

Maja Lorbek,

Leibniz-Institute of Ecological Urban and Regional Development (IOER) Research Area Resource Efficiency of Settlement Structures, Germany

m.lorbek@ioer.de

Abstract. Le pratiche di auto-promozione, quali l'adattamento autorganizzato delle abitazioni, l'aiuto di vicinato, il coinvolgimento dei piccoli esercenti ecc., contribuiscono alla ricostituzione delle comunità locali nelle aree periferiche delle città? Il recupero autorganizzato può allungare la vita media del patrimonio edilizio esistente in qualità di risorsa culturale fondamentale e non rinnovabile? Questo studio è basato sulla ricerca empirica sul campo. Il campione è costituito da 26 abitazioni indipendenti di seconda mano, recentemente acquistate. La ricerca ha mostrato che la maggior parte dei proprietari-residenti fa affidamento sull'auto-promozione e l'auto-costruzione nel recupero degli immobili. La disponibilità di case già esistenti ed economicamente accessibili nelle aree urbane periferiche può, dunque, aiutare a consolidare lo sviluppo delle città. Le strategie di riqualificazione delle aree residenziali suburbane hanno la necessità di integrare il potenziale dell'auto-promozione.

Parole chiave: casa unifamiliare, trasformazione, auto-promozione, practice theory.

Introduzione

La casa unifamiliare suburbana¹ rappresenta un tema controverso. Le abitazioni indipendenti con giardino vengono associate a modelli di vita tradizionali, dispersione urbana ed elevati livelli di consumo di risorse. Ciononostante, e contrariamente all'attuale critica ai fenomeni di dispersione e alla chiara propensione degli urbanisti a forme dense o collettive dell'abitare, le abitazioni indipendenti sono estremamente popolari e ampiamente regolate dalla legge sulla proprietà. Studi morfologici hanno mostrato come questo sia un materiale urbano fortemente statico e costante (Case Scheer, 2010: 51), a causa delle stesse caratteristiche dei sobborghi di abitazioni unifamiliari, quali la proprietà frammentata, la protezione della proprietà e le lottizzazioni fitte adatte solo a edifici dalle dimensioni ridotte. Di conseguenza, l'abitazione indipendente suburbana è destinata a resistere. Le specifiche pratiche di auto-promozione manifestate dalla nuova ge-

nerazione di proprietari-residenti e descritte in questo approfondimento contribuiscono a preservare questo modo di abitare. Mentre le abitazioni indipendenti suburbane presentano caratteristiche comuni in vari Paesi, lo sviluppo storico delle case unifamiliari è determinato da fattori contestuali, quali le tradizioni locali, le politiche e gli attori.

Praticare l'auto-promozione

Dopo un secolo di incessante costruzione di abitazioni indipendenti nelle aree suburbane, l'essere proprietario di un'abitazione con giardino è considerato il modo di abitare più ricercato. Sondaggi condotti in Germania sulle preferenze sui tipi di abitazione confermano una forte preferenza per questa modalità abitativa e questo tipo di proprietà (Kuckartz e Rheingans-Heintze, 2004; Gebhardt, 2009). La libertà di poter intervenire liberamente sulla propria abitazione è uno dei primi quattro requisiti per l'acquisto di immobili di proprietà (*prognos e* IfD Allensbach, 2014). La vendita o l'acquisto di immobili individuali rappresenta la maggioranza delle compravendite tra privati (Waltersbacher et al., 2012), nonché il 60% delle spese totali di ristrutturazione del settore edilizio (Rein e Schmidt, 2016). Tuttavia, considerati il decremento della domanda di abitazioni nelle città con popolazione stagnante o in calo e l'incremento del patrimonio immobiliare inutilizzato, le abitazioni individuali di seconda mano possono essere accessibili a una fetta più ampia della popolazione, anche per gli individui meno benestanti.

