

**Zeitschrift:** Geomatik Schweiz : Geoinformation und Landmanagement =  
Géomatique Suisse : géoinformation et gestion du territoire =  
Geomatica Svizzera : geoinformazione e gestione del territorio

**Herausgeber:** geosuisse : Schweizerischer Verband für Geomatik und  
Landmanagement

**Band:** 122 (2024)

**Heft:** 5-6

**Artikel:** Digitaler Stillstand in der Immobilienwirtschaft - trotz KI und  
Investitionen

**Autor:** [s.n.]

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-1062485>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 16.04.2026

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

# Digitaler Stillstand in der Immobilienwirtschaft – trotz KI und Investitionen

Seit gut einem Jahrzehnt geistert das Schlagwort «Digitale Transformation» durch die Bau- und Immobilienwirtschaft. In dieser Zeitspanne hat sich schon einiges verändert, es bleibt aber noch viel zu tun. Um den Fortschritt und die Entwicklung in der Branche greifbarer zu machen, untersucht die Digital Real Estate Umfrage seit 2016 jährlich den aktuellen Stand der digitalen Reife der Immobilienwelt in der Schweiz und Deutschland. Im letzten Jahr hat sich die Diskussion rund um die digitale Transformation in der Schweizer Bau- und Immobilienwirtschaft um die künstliche Intelligenz erweitert. Doch die neuste Ausgabe der Digital Real Estate Umfrage zeigt, dass die Branche deren Potenzial bisher nicht gewinnbringend ausschöpfen kann. Der digitale Reifegrad stagniert zum ersten Mal seit vier Jahren.

*Depuis une bonne dizaine d'années le mot-clé «Transformation digitale» déambule dans l'économie de l'immobilier et de la construction. Dans ce laps de temps pas mal de choses ont changé mais il reste encore beaucoup à faire. Afin de rendre plus tangible le progrès et l'évolution dans la branche l'enquête Digital Real Estate analyse annuellement depuis 2016 le degré actuel de la maturité digitale dans le monde immobilier en Suisse et en Allemagne. Dans le courant de l'année passée la discussion concernant la transformation digitale dans l'économie de l'immobilier et de la construction en Suisse s'est élargie autour du thème de l'intelligence artificielle. Cependant la dernière édition de l'enquête Digital Real Estate montre que la branche n'a jusqu'à présent pas pu exploiter de façon rentable ce potentiel. Le degré de maturité digitale stagne pour la première fois depuis quatre ans.*

Da un decennio, nel mondo dell'economia edile e immobiliare imperversa lo slogan «Trasformazione digitale». Nel frattempo, alcune cose sono cambiate ma rimane ancora tanto da fare. Per avere uno spaccato dell'evoluzione e degli sviluppi nel settore dal 2016 il sondaggio Digital Real Estate rileva la situazione per verificare la maturità digitale del panorama immobiliare in Svizzera e Germania. L'anno scorso l'esame settoriale è stato ampliato tenendo anche in considerazione l'intelligenza artificiale. Tuttavia, dall'ultimo sondaggio Digital Real Estate risulta che non si sia sfruttato appieno il potenziale e quindi, per la prima volta da anni, il grado di maturità è stagnante.

### Digital Real Estate

In der Digital Real Estate Umfrage 2024 wurde der Digital Real Estate Index bereits zum sechsten Mal berechnet. Der Index misst, in welchem Ausmass sich Immobilienunternehmen mit der Digitalisierung auseinandersetzen und wie weit sie bereits Massnahmen ergriffen und

