

Fact Sheet: Teilnahme am SOSDA Benchmark 2026

Stand: 16.07.2026

Im Januar 2027 erstellt SOSDA den zweiten Benchmark zur sozialen Nachhaltigkeit von Immobilienportfolios mit Wohn- und als Pilot mit Gewerbenutzungen. Entscheidungsträger, die die soziale Performance ihrer Portfolios messen wollen, können sich ab jetzt bis zum 20. November 2026 anmelden.

1. Was ist SOSDA?

SOSDA ist ein Framework und Kennzahlenset für das Benchmarking der sozialen Nachhaltigkeit von Immobilienportfolios, das von Zimraum und Stratcraft im engen Austausch mit institutionellen und gemeinnützigen Akteuren der Immobilienwirtschaft entwickelt wurde (<https://www.sosda.ch/#partner>).

Das Kennzahlenset misst die soziale Performance von Portfolios an klar definierten, gut messbaren, einfach vergleichbaren und gesellschaftlich relevanten Outcomes in den drei Scopes Mieter, Nachbarschaft und Gesellschaft und den beiden Handlungsfeldern Asset Management und Bewirtschaftung ([PDF Framework](#)).

Der Bericht zum Benchmark 2025 mit 30 Portfolios, mehr als 1'940 Liegenschaften und über 68'500 Wohnungen ist online verfügbar: <https://www.sosda.ch/#auswertung>

SOSDA ist seit Juli 2026 als Verein organisiert. Wir freuen uns über neue Firmen- und Fördermitglieder.

2. Mit welchen Daten misst SOSDA die soziale Performance von Portfolios?

Für die Berechnung der Kennzahlen und des Benchmarks für Wohnnutzungen werden Wohnungs-/Mietenspiegel, Daten aus der Vermarktung und Vermietung für das Berichtsjahr sowie Befragungsdaten ausgewertet. Die Daten aus dem Wohnungs-/Mietenspiegel werden durch SOSDA über den EGID mit Daten aus dem Einwohner- und Gebäuderegister verknüpft und auf Liegenschaftsebene aggregiert.

Wohnungs-/Mietenspiegel:

- ID-Liegenschaft (interne ID)
- EGID (Eidgenössischer Gebäudeidentifikator: <https://www.housing-stat.ch/de/query/egid.html>)
- ID-Wohnung (interne ID)
- Zimmerzahl (Zahl, z.B. 3 oder 3.5)
- Wohnfläche (m²)
- Nettomiete (CHF pro Monat)
- Mietbeginn (Datum oder Jahr)
- Kontrollierter Mietpreis (Ja/Nein)

Falls verfügbar: Daten aus der Vermarktung / Vermietung für 2026 neu abgeschlossene Mietverhältnisse:

- Hauptmieter Ü65 (Geburtsjahr ≤ 1961: Ja/Nein)
- Kinder im Haushalt (Ja/Nein)
- Tragbarkeitsverhältnis (Kategorie)

Falls verfügbar: Daten aus Mieterbefragungen, die zwischen 2024 und 2026 durchgeführt wurden und einen Abdeckungsgrad von mindestens 15% haben (d.h. min. 150 Antworten / 1'000 Wohnungen):

- ID-Liegenschaft (interne ID, identisch mit der ID-Liegenschaft im Wohnungsspiegel)
- Zufriedenheit mit der Wohnung
- Zufriedenheit mit der Liegenschaftsverwaltung
- Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld
- Zufriedenheit mit dem nachbarschaftlichen Verhältnis

Auf Anfrage informieren wir über die Datenaufbereitung für Pilotauswertung Gewerbe.

3. Was ist, wenn nicht alle Daten vorhanden sind?

Der SOSDA Benchmark ist modular aufgebaut. Eine Teilnahme am Benchmark ist auch dann möglich, wenn keine Mieterbefragungen und/oder keine Bewirtschaftungsdaten für die 2026 abgeschlossenen Mietverhältnisse vorhanden sind.