L'obiettivo del paper è indagare la pratica dell'auto-promozione, che contribuisce a trasformare le aree residenziali periferiche in

The practice of self-provision in suburban detached homes

Abstract. Do practices of self-provision such as the self-organized adaptation of homes, neighbourly help and the contracting of tradespeople, etc. contribute to the re-constitution of local communities in suburban areas? Do self-organized renovations extend the service life of existing building stock as a crucial non-renewable cultural resource? This study is based on empirical on-site research. The sample comprises 26 recently acquired second-hand detached homes. Research has shown that most owner-occupiers rely on self-provision and self-build to renovate used properties. A better supply of affordable, existing homes in suburban areas could help consolidate the development of towns. Hence, redevelopment strategies for suburban residential areas should integrate the potential of self-provision.

Keywords: single-family home, transformation, self-provision, practice theory.

Introduction

The suburban single-family house¹ is a controversial topic. Detached homes with gardens are associated with traditional ways of life, suburbanisation and high degree of resource consumption. However, despite the ongoing criticism of sprawl and the clear preference of urban planners for denser or collective forms of housing, detached houses are highly popular and strongly entrenched in property law. Morphological studies have shown that due to the characteristics of single-family suburbs, i.e. fragmented ownership patterns, protection of property and small lots suitable only for small building types, this is a very static and persistent urban form (Case Scheer, 2010: 51). Hence, detached housing in suburban areas is likely to persist. Specific practices of self-provision displayed by the new generation of owner-occupiers and described

in this paper contribute in part to the perseverance of this type of dwelling. While suburban detached housing in various countries presents many common characteristics, the historic development of single-family homes is shaped by contextual factors such as local traditions, policies and actors.

Practicing self-provision

After a century of continued construction of single-family homes in suburban areas, owner-occupied houses with gardens are considered the most sought after type of dwelling. Surveys conducted in Germany on the choice of housing confirm a strong preference for this type of dwelling and tenure (Kuckartz and Rheingans-Heintze, 2004; Gebhardt, 2009). The freedom to shape one's own home is one of the four most important drivers for obtaining privately-owned real estate (*prognos and*

Germania. Duncan e Rowe considerano le abitazioni auto-promosse come un aspetto poco indagato del settore immobiliare operante nei Paesi sviluppati (Duncan e Rowe, 1993). Secondo la loro definizione, l'auto-promozione sottende tutte le attività relative alla costruzione della casa, incluso il finanziamento, la ricerca del terreno, la progettazione, la supervisione dei lavori e la proprietà (1993: 1332). In Germania, la maggioranza delle case unifamiliari suburbane costruite nel Ventesimo secolo furono auto-promosse e, molte di esse, letteralmente auto-costruite (Duncan e Rowe, 1993; National Self Build Association, 2011). Qui la nozione di pratica sviluppata da Elisabeth Shove *et al.* (2012) serve per esplorare la dimensione trasformativa della vita quotidiana. In questo modello, le pratiche sociali sono suddivise in tre elementi distinti: competenza, significato e materiale. Questi tre elementi possono risultare utili per analizzare l'auto-promozione, che è associata alle attività di trasformazione e dell'abitare delle case suburbane di recente acquisizione. Innanzitutto, la competenza è necessaria per gestire e agire autonomamente durante le fasi di ricerca, finanziamento, progettazione, esecuzione e supervisione dei lavori. In secondo luogo, l'elemento del significato è di fondamentale importanza in quanto gli abitanti, attraverso l'affezione e l'appropriazione, trasformano la propria abitazione e il più ampio contesto del quartiere in una vera e propria casa. Il terzo elemento, il materiale, è costituito dalla conformazione spaziale, dalla struttura portante e dalla struttura delle reti.

