

# Dokumentation des Fachsalons „Clusterwohnen“ am 05.09.2018



# Impressum

---

## Im Auftrag der

Senatsverwaltung  
für Stadtentwicklung  
und Wohnen



STATTBAU Stadtentwicklungsgesellschaft mbH  
Pufendorfstraße 11 | 10249 Berlin  
030 69081-0 | [www.stattbau.de](http://www.stattbau.de)



Constance Cremer (V.i.S.d.P.)  
Theo Killewald  
Horst Pfander  
Dr. Maximilian Vollmer  
Markus Tegeler  
Alissa Beyer  
Marlis Karlsch  
Sabine Sternberg

**Berlin, 18. Oktober 2018**

Um den Lesefluss nicht zu beeinträchtigen, verzichten wir auf Schreibweisen zur Geschlechtertrennung. Selbstverständlich sind immer gleichzeitig und chancengleich beide Geschlechter angesprochen. Sämtliche Inhalte sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nur mit ausdrücklicher Zustimmung der Autoren verwendet werden. Alle Bildrechte liegen bei den Verfassern.

# Inhalt

---

<b>Einführung</b>	<b>4</b>
<b>Input 1: Cluster-Wohnungen für bauliche und sozial anpassungsfähige Wohnkonzepte einer resilienten Stadtentwicklung (FH Potsdam und HTW Berlin)</b>	<b>6</b>
<b>Input 2: Planung und Gründung einer Clusterwohngruppe – Ein praxisnaher Leitfaden“, Dirk Eicken (Perspektive GmbH)</b>	<b>23</b>
<b>Zusammenfassung der Diskussion</b>	<b>31</b>

# Einführung

---

Eine zunehmende Zahl von Wohnungsbauprojekten in Berlin widmet sich derzeit Formen des gemeinschaftlichen Wohnens. Einer besonderen Beliebtheit erfreuen sich hierbei so genannte Clusterwohnungen. Aber was genau sind Clusterwohnungen? Handelt es sich hierbei um eine zukunftsweisende Wohnform?

Eine klare Definition gestaltet sich schwierig, denn Clusterwohnungen bewegen sich baulich betrachtet zwischen Wohngemeinschaften und Wohnheimen. Clusterwohnungen zeichnen sich durch eine Reduzierung des privaten, individuellen Flächenverbrauchs zugunsten von gemeinschaftlich genutzten Flächen aus. Wie bei allen gemeinschaftlichen Wohnformen steht somit der Gedanke des Teilens im Mittelpunkt. Damit bieten Clusterwohnungen einen Kontrapunkt zum konventionellen Wohnungsbau, der häufig eher durch ein anonymes Nebeneinander statt durch gemeinschaftliches Miteinander geprägt ist.

Clusterwohnungen scheinen Antworten auf einige der derzeitigen Herausforderungen des Wohnens – wie die zunehmende Singularisierung und Alterung der Gesellschaft sowie die immer weiter steigende individuelle Flächeninanspruchnahme - bieten zu können. Vor diesem Hintergrund ist es sinnvoll, diese Wohnform genauer unter die Lupe zu nehmen:

- Was sind baulich-architektonische Voraussetzungen?
- Wie kann die soziale Mischung in einer Clusterwohnung sichergestellt werden (Förderung, Finanzierung)?
- Welche Förderinstrumente können genutzt bzw. angepasst werden?
- Welche Art der Vertragsgestaltung ist nötig?
- Welche Flächen werden gemeinschaftlich genutzt?
- Welchen Organisationsgrad benötigt die Wohngruppe?
- Welche Rolle spielt die Rechtsform?
- Wer sind die Zielgruppen?
- Sind Clusterwohnungen nur ein aktuelles Phänomen und ein Nischenprodukt?
- Wie können Gruppen frühzeitig in den Planungsprozess eingebunden werden und in welchem Umfang ist dies sinnvoll?

Im Rahmen eines von der Netzwerkagentur GenerationenWohnen organisierten Fachsalons wurden diese und weitere Fragen am 05. September 2018 in einem Kreis von 15 Expert\*innen aus Verwaltung, Forschung, Projektentwicklung und Wohnungswirtschaft diskutiert. Einen Einstieg in die Thematik bot ein Forschungsteam der FH Potsdam und der HTW Berlin, das Ergebnisse ihres Forschungsprojektes „Cluster-Wohnungen für baulich und sozial anpassungsfähige Wohnkonzepte einer resilienten Stadtentwicklung“ vorstellte. Einen weiteren Input bot Dirk Eicken, Mitarbeiter der Perspektive GmbH und Vorstand der Selbstbaugenossenschaft Berlin eG, der die Ergebnisse einer im Auftrag der Netzwerkagentur GenerationenWohnen erstellten Studie zur Planung und Gründung einer Clusterwohngruppe präsentierte. Die vorliegende Dokumentation fasst die Ergebnisse und Diskussionen des Fachsalons zusammen.

