

## 5 Kurzfallstudien

---

Nach dem vertieften Blick auf »Wohnen für Hilfe« als Fallstudie fällt der Blick wieder auf den gesamten unsichtbaren Wohnraum und auf die sozialen Praktiken, die ihn nutzbar machen, entsprechend der Formel UUU&VW aus 3.4. Die Erkenntnisse der Fallstudie werden genutzt, um weitere Wohnpraktiken zu betrachten – diese Übertragung entspricht zugleich einer Generalisierung der Fallstudie (Yin 2018: 37ff.). Wünschenswert wäre es, die Einzelfalluntersuchung (single case) zu einer von mehreren Fällen (multiple cases) auszuweiten (Yin 2018: 47, 54ff.), doch erlauben der Rahmen der Arbeit und die unzureichende Quellenlage nur eine einführende Skizze. Angestrebt wird daher eine »Kurzfallstudie« weiterer Fälle (analog zur vergleichenden Fallbetrachtung von sozialen Innovationen anderen Themas bei Haselkuß 2018: 158).

Die kurzen Betrachtungen folgen der gleichen Grundannahme (Yin 2018: 33, 35f.) wie die Fallstudie, was übertragen bedeutet: Große Potenziale des unsichtbaren Wohnraums lassen sich mobilisieren, wenn ausreichend große und professionelle Vermittlungs- und Beratungsstellen dauerhaft arbeiten. Es lassen sich also, das wäre anders formuliert die Annahme, auch bei anderen sozialen Praktiken zu flächensparendem Wohnen ähnliche Potenziale entdecken. In diesem Sinne wäre eine Wiederholung der Fallstudienresultate wünschenswert, eine »literal replication« (Yin 2018: 55).

Im Rahmen dieser Arbeit sind in den Kurzfallstudien keine weiteren vertieften Analysen zum Potenzial möglich. Dennoch werden grobe Abschätzungen abgegeben. Die Quellen für die Analysen stammen aus verschiedenen Fachrichtungen und teilweise aus der Praxis. Besonders hervorzuheben sind: Soziale Wohnraumvermittlung (Raumteiler 2019a, Raumteiler 2019b, Steffen 2016), Umbau von Einfamilienhäusern (Lindenthal/Mraz 2015; Kenkmann 2019) und Wohnberatung (Joo 2018), Umzug (Rütter et al. 2019: 79ff., Winke 2017, Zimmerli 2015), Wohnprojekte (Blumer 2012, Schopp 2017).

Zwar erlaubt der Rahmen der vorliegenden Arbeit nur eine kurze Betrachtung zu weiteren sozialen Wohnpraktiken anhand der Formel UUU&VW. Doch nachfolgend wird skizziert, welches wissenschaftliche Vorgehen sich aufgrund der Ergebnisse der Fallstudie zu »Wohnen für Hilfe« ergibt:

- Hauptziel ist die Suche nach dem jeweiligen Potenzial des nutzbar zu machen- den unsichtbaren Wohnraums und eine Abschätzung der verfügbar zu machen- den Flächen.
- Es geht analog zum Neubau um Wohnraumpotenziale, nicht um Vorher-Nach- her-Vergleiche. Aber bei Umzug (5.2) wäre es entscheidend, ob es sich um Verkleinerung oder um Vergrößerung handelt, ebenso beim Umzug bezie- hungsweise Einzug in ein Wohnprojekt (5.5 und Schopp 2017).
- Alle soziale Praktiken sind zu betrachten mit Blick auf den oben dargelegten Erfolgsfaktor & Hemmnis fachliche Qualität, Refinanzierung und Netzwerk sowie hinsichtlich der Vernetzung. Zu untersuchen ist der ökonomische Aspekt, ob es bei der jeweiligen Praktik (betriebswirtschaftlich) erforderlich ist, Geld zu investieren, oder ob sie sich selbst tragen kann, sei es durch Gebühren oder privatwirtschaftlich.
- Es geht um Hinweise auf Best Practices, deren Erfolge auf einen größeren Maß- stab übertragbar wären, um das Gesamtpotenzial abzuschätzen.

Analog zur Betrachtung von »Wohnen für Hilfe« folgt in diesem Kapitel für die ausgewählten sozialen Praktiken ein Blick auf die jeweiligen Werkzeuge (entsprechend Tabelle 2) mit einer Abschätzung, auf welchen Elementen der Schwerpunkt liegt, sowie auf welchen der vier Dimensionen der »Leistbarkeit« nach Lorek und Spangenberg 2018.

Es ergeben sich entsprechend der Ergebnisse der Fallstudie folgende Stichworte für die Untersuchung weiterer sozialen Praktiken: Fachliche Qualität – Refinan- zierung (ob sich eine Einrichtung selbst tragen kann) – Netzwerk – Vernetzung (lokal) – ggflls. Gemeinnützigkeit – Vorbilder (Best Practices) – das Potenzial (an zu erschliessendem unsichtbarem Wohnraum).

## Anmerkungen zu den Analysen

Im Folgenden werden die Potenziale unsichtbaren Wohnraums entsprechend der Formel  $UUU \& VW$  diskutiert: Dabei gibt es zu  $U_1$  Untermiete Aspekte über »Wohnen für Hilfe« hinaus, also andere Varianten von Untermiete, etwa Au Pair. Das  $U_2$  steht in erster Linie für Umzug, und dieser wird manchmal als Wohnungstausch organi- siert. Es gibt Beispiele dafür, wie attraktive flächensparende Neubauten direkt gegenüber zum Umzug motivieren, daher widmet sich ein Abschnitt dem soge- nannten Alternativneubau. Zum Umbau  $U_3$  gehören Arten, großen Wohnraum in kleineren aufzuteilen oder eine Einliegerwohnung abzutrennen. Auch ein Hinweis auf Wohnberatung wird hier eingeordnet, da es dabei oft um kleinere Umbauten der Wohnung geht, etwa um Barrierefreiheit und den Abbau von Schwellen. Zum  $V$  »soziale Wohnraumvermittlung« gehören »soziale Wohnraumagenturen«, diese

Begriffe werden unten geklärt. Beim W wie Wohnen werden verschiedene Typen flächensparender und flexibler Wohnformen zusammengefasst.

Wenn man zum Ausgangspunkt der Betrachtung sozialer Wohnpraktiken in Kapitel 2 zurückgeht, stehen die Menschen und ihre Wohnwünsche im Mittelpunkt. Eine Person, die allein im großen Haus wohnt, dies aber ändern möchte oder zumindest offen für Vorschläge ist, ist nicht auf die hier dargelegten Möglichkeiten angewiesen. Ein anderes Modell ist die klassische Lösung eines Zusammenlebens in der Familie oder Großfamilie, wofür die Person entweder zu den Kindern ziehen kann oder diese zu ihr, womöglich samt Enkeln. Wenn diese persönlichen Wohnpraktiken in dieser Arbeit nicht weiter untersucht werden, dann stellt dies keine Wertung dar. Aus der Beobachtung, dass die klassischen Familienstrukturen und die Lebensmodelle sich geändert haben, folgt die Suche nach anderen Möglichkeiten, den ungenutzten Wohnraum nutzbar zu machen. Es kann sich allerdings bei den anderen Personen, die bei einem Modell wie »Wohnen für Hilfe«, Umzug oder Wohnungsteilung eingebunden sind, gleichzeitig um Verwandte handeln. Im Fokus steht die Untersuchung der Praktiken und der für sie nutzbar zu machenden Werkzeuge, unabhängig vom Verwandtschaftsgrad. Die Realität zeigt jedoch, dass gerade diejenigen allein im Haus leben, die aus verschiedenen Gründen nicht in einem traditionellen Modell als Kernfamilie oder Großfamilie leben.

Die Person, die über unsichtbaren Wohnraum verfügt, kann in einer Wohnung oder in einem Haus leben, im Eigentum oder zur Miete. Wie in Kapitel 1 dargelegt, bieten sich die größeren Potenziale im Eigentum und im Haus. Andererseits gibt es zwar beispielsweise bei Mieterinnen in Nachkriegsbauten oft wenig Verkleinerungspotenzial, wenn sie ohnehin lediglich in einer 3-Zimmer-Wohnung auf 60 Quadratmetern leben. Dafür finden sich in Form von Wohnungsgesellschaften als Vermieter Akteure, die gezielt Angebote zu einer veränderten Wohnform machen können, etwa zum Umzug. Daher werden prinzipiell all diese Optionen hier betrachtet.

## 5.1 U<sub>1</sub> Untermiete über »Wohnen für Hilfe« hinaus

Tabelle 5: Wohnpraktik Untermieter aufnehmen

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
<b>Wohnpraktik: Untermieter aufnehmen</b>							
Wohnen für Hilfe	(x)	(x)	x	x	x	(x)	(x)
Wohnen gegen Engagement (im Viertel, nicht in der Wohnung)		x	x	x	x	(x)	
Au Pair aufnehmen	(x)		x	x	x	(x)	(x)
Mitbewohner aufnehmen: Flüchtlinge und andere	(x)	x	x	x	x	x	(x)
Hausaufgabenzimmer einrichten	(x)	x	(x)	x	x		
Arbeitsraum untervermieten	(x)	x	(x)	x	(x)	(x)	(x)

x »sehr relevant«, (x) »teilweise relevant«, keine Angabe »weniger relevant«.

Historisch gesehen ist Untermiete nichts Neues, wie in 4.1.2 im Zusammenhang mit »Wohnen für Hilfe« dargelegt. Vermutlich birgt fast jede Art der Untermiete die Chance, unsichtbaren Wohnraum zu nutzen: Wenn eine Eigentümerin ein ehemaliges Kinderzimmer vermietet oder eine Einliegerwohnung, so stand dies oft leer. Es spielt dabei analog zur Betrachtung von Neubau keine Rolle, auf wieviel Fläche der Untermieter vorher wohnte (vergleiche 2.1.1).

Es würde zu weit führen, alle Arten von Untermiete zu betrachten. So funktioniert die Vermittlung weitgehend privatwirtschaftlich, doch sollen als Eingrenzung des Themas vor allem gemeinnützige Wohnformen untersucht werden (siehe 2.3.2). Hier findet sich das in der Fallstudie untersuchte Modell »Wohnen für Hilfe«. Als Variante wurde bereits in Kapitel 3 dargelegt, dass etwa in Düsseldorf die Hilfe im Stadtviertel geleistet werden kann anstelle der Privatwohnung.

Es gibt weitere Untermietverhältnisse mit besonderem Charakter: Dazu zählt insbesondere Au Pair als kultureller Austausch, wenn junge Menschen aus anderen Ländern in Deutschland als eine Art Untermieter in eine Wohnung einziehen und dort Kinder versorgen. Im Jahr 2019 gab es etwa 15.000 ausländische Au Pairs in Deutschland (Gütegemeinschaft Au-Pair 2020).

Die weiteren genannten Varianten von Untermiete wurden in eigenen Vorarbeiten skizziert: Als 2015 viele Flüchtlinge nach Deutschland kamen, entwickelten sich lokal viele Vermittlungen von privatem Wohnraum; manche dieser Modelle mündeten in die soziale Wohnraumvermittlung (5.4). Als onlinebasierte

Vermittlungsorganisation etablierte sich »Flüchtlinge willkommen«, seit 2019 »Zusammenleben willkommen« (Zusammenleben willkommen 2021). In den ersten drei Jahren wurden von ihnen über 400 Wohngemeinschaften vermittelt (Fuhrhop 2019: 50).

Ein Hausaufgabenzimmer unterzuvermieten oder unentgeltlich zur Verfügung zu stellen ist eine Idee, entstanden auf einem Workshop der Wohnraumoptimierung Hannover: »Wer ein Zimmer übrig hat, macht dem Nachbarkind Platz für Hausaufgaben« (Fuhrhop 2020: 197). Dies ist eine besondere Variante des üblicheren Modells, einen Arbeitsraum unterzuvermieten (ebenda). Das kann als nachbarschaftliche Hilfe umgesetzt werden und bietet ein »Homeoffice away from home« (Fuhrhop 2019: 46). In Zeiten von Corona ist dies vielfach auf privater Ebene umgesetzt worden. Wenn es den Umzug in eine größere Wohnung mit eigenem Arbeitsraum verhindert, dann leistet diese Untervermietung von Arbeitszimmern einen Beitrag dazu, Wohnfläche intensiver zu nutzen.

## Elemente sozialer Praktiken und die vier Dimensionen

Eine Voraussetzung für all diese Varianten ist in der Regel, die persönlichen Werte (im Sinne der Social Practice Theory, siehe Tabelle 4) so auszurichten, dass Untermiete in Frage kommt. Vor allem das direkte Zusammenleben erfordert bestimmte soziale Fähigkeiten (weniger stark ausgeprägt ist das beim Arbeitsraum oder Hausaufgabenzimmer). Als Dimension im Sinne von Lorek und Spangenberg (2018) dürfte heute die ökonomische Bedeutung weniger ausschlaggebend sein, weil in Deutschland vielfach keine Notwendigkeit besteht, ungenutzte Zimmer unterzuvermieten; dies ist einer der Gründe, warum so viel unsichtbarer Wohnraum entstanden ist. Daher spielen die subjektive und soziale Dimension eine größere Rolle. Institutionell sind die Varianten bislang nur ansatzweise etabliert, wie auch die Fallstudie gezeigt hat.

## Potenzial von Untermiete über »Wohnen für Hilfe« hinaus

Es ist im Rahmen dieser Arbeit kaum abzuschätzen, welche zusätzlichen Potenziale sich böten, mehr als bislang üblich Untermieter außerhalb von »Wohnen für Hilfe« zu vermitteln. Oben wurde beispielhaft die Zahl von 15.000 ausländischen Au Pairs in Deutschland genannt. Es wäre denkbar, in Nachbarschaftsprojekten die Nutzung von Hausaufgabenzimmern oder Arbeitsräumen nebenan zu vermitteln. Digitale Plattformen könnten hierbei helfen. Der Anteil an Personen, die als Untermieter leben, beträgt laut sozio-ökonomischem Panel etwa zwei Prozent; das entspräche über 1,6 Millionen Untermietern in Deutschland (Goebel et al. 2015: 19). Auch im Vergleich zum Potenzial von »Wohnen für Hilfe« von 30.000 Personen bzw. 15.000 Wohnungen erscheint es angemessen, ein zusätzliches Potenzial ande-

rer Untermietformen von 20.000 Personen beziehungsweise 10.000 Wohnungen anzusetzen.

