

Teilnahme am «SOSDA Benchmark 2025»

Stand: 04.11.2025

Im Januar 2026 erstellt SOSDA den ersten Schweizer Benchmark zur sozialen Nachhaltigkeit von Immobilienportfolios. Entscheidungsträger, die die soziale Performance ihres Portfolios messen wollen, können sich bis zum 1. Dezember 2025 anmelden.

1. Was ist SOSDA?

SOSDA ist ein Framework und Kennzahlenset für das Benchmarking der sozialen Nachhaltigkeit von Immobilienportfolios, das von Zimraum und Stratcraft im engen Austausch mit institutionellen und gemeinnützigen Akteuren der Immobilienwirtschaft entwickelt wurde (<https://www.sosda.ch/#partner>).

Das Kennzahlenset misst die soziale Performance von Portfolios anhand klar definierter, einfach vergleichbarer und gesellschaftlich relevanter Outcomes in den drei Scopes «Mieter», «Nachbarschaft» und «Gesellschaft» und den beiden Handlungsfeldern «Asset Management» und «Bewirtschaftung» (Abbildung 1).

Auf der Basis des Datenpools werden für jede Kennzahl Benchmarks berechnet. Eine anonymisierte Auswertung des letzten Testlaufs mit 19 Portfolios, mehr als 1'400 Liegenschaften und über 51'000 Wohnungen ist online verfügbar: <https://www.sosda.ch/#auswertung>

Abbildung 1: SOSDA-Kennzahlenset in drei Scopes

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

2. Welche Daten braucht SOSDA, um die soziale Performance eines Portfolios zu messen?

Für die Auswertung der Kennzahlen und die Berechnung der Benchmarks benötigt SOSDA einen Wohnungsspiegel mit folgenden Daten:

- ID-Liegenschaft (interne ID)
- EGID (Eidg. Gebäudeidentifikator, <https://www.housing-stat.ch/de/query/egid.html>)
- ID-Wohnung (eindeutige interne ID)
- Zimmerzahl (Zahl, z.B. 3 oder 3.5)
- Wohnfläche (m²)
- Nettomiete (CHF pro Monat)
- Mietbeginn (Datum oder Jahr)

Für die 2025 neu abgeschlossenen Mietverhältnisse sollte der Wohnungsspiegel mit folgenden Daten aus der Bewirtschaftung / Vermarktung ergänzt werden:

- Jahrgang des Hauptmieters (falls verfügbar: Datum oder Jahr)
- Kinder im Haushalt (falls verfügbar: Ja/Nein oder Anzahl)
- Tragbarkeitsverhältnis (falls verfügbar: Prozent oder Kategorie)
- Alternativ: Haushaltseinkommen (falls verfügbar: CHF pro Monat oder Kategorie)

Für die Scope 1 und 2-Kennzahlen werden Mieterbefragungen ausgewertet, die nach 2023 durchgeführt wurden und einen Abdeckungsgrad von mindestens 15% haben (d.h. bei einem Portfolio mit 1'000 Wohnungen braucht es Antworten von mindestens 150 Mietern).

SOSDA benötigt anonymisierte Rohdaten mit folgenden Merkmalen:

- ID-Liegenschaft (interne ID, identisch mit der ID-Liegenschaft im Wohnungsspiegel)
- Zufriedenheit mit der Wohnung (falls verfügbar)
- Zufriedenheit mit der Liegenschaftsverwaltung (falls verfügbar)
- Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld (falls verfügbar)
- Zufriedenheit mit dem nachbarschaftlichen Verhältnis (falls verfügbar)

3. Wie werden die Daten übermittelt und wo werden sie gespeichert?

Teilnehmende erhalten eine Excel-Datei mit Eingabemasken und einen Upload-Link für den sicheren Datentransfer. Die Daten werden auf der Schweizer Cloud von Microsoft gespeichert, ausschliesslich für die Analyse der sozialen Performance von Immobilienbeständen genutzt, nicht weiterverkauft und nur in aggregierter und anonymisierter Form veröffentlicht.

