

---

BERLIN. URBAN.  
MITTENDRIN.

**WBM.**

## **CLUSTER-WOHNEN BEI DER WBM**

VERANSTALTUNG AM 14.02.2025

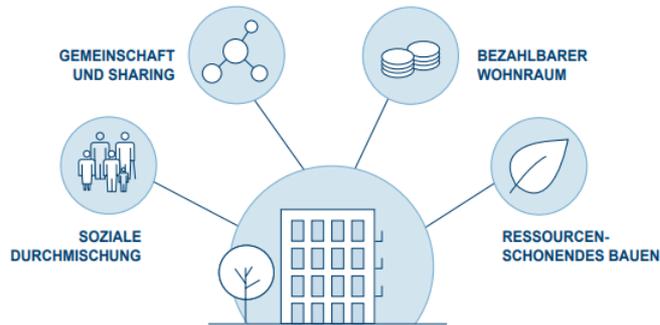
**WBM** Wohnungsbaugesellschaft  
Berlin-Mitte mbH

14.02.2025

# CLUSTER-WOHNEN BEI DER WBM

CLUSTERLOG – AUSZÜGE DER BROSCHÜRE, , S. 10-11

## DAS CLUSTER-WOHNEN ALS ANTWORT AUF GESELLSCHAFTLICHEN WANDEL.



CLUSTER-WOHNEN IST EINE ANTWORT AUF FRAGEN DER STADTENTWICKLUNG UND DES GESELLSCHAFTLICHEN WANDELS.

Das Cluster-Wohnen ist eine neue Form des (häufig städtischen) Zusammenlebens und eine Reaktion auf steigende Mietpreise, Wohnungsmangel sowie zunehmend veränderte Lebensstile und einem Bedürfnis nach sozialem Miteinander.

Eine Cluster-Wohnung ist eine Mischung aus Klein(-st)wohnung und Wohngemeinschaft. Sie besteht aus abgeschlossenen, kleinen Wohneinheiten unterschiedlicher Größe, die im Gegensatz zu einer klassischen Wohngemeinschaft (WG) über ein eigenes Bad und häufig eine Kochnische verfügen. Hinzu kommt ein gemeinschaftlicher Wohnbereich mit einer Wohnküche.

Das Wohnen in einem Cluster ist von Selbstorganisation geprägt. Die Cluster-Bewohner\*innen entscheiden sich bewusst für diese Wohnform. Sie bestreiten ihren Haushalt gemeinsam und selbstbestimmt.

Cluster-Wohnen ist eine Antwort auf drängende Fragen der Stadtentwicklung sowie des gesellschaftlichen Wandels und ergänzt vorhandene Wohnmodelle. So können soziale Durchmischung und Teilhabe gefördert und räumliche Großzügigkeit auch im flächensparenden geförderten Wohnungsbau erreicht werden. Gleichzeitig wird durch die Nutzung gemeinschaftlicher Flächen der Sharing-Aspekt unterstützt. So ist es möglich, einen Beitrag zu bezahlbarem Wohnraum in Ballungsgebieten zu leisten, der zugleich ressourcenschonendes Bauen unter Klimaschutzaspekten fördern kann.

Was ist die Voraussetzung für diese Art des Wohnungsbaus?

