

Ergebnisse des Konzernprojekts: Berechnung Sozialer Mehrwerte



GEWOFAG

Holding GmbH



Präsentation am 24. April 2017

➔ **Grundsatzziel der Studie:** Die soziale Rendite der GEWOFAG messbar zu machen.

➔ **Untersuchte Stakeholder:**

1. Konzern
2. Mieterinnen und Mieter
3. Stadtgesellschaft

➔ **Untersuchte Unternehmensbereiche:**

1. Bau
2. Bewirtschaftung
3. Service

➔ **Methodik:**

Als Bewertungsansatz wurde der „Social Return on Investment (SROI)“ gewählt. Dieser erweitert die klassisch finanzielle Bewertungsmethode „Return on Investment (ROI)“, welche zur Berechnung der Kapitalrentabilität genutzt wird, um einen sozialökonomischen Wert. Das Projekt war in drei Phasen mit mehreren Workshops unterteilt:

1. Phase: Modellierung der Wirkungszusammenhänge
2. Phase: Datenerhebung in Gruppeninterviews mit Experten aus dem Unternehmen
3. Phase: Berechnung der sozialen Mehrwerte mit Darstellung dieser in einer sozialen Gesamtbilanzierung

- ➔ 1. Die GEWOFAG leistet einen wichtigen Beitrag zur sozialen Stabilität in der Landeshauptstadt München. Die Wirkungsmodellierungen der Studie zeigen dies auf.
- ➔ 2. Die größte soziale Rendite wird in der Bewirtschaftung generiert. Sie liegt bei einem SROI von 7,12 Prozent. Der Hauptanteil davon in Höhe von 66,90 Prozent ist der Mietpreisdifferenz zum Münchner Mietspiegel geschuldet.
- ➔ 3. Im Bereich Bau wird pro Jahr eine soziale Rendite in Höhe von 2,47 Prozent bei einem angenommenen Volumen von 1000 Wohneinheiten erzeugt.
- ➔ 4. Im Bereich Service, indem auch die Leistungen der Wohnforum GmbH abgebildet sind, liegt die soziale Rendite bei einem SROI von 2,83 Prozent.
- ➔ 5. Von den untersuchten Gruppen profitieren die Mieterinnen und Mieter mit einem SROI von 34,84 Prozent am stärksten. Danach kommt der soziale Mehrwert für die Stadtgesellschaft mit 3,36 Prozent und für den Konzern mit 1,03 Prozent.

Top 10: Zentrale Studienergebnisse

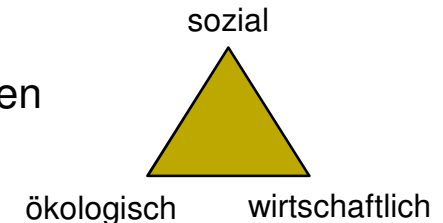


- ➔ 6. Das Thema nachhaltige Unternehmensführung etabliert sich derzeit immer stärker in deutschen Unternehmen. Die Studie könnte Anlass sein, über einen integrierten Geschäftsbericht nachzudenken, der wirtschaftliche, ökologische und soziale Unternehmenskennzahlen miteinander verbindet.
- ➔ 7. Ein logischer Folgeschritt der Studie wäre die automatisierte Erfassung von sozialen Unternehmenskennzahlen. Damit könnten soziale Investitionen in rechtssicherer Form dokumentiert werden.
- ➔ 8. Wird das berufliche Handeln der Mitarbeitenden im Unternehmen an einen sozialen Werterahmen geknüpft, motiviert dies und schafft eine Sinnperspektive.
- ➔ 9. Unternehmerischer Erfolg und soziale Wirksamkeit lassen sich sinnvoll miteinander verbinden. Alle Beteiligten im kommunalen Netzwerk haben einen sozialen Auftrag. Dies zu erkennen und danach zu handeln ist für die weiterhin positive Entwicklung der Stadt München bedeutend.
- ➔ 10. Die GEWOFAG ist aufgrund ihrer Geschäftsausrichtung und Größe sehr interessant für Social Impact Investing. Daraus könnten sich neue Kooperationsperspektiven und zusätzliche Geldgeber entwickeln.

Beispielszenario: Die GEWOFAG betreibt eigene Spielplätze - warum?

