

IHK Schleswig-Holstein | Heinrichstraße 28-34 | 24937 Flensburg

Innen- und Rechtsausschuss
des Schleswig-Holsteinischen Landtags
Düsterbrooker Weg 70
24105 Kiel

Per Mail an:
innenausschuss@landtag.ltsh.de

Jonathan Seiffert
Federführung Raumordnung

Ansprechpartner/E-Mail
jonathan.seiffert@flensburg.ihk.de

Telefon
0461 806-466

Datum
4. November 2025

Fachgespräch: Umnutzung von Bestandsgebäuden wie leerstehenden Gewerbeimmobilien zu Wohnraum

Sehr geehrter Herr Kürschner,

wir bedanken uns für die Möglichkeit der Stellungnahme und die Einladung zum Fachgespräch. Wir geben Ihnen hier als Arbeitsgemeinschaft der drei schleswig-holsteinischen Industrie- und Handelskammern, der IHKs Flensburg, zu Kiel und zu Lübeck vorab unsere Einschätzung zum aufgerufenen Thema.

Als IHK Schleswig-Holstein schauen wir aus drei wesentlichen Blickwinkeln auf das Thema Wohnungsbau bzw. auf die konkrete Umnutzung von Gewerbeimmobilien zur Wohnnutzung:

Erstens ist es ein erheblicher Standortfaktor, dass der Wohnungsmarkt ausreichend passenden Wohnraum anbieten kann. Dies ist häufig die Voraussetzung, dass sich Arbeitskräfte für einen Standort entscheiden, und somit bildet dieser Aspekt eine wesentliche Stellschraube, dem Fachkräftemangel entgegenzuwirken. Als IHK-Organisation haben wir erst kürzlich im Rahmen einer SH-weiten Veranstaltung Informationen dazu zusammengetragen, welchen Effekt das Thema Beschäftigtenwohnen dabei haben kann, dem Wohnraummangel zu begegnen.

Der zweite Blickwinkel bringt mit sich, dass wir den Wohnungsbau nicht immer uneingeschränkt begrüßen. Dies ist dann der Fall, wenn es auf kommunaler Ebene dazu kommt, dass insbesondere Gewerbegebiete oder sogar Industriegebiete durch einen heranrückenden Wohnungsbau perspektivisch in ihrer Entwicklung eingeschränkt werden. Da diese Flächen für die wirtschaftliche Entwicklung besonders wichtig und ohnehin knapp sind, halten wir es für notwendig, die vorhandenen Gebiete in ihrer Bestandssituation zu schützen und zusätzlich das angrenzende Umfeld so zu planen, dass eine zukünftige Erweiterung möglich bleibt.

Eine dritte Facette sehen wir bei der Wohnnutzung in Innenstadtlagen, wenn hierdurch die oft als "urbane Qualität" umschriebene Nutzungsmischung gefährdet wird. Innerstädtische Quartiere profitieren maßgeblich von einer hohen Frequenz und einem lebendigen Straßenleben, welches insbesondere in den Abendstunden bspw. durch Bars, Restaurants, Theater und Clubs auch mit einem höheren Geräuschpegel einhergehen kann. Diese urbane Qualität, die auch durch eine entsprechende Gestaltung des öffentlichen Raumes, Veranstaltungen usw. erzeugt wird, kann darunter leiden, wenn das Wohnen als Nutzungsform prägend wird. Dabei wird insbesondere durch neue Bewohnerinnen und Bewohner ein

Anspruch an den Standort gestellt (das bezieht sich insbesondere auf die als Belastung empfundenen Emissionen), der mit Blick auf die Lebendigkeit des Quartieres nicht erfüllt werden kann.

Vor dem oben dargestellten Hintergrund schauen wir auch auf die Nachnutzung von Gewerbeimmobilien für die Wohnnutzung. Generell begrüßen wir es, wenn zusätzlicher Wohnraum geschaffen wird, insbesondere mit Blick auf den angerissenen Zusammenhang zwischen Fachkräftemangel und Wohnraumverfügbarkeit. Im Einzelfall muss jedoch aus unserer Sicht genau geschaut werden, welche Effekte die jeweilige Umnutzung auf den Mikrostandort haben könnte. In Bezug auf bestehende Gewerbe- und Industriegebiete sehen wir eine Umnutzung sehr kritisch, da dies mit einer schlechenden Umwidmung dieser Areale einhergeht. In Bezug auf innerstädtische Lagen kann eine Wohnnutzung dem als störend empfundenen Phänomen "Leerstand" entgegenwirken, kann jedoch im Zweifelsfall hinderlich für die urbane Qualität sein und führt nur in den wenigsten Konstellationen zu einem positiven Einfluss auf die notwendige Frequenz. Insbesondere die Frage, ob eine Wohnnutzung einen Mikrostandort hinsichtlich seiner urbanen Qualitäten belebt oder tendenziell eher einschränkend wirkt, kann nur im Einzelfall betrachtet werden.

Allgemein ziehen wir das Fazit, dass eine Umnutzung im Einzelfall Wohnraum schaffen kann, dies allerdings kein allgemeingültiges Mittel sein darf und die Hebelwirkung auch als begrenzt einzuschätzen ist. In Bezug auf die nachhaltige Stärkung des Wirtschaftsstandortes können solche Umnutzungen projektabhängig auch hinderlich wirken.

Wir freuen uns auf den persönlichen Austausch mit Ihnen im Rahmen des Fachgespräches.

Mit freundlichen Grüßen



Jonathan Seiffert