

# **Wohnraumbedarfsanalyse**

Stadt Wernigerode

CIMA Institut für Regionalwirtschaft GmbH  
Hannover, September 2025

# Impressum

**Auftraggeber:**

Stadt Wernigerode

**Bearbeitungszeitraum:**

September 2024 – September 2025

**Autoren:**

Fabian Böttcher (Projektleiter)  
Esther-Maria Nolte  
Rabea Lenz  
Max Drewnianka  
Nadja Glocker

**Bildquelle Cover:**

Sebastian Hösel

**CIMA Institut für Regionalwirtschaft GmbH**

Rühmkorffstraße 1

30163 Hannover

Tel.: 0511-220079-64

Fax: 0511-220079-99

E-Mail: [regionalwirtschaft@cima.de](mailto:regionalwirtschaft@cima.de)

Internet: [regionalwirtschaft.cima.de](http://regionalwirtschaft.cima.de)





### **Nutzungs- und Urheberrechte**

Die vorliegende Ausarbeitung ist durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) und andere Gesetze geschützt. Die Urheberrechte verbleiben bei der CIMA Institut für Regionalwirtschaft GmbH.

Der Auftraggeber kann die Ausarbeitung innerhalb und außerhalb seiner Organisation verwenden und verbreiten, wobei stets auf die angemessene Nennung der CIMA Institut für Regionalwirtschaft GmbH als Urheber zu achten ist. Jegliche – vor allem gewerbliche – Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet, sofern nicht eine gesonderte Vereinbarung getroffen wird.

Veranstalter von Vorträgen und Seminaren erwerben keinerlei Rechte am geistigen Eigentum der CIMA Institut für Regionalwirtschaft GmbH und ihrer Mitarbeiter. Inhalte von Präsentationen dürfen deshalb ohne schriftliche Genehmigung nicht in Dokumentationen jeglicher Form wiedergegeben werden.

### **Haftungsausschluss gutachterlicher Aussagen**

Für die Angaben in diesem Gutachten haftet die CIMA Institut für Regionalwirtschaft GmbH gegenüber dem Auftraggeber im Rahmen der vereinbarten Bedingungen. Dritten gegenüber wird die Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der im Gutachten enthaltenen Informationen (u. a. Datenerhebung und Auswertung) ausgeschlossen.

### **Sprachgebrauch**

Aus Gründen der Lesbarkeit wird bei Personenbezügen die männliche Form gewählt. Die Angaben beziehen sich jedoch immer auf Angehörige aller Geschlechter, sofern nicht ausdrücklich auf ein Geschlecht Bezug genommen wird.



## Agenda



Einleitung

5



Wohnungsmarktanalyse

18



Analyse der Siedlungsstruktur

40



Wohnungsmarktprognose

53



Handlungsempfehlungen und Maßnahmen

71



Anhang

90



# Einleitung





## Hintergrund der Untersuchung

Das **Thema Wohnen** ist in den letzten Jahren **verstärkt in den Fokus** von Politik, Gesellschaft und Medien gerückt. Dies ist vor allem auf die stetig **steigenden Mieten und Kaufpreise** in städtischen Räumen und ihrem suburbanen Umland zurückzuführen. Jedoch sind auch in vielen ländlichen Regionen seit einiger Zeit Preissteigerungen zu beobachten. Die Ursachen hierfür sind vielfältig. Die steigenden Wohnungspreise lassen sich hauptsächlich auf das gesteigerte Interesse an städtischem Wohnen bzw. Wohnen in zentralen Lagen zurückführen, was zunehmend mehr Menschen in die Städte lockt und die Nachfrage nach Wohnraum steigen lässt. Gleichzeitig suchen immer mehr Haushalte nach attraktiven Wohnlagen außerhalb von urbanen Räumen, da sie sich diese Preise nicht mehr leisten können oder wollen. Dies führt auch dort zu steigenden Preisen.

Die Bevölkerungszahl in der Stadt Wernigerode war in den letzten Jahren rückläufig. Für die Wohnraumvorsorge ist jedoch nicht nur die reine Bevölkerungsentwicklung von **Bedeutung**, sondern vor allem die **Entwicklung der Haushalte**. Die Anzahl, Größe und Zusammensetzung der Haushalte werden im Wesentlichen durch die Anzahl der Einwohner und ihre Altersstruktur bestimmt.

In den letzten Jahren hat insbesondere die **Zahl der kleinen Haushalte** aufgrund der Singularisierung von Haushalten und dem steigenden Anteil von Senioren **zugenommen**. Die **Anzahl der großen Haushalte nimmt ab** und wird auch in Zukunft weiter sinken.

Die Wohnraumbedarfsanalyse hat die zentrale Aufgabe, den zukünftigen Wohnungsbedarf auf Basis von Bestandsindikatoren sowie der Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung möglichst präzise zu beschreiben. Darauf aufbauend sollen **geeignete Handlungsempfehlungen** für die Stadt Wernigerode entwickelt werden. Damit wird eine wichtige Grundlage für die zukünftige Entwicklung von Wohnbauflächen sowie die Ausweisung eines neuen Flächennutzungsplans geschaffen. Zudem liefert diese Untersuchung eine wichtige Ergänzung zum Integrierten Stadtentwicklungskonzept aus dem Jahr 2024.



## Methodik

Grundlage dieser Wohnraumbedarfsanalyse sind neben Daten der amtlichen Statistik insbesondere eigene Daten der Stadt Wernigerode und des Landkreises Harz sowie Informationen von weiteren Akteuren (z.B. Gutachterausschuss, Mietdatenbanken). Darüber hinaus wurden bauliche Merkmale im Rahmen einer Vor-Ort-Erhebung erfasst. Zudem wurde eine Beteiligung ausgewählter zentraler Akteure der Wohnungswirtschaft über Einzelgespräche sichergestellt.

Da die Entwicklungen der Vergangenheit wichtige Hinweise für die Erstellung der Bevölkerungsprognose liefern, wurden zunächst die Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre sowie die damit verbundenen Veränderungen in der Bevölkerungsstruktur detailliert analysiert. Bei der Interpretation ist zu beachten, dass Werte vor dem Jahr 2011 mit den darauffolgenden Jahren aufgrund der teils umfangreichen Korrekturen im Zuge des Zensus 2011 nur eingeschränkt vergleichbar sind. Die Ergebnisse des Zensus 2022 finden im Rahmen dieser Untersuchung nur Berücksichtigung, sofern sie schon in die amtliche Statistik eingeflossen sind.

Für die Prognose der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2040 kommt ein mehrfach erprobtes und kontinuierlich weiterentwickeltes Prognosemodell der CIMA zum Einsatz. Dabei werden die Ergebnisse der kreisangehörigen Städte und Gemeinden in ein übergeordnetes Prognosemodell auf Landkreis- bzw. Landesebene eingebunden. Damit können auch langfristige und überregionale Trends berücksichtigt werden.

Das verwendete Modell der **Bevölkerungsprognose** für die Stadt Wernigerode zieht Daten des Einwohnermelderegisters (Stand 31.12.2023) heran und schreibt diese für die einzelnen Ortsteile von Wernigerode jahrgangsweise nach Altersjahren und Geschlecht entsprechend der Komponentenmethode fort. Die Sterbefälle werden anhand der amtlichen Sterbetafel und die Zahl der Geborenen über die Fertilität und den Umfang der Müttergeneration geschätzt (natürliche Entwicklung).

Für die Modellierung der Wanderungen fließen nach Absprache mit dem Auftraggeber Informationen zu den geplanten zukünftigen Wohnbauflächen ein (s. Übersicht im Anhang). Hierzu wurden Informationen zu Flächengrößen, Realisierungszeiträumen und Anzahl von möglichen Wohneinheiten geliefert.



## Methodik

Aufgrund von rechtlichen und faktischen Problemen (z.B. hohe Bau- und Planungskosten) können erfahrungsgemäß nicht alle angedachten Wohnbauprojekte tatsächlich realisiert werden. Daher wird davon ausgegangen, dass für Bebauungspläne im Verfahren und mögliche Wohnbauflächen aus der Bauleitplanung eine reduzierte Realisierungswahrscheinlichkeit gilt. Das gleiche gilt für die Bebauung von Baulücken, die sich größtenteils in Privatbesitz befinden.

Für die Erstellung der **Haushaltsprognose** müssen zunächst die in der Bevölkerungsprognose ermittelten Einwohner am Hauptwohnsitz in die Bevölkerung in Privathaushalten überführt werden. Hierfür werden Bewohner von Heimen, Internaten und Anstalten (Anstaltsbevölkerung), die keine eigene Wohnung am Markt nachfragen, von der Einwohnerzahl abgezogen. Ein Großteil der Anstaltsbevölkerung entfällt dabei auf Seniorenwohnheime und Pflegeheime, sodass vor allem in der Altersgruppe der über 85-Jährigen entsprechende Abzüge vorgenommen werden. Gleichzeitig müssen Personen mit Zweitwohnsitz zur Bevölkerung in Privathaushalten addiert werden, da davon ausgegangen wird, dass diese Personen zusätzlich dauerhaften Wohnraum nachfragen.

Die Zuordnung der Bevölkerung in Privathaushalten zu Haushalten erfolgt mithilfe des Haushaltsquotenmitgliederverfahrens. Grundlage bilden regionale Zuordnungsmatrizen aus dem Zensus 2022, die sich nach wohnungsmarktrelevanten Altersgruppen und fünf Haushaltsgrößenklassen (ein, zwei, drei, vier sowie fünf und mehr Personen) gliedern. Durch die Kombination der Bevölkerung in Privathaushalten mit den zuvor generierten Zuordnungsmatrizen werden die Einwohner der entsprechenden Haushaltsgröße zugeordnet. Die Haushaltsdefinition folgt dabei dem im Mikrozensus verwendeten Kriterium des „gemeinsamen Wirtschaftens“.

Wichtigste Einflussgröße für zu erwartende **Neubaubedarfe bzw. Wohnungsüberhänge** ist die quantitative Wohnungsnachfrage (auch Wohnungsbedarf), die aus der Haushaltsprognose abgeleitet wird. Dabei wird in einem normativen Ansatz unterstellt, dass jeder Haushalt mit einer Wohnung zu versorgen ist. Zusätzlich zur prognostizierten Haushaltszahl wird eine Fluktuationsreserve von einem Prozent des Wohnungsbestandes bei Ein- und Zweifamilienhäusern (EZFH) sowie drei Prozent bei Mehrfamilienhäusern (MFH) angenommen.





## Methodik

Für **Ferienwohnungen**, die dem Wohnungsmarkt entzogen sind, werden entsprechende Abzüge vorgenommen. Dafür wurde der Ferienwohnungsbestand mithilfe von Daten des Zensus 2022 sowie der Datenbanken der Tourismus Wernigerode GmbH und Airbnb geschätzt. Anhand von Daten zu Nutzungsänderungen für Wohnraum zu Ferienwohnungen wird eine Umnutzungsquote bestimmt. Die Zuordnung von Wohnungen zu Miete und Eigentum erfolgt mithilfe eines regionalen Quotenverfahrens auf Basis des Zensus 2022.

Die Wohnungsneubedarfe werden nach EZFH und MFH differenziert. Dabei werden die Wohnungen in Nichtwohngebäuden den Wohnungen in MFH zugeordnet. Da diese Daten nur auf gesamtstädtischer Ebene vorliegen, sind auch die ausgewiesenen Wohnungsbedarfe als Gesamtbedarf zu interpretieren. Sie beinhalten alle zur Berichtslegung bekannten Planungen von Wohnungsneubauten. Neben der Veränderung der quantitativen Wohnungsnachfrage auf Basis der Haushaltsentwicklung ist der zu erwartende Ersatzbedarf infolge von Wohnungsabgängen eine weitere Einflussgröße. Daher werden auf Grundlage der Wohngebäudefortschreibung die zukünftig zu erwartenden Abgänge prognostiziert.

Als Startwert wird bei EZFH ein jährlicher Abgang von 0,1 % des Wohnungsbestandes und bei MFH ein Abgang in Höhe von 0,2 % des Wohnungsbestandes angenommen.

Der zu erwartende **quantitative Neubaubedarf** ergibt sich damit aus der vor allem demographisch bedingten Haushaltsentwicklung und dem prognostizierten Ersatzbedarf. Wo dieser negativ ausfällt, ergeben sich Wohnungsüberhänge. Die Berechnung erfolgt für einzelne Zeiträume, die in der Regel fünf Jahre umfassen. Dies ist erforderlich, weil sich die Bautätigkeit und demographische Prozesse (z.B. Alterung) nicht konstant, sondern hochdynamisch entwickeln. So können beispielsweise kurzfristig andere Bedarfe bestehen als langfristig.

Die graphische Darstellung der quantitativen Wohnraumbedarfe ist auf der folgenden Seite beispielhaft erläutert. Die Bedarfe werden dabei zunächst differenziert nach EZFH und MFH dargestellt. Die Gesamtbedarfe ergeben sich dabei aus der Summe von Neubedarfen und Ersatzbedarfen abzüglich Überhänge. Während im Beispiel in MFH noch steigende Bedarfe bestehen, entstehen bei EZFH Überhänge. Unter „Wohnungen insgesamt“ erfolgt eine Aufsummierung der Segmente.



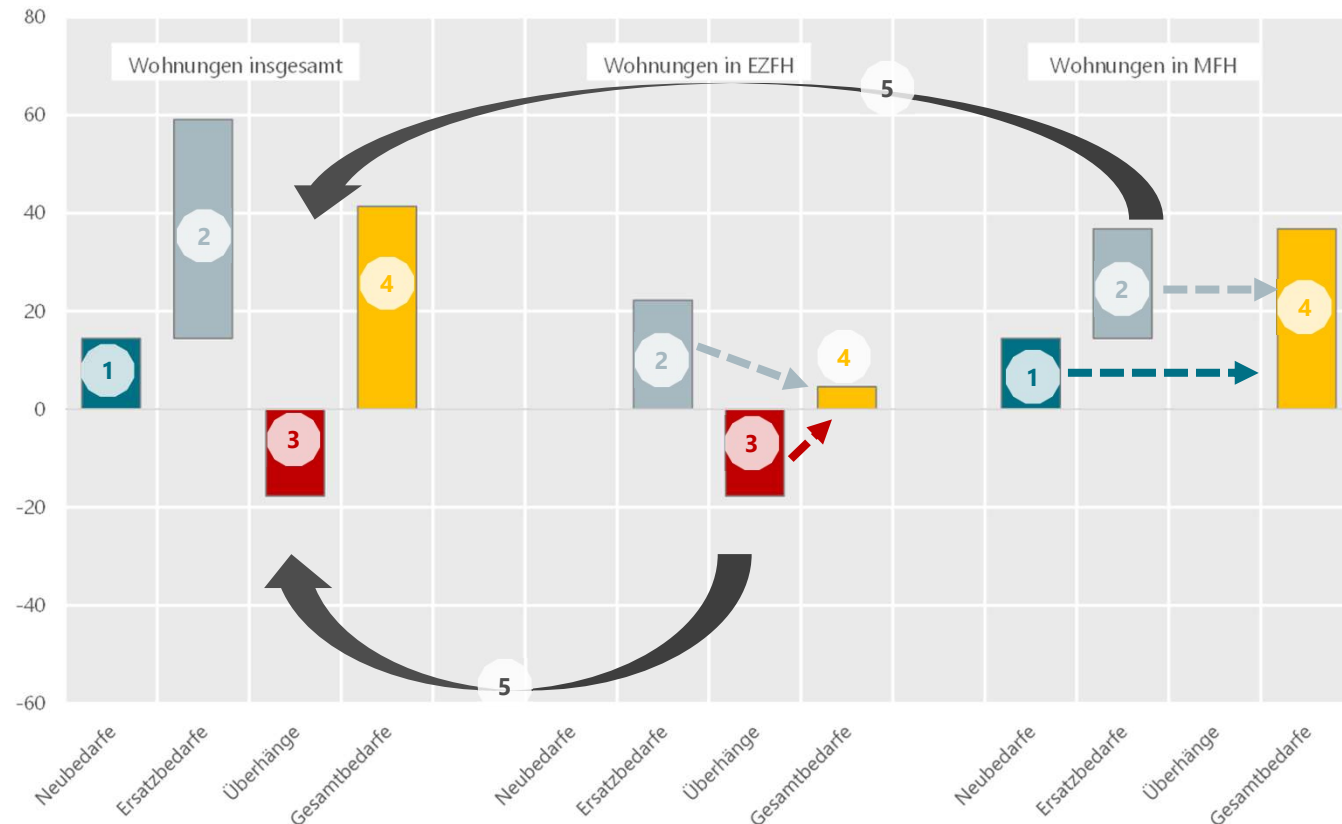
# Beispielhafte schematische Darstellung der Wohnraumbedarfe in einer Kommune

**1 – Neubedarfe:** Positive Differenz aus dem Wohnungsbedarf (d.h. Anzahl der Haushalte) und dem Wohnungsbestand zum Betrachtungszeitpunkt → entspricht der Zahl fehlender Wohnungen.

**2 – Ersatzbedarfe:** Anzahl der Wohnungen, die durch Rückbau, Umnutzung etc. im Betrachtungszeitraum verloren gehen. Gibt den Neubaubedarf an, der erforderlich ist, um den Wohnungsbestand konstant zu halten.

**3 – Überhänge:** Negative Differenz aus dem Wohnungsbedarf (d.h. Anzahl der Haushalte) und dem Wohnungsbestand zum Betrachtungszeitpunkt → entspricht der Zahl überschüssiger Wohnungen.

**4 – Gesamtbedarf:** Summe aus Neu- und Ersatzbedarf abzüglich der Überhänge.



**5 - Wohnungen insgesamt:** Werte ergeben sich durch Übernahme aus den Segmenten EZFH und MFH. Da die Bedarfe eines Segments nur teilweise durch Wohnungen in dem anderen Segment gedeckt werden können, erfolgt keine Aufrechnung der jeweiligen Werte.



## Methodik

Neben dem rein demographisch bedingten Wohnungsbedarf gibt es **qualitative Zusatzbedarfe** an Wohnungen. Gemeint ist die Nachfrage nach Wohnraum, die aufgrund mangelnder Qualitäten (unpassende Grundrisse, mangelnder energetischer Zustand, fehlende Barrierearmut oder -freiheit) nicht im lokalen Wohnungsbestand abgedeckt werden kann. Daher kommt es selbst in sehr entspannten Wohnungsmärkten mit hohen Wohnungsüberhängen zu Neubedarfen und einer entsprechenden Bautätigkeit. Diese qualitativen Zusatzbedarfe können allerdings im Rahmen des vorliegenden Konzepts nicht genau beziffert werden.

Auf Grundlage einer Verschneidung der Informationen zu Wohnungsangebot und -nachfrage werden wohnungsmarkt-bezogene Stärken und Schwächen sowie Entwicklungspotenziale und -hemmnisse identifiziert und daraus Entwicklungsziele sowie Handlungsempfehlungen abgeleitet.



## Einordnung in die Raumstruktur

Die Stadt Wernigerode liegt im Westen des Bundeslandes Sachsen-Anhalt und grenzt an Niedersachsen. Nachbargemeinden in Sachsen-Anhalt sind (im Uhrzeigersinn) Ilseburg, Nordharz, Blankenburg sowie Oberharz am Brocken.

Durch das Stadtgebiet verläuft die B244 von Nord nach Süd sowie die Bundesautobahn 36. Somit ist die Stadt Wernigerode auch an den Fernverkehr angebunden. Weiterhin verfügt die Stadt über einen Bahnhof, der regelmäßig von Regionalzügen bedient wird.

Im Rahmen dieses Berichts wird Wernigerode gesamtstädtisch und – sofern möglich – auch auf Ebene der Ortsteile betrachtet. Dies sind neben der Kernstadt die fünf Ortschaften Benzingerode, Minsleben, Reddeber, Schierke und Silstedt.

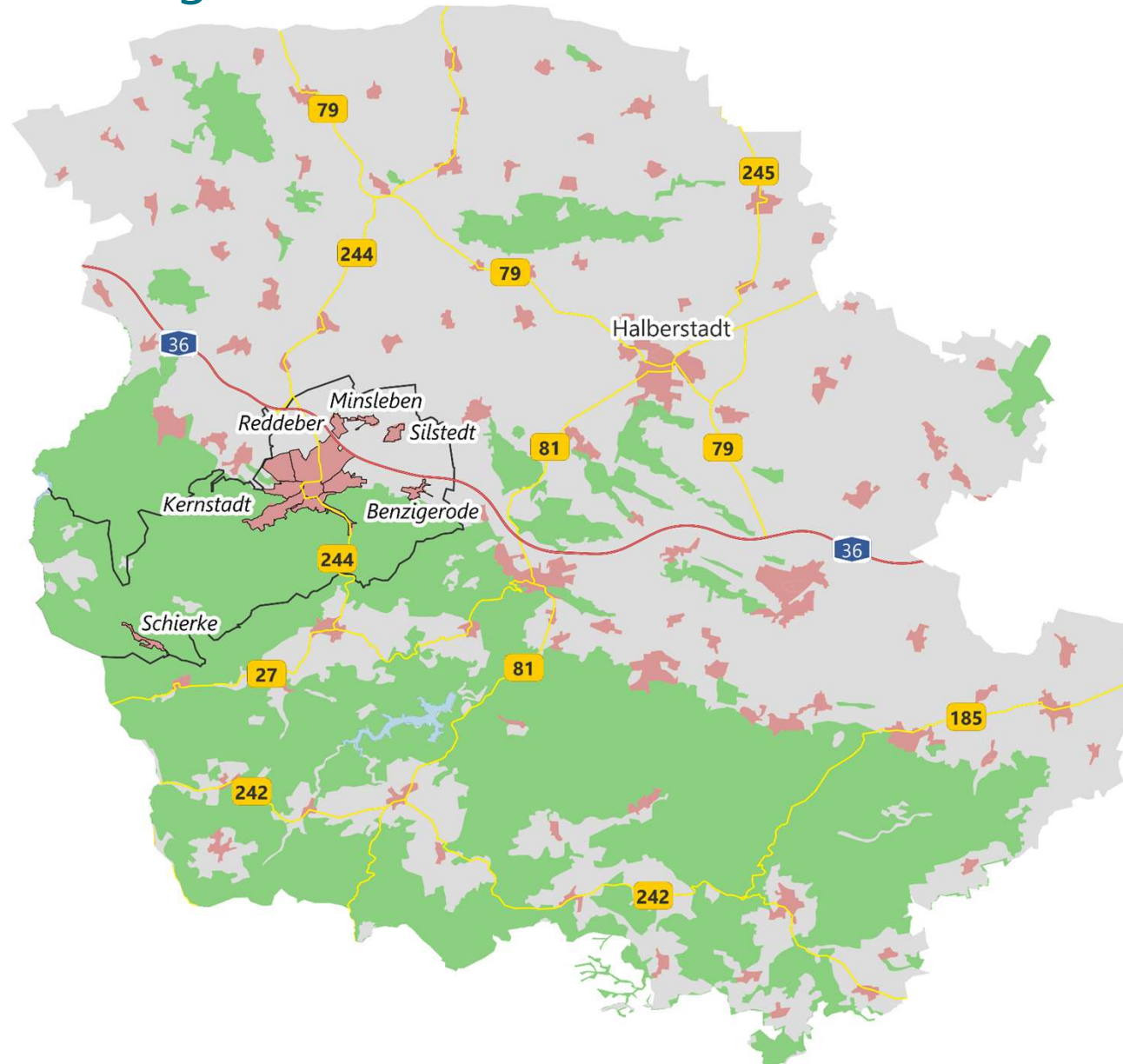
Auf der Gemarkung Schierke befindet sich der Brocken, welches der höchste Berg im Mittelgebirge Harz ist. Teile des Stadtgebietes befinden sich im Nationalpark Harz. Hierdurch ergibt sich eine starke Tourismusfunktion. Die abgeschiedene Lage führt zu Herausforderungen in der Versorgung und Anbindung von Schierke, die auch Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt im Ortsteil haben dürften.

