



Im Cluster wohnen – Die WG im neuen Kleid?



16. Niedersächsischer Fachtag Wohnen im Alter (29.05.2024)
Dr. Manuel Lutz
Netzwerkagentur GenerationenWohnen



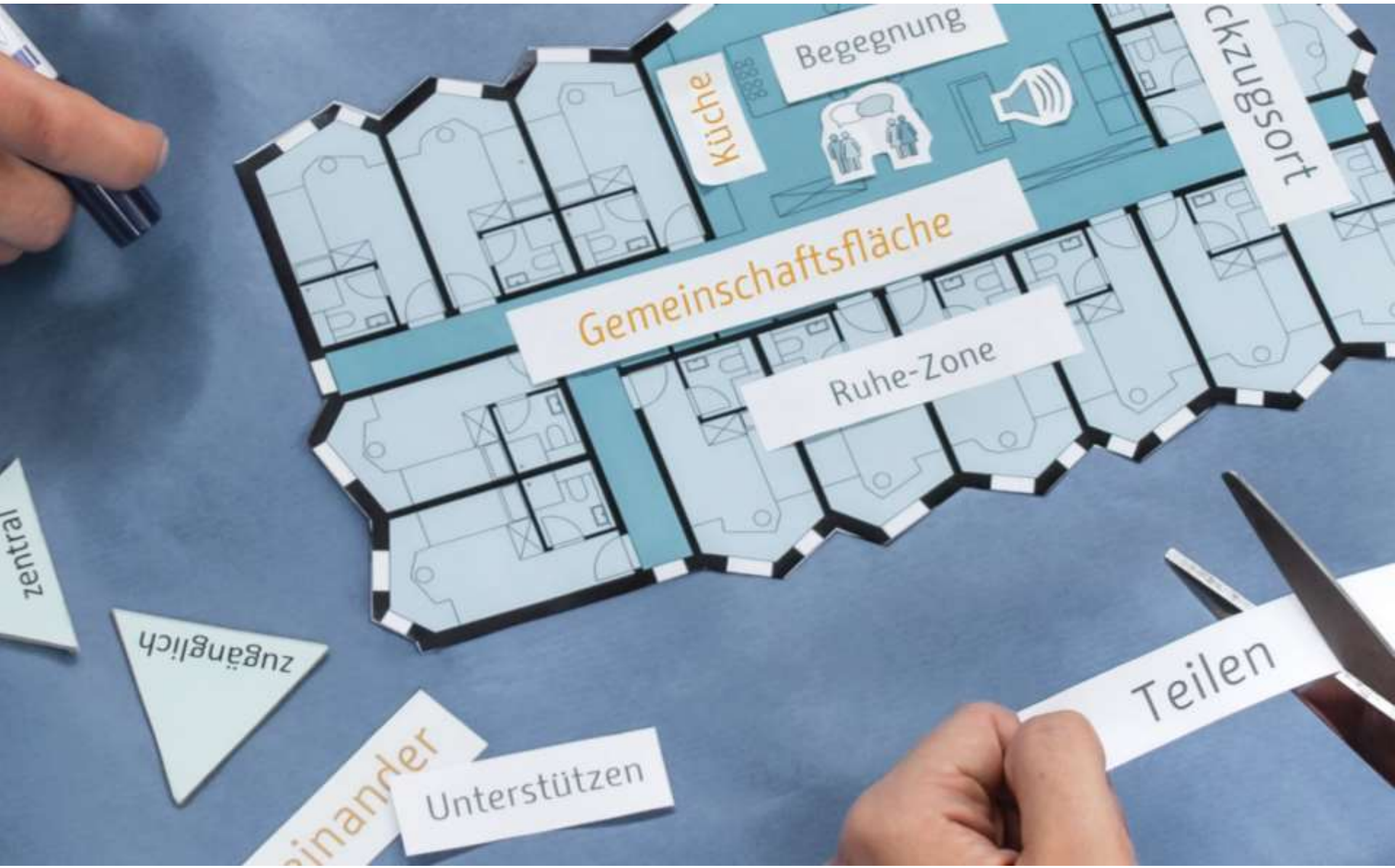
STATTBAU entwickelt bauliche Konzepte mit ökologischem und sozialem Anspruch, gibt Impulse zur baulichen, sozialen und kulturellen Erneuerung, und agiert als Schnittstelle zwischen Land Berlin, Wohnungs- und Sozialwirtschaft

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



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

Gemeinschaftlich Wohnen in der Cluster-Wohnung



Wer hat die Cluster-Wohnung erfunden?



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, «Volkküchen», 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...](#)

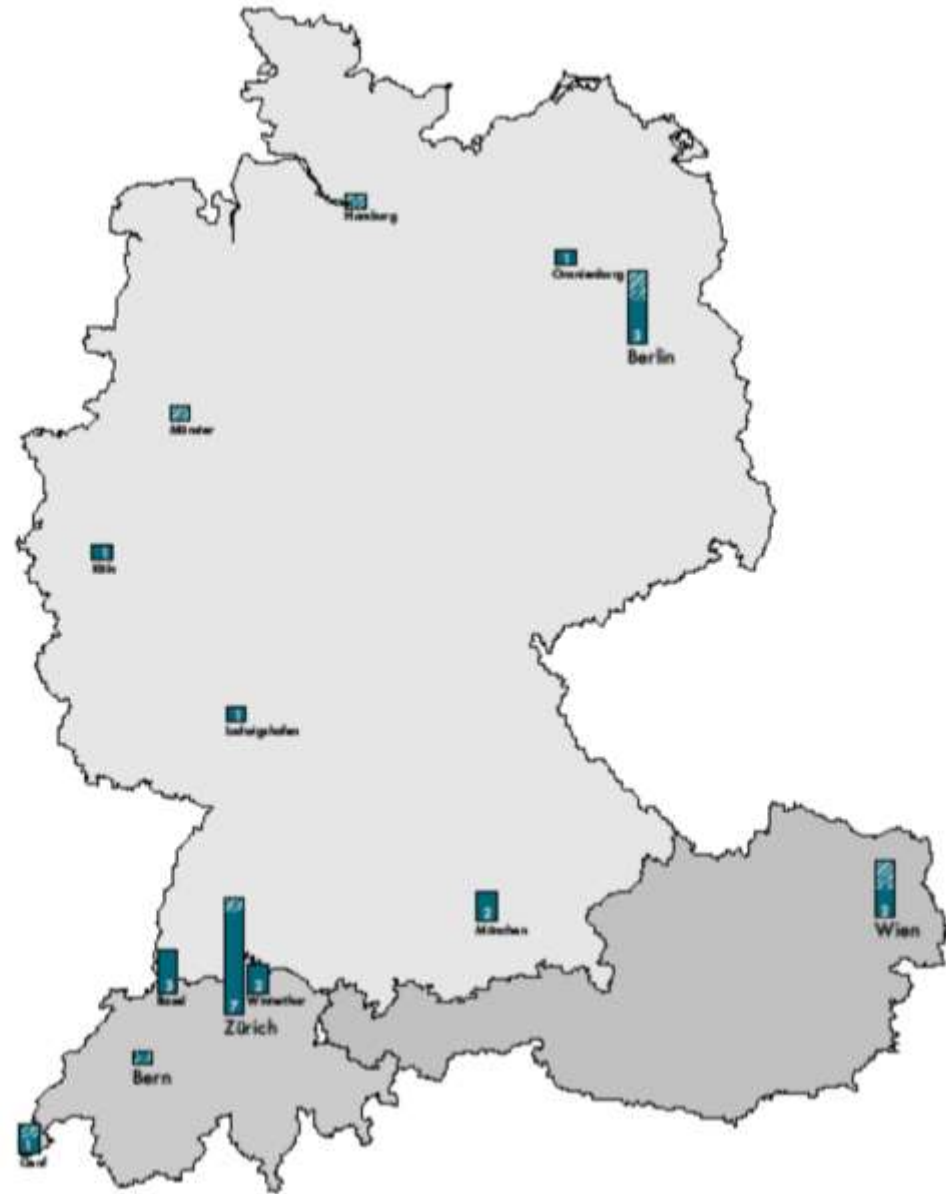
Eine populäre Antwort auf die Frage: Wie wohnen wir morgen?



