



mitbauzentrale münchen – Gemeinschaftliches Wohnen für eine lebenswerte Stadt und Region

Natalie Schaller

Geschäftsführerin
Stattbau München GmbH



Die mitbauzentrale münchen wurde 2014 von der Landeshauptstadt München ins Leben gerufen, um eine zentrale Anlaufstelle für gemeinschaftliches Wohnen zu schaffen. Den Zuschlag erhielt die stattbau münchen GmbH, die seither Menschen, Wohnprojektinitiativen und Kommunen auf ihrem Weg zu gemeinschaftlichen Wohnprojekten begleitet. Sie macht das Thema in der Öffentlichkeit bekannter und unterstützt bei der Realisierung neuer Projekte. Seit 2019 wurde das Profil der mitbauzentrale erweitert: Neben der Beratung für Projekte in München steht die Anlaufstelle nun auch den Kommunen und Bürger:innen im Münchner Umland zur Seite.

In diesem Jahr feiert die mitbauzentrale ihr 10-jähriges Bestehen. Unter dem Motto „mitbauen – mitwohnen – mitwirken“ zeigt eine Ausstellung im PlanTreff (Blumenstraße 31, München) die Erfolge und Entwicklungen der vergangenen Dekade. Die Ausstellung, die in Zusammenarbeit mit der Landeshauptstadt München organisiert wurde, läuft noch bis zum 20. Dezember 2024 und ist dienstags bis freitags von 12 bis 18 Uhr geöffnet.

Mehr als Wohnen

Gemeinschaftliche Wohnprojekte sind Projekte, die von den zukünftigen Bewohner:innen entweder initiiert oder mitgeplant und mitgestaltet werden. Sie schaffen langfristig bezahlbaren Wohnraum ohne Renditeorientierung und fördern lebendige Nachbarschaften sowie soziale Durchmischung. Diese Projekte sind flexibel und zukunftsfähig, flächensparend und bieten Raum für gemeinschaftliche Aktivitäten – ein Vorteil angesichts steigender Baulandpreise und knapper Flächen. Oft schließen sich Menschen zusammen, die ähnliche Vorstel-



**Ausstellung 10 Jahre mitbauzentrale im PlanTreff München.
Alle Bilder: Stattbau München GmbH**

lungen vom Wohnen und Leben haben und Wert auf Selbstbestimmung, Selbstorganisation und gegenseitige Unterstützung im Alltag legen. Darüber hinaus greifen gemeinschaftliche Wohnprojekte gesellschaftliche Zukunftsthemen auf: Sie bieten Antworten auf den demografischen Wandel, fördern eine nachhaltige Lebensweise und entwickeln verantwortungsvolle Konzepte für den Umgang mit Grund und Boden.

Kommunale und wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die Grundlage eines erfolgreichen Wohnprojekts ist das kommunale und wirtschaftliche Umfeld, das durch lokale Wohnungs- und Bodenpolitik, den Zugang zu Grundstücken und Fördermöglichkeiten geprägt ist. In Bayern, wo Bodenpreise



und Baurechtskosten oft hoch sind, unterstützen Kommunen die Projekte durch Instrumente wie Konzeptvergaben. Die mitbauzentrale versteht sich als Schnittstelle zwischen Akteuren, Initiativen, Wohnungswirtschaft und Kommunen. Im Dialog und Austausch ist sie bestrebt Rahmenbedingungen für gemeinschaftliches Wohnen zu verbessern.

Gruppe, beteiligte Akteure und Unterstützende

Jedes gemeinschaftliche Wohnprojekt beginnt mit einer Gruppe, die gemeinsame Werte und Vorstellungen entwickelt. Die mitbauzentrale unterstützt dabei, Gleichgesinnte zusammenzubringen und passende Partner für die Umsetzung zu finden. Mit Informationsveranstaltungen und Beratungen hilft sie dabei, eine starke und zielorientierte Gemeinschaft zu bilden.

Innere Organisation und Prozesse

Die Wahl der Rechtsform – ob Genossenschaft, Verein, Baugemeinschaft oder Mietshäuser Syndikat – legt die organisatorische Basis für ein gemeinschaftliches Wohnprojekt und beeinflusst die Möglichkeiten der Mitgestaltung und Entscheidungsfindung. Die Entscheidung hängt von den langfristigen Zielen, den wirtschaftlichen Voraussetzungen und den Eigentumsvorstellungen der Gruppe ab. Die mitbauzentrale informiert und berät zu möglichen Rechtsformen, Gruppenbildung und Entscheidungsfindung in Projekten.

Innovative, zukunftsfähige Gebäude

Im Ergebnis eines gemeinsamen Planungsprozesses entstehen häufig Vorzeigeprojekte, die neue Impulse für Nachhaltigkeit und innovative Wohnformen setzen und im besten Fall, die Werte sowie Ziele der Gruppe widerspiegeln. Die mitbauzentrale unterstützt die Gruppen dabei, indem sie passende Partner vermittelt, Erfahrungsaustausch organisiert und über bauliche sowie finanzielle Anforderungen realistisch informiert. So entstehen Wohngebäude und Freiflächen, die hohen Ansprüchen an ökologische Bauweise, Barrierefreiheit und gemeinschaftliches Wohnen gerecht werden.