4. Was ist, wenn nicht für alle Kennzahlen Daten vorhanden sind?

Der SOSDA Benchmark ist modular aufgebaut. Eine Teilnahme am Benchmark ist auch dann möglich, wenn keine Mieterbefragungen und/oder keine Bewirtschaftungsdaten für die 2025 abgeschlossenen Mietverhältnisse vorhanden sind.

Im Testlauf 2025, in dem Portfolios von 6 Anlagestiftungen, 3 kotierten Fonds, 3 Immobilienfirmen, 3 PKs und 4 gemeinnützigen Eigentümern ausgewertet wurden, konnten:

- für alle Portfolios und rund 48'000 Wohnungen die Scope 3-Kennzahlen zur Bezahlbarkeit und Belegung berechnet werden. Bei rund 3'000 Wohnungen fehlten (korrekte) EGIDs.
- für mehr als die Hälfte der Portfolios die befragungsbasierten Scope 1- und 2-Kennzahlen berechnet werden.
- für die Vermietungsquoten-Kennzahlen BK3.1 -BK3.3 punktuelle Informationen zu rund 3'500 neu- und wiedervermieteten Wohnungen ausgewertet werden.

5. Wie wird die soziale Performance von Portfolios dokumentiert?

Teilnehmende erhalten eine Excel-Datei mit Tabellen, Grafiken und Lesehilfen für folgende Standardauswertungen:

- Kennzahlen für das Portfolio sowie die drei Benchmarks Pool, Institutionelle, Gemeinnützige.
- Aufschlüsselung der Scope 3-Kennzahlen nach Neubau/Bestand und Klein-/Familien-Whg.
- Aufschlüsselung der Kennzahlen für alle Liegenschaften mit genügend Datenpunkten.
- Diverse Metriken zur besseren Interpretation der Ergebnisse, u.a. Flächenkonsum pro Kopf und Anteil der unter- und überbelegten Wohnungen im Portfolio.

Neben den Standardauswertungen sind auch Spezialauswertungen möglich, z.B. nach Regionen, Gemeindetypen, Lagequalitäten oder alternativen Bezahlbarkeits-Kriterien.

6. Was kostet die Teilnahme am Benchmark 2025?

Die Kosten für die Teilnahme werden anhand der Portfoliogrösse berechnet (Tabelle 1). Teilnehmende, die sich bis zum 1.12.2025 für den Benchmark 2025 anmelden, erhalten einen «Sign-up»-Rabatt auf die Standardauswertung. Spezialauswertungen werden auf Anfrage offeriert.

Tabelle 1: Preise Benchmark 2025 und Standardauswertung

Anz. Liegenschaften	Listenpreis	Benchmark 2025
Bis 50	2'400	1'440
51 - 100	3'000	1'800
101 - 150	3'600	2'160
151 - 300	4'200	2'520
Ab 300	4'800	2'880

Alle Preise in CHF exkl. MWSt.

Rabatt: 40% Sign-up

Ein wichtiges Ziel bei der Entwicklung des SOSDA-Kennzahlensets war, den Aufwand für die Bereitstellung der Daten möglichst gering zu halten. Im Testlauf vom Herbst 2025 haben die meisten Teilnehmenden für die Aufbereitung der Mietenspiegel inkl. Bewirtschaftungsdaten zwischen 20 Minuten und 5 Stunden und für die Aufbereitung der Befragungsdaten 1-4 Stunden gebraucht.

SOSDA bietet auf Anfrage einen Onboarding-Support für die Sichtung und Konsolidierung von internen Datensätzen an. Die Kosten werden nach Aufwand berechnet.

7. Was ist der Zeitplan für den Benchmark 2025?

Für die Teilnahme am Benchmark 2025 gelten folgende Fristen:

- Anmeldefrist: bis Montag, 01.12.2025
- Zeitfenster Daten-Upload: von Montag, 15.12.2025 bis Freitag, 16.01.2026
- Lieferung Standardauswertungen: am Montag, 16.02.2026

8. Ihr Kontakt für den Benchmark 2025

Wenn Sie am Benchmark 2025 interessiert sind, wenden Sie sich bitte unverbindlich an:

- Dr. Joëlle Zimmerli, Zimraum GmbH, zimmerli@zimraum.ch, 078 734 79 74
- Dr. Christian Brütsch, Stratcraft GmbH, cb@stratcraft.ch, 076 348 65 51