

## SOSDA Benchmark 2025: Die «Soziale Performance» von Immobilienportfolios wird messbar

---

**Wie steht es um die soziale Nachhaltigkeit von Immobilienportfolios? SOSDA Social Sustainability Data liefert mit dem Benchmark 2025 erstmals empirische Antworten auf wichtige Fragen, die in der Öffentlichkeit und der Fachwelt kontrovers diskutiert werden.**

Das von Zimraum und Stratcraft entwickelte Framework misst die soziale Performance von Wohnimmobilien anhand von neun Kennzahlen in drei Scopes: Mieter, Nachbarschaft und Gesellschaft. Der Datenpool für die Auswertungen umfasst 30 Portfolios mit rund 68'500 Wohnungen von 17 Eigentümerinnen, darunter Pensionskassen, Anlagestiftungen, kotierte Fonds und gemeinnützige Wohnbauträger.

### **Breite Bezahlbarkeit, auch im Neubau**

78 Prozent der Wohnungen im Datenpool sind gemäss SOSDA-Definition bezahlbar, d.h. die Nettomiete macht weniger als ein Drittel des monatlichen steuerbaren Medianeinkommens in der jeweiligen Gemeinde aus. Selbst im Neubausegment liegt der Wert bei 58 Prozent. Bei institutionellen Portfolios liegt der Bezahlbarkeitsanteil insgesamt bei 76 Prozent, im Neubau sind 48 Prozent der Wohnungen mit einem steuerbaren Medianeinkommen bezahlbar.

### **Hohe Zufriedenheit mit Wohnung und Nachbarschaft**

Der Benchmark bestätigt die hohe Qualität des Schweizer Wohnungsangebots: 90 Prozent der befragten Mieterinnen und Mieter sind mit ihrer Wohnung eher bis sehr zufrieden, 83 Prozent geben auch ihrer Liegenschaftsverwaltung gute Noten. Auch der Scope «Nachbarschaft» wird gut bewertet: 85 Prozent sind mit ihrem Wohnumfeld eher bis sehr zufrieden, 77 Prozent mit den nachbarschaftlichen Verhältnissen.

### **Optimierungspotenzial bei der Belegung von Familienwohnungen**

Bei der Belegungseffizienz gibt es Luft nach oben: Nur 58 Prozent der Wohnungen sind gemäss der «Zimmer minus 1»-Regel belegt. Bei Familienwohnungen mit vier und mehr Zimmern liegt der Anteil bei gerade einmal 41 Prozent. Der Anteil der optimal belegten Wohnungen unterscheidet sich bei institutionellen und gemeinnützigen Portfolios nur geringfügig; gemeinnützige Portfolios schneiden bei Familienwohnungen etwas besser ab.

### **Erste Erkenntnisse zur Vermietungspraxis**

Der Benchmark 2025 liefert erste experimentelle Daten zur Frage, an welche Zielgruppen Wohnungen im Berichtsjahr vermietet wurden. Die Auswertungen dokumentieren markante Unterschiede, sind aufgrund der limitierten Datenbasis aber nur bedingt aussagekräftig: Je nach Portfolio wurden zwischen 46 und 100 Prozent der Familienwohnungen an Haushalte mit Kindern vermietet; 9 Prozent der Wohnungen gingen an Senioren, der Anteil der preisgünstigen Wohnungen, der an Haushalte mit tiefen Einkommen vermietet wurde, variiert zwischen 30 und 50 Prozent.