Wirtschaftliche Bewertung: Aus rein ökonomischer Sicht verursachen Spielplätze nur Kosten für Herstellung, Unterhalt, Ersatzbeschaffungen etc.

➔ Soziale Aspekte zur Bewertung von wirtschaftlichen Entscheidungen im Sinne der drei Dimensionen des nachhaltigen Wertedreiecks:



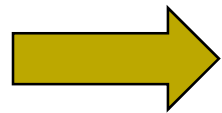
Annahme: Spielplätze bringen Bewegung, Motorik und Spaß. Kinder können die Welt entdecken, experimentieren, Erfahrungen sammeln.

➔ Die Bewertung solcher Effekte ist schwierig.

➔ Der getätigte Aufwand fällt im Konzern an und ist dort zu bewerten. Für die Stadt München und die Stadtgesellschaft entsteht kostenlos soziale Infrastruktur.

➔ Die Monetarisierung solcher Effekte kann als direkte Einnahme, vermiedene Kosten oder eingesparte Transferleistung erfolgen.

Berechnungsbeispiel: Herleitung eines Effekts aus der Bewirtschaftung



Die Bewirtschaftung hat die größte soziale Wirkung.
Ein wesentlicher Effekt lässt sich über eine Analyse unserer
Mieten im Vergleich zum Münchener Mietspiegel herleiten:

	Durchschnittliche Miete	Mietfläche	Mieteinnahmen pro Jahr
GEWOFAG	6,62 € / qm	1.922.957 qm	152.759.704 €
Mietspiegel	10,13 € / qm	1.922.957 qm	233.754.652 €
Differenz	3,51 € / qm	1.922.957 qm	80.994.948 €



Eindeutiger monetärer Effekt für Mieterinnen und Mieter ohne einen realen
Geldfluss, aber in Form eines eingesparten Aufwands - d.h. der soziale Effekt
ist unabhängig von anderen Rahmenbedingungen vorhanden.

Berechnungsgrundlagen:

GEWOFAG Wohnungsgesamtbestand

Durchschnittsmiete: 6,62 € / qm

Gesamtfläche: 1.922.957,852 qm

Ø Mietspiegel München : 10,13 € / qm

GEWOFAG öffentlich gefördert:

Durchschnittsmiete: 5,76 € / qm

Fläche: 819.756,979 qm

Differenz Mietspiegel: 4,37 € / qm

GEWOFAG frei finanziert:

Durchschnittsmiete: 7,26 € / qm

Fläche: 1.103.200,873 qm

Differenz Mietspiegel: 2,87 € / qm

...

...

Nebeneffekte / Kosten:

- Günstigere Grundstückspreise
- Günstigere Darlehen
- Tilgungszuschüsse
- Zusätzlicher Verwaltungsmehraufwand im Vergleich zu frei finanzierbaren Wohnungen
- Intensivere Mieterbetreuung
- Steigerungsgrenze der Mieten
- Rückwirkungen auf die Kaufkraft
- Entfallende Transferleistungen

...

