



Die Clusterwohnung – Clusterwohnen



**Veranstaltung des ZuWoRa Ko-Kreis
am 16.06.2026**

Dr. Manuel Lutz

STATTBAU entwickelt bauliche Konzepte mit ökologischem und sozialen Anspruch, gibt Impulse zur baulichen, sozialen und kulturellen Erneuerung, fungiert als Schnittstelle zwischen Land Berlin, Wohnungs- und Sozialwirtschaft

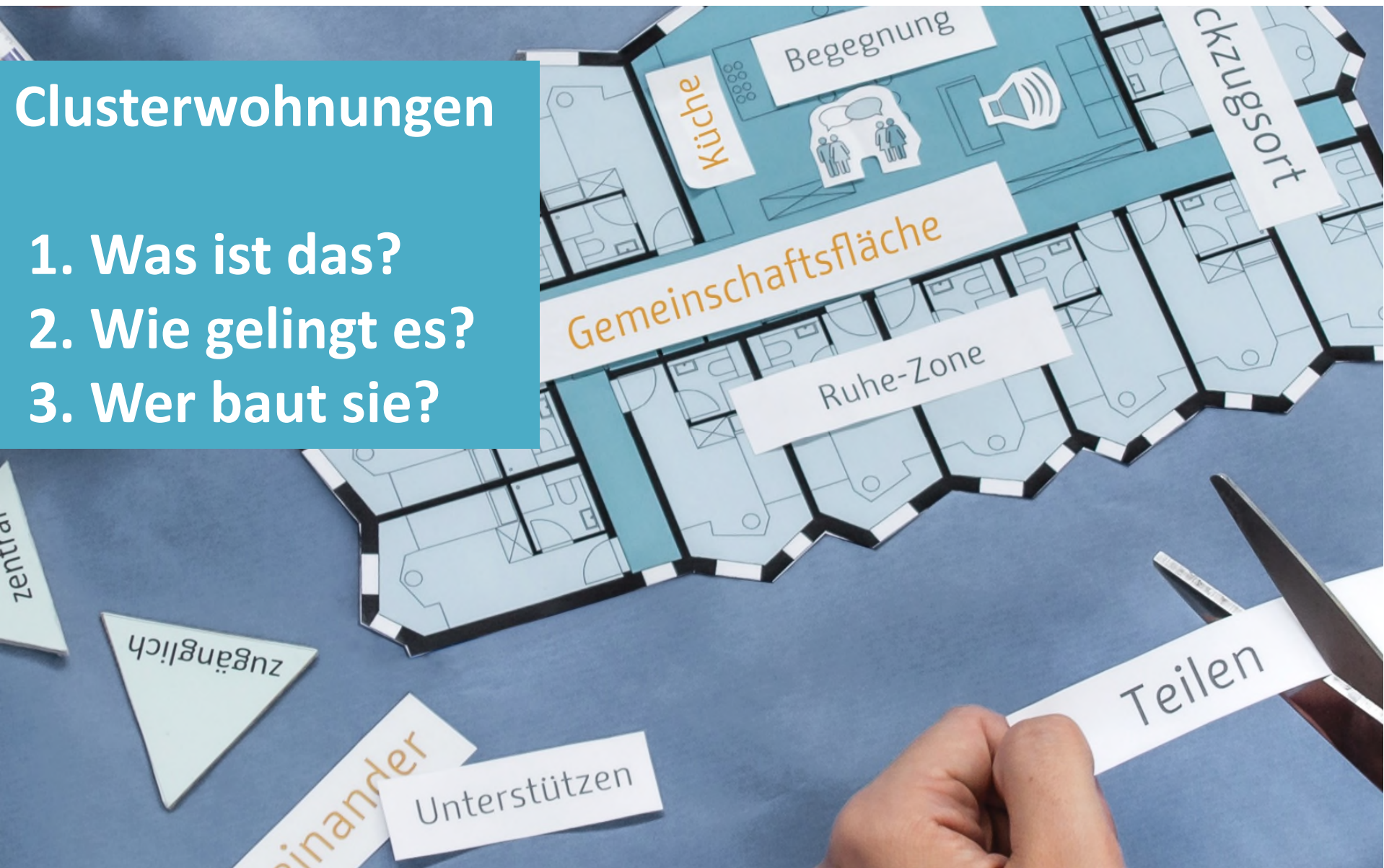
Die **Netzwerkagentur** berät, vernetzt und unterstützt im Auftrag des Land Berlin seit 2008 Einzelpersonen, Gruppen, Wohnungsunternehmen und Verwaltung zum Thema Generationenwohnen,



"Die **Menschen**, nicht die **Häuser** machen die **Stadt**"

Clusterwohnungen

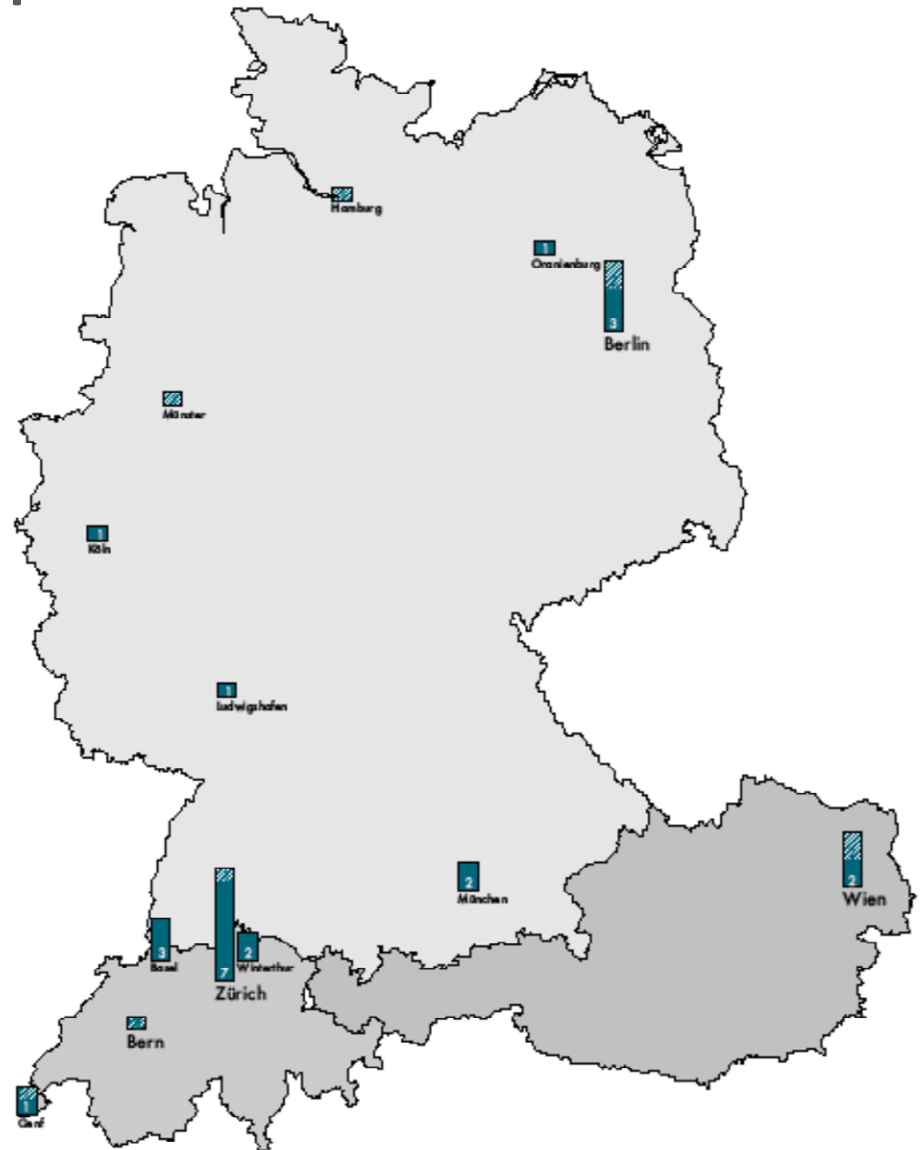
1. Was ist das?
2. Wie gelingt es?
3. Wer baut sie?