# Input 1: Cluster-Wohnungen für bauliche und sozial anpassungsfähige Wohnkonzepte einer resilienten Stadtentwicklung (FH Potsdam und HTW Berlin)

---

Forschungsprojekt Cluster-Wohnen/Clusterwohnungen

Folie 1/1

Fachsalon Clusterwohnen - Netzwerkagentur GenerationenWohnen

## Cluster-Wohnungen für baulich und sozial anpassungsfähige Wohnkonzepte einer resilienten Stadtentwicklung

Friedrich May (HTW Berlin) und Manuel Lutz (FHP)

5. September 2018

Umweltforum , Seminarraum 9 (1. OG), Pufendorfstraße 11, 10249 Berlin

**Kooperations-  
Forschungsprojekt**  
01.04.2017 – 31.03.2019  
gefördert durch:



**Hochschule für Technik und  
Wirtschaft Berlin:**  
13.000 Studierende  
70 Studienprogramme  
270 Professor\_innen  
700 Lehrbeauftragte aus der Praxis



**Fachhochschule Potsdam:**  
3.500 Studierende  
26 Studiengänge  
100 Professor\_innen  
300 Mitarbeiter\_innen



## Aufbau

- Ziel und Vorgehen des Forschungsprojektes HTW/FHP
- Definition:  
Was ist eine Clusterwohnung?
- Bestandsaufnahme:  
Wo gibt es Clusterwohnungen und wer baut sie?
- Bauliche und Soziale Merkmale:  
Was sind besondere Innovationen bei Clusterwohnungen?



Abbildung: Eigenes Foto

## Forschungsfragen

1. Was sind die besonderen Qualitäten von Cluster-Wohnungen und wie lassen sich diese baulich, sozial, energetisch und ökonomisch beschreiben?
2. Welchen Beitrag leisten Cluster-Wohnungen für eine resiliente Stadtentwicklung?
3. Sind Konzepte und Erfahrungen der realisierten Projekte übertragbar und skalierbar? Unter welchen Umständen und mit welchen Akteurskonstellationen könnten Cluster-Wohnungen auch in größerem Umfang realisiert werden?

Ziel: Handlungsempfehlungen für die Akteure aus Wohnungswirtschaft, Projektgruppen und Kommunen

### Cluster-Wohnungen:

Private Einheiten mit Bad, optional (Tee-)Küche  
Gemeinschaftsflächen als integraler Bestandteil der baulichen Form

### Cluster-Wohnen:

Frei wählbare Gemeinschaft, welche sich selbst Regeln für das Zusammenleben aufstellt

Oft besondere Betonung von:

- Gemeinwohlorientierte Eigentumsform, Mitbestimmung
- Gemeinschaftseinrichtungen für Hausgemeinschaft und Quartier



Abb.: Grundriss Clusterwohnung; eigene Grafik

## Verbreitung von Cluster-Wohnungsprojekten

Deutschland (D):  
Vor allem in Berlin, München, Hamburg, Köln

Österreich (A):  
Vor allem in Wien

Schweiz (CH):  
Vor allem in Zürich, Basel, Winterthur

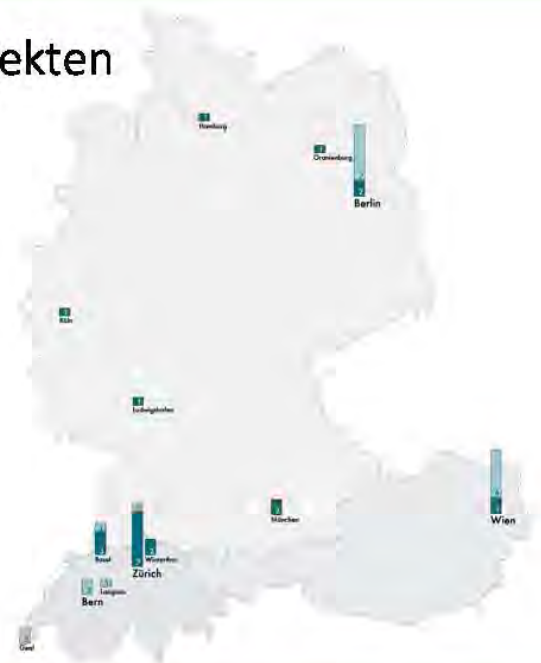


Abb.: Realisierte /in Planung oder Bau befindliche Projekte; eigene Grafik

## Rezeption von Cluster-Wohnungsprojekten

**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 Zeilchy-Areal in Walsertal-Dübendorf. Foto: Thomas Egli

**Artikel zum Thema**  
«Die Kalkbreite ermutigte uns zur Radikalität»

**Interview** Die Architektin Evelyn Enzmann hat den ungewöhnlichen Gemeinschaftsaufbau aus der Zeilstrasse entworfen. Sie sagt, weshalb es über 100 Projekte gab und ihr Büro gewonnen hat. Seite 10

