



Binz sagt illegalen Ferienwohnungen den Kampf an



Tourismus an der Nordseeküste

Es wird eng im Paradies

In St. Peter-Ording geht der Kreis gegen illegale Ferienwohnungen vor. Denn für Einheimische und Arbeitskräfte werden die Unterkünfte knapp.

Nordsee

+ So groß ist die Wohnungsnot in begehrten Küstenorten

St. Peter-Ording. Eva Rimkus sucht seit Herbst nach einer Wohnung an der Nordsee – ohne Erfolg. Sie überwintert nun in einem Wohnwagen.

Hamburger Abendblatt

Immobilien

So verschärft sich die Lage auf dem Wohnungsmarkt

Experten prognostizieren, dass in Deutschland im laufenden Jahr nur 230.000 neue Wohnungen gebaut werden. Was das für die Situation am Immobilienmarkt in vielen Städten heißt.

Heike Anger, Silke Kersting
12.02.2025 - 08:27 Uhr

Wohnungsmarkt auf Sylt

Warum kann Sylt nicht einfach mehr bezahlbare Wohnungen bauen?



Notstand in Tourismushochburgen

+ Bezahlbares Wohnen für Einheimische auf Rügen: Was können Gemeinden tun?

OSTSEE  ZEITUNG

„Auf ein Angebot gibt es ganz viele Nachfragen“

OSTSEE  ZEITUNG

+ Wohnraum auf Usedom wird Luxus: Mieten bald bei 20 Euro pro Quadratmeter?

NDR

Wohnen im Tourismus-Hotspot: Rügen und Usedom fordern bezahlbare Mieten

Stand: 24.04.2024 15:23 Uhr

Die sechs Gemeinden im Amt Mönchgut-Granitz auf Rügen wollen mit Wohnraumerhaltungssatzungen die Zunahme von Ferienquartieren stoppen. Auf einer Einwohnerversammlung ging es am Dienstagabend um bezahlbaren Mietwohnraum.

Nutzen

eines Wohnraumentwicklungskonzeptes

Transparenz für alle Beteiligten

- **Kommunalpolitik:** Entscheidungsgrundlage (Beschluss)
- **Kommunalverwaltung:** Planungs- und Handlungsgrundlage
- **Wohnungsmarktakeure:** Handlungsgrundlage
- **Öffentlichkeit:** Grundlage für öffentliche Diskurse

Entwicklung einer gemeinsamen Haltung zur kurz- und langfristigen Wohnungsmarktentwicklung

Nachweis zu Wohnbedarfen

- **Regionalplanung:** Neubaubedarfe aus Wohnungsmarktprognose
- **Landesförderbank LFI MV:** Bedarf an bezahlbaren/geförderten Wohnungen

Forschungsfragen

für das Wohnraumentwicklungskonzept Kühlungsborn

- Wie entwickelt sich der **Wohnungsmarkt** in Kühlungsborn **gegenwärtig**?
- **Welche Zielgruppen** sind für den Wohnungsmarkt in Kühlungsborn besonders wichtig?
- **Wie viele und welche Art von Wohnungen** werden zukünftig in Kühlungsborn benötigt?
- **Welche Flächen stehen für den Wohnungsbau** zur Verfügung und für **welche Wohnungstypen** sind sie geeignet?
- Welche Maßnahmen und Instrumente sind für die **Steuerung der Wohnungsmarktentwicklung** in Kühlungsborn zielführend?

