

SOSDA Benchmark 2025

Die soziale Performance von Immobilienportfolios

Der SOSDA Benchmark 2025 liefert belastbare Kennzahlen zur sozialen Performance von Schweizer Immobilienportfolios. Pensionskassen und Anlagestiftungen können ihre Wohnungsbestände mithilfe eines Datenpools benchmarken und mit Peers vergleichen.

Autoren: **Christian Brütsc** und **Joëlle Zimmerli**

Öffentliche Debatten über den Beitrag von institutionellen Eigentümerinnen an die Wohnraumversorgung werden häufig ohne besondere Rücksicht auf Fakten geführt. Mangels belastbarer Daten können Anlagestiftungen und Pensionskassen den Vorwurf, dass sie ihre soziale Verantwortung gegenüber Mietenden und der Gesellschaft vernachlässigen, auch nur schwer entkräften.

SOSDA (Social Sustainability Data) hat sich das Ziel gesetzt, mit einer Benchmark und einem Datenpool Transparenz zu schaffen. Der Datenpool ermöglicht es institutionellen und gemeinnützigen Eigentümerinnen, die soziale Performance ihrer Immobilienportfolios anhand von neun Kennzahlen zu messen und mit ihrer Peergruppe zu vergleichen.

Das Kennzahlenset wurde im engen Austausch mit institutionellen und gemeinnützigen Eigentümerinnen und mit zwei Vorgaben entwickelt: Jede Kennzahl muss einen klar definierten und transparent operationalisierten Outcome messen, und die benötigten Daten müssen mit vertretbarem Aufwand bereitgestellt werden können.

Drei Scopes der sozialen Nachhaltigkeit

Das SOSDA-Framework unterscheidet zwischen drei Scopes der sozialen Nachhaltigkeit: Mieter, Nachbarschaft und Ge-

sellschaft sowie zwischen zwei Handlungsfeldern: Asset Management und Bewirtschaftung. Der Fokus liegt aktuell auf Wohnnutzungen.

Die Kennzahlen und Benchmarks für Scope 1 und Scope 2 messen die Mieterzufriedenheit und werden auf der Basis von Mieterbefragungen berechnet.

Scope 1 «Mieter»

Zufriedenheit der Mieterschaft mit dem Wohnobjekt (Asset Management) sowie Zufriedenheit der Mieterschaft mit der Liegenschaftsverwaltung (Bewirtschaftung).

Scope 2 «Nachbarschaft»

Zufriedenheit der Mieterschaft mit dem Wohnumfeld (Asset Management) sowie Zufriedenheit der Mieterschaft mit dem nachbarschaftlichen Verhältnis (Bewirtschaftung).

Scope 3 «Gesellschaft»

Die Kennzahlen und Benchmarks für die Scope-3-Dimension Gesellschaft werden für das Handlungsfeld Asset Management mithilfe von Mietenspiegeln, der Statistik der Direkten Bundessteuer der ESTV und Einwohnerdaten des BFS berechnet:

- **Bezahlbarkeit:** Anteil Wohnungen, die mit einem steuerbaren Medianeinkommen in der Gemeinde bezahlbar sind. Entscheidend für die Bezahlbarkeit ist nicht der Quadratmeterpreis der Ange-

Datengrundlage für den SOSDA Benchmark 2025

Der SOSDA Benchmark 2025 beruht auf Daten aus 30 Portfolios von 17 Eigentümerinnen. Zu den Teilnehmenden gehören mehrere Pensionskassen und Anlagestiftungen, aber auch kotierte Fonds, Immobilienfirmen und gemeinnützige Wohnbauträger. Der Datenpool für die Berechnung der Kennzahlen umfasst insgesamt mehr als 1900 Liegenschaften mit rund 68500 Wohnungen. 85% der Wohnungen stammen aus institutionellen Portfolios.

Der Pool deckt die grossen Siedlungsräume nördlich der Alpen ab. Rund 50% der Wohnungen befinden sich in den Grossagglomerationen Zürich, Basel und Genf. Rund ein Drittel sind Familienwohnungen mit vier oder mehr Zimmern. 12% der Wohnungen wurden in den letzten zehn Jahren neu erstellt.

