

4 Fallstudie »Wohnen für Hilfe«

Die Grundidee von »Wohnen für Hilfe« ist einfach: eine meist jüngere Person zieht als Untermieterin oder Mieterin zu einer meist älteren Person und zahlt dafür keine normale Miete, sondern hilft im Haushalt, im Garten oder beim Einkaufen. Neben den sozialen, den menschlichen Vorteilen dieses Modells leuchtet ein, dass damit unsichtbarer Wohnraum neu genutzt wird, weil die Zugezogenen meist in ehemalige Kinderzimmer ziehen oder in leerstehende Einliegerwohnungen. Wohnungen ausreichender Größe stehen millionenfach zur Verfügung, so wohnen ältere Menschen im Durchschnitt auf über sechzig Quadratmetern pro Person (Deschermeier/Henger 2015: 25). Aus dieser Nutzung einer Wohnraumreserve folgen ökologische und ökonomische Vorteile, und daraus ergibt sich das Forschungsinteresse, wie und warum dieses Modell funktioniert. Die Fallstudie bedient sich dabei einem Multi-Method-Mix, der in 1.3 erläutert wurde; hier folgt ein Überblick über den Zusammenhang der Unterkapitel und die fallstudienspezifischen Forschungsfragen.

Um die Arbeit der bundesweiten Vermittlungsstellen von »Wohnen für Hilfe« gut zu verstehen, beginnt die Fallstudie mit einer Einführung in 4.1 und einem fallstudienspezifischen Literaturüberblick in 4.1.1, gefolgt von der Geschichte dieses Modells auch im Vergleich mit der internationalen Praktik, wo es im angelsächsischen Gebiet als »Homeshare« bezeichnet wird (4.1.2). Meist junge Menschen als eine Art helfende Untermieter zu meist älteren Personen zu vermitteln, darin besteht der Kern der Vermittlungsarbeit. Zur Eingrenzung des Forschungsschwerpunkts werden andere Varianten erläutert, etwa die Vermittlung in Seniorenheime oder inklusive WGs (4.1.3).

Bereits nach kurzer Vorrecherche erscheinen widersprüchliche Fakten: Es gibt in Deutschland über dreißig Vermittlungsstellen von »Wohnen für Hilfe« und das Modell besteht bereits seit den 1990er Jahren; international werden allein in Brüssel jährlich über dreihundert Wohnpaare zusammengebracht – doch einige der deutschen Vermittlungsstellen schaffen nicht mal fünf Vermittlungen jährlich, viele weitere haben ihre Arbeit beendet (Kreimer 2017, Costa 2015, Costa 2020).

Um die Gründe für diesen Kontrast zwischen Realität und Potenzial zu klären und damit, entsprechend der zweiten und dritten fallstudienspezifischen Frage,

die Erfolgsfaktoren, Hemmnisse und das Verbesserungspotenzial von »Wohnen für Hilfe« zu benennen, betrachtet die Fallstudie die Vermittlungsstellen vor allem bezüglich ihrer Größe, ihrer Dauerhaftigkeit und damit verbunden mit ihrer Refinanzierung. Diese empirische Analyse bildet den Schwerpunkt der Fallstudie. Eine quantitative Analyse (in 4.2) hilft das Potenzial von »Wohnen für Hilfe« in Deutschland zu beziffern, gibt also eine Antwort auf die erste fallstudienspezifische Frage, wieviele Wohnpaare von den Vermittlungsstellen in Deutschland zusammengeführt werden und wieviele es, gemessen an den besten Beispielen, sein könnten.

Es folgen weitere Analysen (4.3 bis 4.5). Zwei Betrachtungsweisen ziehen sich durch alle Untersuchungen, ausgehend von der theoretischen Grundlage in Kapitel 3: der Blick auf Netzwerke und Vernetzung, also einerseits die fachliche Einbindung (in Netzwerke, hier auch vertikale Einbindung genannt), andererseits die lokale Einbindung und Vernetzung (auch horizontale Einbindung).

Als Ergebnis der Analysen werden in 4.6 Erfolgsfaktoren und Hemmnisse von »Wohnen für Hilfe« dargelegt. Es folgt in 4.7 ein abschließendes Fazit mit einer Verallgemeinerung der Erkenntnisse.

4.1 Einführung: Homeshare/»Wohnen für Hilfe«

Das Vermittlungsmodell »Wohnen für Hilfe« wurde in 1.2 wie folgt definiert:

Das Modell »Wohnen für Hilfe« (international »Homeshare«) vermittelt eine besondere Form von Untermietern: Meist ziehen junge Leute, etwa Studierende, zu älteren Menschen, und zahlen keine (oder eine geringe) Untermiete, sondern helfen beim Einkaufen, im Haushalt oder im Garten. Vermittlungsstellen bringen Ältere und Jüngere zusammen und vermitteln Wohnpaare.

Varianten dieses Modells werden nachfolgend in 4.1.2 vorgestellt; zuvor betrachten wir die Abgrenzung zu einer anderen sozialen Praktik, unsichtbaren Wohnraum nutzbar zu machen. Wie im Zusammenhang mit der Formel UUU&VW in 3.4 geschildert, handelt es sich um Prototypen, die eng miteinander verwandt sind. Dabei gibt es vor allem eine Nähe von »Wohnen für Hilfe« zur sozialen Wohnraumvermittlung (dem V in der Formel). Bei dieser werden nicht Untermieter, sondern Mieter vermittelt, die in eigenständige Wohnungen ziehen und eine reguläre Miete zahlen (oder eine Behörde zahlt diese Miete, weil es sich um Personen mit Unterstützungsanspruch handelt). Es kann sich jedoch dabei auch um Einliegerwohnungen handeln, also direkt an die Hauptwohnung anschließende Teilwohnungen – und dort können alternativ »Untermieter« nach »Wohnen für Hilfe« unterkommen.

Im Modell von »Abitare Solidale« in Florenz wurde eine Mischform zwischen diesen beiden Typen geschaffen: Zu den Älteren ziehen Menschen mit sozialen Problemen, etwa Frauen, die Opfer häuslicher Gewalt wurden, oder Personen mit momentanen wirtschaftlichen Schwierigkeiten, oder auch Personen mit Behinderung, und diese Menschen helfen im Haushalt oder im Garten (Danesi 2019: 30). Auch hier handelt es sich um gegenseitige Hilfe, wobei die einen Wohnraum und Rat beisteuern, die anderen Hilfe im täglichen Leben, also wie im Modell »Wohnen für Hilfe«. Andererseits handelt es sich bei den Wohnraumnehmern um Menschen, die dringend Wohnraum suchen, und die aus verschiedenen Gründen in einer sozialen Notlage sind – dies entspricht der Ausgangslage der sozialen Wohnraumvermittlung (mehr zu dieser in 5.4). In ähnlicher Form betrachtet Hagopian (2021) »homeshare« in den USA als Mittel gegen Wohnungslosigkeit.

Abitare Solidale arbeitet seit 2008 erfolgreich, und das relativiert ein wenig die persönliche Herausforderung des Zusammenlebens, die sich mit »Wohnen für Hilfe« verbindet: Viele Menschen können sich nicht vorstellen, eine nicht verwandte Person aus einer anderen Generation in ihre Wohnung aufzunehmen, weil das zu viel Nähe bedeutet; selbst wenn es reizvoll sein mag, dass diese Person im Alltag hilft. Noch einmal größer ist jedoch die persönliche Aufgabe, sich auf jemand einzulassen, der oder die besonderen Hilfsbedarf hat und sich schwer tut, ein normales Leben zu führen. Selbst das aber kann gelingen, wie Abitare Solidale zeigt.

4.1.1 Fallstudienspezifische Forschung, Archiv

»Wohnen für Hilfe« ist eine Wohnform und damit in erster Linie eine soziale Praktik, bei der es den Wohnpaaren darum geht, eine zu ihren persönlichen Bedürfnissen passende Wohnsituation zu schaffen, Nähe oder Hilfe zu organisieren – nur als Nebeneffekt wird unsichtbarer Wohnraum nutzbar gemacht, der erwähnte »Co-Benefit« (Siedle 2020: 53). Auch aus diesem Hintergrund folgt, dass sich die in 2.4 vorgestellte Forschungsliteratur selten dieser Wohnform widmet, weder aus immobilienwirtschaftlicher noch aus stadtplanerischer Sicht und kaum bei der Suffizienzforschung. »Wohnen für Hilfe« wird gelegentlich als eine von verschiedenen Möglichkeiten gemeinschaftlichen Wohnens genannt (Lorek/Spangenberg 2019: 290, Kenkmann et al. 2019: 63, 94), fehlt jedoch in Überblicken flächensparender Möglichkeiten (Gmünder et al. 2016, Rütter et al. 2019).

Es gibt wenige Quellen, die sich ausdrücklich und wissenschaftlich mit »Wohnen für Hilfe« oder international mit »Homeshare« beschäftigen; das konstatiert Costa in einem Rückblick auf ihre eigenen Forschungen: »I realized that very little had been written about these specific arrangements, at least in the academia« (Costa 2020: 15).

Vorliegende Quellen verteilen sich auf verschiedene Disziplinen, mit Schwerpunkt auf sozialwissenschaftlichen Untersuchungen; sie werden nachfolgend vorgestellt.

Aus Perspektive der Sozialen Arbeit schreibt Sebastian seine Bachelorarbeit zu »Wohnen für Hilfe«, wobei schon der Umfang von 176 Seiten diese Studie über eine gewöhnliche Bachelorarbeit hinaushebt (Kreimer 2017). Ein wichtiges Fazit seiner Untersuchung bildet einen der Ausgangspunkte für die vorliegende Forschungsarbeit: »Die geringe Größe der einzelnen Projekte und die damit verbundene geringe gesellschaftliche Relevanz erschweren die Finanzierung und personelle Ausstattung. Schlussfolgernd lässt sich sagen, dass Wohnen-für-Hilfe sich professionalisieren und institutionalisieren muss, um ihre Arbeit politisch und gesellschaftlich darstellen zu können.« (Kreimer 2017: Abstract).

Dazu kommen zwei Masterarbeiten jüngerer Datums: Aus raumplanerischer Sicht widmet sich Klein den Problemen und Potenzialen des Modells, wirft einen Blick auf internationale Modelle und legt Handlungsempfehlungen vor (Klein 2020). Als stadtplanerische Arbeit bindet Lesem das Modell in die Suffizienztheorie ein (Lessem 2018).

Bereits 2010 untersuchte Hagmann »Wohnen für Hilfe« in ihrer Masterarbeit aus gerontologischer Sicht, mit einem Schwerpunkt auf das Modell in Zürich, durchgeführt vom Trägerverein Pro Senectute (Hagmann 2010).

Bei internationalen Texten und Analysen nehmen die Arbeiten von Costa eine Sonderstellung ein, weil sie sich ausführlich und wiederkehrend dem Thema Homeshare (HS) gewidmet hat (Costa 2020, Costa 2019, Costa 2016, Costa 2015). Sie beschreibt ihre eigenen Untersuchungen und Interviews mit Akteuren: »I studied HS mostly by interviewing key figures, especially managers of various programmes I analyzed.« (Costa 2020: 14). Erstmals war ihr das Homeshare-Modell 2012 aufgefallen, ab 2015 untersuchte sie es systematisch (Costa 2019: 11f.). Dabei hat sie 42 Interviews geführt: »Considering the two main research phases, I studied HS programmes and the networks of HS associations [...] through 42 face-to-face and telephone interviews with their managers.« (Costa 2020: 18).

In Costa (2015) entwirft sie eine Typologie der verschiedenen Programme: nach Zielgruppen (nur Studierende oder allgemein generationenübergreifend), Hilfsleistungen (konkrete Hilfe, nächtliche Anwesenheit oder Gesellschaft) und Kosten (gegen Geld, also Miete, oder kostenfrei beziehungsweise nur Nebenkosten) (Costa 2015: 53). Costa bietet einen Überblick von 13 Homeshare-Programmen in zehn Ländern und nennt die jeweiligen Vermittlungszahlen für das Jahr 2014; insgesamt vermittelten diese Programme damals etwa 1.100 Wohnpartnerschaften (Costa 2015: 55). In Anbetracht der vielen Organisationen sind das recht geringe Zahlen, auch wenn sie sich inzwischen gesteigert haben und allein zwei große Organisationen in Belgien und Frankreich zusammen im Jahr 2019 bereits ebenso viele Vermittlungen vorweisen konnten wie damals die dreizehn.

Einen Überblick ihrer Forschungsarbeit gibt Costa (2020): Dort nennt sie Interviews mit Akteuren aus 22 Programmen oder Netzwerken in elf Ländern (Costa 2020: 18ff.). Costa (2020) gibt einen Überblick verschiedener Varianten von Homeshare-Modellen (siehe 3.1.2).

In einem von Kreickemeier et al. herausgegebenen Band werden Homeshare-Modelle in Spanien, Großbritannien, Deutschland und Österreich verglichen (Kreickemeier et al. 2001). Gonzalez et al. betrachten Homeshare in den USA aus Sicht der Sozialarbeit, betonen den potenziellen Beitrag von Sozialarbeitern für gelungene Wohnpartnerschaften und regen eine Professionalisierung der Vermittlungsstellen an (Gonzalez et al. 2020).

Insgesamt bleibt die Literatur zu Homeshare beziehungsweise »Wohnen für Hilfe« übersichtlich, und das korrespondiert mit der relativ geringen Verbreitung der Modelle – es handelt sich um ein »wohlbehütetes Geheimnis«, »a well kept secret«, so bringt das Ward auf den Punkt (Ward 2004). Ergänzend seien interne Unterlagen und Leitfäden verschiedener Homeshare-Programme genannt. Dazu zählen die internen Evaluationen von »Wohnen für Hilfe« Köln: Dort wurden von 2009 bis 2018 jährlich Berichte erstellt; sie beschreiben auf jeweils 30 bis 56 Seiten in den ersten Jahren den Aufbau und später die Arbeit der Vermittlungsstelle (Universität zu Köln 2009–2018). In München erschien eine Festschrift zum zwanzigsten Jubiläum der dortigen Vermittlungsstelle, konzentriert auf Informationen zu diesem lokalen Programm (Schwarz 2016: 34).

Welche Qualität der Leitfaden eines professionellen Netzwerks erreichen kann, zeigt der Good Practice Guide von Homeshare UK: Auf über 110 Seiten wird dort beschrieben, wie Homeshare funktioniert und wie man eine Vermittlungsstelle aufbauen kann (Homeshare UK 2016). Auch hier gibt es jährliche Berichte zur Arbeit der Organisation.

Informationen zu internationalen Modellen liefern die Vortragsunterlagen des »6th world homeshare congress« in Brüssel im März 2019, mit acht Vorträgen unter anderem zu Homeshare in Japan und Korea. Eine Reihe interner Unterlagen sowie einige Studienarbeiten hatte Kreickemeier seit der Gründung des Modells Anfang der 1990er Jahre gesammelt, diese befinden sich im Archiv zu »Wohnen für Hilfe«, das der Autor im Rahmen dieser Forschungsarbeit sichern konnte (dazu gleich mehr).

Archiv »Wohnen für Hilfe«

Beim 6th world homeshare congress am 21./22. März 2019 in Brüssel ergab sich ein Gespräch des Autors mit Anne-Lotte Kreickemeier, die das Modell »Wohnen für Hilfe« Anfang der 1990er Jahre in Deutschland entwickelte (mehr dazu in 4.1.2 zur Geschichte). Sie berichtete von ihrer Sorge, was aus dem »Archiv« werden solle, aus den von ihr seit der Gründungszeit gesammelten Unterlagen, inklusive Studien und Arbeiten zu »Wohnen für Hilfe«, und bat um Hilfe für eine Sicherung.

In der Folge führte der Autor Gespräche zur Zukunft des Archivs mit verschiedenen Vermittlungsstellen, wobei »Wohnen für Hilfe« München beziehungsweise der Seniorentreff Neuhausen als Träger sich bereit erklärte, die Unterlagen aufzunehmen; es handele sich allerdings um eine Aufbewahrung in einem Kellerraum, die keinen regulären Zugang ermöglichen könne.

Im Oktober 2019 konnte der Autor im Rahmen des OptiWohn-Forschungsprojektes das Archiv vorläufig sichern: Am Rande eines Projekttreffens in Darmstadt übereignete Anne-Lotte Kreckemeier dem Autor die Unterlagen mit dem Ziel, diese langfristig zu sichern und es idealerweise zu ermöglichen, das Archiv auszuwerten. Untergebracht wurden die Unterlagen vorerst beim OptiWohn-Projektpartner werk.um, einem Architekturbüro, mithilfe des Projektpartners Arne Steffen.

Die Unterlagen des »Archivs« wurden erstmals gesichtet. Es handelt sich um zwei Kisten mit zwei bis drei Dutzend Aktenordnern und Stehschubern mit Material. Der Inhalt:

- Schriftverkehr aus der Gründungsphase von »Wohnen für Hilfe« in Darmstadt sowie Material zu dort erfolgten Vermittlungen.
- Dokumente rund um die Gründung weiterer Vermittlungsstellen.
- Material rund um erste Treffen bundesweiter Vermittlungsstellen.
- Unterlagen aus den frühen Jahren des internationalen Netzwerks »Homeshare International«.
- Einige Erinnerungsstücke wie ein handgemaltes Banner, damals noch mit der Bezeichnung »Wohnraum gegen Hilfe«.
- Studienarbeiten und Analysen, vor allem aus den 1990er Jahren, darunter:
- Vier Diplomarbeiten (1997, 1998, 2002, 2006).
- Eine Praktikumsabschlussarbeit.
- Abschlussbericht zu den ersten vier Jahren »Wohnen für Hilfe« in Köln (Milz et al. 2008), eine Bilanz nach vier Jahren des ersten deutschen Projektes in Darmstadt (Kreckemeier 1996).
- Presseberichte.
- Eine DVD mit neun Fernsehbeiträgen zu »Wohnen für Hilfe« 1991 bis 2006.
- Es gehört zu den zukünftigen Forschungsaufgaben, diese Unterlagen auszuwerten (siehe 7.5).

4.1.2 Modelle, Geschichte, Vermittlungsstellen, Homeshare International

Modelle

Die Grundidee von »Wohnen für Hilfe« lautet wie beschrieben: eine meist jüngere Person zieht zu einer meist älteren Person und zahlt dafür keine normale Untermiete, sondern hilft im Haushalt, im Garten oder beim Einkaufen. Dabei geht es so-

wohl in Deutschland als auch international ausschließlich um Hilfe, nicht um Pflege. Doch es treten Varianten auf, wie nachfolgend beschrieben wird.

- Die Wohnraumnehmer sind oft Studierende: Manche Vermittlungsstellen dürfen per Auftrag nur an Studierende vermitteln, weil sie zu Studierendenwerken gehören. Diese Körperschaften haben per Definition den Auftrag, Wohnraum für Studierende zu schaffen, und zwar ausschließlich für diese (Beispiele in Deutschland sind Aachen, Braunschweig und Bremen und andere, vergleiche die Auswertung der Erhebung in 4.2.2).
- Andere junge Zielgruppen sind Auszubildende und manchmal Schülerinnen (etwa in München, Schwarz 2016: 34).
- Ein großer Teil der Wohnraumnehmerinnen kommen aus anderen Ländern, von Albanien bis Usbekistan (ebenda).
- Der überwiegende Teil der Wohnraumgeberinnen sind alleinlebende Frauen, zum Beispiel 68 % in München (ebenda für das Jahr 2015). Dazu kommen alleinlebende Männer und in selteneren Fällen Ehepaare (in München 17 % alleinlebende Männer, 11 % Ehepaare, ebenda). Es gibt jedoch auch Fälle, wo Familienraum und Hilfsbedarf haben, oder alleinerziehende Mütter.
- Die Wohnraumgeberinnen sind ältere Menschen, zum Beispiel in München zu 95 % zwischen 65 und 94 Jahren (ebenda). Dort betrug das Durchschnittsalter zeitweise 81 Jahre (Jahresbericht 2009 nach Hagmann 2010: 36).
- Hilfe: Für die Wohnraumnehmer galt bei der Entwicklung des Modells 1992 an der FH Darmstadt die Formel »pro qm Wohnraum eine Stunde Hilfe im Monat« (Kreickemeier 2016: 8). An dieser Formel orientiert sich bis heute der überwiegende Teil der bundesdeutschen Vermittlungsstellen. Einige Vermittlungsstellen weichen von dieser Regel ab, wobei insbesondere die Situation von Auszubildenden angesprochen wird, denen es schwer falle, soviel Zeit aufzuwenden. Das Modell »Wohnpaar auf Zeit« in Düsseldorf geht grundsätzlich von 12 Stunden Hilfe im Monat aus (Düsseldorf 2021). Dort kann die Hilfe wahlweise direkt bei den Wohnraumgeberinnen geleistet werden, oder im Stadtteil oder ehrenamtlich in der Stadt in Einrichtungen eines Wohlfahrtsträgers (ebenda).
- Untermiete: In einigen Orten wird von den Vermittlerinnen vorgegeben, dass die Wohnraumnehmer keine (Unter-)Miete zahlen, lediglich eine Beteiligung an den Nebenkosten, zum Beispiel in Düsseldorf (Düsseldorf 2021). In vielen Orten dagegen wird dies in Deutschland den Wohnpaaren überlassen und die normale oder ortsübliche Miete lediglich gemindert. Dabei wird berücksichtigt, dass die Wohnraumnehmer Hilfe leisten. Wenn dies aber zu einer formellen Aufrechnung des Wertes der Arbeitszeit zum Wert der Miete führen würde, widerspräche das möglicherweise dem Homeshare-Gedanken, vor allem ein Zusammenleben der Generationen zu ermöglichen. Diese Frage wird auch bei der steuerrechtlichen Bewertung von »Wohnen für Hilfe« relevant (4.6.3).

- International gibt es Modelle mit und ohne Miete und sogar Modelle mit und ohne Hilfsleistung (Überblick in Costa 2020: 18ff.). Letzteres würde nach der hier gegebenen Definition nicht zu »Wohnen für Hilfe« zählen, sondern reduzierte das Modell theoretisch auf eine Vermittlung von Mietern, beinahe wie bei Maklern. Praktisch jedoch spielt auch in Vermittlungsformen ohne festgelegten Umfang der Hilfsleistung der Charakter gegenseitiger Nähe eine Rolle und das generationenübergreifende Zusammenwohnen: Es geht darum, Einsamkeit älterer Menschen zu beseitigen, und um gegenseitige Annäherung und Bereicherung, heißt es beispielsweise bei iToitzAges aus Belgien, »Rompres la solitude des personnes âgées [...] grâce à la cohabitation intergénérationnelle qui permet un rapprochement et un enrichissement mutuellement bénéfiques« (iToitzAges 2019: 4). Die monatliche Miete beträgt in den internationalen Modellen entweder nichts, nur Nebenkosten, 280 bis 300 Euro monatlich in Mailand oder Brüssel, oder bis zu 500 Euro monatlich in Frankreich (Costa 2020: 18ff.). Die Hilfe wird manchmal nicht zeitlich vorgeschrieben, und in einem französischen Modell verpflichten sich die Studierenden lediglich, auf die Älteren zu achten, »the student assures to have a watchful eye on the elderly« (ebenda: 20); In den USA gibt es Modelle mit sechs bis acht Stunden wöchentlicher Hilfe, in Australien mit zehn Stunden pro Woche; in einem Modell aus Luxemburg garantieren die jüngeren Personen ihre Anwesenheit fünf Nächte unter der Woche plus zwei Wochenenden im Monat (ebenda: 18ff.). In Belgien und Frankreich können die Wohnpaare aus verschiedenen Modellen mit und ohne Hilfe sowie mit und ohne Miete wählen.
- Gebühren: vor allem in Deutschland ist die Vermittlung nahezu kostenlos für Wohnraumgeber und -nehmer, international jedoch gibt es einmalige oder monatliche Gebühren, die zur Refinanzierung der Vermittlungsstellen beitragen (siehe unten Abschnitt zu Gebühren).
- Dauer: In der Regel bleibt offen, wie lang die Wohnpartnerschaften dauern. In München wurde von einem Fall berichtet, wo eine Wohnpartnerschaft über 14 Jahre dauerte (Schwarz 2016: 34). Manche Vermittlerinnen legen Wert darauf, auch Kurzzeit-Wohnpaare für nur drei Monate zu vermitteln, oder Fälle, in denen die Wohnraumnehmer nur werktags oder umgekehrt nur am Wochenende in die Wohnung kommen. Die durchschnittliche Länge der Wohnpartnerschaften in Deutschland liegt laut Kreimers Untersuchung bei 14,7 Monaten (Kreimer 2017: 80). Ähnlich liegt die Durchschnittsdauer in Großbritannien bei 14 Monaten (Homeshare UK 2019: 19). Dagegen meldet HIP Housing in den USA drei Jahre als Durchschnitt (Hagopian 2021: 13).