## 5.2 U<sub>2</sub> Umzug, Wohnungstausch, Alternativneubau

Tabelle 6: Wohnpraktik (Verkleinernder) Umzug

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
<b>Wohnpraktik: (Verkleinernder) Umzug</b>							
Umzüge organisieren	(x)	(x)	x	x	(x)	(x)	(x)
Doppelmiete vermeiden	(x)	x		(x)	(x)	(x)	x
Umzugsprämie oder Zuschuss zu Umzugskosten	(x)	x		(x)	(x)	(x)	x
Umzüge Sonderkonditionen: gleiche Quadratmetermiete bei Verkleinerung	(x)					x	x
Wohnungstausch organisieren und fördern	(x)	x	(x)	x	x	x	x
Umzugsmanagement (Kombination)	(x)	(x)	(x)	x	(x)	x	(x)
Jung kauft Alt	(x)	(x)	x	(x)	(x)	(x)	x
Umzug erleichtern: Alternativneubau gegenüber	x	(x)	X	(x)	(x)	(x)	(x)

x »sehr relevant«, (x) »teilweise relevant«, keine Angabe »weniger relevant«.

In Deutschland ziehen knapp zehn Prozent der Mieter jährlich um, heißt es in einer Untersuchung (Techem 2018). Auch wenn diese nur Umzüge in Mehrfamilienhäusern zur Grundlage hat, kann man abschätzen, was es bedeutet, falls die Quote bei Ein- und Zweifamilienhäusern ähnlich liegen sollte: Dann gäbe es insgesamt etwa vier Millionen Umzüge jährlich hierzulande. Diese sind nicht alle Thema für den unsichtbaren Wohnraum: Als ersten Schritt ginge es nur um diejenigen Umzüge, bei denen sich die Pro-Kopf-Wohnfläche verringert, doch die meisten vergrößern ihre Wohnfläche mit einem Umzug, dazu unten mehr. Ein Forschungsbedarf besteht in der Frage, wie sich über das normale Umzugsverhalten hinaus verkleinernde Umzüge auslösen lassen, wie im Zusammenhang mit Wohnbiographien in 2.3.2 thematisiert wurde.

### Elemente sozialer Praktiken und die vier Dimensionen

Eine Umzugsprämie als Anreiz, in eine kleinere Wohnung zu ziehen, hat eher wenig Auswirkungen in den persönlichen Fähigkeiten und dem Wissen um Umzugsmög-

lichkeiten, während die Organisation eines Umzugs älterer Menschen, etwa im Rahmen von Wohnberatung, genau bei diesen persönlichen Fähigkeiten ansetzt.

Noch deutlicher unterscheidet sich, welche Dimensionen der Leistbarkeit angesprochen werden. Die Umzugsprämie spricht eindeutig die ökonomische Dimension an. Allerdings wird über die Ausschreibung einer Umzugsprämie auch der soziale Wert der Verkleinerung verdeutlicht, darum wird die soziale Dimension zumindest eingeschränkt angesprochen. In ähnlicher Form kann man Umzugsprämien als Regeln betrachten (institutionelle Dimension) und sie wirken auch auf die subjektive Einschätzung, inwiefern ein Umzug leistbar ist.

## Umzug allgemein

Es gibt eine ganze Reihe von einzelnen Maßnahmen, um Umzüge zu fördern, bei denen sich Menschen verkleinern und damit unsichtbaren Wohnraum freimachen. Durch Umzug in eine kleinere Wohnung wird eine größere Wohnung frei, und der Nettogewinn an Wohnfläche errechnet sich aus dem Flächenunterschied zwischen der vorherigen größeren und der späteren kleineren Wohnung.

Häufig finden sich Beispiele für eine einzelne Fördermaßnahme, beispielsweise eine Umzugsprämie, und andernorts für eine Tauschplattform, aber diese Maßnahmen werden selten verbunden. Die teilweise bescheidenen Ergebnisse der Einzelmaßnahmen könnten also auch genau daran liegen, dass nicht ganzheitlich vorgegangen wird. In den folgenden Abschnitten werden daher Beispiele der verschiedenen Maßnahmen genannt, aber es wird auch skizziert, wie ein ganzheitliches Umzugsmanagement aussehen könnte.

Dabei führt nicht jeder Umzug dazu, dass sich Menschen verkleinern, im Gegenteil: Das BBSR untersuchte 2.735 Umzüge in vier Städten (Bremen, Nürnberg, Leipzig, Köln) jeweils nach 1-, 2-, 3- und 4-Personen-Haushalten getrennt, und das »Ergebnis zeigt, dass mit Ausnahme der Einpersonenhaushalte in Bremen, Umzüge bei allen Haushaltsgroßen im Durchschnitt mit einer Vergrößerung der pro Person verfügbaren Wohnfläche einhergehen« (BBSR 2020b: 46f.). Selbst ältere Menschen, die umziehen, verkleinern sich nicht unbedingt – entsprechend einer britischen Untersuchung führten weniger als die Hälfte der Umzüge älterer Menschen dazu zu, dass die Wohnfläche geringer wurde (Hammond et al. 2018: 4).

Außerdem gibt es junge Leute, die von zuhause ausziehen, und dort leere Kinderzimmer hinterlassen, also unsichtbaren Wohnraum verursachen. Gemäß der eben erwähnten Untersuchung des BBSR hinterlassen je nach Gebäudetyp (Altbau oder Neubau, Ein- oder Mehrfamilienhaus) und Stadt bis zu zwanzig Prozent der Umzügler keine leere Wohnung (BBSR 2020b: 63).

In dieser Arbeit interessieren diejenigen, die sich durch einen Umzug verkleinern möchten, möglicherweise Eltern nach Auszug der Kinder. Das ist ein Unterschied zu den Analysen anderer Wohnpraktiken – dort geht es um de-

ren Wohnraumpotenziale, analog zur Betrachtung von Neubaupotenzialen ohne Vorher-Nachher-Vergleich. Aber bei Umzug ist es entscheidend, ob es sich um Verkleinerung oder um Vergrößerung handelt.

## Akteure und Eigentumsfrage beim Umzug

Grundsätzlich ist es möglich, Umzüge zwischen selbstnutzenden *Eigentümerinnen* zu erleichtern. Das setzt jedoch in der Regel voraus, dass sie ihre bisherigen Immobilien verkaufen oder vermieten. Das stellt durch den Aufwand ein erhebliches Hemmnis dar. Andererseits kann der Wert der Immobilie den Umzug erleichtern.

Auch zwischen *Mietern* verschiedener Eigentümerinnen ist ein Umzug oder Wohnungstausch schwierig, denn die jeweiligen Vermieterinnen müssen zustimmen. Wenn sie den Mieterwechsel zur Mieterhöhung nutzen wollen, entsteht ein weiteres Hemmnis.

Es erleichtert den Umzug, wenn es sich um *gemeinsames Eigentum* handelt, etwa eine Genossenschaft. Wenn eine Wohnungsgenossenschaft sich selbst Regeln auferlegt, oder ein Wohnprojekt dies tut, führt dies zu Umzügen; mehr dazu im Abschnitt zu gemeinschaftlichem Wohnen 5.5.

## Umzugsmanagement und Wohnungstausch: einzelne Maßnahmen

Der Autor dieser Zeilen sammelte in den letzten Jahren zahlreiche Maßnahmen zur Förderung (verkleinernder) Umzüge mit Beispielen von Wohnungsgesellschaften oder Kommunen. In Fuhrhop (2019) sind etwa zwei Dutzend Beispiele genannt, eine ähnliche Zahl neuerer Beispiele ist unveröffentlicht. Man kann diese einzelnen Maßnahmen in folgende Typen unterscheiden (wobei manchmal zumindest zwei Varianten kombiniert werden):

- Umzugsberatung (teilweise auch von Wohnberatungsstellen durchgeführt; diese werden jedoch bei 5.3 zu Umbau vorgestellt).
- Hilfe bei der Planung, Organisation und Durchführung des Umzugs.
- Zuschüsse für Umzug oder Kostenerstattungen.
- Umzugsprämien (Anreize über Zuschüsse und Kostenerstattungen hinaus).
- Wohnungstausch ermöglichen, etwa durch kommunale Wohnungstauschbörsen, teilweise onlinebasiert.
- Doppelmiete vermeiden, also gleichzeitige Umzüge organisieren, so dass der Wechsel fast zeitgleich klappt.
- Gleiche Quadratmetermiete bei Verkleinerung bieten, alternativ zumindest eine Besserstellung im Vergleich zu völlig neuen Mietern.
- Alternativangebote für Umzug in direkter Nachbarschaft schaffen.

- Belegungsvorgaben für die Zahl der Bewohnerinnen in einer Wohnung führen auch zu Umzug, und zwar interner Umzug innerhalb eines Wohnprojektes oder einer Wohnungsgenossenschaft, dies wird in 5.5 diskutiert bei den flächensparenden und gemeinschaftlichen Wohnformen.

## Umzugsmanagement und Wohnungstausch: Ganzheitliches Programm

Ein ganzheitliches Umzugsmanagement soll »Menschen mit Umzugswunsch beraten und ihnen den Umzug erleichtern« (Fuhrhop 2020: 201, vergleiche Fuhrhop et al. 2020). Kombiniert werden sollen alle obengenannten einzelnen Maßnahmen. Hilfreich wäre außerdem begleitende Forschung; ein Vorbild wäre das 1994 – 1997 durchgeführte Forschungsprojekt »Umzugswünsche und Umzugsmöglichkeiten älterer Menschen« (Heinze et al. 1997, Schader-Stiftung 1997).

## Potenzial durch Umzug, speziell innerhalb von Wohnungsunternehmen

Es besteht Forschungsbedarf zum aktuellen Umzugsverhalten und zur Wirksamkeit von Förderprogrammen. Dennoch soll für die später folgende Gesamtabstschätzung auch für diesen Teilbereich ein Volumen mobilisierbaren Potenzials skizziert werden. Ein tieferer Blick fällt dafür auf organisierte Angebote zum Umzug oder Wohnungstausch bei professionellen Eigentümerinnen von Geschosswohnungen. Sie verwalten 8,9 Millionen der 20,8 Millionen Geschosswohnungen in Deutschland; von diesen professionell-gewerblich gemanagten Anbietern entfallen 3,9 Millionen auf privatwirtschaftliche Wohnungsunternehmen, 2,4 Millionen auf kommunale Wohnungsunternehmen, 2,1 Millionen auf Wohnungsgenossenschaften und 0,5 Millionen auf weitere (kirchliche oder andere öffentliche Anbieter) (Spars 2018).

Der Blick auf Wohnungstausch innerhalb von Wohnungsunternehmen ergibt sehr unterschiedliche Ergebnisse. Relativ niedrig sind die Zahlen beim größten entsprechenden Projekt, einer gemeinsamen Wohnungstauschbörse der landeseigenen Berliner Wohnungsunternehmen. Über deren Portal [www.inberlinwohnen.de](http://www.inberlinwohnen.de) wurden im Jahr 2020 letztlich 98 Tauschvorgänge abgeschlossen, woraus 193 neue Mietverträge entstanden (Wohnraumversorgung Berlin 2021: 44). Dazu kamen 38 Mietverträge, die durch Wohnungstausch außerhalb des Portals zustandekamen, zum Beispiel angeregt durch Seniorenbetreuer/-innen (ebenda). Niedrig wirken diese Zahlen im Vergleich zum Gesamtbestand der beteiligten Wohnungsunternehmen von 332.917 Wohnungen (ebenda: 76).

Ganz anders sieht das Verhältnis bei der Hamburger Baugenossenschaft Berge-dorf-Bille aus: Dort werden von über 9.000 Wohnungen jährlich etwa 600 neu vermietet. Davon entfällt rund ein Drittel auf den Wohnungstausch von Mitgliedern, also circa 200 im Jahr (Matthias Wulff, 07.09.2018). Bei der WWS Herford mit etwa 3.800 Wohnungen gab es innerhalb der Mieterschaft 222 Umzüge von 2014 – 2016;

»etwa 60 Mietern war die Wohnung zu groß geworden, etwa weil die Kinder auszu-  
gen oder der Partner« (Fuhrhop 2019: 77). Forschungsbedarf besteht in der Frage,  
wie hoch über solche Einzelbeispiele hinaus generell die Quoten zum Umzug inner-  
halb der Mieterschaft bei Wohnungsgesellschaften und Wohnungsgenossenschaf-  
ten sind, wo sie besonders hoch sind und sich viele Mieterinnen verkleinern und mit  
welchen Maßnahmen dies unterstützt wird.

Als erste Abschätzung sei die Möglichkeit untersucht, wenn es sich bei allen 8,9  
Millionen gewerblich-professionell bewirtschafteten Wohnungen ähnlich wie in  
Bergedorf-Bille verhielte: Wenn die Quote der Umzüge so läge, gäbe es bundesweit  
etwa 600.000 Umzüge, davon ähnlich wie in Herford möglicherweise 150.000  
Verkleinerungen. Innerhalb der Mieterschaft ergäben sich rund 200.000 interne  
Umzüge, und davon rund 50.000, weil die Mieter sich verkleinern möchten. Auf die-  
se verkleinerenden internen Umzüge haben die professionellen Anbieter besonders  
großen Einfluss, aber auch die insgesamt möglicherweise 150.000 verkleinernden  
Umzüge zeigen, wie bereits jetzt Umzüge zum Flächensparen beitragen.

Es fragt sich, inwiefern Förderprogramme und ein Umzugsmanagement dazu  
beitragen können, diese Zahl verkleinernder Umzüge zu erhöhen. Frick et al. (1999:  
32ff.) stützen sich für eine Abschätzung auf sechs Zahlen von Wohnungstausch-  
Programmen der Wohnungswirtschaft aus einem Forschungsprojekt der Schader-  
Stiftung aus den 1990er Jahren (Heinze et al. 1997, Schader-Stiftung 1997). In  
diesen Programmen wurden 562 Umzüge gefördert und dabei wurden durch Ver-  
kleinerung durchschnittlich 16,7 Quadratmeter Wohnfläche frei (Frick et al. 1999:  
33); wenn man den unterdurchschnittlichen Erfolg des größten Wohnungsunter-  
nehmens herausrechnet, kommen sie auf 23,4 Quadratmeter Verkleinerung je  
Umzug (ebenda). Frick et al. übertragen dies auf den Gesamtbestand von sie-  
ben Millionen Wohnungen, die damals im Verband GdW zusammengeschlossen  
waren, und kalkulieren dabei eine »durchschnittliche außerordentliche Umzugs-  
rate von 0,35 % pro Jahr« (ebenda: 34). Dies ergäbe 25.000 Wohnungswechsel  
mit 413.500 Quadratmetern eingesparter Wohnfläche. Wenn man diese Zahl auf  
eine durchschnittliche Wohnungsgröße von 80 – 90 Quadratmetern überträgt,  
entspräche das etwa 5.000 Wohnungen.