Combinare gli elementi auto-promozione

Il campione è costituito da 26 abitazioni di seconda mano recente-

Questo studio si basa sulla ricerca empirica sul campo su abitazioni indipendenti esistenti. Il

IfD Allensbach, 2014). The sale or purchase of detached dwellings constitutes the majority of transactions of private owners (Waltersbacher *et al.*, 2012) and accounts for 60% of total refurbishment expenditures in the housing sector (Rein and Schmidt, 2016). However, as demand for housing in towns with declining or stagnating population drops and the supply of vacant dwelling increases, used single-family homes can become available for a wider range of households, including the less affluent. In this paper, I will explore the practices of self-provision in transforming suburban residential areas in Germany. Duncan and Rowe have identified self-provided housing as the hidden arm of housing supply in the Global North (Duncan and Rowe, 1993). According to their definition, self-provision subsumes all household activities related to house construction, including

financing, finding a plot, planning, supervising and owning (1993: 1332). In Germany, the majority of suburban single-family homes built in the 20th century were self-provided and, indeed, many were self-built (Duncan and Rowe, 1993; National Self Build Association, 2011). Here the notion of practice as developed by Elisabeth Shove *et al.* (2012) is used to explore the transformative dimension of everyday life. In this model, social practices are divided into three distinct elements: competence, meaning and material. These three elements can be usefully applied to the analysis of self-provision, which is associated with transformation and habitation activities in newly acquired suburban homes. Firstly, competence is needed in order to manage or take independent action in the process of finding, financing, planning, executing or supervising the

mente acquistate, di diversa tipologia ed epoca di costruzione. Le amministrazioni ci hanno coadiuvato nella ricerca di proprietari disposti a partecipare, inviando richieste per noi. Prima della selezione, abbiamo analizzato le raffigurazioni delle case individuali sulle pubblicazioni storiche tedesche inerenti il tema. Quest'analisi ha permesso una classificazione e suddivisione per tipologia ed epoca di costruzione del patrimonio di abitazioni indipendenti in Germania. I casi studio sono stati selezionati tenendo in considerazione queste classi di tipologie abitative ed epoca di costruzione (la Tab. 1 fornisce una panoramica).

Tre abitazioni semi-indipendenti con facciata a timpano degli anni '30 e tre abitazioni semi-indipendenti 'Kleinhaus'² sono perfettamente identiche, mentre altri casi rappresentano diversi tipi formali. Il ridotto numero di casi degli anni '60 e '70 riflette il fatto che in quei periodi molte abitazioni erano ancora abitate dai primi proprietari e che la DDR scoraggiava la costruzione di abitazioni indipendenti fino al 1971 (Harlander, 2001). La strategia della campionatura è intenzionale (Robinson, 2014) e ha l'obiettivo di ottenere la maggior diversificazione possibile di casi per tipologie edilizie e approcci di ristrutturazione. Ventitré case si localizzavano in due città medie tedesche (3) con una popolazione stagnante, dove il mercato immobiliare è adeguatamente rifornito di case unifamiliari economicamente accessibili. Tre case, scelte per rendere completo il campione, sono localizzate in altre due città medie. Un caso (demolizione e ricostruzione di un bungalow) è stato selezionato come caso discordante. Sono state condotte alcune interviste semi-strutturate con i proprietari di casa e sopralluoghi all'interno delle abitazioni. Tutte le interviste sono state registrate e trascritte. Alcuni promemoria sono stati utilizzati per appuntare le osservazioni diretta-

transformation of the property. Most owner-occupiers also carry out some degree of self-built. Secondly, the element of meaning is crucial as dwellers, through affection and appropriation, convert their habitation and the wider context of the neighbourhood into a home. Thirdly, the spatial setting and the buildings' load-bearing and service structure constitute the element of material.