Diese besondere Lage der Stadt hat einen erheblichen Einfluss auf die Entwicklungsmöglichkeiten im Wohnungsmarkt. Durch die Autobahn im Norden und den Nationalpark im Süden sind die Flächen für eine Ausweitung des Siedlungsgebiets äußerst begrenzt. Zudem müssen die potenziellen Wohnbaubedarfe stets gegen andere Bedarfe, etwa die der Gewerbeflächenentwicklung, abgewogen werden.

Für eine detaillierte Einordnung in die Raumstruktur wird an dieser Stelle auf das Integrierte Stadtentwicklungskonzept Wernigerode 2024, S. 33f. verwiesen.



## Lage der Stadt Wernigerode und ihrer Ortsteile im Landkreis Harz







## Bildung und Nahversorgung in der Stadt Wernigerode

Kindertageseinrichtungen umfassen Krippen, Kindergärten und Horte. Krippen werden von unter 3-Jährigen besucht, Kindergärten von 3- bis unter 6-Jährigen und Horte von Grundschulkindern. Je nach Einrichtung gibt es an einem Standort **Betreuungsangebote** für alle relevanten Altersgruppen oder nur für ausgewählte. Die Horte befinden sich oftmals in räumlicher Nähe zu den Schulen. In der Stadt Wernigerode gibt es 24 **Kindertageseinrichtungen**.

Neben Einrichtungen in der Kernstadt Wernigerode, verfügen auch die Ortsteile – bis auf Minsleben – über mindestens eine Kindertageseinrichtung. In Benzingerode, Reddeber und Schierke befinden sich eine Krippe und eine Kita. In Silstedt gibt es zusätzlich noch einen Hort. Die Einrichtungen sind generell gut ausgelastet, die Kindergärten sind zu Spitzenzeiten teilweise leicht überlastet.

In Wernigerode gibt es sechs **Grundschulen**. Davon befindet sich nur eine in einem Ortsteil (Silstedt), die übrigen sind im Kerngebiet der Stadt angesiedelt. Dies gilt auch für die drei **Sekundarschulen** und je zwei Gymnasien und Förderschulen.

Die **Hochschule Harz** hat ebenfalls einen Standort in der Stadt Wernigerode. Weitere Informationen dazu finden sich im ISTEK Wernigerode 2024: 73 ff..

Für die Erfassung des **Einzelhandels** wurde im Jahr 2018 ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept beauftragt. Dieses wird derzeit fortgeschrieben. Im Konzept wurde der Einzelhandelsbestand, die Nahversorgungssituation sowie Einzelhandelskennziffern untersucht und anschließend wurden Entwicklungen und Empfehlungen aufgezeigt.

In der Kernstadt konnte eine gute Versorgungslage im Bereich Einzelhandel festgestellt werden. In Hasserode und Nöschenrode dagegen gibt es teilweise unterversorgte Gebiete. In den Ortsteilen stellt sich die Situation dagegen ungünstiger dar. In Silstedt gibt es lediglich einen Bäcker und die Ortsteile Reddeber, Minsleben und Benzingerode verfügen über keine Nahversorgung. In Schierke gibt es sowohl einen Bäcker als auch einen Discounter, womit der Ortsteil verhältnismäßig gut versorgt ist.



## Gewerbeflächenentwicklung im Umland von Wernigerode

Die Entwicklung neuer Gewerbeflächen im Umland von Wernigerode kann Auswirkungen auf den regionalen Wohnungsmarkt haben. Insbesondere durch die Schaffung neuer Arbeitsplätze steigt die Attraktivität des ländlichen Raums als Wohnort. Familien und Fachkräfte ziehen vermehrt dorthin, wo sich berufliche Perspektiven mit hoher Lebensqualität verbinden lassen. Die dadurch steigende Wohnraumnachfrage kann langfristig auch Impulse für den Wohnungsbau setzen.

In der Stadt Wernigerode selbst gab es in jüngerer Vergangenheit keine größeren Gewerbeansiedlungen. Daher rücken die Entwicklungen im Umland in den Fokus.

Im rund 30 km entfernten **Industriepark Harzgerode** sollte die nutzbare Gewerbefläche bis Ende 2024 von acht auf 16 Hektar verdoppelt werden. Hierzu wurden rund 9,6 Mio. EUR an kommunalen Mitteln in die Erschließung investiert, unterstützt durch GRW-Fördermittel von Bund und Land Sachsen-Anhalt. Hier sind Unternehmen aus verschiedenen Branchen ansässig; der Schwerpunkt liegt auf der metallverarbeitenden Industrie und dem Maschinenbau.

Im Industriepark Ost in Halberstadt entsteht gerade das neue Logistikzentrum **Daimler Trucks Global Parts Center** (ca. 29 km) mit einer Bruttogrundfläche von rund 270.000 qm. Es soll im Jahr 2025 den Betrieb aufnehmen. In der ersten Ausbaustufe sollen bis zu 450 Arbeitsplätze geschaffen werden, perspektivisch bis zu 600.

Das „**Zukunftsprojekt Morgenrot**“ (ca. 35 km) ist östlich von Quedlinburg angesiedelt. Geplant ist die Entwicklung eines neuen Industrie- und Gewerbeparks auf einer Fläche von etwa 1.200 Hektar, davon rund 350 Hektar für Industrie und Gewerbe. Der Rest ist für erneuerbare Energien vorgesehen. Das Projekt befindet sich noch in der Planungsphase.

Ob und in welchem Umfang diese Projekte zu einer erhöhten Wohnraumnachfrage in Wernigerode führen werden, bleibt abzuwarten. Faktoren wie die Entfernung zu den neuen Arbeitsplätzen, die Qualität der Verkehrsanbindung und die Verfügbarkeit von Wohnraum werden hierbei eine entscheidende Rolle spielen.

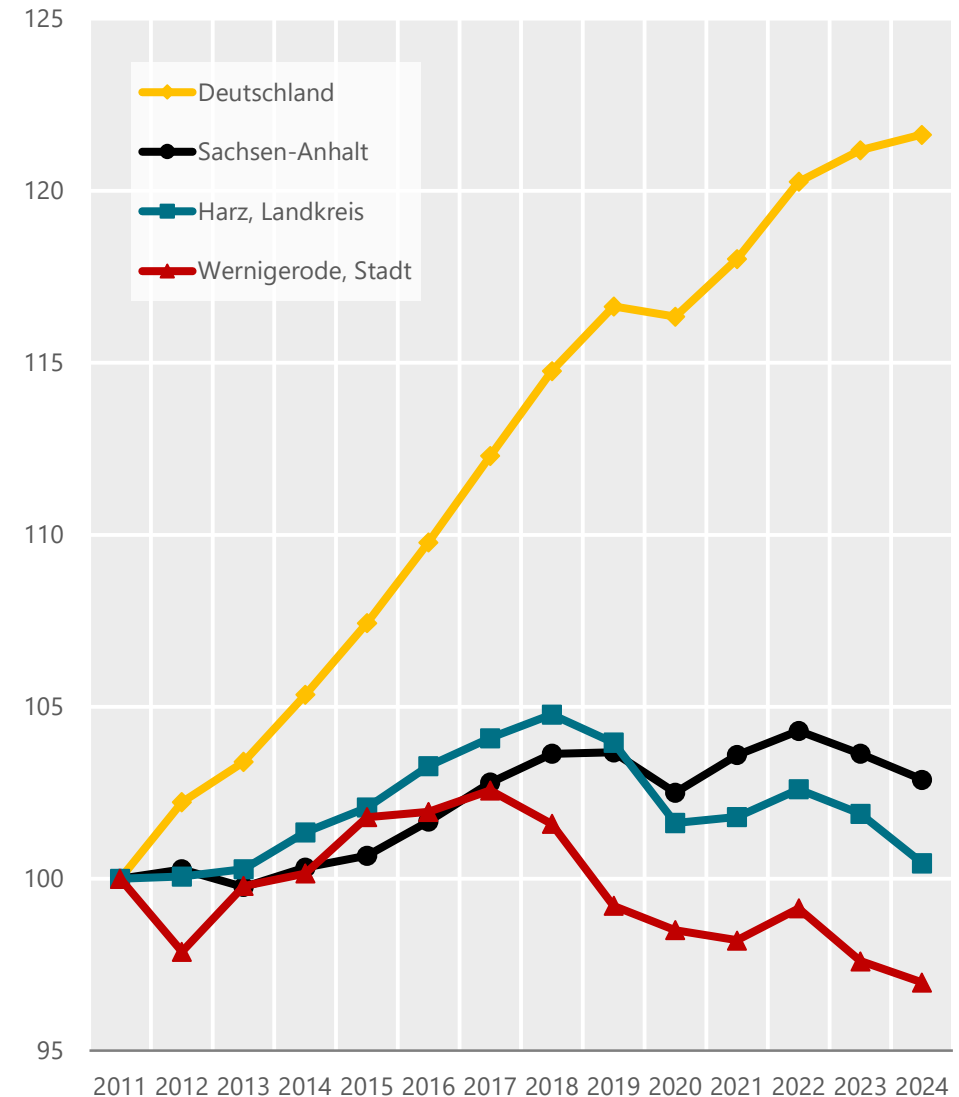


## Beschäftigungsentwicklung hinter Bundes- und Landestrend

Der wirtschaftliche Aufschwung des letzten Jahrzehnts hat in der Stadt Wernigerode nicht zu einem nachhaltigen Beschäftigungszuwachs geführt. Insgesamt gab es im Jahr 2024 knapp 15.900 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort Wernigerode. Im Vergleich zum Jahr 2011 ist dies ein **leichter Rückgang** um rund drei Prozent.

In den Jahren 2014 bis 2017 gab es einen deutlichen Zuwachs bei der Sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung, gefolgt von einem deutlichen Einbruch. Von diesem haben sich die Beschäftigungszahlen auch nach dem Ende der Corona-Pandemie nicht erholt.

Damit ist die Beschäftigungsentwicklung in der Stadt Wernigerode deutlich ungünstiger als im Bundesvergleich, wo die Zahlen im Betrachtungszeitraum insgesamt stark angestiegen sind. Mit Blick auf das Land Sachsen-Anhalt und den Landkreis Harz ist ein grundsätzlich ähnlicher Entwicklungsverlauf festzustellen, allerdings haben sowohl Land als auch Landkreis eine teils deutlich günstigere Entwicklung zu verzeichnen als die Stadt Wernigerode.



Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort, 2011-2024, 2011=100

Quelle: Bundesagentur für Arbeit (jeweils zum 30.06.); Berechnung und Darstellung CIMA IfR



## Wernigerode als regionales Arbeitsmarktzentrum

Die Pendlerbilanz ist der Saldo aus Ein- und Auspendlern und verdeutlicht die besondere Rolle der Stadt Wernigerode als Arbeitsmarktzentrum in der Region. Die Zahl der Einpendler übersteigt deutlich die der Auspendler. Seit dem Jahr 2013 hat die Zahl der Einpendler leicht zugenommen, schwankt jedoch. So ist insbesondere für die Jahre 2018 bis 2020 ein leichter Rückgang festzustellen. Das Volumen der Auspendler ist dagegen relativ konstant.

Für das Jahr 2024 liegt der Saldo aus Ein- und Auspendlern bei knapp 3.000 Personen. So pendelten rund 8.600 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte über die Gemeindegrenze in die Stadt Wernigerode ein. Gleichzeitig mussten sich gut 5.600 Beschäftigte für ihre Tätigkeit in eine andere Stadt oder Gemeinde begeben.

Damit zeigt die Stadt ein für Mittelzentren ländlicher Regionen typisches Pendlerbild. Einerseits ist die Stadt aufgrund ihrer vielseitigen Angebote vor allem im Tourismus ein **wichtiges regionales Arbeitsmarktzentrum**. Gleichzeitig hat sich in Wernigerode aber auch eine bedeutende Wohnfunktion etabliert, insbesondere für Beschäftigte, die in Blankenburg (16 km), Ilseburg (13 km) oder Halberstadt (24 km) arbeiten.



Ein- und Auspendler Stadt Wernigerode, 2013-2024

Quelle: Bundesagentur für Arbeit (jeweils zum 30.06.); Berechnung und Darstellung CIMA IfR



# Wohnungsmarktanalyse





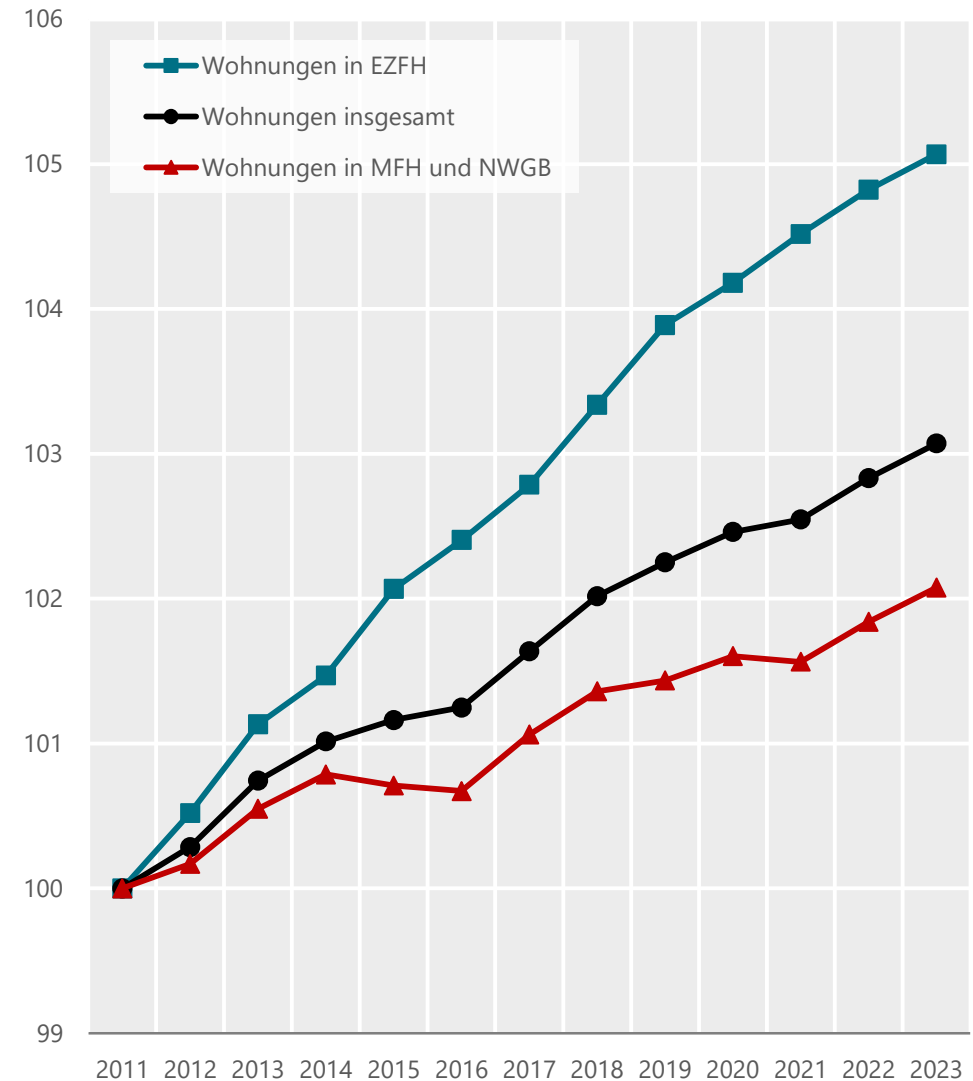


## MFH prägt den Bestand, EZFH gewinnt an Bedeutung

Im Jahr 2023 verzeichnete die Stadt Wernigerode eine Gesamtzahl von **20.234 Wohnungen**, die sich sowohl in Wohn- als auch in Nichtwohngebäuden befanden. **Rund ein Drittel entfielen auf Ein- und Zweifamilienhäuser (EZFH)**, während Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (MFH) und Nichtwohngebäuden (NWGB) einen Anteil von etwa 66 % ausmachten. Damit ist die Bedeutung von Eigenheimen im Vergleich zu anderen ländlichen Räumen in Deutschland sehr gering. Die Gründe hierfür sind zum einen in der Wohnungsbaupolitik der ehemaligen DDR zu suchen. Zum anderen dürfte aber auch ein hoher Anteil von Ferienwohnungen im Geschosswohnungsbau eine nicht zu unterschätzende Rolle spielen.

Diese nicht zu unterschätzende **Bedeutung des Tourismus** für den Wohnungsmarkt zeigt sich auch im Vergleich der Stadt Wernigerode zum insgesamt ebenfalls ländlich geprägten Landkreis Harz. Hier machten die Wohnungen in EZFH fast die Hälfte des Wohnungsbestandes aus. Eigenheime spielen in den anderen Gemeinden des Landkreises also eine deutlich größere Rolle auf dem Wohnungsmarkt als in Wernigerode.

**Seit 2011 wurde das Angebot an Wohnungen langsam aber kontinuierlich erweitert.** Im Jahr 2023 gab es gut drei Prozent mehr Wohnungen als zu Anfang des Betrachtungszeitraums. Dieser Anstieg resultiert insbesondere aus einem **deutlichen Anstieg von Eigenheimen**. Deren Bestand hat um gut fünf Prozent zugelegt.



Wohnungsbestand nach Gebäudeart Stadt Wernigerode, 2011 – 2023, 2011=100

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, jeweils zum 31.12.; Berechnung und Darstellung CIMA IfR



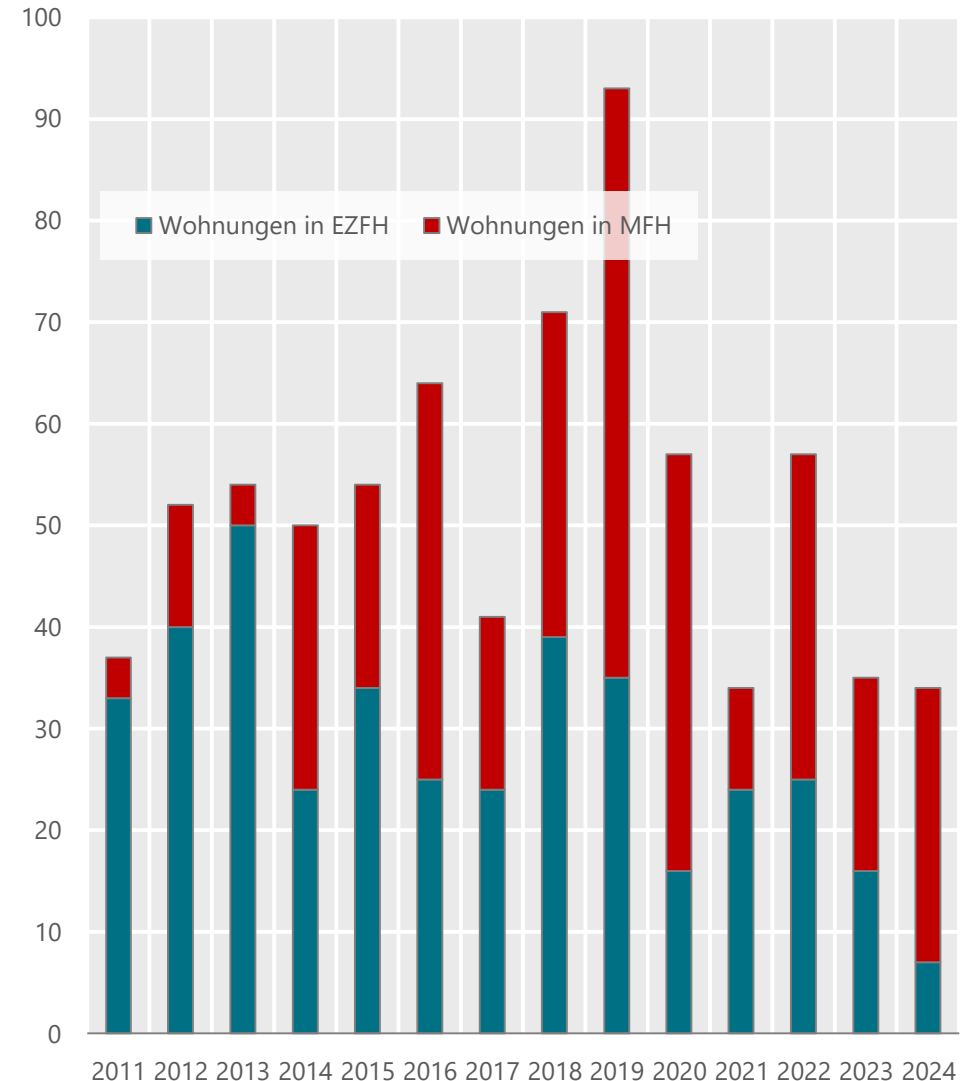
## Etagenwohnungen wieder vermehrt gebaut

Die Wohnbautätigkeit in Wernigerode schwankt deutlich. Im Mittel werden jährlich knapp 55 Wohnungen fertiggestellt. Ein Höhepunkt wurde 2019 mit 93 Wohnungen erreicht, 2024 waren es hingegen nur 34 Fertigstellungen.

Die aktuelle Bauaktivität bleibt damit deutlich hinter den Genehmigungszahlen der vergangenen Jahre zurück (2022: 128 WE; 2023 108 WE). Für 2023 ergibt sich ein **Bauüberhang** von 284 Wohnungen – also genehmigte Bauvorhaben, die bis Jahresende noch nicht fertiggestellt waren. Dazu zählen sowohl Projekte im Bau als auch solche, die noch nicht begonnen wurden. Ein hoher Bauüberhang kann zu einer Verknappung des Wohnraumangebots trotz bestehender Baugenehmigungen beitragen.

In den frühen 2010er-Jahre dominierte der Neubau von **Ein- und Zweifamilienhäusern**. Angesichts der überwiegend durch Mehrfamilienhäuser geprägten Gebäudestruktur dürften hier auch langfristige **Nachholeffekte** im familiengeeigneten Segment eine Rolle gespielt haben. Seit 2014 steigen die Fertigstellungen in **Mehrfamilienhäusern** deutlich, weisen jedoch aufgrund der geringen Zahl an Gebäuden **erhebliche Schwankungen** auf.

Ein **Großteil der neuen Wohnungen entsteht in neuen Wohngebäuden**. Fertigstellungen in Nichtwohngebäuden und durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden leisten, wie andernorts auch, nur einen verhältnismäßig kleinen Beitrag. Im Jahr 2024 sind in Nichtwohngebäuden lediglich vier neue Wohnungen entstanden.