Cluster-Wohnungen in D-A-CH

Ergebnisse des Forschungsprojekt
HTW Berlin/FH Potsdam (2017-2020):

- Junges, wachsendes Phänomen
- 34 Projekte mit Cluster-Wohnungen (Stand 2019)
- Überwiegend Genossenschaften, (noch) wenige öffentliche und private Wohnungsunternehmen
- Viele große Projekte (Median 33 WE)
- Cluster-Wohnungen als (kleiner) Teil eines Wohnungsmix
- 4 – 21 Bewohner*innen
- Vielfalt der Grundrisse

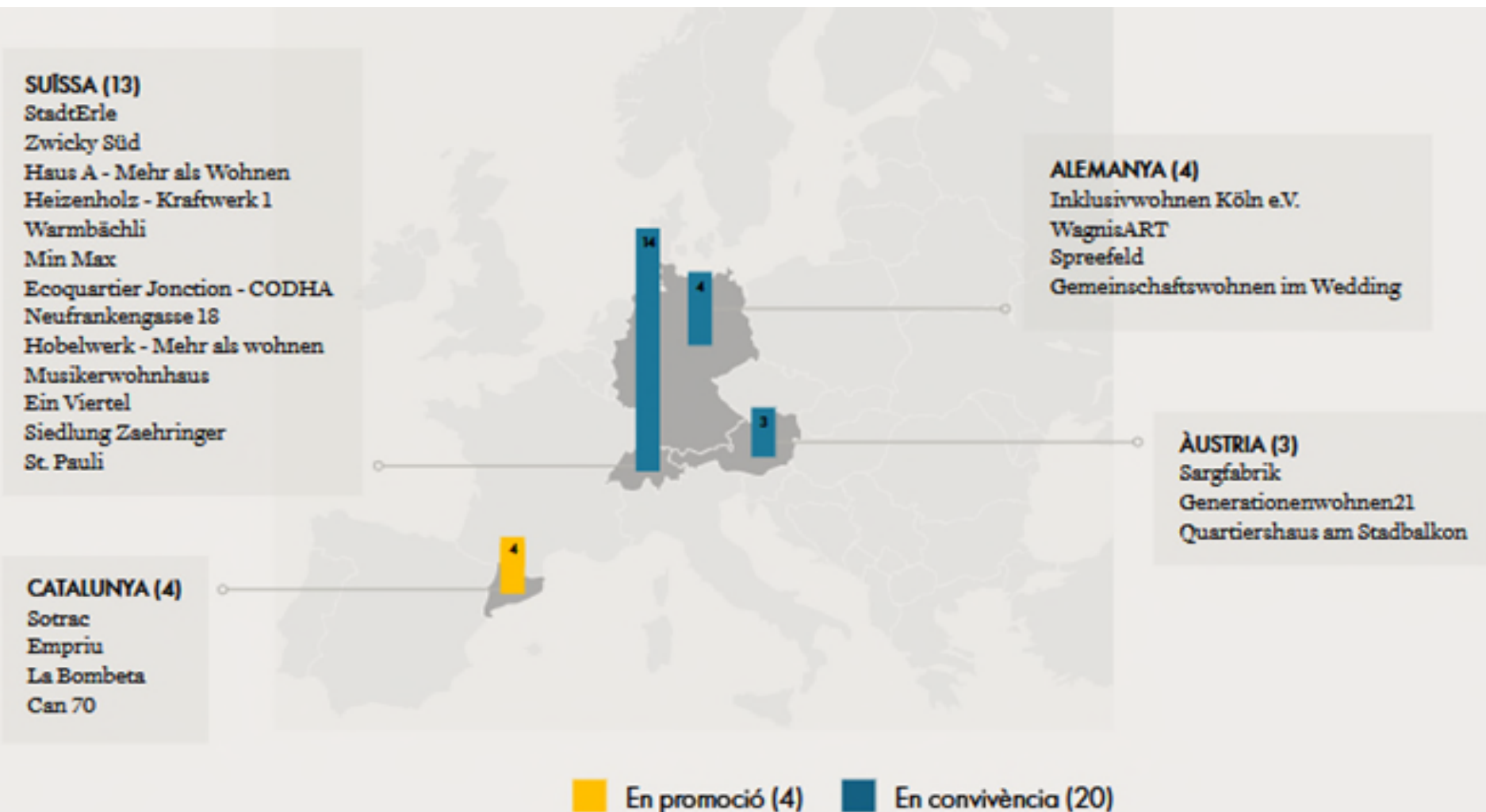


Quelle: Prytula et al. 2020

Clusterwohnungen in Europa

Publikation von La Dinamo Fundació/LACOL (2026):

NOUS MODELS DE CONVIVÈNCIA - EL CLÚSTER EN L'HABITATGE COOPERATIU



1. Die Clusterwohnung - Clusterwohnen

Eine Wohnform, die privaten Rückzugsraum und gemeinschaftliches Leben miteinander verbindet.



Verbindende Gemeinschaftsfläche mit Gemeinschaftsküche und Wohnbereich



Private Wohneinheit mit Badezimmer und evtl. einer Teeküche



Grundriss einer Cluster-Wohnung,
Genossenschaft „mehr als wohnen“, Zürich

Entstehungsgeschichte



Revoluzzer-WGs werden salonfähig

Anfang der 80er-Jahre suchten junge Revolutionäre nach neuen Wohnformen. Heute sympathisieren auch «Normalos» mit Gross-WGs und Clusterwohnungen.



Bilder vom jüngsten Kraftwerk-Wohnprojekt, Kraftwerk 4, auf dem Zwicky-Areal in Wallisellen-Dübendorf. Foto: Thomas Egli

Anita Merkt
Redaktorin Zürich
[@tagesanzeiger](#)

16.09.2015



«Wo, wo, Wohnige», skandierten Demonstranten in den 80er-Jahren. Ihr Kampf um bezahlbare Wohnungen mündete oft in der Besetzung leer stehender Häuser. In den erkämpften Freiräumen wollten die Revoluzzer nicht nur anders wohnen, sondern auch anders leben. Sie experimentierten mit WGs, Gemeinschaftsräumen, «Vollküchen», Kultur, gemeinsamem Eigentum und

Artikel zum Thema

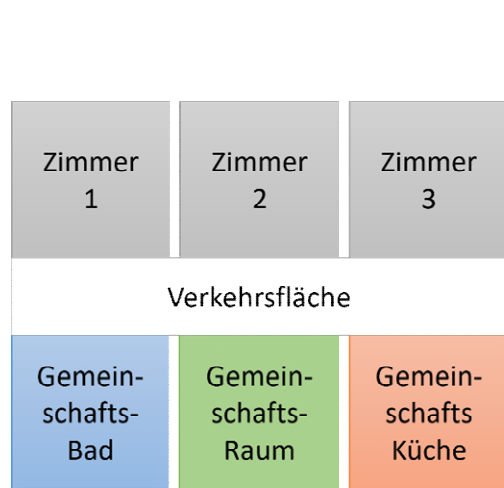
«Die Kalkbreite ermutigte uns zur Radikalität»



Interview Die Architektin Evelyn Enzmann hat den ungewöhnlichen Genossenschaftsbau an der Zollstrasse entworfen. Sie sagt, weshalb es über 100 Projekte gab und ihr Büro gewonnen hat. [Mehr...](#)

Die Wohntypologie der Clusterwohnung:

Unterschiede zu anderen Gemeinschaftswohnformen



Wohngemeinschaft



Cluster-Wohnung



Wohnheim/
Mikroapartments

Cluster-Wohnen als populäre Lösung: Wie wohnen wir morgen?