Aufbau der Konzepterstellung

1 Wohnungsmarktanalyse

Analyse der gegenwärtigen Wohnungsmarktsituation

- Analyse der Wohnungsnachfrage
- Analyse des Wohnungsbestands
- Analyse der Preisentwicklungen

Wohnungsmarktprognose 2040

- Bevölkerungsprognose
- Haushalts- und Zielgruppenprognose
- Ermittlung der zukünftigen Neubaubedarfe

Vertiefungsanalysen

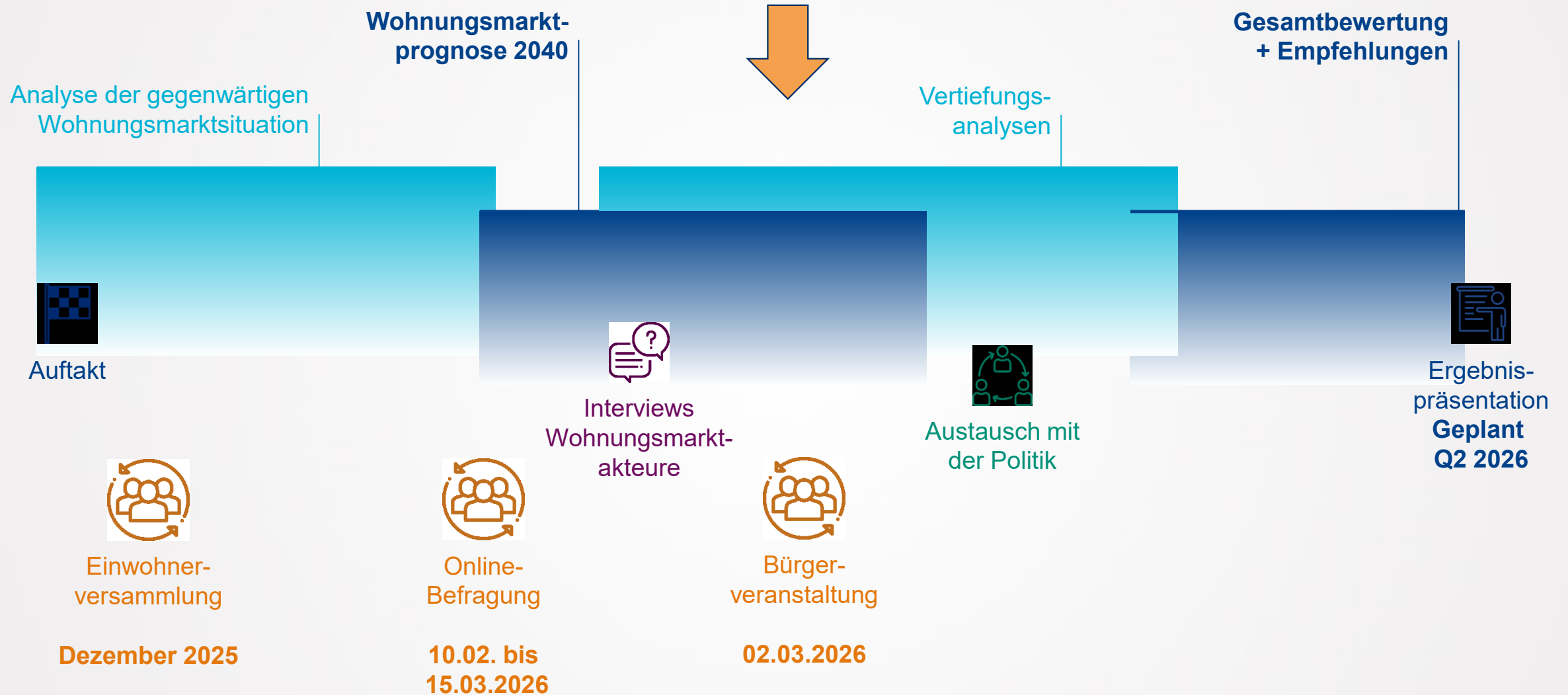
2

- Bezahlbarer Wohnraum
- Barrierearmer Wohnraum
- Touristische Effekte auf dem Wohnungsmarkt
- Flächenpotenzialanalyse

→ **Gesamtbewertung** ←

HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

Beteiligung und Zeitplanung



Online-Befragung

- 2 Fragebögen: **Einheimische** und **Einpendelnde**
- 18 Fragen zur...
 - ...eigenen **Wohnsituation** der Befragten
 - ...Einschätzung von **Wohnwünschen** der Befragten
 - ...**Wohnungsmarktsituation** in Kühlungsborn
- Stand 27. Februar 2026: **190 Rückmeldungen**

Beteiligen Sie sich gern noch bis 15. März an der Befragung!