Fertiggestellte Wohnungen in Wohngebäuden Stadt Wernigerode, 2011 – 2024

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder; Darstellung CIMA IfR



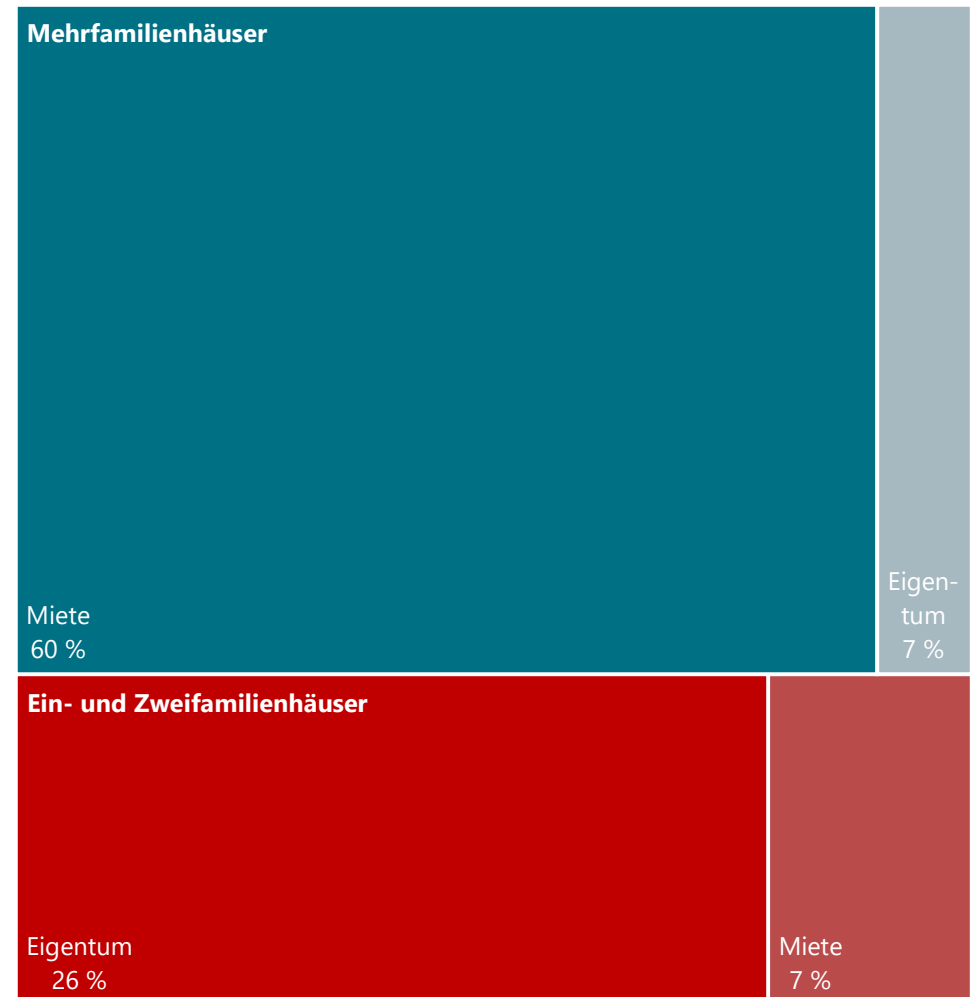
## Wernigerode ist eine Mieterstadt

Die spezifische Verteilung des Wohnungsbestandes auf Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Mehrfamilienhäuser hat auch Auswirkungen auf das Verhältnis von Eigentum und Miete in Wernigerode. Insgesamt wohnen gut **zwei Drittel aller Haushalte** in Wernigerode in **Etagenwohnungen**. Dieser Wohnungstyp wird häufig von Mieterhaushalten genutzt (60 %). Selbstgenutztes Wohneigentum im Mehrfamilienhaus ist mit rund sieben Prozent dagegen nicht sehr verbreitet.

Die übrigen Haushalte leben in **Ein- und Zweifamilienhäusern**. Hier handelt es sich bei den Bewohnern meistens um selbstnutzende Eigentümer (26%). Eine Vermietung von Ein- und Zweifamilienhäusern ist mit acht Prozent dagegen selten.

Insgesamt wohnen also **über zwei Drittel aller Haushalte** in Wernigerode **zur Miete**. Dieser hohe Wert erklärt sich zum einen durch die lokale Wohngebäudestruktur mit einem starken **Schwerpunkt im Geschosswohnungsbau**. Zum anderen ist zu beachten, dass die **Eigentumsquote** in Ostdeutschland trotz starker Nachholeffekte immer noch unter dem Bundesdurchschnitt liegt.

Diese Ausführungen stellen eine Nutzungsschätzung dar. Je nach Zählung der Haushalte kann es zu geringen Abweichungen gegenüber dem Wohnungsbestand in EZFH und MFH kommen. Beispielsweise besteht eine Wohngemeinschaft im Allgemeinen aus mehreren einzelnen Haushalten, kann aber je nach Definition von Haushalt und Charakter der WG auch einen Mehrpersonenhaushalt bilden.



Eigentum und Miete Stadt Wernigerode, 2023

Quelle: CIMA-Wohnungsprognose; Wohnungsfortschreibung der statistischen Ämter des Bundes und der Länder; Berechnungen und Schätzungen CIMA IfR

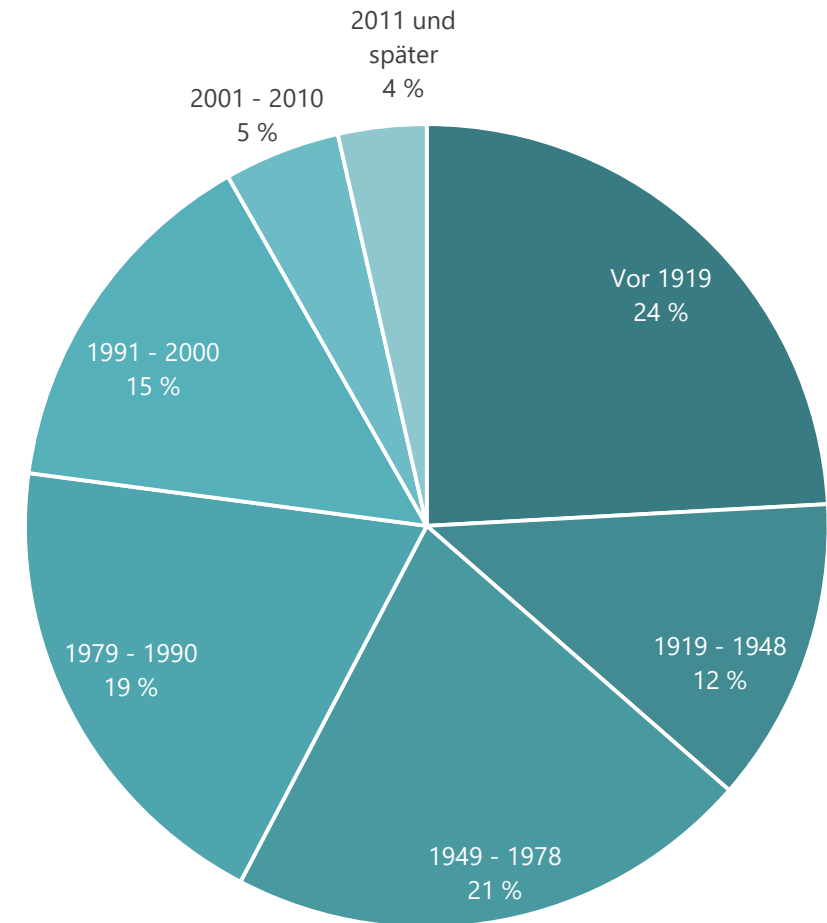


## Wohnungsbau der DDR prägt den Bestand

Der Wohnungsbestand in der Stadt Wernigerode wird geprägt von **Wohnungen aus der DDR-Zeit**. Rund 40 % aller Wohnungen entfallen auf diese Phase. Die Wohnungen entsprechen, sofern sie nicht umfassend saniert wurden, in Zuschnitt und Ausstattung häufig nicht mehr aktuellen Ansprüchen. Der hohe Anteil dieser Baualtersklassen kann daher ein Hinweis auf bestehende **Sanierungs- bzw. Ersatzbedarfe** sein.

Aber auch die Bauphase der **Kriegs- und Vorkriegszeit** hat deutliche Spuren im Wohnungsbestand hinterlassen. Über ein Drittel der Wohnungen sind in diesem Zeitraum entstanden. Diese Wohnungen sind, sofern modernisiert, in der Regel **sehr beliebt** bei Wohnungssuchenden.

Nur knapp ein Viertel der Wohnungen ist dagegen in der **Nachwendezeit** entstanden. Während in den 1990er-Jahren noch recht viele Wohnungen gebaut wurden, hat die Dynamik nach der Jahrtausendwende deutlich nachgelassen. Im Allgemeinen ist bei diesen Wohnungen von einem guten energetischen Zustand auszugehen. Allerdings entwickeln insbesondere die Gebäude der baustarken 1990er-Jahre zunehmend **erste Sanierungserfordernisse**.



Wohnungen nach Baujahr Stadt Wernigerode, 2022

Quelle: GWZ 2022, Berechnung und Darstellung CIMA IfR

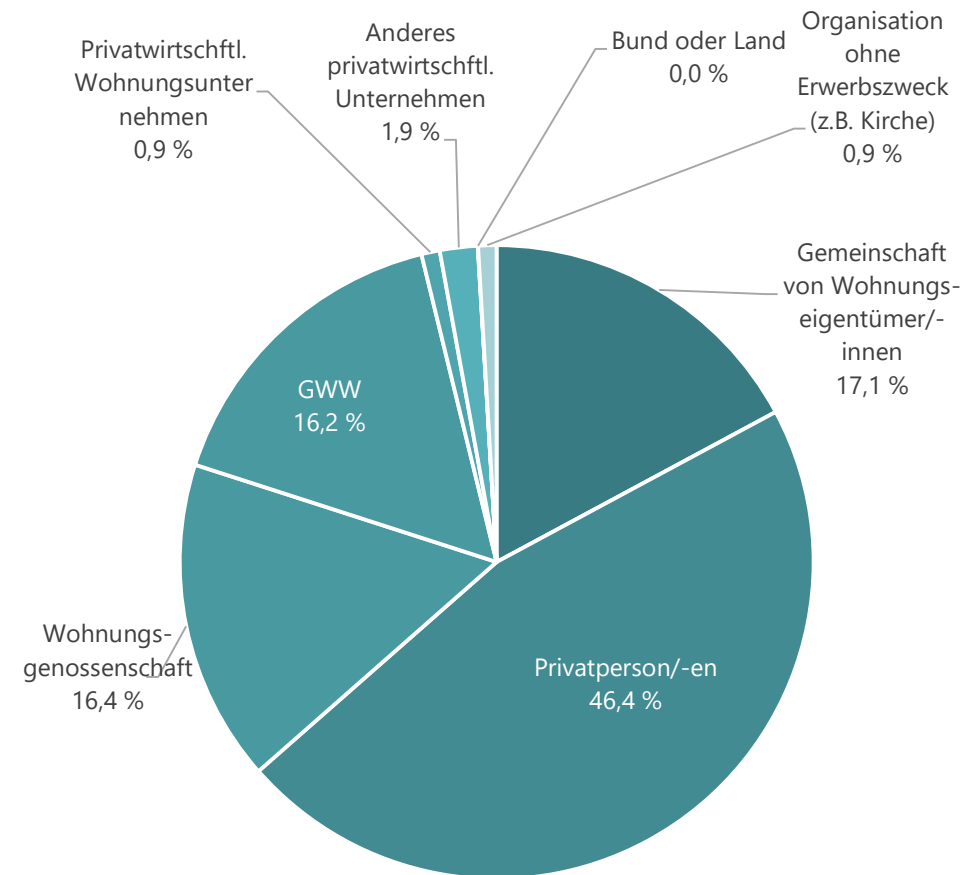


## Privateigentümer stellen Großteil des Angebots

Die Eigentümerstruktur des Wohnungsbestands erlaubt Aussagen über die Steuerungsmöglichkeiten im Wohnungsangebot.

Fast **zwei Drittel** des Wohnungsbestands in Wernigerode werden von **Privatpersonen** bzw. Gemeinschaften von Wohnungseigentümern (WEG), die ebenfalls häufig aus Privatpersonen bestehen, gehalten. Ihre Bedeutung ist vor allem bei den Ein- und Zweifamilienhäusern dominant. Jeweils gut 16 % der Wohnungen werden von der Kommune bzw. **kommunalen Wohnungsunternehmen** (hier: GWW) gehalten sowie von **Wohnungsgenossenschaften** (z.B. WWG, BauWo). Andere Akteure spielen nur eine vergleichsweise geringe Rolle.

In Wernigerode kommt insbesondere den beiden Akteuren GWW und WWG mit zusammen über 5.800 Wohnungen – das entspricht knapp einem Drittel des gesamten Wohnungsbestandes – eine hohe Bedeutung zu. Dies ist ein erheblicher Vorteil in der Beeinflussung des Wohnungsmarktes. Hingegen ist die Zusammenarbeit mit den privaten Eigentümern deutlich schwieriger, da es an klaren Ansprechpartnern fehlt. Über Interessenvertretungen wie Haus & Grund kann stets nur ein begrenzter Anteil der Privateigentümer erreicht werden. Jedoch kann gerade bei konkreten und lokal umrissenen Handlungserfordernissen insbesondere in kleineren Städten mit wenigen Leerständen die persönliche und direkte Ansprache von Eigentümern schneller und einfacher funktionieren als umfangreiche bürokratische Maßnahmen.



Wohnungen nach Eigentumsform Stadt Wernigerode, 2022

Quelle: GWZ 2022, Berechnung und Darstellung CIMA IfR





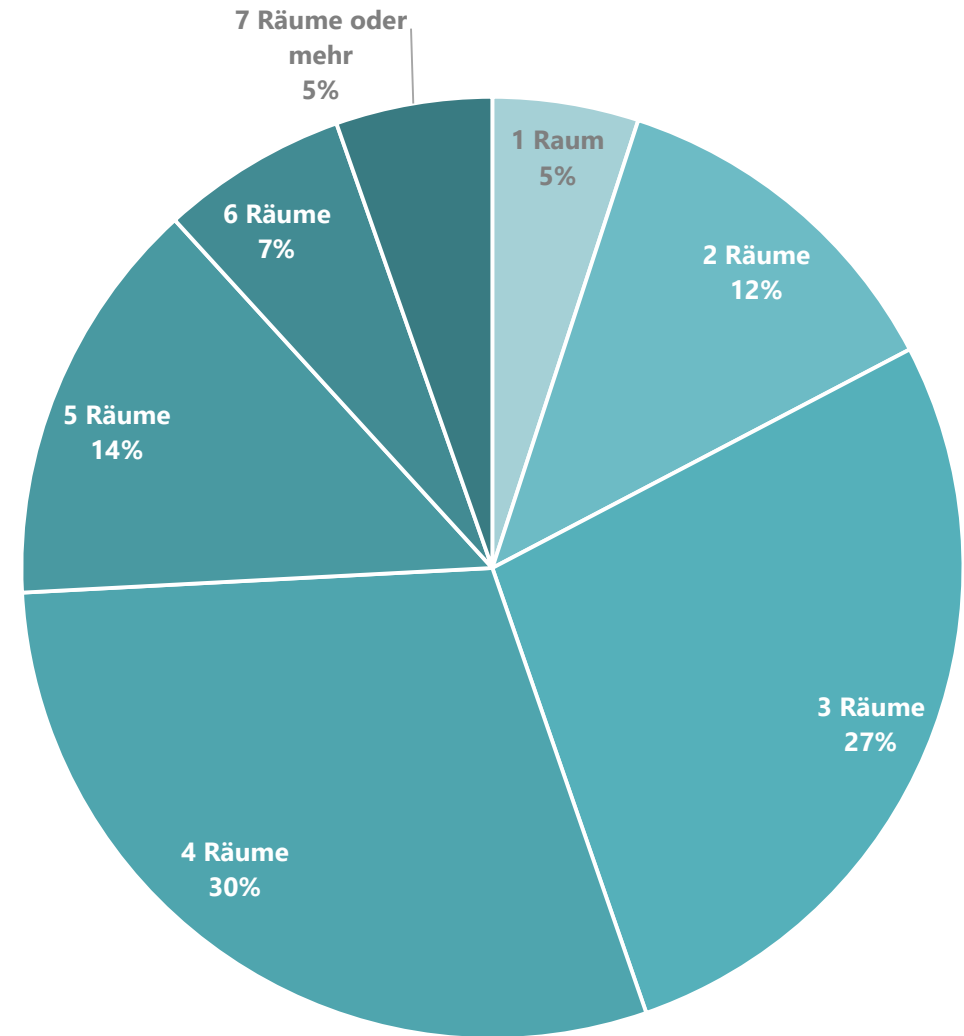
## Mittelgroße Wohnungen dominieren das Angebot

**Wohnungen mittlerer Größe prägen den Bestand** in Wernigerode. So verfügen rund 57 % der Wohnungen über drei bis vier Wohnräume. Große Wohnungen mit fünf und mehr Räumen machen gut ein Viertel aller Wohnungen aus. Kleine Wohnungen mit höchstens zwei Räumen dagegen nur rund 17 %.

Damit spiegeln die Wohnungsgrößen die Befunde der Baualtersklassen im Wohnungsbestand wider. Die **Wohnungsbaupolitik der DDR** war auf die Bereitstellung von ausreichend Wohnungen im Geschosswohnungsbau fokussiert. Damit einhergehend wurden eher kleine und mittelgroße Wohnungen realisiert.

Da der Wohnungsbau der vergangenen Jahre stark durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt ist, verfügen neue Wohnungen häufig über eine deutlich größere Raumanzahl als ältere Unterkünfte. Darin zeigt sich insbesondere eine **hohe Nachfrage** nach Wohnraum **für Familien**.

Die Raumanzahl einer Wohnung setzt sich in der amtlichen Statistik aus allen separaten Wohnräumen zusammen, die größer als sechs Quadratmeter sind. Dazu zählen beispielsweise Wohn-, Ess- und Schlafzimmer sowie abgeschlossene Küchen. Bäder, Flure und Wirtschaftsräume werden nicht mitgezählt.



Wohnungsbestand nach Anzahl der Wohnräume Stadt Wernigerode, 2023

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Berechnung und Darstellung CIMA IfR



## Leerstandsquote weit unter Landes- und Kreisdurchschnitt

Der Analyse von Wohnungsleerstand kommt eine hohe Bedeutung für die Bestimmung von Reserven im Wohnungsmarkt zu, aber auch für die Benennung von Herausforderungen. Dies gilt insbesondere dann, wenn in den kommenden Jahren Wohnungsüberhänge zu erwarten sind.

Die letzte regionalisierbare amtliche Erhebung zum Leerstand ist der Zensus 2022. Zum Stichtag 15.05.2022 betrug die **Leerstandsquote** in der Stadt Wernigerode **5,3 %**, dies entspricht **etwa 1.000 Wohnungen**. Die Quote liegt über der des Bundes (4,3 %) aber weit unter dem Landes- (8,9 %) und Landkreiswert (9,2 %). Ein Vergleich zum Zensus 2011 ist aufgrund veränderter Fragestellung nicht sinnvoll.

Der aktuelle Leerstand könnte dabei noch niedriger ausfallen. Im Rahmen des starken Flüchtlingszuzugs im Jahr 2022 konnten insbesondere mithilfe der GWG viele Menschen dezentral in leerstehenden Wohnungen untergebracht werden.

Knapp die  **Hälfte des Leerstandes** in Wernigerode ist **struktureller** Natur, besteht also seit mind. zwölf Monaten. Nur bei etwas mehr als einem Viertel besteht der Leerstand seit weniger als drei Monaten.

Besonders betroffen vom Leerstand sind **Altbauwohnungen** und **Wohnungen in Zweifamilienhäusern**. Bei diesen könnte es sich um nicht benötigte Einliegerwohnungen handeln. Denkbar ist aber auch, dass es sich um Ferienwohnungen handelt, die zum Stichtag nicht belegt waren.

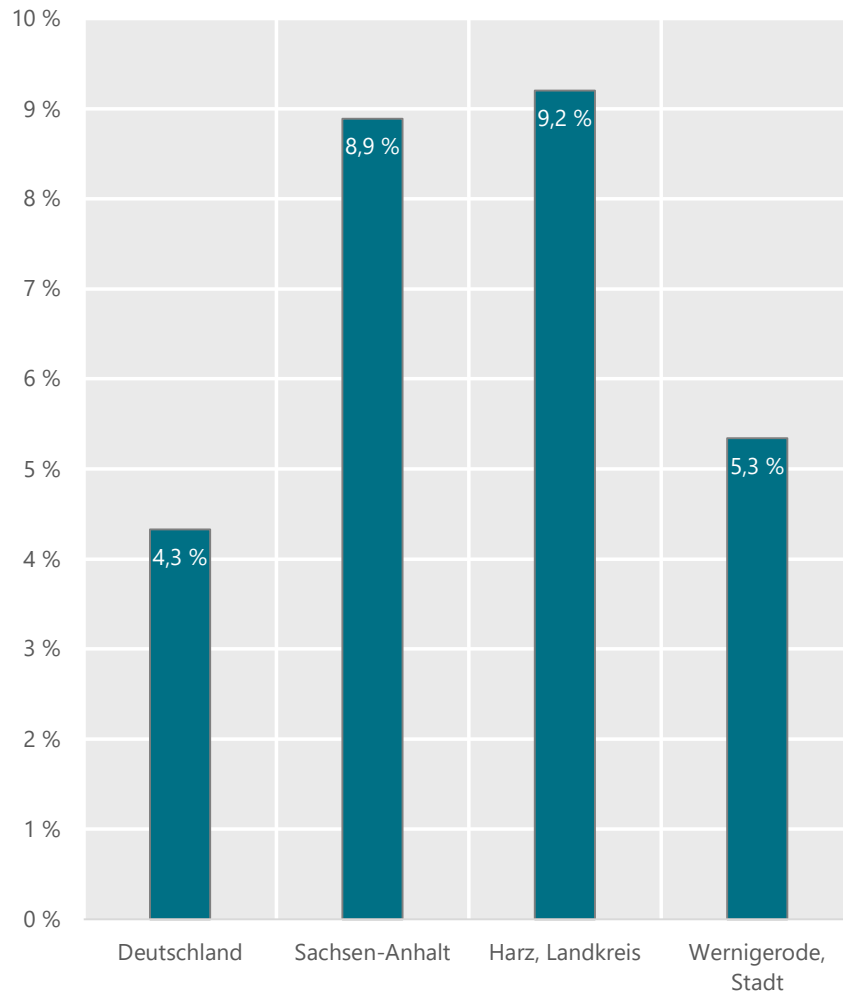
Als Gründe für den Leerstand wird bei etwa der  **Hälfte der Wohnungen** angegeben, dass diese innerhalb von drei Monaten **für den Bezug verfügbar** sind. Aufgrund von laufenden oder geplanten Maßnahmen stehen ein Viertel der Wohnungen leer. Wesentlich seltener geben Wohnungsbesitzer an, dass die Wohnungen aufgrund von Verkauf oder der künftigen Selbstnutzung leer stehen. Lediglich bei einem Prozent der Wohnungen ist ein Abriss oder Rückbau geplant.

Die Stadt Wernigerode verfügt also über einen gewissen Bestand an kurzfristig bezugsfähigen Wohnungen. Nur bei knapp der Hälfte des Leerstandes besteht dieser Zustand seit einem Jahr und länger. Damit ist für Wernigerode nicht von einem erheblichen strukturellen Leerstandsproblem auszugehen.



