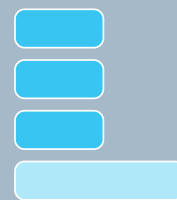
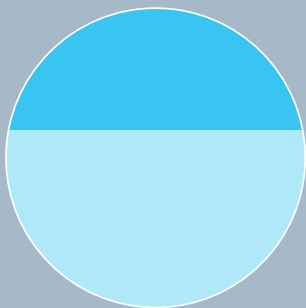
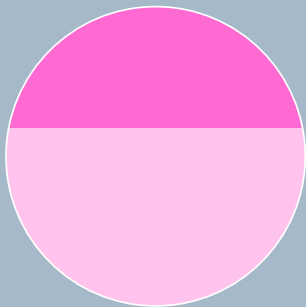
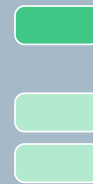
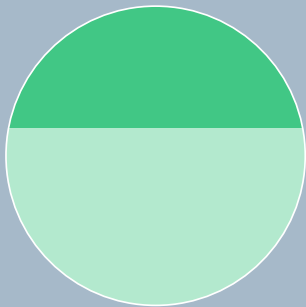


SOSDA Social Sustainability Data

Framework und Kennzahlen für sozial nachhaltige Immobilienportfolios



Impressum

Trägerschaft	Eine Initiative von Zimraum GmbH und Stratcraft GmbH
Autoren	Dr. Joëlle Zimmerli Zimraum GmbH, Müllerstrasse 48, 8004 Zürich, www.zimraum.ch Kontakt: zimmerli@zimraum.ch Dr. Christian Brüttsch Stratcraft GmbH, Spitalgasse 5, 8001 Zürich, www.stratcraft.ch Kontakt: cb@stratcraft.ch
Förderung	InnoSuisse, Schweizerische Agentur für Innovationsförderung Bundesamt für Raumentwicklung ARE Bundesamt für Wohnungswesen BWO
Gestaltung	anamorph.ch , Marcel Schneeberger und Naoko Iyoda
Datum	März 2025

Urheberrechte

Das Social Sustainability Data SOSDA-Framework und Kennzahlenset besteht aus einem Dokument mit dem Beschrieb des Frameworks und der Kennzahlen für bestimmte Nutzungen, einer technischen Dokumentation der Kennzahlen, Checklisten mit Handlungsansätzen zur Optimierung der sozialen Performance von Liegenschaften mit bestimmten Nutzungen und einer Online-Plattform für die Erfassung von Portfolios und die Berechnung von Kennzahlen und Benchmarks. Das SOSDA-Framework und Kennzahlenset ist urheberrechtlich nach dem Bundesgesetz über die Urheberrechte und verwandte Schutzrechte (URG; SR 231.1) geschützt. Inhaber des Urheberrechts ist der Verein Social Sustainability Data (SOSDA) in Zürich (Schweiz). Bis auf Widerruf sind das Framework inkl. Kennzahlenbeschrieb und die Checklisten kostenfrei zugänglich. Nicht gestattet sind die Verwendung des SOSDA-Frameworks und Kennzahlensets im Sinne von Art. 10 Abs. 2 URG, insbesondere die Veröffentlichung, wenn dafür ein Entgelt verlangt wird und die Bearbeitung (Änderung) oder Verwendung des SOSDA-Frameworks und Kennzahlensets zur Schaffung eines Werks zweiter Hand (Wahrung der Werkintegrität nach Art. 11 URG). Vorbehalten bleiben Urheberrechte von Dritten an Methoden oder anderen schutzfähigen Werken, auf die in den SOSDA-Dokumenten verwiesen wird. Durch die Benutzung des SOSDA-Frameworks und Kennzahlensets entsteht zwischen dem Nutzer und dem Verein SOSDA kein Vertragsverhältnis. Die Anwendung liegt in der alleinigen Verantwortung des Nutzers. Mit der Nutzung des SOSDA-Frameworks und Kennzahlensets erklärt sich der Nutzer einverstanden, dass er daraus keinerlei Haftung oder andere Ansprüche gegen den Verein SOSDA ableiten kann oder wird.

Inhalt

1	Einleitung	4
2	Wo steht die Immobilienwirtschaft beim «S»?	6
3	Das SOSDA-Framework	9
3.1	Soziale Performance von Immobilienanlagen	9
3.2	Wesentliche Themen für Mieter	10
3.3	Wesentliche Themen für die Gesellschaft	11
3.4	Outcomes und Scopes	11
3.5	Nachhaltigkeitsversprechen für Scope 1 und 2	12
3.6	Nachhaltigkeitsversprechen für Scope 3	13
4	Die soziale Performance von Wohnimmobilien	15
4.1	Kennzahlen und Benchmarks für Scope 1: Zufriedenheit mit den Wohnungen	16
4.2	Kennzahlen und Benchmarks für Scope 2: Zufriedenheit mit der Nachbarschaft	18
4.3	Kennzahlen und Benchmarks zu Scope 3: Beitrag an die Wohnraumversorgung	19
5	Checklisten zur Verbesserung der sozialen Performance von Wohnliegenschaften	21
	Literatur	23

1 Einleitung

Wir haben in den letzten Jahren zahlreiche Gespräche mit Investoren, Entwicklern, Asset Managern, Bewirtschaftern, Dienstleistern und Behörden geführt, um herauszufinden, was die Immobilienwirtschaft unter sozialer Nachhaltigkeit versteht und wie sich der gesellschaftliche Mehrwert direkter Immobilienanlagen von ihrem volkswirtschaftlichen Nutzen oder den Leistungen des sozialen Wohnungsbaus unterscheidet.

Dabei wurden immer wieder kritische Fragen aufgeworfen, z.B. wann sich sozial nachhaltige Investitionen wirtschaftlich rechnen, wo es neuartige Produkte und Dienstleistungen zur Stärkung von Nachbarschaften braucht oder wie Bestandsliegenschaften sozial ertüchtigt werden können. Wir haben aber auch gesehen, dass es grundsätzliche Zweifel gibt, ob soziale Nachhaltigkeit im Immobiliensektor sinnvoll definiert werden kann, ob sich die soziale Performance von Immobilienportfolios messen lässt und wie gesellschaftliche Themen in Selbstregulierungsinstrumente integriert werden könnten.

Um diese Zweifel zu beseitigen haben wir mit einer Gruppe von vier institutionellen Eigentümern im Frühjahr 2023 begonnen, ein Analyse-Framework und Kennzahlenset zu entwickeln und an einem Musterportfolio zu testen. Das Feedback zu den ersten Erkenntnissen, die wir im Herbst 2023 an einer gut besuchten Fachtagung am Swiss Real Estate Institute an der HWZ vorgestellt haben, hat uns ermutigt, unseren Ansatz in einer zweiten Pilotphase mit fünf institutionellen und drei gemeinnützigen Partnern weiterzuentwickeln.

Das Resultat ist das Social Sustainability Data (SOSDA) Framework und Kennzahlenset. Die Instrumente beruhen auf dem Grundgedanke, dass sozialer Mehrwert entsteht, wenn Immobilien bewusst auf die Bedürfnisse von Nutzern ausgerichtet werden und Portfolios Wohn- und Wirtschaftsflächen für unterschiedliche Bedürfnisse bereitstellen.

Das SOSDA-Framework illustriert, wie soziale Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft operationalisiert werden kann. Es identifiziert wesentliche gesellschaftliche Themen, die in der Anlageklasse «Immobilien Schweiz Direkt» angesprochen werden müssen, definiert Scopes, in denen sozialer Mehrwert gemessen werden kann und erläutert, wie glaubwür-

dige Nachhaltigkeitsversprechen formuliert werden können.

Das SOSDA-Kennzahlenset ermöglicht Portfolioverantwortlichen, die soziale Performance ihrer Liegenschaften auf der Basis klar definierter Outcomes zu messen. Um die Kennzahlen einzuordnen, werden auf der Basis eines Datenpools Benchmarks berechnet. Das Kennzahlenset und die Benchmarks orientieren sich methodisch an REIDA und verfolgen das gleiche Ziel: sie sollen zu einem Branchenstandard weiterentwickelt werden und in die nichtfinanzielle Berichterstattung einfließen.

Der Anspruch der SOSDA-Instrumente ist, soziale Nachhaltigkeit in den Wertversprechen renditeorientierter und gemeinnütziger Anlagegefässe zu verankern, mehr Transparenz zur sozialen Performance von Immobilienportfolios zu schaffen und damit aufzuzeigen, wie sozialer Mehrwert entsteht.

Dabei verfolgt SOSDA einen «Responsible Stewardship»-Ansatz: keine Liegenschaft soll zum «Stranded Asset» deklassiert werden. Liegenschaften mit einer ungenügenden Performance sollen nicht veräussert, sondern mit vertretbarem Aufwand fit gemacht werden. Als Ergänzung zum Kennzahlenset haben wir Checklisten entwickelt, die aufzeigen, wie Asset Manager und Bewirtschafter die soziale Performance von Liegenschaften optimieren können.

Kapitel 2 ordnet unseren Ansatz in die Diskussion über soziale Nachhaltigkeit in der Immobilienbranche ein. Kapitel 3 erläutert das Analyse-Framework, Kapitel 4 stellt das Kennzahlenset und die Benchmarks vor und Kapitel 5 liefert eine Übersicht der Checklisten.

Wir wünschen Ihnen eine gute Lektüre und freuen uns auf Ihr Feedback.

Weitere Informationen

Das SOSDA-Framework und Kennzahlenset wurde von Zimraum und Stratcraft mit Partnern aus der Immobilienwirtschaft, gemeinnützigen Wohnbauträgern, der Forschung und der öffentlichen Hand entwickelt.

In der Pilotphase 1 (2023) haben wir im engen Austausch mit vier institutionellen Eigentümern und in Kooperation mit dem Swiss Real Estate Institute der Hochschule für Wirtschaft Zürich den ersten Entwurf des Frameworks entwickelt. Die Pilotphase 1 wurde von InnoSuisse unterstützt.

Für die Pilotphase 2 (2024) konnten wir die Gruppe der Institutionellen auf fünf Mitglieder erweitern und durch eine zweite Pilotgruppe mit drei gemeinnützigen Wohnbauträgern ergänzen. Ziel der Pilotphase 2 war, das Framework im Austausch mit Partnern und Verbänden zu vereinfachen, die Kennzahlen zu operationalisieren und den Datenpool für die Berechnung von Benchmarks zu konzipieren. Die Pilotphase 2 wurde von den Bundesämtern für Wohnungswesen (BWO) und Raumentwicklung (ARE) unterstützt.

