

**Münchner Wohnen GmbH  
Standard- und Baukostenreduzierung im Wohnungsbau  
Ergebnisse aus dem Interfraktionellen Arbeitskreis (IFAK) Wohnungsbau**

**Hinweis /  
Ergänzung  
vom 23.04.2025**

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 16108**

**Anlage:**

Stellungnahme des Behindertenbeirates

**Hinweis / Ergänzung zum  
Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates am 30.04.2025**  
Öffentliche Sitzung

**I. Ergänzung zum Vortrag der Referentin:**

Am 22.04.2025 ist die Stellungnahme des Behindertenbeirates eingegangen. Dieser wendet sich gegen die vorgeschlagene Möglichkeit, im nicht geförderten Wohnungsbau bei jedem Einzelfall zu prüfen, ob eine Kostenreduzierung durch den Entfall der Barrierefreiheit im Rahmen bauordnungsrechtlicher Bestimmungen gemäß Ziffer 2.5 erfolgen kann, sofern dies in der Abwägung der langfristigen Nutzung des Wohngebäudes sinnvoll ist.

Nach Ansicht des Behindertenbeirates beinhaltet eine Orientierung an den gesetzlichen Mindestanforderung einen Rückschritt in der Umsetzung von Inklusion. Vielmehr sollte sich der Nutzen eines Wohngebäudes nicht an seiner langfristigen Nutzung, sondern immer an den Lebenslagen und den Bedürfnissen seiner Bewohner\*innen orientieren. „München wird inklusiv“ sollte dabei als Grundsatz leiten.

Stellungnahme des Referates für Stadtplanung und Bauordnung:  
Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung bedankt sich für die ausführliche Stellungnahme des Facharbeitskreises Wohnen (FAK Wohnen) des Behindertenbeirats zur Beschlussvorlage. Die Bedenken hinsichtlich der Auswirkungen von Kosten-

senkungsmaßnahmen auf die Barrierefreiheit im Wohnungsbau sind von großer Bedeutung und erfordern eine differenzierte Betrachtung.

Die Entscheidung, die Anforderungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO) auf den freifinanzierten Wohnungsbau der Münchner Wohnen GmbH anzuwenden, wird von den Mitgliedern des Facharbeitskreises kritisch betrachtet. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung erkennt an, dass die Schaffung barrierefreier Wohnungen gemäß den Standards der DIN 18040-2 von zentraler Bedeutung ist. Die durch den Interfraktionellen Arbeitskreis (IFAK Wohnen) vorgeschlagene Reduzierung ausschließlich im freifinanzierten Wohnungsbau der Münchner Wohnen GmbH ist jedoch notwendig, um den aktuellen Herausforderungen des Wohnungsmarktes zu begegnen, insbesondere in Bezug auf die Schaffung bezahlbaren Wohnraums.

Die vorgeschlagene Orientierung am gesetzlichen Rahmen der Bayerischen Bauordnung (BayBO) soll dazu beitragen, die derzeitigen finanziellen Rahmenbedingungen zu verbessern. Eine Absenkung der Standards im Bereich der Barrierefreiheit kann potenziell negative Auswirkungen auf die Lebensqualität von Menschen mit Behinderungen haben. Dennoch ist es wichtig zu betonen, dass die Anpassung der Standards auch dazu beitragen kann, einen breiteren Zugang zu Wohnraum für verschiedene Zielgruppen zu ermöglichen. Die Münchner Wohnen GmbH bedient dabei alle Einkommensgruppen, sowohl im Bereich einzelner Fördermodelle als auch im freifinanzierten Bereich. Letzteres verfolgt den Zweck auch in diesem Sektor kostenreduzierten Wohnraum, beispielsweise für Mitarbeitende zur Verfügung zu stellen und den eigenen Wohnungsbestand weiter auszubauen. Da der Druck auf die Schaffung von Wohnraum signifikant gestiegen ist, müssen konsensorientierte Lösungen gefunden werden, die allen Münchner\*innen gerecht werden und damit auch jenen mit Behinderungen Rechnung tragen.