## Leerstandsquote der Wohnungen

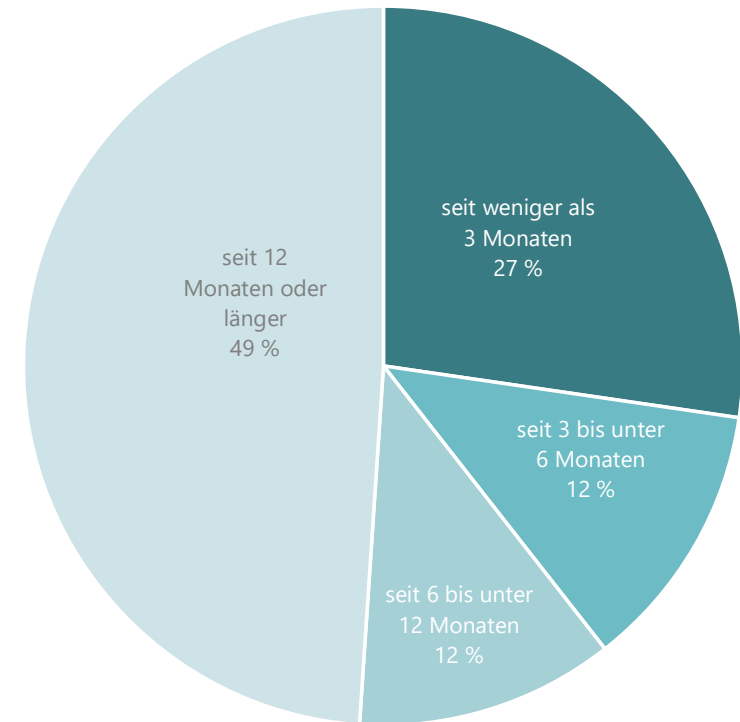
Stichtag 15.05.2022



Quelle: Zensus 2022; Darstellung CIMA IfR

## Dauer des Leerstandes

Stichtag 15.05.2022



Quelle: Zensus 2022; Darstellung CIMA IfR



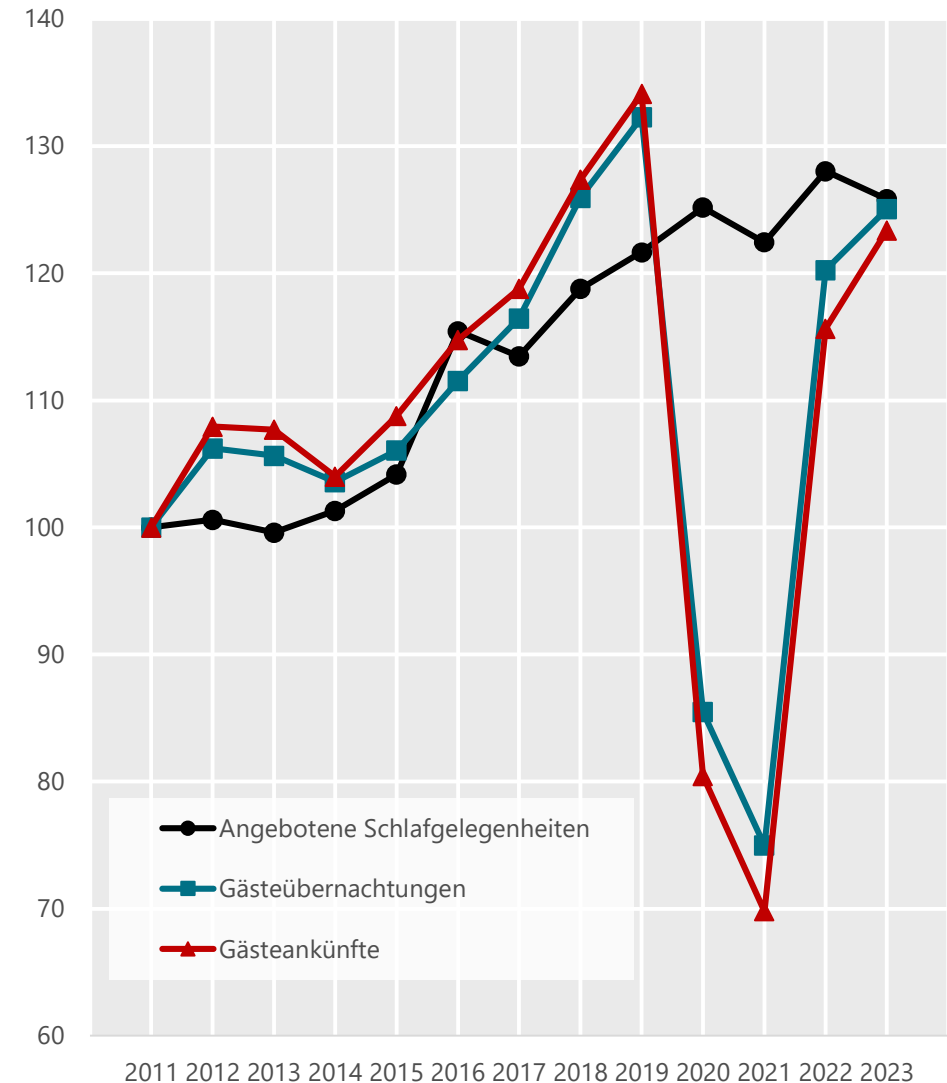
## Tourismus als Herausforderung für den Wohnungsmarkt

Die Stadt Wernigerode ist ein beliebtes Urlaubsziel im Harz mit einer ganzjährigen Saison. Dementsprechend groß ist das Angebot an touristischen Beherbergungsangeboten.

Im Jahr 2023 gab es knapp **345.000** registrierte **Gästeankünfte**. Im Mittel blieben diese Gäste für **2,8 Nächte** in Wernigerode. Seit 2011 ist sowohl die Zahl der **Gästeankünfte** als auch der **Übernachtungen um rund ein Viertel gestiegen**. Einen deutlichen Dämpfer gab es in den Corona-Jahren 2020 und 2021. Seitdem haben sich die Zahlen wieder deutlich erholt, der Höchststand aus dem Jahr 2019 ist aber noch nicht wieder erreicht.

Ein großer Teil der Gäste übernachtet in offiziellen Beherbergungsbetrieben. Das Spektrum der erfassten Beherbergungsbetriebe ist sehr breit und reicht von Campingplätzen bis zu Hotels. Entsprechend der starken Tourismuskennzahlen ist auch die Zahl der dort angebotenen Betten deutlich gestiegen.

Ein nicht zu unterschätzender Teil der Gäste nutzt für ihren Aufenthalt jedoch auch die oftmals privat angebotenen Ferienunterkünfte. Diese befinden sich häufig in regulären Wohngebäuden, so dass die entsprechenden Wohnungen dem lokalen Wohnungsmarkt entzogen werden. Im Jahr 2022 wurden offiziell etwa **200** Wohnungen als **Ferienunterkünfte** genutzt. Knapp zwei Drittel davon entfielen auf Ein- und Zweifamilienhäusern. Diese Zahl dürfte heute entsprechend höher liegen, da **im Durchschnitt** der Jahre 2019-2023 für etwa **15 Wohnungen** eine **Nutzungsänderung** beantragt wurde.



Tourismuskennzahlen Stadt Wernigerode, 2011 – 2023, 2011=100

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Berechnung und Darstellung CIMA IfR

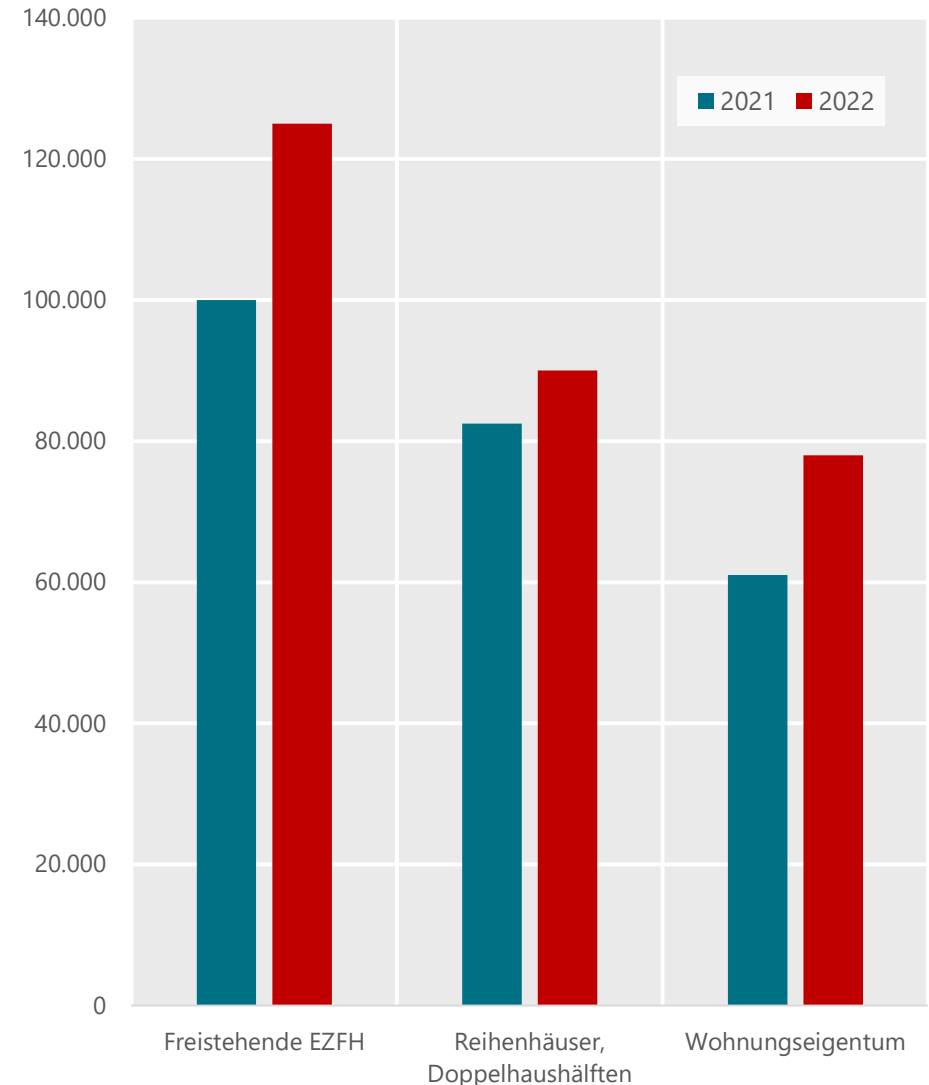


## Hohe Kaufpreise als Beleg für die Attraktivität der Stadt

Eine detaillierte Auswertung der tatsächlichen Kaufpreise durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte liegt für die Stadt Wernigerode nicht vor. Daher wird an dieser Stelle auf die Entwicklungen der Kreisebene zurückgegriffen, für die Werte aus den Jahren 2021 und 2022 vorliegen. Bereits in diesem Zeitraum ist ein **erheblicher Anstieg der Kaufpreise** im Landkreis Harz zu beobachten.

Verglichen mit ihrem Landkreis ist die Stadt Wernigerode dabei ein äußerst hochpreisiger Standort. Ein **freistehendes Ein- oder Zweifamilienhaus** kostete im Landkreis im Jahr 2022 rund 125.000 EUR. In der Stadt Wernigerode lag der mittlere Kaufpreis sogar bei **über 170.000 EUR**. Für ein **Reihenhaus oder eine Doppelhaushälfte** wurden im Landkreismittel rund 90.000 EUR gezahlt. Auch hier stach die Stadt Wernigerode mit einem mittleren Gesamtkaufpreis von **über 150.000 EUR** hervor. Eine **Eigentumswohnung** hat im Landkreis Harz 2022 rund 78.000 EUR gekostet, in der Stadt Wernigerode dagegen **über 110.000 EUR**. Bei den **unbebauten Grundstücken für individuellen Wohnungsbau** wurden im Landkreis Harz für eine baureife, erschließungsbeitragsfreie Fläche 89 EUR/qm fällig. In den Mittelzentren, zu denen auch die Stadt Wernigerode zählt, waren es dagegen schon **146 EUR/qm**. Für diese Grundstücke ist zudem bekannt, dass sich Preise in den Großstadtrandlagen, Mittelzentren und Grundzentren der Landkreise Börde, Harz und Salzlandkreis seit 2015 etwa verdoppelt haben.

Bei der Interpretation dieser Daten ist zu beachten, dass unterschiedliche Qualitäten (z.B. Lage, Größe, Ausstattung, Baujahr, Sanierungsstand) einen hohen Einfluss auf den erzielbaren Kaufpreis haben und damit die Vergleichbarkeit von Kaufpreisdaten erschweren.



Mittlere Kaufpreise (Median) für Wohnraum im Landkreis Harz, 2021-2022

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt; Darstellung CIMA IfR



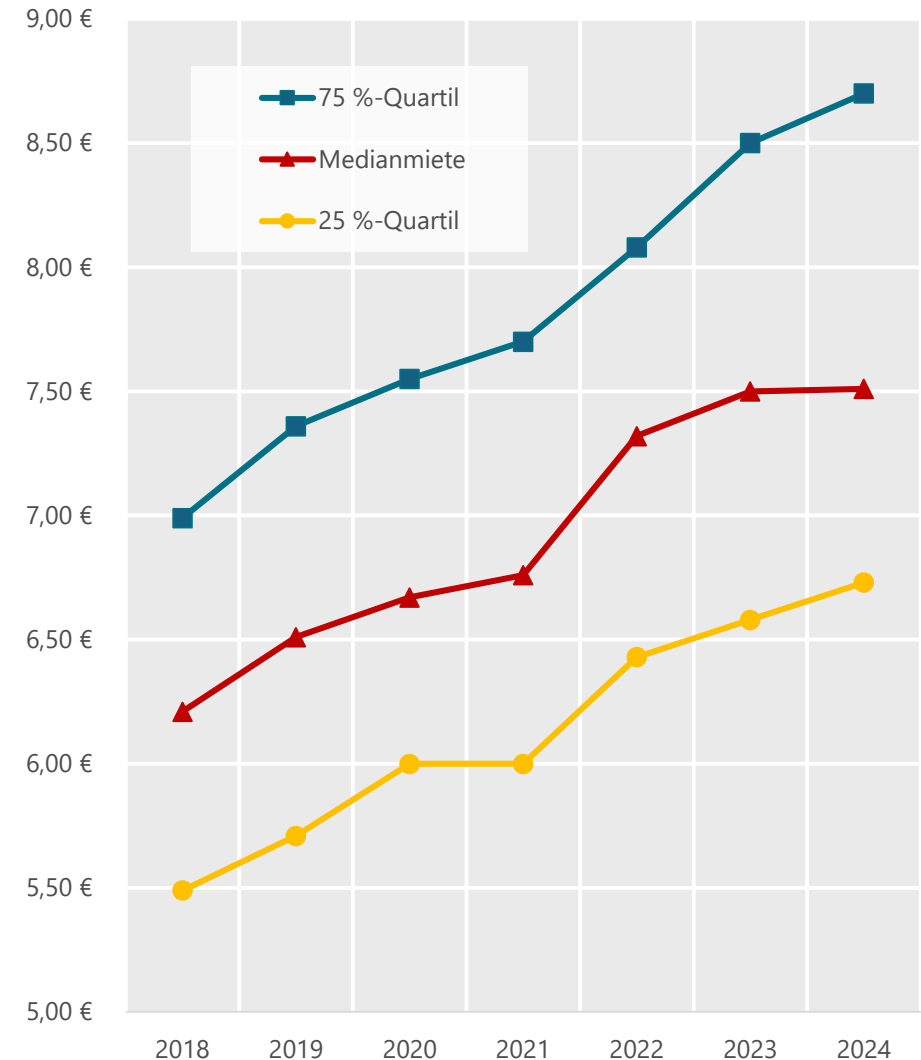


## Deutliche Steigerung des Mietniveaus in den letzten Jahren

Die Mietpreisentwicklung in der Stadt Wernigerode reflektiert vorrangig die Nachfrage im Bereich der Mehrfamilienhäuser. Dabei wird auf die Angebotsmieten (nettokalt) aus Wohnungsinseraten zurückgegriffen.

Im Jahr 2024 betrug die durchschnittliche Angebotsnettokaltmiete (Median) für Bestandswohnungen in Wernigerode **7,51 EUR pro Quadratmeter**. Im Jahr 2018 waren es noch 6,21 EUR. Dies entspricht einem Plus von knapp 21 %. Dabei ist die Spannweite der Mietangebote erheblich. Nur ein Viertel aller Wohnungen wurden 2024 für weniger als 6,73 EUR je Quadratmeter angeboten. Ein weiteres Viertel kostete mehr als 8,70 EUR pro Quadratmeter.

Bei der Betrachtung der Mietenentwicklung wird ein starker Einfluss des Tourismus sichtbar. In den Corona-Jahren 2020 und 2021 hat sich der Anstieg der Mieten deutlich verringert. Aus den Gesprächen mit Wohnungsmarktakeuren ist bekannt, dass in dieser Zeit aufgrund der Reisebeschränkungen für viele Vermieter eine Ferienwohnungsnutzung nicht rentabel war. Einige von Ihnen haben sich daher für eine dauerhafte Vermietung entschieden. Dieser Angebotsanstieg könnte sich dämpfend auf die Mietenentwicklung ausgewirkt haben.



Angeborene Nettokaltmiete in EUR/qm Stadt Wernigerode, 2018-2024

Quelle: VALUE AG; RegioKontext GmbH; Berechnung und Darstellung CIMA IfR

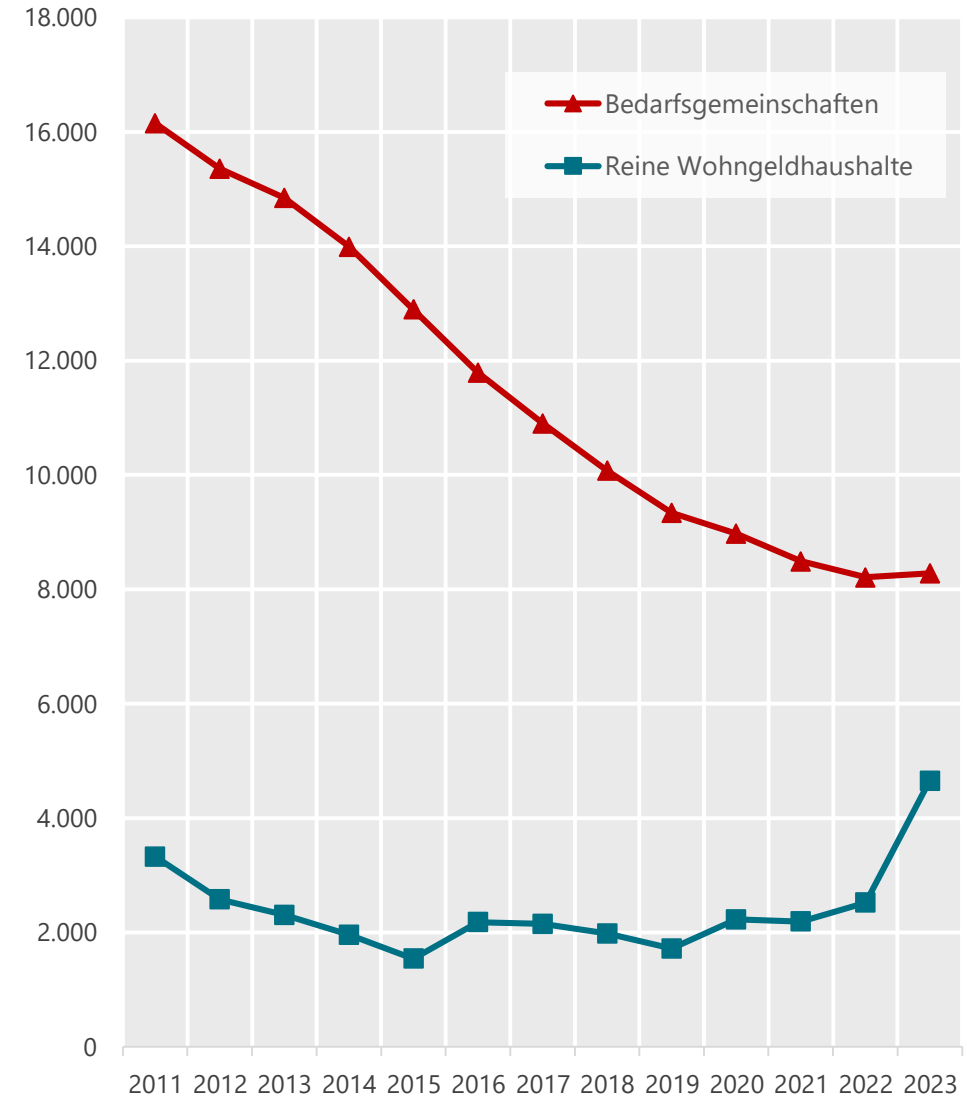


## Zahl der Haushalte mit Unterstützung stark gesunken

Haushalte, die ihren **Lebensunterhalt nicht aus eigenen Mitteln** bestreiten können, erhalten staatliche Sicherungsleistungen. Eine besonders große Rolle spielt dabei die Grundsicherung nach dem SGB II. Damit diese Haushalte in angemessenen Wohnungen leben können, werden ihre Bedarfe für die **Kosten der Unterkunft (KdU)** in der Regel **übernommen**. Da es folgende Daten nicht für die Gemeindeebene gibt, werden hier die Zahlen des Landkreises Harz dargestellt.

Landkreisweit haben im Jahr 2023 **knapp 8.300 Haushalte** Leistungen aus der **Grundsicherung** nach dem SGB II erhalten. Das sind nur halb so viele wie noch im Jahr 2011.

**Wohngeld** erhalten dagegen nur knapp **4.700 Haushalte** im Landkreis Harz. Bei den meisten Haushalten handelt es sich dabei um einen Mietzuschuss. Die Zahl der Wohngeldhaushalte ist im Betrachtungszeitraum zunächst deutlich gesunken, allerdings mit stärkeren Schwankungen. Diese kommen insbesondere durch die regelmäßigen Reformen des Wohngeldes zustande, bei denen sowohl der Empfängerkreis als auch die Zuwendungshöhe den jeweils aktuellen Bedingungen angepasst werden. Eine Dynamisierung des Wohngeldes wurde erst zum Jahr 2022 eingeführt. Aufgrund einer weiteren Reform ist die Zahl der Bezugshaushalte dann im Jahr 2023 wieder sprunghaft angestiegen und erreicht nun den höchsten Wert im Betrachtungszeitraum.



Bedarfsgemeinschaften nach SGB II und Wohngeldhaushalte im Landkreis Harz, 2011 - 2023

Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Darstellung CIMA IfR



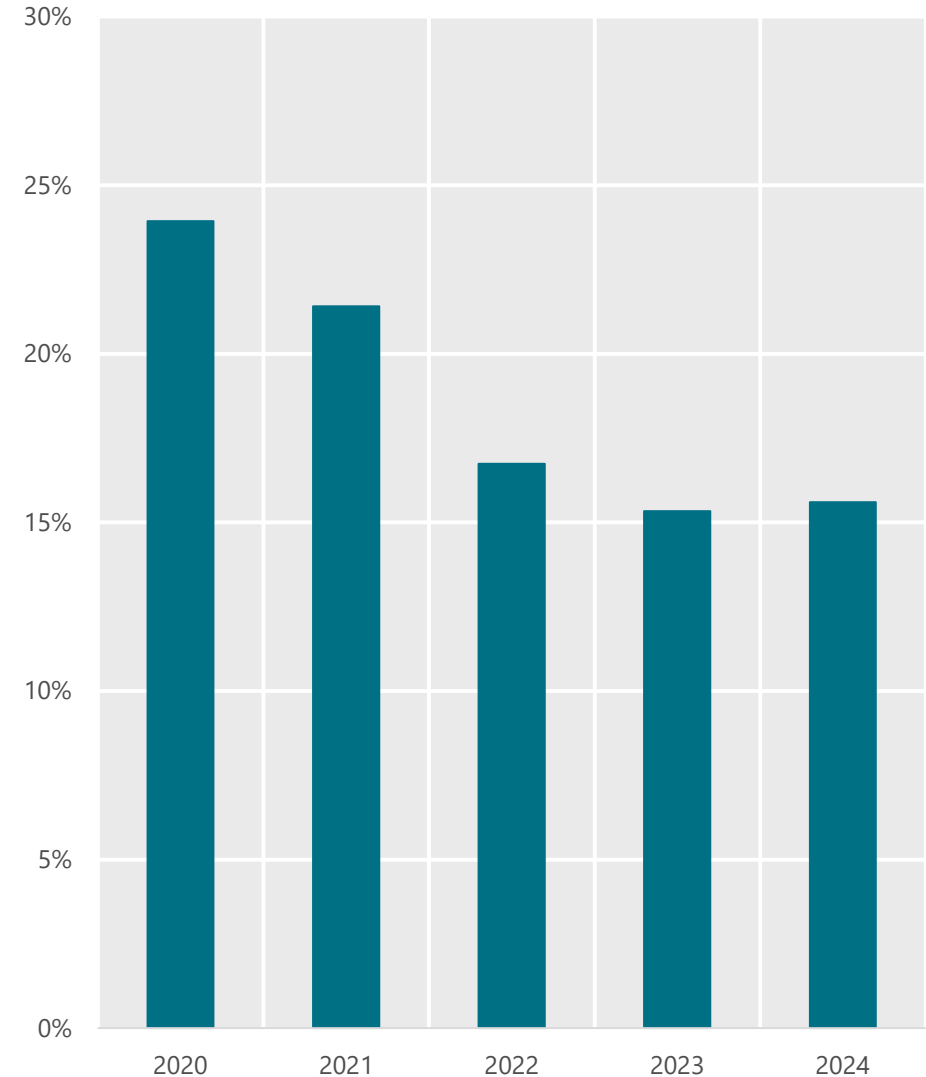
## Mietangebote für Transferhaushalte rückläufig

Für Haushalte, die Leistungen aus der sozialen Mindestsicherung erhalten, werden die **Kosten der Unterkunft** (KdU) in der Regel übernommen. Dafür dürfen die Wohnkosten bestimmte, vom Landkreis Harz **festgelegte Angemessenheitsgrenzen** nicht überschreiten. Dies erfolgte zuletzt im Jahr 2020. Die Bestimmung, in welcher Höhe die KdU angemessen sind, hängt von der spezifischen Situation der lokalen Wohnungsmärkte ab. Bezugspunkt sind dabei **Wohnungen mit einfachem Standard**. Die Definition des einfachen Standards erfolgt dabei über den Mietpreis.