Wir haben erste Erkenntnisse zu unserem Ansatz und zur Operationalisierung mit Vertretern der Immobilienwirtschaft an einer Fachtagung im Herbst 2023 diskutiert und in drei Publikationen dokumentiert:

- Brütsch, Christian & Zimmerli, Joëlle. 2023. *Die «gute Mischung» als Chance – oder: Wie sich gewinnorientierte Wohnungsunternehmen mit ihrer Social Performance positionieren können*. In: Swiss Real Estate Journal Nr. 26: 46–52.
- Brütsch, Christian & Zimmerli, Joëlle. 2023. *Fünf Thesen zur sozialen Nachhaltigkeit direkter Immobilienanlagen*. In: Schweizer Personalvorsorge Nr. 10/23: 82–84.
- Brütsch, Christian & Zimmerli, Joëlle. 2024. *Brauchen sozial nachhaltige Immobilienportfolios Kennzahlen für «preisgünstige» oder «bezahlbare» Wohnungen?* In: Swiss Real Estate Journal Nr. 28: 10–16.

Das SOSDA-Framework, das Kennzahlenset und der Datenpool, der aktuell rund 13'000 Datensätze enthält, werden 2025 in einen Verein überführt.

Institutionelle Eigentümer und Genossenschaften, die sich für das Projekt interessieren oder ihre Portfolios in den Datenpool einbringen wollen, können sich direkt bei Joëlle Zimmerli (j.zimmerli@sosda.ch) oder Christian Brütsch (c.bruetsch@sosda.ch) melden.

2 Wo steht die Immobilienwirtschaft beim «S»?

Soziale Nachhaltigkeit in der Immobilien- und Wohnungswirtschaft wird in unterschiedlichen ESG-Initiativen unterschiedlich definiert und operationalisiert (Abb. 1).

Im Fahrwasser der Umwelt- und Klimaberichterstattung wird soziale Nachhaltigkeit häufig als Funktion der Ökologie behandelt: Labels wie Minergie-Eco oder DGNB definieren das «S» über Themen wie die Gesundheit oder Behaglichkeit und messen dafür die natürliche Belichtung, den thermischen Komfort, die Raumluftqualität oder den Schutz vor gesundheits-schädigenden Baustoffen oder Radon.¹

In der Immobilienwirtschaft wird soziale Nachhaltigkeit oft über spezifische Engagements oder die Unternehmenskultur definiert. Firmen sorgen sich z.B. um das Sicherheitsempfinden von Mietern oder unterstützen mit gemeinschaftsfördernden Massnahmen Anliegen wie «Inklusion» oder die Belebung von Nachbarschaften. Viele verstehen die soziale Nachhaltigkeit als Auftrag, die Mitarbeiterbindung zu stärken, in die Talentgewinnung zu investieren und die Mitbestimmung im Unternehmen zu fördern.² Schliesslich wird die Nachhaltigkeitsberichtserstattung oft als Plattform für die Kommunikation gemeinwohlorientierter Initiativen oder unkonventioneller Bauprojekte genutzt.

Viele institutionelle Eigentümer anerkennen inzwischen, dass die «hohe soziale Bedeutung» von Räumen, in denen Menschen leben, arbeiten, einkaufen oder ihre Freizeit verbringen, Teil der Nachhaltigkeitsüberlegungen werden muss, und dass Immobilienprojekte «die Struktur und Funktionsfähigkeit» von Nachbarschaften und Quartieren prägen.³ In der Praxis stützen sich soziale Nachhaltigkeitsbestrebungen auf Mieterbefragungen, mit denen Erkenntnisse zur Mieterzufriedenheit und -loyalität gewonnen und Impulse für Aufwertungs-, Unterhalts- und Erneuerungsplanung generiert werden.⁴

Vermarkter definieren soziale Nachhaltigkeit primär über den Mehrwert, den sie für Gewerbenmieter schaffen. JLL identifiziert verschiedene Entscheidungskriterien, mit denen Unternehmen die soziale Nachhaltigkeit von Büro- oder Gewerbeflächen optimieren können. Dazu gehören z.B. die Standortwahl, mit der

Pendeldistanzen und die Wohnkosten von Mitarbeitenden beeinflusst werden können; die Architektur und das Design, mit denen Kontakte und die soziale Teilhabe gefördert werden können; sowie Möglichkeiten, die wirtschaftliche Entwicklung von Nachbarschaften zu unterstützen.⁵ Soziale Nachhaltigkeit wird hier primär aus der Optik des «Tenant Branding» beurteilt.

In der Bewertung werden Lagequalitäten mit gemeinwohlorientierten Zielen oder Massnahmen angereichert. EY empfiehlt, bei der Beurteilung der Standortattraktivität neben konventionellen Gesellschaftsthemen wie der Bevölkerungsentwicklung oder dem demografischen Wandel auch abstraktere Ziele wie z.B. «soziale Gerechtigkeit» oder «Gemeinschaftsintegration» zu berücksichtigen.⁶ REMMS bewertet die soziale Nachhaltigkeit von Liegenschaften anhand klassischer Standortfaktoren wie der ÖV-Erschliessung, eher unkonventionellen Kriterien wie der Kriminalitätsrate, der Wahlbeteiligung oder dem Ortsbildschutz. Dazu kommt ein bunter Strauss an Massnahmen, wie z.B. die Förderung des Informationsaustauschs mit Mietern, soziale Vergabeprozesse für Wohnungen oder die «unterpreisige Vermietung».⁷

Die Verknüpfung von Standortfaktoren und sozialen Massnahmen stellt Portfolioverantwortliche und Asset Manager vor ein Dilemma: sie müssten in soziale Massnahmen investieren, können damit die Standortnachteile aber nicht kompensieren. Die Konsequenz ist, dass Eigentümer die soziale Performance ihrer Portfolios nur verbessern können, indem sie Liegenschaften an Lagen veräussern, die aus Bewertungssicht nicht nachhaltig sind.

Ansätze, die soziale Nachhaltigkeit über städtebauliche und architektonische Qualitäten definieren, kämpfen mit ähnlichen Problemen. Der auf Neubauprojekte ausgerichtete SNBS-Areal-Standard misst die gesellschaftliche Nachhaltigkeit u.a. an der Architektur, die im Bestand kaum noch korrigiert werden kann, und an Mitwirkungsmöglichkeiten in Planungs- und Entwicklungsprozessen, die nicht nachgeholt werden können.⁸

Auch Gebäudestandards wie der SSREI, die explizit auf den Bestand ausgerichtet sind und die sozi-

Abb.1 Nachhaltigkeitsdimensionen, die von Asset Management und Bewirtschaftung im Bestand oder im Betrieb beeinflusst werden können



Quelle: Eigene Darstellung

ale Nachhaltigkeit von Portfolios anhand architektonischer und städtebaulicher Qualitäten beurteilen, stellen Asset Manager vor die Frage, ob und wie sie die Gebrauchsqualität, die Nutzungsdichte oder die Gestaltung von Begegnungsräumen ohne grosse Eingriffe optimieren können.⁹

Impact-Investoren argumentieren, dass die soziale Nachhaltigkeit nicht auf Premium- oder Lagequalitäten reduziert werden sollte. Sie sollte stattdessen Möglichkeiten aufzeigen, wie Investoren mit dem Bestand arbeiten können, um die soziale Performance ihrer Sachanlagen zu verbessern. Für die Immobilienwirtschaft heisst das, dass sie sich z.B. daran messen

lassen sollte, ob sie sich für die Erstellung oder den Erhalt von bezahlbarem Wohnraum an nachgefragten Lagen einsetzt oder im Rahmen ihrer Möglichkeiten einen Beitrag an die Verbesserung der Quartierversorgung leistet.¹⁰

Erste Erfahrungen mit wirkungsorientierten Nachhaltigkeitsansätzen zeigen, dass weniger oft mehr ist: die Deutsche Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung (gif) empfiehlt, dass sich Unternehmen auf Handlungsfelder konzentrieren sollen, die zu ihren Anlagestrategien passen und in denen sie etwas direkt bewegen und bewirken können. Mögliche Schwerpunkte sind z.B. Angebote für bezahlba-

res oder zielgruppengerechtes Wohnen, Infrastruktur zur Förderung sozialer Teilhabe oder Massnahmen zur Förderung stabiler Nachbarschaft.¹¹

Auch Regulatoren setzen auf Pragmatismus. Der Entwurf für eine soziale Taxonomie der EU fordert, dass Assets und Investitionen einen «substanziellen Beitrag» an die Schaffung angemessener Lebensbedingungen leisten – und betont, dass es dabei auch um Schadensbegrenzung geht. Mit dem aus der Umwelt-taxonomie übernommenen «Do No Significant Harm» (DNSH)-Ansatz anerkennt die Sozialtaxonomie explizit, dass sich Nachhaltigkeitsziele nicht zwingend ergänzen, und dass es Spielregeln braucht, damit unterschiedliche Nachhaltigkeitsansprüche nicht einfach gegeneinander ausgespielt werden.¹²

SOSDA versteht sich als pragmatischer und wirkungsorientierter Ansatz. Wir sind überzeugt, dass die soziale Nachhaltigkeit als eigenständiges Handlungsfeld mit eigenen Spielregeln und Herausforderungen angegangen werden muss. Dazu gehört, dass Zielkonflikte mit anderen Nachhaltigkeitsdimensionen nicht einfach ausgeblendet werden, wenn z.B. energetische Sanierungen Flächen verteuern. Viel wichtiger ist aber, dass das «S» analog zum «E» systematisch und strukturiert angegangen wird. Soziale Nachhaltigkeit ist keine Spielwiese, auf der alles möglich und nichts nötig ist. Sie muss Antworten auf gesellschaftliche Anliegen und Herausforderungen liefern und aufzeigen, was grössere Immobilienportfolios mit Blick auf die Versorgung, den Zugang und die Nutzungen von Wohn- und Geschäftsflächen leisten.

Fussnoten zu Kapitel 2

- 1 Minergie. 2024. *Minergie-ECO*. / DGNB. 2024. *Das DGNB-System für Neubau*.
- 2 PwC. 2023. *Social Value in der Immobilienwirtschaft*.
- 3 UBS AM. 2020. *Vom Trend zum Standard: Immobilieninvestitionen und Nachhaltigkeit*.
- 4 Swiss Life. 2023. *Faktor Social, die grosse Unbekannte? Eine «Landkarte» für die Immobilienwirtschaft*.
- 5 JLL. 2023. *Responsible Real Estate: Delivering environmental and social impact through the built environment*.
- 6 EY. 2024. *ESG – Ohne geht's nicht mehr: Den Wert der Zukunft erkennen*.
- 7 REMMS. 2024. *Modellbeschreibung*. / REMMS. 2024. *S-Questionnaire*.
- 8 NNBS. 2024. *Kriterienbeschrieb SNBS-AREAL 2023.1*.
- 9 SSREI. 2024. *Die 36 Bewertungsindikatoren nach Bereichen*.
- 10 ICG. 2021. *Social Impact Investing. Der Praxisleitfaden für die Immobilienwirtschaft*.
- 11 gif. 2023. *Soziale Nachhaltigkeit bei Wohnimmobilien. Ein Baukasten mit messbaren Kriterien*.
- 12 Platform on Sustainable Finance. 2022. *Final Report on Social Taxonomy*.

