Pressemitteilung vom 24.11.2026

Neue Kurzstudie zur Umnutzung von vakanten Gewerbeflächen: Vom Leerstand zum Lebensraum

Die Berlin Hyp wirft zusammen mit bulwiengesa einen aktuellen Blick auf das Umnutzungsgeschehen in Deutschland. In der Kurzstudie „Umnutzung 2.0 – Neue Potenziale für mehr Wohnraum“ stehen der Büro- und Wohnungsmarkt ebenso im Fokus wie eine weitere Assetklasse, die Potenzial für Umnutzungen bietet: Shopping-Center.

- **Hohe Kosten hemmen Umnutzungsgeschehen am Büroimmobilienmarkt, Perspektiven bieten niedrigere Baustandards und neue technische Lösungen**
- **Strukturwandel im Einzelhandel: Mindestens 3.000 Wohnungen könnten durch Leerstand in Shopping-Centern entstehen**
- **Experten aus Recht, Datenanalyse und Finanzierung geben Einschätzungen zur Realisierbarkeit von Umnutzungsvorhaben**

150.000 Wohnungen – so viel theoretisches Potenzial hatte die letzte Kurzstudie der Berlin Hyp mit bulwiengesa zur Umnutzung leerstehender Büroflächen zu Wohnraum errechnet. Im Fokus standen größere, vor dem Jahr 2000 gebaute Büroflächen in der Peripherie der sieben A-Städte.

Die aktuelle Kurzstudie „Umnutzung 2.0 – Neue Potenziale für mehr Wohnraum“ knüpft daran an. Noch immer gibt es aufgrund vergleichsweise hoher Kosten und langwieriger Genehmigungsverfahren jedes Jahr einen ungedeckten Bedarf von über 100.000 Wohnungen. Währenddessen befinden sich die Büromärkte in einem Strukturwandel hin zu modernen und flexiblen Büroflächen in sehr gut erschlossenen Lagen.

Die neue Kurzstudie der Berlin Hyp fasst die Herausforderungen von Nutzungsänderungen von Büro zu Wohnen zusammen und gibt einen Überblick, wie die Politik mit Gebäudetyp E, Bauturbo & Co. versucht, das Umnutzungsgeschehen anzukurbeln.

Am Immobilienmarkt hat sich unterdessen die Überzeugung verfestigt, dass die Zukunft der Umnutzung im Mixed Use liegt. Die Wirtschaftlichkeit – bislang der Knackpunkt bei der Umnutzung von Büro zu Wohnen – könnte durch die Beimischung anderer Gewerbeformen verbessert werden. Ebenso machen technische Innovationen Hoffnung auf Kostensenkungen.

Darüber hinaus rückt eine weitere Assetklasse in den Blickpunkt, die Potenziale für die Schaffung von neuem Wohnraum birgt: Shopping-Center weisen wie Büros teilweise erhebliche Vakanzen auf, denn auch im Handel vollzieht sich seit einigen Jahren ein Strukturwandel. In fünf der sieben A-Städte stehen knapp 16 Prozent der Ladenflächen in Shopping-Centern leer.

Bulwiengesa hat hieraus ein theoretisches Umnutzungspotenzial errechnet, wonach dort durch eine Umnutzung rund 3.000 Wohnungen mit einer durchschnittlichen Größe von 70 Quadratmetern entstehen könnten.

Die vorhandene Einkaufsinfrastruktur sowie die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr spricht für die Schaffung von Wohnraum in Shopping-Centern. Wie bei Büroflächen bleiben jedoch planungsrechtliche, technische und architektonische Hürden. Und am Ende müssen sich die notwendigen Umbauten rechnen.

In Berlin zeigt die Umnutzung eines Teils der Flächen im „Boulevard Berlin“ zu Serviced Apartments, dass dies unter bestimmten Voraussetzungen möglich ist. Wohnungen in Shopping-Centern zu schaffen, könnte sich somit perspektivisch zu einem weiteren Baustein im Kampf gegen die Wohnungsnot entwickeln.

Im Berlin Hyp-Marktbriefing – einem digitalen Liveformat des Immobilienfinanzierers der LBBW – wurde die neue Kurzstudie vorgestellt und von verschiedenen Experten diskutiert.

Patrick Walcher, Marktvorstand, Berlin Hyp:
„Aus Bankensicht ist Umnutzung ein Thema mit wachsender Relevanz: Noch nicht Standard, aber längst mehr als ein Einzelfall. Wenn Lage, Gebäude und Wirtschaftlichkeit passen, kann Umnutzung neuen Wohnraum schaffen und zugleich Ressourcen schonen. Für eine Finanzierung ausschlaggebend bleiben ein beherrschbares Risikoprofil, ein realistischer Cashflow und allem voran ein zukunftsfähiges Konzept.“

Alexander Fieback, Head of Research, bulwiengesa:
„Der Strukturwandel schafft neue Spielräume für die Nutzung bestehender Immobilien. Um diese einzuordnen, müssen wir die Märkte zusammen betrachten: Wo verlieren Handels- oder Büroflächen an Nachfrage, welche Wohnangebote werden vor Ort benötigt und wie passt der Standort dazu? Unsere Analyse macht theoretische Potenziale sichtbar und liefert damit eine Grundlage, um geeignete Standorte für eine vertiefte Prüfung zu identifizieren.“

Franziska Bouchard, Rechts- und Fachanwältin für Bau- und Architektenrecht, forvis Mazars:
„Umnutzung darf nicht erst die Antwort auf drohenden Leerstand sein. Einen Großteil der Immobilien, in denen wir 2050 leben und arbeiten werden, haben wir bereits gebaut. Bei vielen wurde die Veränderung von Nutzung über den Lebenszyklus noch nicht mitgedacht. Diese Anpassungsfähigkeit muss nachholbar sein. Dafür müssen technische Möglichkeiten, steuerliche Anreize und rechtliche Rahmenbedingungen zusammenspielen.“

Pressekontakt
Nicole Hanke
Leitung Kommunikation, Marketing und Vorstandsstab CRE
+49 172 393 03 22
nicole.hanke@berlinhyp.de

Über Berlin Hyp:
Die Berlin Hyp ist eine führende Adresse für gewerbliche Immobilienfinanzierungen und das CRE-Kompetenzzentrum der LBBW. Mit direkter Präsenz in Deutschland sowie den Kernmärkten Europas und Nordamerikas, umfassender Expertise und modernen Prozessen unterstützen wir Investoren und Immobilienunternehmen dabei, ihre Ziele zu realisieren. Dabei verbinden wir die Agilität eines Spezialfinanzierers mit der Stabilität und dem breiten Dienstleistungsangebot der besten mittelständischen Universalbank. Den deutschen Sparkassen stellen wir eine breite Produktpalette aus dem Bereich der gewerblichen Immobilienfinanzierung zur Verfügung. Mit diesem umfassenden Leistungsspektrum und angetrieben vom Anspruch, die erste Adresse für gewerbliche Immobilienfinanzierung zu sein, schaffen wir neue Möglichkeiten.