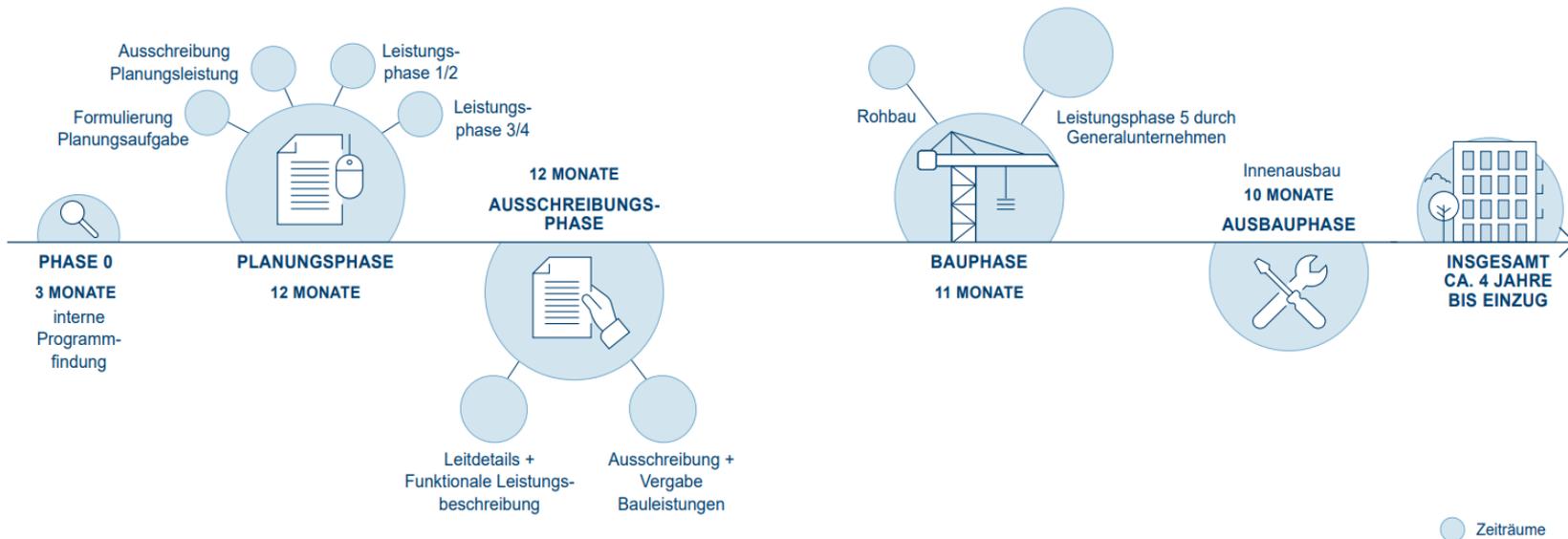
Welche rechtlichen und strukturellen Rahmenbedingungen gibt es?

Was sind Erfolgsfaktoren?

# CLUSTER-WOHNEN BEI DER WBM

CLUSTERLOG – AUSZÜGE DER BROSCHÜRE, S. 18-19

## PLANUNGS- ZEITRAUM.



- Besonderheiten bei der GÜ/TÜ Vergabe – geplantes Vergabeverfahren

# CLUSTER-WOHNEN BEI DER WBM

## CLUSTERLOG – AUSZÜGE DER BROSCHÜRE, S. 22-23



### VORGEHEN

Die WBM bietet Einzelpersonen und/oder bereits formierten Gruppen die Möglichkeit, sich um neue Cluster-Wohnprojekte der WBM zu bewerben bzw. in bestehende Raumgefüge einzuziehen. Zeichnen sich Neubauvorhaben mit Cluster-Wohnungen ab, werden die Interessierten über die Projekte informiert.



### ZEITPUNKT

Die Einbindung der Wohngruppen soll in Abhängigkeit von dem jeweiligen Projekt und der angestrebten Ausbaustufe erfolgen. Der Zeitpunkt ist entscheidend für den Grad der Mitbestimmung der Gruppe im Rahmen der projektspezifischen Leitplanken. Der gemeinsame Prozess wird durch stufenweise zunehmende Verbindlichkeiten begleitet. Diese werden durch entsprechende rechtsverbindliche Vereinbarungen festgehalten und können beispielsweise ein Letter of Intent (Absichtserklärung), ein Mietvertrag oder eine sogenannte Vermietung vom Reißbrett sein.



### KONZEPTVERGABEVERFAHREN MIT PUNKTESYSTEM

Um eine faire und nachhaltige Vergabe an Gruppen zu gewährleisten, kann die WBM Miniwettbewerb mit transparenten Vergaberichtlinien, angelehnt an Konzeptvergabeverfahren, ausrichten. Dabei liefert eine Punktevergabe, anhand vorab definierter Kriterien, eine Bewertungsgrundlage. Für eine faire Entscheidung über den Zuschlag ist dabei ggf. ein Gremium aus WBM-internen und -externen Expert\*innen zu bilden.

Die folgenden Bewertungsmaßstäbe sind in jedem Konzeptvergabeverfahren anzuwenden. Projektspezifisch können weitere Kriterien ergänzt werden. Sofern Mindestanforderungen nicht erfüllt werden, führt dies zum Ausschluss.