Nun liegt die Zahl der professionell verwalteten Geschosswohnungen wie gesagt  
heute bei 8,9 Millionen (statt bei 7 Millionen) Wohnungen. Außerdem beschränken  
sich bisherige Programme für Wohnungstausch in der Regel auf wenige Elemente,  
wie im folgenden Abschnitt erläutert wird. Daher wird in dieser Arbeit für die grobe  
Schätzung in 6.2 ein größeres Potenzial von 10.000 Wohnungen angenommen, die  
sich durch Umzug mobilisieren lassen (zuzüglich der weiter unten diskutierte Alter-  
nativneubau).

## »Jung kauft Alt« Modell und Potenzial

In der Gemeinde Hiddenhausen bei Herford werden seit 2007 die Erwerberinnen alter Gebäude unterstützt; besonders viel Fördergeld erhalten diejenigen, die mit Kindern einziehen (Fuhrhop 2020: 160). Innerhalb von zwölf Jahren wurden sechshundert Käufe gefördert (ebenda). Das Modell wurde im Umweltgutachten 2016 vom Sachverständigenrat für Umweltfragen erwähnt (SRU 2016: 281). Laut einer aktuellen Studie des Empirica-Instituts führen mittlerweile 119 Kommunen das Modell »Jung kauft Alt« durch (Abraham et al. 2022). In einigen Fällen werden leerstehende Immobilien erworben (ebenda). Üblicher scheint jedoch zu sein, dadurch den Generationenwechsel zu befördern.

Zwar fehlt tiefere Forschung zu den Flächen und Bewohnerzahlen vor und nach dem Erwerb, doch liegt die Annahme nahe, dass mithilfe dieses Modells unsichtbarer Wohnraum mobilisiert wird: Ein oder zwei ältere Personen ziehen aus dem großen alten Haus aus, eine Familie mit zwei, drei oder mehr Personen zieht ein. Bislang hat sich »Jung kauft Alt« vor allem in Kommunen in Westfalen und Niedersachsen ausgebreitet. Wenn es bundesweit gefördert und initiiert würde, scheint die Abschätzung realistisch, dass viele hundert weitere Kommunen es übernehmen, die nach einer Anlaufphase jeweils einige Dutzend und mehr Kaufvorgänge jährlich unterstützen. Daher wird hier ein Potenzial von 5.000 freierwerdenden Wohnungen jährlich angenommen.

## Alternativneubau

In manchen Fällen kann ein Neubau dazu führen, dass unsichtbarer Wohnraum in Altbauten frei wird: Wenn durch attraktive kleine Wohnungen Menschen dazu gebracht werden, aus ihren großen Wohnungen auszuziehen. Grundsätzlich kann es bei jedem Neubau geschehen, dass dort jemand einzieht, der vorher auf mehr Fläche wohnte, aber für die Analyse interessant sind einerseits jene Fälle, in denen genau das ein Ziel ist, und die sich andererseits tendenziell um gemeinnützige Ziele kümmern. Beides lässt den Blick auf den Neubau von Seniorenwohnungen fallen, die nah an bestehenden Wohnungen älterer Menschen entstehen. Typische Fälle sind Wohnungsgesellschaften, die neben ihren eigenen Beständen Neubauten mit kleineren Wohnungen errichten, um ein attraktives Angebot zu machen. Ein anderer Fall sind Versuche, mit gut gelegenen Neubauten Senioren anzulocken, die aus Einfamilienhäusern ausziehen. Für beides fehlen systematische Untersuchungen, doch im Folgenden ein Beispiel.

## Gewoba Bremen – Bremer Punkt

Der »Bremer Punkt« ist ein annähernd würfelförmiger Bautyp, von dem die Bremer Wohnungsgesellschaft Gewoba bis 2020 sechs gebaut hat, und für weitere vier den Bau 2021 begonnen hat. Dieser Bremer Punkt wird direkt neben Zeilenbauten der 1950er und 1960er Jahre gebaut, die ebenfalls zum Bestand der Gewoba gehören (so entstehen die Neubauten manchmal auf ehemaligen Garagenflächen). In diesen Altbauten gibt es meist ganz ähnliche, kleine Wohnungen von um die sechzig Quadratmetern, in denen viele ältere Menschen wohnen, die dort keinen Aufzug zur Verfügung haben. Der Bremer Punkt bietet ihnen nun direkt gegenüber eine Alternative, die zum Umzug reizt: Barrierefreie Wohnungen in über zwanzig verschiedenen Grundrisstypen (Gewoba 2016).

Abbildung 28 zeigt einen Vorher-Nachher-Vergleich der Wohnungen derjenigen Mieterinnen, die bereits zuvor bei der Gewoba gemietet haben, also intern umgezogen sind (die Daten wurden von der Gewoba Bremen, Corinna Bühring und Kollegen, dankenswerterweise ermittelt und zur Verfügung gestellt).

- Gut ein Drittel der Mieter sind intern umgezogen (15 von 43 bei den ermittelten Parteien im Bremer Punkt (Bezeichnung »BP« in der Abbildung) 1, 2, 4 – 6).
- Im Bremer Punkt befinden sich auch einige große Familienwohnungen, weil diese ebenfalls bei den Altbauten fehlen. Die zwei Parteien, die dorthin umzogen, haben sich wie zu erwarten vergrößert; die Betrachtung des Alternativenangebots konzentriert sich auf die 13 kleinen Wohnungen.
- Wenn man diejenigen 13 Parteien betrachtet, die nicht in die Familienwohnungen zogen, bewohnen diese im Bremer Punkt zusammen 657 Quadratmeter – haben aber 791 Quadratmeter freigezogen. Es sind also durch die Neubau-Quadratmeter zusätzlich 134 Quadratmeter unsichtbarer Wohnraum geschaffen worden. Anders gesagt entstand in den freigezogenen Altbauwohnungen zwanzig Prozent zusätzlicher Wohnraum im Vergleich zum Neubau

Was der so nutzbar gemachte unsichtbare Wohnraum »wert« ist, kann man anhand der Baukosten beurteilen: Um 134 Quadratmeter mehr in den Neubauten des Bremer Punktes zu schaffen, hätte man zwischen 250.000 und 320.000 Euro aufwenden müssen, denn die Neubaukosten lagen hier zwischen 1.900 und 2.400 Euro je Quadratmeter Wohnfläche (Corinna Bühring, mündliche Mitteilung 03.02.2021; zu Opportunitätskosten des Neubaus siehe 2.1).

Dieser zusätzliche Wohnraum entstand, obwohl es sich um Altbauten mit eher kleinen Wohnungen handelt, so dass sich die Umzügler nur wenig verkleinerten. Trotzdem wurden die 134 Quadratmeter geschaffen, und zwar ohne zusätzliche Umzugsanreize wie Umzugsprämien oder Umzugskostenerstattung – durch solche Maßnahmen ließe sich der Anteil der Umzügler eventuell weiter steigern.

Abbildung 28: Umzüge in den Bremer Punkt und Wohnflächen. BP für »Bremer Punkt«, Wfl. für »Wohnfläche«, »Typ 5.1« interne Gewoba-Bezeichnung für große Wohnungen.

"Umzügler*innen" in den Bremer Punkt und deren Wohnflächen vorher/nachher								
Anmerkung: Die vorherigen Wohnungsgrößen können wir nur bei Umzüglern angeben, die vorher bereits Mieter bei der GEWOBA waren.								
Bremer Punkt	Gesamtanzahl Whg.	GEWOBA-Umzügler	Wohnfläche im BP	Wohnfläche vorher	Wfl.-Differenz	Anmerkung		
Standort	[Stk.]	[Pers.]	[m <sup>2</sup> ]	[m <sup>2</sup> ]	[m <sup>2</sup> ]			
BP 1 August-Hinrichs-Straße	8	3	46	51	5			
			45	32	-13			
			46	57	11			
			5	unbekannt				
BP 2 Friedrich-Wagenfeld-Straße	8	4	51	61	10			
			59	55	-4			
			45	47	2			
			59	62	3			
		4	unbekannt					
BP 3 Hinrich-Fehrs-Straße	8	gemeinschaftliches Wohnprojekt, keine Umzügler ermittelt						
BP 4 - 6 an einem Standort Anna-Klara-Fischer-Straße	27	8	86	62	-24	Typ 5.1	Familienwohnung	
			86	69	-17	Typ 5.1	Familienwohnung	
			57	54	-3			
			38	53	15			
			57	73	16			
			58	87	29			
			48	90	42			
48	69	21						
		19	unbekannt					
BP 7- 10 4 Standorte	39	Fertigstellung 2021/22 davon 1 Wohnprojekt						
	90				93	Summe Umzüglerinnen		
Bremen, 02.02.2021			657	791	134	Summe ohne Typ 5.1		
GEWOBA, i.A. Bühring			Summierung und fetter Schrifttyp durch den Autor hinzugefügt.					

Die Kosten wurden bei diesem Alternativneubau auch dadurch gesteigert, weil es sich um Bauen mitten in der Stadt in einem dicht besiedelten Gebiet handelt. Das ist unvermeidbar, wenn vorhandene Altbauten direkt benachbart ergänzt werden sollen, und dementsprechend sind die folgenden kostensteigernden Umstände typisch (Corinna Bühring, mündliche Mitteilung 03.02.2021):

- Es muss ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden (oder ein auf das Projekt bezogener Vorhaben- und Erschließungsplan), was drei bis fünf Jahre dauern kann.
- Es werden durch die Nachbarschaft zu den vorhandenen Häusern besondere Schallschutzmaßnahmen erforderlich samt entsprechenden Gutachten.

- Brandschutz, etwa Flächen für Feuerwehrzufahrt, ist schwierig zu lösen.
- Es werden (in Bremen) für neu geschaffene Wohnungen mindestens 0,8 Stellplätze/Wohnung verlangt; diese müssen entweder gebaut werden oder, falls im dicht besiedelten Stadtviertel kein Platz ist, muss eine Ablöse gezahlt werden.

Angesichts dieser Zusatzkosten wäre es ein Anreiz für Wohnungsgesellschaften in ähnlicher Situation, wenn der zusätzlich geschaffene unsichtbare Wohnraum in den benachbarten Altbauten honoriert würde: Ansonsten tragen die Bauherren die Mehrkosten (im Vergleich zum Neubau auf der grünen Wiese vor der Stadt), während das gesellschaftspolitische Ziel, Wohnraum zu schaffen, zumindest bezogen auf durch Umzug freigewordene Quadratmeter nicht gefördert wird.

### **Stäwog Bremerhaven: Im Engenmoor 14**

Ein »Alternativneubau«, der möglicherweise noch größere Flächen in benachbarten Altbauten freimachen konnte, ist das Wohnprojekt Im Engenmoor 14 in Bremerhaven der kommunalen Wohnungsgesellschaft Stäwog. Errichtet wurde dieser neben elf Zeilenbauten, die vom amerikanischen Militär hinterlassen wurden. In diesen Altbauten wohnen dem Vernehmen nach viele ältere Menschen in Wohnungen von bis zu 120 – 140 Quadratmetern, jedoch ohne Aufzug und mit nicht altengerechten Bädern und Fluren. Nebenan entstand ein Neubau mit 31 barrierefreien Wohnungen zu je 62 Quadratmetern (Stäwog 2020). Jeder Umzug aus einer alten Wohnung gegenüber in den Alternativneubau konnte also über 60 Quadratmeter unsichtbaren Wohnraum zusätzlich im Altbau schaffen. Leider war es nicht möglich, Daten zu den internen Umzügen zu erhalten, doch deutet das Beispiel das hohe Potenzial von Alternativneubauten an.

### **Potenzial von Umzug durch Alternativneubau**

Das vorhergehende Beispiel aus Bremerhaven zeigt eine sehr starke Verkleinerung durch Umzug auf die Hälfte der bisherigen Fläche, das davor geschilderte aus Bremen deutlich weniger. Für die grobe Abschätzung in dieser Arbeit sei davon ausgegangen, dass verkleinernde Umzüge die Wohnfläche um ein Drittel verringern. Im Vorgriff auf die Abschätzung zur Wohnkonsistenz in 6.3 wird hier die Annahme getroffen, dass 30.000 barrierefreie Seniorenwohnungen neu gebaut werden. Durch die Verkleinerung würde dementsprechend zusätzlicher Wohnraum in der Größe von 10.000 Wohnungen in Altbauten frei.

### 5.3 U<sub>3</sub> Umbau, Wohnungsteilung, Abtrennen Einliegerwohnung

Tabelle 7: Wohnpraktik Umbau (Wohnung teilen/Einliegerwohnung abtrennen)

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
<b>Wohnpraktik: Umbau (Wohnung teilen/ Einliegerwohnung abtrennen)</b>							
Wohnungen teilen, Einliegerwohnungen abtrennen	x	x	x	(x)	(x)	x	x
Bei Umbau Bestandsschutz für Altbau	x	x	(x)	(x)		x	x
Professionelle Wohnberatung	(x)	(x)	x	x		(x)	
Hürden abbauen/ barrierefreies Wohnen	x		(x)	x		(x)	(x)
Entrümpeln	x	x	x	x	(x)		

x »sehr relevant«, (x) »teilweise relevant«, keine Angabe »weniger relevant«.

#### Zu den Elementen sozialer Praktiken und den vier Dimensionen

Ein Umbau mit dem Teilen einer großen Wohnung oder dem Abtrennen einer Einliegerwohnung bezieht sich am direktesten von allen behandelten Wohnpraktiken auf etwas Materielles. Wie in 3.1.1 dargelegt, ist das nicht zu verwechseln mit den »Materials« als Element sozialer Praktiken im Sinne der Theorie, denn diese beschäftigt sich nur indirekt mit Räumen. Dennoch wird dieses Element in Form von Dingen und Technologien angesprochen, weil im Rahmen eines Umbaus Wände, Türen oder Treppen verändert werden, um Wohnraum anders zu nutzen.