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

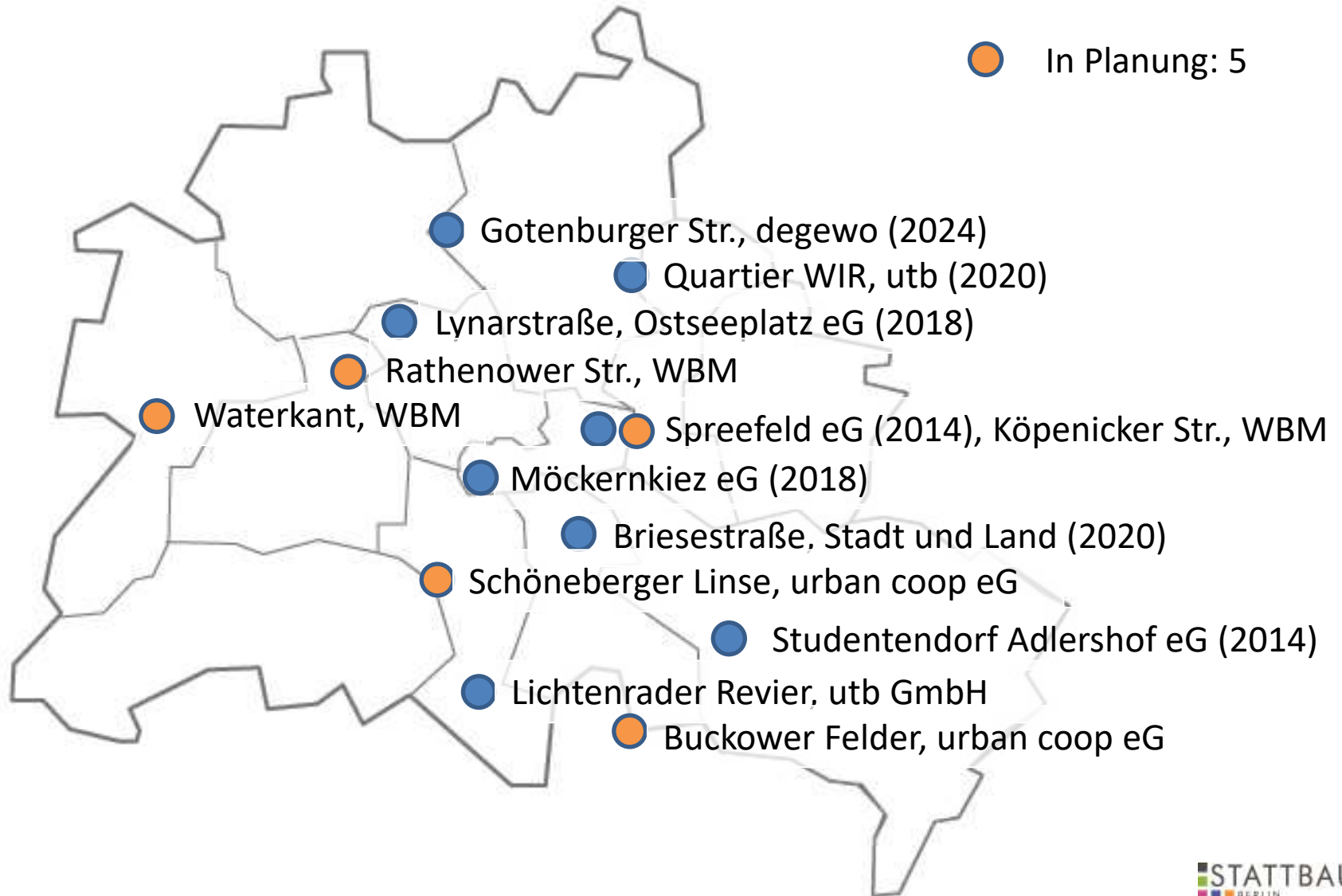


Cluster-Wohnungen in Berlin

(Projekte, Stand 2024)

● Fertiggestellt: 8

● In Planung: 5



Beispiel: Cluster-Wohnung im Möckernkiez, Kreuzberg

- Möckernkiez eG
- Fertigstellung 2018
- 14 Wohnhäuser mit 471 WE
- Keine Wohnbauförderung
- **6 Cluster-Wohnungen** mit 180 m² und je 4 privaten Einheiten mit 24-32 m²
 - Gruppenmietvertrag
 - Cluster-Wohngruppen:
 - **Ältere (lebendig altern e.V.): 7 Personen auf 2 Etagen**
 - Junge Familien
 - Betreutes Wohnen für Jugendliche (sozialer Träger)