Nachfrage für gemeinschaftliches Wohnen in allen Generationen

Statistisches Bundesamt (DeStatis, 2023):
Bevölkerung in Deutschland

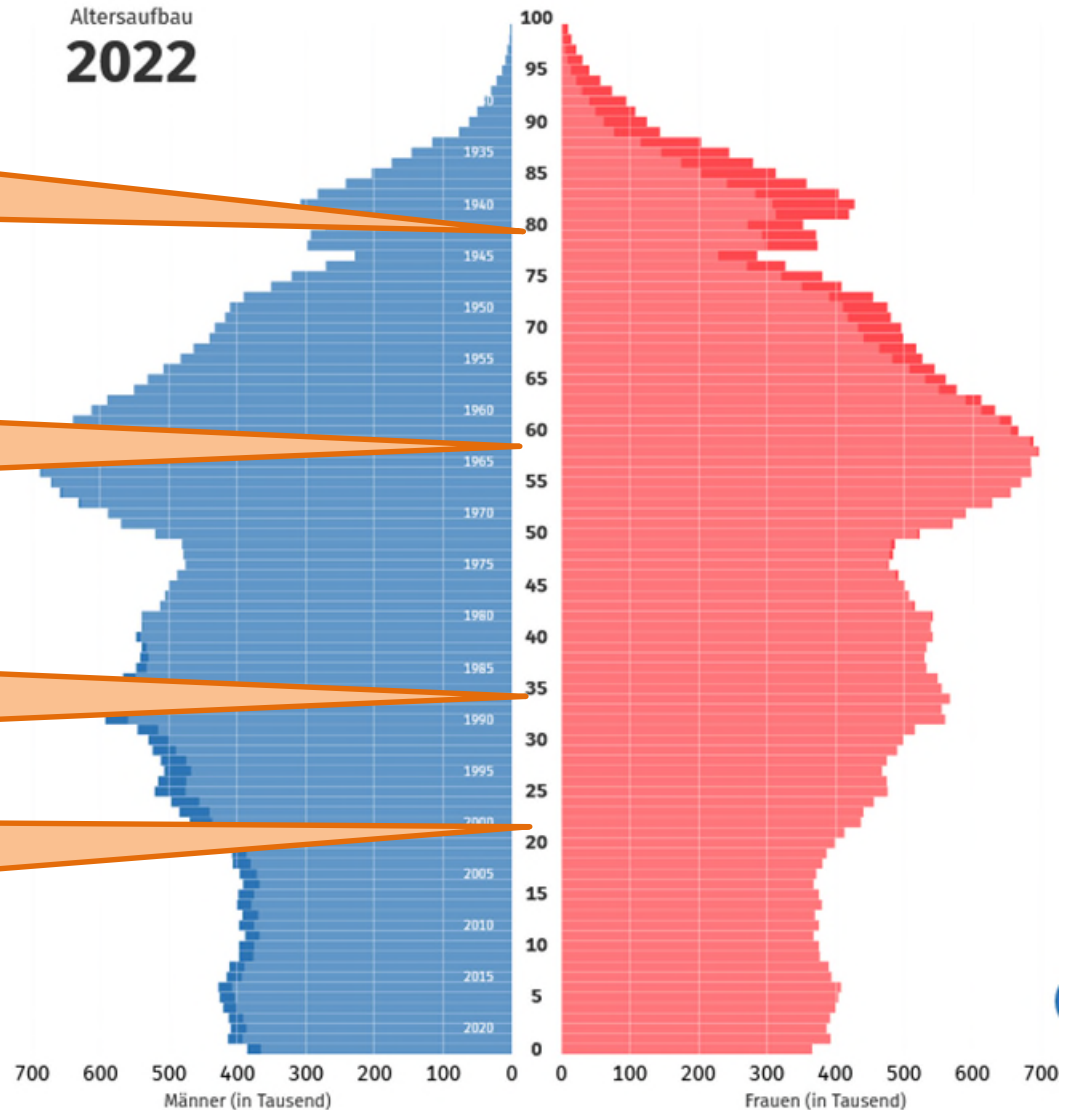
Altersaufbau
2022

nicht allein, nicht ins Heim!

Kinder groß, ein zweiter
Abschnitt beginnt

Junge Familien:
mischen und teilen weil
gemeinsam geht mehr

Starterhaushalte: WG als
Wunsch und Notwendigkeit



2. Wie gelingt Clusterwohnen?

... mehr als nur Grundrisse

Zusammenleben in Clusterwohnungen

Wie?

- Hohe Wohnzufriedenheit: insgesamt mehr Raum!
- Das Angebot wird genutzt: neue Raumnutzungsmuster
„Gemeinschaftsraum = Wohnzimmer!“
- Undogmatisches Zusammenleben:
Gemeinsam Kochen & Essen
- Normale Konflikte
- Private Bäder minimieren Konfliktpotential
- Gemeinsame Kasse für Ausstattung/Möbel hilft versch. Geschmäcker u. Einkommen ausgleichen

Die Wohngruppe entscheidet:

- wer zusammen wohnt und neu einzieht
- wie das Zusammenleben organisiert wird
- die gemeinsame Wohnung finanziert wird und welche Verteilung sie schafft

Wer?

- Gruppen oft neu gebildet
- Einzelpersonen, Paare, Alleinerziehende
- Viele zwischen 20-49 Jahre
- Hohe, mittlere und niedrige Einkommen
- Cluster-Wohnen als Experiment und als dauerhafte Wohnwahl
- Selbstbestimmte Gemeinschaften und betreute Wohngruppen

Clusterwohnungen planen

Cluster als Prinzip

- Wohnen neu denken:
 - **Privat** als Rückzug;
genügsam für die Einzelne
 - **Großzügige Gemeinschaftsräume** mit Nischen / **parallele Funktionen**
- Materialität:
 - Schallschutz
 - Beständige und warme Materialien

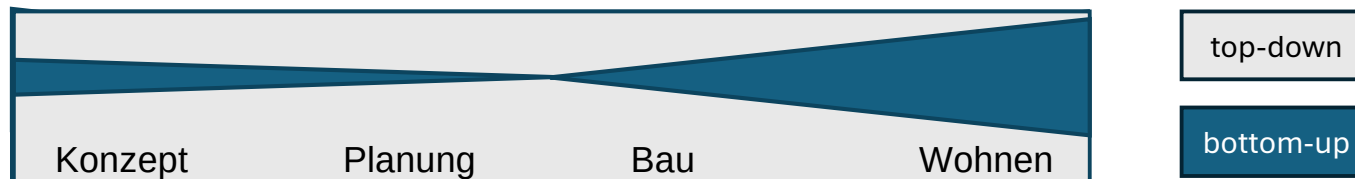
Optionen

- (Tee)Küche
- Vielfalt privater Einheiten mit/ohne Bad, Küche, etc. für soziale Vielfalt
- Joker-zimmer
- Gemeinschaftsbad
- Gemeinschaftliche Räume außerhalb der Wohnung

Clusterwohnungen gemeinschaftlich planen

- Beteiligung erhöht Akzeptanz aber muss man sich leisten können
- Individuelle Kompromisse und Schmerzgrenzen bedingt übertragbar, Anforderung der Nachvermietbarkeit
- Mieter:innen oft noch nicht bekannt
- LWU haben Vorgabe der diskriminierungsfreien Vergabe

→ Balance aus Beteiligung und professioneller Planung



z.B. an **zukünftige Nutzer*innen** denken: „**Niemand plant seine eigene Wohnung**“

(Genossenschaft wagnis, München)

„Wenn wir **soziale Mieten** wollen können wir uns **keine Partizipation leisten**“

(Genossenschaft, Berlin)

