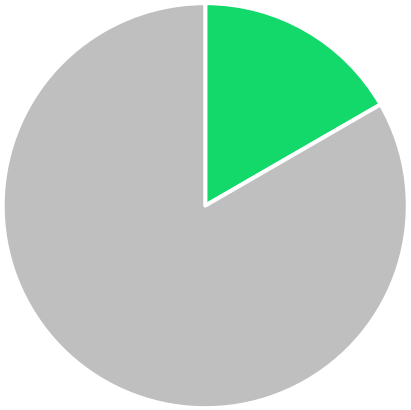
Digitalisierung und Nachhaltigkeit:
Zwei Megatrends und ihre Bedeutung für die Immobilienwirtschaft

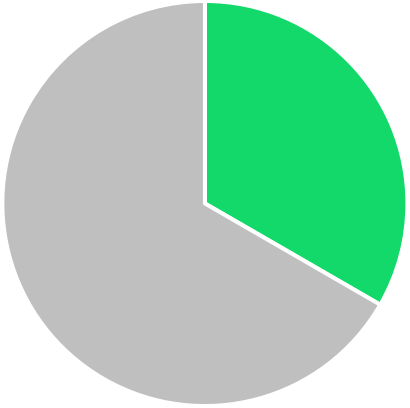
pom+

Bedeutung der Immobilienwirtschaft

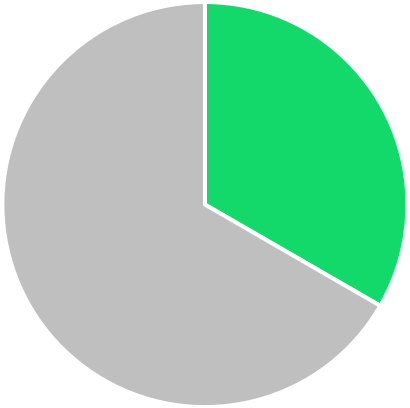
Intro



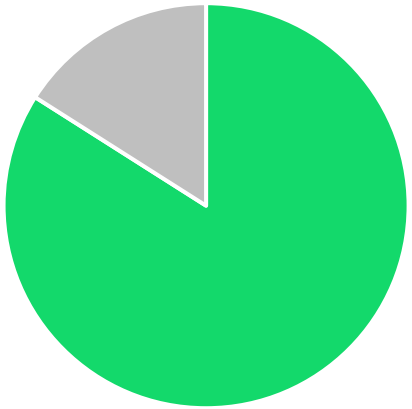
1/6 Anteil am Schweizer BIP
(inkl. Mieteinnahmen und Eigenmietwert)



1/3 Anteil am globalen CO_2 Ausstoss



1/3 Anteil am globalen Ressourcenverbrauch

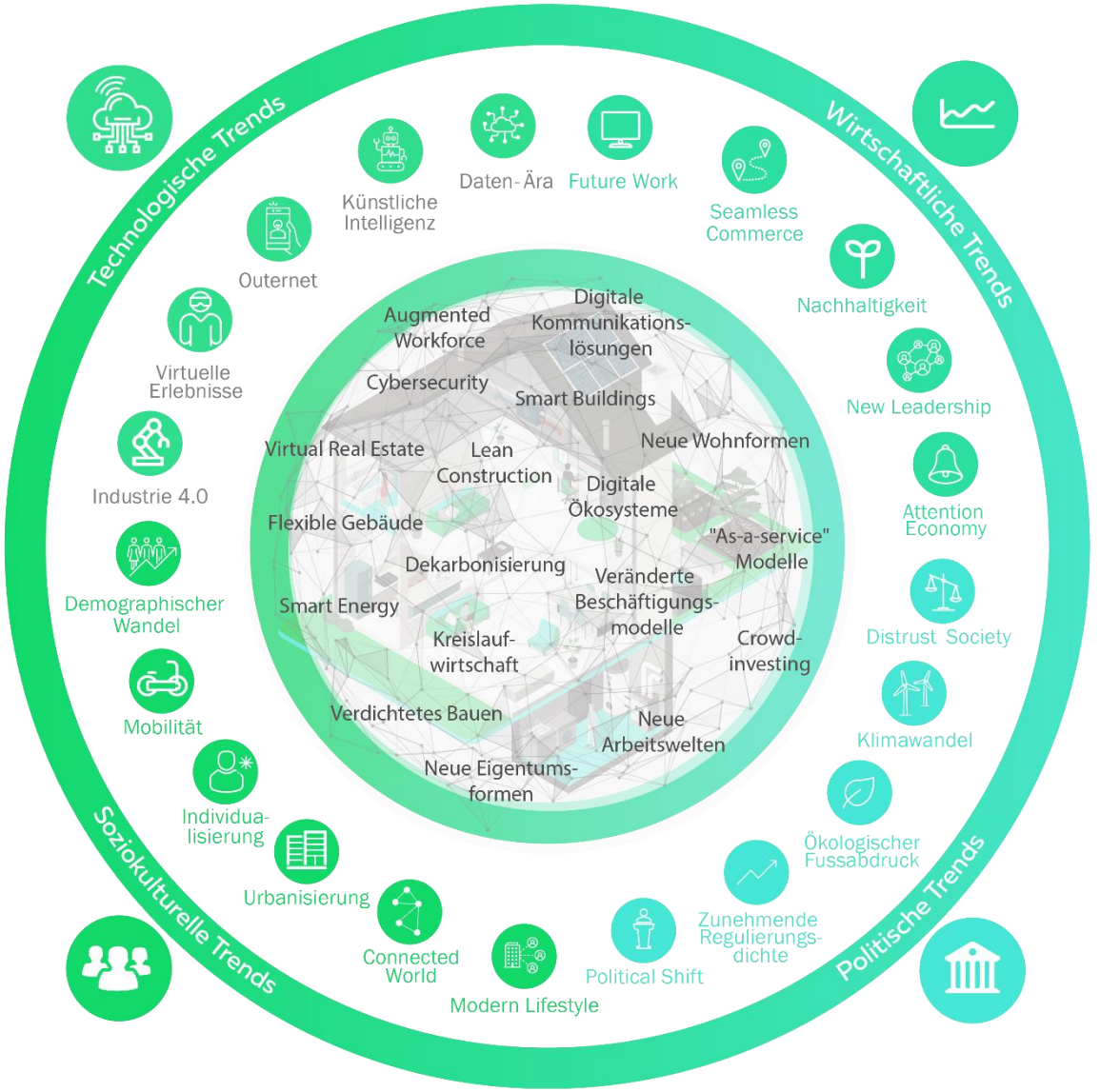


4/5 am Schweizer Abfallaufkommen

Quellen: Der digitale Atlas der Schweizer Immobilienwirtschaft (HEV/BWO), IPCC, UNEP, BAFU

