



# ESG-Kennzahlen soziale Nachhaltigkeit

Ergebnisbericht

Application Number: 65067.1 INNO-SBM

Application Title: ESG Soziale Nachhaltigkeit



**Zimraum**  
Raum + Gesellschaft

**STRATCRAFT** *utilita*

## **Impressum**

<b>Förderung</b>	Innosuisse – Swiss innovation Agency, Innovation Cheque
<b>Project manager</b>	Dr. Joëlle Zimmerli, Dr. Christian Brütsch
<b>Main implementation partner</b>	Zimraum GmbH, Müllerstr. 48, 8004 Zürich zimmerli@zimraum.ch, www.zimraum.ch, Tel: 044 / 586 43 31 Stratcraft GmbH, Spitalgasse 5, 8001 Zürich bruetsch@stratcraft.ch, www.stratcraft.ch Utilita Anlagestiftung für gemeinnützige Immobilien, Laupenstrasse 45, 3001 Bern info@utilita.ch, Tel: 058 255 08 50
<b>Mair research partner</b>	Professor Dr. Peter Ilg HWZ - Hochschule für Wirtschaft Zürich
<b>Datum</b>	10. Oktober 2023

# Inhalt

1	Ausgangslage	1
1.1	Ziel und innovative Aspekte	1
1.2	Forschungspartner	1
1.3	Methodisches Vorgehen und erwartete Ergebnisse	2
2	Anforderungen an soziale Kennzahlen	3
2.1	Themen und Messbarkeit	3
2.1.1	Sustainability Development Goals SDG: Relevante Themen	3
2.1.2	Social Taxonomy: Kontextualisierte Indikatoren	3
2.1.3	Social Impact Investing: Einfluss- und verallgemeinerbare Indikatoren	4
2.2	Erkenntnisse: Grundstruktur des Kennzahlensets	4
3	Operationalisierung und Reporting	6
3.1	Benchmarks: Fokussiert und nachvollziehbar	6
3.2	Möglichkeiten und Grenzen der Operationalisierung	7
3.2.1	Indikatoren zur Dimension Gesellschaft	7
3.2.2	Indikatoren zur Dimension Nachbarschaft	8
3.2.3	Indikatoren zur Dimension Mieter	9
3.3	Reporting: Steuerungs- und Kommunikationsinstrumente <b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>	
3.3.1	Harte Kennzahlen als internes Steuerungsinstrument <b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>	
3.3.2	Weiche Indikatoren für die Kommunikation <b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>	
3.4	Erkenntnisse: Kennzahlen und Checklisten	10
4	Test und Diskussionen	12
4.1	Test von Kennzahlen und Indikatoren	12
4.1.1	Erhebung Messgrößen	12
4.1.2	Ausarbeitung Instrumentarium	12
4.2	Diskussionen	13
5	Nächste Schritte	14
6	Literatur	15

# 1 Ausgangslage

Viele institutionelle Eigentümer von Immobilienportfolios und Immobilienfonds haben sich in den letzten Jahren strenge Vorgaben zur Nachhaltigkeit gegeben: Immobilienanlagen werden nicht nur an der Rendite gemessen, sondern auch an Absenkpfeilen oder am Versprechen, sozial nachhaltigen (Wohn-) Raum bereitzustellen. Internationale Branchenstandards wie GRESB und Benchmarks mit einem Swiss Finish wie PACTA und REIDA sollen helfen, ökologische Kennzahlen vergleichbar und transparent zu machen. Um das «Green Washing»-Risiko zu reduzieren und Erwartungen zu konsolidieren, hat der Bundesrat im Sommer 2022 die Erwartungen an ökologische Kennzahlen in Form von Empfehlungen verabschiedet (Bundesrat, 2022).

Mit der Anforderung, ESG umfassend zu dokumentieren, werden institutionelle Eigentümer künftig stärker unter Druck kommen, auch soziale Kennzahlen auszuweisen. Kriterien für sozial nachhaltige Immobilienportfolios sind allerdings noch nicht etabliert, die Diskussion um relevante Kennzahlen steht in der Branche erst am Anfang.

## 1.1 Ziel und innovative Aspekte

Um das Vakuum zu füllen, haben wir mit dem Förderbeitrag von Innosuisse ein Kriterien- und Kennzahlenset für sozial nachhaltige Wohnnutzungen erarbeitet und mit unseren Partnern in der Pilotphase, in Gesprächen mit Portfolio- und Asset Managern, in Präsentationen für Verbände und an einer Fachtagung zur Diskussion gestellt.

Das Kriterien- und Kennzahlenset erhebt den Anspruch, inhaltlich relevant und praktisch umsetzbar zu sein. Es soll institutionellen Eigentümern ermöglichen, die «social performance» ihrer Immobilienportfolios mit vertretbarem Aufwand zu messen und verständlich darzustellen. Das Kennzahlenset soll harte Kennzahlen für die Wohnraumversorgung enthalten, die prüffähig («auditable») sind, und mit weichen Performance-Indikatoren zur Wohnraumentwicklung ergänzt werden, die der Dokumentation dienen. Das gesamte Kennzahlenset ist darauf angelegt, «Social Washing» zu verhindern.

Das Kennzahlenset wurde aus einem soziologischen Blickwinkel unter Berücksichtigung von immobilienwirtschaftlichen Aspekten entwickelt. Es misst die soziale Performance mit Blick auf den gesellschaftlichen Bedarf nach einem funktionierenden Wohnungsmarkt. Die Kennzahlen sind explizit handlungsorientiert: Portfolio- und Asset Manager sowie ihre Bewirtschafter müssen die Kennzahlen beeinflussen können. Eigentümer von Immobilienportfolios sollen in der Lage sein, ihre «social performance» zu verbessern.