Clusterwohnen bezahlbar

- Kostensenkend

- weniger Wohnfläche
- weniger Erschließungsfläche

→ **Effizienz + Redundanz = Flächen sparen aber nicht zu klein denn gut und gemeinschaftlich braucht Platz!**

+ Kostenhebend

- mehr Sanitär- und Küchen(räume und -anschlüsse)
- mehr Schallschutz, Brandschutz

→ **Größte Kostenhebel:**

vertikale Planung, Skaleneffekte, Ausbaustandards

Aktuelle Mieten (netto/kalt) für ein Cluster à 31,8 m²:

- Freifinanziert Genossenschaft (2024): **16,20 €/m²** → 515,16€ (+ ca. 36 T€ Pflichtanteile)
- Freifinanziert LWU, 2026: **15,80 €/m²** → 502,44 €
- WBS (140,180,220): **7,00 €/m², 9,50 €/m², 11,50 €/m²** = 222,60€, 302,10€, 365,70€

Vermieten an Gruppen: Vertragslösungen für Cluster-Wohnungen



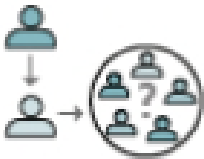
Gruppenmietvertrag (e.V, GbR, ...)

Einfach für Vermieter (eine NK-
Abrechnung&Kautions); Gruppe entscheidet,
finanziert und haftet kollektiv



Einzelmietvertrag

Je Clusterwohnung mit allen Haupt-Mietenden:
Einfach für Vermieter; (eine NK-
Abrechnung&Kautions); Gruppe entscheidet,
finanziert und haftet kollektiv



Vermietung an soziale Träger

Je Cluster mit anteilig Gemeinschaftsfläche:
erforderlich für soziale Wohnbauförderung,
Herausforderung: Gruppen bilden und mischen
mit/ohne WBS

Bewährtes Modell, stabile Vermietung

Vermietung an Gruppen organisieren

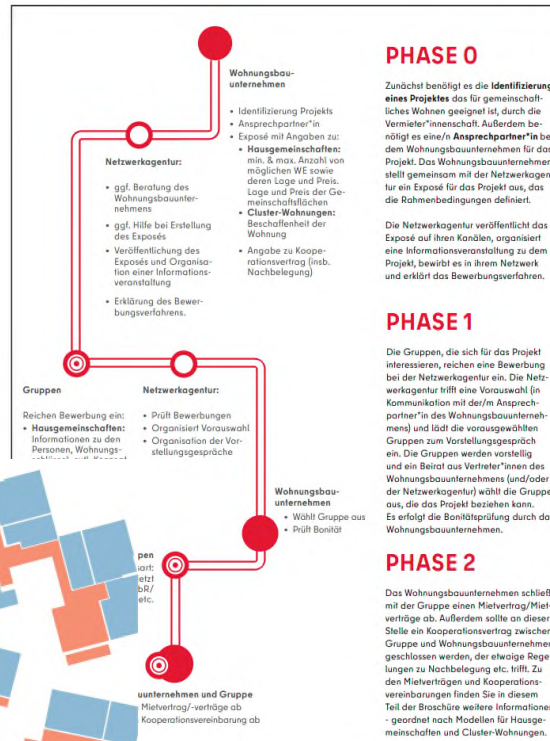
Funktionierende Wohngruppen

- brauchen Zeit für Konsolidierung,
- (Mit)Bestimmungsrechte bei (Nach)Belegung etc.
- bieten Mitwirkung im Projekt

Vermietung bietet Unterstützung

- Moderationsprozess für Gruppen
- Baustellenbesichtigungen
- Kooperationsregelung
- Reservierungsphase
- Geeignete Vertragsmodelle

→ neue, zeitaufwändigere Prozesse mit Bruchstellen



GEMEINSCHAFTLICHES WOHNEN ZUR MIETE

Ein Verfahren zur Vermietung an Wohngruppen in Berlin

BERLIN

HANDBUCH ZUM CLUSTER-WOHNEN BEI DER WBM

WBM.

CLUSTER LOG.

Clusterwohnungen brauchen Kontext

- Vielfalt der Clusterwohnungs-Grundrisse als Angebot für verschiedene Bedarfe
- Breiter Mix an Wohnungen im Projekt → **Umzug statt Umbau**
- Gemeinsame Infrastrukturen für die Nachbarschaft: **Räume** und Angebote für Teilen, Mitmachen, Mitbestimmen



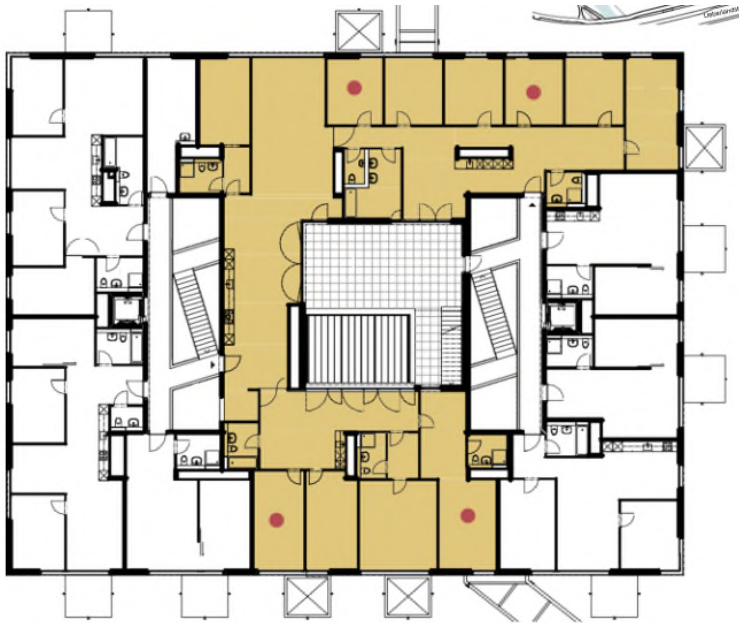
Kalkbreite, Zürich und wagnisART, München. Abb. F.May

Fazit: Cluster-Wohnungen bieten Mehrwerte

- Diversifizierung des Wohnungsbestand: bauliche Vielfalt für soziale Vielfalt
- Hohe Dichte, Bezahlbarkeit, Ressourcen- und **Flächeneffizienz mit Lebensqualität**
- Lösung für schwierige Grundstücke & Umbau Bestand
- Gelebte Gemeinschaft und Kultur des Teilens
- Anpassung durch Umnutzung: inklusive WGs, betreutes Wohnen



... und es funktioniert: 4 Zimmer in Cluster frei



Zimmer ca. 14 m²

Miete 620 CHF, Pflichtanteile 20.000 CHF

**Zimmer frei im Grosshaushalt aka 596
Zwicky Süd/ Kraftwerk 1**



Über den Dächern der Siedlung Zwicky Süd, werden in einer schönen Gross-Wohnung vier Zimmer frei (13.3 m² – 32.8 m² [eigenes Bad]). Auf 430 m² leben momentan 5 Frauen und 1 Mann im Alter von 25-50 Jahren zusammen. 3 Eltern und 2 Kinder ziehen zwischen 1. April und 1. Juni innerhalb der Siedlung um.