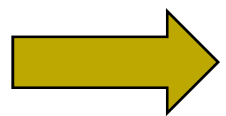
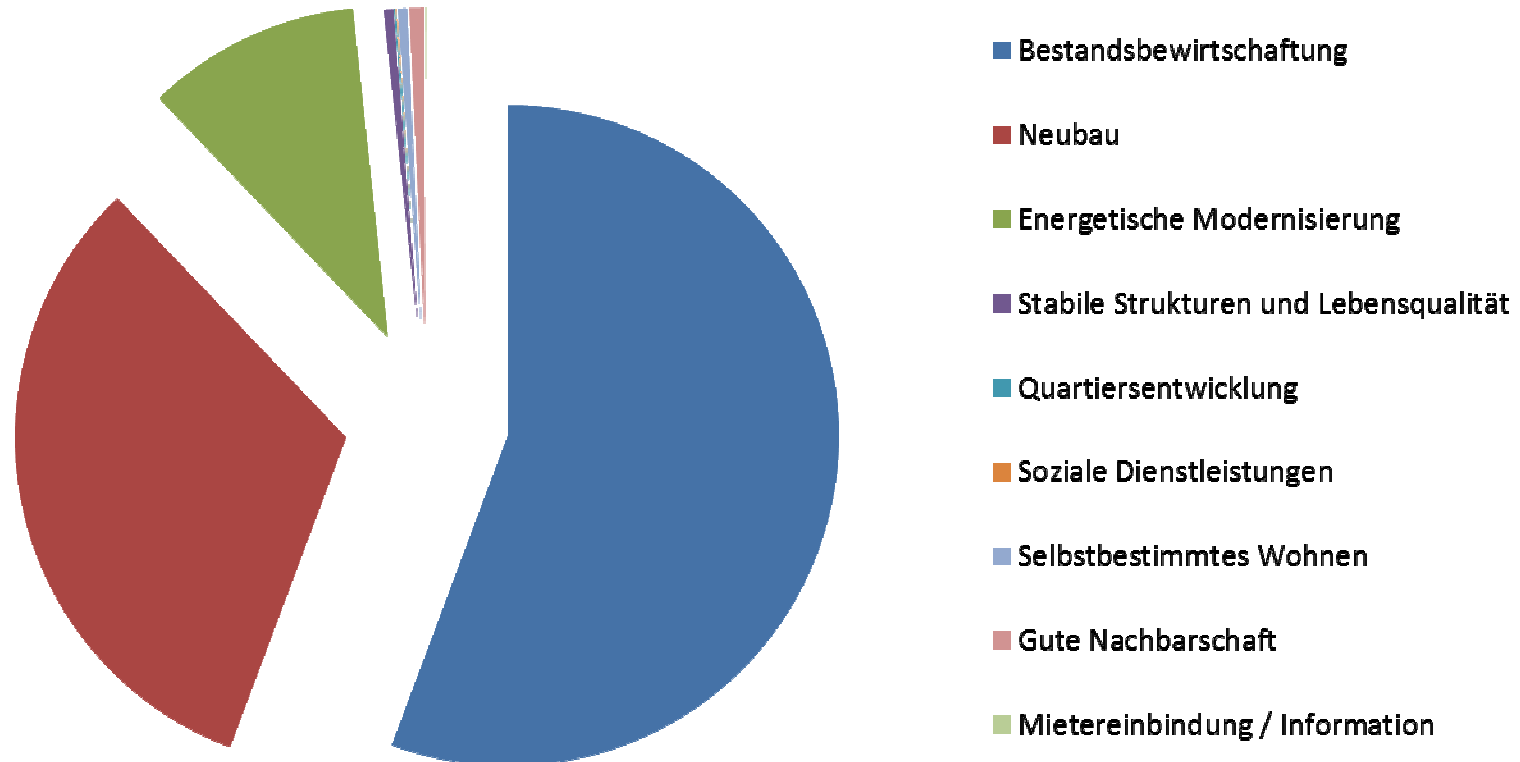


Die Bewertung lässt sich beliebig detaillieren und ins Unendliche fortführen.
Im Projekt wurden nur die eindeutig zu bewertenden Haupteffekte angesetzt.

