

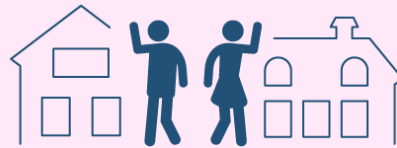
Scope 1

Was leisten
Mietobjekte für Mieter?



Scope 2

Was leisten
Nachbarschaften für Mieter?



Scope 3

Was leisten Liegenschaften
und Portfolios für die Gesellschaft?



Ergebnisse aus dem SOSDA Benchmark 2025

Kennzahlen zur sozialen Nachhaltigkeit von institutionellen und gemeinnützigen Immobilienportfolios in der Schweiz

23. März 2026

SOSDA Kennzahlen: Fakten zur sozialen Nachhaltigkeit von Immobilienportfolios

Was ist SOSDA Social Sustainability Data?

SOSDA ist ein von Zimraum und Stratcraft im Austausch mit institutionellen und gemeinnützigen Wohnbauträgern entwickelter Benchmark zur Messung der sozialen Performance von Immobilienportfolios. Der Benchmark richtet sich an institutionelle Eigentümer (z.B. Pensionskassen, Anlagestiftungen, Immobilienfonds, Immobilienfirmen) und gemeinnützige Eigentümer (z.B. Genossenschaften), die soziale Nachhaltigkeit auf der Basis von Outcomes analysieren und faktenbasiert kommunizieren wollen.

Das SOSDA-Framework unterscheidet drei Scopes: Mieter (Scope 1), Nachbarschaft (Scope 2) und Gesellschaft (Scope 3). Für jeden Scope werden Kennzahlen in zwei Handlungsfeldern erhoben: Asset Management und Bewirtschaftung. Insgesamt umfasst das Kennzahlenset neun Indikatoren, die klar definierte Outcomes messen: von der Mieterzufriedenheit über die Bezahlbarkeit und Belegung bis hin zu Vermietungsquoten für Familien, Senioren und Geringverdiener.

Der **SOSDA Benchmark 2025** liefert erstmals vergleichbare, auf einheitlicher Methodik beruhende Kennzahlen zu Bezahlbarkeit, Belegung, Mieterzufriedenheit und Vermietungspraxis und schafft damit die Grundlage für eine sachliche Einordnung der sozialen Performance von institutionellen und gemeinnützigen Immobilienportfolios.

Der Datenpool für den Benchmark 2025 umfasst 30 Portfolios mit 68'548 Wohnungen und rund 5,4 Millionen Quadratmeter Wohnfläche für mehr als 132'000 Bewohnerinnen und Bewohner.

Inhaltsverzeichnis

SOSDA Framework	3
SOSDA Pool	4
Erkenntnisse aus dem Benchmark 2025	
Scope 1: Mieter	
Wohnung	5
Liegenschaftsverwaltung	6
Scope 2: Nachbarschaft	
Wohnumfeld	7
Nachbarschaftliches Verhältnis	8
Scope 3: Gesellschaft	
Bezahlbarkeit	9
Belegung	11
Vermietungsquote Familien (experimentell)	13
Vermietungsquote Senioren	14
Vermietungsquote Geringverdiener (experimentell)	15
Kontakt	16

9 Kennzahlen für 3 Scopes und 2 Handlungsfelder

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>

Das SOSDA-Kennzahlenset enthält insgesamt neun Indikatoren für die drei Scopes Mieter, Nachbarschaft und Gesellschaft.

In Scope 1 und 2 geht es um die Frage, wie gut Wohnungen und Nachbarschaften aus Sicht der Mieter funktionieren. Scope 3 dokumentiert, was Liegenschaften und Portfolios für die Gesellschaft leisten.

Der Fokus der vier Kennzahlen im Handlungsfeld Portfolio- und Asset Management liegt auf der Qualität der Wohnungen und des Wohnumfeldes und der Versorgung mit bezahlbarem und bedürfnisgerechtem Wohnraum.

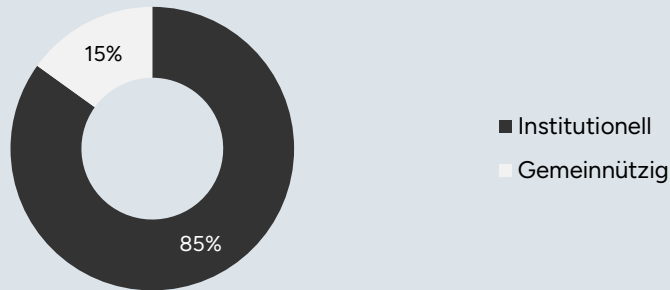
Die fünf Kennzahlen im Handlungsfeld Vermarktung und Bewirtschaftung messen die Kundenorientierung der Liegenschaftsverwaltung, die Zufriedenheit mit der Nachbarschaft und den Zugang von Familien, Senioren und Geringverdienern zum Mietwohnungsmarkt.

Die Kennzahlen werden auf der Basis von Wohnungs- und Mietenspiegeln, Mieterbefragungen sowie öffentlichen Einkommens- und Belegungsdaten berechnet.

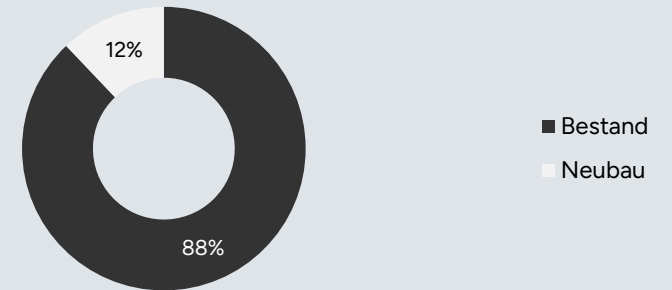
Zusammensetzung des Pools

Der Datenpool für den SOSDA Benchmark 2025 umfasst 30 Portfolios mit 68'548 Wohnungen und rund 5,4 Millionen Quadratmeter Wohnfläche für mehr als 132'000 Bewohnerinnen und Bewohner.