Aktuell liegt der Anteil der Angebote unterhalb der KdU-Grenze in der Stadt Wernigerode bei rund 16 %. Dies ist, verglichen mit anderen Regionen, ein relativ guter Wert. Allerdings ist auch hier erkennbar, dass durch das steigende Mietniveau der Anteil an Angeboten unter der KdU-Grenze in den letzten Jahren tendenziell niedriger geworden ist. So waren im Jahr 2020 noch 24 % der Mietangebote für Haushalte in der sozialen Mindestsicherung verfügbar.

Zu beachten ist, dass die Zahlen nur bedingt valide sind. Sie basieren auf Fallzahlen von Mietangeboten. Da jedoch nicht alle verfügbaren Wohnungen auch inseriert werden (z.B. weil Wartelisten bestehen), kann das tatsächliche Angebot abweichen.

Inwiefern für Haushalte mit geringem Einkommen ausreichend **Sozialwohnungen** zur Verfügung stehen, ist nicht vollständig bekannt. Allgemein ist die Zahl der Sozialwohnungen in den vergangenen Jahren gesunken. Allerdings fehlen für die Stadt Wernigerode hier konsistente Zahlen. Das gleiche gilt für die Entwicklung der Wohnberechtigungsscheine.



Anteil der Mietangebote unterhalb der KdU-Grenzen Stadt Wernigerode, 2018-2024

Quelle: VALUE AG; RegioKontext GmbH; Berechnung und Darstellung CIMA IfR



## Konstant sinkende Bevölkerungszahl in der Stadt Wernigerode

Die Nachfrage nach Wohnungen wird wesentlich durch demographische Entwicklungen beeinflusst. Daher kommt der Analyse vergangener und aktueller Trends eine zentrale Bedeutung zu, um mögliche zukünftige Bedarfe besser einschätzen zu können.

Laut amtlicher Statistik lebten im Jahr 2024 **32.167 Personen** in der Stadt Wernigerode. Damit setzt sich der seit Jahren zu beobachtende rückläufige Trend fort. Seit 2011 ist die Bevölkerungszahl **um 5,1 % gesunken**. Im Vergleich dazu verzeichnete Deutschland im gleichen Zeitraum ein Wachstum von 3,6 %, das Land Sachsen-Anhalt einen Rückgang von 6,2 %. Im Landkreis Harz liegt der Rückgang sogar bei 8,8 %. Damit entwickelt sich die Stadt Wernigerode deutlich günstiger als das Land und der Landkreis. Insgesamt konnten in Sachsen-Anhalt nur die Städte Magdeburg und Halle (Saale) sowie einige Umlandgemeinden Bevölkerungszuwächse verzeichnen. Im Landkreis Harz sind in allen kreisangehörigen Städten und Gemeinden Rückgänge zu beobachten.

Ein methodischer Einschnitt ergibt sich durch die Einführung der **neuen Bevölkerungsfortschreibung auf Basis des Zensus 2022** (in der Graphik durch eine gestrichelte Linie markiert). Der Vergleich zeigt:

Die neu berechneten Bevölkerungszahlen liegen für Wernigerode mit einem korrigierten Zuwachs von 1,2 % leicht über den zuvor fortgeschriebenen Werten.

Es ist jedoch zu beachten, dass die Bevölkerungsdaten ab dem Jahr 2022 nur eingeschränkt mit den vorherigen Jahren vergleichbar sind, da sie auf einer neuen statistischen Grundlage beruhen. Der übergeordnete Trend bleibt dennoch aussagekräftig: Die Bevölkerungsentwicklung ist negativ.

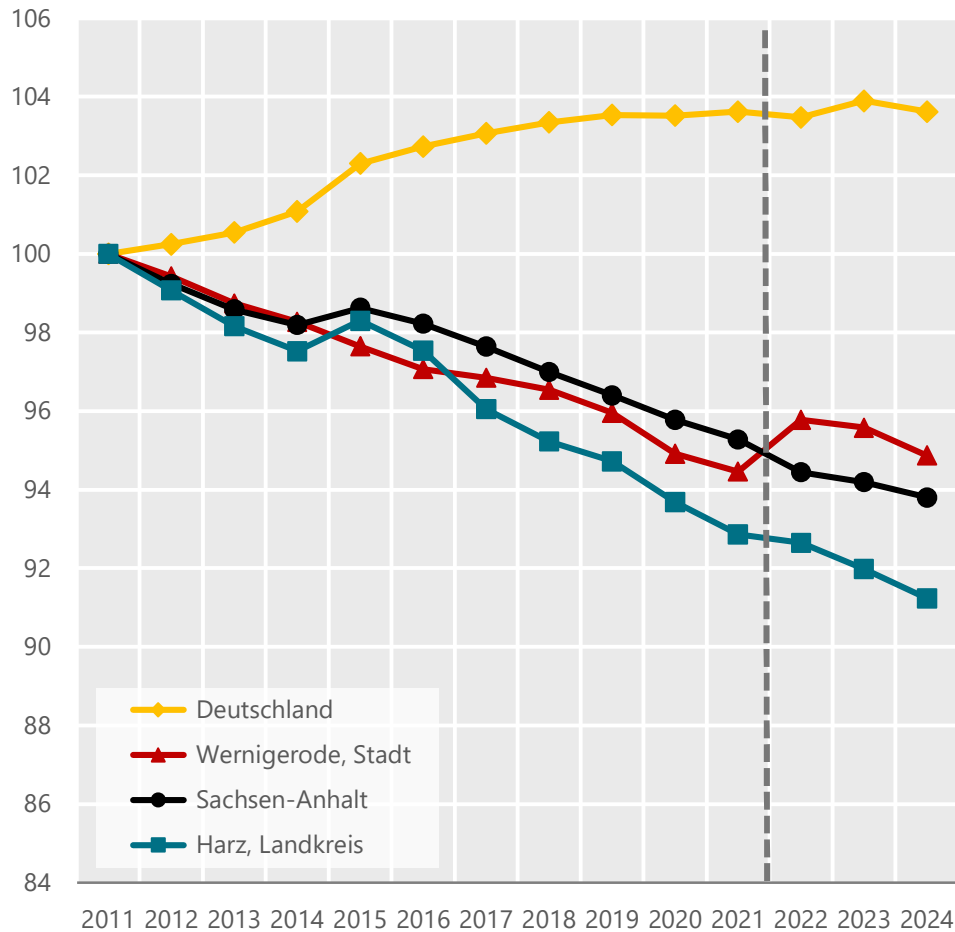
Die Ursachen liegen in der **negativen natürlichen Bevölkerungsentwicklung**. Das heißt, dass die Zahl der Sterbefälle in Wernigerode über den Geburten liegt. Zwar konnte die Stadt Wernigerode – auch infolge von Auslandszuwanderung im Kontext des Ukraine-Kriegs – in den Jahren 2022 und 2023 deutliche **Wanderungsgewinne** verzeichnen. Diese reichten jedoch nicht aus, um die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung vollständig auszugleichen.

In der Summe ist die Bevölkerungsentwicklung Betrachtungszeitraum rückläufig, wenn auch durch äußere Einflussfaktoren zeitweise abgeschwächt.



## Bevölkerungsentwicklung

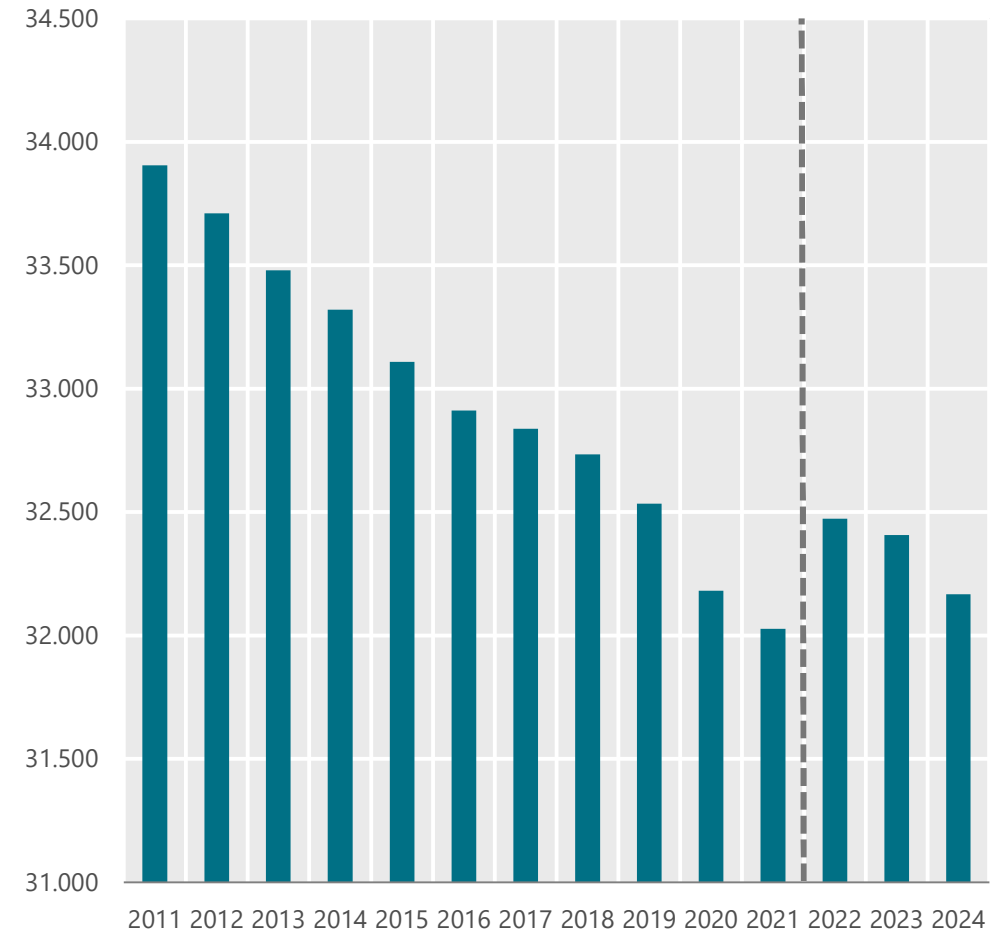
2011 – 2024, 2011 = 100



Quelle: Bevölkerungsfortschreibung des Statistischen Bundesamtes und der Statistischen Landesämter, jeweils zum 31.12.; Darstellung CIMA IfR

## Bevölkerungsentwicklung

Stadt Wernigerode 2011 – 2024, absolut

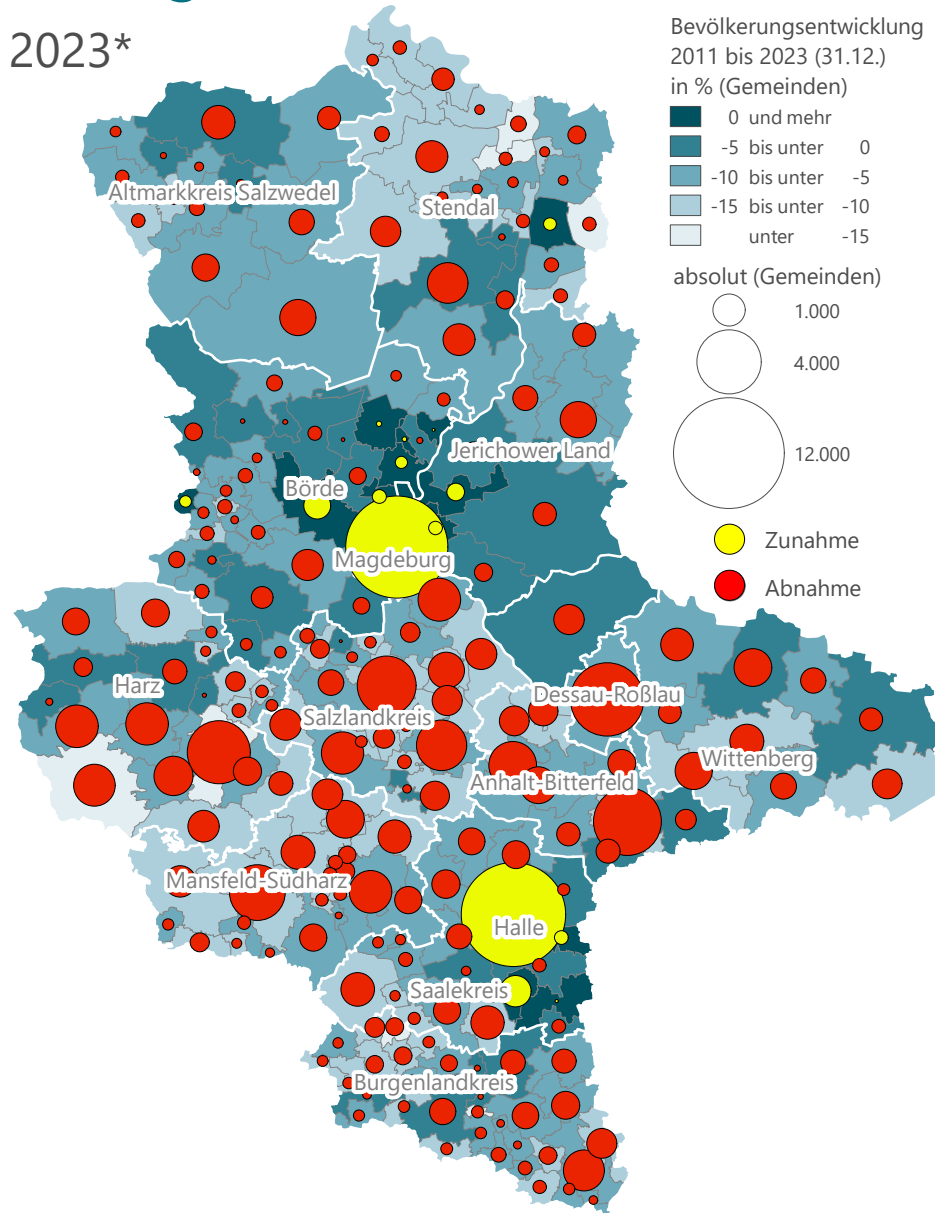


Quelle: Bevölkerungsfortschreibung des Statistischen Bundesamtes und der Statistischen Landesämter, jeweils zum 31.12.; Darstellung CIMA IfR



# Bevölkerungsentwicklung im Land Sachsen-Anhalt

nach Gemeinden 2011 – 2023\*



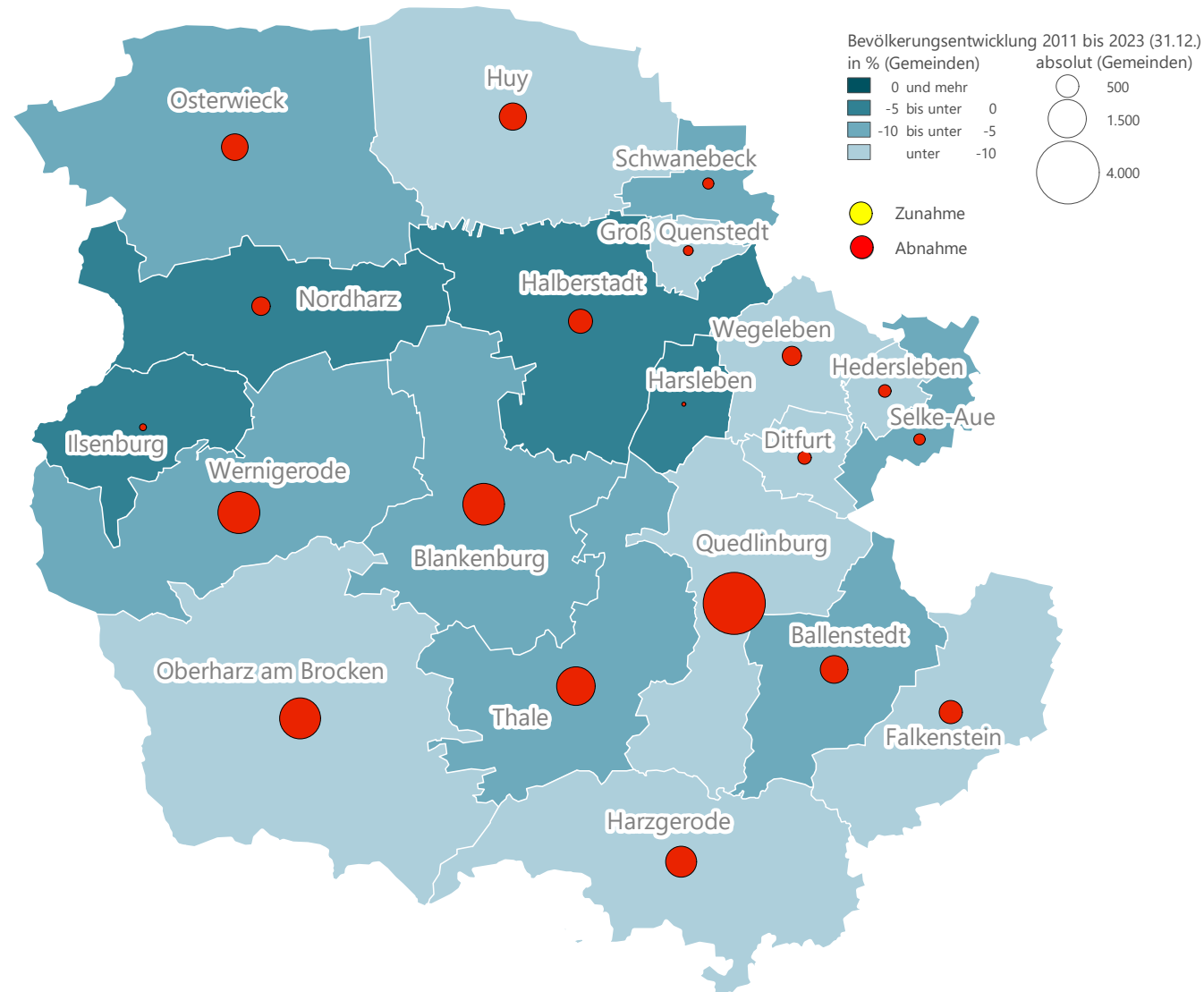
\* Ohne Berücksichtigung des Zensus 2022

Quelle: Bevölkerungsfortschreibung des Statistischen Bundesamtes und der Statistischen Landesämter, jeweils zum 31.12.; Berechnungen und Darstellung CIMA IfR



# Bevölkerungsentwicklung

Landkreis Harz  
nach Gemeinden  
2011 – 2023\*



\* Ohne Berücksichtigung des Zensus

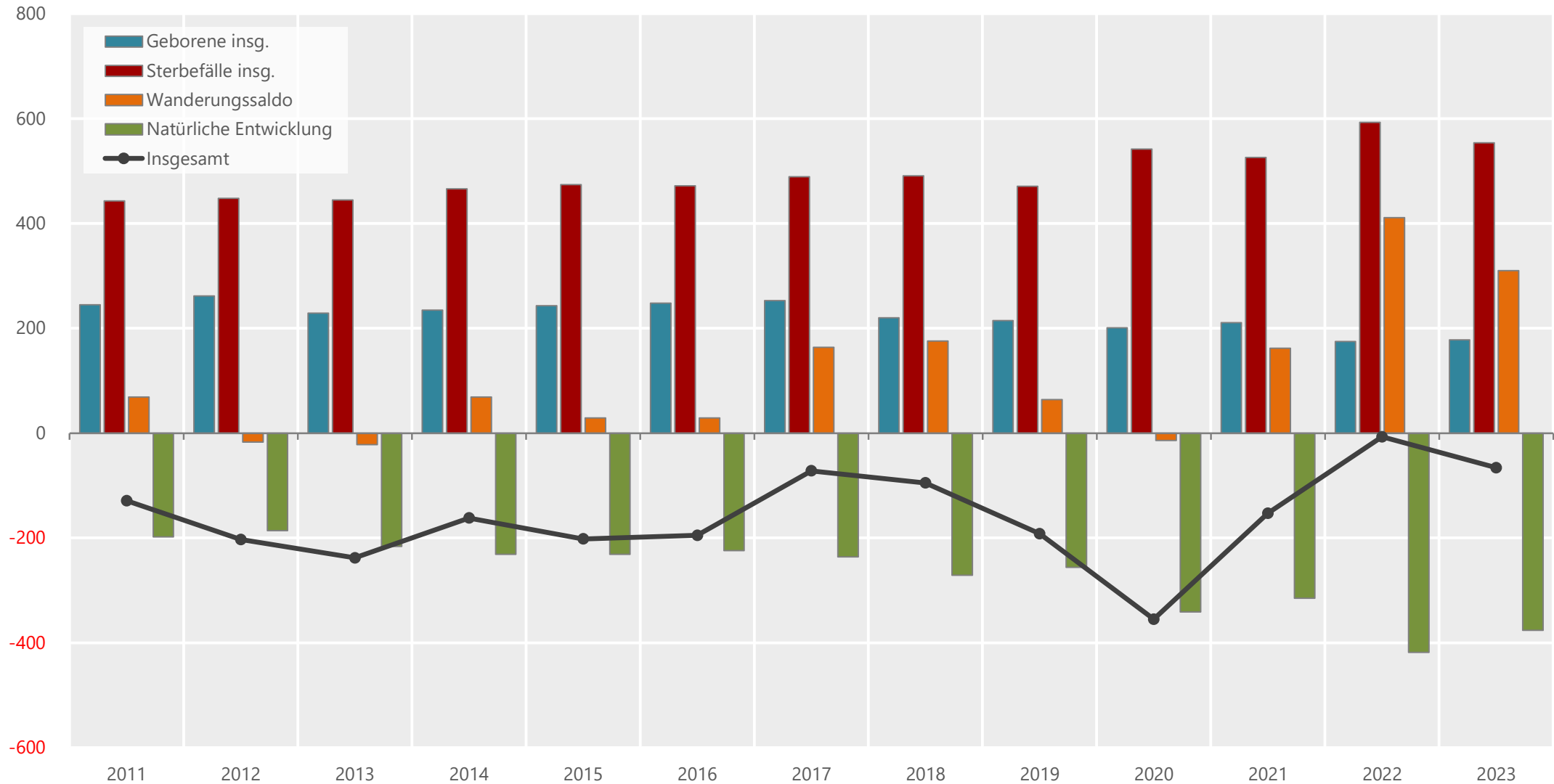
Quelle: Bevölkerungsfortschreibung des Statistischen Bundesamtes und der Statistischen Landesämter, jeweils zum 31.12.; Berechnungen und Darstellung CIMA IfR





# Komponenten der Bevölkerungsentwicklung

Stadt Wernigerode 2008-2023 (31.12.)