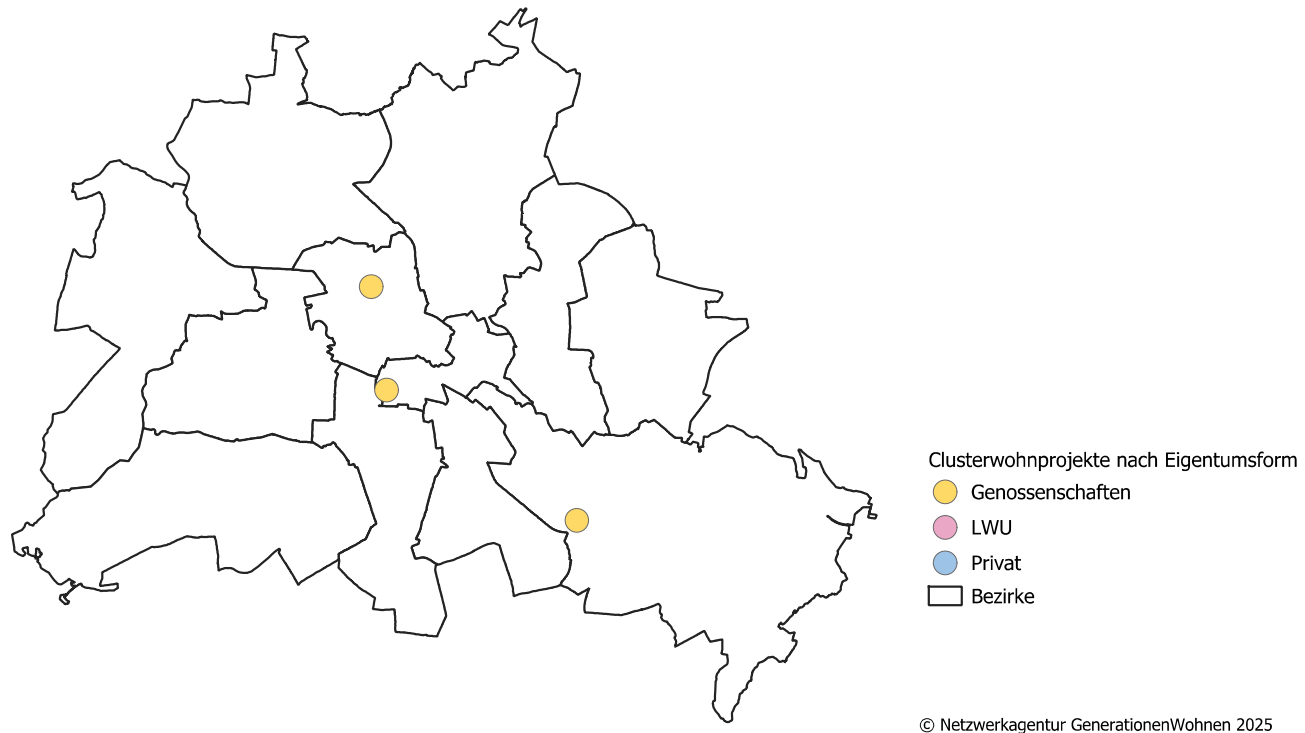
Quelle: <https://www.kraftwerk1.ch/assets/Grosshaushalt%20596.pdf>

3. Wer baut Clusterwohnungen?

Eine Zwischenbilanz
Gemeinschaftlichen
Wohnens in Berlin
2008 - 2023

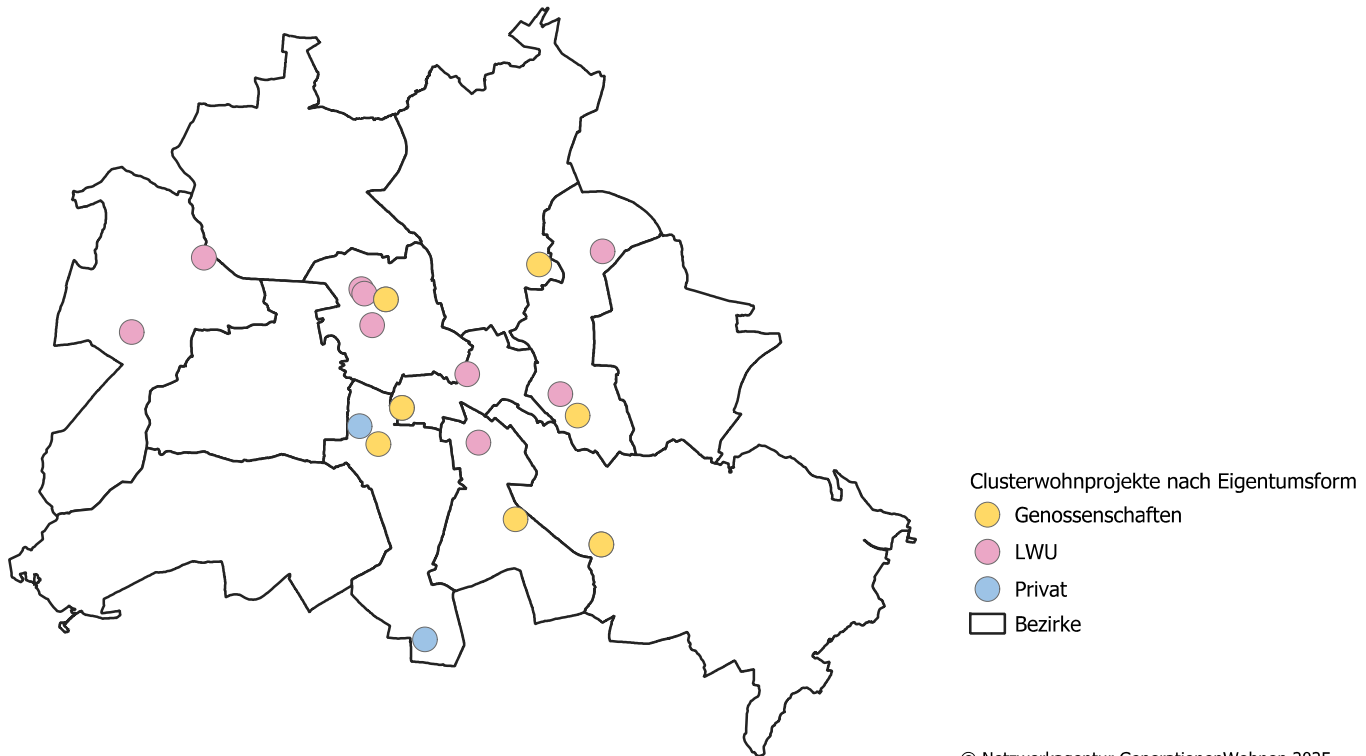


Projekte mit Clusterwohnungen in Berlin bis 2018



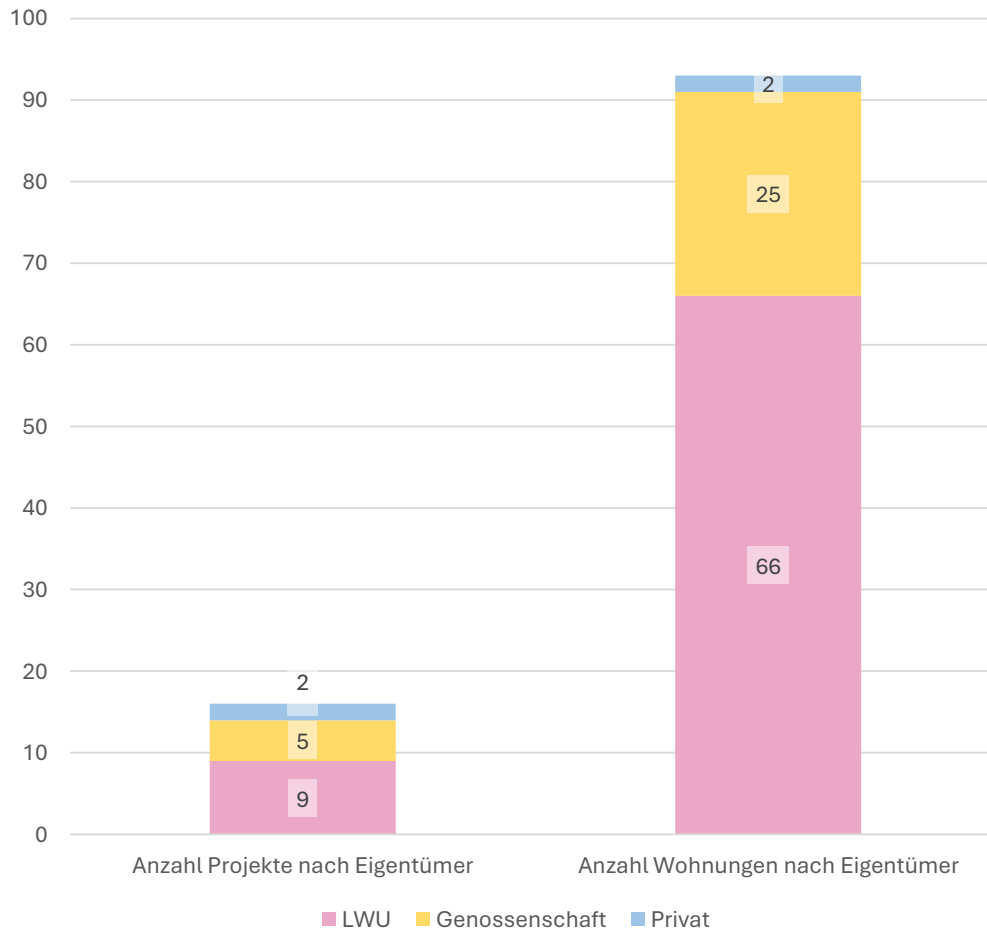
Aktuelle Umfrage STATTBAU:

Projekte mit Clusterwohnungen in Berlin seit 2018 realisiert, in Bau, geplant



© Netzwerkagentur GenerationenWohnen 2025

Übersicht Projekte / Wohnungen

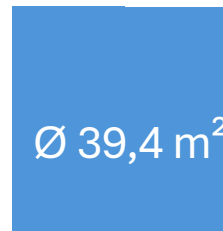


Neue Cluster-Wohn-Vielfalt:

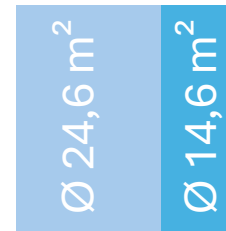
- **16 Projekte** verschiedener Wohnungsbauunternehmen (seit 2018)
 - insbes. **Landeseigene Wohnungsbauunternehmen entwickeln Clusterwohnungen!**
 - Zielgruppen
 - **Interessierte am Gemeinschaftswohnen**
 - **Ältere** (attraktive Umzugsoption)
 - **Betreutes Wohnen** (soziale Träger)
- **72 Clusterwohnungen**
- **36 Grundriss-Typen**
- = Wohnraum für ca. 735 Personen

Wohnflächen in Clusterwohnungen – Tendenz zu kleineren Wohnflächen in Berlin

Wohnfläche
pro Person
(FHP/HTW 2020)

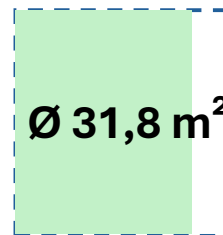


Fläche gesamt

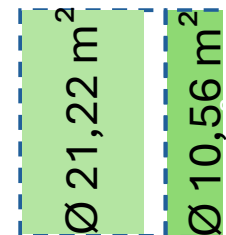


Privat Gemeinschaft

Wohnfläche
pro Person
(**STATTBAU 2025**)

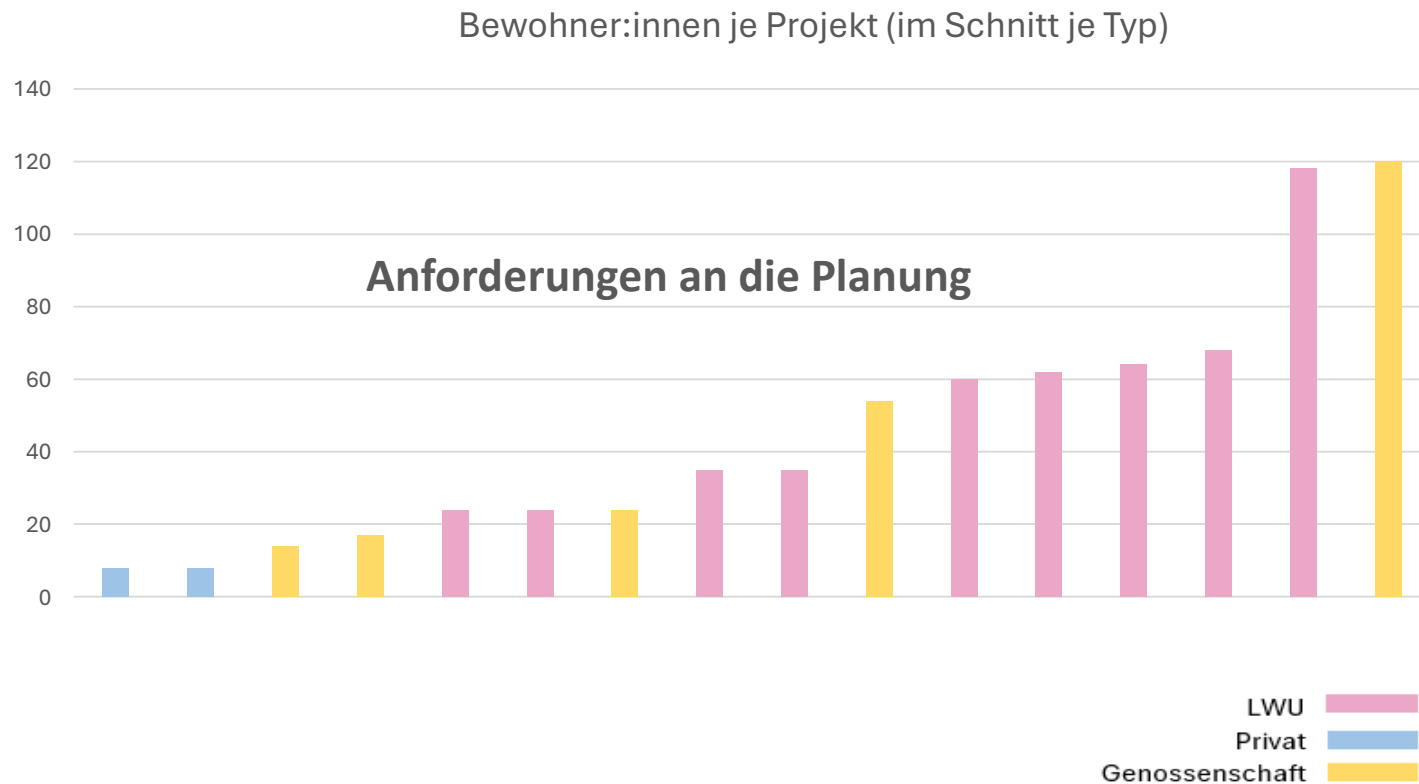


Fläche gesamt



Privat Gemeinschaft

Neue Entwicklung in Berlin: Viele Clusterwohnungen in einem Projekt



Danke

MEHR gibt es unter

www.stattbau.de

www.netzwerk-generationen.de

www.agentur-inklusiv.de



Agentur
INKLUSIV WOHNEN

**NETZWERKAGENTUR
GenerationenWohnen**



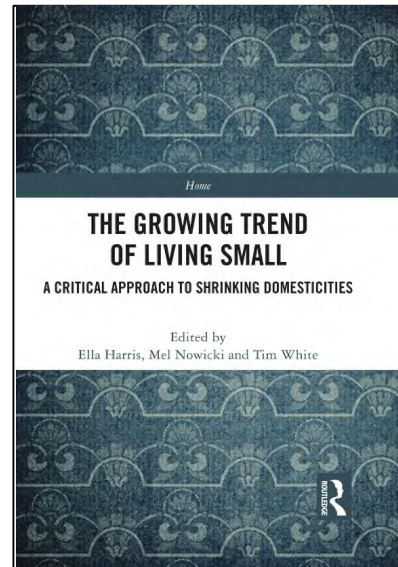
Publikationen zum Thema



Download unter:
<https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/zukunft-bauen-fp/2020/band-22.html>