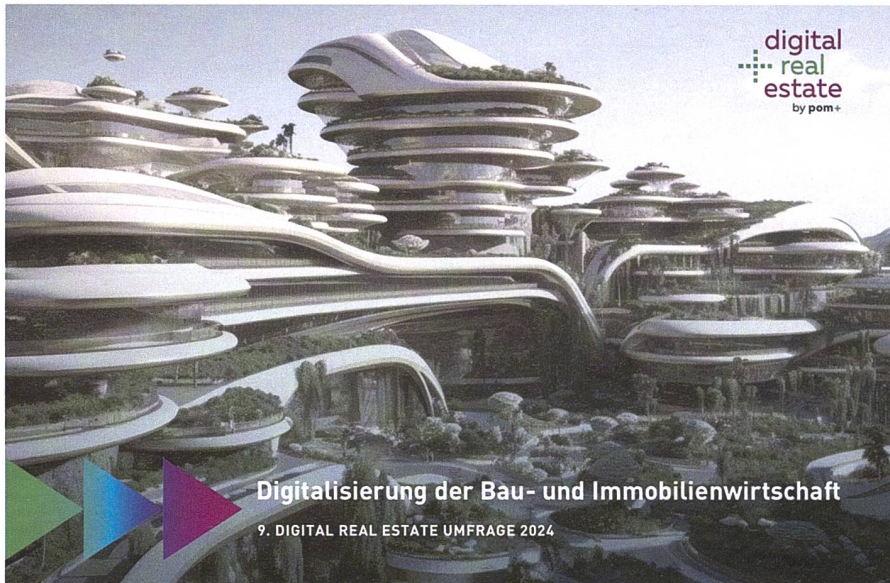
umgesetzt haben. Basis für die Berechnung bilden 25 Indikatoren in fünf Clustern und 12 Technologien. Auf einer Skala von 1 bis 10 wird die aktuelle Digitalisierungsreife mit 4,6 beurteilt, was über den gesamten Markt erstmals seit 2020 einen Rückgang von 0,1 Punkten zum Vorjahr bedeutet. Der Schweizer Index verzeichnet dabei keine Veränderung gegenüber dem Vorjahr. Während

PlanerInnen und BauunternehmerInnen dank Building Information Modeling (BIM) Fortschritte verzeichneten, blieb der Index für EigentümerInnen und InvestorInnen unverändert. Auffallend ist die rückläufige Bewertung des digitalen Reifegrads von BewirtschafterInnen und Facility-Management-Dienstleistenden im Vergleich zum Vorjahr.

### Investitionen in Digitalisierung leicht rückläufig

Der digitale Stillstand wirft insbesondere vor der finanziellen Betrachtung Fragen auf: Eine beträchtliche Mehrheit von rund zwei Dritteln der befragten Unternehmen investiert mehr als ein Prozent ihres Umsatzes in Innovation und Digitalisierung, wobei jedes fünfte Unternehmen sogar über fünf Prozent in diese Bereiche investiert. Bei grossen Unternehmen mit über 250 Mitarbeitenden sind die Investitionen – wie schon im Vorjahr – jedoch weiter rückläufig. Ebenso zeigen kleine Unternehmen keine stärkere Tendenz zu Investitionen im Vergleich zu mittleren und grossen Unternehmen. Etwa 39 Prozent der Unternehmen mit bis zu 49 Mitarbeitenden verwenden rund ein Prozent oder weniger ihres Umsatzes für Innovation und Digitalisierung.

Die in der letzten Studie geäusserten Bedenken, dass Zinswende, Lieferkettenprobleme und ein schwieriges Marktumfeld die digitale Transformation zumindest teilweise bremsen könnten, scheinen sich bewahrheitet zu haben. Dem gegenüber erweist sich das Thema Nachhaltigkeit und die entsprechenden regulatorischen Vorgaben als grosser Treiber der Digitalisierung. Studienleiter Joachim Baldegger erklärt: «Das zeigt sich insbesondere bei ImmobilieneigentümerInnen und InvestorInnen. In den bisherigen Untersuchungen hinkten sie den übrigen AkteurInnen bezüglich digitalen Reifegrads immer leicht hinterher. Diese Lücke wurde über die letzten beiden Jahre geschlossen. Erstmals haben sie die anderen Rollen in der digitalen Reife eingeholt bzw. teilweise sogar überholt.»



Methodik im Aufbau. Es zeichnet sich ab, dass BIM je länger, je mehr auch für die Betriebsphase zum Thema wird. Die Bedeutung von BIM als Grundlage für ein durchgängiges Datenmodell des Gebäudes (Digital Twin) scheint sich im Markt langsam, aber sicher durchzusetzen.

