



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 Verwaltungen zum Thema gemeinschaftliches Wohnen. Die **Agentur INKLUSIV Wohnen** berät die Mitgliedsorganisationen des Paritätischen Landesverband Berlin zu Fragen inklusiver und betreuter Wohnformen



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

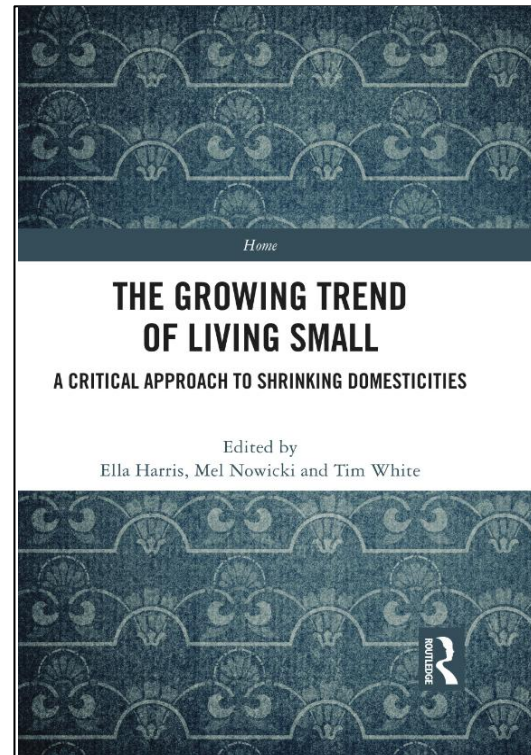
Publikationen zum Thema Clusterwohnungen



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

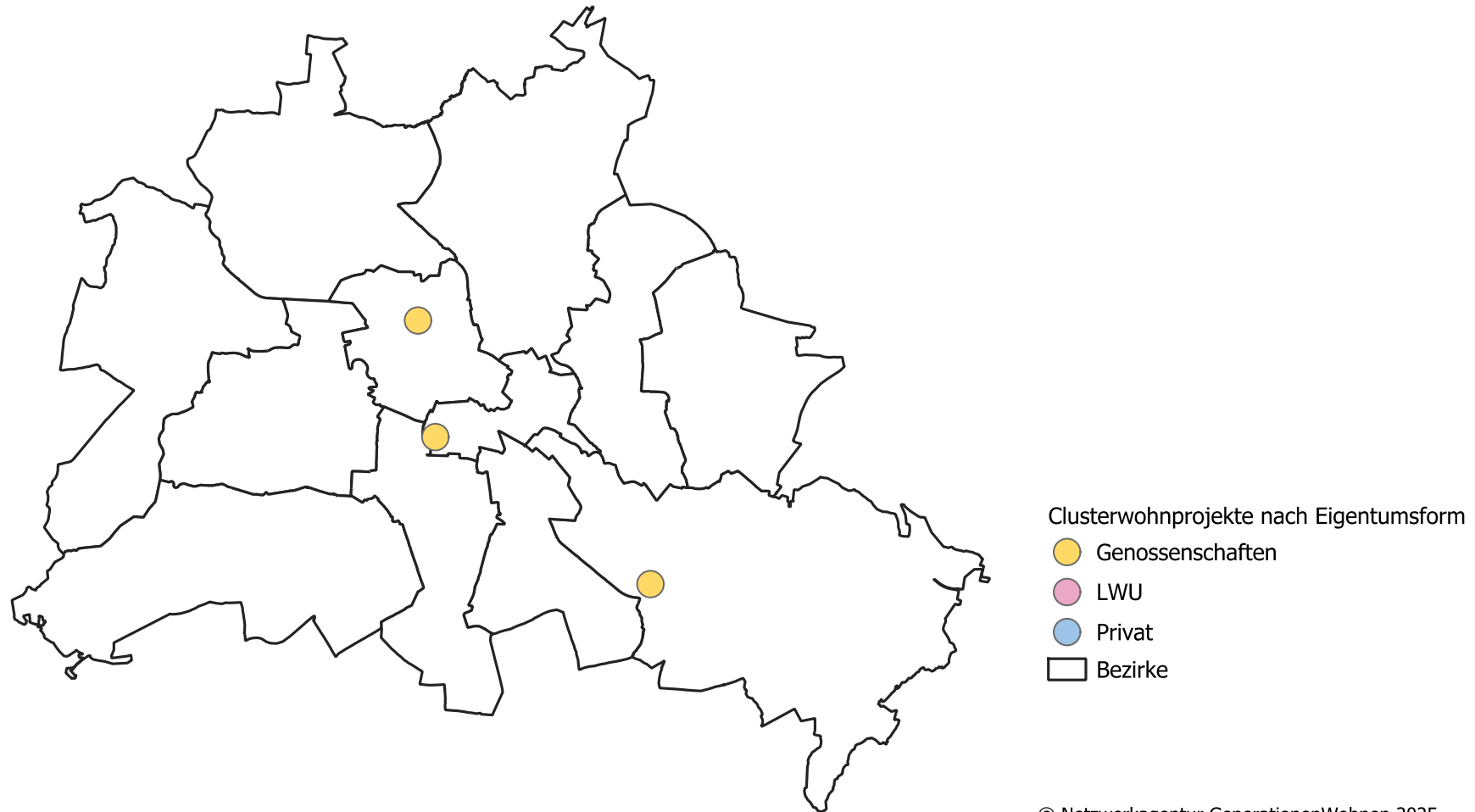


Download unter:
<https://www.netzwerk-generationen.de>

Aktuelle Umfrage: Wie werden neue Clusterwohnungen in Berlin gebaut?

