

SOZIALE NACHHALTIGKEIT MESSBAR MACHEN

SOSDA steht für Social Sustainability Data und misst die soziale Nachhaltigkeit von Immobilienportfolios. Kennzahlen zur Bezahlbarkeit, Belegung und Mieterzufriedenheit helfen Assetmanagern, Nachhaltigkeitsbeauftragten und Bewirtschaftern, ihre Portfolios und Liegenschaften besser zu verstehen. Benchmarks machen die soziale Performance vergleichbar.

TEXT – CHRISTIAN BRÜTSCH, JOËLLE ZIMMERLI*

KENNZAHLEN IN DEN SCOPES «MIETER», «NACHBARSCHAFT» UND «GESELLSCHAFT»

Quelle: Verein SOSDA

SCOPE	PORTFOLIO- & ASSET MANAGEMENT	VERMARKTUNG & BEWIRTSCHAFTUNG
 Scope 1 Mieter	Wohnungsqualität AK 1.1 Zufriedenheit mit dem Mietobjekt	Kundenorientierung BK 1.1 Zufriedenheit mit der Liegenschaftsverwaltung
 Scope 2 Nachbarschaft	Wohnumfeld AK 2.1 Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld	Sozialer Zusammenhalt BK 2.1 Zufriedenheit mit dem nachbarschaftlichen Verhältnis
 Scope 3 Gesellschaft	Versorgung AK 3.1 Bezahlbare Mieten AK 3.2 Belegungsdichte	Zugang BK 3.1 Vermietungsquote für Familien BK 3.2 Vermietungsquote für Senioren BK 3.3 Vermietungsquote für Geringverdiener

FAKTEN FÜR EINE EMOTIONAL AUFGELODENE DEBATTE

Bezahlbarkeit, Belegung und der Zugang zu preisgünstigem Wohnraum werden öffentlich kontrovers diskutiert, meist ohne belastbare Fakten. Mit einheitlich definierten Kennzahlen und einem wachsenden Datenpool können Eigentümerschaften ihren Beitrag an die Wohnraumversorgung empirisch belegen. Und da kommt SOSDA – Social Sustainable Data – ins Spiel. SOSDA berechnet Kennzahlen zur sozialen Performance von Immobilienportfolios in den drei Scopes «Mieter», «Nachbarschaft» und «Gesellschaft». Gemessen werden die Zufriedenheit mit Wohnung und Verwaltung, die Zufriedenheit mit Wohnumfeld und Nachbarschaft sowie Bezahlbarkeit, Belegung und Vermietungsquoten. Zusätzlich werden Eckwerte wie z. B. der Wohnflächenverbrauch oder der Anteil Familienhaushalte ausgewiesen.

ZWEITE DURCHFÜHRUNG

Nach dem Start mit dem Benchmark 2025, in dem 30 Portfolios mit rund 68 500 Wohnungen von Anlagestiftungen, Pensionskassen, Fonds, Versicherungen und gemeinnützigen Bauträgern ausgewertet wurden, geht SOSDA in die zweite Runde. Der Fokus für den Benchmark 2026 liegt auf der Vergrößerung des Datenpools und einer Pilotauswertung für Gewerbenutzungen.

Die SOSDA-Kennzahlen und Benchmarks beruhen auf den Wohnungsspiegeln der Eigentümer, dem Gebäuderegister, Belegungsdaten des Bundesamts für Statistik und der Statistik der direkten Bundessteuer der Eidgenössischen Steuerverwaltung. Falls verfügbar, werden Mieterbefragungen der letzten drei Jahre sowie Vermietungsdaten aus dem Berichtsjahr ausgewertet.

TRANSPARENZ OHNE PUBLIKATIONSZWANG

SOSDA wertet für jedes Portfolio die Kennzahlen aus, für die Daten vorliegen. Der Benchmark ist modular aufgebaut: Eine Teilnahme ist auch dann möglich, wenn keine Mieterbefragungen oder Bewirtschaftungsdaten vorliegen. Alle Daten fließen in den Datenpool, aus dem die Benchmarks berechnet werden. Je mehr Portfolios erfasst sind, desto aussagekräftiger werden die Vergleichswerte. Publiizierte Auswertungen enthalten ausschliesslich aggregierte Ergebnisse, die keine Rückschlüsse auf einzelne Portfolios ermöglichen. Teilnehmende entscheiden selbst, ob und in welcher Form Kennzahlen kommuniziert werden.

Die portfolio- und liegenschaftsspezifischen Kennzahlen und die aus dem Datenpool berechneten Benchmarks liefern Portfolio- und Nachhaltigkeitsverantwortlichen eine standardisierte empirische Grundlage, um die soziale Performance ihrer Portfolios gegenüber Anlegern, Stiftungsräten und weiteren Anspruchsgruppen auszuweisen. Asset Manager und Bewirtschafter können die Kennzahlen als Grundlage für Objektstrategien nutzen.



***CHRISTIAN BRÜTSCH**

Der Autor ist Geschäftsführer der Stratcraft GmbH.



***JOËLLE ZIMMERLI**

Die Autorin ist Geschäftsführerin der Zimraum GmbH.

SOSDA-BENCHMARK 2026



Die Anmeldefrist läuft bis 20. November 2026. Daten können zwischen dem 1. Oktober und 27. November 2026 eingereicht werden. Teilnehmende erhalten die definitiven Auswertungen am 22. Februar 2027, der Benchmark-Report wird im März 2027 publiziert. SOSDA unterstützt Teilnehmende beim Onboarding und der Datenaufbereitung. Mehr Informationen: www.sosda.ch