

## 7 Fazit und Ausblick: Unsichtbaren Wohnraum nutzbar machen

---

### 7.1 Handlungsempfehlungen »Wohnen für Hilfe«

#### 7.1.1 Fachliche Netzwerke

Es wurde bereits deutlich, was ein fachliches Netzwerk leisten kann, um die Arbeit der Vermittlungsstellen von »Wohnen für Hilfe« zu verbessern; ein Netzwerk wurde in 4.6 als wichtige Ergänzung und Förderung von Professionalisierung angesehen. Dabei diente in 4.1.2 das britische Homeshare UK-Netzwerk als Beispiel: Es erstellt lokale Bedarfsanalysen, betreut die Vermittlungsorganisationen, evaluiert ihre Arbeit und vieles mehr. Nicht zuletzt erstellt es einen umfassenden Homeshare-Leitfaden, den Good Practice Guide (Homeshare UK 2016).

Auch bei verwandten Themen kann man den Nutzen von fachlichen Netzwerken erkennen, etwa bei der sozialen Wohnraumvermittlung mit dem Netzwerk Raumteiler Baden-Württemberg. Dieses wurde in 5.4. geschildert; auch dieses Netzwerk erstellte einen Leitfaden für Gründung und Arbeit einzelner Beratungsstellen (Raumteiler 2019b).

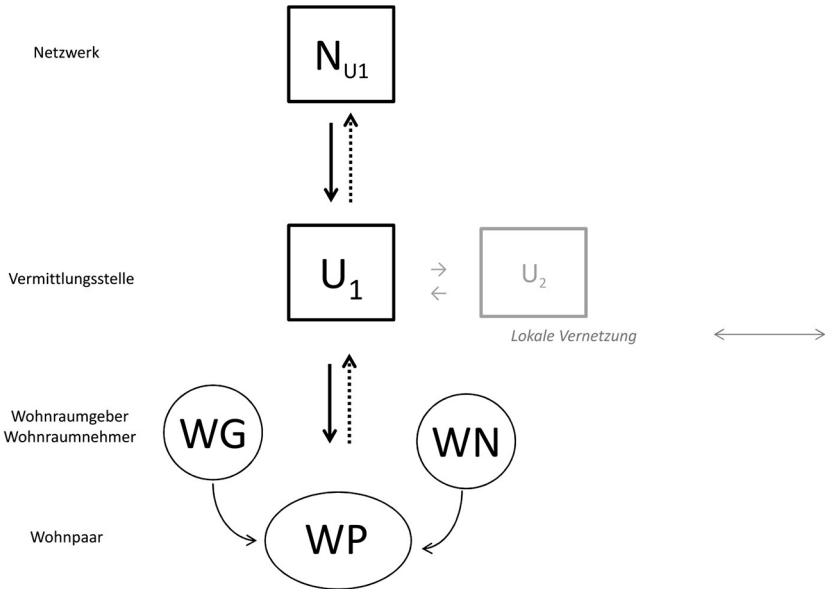
Das Verhältnis zwischen Netzwerk und Vermittlungsstelle wird in Abbildung 30 verdeutlicht: Es ergänzt die Beziehung zwischen Vermittlungsstelle und Wohnpartnerinnen aus Abbildung 10 und es zeigt, warum in dieser Arbeit das fachliche Netzwerk auch als vertikales Netzwerk bezeichnet wird. Auf der Ebene der Vermittlungsstellen wird eine lokale Vernetzung angedeutet, wie sie in 4.1 und 4.5 untersucht wurde.

Es stellt sich die Frage, wie ein solches fachliches Netzwerk dauerhaft betrieben werden kann. Das fragt sich analog zur Untersuchung der Vermittlungsstellen von »Wohnen für Hilfe«, denn hier wie dort gibt es die Möglichkeit einmaliger Projektfinanzierung, die bei ihrem Auslaufen die Gefahr birgt, dass die Strukturen eingestellt werden, wie in 3.5 diskutiert. Diese Gefahr gibt es auch beim britischen Netzwerk Homeshare UK, nachdem das millionenschwere Programm 2016 – 2018 ausgelaufen war: Es gibt dort 2,4 Vollzeitstellen, aber für deren Finanzierung müssen jährlich neue Förderanträge gestellt werden bei zwei Stiftungen, dazu

kommen geringe Gebühren der einzelnen Vermittlungsstellen sowie eine Grundfinanzierung der verbundenen gemeinnützigen Einrichtung SharedLives Plus (Alice Williams 04.08.2020).

Anders sieht es aus, wenn alle Vermittlungsstellen zu einer einzigen Organisation gehören, wie bei iToitzAges in Belgien, dann fließen eventuelle Überschüsse aus der lokalen Vermittlungsarbeit automatisch an die Zentrale und können deren Netzwerkarbeit refinanzieren. Grundsätzlich entspricht das der Struktur vieler Netzwerke unabhängiger Einzelstellen: Viele Verbände, etwa Fachverbände, finanzieren sich aus Mitgliedsbeiträgen einzelner Stellen. In Deutschland besteht die bundesweite Arbeitsgemeinschaft »Wohnen für Hilfe«, aber da wie geschildert die personelle und damit verbunden die finanzielle Ausstattung des überwiegenden Teils der Vermittlungsstellen bescheiden ist, stehen dementsprechend keine Mittel zur Verfügung, mit denen ein starkes Netzwerk zu finanzieren wäre.

Abbildung 30: Fachliches vertikales Netzwerk von Vermittlungsstellen



Eine Alternative zu zeitlich begrenzter Förderung oder zu anderweitiger Fremdfinanzierung, etwa durch Kommunen, dürften grundsätzlich zwei Varianten bieten: Entweder eine einzige Organisation betreibt alle Vermittlungsstellen, wie in Belgien, oder eine öffentliche Stelle von Land und Bund übernimmt das. Oder die Vermittlungsstellen zahlen genug Beiträge, um das Netzwerk zu finanzieren. Letz-

teres setzt allerdings voraus, dass die Vermittlungsstellen selbst stabil finanziert sind, dazu mehr im folgenden Unterkapitel.

Auch international wird etwa in den USA festgestellt, dass Homeshare angesichts mangelnden Wohnraums und sozialer Probleme eine Lösung sein könne, doch für eine Ausbreitung fehle ein organisatorischer Rahmen mit Werkzeugen und Leitfäden: »From a knowledge-based standpoint, there remains significant underdevelopment of publicly available tools, manuals, and organizational support to help realize intergenerational home sharing through that apply to modern political economies, technological infrastructure, and the growing sharing economy« (Gonzalez et al. 2020: 183).

## 7.1.2 (Social) Business Plan

Eine dauerhaft sich selbst refinanzierende Vermittlungsstelle hätte keine Sorge davor, aufgrund nicht bewilligter Finanzmittel oder Fördergelder die Arbeit einstellen zu müssen. Daher wird im Folgenden ein Gebührenmodell entwickelt. Darüber hinaus geht es um die Investitionen in eine Aufbauphase und potenzielle Förderer eines solchen Aufbaus.

### Gebührenmodell und Stellenbedarf

Nachfolgend wird skizziert, mit welchem Gebührenmodell eine dauerhafte Refinanzierung der Vermittlungsstellen gelingen kann. Dabei haben die Zahlen lediglich den Anspruch einer betriebswirtschaftlichen Abschätzung, um im Sinne einer Handlungsempfehlung angeben zu können, ob eine Refinanzierung realistisch ist; das ersetzt keine konkrete Planung, die jeweilige lokale Gegebenheiten berücksichtigt und die Frage, welcher Träger aktiv ist.

Den realistischen Hintergrund liefern die mittlerweile siebzehn sich selbst tragenden Homeshare-Vermittlungsstellen in Großbritannien. In 4.1.1 wurde deren Einnahme-Ausgabe-Verhältnis bereits geschildert: Grundlage war eine Anzahl von etwa 35 Vermittlungen pro Jahr; diese bringen bei Gebühren von monatlich 145 britischen Pfund (je Wohnraumnehmer und Wohnraumgeber) Einnahmen von rund 120.000 Pfund pro Jahr. Nun scheint dieser Betrag eher hoch gegriffen, weil mehr als eine Vollzeitstelle geplant ist, und die Bürokosten in London deutlich höher liegen als in deutschen Städten. Es könnte also sogar ausreichen, mit etwas niedrigeren Gebühren zu kalkulieren; dafür hier ein Zahlenbeispiel:

- Ausgangspunkt ist eine Vollzeitstelle, die 30 neue Wohnpartnerschaften pro Jahr vermittelt (die Zahl ohne Gebühren liegt in Köln sowie in Brüssel bei etwa 80 Vermittlungen jährlich).