Megatrends

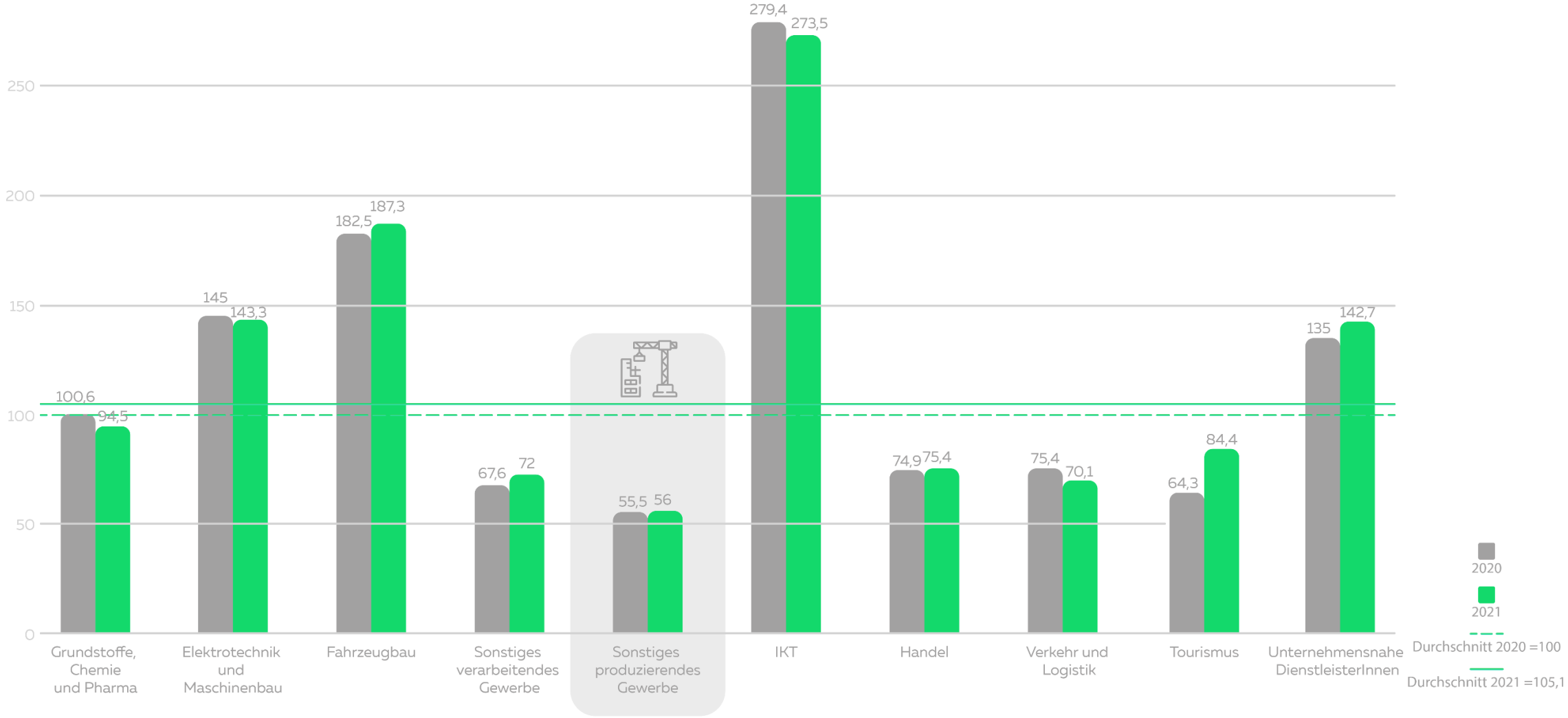
Einflüsse auf die
Bau- und Immobilienbranche