## 1.2 Forschungspartner

Das Kennzahlenset wurde von Zimraum und Stratcraft entwickelt, Forschungspartner war das Swiss Real Estate Institute der Hochschule für Wirtschaft Zürich (HWZ). Partner für den Test der

Kennzahlen an Immobilienportfolios waren unter anderem Utilita, eine Anlagestiftung für gemeinnützige Immobilien, Pensimo, ImmoFonds sowie eine Grossbank, die nicht namentlich genannt werden möchte. Sparring Partner für die inhaltliche Diskussion der Kennzahlen war das Bundesamt für Wohnungswesen, Bereich Grundlagen Wohnen und Immobilien.

### 1.3 Methodisches Vorgehen und erwartete Ergebnisse

Mit der Förderung von Innosuisse wurde eine Diskussionsgrundlage für ein methodisch und inhaltlich nachvollziehbares und in der Praxis gut umsetzbaren Instrument in vier Erarbeitungsschritten entwickelt:

- Schritt 1: Herleitung der sozialen Kennzahlen und Indikatoren aus den Grundlagen.
- Schritt 2: Test und Validierung an den Portfolios der Forschungspartner.
- Schritt 3: Ausarbeitung des Instrumentariums mit einem Merkmalskatalog und einem Tool für die Datenerfassung und Darstellung.
- Schritt 4: Diskussion des Entwurfs in der Branche.

Mit dem Instrumentarium soll es möglich sein, Immobilienportfolios von interessierten Eigentümern nach transparenten Kennzahlen vergleichbar zu analysieren.

Das Ergebnis dient als Basis, um in einem nächsten Schritt mit einem konkreten Vorschlag auf Branchenverbände und Organisationen zuzugehen und diese zu motivieren, die Diskussion mit den Mitgliedern inhaltlich weiterzutreiben und ihnen ein Reporting zur sozialen Nachhaltigkeit von Immobilienportfolios zu empfehlen.

## 2 Anforderungen an soziale Kennzahlen

Unsere Kriterien für sozial nachhaltige Immobilienportfolios leiten wir hierarchisch aus internationalen Nachhaltigkeitszielen und Nachhaltigkeitsinstrumenten ab und messen sie an den Anforderungen für nachhaltige Investitionen im Finanzsektor. Damit werden sie anschlussfähig für institutionelle Eigentümer, die sich an nationalen und internationalen Standards orientieren.

### 2.1 Themen und Messbarkeit

#### 2.1.1 Agenda 2030, Sustainability Development Goals SDG: Relevante Themen

Die Kriterien für sozial nachhaltige Immobilienportfolios knüpfen an die Nachhaltigkeitsziele der Vereinten Nationen und der Agenda 2030 des Bundes an. Relevant ist insbesondere das Ziel 11 zu inklusiven, sicheren, widerstandsfähigen und nachhaltigen Städten und Siedlungen (United Nations, 2021). Ein sozial nachhaltiges Immobilienportfolio schafft Zugang zu angemessenem, sicherem und bezahlbarem Wohnraum (11.1), leistet einen Beitrag an die inklusive und nachhaltige Gestaltung der Verstädterung (11.3), setzt Kapazitäten für eine partizipative Immobilienentwicklung frei (11.3) und unterstützt eine ausgewogene räumliche Entwicklung (11.a).

#### 2.1.2 Social Taxonomy: Kontextualisierte Indikatoren

Unsere Kriterien sind auch mit der *social taxonomy* der EU kompatibel. Mit der *social taxonomy* werden wirtschaftliche Aktivitäten auf Nachhaltigkeit beurteilt. Ein erster Entwurf wurde von der EU 2021 vorgestellt und 2022 finalisiert (EU, 2021, 2022). Harte Kriterien für ein nachhaltiges Angebot sind die Verfügbarkeit und Zugänglichkeit, weiche Kriterien sind die Akzeptanz und Qualität. Ein sozial nachhaltiges Immobilienportfolio bietet im Sinne der Verfügbarkeit (Availability) in ausreichender Menge Flächen für unterschiedliche Nutzungen (Wohnen, Arbeiten, Freizeit etc.). Die Flächen sind diskriminierungsfrei zugänglich (Accessibility), werden von Nutzenden angenommen (Acceptability) und sind in der Qualität stimmig (Quality) (EU, 2022, p. 41f).

Von Immobilienportfolios erwartet die Taxonomie konkret die Verbesserung der Verfügbarkeit und Zugänglichkeit von Wohnungen, gemessen am Anteil Wohnungen für tiefe Einkommen und für benachteiligte Bevölkerungsgruppen. Dabei sollen Begriffe und Grenzwerte definiert und kontextualisiert werden, d.h. Wohnungspreise müssen am regionalen Wohnungsmarkt und benachteiligte Zielgruppen an regionalen Einkommensgrenzen gemessen werden (EU, 2022, p. 56). Immobilienportfolios sollen zudem einen Beitrag an die Quartiersversorgung leisten, gemessen an einer besseren Zugänglichkeit von gemeinschaftlich nutzbaren Räumen, barrierefreien Räumen und Quartiersversorgungsangeboten (EU, 2022, p. 57). Unter dem Aspekt des «do no significant harm» (DNSH) sollen Liegenschaften in den Immobilienportfolios schliesslich einen angemessenen Qualitätsstandard für alle Bevölkerungsgruppen bieten; Erneuerung- und Neubauprozesse sollen sozialverträglich gestaltet werden (EU, 2022, p. 57).

### 2.1.3 Social Impact Investing: Einfluss- und verallgemeinerbare Indikatoren

Als Benchmark für die Prüfbarkeit unserer harten Kennzahlen dient die europäische Verordnung über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor (Europäische Union, 2019). Artikel 8 und 9 definieren die Anforderungen an wirkungsorientierte Investments: Eigentümer müssen Einfluss nehmen können, Prozesse müssen nachweisbar (Artikel 8) und die Wirkung messbar sein (Artikel 9). Kennzahlen für sozial nachhaltige Immobilienportfolios sollen also nicht nur sichtbar machen, wie der Bestand in der Performance verbessert werden kann, sondern auch sicherstellen, dass eine direkte Einflussmöglichkeit besteht. Das Risiko für «Social Washing» wird reduziert, wenn die (intendierte) Verbesserung mit objektiven Kriterien nachweisbar ist.