- Bei 100 Euro Gebühr je Wohnraumnehmerin und Wohnraumgeberin ergeben sich je Wohnpaar 2.400 Euro jährlich, bei 30 neuen Wohnpartnerschaften also 72.000 Euro pro Jahr. Da die durchschnittliche Dauer der Partnerschaften mit
- 14 – 15 Monaten leicht über einem Jahr liegt, würden die Einnahmen etwa
- 80 – 90.000 Euro betragen.

Die Personalkosten betragen je nach Einstufung der Stelle 50 – 55.000 Euro jährlich, wie Expertinnen aus dem Bereich »Wohnen für Hilfe« bestätigten (diese möchten anonym bleiben). Damit bleiben für Bürokosten und Marketing und Sicherheitspuffer mindestens 25.000 Euro jährlich. Zusammenfassend zeigt diese Abschätzung, dass eine Refinanzierung gelingen kann.

### Aufbauphase und potenzielle Förderer

Eine dauerhafte Refinanzierung kann durch Gebühren also gesichert werden, doch es besteht ein zusätzlicher Finanzbedarf durch die Aufbauphase. Als Ergebnis der Analyse in 4.3 kam heraus, dass zwei Vollzeitjahre zu finanzieren sind, um die Größe einer sich selbst tragenden Vermittlungsstelle zu erreichen. Das entspricht im vorhergehenden Beispiel bis zu 160.000 Euro beim erstmaligen Aufbau einer Vermittlung mit einer Vollzeitstelle.

Eine Möglichkeit, dies zu refinanzieren, wäre eine Investition zu Beginn, und die Gebühren höher zu legen als im obigen Beispiel, um im Laufe einiger Jahre die Anfangsinvestition zurückzuerzielen. Dann könnte man doch wieder beim Gebührenniveau wie in Großbritannien landen, also an die 150 Euro je Monat je Beteiligte.

Zu bedenken gilt auch: Wenn eine zweite Person eingestellt wird, benötigt man auch für deren Einarbeitungszeit eine Zwischenfinanzierung, weil man nicht davon ausgehen kann, dass die zweite Person ihre Kosten sofort durch entsprechende Vermittlungen und die daraus folgenden Gebühren einspielt. Allerdings dürfte diese Zwischenfinanzierung deutlich niedriger liegen als die zur Gründung, da es bereits eine Vermittlungsstelle gibt mit Bekanntheit, Organisation und einer eingearbeiteten Kollegin. Idealerweise liegen die Gebühren so hoch, dass sie diese Zwischenfinanzierung selbst tragen. Das gewährleistet ein dauerhaftes Wachstum der Vermittlungsstelle, bis das Potenzial des Ortes ausgeschöpft ist. In welche Größenordnung das führt, ist momentan nicht zu sagen – selbst in Brüssel mit 333 Vermittlungen wachsen auch nach zehn Jahren die Vermittlungszahlen.

Anstelle einer selbst gewagten Anfangsinvestition wäre es denkbar, einmalig oder dauerhaft andere Einnahmequellen zu erschließen. Als einmalige Finanzierung wären befristete Projektgelder denkbar, die aber zum Ziel haben, sich selbst tragende Strukturen zu ermöglichen.

Dauerhaft würde es die finanzielle Stabilität erhöhen und die stetige Erweiterung der Vermittlungsarbeit erleichtern, wenn es gelänge, in einer Mischfinanzie-

rung neben den selbst erwirtschafteten Gebühren weitere Einnahmequellen zu erschließen.

Diese zusätzlichen Einnahmen könnten als Erfolgsprämie gestaltet werden: Jede vermittelte Wohnpartnerschaft würde einmalig oder, als dauerhafte Refinanzierung, monatlich durch einen bestimmten Betrag honoriert. Die Erfolgsprämie könnte beispielsweise bei 100 Euro pro Monat pro Wohnpaar liegen. Als Finanziers wären jene Akteure denkbar, die interessiert sind, dass Wohnraum gewonnen wird, wie die folgende Auflistung zeigt.

- Die Kommunen sind an der Gewinnung von Wohnraum interessiert und geben Geld aus, um ihn zu schaffen, etwa in Form neuer Baugebiete, wie in 2.1 erörtert. Sie könnten alternativ die Schaffung von Wohnraum in Altbauten durch »Wohnen für Hilfe« honorieren.
- Studierendenwerke haben als Körperschaften öffentlichen Rechts den Auftrag, Studierende mit Wohnraum zu versorgen. Also könnte man argumentieren, dass sie »Wohnen für Hilfe« fördern sollten oder sogar müssten. Vielerorts tun sie dies, wie in 4.2 geschildert, andernorts lehnen sie das ab.
- Sozialverbände suchen Wohnraum für junge Menschen, die einen Freiwilligendienst leisten (Freiwilliges Soziales Jahr (FSJ), Bundesfreiwilligendienst (BFD)).
- Arbeitgeberverbände und Unternehmen suchen nach Möglichkeiten, günstigen Wohnraum für Auszubildende zu schaffen.
- Das Handwerk profitiert von vermehrtem Umbau etwa von Einfamilienhäusern: Oft kann eine Entscheidung zu »Wohnen für Hilfe« damit einhergehen, dass ein zweites Bad eingebaut wird oder ein Wohnungsteil abgetrennt wird. Insofern macht es für das Handwerk Sinn, das Modell »Wohnen für Hilfe« zu fördern.
- Klimaschutzstellen einer Universität oder einer Kommune könnten »Wohnen für Hilfe« finanziell fördern, weil durch vermiedenen Neubau Klimaschäden vermieden werden; dies wurde in 2.1.1.2 ausgeführt.
- Arbeitgeber sind daran interessiert, dass ihre Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen wenig Sorge um die Eltern oder Großeltern haben, und können aus diesem Grund die Vermittlung von Wohnpartnerschaften unterstützen – dies bildet das Geschäftsmodell von Accordés, eine Organisation in Frankreich, die mit der Homeshare-Organisation ensemblegénérations kooperiert (Jean-Renaud d'Elissagaray 03–2019).
- Die Wohnungswirtschaft interessiert sich aus sozialen Gründen für das Wohlergehen ihrer älteren Mieterinnen. Falls diese große Wohnungen gemietet haben, kann »Wohnen für Hilfe« eine Lösung bieten.
- Pflegekassen: Im Rahmen der Prävention kann »Wohnen für Hilfe« die geistige und körperliche Fitness der älteren Menschen fördern, daher könnten Pflegekassen das Modell finanzieren, analog zu Wohnberatungen in NRW (siehe 5.3).

Die jeweiligen ersparten ökonomischen, ökologischen und sozialen Folgen wurden bereits in Kapitel 2.1 beziffert; sie könnten die hier genannten Akteure motivieren, »Wohnen für Hilfe« zu finanzieren,.

## 7.2 Handlungsempfehlung: Häuserberatung als soziale und technische Innovation

Nachhaltigkeitspolitik sollte sowohl Möglichkeiten für den Einzelnen schaffen als auch die nachhaltigen Möglichkeiten als besonders wünschenswert darstellen: »the condition of change is the coincidence of desirability and opportunity, sustainable consumption politics have to address both components simultaneously« (Lorek/Spangenberg 2018: 23). Das im Folgenden skizzierte Modell einer Doppelberatung entspricht der Bereitstellung neuer Wahlmöglichkeiten, unsichtbaren Wohnraum anders zu nutzen, und sollte mit einer intensiven Werbung und Öffentlichkeitsarbeit verbunden werden, damit diese Möglichkeiten als wünschenswert betrachtet werden (soziale Dimension), als einfach zugänglich (subjektiv) dank klarer Regeln (institutionell) und mit ökonomischen Vorteilen verbunden (die ökonomische der vier Dimensionen nach Lorek und Spangenberg 2018), weil Wohnraum vermietet wird oder ein Umzug ins höhere Alter verschoben wird.

In der folgenden Handlungsempfehlung wird eine Doppelberatung zu Energieeffizienz und Wohnwünschen skizziert. Das geschieht als kommunales Modell, denn kommunale Planung kann »Gegebenheiten, wie beispielsweise Infrastruktur, bereitstellen, sodass ein Rahmen geschaffen wird innerhalb dessen sich individuell suffizient verhalten werden kann. Zum anderen gilt es die Bevölkerung zu motivieren sich dementsprechend zu verhalten.« (Glindemann 2019: 66). Für eine Vermittlungsstelle von »Wohnen für Hilfe« wurde oben in 7.1.2 ein sich selbst tragendes Modell skizziert. Es gibt jedoch auch andere Wohnwünsche, und die folgenden Handlungsempfehlungen umreißen ein Modell, diese in einer Wohnwünscheberatung zu kombinieren und sie mit einer Energieberatung zu kombinieren.