**Antik Markt**  
Redaktion Zürich  
#tagesschau  
18.09.2015

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

Abb.: Artikel aus der Tagespresse und Publikationen zum Thema „Neue Wohnformen“

## Eindrücke beim Besuch von Cluster-Wohnungsprojekten



Abb.: Eigene Fotos der Projekte mehr als wohnen (Zürich) und WagnisArt (München)

## Warum sind Clusterwohnungen innovativ?

### Vielfalt der Grundrisse



Abb.: Verschiedene Grundrisse von unterschiedlich großen Cluster-Wohnungen; eigene Grafik

# Cluster-Wohnungen:

Erschließungstypologie



Abb.: Grundriss Clusterwohnung Projekt mehr als wohnen; mit eigener Grafik Abb.: Lichtschacht; eigenes Foto

# Variante mit Einzel-Wohnungen:

- Wohnung 1207  
4.5 Zi / 107 m<sup>2</sup>
- Zusatzzimmer 1206  
1 Zi / 19 m<sup>2</sup>
- Arbeitszimmer 1221  
1 Zi / 21 m<sup>2</sup>
- Wohnung 1205  
4.5 Zi / 107 m<sup>2</sup>



Abb.: Grundriss Einzelwohnungen, Projekt mehr als wohnen; mit eigener Grafik

## Tiefe Baukörper als Potential?



Abb.: Baukörper Hofansicht, Projekt WagnisArt; eigenes Foto

Abb.: Grundriss Clusterwohnung, Projekt WagnisArt, mit eigener Grafik

## Soziale Innovation: Partizipation und Gruppenbildung

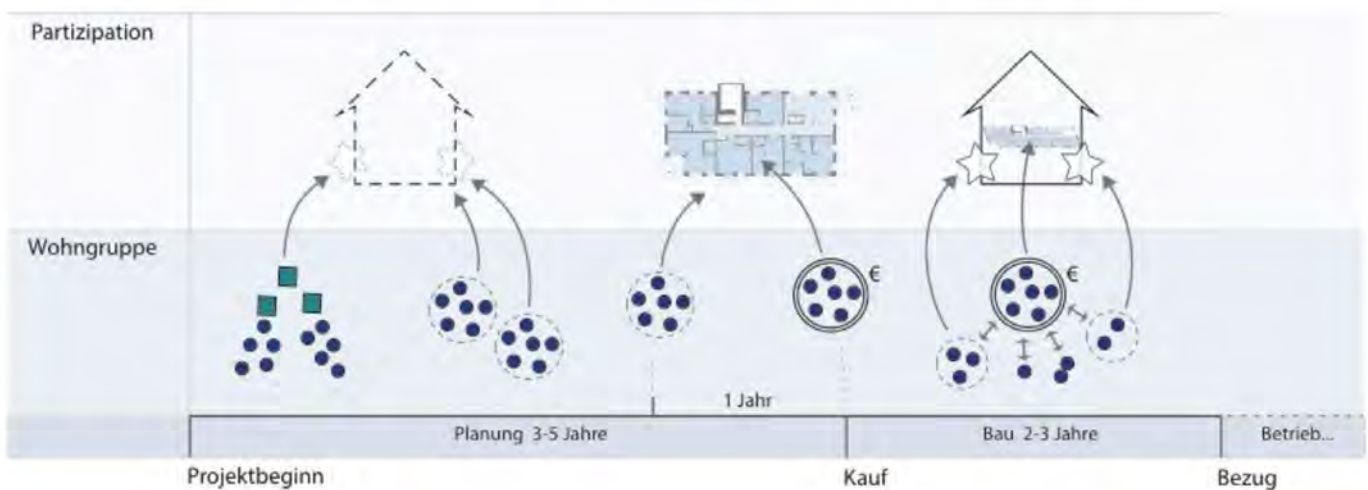


Abb.: Eigene Grafik

## Zugangskriterien

- Wunsch nach gemeinschaftlichen Wohnen
- Bereitschaft zu aktivem Engagement für die Gemeinschaft
- Unterschiedliche Zielgruppen
- Einkommen für Miete (Obergrenze bei geförderten Wohnungen; interne Soli-fonds)
- Kapital für Genossenschafts-Anteilsschein
- Verzicht auf PKW; Mindestbelegung