3 Das SOSDA-Framework

Wenn die Immobilienwirtschaft verspricht, sozialen Mehrwert zu schaffen, muss sie neben Fachexperten auch Mieter und die Öffentlichkeit überzeugen, dass sie kein gesellschaftliches «Greenwashing» betreibt. Unser Analyse-Framework erläutert, wie die soziale Performance von Immobilienanlagen definiert werden kann, weshalb es sich lohnt, zwischen unterschiedlichen «Scopes» zu unterscheiden, wie das Asset Management und die Bewirtschaftung die soziale Performance beeinflussen können und was es braucht, damit Nachhaltigkeitsversprechen nicht in ein paternalistisches «Social Engineering» kippen.

3.1 Soziale Performance von Immobilienanlagen

Die Glaubwürdigkeit von Nachhaltigkeitsversprechen steht und fällt mit ihrem Geltungsanspruch. Um Missverständnisse zu vermeiden, muss zwischen der sozialen Verantwortung von Unternehmen und der sozialen Nachhaltigkeit von Sachanlagen unterschieden werden (**Abb. 2**).

Traditionell bezieht sich soziale Nachhaltigkeit auf die Idee, dass Unternehmen ihre Mitarbeitenden, Lieferanten und Stakeholder anständig und korrekt behandeln. Viele Unternehmen dokumentieren in ihren Nachhaltigkeitsberichten, wie sie sich für die Chancengleichheit, faire Arbeitsbedingungen und mehr Arbeitssicherheit einsetzen, Zulieferer zur Einhaltung von Arbeits- und Menschenrechten verpflichten oder gemeinnützige Initiativen unterstützen.

So wertvoll ein Bekenntnis zu Diversität, der wertschätzende Umgang mit Mitarbeitenden oder die

Unterstützung einer guten Sache auch sein mögen, lassen sich daraus keine direkten Rückschlüsse zur sozialen Performance der verwalteten Assets ableiten: die klassischen Marker sozial verantwortlicher Unternehmen sagen nichts darüber aus, ob die verwalteten Liegenschaften einen sozialen Mehrwert für ihre Mieteinschaft oder die breitere Gesellschaft schaffen.

Der Fokus des SOSDA-Frameworks liegt auf der sozialen Performance von Immobilienanlagen und nicht auf der Unternehmensverantwortung. SOSDA unterscheidet sich dadurch von Nachhaltigkeitsstandards wie GRESB, die anhand von Management-Systemen prüfen, wie sich Immobilienunternehmen organisieren, um sozialen Mehrwert zu schaffen.

Abb. 2 Soziale Nachhaltigkeit für Unternehmen und Sachanlagen

Soziale Verantwortung von Unternehmen	Soziale Performance von Liegenschaften
Verantwortungsbewusster Umgang mit: <ul style="list-style-type: none">• Mitarbeitenden• Lieferanten• Stakeholdern	Sozialer Mehrwert für: <ul style="list-style-type: none">• Nutzer• Nachbarschaften• Gesellschaft

Quelle: Eigene Darstellung

3.2 Wesentliche Themen für Mieter

Damit Nachhaltigkeitsversprechen ernst genommen werden, muss die soziale Performance an Themen gemessen werden, die Mietern wichtig sind – und auf die Portfolioverantwortliche über das Asset Management und die Bewirtschaftung einen massgeblichen Einfluss haben (**Abb. 3**).

Ein zentrales Thema aus Mietersicht ist, dass angemietete Wohnungen und Gewerbeflächen ihren Zweck erfüllen.¹ In der Schweiz sorgen strenge Planungs- und Baugesetze, detaillierte technische Normen, breit etablierte qualitätssichernde Verfahren und vergleichsweise hohe Unterhaltsinvestitionen dafür, dass sich die meisten Mietobjekte in einem «zum vorausgesetzten Gebrauch tauglichen Zustand» befinden.² Die reine Tauglichkeit garantiert allerdings nicht, dass Nutzerbedürfnissen angemessen Rechnung getragen wird.

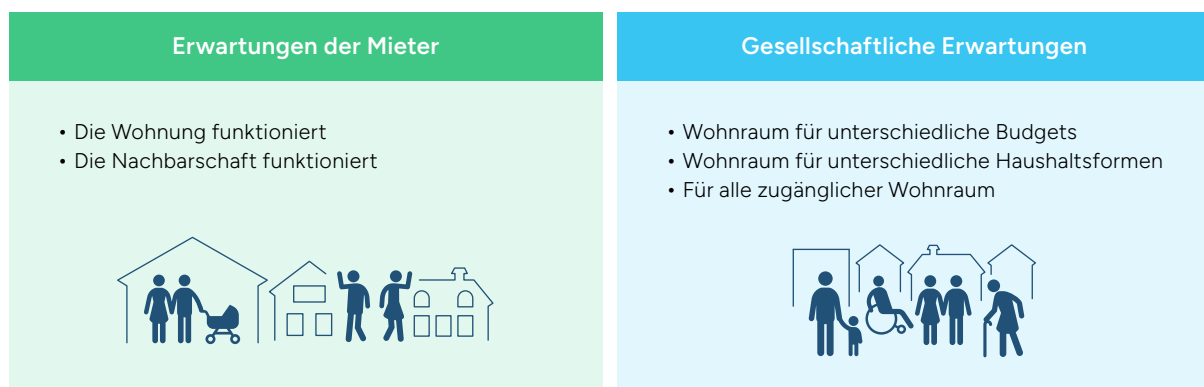
Eine Grundannahme des SOSDA-Frameworks ist, dass eine wesentliche Anforderung an die soziale Nachhaltigkeit erfüllt ist, wenn Mieter ihren Mietobjekten einen sozialen Mehrwert zuschreiben. Die Idee, dass die Bedürfnisse und Präferenzen von Mietern bei der Beurteilung der sozialen Nachhaltigkeit berücksichtigt werden müssen, deckt sich mit den Empfehlungen von GRESB: Immobilienunternehmen sollen Mieteranliegen systematisch erfassen, regelmässige Mieterbefragungen durchführen und auf der Basis der Erkenntnisse liegenschaftsspezifische Aktionspläne umsetzen.³

Mieter erwarten von sozial nachhaltigen Immobilien aber nicht nur, dass die Mietobjekte ihren Bedürfnissen Rechnung tragen, sondern auch, dass sie in ein funktionierendes Umfeld eingebettet sind.⁴ In den letzten Jahren sind erste renditeorientierte Eigentümer dazu übergegangen, Nachbarschaften nach dem Vorbild von Genossenschaften zu stärken oder aufzuwerten, z.B. über die Bereitstellung von Gemeinschaftsräumen, ein aktives Place-Making, die niederschwellige Bespielung von Begegnungsräumen oder die Förderung zielgruppengerechter Versorgungsangebote.

Nachbarschaften lassen sich allerdings nicht nach Belieben (um-) gestalten. Neue Angebote funktionieren nur, wenn sie von Mietern angenommen werden. SOSDA definiert soziale Nachhaltigkeit deshalb nicht daran, ob Nachbarschaften bespielt werden, sondern ob die Angebote und Aktivitäten auf die Bedürfnisse von Mietern ausgerichtet werden. Auch dieser Ansatz entspricht den GRESB-Empfehlungen zu Mieterbefragungen, liegenschaftsspezifischen Aktionsplänen und der Einbindung von Mietern.

Das SOSDA-Framework setzt nicht voraus, dass Portfolioverantwortliche, Asset Manager und Bewirtschafter alle Mieterwünsche erfüllen sollen, sondern dass sie Mieter als Kunden betrachten und Kundenbedürfnisse in die Unterhalts- und Investitionsplanung einfließen lassen.

Abb. 3 Wesentliche Themen der sozialen Nachhaltigkeit



Quelle: Eigene Darstellung

3.3 Wesentliche Themen für die Gesellschaft

Die soziale Performance von Immobilienanlagen kann nicht auf die Mieterzufriedenheit reduziert werden; sie muss auch an Themen gemessen werden, die der Öffentlichkeit und der Politik wichtig sind, und auf die Portfolioverantwortliche einen massgeblichen Einfluss haben.

Aus gesellschaftlicher Sicht ist es wichtig, aber nicht ausreichend, dass Immobilienportfolios auf die Bedürfnisse von Bestandsmietern ausgerichtet werden; gesellschaftlicher Mehrwert entsteht aber nur wenn Portfolios auch Haushalten und Unternehmen etwas bieten, die Flächen suchen. Obwohl die wohnpolitische Debatte in den letzten Jahren stark vom Mieter- bzw. Wohnschutz geprägt wurde, besteht ein breiter politischer Konsens, dass die Immobilienwirtschaft auch «Outsider» versorgen muss, die passende Wohn- und Gewerbeflächen suchen.

Die Sustainable Development Goals (SDG) halten fest, dass Städte und Siedlungen nur dann «inklusiv, sicher, widerstandsfähig und nachhaltig» sind, wenn alle Bevölkerungsschichten «Zugang zu angemessenem, sicherem und bezahlbarem Wohnraum» haben.⁵ Zu den sieben Sozialzielen der Bundesverfassung gehört, dass Wohnungssuchende «für sich und ihre Familie eine angemessene Wohnung zu tragbaren Bedingungen finden.»⁶

Befragungen zeigen, dass in der breiten Öffentlichkeit Zweifel bestehen, ob die Wohnungswirtschaft dieser Aufgabe gewachsen ist: Knapp die Hälfte der Bevölkerung der OECD-Staaten ist mit dem Angebot an bezahlbarem Wohnraum unzufrieden,⁷ im Sorgenbarometer der Schweizer Stimmberechtigten belegen hohe Miet- und Wohnkosten regelmässig Spitzenplätze.⁸ Gemäss einer 2024 von Pensimo in Auftrag gegebenen Wohnumfrage sind knapp drei Viertel der Mieter in der Schweiz der Ansicht, dass Grossinvestoren «nur für die Reichen und nicht für alle» bauen – und dass sich Investoren «nicht um das Leben im Quartier» kümmern.⁹ Auch Gewerbevertreter warnen regelmässig davor, dass neben dem bezahlbaren Wohnraum, auch «günstiger Gewerberaum immer mehr zur Mangelware» wird.¹⁰

Um die Forderung der Öffentlichkeit und der Politik nach bezahlbarem Wohn- und Gewerberaum und sozioökonomisch durchmischten und lebendigen Quartieren zu erfüllen, müsste die Immobilienwirt-

schaft in der Lage sein, das Angebot für Haushalte und Unternehmen an nachgefragten Lagen massiv auszubauen. Die Erfahrungen der letzten Jahre zeigen aber, dass die Rahmenbedingungen dafür nicht gegeben sind: unzureichende oder schwer aktivierbare Nutzungsreserven, komplexe und langwierige Planungsprozesse und rekursanfällige Bewilligungsverfahren verzögern und verhindern zu viele Bauvorhaben; die Innenverdichtung stockt.