### 7.2.1 Theoretische Herleitung

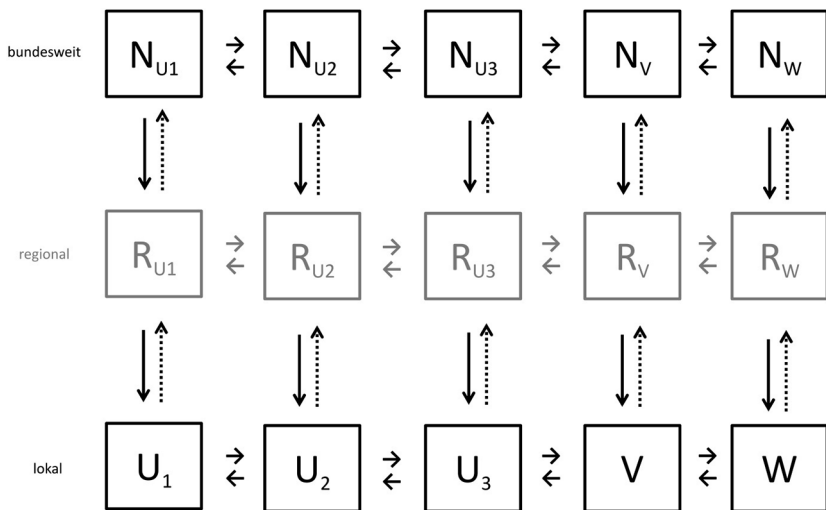
Als Ergebnis der Fallstudie wurde in 4.6 deutlich: Erste Voraussetzung für eine erfolgreiche Vermittlungsarbeit ist die fachliche Qualität, gestärkt eventuell durch fachliche vertikale Netzwerke. Das war auch ein Fazit der Entwicklung in den drei OptiWohn-Partnerstädten und eine Lehre aus dem LebensRäume-Forschungsprojekt. Eine Agentur für lokale (horizontale) Vernetzung nützt wenig, wenn die fachliche Qualität nicht gegeben ist, anders gesagt eine Agentur kann erst wirksam arbeiten, wenn jedes einzelne Element in ausreichender Qualität vorhanden ist.

Dann aber macht es durchaus Sinn, lokal zu vernetzen, wie in der Grundformel  $UUU\&VW$  dargelegt.

Theoretisch ist eine Kombination aus vertikalen Netzwerken mit horizontaler Vernetzung denkbar, woraus sich eine Kreuzgrafik ergibt: Abbildung 31 zeigt einerseits (vertikal) fachliche Netzwerke wie bei »Wohnen für Hilfe« (in Abbildung 26), dies aber jeweils für alle Elemente der Formel  $UUU\&VW$ .  $N_{U_1}$  steht also für ein Netzwerk zu Untermiete/Wohnen für Hilfe,  $N_{U_2}$  für ein Netzwerk zu Umzugsvermittlung,  $N_V$  für ein Netzwerk zu sozialer Wohnraumvermittlung und so weiter. Auf lokaler Ebene sind die Vermittlungsstellen wie in  $UUU\&VW$  (horizontal) vernetzt. Fachliche Netzwerke können ihrerseits auf einer bundesweiten Ebene kooperieren. Potenziell kann

es regionale Netzwerke geben, ein solches gibt es mit RV mit dem Netzwerk Raumteiler Baden-Württemberg. Zwar zeigt diese Abbildung eine überkomplexe Struktur, doch verdeutlicht sie als theoretischer Rahmen, dass verschiedene Formen der vernetzten Arbeit fachlich und lokal denkbar sind.

Abbildung 31: Netzwerke und Vernetzung von Vermittlungs- und Beratungsstellen



N: Netzwerk, R: Regionales Netzwerk,  $U_1$ : Untermiete,  $U_2$ : Umzug,  $U_3$ : Umbau, V: Vermittlung (soziale Wohnraumvermittlung), W: Wohnen (flexibel und flächensparend)

Die Grundidee der unten vorgestellten Häuserberatung besteht einerseits in einer Wohnwünsche-Beratung: Diese kombiniert die einzelnen in der Formel  $UUU\&VW$  genannten Elemente (Wohnen für Hilfe, soziale Wohnraumvermittlung

lung,...), die jedes für sich professionell aufgestellt sein müssen und unabhängig voneinander operieren könnten. Anknüpfend an Überlegungen zum Charakter der Formel UUU&VW als Prototyp (3.4) kann man das hier skizzierte Bild einer Zusammenarbeit der Bereiche als Idealtyp bezeichnen. Wenn man das Ziel so hoch ansetzt, könnte man angelehnt an Begriffe des Design Thinkings das Modell als »Vision Prototyp« verstehen: »Der Vision Prototyp ist das erste Konzept, mit dem versucht wird, alle ermittelten Bedürfnisse und Probleme des Nutzers zu lösen« (Lewrick et al. 2020: 191).

In der Kombination der Elemente und ihrer Vernetzung stellt sich die Frage, wie man das organisieren kann:

- Völlig neue Organisationsstrukturen im Sinne einer *Wohnraumagentur* (3.4) bergen die Gefahr, den zweiten Schritt vor dem ersten zu machen.
- In einer kleinen Stadt reicht womöglich eine informelle *Gruppe* zur Vernetzung, wie in 4.6.2 dargelegt.
- Alternativ bietet sich an, die Wohnwünsche-Beratung an eine etablierte Organisation anzugliedern und sie zu erweitern. Hierfür eignen sich Energie- und Klimaschutzberatungen, die ebenfalls mit Eigentümerinnen zu tun haben.

Daraus folgt die Idee einer *Doppelberatung*: Entsprechend der Grundidee aus Kapitel 1 wird die Energieeffizienz um Flächensuffizienz erweitert. Die Wohnwünsche-Beratung wird so mit einer Energie- und Modernisierungsberatung parallelgeschaltet. Es gibt gemeinsame Erstgespräche. Unter der Kurzformel UWE = Energieberatung + Wohnberatung wurde eine ähnliche Idee vom Autor bereits präsentiert (Fuhrhop 2020: 196), doch hier geht es nicht um eine klassische *Wohnberatung* von Senioren und Menschen mit Behinderung, sondern um eine *Wohnraum-Beratung* oder *Wohnwünsche-Beratung*.

Man könnte die Wohnwünsche-Beratung als Suffizienzberatung bezeichnen, die eine Energieberatung ergänzt; ein solches Modell forderte Steffen (Steffen 2014: 11). Lorek und Spangenberg stellen die Frage auf, ob solch eine Suffizienzberatung eine eigenständige Institution darstellen solle oder ein Teil von Energieeffizienzberatung werden könne (Lorek/Spangenberg 2018: 36), eine Antwort darauf gibt die im Folgenden skizzierte Version einer jeweils eigenständigen, aber eng koordinierten Doppelberatung.

Die Verbindung sozialer und technischer Themen in einer Doppelberatung verbindet zwei verschiedene Betrachtungsweisen, die schon im Literaturüberblick zu den Disziplinen in 2.4 deutlich wurden. In ähnlichem Sinne vergleicht Ellsworth-Krebs die Forschung zu »home« und »house« und schreibt kritisch, dass die Vorherrschaft des technisch-ökonomischen Denkens den Schwerpunkt auf Forschung zu »house« gelegt habe: »The primary purpose of this conceptual approach is thus as an heuristic device to explore the implications of a techno-eco-

nomie dominance that encouraged focus on the house in domestic energy research and to demonstrate the importance of the home as a distinct locus of analysis« (Ellsworth-Krebs et al. 2015: 104).

In Bezug auf die Theorie der sozialen Praktik steht die Idee einer Wohnwünsche-Beratung für die Kombination sozialer Wohnpraktiken in »Bündeln« (bundles) oder »Komplexen« (complexes), wie in 3.4 ausgeführt (Shove et al. 2012: 62). Darüber hinaus verbinden sich damit in der Doppelberatung soziale Praktiken von Umbau und Modernisierung. Anders gesagt werden hier soziale und technische Innovationen kombiniert, wie in 3.1.3 angesprochen. Die Energieeffizienz steht für technische Themen, allerdings ist die Beratung selbst auch als soziale Praktik betrachtbar – beraten wird zum Umgang mit dem eigenen Haus, zum Verhalten nach Auszug der Kinder, zum Umgang mit Eigentum, all das kann man auch als Alltagspraktiken betrachten.