### MINDESTKRITERIEN

- **FINANZIELLE LEISTUNGSFÄHIGKEIT** der gesamten Cluster-Gruppe für die Gesamtfläche der Cluster-Wohnung, d.h. Deckung der Grundmiete mit maximal 30 Prozent des Cluster-Gruppen-Netto-Einkommens
- **EINHALTUNG WOHNUNGS-SPEZIFISCHER VERMARKTUNGS-VORGABEN** (WBS-Bindung)
- je nach Ausstattungsstufe auch **NACHWEIS** eines Finanzierungskonzeptes sowie Finanzierungs-/Eigenkapitalnachweise und Fachkundenachweis

### PUNKTEVERFAHREN

Darüber hinaus werden in einem Punkteverfahren folgende Kriterien berücksichtigt:

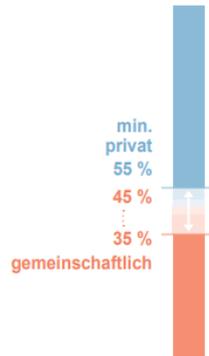
- **PRO-KOPF-FLÄCHENVERBRAUCH**
- Angabe zur gewählten **RECHTSFORM** (dauerhafte und nachhaltige Sicherung des Projektes durch die Wahl einer geeigneten Rechtsform, nachvollziehbares Konzept für spätere Nutzer\*innenwechsel)
- Geplanter **BEWOHNER\*INNENMIX** Zusammensetzung und Beständigkeit der Wohngruppe sowie Förderung von Diversität
- Nutzungen der **GEMEINSCHAFTS-FLÄCHEN** und deren Bedeutung im Projekt der Wohngruppe
- Gesamteindruck des **WOHNKONZEPTE** (Plausibilität, Qualität)
- **MEHRWERT** des Konzeptes für das Wohnumfeld (z.B. gemeinschaftlich nutzbare Angebote) sowie für die Wohngruppe selbst und Einfluss auf das Quartier (Bezug zur Nachbarschaft und Öffnung ins Quartier)
- Frühzeitiges **ENGAGEMENT** in Entwicklungsprozessen insbesondere zum Cluster-Wohnen bei der WBM
- Alternativ und je nach Ausstattungsstufe: **NACHWEIS DER DRITTVERVERWENDUNGSFÄHIGKEIT**

# CLUSTER-WOHNEN BEI DER WBM

## CLUSTERLOG – AUSZÜGE DER BROSCHÜRE, S. 26-27

### FLÄCHEN.

pro Kopf 30-35 m<sup>2</sup>



Um erhöhte Anforderungen an den Brandschutz zu vermeiden, sollen Cluster-Wohnungen als eine Nutzungseinheit laut Bauordnung für Berlin (BauO Bln) gelten. Damit wird das Limit auf höchstens 400 Quadratmeter Brutto-Grundfläche festgelegt. Ausnahmen hiervon sind unter Umständen möglich.

Mit dem Ziel, die Wohnungen zu 100 Prozent barrierefrei zu gestalten, sieht die WBM keine Möglichkeit Maisonette-Wohnungen anzubieten.

Cluster-Wohnungen sind im Sinne der Wohnungsbauförderungsbestimmungen (WFB) förderfähig, sofern jede private Wohneinheit eine abgeschlossene Wohneinheit darstellt und über einen Koch- und Badbereich verfügt.

Der Anteil der gemeinschaftlichen Fläche soll bei 35 bis 45 Prozent der Gesamtfläche liegen.

### RÄUMLICHE ORGANISATION.

#### GRUNDSÄTZLICHES.

#### ANSPRÜCHE AN PRIVATE EINHEITEN

Ziel der WBM ist es, durch die räumliche Organisation der Grundrisse Gemeinschaft zu fördern und gleichzeitig die Privatsphäre Einzelner zu gewährleisten.

Jede Einheit verfügt über ein eigenes, minimalgroßes, barrierefreies Bad. Ein Waschmaschinenanschluss ist nicht vorgesehen.

Die Küchennische in den privaten Wohneinheiten soll nicht breiter als 1,20 Meter sein. Der Einbau einer Miniküche, Pantry o.ä. ist auf dieser Grundlage möglich. Voraussetzung ist, dass der Anschluss über den gleichen Erschließungsstrang wie das Bad erfolgt.

Der Wohn-/Schlafbereich soll nicht Durchgang zum Bad sein. In Ausnahmefällen ist ein Durchgangsbereich zu einem zur Einheit gehörenden weiteren Zimmer möglich.

Private Einheiten verfügen grundsätzlich nicht über eine eigene Freifläche.

-  Bad
-  Küchennische
-  Wohn-/und Schlafbereich
-  keine Freifläche

# CLUSTER-WOHNEN BEI DER WBM

## CLUSTERLOG – AUSZÜGE DER BROSCHÜRE, S. 28-29

### ANSPRÜCHE AN GEMEINSCHAFTSFLÄCHEN

Wohnküche 

Gemeinschaftsbad  
als Vollbad 

Abstell- und  
Aufbewahrungs-  
flächen 

gemeinsame  
Freifläche 

Die Gemeinschaftsfläche soll aus gut nutzbaren Räumen und nicht aus langen Erschließungsfluren bestehen. Gleichzeitig können kleinere, funktionale Vorzonen die Übergänge zwischen individuellen und gemeinschaftlichen Räumen angemessen vermitteln.