Balancing the elements of self-provision

This study is based on empirical field research in existing detached homes. The sample comprises 26 recently acquired used properties displaying a variety of building types of different age classes. Municipalities helped us to recruit participating homeowners by sending out invitations on our behalf. Prior to recruitment, we analysed

representations of detached houses in historic publications on German detached housing. This analysis enabled a classification and typification of different building types and age classes in the country's detached housing stock. The case studies in our sample were selected according to these predefined building types and age classes (Table 1 provides an overview)

Three semi-detached gable front houses from the 1930s and three semi-detached 'Kleinhaus'² types in the sample are identical, while some of the other cases constitute different formal types. The low number of cases from the 1960s and 1970s reflects the fact that many houses in this age class are still inhabited by first owners and that individual housing construction was discouraged in the GDR until 1971 (Harlander, 2001). The sampling strategy is purposive (Robinson, 2014)

Tab. 1 – Panoramica dei epoche di costruzione, tipologie edilizie e tipologie identiche
Overview of age classes, building types and identical types

Edificio n°	Tipologia	Periodo	Tipologie edilizie identiche	Tipologie formali identiche
1	Villetta	1930		
2	Villa	1904		
3	Abitazione semi-indipendente 'Kleinhaus' (2)	1930		Tipo A
4	Abitazione semi-indipendente con facciata a timpano	1930	●	Tipo B
5	Duplex di taglia media	1930		
6	Abitazione semi-indipendente con facciata a timpano	1930	●	Tipo B
7	Abitazione semi-indipendente 'Kleinhaus' (2)	1950		Tipo C
8	Casa storica in legno e muratura	1700-1800		
9	Abitazione indipendente 'Kleinhaus'	1950		Tipo D
10	Abitazione semi-indipendente con facciata a timpano	1930	●	Tipo B
11	Abitazione semi-indipendente 'Kleinhaus' (2)	1930		Tipo A
12	Casa a schiera	1920		
13	Casa in legno e muratura	1800-1900		
14	Bungalow, demolizione e nuova costruzione	2010		
15	Casa in legno e muratura, seconda fila	1800-1900		
16	Casa indipendente su un pendio	1980		
17	Casa semi-indipendente, inizialmente duplex	1950	■	Tipo A
18	Casa semi-indipendente, inizialmente duplex	1950	■	Tipo A
19	Abitazione individuale 'Kleinhaus'	1956		Tipo D
20	Casa semi-indipendente, inizialmente duplex	1950	■	Tipo A
21	Bungalow	1978		Tipo E
22	Abitazione indipendente 'Kleinhaus'	1950		Tipo D
23	Bungalow	1980		Tipo E
24	Bungalow	1987		Tipo E
25	Duplex indipendente	1974		
26	Duplex indipendente	1961		

mente sul campo. Tecniche di ristrutturazione e modifiche nelle destinazioni d'uso delle stanze sono state appuntate e indicate sulle planimetrie. Sono state utilizzate tutte le fonti possibili per individuare differenti categorie spaziali o di trasformazione materiale, oltretutto per individuare vari metodi di auto-promozione. I metodi di auto-promozione osservati (Tab. 2) sono stati classificati in base a tecniche di trasformazione generali (tecniche costruttive, adattamento spaziale), livelli di intervento, modalità di auto-promozione (auto-costruzione, appalto, costruttore professionista) e strategia di manutenzione (livello minimo, mantenimento del valore, valorizzazione dell'esistente; si veda la Tab. 3).

with the goal of obtaining a maximum variation of cases with regard to building types and renovation approaches. Twenty-three homes were located in two medium-sized German towns³ with stagnating population, where the housing markets have an adequate supply of affordable single-family homes. Three homes, which were selected in order to complete the sample, were located in another two medium-sized towns. One case (demolition and rebuild bungalow) was selected as a disconfirming case. Semi-structured interviews with homeowners and walk-throughs were conducted during on-site visits. All interviews were recorded and transcribed. Memos were used to directly record field observations. Renovation measures and changes in room designations were documented in floor plans and notes. All the sources were used to generate different categories

of spatial or material transformation as well as to identify various modes of self-provision. The observed modes of self-provision (Table 2) were classified according to general transformation measures (material measures, spatial rearrangement), levels of intervention, the mode of self-provision (self-build, contracted-out, developer) as well as the type of conservation strategy (low level, value preserving, value enhancing; see Table 3). As shown in Table 2, the analysis revealed a high degree of self-provision in the renovation of used single-family homes. The majority of new owners were involved in various degrees of self-provision in obtaining and renovating their second-hand homes. These activities necessitated much social interaction from dealing with real estate agents and financial advisors, obtaining tenders and managing suitable