Download unter:
<https://www.netzwerk-generationen.de>



Lutz (2023): „Cluster apartments: living with less as model for lived solidarity?“ S. 236-254



Download unter:
<https://www.netzwerk-generationen.de>



Gemeinschaftliche Küche

Großzügige gemeinschaftliche Flächen

Genossenschaft mehr als wohnen, Zurich ; Abb.: F. May



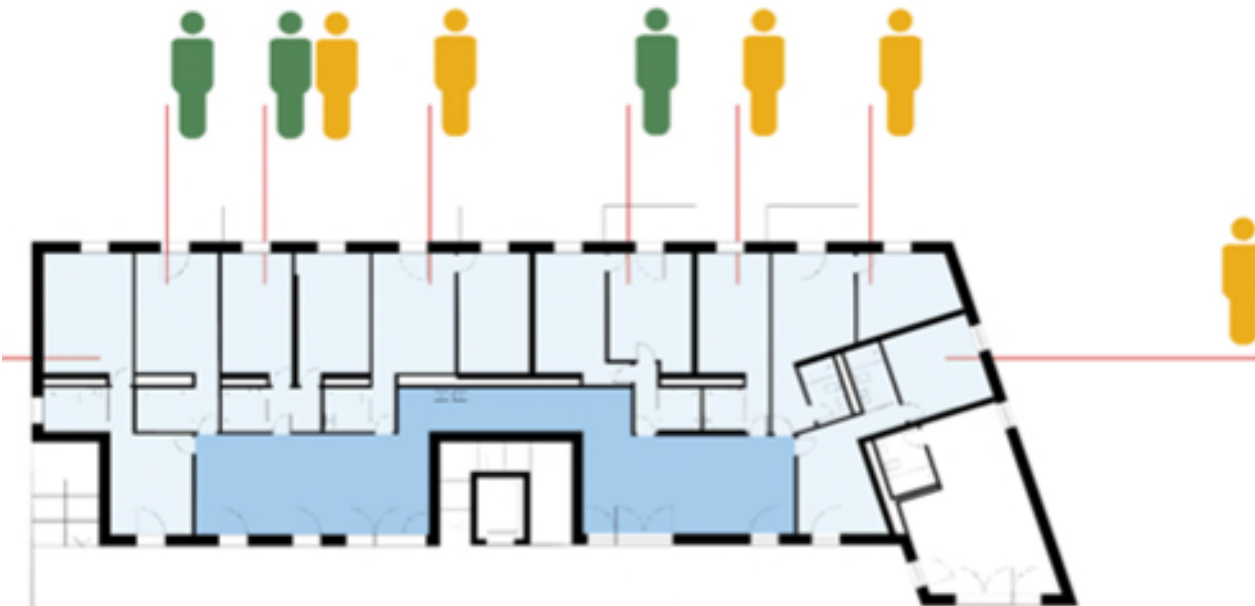
Wohnzimmer



Arbeitsbereich & Gäste WC



Mehr flächensparsame gemeinschaftliche Flächen



Prinzip Cluster: Privat genügend ... von spartanisch bis Loft



Wohnfläche reduzieren: ökonomische und ökologische Notwendigkeit

- Steigende Bodenpreise
- Steigende Wohnkosten
- Flächenknappheit
- Ressourcenverbrauch

- Gemeinschaftlich wohnen als Wohnversorgung:
bezahlbar, flächensparsam, Identifikation mit geteiltem
Eigentum, selbstbestimmt
- Gemeinschaftlich wohnen als Beitrag für verdichtete,
ressourceneffiziente und kooperative Städte

Berlin - Entwicklung der Bodenrichtwerte
(2002 bis 2022)

2022

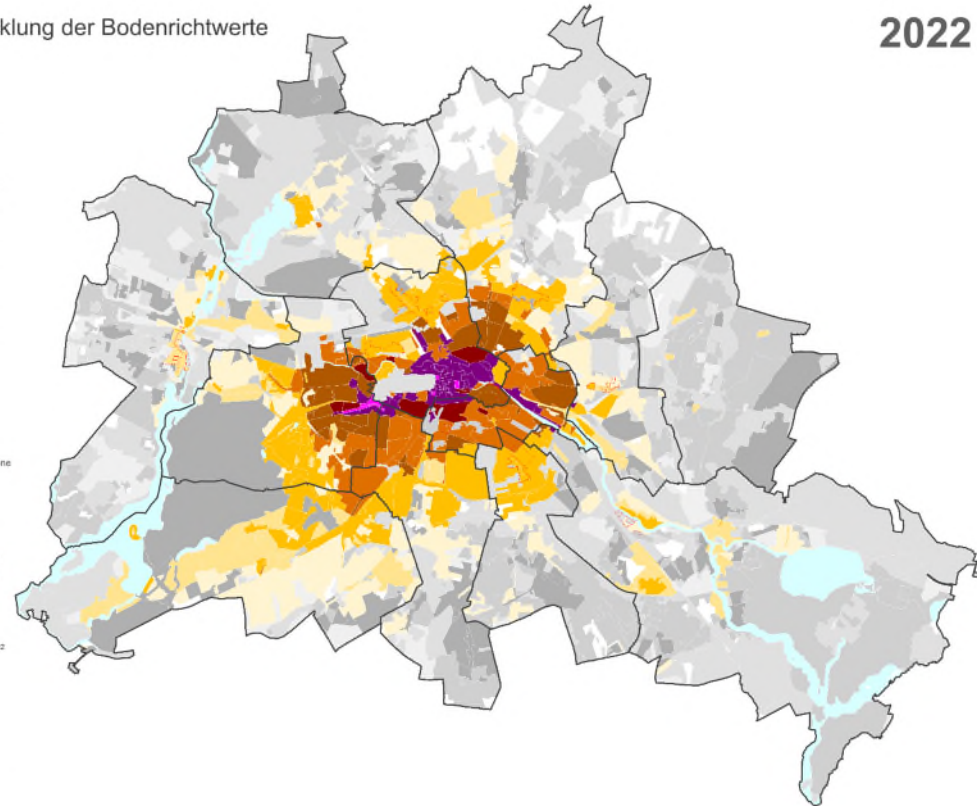


Sanierungsgebiete

- umfassendes Verfahren
- vereinfachtes Verfahren

Quellen:
Geoportal Berlin / Bodenrichtwerte 01.01.2022

STATTBAU
BERLIN





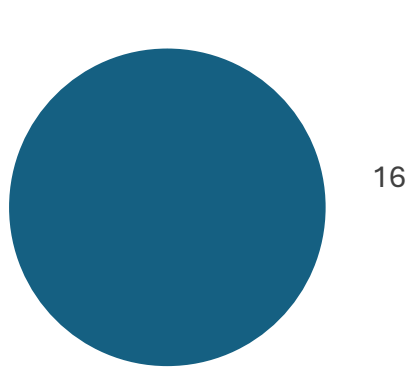
Mehr durch Teilen

Gemeinschaftsraum ist Wohnzimmer, Küche, Spielzimmer
z.B. 10 m² pro Kopf = 220 m² für alle

