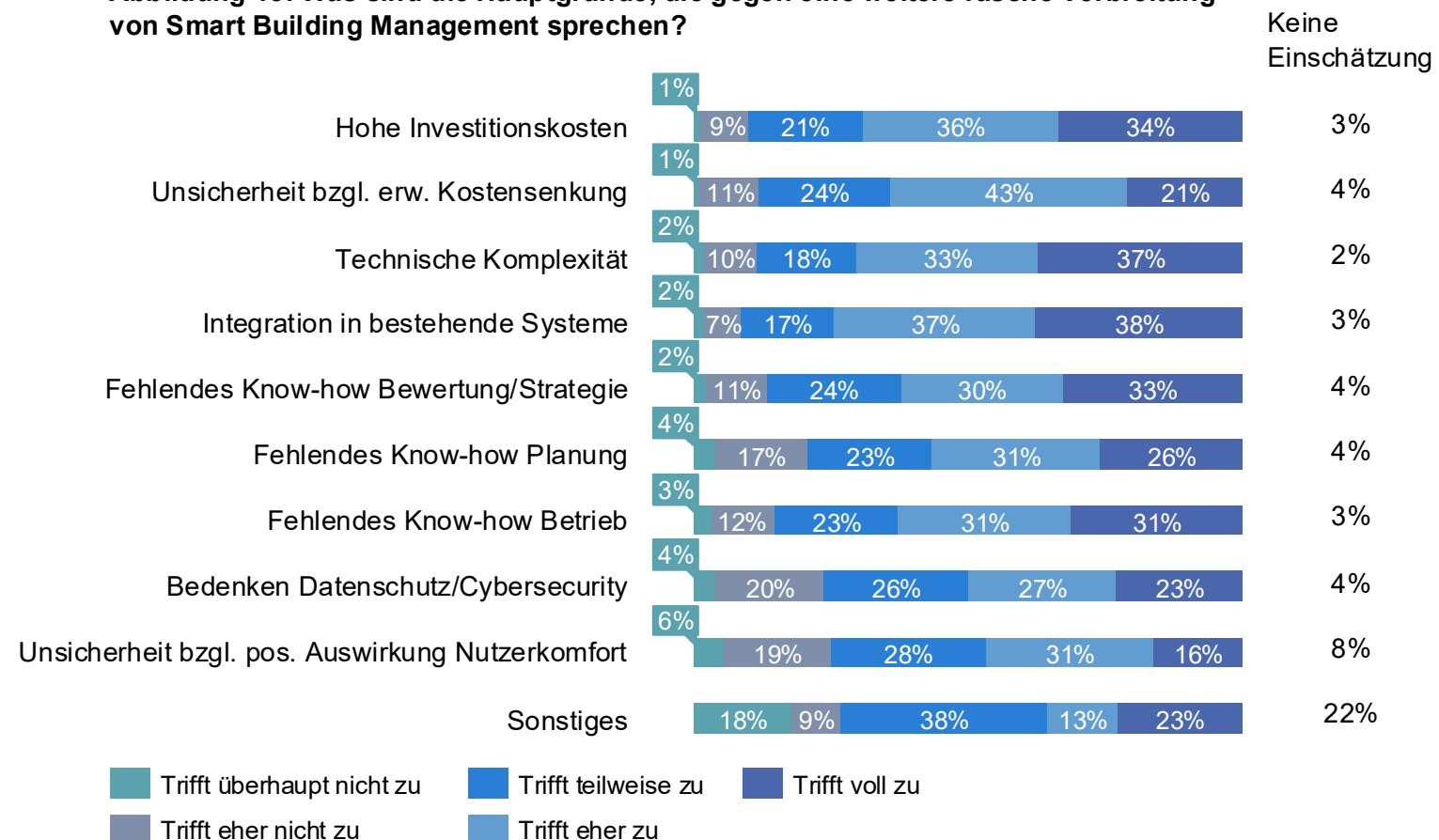
## Integrationsaufwand, Kosten und technische Komplexität als zentrale Hemmnisse

Abbildung 15 zeigt die aus Sicht der Teilnehmenden wichtigsten Hemmnisse beim Einsatz von Smart Building Management. Dabei stehen wirtschaftliche und technische Aspekte klar im Vordergrund. Am häufigsten werden hohe Investitionskosten, technische Komplexität der Lösungen sowie die Integration in bestehende Systeme und Infrastrukturen genannt.