Die Verbindung verschiedener Beratungsthemen kann Synergieeffekte bringen, allerdings macht es die Beratung komplexer und womöglich langsamer. Das zeigen Erfahrungen aus dem Projekt »Unser Haus. Effizient. Komfortabel. Sicher« (Fromholz et al. 2019). Daher sollte die Kombination der beiden Beratungsstränge *Energie* und *Wohnwünsche* in einer kurzen Erstberatung liegen, und je nach Wünschen und Möglichkeiten werden die Optionen auch unabhängig voneinander verfolgt.

## 7.2.2 Modell Häuserberatung

### Eingangs- oder Orientierungsberatung

Das stufenweise Vorgehen beginnt mit einem Schnellcheck. Es gibt zahlreiche Energieberatungen als teilweise kostenlose Erstberatungen in Kommunen und für eine erste Einschätzung reicht es nach Aussage von Energieberaterinnen aus, ein kurzes Gespräch zu führen und einmal durch das Haus zu gehen. Ein Beispiel dafür wäre der »HäuserCheck«, wie in 2.4.2 geschildert (Dorsten 2015: 58). Die beiden Beratungsbereiche können sich gegenseitig Kundinnen zuführen.

Es fragt sich, wer als Beraterin ins Haus kommt. Aus dem technischen Bereich können das Schornsteinfeger oder Heizungstechniker sein, aus dem sozialen Bereich Pflegedienste, sie alle könnten ergänzend eine solche Erstberatung vornehmen. Es kann eine einzige Person allein kommen oder ein Beratungsteam, auch mit Mann und Frau für verschieden akzentuierte Ansprache; was hier die beste Form ist, muss eine praktische Erprobung zeigen.

### Energieberatung

Die Energieberatung kann auf verschiedene Weisen organisiert sein (Dunkelberg/Stieß 2011). In manchen Orten wird die Energieberatung im Rahmen einer Klimaschutzagentur organisiert, mehr zu dieser Option weiter unten.

Ein bundesweit herausragendes Beispiel breit angelegter Energieberatungen wurde in der InnovationCity Ruhr im Stadtgebiet von Bottrop durchgeführt: Dort wurde gemeinsam von Industrie, Handwerk und Kommune erreicht, dass die Modernisierungsquote sich von bundesweit üblichen 1 % auf etwa 3 % verdreifachte (Tappeser/Fromm 2018: 9).

### Wohnwünsche-Beratung

Der Aufbau der Wohnwünsche-Beratung orientiert sich an der in 3.4 dargelegten Idee, die fünf Elemente UUU&VW aufzubauen und sie dann zu vernetzen. Mit der Idee einer Vernetzung ist nicht gemeint, nur eine allgemeine Wohnraum-Beratung anzubieten, die aber keine konkreten Angebote im Sinne der fünf Elemente vorlegen kann; das entspräche im Sinne der Abbildung 29 einem Netz ohne Knoten. Jedes einzelne Angebot für Untermiete, Umzug, Umbau, soziale Wohnvermittlung und flächensparendes (eventuell gemeinschaftliches) Wohnen muss professionell gestaltet werden und wird in der Regel mehrere Mitarbeiterinnen umfassen, wie in der Fallstudie sowie in den Betrachtungen in Kapitel 5 deutlich wurde.

Welches der Angebote wahrgenommen und durchgeführt wird, hängt von den Wohnwünschen der Beratenen ab. Eine professionelle Durchführung der einzelnen Beratungselemente vorausgesetzt, ergeben sich Synergien. So wurde in 4.6.2 dargelegt, dass »Wohnen für Hilfe« mit Pflegeberatung kooperieren kann, oder mit Wohnungsgesellschaften. Um eine Kombination von U<sub>1</sub> »Wohnen für Hilfe« mit W Wohnprojekten ging es in einem Workshop beim Wohnprojekttag NRW, veranstaltet von WohnBund-Beratung NRW GmbH und Stiftung trias (siehe 4.2.1).

Weitere denkbare Kombinationen ergeben sich für die bei U<sub>2</sub> Umzug vorgestellten Alternativneubauten, und zwar sowohl zu einer Wohnberatung als Teil von Element U<sub>2</sub> Umbau als auch zum Element V Soziale Wohnvermittlung. In 5.2 wurden Alternativneubauten als Angebot von Wohnungsgesellschaften vorgestellt, die ihre eigene Mieterschaft zum Umzug animieren und dabei den Umzug von einer größeren Wohnung in eine (barrierefreie) kleinere Wohnung anstoßen.

Es wäre jedoch auch reizvoll, Umzug aus Eigentum heraus in solche kleinen Alternativneubauten (»Seniorenwohnungen«) anzuregen. Diskutiert wurde das während eines Online-Workshops mit Wohnungsgesellschaften im Rahmen des OptiWohn-Forschungsprojektes. Anlass war eine Überlegung aus Tübingen, kleine Eigentumswohnungen zu schaffen, die gezielt Eigentümerinnen benachbarter Einfamilienhäuser angeboten werden, und die bereits in der Planungszeit eingebunden werden. Dabei gab es bezüglich der Wünsche der Eigentümerinnen die Vermutung, dass manche von diesen erstmal ihre großen Keller und Dachgeschosse entrümpeln müssten, bevor sie sich verkleinern. Damit ergibt sich eine Verbindung zur Wohnberatung: Es gehört zu den Aufgaben einer Wohnberatung für Senioren, beim Entrümpeln zu helfen, falls dieser Wunsch vorhanden ist, und damit ließe sich im vorliegenden Fall die Voraussetzung für Umzug verbessern.

Das soeben skizzierte Modell beinhaltet jedoch die Hürde, dass ein Haus verkauft wird und eine Eigentumswohnung gekauft, zwei aufwändige Transaktionen, an denen Umzug und Verkleinerung scheitern kann. Daher wäre das nachfolgend vorgestellte Modell interessant.<sup>1</sup> Eine Wohnungsgesellschaft erstellt barrierefreie Wohnungen als Alternativneubau in einer Gegend mit vielen älteren, umzugswilligen Einfamilienhausbesitzerinnen. Beide Flächen könnte man zur Miete anbieten: Die älteren Eigentümerinnen ziehen zur Miete in die kleine Neubauwohnung. Damit dieser Umzug nicht daran scheitert, dass das zurückgelassene Eigenheim als Ballast bleibt, kümmert sich eine kommunale Stelle darum, dieses zu vermieten – und zwar wie in 5.4 dargelegt im Rahmen der sozialen Wohnraumvermittlung. Es ziehen also Menschen mit besonderem Bedarf zur Miete in das Eigenheim, und durch die Vermittlungsstelle wird gesichert, dass die Miete fließt und Probleme durch das Mietverhältnis schnell ausgeräumt werden. Zwar ist die erzielbare Miete im sozialen Wohnraum gedeckelt, andererseits handelt es sich um Einfamilieinhäuser, in denen auch größere Familien unterkommen können.

### Finanzbedarf oder Refinanzierung

Für die komplexere Wohnwünsche-Beratung gelten analog die als Ergebnis der Fallstudie in 4.6 gefundenen Erkenntnisse: Demzufolge ist es wünschenswert, wo die Beratungsbausteine es erlauben, eine Refinanzierung durch Gebühren oder externe Zuschüsse vorzusehen, die sich selbst trägt.

Investitionen sind nötig für Orientierungs- oder Einstiegsberatungen, wenn diese zu niedriger Gebühr möglichst viele Personen erreichen sollen. In der InnovationCity wurde obendrein vor allem zu Beginn viel aufsuchende Beratung durchgeführt, bei der die Beratungspersonen zu den Eigentümerinnen ins Haus gingen. Bei den einzelnen Bausteinen kann ein Zuschussbedarf entstehen für Umbau oder Renovierung, etwa um Räume vermietbar zu machen wie bei sozialer Wohnraumvermittlung (5.4), zum Beispiel für eine Trennwand oder ein Bad (5.3). Bei Vermittlungsbausteinen wie »Wohnen für Hilfe«, die eine Dienstleistung darstellen, sind Gebühren denkbar, aber man benötigt eine Finanzierung für die Aufbaujahre.

Bei jedem Baustein stellt sich die Frage, ob und wieviel die Bewohnerinnen hinterher Geld sparen oder einnehmen. Wenn zum Beispiel Umbau eine Vermietung ermöglicht (oder eine Untervermietung), kommt Geld herein. In 5.3. wurde verwiesen auf die Beispielrechnungen zur Wohnungsteilung, denen zufolge diese sich für Eigentümerinnen innerhalb von fünf Jahren rechnet, sofern 15.000 der 50.000 Euro Umzugskosten an Fördergeld gezahlt werden (Kenkmann 2019). Auch durch einen verkleinernden Umzug spart jemand Geld, außerdem wird dann vermarktbar Fläche frei.