Pool: Wohnungen nach Eigentümerschaft

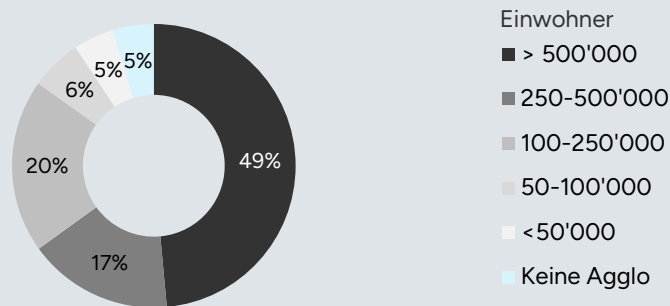


Pool: Wohnungen nach Gebäudealter

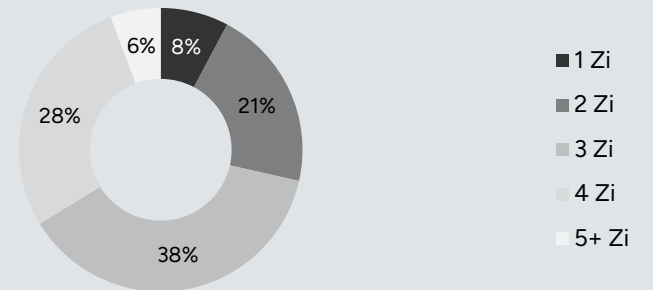


Neubau: Gebäudealter max. 10 Jahre

Pool: Wohnungen nach Agglomerationsgrösse



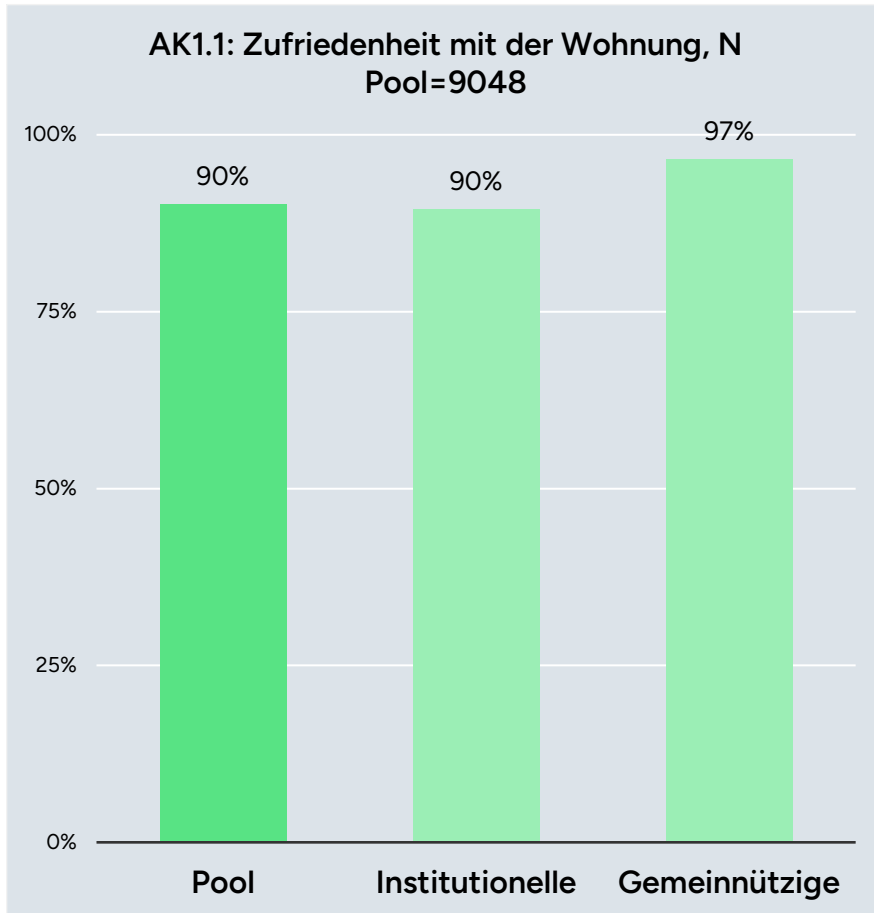
Pool: Wohnungen nach Zimmerzahl



Kennzahl AK1.1: Zufriedenheit mit dem Mietobjekt

SOSDA Benchmark 2025: 90% der Befragten im Pool sind mit ihrer Wohnung (eher bis sehr) zufrieden.

Berechnungsgrundlage: Standardisierte Mieterbefragungen, die in den letzten drei Jahren von den Eigentümern durchgeführt wurden.



Die Kennzahl AK1.1 erhebt auf der Basis standardisierter Mieterbefragungen, wie hoch der Anteil der Mieter ist, die mit ihrer Wohnung zufrieden sind. Die bewusst allgemein formulierte Frage «Wie zufrieden sind Sie mit Ihrer Wohnung?» erlaubt den Befragten, ihre Wohnung mit all ihren Vor- und Nachteilen als Gesamtpaket zu beurteilen. Als zufrieden gelten alle Befragten, die auf der Zufriedenheitsskala einen positiven Wert angeben, also «eher zufrieden» bis «sehr zufrieden». Wer neutral antwortet, zählt nicht dazu.

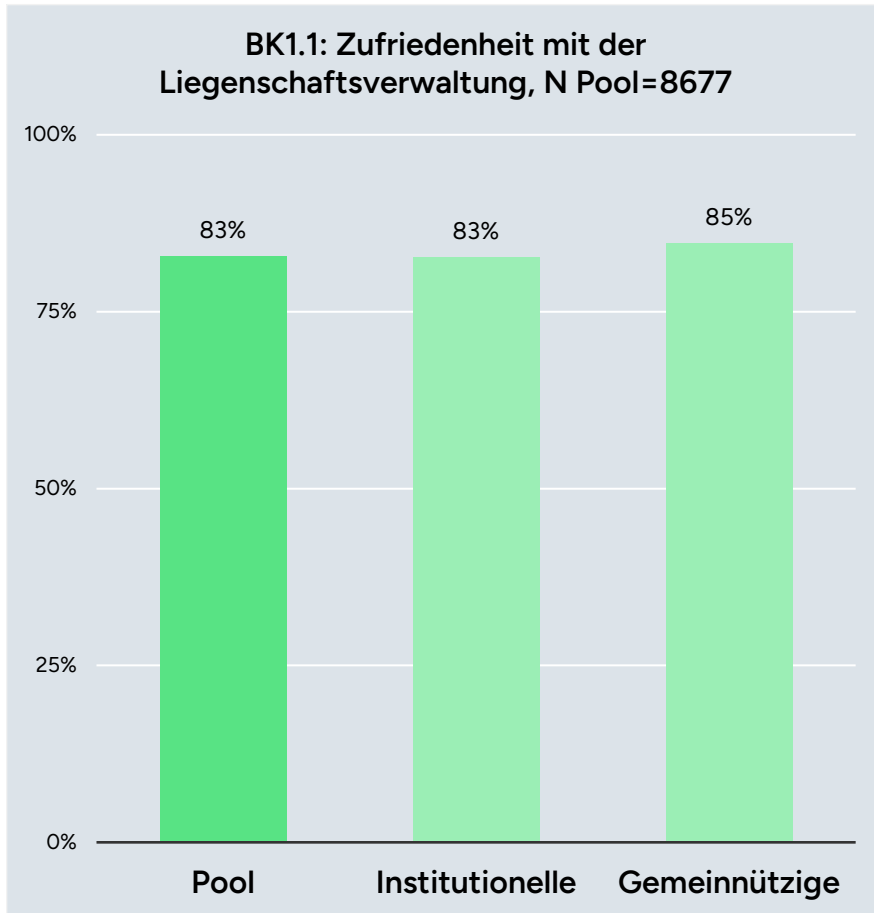
Im SOSDA Benchmark 2025 wurde AK1.1 für 12 Portfolios und 9'048 Befragte ausgewertet. 90% der Mieter im Pool sind mit ihrer Wohnung eher bis sehr zufrieden. Der Unterschied zwischen institutionellen (90%) und gemeinnützigen Portfolios (97%) ist deutlich. Diese Differenz ist jedoch mit Vorsicht zu interpretieren, da nur für ein einziges gemeinnütziges Portfolio Befragungsdaten vorliegen.

Die Zufriedenheit mit der Wohnung ist in Scope 1 der unmittelbarste Indikator dafür, ob Wohnraum die Bedürfnisse der Mieter erfüllt. Hohe Werte deuten darauf hin, dass das Zusammenspiel von Gebäudequalität, Grundriss und Ausstattung den Ansprüchen der Mieterschaft gerecht wird. Der Benchmark erlaubt eine faktenbasierte Einordnung der Wohnqualität, ohne dass normative Annahmen darüber getroffen werden müssen, was eine «gute» Wohnung ausmacht.

Kennzahl BK1.1: Zufriedenheit mit der Liegenschaftsverwaltung

SOSDA Benchmark 2025: 83% der Befragten im Pool sind mit ihrer Liegenschaftsverwaltung (eher bis sehr) zufrieden.

Berechnungsgrundlage: Standardisierte Mieterbefragungen, die in den letzten drei Jahren von den Eigentümern durchgeführt wurden.



Die Kennzahl BK1.1 misst auf der Basis standardisierter Mieterbefragungen, wie Mieter ihre Liegenschaftsverwaltung einschätzen. Die allgemein formulierte Frage «Wie zufrieden sind Sie mit Ihrer Liegenschaftsverwaltung?» erlaubt Befragten, ihre Erfahrungen mit der Verwaltung als Gesamtpaket zu beurteilen. Die Kennzahl wird als Anteil der Mieter ausgewiesen, die eher bis sehr zufrieden sind.