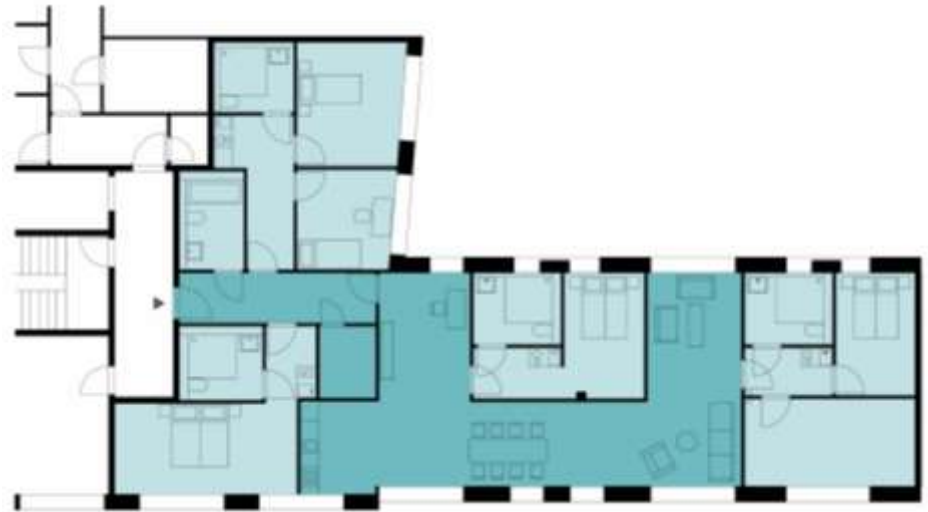


Foto: Christian Muhrbeck

Beispiel: Gemeinschaftswohnen im Wedding, Wedding

- Am Ostseeplatz eG
- Fertigstellung 2019
- 98 Wohnungen
- **Cluster-Wohnungen auf 5 Etagen**
- 4 (Sozial)Gewerbe im EG
- Freifinanzierte Wohnungen im Dach
- Innovation: Holz-Hybrid-Bau



<https://ostseeplatz.de/haeuser/lynarstrasse/>

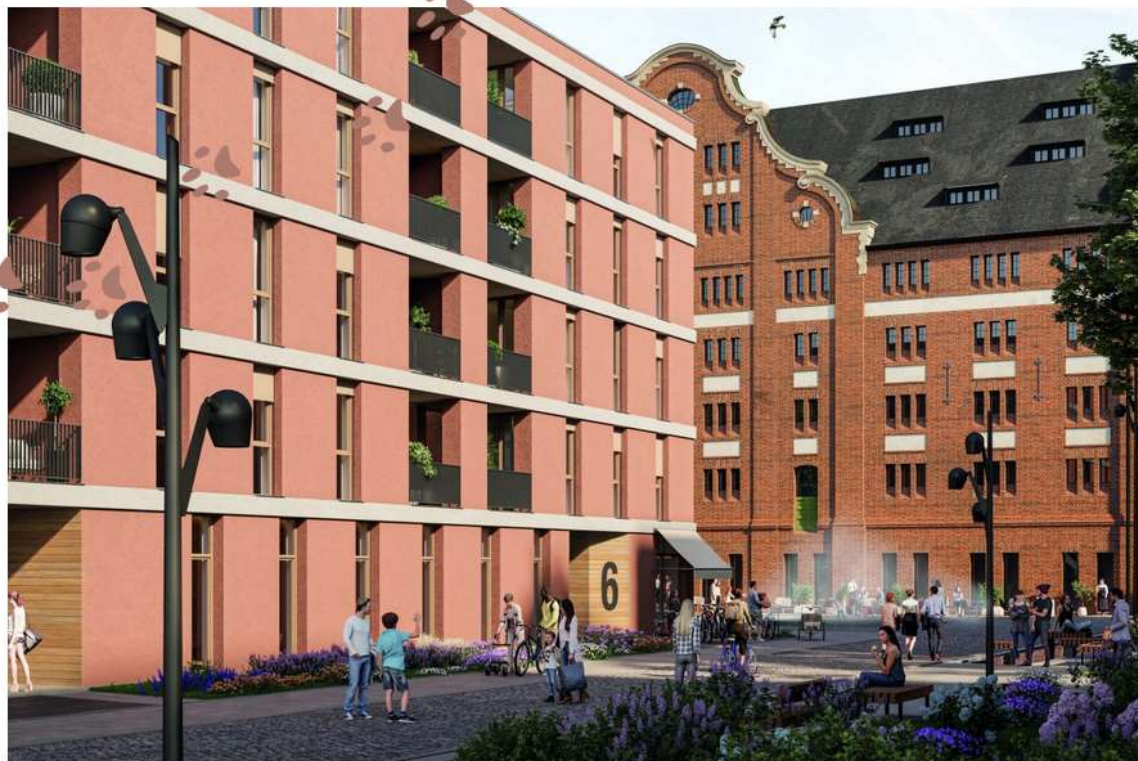
Beispiel: Quartier W.I.R, Weißensee

- begeno16 eG
- Fertigstellung 2020
- 5 Gebäude mit versch. Wohnungen für 250 Menschen
- **Cluster-Wohnungen**
 - für Geno-Mitglieder
 - an soziale Träger vermietet
- Aktuell: 1 Cluster-Wohnung frei mit 8 privaten Einheiten:
 - Gesamtfläche 208,83m²
 - Miete (warm); 3.237,25 €
 - Pflichtanteile: 105.000 €
- Multifunktionsraum, Bewegungsbad, Werkstatt ...



Beispiel: Super 8 Inklusiv WG, Lichtenrader Revier

- utb GmbH
- Fertigstellung 2024
- 4 Gebäude mit 200 Wohnungen (1-, 2-, 3-, 4- und 5-Zimmer)
- **3 Cluster-Wohnungen**
 - Inklusive WG der Wajekama Stiftung



- Almenderäume,
Carsharing,
Bewegungsbad,
Werkstatt,
Kindermuseum ...