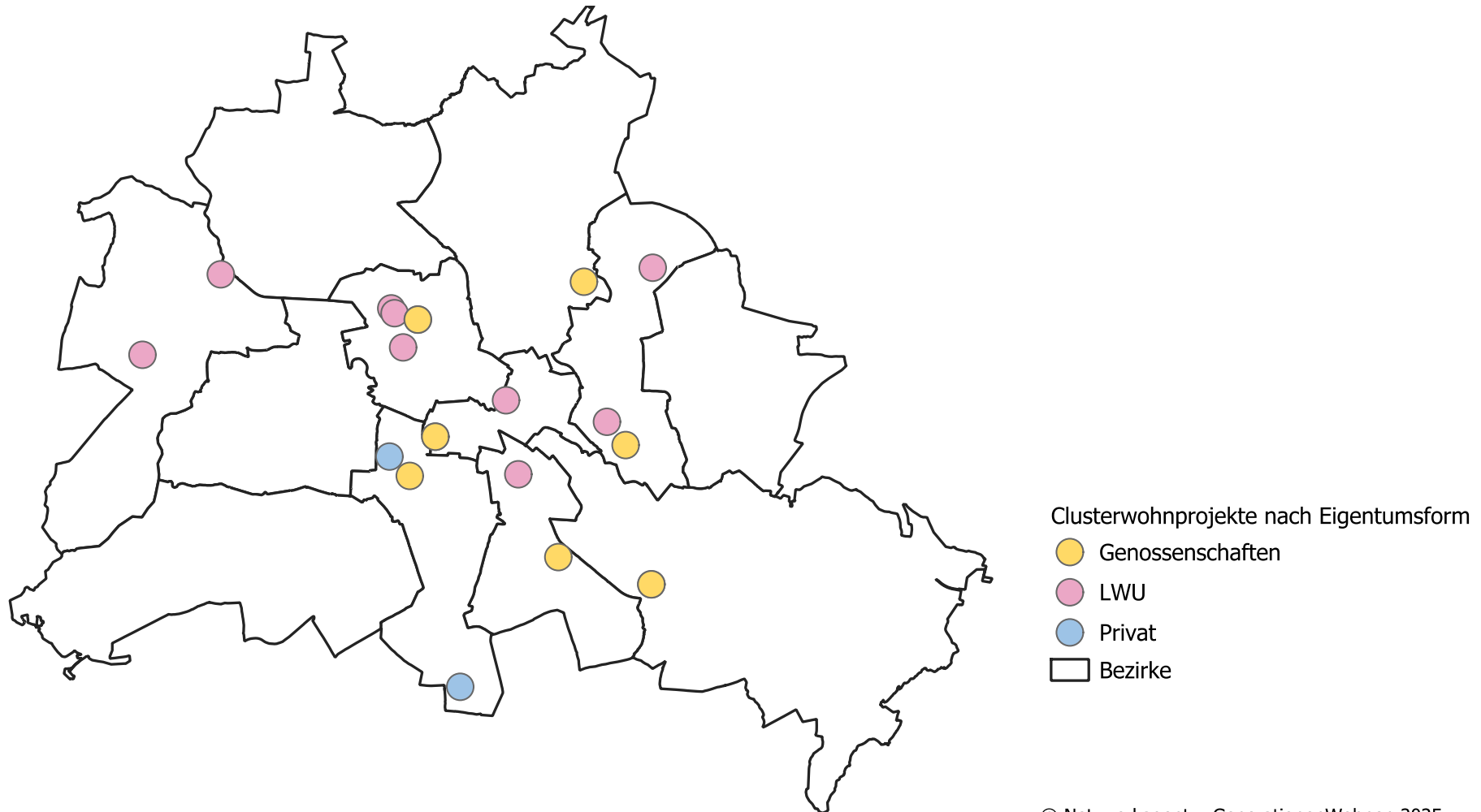
- Durchgeführt durch STATTBAU (Dr. Manuel Lutz, Finn Motzek)
- Bearbeitungszeitraum: September-November 2025
- Anfrage und Flächen-Auswertung von Grundrissplänen
 - 2 private Wohnungsbauunternehmen
 - 5 Genossenschaften
 - 5 Landeseigene Wohnungsbauunternehmen (LWU)
- Ergebnisse der Auswertung durch STATTBAU und ohne Gewähr