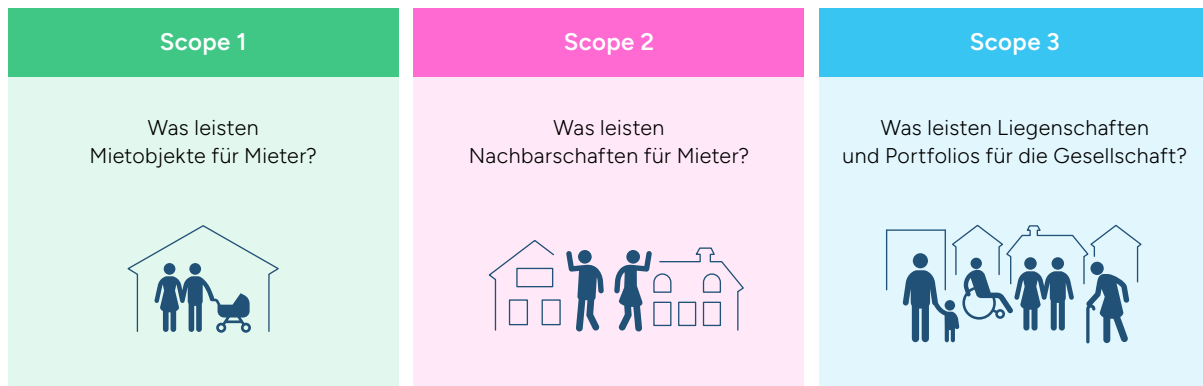
Weil die Rahmenbedingungen für den dringend nötigen Angebotsausbau nicht von der Wohnungswirtschaft, sondern von Behörden, der Politik und Gerichten festgelegt werden, misst SOSDA die gesellschaftliche Nachhaltigkeit nicht an schwer erreichbaren Neubauzielen, sondern «nur» am umsichtigen Umgang mit dem Bestand.

Auch im Bestand sind Spielräume begrenzt. Portfolioverantwortliche und Asset Manager können nicht einfach auf eine angemessene Rendite verzichten. Aber sie können bei Erneuerungs- und Neubauprojekten die Möglichkeiten und Bedürfnisse der Bevölkerung und der Wirtschaft berücksichtigen und Angebote für unterschiedliche Ansprüche und Budgets bereitstellen. Vermarkter und Bewirtschafter können bei Erst- und Wiedervermietungen die Fehlallokation von Wohn- und Geschäftsflächen minimieren, indem sie preisgünstige Flächen bewusst an Mieter mit limitierten Budgets vermieten.

3.4 Outcomes und Scopes

Nachhaltigkeitsversprechen sind nur glaubwürdig, wenn sich belegen lässt, dass sie eingelöst werden. Es reicht nicht, dass sich die Immobilienwirtschaft zu gesellschaftlichen Zielen bekennt. Sie muss nachvollziehbare Resultate liefern.

Managementsysteme wie GRESB messen soziale Nachhaltigkeit an «Inputs», z.B. daran, ob Immobilienunternehmen sich für die Gesundheit und das Wohlbefinden von Mietern oder der lokalen Bevölkerung einsetzen oder ob sie die Bezahlbarkeit bei der Prüfung der sozioökonomischen Auswirkungen ihrer Aktivitäten und Projekte «berücksichtigen.»¹¹ Auf Projektentwicklungen ausgerichtete Instrumente wie der SNBS-Areal-Standard dienen primär der Qualitätssicherung in der Planung: «bezahlbare Nutzungen» werden dabei anhand der geplanten Baukosten und der Flächeneffizienz berechnet.¹² Weder GRESB noch

Abb. 4 Drei Scopes der Sozialen Nachhaltigkeit von Immobilienanlagen

Quelle: Eigene Darstellung

der SNBS-Areal messen soziale Nachhaltigkeit an Outcomes wie z.B. der Bezahlbarkeit der Mieten.

REIDA hat im Umweltbereich gezeigt, dass ernsthafte Fragen zur Klimabilanz von Portfolios oder Liegenschaften nicht mit Qualitätsversprechen beantwortet werden können. Um die Asset-Performance in Klimabelangen zu beurteilen, reicht es nicht, nachzuweisen, dass Unternehmen die Umweltauswirkungen ihrer Projekte oder Portfolios berücksichtigen, die Gebäudetechnik partizipativ planen oder auf dem Papier Emissionen einsparen. Es braucht belastbare Messdaten, mit denen aussagekräftige Kennzahlen und Benchmarks berechnet werden können.

SOSDA stellt den gleichen Anspruch an die soziale Nachhaltigkeit: die soziale Performance von Liegenschaften und Portfolios soll nicht anhand von Massnahmen oder Zielen inszeniert, sondern auf der Basis messbarer Outcomes verglichen werden.

Um diese Outcomes einzuordnen und relevante Sachverhalte transparent und verständlich darzustellen, unterscheidet SOSDA zwischen drei Scopes (**Abb. 4**).¹³

Die drei Scopes ermöglichen Portfolioverantwortlichen, klar definierte und überprüfbare Nachhaltigkeitsversprechen zu formulieren. In Scope 1 und 2 geht es darum, einen etablierten Anspruch der Immobilienwirtschaft einzulösen: dass Mietobjekte und Nachbarschaften einen Mehrwert für Mieter schaffen. Scope 3 ist anspruchsvoller. Hier geht es um den gesellschaftlichen Mehrwert, den die Immobilienwirtschaft schaffen kann, indem sie die Wirtschaft und die Bevölkerung mit geeigneten Flächen versorgt.

3.5 Nachhaltigkeitsversprechen für Scope 1 und 2

Es gibt unterschiedliche Ansätze, wie geprüft werden kann, ob Nachhaltigkeitsversprechen eingelöst werden. Für die mieterzentrierten Scope 1- und 2-Versprechen bieten sich Kriterienkataloge oder Befragungen an.

Mit Hilfe von Planungsinstrumenten wie dem vom Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) entwickelte Wohnungs-Bewertungs-System WBS kann der «Gebrauchswert» von Wohnungen anhand eines von Fachexperten entwickelten Punkterasters bewertet werden, das neben Standortqualitäten und Liegenschaftsmerkmalen wie dem Öffentlichkeitsgrad von Aussenräumen auch Objektmerkmale wie die Grösse, Ausstattung und Möblierbarkeit der Wohnungen umfasst.¹⁴

Aus Nutzersicht sind eine attraktive Lage, ein guter Städtebau und eine durchdachte Architektur aber nicht die einzigen Faktoren, die bei der Beurteilung von Wohnqualitäten ins Gewicht fallen. Mieter gehen bei der Wahl von Mietobjekten oft Kompromisse ein, bei denen sich auch ein aus Expertensicht «ungenügendes» Mietobjekt als bestmögliche Lösung herausstellen kann. Weil sich Anforderungen, Ansprüche und Präferenzen verändern, ist der effektive bzw. aus Nutzersicht erlebte Gebrauchswert von Mietobjekten auch nicht objektiv gegeben. Schliesslich ist die gebaute Umwelt nur ein Teil des Mieterlebnisses: der Nutzen und die Nutzbarkeit von Mietobjekten hängen auch davon ab, wie sie bewirtschaftet werden und wie gut Nachbarschaften funktionieren.

Angesichts der komplexen und letztlich subjektiven Güterabwägungen, aus denen sich der konkrete Mehrwert für Mieter ergibt, setzt SOSDA auf Befragungen, die aufzeigen, wie zufrieden Mieter mit ihren Mietobjekten im Hier und Jetzt sind. Aus diesen Mieterbefragungen lassen sich zwar keine belastbaren Aussagen zu Wohnungsqualitäten ableiten; die Zufriedenheit ist aber ein robuster Indikator dafür, ob Wohn- und Gewerberäume reale Bedürfnisse erfüllen.

3.6 Nachhaltigkeitsversprechen für Scope 3

Scope 3-Nachhaltigkeitsversprechen müssen aufzeigen, dass Immobilienportfolios einen Beitrag an die Wohnraum- und Flächenversorgung leisten. Ähnlich wie bei den Scope 1- und 2-Versprechen geht es auch in Scope 3 darum, ob Liegenschaften unterschiedlichen Bedürfnissen und Möglichkeiten Rechnung tragen; anders als in Scope 1 und 2 liegt der Fokus aber nicht auf der Zufriedenheit von Bestandsmietern, sondern auf der Balance zwischen den Ansprüchen von Insidern, die Wohn- oder Gewerbeflächen haben, und Outsidern, die Wohn- oder Gewerbeflächen suchen (**Abb. 5**).

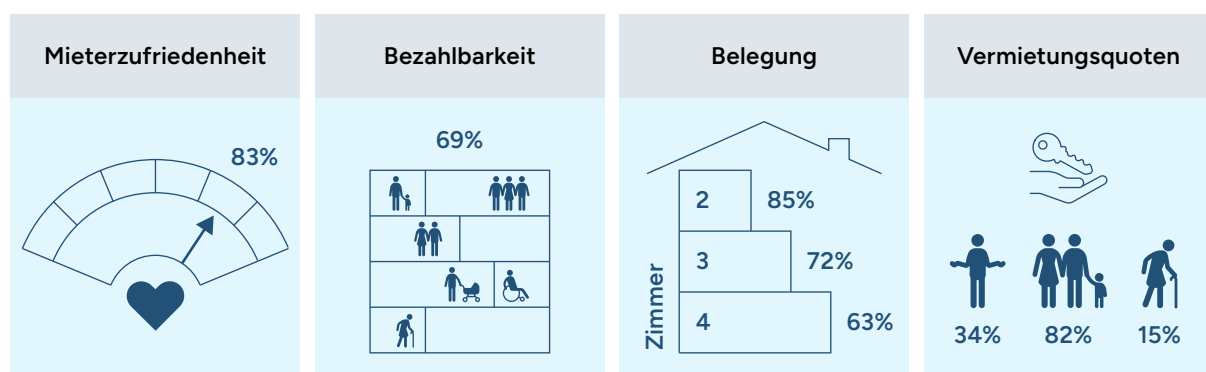
Wie viel nachhaltigkeitsaffine Portfolioverantwortliche in diesen Balanceakt investieren sollen, ist eine Frage des Marktumfelds und der Positionierung des Portfolios. Portfolioverantwortliche können mit Scope 3-Verprechen signalisieren, was sie unter einer «guten» sozialen Mischung verstehen und wie sie eine effiziente Allokation der verfügbaren Flächen fördern wollen. Für Wohnnutzungen heisst das z.B., dass sie in

Wohnraum für bestimmte Budgets, Haushaltsformen oder Nachbarschaftsmodelle investieren, oder dass sie mit Vermietungs- und Belegungsvorgaben für eine sinnvolle Nutzung des Wohnungsbestand sorgen.¹⁵

Für die Positionierung muss im Grundsatz geklärt werden, ob die Wohn- und Gewerbeflächen im Portfolio auf breite Bevölkerungsschichten oder auf spezifische Zielgruppen ausgereicht werden sollen bzw. welche Ausrichtung(en) zur Portfoliostruktur passen. Portfolios mit räumlich konzentrierten Liegenschaftsbeständen, die gross genug sind, um Quartiere zu prägen, schaffen in der Regel den grössten gesellschaftlichen Mehrwert, wenn sie auf breite Bevölkerungsschichten ausgerichtet werden. Portfolios mit geografisch breit gestreuten Liegenschaftsbeständen können auch gesellschaftlichen Mehrwert schaffen, indem sie Angebotslücken für unterversorgte oder auf dem Wohnungsmarkt benachteiligte Zielgruppen füllen.