---

1 Dank für die Diskussion zu diesem Modell an Thomas Kaulen.

Daran anknüpfend kann man die grundsätzliche Frage aufwerfen, bei welchen Teilleistungen Fördergeld oder Prämien nötig oder angemessen sind, wenn die Bewohnerinnen ohnehin finanziell profitieren. Es gibt die Aussage einzelner Vermittlerinnen von »Wohnen für Hilfe« ebenso wie bei sozialer Wohnraumvermittlung, dass das Thema Geld bei der Beratung vom Thema ablenkt, denn es gehe in erster Linie um soziale Fragen des Zusammenrückens.

Andererseits stellt Geld einen Anreiz dar, denn der Betroffene sieht möglicherweise erstmal die kurzfristigen Kosten, weniger die langfristigen Einnahmen. Eine bundesweite Förderung für gewonnenen unsichtbaren Wohnraum könnte helfen; dies wird in 7.4 ausgeführt. Für manche Beratungsbausteine gibt es ohnehin Finanzierungsmöglichkeiten, etwa Förderung für energieeffizienten Umbau oder altersgerechten Umbau.

Mögliche Finanzierungsquellen und interessierte Akteure wurden im (Social) Business Modell für »Wohnen für Hilfe« in 7.1.2 aufgeführt. Dazu kommt hier die Energieberatung (oder eine sie tragende Klimaschutzagentur): Die Wohnwünsche-Beratung mit ihren Bausteinen führt der Energieberatung neue Kunden zu, insofern wäre eine Mitfinanzierung des Wohnwünsche-Programms durch Energieagenturen vertretbar. Das würde sich automatisch ergeben, falls die Energieagenturen Träger der Doppelberatung werden.

## Personal

Es stellt sich die Frage, welche Personen für soziale Innovationen beim Wohnen geeignet wären, anders gesagt welches Personal- und Kompetenzprofil es für die Orientierungsberatungen gibt. Es geht also darum, wer sich als »Wohnraum-Berater« eignet, um Wohnwünsche anzusprechen. Hier darf man nach Kreimer nicht davon ausgehen, dass – bei einer Kombination mit Energieberatung für die Modernisierung und technische Innovationen – alle Energieberater das nebenbei mit erledigen könnten, denn es seien konkrete soziale Kompetenzen notwendig (Sebastian Kreimer 12.11.2020). Denkbare berufliche Hintergründe seien einerseits Sozialarbeiter. Möglich seien auch Raumplaner, die im Gegensatz zu den fachlich verwandten Architekten sozialer und ganzheitlicher denken (ebenda).

In 4.6.5 wurden hierfür bereits Betrachtungen angestellt. Im LebensRäume-Projekt gab es eine Ausschreibung für Wohnraum-Beratung im Landkreis Steinfurt: Beworben haben sich nicht die beiden bestehenden Wohnberatungen, stattdessen ein Verbund freiberuflicher Energieberater (Till Burkhardt 10.03.2021).

## Partizipation

Bei einem Beratungsprogramm zu Wohnwünschen kann es auch darum gehen, im Sinne der Social Practice Theory die persönlichen Fähigkeiten (Competences) zu trainieren und zu stärken.

Wichtig wäre jedoch, die gesamte Bürgerschaft einzubinden. Wie entscheidend das ist, zeigt das gescheiterte Beratungsprojekt für ein Einfamilienhausgebiet in Ahaus 2013, als nicht zuletzt eine dichtere Bebauung gefürchtet wurde – die Chancen der Partizipation verdeutlicht dagegen der dann dort eingeschlagene Weg, über eine spielerische Beschäftigung mit dem Stadtviertel zu Gesprächen über einzelne Häuser zu gelangen und dort auch über eine andere Nutzung des Wohnraums zu sprechen (Führs et al. 2015).

Anknüpfend an die Idee von Wohnwünsche-Gruppen in 4.6.2 können speziell in Stadtvierteln oder kleineren Städten Gruppen von Bürgerinnen sich für die Wohnwünsche-Beratung einsetzen. Dies kann der Belebung der Nachbarschaft dienen, oder es kann mit Blick auf die ganze Stadt dem Erhalt von Freiflächen und Grün in der Stadt dienen.

In diesem Sinne schlägt der Autor dieser Zeilen eine besondere Art der Bürgerbeteiligung vor, die unsichtbaren Wohnraum mobilisiert, Nachbarschaft und soziale Nähe stärkt und zugleich Neubau überflüssig macht und daher Freiflächen schützt: »Die Bürger schaffen Wohnraum mit vielen Raumwundern: Es fängt damit an, gemeinsam zu entrümpeln. Dann folgen Einbauten und Umbauten, außerdem werden ungenutzte Zimmer durch Untermieter belegt oder als Einliegerwohnung und so weiter durch alle Raumwunder hindurch. Schließlich können die Bürger Zimmer gemeinsam vermieten.« (Fuhrhop 2019: 103). Letztlich trägt das Zusammenrücken dazu bei, Äcker, Wiesen und Parks zu schützen.

## Digitalisierung

Beim Modell »Wohnen für Hilfe« wird eine Vermittlung von Wohnraumsuchenden und Wohnraumgebenden in mehreren Ländern online angebahnt, etwa in Österreich; zumindest als Vorauswahl von Partnern kann dies hilfreich sein (Pre-Matching; siehe 4.1.2). Erst recht mag Digitalisierung bei einer komplexeren Agentur helfen, um die noch vielfältigeren Wohnwünsche aufeinander abzustimmen. Dafür sprechen Erfahrungen aus anderen digitalen Plattformen rund ums Wohnen, etwa bei WGs, Wohnpartnerportalen und Wohnprojekten.

## Organisationsformen

Die Doppelberatung ist als lokales Modell denkbar. Ergänzend wären überregionale oder bundesweite fachliche Netzwerke zu den einzelnen Beratungsbausteinen hilfreich. Das könnte auf Ebene von Regionen, Bundesländern oder deutschlandweit durch öffentliche Träger organisiert werden, alternativ sind Wohlfahrtsträger oder Stiftungen denkbar.

Vergleichbar wäre dies der Initiative Energieeffizienz-Netzwerke, gefördert vom Bund über die Deutsche Energie-Agentur dena (Initiative Energieeffizienz-Netzwerke 2019). Sie könnte als Vorbild für Flächensuffizienz-Netzwerke dienen.

Zwar sind die Energieeffizienz-Netzwerke ein Angebot für Unternehmen, nicht für einzelne Vermieter, jedoch auch für Wohnungsunternehmen.

Die Häuserberatung könnte als Angebot einer *Klimaschutzagentur* organisiert werden. Dieser Begriff ist nicht eindeutig definiert: Manche entsprechen weitgehend Energieagenturen, die sich darauf konzentrieren, Bürgerinnen (oder Unternehmen) Tipps für das Energiesparen zu geben, oft bei Gebäuden, manchmal bei Stromerzeugung. Andere weiten ihre Tätigkeit auf andere klimarelevante Themen wie Mobilität aus, etwa Hildesheim und Karlsruhe (Klimaschutzagenturen 2021). Die Klimaschutzagentur Mannheim berät die Mitarbeiterinnen der Stadtverwaltung »von Energie und Mobilität bis hin zu Ernährung und Konsum« (ebenda).

Nach diesem Vorbild könnte eine Klimaschutzagentur als Dachorganisation dienen und entweder eine reine Wohnwünsche-Beratung anbieten, oder zusammen mit Energieberatung eine Häuserberatung entsprechend oben entworfenen Modell. Die Klimaschutzagentur Hannover bot bereits zeitweise eine erweiterte Energieberatung: Im Rahmen des Forschungsprojektes »Unser Haus. Effizient. Komfortabel. Sicher« gab es dort 2017 – 2019 das Beratungsangebot »Wohnen mit Plus: effizient, komfortabel, sicher«, es ging um Energieeffizienz, Barrierefreiheit und Einbruchschutz (Fromholz et al. 2019).

### 7.3 Handlungsempfehlung Fördermodell: Suffizienzhaus 40

Diese Arbeit begann mit der Feststellung, dass Energieeffizienz allein nicht für eine Energiewende ausreicht, sondern auch Flächensuffizienz nötig ist. Bislang konzentriert sich die Bau- und Umbauförderung durch den Bund und die Länder auf Maßnahmen für Energieeffizienz, es wäre daher sinnvoll, die Fördermaßnahmen zu ergänzen.

Dabei stellt sich die KfW durchaus der Diskussion, dass die bisherige Förderung mit ihrem Schwerpunkt auf den Betrieb von Gebäuden nicht ausreicht und auch die Erstellung der Häuser berücksichtigt werden muss, also der gesamte Lebenszyklus (KfW-DEN-GRE 2019). Das wiederum lenkt den Blick auch auf die Vermeidung von Neubau durch bessere Nutzung vorhandener Fläche (ebenda).