Quelle: Statistisches Bundesamt und Statistische Landesämter, jeweils zum 31.12.;  
Berechnungen und Darstellung CIMA IfR

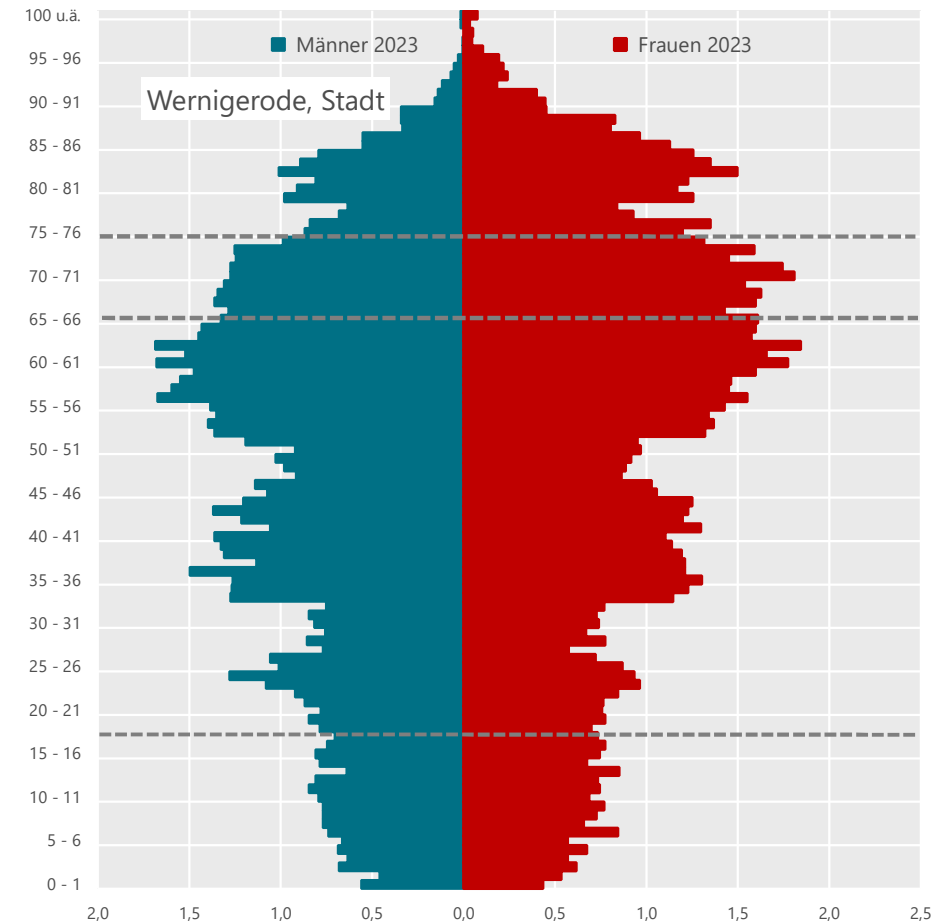


## Demographischer Wandel prägt Altersstruktur der Stadt

Dass auch die Stadt Wernigerode vom demographischen Wandel betroffen ist, zeigt sich an der zunehmenden Verschiebung der Altersstruktur. Im Wesentlichen entspricht diese einer Bienenkorbform – der Aufbau ist unten schmal und verbreitert sich nach oben (in den älteren Bevölkerungsgruppen).

Viele Kommunen in Deutschland weisen diese Form der Altersstruktur auf, da eine niedrige Geburtenrate zu einem Überhang älterer Menschen führt. Zugleich nimmt der Anteil der jüngeren Jahrgänge sukzessive ab. Dieses Phänomen wird meist als Überalterung bezeichnet. Voraussetzung für eine solche Entwicklung ist neben der niedrigen Geburtenrate eine hohe Lebenserwartung mit einer erst spät einsetzenden, hohen Sterberate.

Daher zeichnet sich die auch in vielen anderen Regionen stark ausgeprägte „Babyboomer“-Blase grundsätzlich auch in der Stadt Wernigerode ab. Aufgrund spezifischer Unterschiede in der Geburtenentwicklung der ehemaligen DDR und den starken Wanderungsbewegungen der 1990er Jahre sind die Auswirkungen in der Altersstruktur allerdings etwas schwächer ausgeprägt. Zudem sind in der Stadt Wernigerode die Jahrgänge etwa von Mitte 30 bis Mitte 40 überproportional stark besetzt – wahrscheinlich eine Folge des starken Arbeitsmarktes und attraktiven Wohnstandortes in der Tourismusregion Harz.



Altersstruktur der Bevölkerung mit Hauptwohnsitz Stadt Wernigerode, 2023

Quelle: Einwohnermelderegister der Stadt Wernigerode; Berechnung und Darstellung CIMA IfR



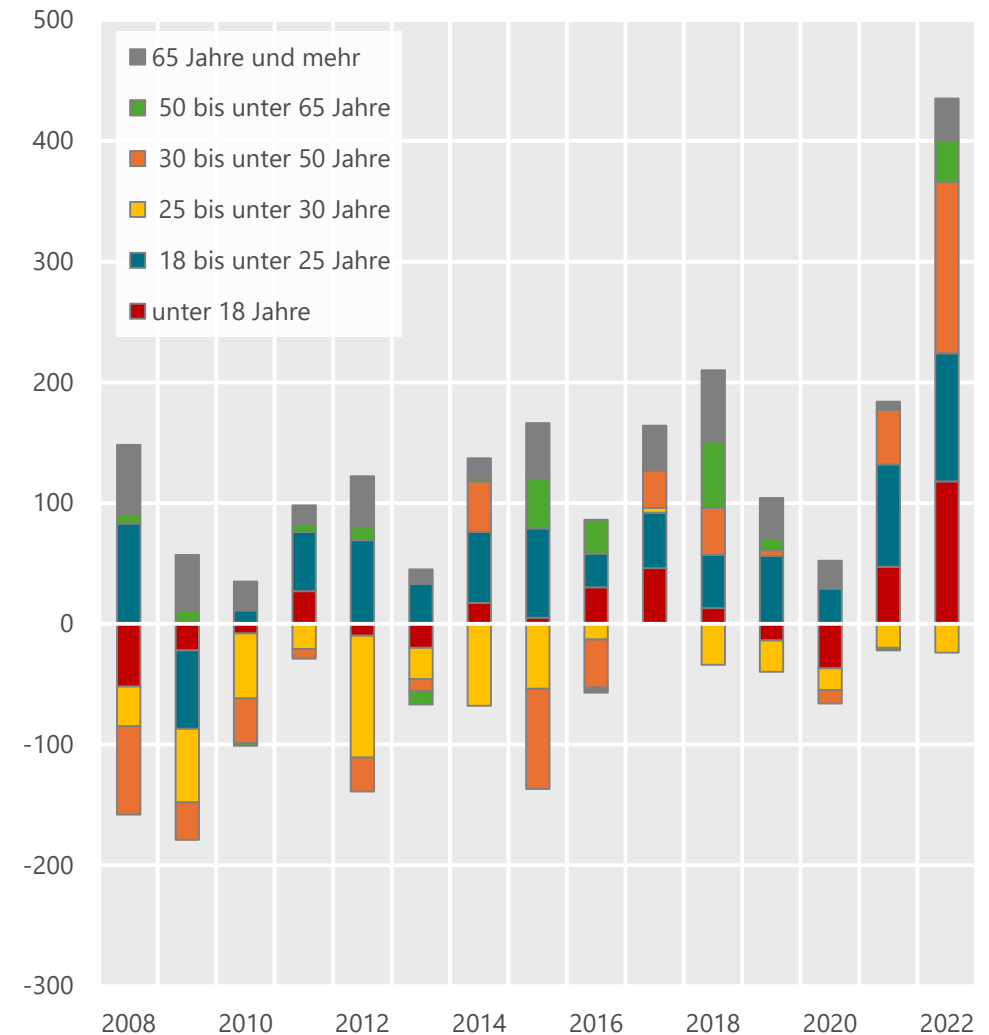
## Zuletzt Wanderungsgewinne in Wernigerode

Das Wanderungssaldo der Stadt Wernigerode schwankt deutlich. So verzeichnete die Stadt im Jahr 2009 einen stark negativen Wanderungssaldo (-122), 2022 war der Wanderungssaldo auf einem Höchststand bei +411, wobei das Jahr 2022 aufgrund von vermehrten Flüchtlingszuzügen aus der Ukraine als Ausreißer zu betrachten ist. Für das ebenfalls durch starke Wanderungsgewinne geprägte Jahr 2023 liegt die amtliche Statistik noch nicht vor.

Auffällig ist zudem, dass es im ebenfalls stark von Flüchtlingszuzügen geprägten Jahr 2015 keine überproportional hohen Wanderungsgewinne gab.

Besonders attraktiv ist die Stadt Wernigerode für Ruheständler (über 65-Jährige). In dieser Altersgruppe verzeichnet die Stadt durchweg positive Wanderungssalden. Auch bei den Bildungswanderern gewinnt die Stadt an Einwohnern. Viele von Ihnen kommen aufgrund der Hochschule Harz in die Stadt, welche vornehmlich 18- bis unter 25-Jährige für ein Studium anzieht.

Bei jungen Familien (30- bis unter 50-Jährige sowie unter 18-Jährige) hatte die Stadt zu Beginn des Betrachtungszeitraums noch negative Wanderungssalden. Zuletzt überstieg die Zahl der Zuzüge aber auch bei diesen Altersgruppen häufiger die der Fortzüge, was zu einem insgesamt positiven Wanderungssaldo beiträgt.



Wanderungssaldo 2008-2022, absolut

Quelle: Bevölkerungsfortschreibung des Statistischen Bundesamtes und der Statistischen Landesämter, jeweils zum 31.12.; Darstellung CIMA IfR

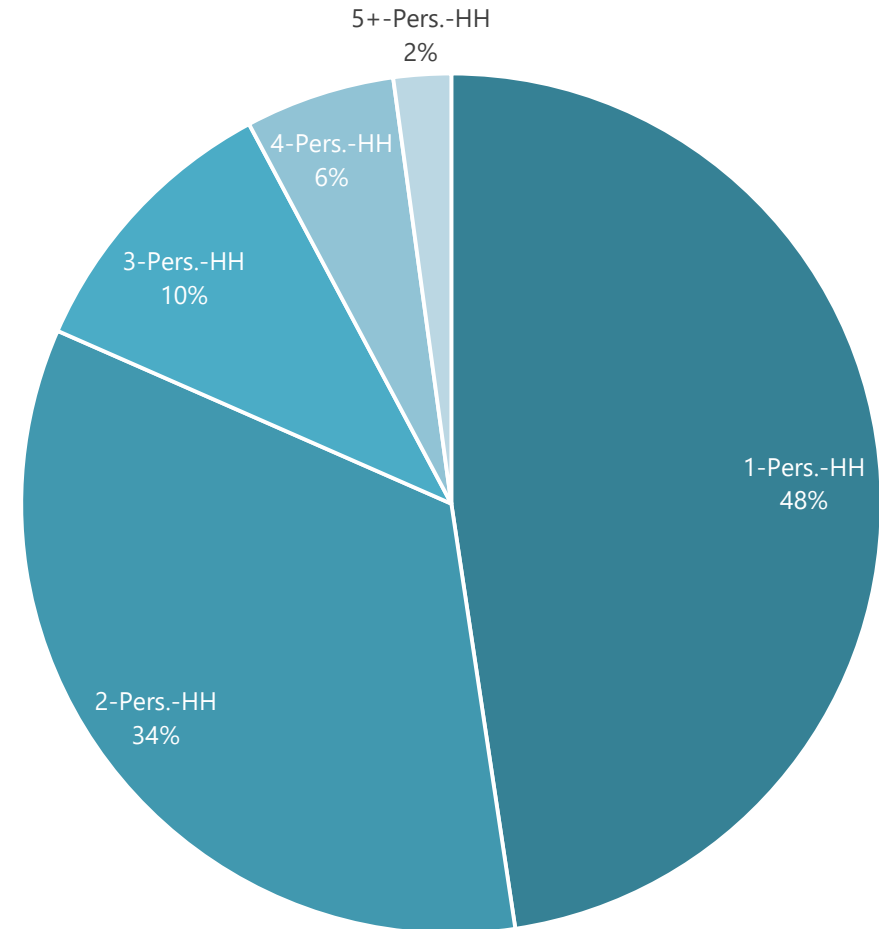


## Kleine Haushalte dominieren die Wohnungsnachfrage

Die **Zahl der Einwohner und ihre Altersstruktur** haben erhebliche **Auswirkungen auf** die Anzahl, Größe und Zusammensetzung der **Haushalte**. Mit der Alterung der Bevölkerung nehmen die durchschnittlichen Haushaltsgrößen ab. Grund dafür ist die Verkleinerung der Haushalte, bspw. durch Auszug erwachsener Kinder aus dem Elternhaus oder durch das Versterben eines Partners in Seniorenhaushalten. Folglich können selbst in Städten und Gemeinden mit **rückläufiger Einwohnerzahl** die **Haushaltszahlen steigen**. Treiber sind dabei vor allem die kleinen Haushalte.

Im Jahr 2023 gab es rund **18.100 Haushalte** in der Stadt Wernigerode. **Singlehaushalte** machen dabei fast die **Hälfte** des Bestandes aus, **Zweipersonenhaushalte** gut **ein Drittel**. Große Haushalte spielen auf dem Wohnungsmarkt dagegen eine vergleichsweise geringe Rolle. Gründe für diesen sehr hohen Anteil kleiner Haushalte sind unter anderem steigende Zahlen von Senioren und touristisch oder erwerbsmotivierte Nebenwohnsitze, in denen häufig nur ein oder zwei Personen gemeldet sind.

Seit 2019 ist ein **rückläufiger Trend** bei der Haushaltszahl zu beobachten. Dieser wurde durch den starken Zuzug im Jahr 2022 vorübergehend gestoppt. Diese Stabilisierung wurde durch leichte Zuwächse über alle Haushaltsgrößen erreicht.

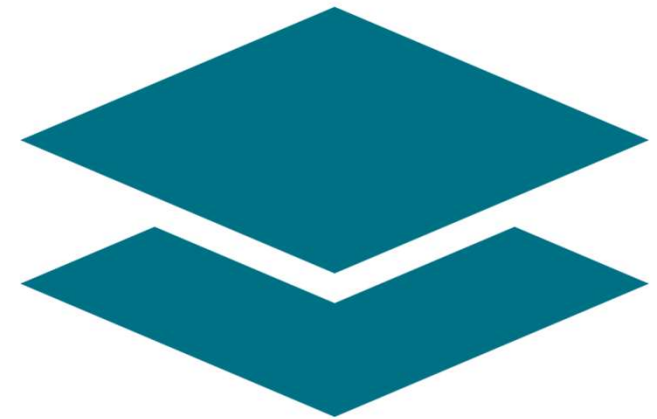


Zusammensetzung der Haushalte nach Haushaltsgröße, Stadt Wernigerode 2023

Quelle: Einwohnermelderegister der Stadt Wernigerode; Berechnung und Darstellung CIMA IfR



# Analyse der Siedlungsstruktur



## Siedlungsstrukturanalyse zur Ableitung von Handlungsbedarfen

Zur Einschätzung der bestehenden Siedlungsstrukturen in Wernigerode erfolgte eine **systematische Erhebung und Bewertung** baulicher Merkmale. Ziel dieser Erhebung war es, kleinräumige Differenzierungen innerhalb des Stadtgebiets herauszuarbeiten, um Handlungsbedarfe für die Entwicklung eines langfristig **nachfragegerechten Wohnungsangebots** ableiten zu können.

Da statistische Wohnungsmarktdaten für Wernigerode nicht kleinräumig zur Verfügung stehen, wurde eine umfassende Vor-Ort-Begehungen des gesamten Stadtgebiets durchgeführt. Bei diesen Erhebungen wurden **keine einzelnen Gebäude, sondern ganze Straßenzüge** betrachtet und zu Wohnquartieren zusammengefasst.

Grundlage für die Einteilung bildete das aktuelle Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISTEK), welches im Rahmen der Erhebung angepasst und weiterentwickelt wurde. Die Quartiere wurden anhand ihrer wesentlichen baulichen Merkmale bewertet: **Gebäudetyp, Gebäudealter und Sanierungszustand**. Maßgeblich war dabei der individuelle Gesamteindruck eines Quartiers.

Die nachfolgende Priorisierung der Quartiere nach Handlungsbedarfen bezieht sich somit stets auf das **Gebiet als Ganzes und nicht auf jedes einzelne Gebäude**. Die Erhebung ist daher **weder abschließend noch vollständig**, sondern liefert lediglich eine Orientierung für die strategische Schwerpunktsetzung.

Im Anhang befinden sich Übersichtskarten zu den einzelnen Merkmalen in Wernigerode. Diese Vorgehensweise führte zu Quartieren unterschiedlicher Größe und Ausprägung, **da Differenzierungen teils sehr kleinräumig auftreten können**.

## Priorisierung der Quartiere nach Handlungsbedarf

Anschließend erfolgte eine Priorisierung der Siedlungsbereiche gemäß ihrem Handlungsbedarf, der in Kategorien von **keinem bzw. geringem** Bedarf über **mittleren** bis hin zu **höherem** Bedarf eingeteilt wurde. Dabei wurde auf eine einheitliche und stringente Bewertungslogik geachtet, um die **Vergleichbarkeit** der einzelnen Quartiere sicherzustellen. Diese Priorisierung ermöglicht eine gezielte und bedarfsgerechte Steuerung zukünftiger Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen innerhalb der Stadt Wernigerode.

Die Priorisierung erfolgte überwiegend auf Grundlage der Kriterien Baualter und Sanierungszustand der Gebäude. Dabei wurden Neubaugebiete grundsätzlich in die Kategorie „kein bzw. geringer Handlungsbedarf“ eingeordnet, während Quartiere mit starkem baulichem Verfall und offenkundig fehlender Instandhaltung unmittelbar in die Kategorie „hoher Handlungsbedarf“ fielen. Bei Gebieten der Kategorie „mittlerer Handlungsbedarf“ handelt es sich häufig um Gebiete, in denen ein Teil des Gebäudebestandes bereits (teil-)saniert war oder dies zumindest äußerlich den Anschein erweckte.

Hinzu kommt, dass diese Gebiete oftmals eine vergleichsweise große Flächenausdehnung aufweisen, was eine homogene Bewertung erschwert. Folglich können die Handlungsbedarfe auch innerhalb eines Gebietes unterschiedlich sein.

In Fällen, in denen eine eindeutige Zuordnung nicht möglich war, wurde eine detaillierte Sichtprüfung vorgenommen. Dabei wurden insbesondere Fassaden, Fenster und Dachflächen in Augenschein genommen, um Anhaltspunkte für den tatsächlichen Sanierungsbedarf zu gewinnen.



## Siedlungstypen mit keinem/geringem Handlungsbedarf

Die Analyse der Siedlungsstrukturen in Wernigerode zeigt, dass sich bestimmte Gebiete aufgrund ihrer stabilen Rahmenbedingungen eine gute Ausgangslage für eine weitere positive Entwicklung aufweisen. Dazu zählen vor allem Quartiere mit **guter Bausubstanz**, attraktiver Lage und modernisiertem Wohnungsbestand.

### Einfamilienhausgebiete mit guter Bausubstanz

Die Wohnstandorte zeichnen sich durch ihre Randlage im Hauptort sowie im Ortsteil Silstedt aus. Sie sind überwiegend durch eine aufgelockerte Baustruktur geprägt, die **maßgeblich von Einfamilienhäusern** bestimmt wird. Während sich in Teilbereichen Gebäude mit **guter Bausubstanz** aus den Jahren 1940 bis 1990 befinden, werden andere Bereiche **vorrangig durch Eigenheime** charakterisiert, welche zwischen 1990 und 2001 errichtet wurden.

### Quartiere in attraktiver Lage mit guter Bausubstanz

In unmittelbarer Nähe zur historischen Altstadt gelegen prägen eine **aufgelockerte und großzügige Baustruktur** mit Stadtvillen und Einfamilienhäusern diese Quartiere. Die Bestände weisen einen **hohen Sanierungsgrad** auf. Entsprechend der gemischten Baualtersstruktur des Gebäudebestandes ist darauf zu schließen, dass ein Generationenwechsel bereits größtenteils stattgefunden hat. Aufgrund der hohen Attraktivität dieser Quartiere wird die Weiternutzung der Gebäude auch weiterhin kein größeres Problem darstellen.

### Einfamilienhäuser mit guter Bausubstanz



### Quartiere in attraktiver Lage mit guter Bausubstanz



Quelle: CIMA IfR, 2025

## Siedlungstypen mit keinem/geringem Handlungsbedarf

Neubaugebiete bzw. gut sanierte Einfamilienhaus-, Mehrfamilienhaus- und gut gemischte Stadtgebiete

Diese Siedlungstypen weisen zurzeit **keine prioritären Handlungsbedarfe** auf. Die Bebauungsstruktur der Neubaugebiete zeichnet sich zum großen Teil durch **Einfamilienhausbebauung** aus. Teilweise sind auch Mehrfamilienhäuser gebaut worden. Es ist davon auszugehen, dass in diesen Wohnquartieren **überdurchschnittlich viele Familien mit Kindern** leben. Defizite können in diesem Gebietstyp vor allem im infrastrukturellen Bereich auftreten. Bspw. beim Einzelhandelsangebot oder bei entsprechenden Angeboten für die Betreuung von Kindern sowie der Anbindung an das öffentliche Personennahverkehrsnetz.