super 8
INKLUSIVE **WG** LICHTENRADE

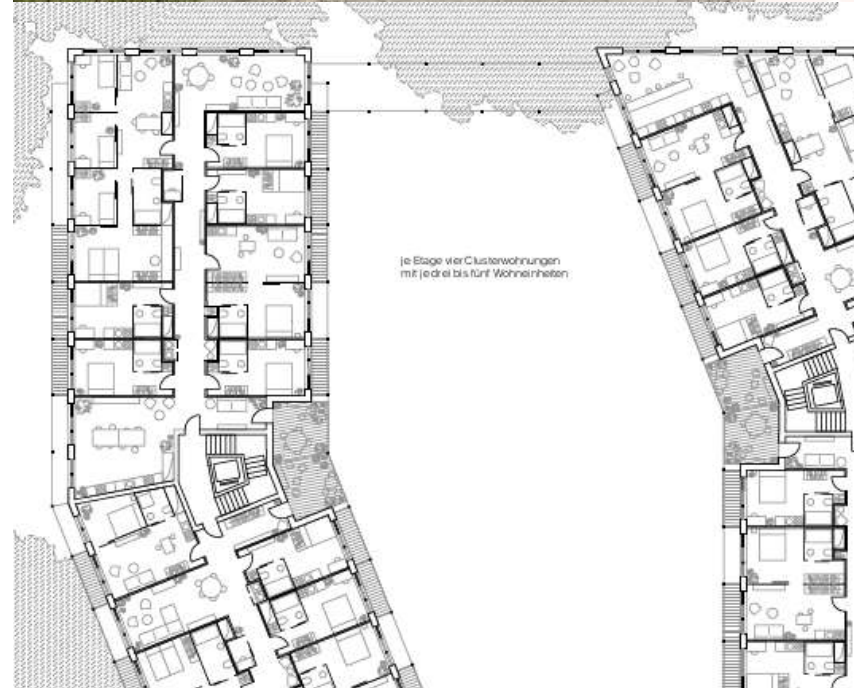
In Planung: Wallenstein, Karlshorst

- GSP eG
- Geplante Fertigstellung: 2026
- 197 Wohnungen (2 – 9 Zimmer, 42 – 183 m²)
- **100 WBS-Wohnungen**
- **7 Cluster-Wohnungen**
- Miete (kalt): 7,00-14,50 Euro/m²
- Pflichtanteil: 1.150,00 Euro/m²
- Besondere Vergabe an auf dem Wohnungsmarkt diskriminierte Menschen
- Kita, Gemeinschaftsküche, Werkstatt, Garten ...



In Planung: GIB, Baumschulenweg

- Ostseeplatz eG
- Geplante Fertigstellung: 20...?
- Bruttogeschossfläche: 5.000 m²
- **100 % WBS-Wohnungen**
- **100 % Cluster-Wohnungen**
- Vermietung der WBS-140-Wohnungen an soziale Träger
- Kita, Gemeinschaftsräume, Garten ...