Vermittlungsprozess (matching)

Die Aufgabe der Vermittlungsstellen besteht darin, Wohnraumgeber und Wohnraumnehmer zu Wohnpaaren zusammenzubringen und dabei »passende« Partner-

schaften zu formen, ein »matching«. Wie dieser Prozess funktioniert, wird hier am Beispiel von München skizziert (nach Schwarz 2016: 18):

- Hausbesuche bei interessierten Wohnraumgebenden: Wohnräume anschauen, Bedarf an Unterstützung klären.
- Wöchentliche Sprechstunde für Wohnraumnehmende: Profil erstellen, Motivation klären.
- Vermittlung: Es »werden zwei bis vier Zimmersuchende ausgewählt und diese den wohnraumgebenden Seniorinnen und Senioren vorgeschlagen. Nach einem persönlichen Kennenlernen entscheiden sich beide Seiten, ob sie es zusammen probieren.« (Schwarz 2016: 18f.)
- Wohnraumüberlassungsvertrag: Probezeit vier Wochen mit sofortiger Kündigungsmöglichkeit, danach zwei Wochen Kündigungsfrist zum Monatsende.
- Begleitung der Wohnpartnerschaften: Nachfrage alle drei bis vier Monate oder Kontakt bei Problemen.
- Eine ausführliche Beschreibung des Prozesses findet sich bei Kreimer (Kreimer 2017: 74ff.).

Beim österreichischen Wohnbuddy wird vor dem ersten Kennenlernen ein »Pre-Matching« online organisiert, um eine Vorauswahl zu treffen. Dabei geht es nicht um reine Online-Vermittlungen, die nicht Thema dieser Arbeit bilden und in 3.1.3 erwähnt werden. Als Vorstufe einer Vermittlung kann Online-Pre-Matching jedoch hilfreich sein. Auch im Zuge von Corona waren Organisationen wie iToitzAges gewzungen, das Kennenlernen digital zu organisieren.

Geschichte

Lange bevor »Wohnen für Hilfe«/Homeshare erfunden wurde, gab es das Zusammenwohnen von nichtverwandten Menschen. Vor allem bei Menschen mit wenig Geld entwickelten sich verschiedene Wohnformen, als Extremfall »Schlafburschen« in den Mietskasernen des 19. Jahrhunderts, wo Betten im Acht-Stunden-Takt vergeben wurden. Wenn man von diesen Extremen etwas näher heranrückt an die klassische Untermiete, so gab es diese zum Beispiel in der Nachkriegszeit, wenn Kriegswitwen sich durch Untermiete etwas dazuverdienten und umgekehrt viele Menschen dringend Wohnraum suchten. Eine Vermittlerin von »Wohnen für Hilfe« sagte dazu am Rande der Erhebung:

»Warum muss man überhaupt Projekte wie unseres haben, warum rücken die Menschen nicht auch von alleine zusammen, haben wir so wenig Not? Früher ging es ohne Hilfe, auch in der Nachkriegszeit oder wenn Deutsche es als Auswanderer in USA probierten, da hieß es mach es oder nicht, es gab keine Hilfestellung.« (Ort 34)

Beispielhaft für die Entwicklung seit der Nachkriegszeit ist eine Beschreibung zum New Yorker Mietwohnungsmarkt: Dort hat die Politik vor allem Ende der 1970er Jahre gezielt versucht, Formen des Zusammenwohnens von Alleinlebenden (zur Untermiete oder in Wohnheimen) zurückzudrängen, um stattdessen Familien zu fördern (Watson 2019: 8). Doch der angeheizte Immobilienmarkt in New York und die Veränderung familiärer Strukturen haben solche Bemühungen unterwandert, und heute sind von den erwachsenen New Yorkern (ab 21 Jahren) knapp ein Viertel Alleinstehende (unverheiratet) mit niedrigem Einkommen, die mit anderen Erwachsenen zusammenwohnen (ebenda). Dieser Hintergrund hat in New York das Zusammenwohnen gefördert, und auch wenn sich der Leitfaden von Watson auf verschiedene Wohnformen bezieht, beschreibt dieser ebenfalls das Wiederaufleben von Untermiete, gefördert durch steigende Wohnungsnachfrage, mehr Singlehaushalte aber auch die »Sharing Economy« mit dem Teilen als Zeitgeist: »The reemergence of this housing typology has been fueled by rising land prices and housing demand, growing numbers of single adults, new digital technologies, and a culture that facilitates the sharing economy« (ebenda: 6). In ähnlicher Weise vergleicht Costa (2019) die Homesharing-Programme mit der aktuellen Entwicklung zu Formen gemeinschaftlichen Wohnens wie »cohousing« und »collective housing« (Costa 2016: 30f.).

Während in den USA offiziell das Zusammenwohnen von Alleinstehenden zurückgedrängt werden sollte, lag dort zeitgleich in den frühen 1970er Jahren der Ursprung von Homeshare-Vermittlungen. Als Ideengeberin gilt Maggie Kuhn, Aktivistin und Gründerin der Grauen Panther-Bewegung (Costa 2020: 16f.). Sie gründete 1981 ein entsprechendes Netzwerk, das National Shared Housing Resource Center (NSHRC) (ebenda).

In den 1990er Jahren folgten unabhängig voneinander die ersten Programme in Europa: im spanischen Granada 1991, in Darmstadt 1992 »Wohnen für Hilfe« durch Anne-Lotte Kreickemeier, Professorin an der Hochschule Darmstadt (ebenda; Kreickemeier et al. 2001). 1993 startete Nan Maitland das erste Homeshare-Programm in London; sie gründete 1999 den internationalen Verbund »Homeshare International« (Costa 2020: 16f.). Inzwischen gibt es Homeshare-Programme neben vielen europäischen Ländern in Australien, Kanada, Japan und Korea (ebenda). Zum sechsten »World Homeshare Congress« am 21./22.3.2019 in Brüssel kamen Vertreterinnen aus 16 Ländern (Homeshare Congress 2019: 3).

Bundesweite Vermittlungsstellen

Nach der Entwicklung des Modells »Wohnen für Hilfe« durch Anne-Lotte Kreickemeier an der Hochschule Darmstadt 1992 begleitete und beriet sie die Gründung von »Wohnen für Hilfe« in München 1996 (Schwarz 2016: 3). Dort übernahm der Seniorentreff Neuhausen die Idee und begann eine Kooperation mit dem Studentenwerk

München; seit 2013 wird das Modell auch für den Landkreis München angeboten (ebenda).

In den vergangenen zwanzig Jahren stieg die Zahl der Vermittlungsstellen in Deutschland auf heute über dreißig; ein genauerer Überblick folgt bei der zeitlichen Analyse in 4.4. Es handelt sich wohlgerne um über dreißig unabhängig voneinander agierende, eigenständige Vermittlungsstellen, die im Rahmen dieser Fallstudie untersucht werden – im Gegensatz zu in anderen Ländern vorzufindenden übergreifenden Organisationen oder Netzwerken, die weiter unten beim internationalen Vergleich vorgestellt werden.

Beschleunigt wurden die Neugründungen im Jahr 2005 durch eine Förderung in NRW (Kreimer 2017: 57f.) sowie in den letzten Jahren durch eine Landesförderung in Bayern nach der Förderrichtlinie »Selbstbestimmt Leben im Alter« (SeLa).

Es gibt einige Vermittlungsstellen, die nicht auf der Webseite der Arbeitsgemeinschaft gelistet werden, kleine und junge Vermittlungsstellen, die teilweise nichts von dieser Webseite wissen oder zum Zeitpunkt der Erhebung nichts davon wussten; Details werden bei der Beschreibung des Ablaufs der Fallstudie in 4.2.1 beschrieben.

Internationale Bezeichnung

Beim Vergleich mit anderen Ländern ist zu beachten, dass der Begriff »Homeshare« nicht unbedingt deckungsgleich verwendet wird wie »Wohnen für Hilfe«, und das auch über die oben beschriebenen Varianten des deutschen Modells hinaus. Laut Lesem bezeichnet »Homeshare« manchmal »das Zusammenleben nicht verwandter Personen« oder vereinzelt »das Zusammenleben verwandter Personen«; er nennt sogar Fälle, in denen der Begriff verwendet wurde für

- »Betreutes Wohnen in der Privatwohnung der pflegebedürftigen Person (Dangelis und Fengler 1990);
- Tagespflege in der Privatwohnung einer Pflegekraft zur Entlastung der Familienangehörigen (Fox 2008: 26);
- die temporäre Vermietung von Wohnraum an Touristinnen und Touristen (siehe etwa Glusac 2017)
- sowie von einem Träger betriebene Seniorenwohngemeinschaften, oft mit professionellen Haushaltsdienstleistungen, Beköstigung und optional persönlicher Pflege« (Lesem 2018: 28, dort auch die Quellenangaben).

Speziell die Vermietung von Ferienwohnungen wie bei AirBnB wird häufig auch als Homeshare bezeichnet.

Internationaler Vergleich: Organisationen und Netzwerke

Viele Vermittlungsorganisationen sind lediglich in einer Stadt oder einem Landkreis aktiv, das betrifft 84 Prozent der befragten in einer weltweiten Untersuchung (HIRAG 2016: 1). Dagegen organisiert 1Toit2Ages in Belgien inzwischen Vermittlungen in neun wallonischen Städten (1Toit2Ages 2019: 3). Hierbei handelt es sich um eine einzige Organisation mit mehreren Standorten. Die damit einhergehende Professionalisierung zeigt sich auch in den Vermittlungszahlen von 500 Wohnpartnerschaften in Belgien im Jahr 2019 (1Toit2Ages 2019: 6). Damit vermittelt 1Toit2Ages, um dies vorwegzunehmen, allein im wallonischen Teil Belgiens mehr Wohnpaare als alle über dreißig Vermittlungsstellen in Deutschland zusammengenommen.

In anderen Staaten gibt es Netzwerke voneinander unabhängiger Vermittlungsorganisationen: 44 Organisationen versammelt in den USA das National Shared Housing Resource Center NSHRC; 8 beziehungsweise 28 Organisationen verbinden sich in Frankreich in LIS, »Logement Intergénérationnel et Solidaire« beziehungsweise in CoSI, »Cohabitation Solidaire Intergénérationnelle« (Costa 2020: 21). Dabei konnte in Frankreich im Jahr 2019 allein die Organisation »Ensemble2Génération« 600 Wohnpaare vermitteln (Costa 2020: 26).

In Großbritannien investierten 2015 bis 2017 die Lloyds Bank Foundation und der Big Lottery Fund, also eine von einer Bank getragene Stiftung sowie die Lottostiftung, zwei Millionen britische Pfund in den Aufbau von Homeshare-Programmen (Homeshare International 2019: 6). Acht Pilotprojekte wurden gestartet und begleitend untersucht (OPM 2016).

Es hatte bereits vorher Homeshare-Anbieter gegeben, und so stieg die Gesamtzahl innerhalb von vier Jahren von 8 auf 19 Homeshare-Vermittlungsorganisationen (Homeshare UK 2019: 11). Die Zahl stieg auf 21 Programme in 2021 (Homeshare UK 2021: 3). Jedes Jahr werden neue gegründet, wobei auch manche aufgeben: »Five or six new schemes are starting every year, but three or four are closing every year« (Alice Williams 04.08.2020). Parallel steigt die Zahl der Vermittlungen deutlich: Wurden 2017 noch 308 Wohnpaare vermittelt, stieg die Zahl über 425 in 2018 auf 520 Wohnpaare im Jahr 2019 (Homeshare UK 2019: 18). Davon werden etwa achtzig Prozent in und um London vermittelt (Alice Williams 04.08.2020).

Trotz der Corona-Pandemie wurden im Jahr 2020 sogar 536 Paare vermittelt (Homeshare UK 2020: 6). Einerseits war bei sechzig Prozent aller beendeten Wohnpartnerschaften Corona der Grund, vor allem, weil ausländische Wohnraumnehmer das Land verließen; andererseits wurde für die älteren Wohnraumgeber die Wohnpartnerinnen noch wichtiger: »For those matches that remained, Homeshare became the lifeline they needed to help them through lockdown« (ebenda: 3).

Im Zuge der Investitionen wurde das Netzwerk Homeshare UK größer. Seit 2008 wird es vom britischen Wohlfahrtsträger SharedLives Plus getragen (Homeshare UK 2019: 3). Dessen Arbeitsschwerpunkt liegt in der Vermittlung von Menschen mit Behinderung in Familien, die diese aufnehmen und dafür einen

Zuschuss erhalten; diese Programme sind in Großbritannien etabliert und geregelt; so vereint SharedLives Plus 148 Vermittlungsstellen mit 5.800 beteiligten Haushalten (Homeshare UK 2018: 29). SharedLives Plus kooperierte außerdem 2019 – 2021 mit dem internationalen Netzwerk »Homeshare International«.

Bei Homeshare UK sind umgerechnet 2,4 Vollzeitstellen entstanden (Alice Williams 04.08.2020). Die Mitarbeiterinnen betreuen die unabhängig voneinander arbeitenden einzelnen Vermittlungsorganisationen, erstellen den umfassenden Homeshare-Leitfaden für Vermittlungsstellen »Good Practice Guide« (Homeshare UK 2016) und stehen den Vermittlerinnen beratend zur Seite. Dabei bieten sie den Homeshare-Vermittlungsstellen folgende Leistungen (Homeshare UK 2019: 22):

- Lokale Bedarfsanalyse mit Kontakt zu Stakeholdern und Business Plan.
- Training.
- Vorgaben für den Vermittlungsprozess inklusive Datensammlung und Monitoring.
- Evaluationsstandards.
- Unabhängige Evaluation von Prozess und Wirkung.
- Personalauswahl.
- Rahmenplan zur Beauftragung einer neuen Homeshare-Vermittlungsstelle.

Die internationale Organisation »Homeshare International« kann man als »Netzwerk der Netzwerke« bezeichnen. 1999 gegründet, fördert »Homeshare International« den Austausch zwischen den Homeshare-Organisationen in mittlerweile 16 Ländern. Im Jahr 2009 gab es in Paris den ersten internationalen Kongress, seitdem fand dieser alle zwei Jahre statt: Köln 2011, Oxford UK 2013, Melbourne (Australien) 2015, Madrid 2017, Brüssel 2019 (Homeshare International 2019: 7). Der für 2021 in Liverpool geplante Kongress wurde wegen Corona verschoben auf 2023 in Dublin.

Gebühren und Refinanzierung

International bieten über die Hälfte der Vermittlungsorganisationen ihre Dienste kostenlos an; das ergibt eine Untersuchung von »Homeshare International« (HIRAG 2016: 2). Jedoch nehmen fast die Hälfte Gebühren, und zwar ein Fünftel einmalige Vermittlungsgebühren, wenn ein Wohnpaar zusammenkommt, und gut ein Viertel sind Modelle mit monatlichen Gebühren (ebenda).

Dies trifft etwa auf Großbritannien zu: Dort arbeiten sogar 17 Programme kostendeckend: »Over the last year 17 Homeshare providers reported being wholly financially sustainable« (Homeshare UK 2021: 3). Trotz der Herausforderung durch die Corona-Pandemie stieg die Zahl der sich selbst tragenden Programme damit innerhalb von zwei Jahren von 7 auf 17, denn zuvor hieß es: »Seven organisations are fully funded by income generated by Homeshare fees and a further two are partly funded by a mix of grant and fee generated income« (Homeshare UK 2019: 18).

Die britischen Homeshare-Vermittlungsstellen brauchen etwa 35 Vermittlungen pro Jahr, um kostendeckend zu arbeiten (Homeshare UK 2019: 13). Die betriebswirtschaftliche Rechnung kann man wie folgt skizzieren (nach Alice Williams 04.08.2020):

- Monatliche Gebühren meist etwa 145 britische Pfund je Wohnraumnehmer und Wohnraumgeber, also Einnahmen etwa 120.000 Pfund/Jahr. Allerdings schwanken die Gebühren je nach Vermittlungsstelle zwischen 100 und 200 Pfund monatlich.
- Um die 35 monatlichen Vermittlungen zu schaffen, benötigt man etwas mehr als eine Vollzeitstelle, weil es auch Personalaufwand für Verwaltung und Öffentlichkeitsarbeit gibt. Vor allem in London konkurrieren viele Homeshare-Organisationen miteinander, was den Marketingaufwand erhöht. Die Universitäten helfen nicht, obwohl viele Studierende Homesharing machen, aber in Großbritannien erzielen viele Unis Einnahmen durch den Betrieb eigener Wohnheime. Außerdem sind die Bürokosten in London hoch.

In den USA gibt es sowohl kommerzielle Anbieter als auch wohlfahrtsorientierte: »For-profit (e.g., Nesterly, Silvernest, Roommagnet) and not-for-profit entities (e.g., New York Foundation for Senior Citizens) attempting to increase the scale of intergenerational home sharing have emerged in recent years.« (Gonzalez et al. 2020: 182). Die Anbieter in den USA vermitteln sowohl Wohnpartnerschaften ähnlich dem deutschen Modell »Wohnen für Hilfe«, wo eine Unterstützung zuhause die Miete ersetzt oder zumindest reduziert, als auch reine Untermietverhältnisse: »Some organizations operate using pure economic transactions (e.g., housing fees) while other programs have incorporated some service exchange arrangements for a reduction of housing costs« (Gonzalez et al. 2020: 182). Das amerikanische Homeshare-Netzwerk National Shared Housing Resource Center (NHSRC) beschloss 2016, sich nur noch auf nichtkommerzielle, gemeinnützige Vermittlungsorganisationen zu konzentrieren (Homeshare International 2019: 6). Für diese bietet das Netzwerk zweitägige Trainingskurse, einen Leitfaden, und es organisierte 2018 einen nationalen Kongress (ebenda).

»Homeshare International« unternahm 2015 eine Untersuchung zur Struktur der weltweiten Homeshare-Organisationen und befragte 48 Programme in elf Ländern (HIRAG 2016). Ergebnis: Mehr als zwei Drittel der Träger sind Wohlfahrtsorganisationen oder gemeinnützig (HIRAG 2016: 1). Dazu kommen 15 Prozent, die durch Hochschulen und andere Bildungseinrichtungen betrieben werden, und 6 Prozent kommunal, beides also ebenfalls nicht gewinnorientiert; lediglich drei Programme wurden gewinnorientiert betrieben, und zwar je eine Einzelperson, ein Einzelunternehmen und ein Teil einer größeren gewerblichen Organisation (ebenda).

Gemeinnützigkeit und Gebühren schließen sich nicht aus: Wenn die Träger nicht gewinnorientiert arbeiten, bedeutet das international in der Regel dennoch, dass sie Gebühren erheben, um ihre Arbeit zu refinanzieren. Deutschland stellt bezüglich der Finanzierung eine Ausnahme dar, da (mit Ausnahme geringfügiger Listungsgebühren in wenigen Fällen) kein Geld genommen wird; die Vermittlungstätigkeit wird hierzulande also kostenlos angeboten.

4.1.3 Sonderfälle: Online-Vermittlung, Seniorenheime, inklusive WGs

Online-Vermittlungen »Wohnen für Hilfe«

Von manchen Vermittlungsstellen werden die Wohnpaare von »Wohnen für Hilfe« ausschließlich online vermittelt. In Deutschland findet sich dafür ein Beispiel in Gießen (Studentenwerk Gießen 2021). Da hier lediglich die Anbahnung der Kontakte erleichtert wird, es aber keine weitere Betreuung oder Erfolgsmessung gibt, wird das Modell in dieser Arbeit nicht weiter betrachtet.

Das gilt ebenfalls für die rein private Vermittlung: Bei Webrecherchen nach »Wohnen für Hilfe« finden sich Treffer von Angeboten Privat an Privat, doch es bleibt offen, wieviele Fälle tatsächlich zu einer Wohnpartnerschaft führen. In diesem Zusammenhang fallen Beispiele auf, wo die geforderte Hilfsleistung deutlich über die oft von Vermittlungsstellen gezogene Obergrenze von 15 oder 20 Stunden Hilfe monatlich hinausreicht; so fand sich ein Angebot für eine Einliegerwohnung, bei der 40 Stunden monatlich geholfen werden sollen (Pluswgs 2017). In einem anderen Fall wurde ein Zimmer von 11 Quadratmetern angeboten (bei Mitbenutzung von Küche und Bad), wofür die gesuchte Person zur Betreuung eines Hundes in der Regel jeden vormittag zuhause verbringen sollte, etwa 80 Stunden monatlich (Mitwohnen 2019). Nicht auszuschließen ist bei solcher privater Vermittlung, dass in Gegenden mit knappem Wohnungsmarkt die Lage von Wohnungssuchenden ausgenutzt wird.

Aus ähnlichen Gründen sind reine Online-Vermittlungs-Organisationen umstritten, die es aber international in mehreren Ländern gibt. Es ist jedoch Vertrauen notwendig für eine gute Vermittlung, so zitiert Costa (2020) das amerikanische Netzwerk NHSRC, denen zufolge ihrer Erfahrung nach die Arbeit mit verletzlichen Personen direkten Kontakt erfordere: »their experience indicates otherwise because »working with vulnerable populations requires much more hands-on support« (Costa 2020: 23). Costa beruft sich auf ihre zahlreichen Interviewpartner, denen zufolge gerade bei älteren Personen wichtig sei, dass es persönliche Treffen gebe, bevor man jemanden bei sich einziehen lasse, »(they) need to be completely reassured about the possibility to meet people in face-to-face relations since the beginning of the matching process« (ebenda). Man kann hier umgekehrt ergänzen, dass es auch für die jüngeren Wohnpartnerinnen eine Sicherheit bedeutet, die potenziellen Wohnraumgeber vor dem Einzug persönlich kennenzulernen.

In Großbritannien betreut das Netzwerk Homeshare UK keine Online-Vermittlungsstellen: Es gab bereits den Fall, dass eine Stelle sich zu einer reinen Online-Vermittlung umwandelte und daraufhin die Zusammenarbeit vom Netzwerk beendet wurde (Alice Williams 04.08.2020).

Allerdings zeigen Partnervermittlungen, dass in einem verwandten Themenbereich die Online-Vermittlung für das »Matching« erfolgreich sein kann. Insofern ist mindestens ein vorbereitendes Pre-Matching durchaus denkbar (siehe voriges Unterkapitel).

»Wohnen für Hilfe« in Seniorenheimen

In manchen Seniorenheimen in Deutschland werden Zimmer bereitgestellt, in denen Studierende oder andere junge Leute wohnen, die aber nicht die volle Miete zahlen, sondern nach einem Modell wie »Wohnen für Hilfe« den Nachbarn helfen, etwa vorlesen (Fuhrhop 2019: 53, 116). »Wohnen für Hilfe« in Seniorenheimen gibt es auch in den USA, etwa in »Judson Manor« in Cleveland« und in »Kingsley Manor« in Los Angeles (Gonzalez et al. 2020: 182). Das soziale Modell ist hier zwar ähnlich, rechtlich dagegen vereinbaren die Wohnheime in der Regel parallel Arbeitsverträge und Mietverträge, die gegengerechnet werden. Vor allem aber wird kein unsichtbarer Wohnraum genutzt, wie leerstehende Kinderzimmer in privaten Wohnungen, darum gehört es nicht zum Thema dieser Arbeit. Bei der Fallstudie wird daher ausdrücklich gefragt, ob und wieviele Räume von den Vermittlungsstellen in Institutionen wie Seniorenheimen vermittelt werden und diese werden von der Hochrechnung für den unsichtbaren Wohnraum ausgeklammert (siehe 4.2.1).

Anders läge der Fall, wenn Wohnräume in Seniorenheimen leerstünden. So verfügen manche ältere Seniorenheime über Zwei-Personen-Zimmer, was nicht mehr neuen Standards entspricht, die also nach gesetzlichen Vorgaben nicht mit zwei Senioren belegt werden dürfen (sofern es sich nicht um Paare handelt). In solchen Fällen bietet es sich an, die Zimmer an Studierende zu vermieten, die als 2er-WGs verhindern, dass solche Apartments leerstehen. Auch dies bildet den Hintergrund mancher Modelle bei Wohnbuddy in Österreich.

»Wohnen für Hilfe« in inklusiven WGs

In einigen Wohngemeinschaften von Menschen mit Behinderung werden Zimmer an Leute vermittelt, die ihren Mitbewohnerinnen im täglichen Leben helfen (es geht nicht um Pflegeleistungen) (Fuhrhop 2019: 52, 114). Wie bei den oben geschilderten Seniorenheimen werden hier die Zimmer ausdrücklich für die helfenden Bewohnerinnen genutzt, sie stünden ansonsten nicht leer, es handelt sich nicht um unsichtbaren Wohnraum und die Fälle werden daher in dieser Arbeit nicht untersucht.