Come mostrato in Tab. 2, lo studio ha rivelato un elevato livello di auto-promozione per la ristrutturazione di case unifamiliari di seconda proprietà. La maggioranza dei nuovi proprietari sono stati coinvolti nelle attività di auto-promozione a più livelli, nell'acquisto e nella ristrutturazione della propria abitazione di seconda mano. Tali attività hanno avuto bisogno di molteplici interazioni sociali: dal trattare con agenti immobiliari e consulenti finanziari, organizzare gare d'appalto e gestire fornitori e appaltatori competenti, all'organizzare l'aiuto di vicinato o la negoziazione delle condizioni di contratti informali. Molti proprietari hanno effettuato la ristrutturazione tramite auto-costruzione.

artisans and contractors to organising neighbourly help or negotiating the conditions of informal contracting. Many homeowners carried out renovation measures through self-build. Observed do-it-yourself activities ranged from minor interventions such as repainting walls or replacing flooring to more comprehensive measures such as mounting vertical shoring and renewing staircases, which require considerable competence and skills. In general, measures to do with sanitary installations and heating systems were contracted out, whilst many owners undertook to wire their homes themselves. The risks associated with self-provision include possible construction deficiencies from self-build as well as insufficient maintenance and renewal of the building substance, all of which can lead to the loss of value and subsequently to the threat of vacancy,

abandonment and possible demolition. Such scenarios also jeopardize the future of neighbourhoods. However, as my classification of transformation measures shows, the majority of structural and spatial interventions either preserved or even enhanced the value of the houses. Only a few homeowners, mainly older inhabitants, did not invest adequately in the maintenance of their homes. Their motive was to deliberately adopt a strategy of low-level value preservation. Furthermore, data suggests that less affluent owner-occupiers with limited household budgets do not invest sufficiently in the maintenance and renewal of crucial parts of their homes, particularly at the time of acquisition and shortly thereafter. During the planning process, dwellers did not make use of intermediate tools such as blueprints. Instead, they designed the floor layout on site.

Tab. 2 – Panoramica dei metodi di trasformazione
Overview of modes of transformation

Metodi di trasformazione identificati	Numero di casi
Auto-promozione e appalto	10
Auto-promozione e auto-costruzione	14
Capocommessa/ costruttore	1
Nessuna misura / non classificabile	1

Tab. 3 – Classificazione dei casi secondo il metodo di ristrutturazione
Classification of cases according to renovation strategy

Strategia di ristrutturazione (adattato da König et al. 2009)	Numero di casi
Mantenimento del valore (strategia di riferimento)	9
Livello minimo di manutenzione	3
Valorizzazione dell'esistente / ristrutturazione / trasformazione*	14
Decadenza (strategia di abbandono)	0

* il caso 'demolizione/ricostruzione' è stato classificato nella categoria 'valorizzazione dell'esistente'

Tab. 4 – Modelli di trasformazione spaziale
Patterns in spatial transformation

Interventi di trasformazione spaziale	Numero di casi
Creazione di un accesso diretto al giardino (tipico degli anni '30 e '50)	7
Organizzazione dell'abitazione su un piano **	9
Stanze senza un chiaro utilizzo funzionale (attuale)	9
Usi temporanei (case per le vacanze, unità ausiliarie, utilizzi temporanei di membri della famiglia)	13