Für den Benchmark 2026, in dem 30 Portfolios (inkl. 7 Anlagestiftungen, 5 Pensionskassen, 4 Fonds und 3 Versicherungen) ausgewertet wurden, konnten folgend Kennzahlen berechnet werden:

- Scope 3 Bezahlbarkeit und Belegung: alle Portfolios und rund 68'500 Wohnungen.
- Scope 1 und 2 Mieterzufriedenheit: zwölf Portfolios.
- Scope 3 Vermietungsquoten: vier (BK3.1), 12 (BK3.2) bzw. drei (BK3.3) Portfolios.

4. Wo werden die Daten gespeichert, wie werden sie übermittelt und verwendet?

Teilnehmende erhalten eine Excel-Datei mit Eingabemasken und einen Link für den sicheren Datentransfer über einen MFA-gesicherten SharePoint-Bereich. Rohdaten werden ausschliesslich auf der Schweizer Cloud von Microsoft gespeichert und pseudonymisiert verarbeitet. Für die Berechnung der Benchmarks werden aggregierte bzw. pseudonymisierte Daten in der Microsoft-Cloud (Schweiz/EU-EWR) ausgewertet.

Rohdaten werden ausschliesslich für die Erstellung des Benchmarks und der Auswertungen sowie für anonymisierte Analysen zu Wirkungszusammenhängen verwendet und spätestens 12 Monate nach Auslieferung der definitiven Standardauswertung gelöscht. Sie werden nicht an Dritte verkauft oder weitergegeben.

Veröffentlichte Auswertungen enthalten ausschliesslich anonyme, aggregierte Ergebnisse, die keine Rückschlüsse auf einzelne Teilnehmende, Portfolios oder Liegenschaften ermöglichen. Es gelten die Vorgaben der Teilnahmevereinbarung.

5. Wie wird die soziale Performance von Portfolios dokumentiert?

Teilnehmende erhalten pro Portfolio eine Excel-Datei mit Tabellen, Grafiken und Lesehilfen. Teilnehmende mit mehreren Portfolios erhalten zusätzlich eine Gruppenauswertung. Standard-Portfolioauswertungen enthalten:

- Kennzahlen und die drei Benchmarks Pool, Institutionelle und Gemeinnützige.
- Aufschlüsselung der Scope 3-Kennzahlen nach Neubau/Bestand und Klein-/Familienwohnung.
- Aufschlüsselung der Kennzahlen für alle Liegenschaften mit genügend Datenpunkten.
- Diverse Metriken zur besseren Interpretation der Ergebnisse, u.a. Flächenkonsum pro Kopf und Anteil der unter- und überbelegten Wohnungen im Portfolio.

Neben den Standardauswertungen sind auch liegenschaftsbasierte Sonderauswertungen möglich, z.B. nach Region, Gemeindetyp, Lagequalität, Liegenschaftsverwaltung oder alternativen Bezahlbarkeits-Kriterien.

6. Wie wird das Onboarding unterstützt?

Teilnehmende erhalten Checklisten für die Datenaufbereitung und die Datenbestellung bei der Bewirtschaftung und Befragungsinstituten.

Auf Anfrage bietet SOSDA einen individualisierten Onboarding-Support:

- Sichtung und QS der vorhandenen Datensätze.
- Unterstützung beim Zusammenstellen und Konsolidieren der Daten
- Unterstützung bei der Datenbestellung bei Bewirtschaftern oder Befragungsinstituten.

Die Kosten für den Onboarding-Support werden nach Aufwand berechnet.

Ein wichtiges Ziel bei der Entwicklung des SOSDA-Kennzahlensets war, den Aufwand für die Bereitstellung der Daten möglichst gering zu halten. Beim Benchmark 2025 haben die meisten Teilnehmenden für die Aufbereitung der Befragungsdaten 8-10 Stunden und für den Wohnungs-/Mietenspiegel 4-10 Stunden aufgewendet. Auf Anfrage vermittelt SOSDA Kontakte zu Teilnehmenden für den Erfahrungsaustausch zu Best Practices.