Gemeinschaftliche Küche

**Prinzip Cluster:
Großzügige
gemeinschaftliche
Flächen**

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



Wohnzimmer

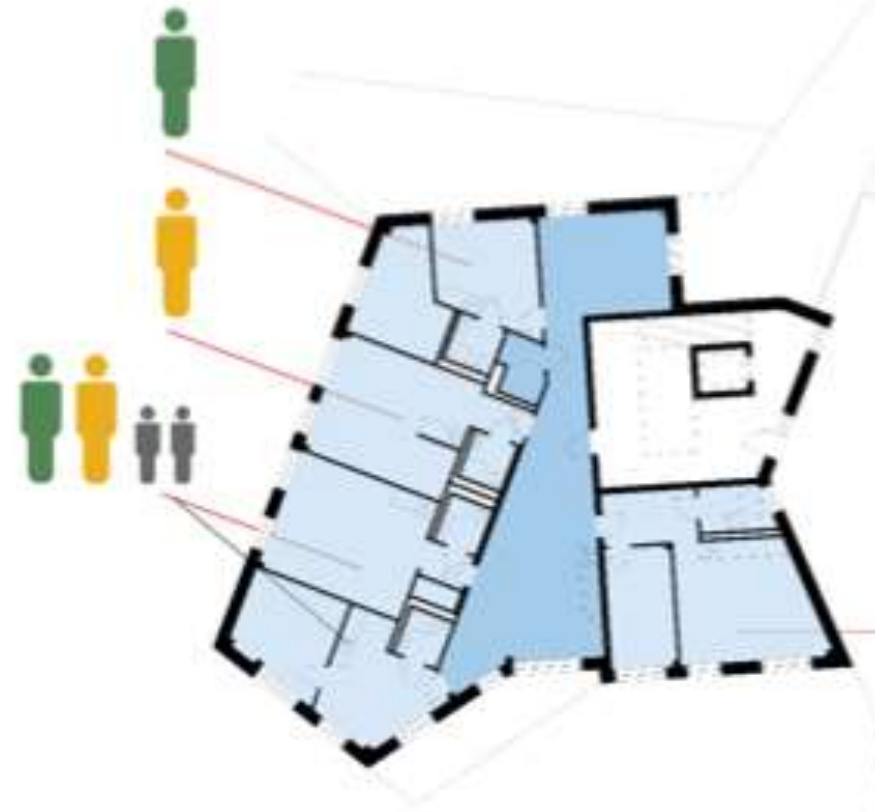


Arbeitsbereich & Gäste WC





... mehr flächen-
sparsame
gemeinschaftliche
Flächen

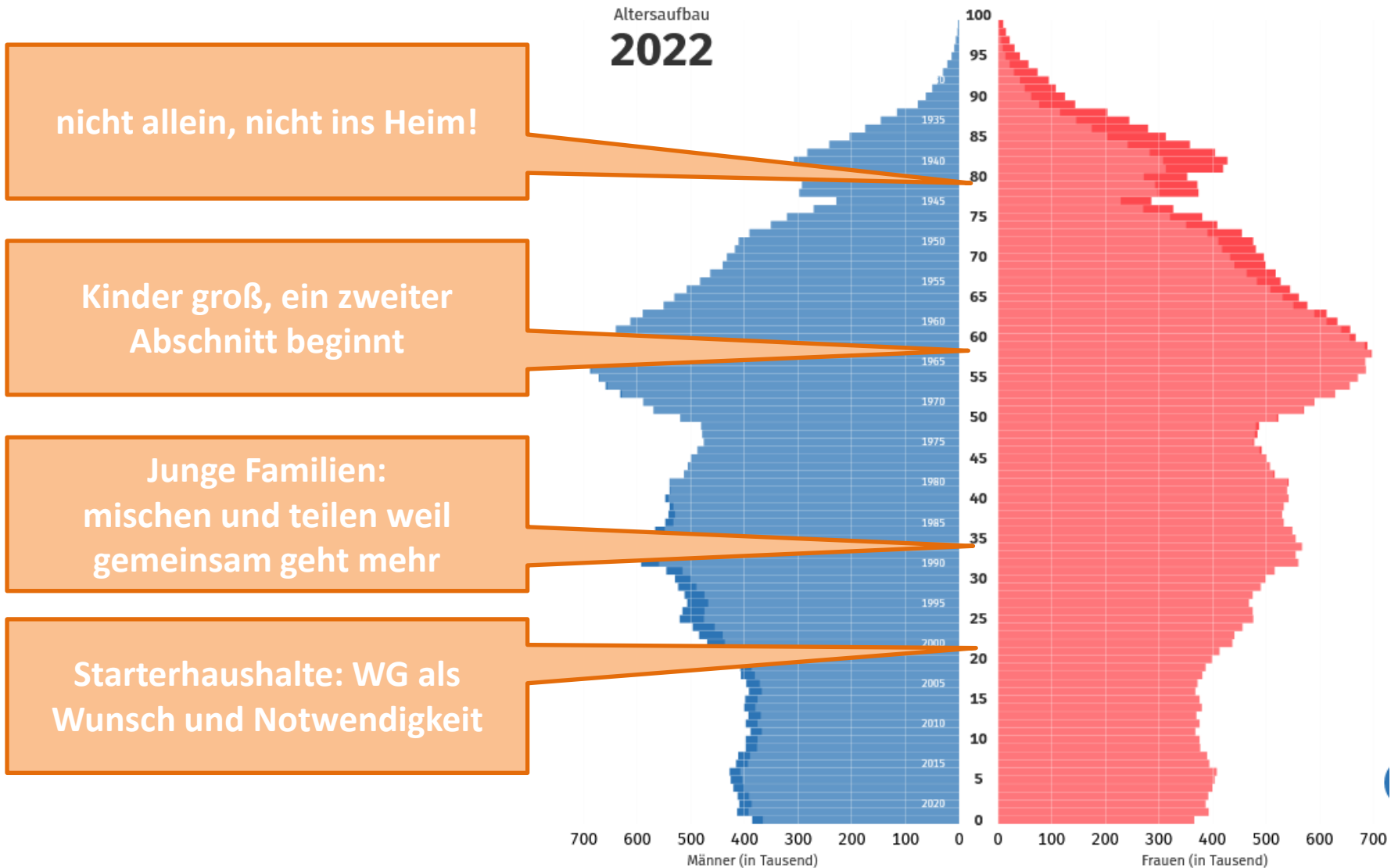


Prinzip Cluster: Privat genügsam ... von spartanisch bis Loft



Genossenschaft StadtErle, Basel; Genossenschaft mehr als wohnen, Zürich; Abb.: F. May

Warum? Wachsendes Interesse und Nachfrage in allen Generationen

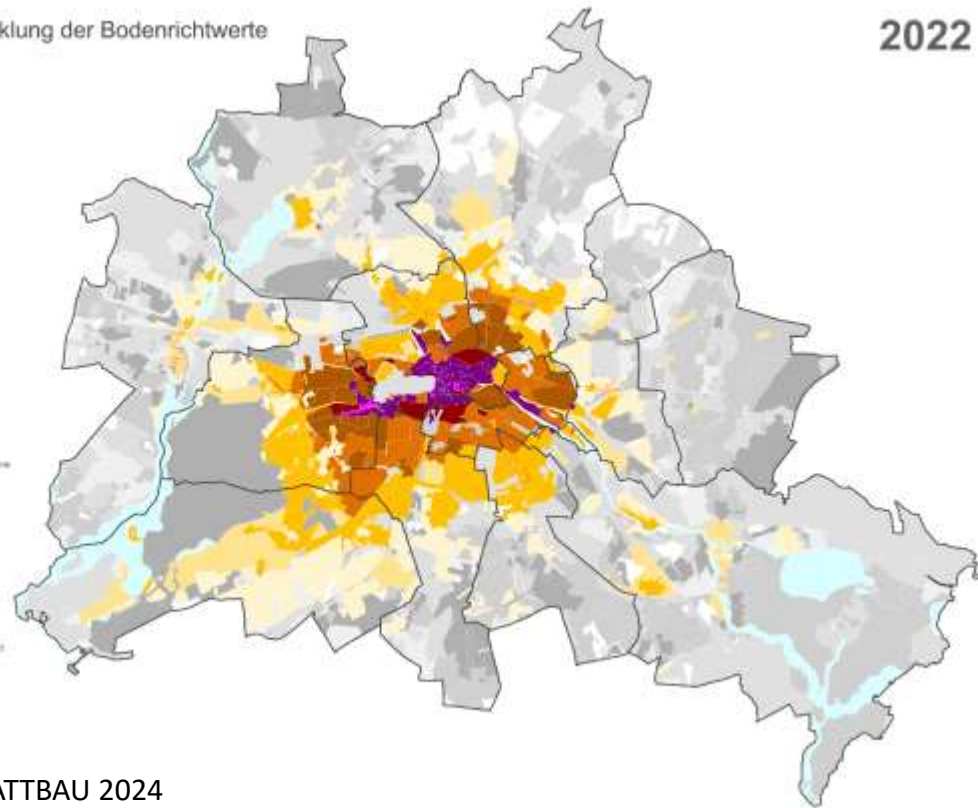
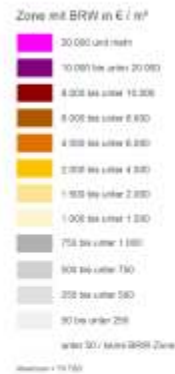


Quelle: Statistisches Bundesamt (DeStatis, 2023): Bevölkerung in Deutschland

Wünsche und Notwendigkeiten für gemeinsam kleiner wohnen:

- Steigende Mieten
 - Steigende Bodenpreise
 - Steigende Baukosten
 - Flächenknappheit
 - Endliche Ressourcen
- Zukunftsfähige Wohnversorgung: bedarfsgerecht, vielfältig, bezahlbar, flächensparsam, dauerhaft, selbstbestimmt
- Zukunftsfähige Stadtentwicklung: verdichtet, ressourcen-effizient, kooperativ und lebendig

Berlin - Entwicklung der Bodenrichtwerte
(2002 bis 2022)



2022

Quelle: STATTBAU 2024

15 Jahre Netzwerkagentur GenerationenWohnen:

- Hohe Nachfrage: Gemeinschaftlich wohnen zur Miete
- Hohe Nachfrage v.a. von Menschen über 60 Jahre