Die Positionierung sollte auch klären, mit welchem Anspruch die soziale Mischung gefördert werden soll. Anders als bei Klimabelangen gibt es in der sozialen Nachhaltigkeit keine Netto-Null-Ziele, von denen Absenkpfade und Reduktionsleistungen abgeleitet werden können. Was gesellschaftlich nachhaltig ist, ergibt sich oft erst aus einer kritischen Auseinandersetzung mit dem Kontext. Wer z.B. die sozioökonomische Durchmischung aktiv fördern will, kann in heruntergewirtschafteten Lagen hochwertigere Angebote schaffen, die Zielgruppen mit höherer Kaufkraft ansprechen. An stark nachgefragten Lagen ist es oft wichtiger, dass bezahlbare Flächen für Mieter mit tieferen Einkommen erhalten und nicht von Insidern monopolisiert werden. An stabilen Lagen kann es sich lohnen, Nischen für Neues zu schaffen, in Transformations-

Abb. 5 Outcome-orientierte Kennzahlen



Quelle: Eigene Darstellung

mationsgebieten, einen Beitrag an den Erhalt fragiler sozialer «Ökosysteme» zu leisten.

Weiter gilt es, im Rahmen der Positionierung die Ambitionen für die Nutzung des Bestands zu definieren. Dabei gilt es in erster Linie, die Rahmenbedingungen für die Bewirtschaftung festzulegen, z.B. ob und wie weit sie von den geschätzten Marktmieten abweichen können, aber auch wie strikt Vermietungsvorgaben eingehalten und Belegungsvorgaben kontrolliert werden sollen. Asset Manager müssen auch entscheiden, wie viel Bewirtschafter investieren sollen, damit 4- und 5-Zimmer-Wohnungen nicht von «Empty-Nestern» allein oder zu zweit bewohnt werden, oder ob Belegungsvorschriften sicherstellen sollen, dass preisgünstige Wohnungen an stark nachgefragten Lagen nicht von Akademikern belegt werden, die als einkommensschwache Studenten eingezogen sind.

Die Gewichtung der Interessen von Insidern und Outsidern ist in Scope 3 eine undankbare, aber notwendige Aufgabe. Portfolioverantwortliche und Asset Manager müssen immer wieder von Neuem entscheiden, ob Bewirtschafter Insider schützen oder Outsider unterstützen sollen, z.B. wenn sie mit dem Ersatz einer in die Jahre gekommenen Bestandsliegenschaft mehr, aber auch teurere Wohnungen erstellen könnten, oder wenn sie ihre Bewirtschafter anweisen, externe Bewerber zurückzustufen, um Bestandsmieter im Rahmen von erneuerungsbedingten Entmietungen umzusiedeln.

Schliesslich muss die Positionierung Klarheit bezüglich des eigenen Anspruchs schaffen. Portfolioverantwortliche müssen entscheiden, mit wem sie sich im «S» messen wollen: den besten Performern, dem Benchmark oder den Nachzüglern.

Fussnoten zu Kapitel 3

- 1 gfs.bern. 2024. *Nationale Wohnstudie 2024*, S. 29.
- 2 Art. 256 OR
- 3 GRESB. 2024. *Real Estate Standard and Reference Guide 2024*. SE8, TC2.1 und TC2.2
- 4 gfs.bern. 2024. *Nationale Wohnstudie 2024*, S. 29.
- 5 UN Sustainable Development Goals SDG Ziel 11.1.
- 6 Art. 41 BV.
- 7 Financial Times. 2024. *Concern over housing costs hits record high across rich nations*.
- 8 CS Sorgenbarometer. Ausgaben 2020 bis 2023.
- 9 gfs.bern. 2024. *Nationale Wohnstudie 2024*, S. 37.
- 10 KMU- und Gewerbeverband Kanton Luzern. 2022. *Luzerner Immobilienwirtschaft im Wandel*.
- 11 GRESB. 2024. *Real Estate Standard and Reference Guide*.
- 12 NNBS. 2024. *Kriterienbeschrieb SNBS-AREAL 2023.1*.
- 13 GRI. 2023. *Konsolidierte GRI-Standards*.
- 14 BWO. 2015. *Wohnungs-Bewertungs-System WBS*.
- 15 Brütsch & Zimmerli. 2023. *Die «gute Mischung» als Chance – oder: Wie sich gewinnorientierte Wohnungsunternehmen mit ihrer Social Performance positionieren können*.

4 Die soziale Performance von Wohnimmobilien

Das SOSDA-Framework kann grundsätzlich auf Wohn-, Gewerbe- und Büronutzungen angewendet werden. Wir haben das Framework in einem ersten Schritt für Wohnnutzungen operationalisiert und ein Kennzahlenset definiert, mit dem die soziale Performance von Portfolios in den drei Scopes gemessen und mit Benchmark-Werten aus einem Datenpool verglichen werden kann.

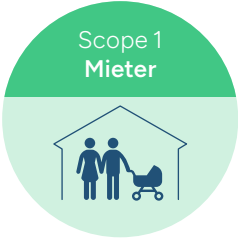


Das SOSDA-Kennzahlenset für Wohnnutzungen umfasst neun Indikatoren, die für renditeorientierte und gemeinnützige Bauträger identisch sind, und zwei Handlungsfeldern zugeschrieben werden können: dem Portfolio- und Asset Management und der Vermarktung und Bewirtschaftung.

Im Handlungsfeld Portfolio- und Asset Management liegt der Fokus auf strategischen Entscheidungen und der Investitionsplanung. Die soziale Performance wird an der Zufriedenheit mit der Wohnung und dem Wohnumfeld, der Bezahlbarkeit der Mieten und der Wohnungsbelegung gemessen.

Im Handlungsfeld Vermarktung und Bewirtschaftung stehen betriebliche Massnahmen und das Mietermanagement im Vordergrund. Die soziale Performance wird an der Zufriedenheit mit dem der Liegenschaftsverwaltung und der Nachbarschaft sowie an den Vermietungsquoten für Familien, Senioren und Geringverdiener gemessen (**Abb. 6**).

Die Belegungsdichte der Kennzahlen erfordern eine enge Kooperation und Abstimmung zwischen Portfo-

Abb. 6 Neun Kennzahlen für sozial nachhaltige Immobilienportfolios

Scope	Portfolio- & Asset Management	Vermarktung & Bewirtschaftung
 <p>Scope 1 Mieter</p>	<p>Wohnungsqualität</p> <p>AK1.1 Zufriedenheit mit dem Mietobjekt</p>	<p>Kundenorientierung</p> <p>BK1.1 Zufriedenheit mit der Liegenschaftsverwaltung</p>
 <p>Scope 2 Nachbarschaft</p>	<p>Wohnumfeld</p> <p>AK2.1 Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld</p>	<p>Sozialer Zusammenhalt</p> <p>BK2.1 Zufriedenheit mit dem nachbarschaftlichen Verhältnis</p>
 <p>Scope 3 Gesellschaft</p>	<p>Versorgung</p> <p>AK3.1 Bezahlbare Mieten</p> <p>AK3.2 Belegungsdichte</p>	<p>Zugang</p> <p>BK3.1 Vermietungsquote für Familien</p> <p>BK3.2 Vermietungsquote für Senioren</p> <p>BK3.3 Vermietungsquote für Geringverdiener</p>

Quelle: Eigene Darstellung

lio- und ESG- bzw. Nachhaltigkeitsverantwortlichen, dem Asset Management, der Bewirtschaftung und Befragungsinstituten.

Die Berechnung der Kennzahlen beruht auf Wohnungs- und Mietenspiegeln, die vom Asset Management und der Bewirtschaftung aufbereitet werden, Mieter- und Auszugsbefragungen, die von Befragungsinstituten durchgeführt werden, Einkommensdaten, die von der Eidgenössischen Steuerverwaltung veröffentlicht werden, sowie Belegungsdaten, die vom Bundesamt für Statistik aufbereitet werden.

Sämtliche Daten fließen in einen Datenpool, aus dem Benchmarks für jede Kennzahl berechnet werden. Die Benchmarks ermöglichen Portfolioverantwortlichen, Investoren und Stakeholdern einzuschätzen, ob Portfolios ihre sozialen Nachhaltigkeitsversprechen einlösen und wo sie im Vergleich zur Konkurrenz stehen.

4.1 Kennzahlen und Benchmarks für Scope 1: Zufriedenheit mit der Wohnung

SOSDA misst die Scope 1-Performance von Portfolios und Liegenschaften an der Zufriedenheit der Mieter mit ihrer Wohnung und der Liegenschaftsverwaltung.

Umfragen zeigen, dass die Wohn- und Mieterzufriedenheit in der Schweiz sehr hoch ist. Gemäss Immo-Barometer haben in den letzten 10 Jahren konsistent über 90% der Mieter angegeben, dass es ihnen in ihrer aktuellen Wohnung «ziemlich gut» oder «sehr gut» gefällt.¹ Trotz der hohen Zufriedenheitswerte führen immer mehr Eigentümer regelmässige Mieterbefragungen durch, um herauszufinden, wie sie die Wohnzufriedenheit verbessern können. Auch GRESB ermutigt Immobilienunternehmen, die Mieterzufriedenheit regelmässig zu evaluieren und zu optimieren.

Umfragen zeigen auch, dass Liegenschaftsverwaltungen etwas schlechter bewertet werden als Wohnungsqualitäten. Gemäss Immo-Barometer sind rund drei Viertel der Mieter mit der Liegenschaftsverwaltung oder dem Eigentümer «eher zufrieden» oder «sehr zufrieden».² Vielen Mietern ist auch nicht bewusst, wann Bewirtschafter im Auftrag von Eigentümern handeln. Die Zufriedenheit mit der Liegenschaftsverwaltung kann deshalb auch als Gradmesser für die Zufriedenheit mit dem Asset Management gelesen werden.

Datenquellen

Mieterbefragungen

Für die Berechnung der Scope 1- und 2-Kennzahlen müssen Mieter- und Wegzugsbefragungen durchgeführt werden, die repräsentative und belastbare Erkenntnisse generieren. Die Indikatoren werden in der technischen Dokumentation erläutert.

Mietenspiegel

Für die Berechnung der Scope 3-Kennzahlen werden Daten aus dem Asset Management und der Bewirtschaftung aufbereitet. Anhand des Mietenspiegels werden u.a. die Wohnungsmieten nach Zimmerzahl und Gemeinde ausgewertet, die Bewirtschaftung liefert Kennzahlen zum Vermietungsprozess. Die Indikatoren werden in der technischen Dokumentation erläutert.