Projekte mit Clusterwohnungen in Berlin bis 2018

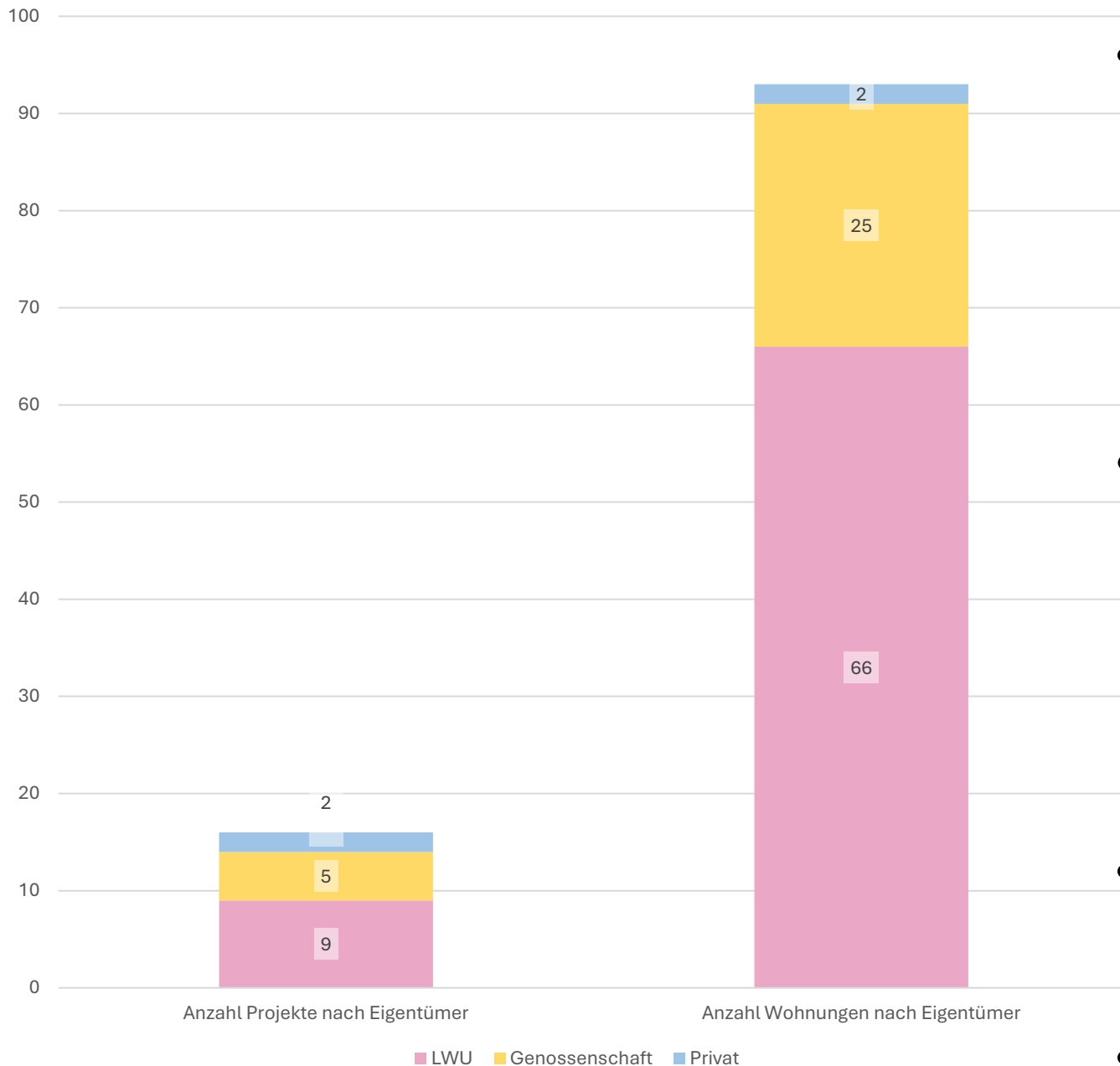


© Netzwerkagentur GenerationenWohnen 2025

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



© Netzwerkagentur GenerationenWohnen 2025



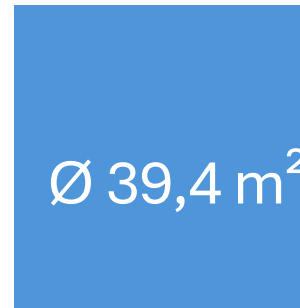
Gebaute Cluster-Wohn-Vielfalt:

- seit 2018 **16 neue Projekte** geplant oder bereits gebaut von
 - Landeseigenen Wohnungsunternehmen
 - Genossenschaften
 - Privaten Unternehmen
- Zielgruppen
 - Interessierte am **Gemeinschaftswohnen**
 - **Ältere** (attraktive Umzugsoption)
 - **Betreutes Wohnen** (soziale Träger)
- **72 Clusterwohnungen** mit Wohnraum für ca. 735 Personen (basierend auf plausibler Belegungsannahme durch STATTBAU)
- **36 verschiedene Grundrisse**

Wohnflächen in Clusterwohnungen

– Tendenz zu kleineren Wohnflächen in Berlin

Wohnfläche
pro Person
(FHP/HTW 2020)

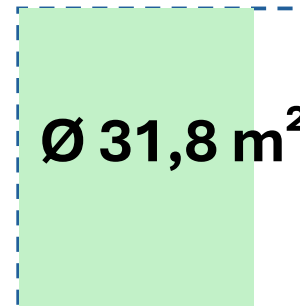


Fläche gesamt

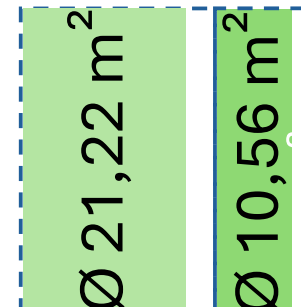


Privat Gemeinschaft

Wohnfläche
pro Person
(STATTBAU 2025)