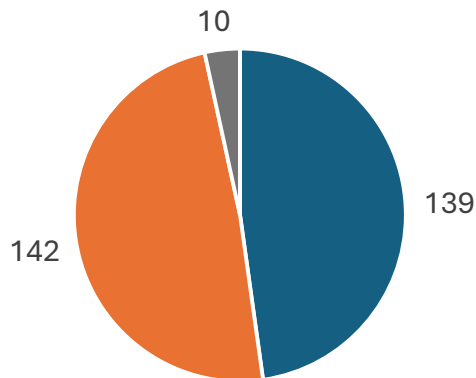


Cluster vor allem für Singles und Paare, wenige für mehr Personen

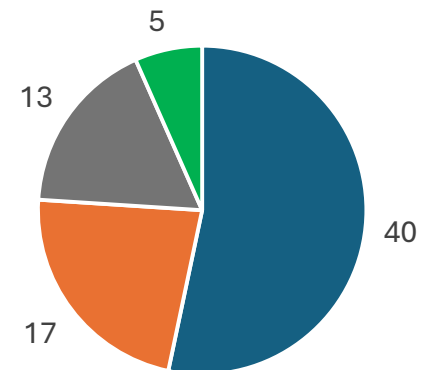
Zimmer je privates Cluster
– Projekte der **privaten**
Wohnungsbauunternehmen



Zimmer je privates Cluster
– Projekte der **Landeseigenen**
Wohnungsbauunternehmen



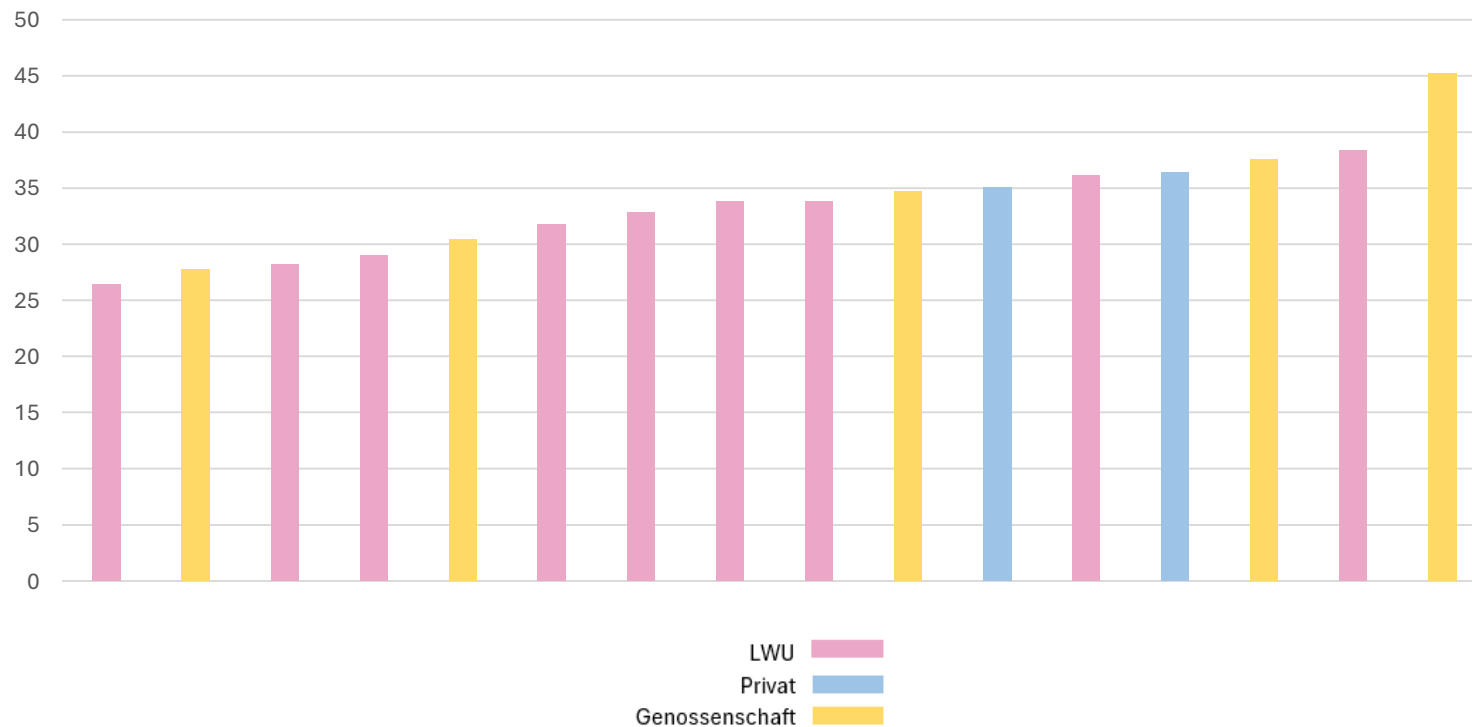
Zimmer je privates Cluster
– Projekte der
Genossenschaften



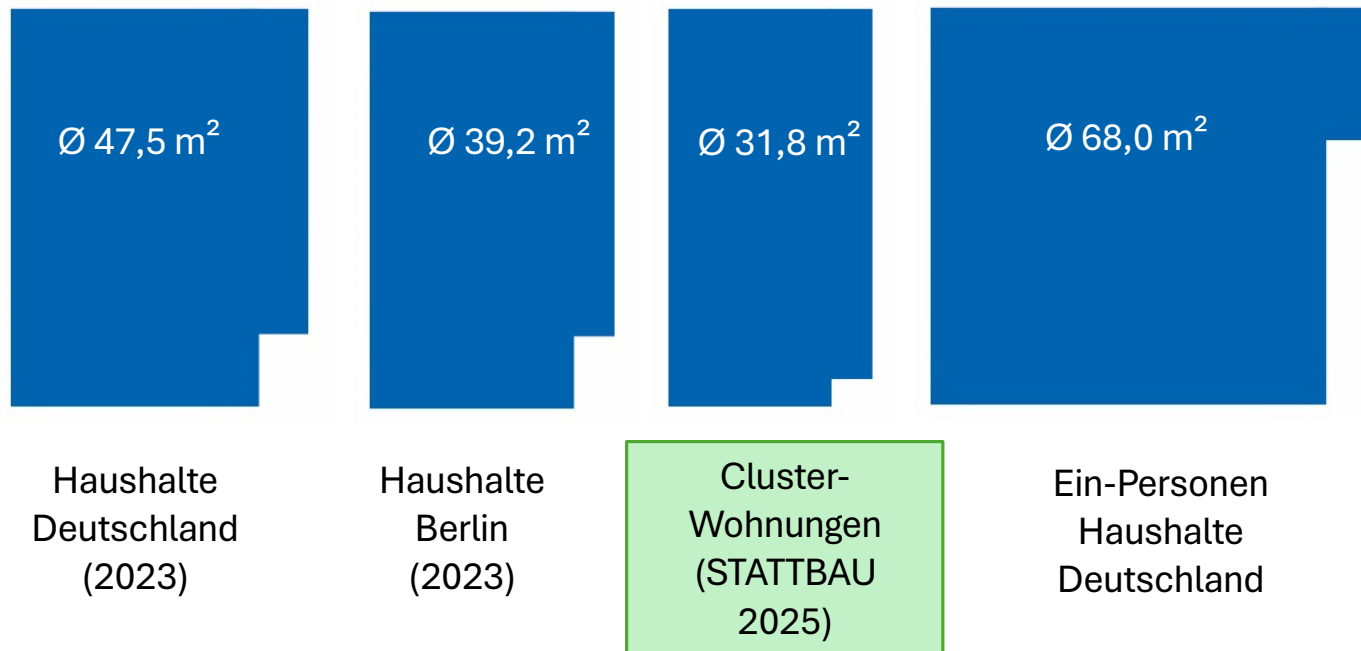
■ 1 Zimmer Cluster ■ 2 Zimmer Cluster ■ 3 Zimmer Cluster ■ 4 Zimmer Cluster

Neue Clusterwohnungen in Berlin - Wohnfläche pro Person von 25 - 45 m²

Fläche pro Person (je Typ) im Schnitt



Vergleich Flächenverbrauch: Wohnfläche pro Person



Quelle: Statistisches Bundesamt, Mikrozensus 2018, Prytula et al 2020

Clusterwohnungen in der Köpenicker Str. 120