Quellen: Zukunftsinstitut, W.I.R.E, TRENDONE

Digitalisierungsgrad der Bau- und Immobilienwirtschaft

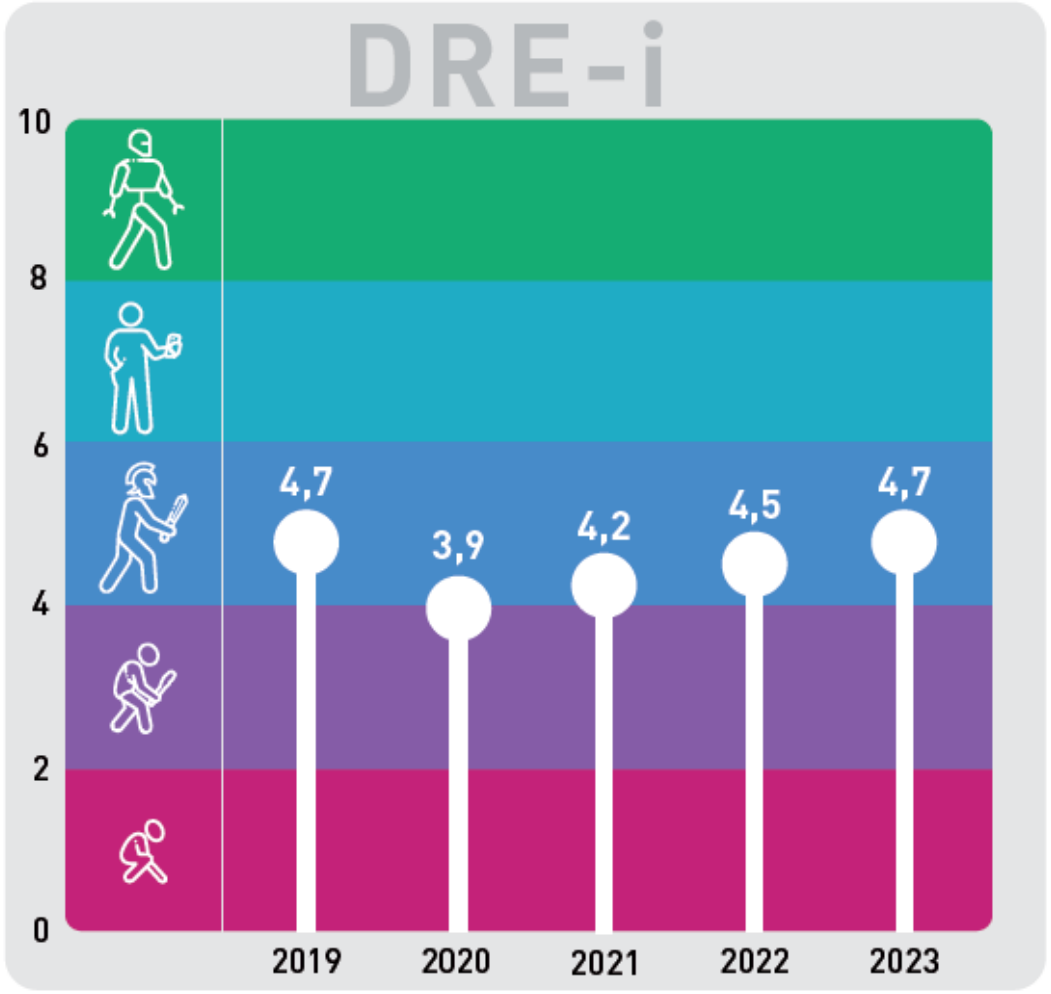
Hohes Potenzial



Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

Digitalisierungsgrad der Bau- und Immobilienwirtschaft

Digital Real Estate Index (DRE-i)

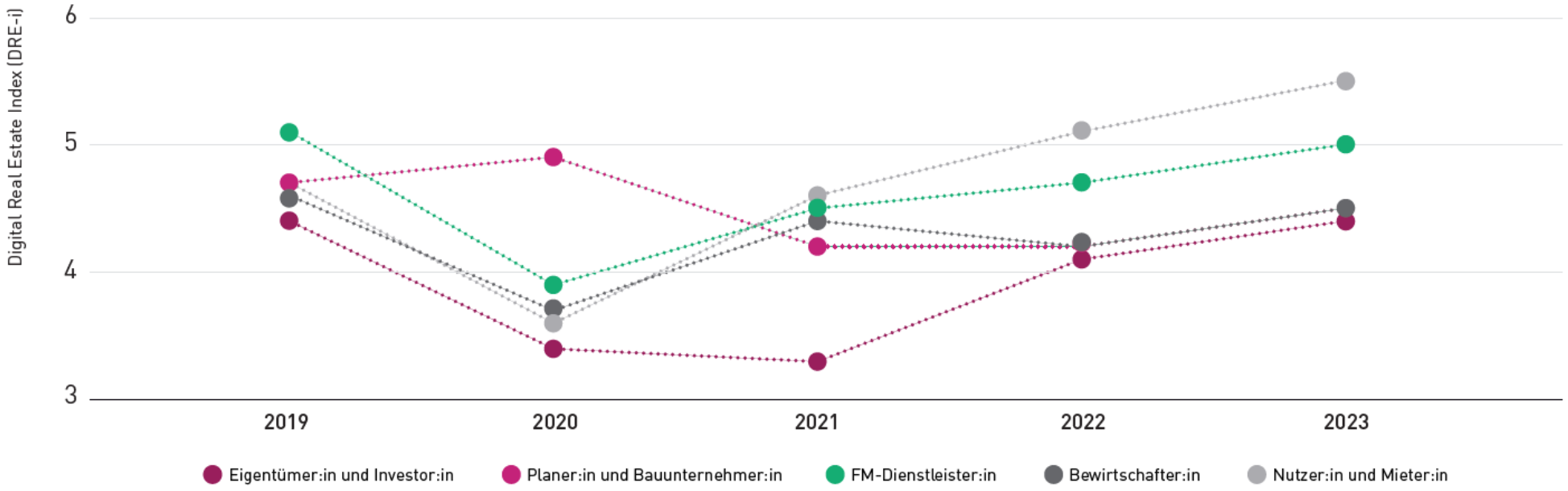


Quelle: pom+ Digital Real Estate Umfrage 2023

- Stetige Entwicklung des Digitalisierungsgrads der Bau- und Immobilienbranche in (sehr) verhaltenen Schritten
- Kein wirklicher Digitalisierungsschub durch COVID-19 in der Branche. Die Pandemie war im Wesentlichen ein Anstoss für mobiles und kollaboratives Arbeiten.
- Unternehmen entwickeln ein besseres Verständnis für die digitale Transformation und die damit verbundenen Herausforderungen. Dies führt auch zu einer gewissen Ernüchterung.
- Beschleunigend wirken die zunehmende Komplexität und die stärkere Regulation. Eigentümer und Investorinnen reagieren vermehrt mit Investitionen in digitale Lösungen, um dem begegnen zu können.
- Die Zinswende und die gestiegene Inflation beeinflussen die Branche stark. Die Gefahr besteht, dass dadurch die digitale Transformation zumindest in Teilen der Branche gebremst wird.