Die Entscheidung für einen solchen Umbau bedeutet jedoch auch, persönlichen Wohnraum abzugeben und neue Nachbarschaft zu gewinnen, insofern ist das auch eine Frage von Werten und Konventionen. Die persönlichen Fähigkeiten, die das verlangt, entsprechen einerseits einer subjektiven Einstellung, die eine Voraussetzung für eine solche Entscheidung bildet. Doch auch ein geeigneter institutioneller Rahmen kann es Menschen erleichtern, sich auf eine Wohnungsteilung oder ähnlichen Umbau einzulassen.

Als Entscheidung zum »Umbau« in kleinem Rahmen ist hier das Entrümpeln aufgeführt: Fuhrhop (2019: 11ff.) führt aus, wie die persönliche Beschäftigung mit Dingen und Besitz eine Voraussetzung dafür bieten kann, Platz zu schaffen und dann auch die Wohnsituation zu verändern.

Auf einer anderen Ebene sind ökonomische und rechtliche Rahmenbedingungen entscheidend dafür, dass jemand einen flächensparenden Umbau als »leistbar« im Sinne von Lorek und Spangenberg (2018) empfindet.

## Umbau allgemein

In diesem Abschnitt geht es im engeren Sinn um denjenigen Umbau, der unsichtbaren Wohnraum erschließen hilft, etwa durch die Teilung einer großen Wohnung in zwei kleine. Doch vorab sei darauf hingewiesen, dass auch die anderen Wohnpraktiken oft einen Umbau erforderlich machen oder umgekehrt erst durch Umbauen möglich werden. Damit ist nicht die Kooperation von Vermittlungsstellen gemeint, wie sie durch die in 3.4 entwickelte Formel UUU&VW beschrieben wird (und in den lokalen Analysen in 4.5 untersucht), sondern es geht um die durch den Umbau am Gebäude entstehenden Möglichkeiten.

Ein typisches Beispiel wäre das Abtrennen einer Einliegerwohnung, wie sie weiter unten diskutiert wird, die es erleichtert, eine Wohnpartnerin nach dem Modell »Wohnen für Hilfe« aufzunehmen. In manchen Fällen mag der Einbau eines zusätzlichen Badezimmers die Eigentümerinnen ermutigen, Mieter aufzunehmen, denn das Teilen des Bades ist persönlicher als das Teilen der Küche oder eines Wohnraums. Häufig werden im Rahmen der sozialen Wohnraumvermittlung Arbeiten an einer Wohnung vorgenommen, wobei die weiter unten in 5.4 geschilderten Maßnahmen manchmal lediglich das Streichen eines Zimmers betreffen, gelegentlich aber einen Umbau ausmachen wie den Einbau einer Trennwand. Entsprechend dieser Beispiele lassen sich zwischen allen fünf Elementen der Formel UUU&VW Verbindungen ziehen.

Man kann die beschriebenen Umbauten als Teil einer Umbaukultur betrachten: Mit diesem Begriff geht es Grafe und Rieniets um energetische Sanierung oder um ästhetische Aspekte, aber die Nutzbarmachung unsichtbaren Wohnraums berührt dieses Thema ebenso, denn auch hier geht es um einen sinnvollen Umgang mit dem Gebäudebestand (Grafe/Rieniets 2020).

Beim hier diskutierten Umbau wird vorhandene Fläche intensiver genutzt, aber keine zusätzliche Wohnfläche gebaut, also auch nicht ein kleines Stück Neubau wie bei den in 2.3.1 angesprochenen Möglichkeiten Anbau oder Aufstockung. Allerdings kann beim Umbau zusätzliche Nutzfläche erforderlich werden, insbesondere ein zusätzliches Treppenhaus, um getrennte Wohnungsteile zu erschließen. So schildert Beyeler einen Treppenhausanbau, durch den es möglich wurde, das Obergeschoss unabhängig vom Erdgeschoss zu erreichen (Beyeler 2010: 68ff.). Dort gibt es nach dem Umbau eine altersgerechte Wohnung im Erdgeschoss. Dazu kommt eine Familienwohnung in Obergeschoss und Dachgeschoss; zu ihr gehört nun eine Terrasse auf dem Treppenhausanbau. Der Anbau eines Treppenhauses fällt nicht unter den Begriff »Anbau« im Sinne der Übersicht aus 2.3.1: So entstand das Trep-

penhaus auf neun Quadratmetern (Beyeler 2010: 73) als reine Nutzfläche und es entstand keine neue Wohnfläche; das Treppenhaus hilft lediglich dabei, vorhandenen Wohnraum in den oberen Geschossen nutzbar zu machen.

## Wohnungsteilung/Abtrennen Einliegerwohnungen: Ausgangslage

Unsichtbarer Wohnraum wird durch Umbau nutzbar gemacht, wenn eine große Wohnung oder ein Einfamilienhaus vorher nur teilweise genutzt wurde, dann aber in zwei kleine Wohnungen aufgeteilt wird bzw. eine (Einlieger-)wohnung abgetrennt wird und der abgetrennte Bereich dann bezogen wird. In dieser Art des Umbaus wird vielfach eine Möglichkeit gesehen, Wohnraumreserven zu heben (Fuhrhop et al. 2020, Kenkmann et al. 2019: 70ff.). Im Folgenden wird diskutiert, inwiefern sich die Schaffung von Wohnraum durch Umbau oder Teilung steigern lässt.

Zuvor jedoch zur Definition und Abgrenzung des Themas: Der unsichtbare Wohnraum in ungenutzten Einliegerwohnungen wird nicht als Leerstand erfasst, wenn die Einliegerwohnung nicht als abgeschlossene Wohnung zählt (siehe 2.3 zur Abgrenzung des Leerstands vom unsichtbaren Wohnraum).

Möglicherweise handelt es sich bei einem abgetrennten Wohnungsteil um eine »Einliegerwohnung« – dieser Begriff war bis 2001 über die bundesweite Sozialwohnungsregelung geklärt, im bis damals geltenden Wohnungsbau- und Familienheimgesetz (Zweites Wohnungsbaugesetz, II. WoBauG) in § 11 (Bundesgesetzblatt 1980). Heute kommt es darauf an, was die jeweilige Landeswohnraumförderung vorgibt, also ob es den Typ »Einliegerwohnung« überhaupt gibt.

Teilweise liegt es im Ermessen lokaler Behörden, bei welcher Art der Abtrennung eines Wohnungsteils sie zwei abgeschlossene Wohneinheiten annehmen.

Wenn es sich bei der abgetrennten Wohnung oder »Einliegerwohnung« um eine eigenständige Wohneinheit handelt beziehungsweise sie baurechtlich so behandelt wird, ergeben sich für und durch die Teilung vielfältige Hemmnisse:

- Durch Wohnungsteilung beziehungsweise das Abtrennen eines Wohnungsteils kann die Zahl erlaubter Wohnungen für das jeweilige Gebäude überschritten werden, die im Bebauungsplan festgelegt wurde. Auf so ein Problem stieß die Orientierungsberaterin im OptiWohn-Forschungsprojekt in Tübingen, wo ein Eigentümer seine Maisonettewohnung in zwei Wohneinheiten unterteilen wollte (Hannah Kindler, mündliche Mitteilung 12.11.2020). Möglicherweise kann die Einordnung der abgetrennten Einheit als Einliegerwohnung so ein Problem lösen (Marita Klempnow, mündliche Mitteilung 01.10.2019).
- In manchen Bundesländern, etwa Brandenburg, stellt das Entstehen einer dritten Wohneinheit in einem Gebäude ein Hemmnis dar, weil dann ein weiterer Rettungsweg erforderlich sein kann (Marita Klempnow, mündliche Mitteilung

01.10. 2019). Dies gilt sogar, wenn historisch in diesem Gebäude drei Wohnungen bestanden, die aber später zusammengelegt wurden, wenn der heute gültige Bebauungsplan nur zwei Wohneinheiten erlaubt (ebenda). Falls die zusätzliche Wohnung in einem Obergeschoss entsteht, etwa in einem ausgebauten Dachgeschoss, gilt strengerer Brandschutz für das Treppenhaus, zum Beispiel wäre ein Holztreppehaus eines Altbaus dann nicht mehr erlaubt.

- Wenn durch die Teilung eine dritte Wohneinheit entsteht, die weiterhin denselben Eigentümern gehört, dann entfällt ab der dritten Wohnung die Möglichkeit, einen eventuell parallel durchgeführten energieeffizienten Umbau staatlich durch einen *Zuschuss* fördern zu lassen (durch einen KfW-Zuschuss bis 2020 beziehungsweise ab 2021 durch die BAFA). Selbst wenn die Möglichkeit eines KfW-*Darlehens* davon möglicherweise unberührt bleibt, schränkt das die Möglichkeiten der Umbauwilligen ein. Dieses Hemmnis weist genau in die entgegengesetzte Richtung wie die ebenfalls von der KfW wieder eingeführte Möglichkeit, Wohnungsteilung im Rahmen eines altersgerechten Umbaus fördern zu lassen (siehe unten).
- Für eine zusätzliche Wohneinheit, die durch die Teilung oder das Abtrennen einer Einliegerwohnung entsteht, wird je nach Bundesland und Kommune ein zusätzlicher Stellplatz verlangt. Der erforderliche Platz und das notwendige Geld lassen Eigentümerinnen vor dem Umbau zurückschrecken oder machen ihn unmöglich, weil der Platz in dicht gebauten Gebieten nicht vorhanden ist oder stattdessen die Stadt einen Ablösebetrag verlangt.
- Sobald ein Gebäude umgebaut wird, gelten für den umgebauten Gebäudeteil Standards des Neubaus, so dass die Teilung einer Wohnung zusätzliche Maßnahmen erforderlich macht. Das betrifft unter anderem Brandschutz, Akustik, Deckendurchbiegungen (Hild 2020: 56) und Barrierefreiheit.

In Baden-Württemberg wurde ein Hindernis beseitigt, indem durch die kommunale Wohnraumoffensive Baden-Württemberg 2019 und die damit verbundenen Änderungen der Landesbauordnung BW ausdrücklich für Wohnungsteilungen zur Schaffung von neuem Wohnraum auf bestimmte Anforderungen zu Barrierefreiheit und Stellplätze verzichtet wird (Baden-Württemberg 2019). So heißt es nun im Gesetz zu einigen Vorschriften der Barrierefreiheit, diese »gelten nicht bei der Teilung von Wohnungen sowie bei Vorhaben zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum durch Ausbau, Anbau, Nutzungsänderung, Aufstockung oder Änderung des Daches, wenn die Baugenehmigung oder Kenntnisausgabe für das Gebäude mindestens fünf Jahre zurückliegen« (Landesbauordnung Baden-Württemberg §35 (1)); eine analoge Ergänzung findet sich bezüglich den Anforderungen an Stellplätze (ebenda, §37 (3)).

Diese Freistellung für Barrierefreiheit in BW gilt nur für den Wechsel von einer zu zwei Wohnungen, aber wenn durch die Wohnungsteilung im gesamten Gebäude

eine Zahl von drei Wohnungen erreicht wird, müssen wieder zusätzliche Vorschriften erfüllt werden.

Es gibt auch ökonomische Hemmnisse für eine bauliche Teilung. Hlaseck nennt Investitionskosten für »Stromzähler, Eingangstür, Treppenhaus, Rechtliches« (Hlaseck 2020: 43); diese Aufzählung könnte man aufteilen in die eigentlichen Umbaukosten und diejenigen Zusatzkosten, die durch die dargelegten rechtlichen Vorschriften entstehen, also die besonders brandgeschützte Eingangstür oder der zusätzliche Stellplatz. Allerdings gehören Eigentümerinnen großer Häuser oft zu den Besserverdienenden: In einer Untersuchung zu älteren Eigentümerinnen, die auf über achtzig Quadratmeter pro Person wohnen, gehörten zu dieser Gruppe nur 0,5 Prozent des Zehntels mit dem geringsten Nettoeinkommen, aber 11 Prozent des einkommensstärksten Zehntels an Haushalten (Kenkmann 2019: 83). Zudem rechnet sich die Wohnungsteilung für die Eigentümerinnen innerhalb weniger Jahre durch die Vermietung (ebenda, siehe unten bei Potenzialen der Wohnungsteilung).

Wenn Geld also oft kein entscheidendes Hindernis darstellt, bleiben die geschilderten rechtlichen Hürden. Während es hierfür Lösungsideen gibt, bleibt eine manchmal entscheidende Hürde: Viele Eigentümerinnen schrecken vor einem Umbau zurück, weil der mit Aufwand, Staub und Lärm verbunden ist (Marita Klempnow, mündliche Mitteilung 01.10.2019).

## Wohnungsteilung/Abtrennen Einliegerwohnungen: Lösungen

Technisch ist eine Teilung einer Wohnung in der Regel machbar, und es erweist sich als hilfreich, wenn bereits vor dem Bau eines Einfamilienhauses eine spätere Teilung bedacht wurde (Ertl et al. 2008). Vielfältige Möglichkeiten des Umbaus verschiedener Haustypen untersuchte das österreichische Rehatat-Projekt (Lindenthal/Mraz 2015).

Die vor allem rechtlichen Hürden für eine Wohnungsteilung könnte man abbauen. Ein Vorschlag dazu ist ein »Bestandsschutz für Altbauten«, dann gelten neue Auflagen nur für neue Bauteile (Bündnis bezahlbares Wohnen Niedersachsen AG 5, 2018). Eine andere Formulierung, aber weitgehend inhaltsgleich, ist die Forderung nach einer »Umbauordnung«, welche die bisherigen Bauordnungen ergänzt. Eine Petition an den Deutschen Bundestag für eine Bauwende, initiiert von »architects for future«, fordert eine Muster-Umbauordnung einzuführen, »die Sanierungen von Bestandsbauten erleichtert, z. B. durch Abweichungen von den Neubau-Richtlinien« (Deutscher Bundestag Petition 2020). Der Architekt Andreas Hild regt ebenfalls eine Umbauordnung an, vor allem aus Kostengründen (Hild 2020: 56).

Die Teilung eines Hauses in mehrere Wohneinheiten kann auch ohne Genehmigung durchgeführt werden. Eine Sanierung kann bei solchen geteilten Wohneinheiten nach Auskunft von Energieberatern trotzdem von der KfW gefördert werden, die nicht unbedingt nach einer Teilungserlaubnis fragt. Es könne jedoch vor-

kommen, sagen Expertinnen, dass Banken bei einem Verkauf angesichts fehlender Genehmigung vor der Finanzierung zurückschrecken.