Neubaugebiete bzw. gut sanierte Einfamilienhaus-, Mehrfamilienhaus- und gut gemischte Stadtgebiete

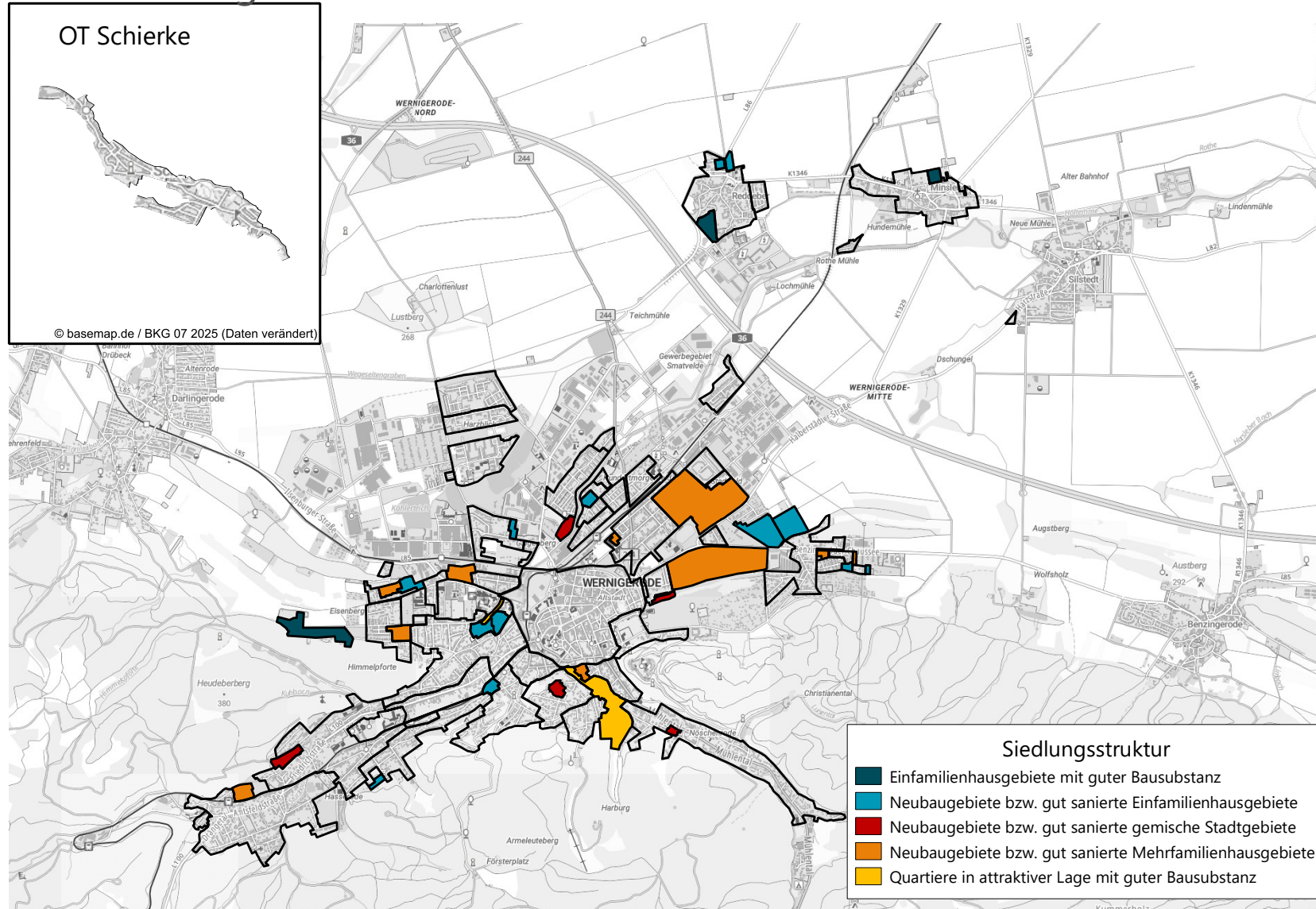


Quelle: CIMA IfR, 2025



# Siedlungstypen mit geringem Handlungsbedarf

## Stadt Wernigerode



Quelle: Erhebung und Darstellung CIMA IfR; Kartengrundlage Bundesamt für Kartographie und Geodäsie; infas 360 GmbH

© basemap.de / BKG 07 2025 (Daten verändert)

## Siedlungstypen mit mittlerem Handlungsbedarf

In diesen Gebieten zeichnen sich bezogen auf die Wohnungsmarktentwicklung etwas größere Handlungsbedarfe ab. Sie machen einen Großteil des Stadtgebiets aus. Primäre Aufgabe für die Zukunft wird es sein, den Generationenwechsel zu bewerkstelligen beziehungsweise den Wohnungsbestand nachfragegerecht anzupassen.

### Alternde Einfamilienhausgebiete

Die alternden Einfamilienhausgebiete sind teilweise dörflich geprägt, sofern sie sich in den Ortsteilen **Schierke und Benzingeroide** befinden. In diesen Bereichen wird das Ortsbild maßgeblich von **freistehenden Einfamilienhäusern** und teilweise auch älteren (Rest-)Höfen geprägt. Die Gebäude sind **überwiegend teilsaniert** und werden in den kommenden Jahren kontinuierliche Sanierungsmaßnahmen benötigen, um den Gebäudezustand mindestens zu erhalten oder aufzuwerten und zu modernisieren.

In der Kernstadt stammen die Gebäude mit mittlerem Handlungsbedarf hauptsächlich aus den Baujahren 1949 bis 1990 sowie 1990 bis 2001. Hierbei ist auffällig, dass Gebäude aus der Zeit zwischen 1949 und 1990 bereits zu einem **erheblichen Teil sichtbare Sanierungen aufweisen**. Es ist anzunehmen, dass diese Sanierungsarbeiten im Zuge der Maßnahmen in der Nachwendezeit sowie im Rahmen von energetischen Sanierungen der jüngeren Vergangenheit durchgeführt wurden. Dennoch besteht **weiterhin Handlungsbedarf**. Bei Gebäuden aus der Bauzeit zwischen 1990 und 2001 sind bisher kaum oder nur geringfügige Sanierungsmaßnahmen erfolgt. Aufgrund ihres Alters ist davon auszugehen, dass hier in naher Zukunft entsprechende Maßnahmen erforderlich sein werden.

### Alternde Einfamilienhausgebiete



Quelle: CIMA IfR, 2025



## Siedlungstypen mit mittlerem Handlungsbedarf

### Alternde Mehrfamilienhausgebiete

Bei den alternden Mehrfamilienhausgebieten lassen sich unterschiedliche Bauperioden differenzieren: vor 1949, zwischen 1949 und 1990 sowie ab den 1990er-Jahren. Analog zu den alternden Einfamilienhausgebieten wurde beobachtet, dass in Mehrfamilienhausgebieten mit Baujahren vor 1949 und zwischen 1949 bis 1990 bereits in **erheblichem Umfang Sanierungen stattgefunden haben**, sodass diese Bereiche als „teilsaniert“ eingeordnet werden können.

Im Gegensatz dazu weisen die ab den 1990er Jahren errichteten Mehrfamilienhausgebiete bislang nur **geringe bis gar keine Sanierungsmaßnahmen auf**. Daher sind hier in den kommenden Jahren Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen notwendig, um Substanzverluste zu vermeiden und die langfristige Versorgung mit Geschosswohnraum zu sichern.

### Alternde Quartiere in attraktiver Lage mit guter Bausubstanz

Diese Gebiete zeichnen sich durch eine gemischte Bebauungsstruktur aus Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern aus und lassen sich nicht eindeutig einem Gebäudetyp zuordnen. Im Vergleich zum restlichen Stadtgebiet fallen diese Bereiche insbesondere durch eine Bebauung mit Stadtvillen, Einfamilienhäusern, Gebäuden aus der Gründerzeit sowie Fachwerkhäusern in Altstadtlage auf. Die Attraktivität dieser Gebiete ergibt sich neben der hochwertigen Gebäudestruktur und guten Bausubstanz auch aus der zentralen oder zentrumsnahen und ruhigen Lage. Insgesamt weisen die Gebäude in diesen Bereichen einen **mittleren Sanierungszustand auf**, der zukünftig durch gezielte Maßnahmen gesteigert werden sollte.

### Alternde Mehrfamilienhausgebiete



### Alternde Quartiere in attraktiver Lage mit guter Bausubstanz



Quelle: CIMA IfR, 2025

## Siedlungstypen mit mittlerem Handlungsbedarf

### Alternde und gemischt strukturierte Dorf- und Stadtgebiete

Die alternden und gemischt strukturierten Dorf- und Stadtgebiete befinden sich zum Teil im Kern der Ortsteile Minsleben und Reddeber sowie in den äußeren Bereichen des Hauptortes von Wernigerode. Diese Bereiche zeichnen sich durch eine **heterogene Siedlungsstruktur mit Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern** aus, die überwiegend in den Bauzeiträumen 1949-1990 und 1990-2001 errichtet wurden.

Die Wohngebiete in den Ortsteilen Minsleben und Reddeber befinden sich in **dörflichen Lagen mit historischem Ortskern**, der vor allem durch ältere ehemalige Höfe und Fachwerkhäuser geprägt ist. Bisher wurden in diesen Bereichen kaum oder lediglich **geringfügige Sanierungsmaßnahmen** durchgeführt, sodass hier ein deutlicher Handlungsbedarf besteht, um langfristig das Ortsbild und die Wohnqualität zu sichern.

Die gemischt strukturierten Wohngebiete am Stadtrand von Wernigerode weisen überwiegend einen **teilsanierten Zustand** auf. Diese Teilsanierungen resultieren aus einer kontinuierlichen Instandhaltung sowie aus Eigentümerwechseln und den damit verbundenen Modernisierungsmaßnahmen an den Gebäuden.

### Alternde und gemischt strukturierte Dorf- und Stadtgebiete

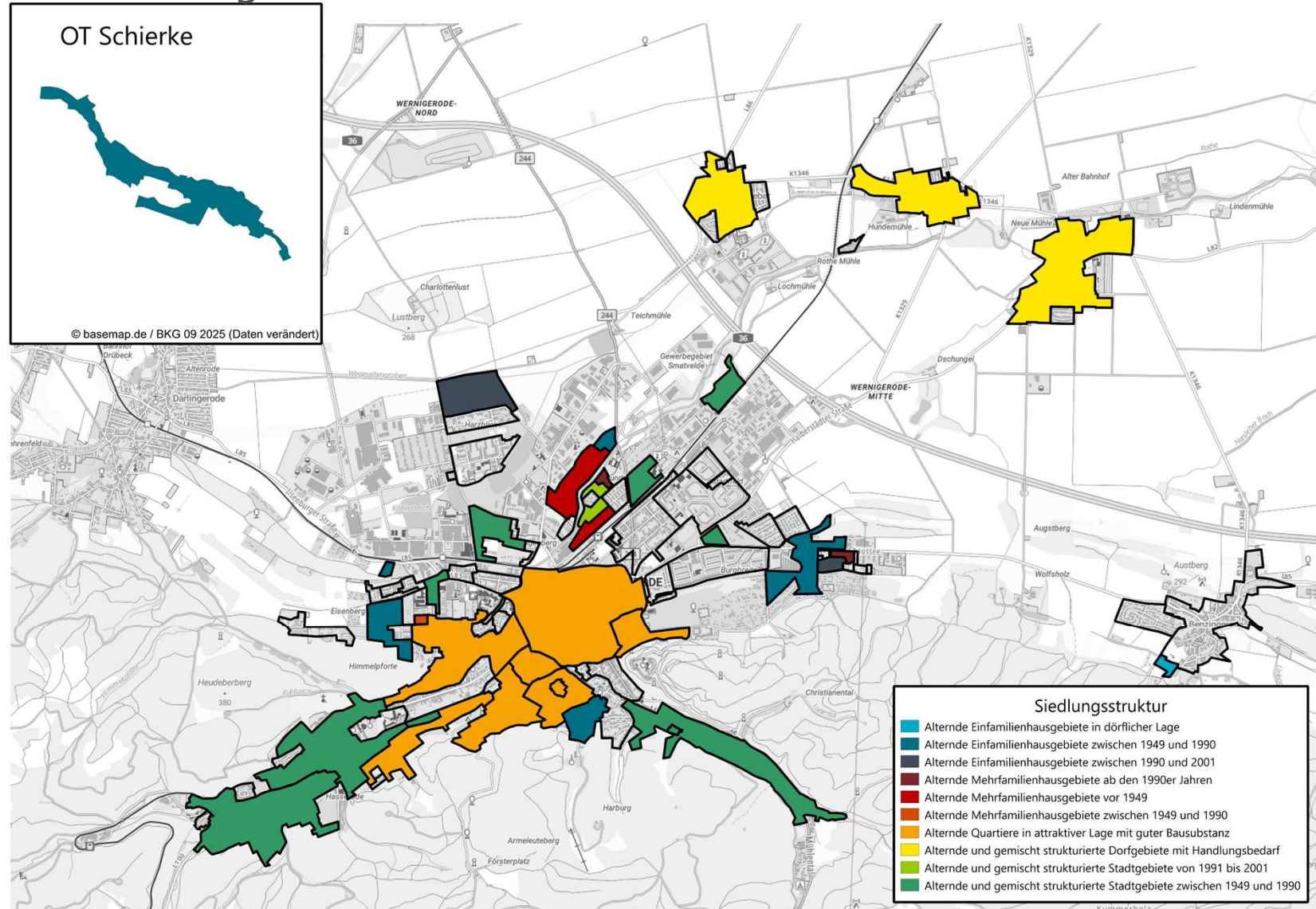


Quelle: CIMA IfR, 2025



# Siedlungstypen mit mittlerem Handlungsbedarf

## Stadt Wernigerode



Quelle: Erhebung und Darstellung CIMA IfR; Kartengrundlage Bundesamt für Kartographie und Geodäsie; infas 360 GmbH

© basemap.de / BKG 09 2025 (Daten verändert)



## Siedlungstypen mit höherem Handlungsbedarf

In diesen Gebieten zeichnen sich bezogen auf die Wohnungsmarktentwicklung größere bzw. besondere Handlungsbedarfe ab. Die befinden sich hauptsächlich in einem Ring rund um das historische Zentrum der Kernstadt. Primäre Aufgabe für die Zukunft wird es sein, den **Wohnungsbestand nachfragegerecht anzupassen**.

### Alternde Einfamilienhausgebiete zwischen 1949 und 1990

Diese Einfamilienhausgebiete entstanden bis etwa 1990 und liegen überwiegend am Rande von Wohngebieten, teilweise in unmittelbarer Nachbarschaft zu gewerblich genutzten Flächen. Einige dieser Gebäude wurden bisher noch nicht oder nur teilweise saniert und weisen **deshalb einen erhöhten Sanierungsbedarf auf**.

### Alternde Mehrfamilienhausgebiete

Diese Mehrfamilienhausgebiete entstanden überwiegend vor 1949 sowie zwischen 1949 und 1990. Die vor 1949 errichteten Wohngebiete sind **größtenteils unsaniert und erfordern dringende Sanierungsmaßnahmen in naher Zukunft**. Einige Bereiche wurden bereits teilweise saniert; diese Maßnahmen sollten zukünftig fortgesetzt und ergänzt werden. Die zwischen 1949 und 1990 entstandenen Mehrfamilienhausgebiete befinden sich überwiegend in **unsaniertem Zustand** und benötigen in den kommenden Jahren verstärkte Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten, um die Wohnqualität mittel- bis langfristig auf die aktuellen Standards zu bringen.

### Alternde Einfamilienhausgebiete zwischen 1949 und 1990



### Alternde Mehrfamilienhausgebiete



Quelle: CIMA IfR, 2025

## Siedlungstypen mit höherem Handlungsbedarf

### Alternde und gemischt strukturierte Stadtgebiete

Diese Wohngebiete umfassen Bebauungen aus den Zeiträumen vor 1949, von 1949 bis 1990 sowie von 1991 bis 2001 und unterscheiden sich daher deutlich im jeweiligen Sanierungs- und Handlungsbedarf.

Die vor 1949 entstandenen Wohngebiete sind vor allem durch historische Bausubstanz sowie Gründerzeitarchitektur geprägt. Aufgrund bislang **unzureichender Sanierungsmaßnahmen besteht hier ein dringlicher Handlungsbedarf**, um diese historisch wertvollen Strukturen langfristig zu erhalten.

Auch die zwischen 1949 und 1990 entstandenen Gebiete befinden sich überwiegend im unsanierten Zustand. Dies deutet darauf hin, dass ein Generationenwechsel und entsprechende **Modernisierungsmaßnahmen bisher ausgeblieben** sind, wodurch sich ein akuter Handlungsbedarf für die kommenden Jahre ableitet.

Die zwischen 1991 und 2001 entstandenen Wohngebiete liegen teils im Ortsteil Minsleben und teils am nördlichen Rand des Hauptortes Wernigerode. Beide Gebiete wurden überwiegend in den 1990er Jahren errichtet und weisen bislang keine nennenswerten Sanierungsarbeiten auf. Daher sind hier perspektivisch **gezielte Maßnahmen erforderlich**, um die Gebäudesubstanz und **Wohnqualität nachhaltig zu sichern**.

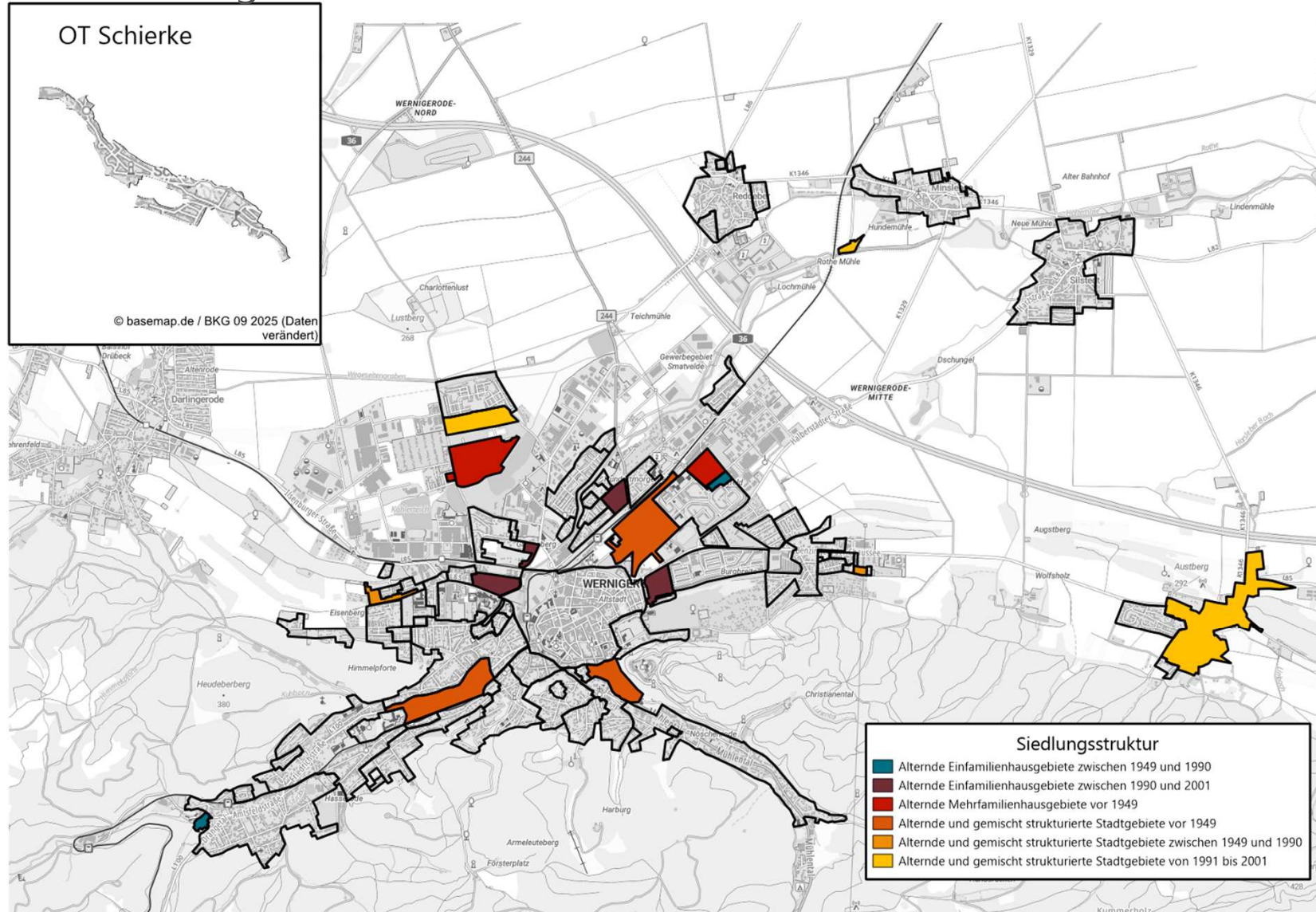
### Alternde und gemischt strukturierte Stadtgebiete





# Siedlungstypen mit höherem Handlungsbedarf

## Stadt Wernigerode



Quelle: Erhebung und Darstellung CIMA IfR; Kartengrundlage Bundesamt für Kartographie und Geodäsie; infas 360 GmbH

© basemap.de / BKG 09 2025 (Daten verändert)



# Wohnungsmarktprognose



## Moderate Bevölkerungsverluste für die Stadt Wernigerode bis 2040

In den kommenden Jahren ist für die Stadt Wernigerode mit einem **moderaten, aber anhaltenden Rückgang der Einwohnerzahl** zu rechnen. Bis zum Jahr 2040 wird die Bevölkerungszahl voraussichtlich um rund **5,7 %** sinken – das entspricht einem Rückgang von knapp 1.900 Personen.

Ein wesentlicher Treiber dieser Entwicklung ist weiterhin die **natürliche Bevölkerungsentwicklung**. Während die Geburtenrate relativ stabil bleibt, nimmt die Zahl der Sterbefälle infolge des demographischen Wandels und der Alterung der Bevölkerung kontinuierlich zu. Zusätzlich sinkt die Zahl der Frauen im gebärfähigen Alter, was zu einem langfristig rückläufigen Geburtenniveau führt. In der Folge vergrößert sich die Lücke zwischen Geburten und Sterbefällen stetig.

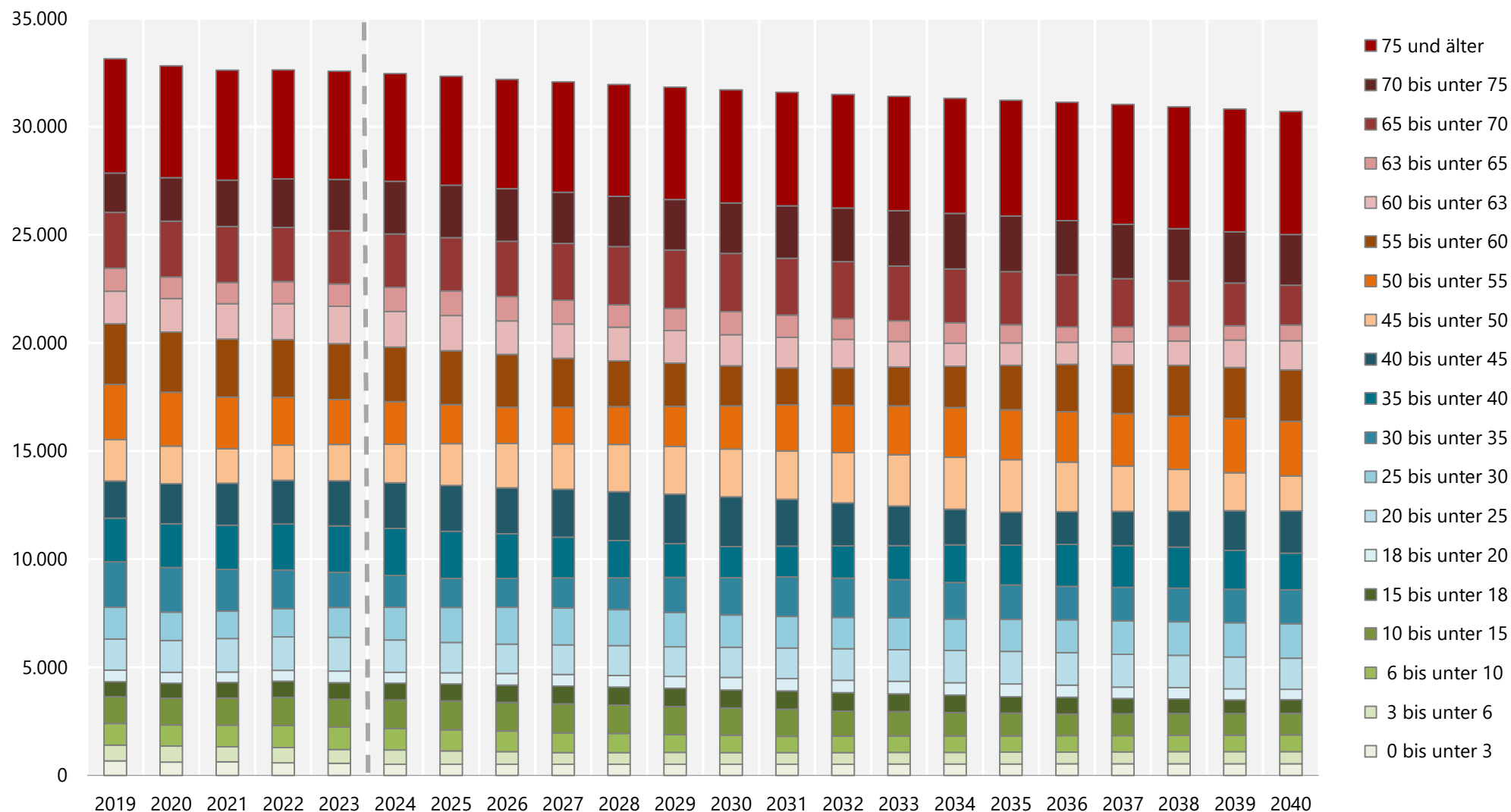
Ein weiterer zentraler Faktor ist das **Wanderungsgeschehen**. Grundsätzlich können Wanderungsgewinne eine negative natürliche Bevölkerungsentwicklung kompensieren – wie im Jahr 2022, in dem durch starke Wanderungsgewinne (u.a. im Kontext internationaler Fluchtbewegungen) in Wernigerode ein annähernder Ausgleich erreicht wurde. Für die kommenden Jahre wird jedoch davon ausgegangen, dass die Zuzugszahlen nicht ausreichen, um die natürlichen Bevölkerungsverluste dauerhaft zu kompensieren.