»Wohnen für Bildung« oder »Wohnen für Nachbarschaftshilfe«

Es gibt eine Reihe von Wohnmodellen, bei denen Wohnraum angeboten wird im Gegenzug für Hilfe bei der Nachbarschaft oder im Stadtviertel. So bietet die Stäwog Wohnungsgesellschaft Bremerhaven Zimmer Studierenden an, die Lernpatenschaften für Schülerinnen in der Gegend übernehmen (Bildungsbuddies 2021); Vorbild ist das Modell »Tausche Bildung für Wohnen« in Duisburg Marxloh. In anderen Beispielen wie bei der Samtweberei Krefeld verpflichten sich Mieter, abhängig von der Größe der Wohnung oder des Gewerberaums eine bestimmte Zahl von Stunden im Stadtviertel zu helfen (Santweberviortel 2021). All diesen Projekten ist jedoch gemeinsam, dass Wohnraum für diesen Zweck vermietet wird, der ansonsten vermutlich anderweitig nach regulären Konditionen vermietet würde; es wird kein unsichtbarer Wohnraum erschlossen und daher gehört das nicht zum Thema dieser Arbeit.

4.2 Empirische Analyse

4.2.1 Grundannahmen und Fallstudienprotokoll

Den Kern der Fallstudie bildet eine empirische Analyse der bundesweiten Vermittlungsstellen von »Wohnen für Hilfe«, die herausarbeiten soll, auf welche Weise erfolgreich Wohnpaare zusammengebracht werden können und welche Potenziale sich bieten. Wie in 3.5.2 dargelegt, war der Rücklauf von Erhebungen einiger aktueller Bachelor- und Masterarbeiten nicht befriedigend, weil nur 15 bis 20 Vermittlungsstellen von über 30 sich beteiligten. Mit dem Ziel eines höheren Erhebungsgrades wurde darum nur eine kleine Zahl von Fakten erhoben. Im Mittelpunkt steht eine quantitative Analyse zum Verhältnis Aufwand (Personalaufwand in Vollzeitstellen) zu Erfolg (Vermittlungserfolg in Form der Anzahl neu geknüpfter Wohnpaare). Dies folgt aus der ersten Forschungsfrage beziehungsweise aus der ersten fallstudienpezifischen Forschungsfrage (1.2), die nach Erfolg und Potenzial der Vermittlungsstellen fragen. Entsprechend der Fallstudienmethodik nach Ridder und Yin wird dies in die folgende Grundannahme übertragen (Ridder 2016: 112, Yin 2018: 35).

Grundannahme

Gute Vermittlungserfolge von »Wohnen für Hilfe« sind erreichbar, wenn ausreichend große Vermittlungsstellen dauerhaft arbeiten.

Man mag es auf den ersten Blick für selbstverständlich halten, dass die Größe einer Vermittlungsstelle deren Erfolg beeinflusst. Doch zum einen nennen viele Vermittlerinnen in den begleitenden Interviews andere Erklärungen für mangelnden Erfolg ihrer Vermittlungsarbeit, zum Beispiel vermutete lokale oder regionale

Besonderheiten (siehe 4.2.3). Zum anderen interessiert das exakte Verhältnis von Größe und Erfolg, das aus dieser Grundannahme folgend untersucht werden soll.

Wenn diese Grundannahme formuliert wird, sollte man sich die Warnung von Ridder vor Augen halten, dass eine Grundannahme nicht formuliert werden könne, wenn es sich um explorative Forschung handelt: »Propositions cannot be stated if the topic is under exploration« (Ridder 2016: 112). Nun wurde in 1.1 und 3.5.2 in der Tat festgehalten, dass es sich bei der Untersuchung des unsichtbaren Wohnraums um explorative Forschung handelt. Allerdings wurde eben aus diesem Grund »Wohnen für Hilfe« als Fallstudie ausgewählt, ein »common case«, bei dem bereits in gewissem Umfang und seit geraumer Zeit organisiert vermittelt wird.

Die Grundannahme kann man etwas ausführlicher formulieren, unter Bezug auf die zu Beginn dieses Kapitels genannten zu untersuchenden Aspekte wie Größe, Dauerhaftigkeit und Netzwerke sowie auf die Elemente der Social Practice Theory:

Professionelle Strukturen werden durch dauerhaft arbeitende und ausreichend große Vermittlungsstellen ermöglicht, was der Optimierung des Vermittlungsprozesses zugutekommt und die Gründung von fachlichen Netzwerken erleichtert, die wiederum die Qualität der Vermittlungsarbeit erhöhen, so dass insgesamt förderliche Rahmenbedingungen entstehen (Materials). Derartige professionelle Strukturen ermöglichen die Schulung der persönlichen Fähigkeiten (Competences) und die Verbreitung der zugrundeliegenden Werte (Meanings).

Fallstudienprotokoll

Im Folgenden werden die wichtigsten Aspekte des Fallstudiendesigns dieser Arbeit zusammengefasst mit Verweis auf die Kapitel, in denen sie behandelt werden; dabei folgt die Struktur Yin im Sinne einer erklärenden »explanatory case study« (Ridder 2016: 109ff., Yin 2018: 9,11), die dazu dient, Sichtweisen der Social Practice Theory anhand der Vermittlungsstellen von »Wohnen für Hilfe« zu testen.

Überblick

- Untersuchungsgebiet: Ausgehend von der Eingrenzung des Begriffs »unsichtbarer Wohnraum« in 2.3 und der für ihn aufgestellten Formel UUU & VW in 3.4 folgte die Auswahl der bundesweiten Vermittlungsstellen von »Wohnen für Hilfe« als Thema der Fallstudie (1.2 und vertieft in 3.5). Eine Abgrenzung dieser Vermittlungsstellen, insbesondere zu denjenigen der sozialen Wohnraumvermittlung, folgte in 4.1, Varianten von »Wohnen für Hilfe« wurden in 4.1.2 vorgestellt und nicht zu untersuchende Sonderfälle in 4.1.3.
- Untersuchungsdesign: Die Fallstudie wird im Rahmen der Methodik dieser Arbeit in 1.3 und 3.5 beschrieben. Insbesondere handelt es sich um einen »single case«, weil »Wohnen für Hilfe« im Unterschied zu anderen Möglichkeiten,

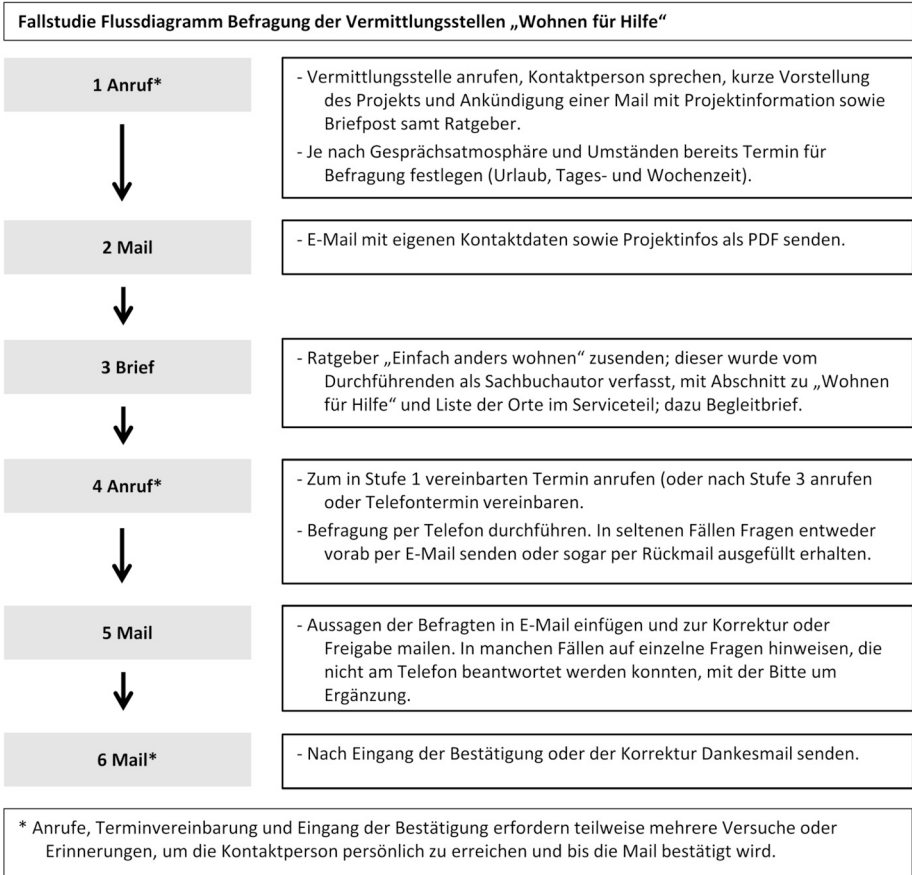
den unsichtbaren Wohnraum nutzbar zu machen, ausreichend erprobt ist; auch in diesem Sinne handelt es sich bei der Untersuchung der bundesweiten Vermittlungsstellen um einen »common case«. Es geht um einen »embedded case«, denn mit den über 30 Vermittlungsstellen werden einzelne Untereinheiten betrachtet, was ergänzend zu qualitativen auch quantitative Methoden ermöglicht (Yin 2018: 48). Die Forschungsfrage wird in 1.2 übergreifend formuliert und darauf aufbauend als fallstudienspezifische Forschungsfrage. Eingebunden wird die Social Practice Theory (Kapitel 3, Bezug auf »Wohnen für Hilfe« in 3.5). Die einzelnen Analysen der Fallstudie werden eingangs des Kapitels 4 erläutert.

Datensammlung, Ablauf

- Vorausgegangen war eine Literaturrecherche zum unsichtbaren Wohnraum in drei Forschungsdisziplinen (2.4), es folgte fallstudienspezifische Literatur (4.1.1). Im März 2019 erfolgte ein Besuch des »6th world homeshare congress« in Brüssel, wobei Kontakte zu internationalen Expertinnen geknüpft wurden. Darunter war Anne-Lotte Kreickemeier, Pionierin von »Wohnen für Hilfe« in Deutschland; in Folge dieses Kontaktes wurde im Oktober 2019 ihr Archiv zur Gründungszeit gesichert und bildete eine weitere Datenquelle (siehe 4.1.1 und 4.1.2). Des Weiteren erfolgte ein Besuch bei der Jahrestagung der deutschen Arbeitsgemeinschaft der Vermittlungsstellen von »Wohnen für Hilfe« im Juni 2019 in München, um die Fallstudie vorzustellen und die Befragten zur Teilnahme zu motivieren.
- Zur Vorbereitung der Befragung gab es im ersten Halbjahr 2019 Expertinnengespräche mit Vermittlerinnen aus Freiburg (am Rande der World Homeshare Conference sowie telefonisch) sowie bei Besuchen vor Ort mit Vermittlerinnen in Köln und München. Dazu kamen vorbereitende Gespräche mit den Verfassern einer Bachelor- und einer Masterarbeit zu »Wohnen für Hilfe«, Sebastian Kreimer und Christian Lesem (Liste der Expertinnengespräche im Anhang).
- Auswahl aktuell arbeitender Vermittlungsstellen: Für die Erhebung wurde das Kalenderjahr 2018 ausgesucht, weil dafür die Daten ab Erhebungsbeginn Mitte 2019 (siehe unten) vorlagen. Grundlage der Auswahl war die Webseite der Bundesarbeitsgemeinschaft »Wohnen für Hilfe« (www.wohnenfuerhilfe.info), betrieben von »Wohnen für Hilfe« Köln. Diese führte zum Zeitpunkt der Erhebung 36 Orte auf, wobei Witzenhausen von der Vermittlungsstelle Kassel mit betreut wird, daher gilt im Sinne dieser Erhebung als Grundgesamtheit $n = 35$. Dazu kam ergänzend eine Internetrecherche nach »Wohnen für Hilfe« & »Ortsname«. Viele Treffer führten jedoch zu früheren, mittlerweile nicht mehr aktiven Vermittlungsagenturen, dies bildete die Grundlage für die zeitliche Analyse (siehe 4.4). Vorsichtshalber erfolgte für die Internetrecherche ein Gegentest zu »Wohnen mit Hilfe« & »Ortsname«, weil einige wenige Vermittlungsstellen

»mit« statt »für« Hilfe im Namen führen. Es stellte sich jedoch heraus, dass diese Stellen auch durch eine Recherche beim »für« ermittelt werden können. Als Gesamtzahl wurden schließlich $n = 37$ Vermittlungsstellen ermittelt, wovon zwei nicht auf der Arge-Webseite eingetragen waren; eine weitere war dort zwar noch verzeichnet, inzwischen aber eingestellt.

Abbildung 11: Fallstudie Flussdiagramm Befragung Vermittlungsstellen »Wohnen für Hilfe«



- Rücklauf der Befragung: $n = 34$, lediglich drei Vermittlungsstellen wollten keine Antwort geben beziehungsweise eine war nicht mehr erreichbar. Damit ist nahezu eine Vollerhebung gelungen und das Ziel erreicht, deutlich mehr als den Rücklauf von 15 – 20 bei den drei jüngsten Bachelor- und Masterarbei-

ten zu erlangen. Eine der Vermittlungsstellen konnte jedoch aufgrund eines Personalwechsels lediglich die begleitenden Fragen zu den organisatorischen Umständen beantworten (siehe unten bei Fallstudienfragen), jedoch nicht die Vermittlungszahlen; dementsprechend gilt für den Rücklauf der quantitativen Analyse zu Aufwand und Erfolg $n = 33$. Als Grundlage der Potenzialanalyse in 4.2.5 dienten für die drei fehlenden Antworten die gemittelten Zahlen der drei Vorjahre entsprechend einer von der Arge durchgeführten Umfrage.

- Zeitplan: Ab Juni 2019 erfolgte die Erhebung der Grundfakten bei den Vermittlungsstellen »Wohnen für Hilfe«. Zum Semesterstart Oktober 2019 wurde die Befragung unterbrochen, weil dann bei den Vermittlerinnen der Arbeitsaufwand besonders hoch ist. Bis Ende 2019 hatten sich 26 Vermittlungsstellen beteiligt, einige weitere folgten in den ersten Monaten 2020, eine Nachzüglerin im Dezember 2020.
- Ablauf: Erst folgte ein Anruf bei den Vermittlungspersonen, in dem die bevorstehende Untersuchung angekündigt wurde. Danach erhielten die Vermittlerinnen einerseits eine Mail mit einem Informationsblatt als PDF, andererseits per Briefpost vom Autor dieser Zeilen den von ihm als Sachbuchautor verfassten Ratgeber »Einfach anders wohnen«, in dem auch »Wohnen für Hilfe« inhaltlich vorgestellt wird und in dessen Serviceteil sämtliche Vermittlungsstellen alphabetisch aufgeführt werden. Dann folgte die eigentliche Befragung in der Regel telefonisch. Nach dem Telefonat erhielten die Vermittlerinnen ihre Antworten per Mail zur Korrektur oder Bestätigung und Freigabe. Gelegentlich musste an die Freigabe erinnert werden, in seltenen Fällen auch telefonisch. In wenigen Fällen
- erhielten die Vermittlerinnen die Fragen schriftlich per Mail; in diesen Fällen wurden bereits per Webseite herauszufindende Fakten (Träger und anderes) vorausgefüllt und mit Nachfragen versehen. Nach Eingang der Freigaben folgte abschließend eine Dankesmail (siehe Abbildung 11).
- Begleitend zur Erhebung der Grundfakten wurden nonstandardisierte Interviews mit den Vermittlungsstellen geführt und in einem Gedächtnisprotokoll festgehalten. In einem Fall war die Arbeit der Vermittlungsstelle inzwischen eingestellt worden, was es ermöglichte, sie zu den Gründen dafür zu befragen.
- Im Rahmen der Recherche zu Vermittlungsstellen ergaben sich sowohl Kontakte zu einigen, die ihre Arbeit eingestellt haben, als auch zu drei erst nach 2018 neu
- gegründeten (in Husum, Potsdam und im Landkreis Vechta; in einem Zeitungsbericht wurde inzwischen auch auf eine Neugründung in Landau
- aufmerksam gemacht), sowie zum Landkreis Bad Tölz Wolfratshausen, der die Gründung einer Vermittlungsstelle plant (Planungsstand Mitte 2020). Dazu kamen Gespräche mit nationalen und internationalen Expertinnen, sowohl von Vermittlungsstellen als auch generell zum Thema Homeshare/»Wohnen für Hilfe« (siehe Anhang).

- 09–2019 wurde ein Workshop zu »Wohnen für Hilfe« in Wohnprojekten durchgeführt. Dieses Modell gibt es bislang nicht, sondern es handelt sich um die Idee, diese beiden Wohnformen zu kombinieren, indem ein Wohnprojekt – also gemeinschaftliches Wohnen, auch Mehrgenerationenwohnen mit älteren Menschen, die teilweise Hilfe brauchen können – Räume oder eine Wohnung an Helfende nach dem Modell »Wohnen für Hilfe« vergibt oder vermietet. Der Workshop fand statt beim 17. Wohnprojektetag NRW in Gelsenkirchen, veranstaltet von WohnBund-Beratung NRW GmbH und Stiftung trias (mehr zur Idee in 4.6.2). Teilnehmende kamen aus der Wohnprojekte-Szene, es moderierten und referierten der Autor dieser Zeilen sowie Matthias Hensche, Hochschul-Sozialwerk Wuppertal, dort für den Bereich »Wohnen für Hilfe« zuständig.

Fallstudienfragen

Die Fragen befinden sich im Anhang dieser Arbeit. Dazu im Einzelnen:

- Zentrale Fragen sind die nach dem Verhältnis von Aufwand zu Ertrag. Allerdings mussten diese beiden Faktoren für eine korrekte Erfassung mit einigen Nachfragen zu Varianten konkretisiert werden, die nachfolgend erläutert werden.
- Der Personalaufwand wurde falls möglich in Form der Stellenzahl erhoben beziehungsweise bei Teilzeitstellen als Viertelstellen, halbe Stellen und so weiter. Falls es keine direkte Stelle im Sinne eines festgelegten Stundenbudgets gab, wurde gebeten, den durchschnittlichen wöchentlichen Stundenaufwand für das Kalenderjahr 2018 zu benennen. Aufgrund des schwankenden Zeitaufwands mit viel Aufwand zum Semesterauftakt im Herbst und ansonsten weniger näherten sich die Befragten schrittweise einem Durchschnittswert. Zusätzlich wurde nach Zeitaufwand bei Ehrenamtlichen gefragt, diesen gab es allerdings lediglich bei drei Befragten. Außerdem wurde nach Zeitaufwand bei einem Kooperationspartner gefragt, was jedoch nur in einem einzigen Fall vorlag (Kooperationen gab es öfter, aber eher als zeitlich wenig aufwändigen Verweis von Interessierten an die Vermittlungsstelle).
- Der Vermittlungserfolg wurde in Form von Wohnpartnerschaften erfragt, die im Jahr 2018 neu geschlossen wurden. Dies unterscheidet sich von der in anderen Befragungen erhobenen Zahl von insgesamt bestehenden Wohnpartnerschaften, die normalerweise höher liegt, weil die durchschnittliche Dauer der Wohnpartnerschaften höher als ein Jahr liegt. Hier jedoch interessierte, wieviele Personen in neu geschlossene Wohnpartnerschaften hinein vermittelt wurden, weil das analog zum Neubau zu betrachten ist mit der Frage, wieviele Personen sonst andernorts einen Wohnort hätten finden müssen. Mit Blick

auf die Potenzialabschätzung wurde die Zahl jedoch reduziert auf diejenigen, die in unsichtbarem Wohnraum Platz gefunden haben, also bei Privatleuten; dafür wurde erfragt und von der Gesamtsumme abgezogen, welcher Anteil der Vermittlungen in Wohnheime oder andere Einrichtungen ging (da diese andernfalls nicht unbedingt leergestanden hätten), hierauf entfiel dreimal ein kleiner Anteil.

- Bezüglich der Vermittelten wurde gefragt, ob die Zielgruppe beschränkt ist, das betraf häufig »nur Studierende« bei Wohnraumnehmern und »nur Senioren« bei Wohnraumnehmern (siehe Ergebnisse in 4.2.2).
- Der Ort wurde erfragt, um später die Einwohnerzahl als Einflussgröße zu testen, in den Auswertungen jedoch wurde dies anonymisiert, um die Auskunftsbereitschaft zu erhöhen. Weiter abgefragt wurden folgende Fakten: Träger, Finanzierung (falls abweichend vom Träger), das Gründungsjahr (dies wurde erst im Laufe der Befragung ergänzt).
- Als einzige offene Frage wurde gebeten anzugeben, ob die offene steuerrechtliche Frage die Vermittlung im Jahr 2018 konkret gebremst hat (siehe 4.6.3).

Fallstudienreport

- Die Grundannahme (siehe oben) wurde insbesondere in der quantitativen Analyse getestet im Rahmen der empirischen Erhebung (4.2.2); in diesem Sinne formt die theoretische Vorüberlegung die Datenerhebung (Ridder 2016: 123). Es ergaben sich durch die Daten sowie die begleitenden Interviews jedoch auch neue Einsichten vor allem zur Instabilität und Kurzlebigkeit von Vermittlungsstellen; das kann man im Sinne von Yin als »working your data from the »ground up« betrachten (Yin 2018: 169). Als Konsequenz erfolgten die zusätzlichen Analysen der Aufbauphase (4.3) und die zeitliche Analyse (4.4). Auch die lokalen Analysen lieferten für diese Instabilität der Vermittlungsstellen beispielhafte Erkenntnisse (4.5).
- Die Interpretation der Daten erfolgt in 4.2.4 als Zwischenfazit sowie vertieft in 4.6 zu den wichtigsten Erfolgsfaktoren und Hemmnissen. Die Potenzialabschätzung in 4.2.5 kann als statistische Generalisierung bezeichnet werden (Yin 2018:ff.). Diese Schlussfolgerungen fließen auch ein in die Darlegung der Verbesserungsmöglichkeiten in 7.1.
- Als Aspekte der Qualitätssicherung folgen Aussagen zur Konstruktvalidität, internen und externen Validität sowie Reliabilität der Fallstudie (Yin 2018: 42ff.).
- Konstruktvalidität: Die Aussagen der Befragten in der Erhebung wurden mit verschiedenen Quellen abgeglichen: Webseiten der befragten Vermittlungsstellen, dort zu findende Presseberichte, Aussagen der befragten Vermittlerinnen in den begleitenden nonstandardisierten Gesprächen. Die quantitativen Aussagen

zu den Vermittlungserfolgen in 2018 wurden verglichen mit der vorliegenden Statistik zu den drei vorhergehenden Jahren 2015 – 2017. Des Weiteren dienten die vorliegenden aktuellen Bachelor- und Masterarbeiten als Gegenprüfung (Klein 2020, Kreimer 2017, Lesem 2018).

- Interne Validität: Im Rahmen der quantitativen Analyse zur Abhängigkeit des Vermittlungserfolgs vom Personalaufwand wurde auch eine rivalisierende Erklärung getestet, die Größe der Städte, in denen die Stellen arbeiten (4.2.4).
- Externe Validität: Wünschenswert wären für die Möglichkeit eines externen Vergleichs ähnliche Studien zur Vermittlungsarbeit in anderen Ländern mit Homeshare-Modellen (etwa Frankreich und Großbritannien mit vielen verschiedenen Vermittlungsstellen). Alternativ böte sich an, in Deutschland die Vermittlungsstellen der »sozialen Wohnraumvermittlung« zu untersuchen (5.4). Der Rahmen der Kurzuntersuchungen zu anderen sozialen Praktiken in Kapitel 5 reicht nicht aus, um Ergebnisse zu wiederholen (»literal replication«, Yin 2018: 55ff.), dies wäre das Ziel zukünftiger Fallstudien (dazu mehr bei weiteren und detaillierteren Forschungsfragen in 7.5).
- Reliabilität: die vorliegende Beschreibung im Rahmen dieses Fallstudienprotokolls und der im Anhang zugefügten Fragebögen macht den Ablauf der Untersuchung nachvollziehbar und wiederholbar.
- Einen Theoriebezug zur Social Practice Theory und teilweise zur Theorie sozialer Innovationen ergibt sich in der gesamten Fallstudie, sowie in 7.1 mit der analytischen Verallgemeinerung der Ergebnisse (Yin 2018: 37ff.).
- Die Grenzen der Fallstudie werden in 4.7 ausgeführt.
- Veröffentlichung: Vor Publikation der vorliegenden Arbeit erfolgte ein interner Projektbericht im Forschungsprojekt OptiWohn im Juli 2020 in Form einer digitalen Videokonferenz mit den anderen Projektpartnern. Die Analyseergebnisse boten außerdem die Grundlage für bilaterale Beratungen der Projektpartnerstädte Göttingen, Köln und Tübingen. Hervorzuheben ist ein digitaler Workshop zur Wiedergründung von »Wohnen für Hilfe« in Tübingen am 28.01.2021.