## 2.2 Erkenntnisse: Grundstruktur des Kennzahlensets

Nicht nur internationale Regulatoren, sondern auch die hiesige Politik und Gesellschaft erwarten also von sozial nachhaltigen Immobilienportfolios, dass sie zur Wohnraumversorgung breiter Bevölkerungsschichten beitragen, Wirtschaftsflächen für unterschiedliche Bedürfnisse und Möglichkeiten bereitstellen und Raum für gesellschaftliche Interaktionen und Teilhabe schaffen. Dazu gehört, dass Wohnraum und Gewerbeflächen gut geplant, effizient genutzt und überlegt zugeteilt werden. Weiter braucht es Anreize und Ansätze, um Liegenschaften nutzer- und nutzungsfreundlich zu bewirtschaften und zu betreiben.

Aus diesen Erwartungen ergibt sich die Grundstruktur für unser Kriterien- und Kennzahlenset (Abbildung 1). Wir bündeln die sozialen Kennzahlen in den drei Dimensionen Gesellschaft, Nachbarschaft und Mieter (Haushalt), formulieren jeweils ein Ziel und eine Arbeitshypothese für die beiden Handlungsfelder Asset Management und Bewirtschaftung und ordnen den Handlungsfeldern spezifische Themen zu.

Abbildung 1: Grundstruktur für sozial nachhaltige Immobilienportfolios (eigene Darstellung)

Dimension	Ziel	Portfolio- & Asset Management	Vermarktung & Bewirtschaftung
Gesellschaft ✳ Arbeitshypothese: «Mehr ist nicht immer besser»	Gute Mischung: - sozioökonomisch - demografisch - funktional	Versorgung Akzeptanz	Zugang
Nachbarschaft ✳ Arbeitshypothese: «Identifikation als Möglichkeit»	Gute Nachbarschaft: - Konfliktfreies mit- und Nebeneinander - Mass an Stabilität	Zusammenleben	Sozialer Zusammenhalt
Mieter ✳ Arbeitshypothese: «Fair und transparent»	Gutes Mietverhältnis: - attraktives Angebot - respektvoller Umgang	Wohnqualität	Kundenorientierung

Für die Gesellschaft gilt das Ziel, eine gute sozioökonomische, demografische und funktionale Mischung herzustellen. Wir formulieren die Arbeitshypothese, dass mehr nicht immer besser ist

(es braucht Grenzwerte). Wichtige gesellschaftliche Themen sind die Versorgung, der Zugang und die Akzeptanz.

Für die Nachbarschaft gilt das Ziel eines konfliktfreien Mit- und Nebeneinander sowie ein Mass an Stabilität. Wir formulieren die Arbeitshypothese, dass Bewohnende die Möglichkeit (aber nicht den Zwang) zur Identifikation schätzen. Wichtige Themen sind das Nebeneinander unterschiedlicher Lebensentwürfe und der soziale Zusammenhalt.

Für die Dimension Mieter gilt das Ziel, ein attraktives Angebot und einen respektvollen Umgang sicherzustellen. Wir formulieren die Arbeitshypothese, dass sozial nachhaltige Immobilienportfolios fair und transparent sein sollen. Wichtige Themen sind die Wohnqualität und Kundenorientierung.

Für die Operationalisierung formulieren wir, abgeleitet aus den Grundlagen, folgende Anforderungen an die Kennzahlen:

- Kennzahlen messen Faktoren, die beeinflussbar sind: jede Liegenschaft an jeder Lage kann gesellschaftlich nachhaltig genutzt werden, wobei regionale Unterschiede berücksichtigt werden.
- Kennzahlen sind transparent, einfach messbar und prüfbar («auditable»): der gesellschaftliche Mehrwert ist klar deklariert, das «social washing»-Risiko wird minimiert. Faktoren, die nicht eindeutig messbar sind, werden über Checklisten erfasst.
- Kennzahlen können einfach erhoben werden: Institutionelle Eigentümer können die «Social Performance» ihrer Portfolios mit vertretbarem Aufwand (selbst) bewerten.

An das S-Reporting definieren wir zwei Anforderungen: Das S-Reporting muss sich auf beeinflussbare Faktoren beziehen (Asset/Liegenschaft), die S-Performance wird auf Portfolioebene gemessen. Unterschiedliche Liegenschaften können also unterschiedliche Beiträge an die Nachhaltigkeit leisten.