Die Ergebnisse verdeutlichen, dass insbesondere der initiale Aufwand und die technische Einbettung in gewachsene Systemlandschaften als herausfordernd wahrgenommen werden. Smart Building Management wird damit weniger an seinem grundsätzlichen Nutzen, sondern stärker an der Umsetzbarkeit und Wirtschaftlichkeit gemessen.

Weitere Hemmnisse wie fehlende Kompetenzen oder Unsicherheit über die zu erwartenden Effekte werden ebenfalls genannt.

**Abbildung 15: Was sind die Hauptgründe, die gegen eine weitere rasche Verbreitung von Smart Building Management sprechen?**



# Hemmnisse und Herausforderungen (2/2)

## Hemmnisse werden je nach Kompetenzeinschätzung unterschiedlich gewichtet

Abbildung 15 zeigt die aus Sicht der Teilnehmenden wichtigsten Hemmnisse beim Einsatz von Smart Building Management. Dabei stehen wirtschaftliche und technische Aspekte klar im Vordergrund. Am häufigsten werden hohe Investitionskosten, technische Komplexität der Lösungen sowie die Integration in bestehende Systeme und Infrastrukturen genannt.

Die Ergebnisse verdeutlichen, dass insbesondere der initiale Aufwand und die

technische Einbettung in gewachsene Systemlandschaften als herausfordernd wahrgenommen werden. Smart Building Management wird damit weniger an seinem grundsätzlichen Nutzen, sondern stärker an der Umsetzbarkeit und Wirtschaftlichkeit gemessen.

Weitere Hemmnisse wie fehlende Kompetenzen oder Unsicherheit über die zu erwartenden Effekte werden ebenfalls genannt.

**Abbildung 16: Was sind die Hauptgründe, die gegen eine weitere rasche Verbreitung von Smart Building Management sprechen? (Split nach eigener Kompetenzeinschätzung | Anteil «trifft eher zu»/«trifft voll zu»)**

	sehr gering (ich habe kaum Kenntnisse/ Erfahrung mit Smart Building Management)	gering (ich kenne einzelne Aspekte, bin aber nicht vertraut mit den Konzepten insgesamt)	mittel (ich habe ein solides Basiswissen und kann vertraut mit den Konzepten insgesamt)	hoch (ich verfüge über vertiefte Kenntnisse und praktische Erfahrung in mehreren Bereichen)	sehr hoch (ich bin Expert:in, kann Strategien entwickeln und andere beraten)
Hohe Investitionskosten	60%	63%	76%	65%	67%
Unsicherheit bezüglich zu erwartender Kostensenkung	83%	68%	65%	57%	67%
Technische Komplexität	83%	65%	73%	68%	74%
Fehlende/schwierige Integration in bestehende Systeme	83%	79%	75%	73%	68%
Fehlende Kompetenz/Know-how in der Bewertung/Strategie	83%	67%	59%	58%	72%
Fehlende Kompetenz/Know-how in der Planung	80%	63%	52%	53%	64%
Fehlende Kompetenz/Know-how im Betrieb	80%	68%	57%	62%	72%
Bedenken zu Datenschutz/Cybersecurity	60%	54%	49%	51%	46%
Unsicherheit bzgl. positiver Auswirkungen auf Nutzerkomfort/produktivität	67%	41%	52%	48%	36%

# Einordnung und Handlungsbedarf (1/2)

## Was die Ergebnisse für die Praxis bedeuten

Die Ergebnisse der Befragung zeigen ein konsistentes Gesamtbild: **Smart Building Management wird in der Praxis als potenzialstark wahrgenommen, bleibt in der Umsetzung jedoch häufig hinter den Erwartungen zurück.** Zwischen dem hohen wahrgenommenen Nutzen und dem tatsächlichen Einsatzgrad besteht eine deutliche **Lücke**. Diese Lücke erklärt sich weniger durch fehlende Relevanz des Themas, sondern durch **konkrete Umsetzungs- und Bewertungsprobleme**.

Ein zentrales Spannungsfeld liegt zwischen **Potenzial und Realisierung**. Während Effizienzsteigerungen, Energieeinsparungen und bessere Entscheidungsgrundlagen als **klare Mehrwerte** gesehen werden, gelingt es vielen Organisationen bislang nicht, **diese Effekte systematisch zu messen oder wirtschaftlich zu bewerten**. Fehlende Messkonzepte und unklare Zielgrößen führen dazu, dass Erwartungen diffus bleiben oder nicht überprüft werden können.

