

Impuls

Rechtliche Rahmenbedingungen für die erfolgreiche Transformation von Gewerbe- und Handelsimmobilien

Clarissa Dahms

SOZELIO Rechtsanwälte GmbH & Co. KG
Business Tower Nürnberg, Ostendstraße 100, 90482 Nürnberg

02.07.2026

Team

Öffentliches Recht / Erneuerbare Energien



Dr. Tanja Potschies

Rechtsanwältin –
Fachanwältin
für Verwaltungsrecht



Clarissa Dahms

Rechtsanwältin

Team Immobilienrecht



Dr. Matthias Benedikt

Rechtsanwalt
Geschäftsführer



Dr. Michael Grüner

Rechtsanwalt
Geschäftsführer



Thomas Götz

Rechtsanwalt

Team

Bau- und Architektenrecht



Hanns-Kristian Künecke

Rechtsanwalt – Fachanwalt für
Bau- und Architektenrecht und
Dipl. Ing (FH) Bauwesen



Kay Böhme

Rechtsanwalt - Immobilien-
Projektentwickler (EIPOS) -
Schlichter für Baustreitigkeiten

Team

Gesellschaftsrecht



Florian Aulbach

Rechtsanwalt
Geschäftsführer



Ayse Yildirim

Rechtsanwältin



Transformation von Gewerbe- und Handelsimmobilien

Überblick

I. Transformation

II. Rechtliche Rahmenbedingungen

1. Umwandlung einer Wirtschaftsimmobilie zu Wohnraum oder Mixed-Use
2. Umwandlung einer Wirtschaftsimmobilie zur multifunktionalen Destination

III. Impulse

→ Bauplanungs- und Bauordnungsrecht, Bauturbo, BauGB-Novelle, bayerische „Umbauordnung“

Transformation von Gewerbe- und Handelsimmobilien



I. Transformation



SOZELIO
RECHTSANWÄLTE



I. Transformation

Überblick

- I. Transformation
- II. Rechtliche Rahmenbedingungen
 - 1. Umwandlung einer Wirtschaftsimmobilie zu Wohnraum oder Mixed-Use
 - 2. Umwandlung einer Wirtschaftsimmobilie zur multifunktionalen Destination
- III. Impulse

Transformation



Von was?

Wirtschaftsimmobilie: Büro-/Gewerbe- und Handelsimmobilien

Wie?

*Umnutzung, Um-/Anbau, Aufstockung des Bestands,
Nachverdichtung, Abriss und Neubau*

Wodurch?

