

Medieninformation 06/26

Berlin, 12. April 2026

Schneller zum Wohnraum: Moderne Gipsbausysteme für den Umbau im Gebäudebestand

Umnutzung statt Leerstand entwickelt sich zunehmend zu einer zentralen Strategie, um den drängenden Herausforderungen des Wohnungsmarktes und den Anforderungen an nachhaltiges Bauen gerecht zu werden. Trockenbausystemen mit modernen Gipsbaustoffen kommt dabei eine Schlüsselrolle zu.

In Deutschland fehlen hunderttausende bezahlbare Wohnungen – je nach Studie liegt der jährliche Bedarf zwischen rund 320.000* und über 370.000** Einheiten. Gleichzeitig gehen die Baugenehmigungen seit Jahren zurück. „Politische Initiativen wie der „Wohnungsbau-Turbo“ konnten die strukturellen Defizite im Neubau bislang nicht kompensieren“, sagt Dipl.-Ing. Holger Ortleb, Geschäftsführer des Bundesverbandes der Gipsindustrie und der Forschungsvereinigung der Gipsindustrie. Vor diesem Hintergrund rückt der Gebäudebestand als bislang unzureichend ausgeschöpftes Potenzial in den Fokus. Statt Abriss und Neubau bietet die intelligente Umnutzung bestehender Strukturen – von leerstehenden Bürogebäuden über ehemalige Kaufhäuser bis hin zu ungenutzten Dachgeschossen oder landwirtschaftlichen Gebäuden – die Chance, vergleichsweise schnell, ressourcenschonend und häufig auch wirtschaftlich neuen Wohn- und Lebensraum zu schaffen.

Umnutzung ist nachhaltig

Ein wesentlicher Vorteil der Umnutzung liegt in ihrer Nachhaltigkeit. Der Erhalt des sogenannten „grauen Energieanteils“ in bereits bestehenden Bauwerken vermeidet erhebliche CO₂-Emissionen, die bei Abriss und Neubau entstehen würden. Gleichzeitig werden keine zusätzlichen Flächen versiegelt, da vorhandene Grundstücke und Infrastrukturen weiter genutzt werden. Gerade in urbanen Räumen trägt dies dazu bei, gewachsene Quartiere zu erhalten und funktional weiterzuentwickeln.

Besonders häufig ist aktuell die Umwandlung von Büros in Wohnraum. Vor dem Hintergrund veränderter Arbeitswelten und steigender Homeoffice-Quoten stehen vielerorts Büroflächen leer. Diese Gebäude verfügen häufig über flexible

Grundrisstrukturen und eine bereits vorhandene Infrastruktur, was eine neue Nutzung deutlich vereinfacht. Dennoch bleibt dies eine komplexe Aufgabe: Anforderungen an den Brand- und Schallschutz, bauliche Anpassungen und oftmals aufwändige Genehmigungsverfahren erweisen sich in vielen Fällen als hohe – und manchmal kaum lösbare - technische und wirtschaftliche Hürden.

Moderne Gipsbaustoffe eröffnen neue Möglichkeiten

Insbesondere moderne Leicht- und Trockenbausysteme mit Gipsbaustoffen eröffnen hier neue Möglichkeiten. „Gipsbaustoffe erlauben eine flexible Gestaltung von Grundrissen, die sich schnell und effizient sowie in der Regel unabhängig von statischen Gegebenheiten umsetzen lassen“, betont Ortleb. Da bei der Verarbeitung kaum Feuchtigkeit in die Konstruktion eingebracht wird, entfallen lange Trocknungszeiten, was die Bauzeiten erheblich verkürzt. Dies ist insbesondere bei der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum ein entscheidender Vorteil.

Darüber hinaus bieten Gipsbaustoffe eine Reihe bauphysikalischer Vorteile. Sie sind nicht brennbar und werden daher in nachgewiesenen Brandschutzkonstruktionen eingesetzt, die je nach Systemaufbau einen Feuerwiderstand von bis zu 180 Minuten erreichen. Dies ist insbesondere für Umnutzungen mit erhöhten Sicherheitsanforderungen relevant. Gleichzeitig lassen sich durch intelligente Systemaufbauten sehr gute Schallschutzwerte erreichen. Hinzu kommen positive raumklimatische Eigenschaften: Gips kann Feuchtigkeit aufnehmen, speichern und bei Bedarf wieder abgeben, was zu einem ausgeglicheneren und behaglichen Innenraumklima beiträgt.

Wirtschaftlich attraktiv

Ein weiterer entscheidender Aspekt ist die Wirtschaftlichkeit. Da bei Umnutzungen in der Regel keine zusätzlichen Grundstücks- und Erschließungskosten anfallen, können sich Projekte insbesondere in Ballungszentren trotz hoher Anfangsinvestitionen durchaus rechnen. Gleichzeitig ermöglichen moderne gipsbasierte Systeme schlanke Wandaufbauten und damit eine effizientere Flächennutzung. Innenwände aus massiven Gips-Wandbauplatten z. B. sind ab 80 mm möglich, Trockenbauwände mit Gipsplatten oder Gipsfaserplatten sogar ab 75 mm. Über ein gesamtes Gebäude hinweg kann dies zu einem erheblichen Zugewinn an nutz- und vermarktbarer Wohnfläche führen, was die Attraktivität für Nutzer, aber auch die Wirtschaftlichkeit für Investoren erhöht.