Digitalisierungsgrad der Bau- und Immobilienwirtschaft

Entwicklung DRE-Index nach Rollen



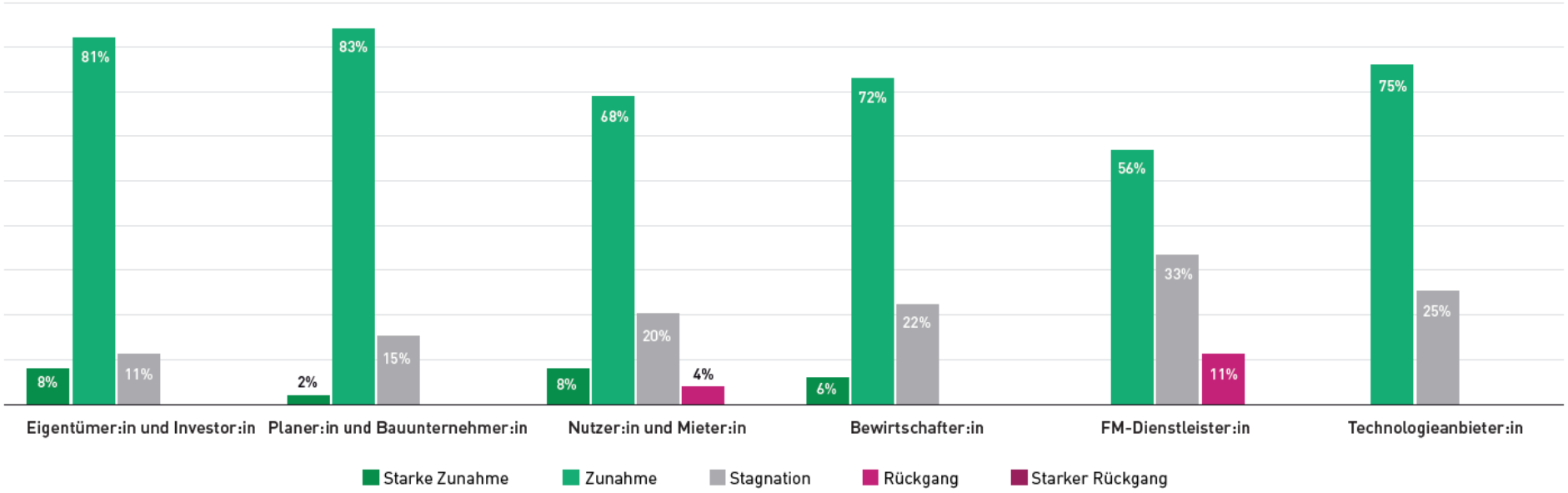
Quelle: pom+ Digital Real Estate Umfrage 2023

- Bei vielen Akteur:innen gab es im Zeitraum 2019 – 2020 eine starke Ernüchterung.
- Eigentümerinnen und Investoren hinkten bezüglich digitaler Reife immer etwas hinterher. Seit 2022 wurde dieser Gap fast geschlossen.
- In den vergangenen zwei Jahren haben die FM-Dienstleistenden einen ‘Vorsprung’ etabliert.
- Die Entwicklung im vergangenen Jahr verlief parallel über alle Rollen.

Digitalisierungsgrad der Bau- und Immobilienwirtschaft

Gefühl versus Messung

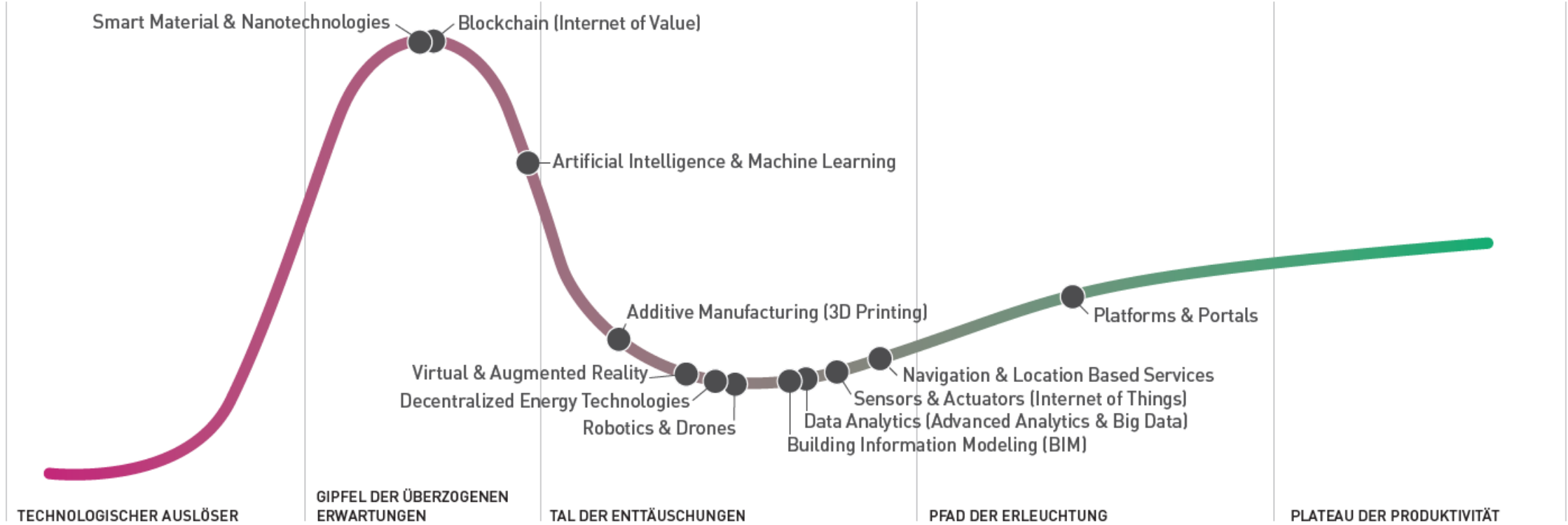
- Die überwiegende Mehrheit attestiert eine Zunahme des digitalen Reifegrads im vergangenen Jahr.
- Die FM-Dienstleistenden beurteilen die Entwicklung deutlich kritischer: Fast die Hälfte erklärt, dass der Reifegrad aus ihrer Sicht stagniert hat oder gar rückläufig ist.
- Diese kritische Sicht ist im aktuellen DRE-Index (noch) nicht ersichtlich.



