

Gebäude / Umfeld

# Was macht sozialer Wohnungsbau mit Mietern? Ein Forschungsprojekt der Joseph-Stiftung und Hochschule Coburg – Ein Gespräch mit Studienleiter Marcus Hentschel

Welchen - über reine Rendite hinausgehenden - Mehrwert generiert sozialer Wohnungsbau? Und ist es möglich diesen Mehrwert zu messen und wenn ja, wie? Diese zwei zentralen Fragen standen im Mittelpunkt einer Zusammenarbeit der Joseph-Stiftung mit der Hochschule für angewandte Wissenschaften Coburg. In einer ersten Erhebung konnte Marcus Hentschel mit seinen Studierenden über zwei Semester einen modifizierten SROI-Ansatz (Social return on invest) entwickeln und erste interessante Erkenntnisse gewinnen. Hentschel, der über einen interdisziplinären Hintergrund aus Wirtschafts- und Finanzwissenschaft sowie philosophischen und ethischen Ansätzen verfügt, spricht im Interview mit Ulrike Hanna und Thomas Heuchling über die ersten vielversprechenden Ergebnisse dieser Erhebung und sieht großes Potenzial für eine breit angelegte wissenschaftliche Studie.



Marcus Hentschel, Studienleiter an der Hochschule Coburg. Eine Herausforderung: Wie misst man zusätzlich zur klassischen Investorenrendite die gesamtgesellschaftliche Rendite von sozialem Wohnungsbau.  
Foto: Privat

**Herr Hentschel, erklären Sie den SROI-Ansatz und den Zusammenhang mit sozialem Wohnungsbau bitte dem sozialwissenschaftlichen Laien?**

**Markus Hentschel:** Der „Return on Investment“ sagt aus, welche Rendite ein Investitionsobjekt im Durchschnitt erwirtschaftet. Die Rendite kann sowohl in der Rückschau oder als Prognoserechnung betrachtet werden. Der Zusatz „social“ bezieht auch die „sozialen“ Vorteile in die Gesamtrendite mit ein. Nach meinem Verständnis eine Kombination aus klassischem Renditebegriff, bestehend aus Mieteinnahmen, Abschreibungen und sonstigen Kosten, und den vielfältigen positiven Effekten von sozialen Wohnungsbauinvestitionen. Die große Herausforderung bei diesem Ansatz ist nun, diese individuellen und gesellschaftlichen Vorteile, im Sinne von vermiedenen Kosten, monetär zu bewerten und in die Gesamtrenditebetrachtung miteinzubeziehen.

**Wie sind Sie bei dieser Erhebung vorgegangen und welche Methoden haben Sie und Ihre StudentenInnen angewandt?**

**Markus Hentschel:** Eine 12-köpfige Gruppe Studierender aus den Studiengängen Soziale Arbeit und BWL haben dieses Projekt gewählt, um über die Dauer von zwei Semestern die Fragestellung „Lohnt sich sozialer Wohnungsbau“ zu beantworten. Im Theorieteil wurden Daten und internationale Good-Practice Beispiele zum Sozialen Wohnungsbau gesammelt, verschiedene SROI Ansätze analysiert oder Statistiken ausgewertet. Festgestellt wurde dabei auch, dass der SROI in Bezug auf sozialen Wohnungsbau ein kaum erforschtes Feld ist. Im Praxisteil wurden Bewohner von Sozialwohnungen befragt, hier hat uns die Joseph-Stiftung unterstützt. Zunächst haben wir auf Grundlage existierender wissenschaftlicher Ansätze unseren eigenen SROI Ansatz, angepasst auf sozialen Wohnungsbau, entwickelt. Dabei leiteten uns verschiedene Fragestellungen. Wie würde das Leben der Bewohner ohne Sozialwohnungen aussehen. Wie wirken sich soziale Investitionen auf die Lebenszufriedenheit oder gesellschaftliche Teilhabe der Bewohner aus? Die Interviews wurden mit mehreren Personen aus drei verschiedenen Wohnobjekten geführt und ausgewertet. Aus den Ergebnissen konnten erste verallgemeinerbare Annahmen, wie sich denn sozialer Wohnungsbau auswirkt, abgeleitet werden.