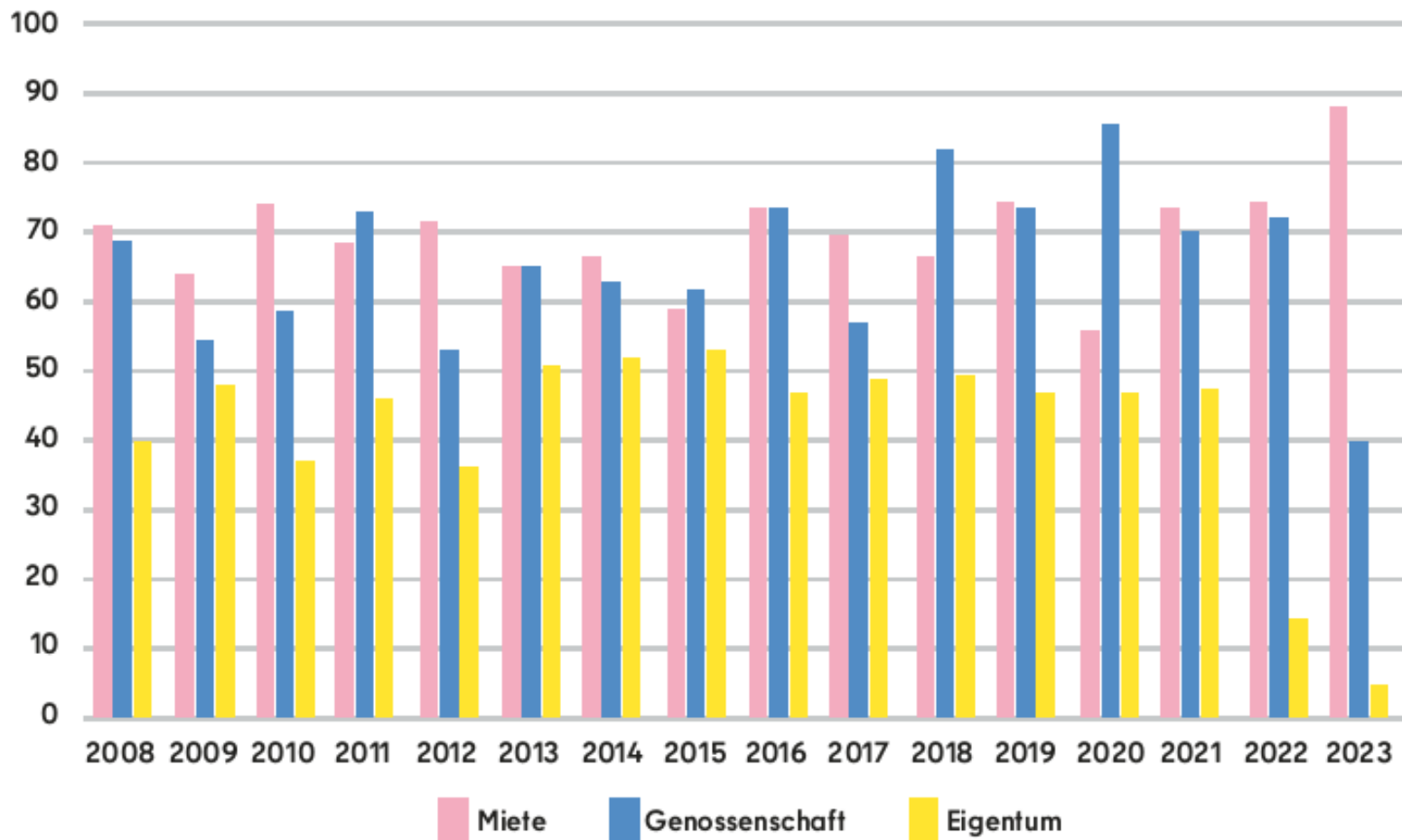


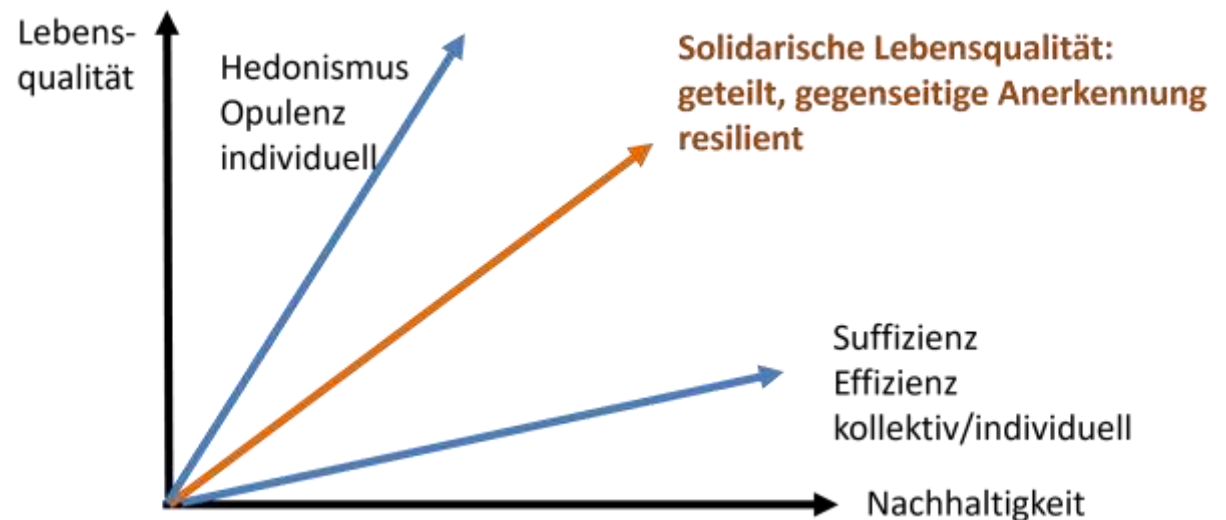
Abb. 4: Nachgefragte Organisationsformen in Beratungsgesprächen 2008-2023;
eigene Auswertung

Gemeinschaftlich bezahlbar gut wohnen

- wie kann die Cluster-Wohnung das leisten?