Bei aller Kritik an Regelungen für die Abtrennung von Wohnungen sei darauf hingewiesen, dass ohne solche Regeln ein Missbrauch droht. So berichten Expertinnen über die Förderung energieeffizienten Bauens, wo manches »pro Wohneinheit« gefördert wird. Das verleitet dazu, scheinbar viele Wohneinheiten zu schaffen, die aber nicht immer tatsächlich genutzt werden. So lassen sich manche Bauherren bei der Sanierung eines Einfamilienhauses drei getrennte Wohneinheiten fördern und legen dafür die Anschlüsse für Küchen und Bäder, bauen diese aber später nie und es ziehen dort nie getrennte Haushalte ein. Dennoch reicht der Nachweis der Anschlüsse, um die KfW-Förderung zu erhalten, weil diese keine baurechtlichen weitergehenden Bestimmungen zur Abgeschlossenheit beachtet, also bei Brandschutz, Schallschutz und Stellplätzen weniger Vorgaben macht. Das wäre nun zwar genau ein Abbau von Hürden, um getrennte Wohneinheiten zu schaffen, doch es geht fehl, wenn Bauherren nur so tun als ob, und mit wenigen Personen in die geförderte große Wohnung ziehen.

Angesichts technischer und rechtlicher Hemmnisse für die formelle Teilung von großen Wohnungen sei hier auf die anderen Wohnpraktiken verwiesen: Wenn sich Bewohnerinnen für ein gemeinschaftliches Wohnen oder eine Untervermietung entschließen, können sie in einem einzigen Haushalt wohnen und es bedarf keiner Teilung. Da die Ausgestaltung des Zusammenlebens in einem Haushalt persönlich frei gestaltbar ist, kann es auch eine Lösung darstellen, in zwei Bereichen einer großen Wohnung (oder eines Hauses) zu wohnen und dies faktisch im Alltag weitgehend unabhängig voneinander zu gestalten, ohne formell zwei Haushalte zu bilden.

## Refinanzierung von Umbau

Vor allem für Eigentümerinnen von Einfamilienhäusern, die ihr Haus selbst nutzen, bieten sich verschiedene Formen, den Wert ihrer Immobilie zu nutzen, aber dennoch dort wohnen zu bleiben. Das umfasst Modelle wie eine Leibrente oder eine Umkehrhypothek sowie alle Arten des vorzeitigen Verkaufs mit lebenslangem Wohnrecht. Solche Formen der Finanzierung können einen Umbau finanzieren. Sie sind vor allem interessant, wenn es um größere Baumaßnahmen geht, etwa den Anbau eines Treppenhauses, um ein Geschoss unabhängig zu erschließen, und eventuell eine begleitende energetische Sanierung.

## Potenziale der Wohnungsteilung

In dieser Arbeit geht es zwar um eine Bottom-Up-Untersuchung zu Potenzialen einzelner Maßnahmen (siehe 3.5.2), dennoch sei hier auf eine Top-Down-Analyse

verwiesen, die das Potenzial der Wohnungsteilung verdeutlicht. In einer Studie des Umweltbundesamtes wird abgeschätzt, wieviel Wohnraum sich durch die Teilung von Einfamilienhäusern gewinnen ließe (Kenkmann 2019: 62ff., 70ff.). Die Forscherinnen betrachten eine Gruppe von über vier Millionen Rentnern und Pensionären, die auf großen Wohnflächen leben, und schließen für die weitere Analyse über 80-jährige aus sowie Regionen mit geringer Nachfrage nach Wohnraum. So kommen sie auf etwas über zwei Millionen Häuser, und ergänzen eine ähnlich wohnende Gruppe älterer Menschen, die zwar noch nicht im Ruhestand sind, deren Kinder aber bereits ausgezogen sind. So definieren sie eine Menge von zweieinhalb Millionen großen Häusern mit älteren, aber nicht sehr alten Bewohnern (ebenda). Wenn davon nun, so die Annahme, auch nur ein Prozent jährlich eine Wohnung abtrennt, würden etwa 25.000 Wohnungen geschaffen, jede zwischen dreißig und vierzig Quadratmetern groß.

Um dieses Potenzial zu heben, sind nach Annahmen der Forscherinnen Investitionen von durchschnittlich 50.000 Euro je Umbau nötig (Kenkmann 2019: 80ff.). Würden davon dreißig Prozent staatlich gefördert, ergäben sich Kosten des Förderprogramms von 443 Millionen Euro jährlich, zuzüglich 2 Millionen Euro Verwaltungskosten (ebenda). Die Bewohnerinnen der großen Häuser müssten die verbleibenden je 35.000 Euro investieren, doch sie profitieren durch die Vermietung der abgetrennten Wohnungen und in geringerem Maße auch durch ersparte Heizkosten. Beispielrechnungen zeigen, dass die Investition bereits nach fünf Jahren zurückverdient sein kann.

Schon heute wird die Wohnungsteilung gefördert, im Programm »Altersgerecht umbauen« der KfW; es geht um »Wohnflächenteilung durch Grundrissänderung in einem bestehenden Wohngebäude, sofern dadurch eine neue Wohneinheit entsteht« (KfW 2019a: 2). Diese Fördermöglichkeit war im Programm zwischenzeitlich entfallen und wurde 2019 wieder eingeführt. Es wäre interessant zu erforschen, wie stark diese Option wahrgenommen wird, also wieviele geteilte Wohnungen dadurch entstehen (siehe 7.5); darauf aufbauend ließen sich Verbesserungspotenziale untersuchen.

Ein lokales Programm, bei dem die Wohnungsteilung gewürdigt wird, ist seit 2021 die Neufassung der »grünen Hausnummer« in Göttingen: Zuvor wurden dort nur energieeffiziente Sanierungen mit der symbolischen grünen Hausnummer gelobt, nun zählt zu den gewürdigten Maßnahmen auch suffizientes Wohnen mit der »Neuaufteilung des Wohnungsgrundrisses zur Schaffung einer neuen Wohneinheit, in welche ein oder mehrere Personen eingezogen sind, die zuvor nicht in der gleichen Wohnung gewohnt hat« (Klimaschutz Göttingen 2021).

## Wohnberatung

Während sich die hier diskutierten Maßnahmen um die Nutzung des Wohnraums drehen und die Frage, inwiefern er für andere genutzt werden kann oder mit diesen geteilt, konzentriert sich die Wohnberatung für ältere Menschen und für Personen mit Behinderung auf die Erleichterung des Wohnens zuhause (Joo 2018, Koordination Wohnberatung NRW 2017); dies kann sich jedoch inhaltlich überschneiden. Die Wohnberatung berät auch zu Umbau, aber oft vorwiegend zu Barrierefreiheit (etwa Schwellen abbauen, Handlauf ergänzen oder Treppenlift einbauen). Es geht daher auch darum, länger im Altbau wohnen zu können, und so gesehen könnte ein Umbau kontraproduktiv wirken bezüglich der Nutzbarmachung unsichtbaren Wohnraums: wenn es dadurch möglich wird, länger in einer großen Wohnung zu leben, ohne etwas an der Fläche oder ihrer Nutzung zu ändern. Aber genauso ist es denkbar, Wohnberatung zu kombinieren mit einer Wohnraum-Beratung beziehungsweise sie dahingehend zu erweitern. In manchen Orten beraten Wohnberatungen auch zur Möglichkeit eines Umzugs (Wohnberatung NRW 2020).

Die Finanzierung der Wohnberatung befand sich in einer ähnlichen Ausgangssituation, wie es heute »Wohnen für Hilfe« betrifft (Kapitel 4): »In der Anfangsphase wurde die Wohnberatung im Rahmen von Modellprogrammen zwar befristet finanziert (Kremer-Preiss und Stolarz 2003, S. 48–52), aber nach Auslauf dieses Modellprogramms fehlt bislang eine regelhafte und unbefristete Finanzierung« (Joo 2018: 118). Teile der Finanzierung werden über Beratungsgebühren selbst erwirtschaftet, heißt es bei Joo weiter. Ansonsten gebe es häufig eine Finanzierung aus öffentlichen Mitteln.

Dazu kommt zumindest in manchen Bundesländern, vor allem Nordrhein-Westfalen, eine Finanzierung durch die Pflegekassen: Diese seien verpflichtet, Beratungen anzubieten, und finanzieren daher oft Wohnberatungen. Dabei zahlt die Pflegekasse je nach Modell fallbezogene Beratungskosten oder »zahlt einen pauschalen Anteil der Kosten einer Beratungsstelle« (ebenda: 119).

So gibt es in Nordrhein-Westfalen nun, im Unterschied zu anderen Bundesländern, 128 professionelle, also hauptamtliche Wohnberatungsstellen (Koordination Wohnberatung NRW 2017: 1.4).

## 5.4 V Vermittlung: Soziale Wohnraumvermittlung

Als Quelle für den folgenden Abschnitt dient die Arbeit von Steffen zu sozialen Wohnraumagenturen (Steffen 2016). Dazu kommt Literatur zu internationalen Modellen mit Schwerpunkt auf »social renting« oder »ethical renting« und die Social Real Estate Agencies (SRA) in Belgien (Feantsa 2018).

Darüber hinaus entstanden Kontakte zum Netzwerk Raumteiler Baden-Württemberg, getragen vom Städtetag Baden-Württemberg, mit Literatur (Raumteiler 2019a, Raumteiler 2019b), Treffen, E-Mails und Telefonaten (siehe Interviewverzeichnis) sowie dem Besuch von Raumteiler-Workshops in Stuttgart am 28.05.2019 und in Villingen-Schwenningen am 8.11.2018.

Zudem gab es Anknüpfungspunkte einerseits bei der kirchlichen Wohnraumoffensive der Diözese Rottenburg-Stuttgart (Gesprächspartner Christian Mayer, 20.11.2019), andererseits bei Vertreterinnen einzelner Kommunen und Agenturen wie »Wohnraumakquise durch Kooperation« in Karlsruhe (siehe Interviewverzeichnis; Literatur Karlsruhe 2021). Dazu kommt der Besuch der Bundestagung der BAG Wohnungslosenhilfe e.V. 11. – 13.11.2019 »Alles rund ums Wohnen und Nichtwohnen« mit Arbeitsgruppen zu sozialer Wohnraumvermittlung.

Tabelle 8: Wohnpraktik Soziale Wohnraumvermittlung

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
<b>Wohnpraktik: Soziale Wohnraumvermittlung</b>							
Soziale Wohnraumvermittlung	(x)	x	x	x	x	x	x
Renovierungszuschuss (oder Trennwand) für Vermietung	x	(x)				(x)	x
Vermieterprämie für erstmalige Vermietung einer Einliegerwohnung nach Leerstand	(x)	x		(x)		(x)	x
Begleitung eines Mietverhältnisses/ Miete garantieren oder zwischenmieten oder begleiten		(x)	x	x	x	x	

x »sehr relevant«, (x) »teilweise relevant«, keine Angabe »weniger relevant«.

## Zu den Elementen sozialer Praktiken und den vier Dimensionen

Das Grundmodell der sozialen Wohnraumvermittlung wird im nächsten Abschnitt erläutert; als komplexes Vermittlungsmodell betrifft es alle Dimensionen der Leistbarkeit und weitgehend alle Elemente der sozialen Praktiken. Im Kern des Modells steht die Begleitung von Mietverhältnissen, doch wie in Tabelle 7 zu sehen, gibt es fallweise Ergänzungen: es können Zuschüsse zur Renovierung von Räumen gezahlt werden, was einen ökonomischen Effekt hat und zudem den materiellen Aspekt anspricht, und es kann Vermietungsprämien geben nach längerem Leerstand, auch

dies erhöht die ökonomische Leistbarkeit und transportiert zudem den Wert, seinen Wohnraum nach diesem Modell verfügbar zu machen.

### Soziale Wohnraumvermittlung/Soziale Wohnraumagenturen

Manche Eigentümerinnen lassen Wohnungen (oder Einliegerwohnungen) leerstehen, weil die Organisation der Vermietung sie überfordert; andere haben Erfahrungen mit Messies oder Mietnomaden gemacht, die die Miete nicht zahlten oder Wohnungen verwüsteten. Bereits die Sorge, an solche Mieter zu geraten, lässt Eigentümerinnen vor der Vermietung zurückschrecken, wenn sie nicht auf die Mieteinnahmen angewiesen sind. Hier kann »soziale Wohnraumvermittlung« helfen (zur Begriffsabgrenzung unten mehr): Vermittlungsstellen begleiten die Vermietung, garantieren teilweise die Mietzahlung, treten manchmal als Zwischenmieter auf, und vermitteln den Wohnraum an Menschen, die diesen besonders nötig haben, die etwa in Gefahr der Wohnungslosigkeit sind oder wohnungslose Flüchtlinge. Es handelt sich meist um Belegungsrechte der Kommune im Rahmen sozialer Wohnraumförderung, der im Wohnungsbestand Wohnraum schafft so wie im Neubau der soziale Wohnungsbau.

Sofern es sich um Einliegerwohnungen handelt, die nicht als abgeschlossene Wohnung zählen, geht es um unsichtbaren Wohnraum. Sofern es um die Vermietung eigenständiger Wohnungen geht, die möglicherweise nicht benachbart sind zum Wohnort der Vermieterin, haben wir ein Problem des Leerstands, also ein benachbartes Thema. Diese beiden Fälle lassen sich kaum trennen, zumindest liegen keine Angaben dazu vor, ob es sich bei den Vermittlungen um Einliegerwohnungen oder eigenständige Wohnungen handelt. Daher wird hier das Potenzial sozialer Wohnraumvermittlung skizziert, egal ob es sich um Leerstand oder um unsichtbaren Wohnraum handelt.

Es fehlen bei dieser Vermittlungsmethode grundlegende Daten: niemand weiß, wie oft das Modell in Deutschland umgesetzt wird, oder wieviele Kommunen es anbieten. Eine gründliche, aber ältere Studie zu Modellen der »Wohnraumbeschaffung durch Kooperation« liegt vom BBR (2000) vor; sie befasst sich jedoch nicht mit der oben beschriebenen Akquise und Anmietung von privaten (Einzel-)Eigentümerinnen, sondern mit der Vermietung von Wohnungen, die professionelle Vermieter zur Verfügung gestellt haben, also häufig kommunale Wohnungsgesellschaften. Solche Fälle sind insofern für diese Arbeit irrelevant, da man davon ausgehen kann, dass die Wohnungen sonst anderweitig vermietet würden, also kein unsichtbarer Wohnraum erschlossen wird. Dennoch liefert die Studie wertvolle Aussagen über die operativen Hemmnisse für Kooperationen zwischen Vermietern und Kommune sowie mit manchmal ebenfalls einbezogenen sozialen Trägern: Herausgearbeitet werden die unterschiedlichen Interessen einerseits seitens der Kommunen bezüglich der Schaffung von Wohnraum für eine

besondere Klientel, andererseits der Erwartungen der Wohnungswirtschaft bezüglich einer Absichtung der Mieten gegen Ausfälle oder allgemeiner einer Begleitung des Mietverhältnisses.