Schaffung von Baurecht



I. Transformation

Überblick

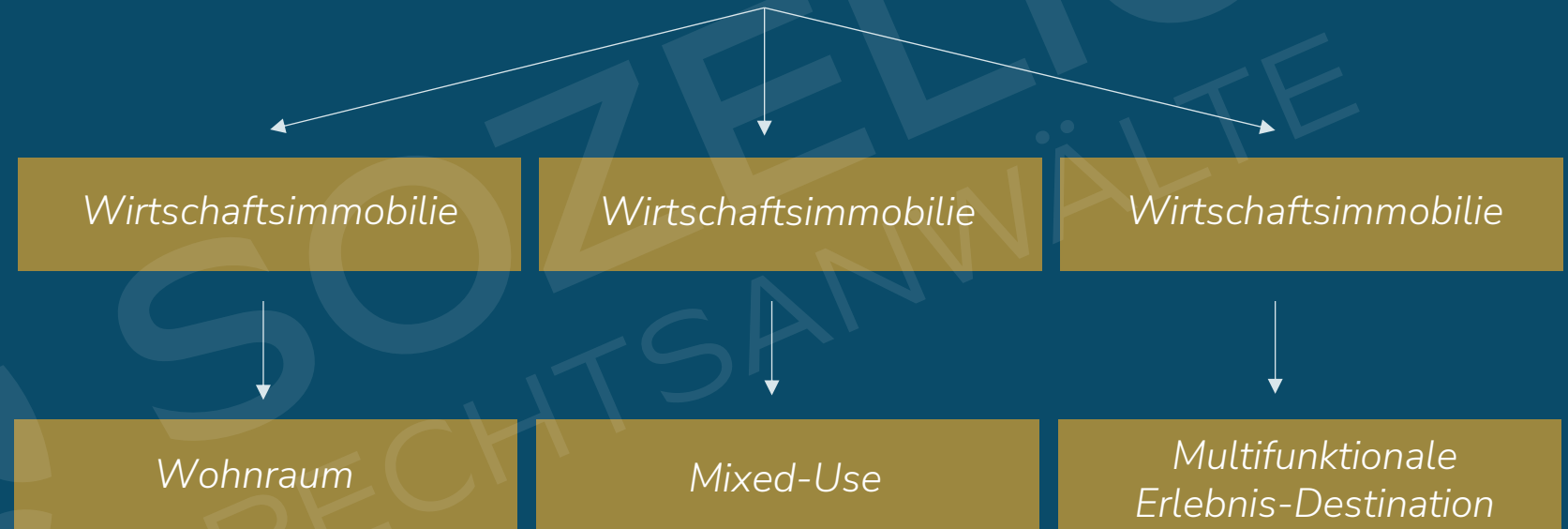
I. Transformation

II. Rechtliche Rahmenbedingungen

1. Umwandlung einer Wirtschaftsimmobilie zu Wohnraum oder Mixed-Use
2. Umwandlung einer Wirtschaftsimmobilie zur multifunktionalen Destination

III. Impulse

Transformation der Wirtschaftsimmobilie Ausgewählte Beispiele



Beispiel:
Umwandlung einer Büro-/Gewerbe
oder Handelsimmobilie
ausschließlich zu Wohnungen

Beispiel:
Umwandlung einer Büro-/Gewerbe
oder Handelsimmobilie
zu Wohnungen mit
komplementären Nutzungen

Beispiel:
Revitalisierung eines Warenhauses
in ein Work-Life-Objekt mit
vielseitigem Angebot
ohne Wohnungen



II. Rechtliche Rahmenbedingungen



SOZELIO
RECHTSANWÄLTE

Transformation von Gewerbe- und Handelsimmobilien



1. Umwandlung einer Wirtschaftsimmobilie zu Wohnraum oder Mixed-Use



SOZIELIO
RECHTSANWÄLTE



II. Rechtliche Rahmenbedingungen

1. Umwandlung einer Wirtschaftsimmobilie zu Wohnraum oder Mixed-Use

Überblick

- I. Transformation
- II. Rechtliche Rahmenbedingungen
 - 1. Umwandlung einer Wirtschaftsimmobilie zu Wohnraum oder Mixed-Use
 - 2. Umwandlung einer Wirtschaftsimmobilie zur multifunktionalen Destination
- III. Impulse

Herausforderungen

→ Perspektivisch:

- Bekämpfung von Leerstand in bestehenden Wirtschaftsimmobilien
- Spannungsfeld zwischen Nachverdichtungsdruck und urbaner Lebensqualität (z.B. Aufenthaltsqualität, Mobilität, Klimaresilienz)

→ Baulich

- Städtebau: Nachhaltige und resiliente Innenentwicklung (z.B. Dichtestress, Lärm, Luftqualität, Hitzeinseln)
- Konversion ehemaliger Büro-/Gewerbe-/Handelsflächen: Andere bauliche Anforderungen bei Wohnen
- Technische Abhängigkeiten innerhalb des Gebäudes



II. Rechtliche Rahmenbedingungen

1. Umwandlung einer Wirtschaftsimmobilie zu Wohnraum oder Mixed-Use

Überblick

- I. Transformation
- II. Rechtliche Rahmenbedingungen
 - 1. Umwandlung einer Wirtschaftsimmobilie zu Wohnraum oder Mixed-Use
 - 2. Umwandlung einer Wirtschaftsimmobilie zur multifunktionalen Destination
- III. Impulse

Rechtliche Rahmenbedingungen

→ Bauplanungsrecht

- Art der Nutzung: Wohnnutzung im Gewerbegebiet unzulässig, „Kippen“ des Gebietscharakters im Mischgebiet möglich, vielfältige Nutzungsmischung bei Mixed-Use (z.B. auch LEH, Drogerie, Kita)
- Maß der Nutzung: Überschreiten der GFZ/GRZ, der Baugrenzen, der Zahl der zulässigen Vollgeschosse durch Anbauten und Aufstockungen
- Änderungen von veralteten / unpassenden Bebauungsplänen, ggf. vorhabenbezogene Bebauungspläne und städtebauliche Verträge notwendig

→ Bauordnungsrecht

- Entfall des Bestandsschutzes, andere / höhere Anforderungen (z.B. Brandschutz, Schallschutz, Stellplätze, Abstandsflächen)
- Erleichterungen nur in bestimmten Fällen und nur für Wohnen (Art. 46 Abs. 5 und Abs. 6 BayBO)
- Bauturbo greift nur für Wohnen, nicht für das gesamte Vorhaben