Einkommensdaten

Für die Berechnung der Scope 3-Kennzahlen und Benchmarks zur Bezahlbarkeit verwendet SOSDA die von der Eidgenössischen Steuerverwaltung veröffentlichten Statistiken zur Direkten Bundessteuer auf Gemeindeebene. Die Datenquellen, Indikatoren, Annahmen und Korrektoren werden in der technischen Dokumentation erläutert.

Belegungsdaten

Für die Berechnung der Scope 3-Kennzahlen und Benchmarks zur Belegung verwendet SOSDA einen vom Bundesamt für Statistik erstellten Datensatz, der das Gebäude- mit dem Einwohnerregister verknüpft. Anhand der Gebäudeidentifikatoren werden u.a. die Haushaltsgrössen und -zusammensetzungen nach Zimmerzahl berechnet. Die Datenquellen, Indikatoren, Annahmen und Korrektoren werden in der technischen Dokumentation erläutert.

AK1.1 «Zufriedenheit mit dem Mietobjekt»

Die für das Asset Management massgebliche **Kennzahl AK1.1 «Zufriedenheit mit dem Mietobjekt»** erhebt mit Hilfe von Mieter- und Auszugsbefragungen, wie zufrieden Mieter mit ihrer Wohnung sind. Die bewusst allgemein formulierte Frage erlaubt Teilnehmenden, ihr Mietobjekt mit allen seinen Vor- und Nachteilen als Gesamtpaket zu beurteilen.

Die Kennzahl AK1.1 wird für das Portfolio und sämtliche Liegenschaften mit mehr als fünf Wohneinheiten berechnet, die Daten werden für die Berechnung des Benchmarks in den Datenpool aufgenommen. Dank der standardisierten Frage und dem Benchmark ermöglicht SOSDA Portfolioverantwortlichen, Investoren und Stakeholdern, den Outcome «Zufriedenheit mit der Wohnung» einzuordnen und zu vergleichen.

Auf der Portfolioebene dokumentiert die Kennzahl, wie sich die Bewertungen der Wohnung (AK1.1), der Liegenschaftsverwaltung (BK1.1), des Wohnumfelds (AK2.1) und der Nachbarschaft (BK2.1) unterscheiden. Der Benchmark zeigt auf, wo ein Portfolio im Vergleich zum Markt steht. Die Entwicklung über Zeit liefert Anhaltspunkte, wie anpassungsfähig der Wohnungsbestand ist.

Die Auswertung der Zufriedenheit mit dem Mietobjekt auf Liegenschaftsebene zeigt, wo Optimierungspotenzial besteht. Der Vergleich über Zeit zeigt u.a., was Optimierungsmassnahmen bewirken. Die **Checkliste AC1.1 «Bedürfnisorientierte Aufwertung»** (vgl. Kapitel 5) erläutert, mit welchen Massnahmen Asset Manager die Mieterzufriedenheit erhöhen können.

BK1.1 «Zufriedenheit mit der Liegenschaftsverwaltung»

Die für die Bewirtschaftung massgebliche **Kennzahl BK1.1 «Zufriedenheit mit der Liegenschaftsverwaltung»** erhebt mit Hilfe von Mieter- und Auszugsbefragungen, wie die Liegenschaftsverwaltung eingeschätzt wird. Auch hier ermutigt eine allgemein formulierte Frage Teilnehmende, ihre Erfahrungen als Gesamtpaket zu evaluieren.

Auf der Basis der Antworten wird die Kennzahl BK1.1 für das Portfolio und Liegenschaften mit mehr als fünf Wohneinheiten berechnet. Die Daten werden für die Berechnung des Benchmarks in den Datenpool integriert.

Auf der Portfolioebene dokumentiert die Kennzahl, wie die mandatierten Liegenschaftsverwaltungen von Mietern eingeschätzt werden und wie sich die Bewertungen der Liegenschaftsverwaltung (BK1.1), der Wohnung (AK1.1), des Wohnumfelds (AK2.1) und der Nachbarschaft (BK2.1) unterscheiden. Der Benchmark zeigt auf, wo ein Portfolio im Vergleich zum Markt steht. Die Entwicklung über Zeit zeigt, wie gut sich Liegenschaftsverwaltungen im Wandel der Zeit behaupten.

Die Auswertungen auf Liegenschaftsebene zeigen, wo Optimierungspotenzial besteht und, über Zeit, wo Optimierungsmassnahmen die Zufriedenheit verbessert haben. Die **Checklisten BC1.1 «Zielgruppengerechte Kommunikation»** und **BC1.2 «Sozialverträgliche Erneuerungsprozesse»** (vgl. Kapitel 5) erläutern, wie Bewirtschafter die Mieterzufriedenheit erhöhen können.

Fragebatterie S1: Zufriedenheit mit der Wohnung und der Liegenschaftsverwaltung

Die Daten für die Berechnung der Scope 1-Kennzahlen können mit der Integration der standardisierten SOSDA-Fragebatterie S1 in Mieterbefragungen erhoben werden.

Asset Management AK1.1	«Wie zufrieden sind Sie mit Ihrer Wohnung?» Skala von sehr zufrieden bis gar nicht zufrieden, weiss nicht
Bewirtschaftung BK1.1	«Wie zufrieden sind Sie mit Ihrer Liegenschaftsverwaltung?» Skala von sehr zufrieden bis gar nicht zufrieden, weiss nicht

4.2 Kennzahlen und Benchmarks für Scope 2: Zufriedenheit mit der Nachbarschaft

SOSDA misst die Scope 2-Performance an der Zufriedenheit der Mieter mit dem Wohnumfeld und dem nachbarschaftlichen Verhältnis. Die Scope 2-Kennzahlen kommen mit sachbedingten Unschärfen. Mieter haben z.B. unterschiedliche Vorstellungen davon, wo das Wohnumfeld anfängt und aufhört oder wie weit die Nachbarschaft gefasst wird. Zudem werden Einschätzungen des Wohnumfelds oft von der Gebäudequalität (z.B. dem ungenügenden Schallschutz), Nachbarschaftskonflikten oder externen Faktoren beeinflusst, die ausserhalb des Einflussbereichs von Asset Managern und Liegenschaftsverwaltungen liegen.

AK2.1 «Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld»

Die für das Asset Management massgebliche **Kennzahl AK2.1 «Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld»** misst auf der Basis von Mieter- und Auszugsbefragungen, wie Mieter ihr Wohnumfeld wahrnehmen. Die bewusst allgemein formulierte Frage ermutigt Teilnehmende, das Potenzial, den Zustand, den Unterhalt und die Nutzungsqualität ihres Wohnumfelds als Gesamtpaket zu beurteilen.

Auf der Basis der Antworten wird die Kennzahl «Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld» für das Portfolio und die einzelnen Liegenschaften berechnet. Die Daten werden für die Berechnung des Benchmarks in den Datenpool integriert.

Umfragen zeigen, dass Mieter in ihrem Wohnumfeld neben strukturellen Faktoren wie Ruhe im und um das Haus, Zugang zu Grünflächen und Naherholungsgebieten, einer guten ÖV-Erschliessung und Einkaufsmöglichkeiten auch individuelle Faktoren wie die Qualität von Spielplätzen, die Länge des Arbeitsweges oder die Nähe zu Freunden oder zur Familie als wichtig erachten.³

Auf der Portfolioebene dokumentiert die Kennzahl, wie Wohnumfelder eingeschätzt werden und wie sich die Bewertungen von Wohnumfeldern (AK2.1), Wohnungsqualitäten (AK1.1), Liegenschaftsverwaltungen (BK1.1) und der Nachbarschaft (BK2.1) unterscheiden. Der Vergleich mit dem Benchmark zeigt, wo das Portfolio im Markt steht. Die Entwicklung über Zeit liefert Anhaltspunkte, wie stark die Wahrnehmung des Liegenschaftsbestands auf Veränderungen im Umfeld,

der Mieterstruktur oder den Ansprüchen an das Wohnumfeld reagiert.

Die Auswertungen auf Liegenschaftsebene zeigen, wo Optimierungspotenzial besteht und wie sich durchgeführte Optimierungsmassnahmen auf die Zufriedenheit auswirken. Die **Checkliste AC2.1 «Bedürfnisorientierte Aufwertung»** (vgl. Kapitel 5) erläutert, mit welchen Massnahmen Asset Manager die Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld erhöhen können.

BK2.1 «Zufriedenheit mit dem nachbarschaftlichen Verhältnis»

Für die Bewirtschaftung wird mit der **Kennzahl BK2.1 «Zufriedenheit mit dem nachbarschaftlichen Verhältnis»** in Mieter- und Auszugsbefragungen erhoben, wie Mieter das Verhältnis zu ihren Nachbarn einschätzen. Die bewusst allgemein formulierte Frage ermutigt Mieter, die positiven und negativen Aspekte ihrer Nachbarschaft als Gesamtpaket zu beurteilen. Um die Antworten einzuordnen, werden Mieter auch gefragt, ob sie sich zusätzliche nachbarschaftliche Kontakte wünschen.

Auf der Basis der Antworten wird die Kennzahl BK2.1 für das Portfolio und die einzelnen Liegenschaften berechnet. Die Daten werden für die Berechnung des Benchmarks in den Datenpool integriert.

Umfragen zeigen, dass Mieter einer guten Nachbarschaft einen hohen Stellenwert einräumen. Gleichzeitig dienen Nachbarschaften häufig als Projektionsflächen, wenn z.B. postuliert wird, dass Mieter mehr Nachbarschaft schätzen. Die Pensimo-Befragung zeigt, dass es diesbezüglich durchaus Vorbehalte gibt. Rund zwei Drittel der Mieter geben an, dass sie Nachbarschaften bevorzugen, in denen sie sich von ihren Nachbarn abgrenzen können. Rund 20% schätzen nachbarschaftliche Hilfe und Unterstützung, nur gerade einmal 7% wollen Teil einer gemeinschaftsorientierten und engagierten Nachbarschaft sein.⁴

Auf der Portfolioebene dokumentiert die Kennzahl, wie das nachbarschaftliche Verhältnis von Mietern eingeschätzt wird und wie sich die Bewertungen von Nachbarschaften (BK2.1), Wohnungsqualitäten (AK1.1), Liegenschaftsverwaltungen (BK1.1) und der Wohnumfelder (AK2.1) unterscheiden. Der Vergleich mit dem Benchmark zeigt, wo ein Portfolio im Markt steht. Die Entwicklung über Zeit liefert Anhaltspunkte, wie stark die Mieterzufriedenheit auf Veränderungen in der Mieterstruktur reagiert.

Die Auswertungen der Zufriedenheit in den einzelnen Liegenschaften zeigen Bewirtschaftern, wo Optimierungspotenzial besteht und was Optimierungsmassnahmen bewirken. Die **Checkliste BC2.1 «Aktivie-**

rung der Nachbarschaft» (vgl. Kapitel 5) erläutert, wie Bewirtschafter Nachbarschaften aktivieren und Nachbarschaftskonflikte reduzieren können.