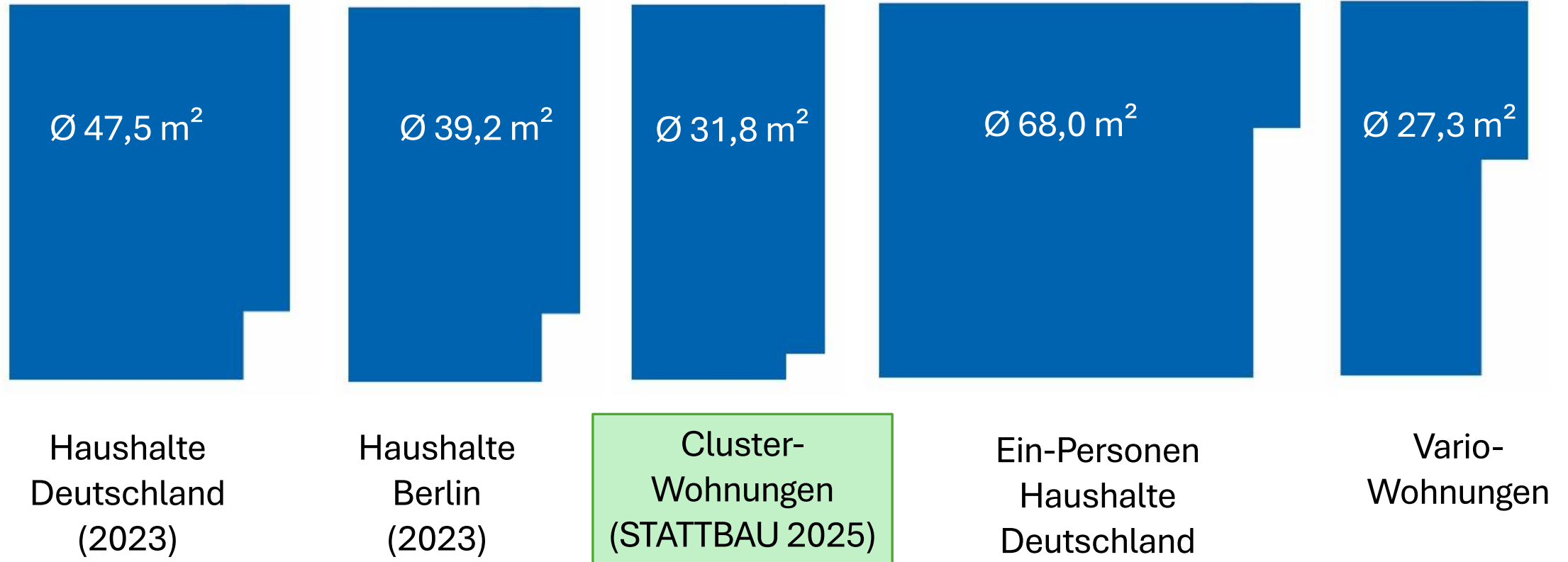


Fläche gesamt



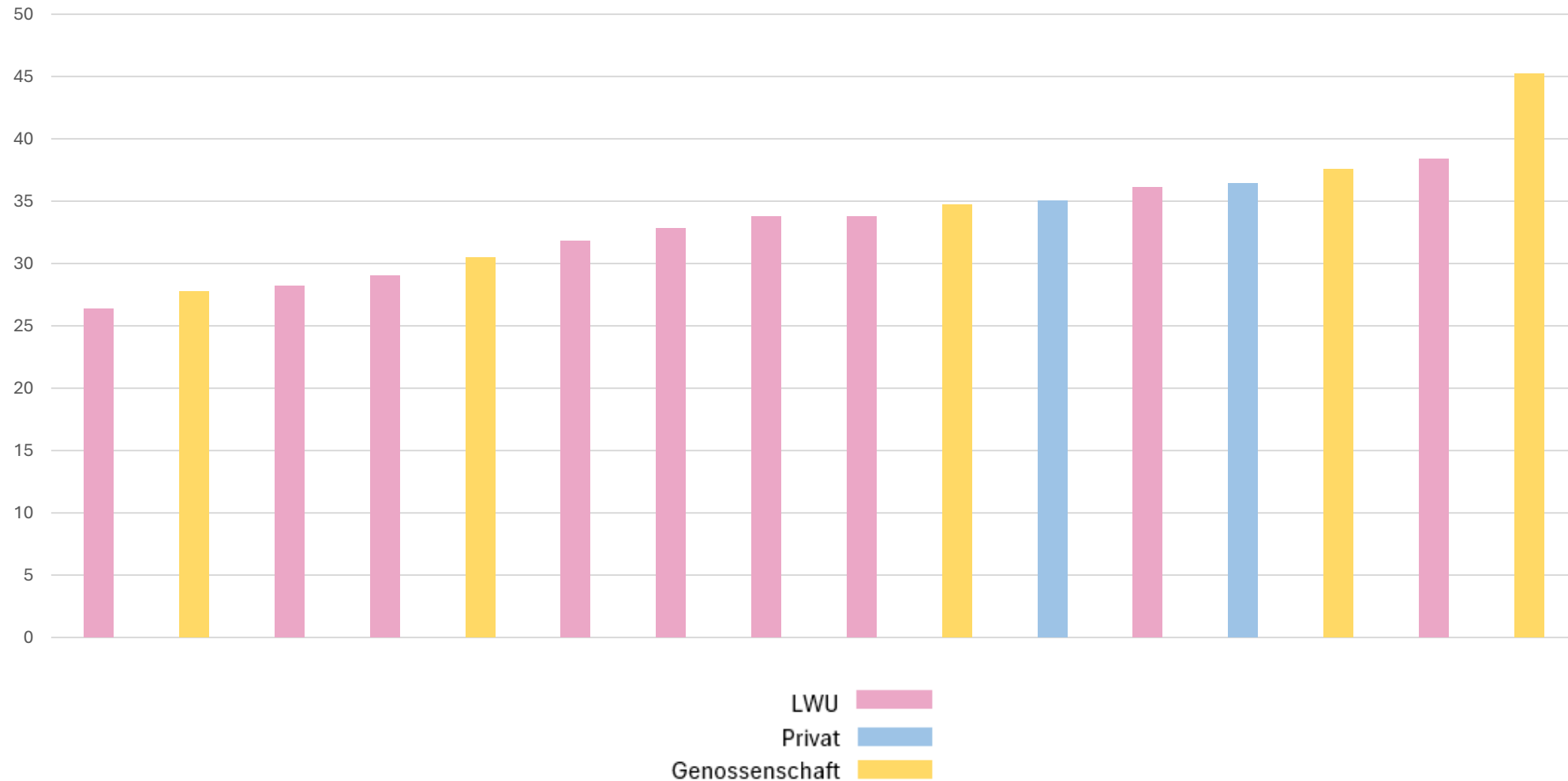
Privat Gemeinschaft

Vergleich Flächenverbrauch: Wohnfläche pro Person



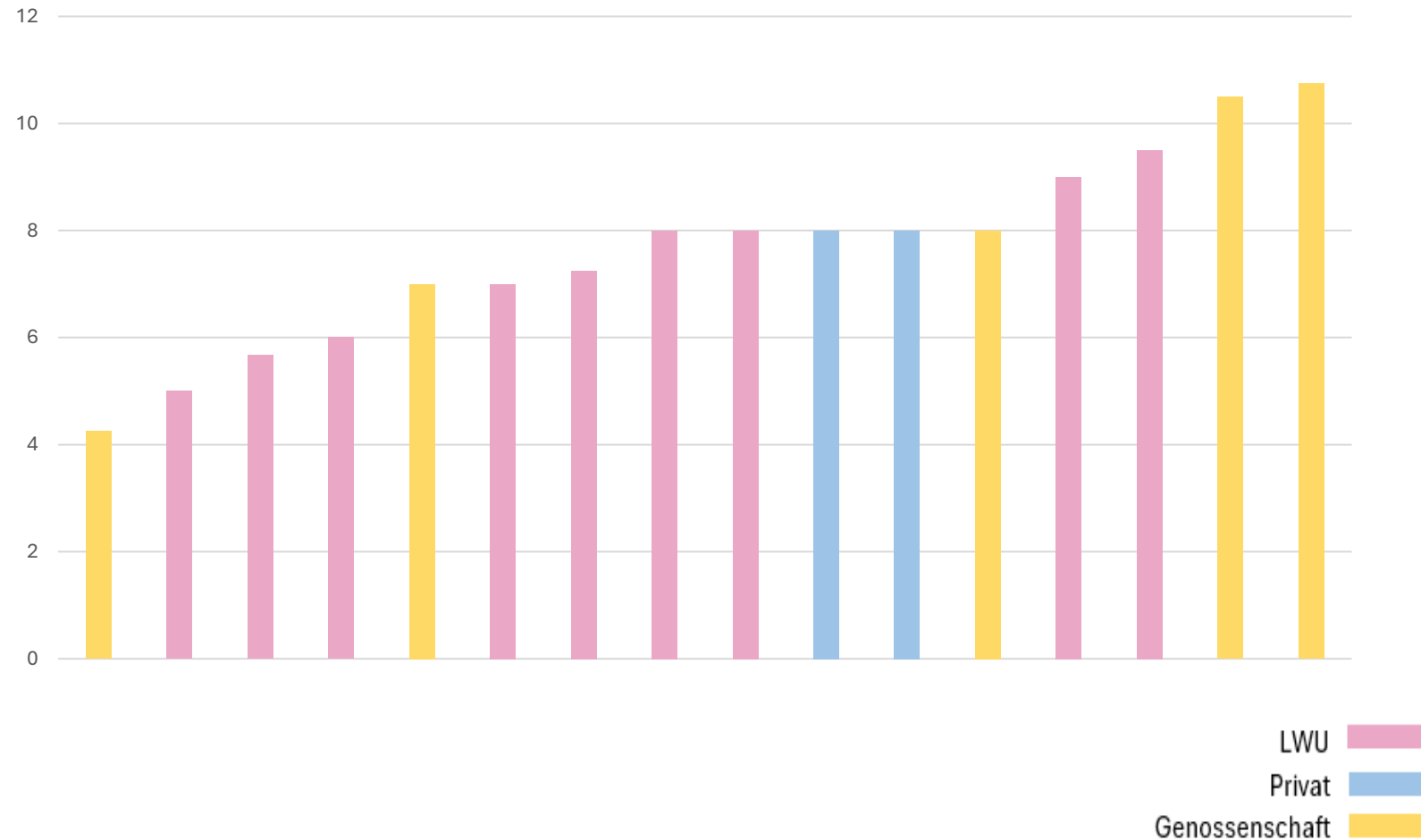
Neue Clusterwohnungen in Berlin - Wohnfläche pro Person von 25 - 45 m²