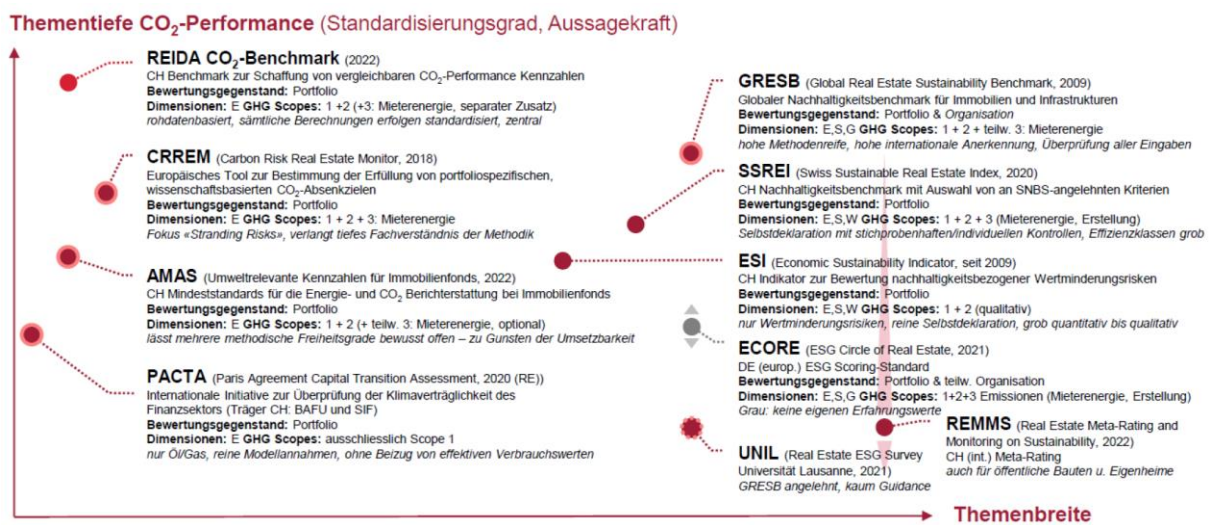
# 3 Operationalisierung und Reporting

Die Operationalisierung der sozialen Kennzahlen misst sich an der Vergleichbarkeit von Immobilienportfolios, der Erhebbarkeit von Daten und der Möglichkeit, die sozial Performance zu optimieren. Um Leerläufe in der Operationalisierung zu reduzieren, orientieren wir uns an bestehenden Benchmarks, Reportings und Praxisleitfäden.

## 3.1 Benchmarks: Fokussiert und nachvollziehbar

Instrumente wie GRESB, SSREI, REMMS und AMAS bzw. REIDA ermöglichen es institutionellen Eigentümern, ihre Immobilienportfolios an nationalen und internationalen Benchmarks zu messen. Diese Benchmarks haben Stärken und Schwächen in Bezug auf die Themenbreite und Thementiefe (Abbildung 2), von denen wir lernen können.

Abbildung 2: Einordnung von Benchmarks nach Themenbreite und Thementiefe



Quelle: Swiss Life

GRESB ist ein etablierter internationaler Benchmark. Er ist in der Themenbreite allerdings kein Massstab für uns: mit mehr als hundert recht beliebig zusammengewürfelten Kriterien ist der Benchmark für unsere Zwecke zu komplex, zu undurchsichtig und zu wenig handlungsorientiert (GRESB, 2023). GRESB ermöglicht es Investoren, sich selektiv zu engagieren und Ratings mit punktuellen Eingriffen zu verbessern. Das macht Kennzahlen unhandlich und schwer vergleichbar. Nützlich für die sozialen Kennzahlen sind die Indikatoren zur Mieterzufriedenheit, die bei vielen Immobilieneigentümern mittlerweile etabliert sind und übernommen werden können.

Seit einigen Jahren auf dem Markt ist der SSREI (Swiss Sustainable Real Estate Index), der an den Standard nachhaltiges Bauen (SNBS) anknüpft und Portfolios umfassend auf ökologische, soziale und wirtschaftliche Kennzahlen bewertet. Der Benchmark ist für uns in den sozialen Kriterien kein Massstab, da er in der Thementiefe zu wenig präzise ist: Er misst soziale Themen

hauptsächlich mit weichen Kriterien. Wir können uns allerdings gut daran orientieren, wie der Wohnungsbestand mit wenigen Kriterien kategorisiert werden kann, beispielsweise der Wohnungsmix oder hindernisfreier Wohnraum.

Erst seit 2023 auf dem Markt ist REMMS. Der Benchmark ist allerdings intransparent und stützt sich primär auf Lagekriterien, die von Portfolio- und Asset Managern nicht direkt bzw. nur über Akquisitions- oder Veräußerungsentschiede beeinflusst werden können. Der Benchmark fördert damit das Verhalten, schlecht bewertete Immobilien abzustossen (Divestments), was unserem Ansatz der «responsible stewardship» widerspricht.

Etwas länger auf dem Markt ist der Benchmark von REIDA, der die kleine und fokussierte Auswahl an ökologischen Kennzahlen der AMAS (AMAS, 2022) operationalisiert und damit Kennzahlen von Immobilienportfolios direkt vergleichbar macht. Übertragbar für unser Kriterienset ist die überschaubare Anzahl harter Kennzahlen mit Hebelwirkung und die transparente, einfach nachvollziehbare und verständliche Operationalisierung (Artho, 2023).

## 3.2 Möglichkeiten und Grenzen der Operationalisierung

Bei der Operationalisierung der sozialen Kennzahlen orientieren wir uns am Praxisleitfaden des Instituts für Corporate Governance in der deutschen Immobilienwirtschaft (Barthelmes-Wehr, 2021). Der Praxisleitfaden definiert Outcome-Indikatoren für die SDGs bezahlbares Wohnen und Quartiersentwicklung, die sich unseren Dimensionen Gesellschaft, Nachbarschaft und Mieter zuordnen lassen.

### 3.2.1 Indikatoren zur Dimension Gesellschaft

#### **Versorgung und Zugang: Schaffung und Erhaltung von bezahlbarem Wohnraum**

Der Praxisleitfaden macht Vorschläge, wie die Schaffung und der Erhalt von bezahlbarem Wohnraum mit «hart» erhebbaren und beeinflussbaren Kennzahlen gemessen werden kann: z.B. mit dem Anteil bezahlbarer Wohneinheiten oder der Fläche der bezahlbaren Wohneinheiten.

Was bezahlbar ist, muss am regionalen Kontext gemessen werden. Diesen Ansatz können wir übernehmen. Bei der Vermietung (und damit dem Vertragsabschluss) ist erhebbare und beeinflussbar, wer darin wohnt, wie hoch die Bewohnungsdichte ist und ob es eine Über- oder Unterbelegung gibt.