Aufteilung der sozialen Effekte anhand der absoluten Wirkung

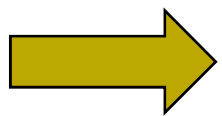
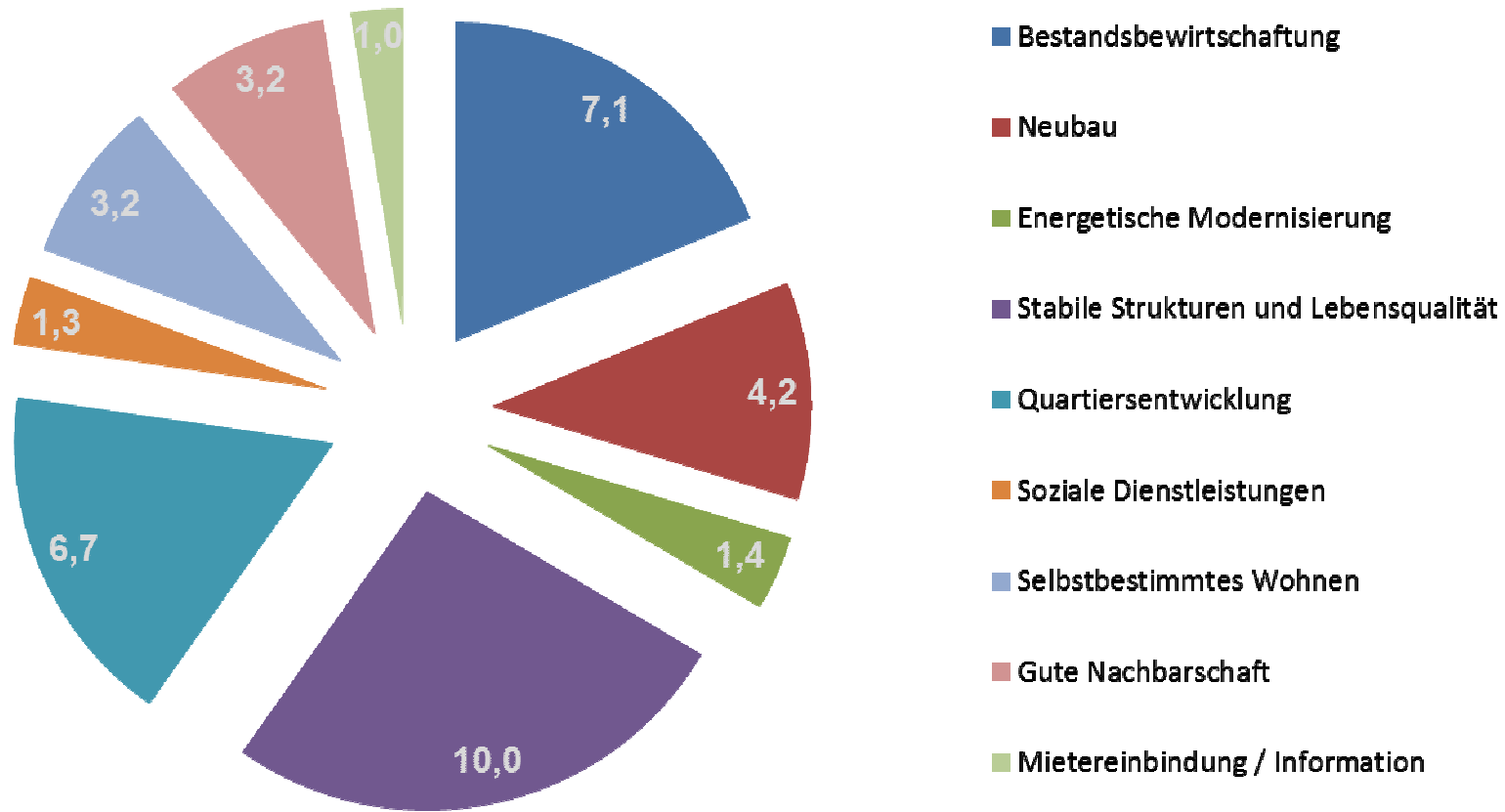


Holding GmbH



Der Bestand der GEWOFAG verursacht absolut gesehen die größten sozialen Effekte, gefolgt vom Baubereich unterteilt in Neubau und Modernisierung. In diesen Bereichen finden aber auch mit Abstand die größten Investitionen statt.

Aufteilung der sozialen Effekte anhand des Social Return on Investment (SROI)



Setzt man die absoluten Wirkungen ins Verhältnis zu den entsprechenden Kosten ergibt sich ein ausgeglichenes Bild in Bezug auf die sozialen Effekte dieser Leistungen im GEWOFAG-Konzern.

Die Ergebnisse der Studie aus finanzieller Sicht:

- Die untersuchten Leistungen des GEWOFAG-Konzerns haben konservativ betrachtet einen eindeutigen positiven sozialen Effekt.
- Die Bereiche mit dem höchsten Investitionsvolumen verursachen absolut gesehen die größten sozialen Effekte über alle Stakeholder.
- Bei differenzierter Betrachtung des Verhältnisses der eingesetzten Kosten zum sozialen Ertrag wird die Wirksamkeit der unterschiedlichen Maßnahmen deutlich.
- Die größten sozialen Effekte in Euro lassen sich durch eine gute Quartiersplanung mit bedarfsgerechter Infrastruktur und der Schaffung von sozial stabilen Strukturen erreichen. Hierzu zählt auch die nachhaltige Bewirtschaftung.
- Die nachgelagerte Bearbeitung von sozialen Problemen ist in ihrer Wirkung zwar auch positiv, im Verhältnis aber nicht so effizient.
- Die Effekte wurden auf ein Jahr berechnet. Gerade eine gute Quartiersentwicklung mit einer bedarfsgerechten Struktur wirkt nachhaltig über mehrere Jahre.