In den nachfolgend geschilderten zwei verschiedenen Modellen einer Organisation sozialer Wohnraumvermittlung werden meist sowohl private Eigentümer als auch Wohnungsunternehmen angesprochen (also die beiden oben geschilderten Varianten), ohne dass dies immer differenziert angegeben wird.

Man kann verschiedene Modelle unterscheiden: »Soziale Wohnraumagenturen« sind eigenständige Organisationen, die sich der Vermittlung widmen. Steffen definiert sie als Agenturen, »die entweder über den Sozialen Wohnungsbau oder aber über die Anmietung von Wohnungen, Wohnraum akquirieren, diesen verwalten und an ihre Klientel (unter-)vermieten« (Steffen 2016: 12). Steffen nennt in seiner Untersuchung sieben solcher sozialen Wohnraumagenturen, die jeweils mindestens etwa 50 Wohnungen betreuen (Steffen 2016: 13). Er orientiert sich bei diesem Kriterium der Größe für seine Auswahl am internationalen Modell der »Social Renting Agencies«, insbesondere im flämischen Teil von Belgien, man spricht auch von »ethical renting« (Feantsa 2018).

Von den Agenturen zu unterscheiden ist »soziale Wohnraumvermittlung« als Aufgabe, die eine kommunale Stelle durchführt (oder eine kirchliche oder ein Wohlfahrtsträger, aber eben nicht als eigenständige Agentur nur für diesen Zweck), als Beispiel zu nennen ist Karlsruhe mit dem Programm »Wohnraumakquise durch Kooperation« (Karlsruhe 2021).

Eng verwandt mit diesen Agenturen und Vermittlungsstellen sind Aktivitäten in Baden-Württemberg, die aus der Flüchtlingshilfe entstanden sind und mit der Versorgung von (potenziell) Wohnungslosen verbunden wurden: Das landesweite Netzwerk »Raumteiler Baden-Württemberg« vernetzt etwa dreißig Kommunen (Raumteiler 2019a, Raumteiler 2019b).

Einige im Raumteiler-Netzwerk verbundene Stellen gehören auch zur »Kirchlichen Wohnrauminitiative« der Diözese Rottenburg-Stuttgart. Diese fördert in mehreren Caritas-Regionen den Aufbau von Netzwerken und Vermittlungsstellen mit fünf Millionen Euro im Zeitraum 2019 – 2023 (Diözese Rottenburg-Stuttgart 2019).

## Housing First

Die Bezeichnung »Housing First« bezieht sich auf Wohnungslose, die mit normalem Wohnraum versorgt werden sollen (anstelle von Notunterkünften oder Zwischenlösungen, von denen aus sie nach einer Phase der Bewährung in normalen Wohnraum gelangen) (Bremen 2020). Dafür wird mancherorts auch Wohnraum bei privaten Vermieterinnen akquiriert, etwa im 2020 gestarteten Projekt in Bremen (ebenda).

## Potenzial sozialer Wohnraumvermittlung

Als strukturierte Programme liegen für die soziale Wohnraumvermittlung (im Unterschied zu einigen anderen der hier diskutierten Wohnpraktiken) einige Fakten vor. So hat das Netzwerk **Raumteiler Baden-Württemberg** eine Zwischenbilanz 2018–2019 vorgelegt und für die beteiligten Kommunen summiert, wieviel Wohnraum diese innerhalb von knapp zwei Jahren verfügbar gemacht haben (Raumteiler 2019a):

- Über dreißig Kommunen beteiligt,
- 390 Mietverträge unterschrieben,
- über 1.200 Personen vermittelt, dabei 22.800 Quadratmeter vermittelt,
- 114 leerstehende Wohnungen wieder vermietet.

Als Erschließung unsichtbaren Wohnraums ist hierbei die Zahl ehemals leerstehender Wohnungen relevant.

Hierfür gibt es konkrete Zahlen aus **Karlsruhe**: Dort wird bereits seit 2005 das Programm »**Wohnraumakquise durch Kooperation**« durchgeführt. Der Wohnraum bei Privatvermietern wird »für wohnungslose und von Wohnungslosigkeit bedrohte Personen« erschlossen, die Stadt »erwirbt hierfür bei privaten Vermieterinnen und Vermietern ein Belegrecht für zehn Jahre« (Karlsruhe 2021:31). Da eine Kommune verpflichtet ist, Menschen vor Wohnungslosigkeit zu bewahren, muss sie notfalls Hotelkosten zahlen. Wie in 2.1.1 ausgeführt, ist die Anmietung einer Wohnung laut Beispielrechnung 13.800 Euro jährlich günstiger als die Buchung eines Hotels (ebenda). Diese Ersparnis nutzt die Stadt, um das Programm »Wohnraumakquise durch Kooperation« zu finanzieren. Für dessen Erfolg nennt die Stadt folgende Kennzahlen (Steffen Schäfer 08.10.2021):

- 56 ehemals leerstehende Wohnungen wurden im Jahr 2018 wieder einer Nutzung zugeführt,
- 60 ehemals leerstehende Wohnungen wurden im Jahr 2019 wieder neu genutzt und vermietet.
- Dabei werden durchschnittlich etwa 4.000 Euro für die Einmalzahlungen (Renovierungen zum Einzug) an Vermieter gezahlt,
- das Budget beträgt bei der Stadt Karlsruhe etwa 600.000 Euro, überwiegend für die Einmalzahlungen (plus Mietrückstände sowie Renovierungen nach Schäden).
- In der Abteilung kümmern sich bis zu sieben Personen um das Programm (1 Leitung, 2 Verwaltung, 4 Sozialarbeit), faktisch je nach Verfügbarkeit und anderen Aufgaben entspricht es etwas über sechs Vollzeitstellen; allerdings betreuen die-

se Personen zudem das Programm »Mieter sucht Wohnung« mit der Vermietung von etwa fünfzig Wohnungen der städtischen Volkswohnung.

Analog zur Potenzialabschätzung bei »Wohnen für Hilfe« in 4.2.5 wird auf Grundlage dieses Beispiels eine Abschätzung für bundesweites Potenzial vorgenommen. Dies kann nur eine grobe Orientierung geben, da lediglich die Zahlen einer einzigen Stadt hochgerechnet werden, die obendrein deutlich kleiner ist als Brüssel bei Homeshare/»Wohnen für Hilfe«. Andererseits wird das Programm in Karlsruhe seit 2005 durchgeführt, was die Annahme solider macht.

Die Einwohnerzahl von Karlsruhe betrug 304.411 im Jahr 2019 (Stadt Karlsruhe 2020: 5), die Einwohnerzahl Deutschlands 83,17 Millionen (Statistisches Bundesamt 2022a). Würde der Erfolg von Karlsruhe bundesweit erreicht, würden auf Grundlage der dort wieder nutzbar gemachten 60 Wohnungen in ganz Deutschland etwa 16.000 leerstehende Wohnungen wieder dem Wohnungsmarkt zugeführt.

Da in Karlsruhe etwa sechs Vollzeitstellen für Vermittlung und Betreuung der sechzig Wohnungen erforderlich waren, ergibt sich ein Schlüssel von 1 Mitarbeiter: 10 Wohnungen. Bundesweit wären demnach etwa 1.600 Vollzeitstellen erforderlich, um das Potenzial sozialer Wohnraumvermittlung auszuschöpfen.

Ansatzweise können Zahlen aus Ludwigsburg zur Validierung beitragen: Dort gibt es seit Ende 2018, finanziert durch die erwähnte kirchliche Wohnrauminitiative, das Programm »Türöffner« **Caritas Ludwigsburg-Waiblingen-Enz**. Dafür nennt die Caritas folgende Zahlen (Eichhorn-Wenz 08.10.2020):

- 9 ehemals leerstehende Wohnungen wurden im Jahr 2019 wieder einer Nutzung zugeführt (Zudem wurden 8 Wohnungen vermittelt, die nicht oder nicht lange leerstanden, also mit mehr oder weniger direktem Mieterwechsel). Die damit neu dem Markt zugeführte Wohnfläche beläuft sich auf etwa 700 Quadratmeter.
- Im Jahr 2019 kümmerten sich um die Aufgaben 2 Personen mit zusammen 1,2 Vollzeitstellen.

Inwiefern das Potenzial der Region ausgeschöpft werden kann, lässt sich im ersten Jahr des Programms nicht beurteilen. Das Verhältnis von Personalaufwand zu Erfolg geht jedoch in eine ähnliche Richtung wie in Karlsruhe: 1,2 Stellen zu 9 Wohnungen entspricht einem Verhältnis von 1: 7,5; wenn man aber den zusätzlichen Vermittlungsaufwand für die acht nicht leerstehenden Wohnungen berücksichtigt, sieht es günstiger aus.

## Refinanzierung sozialer Wohnraumvermittlung

Oben wurde die Refinanzierung am Beispiel der Stadt Karlsruhe aus Sicht der Kommune geschildert, die Kosten für Akquise von privatem Wohnraum mit Hotel-

kosten vergleicht, wenn von Obdachlosigkeit bedrohte Menschen untergebracht werden. In anderen Fällen führen freie Träger die soziale Wohnraumvermittlung durch, was andere Formen der Refinanzierung ermöglicht. So beim erwähnten Programm »Türöffner« Caritas Ludwigsburg-Waiblingen-Enz. Dort handelt die Caritas als Zwischenmieter und mietet Wohnungen bei privaten Eigentümerinnen an, zahlt aber zehn Prozent weniger, als die Mietobergrenze der Kommune für sozial gebundenen Wohnraum vorgibt (Eichhorn-Wenz 28.05.2019). Durch die Weitervermietung ergibt sich durch die zehn Prozent Differenz eine Refinanzierung für die Caritas.

Darüber hinaus gibt es mit der Kommune Murrhart eine Vereinbarung für Provision: für jede vermittelte Person in privaten Wohnraum zahlt die Kommune 100 Euro monatlich an die Caritas (ebenda).

Ein Unterschied zwischen Anmietung und Vermietung refinanziert auch Teile der Arbeit von Sozpädal, einem freien Träger der sozialen Wohnraumvermittlung in Karlsruhe. Im Jahr 2018 hatte dieser 177 Wohnungen bei privaten Vermieterinnen angemietet (Sozpädal 2019: 6). Zwar handelt es sich bei Sozpädal nicht um vorher leerstehende Wohnungen, doch die Refinanzierung ist ähnlich wie bei dem Caritas-Beispiel. Auch hier ist es das Ziel, eine Wohnung zehn, maximal zwanzig Prozent günstiger von privaten Vermieterinnen anzumieten, als durch Weitervermietung entsprechend der kommunalen Sätze vom Jobcenter gezahlt werden (Jörg Mauter 6.10.2020). Diesen Einnahmen stehen Ausgaben gegenüber für Wohnungsverwaltung, Anmietung, Renovierung und Mietausfälle.

## Sozialer Wohnraumverkauf

Bei der oben geschilderten sozialen Wohnraumvermittlung geht es darum, Eigentümerinnen beim *Vermieten* zu unterstützen und dadurch ungenutzten Wohnraum wieder verfügbar zu machen. In ähnlicher Weise wäre es denkbar, Eigentümerinnen beim *Verkaufen* zu unterstützen. Das ist die Aufgabe von »genossenschaftlichen Immobilienagenturen« (GIMA). Die GIMA München ist ein Zusammenschluss von über dreißig Wohnungsgenossenschaften und arbeitet seit 2007; sie ging aus einem Forschungsprojekt hervor (BBR 2006). Ähnliche Modelle gibt es in der Nordwestschweiz, in Leipzig und in Berlin; 2021 wurde die GIMA Frankfurt a.M. gegründet (Häuser bewegen 2020, Stadt Frankfurt 2021). Beide bieten privaten Eigentümerinnen an, ihr Haus in genossenschaftliche Formen umzuwandeln. Die ehemaligen Mieter werden dabei zu Genossenschaftlern. Die bisherigen Eigentümer wissen, dass ihre Immobilie nicht als Spekulationsobjekt endet, sondern soziale Preise erhalten bleiben.

Bislang bezieht sich das GIMA-Modell auf Mehrfamilienhäuser; dort leben in manchen Fällen auch die Eigentümer und erhalten die Möglichkeit eines lebenslangen Wohnrechtes nach der Umwandlung. Man könnte das Modell auf kleine Einzel-

eigentümer übertragen, die mit der Vermietung ihrer Immobilie oder einer einzelnen Wohnung nicht klarkommen oder schlechte Erfahrung gemacht haben, also die Zielgruppe der sozialen Wohnraumvermittlung – nur diesmal nicht mit dem Ziel, die Vermietung zu begleiten, sondern den Verkauf. Ebenso wäre es denkbar, das Modell auf Einfamilienhäuser zu übertragen und auf diese Weise unsichtbaren Wohnraum zu mobilisieren. Ähnlich wie im Modell »Jung kauft Alt« (Kapitel 5.2) geht es um eine Nachfolge für alte Häuser, im GIMA-Modell aber als Verkauf an eine Genossenschaft.

Einschränkend sei darauf hingewiesen, dass die Verwaltung von einzelnen Wohnungen und Einfamilienhäusern einen höheren Aufwand bezogen auf die Wohnfläche nach sich zieht als bei Mehrfamilienhäusern. Andererseits lässt sich so ungenutzter Wohnraum mobilisieren.

Den sozialen Verkauf von Wohnraum an eine Genossenschaft könnte man der Formel für unsichtbaren Wohnraum zufügen und zwischen  $V_1$  für Mieter-Vermittlung und  $V_2$  für Verkauf unterscheiden; die Formel würde erweitert zu  $3U, 2V, 1W$ .