Abb.: Kriterien, Projekt StadtErle (Basel)

## Wie lebt es sich? Insgesamt „mehr“

- Besondere Wohnqualität
- Selbstorganisation des Zusammenleben



Abb.: Cluster-Wohnung St .Pauli (Zürich); eigenes Foto

## Verortung von alltäglichen Aktivitäten in der Cluster-Wohnung:

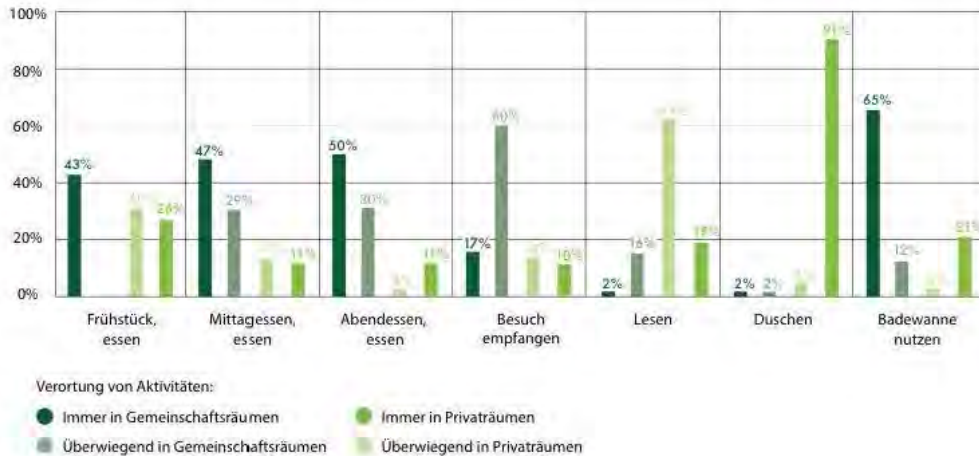


Abb.: Umfrage; eigene Grafik

## Zwischenfazit: Akzeptanz der Nutzer\*innen

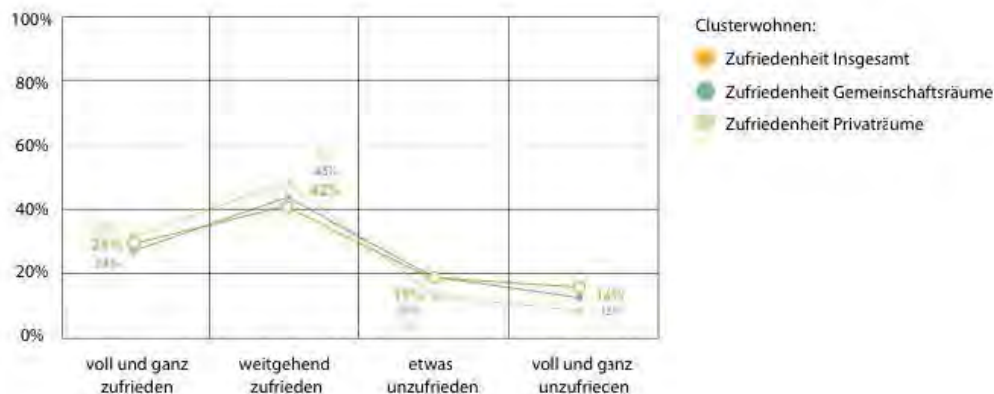


Abbildung: Umfrage; eigene Grafik

## Zwischenfazit: Zukunftspotential

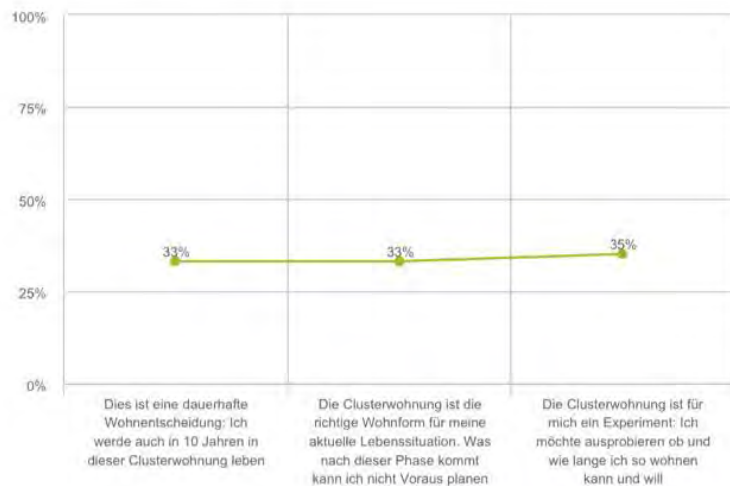


Abb.: Eingang Cluster-Wohnung; eigenes Foto

Abb.: Umfrage; eigene Grafik

## Zwischenfazit: Übertragbarkeit

- Prinzip der Cluster-Wohnung funktioniert.
- Skaleneffekte beachten
- Wagemut, Engagement und Zeit
- Öffentliche Förderung anpassen und erweitern