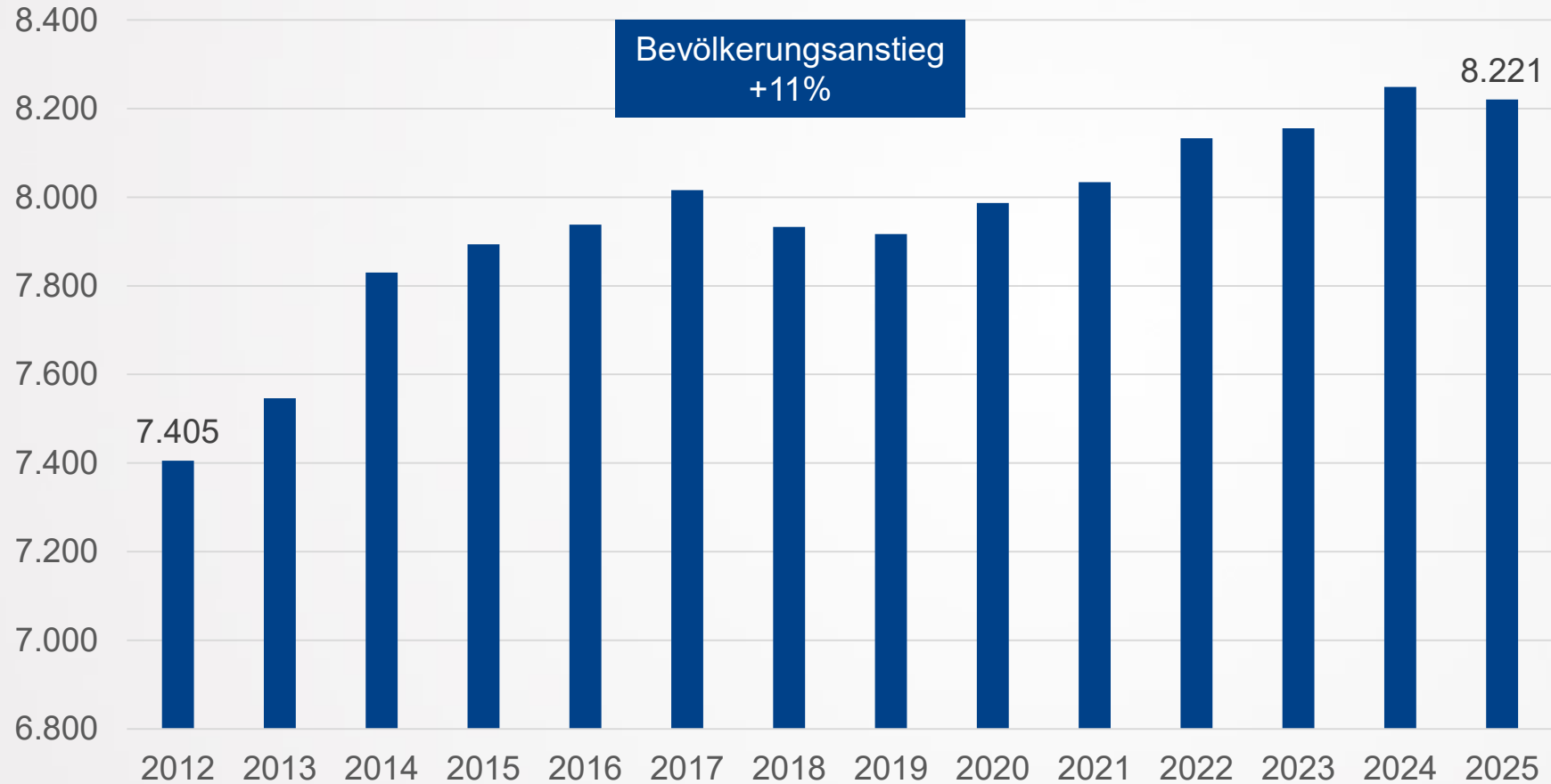
über die Links in den Social-Media-Kanälen der Stadt