** tramite implementazione o deliberata scelta di tipologia, come nel caso del bungalow

Le pratiche di fai-da-te rilevate spaziano da interventi minimi, quali il ritinteggiamento o la ripavimentazione, a interventi più complessi, come il puntellamento verticale o il rifacimento del corpo scala, che richiedono un elevato livello di competenza e capacità. In generale, gli interventi relativi all'installazione di sanitari e impianti di condizionamento sono stati appaltati esternamente, mentre svariati proprietari hanno proceduto autonomamente all'installazione dell'impianto elettrico. Il rischio relativo all'auto-promozione comporta possibili carenze costruttive derivanti dall'auto-costruzione, così come una manutenzione e un rinforzo strutturale dell'edificio insufficienti, le quali possono condurre alla perdita di valore e, di conse-

The majority of interventions were incremental and moderate, retaining original room designations and spatial organisation. In pre-war homes, there was an effort to diminish the boundary between the garden and the house. An overview of transformation spatial patterns is shown in Table 4 and room designation changes are shown in Table 5. In general, the three elements of practice noticeably influenced inhabitants' activities and the art of transformative intervention. The element 'material' had a restrictive effect on residents' transformative practice, while the element 'competence' allowed for higher levels of intervention and consequently enhanced the element of 'meaning'. The findings are specific to medium-sized towns with stagnating population and to households with modest to moderate financial means, which are able to buy and improve affordable

second-hand homes by means of self-provision and even self-built. Germany's tradition of self-provision is also evident in practices of owner-occupier involvement during retrofit. Further research is needed in order to identify varieties of self-provision specific to different local contexts and traditions. Lesson learnt: The innovative potential of self-provision needs to be taken into account when redeveloping suburban residential areas.

Acknowledgements:

Research was funded by the Leibniz Association, Berlin and conducted in cooperation with the Institute for Social and Ecological Research, Frankfurt am Main. We also thank all participating homeowners and municipalities. The publication of this article was funded by the Open Access Fund of the Leibniz Association.

Tab. 5 – Modelli di rifunzionalizzazione del layout originale
Patterns in re-designation of room use

Interventi di rifunzionalizzazione del layout originale	Numero di casi
Mantenimento della funzione originale delle stanze	7
Rifunzionalizzazione parziale o limitata delle stanze	11
Rifunzionalizzazione delle stanze***	7
Riprogettazione (demolizione e ricostruzione)	1

*** in 3 casi, è stata realizzata una configurazione a pianta libera

guenza, alla minaccia di abbandono e successiva demolizione. Tali scenari, inoltre, mettono a repentaglio il futuro del vicinato. Tuttavia, come mostrato dalla classificazione delle tecniche di trasformazione, la maggior parte degli interventi strutturali e spaziali conservano o, addirittura, accrescono il valore degli immobili. Solo pochi proprietari, principalmente anziani, non investono adeguatamente nella manutenzione delle proprie abitazioni. La loro è una deliberata strategia di mantenere un livello minimo di conservazione del valore. Inoltre, i dati suggeriscono che i proprietari-residenti meno abbienti con budget limitati a disposizione non investono sufficientemente nella manutenzione e nella ristrutturazione di parti essenziali delle proprie case, soprattutto in fase d'acquisto e immediatamente dopo. In fase di progettazione, gli abitanti non si sono avvalsi di strumenti di supporto come le planimetrie. Al contrario, hanno disegnato il layout del pavimento *in situ*. La maggioranza degli interventi sono stati incrementali e limitati, mantenendo così l'originale destinazione d'uso delle stanze e l'organizzazione spaziale. Nelle abitazioni dell'anteguerra si evidenzia un tentativo di ridurre la separazione tra il giardino e la casa. La Tab. 4 mostra una panoramica di trasformazione dei modelli spaziali, mentre la Tab. 5 indica i cambi di destinazione d'uso.