Die Gemeinschaftsfläche besteht mindestens aus einer großen, von allen Bewohner\*innen gemeinsam nutzbaren Wohnküche sowie einem Gemeinschaftsbad. Das Gemeinschaftsbad ist ein Vollbad inklusive Badewanne und mit einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Es dient zugleich als Gästebad.

Wünschenswert ist ein weiterer gemeinschaftlicher Wohnraum, der eine differenzierte Nutzung und Parallelität ermöglicht.

Es sind ausreichende Abstell- und Aufbewahrungsflächen vorzusehen, insbesondere im Eingangsbereich.

Der Gemeinschaftsfläche soll eine gemeinsam nutzbare Freifläche (Balkon, Loggia) zugeordnet sein.

### DURCHMISCHUNG DER HAUSHALTSGRÖSSEN

unterschiedliche  
Haushaltsgrößen 

Um eine Durchmischung von Haushaltsgrößen zu erreichen, sollen Wohneinheiten unterschiedlicher Größe in einer Cluster-Wohnung zusammenkommen.

### ANZAHL EINHEITEN / BEWOHNER\*INNEN

Jede Cluster-Wohnung besteht aus etwa vier bis sechs Wohneinheiten. Je nach Variante leben bis zu 14 Personen

 4 bis 6  
Wohneinheiten

 bis zu 14  
Personen

### VARIANTEN

#### A) GROßE GENERATIONSÜBERGREIFENDE WOHNGRUPPE

Die große, generationsübergreifende Wohngruppe richtet sich an verschiedene Zielgruppen (Familien, Alleinerziehende mit Kind/Kindern, Paare, Freunde usw.), die gemeinsam wohnen möchten. Die Bewohner\*innenanzahl beträgt bei dieser Variante bis zu 14 Personen. Die Cluster-Wohnung besteht aus 1- bis 3-Personen-Einheiten.

 1- bis 3-  
Personen-  
haushalte  
max. 14 Personen

#### B) KLEINE INDIVIDUELLE WOHNGRUPPE

Die kleine, individuelle Wohngruppe richtet sich vorrangig an Einzelpersonen oder auch Paare bzw. andere Zweierkonstellationen (Auszubildende/Studierende oder Senior\*innen). Die Bewohner\*innenanzahl beträgt ca. sieben Personen. Die Cluster-Wohnung besteht aus 1- und 2-Personen-Einheiten.

 1- bis 2-  
Personen-  
haushalte  
ca. 7 Personen

# CLUSTER-WOHNEN BEI DER WBM

CLUSTERLOG – AUSZÜGE DER BROSCHÜRE, S. 34-35

## FÖRDERUNG.

JE NACH PROJEKT SOLL EIN GEWISSER ANTEIL GEFÖRDERTER CLUSTER-WOHNUNGEN ZUR VERFÜGUNG GESTELLT WERDEN. ZIEL IST DABEI DIE GEWÄHRLEISTUNG DER FÖRDERFÄHIGKEIT GEMÄSS WOHNUNGSBAUFÖRDERUNGSBESTIMMUNGEN (WFB) FÜR ALLE PRIVATEN EINHEITEN UND DIE ANTEILIGEN GEMEINSCHAFTSFLÄCHEN.

## WELCHE FÖRDERRECHTLICHEN ANFORDERUNGEN SIND ZU BEACHTEN?

In einer gemeinsamen Abstimmung mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (SenSW) und der Investitionsbank Berlin (IBB) wurden förderrechtliche Rahmenbedingungen bei einer Inanspruchnahme der Wohnungsbauförderung (zur Zeit WFB 2019) beleuchtet.

Demnach sind Cluster-Wohnungen förderfähig, sofern jede private Wohneinheit eine abgeschlossene Wohnung darstellt und über einen Koch- und Badbereich verfügt.

Grundsätzlich sind bezugsfertige Wohnungen herzustellen, die keinen Selbstausbau der geförderten Cluster-Wohnungen ermöglichen.

Die Wohnungen sind für einen Zeitraum von derzeit 30 Jahren als Cluster-Wohnungen gebunden und können bei rückläufiger Nachfrage nicht in "konventionelle" Wohnungen zurückgebaut werden.

Ein Tausch bzw. eine flexible Belegung von frei finanzierten und geförderten Wohneinheiten innerhalb eines Clusters ist im Bindungszeitraum ausgeschlossen.