7. Was kostet die Teilnahme am Benchmark 2026?

Die Kosten für Standardauswertungen werden pro Portfolio erhoben und aufgrund der Portfoliogrösse berechnet. Für Pilotpartner und Vereinsmitglieder gelten Sonderkonditionen (Tabelle 1). Für Teilnehmer mit einer grösseren Anzahl Portfolios können Gruppenrabatte vereinbart werden. Sonderauswertungen und individuelle Besprechungen der Ergebnisse und Optimierungsmöglichkeiten werden auf Anfrage offeriert.

Tabelle 1: Preise Standardauswertungen für den Benchmark 2026 pro Portfolio

Anz. Liegenschaften	Pilotpartner & Vereinsmitglieder	Listenpreis
Bis 50	1'800	2'400
51 - 100	2'250	3'000
101 - 150	2'700	3'600
151 - 300	3'150	4'200
Ab 300	3'600	4'800

Alle Preise in CHF exkl. MWSt.

8. Kann man den Datenpool unterstützen, wenn man keine Auswertung braucht?

Eigentümerschaften, die den Benchmark unterstützen wollen, aber keinen jährlichen Report brauchen, können ihre Daten als Passive Teilnehmende in den Datenpool einbringen. Passive Teilnehmende erhalten diverse Eckwerte zum Portfolio wie z.B. Anzahl Bewohner, Flächenkonsum usw. Sie erhalten auch Zugang zum Teilnehmer-Webinar, an dem die Ergebnisse des Benchmarks vorgestellt und diskutiert werden.

Die passive Teilnahme ist in der Vereinsmitgliedschaft inbegriffen. Für nicht-Vereinsmitglieder belaufen sich die Kosten pro Portfolio auf jährlich CHF 500 (exkl. MWSt.).

9. Was ist der Zeitplan für den Benchmark 2026?

Die Anmeldung erfolgt bis Freitag, **20.11.2026**. Für die Teilnahme am Benchmark 2026 gelten folgende Fristen:

▪ Onboarding / Vorprüfung Daten durch SOSDA	ab jetzt bis Freitag,	20.11.2026
▪ Datenlieferung (Stand 30.9. oder neuer) durch Teilnehmende	ab 01.10. bis Freitag,	27.11.2026
▪ Lieferung provisorische Standardauswertungen durch SOSDA	am Montag,	11.01.2027
▪ Review und QS durch Teilnehmende	bis Freitag,	29.01.2027
▪ Lieferung definitive Standardauswertungen durch SOSDA	am Montag,	22.02.2027
▪ Lieferung Sonderauswertungen durch SOSDA	bis Montag,	08.03.2027

10. Mitglied im Verein werden

Die Firmenmitgliedschaft bringt folgende Vorteile:

- Möglichkeit, die Entwicklung und Vermarktung des Benchmarks aktiv mitzugestalten.
- 25% Rabatt auf Standard- und Sonderauswertungen sowie kostenlose Passive Teilnahme.
- Individuelle Besprechung von Ergebnissen, Optimierungsmöglichkeiten und Kommunikation.
- Mitgliederevent zu Erkenntnissen, Entwicklung, methodischen Updates und zum Networking.

11. Ihr Kontakt für den Benchmark 2026 und die Vereinsmitgliedschaft

Wenn Sie an einer Teilnahme am Benchmark 2026, der Pilotauswertung Gewerbe und/oder einer Firmen- oder Fördermitgliedschaft interessiert sind, wenden Sie sich bitte unverbindlich an:

- Dr. Joëlle Zimmerli, j.zimmerli@sosda.ch, 078 734 79 74
- Dr. Christian Brütsch, c.bruetsch@sosda.ch, 076 348 65 51