Bislang fördert die KfW »pro Wohneinheit«, so sollen mehr kleine Wohnungen gefördert werden. Darüber hinaus wären alternative Fördermodelle denkbar, die das Flächensparen begünstigen. Unten werden dafür zwei Modelle vorgestellt.

Zuvor ein Hinweis auf die Förderung städtebaulicher Maßnahmen: Diese erfolgt im Wesentlichen in Gebieten mit erheblichen Problemen wie einem Sanierungsbedarf oder großen sozialen Herausforderungen; es fehlt ein entsprechendes Förderangebot für die alternden Einfamilienhausgebiete (Mielke 2015: 218). Es könnte an den Zuschuss für die energetische Stadtsanierung anknüpfen, bei dem

ein Quartierskonzept zum Energiesparen aufgestellt wird (KfW 2019b). Ergänzend wäre es denkbar, ein Suffizienzkonzept für bessere Nutzung der Flächen zu fördern.

### **Fördermodell »gewonner Wohnraum«**

Im Rahmen der Energieeffizienz-Förderung wird neu geschaffener Wohnraum (oder die Sanierung bestehender Gebäude) gefördert, wenn bestimmte Grenzen des Energieverbrauchs eingehalten werden. Man könnte begründen, die Nutzbarmachung unsichtbaren Wohnraums hier einzuordnen: Wenn Wohnraum erstmals wieder genutzt wird, ist hierfür nahezu kein Energieaufwand nötig, die Energieeffizienz ist also sehr hoch.

Als Beispiel illustriert das die Erstellung eines Alternativwohnbaus wie in 5.2 beschrieben. Im Beispiel »Bremer Punkt« der Gewoba Bremen wurden 657 Quadratmeter neu gebaut, doch durch Umzüge haben die Bewohnerinnen 791 Quadratmeter freigezogen; es wurden also zusätzlich 134 Quadratmeter unsichtbarer Wohnraum nutzbar gemacht. Wenn der Neubau aufgrund seiner Energieeffizienz gefördert wurde, so würden die zusätzlich geschaffenen 134 Quadratmeter eine mindestens ebenso hohe Förderung verdienen. Eine solche Förderung würde die Entwickler von Seniorenwohnungen als Alternativneubauten dazu motivieren, vor allem diejenigen Bewohnerinnen zum Umzug einzuladen, die bislang auf besonders großer Fläche wohnen, und deren Umzug würde honoriert; das könnte auch in eine Prämie für die Umzügler münden.

Analog ließe sich argumentieren, dass die Nutzbarmachung unsichtbaren Wohnraums in den anderen besprochenen Bereichen eine Förderung ähnlich wie bei Energieeffizienz verdient: für jeden Quadratmeter, der durch soziale Wohnraumvermittlung oder »Wohnen für Hilfe« neu genutzt wird, oder nach Umbau erstmals neu vermietet. Bei gemeinschaftlichem Wohnen kommt es wie in 5.5 dargelegt darauf an, ob hier tatsächlich flächensparend gewohnt wird; dafür im Folgenden ein ergänzendes Fördermodell.

### **Fördermodell Suffizienzhaus**

Energieeffizienz fördert die KfW bei einzelnen Gebäuden als »Effizienzhaus« beim Bauen (KfW 2020a) und beim Sanieren (KfW 2020b, KfW 2020c). Ergänzend könnte sie flächensparendes Wohnen fördern, wenn eine bestimmte Pro-Kopf-Wohnfläche unterschritten wird. Insbesondere bei Wohnprojekten oder Wohnungsgesellschaften wäre es denkbar, Flächensparkonzepte damit zu würdigen. Es ginge analog gedacht um ein »Suffizienzhaus«-Förderprogramm oder breiter formuliert um Suffizienzwohnen. Eine Formel dafür könnte lauten:

**Suffizienzwohnen 40**

$$UW = U_1 + U_2 + U_3 + V + W < 40 \text{ qm/Person}$$

Förderbetrag XXX €/qm

**Suffizienzwohnen 30**

$$UW = U_1 + U_2 + U_3 + V + W < 30 \text{ qm/Person}$$

Förderbetrag ZZZ €/qm

Umgesetzt werden könnte das bei Neubau wie folgt: Wenn das Nutzungskonzept und der Erstbezug die entsprechenden Grenzwerte für Pro-Kopf-Wohnfläche unterschreiten, wird ein Förderbetrag je Quadratmeter gezahlt. Auf ähnliche Weise berücksichtigt wie erwähnt das Konstanzer Konzeptverfahren für Baugemeinschaften die Pro-Kopf-Wohnfläche: Punkte gibt es bei einer individuellen Wohnfläche von weniger als 35, weniger als 30 oder sogar weniger als 25 Quadratmetern pro Kopf (Konstanz 2018: 12).

Im Bestand könnte dies als Fördermodell für ein flexibles Nutzungskonzept eingesetzt werden: Nehmen wir ein gealtertes Wohnprojekt oder eine Wohnsiedlung. Ausgehend von einem Ist-Zustand mit einer bestimmten Zahl an Bewohnerinnen und Wohnfläche würde die Wohnungsgesellschaft ein Konzept starten, um die Wohnfläche intensiver zu nutzen, und sich dabei der in dieser Arbeit geschilderten Modelle bedienen, also »Wohnen für Hilfe«, interner Umzug, Jokerzimmer und mehr. Entweder es würde dann im Zustand nach einer Projektphase gefördert, wenn die obengenannten Grenzwerte unterschritten werden. Oder es wird nach der Phase berechnet, wieviel Quadratmeter neu genutzt wurden, und im Sinne des ersten Fördervorschlags der gewonnene Wohnraum honoriert. So oder so bezieht sich eine Förderung von Bestandswohnungen nach dem hier vorgeschlagenen Suffizienzwohnen-Modell auf einen festgelegten Zeitpunkt oder Zeitraum; zwanzig Jahre später könnte womöglich erneut eine Förderung für Flächensparen abgerufen werden.

## 7.4 Aufgabe und Grenzen der Forschungsarbeit und ihrer Methodik

### Aufgabe der vorliegenden Arbeit

Die Dramatik des Klimawandels erfordert weitreichende Veränderungen bei Gewohnheiten, Standards, Wissen und Märkten, die das tägliche Leben formen, und der dazu nötige Systemwechsel erfordert Analysen über die Fachdisziplinen hinweg: »If climate change calls for transitions of such a scale that conventions, standards, routines, forms of know-how, markets and expectations need rearranging across all domains of daily life, a further challenge is to determine how systemic moves in

this direction might be detected. As mentioned above, this argues for cross-sectoral analyses of how policy making of all forms influences the texture and rhythm of daily life, and with what consequence for patterns of mobility or of energy consumption.« (Shove et al. 2012: 115). Eine solche interdisziplinäre Analyse suffizienten und nachhaltigen Umgangs mit Wohnraum soll die vorliegende Arbeit darstellen.

## Grenzen dieser Forschungsarbeit und ihrer Methodik

Begrenzt wird die Forschungsarbeit einerseits durch die Tatsache der vielen offenen Forschungsfragen und der dadurch fehlenden Datengrundlagen. Andererseits fehlt internationale Vergleichsforschung. Dies zeigt sich bei »Wohnen für Hilfe«, wo die Arbeit international, wie die Fallstudie gezeigt hat, professioneller organisiert ist als in Deutschland.

Zur Methodik: Die empirische Untersuchung zu wenigen ausgewählten Daten der Vermittlungsstellen von »Wohnen für Hilfe« hat einerseits den gewünschten Effekt erzielt, nahezu eine Vollerhebung durchführen zu können dank des hohen Beteiligungsgrades, gerade auch im Unterschied zu anderen Arbeiten. Andererseits gelang dies durch den Verzicht auf eine Befragung zu weiteren Fakten. Hier könnten möglicherweise zukünftige vertiefte Untersuchungen zur Arbeit einzelner Vermittlungsstellen eine tiefere Analyse bieten. Leitfadengestützte Interviews zur Vermittlungsarbeit könnten den Prozess analysieren und Erfolgsfaktoren sowie Hemmnisse im Ablauf herausfinden.

Die Aufnahme der Kurzfallstudien zu anderen Möglichkeiten, unsichtbaren Wohnraum nutzbar zu machen, kann entsprechend dem Charakter dieser Untersuchungen nur einzelne Aspekte erklären und nicht die Tiefe der Fallstudie bieten. Mit empirischen Analysen in weiteren Forschungsarbeiten ließe sich eine gründlichere Datenbasis schaffen, insbesondere für die Abschätzung der Potenziale des unsichtbaren Wohnraums.