Fläche pro Person (je Typ) im Schnitt



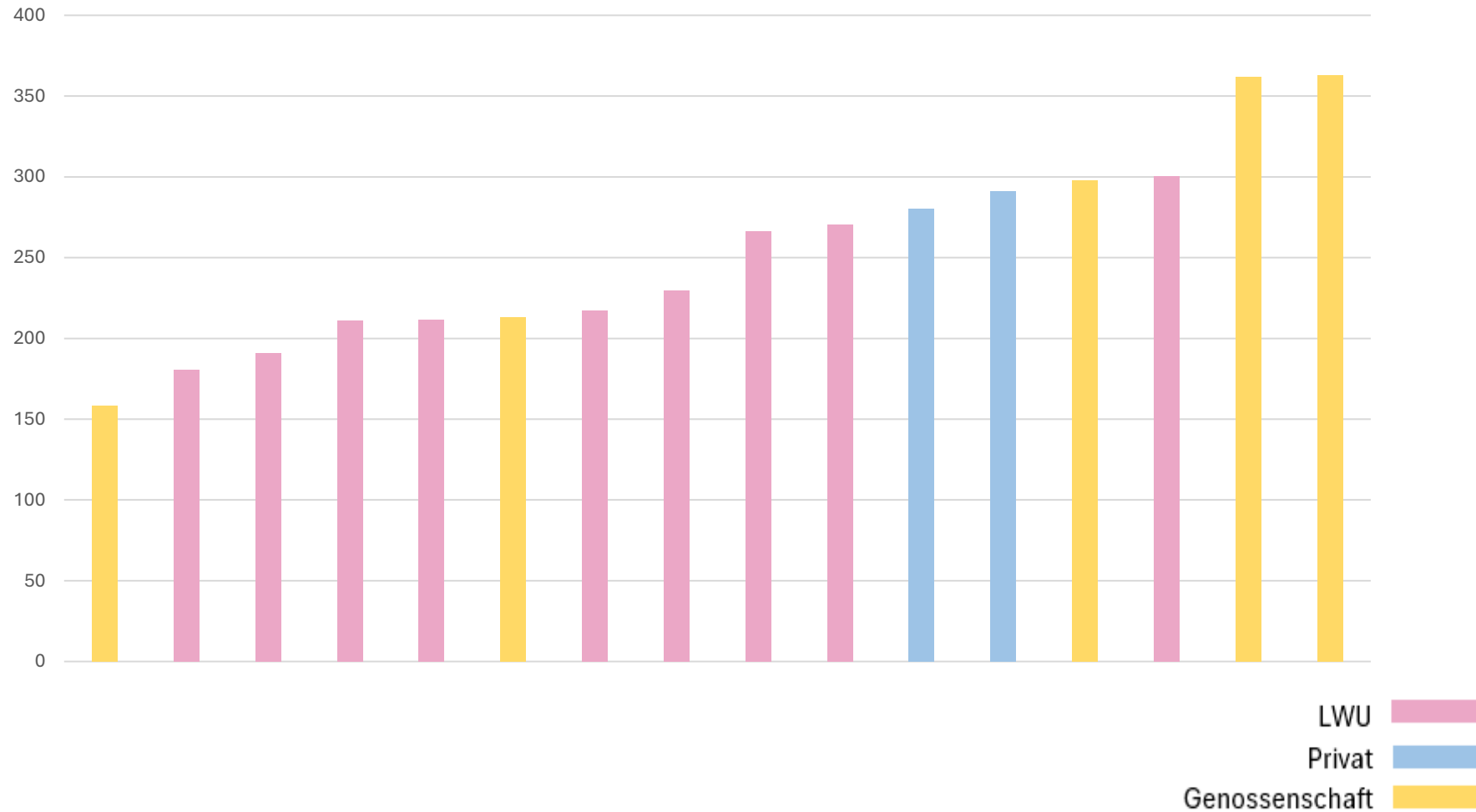
Größe der Wohngruppen – Tendenz zu mittelgroßen Gruppen in Berlin

Bewohner:innen je Clusterwohnung (im Schnitt je Typ)