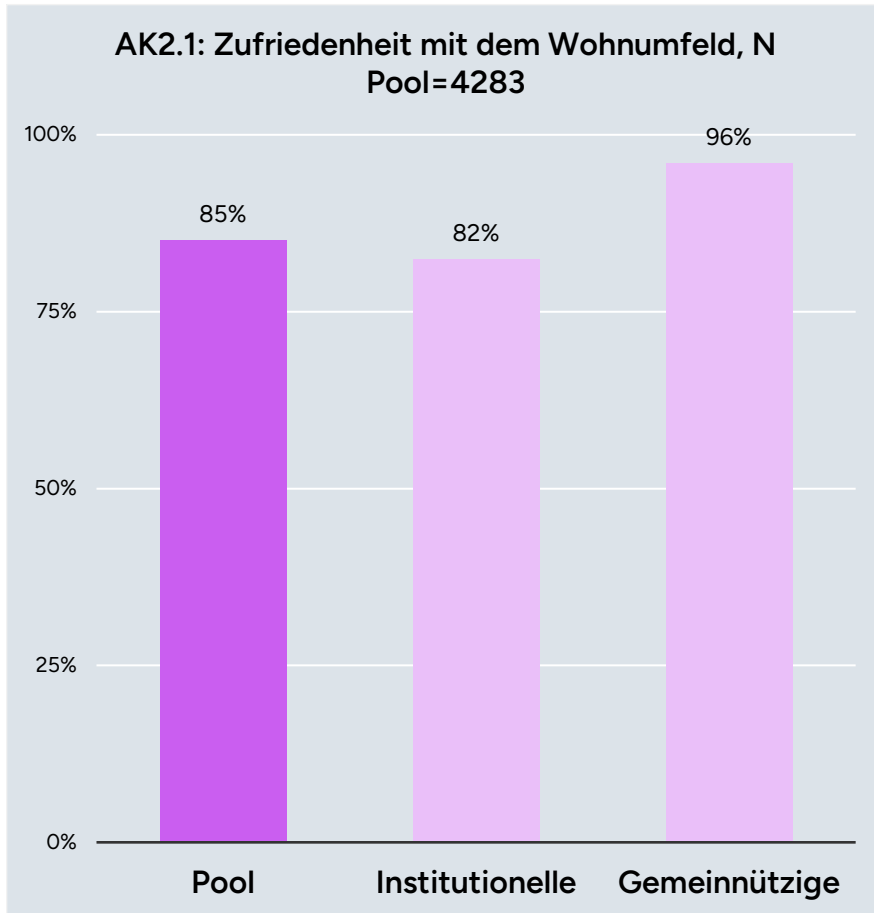
Im SOSDA Benchmark 2025 wurde BK1.1 für 12 Portfolios und 8'677 Befragte ausgewertet: 83% der Mieter im Pool sind mit ihrer Liegenschaftsverwaltung eher bis sehr zufrieden. Der Unterschied zwischen institutionellen (83%) und gemeinnützigen Portfolios (85%) ist gering. Auch diese Erkenntnis ist mit Vorsicht zu interpretieren, da nur für ein einziges gemeinnütziges Portfolio Befragungsdaten vorliegen.

In Scope 1 ist BK1.1 ein Indikator für die Kunden- und Dienstleistungsorientierung der Bewirtschaftung. Hohe Werte deuten darauf hin, dass die Erreichbarkeit, Reaktionszeit, Lösungsorientierung und Qualität von Kommunikation stimmen.

Kennzahl AK2.1: Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld

SOSDA Benchmark 2025: 85% der Befragten im Pool sind mit ihrem Wohnumfeld (eher bis sehr) zufrieden.

Berechnungsgrundlage: Standardisierte Mieterbefragungen, die in den letzten drei Jahren von den Eigentümern durchgeführt wurden.



Die Kennzahl AK2.1 «Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld» misst auf der Basis standardisierter Mieterbefragungen, wie Mieter ihr unmittelbares Wohnumfeld wahrnehmen. Die allgemein formulierte Frage «Wie zufrieden sind Sie mit Ihrem Wohnumfeld?» erfasst das Gesamturteil zu unterschiedlichen Faktoren wie der Erschliessung, den Grün- und Freiräumen, der Quartiersinfrastruktur, der Ruhe oder der gefühlten Sicherheit. AK2.1 weist den Anteil der Mieter aus, die eher bis sehr zufrieden sind.

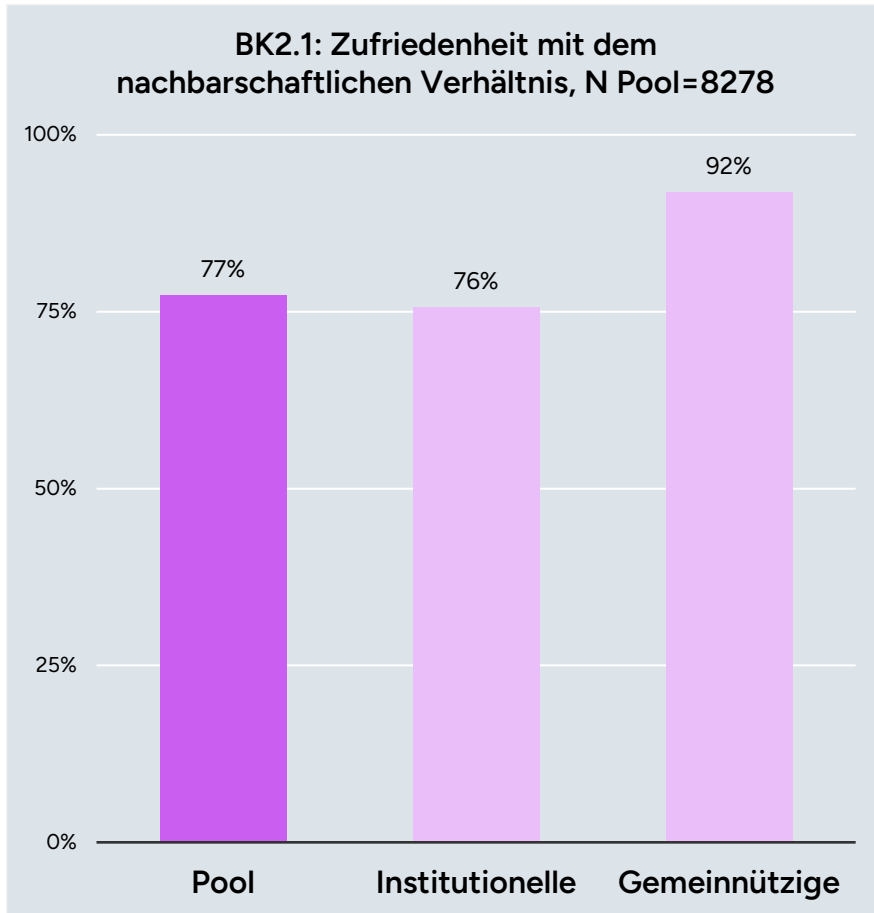
Im SOSDA Benchmark 2025 wurde AK2.1 für 11 Portfolios und 4'283 Befragte ausgewertet: 85% der Mieter im Pool sind mit ihrem Wohnumfeld eher bis sehr zufrieden. Der Unterschied zwischen institutionellen (82%) und gemeinnützigen Portfolios (96%) ist hoch. Diese Divergenz ist allerdings mit Vorsicht zu interpretieren, da nur für ein einziges gemeinnütziges Portfolio Befragungsdaten vorliegen.