TAKE AWAYS

- SOSDA misst die soziale Performance von Immobilienportfolios mit neun objektiven Kennzahlen.
- Dank dem Datenpool und der Benchmark wird die Performance vergleichbar.
- Die Benchmark 2025 zeigt, dass insgesamt 75% und im Neubau 48% der Wohnungen von institutionellen Eigentümern mit lokalen Medianeinkommen bezahlbar sind.

botsmieten, sondern das Verhältnis der Nettomiete zum Haushaltseinkommen in der Gemeinde. Damit eine 3-Zimmer-Wohnung als bezahlbar gilt, darf sie z. B. in Moudon (VD) rund 1300 Franken und in Rüschlikon (ZH) rund 2700 Franken kosten.

- Belegungsdichte: Anteil Wohnungen, die nach der «Zimmer minus 1»-Regel belegt sind. Eine «optimal» belegte Wohnung erfüllt zwei Kriterien: In ihr wohnen höchstens gleich viele Personen, wie es Zimmer hat, und es hat höchstens ein Zimmer mehr, als es Haushaltsmitglieder gibt. In optimal belegten 4-Zimmer-Wohnung leben also 3 oder 4 Personen.

Für den Scope 3 «Gesellschaft» werden im Handlungsfeld Bewirtschaftung Vermarktungs- und Bewirtschaftungsdaten ausgewertet, um drei Kennzahlen zum Zugang zum Wohnungsangebot zu berechnen:

- Anteil Familienwohnungen, die im Berichtsjahr an Haushalte mit Kindern vermietet werden.
- Anteil Wohnungen, die im Berichtsjahr an Senioren vermietet werden.

- Anteil preisgünstige Wohnungen, die im Berichtsjahr an Haushalte mit tiefen Einkommen vermietet werden. Dazu wird erhoben, ob bei preisgünstigen Wohnungen eine Tragbarkeitsquote von 20% überschritten wird.

Erkenntnisse der ersten Erhebung

Die Auswertung der Scope-1- und -2-Kennzahlen für die Benchmark 2025 bestätigt, dass Mieterinnen und Mieter die im internationalen Vergleich hohe Qualität des Schweizer Wohnungsangebots zu schätzen wissen: 90% sind mit ihrer Wohnung (eher oder sehr) zufrieden, 83% mit der Liegenschaftsverwaltung, 85% mit dem Wohnumfeld und 77% mit dem nachbarschaftlichen Verhältnis.

Die Ergebnisse für die Scope-3-Kennzahl «Bezahlbarkeit» beantworten die Frage «Kann sich der Mittelstand Wohnraum überhaupt noch leisten?» mit einem klaren Ja: Rund 78% der Wohnungen im Pool sind mit den mittleren Einkommen in der Gemeinde bezahlbar, im Neubau sind es 58%. Bei den institutionellen Portfolios liegt die Bezahlbarkeit insgesamt bei 75%, im Neubau bei 48%.