## Umgang mit nicht-suffizientem Verhalten

Der Schwerpunkt dieser Arbeit liegt auf der positiv formulierten Frage, welche Wohnpraktiken nachhaltig wirken, indem sie unsichtbaren Wohnraum nutzbar machen, es geht also um angewandte Suffizienzpolitik. Man kann jedoch die Ansicht vertreten, dass diese fördernd-positiven Maßnahmen nicht ausreichen: »Wenn nachhaltiges Verhalten wirksam gefördert werden soll – ganz gleich, ob aus sozialen, ökologischen oder ökonomischen Gründen – ist es sinnvoll, gleichzeitig nicht-nachhaltige Alltagspraktiken einzuschränken« (Böcker et al. 2020: 68). Das liege zum einen daran, dass es schlicht nicht genug Platz für alle Angebote gebe, also am Beispiel des Wohnens hätten Kommunen »nicht (mehr) genügend Flächen, um Einfamilienhausgebiete auszuweisen und alternative Wohnformen zu fördern«

(ebenda: 69). Zum anderen würden nachhaltige Angebote schlimmstenfalls zusätzlich genutzt; darunter könnte man sich vermutlich ein Tiny House vorstellen, das als Wochenendhäuschen dient.

Bevor es an das *Einschränken* nicht-suffizienten Verhaltens geht, wäre es denkbar, das *Fördern* besonders flächenbeanspruchender Wohnformen zu beenden. Das könnte zum Beispiel bedeuten, die Energieeffizienz-Förderung der KfW für Neubau nur dann anzubieten, wenn pro Person höchstens sechzig Quadratmeter gebaut werden. Eine derart geänderte Energieeffizienz-Förderung passt zur in 7.3 vorgeschlagenen Förderung des Suffizienzwohnens und beides fördert Flächensparen.

Eine Kombination von Push- und Pull-Faktoren ergibt sich aus dem Vorschlag des Sachverständigenrates für Umweltfragen, den Flächenverbrauch auf Netto-Null zu senken: Bis 2030 sollte demzufolge der Flächenverbrauch von sechzig Hektar pro Tag auf null sinken, und zwar nicht wie bisher als generelle politische Leitlinie, sondern als verbindliche Obergrenze (SRU 2016: 239ff.). In diesem Rahmen wäre es den Kommunen weiterhin erlaubt, neu zu bauen, doch die Ausweisung neuer Baugebiete soll nach Vorschlag des SRU an Bedingungen geknüpft werden: »Innenentwicklungspotenziale sollten obligatorisch erfasst und die Neuausweisung von Baugebieten nur bei Nachweis mangelnder Innenentwicklungspotenziale zugelassen werden« (ebenda: 284). Hier könnte man als weitere Bedingung formulieren, dass die Kommunen erprobte Werkzeuge zur Erschließung des unsichtbaren Wohnraums anwenden müssen, bevor sie neue Baugebiete ausweisen dürfen. Neue Baugebiete würden zum Beispiel nur zugelassen, wenn die Kommunen professionell »Wohnen für Hilfe« oder soziale Wohnraumvermittlung anbieten. Und je mehr sie die Angebote ausbauen, unsichtbaren Wohnraum neu zu nutzen, desto weniger sind sie auf Neubau angewiesen.

## 7.5 Weitere Forschungsfragen

Das Forschungsgebiet des unsichtbaren Wohnraums ist interdisziplinär angelegt, wie in dieser Arbeit deutlich wurde. Es stellen sich zahlreiche offene Fragen. Sie werden nachfolgend formuliert. Abbildung 32 zeigt wichtige Felder des Forschungsbedarfes.

### Forschungsbedarf zur Theorie

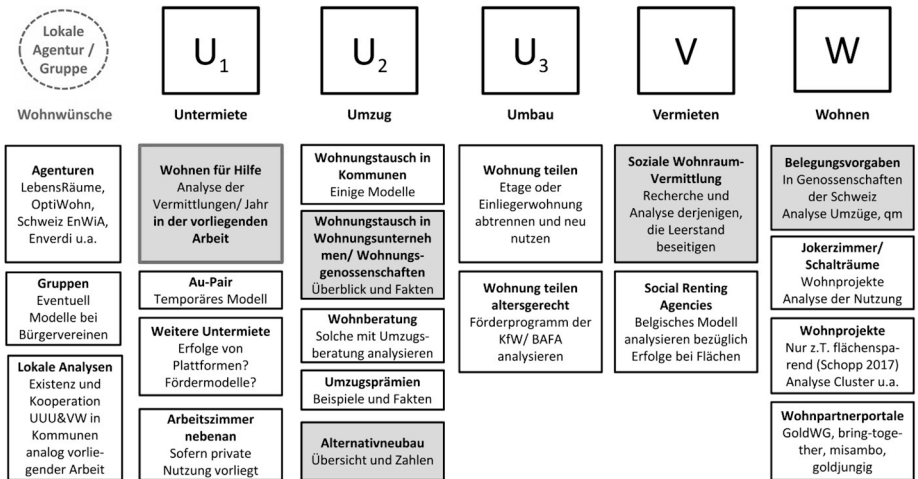
**Social Practice Theory** Die Abhängigkeiten zwischen den einzelnen Elementen der sozialen Praktiken wären zu untersuchen: Zeitlicher Ablauf (erst »materials«, dann »competences« und »meanings«) oder Hierarchien und gegenseitige Bedingungen.

**Soziale Innovationen** Wenn man »Wohnen für Hilfe« (und andere flächensparende Wohnpraktiken) in verbesserter Form als neue soziale Praktiken betrachtet, ist ihre Einführung als soziale Innovation zu interpretieren und der Innovationsprozess zu erforschen.

Abbildung 32: Forschungsbedarf Unsichtbarer Wohnraum

## Forschungsbedarf Unsichtbarer Wohnraum

Theorie: Zeitliche Bezüge zwischen Elementen sozialer Wohnpraktiken/ Wohnformen als soziale Innovation



### Forschungsbedarf zu »Wohnen für Hilfe«

**Internationaler Vergleich** Erfassung der Vermittlungszahlen internationaler Modelle, ergänzend zu Costa (2020). Analyse der Organisationen und Netzwerke in den USA (NSHRC) sowie in Frankreich (LIS, CoSI, ensemble2générations).

**Archiv »Wohnen für Hilfe«** Die im Rahmen dieser Forschungsarbeit gesicherten Unterlagen aus der Anfangszeit von »Wohnen für Hilfe« gilt es auszuwerten (4.1.1).

**Online-Vermittlungen** Zwar wurde die Vermittlung von Privat an Privat in dieser Arbeit kritisch skizziert und die organisierten Vermittlungsstellen haben Vorbehalte (4.1.3). Interessant wäre es aber grade deswegen, das Volumen bisheriger Privat-

vermittlungen zu recherchieren und auf einschlägigen Onlineplattformen, etwa für WGs, nach Angeboten zu suchen. Das könnte Indizien für einen Bedarf an organisierter Vermittlung liefern, die statt reiner Onlineportale die Vermittlungsarbeit übernimmt.

**Streuung** Im Rahmen der Erhebung wurde eine erhebliche Streuung der Vermittlungserfolge in Deutschland festgestellt (4.2.4). Interessant wäre eine vergleichende Untersuchung im internationalen Vergleich, um die These zu testen, die dortige Professionalisierung und die Netzwerke verringerten die Streuung.

**Wohnflächenermittlung/Vorher-Nachher-Vergleich** Für die Bewertung des Potenzials von »Wohnen für Hilfe« und die Opportunitätskosten ist es wichtig, auf welcher Wohnfläche die Wohnraumnehmerinnen wohnen oder sonst wohnen würden. Es wäre daher aufschlussreich zu ermitteln, welche Wohnfläche ihnen bei »Wohnen für Hilfe« zur Verfügung steht (individuelle und gemeinschaftlich genutzte Wohnfläche müssten dabei getrennt erhoben werden).

Zu betrachten wäre analog zu Schopp (2018) bei Wohnprojekten, auf wieviel Fläche die Wohnraumnehmerinnen vorher wohnten im Vergleich zu Nachher.

**Steuerrecht/Gemeinnützigkeit** Praxisbezogene Fragen wären die Möglichkeit, Gebühren für die Vermittlungsarbeit einzuführen, auch bei Gemeinnützigkeit eines Trägers, sowie die Verbindung dieses Aspekts zur offenen steuerrechtlichen Behandlung (4.6.3).