## Ausblick und Diskussion

### Forschungsprojekt:

- Fachkonferenz Januar 2019
- Schlussbericht März 2019

### Ihre Einschätzung: Hemmnisse und Potentiale für Clusterwohnungen?

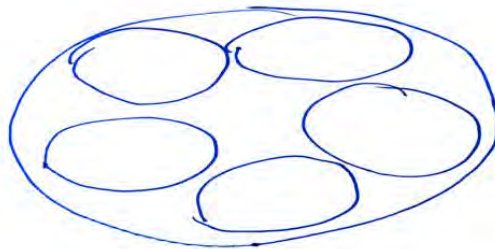
- Zu wenig Angebote oder ausreichende Nachfrage?
- Fehlendes Wissen oder Unsicherheit der Akteure?
- ...?

## Input 2: Planung und Gründung einer Clusterwohngruppe – Ein praxisnaher Leitfaden“, Dirk Eicken (Perspektive GmbH)



1. Selbstorganisation

2. daraus abgeleitete Definition Idee



1. Selbstorganisation

2. daraus abgeleitete Definition Idee

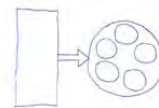
= Leitfaden als Entscheidungshilfe

## die Themen

folgende Aspekte sind abzuwägen und zu entscheiden

- a) die Eigentumsform?
- b) die Mietart?
- c) was machen wir selbst?
- d) ein Zwischenträger?
- e) der Werkzeugkasten



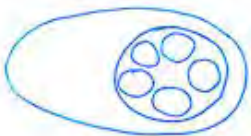
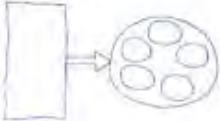
## a) die Eigentumsform

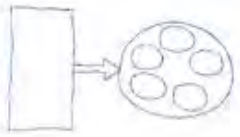


interne Querfinanzierung?

öffentliche Förderung?

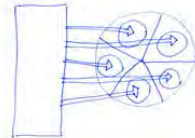


Eigentum	Gemeinschaftseigentum	Miteigentum an eG	Miete
			
Gründung einer WEG	Gründung einer GbR	Dauernutzungsvertrag	Mietvertrag
Apartment mit Abgeschlossenheitserklärung im Einzeleigentum sowie Küche + Wohnraum im Gemeinschaftseigentum	Apartments und Gemeinschaftsräume im Besitz der GbR; BewohnerInnen sind Gesellschafter der GbR	BewohnerInnen werden Mitglied einer eG und erhalten durch Zeichnung von GA ein Dauernutzungsrecht	BewohnerInnen schließen Mietvertrag ab; Varianten des Mietvertrags s. nächstes Kapitel
<b>Finanzierung und Einzug</b>			
↘ Notarielle Ein- und Austritte (aufwendig)	↘ Notarielle Ein- und Austritte (aufwendig)	↗ Bewohnerwechsel einfacher als bei GbR	→ Je nach Mietmodell (s. Abschnitt E)
↗ Eigenkapital und private Finanzierung	↗ Eigenkapital und private Finanzierung	↗ Eigenkapital als GA und Finanzierung durch eG	↗ nur Kautions
↗ Einzelne Grundbücher, freie Bankauswahl	↘ ein Grundbuch, eine finanzierende Bank	↗ Finanzierung übernimmt die Genossenschaft	↗ Finanzierung übernimmt Eigentümer
↗ Kapitalanlage mit marktabhängiger Wertsteigerung (Festpreis bei Nachfolge rechtlich umstritten)	↗ Kapitalanlage, Wertentwicklung und Regelungen bei Auszug können im GbR-Vertrag festgelegt werden	↗ sicheres Eigenkapital über GA ↗ evtl. Förderung	↗ geringes Eigenkapital (nur Mietkaution) ↗ evtl. Förderung
→ Verantwortung liegt bei den Einzeleigentümern	→ Verantwortung liegt bei der GbR	↗ Risikoverteilung zwischen eG und BewohnerInnen	↗ Risikoverteilung zwischen Eigentümer und BewohnerInnen
↘ Wertabschläge wegen Cluster	↘ Wertabschläge wegen GbR und Cluster	↘ GA in der Regel unverzinst	
↘ Gruppe kann nicht über die Zusammensetzung entscheiden (Vorkaufsrecht ist das einzige Mitspracherecht) ↘ verkaufender oder vermietender Eigentümer entscheidet alleine, wer zukünftig das Gemeinschaftseigentum mitbenutzt	↗ Gruppe kann je nach Regelungen im GbR-Vertrag über die Zusammensetzung entscheiden	↗ Gruppe kann über die Zusammensetzung entscheiden	→ Je nach Mietmodell (s. Abschnitt E)