per QR-Code an öffentlichen Aushängen der Stadt

durch ausliegende Fragebögen im Rathaus

Erste Ergebnisse Wohnungsmarktanalyse

Bevölkerungsentwicklung in Kühlungsborn von 2012-2025

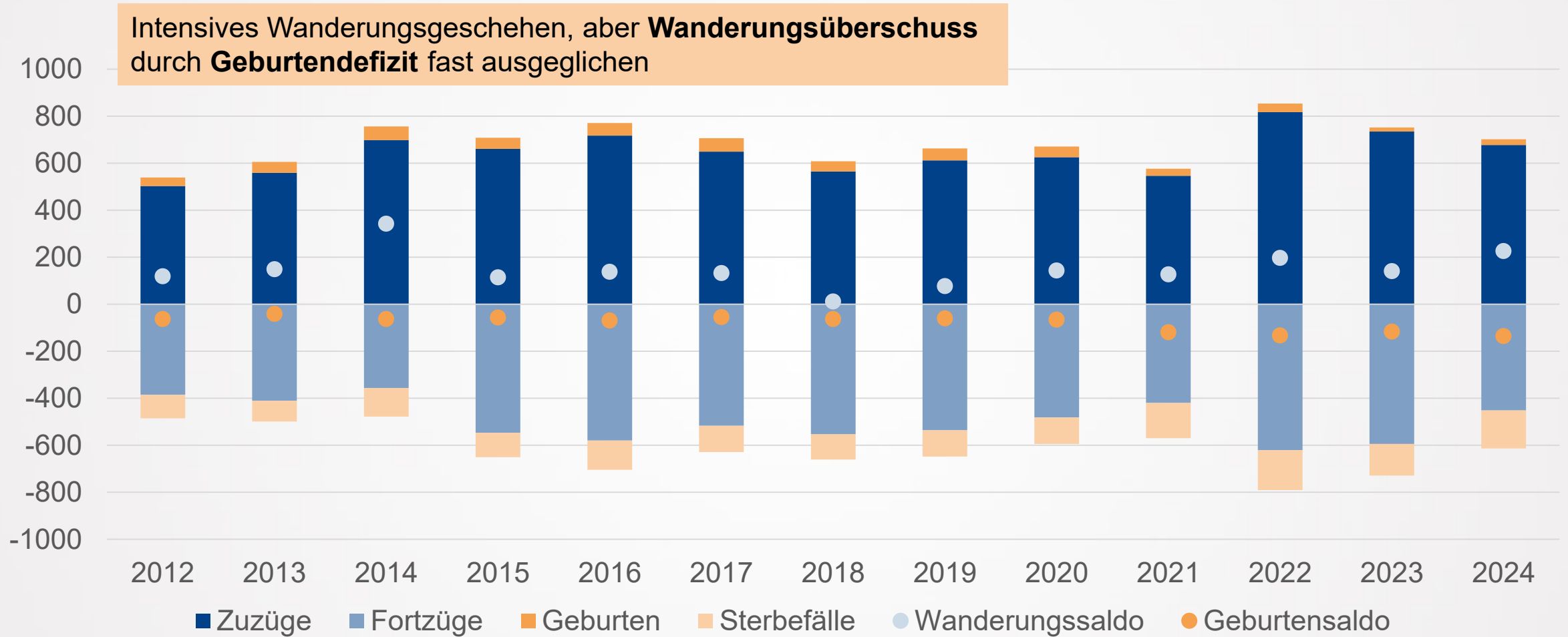


Entwicklung von Altersgruppen:

Unter 18 Jahre	+6%
18 bis unter 30 Jahre	-5%
30 bis unter 50 Jahre	-3%
50 bis unter 65 Jahre	-8%
65 bis unter 80 Jahre	+31%
Ab 80 Jahre	+104%

Bedingt durch Altersstruktur:
4 von 5 Haushalten sind
Single- oder Paarhaushalte

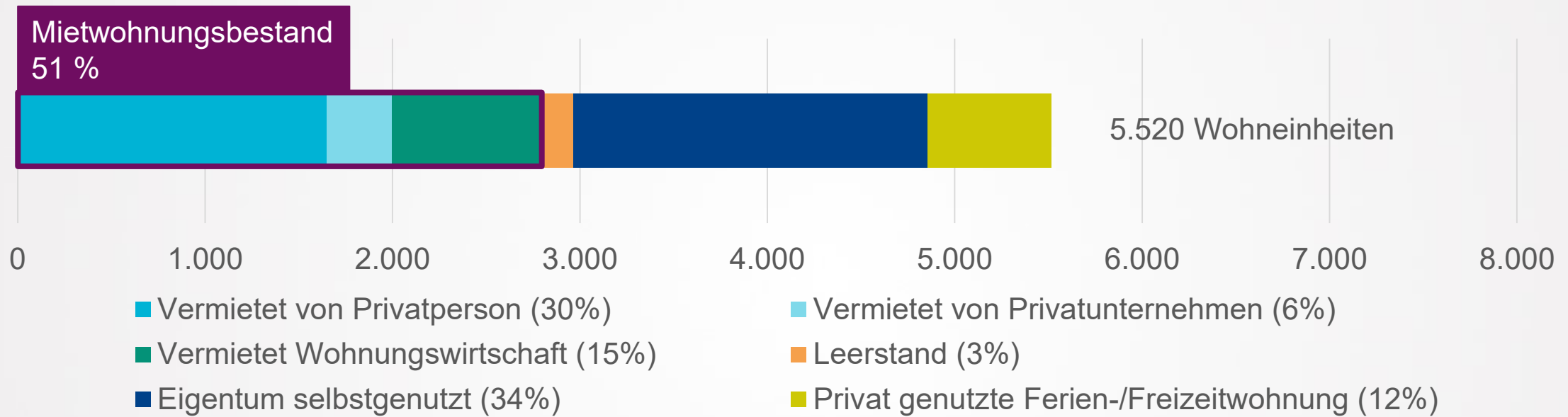
Zu- und Fortzüge sowie Geburten und Sterbefälle in Kühlungsborn



Quelle: Planungsverband Rostock, Wimes 2025. Es wurden die gemeindeeigenen Daten der Einwohnermeldestellen verwendet.