Quelle: pom+ Digital Real Estate Umfrage 2023

Digitale Technologien in der Bau- und Immobilienbranche

Hype Cycle

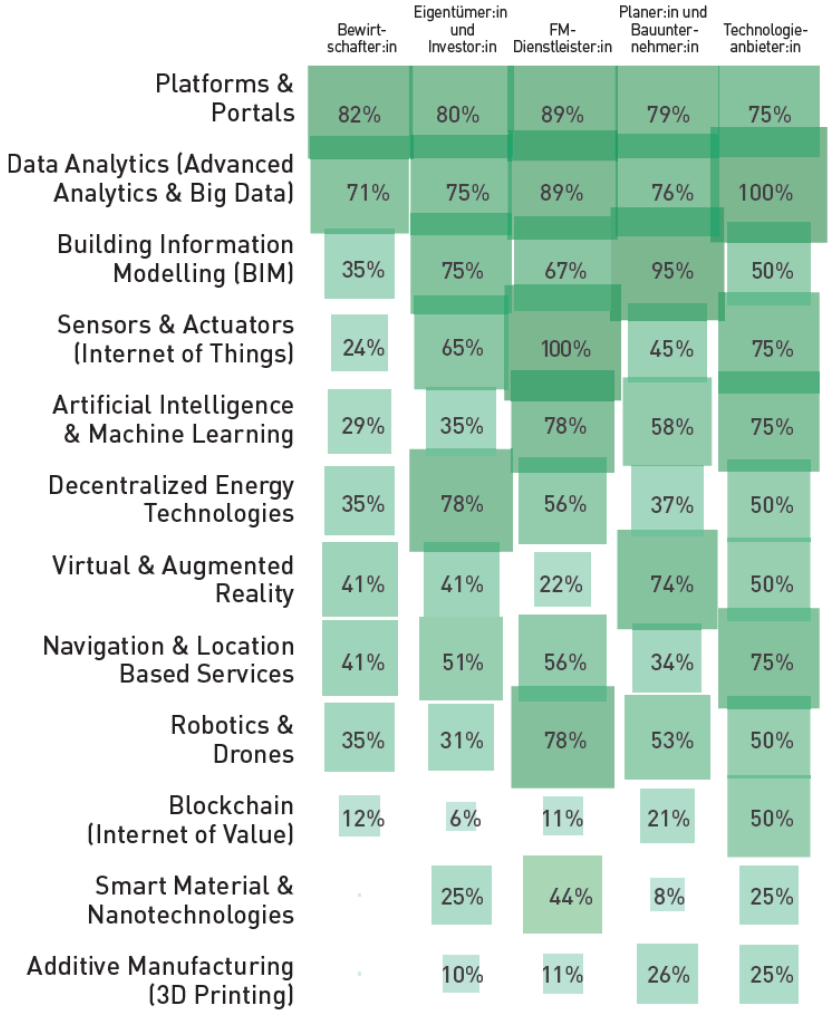


Quelle: pom+ Digital Real Estate Umfrage 2023

- Seit mehreren Jahren zeigt sich ein stagnierendes Bild.
- Nur Platforms & Portals haben den Sprung auf den Pfad der Erleuchtung geschafft.
- Dichtestress im Tal der Tränen: Datennutzungs- & Datenerfassungstechnologien suchen einen Ausweg.

Digitale Technologien in der Bau- und Immobilienbranche

Nutzen



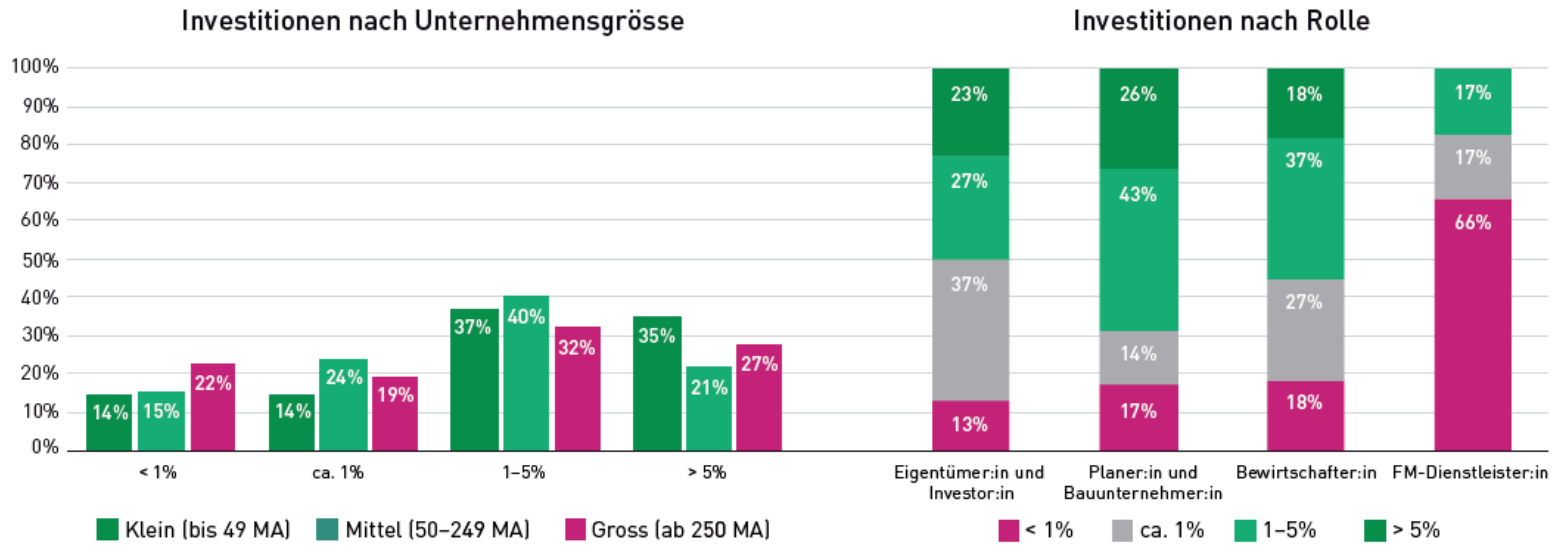
Quelle: pom+ Digital Real Estate Umfrage 2023

Welche Technologie passt zu welcher Rolle?

- Der Nutzen von Platforms & Portals sowie Data Analytics wird über alle Rollen gesehen.
- Ebenfalls haben viele Rollen hohe Erwartungen in BIM. Grosse Ausnahme sind hier die Bewirtschafter:innen.
- Eigentümerinnen und Investoren erhoffen sich daneben auch von Sensors & Actuators, Decentralized Energy Technologies und Navigation & Location Based Services hohen Nutzen.
- Bei den FM-Dienstleistenden sind ebenfalls Sensors & Actuators, AI & Machine Learning, Decentralized Energy Technologies, Navigation & Location Based Services und vor allem auch Robotics & Drones im Fokus.
- Planerinnen und Bauunternehmer sehen in AI & Machine Learning, Virtual & Augmented Reality sowie Robotics & Drones erhöhtes Potenzial.

Digitalisierung kostet!