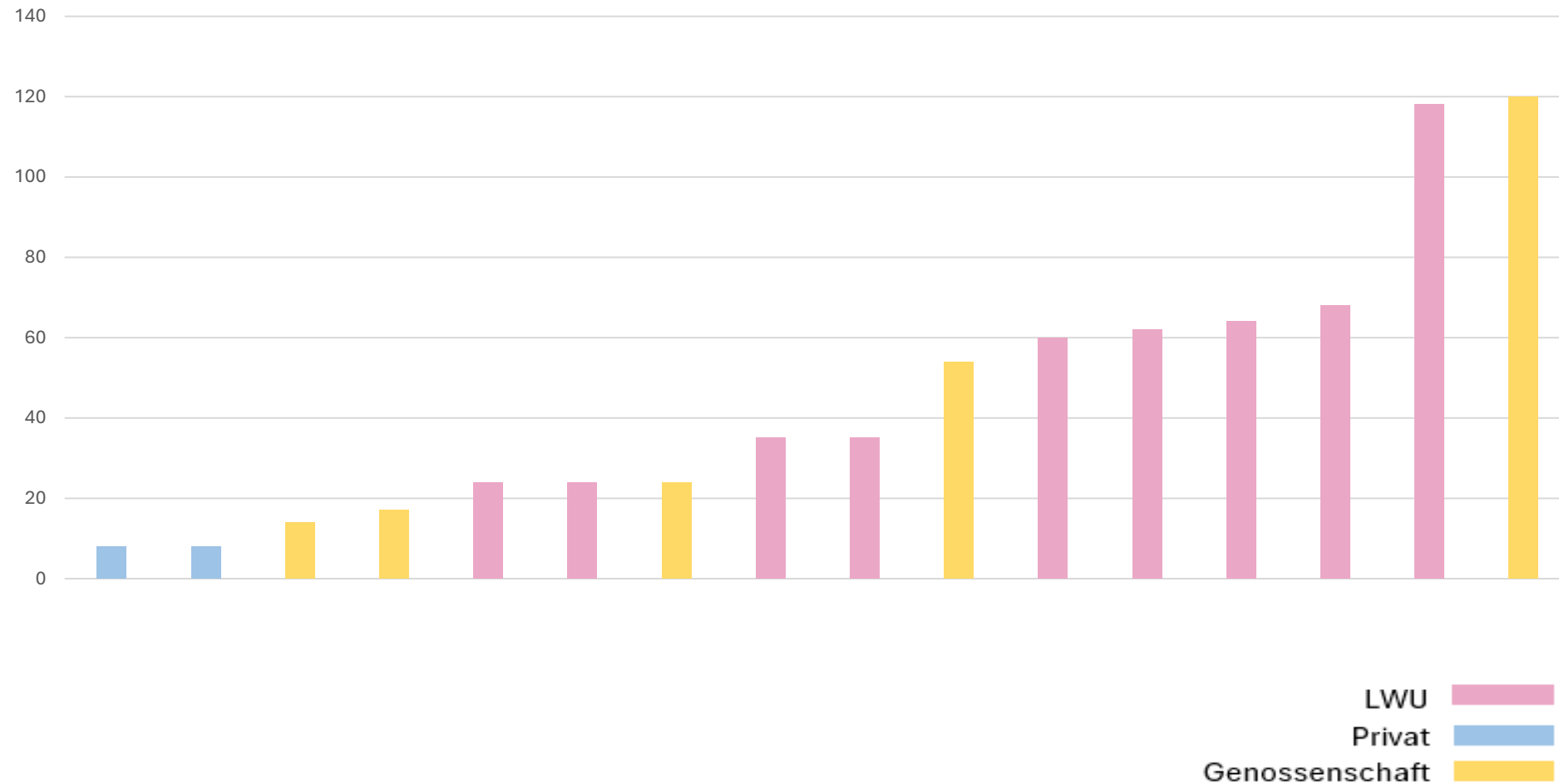
Entsprechend Clusterwohnungen insgesamt immer größer

Fläche Clusterwohnung (gesamt) im Schnitt



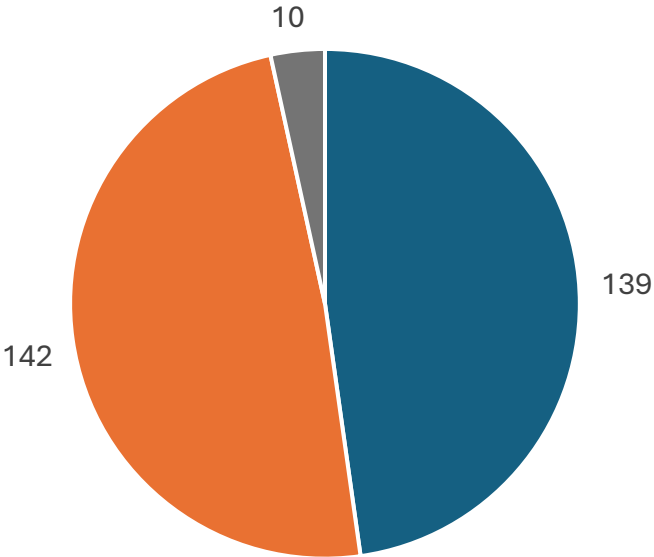
Neue Entwicklung in Berlin: Viele Clusterwohnungen in einem Projekt

Bewohner:innen je Projekt (im Schnitt je Typ)