Das Wohnumfeld liegt nur teilweise im direkten Einflussbereich der Eigentümerschaft. Es wird durch Lage, die Quartiersentwicklung und eine Vielzahl personen- und kontextabhängiger Faktoren mitgeprägt. Gleichzeitig zeigen viele Befragungen, dass Mieter Elemente wie Grün- und Freiräume, Spielangebote oder die Erschliessung als Teil der Wohnqualität verstehen. Scope 2 macht diesen Zusammenhang sichtbar und liefert Grundlagen für Investitionsentscheide im Asset Management.

Kennzahl BK2.1: Zufriedenheit mit dem nachbarschaftlichen Verhältnis

SOSDA Benchmark 2025: 77% der Befragten im Pool sind mit ihrem nachbarschaftlichen Verhältnis zufrieden.

Berechnungsgrundlage: Standardisierte Mieterbefragungen, die in den letzten drei Jahren von den Eigentümern durchgeführt wurden.



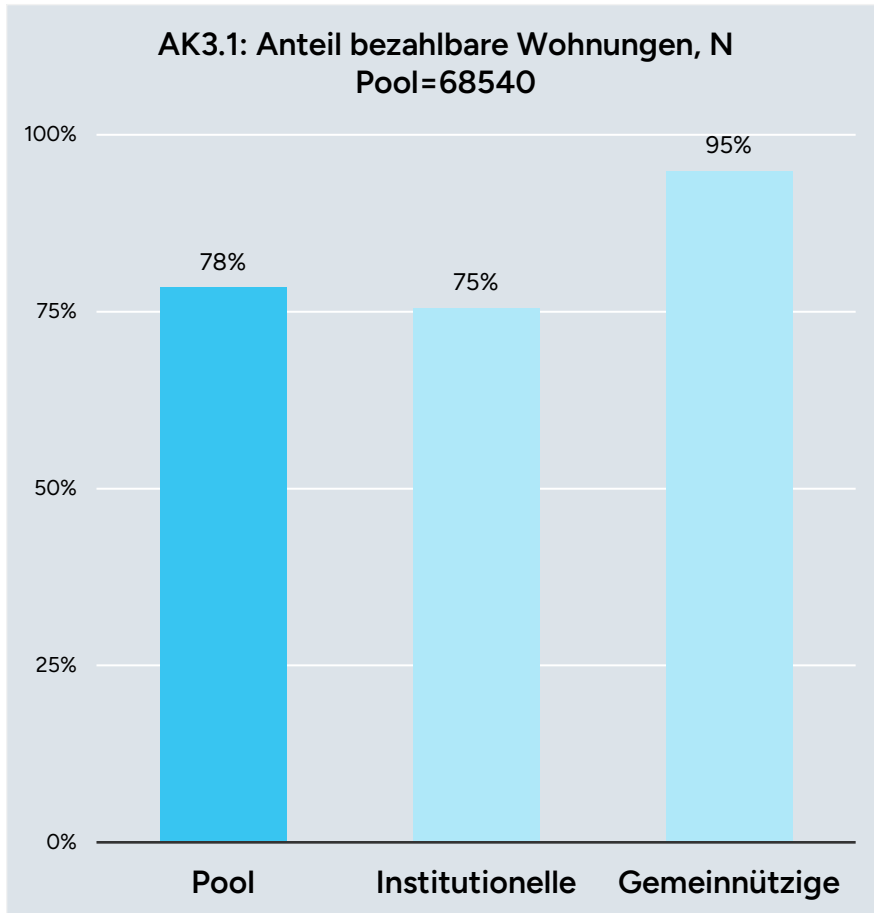
Die Kennzahl BK2.1 misst auf der Basis standardisierter Mieterbefragungen, wie Mieter das Verhältnis zu ihren Nachbarn einschätzen. Die allgemein formulierte Frage «Wie zufrieden sind Sie mit Ihrem nachbarschaftlichen Verhältnis?» erfasst die Gesamtbeurteilung der sozialen Qualität der Nachbarschaft. Die Kennzahl weist den Anteil der Mieter aus, die eher bis sehr zufrieden sind.

Im SOSDA Benchmark 2025 wurde BK2.1 für 12 Portfolios und 8'278 Befragte ausgewertet: 77% der Mieter im Pool sind mit ihrem nachbarschaftlichen Verhältnis eher bis sehr zufrieden. Bei Institutionellen liegt der Wert mit 76% deutlich unter dem der Gemeinnützigen (92%). Diese Differenz ist jedoch mit Vorsicht zu interpretieren, da nur für ein einziges gemeinnütziges Portfolio Befragungsdaten vorliegen.

Die Zufriedenheit mit der Nachbarschaft ist ein Indikator für den sozialen Zusammenhalt im Wohnumfeld. Befragungen zeigen, dass Mieter dabei unterschiedliche Bedürfnisse haben: Ein erheblicher Teil wünscht primär Ruhe und Abgrenzung, nur ein kleiner Teil sucht aktiv Gemeinschaft. BK2.1 misst deshalb nicht die Intensität, sondern die wahrgenommene Qualität des Mit- und Nebeneinanders.

Kennzahl AK3.1: Bezahlbarkeit

SOSDA Benchmark 2025: 78% der Whg. im Pool sind mit dem Median der steuerbaren Äquivalenzeinkommen in der Gemeinde bezahlbar. Berechnungsgrundlage: Mietenspiegel der Eigentümer und Statistik der Direkten Bundessteuer der ESTV.



Die Kennzahl AK3.1 «Bezahlbare Mieten» misst, welcher Anteil der Wohnungen in einem Portfolio für Haushalte mit mittlerem Einkommen in der jeweiligen Gemeinde tragbar ist. Als Berechnungsgrundlage dienen Mietenspiegel der Eigentümer sowie die von der Eidgenössischen Steuerverwaltung (ESTV) veröffentlichten steuerbaren Äquivalenzeinkommen auf Gemeindeebene.