II. Rechtliche Rahmenbedingungen

1. Umwandlung einer Wirtschaftsimmobilie zu Wohnraum oder Mixed-Use

Überblick

I. Transformation

II. Rechtliche Rahmenbedingungen

1. Umwandlung einer Wirtschaftsimmobilie zu Wohnraum oder Mixed-Use
2. Umwandlung einer Wirtschaftsimmobilie zur multifunktionalen Destination

III. Impulse

Rechtliche Perspektiven – Alle Nutzungsarten

→ BauGB-Novelle 2026/2027 – BauGB

Beschleunigung und Vereinfachung des Bauleitplanverfahrens, insb.

- Vollständige Digitalisierung (§ 2, § 3, § 6a und § 10a BauGB)
- Vermeidung wiederholter Beteiligungen und Doppelprüfungen (§ 3 Abs. 1, § 4a Abs. 3 BauGB)
- Einführung verbindlicher Verfahrensfristen und einer Präklusionsvorschrift (§ 2a, § 3, § 4b, Anlagen 1 und 2 BauGB) (europarechtlich fragwürdig)

→ BauGB-Novelle 2026/2027 – BauNVO

Ausweitung der Spielräume der Gemeinden bei der Baugebietsausweisung

- Öffnung der Kerngebiete für Wohnen (§ 7 Abs. 1 BauNVO n.F.)
- Experimentelles Gebietsfindungsrecht (sog. „experimentelles Sonder- bzw. Mischgebiet“) (§ 11 Abs. 2a BauNVO)



II. Rechtliche Rahmenbedingungen

1. Umwandlung einer Wirtschaftsimmobilie zu Wohnraum oder Mixed-Use

Überblick

I. Transformation

II. Rechtliche Rahmenbedingungen

1. Umwandlung einer Wirtschaftsimmobilie zu Wohnraum oder Mixed-Use

2. Umwandlung einer Wirtschaftsimmobilie zur multifunktionalen Destination

III. Impulse

Rechtliche Perspektiven – **Speziell für Wohnraum**

→ Bauturbo (§§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b, 246e und § 36a BauGB)

Umfangreiche Abweichungsmöglichkeiten von BauGB und BauNVO mit Zustimmung der Gemeinde, aber unterschiedliche Handhabung in den Gemeinden

→ Schaffung einer „Umbauordnung“ („Bayerischer Bauturbo“)

Bündelung und Erweiterung von Erleichterungen für Bauen im Bestand zugunsten des Wohnungsbaus (z.B. Wohnungen in Bürogebäuden)

→ BauGB-Novelle 2026/2027

Überragendes öffentliches Interesse zugunsten der Wohnbebauung in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt

→ KfW-Förderung für die Umwandlung von Büros zu Wohnraum

Bis zu 30.000 € direkte Zuschussförderung je Wohnung, insg. bis zu 300.000 € Gesamtförderung für förderfähige Ausgaben

Transformation von Gewerbe- und Handelsimmobilien



2. Umwandlung einer Wirtschaftsimmoblie zur multifunktionalen Destination



SOZIELIO
RECHTSANWÄLTE



II. Rechtliche Rahmenbedingungen

2. Umwandlung einer Wirtschaftsimmobilie zur multifunktionalen Destination

Überblick

I. Transformation

II. Rechtliche Rahmenbedingungen

1. Umwandlung einer Wirtschaftsimmobilie zu Wohnraum oder Mixed-Use

2. Umwandlung einer Wirtschaftsimmobilie zur multifunktionalen Destination

III. Impulse

Herausforderungen

→ Perspektivisch

- Revitalisierung von Leerstandimmobilien in der Innenstadt
- Neben Transformation zu Wohnen und Mixed-Use (Wohnen als Frequenzsenker)

→ Baulich

- Durch vielfältige Nutzungen unterschiedlichste Mieteranforderungen (z.B. Einzelhandel, Gastronomie, Fitness, Co-Working/Büro, Verwaltung)
- Umfassende Umbauten in der Immobilie (z.B. Flächenzuschnitt und Teilbarkeit, Licht und Belüftung, vertikale Erschließung/Zugänge, Trennung der Mieterströme, Anlieferung, Schallschutz, technische Aufrüstbarkeit)
- Bedürfnis nach Flexibilität