Fragebatterie S2: Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld und dem nachbarschaftlichen Verhältnis

Die Daten für die Berechnung der Scope 2-Kennzahlen können mit der Integration der standardisierten SOSDA-Fragebatterie S2 in Mieterbefragungen erhoben werden.

Asset Management AK1.1	«Wie zufrieden sind Sie mit Ihrem Wohnumfeld?» Skala von sehr zufrieden bis gar nicht zufrieden, weiss nicht
Bewirtschaftung BK1.1	«Wie zufrieden sind Sie mit Ihrem nachbarschaftlichen Verhältnis?» Skala von sehr zufrieden bis gar nicht zufrieden, weiss nicht

4.3 Kennzahlen und Benchmarks zu Scope 3: Beitrag an die Wohnraumversorgung

SOSDA misst die Scope 3-Performance am Beitrag, den ein Portfolio an die Wohnraumversorgung leistet. Dazu wird für das Asset Management die Bezahlbarkeit und die Belegung der Wohnungen ausgewertet. In der Bewirtschaftung wird ausgewertet, wie der Zugang für Familien, Senioren und Geringverdiener gehandhabt wird..

AK3.1 «Bezahlbare Mieten»

Die **Kennzahl AK3.1 «Bezahlbare Mieten»** schätzt auf der Basis von Mietenspiegeln und öffentlich zugänglichen Einkommensdaten ein, wie hoch der Anteil der Wohnungen ist, die mit einem mittleren (Median-) Einkommen in der Standortgemeinde tragbar bzw. «leistbar» sind. Eine Wohnung gilt gemeinhin als tragbar, wenn die Miete nicht mehr als ein Drittel des Haushaltseinkommens ausmacht.⁵ Mit Hilfe der Miet- und Einkommensdaten wird die Kennzahl «Bezahlbare Mieten» für das Portfolio und einzelne Liegenschaften geschätzt und für die Berechnung des Benchmarks in den Datenpool integriert.

Hochrechnungen des Bundesamtes für Wohnungswesen BWO zur Mietbelastung zeigen, dass Schweizer Haushalte in den letzten 20 Jahren im Durchschnitt rund ein Fünftel ihres Bruttoeinkommens für die Bruttomiete aufgewendet haben.⁶ Weil in der Schweiz keine Daten zu Haushaltseinkommen auf

Gemeindeebene veröffentlicht werden, treffen wir für die Schätzung der Bezahlbarkeit der Bestandsmieten in den Portfolios verschiedene Annahmen zu Belegungsmustern und zum Verhältnis von steuerbaren Einkommen zu Haushaltseinkommen. Die Annahmen werden in der technischen Dokumentation erläutert und in allen Portfolios gleich angewendet.

Auf der Portfolioebene dokumentiert die Kennzahl, wie hoch der Anteil der Wohnungen ist, die sich die Hälfte der Haushalte in den jeweiligen Standortgemeinden leisten kann. Wenn das Medianeinkommen in einer Gemeinde bei 6'000 Franken liegt, heisst das, dass die Hälfte der Haushalte mehr verdient und sich alle Wohnungen leisten kann, die maximal 2'000 Franken kosten.

Der Vergleich der Leistbarkeitsquote über Zeit zeigt, ob Einkommen mit Bestandsmieten Schritt halten. Der Vergleich mit dem Benchmark zeigt, wo ein Portfolio im Markt steht. Die Auswertungen auf Liegenschaftsebene zeigen, wo Tragbarkeitsrisiken konzentriert sind. Die **Checkliste AC3.1 «Optimierung Bezahlbarkeit»** (vgl. Kapitel 5) erläutert, wie Portfolio- und Asset Manager die Leistbarkeit bei der Modernisierung und Erweiterung des Angebots erhalten können.

AK3.2 «Belegungs dichteg»

Die **Kennzahl AK3.2 «Belegungs dichte»** misst auf der Basis von Wohnungsspiegeln und Einwohnerdaten, wie die Wohnungen in einem Portfolio belegt sind. Dafür wird ausgewertet, wie viele Zimmer pro Person

im Durchschnitt bewohnt werden, wie hoch der Anteil an Seniorenhaushalten ist und wie viele Familienwohnungen mit vier oder mehr Zimmern von Haushalten mit Kindern bewohnt werden.

Die Kennzahl «Belegung» wird für das Portfolio und alle Liegenschaften mit mehr als fünf Wohneinheiten ausgewiesen und für die Berechnung des Benchmarks in den Datenpool integriert.

SOSDA berechnet die Belegung anhand der Zimmerzahl und nicht am Wohnflächenkonsum, weil es beim «S» in erster Linie um die Nutzbarkeit und nicht um den schonenden Umgang mit Flächen geht. Aus Sicht der gesellschaftlich nachhaltigen Nutzung von Wohnraum ist eine Unterbelegung nur dann problematisch, wenn deshalb nicht genügend Wohnungen für Haushalte mit einem hohen Zimmerbedarf, wie z.B. Familien, zur Verfügung stehen.

Die Auswertungen auf Liegenschaftsebene zeigen Portfolioverantwortlichen und Asset Managern, wo Wohnungen unter- oder überbelegt sind und wo sich Belegungsvorgaben lohnen. Die **Checkliste AC3.2 «Optimierung Belegung»** (vgl. Kapitel 5) erläutert, wie Portfolio- und Asset Manager den Wohnungsmix über die Modernisierung und Erweiterung des Angebots mit Blick auf eine effizientere Belegung optimieren können.

BK3.1 BK3.2 BK3.3 «Vermietungsquoten»

Die **Kennzahlen BK3.1 «Vermietungsquote für Familien», BK3.2 «Vermietungsquote für Senioren»** und **BK3.3 «Vermietungsquote für Geringverdiener»** messen anhand von Daten, die von den mandatierten Liegenschaftsverwaltungen erfasst werden, wie hoch der Anteil der Wohnungen ist, der bei Neuvermietungen oder Mieterwechseln an die drei Zielgruppen vermietet wird. Auf der Basis der Auswertungen werden die Kennzahlen BK3.1, BK3.2 und BK3.3 für das Portfolio und die einzelnen Liegenschaften ausgewiesen und für die Berechnung der Benchmarks in den Datenpool integriert.

Die Kennzahlen weisen nach, wie hoch der Anteil der Wohnungen mit vier oder mehr Zimmern ist, der bei Erst- oder Wiedervermietungen an Familien vermietet wird; wie hoch der Anteil an Wohnungen ist, der bei Erst- oder Wiedervermietungen an Hauptmieter der Altersgruppe 65plus vermietet wird; und wie hoch der Anteil an preisgünstigen Wohnungen ist, bei denen die Tragbarkeit ausgereizt wird, damit sie an Geringverdiener vermietet werden können. Die

preisgünstigen Wohnungen werden anhand der vom BFS berechneten durchschnittlichen Bestandsmieten nach Zimmerzahl und Gemeindetyp identifiziert. Als preisgünstig gelten Wohnungen, die bei Neuvermietungen weniger kosten als die durchschnittliche Bestandsmiete.⁷

Der Vergleich mit dem Benchmark zeigt, wo ein Portfolio im Markt steht. Portfolios, die auf breite Bevölkerungsschichten oder mindestens eine der drei Zielgruppen ausgerichtet sind, sollten den Benchmark (deutlich) schlagen.

Auswertungen auf Liegenschaftsebene zeigen, wo Optimierungspotenzial besteht und wie sich Optimierungsmassnahmen auswirken. Die **Checklisten BC3.1–BC3.3 «Umsetzung Vermietungsvorgaben»** (vgl. Kapitel 5) erläutert, wie Bewirtschafter Partnerschaften mit anderen Akteuren der Immobilienwirtschaft, sozialen Institutionen oder der öffentlichen Hand nutzen können, um Vermietungsquoten für erwünschte Zielgruppen zu erhöhen.

Fussnoten zu Kapitel 4

- 1 Wüest Partner. 2024. *Wohnzufriedenheit: Ein Blick auf aktuelle Entwicklungen.*
- 2 SVIT Schweiz. 2024. *Immo-Barometer 2024: Wohnzufriedenheit.*
- 3 SVIT Schweiz. 2024. *Immo-Barometer 2024: Wohnzufriedenheit; gfs.bern. 2024. Nationale Wohnstudie 2024, S. 29*
- 4 gfs.bern. 2024. *Nationale Wohnstudie 2024. S. 20.*
- 5 Fister et al. 2024. *Verteilung und Leistbarkeit von Wohnraum.*
- 6 BWO. 2024. *Mietbelastung.*
<https://www.bwo.admin.ch/bwo/de/home/Wohnungsmarkt/zahlen-und-fakten/mietbelastung.html>
- 7 BFS. 2024. *Statistiken Mietwohnungen.*
<https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bau-wohnungswesen/wohnungen/mietwohnungen.html>

5 Checklisten zur Verbesserung der sozialen Performance von Wohnliegenschaften

Für jeden Outcome, an dem das SOSDA-Kennzahlen-set die soziale Performance von Portfolios misst, gibt es Umsetzungs-Checklisten, die beispielhaft illustrieren, wie Asset Manager, Vermarkter und Bewirtschafter die soziale Performance von Wohnimmobilien optimieren können.

Management-Checklisten zeigen auf, welche Aufgaben im Portfolio- und Asset Management gelöst werden müssen. Im Portfoliomanagement sollten z.B. Ambitionen formuliert, Liegenschaften mit Optimierungspotenzial in Absprache mit dem Asset Management identifiziert und die Ressourcen für Optimierungsmassnahmen mobilisiert werden. Im Asset Management gilt es, Handlungsmöglichkeiten auf der Liegenschaftsebene zu plausibilisieren und Handlungsansätze zu identifizieren, die mit der Bewirtschaftung oder Dritten konkretisiert werden können.

Die Checklisten können analog zu den Kennzahlen sowohl von renditeorientierten als auch von gemeinnützigen Bauträgern genutzt werden. Sie werden periodisch überarbeitet und mit Best-Practice-Beispielen angereichert. Die aktuelle Version kann über www.sosda.ch bezogen werden.