### Smart Buildings weiter im Trend

BIM ebnet auch den Weg für die verstärkte Nutzung intelligenter Gebäudetechnologien und die Realisierung von Smart Buildings. Noch sind intelligente Gebäude zwar eine Rarität: Nur zehn Prozent der Befragten geben an, dass ihre eigenen Immobilien bereits in der Lage sind, die digitale und analoge Welt in einer zentralen Datenplattform zu vernetzen. Trotzdem tut sich in diesem Bereich einiges: So werden Daten kaum noch manuell abgelesen und ausgewertet. Lediglich 16 Prozent der Befragten verfügen über keinerlei digitale Messinstrumente. Dabei spielt die Ressourcenschonung die wichtigste Rolle. 91 Prozent der Befragten bestätigen deren hohe bis sehr hohe Bedeutung und nahezu 100 Prozent erklären, dass sie die Verbrauchsdaten bei ihren Gebäuden messen. Die Nase vorn haben dabei Gewerbe- und Spezialliegenschaften. Sie messen und werten Daten in viel größerem Umfang aus als in anderen Objektkategorien. Weitere Vorteile eines Smart Buildings wie z. B. Steigerung

Abb. 1: Digitale Transformation der Bau- und Immobilienwirtschaft: 9. Digital Real Estate Umfrage 2024.

### KI auf dem Gipfel der überzogenen Erwartungen

Die Analyse relevanter digitaler Technologien in der Branche bestätigt die erlahmende digitale Maturität. Die einzige bemerkenswerte Veränderung betrifft künstliche Intelligenz und maschinelles Lernen, die im vergangenen Jahr auf dem Hype-Zyklus von Gartner in den Bereich der überzogenen Erwartungen zurückgestuft wurden. «Es scheint, dass nur wenige der Befragten bereits konkrete Anwendungsfälle für diese Technologie erkennen», erklärt Baldegger. «So bestätigt

nur ein geringfügig höherer Anteil der Befragten (32 Prozent), dass diese Technologie entweder im Aufbau oder bereits im Einsatz ist. Gegenüber dem Vorjahr entspricht das einem Anstieg von nur zwei Prozent. Immerhin ist der Anteil der Unternehmen, die den Einsatz von KI planen, von um vier Prozentpunkte auf 26 Prozent gestiegen.» Dem gegenüber etabliert sich Building Information Modeling (BIM) weiter in der Branche und wird über fast alle Rollen immer wichtiger. Zwei Fünftel der Befragten nutzen BIM und bei einem Fünftel befindet sich diese Technologie und

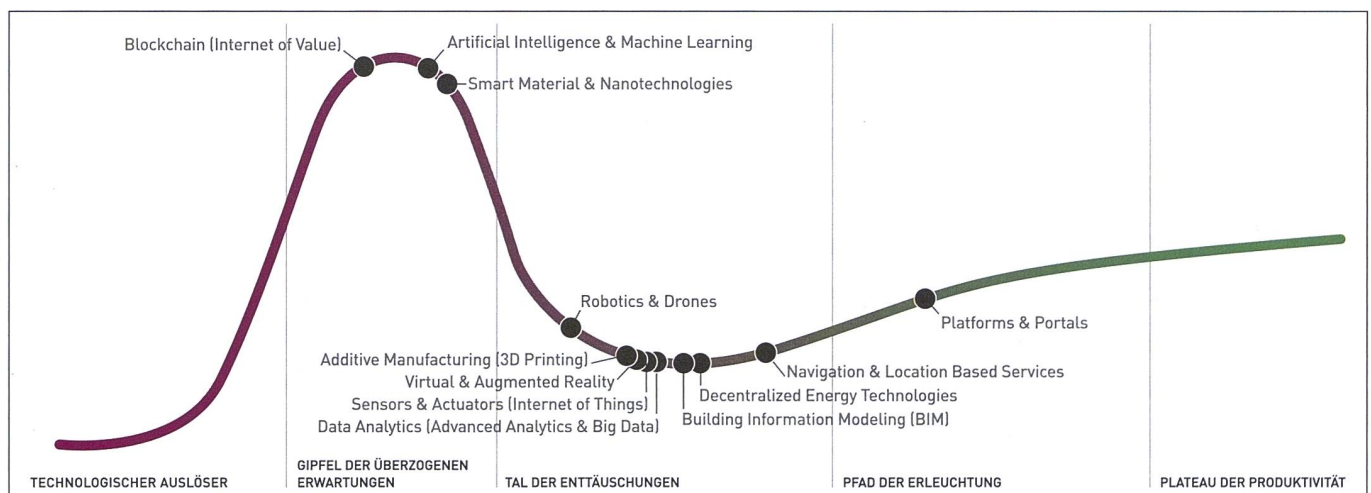


Abb. 2: Positionierung digitaler Technologien im Hype-Zyklus 2024.