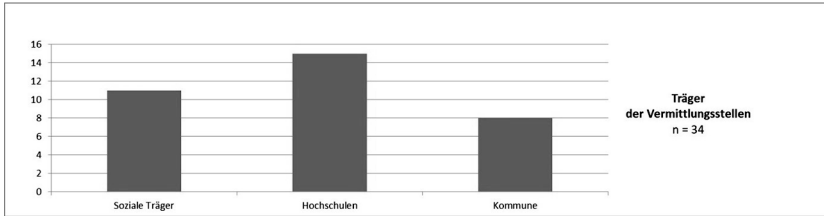
4.2.2 Ergebnisse: Träger, Finanzierung, Zielgruppen

Träger, Finanzierung

Ein Schwerpunkt der Erhebung lag auf der quantitativen Analyse zu Personalaufwand und Vermittlungserfolg, was in 4.2.3 vorgestellt wird; außerdem wurden als eine der Grundlagen für die zeitliche Analyse (4.4) die Gründungsjahre der Vermittlungsstellen erhoben. Von ihnen wurden jedoch ergänzend drei zusätzliche Krite-

rien erfragt: Träger, Finanzierung sowie Beschränkungen bei den Zielgruppen der Wohnraumnehmer und Wohnraumgeber.

Abbildung 12: Träger der Vermittlungsstellen »Wohnen für Hilfe« in Deutschland

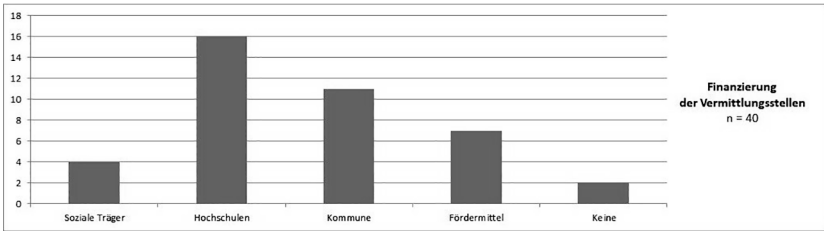


Anmerkung: In einigen Vermittlungsstellen gibt es formell mehrere Träger beziehungsweise enge Kooperationen. Der Übersichtlichkeit halber wurde jeweils diejenige für die Auswertung erfasst, die das operative Handeln leitet.

Wenn man die Träger der Vermittlungsstellen betrachtet und mit der Übersicht der Akteure rund um Bauen und Wohnen aus 3.2 vergleicht, wie sie in Abbildung 8 gezeigt wird, dann ordnen sie sich überwiegend in den Bereich der sozialen Akteure ein: Typische Träger sind 15 Akteure rund um die Hochschulen, die sich um den Wohnraum der Studierenden kümmern; dies teilt sich auf in 7 Studierendenwerke, 5 mal der AStA und 3 mal andere Bereiche an den Hochschulen. Dazu kommen 11 soziale Träger, davon 8 Wohlfahrtsverbände und 3 weitere soziale Organisationen. In 8 Fällen sind kommunale Stellen die Träger, auch hier in der Regel für soziale Fragen zuständige Stellen wie Wohnen, Soziales und Senioren.

Bei der Finanzierung (Abbildung 13) sind von den 11 sozialen Trägern nur 4 auch selbst an der Finanzierung beteiligt. Stattdessen gibt es einen von 15 auf 16 gestiegenen Anteil der Finanzierung aus dem Bereich der Hochschulen, vor allem der Studierendenwerke (9 Studierendenwerke, 4 AStA, 3 andere in den Hochschulen). Auch der Anteil der Kommunen steigt von 8 bei den Trägern auf 11 bei der Finanzierung. Dazu kommen 7 Stellen, die sich aus Fördermitteln finanzieren (5 von einem Bundesland, 2 von einer Stiftung); 2 Stellen arbeiten ohne Finanzierung, also ehrenamtlich.

Abbildung 13: Finanzierung der Vermittlungsstellen »Wohnen für Hilfe« in Deutschland



Anmerkung: Bei gemeinsamen Finanzierungen mehrerer (immer nur zweier) Akteure wurden beide Finanzierer erfasst, daher steigt die Gesamtzahl der erfassten Positionen auf n = 40.

Die Verteilung vor allem bei der Trägerschaft, aber auch bei der Finanzierung zeigt, dass bei der Betrachtung von »Wohnen für Hilfe« der soziale Aspekt im Vordergrund steht. Die Nutzbarmachung von Wohnraum scheint kaum eine Rolle zu spielen, sonst würde man zumindest bei der Finanzierung andere kommunale oder Landesstellen finden, die für Wohnraum zuständig sind; diese sind in der Regel in den Bauabteilungen und Bauministerien angeordnet. Das entspricht nun einerseits der Beobachtung, dass die Schaffung von Wohnraum bei sozialen Praktiken »nur« ein Nebeneffekt ist (Siedle 2020: 53). Andererseits folgt daraus ein Problem: Die finanziellen Ressourcen, mit denen üblicherweise Wohnraum durch Bauen geschaffen oder gefördert wird, stehen hier nicht zur Verfügung. Was hier alternativ aufgewendet werden müsste, wird in 6.1 diskutiert.

Zum anderen füllen oft Fördermittel die Leerstelle, die jedoch in der Regel nur zeitlich begrenzt vergeben werden. Aus Gesprächen mit den Vermittlungsstellen während der Erhebung 2019 und 2020 wurde deutlich, dass bei der überwiegenden Zahl die Fördermittel entweder bereits im Laufe des Erhebungsjahres 2018 ausgelaufen waren oder in den beiden Folgejahren. Manchmal sprangen danach Kommunen oder Wohlfahrtsverbände ein, aber oft findet sich hier der entscheidende Grund für ein Ende der Vermittlungsarbeit. Dieses Problem der nicht dauerhaft stabilen Finanzierung und der Einstellung von Vermittlungsstellen wird in 4.6 ausführlicher betrachtet.

Zielgruppen: Wohnraumnehmer, Wohnraumgeber

Auch aufgrund ihrer Träger oder aufgrund der Finanzierung vermitteln die Vermittlungsstellen teilweise nur an einen begrenzten Kreis von Personen. Das gilt insbesondere für die Wohnraumnehmer. So wurden 32 Vermittlungsstellen erfasst (die Zahl lag etwas unter den vorherigen Fragen, weil bei manchen die Vermittlungsarbeit in 2018 ruhte; dies gilt auch für die folgende Frage nach Wohnraumgeberinnen), und von diesen 32 vermitteln 17 ausschließlich an Studierende (davon sind bei 2

Stellen Ausnahmen möglich). Das gilt insbesondere, wenn Studierendenwerke verantwortlich sind, denn diese widmen sich als Körperschaften öffentlichen Rechts per Definition nur den Studierenden. Das gilt tendenziell auch für andere aus dem Bereich der Hochschulen getragenen oder finanzierten Vermittlungsstellen, jedoch müssen diese, etwa der AStA, nicht so rigide vorgehen, sondern können in Einzelfällen auch Personen vermitteln, die potenziell studieren oder die auf einen Studienplatz warten. Insgesamt gilt jedoch, dass ein großer Teil der Vermittlungsstellen Nichtstudierende (etwa Auszubildende oder andere Personen, die gern als Hilfeleistende beim Modell mitmachen würden) nicht oder selten vermitteln. Damit geht Potenzial an Wohnraumnehmern verloren, wie in 4.2.5 vertieft wird. Dagegen vermitteln 15 Vermittlungsstellen nahezu alle interessierten Wohnraumnehmerinnen (5 nennen »Studierende und Auszubildende« oder »Freiwilligendienste« (also die Vermittlung von Teilnehmerinnen am Freiwilligen Sozialen Jahr (FSJ) oder Bundesfreiwilligendienst (BUFDI)), was die Fälle ausschließt, in denen ältere Menschen als helfende Wohnpartnerinnen einziehen möchten).

Es gibt auch Einschränkungen bei der Auswahl von Wohnraumgeberinnen: So vermitteln 4 der Vermittlungsstellen ausschließlich an Seniorinnen und Senioren, auch hier wegen der Trägerschaft oder der Finanzquellen; 5 weitere wenden sich weitgehend oder faktisch nur an diese Zielgruppe. Andere potenzielle Wohnraumgeber, etwa Menschen mit Behinderung oder alleinerziehende Mütter, werden also von 4 beziehungsweise 9 der insgesamt 32 erfassten Vermittlungsstellen nicht in Wohnpartnerschaften vermittelt.

4.2.3 Quantitative Analyse: Größe bzw. Aufwand (Vollzeitstellen)/Ertrag (Vermittlungen Wohnpaare)

Im Kern der Erhebung steht eine Analyse von Aufwand und Ertrag bei den bundesweiten Vermittlungsstellen von »Wohnen für Hilfe«: Es geht um das Verhältnis von Personalaufwand (in Stunden oder Stellenanteilen) zu Vermittlungserfolg (vermittelte Wohnpartnerschaften). Bei den Fallstudienfragen in 4.2.1 wurde detailliert beschrieben, dass zum Zeitaufwand der hauptsächlichen Vermittlungsperson in einigen Fällen zusätzlicher Aufwand bei Partnern oder Ehrenamtlichen ergänzt wurde, während beim Vermittlungserfolg ausschließlich die Vermittlung in private Wohnräume zählt, also die Mobilisierung unsichtbaren Wohnraums, und nicht die in wenigen Fällen vorkommende Vermittlung in Institutionen.

Abbildung 14 zeigt die Ergebnisse der Erhebung und sie zeigt zugleich die niedrigen Zahlen aktueller Vermittlungsarbeit bei »Wohnen für Hilfe« in Deutschland: Die fast vollständige Erfassung der bundesdeutschen Vermittlungsstellen ($n = 34$) zeigt lediglich drei Einrichtungen, die über mehr als eine halbe Personalstelle verfügen. Im internationalen Vergleich gibt es hierzulande zwar sehr viele Vermittlungsstellen, aber das Niveau der Personalausstattung ist niedrig und so auch das Niveau

der Vermittlungszahlen. Nur vier der befragten Einrichtungen nannten für das Jahr 2018 mehr als 20 vermittelte Wohnpaare, weitere sechs vermittelten mindestens 10 Wohnpartnerschaften. Zwar ist aus anderen Recherchen bekannt, dass die drei hier fehlenden Vermittlungsstellen, die keine Auskunft erteilten, zu den vergleichsweise aktiveren gehören, dennoch wird das Bild geprägt von zwei Dutzend (vierundzwanzig) Vermittlungsstellen, die nicht einmal 10 Wohnpaare in einem Jahr vermittelten.

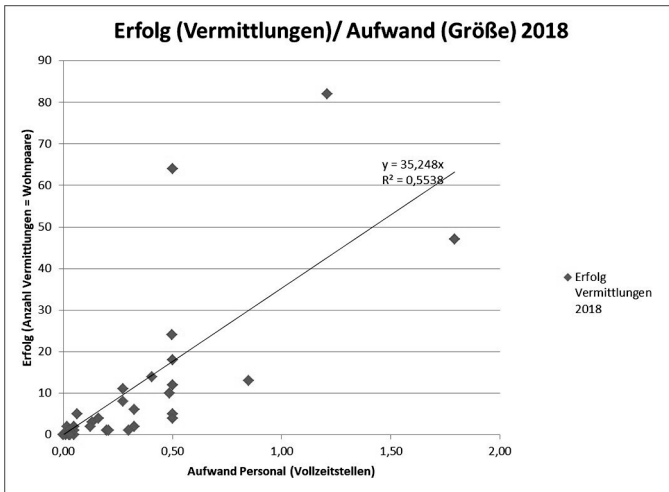
Es interessiert nun, in welcher Relation Aufwand zu Ertrag steht, ob also größere Vermittlungsstellen überdurchschnittlich erfolgreich sind. Das Ergebnis: Der Zusammenhang von Aufwand (Vollzeitstellen) zu Erfolg (Vermittlungszahlen) ist eindeutig, wie in Abbildung 14 zu sehen ($n = 33$). Eine einfache lineare Regression ergibt ein abgerundetes Bestimmtheitsmaß von $R^2 = 0,55$; die Abbildung zeigt auch die Regressionsgerade.

Dabei kann eine Auffälligkeit inhaltlich erklärt werden: Eine der deutlich überdurchschnittlich erfolgreichen Vermittlungsstellen arbeitete offenbar an ihrer oberen Auslastungsgrenze beziehungsweise schöpfte das mit diesem Zeitaufwand erreichbare Potenzial voll aus, wurde aber mittlerweile mit mehr Personal ausgestattet, was sich 2018 noch nicht bemerkbar machte; es ist gut möglich, dass nach der Ausweitung der Erfolg im Verhältnis zum erweiterten Zeitbudget geringer sein wird, also näher an der Regressionsgerade liegen wird. Genau umgekehrt verhält es sich bei einer der größeren, aber unterdurchschnittlich erfolgreichen Stellen; sie konnte vor kurzem eine Erweiterung des Personalaufwands erreichen, womit zu erwarten ist, dass die zusätzliche Person nach ihrer Einarbeitung den Vermittlungserfolg steigern wird und dieses Ergebnis sich dem durchschnittlich erwartbaren Erfolg nähert.

Zu einem ähnlichen Ergebnis kommt Klein (Klein 2020: 77) für 2019; bei einer Erhebungsgröße von $n = 15$ nennt sie für ihre Untersuchung eine auf dem 5 %-Niveau signifikante Korrelation zwischen aufgewendeter Stundenzahl und Vermittlungszahlen.

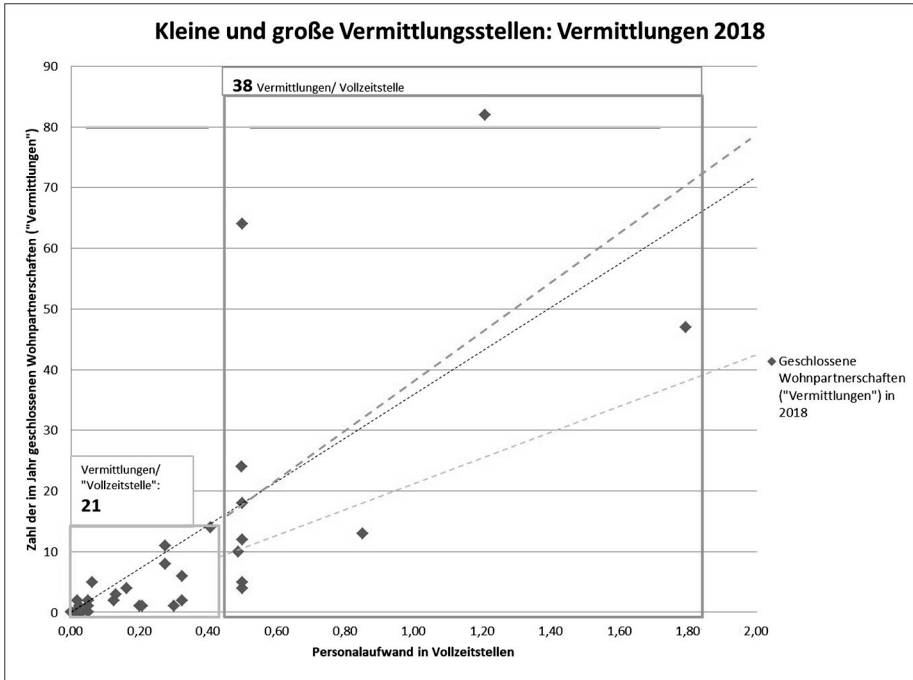
In der Summe nannten die befragten Vermittlungsstellen in der vorliegenden Erhebung einen Zeitaufwand von 416 Zeitstunden, das entspricht, wenn man vereinfachend von einer Vierzig-Stunden-Woche ausgeht, fast exakt zehn Vollzeitstellen für »Wohnen für Hilfe« in Deutschland (10,4 Vollzeitstellen). Diese vermittelten 343 Wohnpartnerschaften im Jahr 2018 (also Wohnpartnerschaften, die im Jahr 2018 neu geschlossen wurden, wie in 3.2.1 dargelegt). Über die Gesamtheit hinweg wurden also in Deutschland 33 Wohnpaare je Vollzeitstelle vermittelt.

Abbildung 14: Personalaufwand und Vermittlungserfolg »Wohnen für Hilfe«-Vermittlungsstellen Deutschland 2018



Diese Zahl der Vermittlungen je Vollzeitstelle variiert wie zuvor erläutert mit der Größe der Vermittlungsstelle: Abbildung 14 zeigt deutlich die Abhängigkeit des Vermittlungserfolgs von der Größe der Vermittlungsstelle mit einer Steigung der Regressionsgeraden und mit der linearen Regression und einem Bestimmtheitsmaß von gerundet $R^2 = 0,55$. Auch wenn das den Zusammenhang bereits umfassend erklärt, wird nachfolgend ein weiteres Bild zu Hilfe genommen, weil es für die Arbeit bei »Wohnen für Hilfe« in Deutschland entscheidend ist, zu verstehen, dass die Vermittlungsstellen ausreichend groß sein müssen. Darum werden im Folgenden aus der Gesamtheit der befragten Vermittlungsstellen zwei Gruppen gebildet, eine Gruppe von 23 »kleinen«, die nicht einmal eine halbe Vollzeitstelle Personalaufwand vorweisen können, und 10 »große« Vermittlungsstellen, die mindestens über Zeitaufwand einer halben Personalstelle verfügen (auch wenn »groß« selbst bei diesen im internationalen Vergleich ein relativer Begriff ist). Wie in Abbildung 15 zu sehen, ergibt sich ein erheblicher Unterschied beim relativen Vermittlungserfolg dieser beiden Gruppen. So erzielen die kleineren Vermittlungsstellen lediglich 21 Vermittlungen pro Vollzeitstelle, die größeren haben jedoch mit 38 Vermittlungen pro Vollzeitstelle eine nahezu doppelt so hohe Erfolgschance. Dabei geht es wohlge- merkt nicht um den Unterschied in der absoluten Größe der Vermittlungsstellen, sondern beides addiert sich – eine doppelt so große Vermittlungsstelle schafft nahezu viermal so viele Vermittlungen.

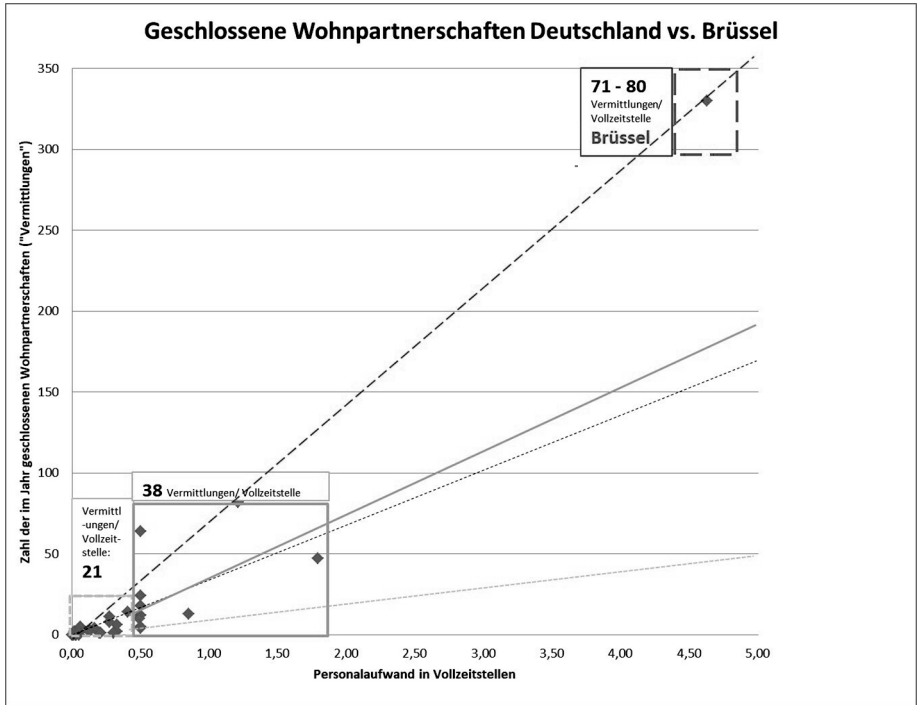
Abbildung 15: Kleine und große Vermittlungsstellen »Wohnen für Hilfe« Deutschland 2018



Abschließend wird das Untersuchungsergebnis durch einen Vergleich mit einer international erfolgreichen Vermittlungsstelle eingeschätzt. Dabei dient die Vermittlungsarbeit von 1Toit2Ages im wallonischen Teil Belgiens als Benchmark, am Beispiel von Brüssel. Um das Potenzial bestmöglich abzuschätzen, werden dort die Zahlen von 2019 genutzt. Abbildung 16 entspricht bezüglich der deutschen Vermittlungsstellen von »Wohnen für Hilfe« exakt Abbildung 15; diese bildet verkleinert den Teil links unten in Abbildung 16.

Allein in Brüssel wurden im Jahr 2019 insgesamt 333 Wohnpartnerschaften vermittelt (1Toit2Ages 2019: 6). Dazu kommen 162 Vermittlungen in anderen belgischen Städten, insgesamt also 495 (ebenda). Bei 1Toit2Ages waren in jenem Jahr 7 Vollzeitstellen besetzt, so ergibt sich ein Erfolg von 71 Vermittlungen je Stelle (ebenda: 3). Allerdings expandiert 1Toit2Ages ständig und in 2019 haben einige Mitarbeiterinnen ihre Arbeit erst begonnen; auf mittlere Sicht gilt daher intern dort die Regel »eine Vollzeitstelle schafft 80 Vermittlungen« – und damit doppelt so viele wie die größeren deutschen Vermittlungsstellen, sogar viermal so viele wie die kleineren (Claire de Kerautem, 17.09.2019).

Abbildung 16: Vermittlungserfolg »Wohnen für Hilfe« Deutschland vs. Brüssel



4.2.4 Zwischenfazit: Größe, Streuung, Test rivalisierender Erklärung

Größe

Die Größe einer Vermittlungsstelle entscheidet maßgeblich über ihren Vermittlungserfolg, dieses Ergebnis der Datenerhebung wurde im vorigen Unterkapitel gezeigt. Nun mag der Zusammenhang zwischen Aufwand (Personalaufwand) und Erfolg (gelungene Vermittlungen) eindeutig erscheinen, doch das sehen die betroffenen Vermittlerinnen nicht so: Erfolgreiche Vermittlerinnen erklären ihren Misserfolg auf vielfältige Weise, zum Beispiel mit vermeintlichen regionalen Besonderheiten wie einem bestimmten Menschenschlag, dem es an Offenheit mangle. So zitiert Lesem ein mangels Erfolg eingestelltes Vermittlungsprogramm mit der Aussage, dass »die betreffende Stadt erst seit vergleichsweise kurzer Zeit Hochschulstandort ist und »das Konzept der Studentenunterbringung bei Privat [...] hier also keine Tradition [habe]« (Lesem 2018: 48). Im Rahmen der begleitenden Interviews in der vorliegenden Arbeit wurde folgende Aussage gemacht: »In den alten Häusern

braucht keiner Gesellschaft und Ärger und keiner braucht Geld, also klappt es nicht so« (Ort 27, 18.01.2017).

Diese Deutungen werden auch dann geäußert, wenn eine Vermittlungsstelle nicht einmal über eine Viertelstelle verfügt oder überhaupt kein definiertes Stundenbudget für diesen Bereich hat; dies wird aber von den Vermittlungspersonen nicht als Ursache mangelnden Vermittlungserfolgs betrachtet. Insofern ist die vorliegende Analyse wichtig, um klarzustellen, dass als Grundlage erfolgreicher Vermittlungsarbeit eine ausreichende Größe der Vermittlungsstelle erforderlich ist.

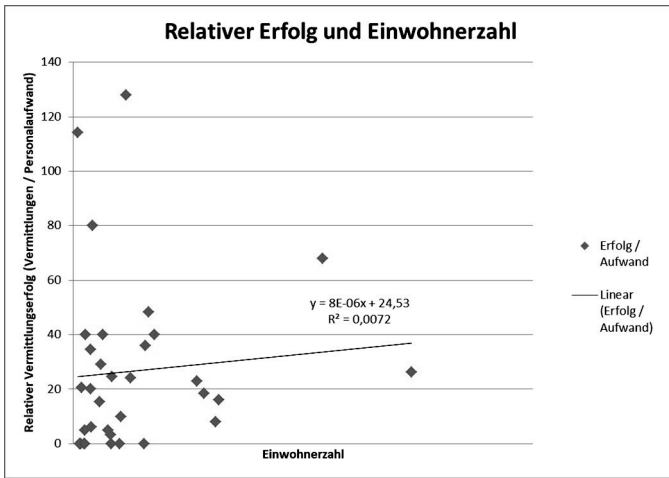
Dies wird deutlich, wenn man den Prozess des Matchings betrachtet, wie in 4.1.2 beschrieben: Um ein Wohnpaar zu verbinden, müssen geeignete Wohnpartnerinnen bereitstehen. Diese suchen jedoch normalerweise nur in einem bestimmten Zeitraum und werden sich, wenn keine Vermittlung gelingt, anderweitig orientieren. Wenn das Projekt zu klein ist, stehen zum fraglichen Zeitpunkt keine oder keine geeigneten Partnerinnen zur Verfügung und das »Matching« misslingt.