In generale, i tre elementi (competenza, significato, materiale) hanno influenzato notevolmente le attività dei residenti e le modalità dell'intervento trasformativo. L'elemento 'materiale' ha avuto un effetto di limitazione sulle pratiche trasformative degli abitanti, mentre l'elemento 'competenza' ha permesso livelli più elevati d'intervento e, di conseguenza, ha valorizzato l'elemento del 'significato'.

Notes

1. The German term for single-family home, *das Einfamilienhaus*, reveals the link between the building type and the family as the dominant or designated household form for this type of housing. The Federal Statistical Office of Germany uses the term *das Einfamilienhaus* to classify buildings containing one dwelling unit, whether detached, semi-detached or terraced housing (Statistisches Bundesamt, 2014). In this paper, the term 'single-family home' and the synonyms 'home' and 'house' are used to describe detached, semi-detached and terraced houses consisting of one or two dwellings.
2. '*Das Kleinhaus*' (the small house) is a common house type of the pre-War (1920s-1940s) and post-War (1950-1960s) periods, designed as an individual home but also a standardized house type in settlements, constructed

through limited-profit housing cooperations and often with some degree of organized self-help.

3. The names of towns are not revealed in order to maintain the anonymity of data sources. The majority of interviews and walk-throughs took place in two towns, one located in the east and one in the west of Germany, while three additional interviews were held in two towns in western Germany. According to the classification of the Federal Institute for Research on Building, Urban Affairs and Spatial Development, the four towns in our study belong to the category of medium-sized towns. The two towns, where the majority of interviews took place, are also district towns.

I risultati sono specifici di città medie con popolazione stagnante e proprietari con mezzi finanziari modesti o limitati, che sono però in grado di acquistare e migliorare abitazioni di seconda mano economicamente accessibili, grazie alle pratiche di auto-promozione e, addirittura, auto-costruzione. La tradizione di auto-promozione in Germania è, inoltre, evidente nel coinvolgimento dei proprietari-residenti nella fase di retrofit. Ulteriori ricerche si rendono necessarie per l'identificazione di tipologie di auto-promozione specifiche di altri contesti e tradizioni locali. La lezione che si può imparare da questa ricerca è che il potenziale innovativo dell'auto-promozione deve essere considerato nella riqualificazione di aree residenziali suburbane.

RINGRAZIAMENTI

La ricerca è stata finanziata Leibniz Association e condotta in collaborazione con the Institute for Social and Ecological Research, Frankfurt am Main. Ringraziamo, inoltre, tutti i proprietari e le amministrazioni che hanno partecipato. La pubblicazione di questo articolo è stata finanziata dal Open Access Fund of the Leibniz Association.

NOTE

1. Il termine tedesco per casa unifamiliare, *das Einfamilienhaus*, mostra il legame tra la tipologia di edificio e la famiglia, quale forma designata, o comunque predominante, per questa tipologia abitativa. Il *Federal Statistical Office of Germany* utilizza questo termine per classificare gli edifici composti da una singola unità abitativa, che sia indipendente, semi-indipendente o a schiera (Statistisches Bundesamt, 2014). Nel paper, il termine 'casa unifamiliare' e i sinonimi 'casa' e 'abitazione' sono utilizzati per descrivere abitazioni indipendenti, semi-indipendenti o a schiera, composte da una o due unità abitative.
2. 'Das Kleinhaus' (la piccola casa) è una tipica casa dell'anteguerra (anni '20 - anni '40) e del dopoguerra (anni '50 - anni '60) progettata come una casa indipendente, ma anche come tipo edilizio standard all'interno di insediamenti, costruite grazie a cooperative di costruzione a responsabilità limitata e spesso in parte all'auto-organizzazione.
3. I nomi delle città non vengono rivelati per mantenere l'anonimato delle fonti. La maggior parte delle interviste e dei sopralluoghi sono stati fatti in due città, una nella parte est della Germania, una nella parte ovest, mentre altre tre interviste hanno avuto luogo in altre due città nella parte occidentale della Germania. Secondo la classificazione del *Federal Institute for Research on Building, Urban Affairs and Spatial Development*, le quattro città prese in considerazione appartengono alla categoria 'città media'. Le due città principali, inoltre, sono capoluoghi di distretto.