---

### **Über SOSDA**

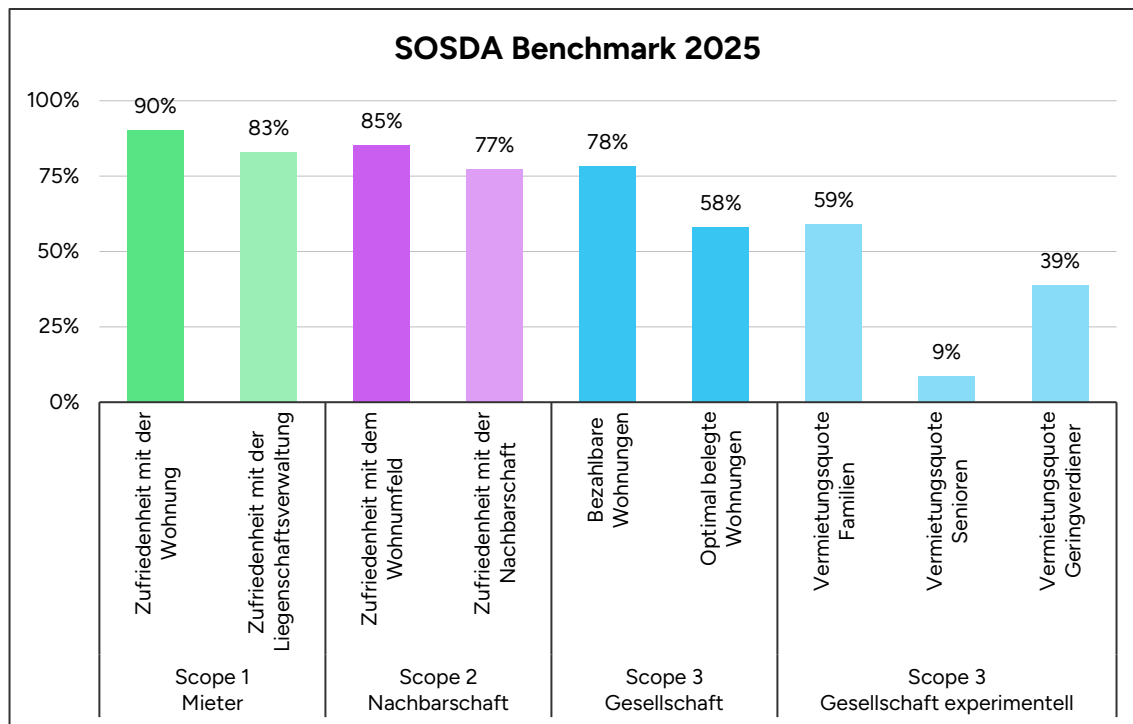
SOSDA Social Sustainability Data ist ein von Zimraum und Stratcraft im Austausch mit Akteuren der Wohnungswirtschaft entwickeltes Framework zur Messung der sozialen Performance von institutionellen und gemeinnützigen Immobilienportfolios. Das Framework und der Datenpool schaffen die Grundlage für eine faktenbasierte Einordnung der sozialen Nachhaltigkeit des Schweizer Wohnungsbestands. Weitere Informationen: [www.sosda.ch](http://www.sosda.ch)

### **Medienkontakt**

**Christian Brütsch, Stratcraft**  
c.bruetsch@sosda.ch | 076 348 65 51

**Joëlle Zimmerli, Zimraum**  
j.zimmerli@sosda.ch | 078 734 79 74

## Grafik



## Weitere Informationen zum Download

- Bericht SOSDA Benchmark 2025 ([PDF](#), März 2026),
- Bericht SOSDA Framework ([PDF](#), März 2025)

## Hintergrund

### Die drei Scopes der sozialen Nachhaltigkeit

Das SOSDA-Framework berechnet die soziale Performance von Liegenschaften anhand von 9 Kennzahlen in drei Scopes:

- **Scope 1 «Mieter»:** Was leisten Mietobjekte für Mieter? Gemessen wird die Zufriedenheit der Mieterschaft mit der Wohnung und der Liegenschaftsverwaltung.
- **Scope 2 «Nachbarschaft»:** Was leisten Nachbarschaften für Mieter? Gemessen wird die Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld und dem nachbarschaftlichen Verhältnis.
- **Scope 3 «Gesellschaft»:** Was leisten Liegenschaften und Portfolios für die Gesellschaft? Gemessen werden die Bezahlbarkeit, die Belegungsdichte sowie Vermietungsquoten für Familien, Senioren und Geringverdiener.

Die Kennzahlen für Scope 1 und 2 beruhen auf standardisierten Mieterbefragungen. Die Auswertungen für Scope 3 beruhen auf Mietenspiegel, der Statistik der Direkten Bundessteuer der ESTV, Einwohnerdaten des BfS und Daten aus der Bewirtschaftung und Vermarktung.

### Schwellen der Bezahlbarkeit

Die folgende Übersicht zeigt, wo SOSDA die Schwellenwerte für bezahlbare Wohnungen in ausgewählten Schweizer Gemeinden festlegt. Bezahlbar heisst: die Nettomiete macht höchstens ein Drittel des Medians der belegungsgewichteten steuerbaren Äquivalenzeinkommen der ESTV aus.

Gemeinde	2 Zi-Whg	3 Zi-Whg	4 Zi-Whg
Zürich	1'330	2'000	2'400
Basel	1'130	1'700	2'040
Bern	1'210	1'810	2'170
Lausanne	1'030	1'550	1'860
Genève	950	1'430	1'710
Biel/Bienne	980	1'470	1'770
Chur	1'190	1'780	2'140
Delémont	940	1'400	1'680
Fribourg	1'010	1'520	1'820
Lugano	910	1'360	1'640
Luzern	1'190	1'790	2'150
Nyon	1'240	1'860	2'240
Solothurn	1'280	1'930	2'310
St. Gallen	1'080	1'620	1'940
Winterthur	1'170	1'750	2'100
Zug	1'640	2'460	2'950