

## Deutlicher Handlungsbedarf bei Smart Building Management

Smart Building Management gilt als Schlüssel zur Steigerung von Energieeffizienz, Wirtschaftlichkeit und Transparenz im Gebäudebetrieb. Eine aktuelle Studie der ZHAW zeigt jedoch: Trotz hoher Erwartungen ist die Umsetzung in der Praxis bislang oft fragmentiert.

Eine ZHAW-Studie hat das Potenzial sowie den Stand der Umsetzung von Smart Building Management in der Schweiz untersucht. Dabei zeigt sich, dass das Potenzial als gross angesehen wird, die Umsetzung allerdings noch wenig systematisch erfolgt. Der neu entwickelte SBM Index Real Estate & Facility Management Schweiz 2025 liegt bei 51 von 100 Punkten: ein klares Signal für Aufholbedarf.

«Smart Building Management ist in der Praxis angekommen, aber noch nicht dort, wo es sein könnte», sagt Prof. Dr. Andrea González, Leiterin der Kompetenzgruppe Smart Building Management an der ZHAW. «Viele Organisationen nutzen einzelne digitale Lösungen, ohne diese systematisch zu verknüpfen oder strategisch zu steuern.»

### Grosses Potenzial wird erkannt

Die Studie basiert auf einer Onlinebefragung von 478 Fach- und Führungskräften aus Real Estate, Facility Management und angrenzenden Funktionen in der Schweiz. 78 Prozent der Befragten sehen ein hohes oder sehr hohes Potenzial von Smart Building Management, insbesondere bei der Effizienzsteigerung im Facility Management sowie der Reduktion von Energieverbrauch und CO<sub>2</sub>-Emissionen.

Gleichzeitig zeigt sich eine deutliche Lücke zwischen Anspruch und Realität: Smart Building Management wird derzeit nur in rund 35 Prozent der bekannten Gebäude eingesetzt – häufig punktuell und nicht portfolioübergreifend. Auch der Reifegrad bleibt in vielen Organisationen niedrig: Insellösungen überwiegen, während datengetriebene, integrierte Ansätze die Ausnahme darstellen.

### Hemmisse liegen bei hohen Investitionskosten und technischer Komplexität

Als zentrale Hemmisse nennen die Befragten vor allem hohe Investitionskosten, technische Komplexität sowie die Integration in bestehende Systeme. Zudem wird der Nutzen von Smart-Building-Lösungen häufig nicht systematisch gemessen. «Ohne klare Zielbilder, Messkonzepte und ausreichende Kompetenz bleibt der tatsächliche Mehrwert von Smart Building Management oft unsichtbar», so González. «Unsere Ergebnisse zeigen deutlich: Je höher der Reifegrad der Umsetzung, desto stärker werden Energieeinsparungen, Effizienzgewinne und regulatorische Ziele auch tatsächlich erreicht.»

Mit dem SBM Index RE&FM schafft die ZHAW erstmals ein Instrument, das den Umsetzungsstand von Smart Building Management strukturiert und vergleichbar abbildet. Er dient als Orientierungsrahmen für Eigentümer, Betreiber und Facility-Management-Organisationen – und als Grundlage, um vom Pilotprojekt zur systematischen Umsetzung zu gelangen.

### Downloads

- «Smart Building Management 2025: Zukunft Gebäudemanagement: Chancen, Nutzen und Grenzen von Smart-Building-Lösungen», Prof. Dr. Andrea González, Mihaela Meslec, Dr. Paul Schmitter, Dr. Simon Ashworth, Myrto Kanakaki, Janine Eichenberger, Dr. Kerstin Bolliger, Marco Pinsker: [https://www.zhaw.ch/storage/lsm/institute-zentren/ifm/forschung/smart-building-management/20260122\\_Studie\\_SBM.pdf](https://www.zhaw.ch/storage/lsm/institute-zentren/ifm/forschung/smart-building-management/20260122_Studie_SBM.pdf)

## Kontakt

- Prof. Dr. Andrea González, Kompetenzgruppe Smart Building Management, ZHAW-Institut für Facility Management, [andrea.gonzalez@zhaw.ch](mailto:andrea.gonzalez@zhaw.ch)
- Beatrice Huber, Media Relations ZHAW-Departement Life Sciences und Facility Management, +41 58 934 53 66, [beatrice.huber@zhaw.ch](mailto:beatrice.huber@zhaw.ch)