REFERENCES

Case Scheer, B (2010), *The Evolution of Urban Form: Typology for Planners and Architects*, American Planning Association

Duncan, S.S. and Rowe, A. (1993), "Self-provided Housing: The First World's Hidden Housing Arm", *Urban Studies*, Vol. 30, No. 8, pp. 1331-1354

Gebhardt, D. (2009), *Feine und große Unterschiede - Lebensstile und Handlungslogiken der Wohnmobilität in Berlin*, Humboldt-Universität zu

Berlin, Berlin, available at: <http://nbn-resolving.de/urn:nbn:de:kobv:11-10099950> (accessed: 6 June 2017)

Harlander, T. (2001), "Wohnungspolitik - Eigenheime für alle?", in Kuhn, G. and Harlander, T. (Eds.), *Villa und Eigenheim: Suburbaner Städtebau in Deutschland, Stuttgart*, Deutsche Verlags-Anstalt, München, DE, pp. 330-349.

König, H., Kohler, N., Kreißig, J. and Lützkendorf, T. (2010), *A Life Cycle Approach to Buildings: Principles, Calculations, Design Tools*, 1. ed., Detail Green Books, Edition Detail, Institut für internationale Architektur-Dokumentation, München, DE

Kuckartz, U. and Rheingans-Heintze, A. (2004), *Umweltpolitik. Umweltbewusstsein in Deutschland 2004. Ergebnisse einer repräsentativen Bevölkerungsumfrage*, BMUB für und Naturschutz und Reaktorsicherheit, available at: <https://www.umweltbundesamt.de/sites/default/files/medien/publikation/long/2792.pdf> (accessed 9 June 2016)

National Self Build Association (Ed.) (2011), "An Action Plan to promote the growth of self build housing", available from: <http://www.buildstore.co.uk/ActionPlan/Govt-Action-Plan-July-2011.pdf> (accessed 17 May 2017)

Prognos and IfD Allensbach (2014), *Wohnen in Deutschland*, Sparda Banken, available at: <http://www.prognos.com/publikationen/alle-publikationen/394/show/987bcae418035d98bfd510b7f8a5f9e6/> (accessed: 17 May 2016)

Rein, S. and Schmidt, C. (2016), "Struktur der Bestandsmaßnahmen im Hochbau: Bestandsleistungen im Wohnungs- und Nichtwohnungsbau im Jahr 2014", in BBSR (Ed.), *BBSR-Analysen Kompakt, Bonn: Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung*, available at: http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/AnalysenKompakt/2016/ak-01-2016-dl.pdf?__blob=publicationFile&v=2 (accessed 14 June 2016)

Robinson, O.C. (2014), "Sampling in Interview-Based Qualitative Research: A Theoretical and Practical Guide", *Qualitative Research in Psychology*, Vol. 11, No. 1, pp. 25-41

Shove, E., Pantzar, M. and Watson, M. (2012), *The Dynamics of Social Practice: Everyday Life and How it Changes*, SAGE, Los Angeles, USA

Statistisches Bundesamt (Ed.) (2014), "Systematik der Bauwerke", available at: https://www.destatis.de/DE/Methoden/Klassifikationen/Bauwerke/Bau-78V14erl.pdf?__blob=publicationFile (accessed 21 December 2015)

Waltersbacher, M., Held, T. and Nielsen, J. (2012), "Immobilienpreise und Transaktionen am Wohnimmobilienmarkt: aktuelle Wohnungsmarktentwicklungen und Tendenzen", in BBSR (Ed.), *BBSR-Analysen Kompakt*, BBSR, Bonn, DE