Für Bestandsverträge können keine prüfbareren Daten erhoben werden. Ebenso ist es mit grossem Aufwand verbunden, im laufenden Mietverhältnis zu kontrollieren, wie sich die wirtschaftliche Situation von Haushalten verändert, und es ist schwierig bis unmöglich, Anpassungen im Mietverhältnis einzufordern, wenn Haushalte keinen Anspruch mehr auf eine bezahlbare Wohnung haben. Solche Indikatoren nehmen wir deshalb nicht auf.

#### **Versorgung und Zugang: Versorgung benachteiligter Zielgruppen**

Der Leitfaden schlägt vor, die Versorgung benachteiligter Zielgruppen zu messen. Ob spezielle Bedarfsgruppen bei der Vermietung berücksichtigt werden, ist nur mit der (Wieder-) Vermietung erhebbare, beispielsweise Haushalte mit einkommensunabhängiger oder einkommensbezogener Benachteiligung; Haushalte mit Sozialhilfe/Ergänzungsleistungen oder Haushalte mit Personen aus besonderen Berufsgruppen. Es lässt sich allerdings nicht hart definieren, wer eine

benachteiligte Zielgruppe ist und wie viel Wohnraum für solche Zielgruppen zur Verfügung gestellt werden müsste. Einen solchen Indikator kategorisieren wir deshalb als «weich».

### **Versorgung und Zugang: Verbesserung der Einkommenssituation**

Der Praxisleitfaden schlägt vor, die Verbesserung der Einkommenssituation von benachteiligten Zielgruppen dank tiefen Mieten zu messen. Dies lässt sich allerdings weder erheben noch beeinflussen, weshalb wir davon absehen, einen solchen Indikator aufzunehmen.

Erheb- und darstellbar ist die Mietpreisdifferenz einer Wohnung zur ortsüblichen Miete, womit die Wohnung in ein Preissegment eingeordnet werden kann. Erheben lässt sich im Rahmen der Vermietungen auch die Wohnkostenbelastungsquote eines Haushalts. Die Quote ist beispielsweise relevant, um nachzuweisen, dass preisgünstige Wohnungen an Bewerber vermietet werden, die solche Wohnungen am ehesten benötigen. Diese Ansätze nehmen wir in die Operationalisierung auf.

### **Versorgung: Angebot im Quartier**

Der Leitfaden macht verschiedene Vorschläge, Versorgungsmöglichkeiten im Quartiersumfeld zu messen. Das Wirkungsfeld Quartiersentwicklung ist allerdings stark lageabhängig, da Veränderungen und Verbesserungen daran gemessen werden müssen, was im Umfeld angeboten wird, und was fehlt. Keine Investitionen in die Quartiersentwicklung bedeuten nicht automatisch, dass kein Angebot besteht. Investitionen erzielen zudem keine Wirkung, wenn im Umfeld die Nachfrage fehlt. Der Beitrag an die Quartiersentwicklung kann deshalb nicht mit einer harten Kennzahl gemessen werden.

Weil der Beitrag zur Quartiersentwicklung wichtig ist und Eigentümern auch Profilierungsmöglichkeiten bietet, können weiche Indikatoren hinzugezogen werden:

- **Förderung der kulturellen und wirtschaftlichen Vielfalt im Quartier:** z.B. mit der Vielfalt an gewerblichen Nutzungsarten oder der Vermietung von Flächen an kulturelle, kreative, soziale, gemeinnützige Einrichtungen/Organisationen.
- **Zugang zu lokaler Infrastruktur und nachhaltiger Mobilität:** z.B. mit der Reduktion von Autoparkplätzen oder mit Abstellflächen für alternative Verkehrsmittel zum Auto.

## 3.2.2 Indikatoren zur Dimension Nachbarschaft

### **Zusammenleben und sozialer Zusammenhalt: Soziale Mischung im Quartier**

Der Praxisleitfaden gibt Hinweise darauf, wie das Zusammenleben und der soziale Zusammenhalt gemessen werden können. Die Zusammensetzung der Quartierbewohnerschaft kann von Portfoliomanagern mit einzelnen Liegenschaften allerdings kaum nachweisbar beeinflusst werden. Es ist auch mit viel Aufwand verbunden, die Zusammensetzung der Bevölkerung zu messen, sofern von der öffentlichen Hand keine statistischen Daten zur Verfügung gestellt werden.

Beeinflusst werden können Input-Kennzahlen, also beispielsweise ob ein Portfolio ein preislich diverses Wohnungsangebot, einen breiten Wohnungsmix für diverse Haushaltsformen sowie Gebäude- und Wohntypologien bietet, die unterschiedliche Formen von Nachbarschaft zulassen.

### **Zusammenleben und sozialer Zusammenhalt: Alltagsversorgung**

Der Praxisleitfaden schlägt vor, wie die Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität im Quartier gemessen werden kann. Auch diese Indikatoren erfordern eine aufwändige Kontextualisierung,

die in der Realität nicht umsetzbar ist. Die Alltagsversorgung kann deshalb nur mit weichen Input-Indikatoren erfasst werden:

- **Verbesserung der sozialen Wohn- und Lebensqualität im Quartier:** z.B. mit der Aufenthaltsqualität im Erschliessungsraum und im Freiraum, mit der Bereitstellung von Flächen für Freizeit und Erholung oder mit der subjektiven Sicherheit über Beleuchtung und Belüftung im Aussenraum einer Liegenschaft.
- **Verbesserung der ökologischen Wohn- und Lebensqualität im Quartier:** z.B. mit qualitativ hochwertigen und gepflegten Grün- und Naturflächen.