Perspektiven für Kommunen und die Wohnungswirtschaft

Die Herausforderungen im Wohnungsbau sind komplex, doch gemeinschaftliche Wohnprojekte bieten interessante Lösungen für Städte und Gemeinden. Instrumente wie die Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN), die Nutzung von Vorkaufrechten oder die gezielte Konzeptvergabe an gemeinschaftliche Initiativen bieten Wege, um nachhaltigen, sozial orientierten Wohnraum zu schaffen. Die Erfahrung in München und der umliegenden Region zeigt, wie wertvoll eine zentrale Anlaufstelle für gemeinschaftliches Wohnen ist – für Bürger:innen wie auch für kommunale Akteure. Die Nachfrage nach solchen Beratungsstellen ist groß, und ähnliche Strukturen wären auch in weiteren Regionen Bayerns von Vorteil, um das Potenzial dieser Wohnformen auszuschöpfen und eine zukunftsfähige Stadt- und Gemeindeentwicklung zu fördern.



Interview mit mitbauzentrale München Geschäftsführerin Natalie Schaller

Wie kam es zur Gründung der mitbauzentrale?

Die mitbauzentrale ist aus den Bedarfen der Stadt München und dem Engagement vieler Beteiligten entstanden. Da 20 bis 40% der städtischen Grundstücke für gemeinschaftliches Wohnen ausgeschrieben werden sollten, wollte die Stadt München eine zentrale Anlaufstelle für Bürger:innen schaffen, welche sich an den Vorbildern aus Berlin und Hamburg orientierte. Christian Stupka, Heike Skok und ich kannten uns aus der jahrelangen Lobbyarbeit im Forum für Baugemeinschaften, Wohnwerkstatt urbanes Wohnen und der GIMA. Gemeinsam gründeten wir die stattbau münchen GmbH und bewarben uns erfolgreich auf den Auftrag der Stadt. Wir wussten, dass wir mit unserer Erfahrung und den Netzwerken die ideale Basis für die Beratung von Wohnprojekten hatten.

Rückblick auf zehn Jahre mitbauzentrale – was waren Ihre größten Erfolge?

Ein Highlight war für mich die ökologische Mustersiedlung im Prinz-Eugen-Park, wo viele gemeinschaftliche Wohnprojekte realisiert wurden. Besonders berührend war, als mich eine Frau ansprach und mir dankte: Dank der Beratung der mitbauzentrale konnte sie ihren Wohnraum verwirklichen. Solches Feedback zeigt mir, dass unsere Arbeit wirklich einen Unterschied macht. Außerdem bin ich stolz auf den Genossenschafts-Boom in München, der durch günstige Rahmenbedingungen möglich wurde. Auch Veranstaltungen wie unsere Ausstellung ‚Keine Angst vor Partizipation‘ in Zusammenarbeit mit dem Architekturmuseum waren besondere Meilensteine, weil sie das Thema gemeinschaftliches Wohnen in die öffentliche Wahrnehmung brachten.

Die mitbauzentrale ist auch im Umland Münchens aktiv. Wie sind die Erfahrungen?

Im Jahr 2019 wurde der Auftrag für die mitbauzentrale neu ausgeschrieben. Wir sind jetzt für die ganze Planungsregion 14 zuständig. Dieser Wunsch wurde von den Umland-Kommunen im Rahmen der regionalen Wohnungsbaukonferenz an die Stadt herangetragen. So braucht nicht jeder Landkreis eine eigene Beratungsstelle. Es war eine ganz neue Erfahrung für uns, denn die Kommunen im Umland haben unterschiedliche Voraussetzungen und Erwartungen an gemeinschaftliches Wohnen. Für uns bedeutet das eine intensive Aufklärungsarbeit. Gerade kleinere Kommunen sind oft unsicher, wie sie diese Projekte angehen können und was alles dazugehört. Inzwischen kommen auch immer mehr Kommunen aus Landkreisen außerhalb der Planungsregion auf uns zu, die wir allerdings nicht im Rahmen der mitbauzentrale beraten können. Der Wunsch und Bedarf nach einer zentralen Beratung besteht überall in Bayern.

Die mitbauzentrale ist Mitglied im VdW Bayern. Wie sind Ihre bisherigen Erfahrungen?

Unsere Mitgliedschaft im VdW Bayern ist für uns ein großer Vorteil. Der Verband unterstützt uns vor allem in juristischen Fragen und wir profitieren vom breiten Dienstleistungsangebot. Auch der Austausch mit Wohnungsunternehmen und Genossenschaften im VdW Bayern ist für uns wichtig, um von deren Erfahrungen zu lernen und Synergien zu schaffen. Besonders wertvoll finde ich die Möglichkeit, eine intensivere Vernetzung zwischen Kommunen und Genossenschaften zu fördern. So könnten wir gemeinsam Lösungen für nachhaltigen, gemeinwohlorientierten Wohnraum entwickeln – ein Ziel, das mir persönlich sehr am Herzen liegt.