

Pressemitteilung

Verspricht die Umnutzung von Kaufhäusern zusätzlichen Wohnraum? Empirica-Studie im Auftrag des ZIA belegt: Das Problem fehlenden Wohnraums lässt sich auf diesem Weg nicht lösen

Berlin, 5.3.2024 – Angesichts der Zuspitzung des Wohnungsmangels in Deutschland hat die Immobilienwirtschaft die Chancen einer möglichen Umwandlung von Kaufhäusern in Wohnraum wissenschaftlich untersuchen lassen. Der ZIA hat bei empirica ein Gutachten in Auftrag gegeben. Schlüsselfrage der Studie unter Leitung von Prof. Dr. Harald Simons: „Welchen Beitrag könnte die Umnutzung von Warenhäusern zu Wohnraum leisten?“ Tenor: Es gibt Fälle, in denen Wohnen als Nachnutzung realisiert wurde, die Anzahl der Wohnungen, die so geschaffen werden können, ist aber äußerst begrenzt. Insgesamt sollte die Schubwirkung nicht überbewertet werden.

„Die Vorstellung, dass Kaufhäuser, über deren Nachnutzung sich Entscheider vielerorts den Kopf zerbrechen, bald im großen Stil zu Wohnungen umgemodelt werden, ist reizvoll, leider aber oft zu schön, um wahr zu sein“, kommentiert ZIA-Vizepräsidentin Iris Schöberl die Studie. „Angesichts der riesigen Zahl von 720.000 Wohnungen, die bis 2025 fehlen, ist der mögliche Beitrag einer Umnutzung von Kaufhäusern überschaubar.“

Hier große Mengen Geldes zu investieren, um Wohnungsmangel zu mildern, verspricht aus Sicht des ZIA zahlenmäßig nur einen geringen Effekt, wäre also deutlich ineffizienter als Wohnungsneubau. Allenfalls andere Gründe, wie der Erhalt stadtbildprägender Fassaden oder das Bewahren der in den Gebäuden gebundenen „grauen Energie“, könnten für den Erhalt und die Nachnutzung der Kaufhäuser sprechen. Eine wirtschaftliche Nachnutzung aber wird oft durch hohe Planungshürden unnötig gehemmt. „Die könnten durch bessere Abstimmungsprozesse verringert werden“, erklärt ZIA-Vizepräsidentin Iris Schöberl. Es gehe bei der künftigen Nutzung von Warenhäusern schließlich auch „um die wichtige Frage einer dynamischen Innenstadtpolitik“.

Simons und Thomas Abraham halten angesichts ihrer Fallbeispiele fest, „dass die meisten Kommunen offen gegenüber einer Wohnnutzung in den ehemaligen Kaufhäusern sind“. Nur: „Aufgrund der Lage zumeist im Kerngebiet wird es jedoch nicht möglich sein, ein ehemaliges Kaufhaus vollständig zu einer Wohnimmobilie umzunutzen.“

Analyse-Ergebnisse der empirica-Studie:

- Die Wohnnutzung spielt bisher bei der Nachnutzung von Warenhäusern nur eine sehr kleine Rolle, weil dies extrem aufwendig und teuer ist. Kostentreiber sind beispielsweise in großen Gebäuden ausreichend Tageslicht und Belüftung.
- Verteuert wird der Umbau dieser Immobilien durch lange Umplanungs- und Genehmigungszeiten plus eine übermäßige Regelungsdichte, da der Bestandsschutz mit der Umwandlung in eine andere Nutzung erlischt und zum Beispiel viele Immobilien mit Auflagen des Denkmalschutzes belegt sind.
- Bisher wurden viele dieser Immobilien nicht nur einer neuen Nutzung zugeführt, sondern sind heute so genannte Mixed-Use Immobilien. In einigen Fällen wurden auch Wohnungen realisiert.
- Umbau ist vor allem dann möglich, wenn Städte gemeinsam mit der Immobilienwirtschaft solche Projekte partnerschaftlich vorantreiben.

Nach empirica-Recherchen wurden seit Ende der 1990er Jahre in Deutschland 131 Warenhäuser der Ketten Karstadt, Hertie, Kaufhof, Horten, Galeria geschlossen. 87 Prozent (114) sind eigenständige Gebäude, 13 Prozent Teil von Einkaufszentren. Die meisten „nachgenutzten“ Kaufhäuser liegen auf Grundstücken, die planungsrechtlich als Kerngebiet festgelegt sind. Eine gute, attraktive „Laufelage“ ist eminent wichtig für die Innenstädte, betonen Prof. Simons und Thomas Abraham. Die Empfehlung: „Hier sollten Kommunen auch offen sein gegenüber der Anforderung an Frequenznutzungen im Erdgeschoss und diese nicht ausschließlich an Einzelhandel koppeln.“ Vorstellbar seien etwa kulturelle, gastronomische oder Nutzungen zu Bildungszwecken. „Hier sind auch in der Zusammenarbeit von Kommunen und Eigentümern und Projektentwicklern gute Ideen zu entwickeln“, heißt es in der Studie.

Der Experten-Rat von empirica: Die Kommunen sollten das Ziel, künftig Wohnen in leerfallenden Kaufhausimmobilien zuzulassen, aktiv vorantreiben – und auch in den Planverfahren deutlich machen. Hintergrund: Bis 2025 fehlen laut ZIA 720.000, bis 2027 sogar 830.000 Wohnungen.

Link zur Studie: [Studie-Nachnutzung-von-Kaufhausern-für-Wohnen.pdf](#)

Der ZIA

Der Zentrale Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) ist der Spitzenverband der Immobilienwirtschaft. Er spricht durch seine Mitglieder, darunter 33 Verbände, für rund 37.000 Unternehmen der Branche entlang der gesamten Wertschöpfungskette. Der ZIA gibt der Immobilienwirtschaft in ihrer ganzen Vielfalt eine umfassende und einheitliche Interessenvertretung, die ihrer Bedeutung für die Volkswirtschaft entspricht. Als Unternehmer- und Verbändeverband verleiht er der gesamten Immobilienwirtschaft eine Stimme auf nationaler und europäischer Ebene mit Präsenz in Brüssel, Wien und Zürich – und im Bundesverband der deutschen Industrie (BDI). Präsident des Verbandes ist Dr. Andreas Mattner.

Kontakt

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

Leipziger Platz 9

10117 Berlin

Tel.: 030/20 21 585 17

E-Mail: presse@zia-deutschland.de Internet: www.zia-deutschland.de