Die Anpassung der Standards soll sowohl im Neubau als auch bei der Sanierung von Bestandswohnungen berücksichtigt werden. In diesem Zusammenhang ist es entscheidend, dass die langfristigen Bedürfnisse der Bewohner\*innen im Auge behalten werden und sich auf einzelne Wohneinheiten und Gebäudeteile beschränken. Damit bleibt eine Durchmischung im Gesamtvorhaben oder Quartier erhalten, während gleichzeitig kostenintensive Lösungen vermieden werden können. Trotz der Anpassungen wird die Münchner Wohnen GmbH weiterhin bestrebt sein, die Zugänglichkeit und Nutzbarkeit des Wohnungsbestands weiter zu verbessern, wo es die Bausubstanz und die vorhandenen Gegebenheiten erfordern aber auch ermöglichen. Im Neubau umfasst die Planungsanpassung die Möglichkeit, später Nachrüstungen vornehmen zu können, um den sich ändernden Bedürfnissen der Bewohner\*innen gerecht zu werden. Dies macht vor allem im Rahmen perspektivisch ohnehin erforderlicher Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen Sinn.

Die Prüfung der Kosteneinsparungen wird von der Münchner Wohnen GmbH im Einzelfall durchgeführt. Die Kriterien für die Prüfung müssen klar begrenzt sein, kurzfristige Einsparungen abbilden, aber auch die langfristigen Auswirkungen auf die Lebensqualität und die soziale Integration der Bewohner\*innen in den Fokus stellen. Die Darlegung erfolgt im Aufsichtsrat.

Der Grundsatz „München wird inklusiv“ bleibt eine zentrale Maxime der Planungen. Es bleibt das Ziel des Referats für Stadtplanung und Bauordnung, eine inklusive Wohnumgebung zu schaffen, die den Bedürfnissen aller Menschen gerecht wird, einschließlich derjenigen mit Behinderungen. Eine Anpassung von Standards im freifinanzierten Wohnungsbau der Münchner Wohnen GmbH soll dazu beitragen flexible

Lösungen zu finden, die sowohl den Anforderungen des Wohnungsmarktes als auch den Bedürfnissen von Menschen mit Behinderungen gerecht werden.

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen ändert sich der Antrag der Referentin **nicht**.

An das

Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Per Mail an

Plan.sg3@muenchen.de

**Facharbeitskreis  
Wohnen**

**Vorsitzende:**

Michaela Heyne  
c/o VdK  
Schellingstr. 31  
80799 München  
Tel. (089) 21 17 - 299  
E-Mail: [M.Heyne@vdk.de](mailto:M.Heyne@vdk.de)

**Geschäftsstelle:**

Burgstraße 4, 80331 München  
Telefon 089 / 233 – 211 79  
Telefax 089 / 233 – 212 66  
[behindertenbeirat.soz@muenchen.de](mailto:behindertenbeirat.soz@muenchen.de)

Datum 02.05.2024

**BV Nr. 20-26 / V 16108: Münchner Wohnen GmbH  
Standard- und Baukostenreduzierung im Wohnungsbau  
Ergebnisse aus dem Interfraktionellen Arbeitskreis (IFAK) Wohnungsbau**

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Facharbeitskreis Wohnen des Behindertenbeirats nimmt in Absprache mit dem Vorstand des Behindertenbeirats zur Beschlussvorlage für den Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung wie folgt Stellung:

Kostenersparnis geht zu Lasten der Barrierefreiheit. Der FAK Wohnen des Behindertenbeirats sieht diese Vorgehensweise kritisch und führt folgende Bedenken an.

**Ausgangslage/Problem: Kostenersparnis zum Nachteil der Barrierefreiheit**

Es sollen die Mindestanforderungen der Bayrischen Bauordnung auf den nicht geförderten Wohnungsbau angewendet werden. Das bedeutet eine Abkehr von der DIN 18040-2 - Minimierung der Barrierefreiheit.