## 5.5 W Wohnen, flächensparend und flexibel

### Zu den Elementen sozialer Praktiken und den vier Dimensionen

Mit dem flächensparenden und flexiblen Wohnen sind vor allem gemeinschaftliche Wohnformen gemeint. Insofern wird in erster Linie die soziale Dimension angesprochen; ergänzend können geeignete Rahmenbedingungen die Gründung von Wohnprojekten institutionell unterstützen. Eine entsprechende subjektive Bereitschaft, Räume mit anderen zu teilen, ist eine Voraussetzung für deren Zustandekommen.

Nicht jedes Haus eignet sich dafür, von daher sind die materiell-räumlichen Elemente sozialer Praktiken gefordert.

Die vorliegende Einordnung des sehr komplexen Gebietes gemeinschaftlichen Wohnens bietet nur eine grobe Abschätzung. So wurde hier die ökonomische Leistbarkeit im Vergleich zur sozialen als weniger relevant eingeschätzt, aber dies hängt vom konkreten Wohnprojekt ab, das durch seine Gestaltung der Mieten oder Genossenschaftsbeiträge einen Beitritt zum Wohnprojekt ökonomisch mehr oder weniger erleichtern kann. Auch die erforderlichen persönlichen Fähigkeiten als Element sozialer Praktik wurden hier als weniger einschlägig eingeschätzt als die materiellen Umstände, doch kann man das anders sehen: Wie in 3.1.1.1 diskutiert, können Fähigkeiten des Zusammenlebens trainiert werden, etwa in einer »Wohnschule« für Wohnprojekte (Nell/Ziefle 2018: 17f.).

Tabelle 9: Flächensparend und flexibel wohnen

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
<b>Wohnpraktik: Flächensparend und flexibel Wohnen</b>							
Wohnprojekt gründen	(x)	x	(x)	x	x	(x)	(x)
Räume miteinander teilen	x	(x)	(x)	(x)	x	(x)	(x)
Wohngemeinschaft gründen/ fördern	x	(x)	(x)	x	x		(x)
Senioren-WG & inklusive WG	x	x	(x)	x	x	x	(x)
Belegungsvorgaben	x	x		(x)	x	x	(x)
Jokerzimmer (Variante: Schalträume)	x	x	(x)	(x)	x	x	(x)
Jokerzimmer im Nachbarhaus	x	x	(x)	(x)	x	(x)	(x)
Clusterwohnen	x	x	x	x	x	(x)	(x)
Wohnpartnerportal		x	x	x	x	(x)	(x)
In kommunalen Wohnbauten Räume teilen	x	x	(x)	(x)	x	x	(x)

x »sehr relevant«, (x) »teilweise relevant«, keine Angabe »weniger relevant«.

Es ist unklar, wieviele Menschen in gemeinschaftlichen Wohnformen leben. Fedrowitz nannte 2016 in einer Zählung etwa 25.000 Personen in 550 Wohnprojekten, und nannte damals eine Gesamtmenge von 2.000 bis 3.000 gemeinschaftlichen Wohnprojekten in Deutschland (Fedrowitz 2016: 11), woraus sich eine Summe von 100.000 bis 140.000 Personen als grobe Abschätzung ergäbe; angesichts der dynamischen Entwicklung von Wohnprojekten liegt die Zahl inzwischen womöglich höher.

Es gibt zahlreiche Literatur zu gemeinschaftlichem Wohnen und zu Wohnprojekten, doch im Rahmen dieser Arbeit interessiert in erster Linie, ob und wie diese Wohnformen Fläche sparen, wozu gleich eine maßgebliche Arbeit vorgestellt wird. Als Aspekte flächensparenden Wohnens werden daher im Anschluss vor allem diejenigen angesprochen, die sich auf die Flächennutzung auswirken, wie Jokerzimmer oder Belegungsvorgaben.

## Sparen Wohnprojekte Fläche?

Wohnprojekte sparen nicht automatisch Fläche, zeigt Schopp (2017). Sie befragt über 200 Bewohnerinnen von Wohnprojekten nach deren Pro-Kopf-Wohnfläche vor und nach dem Einzug und findet heraus, dass lediglich 25 % sich verkleinerten. Insofern können gemeinschaftliche Wohnformen in der vorliegenden Arbeit nicht pauschal als flächensparender Beitrag zur Wohnsuffizienz vorgeschlagen werden, sondern es muss genauer hingeschaut werden.

Die Erkenntnis hat die Autorin selbst überrascht und sie hat sich bislang nicht durchgesetzt. So findet man vielfach Literatur, wo angenommen wird, gemeinschaftliche Wohnformen sparen Wohnfläche: Zum Beispiel steht im »Nationalen Programm für nachhaltigen Konsum« der Bundesregierung, einen Nachhaltigkeitsbeitrag leisteten »Entscheidungen über die Wohnfläche, zum Beispiel in Gemeinschaftswohnprojekten aufgrund des demografischen Wandels, die einen wichtigen Hebel für weniger flächenintensive und damit umweltverträglichere Wohnweisen darstellen können« (BMU 2019: 51).

Eine entscheidende Erkenntnis liefert Schopp auch bezüglich der Alterung von Wohnprojekten: Dort altert die Bewohnerschaft teilweise ebenso flächenverbrauchend wie in anderen traditionell strukturierten Wohngebieten, wo ältere Menschen nach Auszug der Kinder in der großen Wohnung bleiben. Das zeigt Schopp am Beispiel des Wohnprojektes Sargfabrik in Wien: »Die Sargfabrik wurde bereits 1993 bezogen und wies bei Erstbezug eine Pro-Kopf-Wohnfläche von 32,0 m<sup>2</sup> pro Person auf [...]. Inzwischen sind 80 der vormals 100 Kinder aus dem Projekt ausgezogen, was zu einer Steigerung der Pro-Kopf-Wohnfläche um 16,0 m<sup>2</sup> im Durchschnitt geführt hat.« (Schopp 2017: 92f.). Konkret stieg die Pro-Kopf-Wohnfläche also von 32 auf 48 Quadratmeter, sie erhöhte sich damit um die Hälfte.

Dabei half offenbar nicht der Umstand, dass es sich hier um ein gemeinschaftliches Wohnprojekt handelt: »Bisher ist man in der Wissenschaft jedoch davon ausgegangen, dass ein Umzug innerhalb der Wohnprojekte leichter ist und daher die Wohnmobilität innerhalb des Projektes höher sein müsste als am freien Markt (Ginski et al., 2012: 64). Das Beispiel Sargfabrik zeigt jedoch auch, dass ein Umzug innerhalb des Projektes ebenso große Hindernisse aufzuweisen scheint, wie es ein Umzug am freien Markt mit sich bringt.« (Schopp 2017: 93).

Etwas flächensparender schneiden Clusterwohnungen ab, bei denen sich mehrere Menschen etwa eine große Küche teilen; doch auch bei diesen erhöhte sich bei der Mehrheit der Bewohnerinnen die Pro-Kopf-Wohnfläche mit Einzug ins Wohnprojekt. Grundsätzlich scheint es hier aber mehr Chancen für Flächensparen zu geben (Prytula et al. 2020).

Warum sich bei der Untersuchung von Schopp (2017) bei vielen Bewohnerinnen die Pro-Kopf-Wohnfläche vergrößerte, lässt sich bei Mehrpersonenhaushalten begründen, bei denen die Vergrößerung besonders deutlich war. So gibt es die Vermutung, dass viele Familien mit Kindern, die in ein Wohnprojekt ziehen, damit eine Wohnflächenvergrößerung nachholen, weil sie vorher trotz der Kinder noch in einer relativ kleinen Wohnung gelebt haben. Bestätigt wird das durch eine vom Autor dieser Zeilen vorgenommene stichprobenartige Prüfung der Einzeldaten von Schopp bei fünf Mehrpersonenhaushalten mit Kindern, bei denen sich die Haushaltsstruktur mit dem Umzug *nicht* verändert hat:

- Bei vieren davon gab es eine teils erhebliche Vergrößerung der Pro-Kopf-Wohnfläche (Wohnprojekt Spreefeld 11, Wohnprojekt Brot 3/4/5), nur bei einem nicht (Spreefeld 15).
- Zugleich liegt nach dem Umzug die absolute Pro-Kopf-Wohnfläche entweder ungefähr im nationalen Mittel oder darunter.

Neu gegründete Seniorenwohnprojekte können Flächen sparen, wie ein Beispiel aus Oldenburg zeigt: Im Wohnprojekt Hansaring wohnen Anfang 2022 acht Personen auf 664 Quadratmetern, inklusive 31 Quadratmeter Gemeinschaftswohnung (Hermann Klasen, mündliche Mitteilung 10.02.2022). Diese acht Menschen bewohnten vor ihrem Einzug 890 Quadratmeter Wohnfläche in fünf Häusern und einer Wohnung. Sie verringerten also ihre Wohnfläche mit dem Umzug ins Wohnprojekt um 226 Quadratmeter, also um ein Viertel. Anders gesagt haben sie über den Neubau hinaus zusätzlich 226 Quadratmeter Wohnfläche geschaffen und damit unsichtbaren Wohnraum mobilisiert. In den fünf Einfamilienhäusern und der Wohnung wohnen inzwischen zweiundzwanzig Personen.

Ein weiteres Forschungsprojekt zu Potenzialen gemeinschaftlichen Wohnens kam tendenziell zu positiveren Ergebnissen als Schopp, es scheint dort eher so, dass Wohnprojekte Fläche sparen: Ein BMBF-gefördertes Forschungsvorhaben untersuchte zehn Wohnprojekte, und bei diesen lag die Pro-Kopf-Wohnfläche unter dem Durchschnitt der jeweiligen Region sowie unter dem Bundesdurchschnitt (Henseling et al. 2018: 40). Jedoch unterschied sich der Flächenverbrauch je nach Projekt erheblich, bei manchen Wohnprojekten betrug er nur 26 Quadratmeter pro Person, bei anderen bis zu 46 Quadratmeter (inklusive Anteil an gemeinschaftlich genutzten Flächen) (ebenda: 39). Im besonders flächensparenden Projekt gab es auch einige Wohngemeinschaften, »wodurch die Flächen von Küche, Bad, Flur usw. auf mehrere Personen aufgeteilt werden« (ebenda); das spricht für die Förderung von Wohngemeinschaften.

Sodann gehören zu den Wohnprojekten bei dieser Studie einige zu Trägern oder Projektpartnern, die typischerweise für »bescheidenere« Konzepte oder für einen bewussteren Umgang mit Fläche stehen, und zwar Mietshäuser Syndikat, Wogeno, Stiftung trias. So verband 2016 das Mietshäuser Syndikat 113 Hausprojekte mit 90.538 Quadratmetern Wohnfläche, auf denen damals 2.839 Personen wohnten; eine Pro-Kopf-Wohnfläche von knapp 32 Quadratmetern und damit weit unter dem Bundesdurchschnitt von gut 46 Quadratmetern (Mietshäuser Syndikat 2017: 80). Inzwischen vereint das Mietshäuser Syndikat bereits 150 Hausprojekte, gibt aber in seinen Publikationen nicht mehr die Gesamtsumme der Wohnfläche und Personen an (Mietshäuser Syndikat 2021).

Schließlich besteht ein enormer Unterschied der Wohnprojekte im BMBF-geförderten Forschungsvorhaben zu den von Schopp (2017) untersuchten in der Be-

legung: es gibt in allen dort untersuchten keinen einzigen Ein-Personen-Haushalt, im Gegensatz zu den von Schopp betrachteten (ebenda: 40).

Trotz dieser Unterschiede berichten auch im BMBF-Projekt die Autoren von den älteren Wohnprojekten, dass »die zu Beginn des Projekts kinderreiche Bewohnerschaft deutlich abgenommen hat und sich die Wohnungsbelegung mittlerweile im unteren Bereich der Fallbeispielbandbreite befindet« (ebenda), es kommt also zum Remanenzeffekt.

Wie im obengenannten Beispiel des Wohnprojektes Sargfabrik kommt es also darauf an, wegen der Alterung für eine flächensparende Entwicklung von Beginn an spätere Flexibilität einzuplanen, etwa durch Belegungsvorgaben, Umzugskonzepte oder Schalträume und Jokerzimmer.

### Exkurs: Geschichte des gemeinschaftlichen Wohnens

Heutige Wohnprojekte sparen nicht unbedingt Fläche, obwohl Menschen Räume teilen – dieses Forschungsergebnis von Schopp (2017) kann man mit der »Geschichte des gemeinschaftlichen Wohnens« erklären: In der gleichnamigen Publikation (Schmid et al. 2019) erklären die Autorinnen, dass zwar in den gemeinschaftlichen Wohnformen des 19. Jahrhunderts ökonomische Absichten im Vordergrund standen und diese daher flächensparend angelegt waren, aber im 20. Jahrhundert der politische Aspekt gemeinschaftlichen Wohnens wichtiger wurde und inzwischen der soziale Aspekt vorherrsche.

Heute also »ist gemeinschaftliches Wohnen nicht zwangsläufig billiger für die Bewohnerschaft als konventionelles Wohnen« (Scanlon 2019: 36f.), unter anderem, weil Kosten für die Gemeinschaft durch Verwaltung und Management der geteilten Flächen entstehen (ebenda), und durch die Vielfalt gemeinschaftlich genutzter Flächen wie in den von Schopp untersuchten Wohnprojekten. Wenn dann sogar Koch- und Putzservice an Angestellte delegiert wird, dann bedeutet Wohn- und Lebensraum zu teilen »für die hedonistische Nutzergruppe der Generation X, aber auch für jüngere Generationen nicht mehr Verzicht, sondern Mehrwert« (Schmid et al. 2019: 193), und teilweise ein Mehr an Fläche.

Das war in den frühen gemeinschaftlichen Wohnformen anders, etwa bei den Großwohneinheiten der Frühsozialisten, die dazu dienten, überfüllte und unhygienische Mietskasernen abzulösen (ebenda: 42). In der Familistère von 1859 im französischen Guise wohnten etwa 2.000 Personen, meist Arbeiter, in eigenen Zwei-bis-Drei-Zimmer-Wohnungen, und teilten sich Küchen und Nasszellen (ebenda: 52ff.). Flächensparend gebaut waren auch die frühen Ledigenheime und Boardinghäuser; diese entstanden mit der Industrialisierung für das Wohnen von Alleinstehenden, Ledigen, Witwen und Studierenden (ebenda: 56). In den ersten Ledigenheimen gab es als Privatraum lediglich Schlafkabinen, im Hamburger Ledigenheim Rehhoffstraße von 1913 maßen die Einzelzimmer nur acht Quadratmeter.