KATEGORIE	TECHNOLOGIEEINSATZ
<b>Platforms &amp; Portals</b>	Technologien für soziale, technische oder betriebliche Netzwerke bieten die Grundlage für alle sozialen Netzwerke, Crowd-Modelle, Living Services etc.
<b>Decentralized Energy Technologies</b>	Technologien zur dezentralen Gewinnung und Speicherung von Energie sowie intelligente Energienetze, die den Energieverbrauch in Gebäuden messen, regeln, steuern und optimieren.
<b>Building Information Modeling (BIM)</b>	Technologie (und Methode) für das Management von integrierten Datenmodellen im Lebenszyklus von Gebäuden und Infrastrukturen (Digital Twin).
<b>Virtual &amp; Augmented Reality</b>	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.
<b>Robotics &amp; Drones</b>	Computergesteuerte ortsfeste oder mobile Maschinen (Roboter) und unbemannte Luft- und Wasserfahrzeuge (Drohnen).
<b>Sensors &amp; Actuators (Internet of Things)</b>	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).
<b>Data Analytics (Advanced Analytics &amp; Big Data)</b>	Technologien zur Analyse und Auswertung grosser Datenbestände sowie Prognose künftiger Entwicklungen.
<b>Artificial Intelligence &amp; Machine Learning</b>	Technologien, die sich mit der Automatisierung von intelligentem Verhalten befassen, mit dem Ziel, eine menschenähnliche Intelligenz nachzubilden oder zu übertreffen.
<b>Navigation &amp; Location Based Services</b>	Technologien zur Lokalisierung (z. B. über GPS, RFID etc.) und Bereitstellung von ortsbezogenen Informationen und Diensten.
<b>Additive Manufacturing (3D Printing)</b>	Technologien zur Fertigung materieller Objekte auf der Basis digitaler Modelle.
<b>Smart Material &amp; Nanotechnologies</b>	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).
<b>Blockchain (Internet of Value)</b>	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).

Abb. 3: 12 Technologien der digitalen Transformation der Bau- und Immobilienwirtschaft.

von Nutzererlebnis, Komfort und Well-being bleiben für die Umfrageteilnehmenden vorerst zweitrangig. Die Studie beleuchtet jedes Jahr ein Fokusthema vertieft. Dieses Jahr stehen Smart Buildings aufgrund ihrer zunehmenden Bedeutung im Zentrum. Smart Buildings führen viele digitale Technolo-

gien zusammen und können der Transformation der Branche einen wichtigen Schub verleihen. In der Digital Real Estate Studie 2022 kristallisierten sich Smart Buildings als bedeutender Trend in der Bau- und Immobilienbranche heraus. Während weitere wichtige Trends wie Cybersecurity und Dekarbonisierung ten-

denziell von aussen durch Vorgaben und Regulierung die Branche bewegen, sind Smart Buildings eine Entwicklung aus der Branche heraus. Das allein macht sie schon interessant für eine vertiefte Analyse. Die vorliegende Studie legt den aktuellen Stand der digitalen Transformation im Bau- und Immobilienmarkt transparent dar und zeigt die Auswirkungen auf die Bau- und Immobilienwirtschaft auf.

Im Fokus der diesjährigen Digital Real Estate Umfrage stehen Smart Buildings. 2021 ordnete der Gartner Hype Cycle Smart Buildings dem «Plateau der Produktivität» zu. Die Experimentier- und Entwicklungsphase schien damit abgeschlossen. So weit sind wir in der Schweiz noch nicht, wie die vorliegende Marktstudie verdeutlicht. Das Interesse an der Thematik nimmt jedoch deutlich an Fahrt auf. Es gibt erste Leuchtturmprojekte und es ist zu erwarten, dass sich diese Entwicklung fortsetzt. Das erstaunt nicht, denn die digitale Transformation verändert nicht nur die Art und Weise, wie wir arbeiten und leben, sondern auch die Struktur und Funktion von Immobilien. Ein Gebäude ist längst nicht mehr nur ein statisches Objekt, sondern ein dynamisches, digital