## Textilsammlung der DESWOS mit Textilcontainern



DESWOS

Sie fördern damit Projekte der DESWOS und leisten Entwicklungshilfe vor Ihrer Haustüre.

Bitte sprechen Sie uns an.  
Vielen Dank!

### Wie lauten diese Hypothesen?

**Markus Hentschel:** Wichtige erste Erkenntnisse sind, dass sozialer Wohnungsbau einen positiven Einfluss auf das emotionale Wohlbefinden der Bewohner hat. Nicht zuletzt konnte gezeigt werden, dass sich die finanzielle Situation der Bewohner verbessert, woraus eine Vielzahl weiterer positiver Effekte wie mehr Selbstbestimmung im Alltag, mehr finanzielle Mittel für Freizeitgestaltung oder Barrierefreiheit erwächst. Weiterhin kristallisierten sich positive Auswirkungen auf soziale Beziehungen zu Familien und Freunden heraus. Auch deutet sich an, dass die Bewohner durch eine sichere und bezahlbare Wohnung weniger Existenzängste haben und dies die allgemeine Gesundheitssituation verbessern kann, wodurch sich wiederum positive Auswirkungen auf das Gesundheitssystem ableiten. Festzustellen war leider auch, dass sich sozialer Wohnungsbau immer noch mit Vorurteilen konfrontiert sieht.

### Welche Herausforderungen gab es bei der Studie?

**Markus Hentschel:** Wir mussten in sehr kurzer Zeit einen systematischen Forschungsprozess aufzusetzen. Also bereits bestehende Ansätze zum Thema SROI suchen, um diese auf die Gegebenheiten des sozialen Wohnungsbaus anzuwenden. Es galt zu berücksichtigen, welche ersten Erkenntnisse seriöserweise in einem ersten Prozess mit Studierenden in einem wissenschaftlichen Projekt erzielt werden können. Das hat schnell dazu geführt, dass wir auf große quantitative Messverfahren verzichteten und stattdessen die Lebenssituation der Bewohner von Sozialwohnungen in den Blick nahmen.

### Wie aussagekräftig sind die Ergebnisse?

**Markus Hentschel:** Die Auswertungen der Interviews zeigten schon erste Muster im Hinblick auf vielfältige positive Wirkungen des sozialen Wohnungsbaus. Allerdings wäre es aufgrund der Stichprobengröße von 12 Interviews in 3 Wohnobjekten und des engen Recherche-Zeitfensters auch vermessen zu sagen, dass schon absolut verallgemeinerbare Erkenntnisse vorliegen. Aber nichtsdestotrotz haben wir uns durch systematische Vorüberlegungen über die Messbarkeit von veränderten Lebensumständen und den ersten praktischen Erfahrungen mit den geführten Interviews gute Grundvoraussetzungen geschaffen, um an dem Thema weiter zu forschen.

### Was benötigen Sie, um diese Hypothesen auf ein breites wissenschaftlich fundiertes Fundament zu setzen?

**Markus Hentschel:** Die Grundvoraussetzung wäre, ein größer angelegtes wissenschaftliches Projekt mit klarem Forschungsziel und mehr Manpower auszustatten. Das Ziel könnte sein, ein Messverfahren zu entwickeln, welches zusätzlich zur klassischen Investorenrendite die gesamtgesellschaftliche Rendite von sozialem Wohnungsbau aufzeigt. Dazu müssten auf der Inputseite sämtliche Investitionen und auch Folgekosten betrachtet werden, die an das Objekt bzw. unter Umständen auch an die Förderung der Bewohner geknüpft sind. Auf der Outputseite wären neben den reinen Mieteinnahmen, zusätzlich die aus gesamtgesellschaftlicher Sicht positiven Wirkungen in Geldeinheiten darzustellen. Genau dieser letztgenannte Aspekt stellt die große Herausforderung der Forschungsarbeit dar.

**Herr Hentschel vielen Dank für das Gespräch**