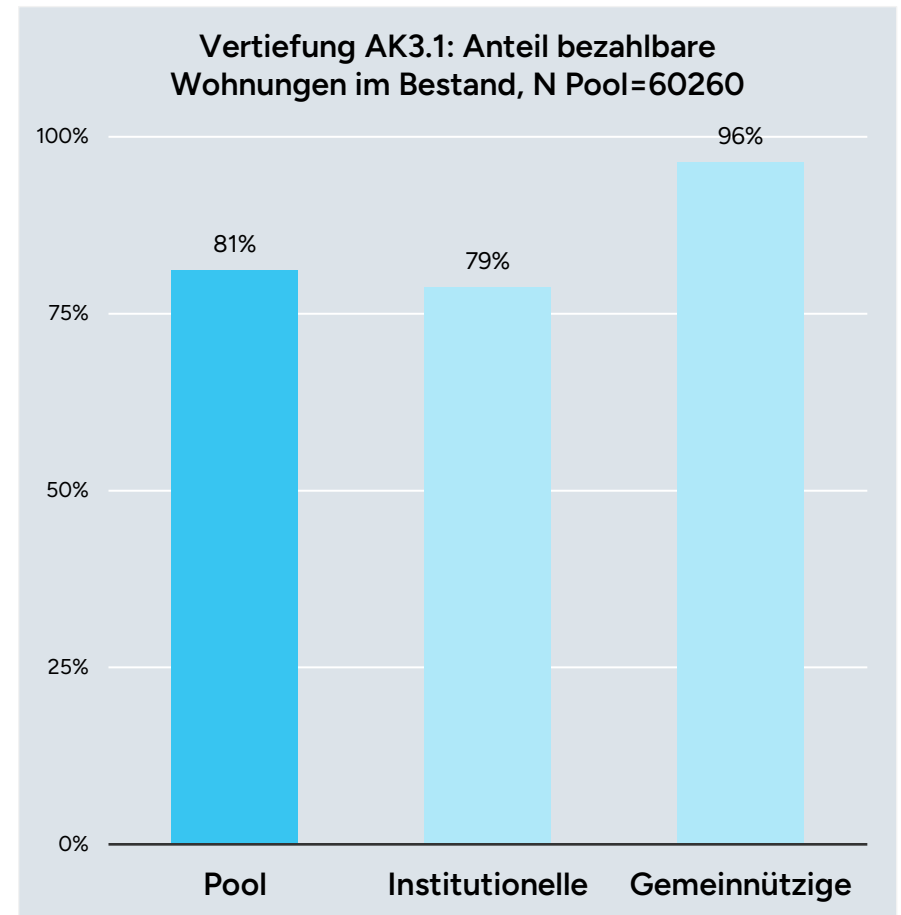
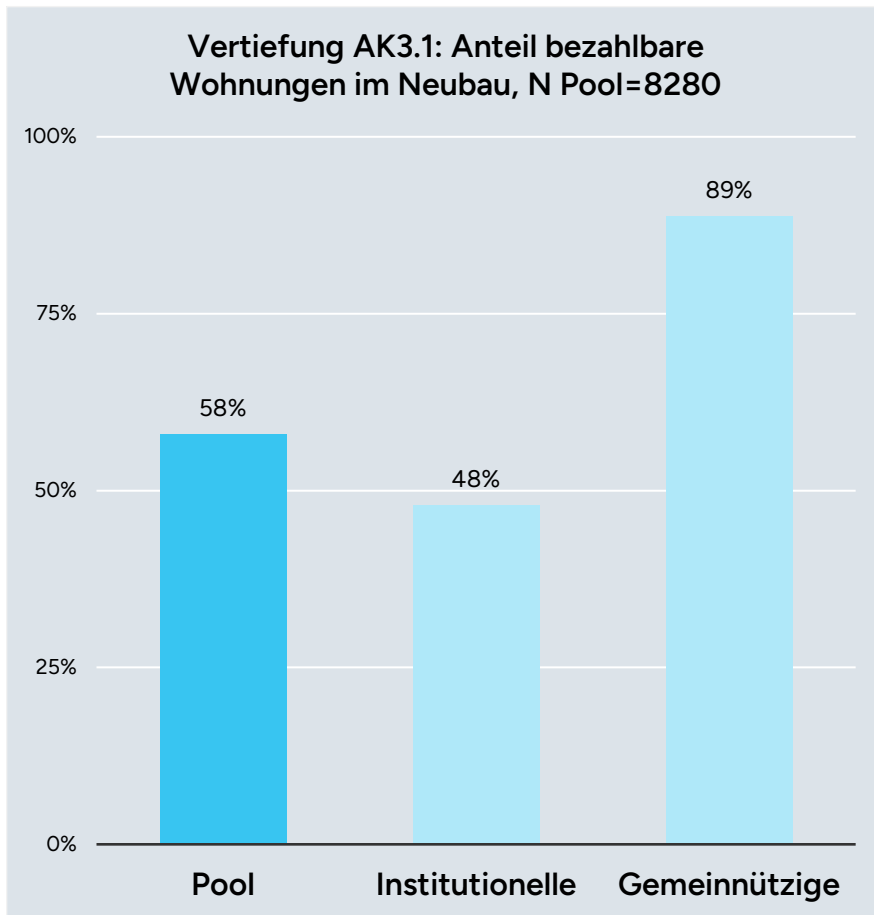
Als bezahlbar gilt eine Wohnung, wenn die Nettomiete nicht mehr als ein Drittel des belegungsgewichteten Haushaltseinkommens ausmacht. Belegungsgewichtet heisst, dass z.B. bei einer 2-Zimmer-Wohnung mit einem Einpersonenhaushalt und bei Wohnungen mit 4 Zimmern mit einem Mehrpersonenhaushalt gerechnet wird.

Im SOSDA Benchmark 2025 wurde AK3.1 für 30 Portfolios und 68'540 Wohnungen ausgewertet: 79% der Wohnungen im Pool sind mit einem steuerbaren Medianeinkommen bezahlbar. Bei institutionellen Portfolios liegt der Wert bei 76%, bei gemeinnützigen bei 95%.

Die Bezahlbarkeitsschwelle orientiert sich bei SOSDA bewusst an den steuerbaren und nicht den deutlich höheren Brutto-Haushaltseinkommen. Eine 3-Zimmer-Wohnung in Zürich gilt bis zu einer Nettomiete von CHF 2'000 als bezahlbar, in Basel bis CHF 1'700 und in Genf bis CHF 1'430. Entscheidend sind also nicht Mietpreise oder Quadratmeterpreise, sondern das Verhältnis der Mieten zu lokalen Einkommen.

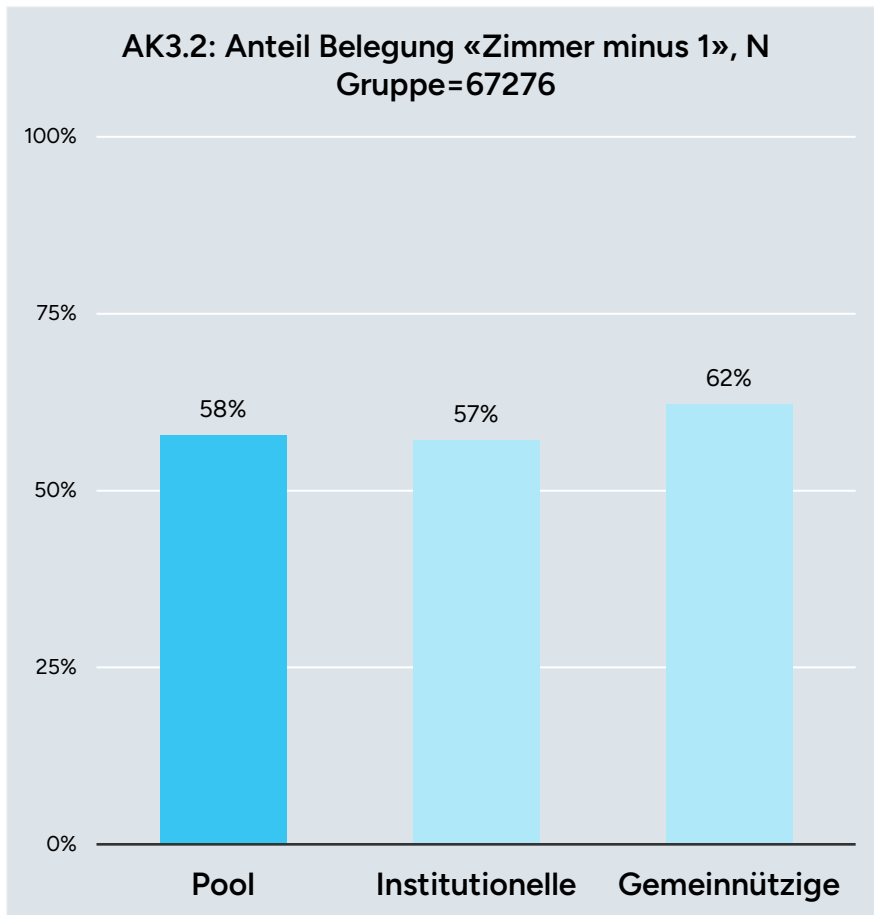
Deep Dive AK3.1: Bezahlbarkeit im Neubau und Bestand

Wohnungen im Neubau sind in der Regel deutlich teurer als Bestandswohnungen, wegen höheren Baukosten, Bodenpreisen und Standards sowie tendenziell grosszügigeren Wohnflächen. Der Anteil der bezahlbaren Wohnungen im Bestand (81%) ist deutlich höher als in Liegenschaften, die in den letzten zehn Jahren erstellt wurden (58%). Portfolios mit einem hohen Neubauanteil haben daher häufig tiefere Performancewerte als Portfolios mit einem hohen Anteil älterer Liegenschaften.