Das gilt besonders für die Wohnraumgeberinnen, die den Engpass darstellen. Hagmann befragte fünf Vermittlungsstellen, die alle von einem mehr oder weniger großen Übergewicht suchender Wohnraumnehmerinnen sprechen, bis zu einem Verhältnis von 1: 8 (Hagmann 2010: 43). In Hochschulstädten gibt es nunmal einerseits viele Studierende, die Wohnraum suchen. Andererseits werden diese sich relativ kurzfristig für andere Angebote entscheiden, wenn sie keines über »Wohnen für Hilfe« finden, und das begrenzt die Auswahl, wenn eine Wohnraumgeberin sucht.

Rivalisierende Erklärung

Ergänzend wird der Zusammenhang von Größe (Stellenumfang) zu Vermittlungserfolg (Zahl der Wohnpaare) bezüglich einer rivalisierenden Erklärung geprüft, um zu vermeiden, dass eine dritte Variable die Ursache bildet und nicht die Größe allein dahintersteckt (Yin 2018: 172ff.). Getestet wird die rivalisierende Erklärung, dass die Einwohnerzahl der Orte entscheidet, in denen die Vermittlungsstellen arbeiten. Oft wird vermutet, das Modell funktioniere vor allem in den größten Städten gut, nicht in kleinen. Ein Test zeigt jedoch, dass kein Zusammenhang erkennbar ist: Getestet wird dabei der Zusammenhang zwischen Einwohnerzahl und dem *relativen* Erfolg, also Vermittlungszahlen in Relation zum Personalaufwand – ein Test in Bezug zum *absoluten* Erfolg, also der Vermittlungszahl, wäre wenig aussagekräftig, weil die personell am besten ausgestatteten Vermittlungsstellen sich in den größten Städten befinden, was aber nichts darüber aussagt, was aus den jeweiligen Ressourcen gemacht wird. Ein Zusammenhang also zwischen Einwohnerzahl und relativem Erfolg ist nicht feststellbar, das Bestimmtheitsmaß beträgt lediglich $R^2 = 0,01$. Dies zeigt auch Abbildung 17, in der zur Wahrung der Anonymität die Einwohnerzahlen in der X-Achse nicht gezeigt werden. Als andere rivalisierende Erklärung wird in 3.3 das Alter der Vermittlungsstellen betrachtet.

Abbildung 17: Relativer Erfolg der Vermittlungsstellen »Wohnen für Hilfe« und Einwohnerzahl des Ortes



Streuung

Bei Betrachtung der Relation von Aufwand zu Erfolg in Abbildung 14 (und 15) fällt die enorme Streuung auf: Vor allem bei Vermittlungsstellen zu »Wohnen für Hilfe« mit einer halben Vollzeitstelle schwanken die aus diesem Zeitaufwand resultierenden Vermittlungserfolge erheblich, von 4 bis 64 geschlossenen Wohnpartnerschaften. Wie erwähnt dürfte sich der besonders auffällige Erfolgswert von 64 zukünftig etwas dem durchschnittlichen Wert annähern, da nach dem 2018er-Erhebungsjahr in 2019 der Personalaufwand erweitert wurde. Doch auch ohne diesen besonders erfolgreichen Fall schwankt die Zahl der vermittelten Wohnpaare bei den sechs weiteren Orten mit einer Halbzzeitstelle von 4 bis 24 Paaren. In ähnlicher Tendenz lässt sich die große Streuung bei noch kleineren Vermittlungsstellen beobachten.

Hier bietet sich der internationale Vergleich an, wie in 4.1.1 beschrieben: Wenn es eine Organisation wie iToit2Ages in Belgien gibt, die viele Vermittlungsstellen an verschiedenen Standorten betreibt, dann werden dort vergleichbare Standards umgesetzt, die Arbeit ist professionalisiert und es besteht eine gute Chance, dass an den einzelnen Orten ähnliche Erfolge erzielt werden. Wenn der Erfolg ausbleibt oder sich stark unterdurchschnittlich entwickelt, stellt die Organisation es fest, vergleicht die Werte mit ihren Standards und Vorgaben und greift ein. In ähnlicher Richtung, wenn auch in nicht ganz so starker Weise, wirkt ein Netzwerk unabhängig arbeitender Vermittlungsstellen wie Homeshare UK in Großbritannien. Deren Schulungen, Leitfäden, Workshops und Beratungen tragen dazu bei, dass die Akteure vor Ort sich in ähnlicher Form professionalisieren. Allerdings kann

das übergreifende Netzwerk hier weniger stark eingreifen als bei einem einzigen Unternehmen wie in Belgien, das dürfte einer der Gründe dafür sein, dass es in Großbritannien nach wie vor eine hohe Fluktuation speziell bei Neugründungen gibt. Dennoch ist sowohl in Großbritannien als auch in Belgien (und in anderen Ländern wie Frankreich und den USA) die Arbeit der Vermittlungsstellen standardisiert und professionalisiert und das kann eine hohe Streuung der Vermittlungserfolge wie in Deutschland verhindern.

4.2.5 Potenzialabschätzung

Die Ergebnisse der Erhebung liefern beinahe schon die Antwort auf die erste fallstudienpezifische Forschungsfrage nach dem bisherigen Erfolg der bundesdeutschen Vermittlungsstellen von »Wohnen für Hilfe«, denn es handelt sich fast um eine Vollerhebung, bei der 33 von 37 Vermittlungsstellen Zahlen lieferten: Diese meldeten wie oben angegeben für 2018 insgesamt 343 abgeschlossene Wohnpartnerschaften.

Für die vier weiteren Stellen, die keine Zahlen liefern wollten oder in einem Fall aufgrund eines Personalwechsels nicht konnten, lässt sich eine Schätzung abgeben. Grundlage dafür ist eine Erhebung der Arbeitsgemeinschaft der deutschen Vermittlungsstellen, die für die drei vorhergehenden Kalenderjahre 2015 – 2017 Zahlen zur Verfügung stellte. Als Schätzwert wird der Mittelwert dieser drei Jahre angenommen; aufgrund der Anonymisierung der Erhebung können die Namen dieser vier Stellen hier nicht genannt werden. In der Summe haben die vier fehlenden Vermittlungsstellen im Mittel jährlich exakt 100 Wohnpartnerschaften geschlossen, dies dient als Schätzwert für die Gesamtzahl.

Damit ergibt sich folgende IST-Zahl:

- *Die bundesdeutschen Vermittlungsstellen von »Wohnen für Hilfe« haben 2018 etwa 450 Wohnpartnerschaften neu vermittelt.*

Dies entspricht dem Ergebnis des ersten Teils der fallstudienpezifischen Forschungsfrage nach dem Erfolg, während die Frage nach den daraus abgeleiteten Wohnflächen in 5.2 untersucht wird.

Die Plausibilität der genannten etwa 450 Wohnpartnerschaften wird durch die Angaben der Bundesarbeitsgemeinschaft »Wohnen für Hilfe« Deutschland bestärkt: Diese nennt erstmals 2019 den Wert von 423 in diesem Jahr geschlossenen Wohnpartnerschaften (Universität Köln 2021). Allerdings beruft sie sich dabei auf Angaben von 27 Vermittlungsstellen von 34 bei ihr aufgeführten, während die vorliegende Erhebung wie dargelegt 33 Meldungen zuzüglich eines Schätzwertes für 3 weitere Orte summiert. Die Vermutung liegt nahe, dass vor allem kleine Stellen ihre

Zahlen nicht an die Bundesarbeitsgemeinschaft melden, was die geringe Differenz der Gesamtmengen erklärt.

Potenzial gemessen an konkreten Hemmnissen

Nach dem bisherigen *Erfolg* geht es in der ersten fallstudienspezifischen Forschungsfrage um das *Potenzial* der bundesdeutschen Vermittlungsstellen von »Wohnen für Hilfe«. Hierzu werden einleitend einige kleinere Aspekte abgewogen, bevor im darauf folgenden Abschnitt der Vergleich mit internationalen Benchmarks angestellt wird.

Historisch betrachtet ist es bereits eine deutliche Steigerung, wenn heute etwa 450 Wohnpartnerschaften jährlich durch die deutschen Vermittlungsstellen geschlossen werden. Nach den ersten zwei Gründungen in den 1990er Jahren ist es nicht einmal zwanzig Jahre her, dass die dritte und dann weitere Vermittlungsstellen folgten, das wird in der zeitlichen Analyse in 3.4 vertieft.

Das Potenzial dieser Vermittlungsstellen könnte besser ausgeschöpft werden, wenn die in 4.2.2 genannten Beschränkungen bei der Zielgruppe wegfielen. Das gilt zum einen für die Wohnraumnehmerinnen, bei denen wie gesagt 17 von 32 Stellen nur an Studierende vermitteln. Allerdings liegt der Engpass wie erwähnt in der Regel bei den Wohnraumgeberinnen, so dass sich das zusätzliche Potenzial in Grenzen halten dürfte. Außerdem müsste für zusätzliche Vermittlungen zusätzlicher Zeitaufwand verfügbar sein.

Das gilt entsprechend bei der Beschränkung bei Wohnraumgeberinnen, wo 4 von 32 Vermittlungsstellen nur an Senioren vermitteln. Das zusätzliche Potenzial bei einem Entfallen dieser Beschränkung bei nur 4 Stellen dürfte vermutlich überschaubar bleiben.

Ein weiteres konkretes Hemmnis bildet die Unsicherheit bei der steuerrechtlichen Bewertung von »Wohnen für Hilfe« (Details dazu in 4.6.3). Hierauf bezog sich in der Erhebung die einzige offene Frage, bei der die Teilnehmerinnen um eine kurze Antwort gebeten wurden:

FRAGE Hat die offene steuerrechtliche Frage Ihre Vermittlungsarbeit im Kalenderjahr 2018 konkret gebremst?	
ANTWORTEN	(n = 29)
Ja	10
Etwas	3
Nein	16

Diejenigen Vermittlungsstellen, die das als Hemmnis betrachteten, äußerten meistens, manche potenziellen Wohnraumgeberinnen oder Wohnraumnehmer würden abgeschreckt oder sie zögerten; das heißt sie fürchteten, ihre Einnahmen durch Untermiete versteuern zu müssen oder bereits der damit verbundene Aufwand schreckte sie ab. In einem Fall ruht das Projekt bis zur Klärung.

Das gilt obendrein für einen weiteren Fall, der nicht in die Erhebung einbezogen wurde, weil die Vermittlungsarbeit bereits 2017 eingestellt wurde: Das Bürgerinstitut Frankfurt e.V. hatte damals 100 aktive Wohnpartnerschaften (Petra Becher 05.06. 2020). Als soziale Einrichtung wollte es der Träger nicht verantworten, die Wohnpartnerinnen mit dieser Unsicherheit zu belasten, hieß es (ebenda).

Zusammenfassend dürfte die Zahl von 450 Wohnpartnerschaften pro Jahr sich eindeutig steigern lassen, wenn dieses Hemmnis entfielen. Mehr dazu wird in 4.6.3 ausgeführt.

Auch wenn die Beschränkung der Zielgruppen ebenso wie die Steuerrechtsfrage die Vermittlungsarbeit bremsen, dürfte die Beschränkung durch die fehlende Größe und Professionalität der Vermittlungsarbeit ein vielfach höheres Hemmnis bilden, wie im Folgenden deutlich wird.

Potenzial, gemessen an internationalen Benchmarks

Es gibt keine weltweite Analyse der Homeshare-Standorte und ihrer Vermittlungserfolge. Costa (2015) gibt einen Überblick über Homeshare-Programme, aber für ein Benchmarking interessiert der relative Erfolg mit der Zahl vermittelter Wohnpaare im Verhältnis zur Einwohnerzahl. Im Folgenden wird die Vermittlung von 1Toit2Ages als Benchmark genommen (im Sinne des Benchmarking, wie in 3.5.2 dargestellt). Als Best Practice gelten dabei speziell deren Zahlen aus Brüssel, denn auch als Ergebnis der Literaturrecherche (4.1.1) scheint es sich hier um eines der erfolgreichsten oder womöglich um das erfolgreichste Vermittlungsmodell zu handeln; in eine ähnliche Richtung gehen einige Beispiele aus italienischen Städten sowie Zahlen aus Frankreich und Großbritannien (Costa 2015). Zugleich wird die Vermittlungsarbeit bei 1Toit2Ages in Brüssel und dem wallonischen Teil Belgiens in einem größeren Umfang betrieben mit einer Gesamtzahl von knapp fünfhundert Vermittlungen, mehr als in ganz Deutschland (wie in 4.2.3 ausgeführt), daher erscheint eine Übertragung angemessen – nicht plausibel wäre die Hochrechnung eines einzelnen Standortes in Deutschland mit lediglich einer halben Stelle auf das ganze Land.

Da es um das Potenzial geht, dient als Referenz der Wert für Brüssel für 2019, der höher liegt als 2018; es wurden 333 Wohnpartnerschaften vermittelt (1Toit2Ages 2019: 6). Zum 1.1.2020 betrug die Einwohnerzahl von Brüssel 1,22 Millionen (Belgien 2021). Die Einwohnerzahl von Deutschland betrug damals 83,17 Millionen (Statistisches Bundesamt 2020b), also etwa 68,2 mal diejenige von Brüssel. Daraus folgt für das Potenzial von »Wohnen für Hilfe«/Homeshare eine Abschätzung:

- *Bei gleichem Vermittlungserfolg wie durch iToit2Ages in Brüssel könnten in Deutschland etwa 22.700 Wohnpartnerschaften pro Jahr vermittelt werden.*

Man könnte einwenden, dass Brüssel als Millionenstadt andere Strukturen hat als viele deutsche Städte. Doch zeigt sich bei iToit2Ages, wie die Vermittlung sich auf kleinere Städte übertragen lässt: Auch in Namur, Charleroi und anderen Orten werden seit einigen Jahren Wohnpartnerschaften vermittelt, mit steigenden Zahlen von inzwischen 162 Vermittlungen jährlich in diesen Städten (ohne Brüssel).

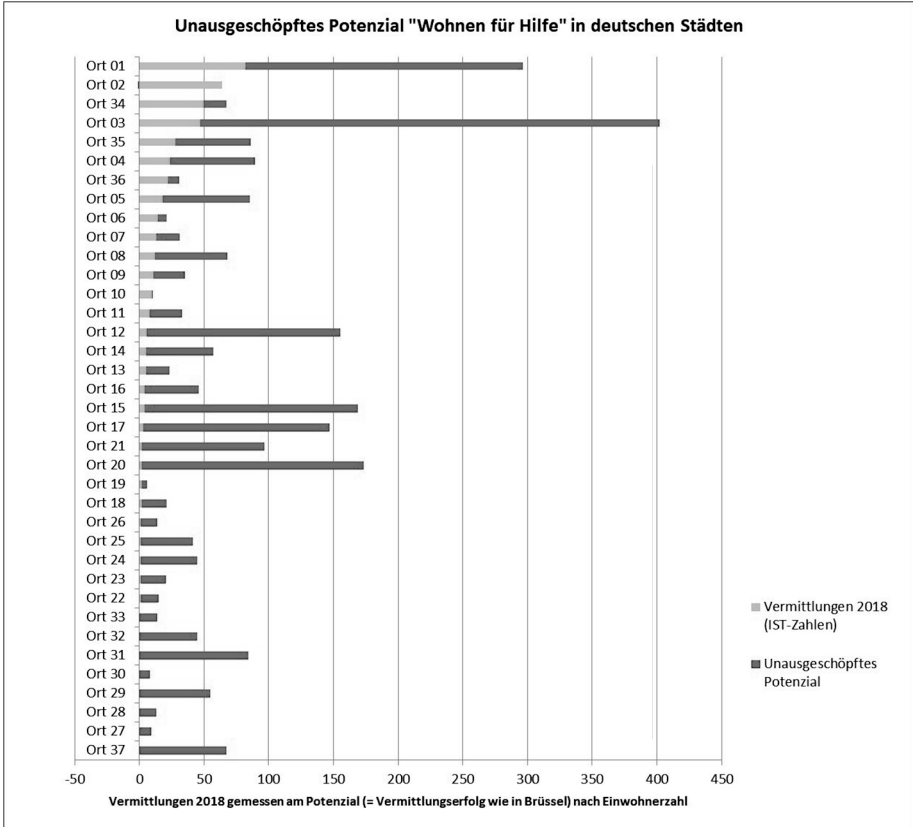
Es gibt sogar zwei Belege für ein noch größeres Potenzial: Zum einen wächst die Vermittlung bei iToit2Ages Jahr für Jahr, und zwar um 15 % und nochmal 10 % von 2017 zu 2018 und 2019 (iToit2Ages 2019: 6). Zum anderen vermittelt die Organisation derzeit ausschließlich Studierende. Auch deswegen hat sich 2019 mit Ceco eine zweite Homeshare-Organisation in Brüssel gegründet. Diese hat – trotz der Hemmnisse durch die Corona-Pandemie – die ersten Wohnpaare vermittelt und wendet sich neben Studierenden auch an Alleinerziehende, an junge Berufstätige und an junge Paare (Jean Paul Wouters, 16.07.2020).

Von daher dürfte es ausreichend Grundlage zu einer Abschätzung eines noch größeren Potenzials geben. Wenn »Wohnen für Hilfe« ähnlich erfolgreich wie beim Benchmark iToit2Ages in Brüssel durchgeführt wird und ähnlich diesem das Wachstumspotenzial ausreizt und zudem Nichtstudierende einschließt, gilt:

- *Das Potenzial von »Wohnen für Hilfe« in Deutschland liegt bei bis zu 30.000 Wohnpartnerschaften pro Jahr.*

Diese Zahl mag hoch erscheinen, wenn man sie mit heutigen Vermittlungserfolgen von »Wohnen für Hilfe« in Deutschland vergleicht. Doch beruht die Potenzialabschätzung auf einem Vergleich mit den realen Zahlen von iToit2Ages in Brüssel. Um nachvollziehbar zu machen, wie realistisch die Abschätzung für Deutschland ist, werden die Potenziale derjenigen 37 Städte gezeigt, in denen es bereits Vermittlungsstellen von »Wohnen für Hilfe« gibt. Dabei zeigt Abbildung 18 die derzeitigen Vermittlungszahlen jedes dieser Orte im Vergleich zum erreichbaren Erfolg, wenn dieser relativ zur Einwohnerzahl so hoch läge wie in Brüssel. Summiert läge das Potenzial der Städte, in denen es bereits Vermittlungsstellen gibt, bei zusätzlichen etwa 2.200 vermittelten Wohnpaaren jährlich.

Abbildung 18: Unausgeschöpfte Potenziale bei »Wohnen für Hilfe« in Städten mit Vermittlungsstellen



Anmerkung: für die vier Orte, die keine Zahlen übermittelten, wurde wie oben erläutert als Schätzwert das Mittel der drei Vorjahre genommen.

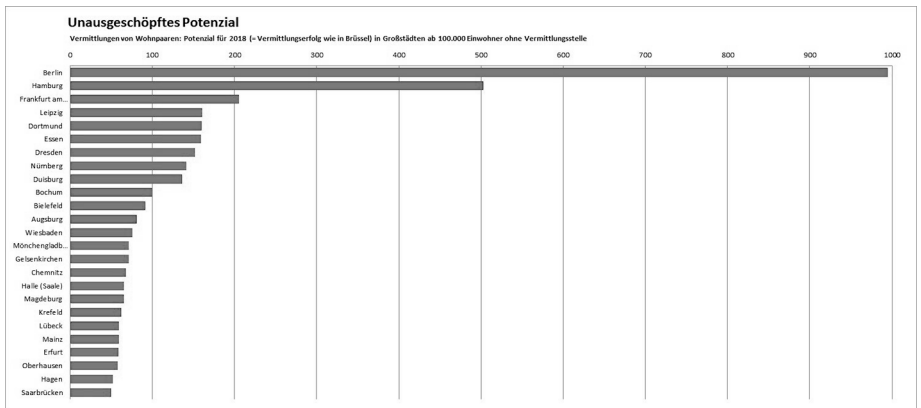
Ergänzend folgt in Abbildung 19 ein Blick auf die 25 größten deutschen Städte, in denen es keine Vermittlungsstelle von »Wohnen für Hilfe« gibt, wo bislang das Modell also nicht angeboten wird. Würde es dort mit Erfolgszahlen wie in Brüssel angeboten (333 Vermittlungen bei 1,22 Millionen Einwohnern), könnten in Hamburg jährlich etwa 500 Wohnpartnerschaften geknüpft werden und in Berlin sogar etwa 1.000 vermittelte Wohnpaare. Insgesamt läge das Potenzial der 25 größten deutschen Städte, in denen es bislang keine Vermittlungsstellen gibt, bei etwa 2.700 vermittelten Wohnpaaren pro Jahr.

Diese Beispiele machen Ort für Ort nachvollziehbar, dass die Gesamtab-schätzung auf einer realistischen Grundlage erfolgt. Entsprechende Abschätzungen kön-

nen auch für kleinere Orte gemacht werden. Zu den bereits erfolgreich arbeitenden Vermittlungsstellen von »Wohnen für Hilfe« in Deutschland gehören auch solche in Mittelstädten, also beispielsweise mit etwa 40.000 Einwohnern.

Wie in 4.2.4 gezeigt wurde, beim Test einer rivalisierenden Erklärung, lässt sich kein Einfluss der Größe der Städte auf den Vermittlungserfolg feststellen. »Wohnen für Hilfe« kann in Mittelstädten und Metropolen funktionieren. Warum dieses Potenzial nicht ausgeschöpft wird, soll in Analysen der Aufbauphase und der Dauerhaftigkeit weiter untersucht werden (4.3 und 4.4).

Abbildung 19: Unausgeschöpfte Potenziale bei »Wohnen für Hilfe« in Städten ohne Vermittlungsstellen



4.3 Analyse: Aufbauphase

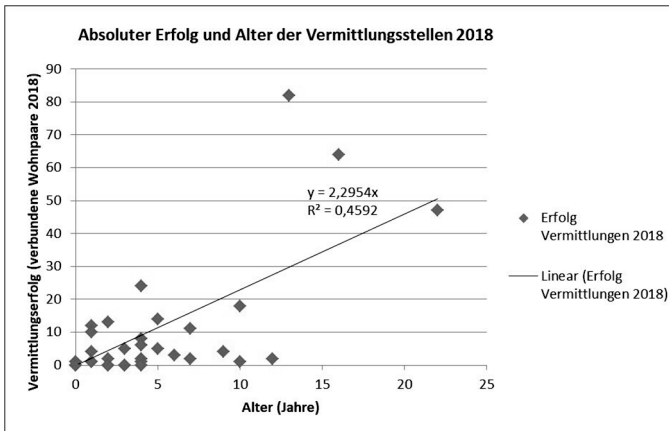
Das Potenzial eines Ortes für Vermittlungen von Wohnpaaren lässt sich ausschöpfen, wenn eine Vermittlungsstelle lang genug besteht, damit »Wohnen für Hilfe« bekannt wird und Kontakte aufbaut. Nachfolgend wird daher der Vermittlungserfolg im Vergleich zum Alter der Vermittlungsstelle analysiert. In vielen Fällen wird das Gründungsjahr von »Wohnen für Hilfe« auf der eigenen Webseite vermerkt, in anderen Fällen wurde ergänzend eine Internetrecherche durchgeführt und in manchen Fällen wurden die Vermittlungsstellen direkt befragt.

Ergebnis: Der Vermittlungserfolg steigt bei älteren Vermittlungsstellen, dieser Zusammenhang ist mit einem Bestimmtheitsmaß von gerundet $R^2 = 0,46$ aber nicht ganz so ausgeprägt wie der zur Größe (also dem Personalaufwand).

Auch Klein kommt zum Ergebnis, dass der Vermittlungserfolg mit dem Alter der Vermittlungsstelle korreliert (Klein 2020: 74). Einschränkend sei darauf hingewiesen, dass die Basis für ihre Korrelationsanalyse nur $n = 15$ Stellen lieferten, von

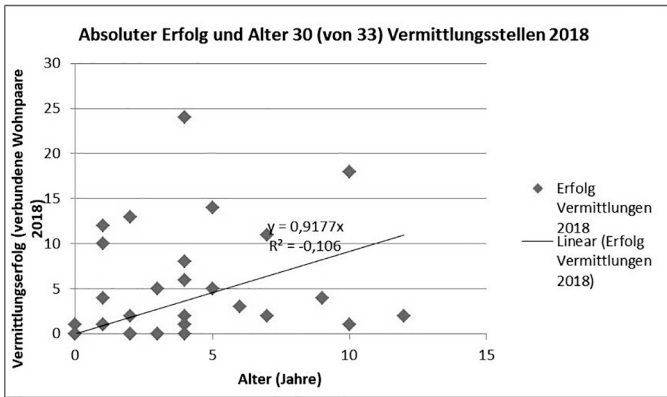
denen die langjährigste Stelle statistisch auffällig nach oben ausbricht, also überdurchschnittlichen Erfolg zeigt, was das Ergebnis überzeichnet.