1. Gemeinschaftlich gut wohnen

- = Teilen + Rückzug
- Weder Zwangskommune noch anonymes Mikroapartment
- Hohe Wohnzufriedenheit: „insgesamt mehr Raum“!
- Gemeinschaftsräume mit Nischen / parallele Funktionen
- Private Bäder minimieren Konfliktpotential
- „Luxus-WG“



2. Gemeinschaftlich bezahlbar: Teilen und Reduzieren

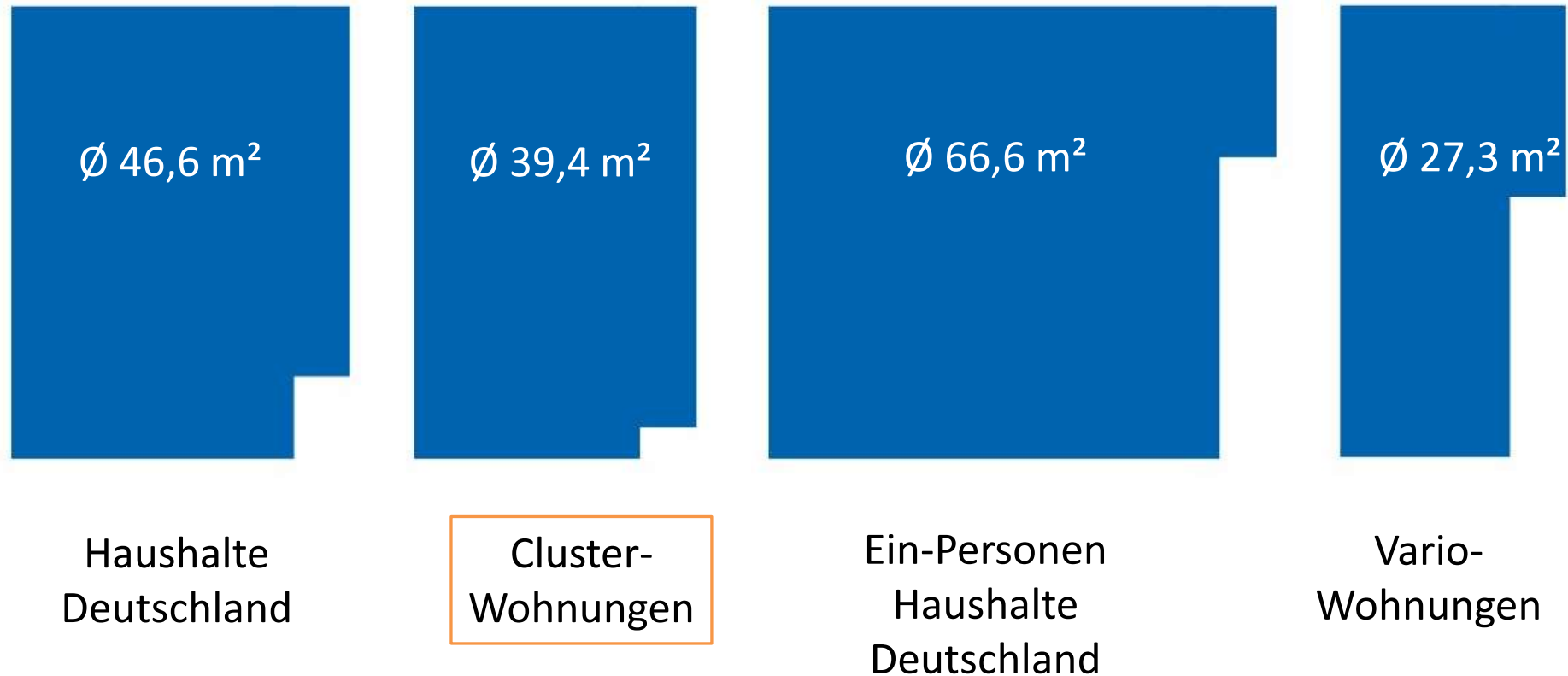
- Kostensenkend
 - Weniger Wohnfläche
 - Weniger Erschließungsfläche
- Kostenhebend
 - Mehr Sanitär- und Küchen(räume und -anschlüsse)
 - Mehr Schallschutz, Brandschutz

**→ Effizienz + Redundanz = Flächen sparen aber nicht zu klein:
Gut und gemeinschaftlich brauchen Platz!**

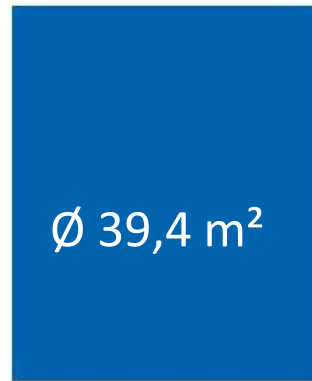
→ Größte Kostenhebel:

Ausbaustandards, vertikale Planung, Skaleneffekte

Flächenverbrauch: Wohnfläche pro Person



**Durchschnitt
Cluster-Wohnungen
(Daten FHP 2020)**



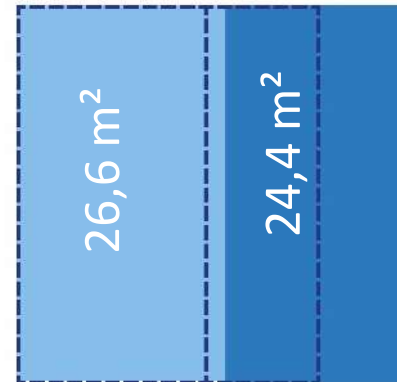
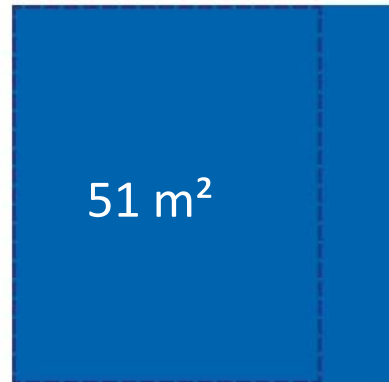
Fläche gesamt



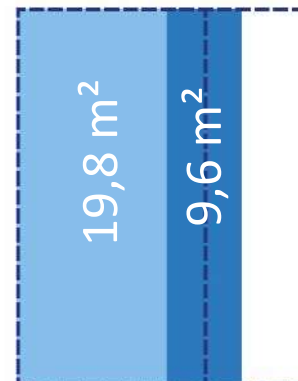
Privat

Gemeinschaft

**mehr als wohnen
(2014)**



**wagnisART
(2016)**

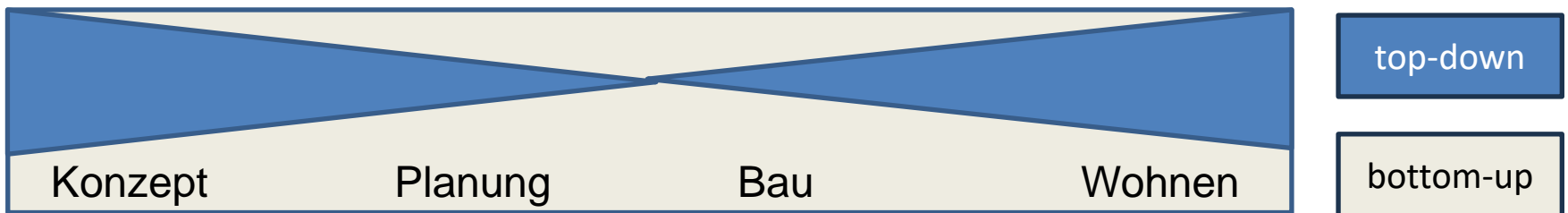


3. Gemeinschaftlich alles bestimmen? Der Planungsprozess

Nutzer:innen: Wieviel Quadratmeter kann ich mir leisten? Was brauche ich privat, was will ich teilen?