Kennzahl AK3.2: Belegung

SOSDA Benchmark 2025: 58% der Whg. im Portfolio Pool sind gemäss der «Zimmer minus 1»-Regel belegt.
Berechnungsgrundlage: Mietenspiegel der Eigentümer sowie Einwohnerdaten des Bundesamts für Statistik.



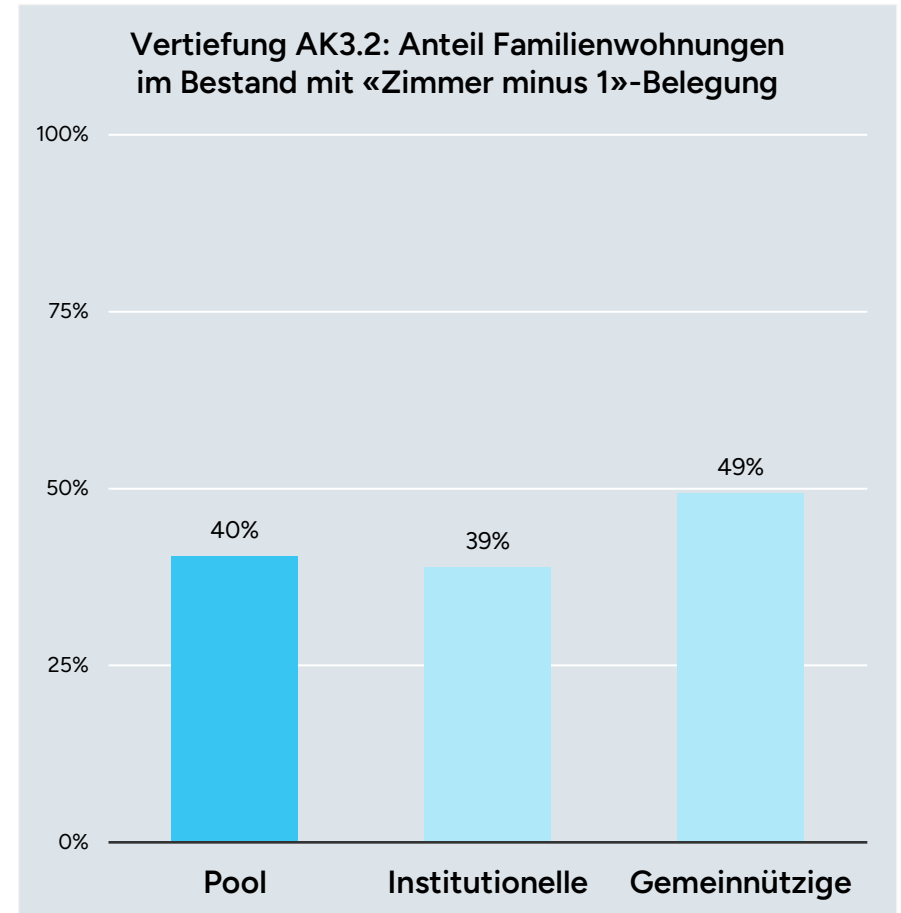
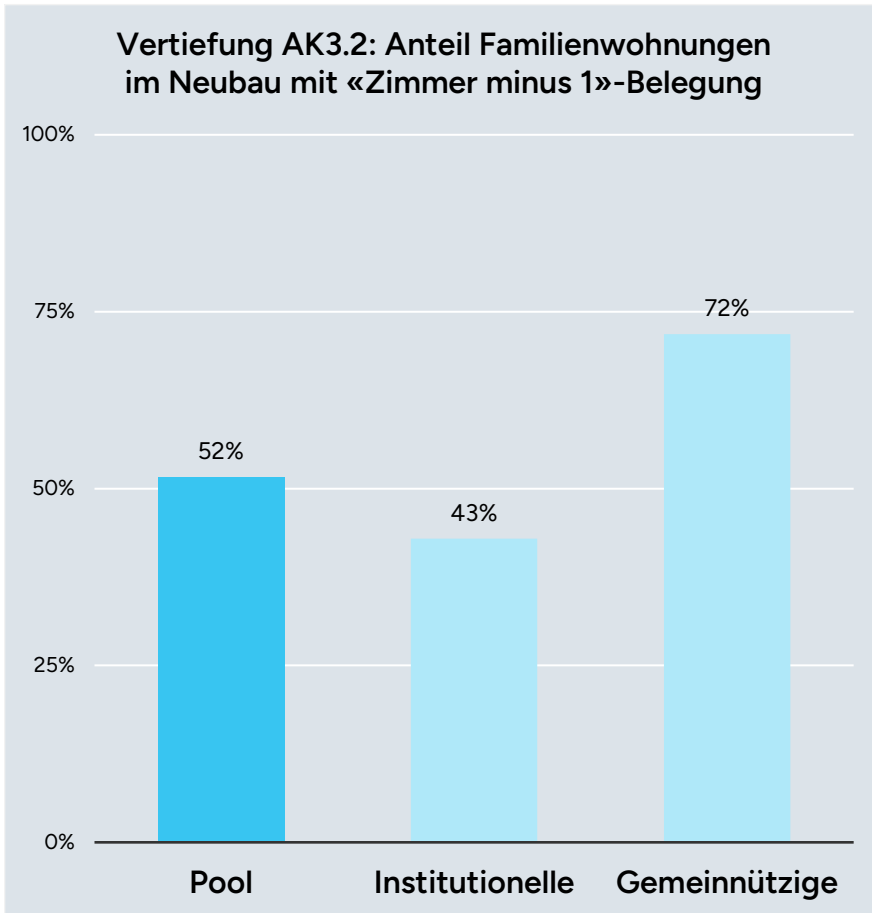
Die Kennzahl AK3.2 misst auf der Basis von Mietenspiegeln der Eigentümer und Einwohnerdaten des Bundesamts für Statistik (BFS), wie die Wohnungen in einem Portfolio belegt sind. Gemessen wird der Anteil der Wohnungen, die gemäss der «Zimmer minus 1»-Regel belegt werden: Eine Wohnung gilt als optimal belegt, wenn die Anzahl Bewohner mindestens der Zimmerzahl minus eins und höchstens der Zimmerzahl entspricht. In einer optimal belegten 4-Zimmer-Wohnung können also 3 oder 4 Personen leben.

Im SOSDA Benchmark 2025 wurde AK3.2 für 30 Portfolios und 67'276 Wohnungen ausgewertet: 58% der Wohnungen im Pool sind optimal belegt. Bei institutionellen Portfolios liegt der Wert bei 57%, bei gemeinnützigen Portfolios bei 62%.

Wohnraum ist ein knappes Gut. Eine optimale Nutzung trägt dazu bei, dass Wohnungen effizient genutzt werden. AK3.2 macht sichtbar, wie gross das Potenzial für eine optimalere Nutzung ist und liefert eine sachliche Grundlage für die Diskussion über die Priorisierung von bestimmten Haushaltsformen und -grössen bei der Auswahl von Neumieter:innen.