Hohe Anpassungsfähigkeit

Darüber hinaus bieten Gipsbaustoffe ein hohes Maß an Flexibilität. Grundrisse lassen sich vergleichsweise einfach anpassen, Räume können neu strukturiert oder bei veränderten Anforderungen wieder umgebaut werden. Installationen für Gebäudetechnik sind problemlos zu integrieren, während gleichzeitig vielfältige gestalterische Möglichkeiten bestehen – von klassischen Raumaufteilungen bis hin zu offenen, modernen Wohnkonzepten. Gerade im Kontext von Umnutzungen, bei denen bestehende Strukturen oft nicht den An-

forderungen neuer Nutzungen entsprechen, ist diese Anpassungsfähigkeit ein entscheidender Vorteil.

Gesundes Raumklima

Ein weiterer zentraler Aspekt ist die Wohngesundheit. In modernen, zunehmend energetisch optimierten und damit luftdichten Gebäuden können sich Schadstoffe aus Baustoffen und Einrichtungsgegenständen anreichern und die Raumluftqualität beeinträchtigen. Gipsbaustoffe bieten hier klare Vorteile: Sie enthalten keine gesundheitsschädlichen Substanzen und tragen durch ihre feuchtigkeitsregulierenden Eigenschaften zu einem gesunden Raumklima bei. Dies gewinnt vor dem Hintergrund steigender Sensibilität für Innenraumhygiene und gesundheitliche Auswirkungen von Baustoffen zunehmend an Bedeutung.

Auch unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten überzeugen Gipsbaustoffe. Als mineralischer Baustoff sind sie vollständig recycelbar und können nach dem Rückbau wieder in den Materialkreislauf zurückgeführt werden. Damit leisten sie einen wichtigen Beitrag zur Ressourcenschonung und zur Entwicklung einer funktionierenden Kreislaufwirtschaft im Bauwesen.

Fazit: Die Umnutzung von Leerstand kann weit mehr sein als eine kurzfristige Lösung für den Wohnungsmangel. Vielmehr bietet sie durch die Kombination von ökologischen, ökonomischen und sozialen Aspekten alle Voraussetzungen für eine zukunftsfähige Bau- und Stadtentwicklung. Voraussetzung dafür sind neben entsprechenden politischen Rahmenbedingungen und innovativen Planungsansätzen der konsequente Einsatz leistungsfähiger Baustoffe und Systeme. Insbesondere moderne Trockenbaulösungen mit Gipsbaustoffen können hier eine Schlüsselrolle spielen, weil sie schnelles und effizientes Bauen mit Flächeneffizienz, Wohnqualität und Nachhaltigkeit in idealer Weise miteinander vereinen.

* Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)

** Institut der deutschen Wirtschaft (IW)

Fachliche Rückfragen:

Bundesverband der Gipsindustrie e. V.:

Holger Ortleb, Telefon: 030 31169822, E-Mail: ortleb@gips.de

Bildmaterial



Im ehemaligen Verwaltungsgebäude einer Versicherung entstanden 167 Wohnungen. (Foto: Knauf/Bernd Dücke)



Wohnungstrennwände und Wände zu den Fluren sind Trockenbaukonstruktionen mit modernen Gipsbaustoffen entstanden. Neben der kurzen Bauzeit sprachen dafür vor allem der hohe Schall- und Brandschutz sowie die Einbruchssicherheit. (Foto: Knauf/Bernd Dücke)



Umnutzung der Umnutzung: In einer ehemaligen Produktionsstätte für Fahrräder, Mopeds und vor allem Schreibmaschinen, die bereits in den 1990er-Jahren zum Bürogebäude umgenutzt worden war, entstanden 88 Wohnungen und 2 Gewerbeeinheiten. (Foto: Knauf/Sigi Lustenberger)



Die 40 bis 160 m² großen 1- bis 5-Zimmer-Wohnungen im Bestand und die Maisonetten mit Penthaus-Einheiten entstanden fast komplett in Trockenbauweise mit modernen Gipsbaustoffen: (Foto: Knauf/Sigi Lustenberger)

Zum Bundesverband der Gipsindustrie e. V.:

Der Bundesverband der Gipsindustrie e. V. vertritt die Interessen der gipsabbauenden und gipsherstellenden Unternehmen in Deutschland. Er ist aus dem 1899 gegründeten Deutschen Gipsverein hervorgegangen und repräsentiert heute eine sowohl von mittelständischen als auch von großen Unternehmen geprägte Branche mit ca. 6.000 Mitarbeitern.

Zu den Aufgaben des Verbandes gehört die Darstellung der Vorteile des Baustoffs Gips sowie der modernen Trocken- und Leichtbauweisen mit Gips in der Fachwelt ebenso wie in der breiten Öffentlichkeit. Die Forschung und Entwicklung für neue Anwendungsmöglichkeiten des Materials, für nachhaltige, ressourcenschonende Herstellungs- und Veredelungstechniken sowie für den bauphysikalisch und technisch optimalen Einsatz in Gebäuden wird begleitet, koordiniert und kommuniziert.

Der Bundesverband der Gipsindustrie e. V. engagiert sich in der nationalen sowie europäischen Normung. Er positioniert sich darüber hinaus in den Diskussionen zu den gesetzlichen Rahmenbedingungen der Bauwirtschaft, der Rohstoffgewinnung sowie dem Umwelt- und Naturschutz.