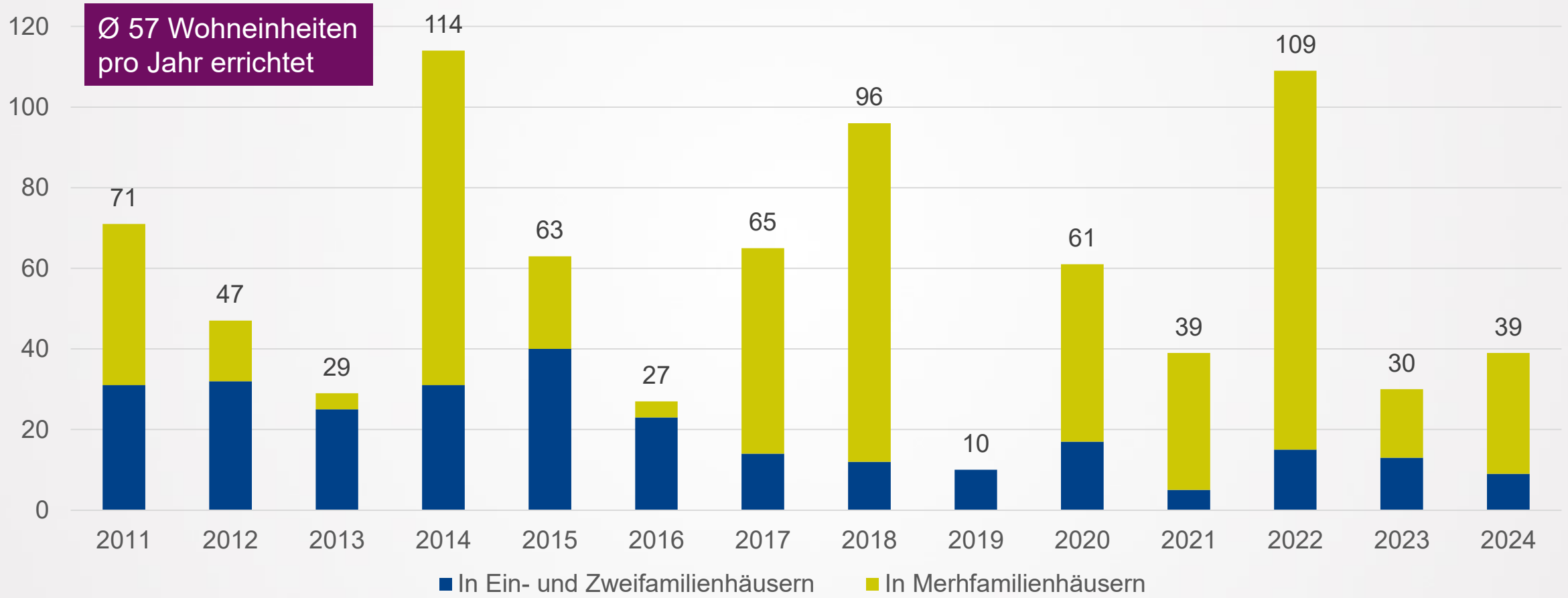
Wohnungsbestand in Kühlungsborn

Stand 2022



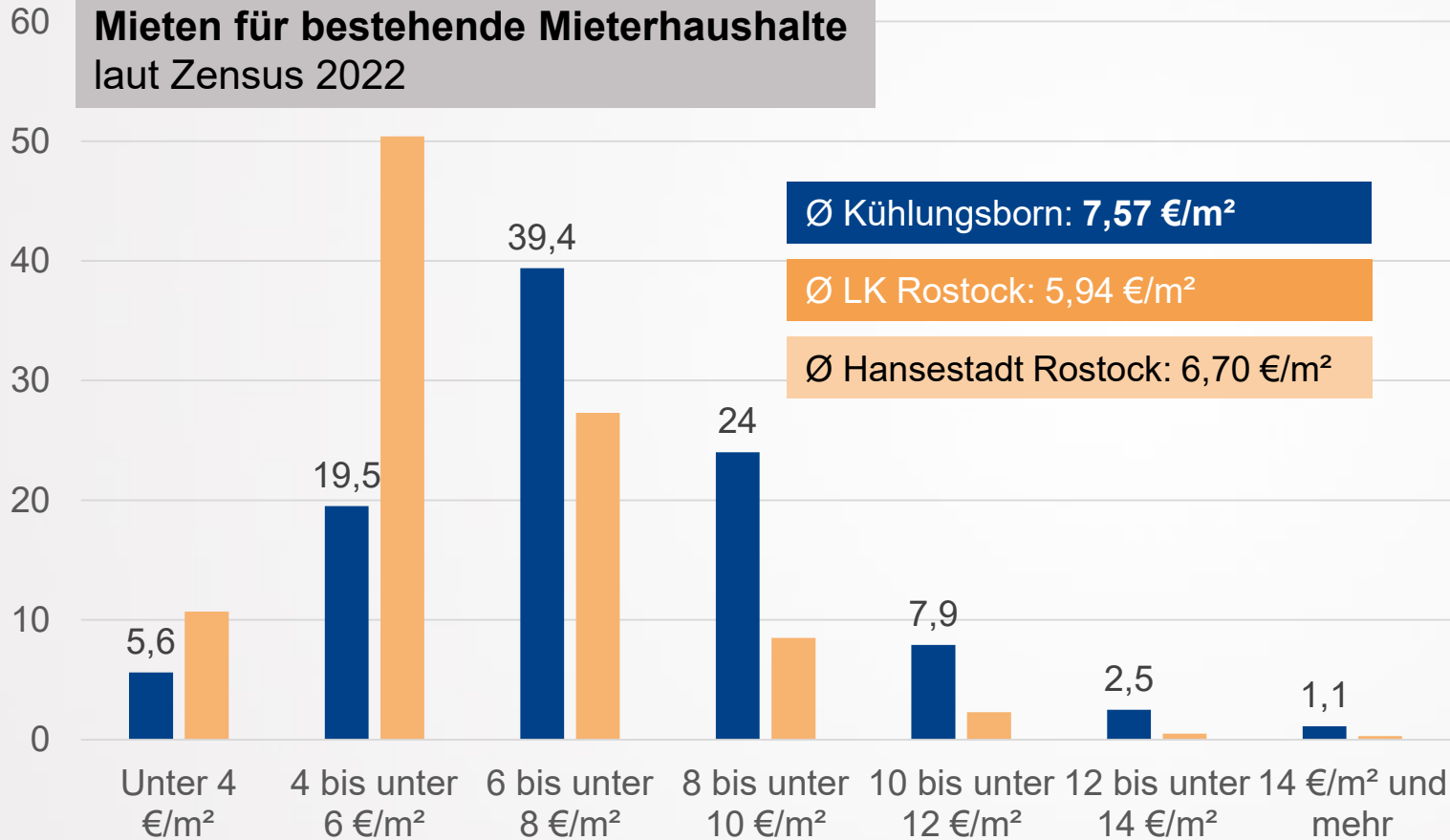
- Hoher Anteil Mietwohnungen und der Wohnungswirtschaft
- Losgelöst vom statistisch erfassten Wohnungsbestand des Zensus ca. 2.700 Ferienwohnungen durch die Kommune erfasst