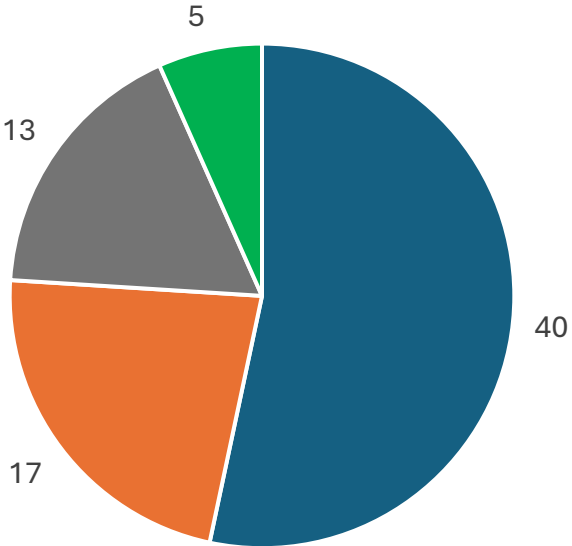


Cluster vor allem für Singles und Paare, wenige für mehr Personen

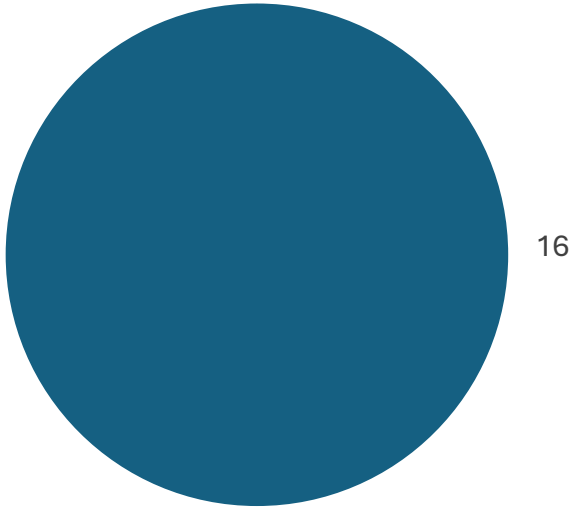
Zimmer je privates Cluster
– Projekte der **Landeseigenen**
Wohnungsbauunternehmen



Zimmer je privates Cluster
– Projekte der **Genossenschaften**



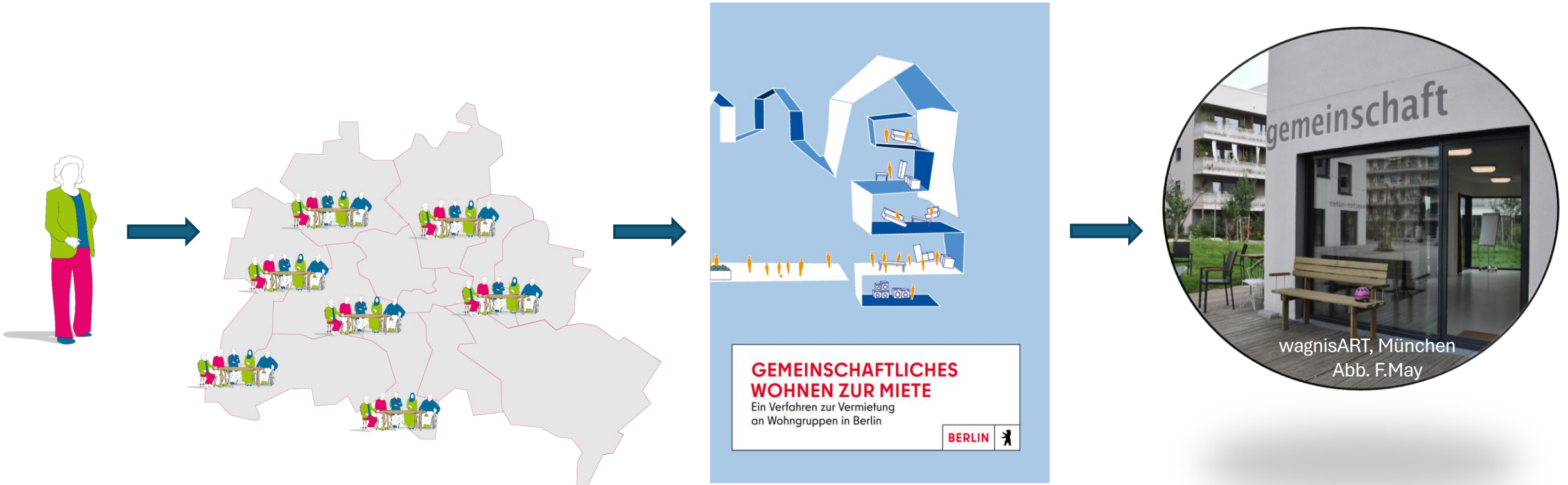
Zimmer je privates Cluster
– Projekte der **privaten**
Wohnungsbauunternehmen



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

Neue Wohnform als Angebot der Wohnvielfalt - aber wie gelingt Clusterwohnen?

... mehr als nur Grundrisse!



Themen der weiteren Umsetzung von Clusterwohnungen

- Wissen der Nutzer:innen in Planung einbeziehen - zur Berücksichtigung von Wohnwünschen und Refinanzierungsanforderungen (soziale Träger)
- Nutzung der sozialen Wohnungsneubauförderung (WBS-Wohnungen)
- Vermietungslösungen: Gruppenmietvertrag, Einzelmietverträge, Zwischenträger
- Verlässliche Gruppen finden und binden (Wohntische)
- Unterstützung für Mietgruppen im Vermietungsprozess
- Angebote zur Mitwirkung von Gruppen im Wohnumfeld – Integration von Gruppen zur Beispielung nachbarschaftlicher Räume



DANKE!

Ihr Kontakt:

cluster@stattbau.de

MEHR gibt es unter

www.stattbau.de

www.netzwerk-generationen.de

www.agentur-inklusiv.de