Im Ledigenheim Breslau von 1929 betrug die Wohnfläche pro Person etwas unter dreißig Quadratmeter, wobei der Anteil öffentlicher und kollektiver Flächen der Bewohner mit eingerechnet ist (ebenda: 56ff.). Bei etwas über dreißig Quadratmetern pro Kopf liegt das Boardinghaus Isokon Building in London von 1933; es ähnelt durch Dienstleistungen wie Putzen, Waschen und Essen einem Hotel und wendete sich an etwas mehr verdienende Berufstätige, während die Ledigenheime auch durch ihren sparsamen Umgang mit Fläche manchen Alleinstehenden das berufstätige Leben überhaupt erst möglich machten.

Auf einen ähnlichen Wert kommt das Kollektivhaus John Ericsonsgatan in Stockholm von 1935: In diesem Einküchenhaus gab es anstelle vieler familiärer Einzelküchen eine Großküche, die professionell betrieben wurde, und das Essen konnten die Bewohner wahlweise im Restaurant einnehmen oder über einen Speiseaufzug direkt in die Wohnung bringen lassen (ebenda: 97ff.). Das diente dem Ziel der Initiatorin Alva Myrdal, »die Doppelbelastung der schwedischen Frauen zu minimieren und neben der Hausarbeit die gesamte Familienarbeit zu professionalisieren« (ebenda). Darum gab es im selben Haus auch eine Kinderkrippe. Doch diese Angebote konnten und wollten sich die ursprünglich als Zielgruppe angesehenen Arbeiter nicht leisten, daher wohnten in diesem Einküchenhaus »überwiegend links orientierte Akademiker, Intellektuelle und Freischaffende« (ebenda).

Wohnwohlstand sah sechzig Jahre später noch großzügiger aus: Das 1993 initiierte Stockholmer Kollektivhaus Färdknäppen verfügt als gemeinschaftlich genutzte Räume unter anderem über Esszimmer, Wohnzimmer mit Bibliothek, Werkraum, Gästezimmer, Fotolabor, Sauna und Fitnessraum. Da summiert sich die Wohnfläche pro Person auf über sechzig Quadratmeter, wieder inklusive öffentliche und kollektive Flächen (ebenda: 212ff.).

Erst in jüngerer Zeit wächst in Wohnprojekten das Bewusstsein für Suffizienz, heißt es in der »Geschichte des gemeinschaftlichen Wohnens«, mit der Absicht, »den sich in der Wohlstandsgesellschaft ständig vergrößernden Wohnflächenkonsum pro Kopf und letztlich auch die steigenden Wohnkosten zu reduzieren (ebenda: 194). Dabei verweisen die Autorinnen auf Belegungsvorschriften, »welche die Anzahl Personen pro Wohnung in Relation zur Zimmerzahl festlegen« (ebenda; Blumer 2012, siehe unten) und auf Jokerzimmer, die helfen, »zu- oder abnehmenden Platzbedarf bei den privaten Wohnräumen besser zu koordinieren« (ebenda: 193; siehe unten).

## Wohnprojekte: Fazit aus historischem Exkurs und Wohnflächenverbrauch

Aus der Geschichte gemeinschaftlichen Wohnens und aus den Erkenntnissen von Schopp folgt für die Untersuchung des Potenzials unsichtbaren Wohnraums bei Wohnprojekten:

- Die flächensparenden frühen Formen gemeinschaftlichen Wohnens gibt es noch heute, etwa Wohnheime für Alleinstehende wie Ledigenheime und Studentenwohnheime.
- Wohnprojekte sind nicht automatisch flächensparend, weil zusätzliche Gemeinschaftsflächen teilweise geringere Privatflächen ausgleichen oder sogar alles eingerechnet mehr Fläche pro Person verbraucht wird.
- Besonders kritisch ist die Alterung von Wohnprojekten, etwa durch den Auszug von Kindern – dadurch kann unsichtbarer Wohnraum entstehen, auf gleiche Weise wie bei anderen Wohnformen, etwa Einfamilienhäusern. Ein Gegenmittel sind flexible Wohnformen wie Schalträume und Jokerzimmer, dazu unten mehr.
- Zwar gehört der Neubau nicht zum Thema dieser Forschungsarbeit, trotzdem sei darauf hingewiesen, dass man die Erkenntnisse zum Wohnflächenverbrauch von Wohnprojekten auch dort für flächensparende Wohnformen nutzen kann: Bei Konzeptausschreibungen von Grundstücken an gemeinschaftliche Wohnprojekte kann man Vorgaben für niedrigen Flächenverbrauch machen; so zählt eine niedrige Pro-Kopf-Wohnfläche in Konstanz zu den Kriterien bei Konzeptverfahren für Baugemeinschaften (Konstanz 2018: 11f.). Man könnte auch ein flexibles Flächenkonzept einfordern, welches zeigt, wie auf das Altern der Bewohnerschaft reagiert wird (Suffizienzstrategien in Konzeptvergaben fordert Thümer 2019: 90f.).

## Wohngemeinschaften (WGs)

In einer Befragung von 537 Personen in Köln im Rahmen des OptiWohn-Forschungsprojektes gaben 44 an, in einer gemeinschaftlichen Wohnform zu leben – davon nannten 30 Personen eine WG in einer Wohnung, in diesem Fall die verbreitetste gemeinschaftliche Wohnform (weitere 10 lebten gemeinschaftlich in einem Haus; Angaben nach Rump 2020: 50).

Ein Umzug in Wohngemeinschaften kann flächensparend wirken, doch um das nachzuprüfen, benötigt man wie bei Schopp einen Vorher-Nachher-Vergleich der Pro-Kopf-Wohnfläche. In dieser Arbeit werden WGs auch deswegen nicht vertieft untersucht, weil sie keine gemeinnützige Wohnform darstellen, wie in 2.3.2 diskutiert; wie dort dargelegt, können zahlungskräftige WGs sogar Personen durch Mietsteigerung vertreiben.

## Exkurs: Co-Living, möblierte Apartments

Als kommerziell betriebene Wohngemeinschaften stellt das Co-Living eine Form gemeinschaftlichen Wohnens dar, das Elemente von heutigen WGs und Wohnprojekten aufgreift und das Gemeinschaftserlebnis als Dienstleistung anbietet. Damit

ähnelt das Konzept dem Co-Working, bei dem einzelne Arbeitsplätze oder sogar lediglich zeitweise verfügbare Schreibtische gemietet werden können, und man im Gebäude weitere bürotypische Gemeinschaftseinrichtungen dazubuchen kann, seien es Konferenz- und Besprechungsräume oder ein Café (Fuhrhop 2019: 60, 78).

Das Co-Living knüpft mit einem an Hotels erinnernden Service an die Tradition der Boardinghäuser an (Schmid et al. 2019: 272ff.). Es ist teilweise noch flächensparender und weist wahlweise in umgebauten Altbauten oder in eigens dafür errichteten Neubauten eine Wohnfläche von knapp über zwanzig Quadratmetern pro Kopf auf, wovon die Privaträume nur etwa zehn Quadratmeter umfassen (ebenda).

Die Mieten dafür liegen allerdings recht hoch, wenn man es auf die Fläche bezieht, so hoch, dass Vorwürfe von Mietwucher laut werden (siehe 2.3.2). Andererseits liegen ebenfalls die Kosten für Betrieb und Management hoch, auch wegen der schnell wechselnden Bewohnerschaft (Scanlon 2019: 37). Sofern Co-Living gewerblich betrieben wird, gehört es nicht zum Thema des unsichtbaren Wohnraums (siehe 2.3).

Es gibt allerdings viele verwandte Modelle zwischen Hotel und Wohnen: Während Co-Living und (heutige) Boardinghäuser dem gewerblichen Bereich zuzuordnen sind, finden sich mit wohnwirtschaftlichem Konzept möblierte Apartments, Mikroapartments und Studentenapartments (Jungk 2020: 4). In New York gibt es in den letzten Jahren so viele Anbieter verschiedener Formen geteilten Wohnraums (Co-Living oder auch »Shared Housing«), dass die Forschungs- und Bildungseinrichtung »Citizens Housing Planning Council« einen Leitfaden dazu herausgegeben hat, um die Anbieter zu beraten und die Wohnqualität zu erhöhen (Watson 2019).

Die Modelle unterscheiden sich nach Zielgruppe (Studierende oder Berufstätige), nach Umfang des Service (bis hin zum Hotelbetrieb) und Dauer des Aufenthalts (wenige Tage bis mehrere Jahre) (ebenda). Die Größe der Apartments liegt je nach Variante unter fünfundzwanzig oder über vierzig Quadratmeter (ebenda). Bei der Pro-Kopf-Wohnfläche sind allerdings mehr oder weniger große Gemeinschaftsflächen einzurechnen.

Insofern gehört das gewerbliche Wohnen durchaus zu flächensparenden Wohnformen. Es handelt sich aber durchweg um kommerzielle Modelle und nicht um Wohnfläche für gemeinnützige Zwecke. Es ist daher nicht die Aufgabe dieser Forschungsarbeit, Potenziale von Co-Living, Mikroapartments und anderen gewerblich betriebenen Wohnmodellen zu benennen.

## Belegungsvorgaben

Eine erprobte Praktik, unsichtbaren Wohnraum zu erschließen beziehungsweise ihn gar nicht erst entstehen zu lassen, sind Belegungsvorgaben (Blumer 2012). In vielen Schweizer Wohnungsgenossenschaften gilt meist »Zimmerzahl = Zahl der

Bewohner plus 1« (Fuhrhop 2020: 201). Wer in eine solche Wohnungsgenossenschaft zieht, lässt sich auf diese Regel ein und unterschreibt einen entsprechenden Mietvertrag. »Wo Kinder ausziehen, bekommen die Eltern kleinere Wohnungen angeboten, am besten werden Umzugskosten übernommen und der Umzug organisiert« (ebenda).

Nach einer Untersuchung von 1.000 Schweizer gemeinnützigen Wohnbauträgern mit über 140.000 Wohnungen wenden etwa die Hälfte von ihnen Belegungsvorgaben an (Blumer 2012: 4). Da es sich vorwiegend um die größeren Unternehmen handelt, betrifft das etwa 100.000 Wohnungen. Die Vorgaben werden kontrolliert, wobei nicht immer ein Umzug die Folge ist: Manchmal kann ein Zuschlag auf die Miete gezahlt werden, in einigen Wohnungsgesellschaften wird der Verstoß nicht geahndet (ebenda: 33). Ansonsten aber wird oft eine Frist gesetzt und es wird Ersatz angeboten.

Da hiermit ein (interner) Umzug angestoßen wird, berührt sich dieses Instrument mit den Betrachtungen in 5.2. Angesichts der dort geschilderten Hemmnisse, zum Umzug zu motivieren, bieten sich Belegungsvorgaben als Lösung an.

### Schalräume/Jokerzimmer

Um auf die persönlichen Wohnbiographien zu reagieren und schwankenden Raumbedarf zu erfüllen, gibt es flexibel zuzuordnende Räume. Dies können zumietbare Räume sein, die je nach persönlichem Bedarf von einzelnen Mieterinnen eines Wohnprojektes gemietet werden wie im schweizerischen »mehr als wohnen« (Mehr als Wohnen 2018: 32). In vielen Wohnprojekten vorzufinden sind sogenannte Jokerzimmer: »In Wohnprojekten wie Kalkbreite und Zwicky in Zürich sind einige Räume nicht fest einer Wohnung zugeordnet, sondern kommen je nach Bedarf dazu« (Fuhrhop 2019: 42).

Theoretisch werden die Räume dann an diejenigen vergeben, die sie benötigen, so dass ungenutzte Räume wieder genutzt werden und unsichtbarer Wohnraum verschwindet: »Die Hausbewohner beraten gemeinsam, wer wann mehr Platz braucht: Wo Kinder heranwachsen oder Menschen zusammenfinden, ziehen sie den »Wohnjoker« (ebenda).

Praktisch jedoch erfordert das Regeln für die Belegung dieser Räume. So berichtete die Vertreterin einer Wohnungsgesellschaft auf einem Online-Workshop des OptiWohn-Forschungsprojektes von einem gemeinschaftlichen Wohnprojekt, wo der Schaltraum nie genutzt wurde, es also keine wechselnde Nutzung gab. Das gesamte Projekt hätten sie nach vielen Jahren in normale Wohnungen umgewandelt. Um zu erreichen, dass die flexiblen Räume genutzt werden, hätte es womöglich die oben geschilderten Belegungsvorgaben gebraucht, so dass die Bedürfnisse regelmäßig kontrolliert werden.

Zudem müssen im Einzelfall Angebot und Nachfrage zueinander passen. Das hängt auch davon ab, wieviele Parteien auf die flexiblen Räume zugreifen können: Jokerzimmer »liegen manchmal als Schalträume zwischen zwei Wohnungen, und man mauert eine der Türen zu, falls man das Zimmer der Nachbarwohnung zuschaltet. In anderen Häusern liegen die Jokerzimmer am Flur, der mehrere Wohnungen erschließt.« (Ebenda). Dann können drei bis fünf Parteien auf die Jokerzimmer zugreifen. Wenn die Jokerzimmer mit eigenem kleinen Bad und Küche ausgestattet sind, brauchen sie zwar mehr Fläche, können aber als zusätzliche Alternative für eine Person allein genutzt werden.

Eine ähnliche Option wären »Jokerzimmer« im Nachbarhaus; diese Idee wird bei der Untermiete (5.1) als Arbeitsraum im Nachbarhaus vorgestellt.

### **Potenzial flächensparenden und flexiblen Wohnens**

Es wurde in diesem Abschnitt deutlich gemacht, dass gemeinschaftliches Wohnen nicht automatisch Fläche spart. Andererseits wurden verschiedene flächensparende Optionen beschrieben: In Wohnprojekten können Wohnformen wie Clusterwohnen oder WGs eingeführt werden, und die Bewohnerinnen sich selbst Belegungsvorgaben machen nach schweizer Vorbild, und das ist ebenfalls in Wohnungsgenossenschaften und kommunalen Wohnungsgesellschaften möglich (vergleiche 5.2). Außerdem können (auch in Kombination mit Belegungsvorgaben) Jokerzimmer und Schalträume helfen, unsichtbaren Wohnraum nutzbar zu machen. Auch hier wird trotz der fehlenden vertieften Analyse eine grobe Abschätzung aufgestellt, diese beträgt 10.000 Wohnungen und komplettiert damit die Potenzialabschätzungen.