

Inhalt

Zusammenfassung	11
Abstract: Invisible Living Space – Housing Sufficiency and the Case of Homeshare Programs	13
1 Einleitung: Der unsichtbare Wohnraum – ein neues Forschungsgebiet	15
1.1 Die Dreifachkrise bei Bauen und Wohnen: Wohnungsmangel, Klimakrise, alternde Gesellschaft	15
1.2 Forschungsfragen und Fallstudienauswahl	23
1.3 Aufbau und Methodik dieser Arbeit	26
2 Wohnraum schaffen mit und ohne Neubau	31
2.1 Der »sichtbare« Wohnraum: Neubau aus Sicht der Nachhaltigkeit	31
2.1.1 Bauen aus ökonomischer Sicht	32
2.1.2 Bauen aus ökologischer Sicht	39
2.1.3 Bauen aus sozialer Sicht	48
2.2 Bauwende und Wohnwende – Zwei Formen der Kreislaufwirtschaft	51
2.2.1 Potenziale durch Umbau und Leerstand	52
2.2.2 Passender Wohnraum: Wohnkonsistenz	55
2.3 Eingrenzung des Themas unsichtbarer Wohnraum	57
2.3.1 Räumlich-systematische Einordnung	57
2.3.2 Soziale Eingrenzung des Themas	62
2.4 Wohnsuffizienz: Stand der Forschung	69
2.4.1 Immobilien-/Wohnungswirtschaft	69
2.4.2 Stadtplanung	72
2.4.3 Suffizienzforschung	76
2.4.4 Definition: Der unsichtbare Wohnraum	80
3 Soziale Praktiken und unsichtbarer Wohnraum	83
3.1 Theoretische Einbindung des unsichtbaren Wohnraums	83
3.1.1 Social Practice Theory: Wohnformen als soziale Praktiken	83

3.1.2	Ergänzende theoretische Ansätze: Social Practice Model, Dimensionen des Verhaltenswandels	91
3.1.3	Weitere theoretische Bezüge: soziale Innovationen, radikaler Inkrementalismus ..	94
3.2	Akteure und soziale Netzwerke rund um Wohnwünsche	98
	Akteure rund um Wohnwünsche	98
	Netzwerke und soziale Netzwerke rund um Wohnwünsche	100
3.3	Werkzeuge und Praktiken zur Nutzbarmachung unsichtbaren Wohnraums	102
3.4	Eine Formel für den unsichtbaren Wohnraum	104
	Prototypen	106
	Wohnraumagentur	107
3.5	»Wohnen für Hilfe« als Fallstudie einer sozialen Praktik	109
3.5.1	Theoretische Einbindung von »Wohnen für Hilfe«	109
3.5.2	Überleitung zur Fallstudie	112
4	Fallstudie »Wohnen für Hilfe«	117
4.1	Einführung: Homeshare/»Wohnen für Hilfe«	118
4.1.1	Fallstudienspezifische Forschung, Archiv	119
4.1.2	Modelle, Geschichte, Vermittlungsstellen, Homeshare International	122
4.1.3	Sonderfälle: Online-Vermittlung, Seniorenheime, inklusive WGs	131
4.2	Empirische Analyse	133
4.2.1	Grundannahmen und Fallstudienprotokoll	133
4.2.2	Ergebnisse: Träger, Finanzierung, Zielgruppen	140
4.2.3	Quantitative Analyse: Größe bzw. Aufwand (Vollzeitstellen)/Ertrag (Vermittlungen Wohnpaare)	143
4.2.4	Zwischenfazit: Größe, Streuung, Test rivalisierender Erklärung	147
4.2.5	Potenzialabschätzung	150
4.3	Analyse: Aufbauphase	155
4.4	Zeitliche Analyse	159
4.5	Lokale Analysen	165
4.6	Erfolgsfaktoren und Hemmnisse	167
4.6.1	Fachliche Qualität durch Professionalisierung, Institutionalisierung; Refinanzierung und Netzwerke	167
4.6.2	Vernetzung	169
4.6.3	Steuerrechtliche Hürde des »geldwerten Vorteils« und seine Behandlung im politischen Prozess	172
4.6.4	Gewerbliches, Gebühren, Gemeinnützigkeit	176
4.6.5	Profession für Professionalisierung	177
4.7	»Wohnen für Hilfe« heute: Ergebnisse, Verallgemeinerung und Theoriebezug	177
	Ergebnisse	177
	Verallgemeinerung und Theoriebezug	179