Im Antrag ist nicht zu erkennen, welche Folgen genau die Reduzierung mit sich bringt. Besonders von dieser Maßnahme ist der nicht geförderte Wohnungsbau betroffen. So wie wir es verstehen, soll die Orientierung an den Mindestanforderungen nicht nur im Neubau umgesetzt werden, sondern auch für den Umbau im Bestand gelten. Um welche Anzahl an Wohnungen es sich handelt, wird nicht ausgeführt. Es ist davon auszugehen, dass es sich bei Münchner Wohnen um einen erheblichen Anteil von Wohnungen im Bestand handelt, bei denen die Förderung ausgelaufen ist, die in die Freifinanzierung übergeleitet wurden und entsprechend barrierefrei umgebaut werden müssen! D.h. diese Wohnungen fallen also auch unter den Posten des nicht geförderten Wohnungsbaus?

Eine Orientierung der gesetzlichen Mindestanforderungen zur Barrierefreiheit nach der Bay BO und diese Anwendung ebenso auf die Wohnraumförderbestimmungen in der Zukunft mit anzuwenden wäre ein Rückschritt in der Umsetzung von Inklusion. Weicht man im Wohnbereich von wichtigen und notwendigen Standards ab, wird im Sinne der UN-BRK den Menschen mit Behinderungen die Teilhabe im gesellschaftlichen Bereich verwehrt. Sie

verlieren die Möglichkeit selbstbestimmt und gleichberechtigt mit anderen zu leben und unabhängig zu sein, und ggf. wird ein nicht erwünschter Umzug die Folge sein.

Es muss gesichert sein, dass bei allen Wohnungen, unabhängig ob im Neubau oder Bestand, ob geförderter oder nicht geförderter Wohnungsbau, die absolute Barrierefreiheit gegeben sein muss. Dies kann nur über die DIN 18040-2 erfolgen.

Ziel soll es sein, Umzüge zu vermeiden, so dass alle Menschen mit oder ohne Behinderung langfristig in dem gewohnten Wohnumfeld verbleiben können und auch ihre soziale Anbindung weiterhin besteht.

**Forderung:**

Der FAK Wohnen des Behindertenbeirats fordert die Kostenersparnis nicht im Bereich der Barrierefreiheit vorzunehmen. Es braucht dringend die Sicherstellung der Nachhaltigkeit für Menschen mit einer Behinderung oder für Menschen die von einer Behinderung bedroht sind, in ihrem gewohnten Wohnumfeld verbleiben zu können. Es muss verhindert werden, dass durch eine reduzierte Barrierefreiheit die Menschen ihr gewohntes Wohnumfeld verlieren und zu einem Umzug gezwungen werden und dabei ihre komplette Lebenssituation neu gestalten müssen.

Die Prüfung im Einzelfall durch Münchner Wohnen, ob eine Kostenreduzierung durch die Anwendung der Mindestanforderung an die Barrierefreiheit erfolgen kann, muss klar in einer Verfahrensweisung geregelt sein. Wer prüft was und in welchem Umfang? Was heißt diese Prüfung konkret?

Die Vorlage führt aus: „Im nicht geförderten Wohnungsbau prüft die Münchner Wohnen bei jedem Einzelfall, ob eine Kostenreduzierung durch die Umsetzung der bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen an die Barrierefreiheit erfolgen kann und dies in der Abwägung der langfristigen Nutzung des Wohngebäudes sinnvoll ist.“

Diesen Satz empfinden wir als äußerst bedenklich, denn der langfristige Nutzen eines Wohngebäudes sollte immer im Vordergrund stehen. Der Nutzen eines Wohngebäudes sollte sich immer an den Lebenslagen und den Bedürfnissen seiner Bewohner\*innen orientieren. „München wird inklusiv“ sollte uns alle dabei als Grundsatz leiten.

Eine Herabsetzung von Standards an die Mindestanforderungen an die Bayrischen Bauordnung kann so nicht unterstützt werden. Ein freizugängliches barrierefreies Wohnumfeld kann nur Zustimmung erfahren, wenn die Wohnungen nach dem vorgegebenen Standard der DIN 18040-2 entsprechend angepasst werden.

Mit freundlichen Grüßen

Michaela Heyne  
Vorsitzende FAK Wohnen

Heike Skok  
Stellvertretende Vorsitzende