Abbildung 20: Absoluter Erfolg und Alter der Vermittlungsstellen »Wohnen für Hilfe« 2018



Wenn man die Daten der vorliegenden Untersuchung in Abbildung 20 anschaut, fällt auf, dass es drei recht erfolgreiche und langjährige Vermittlungsstellen gibt, die auch zu den größten gehören. Wenn man ausschließlich diese drei größten und ältesten Vermittlungsstellen betrachtet, kehrt sich der Zusammenhang sogar um, also der Erfolg sinkt mit dem Alter – hier gibt es jedoch individuelle Besonderheiten, dass eine der drei kurz vor einer Personalerweiterung stand, eine andere kurz danach, wie in 4.2.3 erläutert. Es ist zur Prüfung des Einflusses ein interessanter Test, diese drei Daten einmal auszublenden und nur die 30 anderen anzuschauen, um erneut zu prüfen, inwiefern es einen Zusammenhang gibt zwischen absolutem Vermittlungserfolg und Alter der Vermittlungsstelle, siehe dazu Abbildung 21; wohl- gemerkt soll damit das obengenannte Ergebnis nicht ignoriert werden, es geht um ein vertiefendes Gedankenexperiment.

Abbildung 21: Absoluter Erfolg und Alter von 30 (von 33) der Vermittlungsstellen »Wohnen für Hilfe« 2018



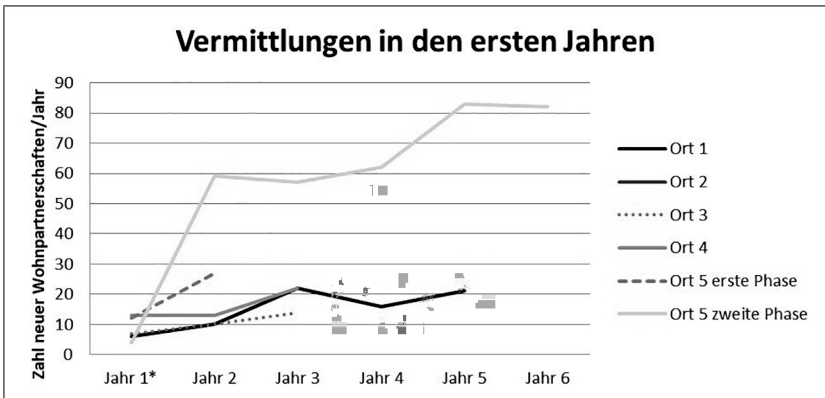
Ergebnis: Beim Großteil der Vermittlungsstellen ($n = 30$ von 33) ist der Bezug des Erfolgs zum Alter zwar feststellbar, aber relativ schwach ausgeprägt mit einem Bestimmtheitsmaß von gerundet $R^2 = 0,11$.

An dieser Stelle folgt ein Hinweis zur Untersuchung des Zusammenhangs von Alter und Vermittlungserfolg: Manche Vermittlungsstellen werden eingestellt; wie häufig das passiert, wird 4.4 zeigen. Dementsprechend zeigt die obige Analyse auch, welche Stelle die in dieser Arbeit geschilderten schwierigen Umstände überstanden hat. Die Vermutung liegt nahe, dass vor allem die erfolglosen eingestellt werden, was jedoch nicht immer zutrifft (dazu mehr in 4.4). Für diese Vermutung spricht, dass die Streuung bei relativ jungen Vermittlungsstellen von vier Jahren ziemlich hoch ist (siehe Abbildung 20).

In diesem Zusammenhang interessiert, wie sich der Vermittlungserfolg in den ersten Jahren nach der Gründung entwickelt. Im Rahmen der Erhebung zum Vermittlungserfolg ergaben sich Kontakte zu einigen erst in den letzten Jahren neu gegründeten Vermittlungsstellen. In den begleitenden Interviews berichteten mehrere Vermittlerinnen, wie sich die Zahlen der geknüpften Wohnpartnerschaften in den ersten Jahren steigern ließen. Die daraufhin angestellte und nachfolgend präsentierte Analyse einiger Aufbauphasen ist einerseits zu einem gewissen Grad unabhängig von der oben diskutierten Größe – andererseits wird sich dies ändern, wenn die Vermittlerinnen an der Auslastungsgrenze angekommen sind, wenn sie also in Relation zu ihrem Zeitbudget den maximalen Vermittlungserfolg erzielen. Danach wäre eine weitere Steigerung abhängig davon, ob zusätzlicher Personalaufwand investiert wird, dazu liefert die lokale Analyse in 4.5 ein Beispiel.

Zum Ablauf: Die Daten ergeben sich aus der direkten Befragung von vier Vermittlungsstellen, die in den letzten Jahren gegründet wurden; die Antworten wurden per E-Mail festgehalten. Dazu kommen Ergebnisse von zwei Phasen bei »Wohnen für Hilfe« in Köln, die in Evaluationsberichten öffentlich verfügbar sind (daher dürfen sie hier im Gegensatz zu den anderen, anonym bleibenden Stellen genannt werden; Universität zu Köln 2009–2018).

Abbildung 22: Vermittlungen neu gegründeter Stellen »Wohnen für Hilfe« in ersten Jahren



Anmerkung: In Ort 5 (Köln) gab es die eigentliche Gründungsphase ab 2005 – die Personalstellen liefen 2008 aus und es kam ab 2009 zu einer Wiedergründung, deren Verlauf hier als zweite Phase genannt wird.

Das Ergebnis: Entsprechend den vorliegenden Daten steigen die Vermittlungszahlen in den ersten drei bis fünf Jahren an. An dieser Stelle sollen kurz mögliche Gründe angeführt werden. Da wären die steigende Erfahrung des Personals und die steigende Bekanntheit des Projektes. Die Vermittlung wird bei älteren Projekten dadurch erleichtert, dass Wohnraumgeberinnen zum zweiten oder dritten Mal junge Leute bei sich aufnehmen, so dass die langwierige Akquise entfällt – so nannte »Wohnen für Hilfe« München in der Jubiläumsschrift 2016 die Zahl von 41 Zweitvermittlungen, 14 Drittvermittlungen und 5 Viertvermittlungen (Schwarz 2016: 34).

Danach kann der Vermittlungserfolg nur steigen, wenn mehr Personal bereitgestellt wird. Das zeigen die Ergebnisse von Köln, dem Ort 5 dieser Analyse: In der zweiten Phase nach der Wiedergründung haben sich die Vermittlungserfolge vom Jahr 2 bis Jahr 6 nur leicht gesteigert von etwa 60 auf gut 80 neue Vermittlungen pro Jahr. Relativ zu den vorhandenen 1,25 Stellen war dies bereits im zweiten Jahr ein guter Erfolg. In der Wohnpartnervermittlung von 1ToitzAges in Brüssel wird

nach so vielen Erfolgen eine weitere Stelle geschaffen – wenn das in Köln ebenfalls geschehen wäre, hätten die Vermittlungszahlen mit hoher Wahrscheinlichkeit weiter steigen können. Stattdessen stagnieren die Zahlen seit einigen Jahren, weil die Mitarbeiterinnen an ihrer Kapazitätsgrenze arbeiten, also voll ausgelastet sind (siehe lokale Analyse in 4.5).

Aufbauphase und Investitionsbedarf/Personalaufwand

Wie das Vorbild von Großbritannien zeigt, können sich Vermittlungsstellen von »Wohnen für Hilfe« finanziell selbst tragen (siehe 4.1.2). Das gilt jedoch erst, wenn sie eine ausreichende Größe erreicht haben, also genügend Wohnpaare vermittelt haben, die durch ihre Gebühren die Stelle refinanzieren. Darum kann die Analyse der Aufbauphase dazu dienen, den Finanzbedarf abzuschätzen. Entsprechend der Untersuchung dauert es drei bis fünf Jahre, das Potenzial einer Vermittlungsstelle auszuschöpfen; als Mittel kann man vier Jahre annehmen. Bei linearem Wachstum würde das bedeuten, dass vier Jahre lang durchschnittlich eine halbe Stelle als Anschubfinanzierung erforderlich ist; umgerechnet bedeutet das, zwei Jahre eine Vollzeitstelle zu finanzieren.

4.4 Zeitliche Analyse

Die Beschäftigung mit »Wohnen für Hilfe« führt in kurzer Zeit zur Begegnung mit eingestellten, nicht mehr aktiven Vermittlungsstellen. Im Rahmen der Erhebung zum Vermittlungserfolg stellte sich 2019 heraus, dass eine der damals noch auf der Webseite angegebenen Stellen ihre Arbeit zum 31.12.2018 eingestellt hatte, eine weitere folgte später. Des Weiteren wurden in Gesprächen mit Vermittlerinnen Orte genannt, wo es früher Vermittlungsstellen gegeben hatte, und auch in Unterlagen wie dem Archiv »Wohnen für Hilfe« (4.1.2) finden sich Unterlagen dazu. Da es in der Untersuchung um Vermittlungserfolge und Professionalität geht, fiel nach diesen Funden die Entscheidung, dem Aspekt nachzugehen.

Dafür wurde in mehreren Phasen 2019 und 2020 eine strukturierte Internetrecherche durchgeführt mit den Suchbegriffen » »Wohnen für Hilfe« & »Ortsname«, jeweils zu Treffern auf den ersten drei Seiten, wobei die Städte nach Einwohnerzahl absteigend geordnet wurden. (Es wurde einige Male ein Gegentest durchgeführt zu » »Wohnen mit Hilfe« & Ortsname«, was jedoch keine zusätzlichen Treffer ergab, siehe 4.2.1).

Bei den Treffern handelte es sich in der Regel um Zeitungsberichte zur Gründung der Vermittlungsstellen, seltener um solche zur Einstellung selbst; die Artikel wurden als PDF gespeichert. Häufig gab es lediglich ein Fundstück mit Aussagen zur Tätigkeit in einem bestimmten Kalenderjahr, ohne dass die gesamte Dauer des Bestehens herausgefunden werden konnte; dies gilt vor allem, wenn es länger

zurückliegt. In einigen Fällen folgte ergänzend eine Telefonrecherche bei den ehemaligen Trägern, um genauere Angaben herauszufinden. Abbildung 23 enthält also Unsicherheiten und es kann zum Beispiel sein, dass manche Stellen ein Jahr länger aktiv waren, als sich herausfinden ließ. Die Abbildung nennt das Gründungsjahr, auch wenn eine erste Vermittlung möglicherweise erst im Folgejahr zustandekam. Ebenso ist es denkbar, dass geschlossene Wohnpartnerschaften nach Ende der Vermittlungsstelle fortbestanden.

Abbildung 23: Nicht mehr aktive Vermittlungsstellen »Wohnen für Hilfe« in Deutschland

Ort	Gründung	Ende	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Ort 1	1992/2014	2001/2016																												
Ort 4	2004	2017																												
Ort 9	2006	2006																												
Ort 10	2006	2007																												
Ort 15	2009	2010																												
Ort 16	2009	2014																												
Ort 17	2009	2017																												
Ort 18	2010	2017																												
Ort 19	2011	2011																												
Ort 20	2011	2012																												
Ort 21	2011	2016																												
Ort 22	2011	2018																												
Ort 27	2012	2012																												
Ort 28	2012	2016																												
Ort 31	2013	2017																												
Ort 32	2013	2017																												
Ort 34	2013	2014																												
Ort 40	2014	2015																												
Ort 41	2014	2017																												
Ort 42	2014	2017																												
Ort 43	2015	2016																												
Ort 44	2015	2018																												
Ort 45	2015	2019																												
Ort 52	2017	2017																												
Ort 53	2017	2017																												
Ort 54	2017	2018																												

Anmerkung: Die anonymisierten Orte (Ort 1, Ort 4,...) entsprechen nicht den ebenfalls anonymisierten Bezeichnungen in Abbildung 17.

Ergebnis: 26 in Deutschland gegründete Vermittlungsstellen von »Wohnen für Hilfe« sind heute nicht mehr aktiv und haben ihre Tätigkeit beendet.

In 4.4 wurde vermutet, dass vor allem die erfolglosen Vermittlungsstellen eingestellt werden; hierzu gibt es jedoch Ausnahmen, vor allem Frankfurt a. M. und Würzburg. Wie in 4.2.5 geschildert, heißt es aus dem Bürgerinstitut Frankfurt e.V. mit damals 100 aktiven Wohnpartnerschaften, die Einstellung sei vor allem wegen der unklaren steuerrechtlichen Frage erfolgt. In Würzburg endete die seit 2011 betriebene Vermittlungsarbeit Ende 2018: Über Jahre hinweg waren dort über zwanzig Wohnpartnerschaften jährlich vermittelt worden. Trotzdem wurde die Arbeit eingestellt, weil die Finanzierung fehlte. Anfangs hatte das Studierendenwerk gezahlt, später die Caritas. Das Ziel war eine langfristige Lösung, sagte Annette Graf vom Caritasverband rückblickend im Rahmen der Erhebung, doch es habe immer wieder nur kurzfristige Lösungen gegeben und man habe immer wieder neue Anträge stellen

müssen (Annette Graf, 13.06.2019). Sie verwies auf einen älteren Herren, der im Rollstuhl sitze, für den sei es eine Katastrophe, dass die Vermittlungsarbeit ende. Man habe bei einem runden Tisch mit der Politik Lösungen für rechtliche und finanzielle Fragen diskutiert und auch die Möglichkeit von Gebühren angesprochen, sich aber nicht dazu durchbringen können (ebenda).

In einer weiteren nicht mehr aktiven Vermittlungsstelle war ebenfalls die Finanzierung entscheidend dafür, dass sie aufgelöst wurde, auch hier ging es um befristete Projektmittel: »Wir hatten eine vom Land finanzierte Stelle für Ehrenamtsbetreuung für Herrn [...], aber die lief nach drei Jahren aus« (Ort 28: 04.07.2019).

Unter den 2018 aktiven Vermittlungsstellen gibt es einige, deren Arbeit zwischenzeitlich unterbrochen war. So wurde »Wohnen für Hilfe« in Köln seit dem Jahr 2005 von einem Landesministerium gefördert, doch als diese Förderung 2008 auslief, wurde das Projekt vorübergehend eingestellt; nach einem Jahr Pause übernahm das Amt für Wohnungswesen Köln die Finanzierung und die Vermittlungsstelle begann aufs Neue mit ihrer Arbeit (Milz et al. 2008: 4, Universität zu Köln 2009: 4).

Die Untersuchungsergebnisse zu unterbrochenen und beendeten Vermittlungsstellen werden abschließend eingeordnet in eine zeitliche Analyse sämtlicher Vermittlungsstellen von »Wohnen für Hilfe« in Deutschland. Bei den aktiven Stellen wurden im Rahmen der Erhebung (siehe 4.2) auch die Gründungsjahre recherchiert und diese werden in der folgenden Abbildung 24 zusammen mit den nicht mehr aktiven Vermittlungsstellen gezeigt.

Abbildung 23 zeigt, dass ein erheblicher Anteil der in Deutschland gegründeten Vermittlungsstellen von »Wohnen für Hilfe« eingestellt wurde. Ergänzend haben einige zwischenzeitlich ihre Arbeit unterbrochen. Beides beeinträchtigt das Ansehen des Modells in Deutschland. In diesem Zusammenhang sei in Erinnerung gerufen, dass unter den aktiven Vermittlungsstellen viele sind, die nur geringe Vermittlungszahlen vorweisen. Auch das schwächt das Bild von »Wohnen für Hilfe« und kann potenzielle Akteure abschrecken.¹

So geschah es 2018 in Hamburg: Aus der Bürgerschaft gab es die Initiative, »Wohnen für Hilfe« in Hamburg einzuführen; aus den rot-grünen Mehrheitsfraktionen heraus wurde der Senat beauftragt, das Modell zu prüfen (Hamburg

1 Das gilt auch für Großbritannien, wo es trotz der professionelleren Struktur Fluktuation gibt. Eine geplante Forschungsarbeit zu Homeshare wurde deswegen einem anderen Schwerpunkt gewidmet: »I came to the UK in 2018 and spent a summer researching homesharing programs in Manchester. When I returned in 2019, that scheme had closed, along with many others. The scheme in Leeds had only a handful of matches, and the scheme in York had not been able to make a single match in its first year of operation. Because I wanted to continue studying in the North, I changed my dissertation to cover a wider range of volunteer social care programs [...]« (Emily Wilson 03.10.2020).

Bürgerschaft 2018a). Der daraufhin erstellte Bericht der Senatorin für Wissenschaft, Forschung und Gleichstellung empfahl jedoch, davon Abstand zu nehmen, und begründete das ausdrücklich mit den »geringen empirischen Fallzahlen« und dem »im Verhältnis unangemessenen Aufwand« (Hamburg Bürgerschaft 2018b: 4).

Als Beleg für die niedrigen Zahlen wurden genannt: »Beispiel Bremen: 2013 gab es vier Wohnpartnerschaften, 2011 gab es elf solcher Wohnprojekte« (ebenda: 3). Für andere Städte wurden die summierten Vermittlungen über jeweils sechs Jahre genannt, so habe es in Hannover 35 Vermittlungen seit 2012 gegeben, in Kiel und Erlangen im selben Zeitraum 160 Vermittlungen (ebenda). Zwar nennt die Stellungnahme der Senatorin in Hamburg dann auch die deutlich erfolgreichereren Vermittlungsstellen in Freiburg und München, aber in diesem Fall wurden die schwachen Ergebnisse mancher Städte als mit entscheidendes Argument genutzt, um das Modell grundsätzlich abzulehnen.

Es ist kein Zufall, wenn in einer kleinen Stichprobe mehrere Beispiele landen, die nur wenig erfolgreich arbeiten. Das zeigt die folgende Abbildung 25: darin werden erneut sämtliche bekannte Gründungen von »Wohnen für Hilfe«-Vermittlungsstellen in Deutschland gezeigt, und dabei sowohl die eingestellten und unterbrochenen markiert, als auch zusätzlich die mit sehr geringem Erfolg arbeitenden. Markiert werden hierfür alle Vermittlungsstellen, die weniger als zehn Vermittlungen pro Jahr erreichen.

In Abbildung 24 zeigt sich das Bild der schwierigen Umstände von »Wohnen für Hilfe« in Deutschland: Von 65 gegründeten Vermittlungsstellen wurden 26 eingestellt. Bei weiteren 6 wurde die Arbeit zwischenzeitlich unterbrochen (dies überschneidet sich mit anderen Benennungen in diesem Absatz, daher liegt die Summe über 65). 37 Vermittlungsstellen waren im Erhebungsjahr 2018 aktiv, 2 davon sind mittlerweile eingestellt worden (genau genommen gibt es zwei weitere, die momentan ihre Arbeit nahezu eingestellt haben, jedoch nicht offiziell das Ende erklärten, so dass sie hier als noch aktiv eingeordnet werden). Von den 35 formal aktiven arbeiten allerdings 23 auf einem so niedrigen Niveau, dass weniger als zehn Wohnpartnerschaften pro Jahr vermittelt werden. Mehr erreichen lediglich 12 der 65 gegründeten Vermittlungsstellen.

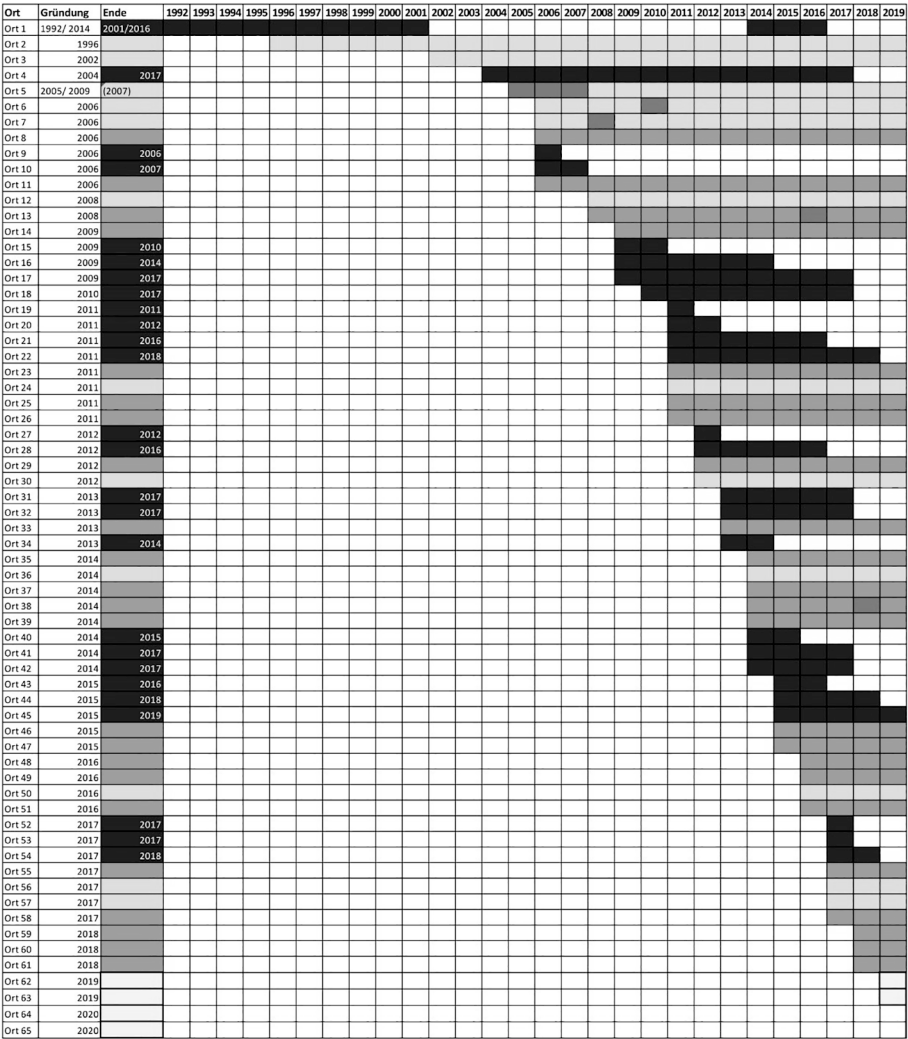
Diesem schwierigen Gesamtbild steht gegenüber, dass sich die Vermittlungszahlen in einigen Orten positiv entwickelt haben. Darüber hinaus belegen Zahlen aus vielen anderen Staaten, dass eine erfolgreiche Vermittlungsarbeit in erheblich höherem Maße möglich ist. Dementsprechend wurde das Potenzial für Deutschland mit an die 30.000 Vermittlungen jährlich beziffert. Das Interesse an diesem Modell ist so groß, dass es immer wieder zu Neugründungen kommt: Auch in den zwei Jahren 2019/2020 nach dem Erhebungszeitraum wurden wieder 4 neue Vermittlungsstellen gegründet.

Abbildung 24: Alle jemals gegründeten Vermittlungsstellen »Wohnen für Hilfe« in Deutschland

[illegible]

beendet
zeitweilig beendet
aktiv
Neugründung ab 2019

Abbildung 25: Aktive, beendete und wenig erfolgreiche Vermittlungsstellen »Wohnen für Hilfe« in Deutschland



beendet
zeitweilig beendet
schwach (< 10 Vermittlungen 2018)
aktiv
Neugründung ab 2019

4.5 Lokale Analysen

Im Rahmen des OptiWohn-Forschungsprojektes erhielt der Autor dieser Zeilen Gelegenheit, die Lage von »Wohnen für Hilfe« in drei Partnerstädten zu analysieren, ebenso wie die institutionelle Situation bezüglich der anderen vier in 3.4 genannten sozialen Praktiken zur Nutzbarmachung des unsichtbaren Wohnraums.

OptiWohn ist die Kurzbezeichnung des Forschungsprojektes »Quartierspezifische Sondierung und Entwicklung innovativer Strategien zur optimierten Nutzung von Wohnflächen«, zugehörig zum Programm »Ressourceneffiziente Stadtquartiere RES:Z«, gefördert vom Bundesministerium für Bildung und Forschung. Es geht vereinfacht gesagt in diesem Projekt darum, Wohnraum als Ressource zu betrachten und Potenziale des Wohnraumbestands zu mobilisieren. Im Sinne dieser Arbeit umfasst das auch den unsichtbaren Wohnraum. Der Autor beteiligte sich in dem von 2019 bis 2022 laufenden OptiWohn-Projekt am Teilvorhaben 2 mit einer Analyse zu »Wohnen für Hilfe« als Mitarbeiter der Carl von Ossietzky Universität Oldenburg, Fachgebiet Ökologische Ökonomie. Projektpartner des Gesamtprojektes sind das Wuppertal Institut, die Carl von Ossietzky Universität Oldenburg, werk.um Architekten sowie Vertreter der Städte Göttingen, Köln und Tübingen – den drei letztgenannten Städten widmen sich die nachfolgenden Analysen.