5 Kurzfallstudien	183
Anmerkungen zu den Analysen	184
5.1 U ₁ Untermiete über »Wohnen für Hilfe« hinaus	186
Elemente sozialer Praktiken und die vier Dimensionen	187
Potenzial von Untermiete über »Wohnen für Hilfe« hinaus	187
5.2 U ₂ Umzug, Wohnungstausch, Alternativneubau	188
Elemente sozialer Praktiken und die vier Dimensionen	188
Umzug allgemein	189
Akteure und Eigentumsfrage beim Umzug	190
Umzugsmanagement und Wohnungstausch: einzelne Maßnahmen	190
Umzugsmanagement und Wohnungstausch: Ganzheitliches Programm	191
Potenzial durch Umzug, speziell innerhalb von Wohnungsunternehmen	191
»Jung kauft Alt« Modell und Potenzial	193
Alternativneubau	193
Gewoba Bremen – Bremer Punkt	194
Stäwog Bremerhaven: Im Engenmoor 14	196
Potenzial von Umzug durch Alternativneubau	196
5.3 U ₃ Umbau, Wohnungsteilung, Abtrennen Einliegerwohnung	197
Zu den Elementen sozialer Praktiken und den vier Dimensionen	197
Umbau allgemein	198
Wohnungsteilung/Abtrennen Einliegerwohnungen: Ausgangslage	199
Wohnungsteilung/Abtrennen Einliegerwohnungen: Lösungen	201
Refinanzierung von Umbau	202
Potenziale der Wohnungsteilung	202
Wohnberatung	204
5.4 V Vermittlung: Soziale Wohnraumvermittlung	204
Zu den Elementen sozialer Praktiken und den vier Dimensionen	205
Soziale Wohnraumvermittlung/Soziale Wohnraumagenturen	206
Housing First	207
Potenzial sozialer Wohnraumvermittlung	208
Refinanzierung sozialer Wohnraumvermittlung	209
Sozialer Wohnraumverkauf	210
5.5 W Wohnen, flächensparend und flexibel	211
Zu den Elementen sozialer Praktiken und den vier Dimensionen	211
Sparen Wohnprojekte Fläche?	212
Exkurs: Geschichte des gemeinschaftlichen Wohnens	215
Wohnprojekte: Fazit aus historischem Exkurs und Wohnflächenverbrauch	216
Wohngemeinschaften (WGs)	217
Exkurs: Co-Living, möblierte Apartments	217
Belegungsvorgaben	218
Schalträume/Jokerzimmer	219

Potenzial flächensparenden und flexiblen Wohnens	220
6 Potenzial des unsichtbaren Wohnraums	221
6.1 Potenzialabschätzung »Wohnen für Hilfe« gemessen an Ergebnissen der	
Fallstudie und vermiedenen Folgeschäden	221
Ökonomische Bewertung des vermiedenen Neubaus	221
Gegenrechnung	223
Ökologische Bewertung des vermiedenen Neubaus	224
Soziale Bewertung des vermiedenen Neubaus	225
6.2 Potenzial des unsichtbaren Wohnraums und Antworten auf die Forschungsfragen	225
Antworten auf die Forschungsfragen	227
Hinweis auf Wohnraumpotenziale: Platz für ukrainische Flüchtlinge	227
6.3 Wohnraum schaffen nach der Wohnwende	228
6.3.1 Abschätzung klima- und flächenschonender	
Wohnraumbereitstellung	228
6.3.2 Auswirkung auf Arbeitsmarkt und Beschäftigung	230
7 Fazit und Ausblick: Unsichtbaren Wohnraum nutzbar machen	233
7.1 Handlungsempfehlungen »Wohnen für Hilfe«	233
7.1.1 Fachliche Netzwerke	233
7.1.2 (Social) Business Plan	235
7.2 Handlungsempfehlung: Häuserberatung als soziale und technische Innovation	238
7.2.1 Theoretische Herleitung	238
7.2.2 Modell Häuserberatung	241
7.3 Handlungsempfehlung Fördermodell: Suffizienzhaus 40	246
Fördermodell »gewonnener Wohnraum«	247
Fördermodell Suffizienzhaus	247
7.4 Aufgabe und Grenzen der Forschungsarbeit und ihrer Methodik	248
Aufgabe der vorliegenden Arbeit	248
Grenzen dieser Forschungsarbeit und ihrer Methodik	249
Umgang mit nicht-suffizientem Verhalten	249
7.5 Weitere Forschungsfragen	250
Forschungsbedarf zur Theorie	250
Forschungsbedarf zu »Wohnen für Hilfe«	251
Forschungsbedarf zu den anderen sozialen Praktiken nach UUU&VW	252
Quellenverzeichnis	257
Abbildungsverzeichnis	287
Tabellenverzeichnis	289

Interview- und Gesprächsverzeichnis	291
I Fallstudie: Expertinnengespräche zu »Wohnen für Hilfe« (ergänzend zur Erhebung, siehe Abschnitt II)	291
II Fallstudie: Erhebung bei den Vermittlungsstellen »Wohnen für Hilfe«	292
Erhebung	292
Gespräche mit Vermittlungsstellen, die ihre Arbeit eingestellt haben:	292
Expertinnengespräche mit Vertreterinnen von Vermittlungsstellen, die nach dem Erhebungsjahr 2018 gegründet worden:	293
Expertinnengespräche mit Personen, die sich für die Gründung einer Vermittlungsstelle »Wohnen für Hilfe« interessieren oder eine solche planen:	293
III Expertinnengespräche zu den lokalen Analysen in 4.5.	294
Göttingen	294
Köln	294
Tübingen	294
Ortsübergreifend	295
IV Expertinnengespräche zum unsichtbaren Wohnraum (ohne Spezialgespräche zu »Wohnen für Hilfe) und zu den Folgen des Bauens (Kapitel 2)	295
Dank	299
Liste der Anhänge	301
Fragenkatalog für die mündliche Befragung	304