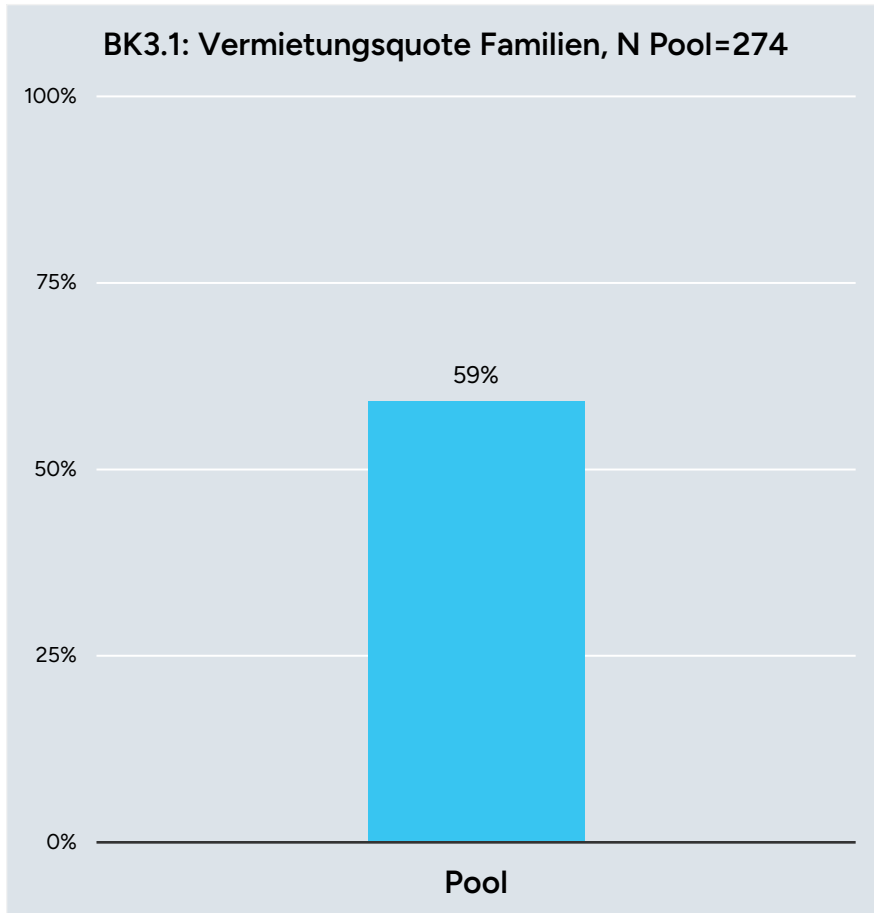
Deep Dive AK3.2: Belegung Familienwohnungen im Neubau und im Bestand

Familienwohnungen sind im Neubau (52%) häufiger optimal belegt als im Bestand (40%). Die Unterschiede zwischen Neubau und Bestand sind bei Institutionellen weniger stark ausgeprägt als bei Gemeinnützigen. Die effiziente Nutzung des Wohnungsbestandes bleibt für alle Eigentübertypen eine Herausforderung.



Kennzahl BK3.1: Vermietungsquoten für Familien (experimentell)

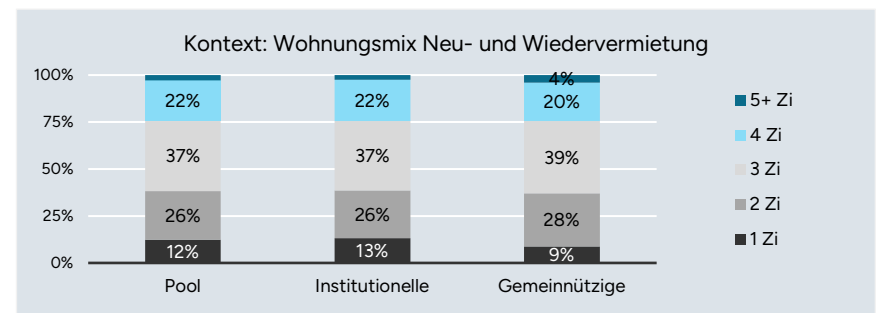
SOSDA Benchmark 2025: 59% der im Berichtsjahr vermieteten Familienwohnungen im Pool gingen an Haushalte mit Kindern.
 Berechnungsgrundlage: Mietenspiegel sowie von den Eigentümern bereitgestellte Daten aus der Vermarktung und Vermietung.



Die Kennzahl BK3.1 misst anhand von Daten aus der Bewirtschaftung und Vermarktung, ob Wohnungen mit vier oder mehr Zimmern bei Erst- oder Wiedervermietungen an Haushalte mit Kindern vermietet wurden. Die Daten werden von den Liegenschaftsverwaltungen erfasst und als Anteil der im Berichtsjahr neu und wiedervermieteten Familienwohnungen ausgewiesen.

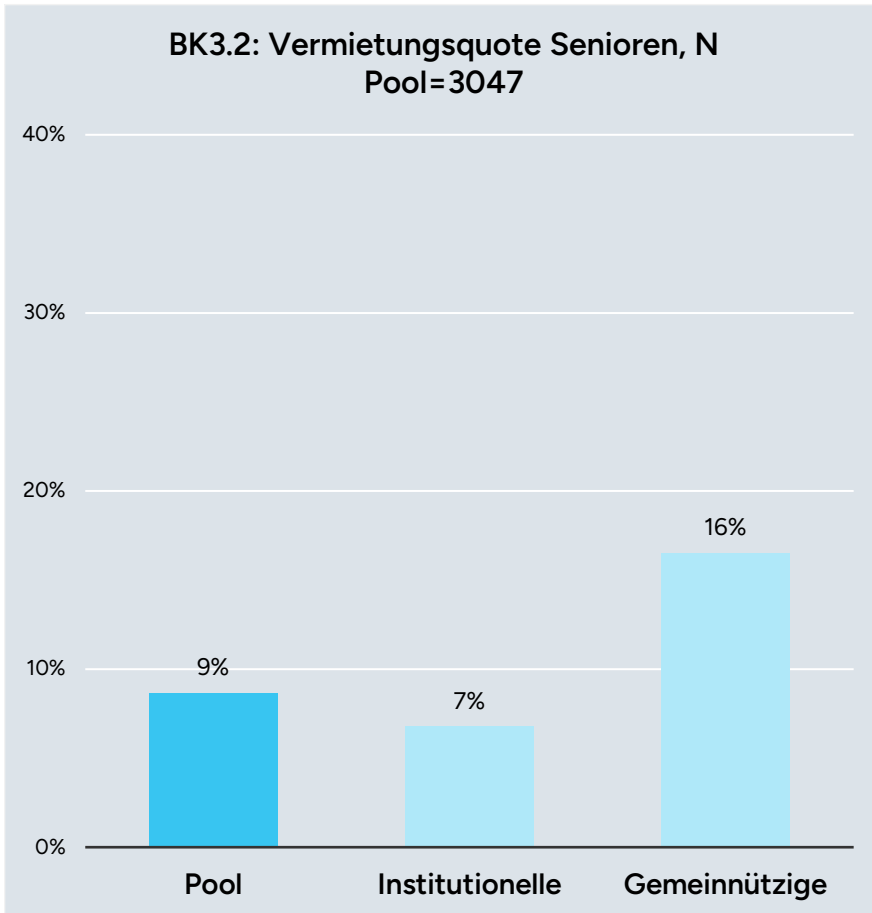
Im SOSDA Benchmark 2025 wurden BK3.1-Daten für 4 Portfolios und 274 neu abgeschlossene Mietverträge erhoben. Angesichts der begrenzten Datenbasis gilt die Kennzahl als experimentell. Erste Auswertungen zeigen, dass 59% der vermieteten Familienwohnungen im Pool an Haushalte mit Kindern vergeben wurden.

Familienwohnungen sind ein begehrtes Gut. Die Vermietungsquote für Familien zeigt auf, wie häufig Haushalte mit Kindern bei Wohnungen mit 4 oder mehr Zimmern berücksichtigt werden.