Quellen sind Gespräche mit den Projektbeteiligten sowie mit weiteren lokalen Akteuren aus den drei Städten (siehe Interviewverzeichnis III). Insbesondere wurden 2020 und 2021 zwei Online-Workshops rund um »Wohnen für Hilfe« in Göttingen und Tübingen durchgeführt (ebenda).

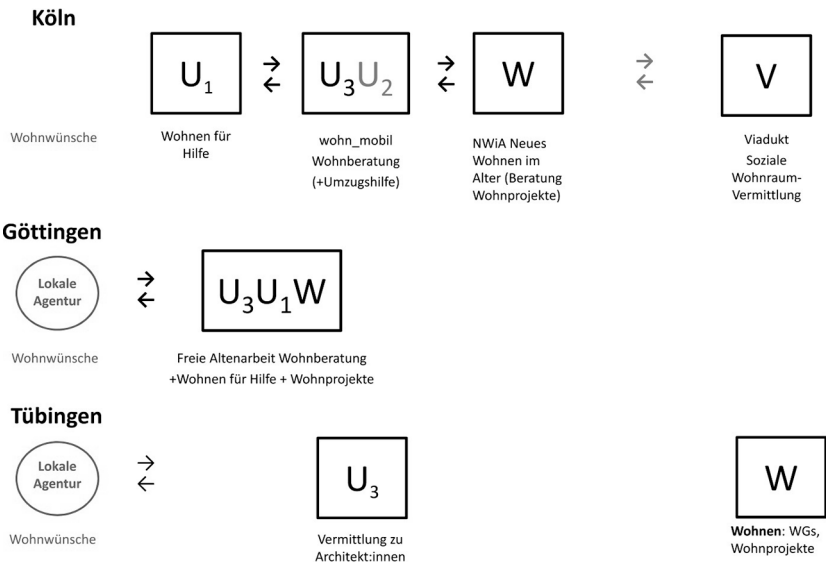
Eine Übersicht lokaler Akteure in den drei Städten liefert Abbildung 26, angelehnt an den Idealtypus aus 3.4 und Idee einer Agentur. Erläuterung zur lokalen Analyse:

- In Köln gibt es zumindest ansatzweise zu allen fünf sozialen Praktiken lokale Akteure: Eine Vermittlungsstelle von »Wohnen für Hilfe«, angesiedelt an der Universität Köln, finanziert vom Wohnungsamt der Stadt Köln. Die Wohnberatung wohn_mobil, die im Rahmen ihrer Beratungsarbeit auch auf Möglichkeiten zum Umbau hinweist und sich zudem fallweise bemüht, Hilfe beim Umzug zu leisten. Bezüglich gemeinschaftlichen Wohnens besteht die Organisation »Neues Wohnen im Alter« (NWIA) zur Beratung. Diese drei Einrichtungen kennen sich gegenseitig und verweisen Interessentinnen je nach deren Wohnwünschen untereinander-
- der weiter. Des Weiteren gibt es die Obdachlosenhilfe Viadukt, die allerdings bislang nicht leerstehenden Wohnraum akquiriert, sondern eher Vermieter davon überzeugt, zukünftig an die spezielle Zielgruppe zu vermieten.
- In Göttingen betreut die »Freie Altenarbeit Göttingen« drei der angesprochenen sozialen Praktiken und bietet eine Wohnberatung, die auch Umzug beinhalten

kann, berät zu gemeinschaftlichen Wohnformen und vermittelt nach dem Modell »Wohnen für Hilfe«. Im Rahmen des OptiWohn-Forschungsprojektes wurde eine Beratungsgeschäft für Eigentümerinnen aufgebaut.

- In Tübingen gibt es keine Akteure, die gezielt auf einzelne der sozialen Praktiken spezialisiert sind; allerdings besteht eine rege Szene für gemeinschaftliches Wohnen mit Beratungsangeboten auch der Kommune. Im Rahmen des OptiWohn-Projektes wurde ein themenübergreifendes Beratungsprogramm gestartet, bei dem unter anderem Dank einer Kooperation mit der Architektenkammer eine Umbauberatung vermittelt wurde (Kindler 2021).

Abbildung 26: Lokale Analysen der Akteure beim unsichtbaren Wohnraum



Nun interessiert für die vorliegende Arbeit der Stand bezüglich der Vermittlungsstellen von »Wohnen für Hilfe« in den drei Orten. Hier sei einer Beschreibung eine Zusammenfassung vorangestellt: In allen drei untersuchten Städten sollten durch das Forschungsprojekt Möglichkeiten untersucht und befördert werden, Wohnraumreserven im Bestand zu erschließen, doch zeitgleich wurden an allen drei Standorten vor oder während der Projektlaufzeit Vermittlungsstellen von »Wohnen für Hilfe« eingestellt oder ihre Kapazität reduziert. Im Einzelnen:

- In Köln arbeitet die Vermittlungsstelle von »Wohnen für Hilfe« seit Jahren an der oberen Grenze ihrer Auslastung, wie in 4.3 dargelegt. Es wäre daher sinnvoll

gewesen, die Stelle zu erweitern und eine oder im Laufe der Jahre mehrere Personen für die Vermittlungsarbeit einzustellen. Stattdessen wurden im Oktober 2018 von den 1,25 Stellen 0,25 Stellen gekürzt. Die Streichung der Viertelstelle in Köln ist auch deswegen ein Verlust, weil es sich um eine zusätzliche wissenschaftliche Hilfskraftstelle handelt, die für den jährlichen Evaluationsbericht zuständig war, der von 2009 bis 2018 erschien (siehe 4.1.1). Für das Kalenderjahr 2019 ist der Bericht nicht mehr erschienen. Als ergänzender Hinweis auf einen benachbarten Bereich sei erwähnt, dass die Beratung für gemeinschaftliches Wohnen früher über eine Landesförderung lief im Rahmen eines NRW-Landesbüros für innovative Wohnformen. Für dieses wurde Ende 2017 die Förderung eingestellt. Nach einer Unterbrechung wurden 2019 über die Stadt Köln 0,5 Stellen eingerichtet bei der Beratungsorganisation »Neues Wohnen im Alter«.

- In Göttingen verfügte die Freie Altenarbeit über 8 Wochenstunden für »Wohnen für Hilfe«, davon 2 Stunden von der Stadt Göttingen finanziert, 6 Wochenstunden vom Studierendenwerk. Während der Projektlaufzeit wurde im Sommer 2020 die Finanzierung durch das Studierendenwerk beendet.
- In Tübingen wurde »Wohnen für Hilfe« 2010 bis 2016 vom Deutschen Roten Kreuz durchgeführt. Dabei gab es meist etwa zwanzig Wohnpaare, und es bestand laut der damaligen Vermittlerin ein Bedarf: »Ich war entsetzt, wieviel Leerstand es gab. Manche Witwen hatten riesige Häuser und wohnten in fünf oder mehr Zimmern. Aber es gab auch viel Bedarf nach Hilfe.« (Claudia Stöckl, 28.01. 2021)². Als 2016 die Vermittlerin die Stelle verließ und zur Stadt Tübingen wechselte, hat der DRK, nach einer vorübergehenden Betreuung durch eine Nachfolgerin, die Vermittlungsarbeit von »Wohnen für Hilfe« eingestellt. In den erwähnten Workshops mit Vertreterinnen aus Göttingen und Tübingen wurde jeweils auch die Frage diskutiert, ob und wie eine Vermittlungsstelle von »Wohnen für Hilfe« wiedergegründet werden könnte.

4.6 Erfolgsfaktoren und Hemmnisse

4.6.1 Fachliche Qualität durch Professionalisierung, Institutionalisierung; Refinanzierung und Netzwerke

Ursprünglich gehörte es zum Ziel dieser Arbeit, im Rahmen der Erfolgsfaktoren und Hemmnisse von »Wohnen für Hilfe« konkrete Hinweise zur Prozessoptimierung zu geben, bis hin zu operativen Tipps für den Matching-Prozess. Es stellte sich jedoch durch die Untersuchung der deutschen Vermittlungsstellen heraus,

2 Claudia Stöckl, Universitätsstadt Tübingen, 2010–2016 bei der DRK Tübingen für »Wohnen für Hilfe« zuständig«.

welch fundamentale Begrenzung der Erfolgschancen sich durch die mangelnde Größe und Dauerhaftigkeit ergeben, was durch lokale Analysen und den internationalen Vergleich deutlich wird. Das Ziel dieser wissenschaftlichen Untersuchung hat sich daher dahingehend verändert, die Strukturen zu untersuchen, die eine solche Professionalisierung ermöglichen oder verhindern, also vor allem Größe und Dauerhaftigkeit. Wenn es ein professionelles Netzwerk gibt wie in Großbritannien, kann dort ein ausführlicher praxisnaher Leitfaden zur Prozessoptimierung erstellt werden, wie der 110 Seiten starke Good Practice Guide zeigt – doch erst einmal müssen die Rahmenbedingungen dauerhafte Arbeit ermöglichen.

Ein Fazit der empirischen Untersuchung (4.2), der Analyse der Aufbauphase (4.3) und der zeitlichen Analyse (4.4) lautet: Die Basis für erfolgreiche Vermittlungsarbeit bei »Wohnen für Hilfe« bilden ausreichende Größe und Dauerhaftigkeit der Vermittlungsstellen. Dieses Fazit mag einfach klingen, ist jedoch nicht selbstverständlich, wie die Selbstdeutungen von Misserfolg in 4.2.3 und 4.2.4 zeigen. Die Bedeutung einer dauerhaften Arbeit wird unterstrichen durch die hohe Zahl von 26 früher aktiven Vermittlungsstellen, die ihre Arbeit beendet haben. Es zeigt sich außerdem daran, dass etwa ein Fünftel der aktiven Vermittlungsstellen von zeitlich befristeten Fördermitteln abhängig waren, wie in 4.2.2 dargelegt. Stattdessen kann eine Refinanzierung durch Gebühren, wie es im britischen Modell vielfach erreicht wird, die Abhängigkeit von Zuschüssen dauerhaft ersetzen. Zur Problematik von Fördermitteln folgt weiter unten eine Überlegung aus der Literatur.

Selbst wenn Fördermittel zur Verfügung stehen, gilt wie im Fazit erläutert die Voraussetzung, dass eine Vermittlungsstelle ausreichend groß sein muss. Dafür kann selbst die für bundesdeutsche Verhältnisse bereits mittelgroße Einrichtung einer halben Vollzeitstelle zu wenig sein – beispielhaft zeigt das ein gescheiterter Gründungsversuch von »Wohnen für Hilfe«, über den eine erfahrene Vermittlerin sagt: »Dort wurden zwei Viertelstellen geschaffen bei XX und XY (zwei verschiedenen Trägern, Anmerkung des Autors). Damit war es zum Scheitern verurteilt, weil eine Viertelstelle zum Sterben zuviel und zum Leben zu wenig ist. Bei den wenigen Stunden müssen sich die beiden zusätzlich austauschen und abstimmen über ihre parallele Tätigkeit« (Ort 02 10.01.2019).

Es wird bei der erstmaligen Einrichtung einer Vermittlungsstelle von »Wohnen für Hilfe« oft intensiv darüber nachgedacht, wie die Arbeit strukturiert und organisiert wird, und es macht Sinn, über Prozessoptimierung nachzudenken; in diesem Sinne ist es hilfreich, Handlungsempfehlungen zu entwickeln (Klein 2020). Doch die Analysen zu Größe und Stellenumfang belegen die These von Kreimer, es fehle »Wohnen für Hilfe« in Deutschland an Professionalisierung und Institutionalisierung (Kreimer 2017). Anders gesagt braucht man eine ausreichende Größe und Dauerhaftigkeit der Stelle; dann kann diese fachliche Qualität entwickeln.

Auch fachliche Netzwerke können helfen, professionelle Strukturen zu entwickeln, wie die Beispiele aus Großbritannien und Belgien zeigen, und sie können auf erforderliche Größe hinweisen.

Fördersystematik und Refinanzierung

Wie oben dargelegt, zeigt insbesondere die zeitliche Analyse aus 4.4, wie verhängnisvoll es sein kann, wenn eine Vermittlungsstelle ausschließlich von zeitlich befristeten Fördermitteln abhängig ist. Das lenkt den Blick auf grundsätzliche Kritik an Fördersystematik: Sie kann einerseits dazu führen, dass eine Vermittlungsstelle aufgebaut wird und nach Ende des Förderzeitraums eingestellt wird. Andererseits ist eine projektabhängige Finanzierung sinnvoll, indem Modelle sich beweisen können: »Im Optimalfall löst die einmalige Intervention im Rahmen einer externen Förderung [...] über eine bestimmte kurzfristige Maßnahme einen in der Regel ökonomisch begründeten selbstverstärkenden Prozess und entsprechende Multiplikatoreffekte aus« (Margarian/Wandinger 2016: 292). Wenn ein Konzept der Vermittlungsarbeit lediglich für eine Aufbauphase (wie in 4.4 skizziert) Zuschüsse benötigt, ist es nach erfolgreichem Aufbau marktfähig und trägt sich selbst.

Wenn es keine Refinanzierung gibt, folgt erneut der Ruf nach Projektgeld. Die Arbeit wird dann jedoch schlimmstenfalls vorrangig nach den Projektbedingungen ausgerichtet, nicht nach denjenigen der Sache, und es besteht die »Gefahr, dass durch die Konzentration auf staatliche Projektfördermittel das Gespür für die tatsächlichen Bedarfe und für alternative Finanzierungsmöglichkeiten verloren geht. Maßnahmen werden dann vor allem deshalb durchgeführt, weil entsprechende Fördermittel verfügbar sind.« (Ebenda: 293).

4.6.2 Vernetzung

Oben wurde ausgeführt, dass als erste Voraussetzung für eine erfolgreiche Vermittlungsarbeit bei »Wohnen für Hilfe« die Stelle dauerhaft und ausreichend groß gestaltet sein muss. Die fachliche Qualität, die sich dadurch entwickeln kann, wird in anderen Ländern zusätzlich durch Netzwerke gestärkt, entweder durch eine Einbindung in eine übergreifende Organisation wie in Belgien oder durch ein Netzwerk voneinander unabhängig operierender Einrichtungen wie in Großbritannien. Erst wenn diese Voraussetzungen stimmen, macht es Sinn, sich vermehrt der lokalen Vernetzung mit anderen Akteuren zu widmen, die verwandte soziale Wohnpraktiken anbieten oder fördern, oder gegebenenfalls an den Aufbau einer Agentur zu denken.

Die lokalen Analysen im vorigen Unterkapitel haben diese Erkenntnis bestärkt: Am Beispiel von Köln sieht man, dass es dort bereits gute lokale Vernetzung gibt. Die Vermittlungsarbeit leidet jedoch seit Jahren darunter, dass die Personen an ihrer oberen Kapazitätsgrenze arbeiten und die Stellen nicht aufgestockt werden. Im

Gegenteil wurde das Personalvolumen reduziert, so dass in den folgenden Jahren ein zurückgehender Vermittlungserfolg zu befürchten ist. Wenn anhand dieses Beispiels Lösungen für bessere Vermittlungserfolge in Köln gesucht werden, müsste zuerst eine ausreichende Größe mit entsprechender Personalausstattung bereitgestellt werden, wobei sich aufgrund der ähnlichen Einwohnerzahl und der regionalen Nachbarschaft der Vergleich mit Brüssel anbietet. Dieser Aspekt rangiert weit vor anderen Überlegungen etwa zu intensiver lokaler Vernetzung oder zu Prozessoptimierung.

Das soll nicht ausschließen, dass eine Erstberatung von Bewohnerinnen mit unsichtbarem Wohnraum Sinn macht. In Tübingen wurde im Rahmen des OptiWohn-Forschungsprojektes ein lokales Beratungsangebot aufgebaut, das die Wohnwünsche aufgreift und Personen darin bestärkt und motiviert, ihre Wohnsituation zu ändern und ungenutzten Wohnraum anders zu nutzen. In diesem bescheiden formulierten Rahmen erfüllt eine Beratung also einen Zweck, auch ohne fachlich vertiefte Förder- und Vermittlungsangebote parat zu haben.

Wenn es aber um weiterreichenden Erfolg geht, um unsichtbaren Wohnraum nutzbar zu machen, ist fachliche Qualität in ausreichendem Umfang erforderlich. Das deckt sich mit einer Erkenntnis aus dem Forschungsprojekt LebensRäume; auch hier zeigt sich eine Schwierigkeit bei der Umsetzung komplexer Beratungen zu Wohnen und Umbau. Dabei wurden im Landkreis Steinfurt im Jahr 2020 Beratungen durchgeführt zu Möglichkeiten des Wohnens im Alter, und als ein Zwischenfazit sagt die Wissenschaftlerin Tanja Kenkmann vom Öko-Institut: »Bei den Orientierungsberatungen besteht die Gefahr, dass ihre Wirkung verpufft, wenn es keine weiterführenden Angebote gibt. Man sollte also erst weitere Angebote zu Alternativen zur weiteren Nutzung des eigenen Hauses aufbauen, und dazu, wie sich vorhandener Wohnraum anders nutzen lässt, dann kann die Orientierungsberatung besser wirksam werden.« (Tanja Kenkmann, mündliche Mitteilung 06.11.2020). So wurden im Zusammenhang mit dem LebensRäume-Projekt Infobroschüren für verschiedene Aspekte verbesserter Wohnraumnutzung erstellt (Steinfurt 2020), als Teil eines komplexen Prozesses von Analyse und Beratung (Paar 2020), doch ergänzend wäre es sinnvoll, zu jedem einzelnen Beratungsbaustein ein fachlich qualifiziertes Angebot vorlegen zu können.

Das bildet auch eine Antwort auf die fallstudienspezifische Forschungsfrage 3: »Wohnen für Hilfe« lässt sich besser umsetzen, indem die Vermittlungsstellen als Rahmenbedingungen eine ausreichende Größe erhalten (betreffend der Ressourcen an Zeit und Personal), ergänzt durch fachliche (vertikale) Netzwerke als Hilfsmittel zur Professionalisierung. Wenn diese Bedingungen erfüllt sind, hilft auch eine gute lokale (horizontale) Vernetzung von Angeboten verschiedener sozialer Praktiken, die verschiedene individuelle Wohnwünsche abdecken.

Erweiterung bestehender Angebote

Um der niedrigeren Priorität der lokalen Vernetzung gegenüber fachlichen Netzwerken und der Professionalisierung Ausdruck zu verleihen, aber dennoch über Möglichkeiten nachzudenken, mit lokalen Bezügen die Vermittlungsarbeit zu verbessern, ergeben sich aus den lokalen Analysen des vorigen Unterkapitels folgende Erkenntnisse: Wie in Göttingen zu sehen, sowie anhand der komplexen Wohnberatung von wohn_mobil in Köln, ist es möglich, vorhandene Angebote um zusätzliche zu erweitern. Anstatt gleich eine Agentur zu gründen, bedeutet dies den kleineren Schritt, vorhandene Institutionen wie eine etablierte Wohnberatung auszubauen.

Wohnwünsche-Gruppen

Als vermittelnde Instanz zwischen den zu beratenden Eigentümerinnen und den vielen Akteuren, wie in Abbildung 8 zu sehen, kann man sich anstelle einer festen Organisation einen losen Verbund von Interessierten denken. Dies wird hier als »Wohnwünsche-Gruppen« bezeichnet: Eine Gruppe von privaten, ehrenamtlichen oder auch professionellen lokalen Akteuren, die zum Ziel hat, Wohnwünsche zu erfüllen und unsichtbaren Wohnraum nutzbar zu machen, könnte die Vielfalt der lokalen Angebote bündeln und vernetzen. Alternativ kann ein bestehender Bürgerverein, der in einem Stadtteil aktiv ist, die Bedürfnisse vor allem älterer Bewohnerinnen erkennen und dafür Beratung und Unterstützung vermitteln.³

Beispiele für Vernetzung von »Wohnen für Hilfe«

Abschließend folgt ein Blick auf einzelne lokale Vernetzungen, die bereits fallweise angedacht oder realisiert wurden. So können Vermittlungsstellen von »Wohnen für Hilfe« davon profitieren, wenn Wohnungsgesellschaften ihre Mieterinnen unterstützen und ermuntern, das Modell durchzuführen. Das wird bei der Freiburger Stadtbau durchgeführt sowie in Rostock von der Wiro Wohnen (FSB 2030: 22, Wohnungswirtschaft heute 2019).

Eine weitere denkbare Vernetzung ist die zwischen Pflegediensten und den »Wohnen für Hilfe«-Vermittlungsstellen, weil sich die älteren Menschen oft neben der Pflege auch Hilfe oder einfach nur Gesellschaft wünschen. In Braunschweig gibt es eine formelle Kooperation zwischen der lokalen Vermittlungsstelle und dem Pflegedienst »ambet«: »Das sind tolle Kooperationspartner: ambet bietet einen Pflegedienst, aber organisiert auch Nachbarschaftshilfe für Senioren, also Garten pflegen und ähnliches für wenig Geld – und bedient damit exakt die Zielgruppe für »Wohnen für Hilfe« (Claudia Fischer 06.11.2018). International jedoch findet sich hier eher selten eine gegenseitige Vernetzung und Weiterempfehlung, »there is still

3 Angeregt wurde dies durch ein Gespräch mit Siegfried Schliedermann, Siedlergemeinschaft Bümmersteder Trede (Oldenburg) und Verband Wohneigentum am 08.09.2021.

a lack of formalized referral routes from health and social care professionals to HS providers« (Costa 2020: 33).

In vielen gemeinschaftlichen Wohnprojekten wohnen auch ältere Menschen, manche Wohnprojekte mit homogener Bewohnerschaft altern gemeinsam (siehe 5.5); außerdem gibt es gemeinschaftliche Wohnprojekte in Kombination mit Wohn-Pflege-Projekten (Stiftung trias 2018). In all diesen Fällen wäre es denkbar, dass jüngere helfende Personen nach dem Modell »Wohnen für Hilfe« in ein Wohnprojekt ziehen und dort nicht ausschließlich einer Person im Alltag helfen, sondern gleich mehreren. Diskutiert wurde diese Idee 09–2019 im Rahmen eines Workshops beim Wohnprojekttag NRW in Gelsenkirchen (siehe 4.2.1).

4.6.3 Steuerrechtliche Hürde des »geldwerten Vorteils« und seine Behandlung im politischen Prozess

Man kann die Wohnpartnerschaften unter verschiedenen Blickwinkeln betrachten: Einerseits geht es um ein generationenübergreifendes Zusammenleben, bei dem sich Alt und Jung kennenlernen und sich gegenseitig unterstützen. Insofern führt die Bezeichnung »Wohnen für Hilfe« in die Irre, denn es könnte auch »Hilfe gegen Hilfe« lauten, weil neben dem Wohnraum oft Rat der Älteren gegeben wird. Andererseits könnte man von einem Tausch von Wohnraum gegen Arbeitsleistung sprechen; diese »Verrechnung« wird durch die in Deutschland übliche Bezeichnung nahegelegt und durch die mancherorts durchgeführte Minderung der (Unter-)Miete um einen Betrag, der mit der Hilfsleistung in Verbindung steht, wie in 4.1.2 geschildert. Welcher dieser beiden Betrachtungsweisen man folgt, kann die steuerrechtliche Bewertung beeinflussen.

Derzeit handhaben die lokalen Finanzämter die steuerrechtliche Behandlung unterschiedlich: Manche betrachten es nicht als steuerrechtlich relevant, wenn meist ältere Frauen einen Raum untervermieten und sich dafür helfen lassen. Andere Finanzämter dagegen veranschlagen den Wert des Wohnraums und der geleisteten Hilfe und betrachten dies als geldwerte Leistungen, die zu versteuern sind. Dies folgt einer Einigung der Finanzministerien auf Bund-Länder-Ebene (Hamburg Finanzbehörde 2016).

In dieser Bund-Länder-Einigung werden drei verschiedene Modelle von »Wohnen für Hilfe« unterschieden, wobei Modell 1 dem hier vorrangig untersuchten entspricht. Modell 2 und Modell 3 beziehen sich auf Hilfe im Stadtviertel oder andere ehrenamtliche Tätigkeit, die anstelle der Hilfe im Haus geleistet wird; dies orientiert sich an in Düsseldorf angebotenen Varianten (wie erwähnt in 4.1.2). Im Text heißt es zur Hilfe: »Die vom Wohnraumnutzer vertraglich geschuldeten Dienstleistungen bei Modell 1 (Regelfall – z.B. Einkaufen, Kochen, Begleitdienste) sind als im Rahmen eines Dienstverhältnisses zwischen dem Wohnraumanbieter und Wohnraumnutzer erbrachte Leistungen anzusehen. Es liegen regelmäßige Einkünfte nach

§ 19 EStG vor.« (Ebenda: 3). Zur Vermietung steht dort: »In der Modellvariante 1 des Projektes »Wohnen für Hilfe« liegen regelmäßige Einkünfte gemäß § 21 EStG vor« (ebenda).