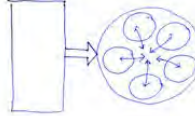
Eigentum	Gemeinschaftseigentum	Miteigentum an eG	Miete
			
Gründung einer WEG	Gründung einer GbR	Dauernutzungsvertrag	Mietvertrag
<b>Bewirtschaftung</b>			
↗ Laufende Kosten können niedrig gehalten werden	↗ Laufende Kosten können niedrig gehalten werden	↘ laufende Kosten höher wegen Mietzins	↘ laufende Kosten höher wegen Mietzins
↗ ausschließlich Finanzierungskosten und WEG-Kostenumlage	→ Finanzierungskosten, GbR-Kostenumlage, evtl. Rücklagenbildung der GbR	→ Kostenumlage und moderate Mietentwicklung	↘ Miethöhe und Mietentwicklung schwer kalkulierbar
↘ möglicher Konflikt in der Finanzierung/Unterhalt des Gemeinschaftseigentums	↗ Vertragsfreiheit	→ eG-Verwaltung	→ Wohnungsverwaltung
↘ WEG-Verwaltung notwendig; sehr formalisiert gem. WEG-Gesetz	↗ Vertragsfreiheit	→ eG-Verwaltung	→ Wohnungsverwaltung
<b>Besonderheiten</b>			
↗ Dauerwohnrecht	↗ Dauerwohnrecht	↗ Dauerwohnrecht	↘ Eigenbedarfskündigung
↘ Mitspracherecht kollidiert mit Sondereigentum	↗ Mitspracherecht	↗ Mitspracherecht und teilweise Selbstverwaltung in der Regel möglich	↘ Mitspracherecht eingeschränkt
	↗ Interne Umzüge möglich	↗ Interne Umzüge möglich	↗ Interne Umzüge möglich
	↗ Probewohnen möglich	↗ Probewohnen möglich	↗ Probewohnen je nach Mietvertrag möglich

## b) Miete

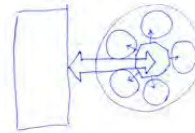
- Einzelmietverträge



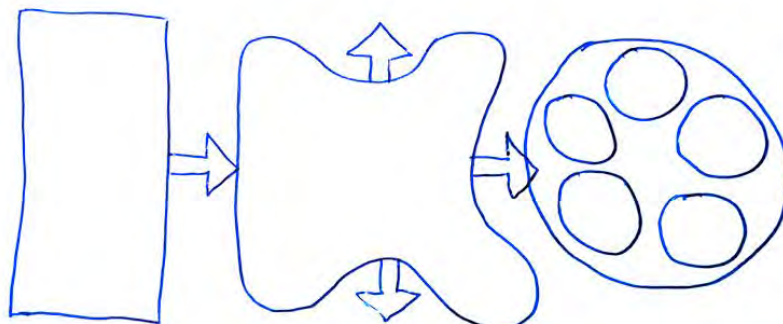
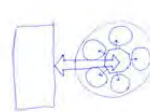
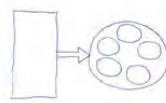
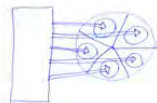
- als WG



- ein Hauptmieter







## b) Miete



- ein Zwischenträger?

## Gegenüberstellung der Mietmodelle

Variante 1 Einzelmietvertrag	Variante 2 WG-Mietvertrag	Variante 3 Hauptmietvertrag (z.B. Verein der Bewohner)	Variante 3a Zwischenmieter (z.B. Verwaltungs eG)
			