Investition in Innovation und Digitalisierung



Quelle: pom+ Digital Real Estate Umfrage 2023

- Zwei Drittel der Unternehmen investieren mehr als 1 % des jährlichen Umsatzes in Innovation und Digitalisierung. Mehr als ein Viertel der Unternehmen sogar mehr als 5 %.
- Kleine Unternehmen investieren anteilsmässig mehr als mittlere und grosse Unternehmen.

- Bei den FM-Dienstleistenden sind die Investitionen im letzten Jahr geradezu eingebrochen.

→ Jährlich werden von der Branche Investitionen im tiefen einstelligen Milliardenbereich in Innovation und Digitalisierung getätigt.

Digitalisierungsgrad der Bau- und Immobilienwirtschaft

Wichtige Erkenntnisse aus den Studien: Hemmende und treibende Faktoren

Obwohl die Branche in Innovation investiert, verläuft die digitale Transformation im Bau- und Immobilienmarkt weiterhin nur schleppend.

Die anfänglichen Erwartungen wurden bisher nicht alle erfüllt. Dies führt zu einer Ernüchterung im Markt und teilweise wird der Nutzen stärker infrage gestellt.

Die Eigentümer:innen und Investor:innen haben als Bestellende letztlich den grössten Einfluss auf das Gebäude und die Leistungserbringung im und um das Gebäude herum. Die verstärkte Digitalisierung dieser Rolle hat Auswirkungen auf die Leistungserbinger:innen.

Wesentliche Treiber für die Digitalisierung der Bau- und Immobilienbranche sind die zunehmende Komplexität und die damit verbundenen Risiken sowie stärkere Regulierungen, vor allem im Bereich Nachhaltigkeit.

Bedeutung der Nachhaltigkeit

Rechtliche Rahmenbedingungen in der EU

Beschreibung		Vorgaben
Das Pariser Klimaabkommen ist ein internationaler Vertrag, der im Dezember 2015 von fast allen Ländern der Welt unterzeichnet wurde.	**Pariser Klima-abkommen**	– Begrenzung der globalen Erwärmung auf deutlich unter 2 Grad Celsius über dem vorindustriellen Niveau – Verfolgung der Bemühungen zur Begrenzung des Temperaturanstiegs auf 1,5 Grad Celsius
Der Green Deal der Europäischen Union (EU) ist ein umfassendes Massnahmenpaket, das darauf abzielt, Europa bis 2050 kohlenstoffneutral zu machen und damit das Pariser Abkommen zu erfüllen. Der EU Green Deal besteht aus mehreren Initiativen, darunter die EU-Taxonomie und die «Fit for 55» -Pakete. Mit der **EU-Taxonomie** wird in der EU eine einheitliche Nomenklatur sowie harmonisierte Offenlegungspflichten bezüglich nachhaltiger Investitionen geschaffen. Die Sustainable Finance Disclosure Regulation trat im März 2021 in Kraft und betrifft Unternehmen und Produkte des Finanzmarkts. Die Berichterstattung über Nachhaltigkeitskriterien ist somit für entsprechende Akteure der Immobilienwirtschaft verpflichtend.	**European Green Deal**	– Ab 2021 müssen alle neuen Gebäude «Nearly Zero-Emission Building» (NZEB) sein. – Ab 2019 sollten alle neuen öffentlichen Gebäude NZEB sein. – Die überarbeitete EPBD (Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden) enthält Anforderungen an die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (Gebäudehülle, Heizungssysteme usw.). Es bleibt den Mitgliedstaaten überlassen, wie sie die Standards in ihrer nationalen Gesetzgebung festlegen.
«Fit for 55» ist ein von der Europäischen Union vorgelegtes Massnahmenpaket zum Klimaschutz, mit dem die Treibhausgasemissionen in der EU bis zum Jahr 2030 um 55% im Vergleich zu den Emissionswerten von 1990 gesenkt werden sollen. «Fit for 55» wird zu einer Überarbeitung des EU-Rechts oder zur Verabschiedung neuer Rechtsvorschriften führen. Dies wird Auswirkungen haben auf: – Bestehende Gebäude – Neue Gebäude – Energieversorgung (Solarenergieanlagen)	**«Fit for 55»** **Installation von Solarenergieanlagen** – 2027: für **alle neuen öffentlichen** Gebäude und **Nicht-Wohngebäude** (Nutzfläche > 250 m^2) – 2028: an **allen bestehenden öffentlichen Gebäuden** und **Nicht-Wohngebäuden** (Nutzfläche > 400 m^2), die renoviert werden – 2030: für alle **neuen Wohngebäude** **Neue Gebäude** – 2028: Neue Gebäude von öffentlichen Einrichtungen müssen emissionsfrei sein – 2030: alle neuen Gebäude müssen emissionsfrei sein – **2030: Energieausweise für alle neuen Gebäude** **Bestehende Wohngebäude** Bestehende Wohngebäude erhalten Mindestziele für den Primärenergie-verbrauch: – 2033: Klasse D der **Gesamtenergieeffizienz** – 2040: von jedem Land festgelegt – 2050: Null-Emissions-Gebäude	Die EU-Mitgliedstaaten müssen nun die Anforderungen von «Fit for 55» und dem Green Deal (wie die Überarbeitung der EPDB-Leitlinien) in nationales Recht umsetzen. Einige Gesetze sind daher bereits erlassen worden, aber viele sind noch in Arbeit

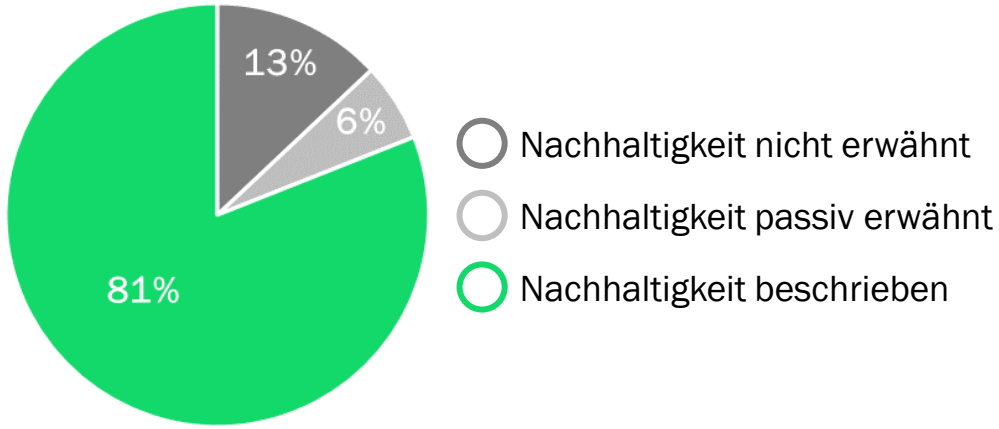
– Rahmenbedingungen durch EU vorgegeben → Absehbar bis Übernahme der Vorgaben in Schweizer Gesetzgebung
– Hoher Fokus auf Solarsysteme und die Reduktion von Verbräuchen
– Smart Buildings als Treiber für die Reduktion der Verbräuche → Bildung von Standards (z.B. mit Smart Building Readiness Indicator der EU)