Die Umsetzungs-Checklisten sind Orientierungshilfen, keine Erfolgsrezepte. Damit Optimierungsmassnahmen ihre volle und intendierte Wirkung entfalten,

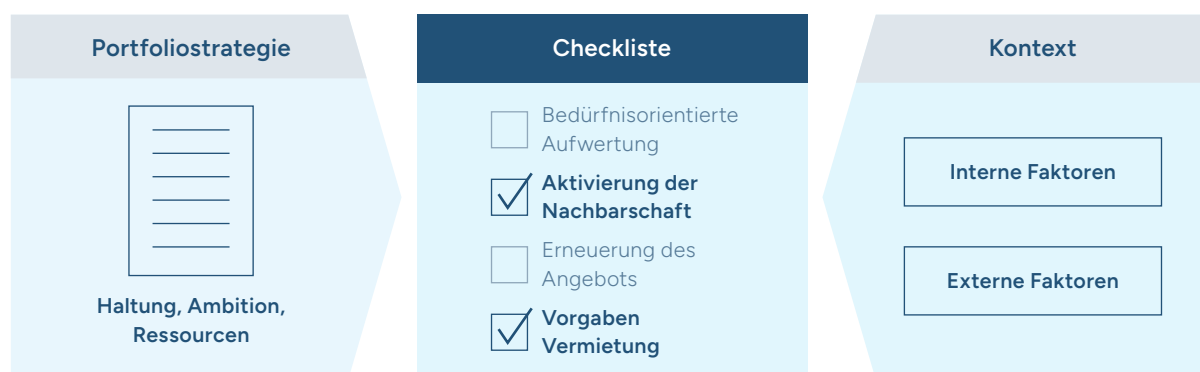
sollten sie in eine möglichst klare und kohärente Portfoliostrategie eingebettet werden: je verständlicher und verbindlicher die Haltung, die Ambitionen und die verfügbaren Ressourcen definiert werden, desto höher die Erfolgchancen.

Die Wirkung hängt nicht nur von der Strategie, sondern auch vom Kontext ab: Checklisten suggerieren, dass Massnahmen immer funktionieren. In der Praxis erfordert die Optimierung der sozialen Performance die Abstimmung der Portfolio- und der Objektstrategie auf kontextspezifische interne und externe Faktoren (**Abb. 7**). Checklisten funktionieren also nur, wenn passende Massnahmen identifiziert und richtig sequenziert werden.

Die Umsetzungs-Checklisten decken aktuell folgende Themenbereiche ab (**Abb. 8**):




- Scope 1-Checklisten illustrieren, wie das Asset Management die Mieterzufriedenheit verbessern kann, indem es Mieterwünsche und -bedürfnisse bei der Aufwertung von Mietobjekten berücksichtigt. In der Vermarktung und Bewirtschaftung geht es um die Kundenorientierung und um sozialverträgliche Erneuerungen und Entmietungen.
- Scope 2-Checklisten illustrieren, wie das Asset Management die Mieterzufriedenheit verbessern

Abb. 7 Checklisten müssen auf die Portfoliostrategie und den Kontext ausgerichtet werden



Quelle: Eigene Darstellung

Abb. 8 Neun Checklisten zur Optimierung der sozialen Nachhaltigkeit

Scope	Portfolio- & Asset Management	Vermarktung & Bewirtschaftung
 <p>Scope 1 Mieter</p>	<p>Wohnungsqualität</p> <p>AK1.1 Zufriedenheit mit dem Mietobjekt</p> <p>AC1.1 Bedürfnisorientierte Aufwertung</p>	<p>Kundenorientierung</p> <p>BK1.1 Zufriedenheit mit der Liegenschaftsverwaltung</p> <p>BC1.1 Zielgruppengerechte Kommunikation</p> <p>BC1.2 Sozialverträgliche Erneuerungsprozesse</p>
 <p>Scope 2 Nachbarschaft</p>	<p>Wohnumfeld</p> <p>AK2.1 Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld</p> <p>AC2.1 Bedürfnisorientierte Aufwertung</p> <p>AC2.2 Ergänzung der Quartiersversorgung</p>	<p>Sozialer Zusammenhalt</p> <p>BK2.1 Zufriedenheit mit dem nachbarschaftlichen Verhältnis</p> <p>BC2.1 Aktivierung der Nachbarschaft</p>
 <p>Scope 3 Gesellschaft</p>	<p>Versorgung</p> <p>AK3.1 Bezahlbare Mieten</p> <p>AC3.1 Optimierung Bezahlbarkeit</p> <p>AK3.2 Belegungsdichte</p> <p>AC3.2 Optimierung Belegung</p>	<p>Zugang</p> <p>BK3.1 Vermietungsquote für Familien</p> <p>BK3.2 Vermietungsquote für Senioren</p> <p>BK3.3 Vermietungsquote für Geringverdiener</p> <p>BC3.1–BC3.3 Umsetzung Vermietungsvorgaben</p>

Kennzahlen Checklisten

Quelle: Eigene Darstellung

kann, indem es Mieterwünsche und -bedürfnisse bei der Aufwertung von Wohnumfeldern und der Verbesserung der Quartiersversorgung berücksichtigt. In der Vermarktung und Bewirtschaftung geht es um die Aktivierung von Nachbarschaften.

- Scope 3-Checklisten illustrieren, wie das Asset Management bezahlbaren Wohnraum erhalten und die Belegung optimieren kann. In der Vermarktung und Bewirtschaftung liegt der Fokus auf der Umsetzung von Vermietungsquoten.

Literatur

- BFS. 2024. *Statistiken Mietwohnungen*.
<https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bau-wohnungswesen/wohnungen/mietwohnungen.html>
- Brütsch, Christian & Zimmerli, Joëlle. 2023. *Die «gute Mischung» als Chance – oder: Wie sich gewinnorientierte Wohnungsunternehmen mit ihrer Social Performance positionieren können*. In: *Swiss Real Estate Journal* Nr. 26: 46–52.
- Brütsch, Christian & Zimmerli, Joëlle. 2024. *Brauchen sozial nachhaltige Immobilienportfolios Kennzahlen für «preisgünstige» oder «bezahlbare» Wohnungen?* In: *Swiss Real Estate Journal* Nr. 28: 10–16.
- BWO. 2015. *Wohnungs-Bewertungs-System WBS*.
https://www.bwo.admin.ch/dam/bwo/de/dokumente/02_Wie_wir_wohnen/26_WBS/WBS.pdf.download.pdf/wbs_broschuere_de.pdf
- BWO. 2024. *Mietbelastung*.
<https://www.bwo.admin.ch/bwo/de/home/Wohnungsmarkt/zahlen-und-fakten/mietbelastung.html>
- CS Sorgenbarometer. *Ausgaben 2020 bis 2023*.
<https://www.credit-suisse.com/about-us/de/research-berichte/studien-publikationen/sorgenbarometer/download-center.html>
- DGNB. 2024. *Das DGNB System für Neubau*.
<https://www.dgnb.de/de/zertifizierung/gebäude/neubau>
- EY. 2024. *ESG – Ohne geht's nicht mehr: Den Wert der Zukunft erkennen*.
https://www.ey.com/de_ch/real-estate-hospitality-construction/embracing-the-future-approaches-to-esg-in-real-estate-valuation
- Financial Times. 2024. *Concern over housing costs hits record high across rich nations*.
<https://www.ft.com/content/f206f6f1-1536-4b29-ad8d-2421fadfc64b>
- Fister, Leonard; Kraft, Christian & Steffen, Daniel (2024). *Verteilung und Leistbarkeit von Wohnraum*. In: *Swiss Real Estate Journal*, Nr. 28: 4–9.
- gfs.bern. 2024. *Nationale Wohnstudie 2024*.
https://www.gfsbern.ch/wp-content/uploads/2024/03/234108_schlussbericht_final.pdf
- gif. 2023. *Soziale Nachhaltigkeit bei Wohnimmobilien. Ein Baukasten mit messbaren Kriterien*.
<https://gif-ev.com/produkt/soziale-nachhaltigkeit-bei-wohnimmobilien-ein-baukasten-mit-messbaren-kriterien/>
- GRESB. 2024. *Real Estate Standard and Reference Guide 2024*.
https://documents.gresb.com/generated_files/real_estate/2024/real_estate/reference_guide/complete.html
- GRI. 2023. *Konsolidierte GRI-Standards*.
<https://www.globalreporting.org/standards/download-the-standards/>
- ICG. 2021. *Social Impact Investing. Der Praxisleitfaden für die Immobilienwirtschaft*.
https://icg-institut.de/wp-content/uploads/2021/01/ICG_Praxisleitfaden-Social-Impact_270121-1.pdf
- JLL. 2023. *Responsible Real Estate: Delivering environmental and social impact through the built environment*.
<https://www.us.jll.com/en/trends-and-insights/research/responsible-real-estate-social-value-survey>
- KMU- und Gewerbeverband Kanton Luzern. April 2022. *Luzerner Immobilienwirtschaft im Wandel*.
https://www.kgl.ch/fileadmin/files/magazin/2022_KMU_April.pdf
- Minergie. 2024. *Minergie-ECO*.
<https://www.minergie.ch/de/standards/neubau/eco/>
- NNBS. 2024. *Kriterienbeschrieb SNBS-AREAL 2023.1*.
https://nnbs.ch/wp-content/uploads/2024/02/2024-02-29_Kriterienbeschrieb_SNBS-Areal_Version_2023.1.pdf
- Platform on Sustainable Finance. 2022. *Final Report on Social Taxonomy*.
<https://commission.europa.eu/system/files/2022-03/280222-sustainable-finance-platform-finance-report-social-taxonomy.pdf>
- PwC. 2023. *Social Value in der Immobilienwirtschaft*.
<https://www.pwc.de/de/real-estate/social-value-in-der-wohnungswirtschaft.pdf>
- REMMS. 2024. *REMMS Modellbeschrieb. Version 3. Quartal 2023*.
<https://site-assets.plasmic.app/7133d459410b5ddd2ddb4fa3d5a393d8.pdf>
- REMMS. 2024. *S-Questionnaire*.
<https://site-assets.plasmic.app/7ec3c2dcf83503b9739bf9f79ea2b4a4.xlsx>
- SSREI. 2024. *Die 36 Bewertungsindikatoren nach Bereichen*.
<https://ssrei.ch/>
- SVIT Schweiz. 2024. *Immo-Barometer 2024: Wohnzufriedenheit*.
<https://www.svit.ch/de/immo-barometer-2024-wohnozufriedenheit>
- Swiss Life Asset Managers. 2023. *Faktor Social, die grosse Unbekannte? Eine «Landkarte» für die Immobilienwirtschaft*. Präsentation an der PropertyCom 2023.
<https://www.sminds.ch/en/propertycom/central-europe>
- UBS AM. 2020. *Real Estate Switzerland, Nachhaltigkeitsbericht 2019/2020*.
<https://sustainserv.com/wp-content/uploads/2021/03/re-ch-nachhaltigkeitsbericht-2019-2020.pdf>
- UBS AM. 2020. *Vom Trend zum Standard: Immobilieninvestitionen und Nachhaltigkeit*.
<https://www.ubs.com/content/dam/assets/am/global/insights/asset-class-research/real-assets/real-estate-switzerland/doc/whitepaper-sustainability-from-trend-to-norm-de.pdf>
- UN Sustainable Development Goals SDG. Ziel 11.1.
<https://www.eda.admin.ch/agenda2030/de/home/agenda-2030/die-17-ziele-fuer-eine-nachhaltige-entwicklung/ziel-11-staedte-und-siedlungen-inklusiv-sicher.html>
- Wüest Partner. 2024. *Wohnzufriedenheit: Ein Blick auf aktuelle Entwicklungen*.
<https://www.wuestpartner.com/ch-de/2023/11/23/nachhaltig-wohnen-trends-und-unterschiede/>