### 3.2.3 Indikatoren zur Dimension Mieter

#### **Wohnqualität: Verbesserung der Lebenssituation benachteiligter Zielgruppen**

Der Leitfaden schlägt vor, die Verbesserung der Lebenssituation von benachteiligten Zielgruppen zu messen. Diese hängt allerdings nicht nur von der Wohnsituation, sondern von vielen weiteren Aspekten, ab. Ob sich für Personen und Haushalte die Situation mit einem Mietverhältnis verbessert, ist deshalb weder erhebbar noch beeinflussbar.

Portfolio- und Asset Manager können aber über Befragungen die Zufriedenheiten mit dem Wohnumfeld, der Nachbarschaft und den Wohnbedingungen erfassen. Und sie können (ohne Anspruch auf eine nachweisbare Wirkung) in gute Voraussetzungen für einen Sozialraum im Wohnumfeld investieren: z.B. mit der Vermietung von Flächen an Sozial-/Gemeinschaftseinrichtungen oder mit Grünflächen und Spielplätzen.

Ausserhalb des Handlungsbereichs liegt der vom Leitfaden vorgeschlagene Indikator Verfügbarkeit von sozialen Unterstützungsleistungen – was Sache der öffentlichen Hand ist – und das Vertrauensverhältnis zur Nachbarschaft – was Sache der Mieterinnen und Mieter ist.

#### **Kundenorientierung: Schaffung von stabilen Wohnungssituationen**

Der Leitfaden schlägt vor, die Schaffung von stabilen Wohnungssituationen dank verhältnismässigen Mietpreissteigerungen zu messen. Dies wird im Grundsatz mit dem Schweizer Mietrecht bereits sichergestellt. Ob Mietpreiserhöhungen Mietparteien in Not bringen, muss im Einzelfall geklärt werden und wäre als Vollerhebung mit grossem Aufwand verbunden. Individuelle Wohnsituationen können mit einem Härtefallmanagement als freiwilliges, und damit weiches Kriterium, beeinflusst werden.

Dasselbe gilt für die Abfederung der Folgen einer Aufhebung von Preisbindungen bei geförderten Wohnungen. Ob Mietparteien bei einer Aufhebung der Preisbindung finanziell in Nöte geraten, müsste im Einzelfall geprüft und mit einem Härtefallmanagement gelöst werden.

Erhoben, aber nur bedingt beeinflusst, werden kann die Fluktuationsrate. Die Rate misst allerdings nicht nur die Stabilität von Wohnsituationen, sondern auch einen gesunden Wohnungsmarkt: zu tiefe Fluktuationen sind nicht nur ein Zeichen für gewollte Sesshaftigkeit, sondern oft auch ein Zeichen für mangelnde Alternativen auf dem Wohnungsmarkt. Die Fluktuationsrate, die wir in unser Kennzahlenset aufgenommen haben, hat mit zu den kontroversesten Diskussionen über die Aussagekraft und Vergleichbarkeit von Kennzahlen geführt.

Wenig aussagekräftig ist das vorgeschlagene Kriterium der Zwangsräumung, da solche in der Schweiz kaum vorkommen.

Wichtig für die Kundenzufriedenheit und als harte und weiche Indikatoren erhebbar und beeinflussbar sind das Verhältnis zwischen Mieter und Liegenschaftsverwaltung und die Verfügbarkeit und Qualität von Feedbacksystemen.

### 3.3 Erkenntnisse: Kennzahlen und Checklisten

Aus den Benchmarks und dem Praxisleitfaden des ICG haben wir viele Ideen für die Operationalisierung unserer Kennzahlen gewonnen. Der Praxisleitfaden des ICG zeigt uns auch, dass viele der vorgeschlagenen Indikatoren den Anforderungen aus der europäischen Verordnung zu nachhaltigkeitsbezogenen Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor nicht genügen: sie sind von Portfoliomanagern oder Bewirtschaftern nicht oder nur mit unverhältnismässigem Aufwand erhebbar oder können von ihnen nicht oder nur bedingt beeinflusst werden. Sie kommen deshalb nicht als harte Kennzahlen in Frage. Diverse Indikatoren können aber als weiche Kennzahlen aufgenommen werden.

Unser Vorschlag gliedert sich in neun harte Kennzahlen und neun weiche Indikatoren. Die harten Kennzahlen ordnen wir nach Input (Investition), Output (Betrieb) und Outcome (Verhalten) (Tabelle 1). Die Investition umfasst das Wohnungsangebot mit den Anteilen an günstigen, mittleren und teuren Wohnungen, die regional gewichtet werden, sowie die Anteile Familien- und barrierearmen Kleinwohnungen. Im Betrieb messen wir die Verteilung des Wohnraums mit einer Vermietungsquote von Familienwohnungen an Familien, barrierearmen Wohnungen an Senioren und günstigen Wohnungen an Geringverdiener. Festgelegt werden muss ein Grenzwert für die Vermietungsquote, der sich an der demografischen Verteilung und der Einkommensverteilung der Region orientieren könnte. Zum Verhalten messen wir die Zufriedenheit mit der Nachbarschaft, der Wohnung und der Liegenschaftsverwaltung sowie Fluktuation und Leerstand, letztere beiden müssen mit einer Bandbreite nach Lebenszyklus und Region definiert werden.