Die Ergebnisse machen zudem deutlich, dass **Kompetenz eine Schlüsselrolle spielt**. Teilnehmende mit höherem Wissen bewerten Potenziale konsistenter, benennen Hemmnisse präziser und fokussieren stärker auf technische Komplexität und Umsetzungsthemen. **Geringere Kompetenz geht hingegen häufiger mit Unsicherheit hinsichtlich Wirtschaftlichkeit, Integration und Nutzen einher**. Kompetenzaufbau ist damit nicht nur ein operatives Thema, sondern Voraussetzung für **fundierte Investitionsentscheidungen**.

Auch die technischen und wirtschaftlichen Einstiegshürden sind klar erkennbar. Hohe Investitionskosten, technische Komplexität und die Integration in bestehende Systemlandschaften stellen **die grössten Barrieren** dar. **Diese Faktoren wirken insbesondere in frühen Reifegraden hemmend** und begünstigen punktuelle oder projektbezogene Anwendungen statt einer skalierenden Umsetzung.

# Einordnung und Handlungsbedarf (2/2)

## Vom Pilotprojekt zur systematischen Umsetzung

Aus den Ergebnissen lassen sich mehrere konkrete Handlungsbedarfe ableiten.

- Erstens **besteht ein klarer Bedarf an klaren Zielbildern und Messkonzepten**. Organisationen sollten vor der Einführung von Smart-Building-Lösungen definieren, welche Effekte erreicht werden sollen und wie diese gemessen werden. **Ohne klare Zielgrössen bleibt der Nutzen schwer belegbar**.
- Zweitens ist **Kompetenzaufbau** auf mehreren Ebenen entscheidend. Neben technischem Know-how sind insbesondere **Fähigkeiten zur Dateninterpretation, zur wirtschaftlichen Bewertung und zur Übersetzung von Daten in operative Entscheidungen erforderlich**. Schulungen, interne Rollenmodelle oder externe Unterstützung können hier einen wichtigen Beitrag leisten.
- Drittens sollten technische Komplexität und Integrationsfragen **früh adressiert werden**. Eine schrittweise, modular aufgebaute Einführung sowie klare Standards und Schnittstellen können helfen, Einstiegshürden zu senken und spätere Skalierung zu erleichtern.
- Schliesslich zeigt die Studie, dass Smart Building Management langfristig nur dann **Wirkung** entfaltet, wenn es **organisatorisch** verankert und **strategisch** gedacht wird. Einzelne Pilotprojekte können wertvolle Erfahrungen liefern, ersetzen jedoch keine übergreifende **Strategie für den Gebäudebetrieb**.



# Impressum

Studie Smart Building Management  
Smart Building Management Index «Real Estate and Facility Management» 2025  
SBM-I RE&FM 2025

## **Herausgeber:innen:**

ZHAW Life Sciences und Facility Management  
Institut für Facility Management

Michael Kauer  
Prof. Dr. Isabelle Wräse

## **Die Autor:innen:**

Prof. Dr. Andrea Gonzalez  
Mihaela Meslec  
Dr. Paul Schmitter  
Dr. Simon Ashworth  
Myrto Kanakaki  
Janine Eichenberger  
Dr. Kerstin Bolliger  
Marco Pinsker

## **Veröffentlichung:**

Januar 2026

Prof. Dr. Andrea González  
Kompetenzgruppe Smart Building Management  
Grüental | RA Postfach  
8820 Wädenswil  
Tel. +41 786832286  
[andrea.gonzalez@zhaw.ch](mailto:andrea.gonzalez@zhaw.ch)  
[www.zhaw.ch](http://www.zhaw.ch)

# Smart Building Management an der ZHAW. Intelligente Lösungen für die Gebäude von morgen.



[Die Kompetenzgruppe «Smart Building Management» an der ZHAW](#)



[Mehr zu unserem Team, unserer Mission, unserem Angebot und  
Dienstleistungen \(PDF 2.06MB\)](#)

# Nicht verpassen:

Kompaktkurs

## **Smart Digital Real Estate**

Individuelle und praxisnahe Kompaktkurse im «Round Table»

Format für bis zu 12 Personen. Kosten: CHF 600 (für 2 Personen).

**08.09.26**  
save the date!

Fachkonferenz

## **Smart Building Management: Optimierung im Betrieb**

Alles rund um Trends, Entwicklungen und Investitionen zur Optimierung des Betriebs.

Jetzt schon vormerken!