Bedeutung der Nachhaltigkeit

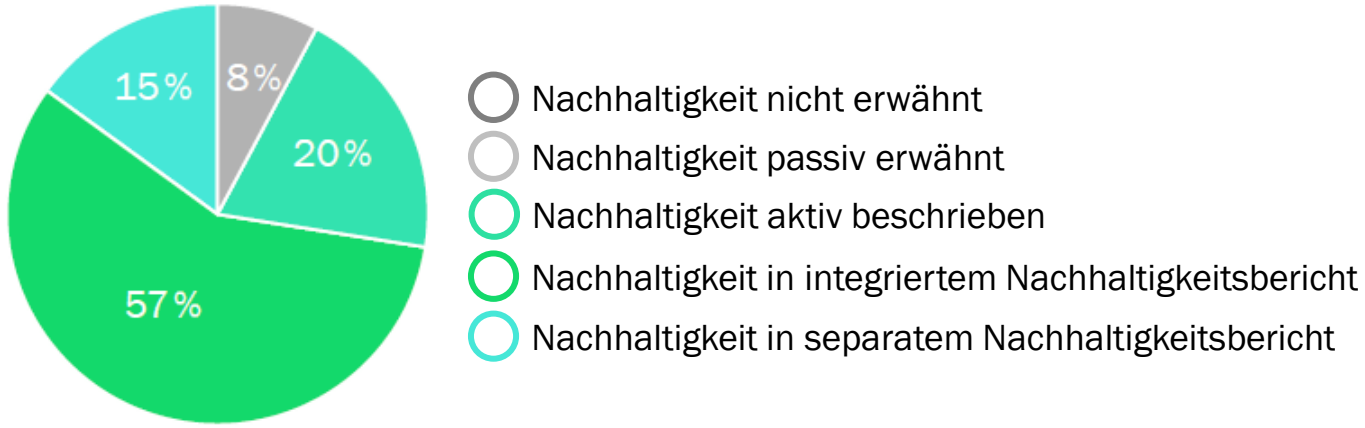
Beispiel kotierte Immobilienfonds

Ausführlichkeit des Themas Nachhaltigkeit in den Jahresberichten von kotierten Immobilienfonds unterstreicht die Zunahme der Bedeutung der Thematik deutlich.

Jahresberichte 2020:



Jahresberichte 2021:

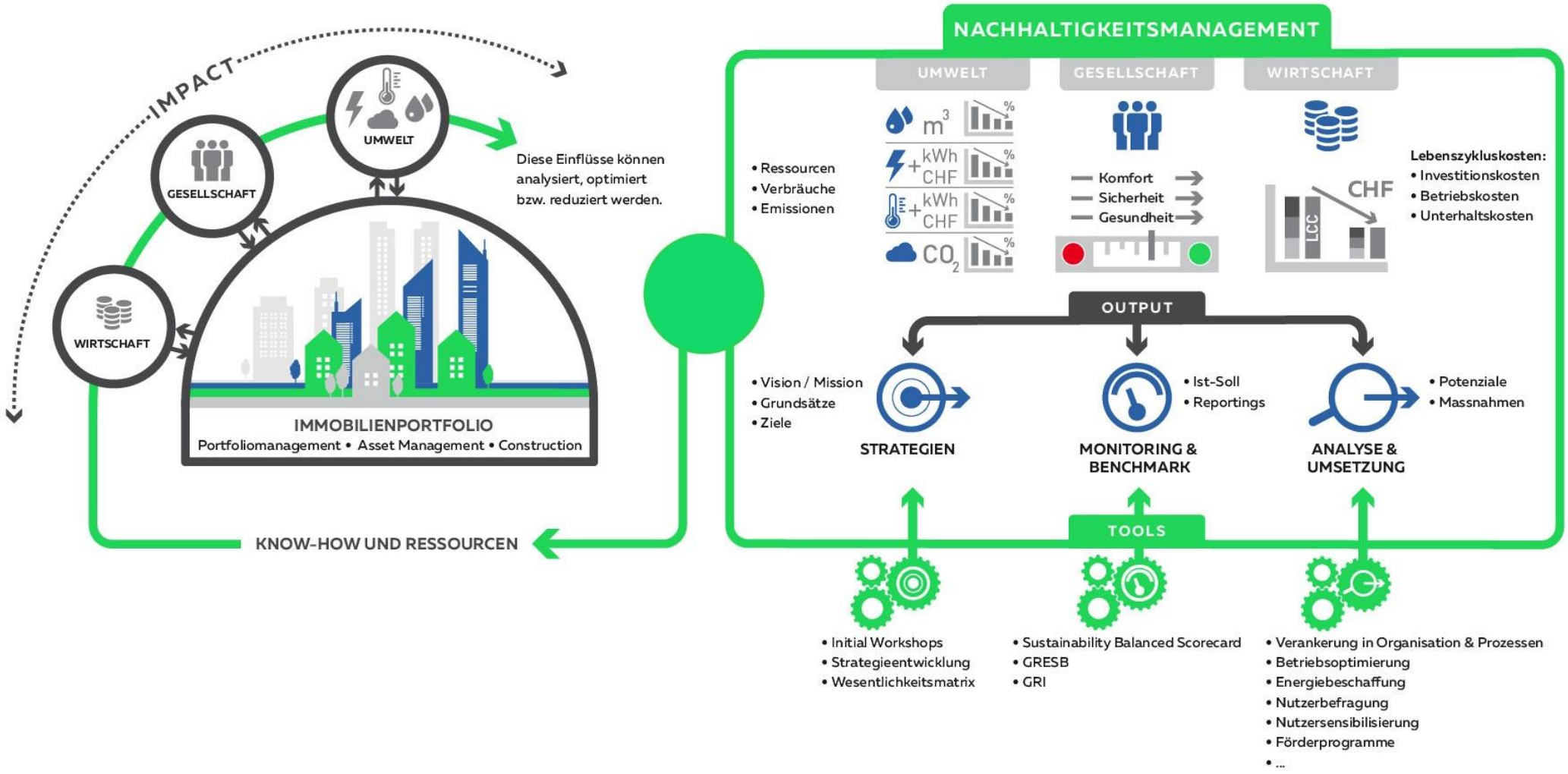


Bedeutung der Nachhaltigkeit

Herausforderungen Immobilieneigentümer:innen

- Grosse Einsparziele in der Schweiz für Immobilien (50% bis 2030 gegenüber 1990)
- Gesteigerte Nachfrage bei Investoren und Mietern
- Änderungen der gesetzlichen Rahmenbedingungen
  ➔ Auswirkungen auf den Immobilienwert
- Herausforderungen: Hohe Umsetzungskosten, eingeschränktes Potential bei Bestandsliegenschaften, grosse Zeiträume, interne Personalressourcen sind beschränkt, fehlendes Knowhow

Nachhaltigkeitsmanagement



Nachhaltigkeitsmanagement

Data und Business Analytics in Einem

pom+

QS & Aufbereitung Grundlagen

- Plausibilitätsprüfung
- Berechnung EBF
- Berechnung- Energiemenge

Datenveredelung

- CO_2 -Emissionen
- Klimakorrektur
- Anteil Erneuerbare Energie

Zielerreichung und Reporting

- Visualisierung
- Portfolio-Segmentierung
- CO_2 -Absenkpfade

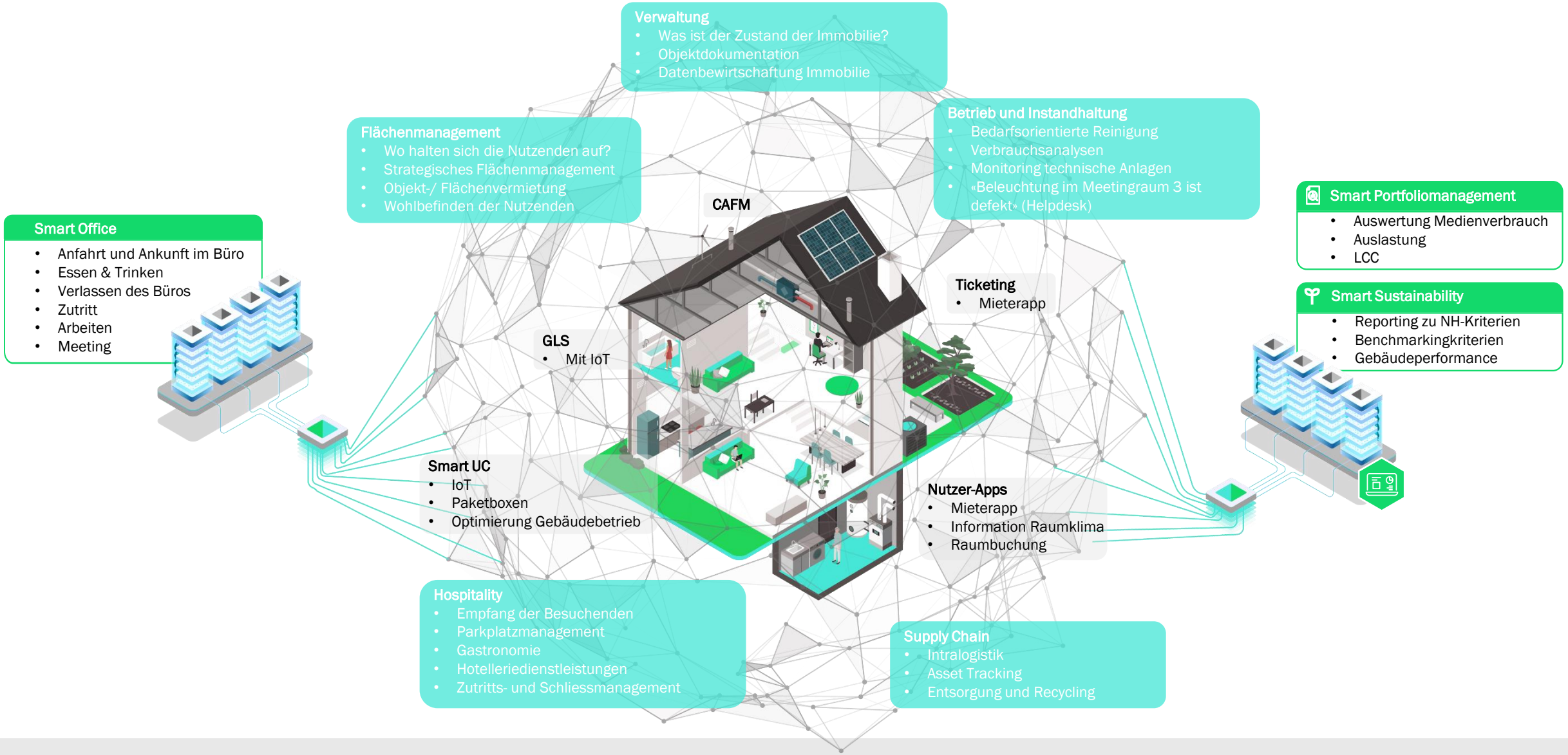
Adresse

Fläche
(GF, HNF, VMF, NF oder EBF)

Energieverbrauch
(pro Energieträger in Liter, m³, t, CHF oder kWh)

Smart Buildings als Grundlage für smartes FM

pom+



Neugierig auf weitere Informationen?

Die Studie «*Digitalisierung in der Schweizer Bau- und Immobilienwirtschaft*» steht unter www.digitalrealestate.ch kostenfrei zur Verfügung

Digital Real Estate Index Calculator

(https://umfrage.digitalrealestate.ch/calculator/1218995/h1UlYE)

pom+

Let's make it real!

Lassen Sie uns gemeinsam an der Connected World von morgen arbeiten!