Kennzahl BK3.2: Vermietungsquoten für Senioren

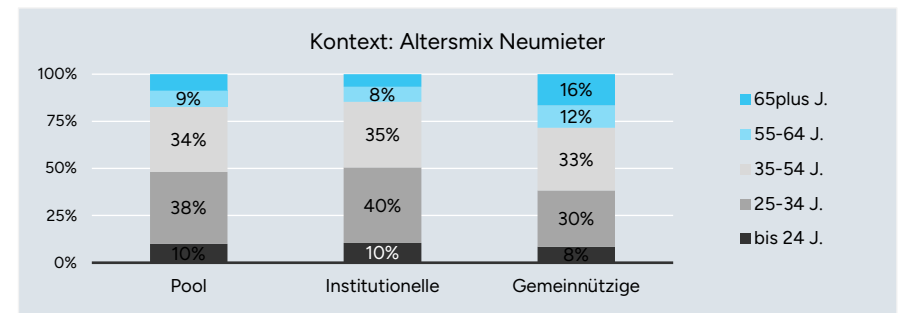
SOSDA Benchmark 2025: 9% der im Berichtsjahr vermieteten Wohnungen im Pool gingen an Senioren.
 Berechnungsgrundlage: Mietenspiegel.



Die Kennzahl BK3.2 misst anhand von Mietenspiegeln, welcher Anteil der bei Erst- oder Wiedervermietungen vergebenen Wohnungen an Hauptmieter der Altersgruppe 65plus geht. Die Daten werden von den Liegenschaftsverwaltungen erfasst und als Anteil der im Berichtsjahr neu- und wieder-vermieteten Wohnungen ausgewiesen.

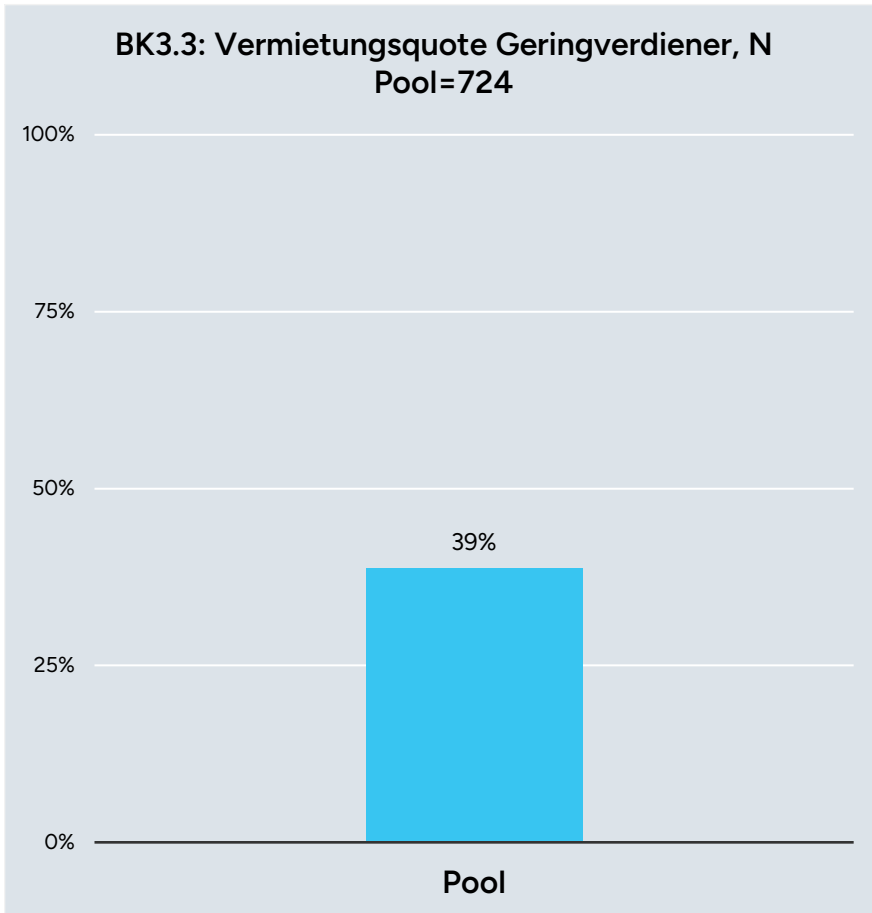
Im SOSDA Benchmark 2025 wurden BK3.2-Daten für 12 Portfolios und 3'047 neu abgeschlossene Mietverträge erhoben. Dank der breiten Abdeckung ist die Kennzahl belastbar. Die Auswertungen zeigen, dass 9% der vermieteten Wohnungen im Pool an Haushalte mit einem Hauptmieter 65plus vergeben wurden.

Der Anteil älterer Menschen in der Bevölkerung wächst, ihre Wohnmobilität bleibt aber tief. BK3.2 dokumentiert, wie gut der Zugang zum Wohnungsmarkt für Senioren funktioniert. Die Kennzahl bildet damit einen Aspekt der sozialen Durchlässigkeit des Wohnungsbestands ab.



Kennzahl BK3.2: Vermietungsquoten Geringverdiener (experimentell)

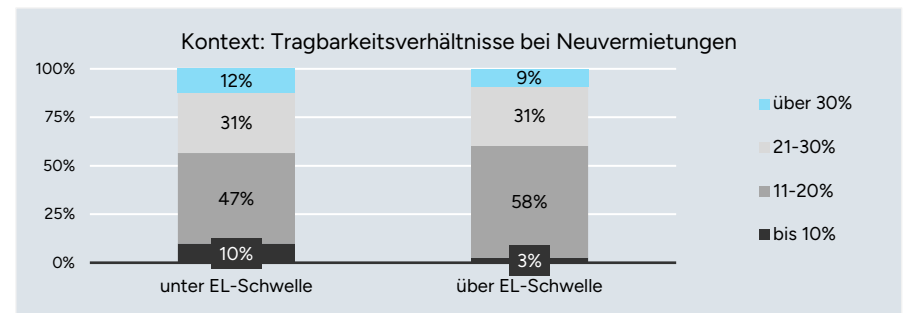
SOSDA Benchmark 2025: 39% der im Berichtsjahr vermieteten preisgünstigen Wohnungen im Pool gingen an Geringverdiener.
 Berechnungsgrundlage: Mietenspiegel sowie von den Eigentümern bereitgestellte Daten aus der Vermarktung und Vermietung.



Die Kennzahl BK3.3 misst anhand von Bewirtschaftungsdaten, wie viele preisgünstige Wohnungen bei Erst- und Wiedervermietungen an Haushalte mit tiefen Einkommen vergeben werden. Als preisgünstig gelten Mieten, die unter den Mietzinsmaxima für Bezüger von Ergänzungsleistungen (EL) liegen. Tragbarkeitsverhältnisse über 20% deuten darauf hin, dass preisgünstige Wohnungen an Geringverdiener vermietet werden.

Im Benchmark 2025 wurden Daten für 3 Portfolios und 724 preisgünstige Wohnungen erhoben. Wegen der begrenzten Datenbasis gilt die Kennzahl als experimentell. Erste Auswertungen zeigen, dass 39% der preisgünstigen Wohnungen an Haushalte mit tiefen Einkommen gehen.

Preisgünstiger Wohnraum ist eine notwendige, aber keine hinreichende Bedingung für die Versorgung von einkommensschwachen Haushalten. BK3.3 erfasst, ob günstige Wohnungen auch tatsächlich an Haushalte vergeben werden, die sich aufgrund ihrer Einkommen keine höheren Mieten leisten können. Die Kennzahl ergänzt damit AK3.1: Sie misst nicht das Angebot, sondern den Zugang zu diesem Angebot.



Kontakt

Herausgeberin

SOSDA Social Sustainability Data
Müllerstrasse 48
8004 Zürich

Ansprechpersonen / Autoren

Dr. Joëlle Zimmerli, 078 734 79 74
j.zimmerli@sosda.ch

Dr. Christian Brütsch, 076 348 65 51
c.bruetsch@sosda.ch

Weitere Informationen:

- Website: <https://www.sosda.ch>
- LinkedIn: <https://www.linkedin.com/company/sosda>
- Publikation: [SOSDA Framework und Kennzahlen \(PDF\)](#)