Jeder Bewohner schließt eigenen MV mit Vermieter ab	Ein MV, in dem alle Bewohner als Mieter aufgeführt sind	MV mit Hauptmieter, Unter-MV zw. Hauptmieter und Bewohnern	Externer Hauptmieter, MV mit Bewohnern nach Variante 1
<b>Vertragsverhältnis</b>			
Direktes Vertragsverhältnis mit allen Bewohnern	Direktes Vertragsverhältnis mit allen Bewohnern	Direktes Vertragsverhältnis nur mit Hauptmieter	Direktes Vertragsverhältnis nur mit Zwischenmieter
Wie werden bei Einzelmietverträgen die Gemeinschaftsräume geregelt!?			
<b>Vergabe</b>			
Vergabe/Belegung durch Vermieter	Vergabe/Belegung durch Bewohner	Vergabe durch Hauptmieter (ggf. identisch mit Bewohnern)	Vergabe durch Zwischenmieter (kann ggf. abgegeben werden an Bewohner)
<b>Risiken</b>			
Vermietungsrisiko nur beim Vermieter	Vermietungsrisiko bei Vermieter und bei Bewohnern Kostenregelung bei Leerstand von Apartments erforderlich Kündigung von Bewohnern kann Mietvertrag gefährden	Vermietungsrisiko beim Hauptmieter	Vermietungsrisiko beim Zwischenmieter
<b>Haftung</b>			
Jede/r haftet im Rahmen seines Vertrages	Alle haften insgesamt	Hauptmieter haftet	Zwischenmieter haftet
Ansprechpartner sind die Einzelmietler	Ansprechpartner sind alle bzw. der „Gruppenbeirat“	Ansprechpartner ist der Verein Solvenz ist zu prüfen	Ansprechpartner ist die eG Solvenz ist i.d.R. gesichert
<b>Kündigungsschutz</b>			
Mietrechtsschutz nach BGB	Mietrechtsschutz nach BGB	Mietrechtsschutz je nach Vertragsgestaltung eingeschränkt (s. Checkliste Mietmodell)	Mietrechtsschutz nach BGB unabhängig vom Zwischenmieter
<b>Abrechnung</b>			
Einzelabrechnung	Unterabrechnung intern	Unterabrechnung intern	Unterabrechnung intern
<b>Besonderheiten</b>			
Für den Vermieter am aufwendigsten		Aufwand der Vereinsgründung	Entlastung der Bewohner von Verwaltung ggf. Unterstützung bei

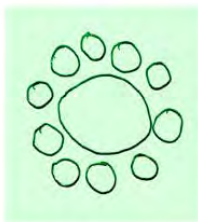
## c) Zwischenträger

- Rechtsform?
- ein genossenschaftlicher Zwischenträger?

- **Dienstleistungspakete**

für den Eigentümer/Vermieter  
für die BewohnerInnen  
in der Rolle als Hauptmieter  
in der Rolle als „Gruppenleiter“  
als „Plattform“  
Beratung, Vermittlung, Entwicklung usw.

## e) Werkzeugkasten



**Plenum**



**Verabredungen**



**Haushalts-**



**Konflikte  
kasse**



**Wechsel**

# Zusammenfassung der Diskussion

---

## Planung

Die bisherigen Beispiele des Clusterwohnens haben einen langen Planungsweg hinter sich. Vor Baubeginn dauerte die Phase der Planung zwischen drei und sieben Jahren. Eine lange Planungsphase ist damit zu begründen, dass die zukünftigen Bewohner\*innen bereits in diesem frühen Stadium der Planung involviert waren. Aus wirtschaftlicher Sicht ist dieser lange Vorlauf aufwändig und teuer. Bei der aktuellen Situation des Berliner Wohnungsmarktes sind für kommunale Wohnungsbaugesellschaften solch aufwändige und langwierige Partizipationsprozesse für Clusterwohnungen nur schwer durchführbar.

Eine Wohnungsbaugesellschaft kennt die zukünftigen Mieter\*innen nicht. Daher müsste ein Modell für Clusterwohnungen entwickelt werden, welches zulässt, Clusterwohnungen für noch unbekannte Nutzer\*innen zu planen. Zudem müssen die Grundrisse eine gewisse Flexibilität haben, um sie eventuell auch als „normale“ Wohneinheit nachnutzen zu können.

Auf dem Mietmarkt könnte die Lösung für den Prozess der Gruppenfindung und die Vermittlung an Clusterwohnungen aus dem Bestand einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft ein Zwischenträger sein. Somit könnten die Clusterwohnungen der kommunalen Wohnungsbaugesellschaften schon an bestehende Gruppen vermietet werden und die Gruppen würden nicht in den Planungsprozess individuell einbezogen werden. Dies würde den Planungsprozess deutlich verkürzen. Auch bei der Wiedervermietung könnte der Zwischenträger für die Vermittlung neuer Bewohner\*innen zuständig sein. Im Idealfall kann die Wohnungsgesellschaft planen, ohne die späteren Nutzer\*innen zu kennen, da auf dem Mietwohnungsmarkt klassischerweise erst gebaut wird und dann erst der Wohnraum auf dem Markt angeboten wird.