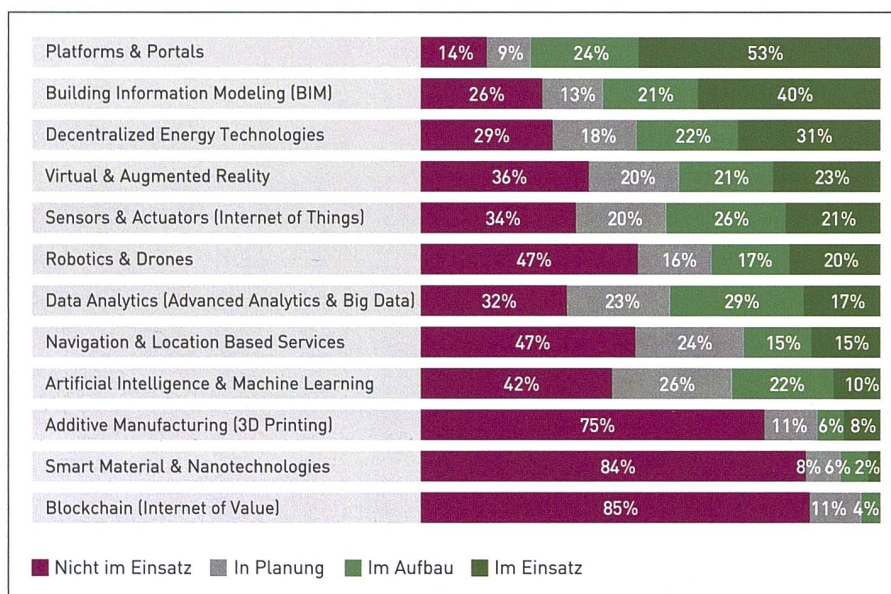


Abb. 4: Rangfolge der digitalen Technologien bezüglich Einsatz in der Bau- und Immobilienwirtschaft.

## Über die Studie

Die Digital Real Estate Umfrage erhebt seit 2016 jährlich den Stand der digitalen Transformation der Bau- und Immobilienwirtschaft in der Schweiz und seit 2019 auch für Deutschland. Basierend auf der Einschätzung verschiedenster Fach- und Führungskräfte von Bau- und Immobilienorganisationen wird der Digital Real Estate Index berechnet (DRE-i). Dieser Index ist ein Indikator für den digitalen Reifegrad der Branche. Der Vergleich mit dem DRE-i der Vorjahre sowie die Veränderungen der zugrunde liegenden Indikatoren erlauben Rückschlüsse auf die Entwicklung der branchenspezifischen digitalen Transformation im vergangenen Jahr. Die Studie greift zwölf für die Bau- und Immobilienwirtschaft relevante Technologien auf und untersucht ihre Bedeutung für die Branche. Als Modell für die Bestimmung ihres Reifegrads wird der Hype-Zyklus von Gartner verwendet und die Technologien auf diesem verortet. Da nicht alle Technologien für die verschiedenen Akteurinnen und Akteure dasselbe Potenzial haben, ist zudem eine rollenspezifische Betrachtung sinnvoll.  
<https://www.digitalrealestate.ch/products-dre-index/digitalisierungsindex-2024/>

tätssteigerung oder der Komfort der Nutzerinnen und Nutzer mit einfließen. Vorreiter der Branche zeigen damit, dass sie den sich abzeichnenden gesellschaftlichen Trend hin zu mehr Wohlbefinden erkannt haben. Die digitale Infrastruktur dient dabei als Werkzeug, mit dem Menschen ihre Ziele besser erreichen und Aufgaben effizienter erfüllen können. Auch wenn die aktuellen Umfrageergebnisse zeigen, dass Wellbeing und Gesundheit noch eine untergeordnete Rolle spielen, gehen wir davon aus, dass sich das in naher Zukunft ändern wird.

vernetztes System, das sich möglichst im Einklang mit dem technologischen Fortschritt entwickeln soll. Im Zentrum dieser neuen Welt stehen die Nutzerinnen und Nutzer. Aufgrund der mittlerweile etablierten hybriden Arbeitsweise gewinnen

zunehmend soziale Aspekte an Bedeutung, unabhängig vom Objekttyp. Wo bis vor Kurzem die Anlageeffizienz allein im Zentrum stand und der Raum die Rahmenbedingungen setzte, dürften künftig vermehrt auch Aspekte wie Produktivi-

Quelle:  
Digital Real Estate  
pom+Consulting AG  
Limmatstrasse 214  
CH-8005 Zürich  
info@pom.ch

**Geomatik** ■ **Schweiz**  
**Géomatique** ■ **Suisse**  
**Geomatica** ■ **Svizzera**

**Ihre Botschaft  
perfekt platziert.**  
Entdecken Sie mit uns Ihre  
idealen Werbemöglichkeiten!

SIGmedia AG  
Tel. +41 56 619 52 52  
info@sigimedia.ch  
www.geomatik.ch

