

# Inhalt

---

<b>Zusammenfassung</b> .....	11
<b>Abstract: Invisible Living Space – Housing Sufficiency and the Case of Homeshare Programs</b> .....	13
<b>1 Einleitung: Der unsichtbare Wohnraum – ein neues Forschungsgebiet</b> .....	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
<b>2 Wohnraum schaffen mit und ohne Neubau</b> .....	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
<b>3 Soziale Praktiken und unsichtbarer Wohnraum</b> .....	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
<b>4</b>	<b>Fallstudie »Wohnen für Hilfe« .....</b>	<b>117</b>
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

<b>5 Kurzfallstudien</b> .....	183
Anmerkungen zu den Analysen .....	184
5.1 U <sub>1</sub> 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 <sub>2</sub> 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 <sub>3</sub> 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
<b>6 Potenzial des unsichtbaren Wohnraums .....</b>	<b>221</b>
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
<b>7 Fazit und Ausblick: Unsichtbaren Wohnraum nutzbar machen .....</b>	<b>233</b>
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
<b>Quellenverzeichnis .....</b>	<b>257</b>
<b>Abbildungsverzeichnis .....</b>	<b>287</b>
<b>Tabellenverzeichnis .....</b>	<b>289</b>

<b>Interview- und Gesprächsverzeichnis</b> .....	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
<b>Dank</b> .....	299
<b>Liste der Anhänge</b> .....	301
Fragenkatalog für die mündliche Befragung .....	304