Die Vermietung einer Cluster-Wohnung anhand eines General- bzw. Gewerbemietvertrages an eine Wohngruppe o. ä. bedarf besonderer vertraglicher Regelungen hinsichtlich des Haftungsrechts, die mit den einzelnen Cluster-Mieter\*innen vereinbart werden müssen.

### FÜR GEFÖRDERTE CLUSTER-WOHNUNGEN GELTEN FOLGENDE ANFORDERUNGEN

 Wohneinheit mit Bad- und Kochbereich

 bezugsfertige Wohnung

 30 Jahre Bindungsfrist

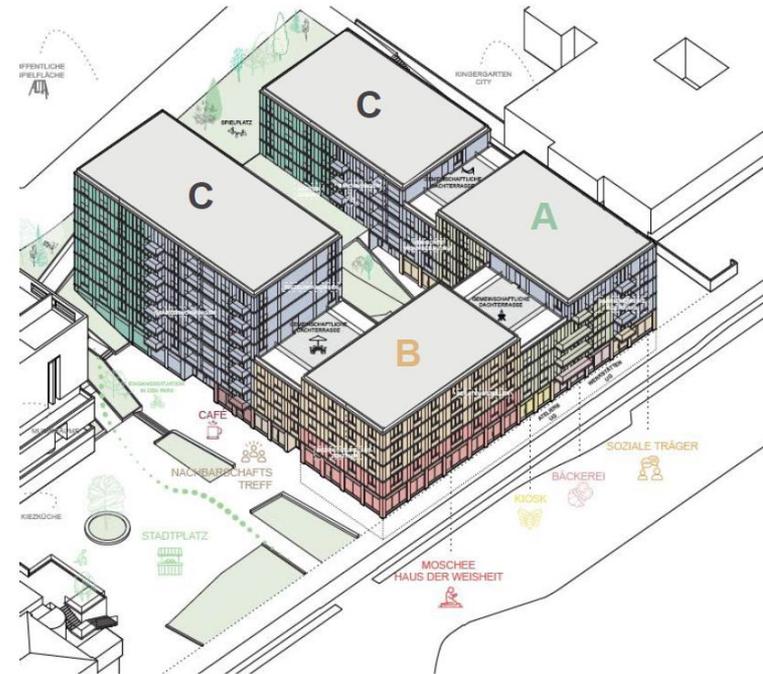
 flexible Belegung der Wohneinheiten ausgeschlossen

 i.d.R. Vergabe von Einzelmietverträgen

# CLUSTER-WOHNEN BEI DER WBM

## PROJEKT RATHENOWER STRAÙE

- Städtebaulicher Vertrag bestimmt die Kubatur und Nutzungen: hiernach mindestens einen Anteil von 30% der für Wohnungen zu verwendenden Geschossfläche für Jugendliche oder andere betreute Wohnformen vorzusehen.
- Aufgrund des seitens des Bezirkes unterstützten erheblichen Bedarfes für betreute Jugendwohnangebote wurden 6 der insgesamt 7 Clusterwohnungen für die Zielgruppe bestimmt.
- Für die verbleibende Einheit in der obersten Etage wird bewusst keine Förderung in Anspruch genommen, um hier eine freie Vergabe an eine Wohngruppe zu ermöglichen.



Rathenower Straße, Isometrie © CKRS Architekten



---

# CLUSTER-WOHNEN BEI DER WBM

## BEZUGNAHME RATHAUSBLOCK

- Sicherstellung eines diskriminierungsfreien und datenschutzkonformen Angebots-, Bewerbungs- und Vergabeverfahrens: insbesondere offener Zugang für neu gebildete Wohngruppen muss hiermit möglich sein
- Wohngruppen können sich in verschiedenen Rechtsformen organisieren und Mietvertragsparteien werden.
- Bei Inanspruchnahme von Fördermitteln, muss die entsprechende WBS-Belegungsbindung zwingend und unveränderlich für die gesamte Förderdauer nachweislich eingehalten sein.
- Flächen und Grundrisse orientieren sich an der Gebäudekubatur.
- Mietbestimmung erfolgt über zu wählende Mieter\*innenbeiräte für das gesamte Quartier.
- 30% für gemeinschaftliche Wohnformen inkludieren u.a. Cluster-Wohnungen und Trägerwohnungen.

**WBM.**

**BERLIN. URBAN.  
MITTENDRIN.**

**WBM**

Wohnungsbaugesellschaft  
Berlin-Mitte mbH

Dircksenstraße 38  
10178 Berlin

[www.wbm.de](http://www.wbm.de)