

STUDIE

zum gesellschaftlichen Mehrwert der sozioökonomischen Hausverwaltung
dahir GmbH mittels einer Social Return on Investment (SROI) – Analyse

Dr. Christian Schober

Constanze Beeck, MSc

Mag.^a Olivia Rauscher

Das NPO & SE Kompetenzzentrum der Wirtschaftsuniversität Wien wurde von der dahir GmbH beauftragt, die **gesellschaftlichen und ökonomischen Wirkungen der sozioökonomischen Hausverwaltung dahir** zu analysieren. Gegenstand der Analyse ist eine prototypische Liegenschaft am Griesplatz in Graz. Der Beobachtungszeitraum bezieht sich auf das Jahr 2017.

Die Evaluation erfolgt mittels einer Social Return on Investment (SROI)-Analyse, deren Ziel es ist, den durch dahir geschaffenen gesellschaftlichen Mehrwert möglichst umfassend zu bewerten. Die Methode will neben den finanziellen, explizit auch die sozialen Wirkungen des Projekts messen. Die vorliegende Analyse orientiert sich am von Schober/Then (2015) herausgegebenen „Praxishandbuch Social Return on Investment“. Ein wesentlicher Punkt ist die Identifikation der wichtigsten Stakeholder und deren Ziele zu Beginn. Für jede Stakeholdergruppe wird der investierte Input dem erzielten Output sowie dem Outcome (Wirkungen) in einer Impact Value Chain (Wirkungskette) gegenübergestellt und solcherart ein Wirkungsmodell erstellt. Die solcherart identifizierten Wirkungen werden verifiziert, ergänzt, quantifiziert und zum Schluss soweit möglich in Geldeinheiten bewertet. Zudem gilt es den Outcome um jene Wirkungen zu bereinigen, die ohnehin eingetreten wären (Deadweight). Somit kann letztlich der monetäre Wert der aggregierten Wirkungen dem gesamten in Geldeinheiten vorliegenden Input gegenübergestellt werden. Die sich ergebende Spitzenkennzahl ist der SROI-Wert, der als Verhältniskennzahl angibt, wie die monetarisierten Wirkungen proportional zu den investierten Geldern sind. Ein Wert von 1:2 signalisiert doppelt so wertvolle gesellschaftliche Wirkungen wie Investitionen.

Jede SROI-Analyse benötigt ein **Alternativszenario** zur Quantifizierung und Bewertung. Im vorliegenden Fall von dahir wird angenommen, dass die untersuchte Liegenschaft am Griesplatz in Graz von einer konventionellen Hausverwaltung betrieben wird. Bei konventionellen Hausverwaltungen ist es üblich, den persönlichen Kontakt zu MieterInnen so gering wie möglich zu halten. Prozesse und die Kommunikation mit MieterInnen sind aufgrund intensiver Anwendung von Computerprogrammen sehr standardisiert. Des Weiteren arbeiten die meisten Hausverwaltungen eng mit ImmobilienmaklerInnen zusammen, was in der Regel für MieterInnen eine Provisionszahlung von ca. 2 Bruttomonatsmieten bedeutet. Nicht alle MieterInnen des Griesplatzes könnten sich im Alternativszenario eine Wohnung mit Provision leisten. Darüber hinaus würde einem Teil der MieterInnen die persönliche und unkomplizierte Betreuung der Hausverwaltung bei individuellen Problemlagen fehlen. Die MieterInnen mit Migrationshintergrund bräuchten weitaus mehr zeitliche Ressourcen und Durchhaltevermögen, um wichtige Meilensteine ihrer Integration in Österreich zu bewältigen.

Die Studie zeigt, welche Aufgaben und Tätigkeiten die sozioökonomische Hausverwaltung dahir wahrnimmt. Sie identifiziert darüber hinaus Wirkungen für unterschiedliche Gruppen, die mit dahir in Kontakt stehen, sogenannte Stakeholder. Als Stakeholder wurden folgende Gruppen identifiziert:

- MieterInnen
- EigentümerInnen
- Hausverwaltung
- MitarbeiterInnen der Hausverwaltung
- VernetzungspartnerInnen
- LieferantInnen
- Staat
- allgemeine Bevölkerung

Zusammengefasst konnte bei den Stakeholdern gut deren Nutzen, also die Wirkungen von dahir aus Sicht der Stakeholder, erhoben werden. Die Quantifizierung und Monetarisierung war im Großen und Ganzen gut möglich.