Bautätigkeit in Kühlungsborn



Quelle: Statistisches Landesamt Mecklenburg-Vorpommern

Mietwohnungsmarkt in Kühlungsborn



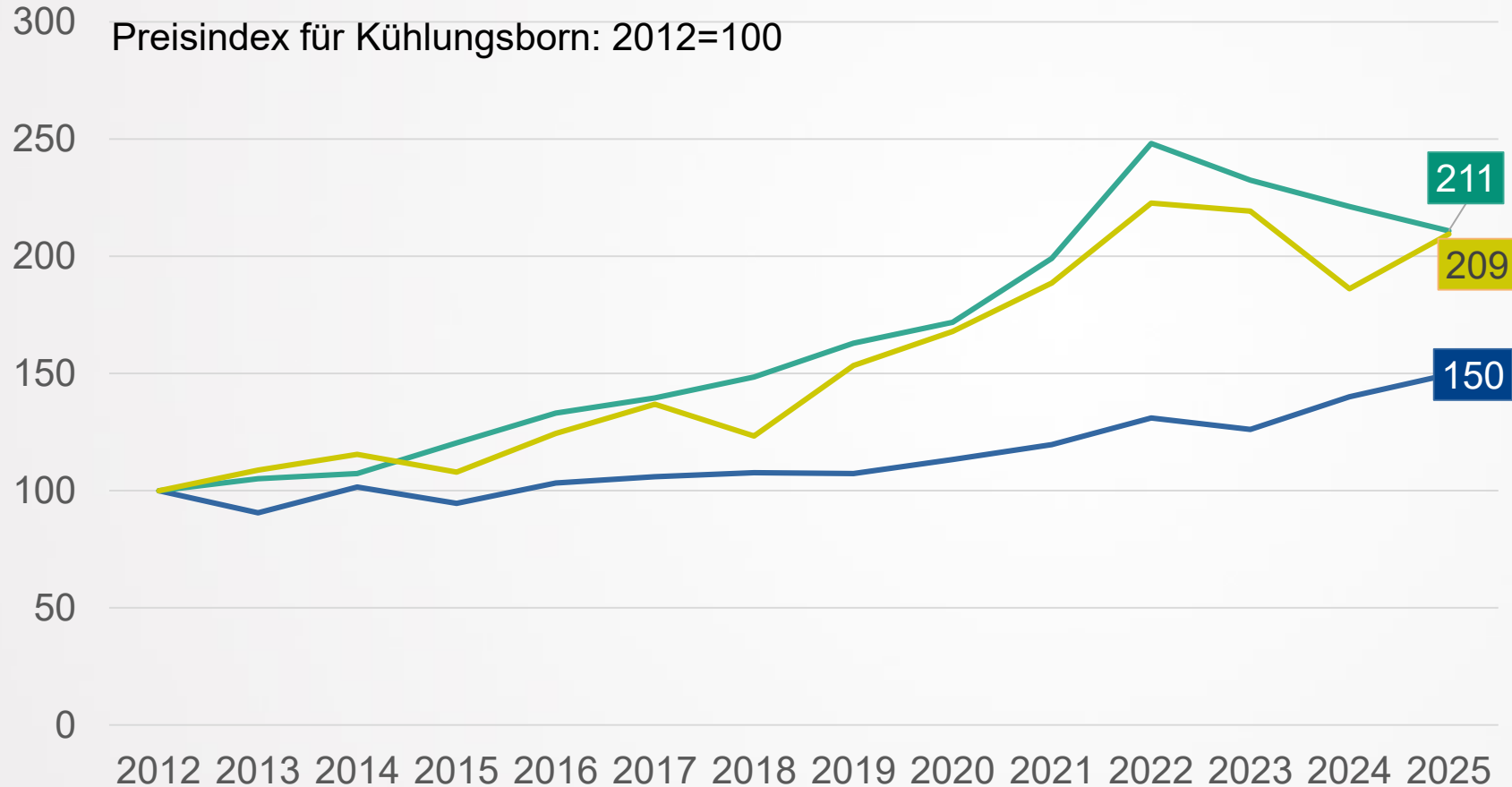
Mietpreise für Wohnungssuchende laut Immobiliendatenbank Value AG

Kühlungsborn (Ø 2022): **10,39 €/m²**

Kühlungsborn (Ø 2025): **11,86 €/m²**

Wohnungsmarkt in Kühlungsborn

Angebotspreise



Eigentumswohnung (2025):
6.050 €/m²

Einfamilienhaus (2025):
4.250 €/m²

Mietwohnung (2025):
11,86 €/m²

Dargestellte Angebotspreise
gelten nur für Bestands-
objekte.

Ausblick auf die nächsten Arbeitsschritte

Analyseteil

Abstimmung und Abschluss
der Wohnungsmarktprognose

Durchführung der
Vertiefungsanalysen

Durchführung der
Flächenpotentialanalyse

Beteiligungsprozess

Abschluss und Auswertung
der Online-Befragung

Fortführung der
Vertiefungsinterviews

Beteiligung der politischen
Vertreter



Beratung. Planung. Forschung.

GEWOS Institut für Stadt-,
Regional- und Wohnforschung GmbH
Drehbahn 7, 20354 Hamburg

www.gewos.de

Fabian Maaß

040 69712 232

fabian.maass@gewos.de

Bildnachweis: GeoBasis-DE/MV/CC BY 4.0 (Quelle verändert)