Tabelle 1: Harte Kennzahlen für sozial nachhaltige Immobilienportfolios

Hebel	Gesellschaftlicher Mehrwert	Kennzahl (immer Portfolio)
Input/Auswahl (Investition)	1. Bereitstellung sozialer Güter / Bezahlbares Angebot	Anteile günstige, mittlere & teure Wohnungen, regional gewichtet
	2. Bereitstellung sozialer Güter / Bedarfsgerechtes Angebot	Anteile Familien- und (barrierearmen) Kleinwohnungen
Output/Einsatz (Betrieb)	3. Zuteilung knapper Ressourcen Familienwohnungen	Quote Neu-/Weitervermietung Familienwohnungen an Familien (Deckelung nach demografischer Verteilung in der Gemeinde/Region)
	4. Zuteilung knapper Ressourcen barrierearme Wohnungen	Quote Neu-/Weitervermietung barrierearme Wohnungen an Senioren (Deckelung nach demografischer Verteilung in der Gemeinde/Region)
	5. Zuteilung knapper Ressourcen preisgünstige Wohnungen	Quote Neu-/Weitervermietung günstige Wohnungen an Geringverdiener (Deckelung nach Einkommensverteilung MS-Region und/oder BFS-Typologie)
Outcome (Verhalten)	6. Zufriedenheit Wohnumfeld	Zufriedenheit mit der Nachbarschaft gemäss Mieterbefragung
	7. Zufriedenheit Wohnung	Zufriedenheit mit der Wohnung / Verwaltung gemäss Mieterbefragung
	8. Stabilität Wohnumfeld	Fluktuation (gewichtet Lebenszyklus, Region)

Die neun weichen Indikatoren messen wir mit Checklisten. Sie umfassen in der gesellschaftlichen Dimension Flächen für die Quartiersversorgung, Prozesse zur Förderung der Akzeptanz von Erneuerungs- und Bauvorhaben sowie die Vermietung von Wohnraum für benachteiligte Zielgruppen. Auf der Ebene Nachbarschaft messen wir mit weichen Faktoren Räume für unterschiedliche Formen des Zusammenlebens, ein (gepflegtes) Erscheinungsbild von Gebäuden und Aussenraum sowie Investitionen in Nachbarschaftsaktivitäten. In der Dimension der Mieter messen wir die Kundenorientierung mit dem Zugang zu Informationen zur Wohnung, den Umgang mit Anliegen und Reklamationen sowie sozialverträgliche Erneuerungs- und Entmietungsprozesse (Abbildung 3).

Abbildung 3: Überblick über harte Kennzahlen und weiche Indikatoren (Checklisten) (eigene Darstellung)

Dimension / Ziel	Portfolio- & Assetmanagement	Vermarktung & Bewirtschaftung
Gesellschaft Gute Mischung sozioökonomisch demografisch funktional  ✘ Arbeitshypothese: «Mehr ist nicht immer besser»	Versorgung - Kennzahl: Bezahlbare Mietwohnungen für unterschiedliche Portemonnaies - Kennzahl: Passende Mietwohnungen für unterschiedliche Haushaltsgrößen - Checkliste: Geeignete Flächen für die Quartiersversorgung Akzeptanz - Checkliste: Prozesse zur Förderung der Akzeptanz von Erneuerungs-/Bauvorhaben	Zugang - Kennzahl: Quote Vermietung an Familien - Kennzahl: Quote Vermietung an Senioren - Kennzahl: Quote Vermietung an Geringverdiener - Checkliste: Wohnraum für benachteiligte Zielgruppen
Nachbarschaft Gute Nachbarschaft Konfliktfreies Mit- und Nebeneinander Mass an Stabilität  ✘ Arbeitshypothese: «Identifikation als Möglichkeit»	Zusammenleben - Kennzahl: Zufriedenheit mit der Nachbarschaft - Checkliste: Räume für unterschiedliche Formen des Zusammenlebens - Checkliste: (gepflegtes) Erscheinungsbild von Gebäuden und Aussenraum	Sozialer Zusammenhalt - Kennzahl: Fluktuation - Kennzahl: Leerstand - Checkliste: Nachbarschaftsaktivitäten
Mieter Gutes Mietverhältnis attraktives Angebot respektvoller Umgang  ✘ Arbeitshypothese: «Fair und transparent»	Wohnqualität - Kennzahl: Zufriedenheit mit Wohnung, Verwaltung, Wohnumfeld	Kundenorientierung - Checkliste: Zugang zu Informationen (NK usw.) - Checkliste: Umgang mit Anliegen und Reklamationen - Checkliste: Sozialverträgliche Erneuerungs- und Entmietungsprozesse

# 4 Test und Diskussionen

## 4.1 Test von Kennzahlen und Indikatoren

Unsere harten Kennzahlen und weichen Indikatoren haben wir an fünf Anlagegefässen von vier institutionellen Eigentümern mit sehr unterschiedlichen Portfolios getestet. Ein Eigentümer ist auf gemeinnützige Liegenschaften ausgerichtet, ein Eigentümer brachte ein Anlagegefäss mit Mischnutzung an urbanen Lagen ein. Ein (kleiner) Eigentümer brachte zwei Anlagegefässe mit Liegenschaften im urbanen und suburbanen Raum ein und ein grösserer Eigentümer brachte ein Anlagegefäss mit preislich und regional heterogen positionierten Liegenschaften ein.

### 4.1.1 Erhebung Messgrössen

Die Daten erhoben wir auf drei Ebenen. Zum Portfolio gibt es Checklisten zu Prozessen (z.B. sozialverträgliche Erneuerungen). Zur Liegenschaft werden Kennzahlen und Checklisten abgefragt, z.B. zur Objektstrategie und zu Objektattributen (Checkliste), zur Mieterzufriedenheit (Kennzahl) sowie Stammdaten (z.B. Wohnungs-/Flächenmix, Mietpreisverteilung, Fluktuation/Leerstand). Im Bereich der Vermarktung und Bewirtschaftung werden zur Liegenschaft Nachbarschaftsthemen (Checklisten Flächen und Aktivitäten für Mieter), Informationen zum Zusammenleben (Checklisten unterschiedliche Wohnformen), zur Quartiersversorgung (Checklisten Flächen für Quartierdienstleistungen und Anreize für Quartierdienstleister) sowie zum Quartierleben (Checkliste Anlässe/Aktivitäten) erfasst.

Zu den Mietern sollten Daten im Rahmen der Erst- und Wiedervermietung erhoben werden. Da diese Daten aktuell nicht erfasst werden, konnten wir sie in der Pilotphase nicht auswerten.