Die Sorge vor steuerrechtlichen Folgen beeinträchtigt nach eigener Aussage die Arbeit bei etwa der Hälfte der bundesweiten Vermittlungsstellen von »Wohnen für Hilfe«, wie in 4.2.5 geschildert. Die meisten Vermittlungsstellen informieren ihre Wohnraumgeber und -nehmer darüber, dass diese mit ihren Steuerberaterinnen oder direkt mit dem Finanzamt klären sollen, ob die Wohnpartnerschaft steuerliche Folgen hat; daraufhin schrecken manche vor dem Modell zurück.

Nach jahrelangen Diskussionen gab es einen Anlauf, die Unsicherheit zu beseitigen und im Rahmen des Jahressteuergesetzes 2019 »Wohnen für Hilfe« steuerfrei zu stellen. Dies hätte die Hilfe einerseits betroffen und den zur Verfügung gestellten Wohnraum andererseits (inklusive einer erlaubten Beteiligung an den Nebenkosten), während eine Untervermietung und die damit verbundenen Einnahmen nach wie vor zu versteuern wären. Es sah zwischenzeitlich so aus, als sei eine Klärung in Sicht, vom Referentenentwurf über die erste Lesung bis zur Anhörung im Finanzausschuss des Deutschen Bundestages vor der zweiten Lesung – doch eine kritische Stellungnahme in dieser zweiten Lesung brachte den Klärungsversuch zu Fall. Weil der politische Prozess so folgenreich ist, wird er nachfolgend skizziert.

Politischer Prozess zur Klärung der Steuerrechtsfrage 2019: Aufnahme und Streichung einer steuerrechtlichen Klärung

Nach einer Initiative aus dem bayrischen Sozialministerium sprach die Sozialministerkonferenz im Dezember 2017 über die Steuerrechtsprobleme bei »Wohnen für Hilfe« und bat die Finanzministerkonferenz um einen Lösungsvorschlag (Marion Schwarz, mündliche Mitteilung 25.01.2018).

Im Koalitionsvertrag der Großen Koalition 2018 auf Bundesebene stand das Ziel, steuerrechtliche Hürden bei »Wohnen zu Hilfe« zu beseitigen: »Wir wollen Hürden beim Ausbau alternativer Unterstützungs- und Wohnformen – wie z.B. bei der steuerrechtlichen Bewertung von »Wohnen für Hilfe« – beseitigen« (Koalitionsvertrag 2018, Zeile 1096).

Anlässlich einer thematisch verwandten Anfrage an die Bundesregierung schreibt diese im Mai 2019 in ihrer Antwort, man prüfe derzeit Handlungsoptionen aus einem Bericht der Abteilungsleiterinnen und Abteilungsleiter (Steuer) des Bundes und der Länder vom 21.06.2018 zur steuerlichen Bewertung des Konzepts »Wohnen für Hilfe« (Deutscher Bundestag 2019a: 5).

Es entstand ein Referentenentwurf des Bundesministeriums für Finanzen für das Jahressteuergesetz 2019 mit dem Ziel der Einkommensteuerbefreiung (BM Finanzen 2019: 5f.). Dessen Formulierung wurde wortgetreu in den Gesetzesentwurf der Bundesregierung übernommen; steuerfrei wären diesem zufolge »Vorteile des Wohnraumnehmers aus der Nutzung einer ihm zu eigenen Wohnzwecken

überlassenen Unterkunft oder Wohnung und aus der ihm als Sachbezug gestellten üblichen Verpflegung gegen die Erbringung von Leistungen im Privathaushalt des Wohnraumgebers [...]« und »Bei Vorliegen der Voraussetzungen nach Satz 1 sind die Vorteile des Wohnraumgebers aus den Leistungen des Wohnraumnehmers in seinem Privathaushalt sowie die gezahlten umlagefähigen Kosten im Sinne der Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten steuerfreie Einnahmen aus der Wohnraumüberlassung« (Bundesregierung 2019: 6). Im Kommentar heißt es dazu: »Mit der neuen Steuerbefreiungsregelung § 3 Nummer 49 EStG werden die Wohnung/Unterkunft und die übliche Verpflegung des Wohnraumnehmers sowie die Vorteile des Wohnraumgebers aus den Leistungen des Wohnraumnehmers steuerfrei gestellt. So sollen der Ausbau alternativer Wohnformen unterstützt, Kapazitäten auf dem Wohnungsmarkt zusätzlich erschlossen und damit ein Beitrag gegen die Wohnungsnot in Ballungsgebieten und Universitätsstädten geleistet werden.« (Ebenda: 89). Diese Formulierung blieb bis zur zweiten Lesung unverändert im Gesetzesentwurf.

Bei den Stellungnahmen der Verbände ging ein kritischer Text des Deutschen Gewerkschaftsbundes (DGB) ein, dessen Argumente später in der Anhörung (siehe unten) wiederkehrten. So steht in der Stellungnahme die Befürchtung, die 450-Euro-Grenze von Minijobs könnte auf diese Weise umgangen werden: »Was sich hier dem ersten Augenschein nach als finanzieller Vorteil für den Erbringer der Dienstleistung darstellt, ermöglicht es dem Dienst- bzw. Wohnraumgeber die Minijobgrenze von derzeit 450 Euro um den Betrag anzuheben, der dem Gegenwert aus der Überlassung des Wohnraums entspricht« (DGB 2019: 4f.). Des Weiteren steht dort, es würden jene Haushalte deutlich benachteiligt, die »etwa Unterstützung bei der Pflege von Angehörigen benötigen, aber nicht über ausreichend eigenen Wohnraum verfügen, um die entsprechenden Helferinnen und Helfer unterzubringen« (ebenda).

Dessen ungeachtet blieb der Gesetzesentwurf im weiteren Verlauf vorerst unverändert: der Bundesrat nahm Stellung (aber nicht zu diesem Aspekt), andere Ministerien wurden einbezogen, schließlich kam der Gesetzesentwurf in den Deutschen Bundestag in die erste Lesung am 27.09.2019 (Deutscher Bundestag 2019b: 8f.). Hier ist die Passage zu »Wohnen für Hilfe« wie seit dem Referentenentwurf enthalten. Es wird zur Beratung an den Finanzausschuss verwiesen.

In der Anhörung im Finanzausschuss gab es eine einzige Wortmeldung zu »Wohnen für Hilfe«: Befragt durch die Abgeordnete Ingrid Arndt-Brauer (SPD) äußert Raoul Didier für den DGB eine Kritik, die ähnlich in der schriftlichen DGB-Stellungnahme stand. Er bezog sich auf Arbeitsverhältnisse und Dienstverhältnisse von Pflegepersonal bzw. Hausangestellten und sah die Gefahr, dass mit kostenloser Unterkunft die 450-Euro Grenze ausgehebelt wird und Dienstbotenverhältnisse entstehen: »Bei genauerem Hinsehen merkt man, dass zum Beispiel im Rahmen eines Pflegeverhältnisses zur Betreuung eines Angehörigen eine Person bis zur

Mini-Job-Grenze mit einem Monatslohn von 450 Euro beschäftigt werden kann. Wenn man darüber hinaus in der Wohnung des zu Pflegenden, also in der Familie, eine Wohnunterkunft anbietet, kann man zusammen mit weiteren Sachleistungen de facto die Mini-Job-Grenze in den betreffenden Fällen auf bis zu 900 Euro Monatslohn anheben. [...] Zum anderen müssen wir uns die Frage stellen, ob wir solche Doppelabhängigkeiten – ich sage bewusst: solche »Dienstbotenverhältnisse« – steuerlich befördern wollen. Der Arbeitnehmer ist in solchen Fällen dort, wo er wohnt, unmittelbar von seinem Arbeitsverhältnis abhängig. Was folgt rechtlich daraus, wenn jemand dieses Arbeitsverhältnis aufgeben möchte? Muss er dann auch die Obdachlosigkeit riskieren?« (Deutscher Bundestag 2019c: 13).

Dem Autor dieser Zeilen ist weder aus der Literatur noch aus den Gesprächen mit über dreißig Vermittlungsstellen ein in dieser Stellungnahme beschriebener Fall bekannt, wo ein Minijob mit »Wohnen für Hilfe« verknüpft wurde und somit das Modell missbraucht wurde. Des Weiteren thematisierte im Finanzausschuss niemand den Unterschied zwischen *Hilfe* und *Pflege* und den Umstand, dass bei »Wohnen für Hilfe« die Pflege ausdrücklich ausgeschlossen ist – es also nicht um Pflegearbeit geht, sondern um ein helfendes Miteinander der Generationen mit Hilfe wie Einkaufen oder auch nur Beisammensein. Es gab keine Reaktion anderer Personen im Finanzausschuss.

In der Beschlussempfehlung des Finanzausschusses zum Gesetzesentwurf war »Wohnen für Hilfe« nicht mehr enthalten (Deutscher Bundestag 2019d), ebenso wenig im Gesetz (Bundesrat 2019a).

Der Bundesrat äußerte im Vermittlungsausschuss sein Bedauern, »dass die im Gesetzesentwurf vorgesehene Steuerbefreiung für diese alternativen Wohnformen vom Deutschen Bundestag nicht beschlossen wurde«, und »bittet daher, zeitnah eine Regelung zur Befreiung alternativer Wohnformen im Bereich der Einkommensteuer zu schaffen und so das gesellschaftspolitisch wichtige Konzept »Wohnen für Hilfe« zu stärken« (Bundesrat 2019b: 3f.). Eine solche Lösung wäre jedoch in der Regel erst nach einem neuen Anlauf im Rahmen eines zukünftigen Jahressteuergesetzes zu erwarten.

Die in den Stellungnahmen des DGB hauptsächlich vorgebrachte Sorge, »Wohnen für Hilfe« könne missbräuchlich mit Minijobs verbunden werden, ließe sich nach Ansicht des Autors dadurch ausräumen, dass eine solche Kombination im Gesetz ausgeschlossen wird (dazu auch Christiane Bäumler 29.06.2020).

Internationales Steuerrecht

Auch international gibt es ähnliche Unklarheiten bezüglich der Besteuerung der Hilfe, etwa in den USA: »The question for intergenerational home sharing is whether governments would consider rent reductions in exchange for services (e.g., light assistance with instrumental activities of daily living) as cash wages« (Gonzalez et al. 2020: 182). In Großbritannien gehen die Homeshare-Organisationen

steuerrechtlichen Problemen aus dem Weg, indem es hier von nicht gewinnorientierten Trägern organisiert wird und indem keine Miete gezahlt wird: »In the UK, thanks to their nonprofit status and because they do not charge any rent as compensation, HS organizations obtained a legal exception: they are not assimilated anymore to letting agencies and, therefore, are not under the latter's regulations« (Costa 2020: 34).

4.6.4 Gewerbliches, Gebühren, Gemeinnützigkeit

Bislang werden in Deutschland wie erläutert keine Gebühren für die Vermittlungsarbeit von »Wohnen für Hilfe« genommen; die Dienstleistung der Vermittlung und späteren Betreuung von Wohnpartnerschaften erfolgt kostenlos. Von daher würden sich weitere Ausführungen zu Gebühren erübrigen. Es ist jedoch mehrfach angeklungen, dass die Instabilität der Vermittlungsstellen und die hohe Zahl der nicht mehr aktiven Stellen, wie in der zeitlichen Analyse in 4.4 gezeigt, durch eine Refinanzierung durch Gebühren gemildert werden könnte, wie ein Blick in andere Länder zeigt. Falls es dazu käme, würden sich neue Fragen eröffnen, insbesondere die nach dem Status einer Trägerschaft als gemeinnützige oder gewerbliche Akteure.

Da in Großbritannien eine Homeshare-Vermittlungsstelle kostendeckend arbeiten kann, machen sich Personen damit als Geschäftsidee selbständig. In der sozialen Themeneingrenzung in 2.3.2 wurde aber betont, die Nutzbarmachung des unsichtbaren Wohnraums sollte im Sinne dieser Arbeit primär mit Blick auf Gemeinnützigkeit untersucht werden. Wenn also Gebühren für die Vermittlungsarbeit bei »Wohnen für Hilfe« auch in Deutschland eingeführt werden, ergeben sich neue Fragen für zukünftige Forschung: Dazu gehört der rechtliche Status eines »Social Business« oder, anknüpfend an die im vorigen Unterkapitel geschilderte Diskussion der steuerrechtlichen Behandlung, die Möglichkeit, bei einer Lösung dieses Problems nach Trägerschaft zu unterscheiden.

Diese neuen Fragen mögen aus heutiger Sicht theoretisch erscheinen. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass es sich bei Wohnraum um begehrte Flächen handelt, deren Nutzbarmachung einen hohen ökonomischen Wert freisetzt. Daher gehören zu den Akteuren rund um Wohnen auch kommerzielle Anbieter wie Makler und Banken, wie in Abbildung 8 gezeigt. Bei den Wohnlotsen Schleswig-Holstein gehörte es zur Projektidee, durch solche gewerblichen Akteure Angebote für diejenigen Eigentümerinnen vorzubringen, die ihre Immobilie verkaufen möchten (Wandzik et al. 2014: 20). Ein sensibler Umgang mit den Wohnwünschen der Bewohnerinnen und ihr Schutz vor einem reinen Vermarktungsinteresse sollte beim Umgang mit unsichtbarem Wohnraum beachtet werden, auch wenn das bezüglich »Wohnen für Hilfe« derzeit weniger einschlägig ist.

4.6.5 Profession für Professionalisierung

In Untersuchungen über »Wohnen für Hilfe« und in eigenen Aussagen der Vermittlungsstellen geht es oft um die erforderlichen Kompetenzen der dort arbeitenden Personen. Das hängt auch damit zusammen, welchen beruflichen Hintergrund die Vermittlerinnen als Teil der Professionalisierungsbestrebung haben können, anders gesagt welche beruflichen Kompetenzen erforderlich sind (Sebastian Kreimer, mündliche Mitteilung 12.11.2020). So ist die Vermittlungsarbeit für »Wohnen für Hilfe« kein eigenes Berufsfeld, könnte aber eines werden.

Gonzalez et al. betonen bezüglich Homeshare-Programmen in den USA, Sozialarbeiter könnten helfen, die Beziehungen zwischen den Wohnpartnern zu verbessern: »The presence of a social worker acting as a facilitator from recruitment to retention could strengthen matches like these in important ways. Social workers are aware of theories and practices that can strengthen relationships in both the recruitment and retention phases.« (Gonzalez et al. 2020: 185).

4.7 »Wohnen für Hilfe« heute: Ergebnisse, Verallgemeinerung und Theoriebezug

Ergebnisse

Die Fallstudie hat die Grundannahme (4.2.1) bestätigt: Ausreichend große und dauerhaft arbeitende Vermittlungsstellen von »Wohnen für Hilfe« bieten die Chance auf guten Erfolg in Form von zusammengebrachten Wohnpaaren und dadurch mobilisierten unsichtbaren Wohnraum. In dieser Untersuchung nicht restlos zu klären sind die Gründe der hohen Streuung des Erfolgs in Deutschland, doch ist zu vermuten, dass ein ergänzendes fachliches Netzwerk wie in Belgien oder Großbritannien eine erhöhte Sicherheit böte; zusätzliche internationale vergleichende Forschung könnte das klären (7.5).

Solche Netzwerke könnten sich Hemmnissen annehmen wie der in Deutschland wichtigen steuerrechtlichen Behandlung von »Wohnen für Hilfe« (4.6.3). Lokale Vernetzung der Vermittlungsstellen kann den Vermittlungserfolg unterstützen, wie der bereits vorhandene Austausch in Köln entsprechend der lokalen Analyse in 4.5 zeigt.

Die Dauerhaftigkeit und Stabilität der Vermittlungsstellen kann durch eine unabhängige Refinanzierung gesichert werden, wofür sich Gebühren von Wohnraumnehmern und Wohnraumgebern anbieten. Um dies durchzuführen, kann Gemeinnützigkeit eines Trägers helfen.

Das Benchmarking mit dem international herausragenden Erfolg der Homeshare-Vermittlung in Brüssel ergab für »Wohnen für Hilfe« in Deutschland ein Potenzial von an die 30.000 Wohnpartnerschaften pro Jahr, anders gesagt

würden 30.000 meist junge Menschen in momentan nicht genutzten ehemaligen Kinderzimmern und Einliegerwohnungen untergebracht, also unsichtbarer Wohnraum geschaffen. In Kontrast zu diesem Potenzial stehen die derzeitigen Vermittlungszahlen, die sich laut Untersuchung auf etwa 450 Wohnpaare jährlich belaufen.

Es liegt nahe, dass die geringen Vermittlungszahlen und das geringe Zeitbudget auch daran liegen, dass vielerorts »Wohnen für Hilfe« als soziale Initiative betrieben wird, und man es aus sozialer Motivation heraus sogar unter unzureichenden Rahmenbedingungen versucht. Eine Betrachtung des Modells unter dem Aspekt, dass hiermit Wohnraum geschaffen wird, könnte zusätzliche Ressourcen an Geld und Personal mobilisieren. Die momentan geringen Erfolge vieler deutscher Vermittlungsstellen kann man also auch dadurch erklären, dass das Potenzial an mobilisierbarem Wohnraum bislang nicht ausreichend erkannt wird. Auch wurde einleitend in Kapitel 2 der Wert von Wohnraum beziffert.

Nachfolgend einige wichtige Erkenntnisse in Stichworten.

»Wohnen für Hilfe« kann gelingen:

- Das Modell gibt es in Deutschland seit dreißig Jahren, in über 30 Orten
- Gute Beispiele in Freiburg, Köln, München
- Föderale Vielfalt der Träger und Organisationsformen
- Stabilität versprechen landesweite Netzwerke (Belgien, Großbritannien)
- Beispiel Brüssel: 333 Wohnpaare in 2019 vermittelt

»Wohnen für Hilfe« braucht eine professionelle Mindestgröße

- Der Vermittlungserfolg steigt relativ zur Größe der Stelle:
- Mitttelgroße Stellen (mindestens 0,5 Vollzeitstellen) haben nicht doppelt, sondern viermal so viel Erfolg wie kleine
- Große Stelle (Brüssel) verdoppelt erneut die Erfolgschance
- Köln und Brüssel je Vollzeitstelle 80 Wohnpaare/Jahr, Großbritannien (mit Gebühren) etwa 30 Wohnpaare/Jahr

»Wohnen für Hilfe« kann sich langfristig selbst tragen:

- In Deutschland weitgehend gebührenfreies Zuschussmodell
- International (17 Staaten) Gebühren üblich
- Großbritannien: Sich selbst tragende Vermittlungen nehmen oft je 140 Euro/Monat von Wohnraumgeber und -nehmer
- Aufbauphase dauert 3 – 5 Jahre
- Beispiel für Finanzierung:

- Vollförderung 3 – 5 Jahre für erste (später zweite) Stelle
- Dann Refinanzierung durch Gebühren, aber ergänzend und für zukünftige Erweiterung Zuschüsse oder Erfolgsprämien, z.B. 100 Euro/Monat/untergebrachte Person (Studierende, Auszubildende)

Verallgemeinerung und Theoriebezug

Die Erkenntnisse der Fallstudie lassen sich übertragen und generalisieren (Ridder 2016: 156, Yin 2018: 37ff.). Dabei kann eine Verallgemeinerung der Ergebnisse zweierlei bedeuten:

- Einerseits zeigt das Modell »Wohnen für Hilfe«, was man bei einer komplexeren Wohnraumagentur oder einem anderen Beratungsmodell beachten sollte; dies wird wieder aufgegriffen in den Handlungsempfehlungen in 7.2.
- Andererseits kann man auch mithilfe der Ergebnisse der Fallstudie andere soziale Praktiken ansehen, die den unsichtbaren Wohnraum nutzbar machen, wie Umzug oder Umbau, dies geschieht in den Kurzfallstudien in Kapitel 5.

Für beide Betrachtungsweisen ergeben sich aus der Fallstudie folgende Aspekte:

- fachliche Qualität,
- Refinanzierung,
- Netzwerk (fachlich, vertikal),
- Vernetzung (lokal, horizontal),
- Gemeinnützigkeit,
- Vorbilder (Best Practices),
- Potenzial (an zu erschließendem unsichtbarem Wohnraum).

Das gilt es bei den Kurzfallstudien oder einer Wohnraumagentur zu berücksichtigen.

Aus der Fallstudie zu »Wohnen für Hilfe« ergeben sich entlang dieser Aspekte umfangreiche Verbesserungsmöglichkeiten. Anders gesagt mangelt es den bestehenden Vermittlungsstellen oft an wesentlichen Grundlagen. Mithilfe des theoretischen Ansatzes von Lorek/Spangenberg (2018) formuliert: Die institutionelle Dimension ist vielerorts nicht gegeben, die die Wahl von »Wohnen für Hilfe« ermöglicht und diese Wohnform nach Lorek/Spangenberg »leistbar« macht. Dadurch erübrigt sich die Betrachtung der subjektiven und sozialen Einschätzung der Leistbarkeit weitgehend – wenn es kein ausreichendes Angebot von Wohnpartnern gibt, spielt es kaum eine Rolle, ob jemand sich subjektiv für eine Wohnpartnerschaft entscheiden würde.

So lässt sich eine Schlussfolgerung für die Social Practice Theory ziehen: Es mangelt in Deutschland an organisatorischer Infrastruktur der sozialen Praktik »Wohnen für Hilfe«, es mangelt beim Element der »materials« (Shove et al. 2012: 37ff.). Darum werden persönliche Wohnkompetenzen, »competences«, gar nicht relevant, ebensowenig wie Werte und Konventionen, die »meanings«. Wenn keine gute Vermittlungsarbeit vorliegt, kommt es erst garnicht dazu, dass sich Menschen entsprechend ihrer Werte und Fähigkeiten für oder gegen diese Wohnpraktik entscheiden.

Abbildung 27: Folgerungen für die Theorie

Werkzeuge (nach Wohnpraktiken sortiert)	Elemente sozialer Praktiken			Vier Dimensionen (nach Lorek/ Spangenberg 2018)			
	Materials/ Räume, Dinge	Meanings/ Werte, Konventionen	Competences/ Fähigkeiten, Wissen	subjektiv	sozial	institutionell	ökonomisch
Wohnpraktik: Untermieter aufnehmen							
Wohnen für Hilfe	(x)	(x)	x	x	x	(x)	(x)

Also ist das Verhältnis der drei Elemente sozialer Praktiken nicht so gleichrangig, wie es die Social Practice Theory beschreibt: Stattdessen bilden die »materials« eine Voraussetzung für die anderen Elemente. Dabei sowie bei den vier Dimensionen der Leistbarkeit nach Lorek und Spangenberg kann man von der notwendigen Bedingung sprechen, dass die institutionelle Dimension beziehungsweise das Element der »materials« gegeben sein müssen, erst dann kommen andere Elemente und Dimensionen als hinreichende Bedingung hinzu. Abbildung 27 zeigt diese Abhängigkeit. Man könnte sie bei der Einführung einer sozialen Praktik als zeitlichen Ablauf interpretieren und zeitliche Bezüge zwischen den Elementen herstellen.

Das leitet über zu anderen theoretischen Betrachtungsweisen von »Wohnen für Hilfe«: In 3.1.1 wurde angenommen, das Modell sei bereits etabliert und verbreitet. Doch im Unterschied dazu zeigt die Fallstudie, dass diese Vermittlungsform in Deutschland noch nicht in derjenigen Form verbreitet ist, wie sie international betrieben wird. So gesehen wäre das Element der »connections« dieser Wohnpraktik zu untersuchen, also die Einführung eines neugestalteten Modells.

Weitergehend wäre eine Betrachtung eines grundlegend verbesserten Vermittlungsmodells von Homeshare in Deutschland als Innovation ratsam und eine Analyse der Innovationsprozesse: Wenn man die Verbesserungsmöglichkeiten umsetzt, würde das die soziale Praktik des Zusammenwohnens nach dem Modell »Wohnen für Hilfe« vielerorts erstmals einführen und könnte eine neue Wohnform etablieren; in diesem Sinn könnte man das als soziale Innovation betrachten, wie in 3.1.3 dargelegt. Bisher handelt es sich angesichts des niedrigen Niveaus eher um einzelne positive Beispiele; erst eine professionelle Etablierung und weite Verbreitung würde die nachhaltige Wohnraumnutzung mithilfe dieses Modells in allen vier Dimensionen für die Menschen ermöglichen und leistbar machen (im Sinne von Lorek/Spangenberg 2018), also subjektiv, sozial, institutionell und ökonomisch.