Ein Vorteil von Clusterwohnen ist, dass diese Wohnform auch in tiefen Baukörper untergebracht werden kann. Dabei werden die Wohnzellen an der Außenwand platziert, die Gemeinschaftsflächen werden durchgesteckt und mit dem Flur verbunden. Die Gemeinschaftsküche kann entweder offen zum Wohnbereich liegen oder wird an einen Lichtschacht im Inneren des Gebäudes gelegt. Im Idealfall und bei guter Grundrissplanung kann auch die Verkehrsfläche minimiert werden, da diese teilweise auch als Gemeinschaftsfläche genutzt werden kann.

## **Bewohner\*innen und Organisation**

Clusterwohnen ist zwar nicht nur für eine bestimmte Zielgruppe geeignet. In der Planung ist eine Definition der Zielgruppe aber notwendig, um dem Bedarf der zukünftigen Bewohner\*innen gerecht zu werden. Die Wohnform ist bisher überwiegend für Singles attraktiv. Zu den besonderen Zielgruppen zählen beispielsweise Studierende, Senior\*innen und Bewohner\*innen, die nur temporär eine Unterkunft suchen.

Bei einem Bewohnerwechsel gibt es verschiedene Dinge zu beachten. Die „neue Bewohner\*in“ kommt in eine bereits bestehende Gruppe. Die bestehende Gruppe kennt sich bereits und hat ihre eigene Dynamik entwickelt. Eine neue Bewohner\*in, die in eine bestehende Gruppe aufgenommen wird, muss sich in die Gruppe eingliedern. Das Zusammenleben muss von beiden Seiten klappen, sowohl seitens der bestehenden Gruppe als auch für die neuen Bewohner\*innen. Idealerweise sollte das durch ein Probewohnen von etwa vier Wochen herausgefunden werden. Im Clusterwohnen muss bereits am Anfang der Auszug einer einzelnen Bewohner\*in mit bedacht werden. Durch den Auszug muss sich nicht nur die Gruppe neu aufstellen und eine neue Mitbewohner\*in finden. Auch hier könnte wieder ein Zwischenträger die Wohnungsbaugesellschaft entlasten.

Die Organisation der gemeinschaftlich genutzten Flächen bedarf Regelungen bezüglich der Gestaltung, der Pflege und der Instandhaltung. Eine allgemeine Regelung oder Hausordnung diesbezüglich muss auch in ein Mietmodell übertragbar sein, das von kommunalen Wohnungsbaunternahmen wie von privaten Eigentümer\*innen mit den Bewohner\*innen vereinbart wird.

## **Förderung**

Bezüglich der Wohnungsbauförderung gäbe es nach Aussage der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen eine Vielzahl an Möglichkeiten, die eigentlich jeden Bedarf decken müssten. So sei es möglich, innerhalb einer Clusterwohnung sowohl geförderte als auch frei finanzierte Einheiten zu kombinieren. Zudem sei auch die Gemeinschaftsfläche förderungsfähig.

Für die Wahrung der heterogenen Bewohnerschaft innerhalb eines Clusters muss auch eine flexible Gestaltung der Förderung gegeben sein, sonst könnte es zu einer sozialen Segregation führen.

## Offene Fragen

Auch wenn einige Fragen in der abschließenden Diskussion besprochen werden konnten, blieben andere Fragen offen. Im Verlauf weiterer Untersuchungen und Studien sollten diese Fragen berücksichtigt und beantwortet werden:

- Wie kann sich der Zwischenträger finanzieren?
- Handelt es sich bei der Entwicklung „Clusterwohnen“ um einen Hype oder ist es eine zukunftsweisende Wohnform?
- Wie kann das Clusterwohnen auf dem Mietmarkt etabliert werden?
- Welche Förderungen wären sinnvoll, um die Attraktivität der Clusterwohnungen im Bestand städtischer Wohnungsbaugesellschaften zu steigern?

## Ausblick

Für die Netzwerkagentur GenerationenWohnen bot der Fachsalon die Möglichkeit, die laufende Beschäftigung mit dem Thema Clusterwohnen zu vertiefen und eigene praktische Erfahrungen mit Erfahrungen weiterer Akteure aus Wissenschaft und Praxis auszutauschen. Da es sich bei Clusterwohnungen um eine relativ neue Form des Wohnens handelt, sind die Erfahrungen der ersten Pioniernutzer\*innen und -entwickler\*innen von großer Bedeutung. Vor diesem Hintergrund ist die Netzwerkagentur sehr gespannt auf die Ergebnisse des Forschungsprojekts der FH-Potsdam und der HTW Berlin – zumal diese als Praxispartnerin an dem Forschungsprojekt beteiligt ist.

Die von Dirk Eicken im Auftrag der Netzwerkagentur GenerationenWohnen erstellte Studie zur Planung und Gründung einer Clusterwohngruppe wird voraussichtlich im kommenden Jahr als Publikation der Netzwerkagentur veröffentlicht werden.