Zur Pilotphase gehörten auch erste Abklärungen, welche Daten beim Bundesamt für Statistik bezogen werden können. Dazu zählen insbesondere Daten zu den regionalen bzw. gemeindetypologischen Einkommenssituationen und Mietpreisen, die wir zur Kontextualisierung bestimmter Kennzahlen benötigen.

Mit den Piloten konnten wir wichtige Erkenntnisse gewinnen, welche Erhebungen für das Reporting zu sehr grossen Portfolios machbar sind. Entsprechend haben wir Operationalisierungen vereinfacht, die Zahl der harten Kennzahlen reduziert und weiche Kennzahlen einfacher kategorisiert.

### 4.1.2 Ausarbeitung Instrumentarium

Für die Datenerhebung haben wir ein Excel entwickelt, mit welchem die Erfassung und Auswertung weitestgehend vereinfacht und automatisiert wurde. Ergänzend zum Excel haben wir einen Merkmalskatalog entwickelt, der die Datenerfassung erklärt und Kennzahlen und Checklisten definiert. Das Instrumentarium wurde laufend an die Erkenntnisse aus den Piloten angepasst.

## 4.2 Diskussionen

In der letzten Phase der Pilote haben wir begonnen, das Kennzahlenset mit Portfolio- und Asset Managern zu diskutieren. Am 28. September führten wir zudem eine halbtägige Fachtagung durch, bei der wir das Kennzahlenset über hundert Vertreterinnen und Vertretern der Branche präsentierten und in drei Breakoutsessions vertieft diskutierten.

Damit wollten wir testen, ob das Kennzahlenset verständlich ist und wie es bei Vertretenden der Branche ankommt, die nicht direkt in die Erarbeitung involviert waren. Aus den Diskussionen konnten wir unterschiedliche Erkenntnisse gewinnen: Wir wissen nun besser, welche Themen kontrovers sind (z.B. die Kontextualisierung des Wohnungsbestands, die Interpretation von Fluktuation und Leerstand) und bei welchen Themen wir Herausforderungen mit dem Datenschutz haben werden (Erfassung der Einkommenssituation bei der Vermietung, Auswertung von Mieterdaten für «fremde» Zwecke). Es ist auch deutlich geworden, dass das Kennzahlenset erst ein Vorschlag sein kann, und die Operationalisierung mit der Branche intensiv diskutiert und ausgearbeitet werden muss. Es wurde auch klar, dass die Diskussion um sozial nachhaltige Immobilienportfolios inhaltlich noch ganz am Anfang steht und die Vorstellungen davon, worum es eigentlich geht, noch weit auseinandergehen.

Eine weitere Diskussion, die wir geführt haben, ist die Übersetzung der sozialen Nachhaltigkeit in die Bewertung von Immobilien. Erst wenn dieser Schritt gemacht wird, werden Investitionen in soziale Nachhaltigkeit wirtschaftlich relevant und es haben auch jene Eigentümer einen Anreiz, in das Thema zu investieren, die sich inhaltlich nicht für soziale Nachhaltigkeit interessieren. Diese Übersetzung kann allerdings erst dann gemacht werden, wenn in der Branche ein Konsens zum Kennzahlenset und zur Wirkung sozialer Nachhaltigkeit besteht und eine breit anerkannte Operationalisierung der Kennzahlen vorliegt.



## 5 Nächste Schritte

Wir haben seit Anfang Jahr, als wir mit der Arbeit begannen, eine erste Diskussion in der Branche ausgelöst, und einen Entwurf für ein Kennzahlenset entwickelt, mit dem interessierte Eigentümer ihre Portfolios bewerten können und den wir in einem nächsten Schritt Verbänden und Organisationen zur Diskussion stellen können. Bis Ende Jahr planen wir, eine Broschüre mit den wichtigsten Informationen zu erstellen, um unsere Ergebnisse und Erkenntnisse breit verfügbar zu machen.

Im Jahr 2023 planen wir, das Kriterienset inhaltlich zu konsolidieren, marktfähig zu machen und zu institutionalisieren. Dabei verfolgen wir zwei Ziele: Wir definieren mit Branchenverbänden, wie soziale Nachhaltigkeit definiert, operationalisiert, gemessen und optimiert werden kann und wir optimieren das Datenerhebungskonzept, das wir in der Pilotphase plausibilisiert haben, und definieren Schnittstellen zu Datenanbietern.

## 6 Literatur

AMAS. (2022). *Fachinformation Fachinformation Kennzahlen von Immobilienfonds*.

Artho, R. (2023). *REIDA CO2e-Report. Methodische Grundlagen*.

Barthelmes-Wehr, K. (2021). Social Impact Investing. In *icg-institut.de*.

Bundesrat. (2022). *Swiss Climate Scores. Best Practice Transparenz zur Klimaverträglichkeit von Investitionen*. <https://www.sif.admin.ch/sif/de/home/swiss-climate-scores/swiss-climate-scores-in-kurz.html>

EU. (2021). *Draft Report by Subgroup 4: Social Taxonomy*.

EU. (2022). *Final Report on Social Taxonomy Platform on Sustainable Finance*.

Europäische Union. (2019). *Verordnung über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor*.

GRESB. (2023). *GRESB Real Estate Standard and Reference Guide*. [https://documents.gresb.com/generated\\_files/real\\_estate/2023/real\\_estate/reference\\_guide/complete.html](https://documents.gresb.com/generated_files/real_estate/2023/real_estate/reference_guide/complete.html)

United Nations. (2021). *Transforming Our World: The 2030 Agenda for sustainable Development*.

Utilita. (2022). *Jahresreport 21/22*. [www.idgrafix.ch](http://www.idgrafix.ch)

Vonovia. (2022). *Geschäftsbericht 2021*. <https://report.vonovia.de/2021/q4/de/downloads/>