Werbung Publicité

Albin Kistler

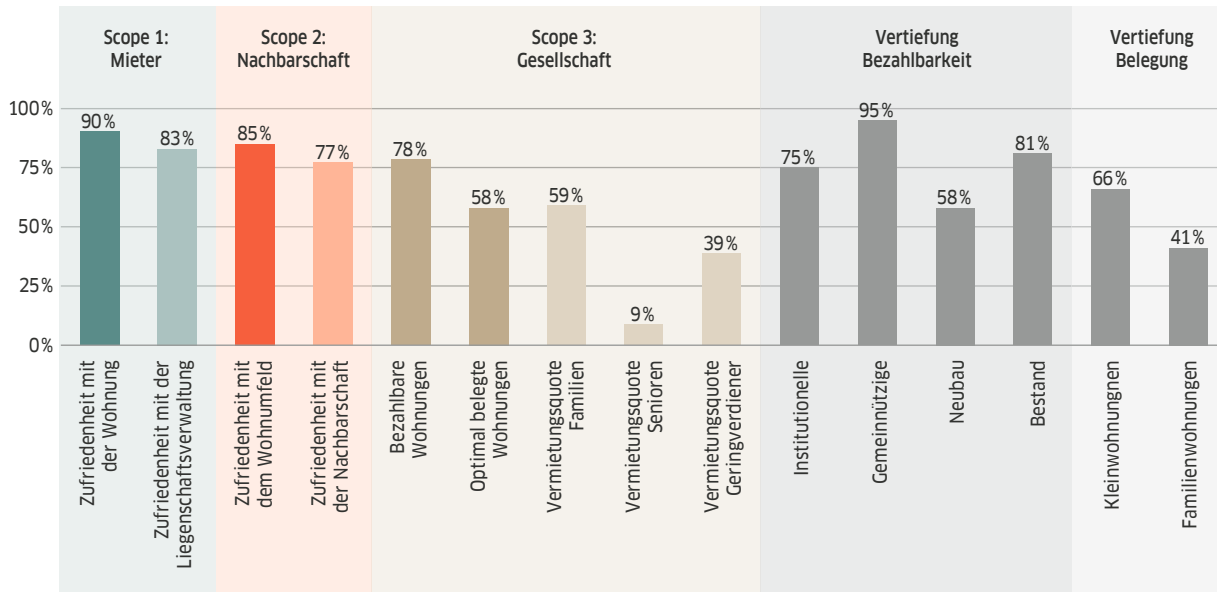
EIGENES
RESEARCH



Wir halten Wort.

Ergebnisse aus dem SOSDA Benchmark 2025

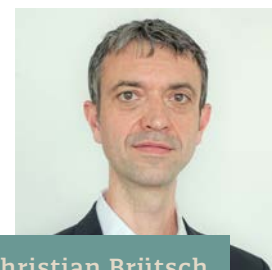
Neun Kennzahlen zu den 3 Scopes und Vertiefungen zur Bezahlbarkeit und Belegung
 Datenpool: 68 500 Wohnungen und Antworten von 9000 Teilnehmenden von Mieterbefragungen



Die Scope-3-Kennzahl «Belegungsdichte» zeigt, dass der vorhandene Wohnraum nicht überall optimal genutzt wird. Insgesamt sind 49% der Wohnungen im Pool optimal belegt, es gibt diesbezüglich auch keine nennenswerten Unterschiede zwischen institutionellen und gemeinnützigen Eigentümern. Das gilt auch, wenn man nur Kleinwohnungen mit 1 bis 3 Zimmern betrachtet, von denen zwei Drittel optimal belegt sind. Bei den Familienwohnungen mit 4 oder mehr Zimmern haben gemeinnützige Eigentümerinnen (53%) einen klaren Vorsprung gegenüber institutionellen Eigentümerinnen (39%).

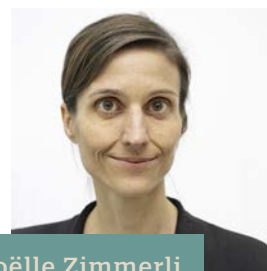
Eine erste, aufgrund der kleinen Zahl an verfügbaren Daten experimentelle Auswertung zu den Scope-3-Kennzahlen für die Bewirtschaftung suggeriert, dass es bei den Vermietungsquoten grosse Unterschiede gibt. Je nach Portfolio wurden 2025 zwischen 46 und 100% der Familienwohnungen an Haushalte mit Kindern vermietet; die Quoten für Senioren liegen zwischen 2 und über 20% und für Geringverdiener zwischen 30 und 50%.

Es deutet also viel darauf hin, dass institutionelle Eigentümerinnen Spielraum für eine aktivere und zielgruppenorientierte Vermietung des vorhandenen Wohnraums haben. |



Christian Brütisch

Dr., Geschäftsführer, Stratcraft GmbH



Joëlle Zimmerli

Dr., Geschäftsführerin, Zimraum GmbH