II. Rechtliche Rahmenbedingungen

2. Umwandlung einer Wirtschaftsimmobilie zur multifunktionalen Destination

Überblick

I. Transformation

II. Rechtliche Rahmenbedingungen

1. Umwandlung einer Wirtschaftsimmobilie zu Wohnraum oder Mixed-Use

2. Umwandlung einer Wirtschaftsimmobilie zur multifunktionalen Destination

III. Impulse

Rechtliche Rahmenbedingungen

→ Bauplanungsrecht

- Einkaufszentren u. großflächiger Einzelhandel nur im Kern- und Sondergebiet zulässig (§ 11 Abs. 3 BauNVO), häufig aufwändige und kostenintensive Bebauungsplanänderungen nötig
- Vorgaben in LEPs und Einzelhandelskonzepten
- Widerlegung der Vermutungsregel § 11 Abs. 3 S. 3 BauNVO möglich bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben (§ 11 Abs. 3 S. 4 BauNVO)

→ Bauordnungsrecht

- Neubaustandards bei Nutzungsänderungen
- Keine Erleichterungen in der BayBO (nur für Wohnraum)
- Geplante Umbauordnung erfasst (bisher) nur Umnutzungen oder Änderungen zur Wohnraumschaffung



II. Rechtliche Rahmenbedingungen

2. Umwandlung einer Wirtschaftsimmobilie zur multifunktionalen Destination

Überblick

- I. Transformation
- II. Rechtliche Rahmenbedingungen
 - 1. Umwandlung einer Wirtschaftsimmobilie zu Wohnraum oder Mixed-Use
 - 2. Umwandlung einer Wirtschaftsimmobilie zur multifunktionalen Destination
- III. Impulse

Rechtliche Perspektiven

→ BauGB-Novelle 2026/2027 - BauGB

Beschleunigung und Vereinfachung des Bauleitplanverfahrens (s.o.)

Einführung öffentlicher Belang: § 1 Abs. 6 S. 2 Nr. 4 BauGB n.F.
„verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen, einschließlich der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“

→ BauGB-Novelle 2026/2027 - BauNVO

Für den (Lebensmittel-)Einzelhandel: § 11 Abs. 3 S. 5 BauNVO n.F.
„Bei Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment besteht bei einer maßvollen Überschreitung der Geschossfläche nach Satz 3 ein wesentlicher Anhaltspunkt für das Nichtvorliegen von Auswirkungen im Sinne des Satzes 2, es sei denn die Betriebe dienen nicht der verbrauchernahen Versorgung.“

→ „maßvolle Überschreitung“ = im Regelfall nicht mehr als ca. 300 m²
(akt. Begründung des Gesetzesentwurfs der Bundesregierung)



Transformation von Gewerbe- und Handelsimmobilien

III. Impulse

- Starker Fokus auf Erleichterungen für den Wohnungsbau im Neu- und Umbau
- Vergleichsweise wenig neuer Spielraum für die Transformation von Gewerbe- und Handelsimmobilien
- Ausweitung der baurechtlichen Möglichkeiten für Mixed-Use Formate
- Lebensmitteleinzelhandel für die verbrauchernahe Versorgung wird gegenüber anderen Handelsformaten zunehmend privilegiert

Vielen Dank für die Aufmerksamkeit!

Clarissa Dahms

SOZELIO Rechtsanwälte GmbH & Co. KG

Business Tower Nürnberg, Ostendstraße 100, 90482 Nürnberg

T: +49 911 4 333 686 – 0

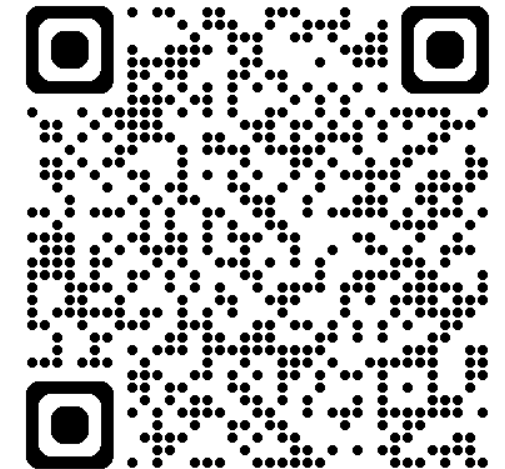
E: office@sozelio.de

www.sozelio.de



SPENDEN-KONTO: SPARKASSE ERLANGEN
IBAN DE56 7635 0000 0060 0444 15
BIC BYLADEM1ERH

EinDollarBrille 



Jetzt spenden und
Zukunft schenken |
EinDollarBrille e.V.