

Die große Hürde: Nicht darstellbar, nicht messbar – und trotzdem unverzichtbar?

## Soziale Arbeit in Wohnungsgenossenschaften: Ein Mehrwert für Mitglieder und Unternehmen

Sozialarbeit und Sozialmanagement in Wohnungsgenossenschaften sind weit mehr als nur ergänzende Dienstleistungen – sie sind Ausdruck des genossenschaftlichen Grundgedankens von Selbsthilfe, Selbstverantwortung und Solidarität. Ziel ist es, nicht nur bezahlbaren Wohnraum bereitzustellen, sondern ein stabiles, lebenswertes und solidarisches Wohnumfeld zu schaffen, das die individuellen Bedürfnisse der Mitglieder ebenso berücksichtigt wie die Interessen der Genossenschaft als Ganzes und den gesellschaftlichen Zusammenhalt stärkt.

### 1. Warum soziale Arbeit in Wohnungsgenossenschaften?

Soziale Arbeit wird häufig als „weiches Thema“ wahrgenommen: schwer messbar, nicht eindeutig in Kennzahlen zu fassen. Doch die Praxis zeigt: Sie ist nicht nur ein unverzichtbarer Beitrag zur Lebensqualität der Mitglieder – sie rechnet sich auch betriebswirtschaftlich (siehe VSWG-Themenheft Nr.9).

### 2. Mehrwert und Nutzen für Wohnungsgenossenschaften und Mitglieder

#### Gesellschaftlicher und nachbarschaftlicher Mehrwert

- Verbesserung der Mieterstruktur und Stärkung nachbarschaftlicher Netzwerke
- Attraktivitätssteigerung des Wohngebiets und Imagegewinn für die Wohnungsgenossenschaft wie auch den Stadtteil
- Förderung des Gemeinschaftslebens und Reduzierung von Konflikten

#### Wirtschaftlicher Mehrwert

Nach Untersuchungen (u. a. InWIS) lassen sich folgende Effekte beobachten:

- Senkung von Fluktuationsquoten – Mitglieder bleiben länger in der Genossenschaft
- Verringerung des Leerstands – weniger ungenutzte Wohnungen, bessere Auslastung
- Reduzierung von Mietrückständen – durch frühzeitige Intervention und Begleitung
- Verbesserung der Vermietungsergebnisse – höhere Nachfrage durch positives Image

### 3. Messbarkeit: So wird „Sozialarbeit“ sichtbar

Auch wenn viele Effekte indirekt wirken, gibt es klare Anknüpfungspunkte, die z. B. in Zahlen übersetzt werden können:

Bereich	Konkreter Nutzen / Einsparung
Zahlungsausfälle vermeiden	Frühzeitige Intervention, Ratenzahlungen, Sozialleistungen
Räumungskosten vermeiden	Ø 10.000 € pro vermiedene Räumung
Wohnraumanpassungen	Zuschüsse pro Maßnahme
Sanierungskosten verschieben	Längere Verweildauer reduziert Investitionsdruck
Mietminderung & Rechtskosten	Vermeidung durch Streitschlichtung & Konfliktmanagement

### 4. Fazit: Soziale Arbeit als strategische Investition

#### Empfehlung an Vorstände:

- Soziale Arbeit in der Wohnungsgenossenschaft aktiv fördern und strukturell verankern bzw. mit Partnern arbeiten
- Erfolg nicht nur qualitativ, sondern auch mit betriebswirtschaftlichen Kennzahlen sichtbar machen
- Den Blick von kurzfristigen Kosten auf langfristige Nutzenperspektiven richten