Insgesamt ergeben sich auf Basis der hier durchgeführten Erhebungen und Berechnungen für das Jahr 2017 **monetarisierter Wirkungen in der Höhe von 213.435 Euro**. Demgegenüber stehen **Investitionen von 45.100 Euro**, die insbesondere aus dem Hausverwaltungsentgelt bestehen.

Der **größte Profit** entsteht für die **MieterInnen** der sozioökonomischen Hausverwaltung. Sie haben einen Anteil von **35,5%** an den Gesamtwirkungen. Dies sind monetarisierte Wirkungen im Wert von **75.669 Euro**. Im Jahr 2017 lebten 232 Personen in der untersuchten Liegenschaft. Die MieterInnen profitieren besonders von finanziellen Einsparungen und der persönlichen Beratung und Unterstützung seitens der Hausverwaltung. Hierdurch sparen die MieterInnen Zeit bei der Lösung individueller Probleme und entwickeln ein Sicherheitsgefühl.

Der **zweitgrößte Profit** entsteht mit einem monetarisierten gesellschaftlichen Mehrwert in Höhe von **68.822 Euro (32,2%)** bei den **EigentümerInnen**. Sie profitieren insbesondere von Kosteneinsparungen durch weniger Leerstand und Mietausfälle sowie durch geringere Sanierungs- und Instandhaltungskosten. Das gute Gefühl, einen positiven Beitrag zur Gesellschaft zu leisten stellt eine nicht monetäre Wirkung für die EigentümerInnen dar.

Schließlich entsteht für die **MitarbeiterInnen der Hausverwaltung** der **drittgrößte Profit** mit einem Anteil von **30,0%** an den Gesamtwirkungen. Durch die persönliche Unterstützung von MieterInnen aus verschiedenen Kulturen erwerben sie soziale und kulturelle Kompetenzen und erhalten Anerkennung und Dankbarkeit für ihre Arbeit. Der berechnete Profit bemisst sich bei den MitarbeiterInnen auf **64.039 Euro**.

Eine Betrachtung der rein ökonomischen Wirkungen von dahir, ergibt einen SROI-Wert von 1,41. Werden alle Wirkungen, also der Gesamtprofit, auf die Gesamtinvestitionen von dahir bezogen, ergibt dies einen SROI-Wert von 4,73. **Dies bedeutet, dass jeder in die Hausverwaltung dahir investierte Euro Wirkungen im monetarisierten Gegenwert von 4.73 Euro schafft**. Dies ist ein relativ hoher SROI-Wert, der im vorliegenden Fall auf einen vergleichsweise geringen finanziellen Aufwand zur Erzielung vielfältiger Wirkungen zurückzuführen ist. Insgesamt zeigt sich in der Hausverwaltung dahir, dass persönliche Kommunikation und das Aufeinanderzugehen und gegenseitige Wertschätzen einen sehr hohen gesellschaftlichen Mehrwert schafft.

Zusammengefasst ist die sozioökonomische Hausverwaltung dahir sehr wirkungsvoll. Die monetarisierten Wirkungen, bezogen auf das Jahr 2017, waren mehr als 4 Mal so hoch wie die getätigten finanziellen Investitionen.

Kontakt

Kompetenzzentrum für Nonprofit-Organisationen und Social Entrepreneurship

Wirtschaftsuniversität Wien

Vienna University of Economics and Business

Gebäude D2, Eingang E, 3. OG

Welthandelsplatz 1, 1020 Wien

Tel: + 43 1 313 36 / 5878

npo-kompetenz@wu.ac.at

www.npo.or.at



Mag. Dr. Christian Schober

Wissenschaftlicher Leiter, Senior Researcher

christian.schober@wu.ac.at

+43 1 31336 5888



Constanze Beeck, MSc, BA, BA

Researcherin

constanze.beeck@wu.ac.at

+43 1 31336 6217

Weiterführende Literatur



Volker Then/ Christian Schober/ Olivia Rauscher/ Konstantin Kehl (Hrsg.):
Social Return on Investment Analysis Measuring the Impact of Social
Investment (2017)

ISBN-13: 978-3319714004

ISBN-10: 3319714007



Christian Schober/Volker Then (Hrsg.): Praxishandbuch Social Return on
Investment. Wirkung sozialer Investitionen messen (2015)

ISBN: 978-3-7910-3396-9

Workingpaper

abrufbar unter:

https://www.wu.ac.at/fileadmin/wu/d/cc/npocompetence/Downloads/WP_Was_ist_Impact.pdf