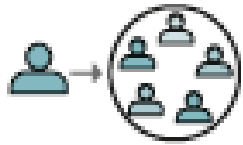
- Beteiligung erhöht Akzeptanz aber muss man sich leisten können
- Individuelle Kompromisse und Schmerzgrenzen bedingt übertragbar

→ Balance aus Beteiligung und professioneller Planung



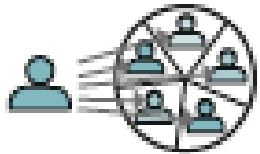
z.B. an **zukünftige Nutzer:innen** denken: „**Niemand plant seine eigene Wohnung**“ (Genossenschaft wagnisART, München)

4. Gemeinschaftlich gut: Verträge und Vermietung für Gruppen



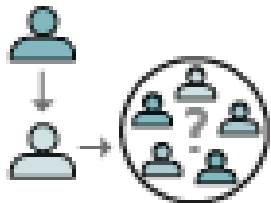
Gruppenmietvertrag
(e.V, GbR, ...)

Wohngruppe als e.V.
oft genutzt; einfach für Vermieter;
Gruppe entscheidet, finanziert und
haftet kollektiv



Einzelmietvertrag

Notwendig für **Wohnbauförderung**
(Abgeschlossenheitserklärung);
Gemeinschaftsflächen förderbar,
Herausforderung: Gruppen
mischen mit/ohne WBS



Vermietung an
soziale Träger

Bewährtes Modell, stabile
Vermietung

5. Prinzip Cluster: funktioniert am besten in Gemeinschaft

Organisation: Starke Gruppen

- (Mit)Bestimmungsrechte bei (Nach)Belegung etc.
- Unterstützung der Vermietung: Moderationsprozess für Gruppen (Kennenlernen, Kerngruppe, Reservierung, Beteiligung, Party)

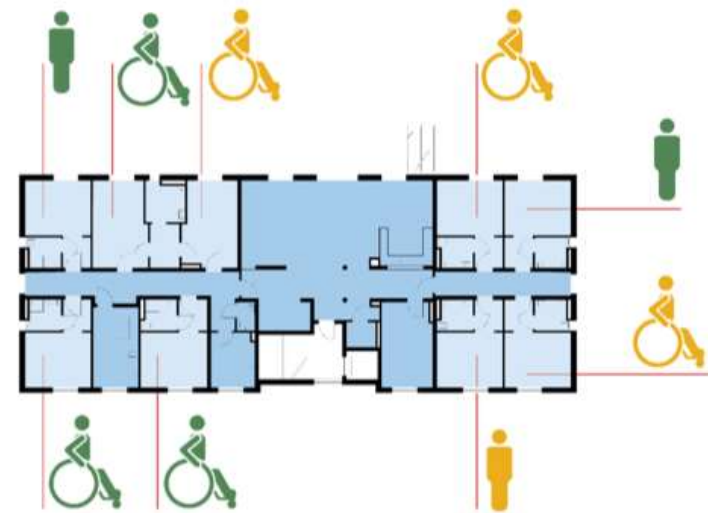
Architektur: Mehr als eine Wohnung

- Vielfalt der Grundrisse für verschiedene Bedarfe
- Breiter Mix an Wohnungen
→ Umzug statt Umbau
- Gemeinsame Infrastrukturen
Räume und Angebote für Teilen



Fazit: Cluster-Wohnungen bieten Mehrwerte

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



Inklusiv wohnen Köln, GAG; Prytula et al 2020

Wohnen der Zukunft: Einfach Mehr durch Teilen!

Gemeinschaftsraum ist Wohnzimmer, Küche, Spielzimmer
z.B. 16 m² pro Kopf = 220 m² für alle 14 Bewohner:innen



... und es funktioniert: Umzug im Cluster

spree wg 1 | Spreefeld eG

Gesucht: Zwei neue Mitbewohner:innen mit Lust auf Gemeinschaftssinn in Groß-WG mit 8 Frauen, 6 Männer und 4 Kinder:

- Private Wohneinheit: 54 qm (eigenes Bad, Küche, 19 qm Terrasse)
- Nutzung der Gemeinschaftsflächen
- Miete (warm): 811,79 €
- Pflichtanteile Genossenschaft: 88.000 €

Angepasst: zuvor **Ringtausch** (Rochade) innerhalb der Cluster-Wohnungen für Anpassung an veränderte Wohnbedarfe



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

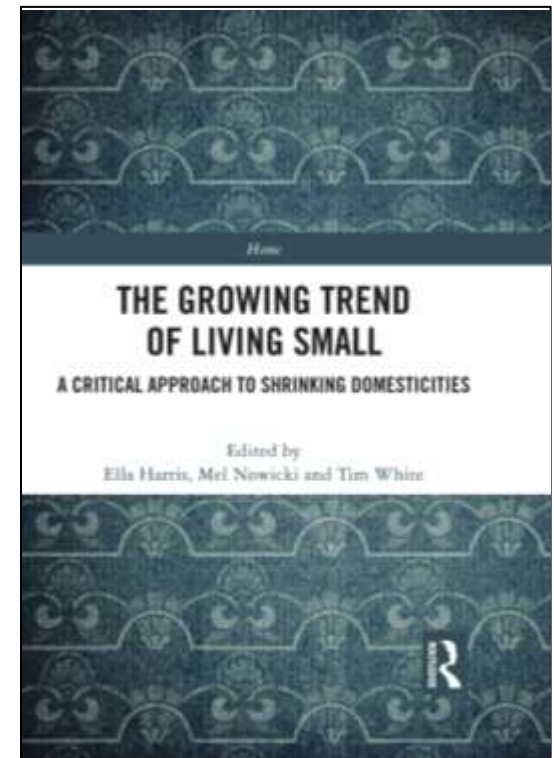
Mehr Info: www.netzwerk-generationen.de
und Publikationen zum Thema Cluster-Wohnungen:



Download unter:
<https://www.bsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/zukunft-bauen-fp/2020/band-22-dl.pdf?blob=publicationFile&v=1>



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



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