

SÖHV, Integrative, sozialökonomische Hausverwaltung

Projekt



Das Ziel der sozioökonomischen Hausverwaltung ist neben der ordentlichen Hausverwaltung, sich als professionelle Schnittstelle für alle beteiligten Stakeholder in der Immobilienbranche zu etablieren und somit ein **bedürfnisorientiertes Klima auf Augenhöhe zwischen Eigentümer, Mieterin und Hausverwaltung** zu schaffen. Die Vision ist, eine ganzheitliche, nicht ausschließlich auf Euro basierende, Renditenberechnung mit wesentlichem sozialem Impact, in der Immobilien-Branche zu etablieren.



dahir Sozioökonomisches
Immobilien
Management

Projekt und Inhalt:
dahir gmbh-Sozioökonomisches
Immobilien Management
Brückenkopfgasse 5/1/5, 8020 Graz
www.dahir.eu
Foto: dahir gmbh

Problemstellung



Die Immobilienbranche ist klar auf Gewinn-Maximierung ausgerichtet. Der Mensch, mit seinem **Grundbedürfnis „Wohnen“** wird dadurch in den Hintergrund gedrängt. Hinzu kommt der erschwerte, teure Zugang zum Wohnungsmarkt, der für gesellschaftliche Randgruppen bereits Realität geworden ist. Nicht die Mieter mit ihren Bedürfnissen stehen im Mittelpunkt, sondern die Liegenschaft und die damit ausschließlich in Euro definierte Rendite.



Innovationspotential

Die bisherigen Ansätze einer nachhaltigen Lösung in der Immobilien-Branche beschränken sich zumeist auf die Errichtung und Planung einer Liegenschaft und enden bei Schlüsselübergabe. Als **sozioökonomische Hausverwaltung sollen Mieter in den Fokus der Arbeiten einer Hausverwaltung rücken**.

Mieter werden darin unterstützt, ihre vertraglichen Pflichten (wie das pünktliche Bezahlen ihrer Miete), die Einhaltung von Sorgfaltspflichten, einen respektvollen, nachbarschaftlichen Umgang etc. einzuhalten. Damit **können die Opportunitätskosten** wie Instandhaltungs-, Sanierungs- und Mahnkosten, aber auch Rechtsanwaltskosten für den Eigentümer **gesenkt werden**. Eine Liegenschaft wird damit risikoarm und prognosesicher bewirtschaftet und im Sinne einer Lifetime-Berechnung entsteht materiell dieselbe Rendite, nur mit einem wesentlich höheren sozialen Impact.



Impact

Die Auswirkungen dieser „Renditen-Dynamik“ **treffen alle am „Wohnen“ beteiligten Stakeholder**: Die Eigentümer mit einer Vielzahl an leerstehenden Wohnungen und hohen Instandhaltungskosten, die Hausverwaltungen mit einem zu geringen Entgelt ihrer Leistung. Ebenso Ämter und Behörden mit einem massiven Verwaltungsaufwand, NGO's mit einem überhöhten Betreuungsaufwand und am stärksten die Mieter, vor allem aus Randgruppen, die durch den kaum leistbaren Zugang zum Wohnungsmarkt und durch die marktüblichen Mieten an ihre finanziellen Grenzen stoßen.



Methode & Akteurseinbindung

Das Wesen der sozioökonomischen Hausverwaltung liegt darin, den Mietern einen freien, leistbaren Zugang zu Mietwohnungen zu ermöglichen, in dem die Eigentümer die Maklerprovision übernehmen und die sozioökonomische Hausverwaltung alles daran setzt, ein gutes und gelungenes Zusammenleben zu ermöglichen (diversifizierte Vergabe der Wohnungen nach Nutzungsart und Menschengruppen). Die Mieter werden bei der Finanzierung der Wohnung unterstützt (Info über Förderungen, behördliche Unterstützung, Vermittlung in den Arbeitsmarkt etc). und bekommen die Möglichkeit, sich nachhaltig mit "ihrer" Liegenschaft zu identifizieren, in dem sie an der Wertschöpfungskette teilhaben können. Sie werden **zu Integrationslotsen oder Hausbetreuern und somit zur Schnittstelle zur sozioökonomischen Hausverwaltung** herangeführt.