## Forschungsbedarf zu den anderen sozialen Praktiken nach UUU&VW

Die kurzen Betrachtungen zu den vier anderen sozialen Wohnpraktiken in Kapitel 5 haben gezeigt, dass vertiefte Untersuchungen sinnvoll wären, analog zur vorliegenden Fallstudie. Für die Analysen wären dabei (wie in 4.7 dargelegt) folgende Aspekte interessant: Fachliche Qualität – Refinanzierung – Netzwerk – Vernetzung (lokal) – Gemeinnützigkeit – Vorbilder (Best Practices) – Potenzial.

## Allgemein zum unsichtbaren Wohnraum

**Wohnungsbelegung** Wohnungsgesellschaften wissen oft nicht, wer in welcher Wohnung wohnt, das heißt wenn vor vielen Jahren eine Familie einzog, können sie nicht immer sagen, wer davon heute noch dort wohnt. In beispielhaften Untersuchungen wäre nachzuprüfen, inwiefern die theoretische und praktische Belegung von Wohnungen sich unterscheidet, um unsichtbaren Wohnraum aufzudecken.

**Profession/Berufe** Man könnte die Berufsprofile derjenigen untersuchen, die bereits in einzelnen Sparten aktiv sind, die sich mit Aspekten der Wohnraum-Beratung beschäftigen: Wohnen für Hilfe, soziale Wohnraumvermittlung, Wohnberatung, Umzugsberatung, Wohnprojektberatung. Mit der Umbauberatung (im Rahmen von Wohnberatung) gibt es einen Übergang zur Bau- und Energieberatung.

#### Lokale Analysen

Analog zu den Untersuchungen in 4.5 bieten sich vergleichende Studien an zur Zusammenarbeit von Akteuren für unsichtbaren Wohnraum in verschiedenen Städten.

## U<sub>1</sub> Untermieter außerhalb von »Wohnen für Hilfe«

**Arbeitszimmer nebenan** In 5.1 ging es um privat an Nachbarn vermittelte Arbeitsräume oder Hausaufgabenzimmer. In praxisbezogenen Forschungsprojekten könnte man herausfinden, wie sich Angebot und Nachfrage solcher Räume verhalten und was deren Nutzung begünstigt. Digitale Plattformen könnten dabei hilfreich sein.

## U<sub>2</sub> Umzüge

**Alternativneubau** Untersuchung neu gebauter Seniorenwohnungen als Alternativneubauten mit Vorher-Nachher-Vergleich der Wohnflächen pro Person.

**Umzugsquoten** Bereits jetzt ziehen Mieterinnen innerhalb von Wohnungsgesellschaften und Wohnungsgenossenschaften um, dazu lagen für 5.2 zwei Datensätze vor. Zu erforschen wären die aktuellen Umzugsquoten und die »Best Practices« im Sinne einer hohen Zahl sich verkleinernder Mieterinnen. Daran anknüpfen könnten die dafür umgesetzten Maßnahmen betrachtet werden.

**Umzugsförderung/Wohnungstausch** Die zahlreichen einzelnen Maßnahmen wie Umzugsprämien, Vermieterprämien und Wohnungstausch-Programme müssten gesichtet und systematisch untersucht werden, samt einer Analyse ihrer Erfolge und des Aufwands; ein Vorbild könnte das Forschungsprojekt der Schader-Stiftung sein, das aus den 1990er Jahren stammt (Schader-Stiftung 1997). Forschungsbedarf besteht dazu, wie sich verkleinernde Umzüge auslösen lassen, über das übliche Maß hinaus.

**Umzugsberatung/Wohnberatung** Untersuchung derjenigen Wohnberatungen, die auch Umzugsberatungen anbieten, bezüglich ihrer Erfolge.

**Umzugsberatung/Abriss oder Sanierung** Vergleichende Analyse zu Vorgehen und Erfolgen von Umzugsmanagement bei Wohnungsgesellschaften (oder Kommunen),

die aufgrund von Sanierungen oder Abrissplänen Umzüge organisierten, etwa beim Stadtumbau Ost oder bei geräumten Dörfern im Braunkohletagebau.

**Wohnungstausch historisch** Historische Studie zum Wohnungstausch in der DDR, wo dieser von den kommunalen Wohnungsverwaltungen durchgeführt wurde.

### U<sub>3</sub> Umbau

**Wohnraumfertigstellung im Bestand** Es wäre zu untersuchen, auf welche Typen von Umbau sich die statistisch bereits erfassten Angaben zur Fertigstellung von Wohnraum im Bestand verteilen, um daraus Potenziale des unsichtbaren Wohnraums abzuleiten.

**Altersgerecht umbauen** Forschungsfrage: Wie sehr die Option »Wohnungsteilung« im KfW-Programm zum altersgerechten Umbauen genutzt wird, also wieviele geteilte Wohnungen dadurch entstehen.

**Bestandsschutz Altbau** Vergleichende Untersuchung der Landesbauordnungen bezüglich der Hemmnisse für Wohnungsteilung und das Abtrennen von Einliegerwohnungen (5.3).

### V Soziale Wohnraumvermittlung

**Fallstudie** Bedarf besteht an einer grundlegenden Fallstudie zum derzeitigen Volumen sozialer Wohnraumvermittlung in Deutschland, sei es in Agenturen, von Kommunen, Wohlfahrtsverbänden oder kirchlichen Trägern. Dabei ginge es primär um die bereits getätigte Akquise von zuvor leerstehendem Wohnraum, um deren Erfolgsfaktoren und Hemmnisse. Potenzielle Partner für eine solche Analyse wären die Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe BAG-W sowie Eigentümerverbände (etwa Haus & Grund).

**Internationaler Vergleich** Studie zu Social Renting Agencies in Belgien unter dem Aspekt der Akquise privaten (unsichtbaren) Wohnraums.

**Sozialer Wohnraumverkauf** Zu untersuchen wäre die Möglichkeit, die Tätigkeit von genossenschaftlichen Immobilienagenturen beim sozialen Verkauf von Immobilien von Mehrfamilienhäusern auf Einfamilienhäuser zu übertragen. Interessant wären eventuell bereits vorliegende Fälle der Schenkung oder des Verkaufs von Einfamilienhäusern an soziale Träger sowie die Frage, ob und unter welchen Rahmenbedingungen diese Immobilien im Bestand gehalten werden.

## W Flächensparend und flexibel Wohnen

**Belegungsvorgaben** Bei den schweizerischen Wohnungsgenossenschaften mit Belegungsregeln wäre zu erforschen, wieviele interne Umzüge dadurch ausgelöst werden (Blumer 2012). Anders gesagt ließe sich dadurch beziffern, wieviel unsichtbarer Wohnraum infolge von Belegungsvorgaben jährlich mobilisiert wird.

**Schalträume/Jokerzimmer** Es wäre eine Forschungsaufgabe, bestehende flexible Wohnformen wie Jokerzimmer darauf zu untersuchen, wie oft diese genutzt werden. Es könnte dementsprechend benannt werden, wieviele Quadratmeter im Bestand geschaffen wurden.

**Flexibles Wohnen rechtlich** Vergleichende Untersuchung der Landesbauordnungen und der Landes-Wohnraumförderprogramme bezüglich der Hemmnisse für die Einrichtung von Schalträumen, Jokerzimmern und Clusterwohnungen.

**Wohnpartnerportale** Untersuchung zu digitalen Plattformen zur Vermittlung von Wohnpartnerschaften oder Wohnprojekten wie bring-together.de, GoldWG, grossjungig und misambo hinsichtlich der Auswirkung auf Wohnflächen und unsichtbaren Wohnraum durch Zusammenziehen von Personen.

## Forschungsbedarf zu anderen Aspekten

**Neubaukosten** In Kapitel 2.1.1 wurde deutlich: Baugebiete werden, wenn überhaupt, nur vorher (bei der Planung) einer fiskalischen Analyse unterworfen. Es fehlen Ist-Werte von umgesetzten Baugebieten, um die Kosten neuer Baugebiete zu beziffern. Des Weiteren fehlen aussagekräftige und verlässliche Angaben zu den Infrastrukturfolgekosten neuer Baugebiete.

Bei Wohnheimen für Studierende fehlen komplette Kostenberechnungen inklusive der jeweiligen Grundstückskosten sowie, für die Planungs- und Bauzeit, die anteiligen Personalkosten der Bauabteilungen der Studierendenwerke.

**Wohnkonsistenz** Zu untersuchen wären die Auswirkungen einer Transformation zu einer Kreislaufwirtschaft des Wohnens auf Beschäftigung und Umsatz. Wie in 6.3.2. dargelegt, wären dafür Angaben zur heutigen Verteilung auf Neubau und Altbau erforderlich, und davon ausgehend Untersuchungen zu Beschäftigungspotenzialen bei intensiverem Umbau und erhöhter Vermittlungsarbeit.