Zwar schafft die Entwicklung neuer **Wohnbauflächen** zusätzlichen Wohnraum, der die Wohnungssuche insbesondere für Zuziehende erleichtert und dadurch den Bevölkerungsverlust tendenziell abmildern kann. Entscheidend ist dabei jedoch, welche Bevölkerungsgruppen mit dem neu geschaffenen Angebot angesprochen werden. Die **grundsätzliche Bevölkerungsentwicklung lässt sich** jedoch auch durch die Bereitstellung von nachfragegerechtem Wohnraum **nicht umkehren**, da das zugrundeliegende Zuzugspotenzial begrenzt ist. Eine darüber hinausgehende Ausweitung neuer Bauflächen würde daher nicht automatisch zu einem Anstieg der Einwohnerzahl führen.

Vor diesem Hintergrund kann sich die Stadt Wernigerode dem **übergeordneten rückläufigen Trend** der Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Harz und im Land Sachsen-Anhalt nicht vollständig entziehen. Insbesondere dann, wenn es zur Rückwanderung oder einem Fortzug der in den letzten Jahren Zugezogenen kommt, könnte sich der Bevölkerungsverlust nochmals spürbar verschärfen.

# Bevölkerungsentwicklung (mit Hauptwohnsitz)

Stadt Wernigerode 2019 – 2040, nach Altersklassen, absolut



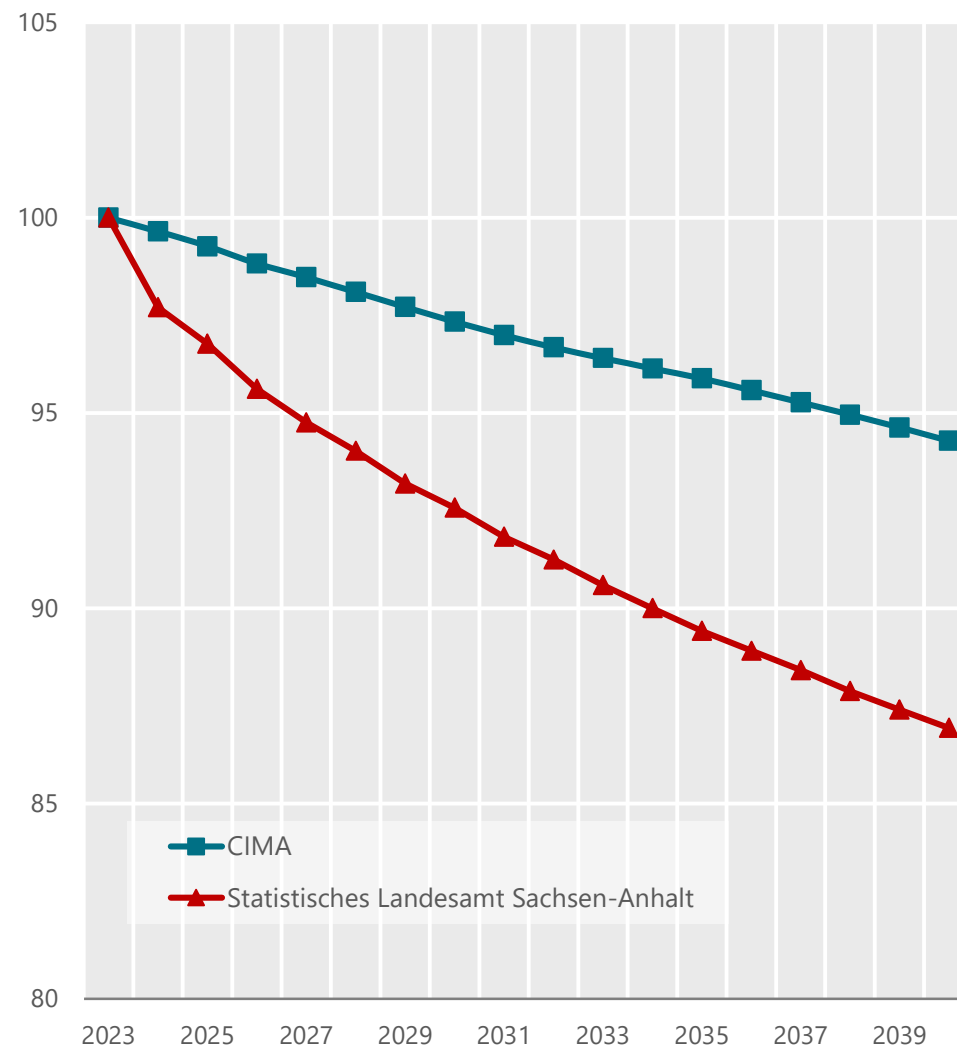
## Bevölkerungsprognosen im Vergleich

Ein Vergleich der CIMA-Bevölkerungsprognose mit der 8. Regionalisierten Prognose des Statistischen Landesamts Sachsen-Anhalt zeigt deutliche Unterschiede im Ausmaß des erwarteten Rückgangs der Einwohnerzahl bis 2040. In beiden Berechnungen wurde 2023 als Ausgangsjahr festgelegt; der Prognosezeitraum reicht jeweils bis zum Jahr 2040.

Die **Vorausberechnung des Landesamts** basiert auf Daten der amtlichen Statistik und verwendet übergeordnete Annahmen (z.B. Geburten- und Sterberate; Wanderungsbewegungen) für das gesamte Bundesland. Für die Stadt Wernigerode ergibt sich daraus ein erwarteter Bevölkerungsverlust von rund 13 %.

Demgegenüber fällt die **CIMA-Prognose** deutlich moderater aus. Sie nutzt das Einwohnermelderegister der Stadt Wernigerode als Grundlage und berücksichtigt darüber hinaus lokale Einflussfaktoren, etwa die geplante Entwicklung neuer Wohnbauflächen sowie die Analyseergebnisse zum Wanderungsverhalten und zur Wohnraumnachfrage. Auf dieser Basis wird ein Rückgang der Einwohnerzahl von lediglich knapp 6 % bis 2040 prognostiziert.

Der direkte Vergleich zeigt: Während beide Berechnungen von einer rückläufigen Bevölkerungsentwicklung ausgehen, ergibt sich aus der CIMA-Prognose ein **etwas stabileres demographisches Bild**. Dies ist vor allem auf die **Einbeziehung lokaler Potenziale** zurückzuführen, die in der Landesprognose systembedingt nicht berücksichtigt werden können.



Vergleich der Bevölkerungsprognosen für Wernigerode von CIMA und Statistischem Landesamt Sachsen-Anhalt, 2023-2040, 2023=100

Quellen: Einwohnermeldestatistik Stadt Wernigerode; CIMA-Bevölkerungsprognose für die Stadt Wernigerode, jeweils zum 31.12.; Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt; Berechnung und Darstellung CIMA IfR



## Altersstruktur zeigt Verluste bei Familien und Gewinne bei den Hochbetagten

Die Entwicklungen in den verschiedenen Altersgruppen können stark vom allgemeinen Trend abweichen. Insofern wird die zukünftige Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2040 auch in der Altersstruktur der Stadt Wernigerode deutliche Spuren hinterlassen.

Der **Alterungsprozess**, der bereits in den vergangenen Jahren sichtbar war, **setzt sich** bis 2040 **weiter fort**. Besonders deutlich wird dies bei der Altersgruppe der **Hochbetagten** (75 Jahre und älter). Diese Altersgruppe hat in der Stadt Wernigerode einen Zuwachs von 14 % zu erwarten. Hierbei handelt es sich in erster Linie um eine „Durchalterung“ der geburtenstarken Jahrgänge („Babyboomer“). Aufgrund der geringeren Besetzung der nachrückenden Jahrgänge nimmt im Gegenzug die Altersgruppe der **Ruheständler** (60 bis unter 75 Jahre) um knapp 18 % ab.

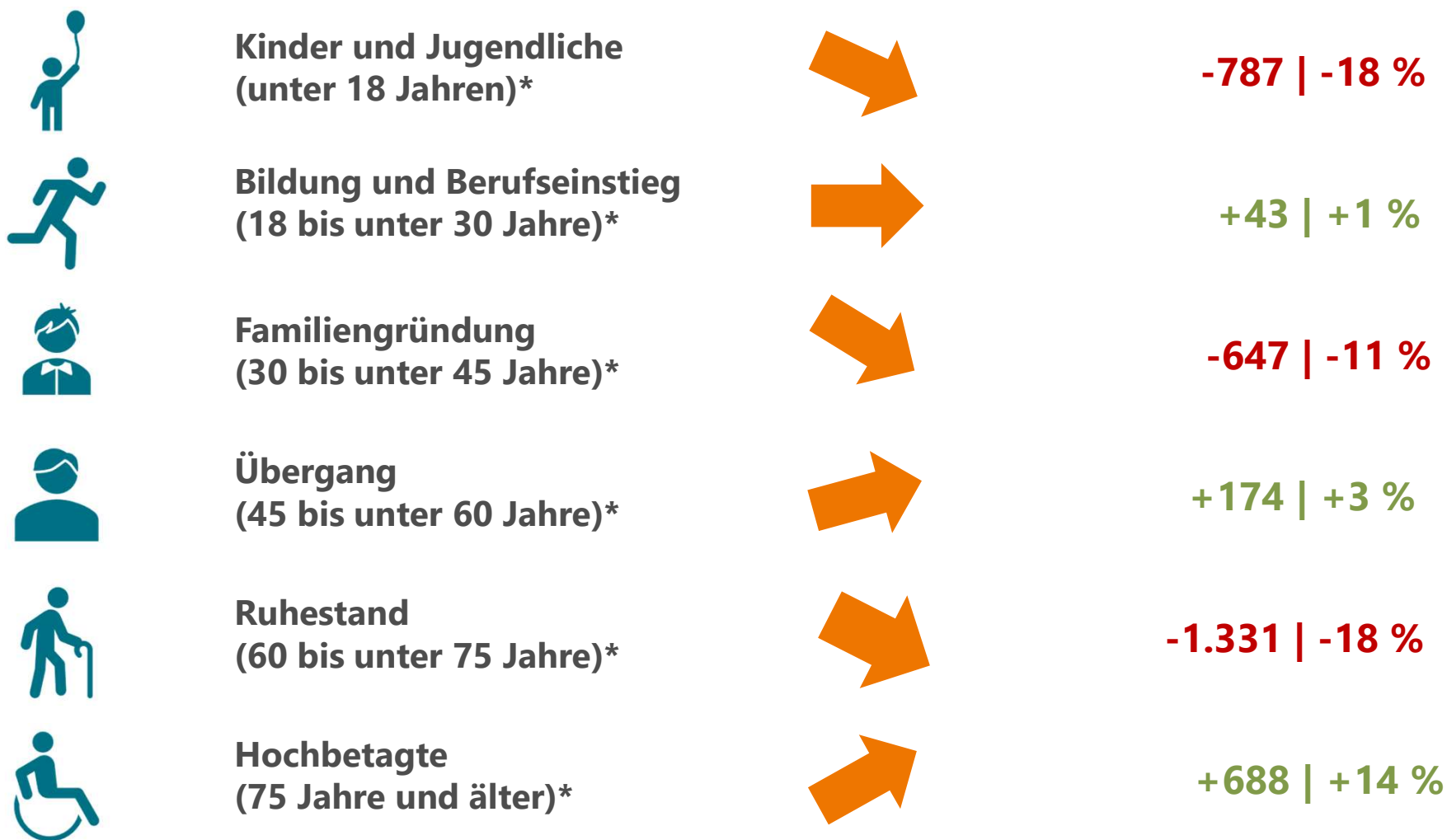
Einen leichten Zuwachs hat auch die Altersgruppe der 45 bis unter 60-Jährigen mit knapp drei Prozent zu verzeichnen.

Deutliche Verluste sind dagegen bei der Bevölkerung im Familiengründungsalter (30 bis unter 45 Jahre) zu erwarten. Ihre Zahl geht um rund elf Prozent zurück. Die schrumpfende **Elterngeneration** ist eng verbunden mit den Verlusten bei den **Kindern und Jugendlichen** unter 18 Jahren. Ihre Zahl wird bis 2040 sogar um gut 18 % sinken.

Stabil zeigt sich dagegen die Altersgruppe der **jungen Erwachsenen** von 18 bis unter 30 Jahren. Ihre Zahl könnte bis 2040 um ein Prozent steigen. Faktoren hierfür sind zum einen die Bindungswirkung der regionalen Hochschule und zum anderen die relativ günstige Altersstruktur von Zuwanderern.



## Wie verändert sich die Altersstruktur in der Stadt bis zum Jahr 2040?



\* Vereinfachend sind hier ganze Jahrgänge dargestellt.

Quelle: CIMA-Bevölkerungsprognose für die Stadt Wernigerode

## Starke räumliche Disparitäten in der Bevölkerungsentwicklung der Ortsteile

Die Stadt Wernigerode insgesamt hat eine moderat rückläufige Bevölkerungsentwicklung. Die einzelnen Ortsteile sind hiervon jedoch in deutlich unterschiedlichem Ausmaß betroffen. Vor dem Hintergrund sehr unterschiedlicher Einwohnerzahlen sind dabei neben den prozentualen Veränderungen immer auch die absoluten Werte zu berücksichtigen.

Aufgrund ihrer Größe entspricht die Entwicklung in der **Kernstadt** Wernigerode mit einem Bevölkerungsverlust von 5,8 % (ca. -1.700 Personen) im Zeitraum 2023 bis 2040 im Wesentlichen der Gesamtentwicklung. Eine Vielzahl von Bauvorhaben sowie Zuzug bremsen hier den Schrumpfungsprozess.

Der prozentual stärkste Bevölkerungsrückgang ist mit 19,7 % (ca. -100 Personen) für den Ortsteil **Schierke** zu erwarten. Damit setzt sich der Trend der vergangenen Jahre fort. Diese Entwicklung ist vor allem demographisch bedingt.

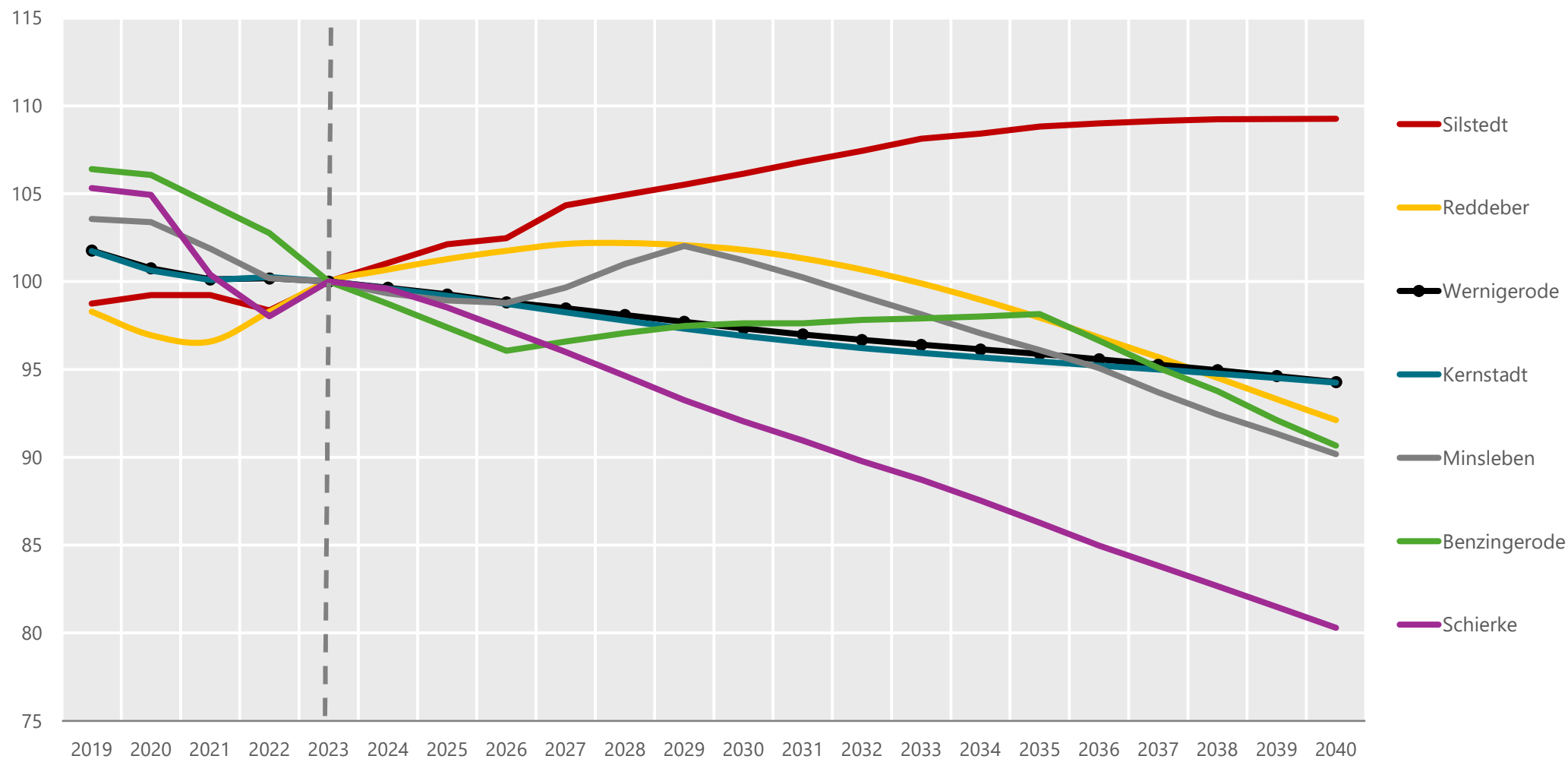
Relativ starke Bevölkerungsverluste haben auch **Minsleben** (-9,8 %, ca. -50 Personen) und **Benzingerode** (-9,3 %, ca. -85 Personen) zu erwarten. Hier war die Bevölkerungsentwicklung bereits in der Vergangenheit deutlich rückläufig. Mittelfristig wird die Entwicklung durch Zuzüge zwar gebremst jedoch reichen diese nicht aus für eine dauerhafte Stabilisierung.

Der Ortsteil **Reddeber** muss mit einem Bevölkerungsverlust von 7,9 % (ca. 65 Personen) rechnen. In den kommenden Jahren führen Zuzüge vom Familienhaushalten noch zu einem leichten Wachstum. Langfristig ist aber auch hier mit einem Rückgang zu rechnen.

Für den Ortsteil **Silstedt** ist dagegen eine deutlich abweichende Entwicklung zu erwarten. Bis 2040 wird die Bevölkerungszahl hier voraussichtlich um 9,3 % zunehmen, dies entspricht knapp 100 Personen. Diese Entwicklung ist bedingt durch ein reges Wohnungsbaugeschehen, welches sich insbesondere in dem planungsrechtlich gesicherten Baugebiet an der Börstedter Straße noch weiter fortsetzen wird. Dadurch wird insbesondere für Familien neuer Wohnraum geschaffen.

# Bevölkerungsentwicklung in den Ortsteilen

Stadt Wernigerode 2019 – 2040, 2023=100



## Moderate Verluste auch bei der Haushaltszahl

Die Zahl der Einwohner und ihre Altersstruktur haben erhebliche Auswirkungen auf die Anzahl, Größe und Zusammensetzung der Haushalte.

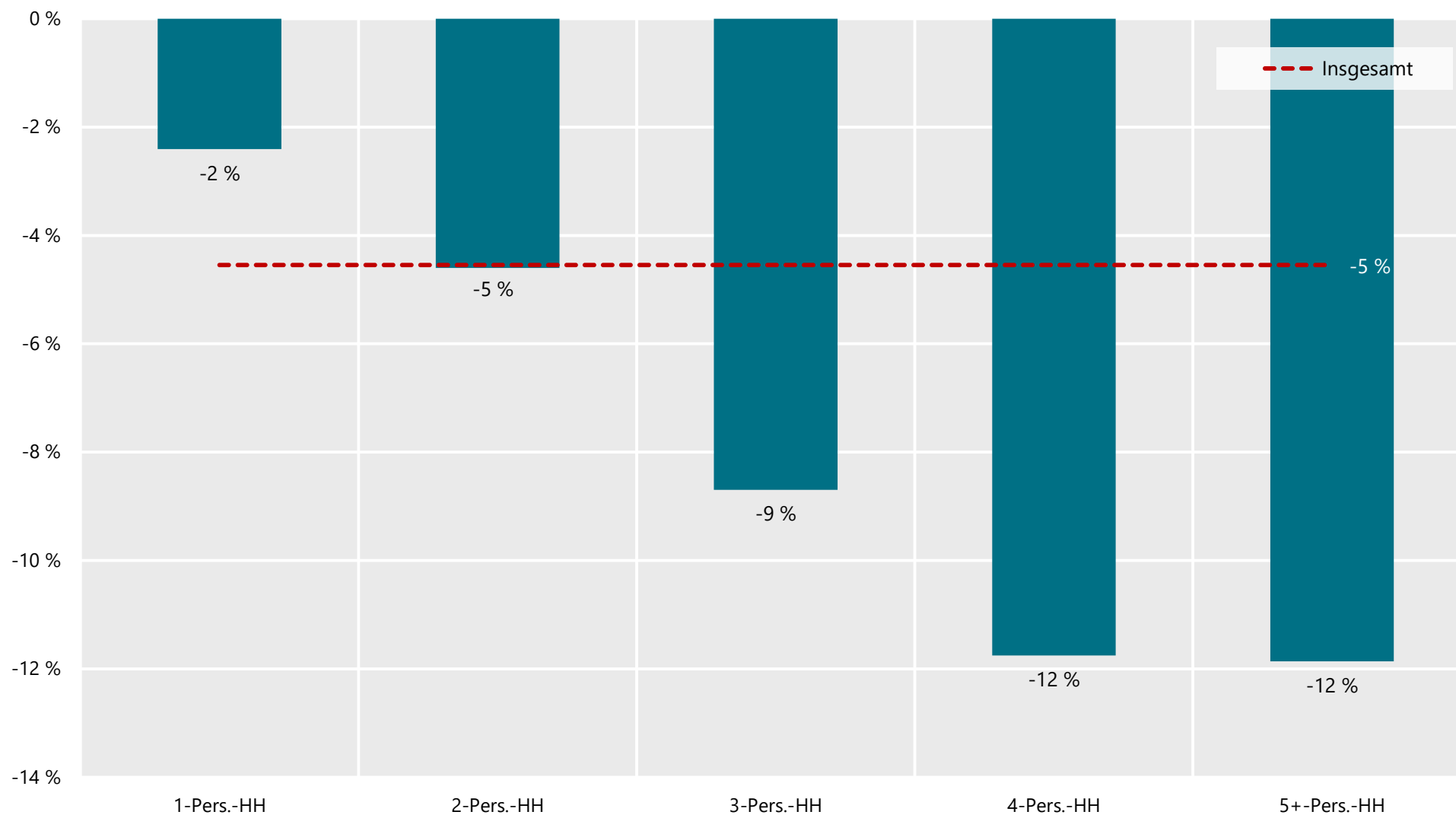
Bis zum Jahr 2040 wird die **Zahl der Haushalte** in Wernigerode langsam aber konstant um rund **4,5 %** zurückgehen. Von diesem grundsätzlichen Rückgang sind alle Haushaltsgrößenklassen betroffen. Besonders stark wird der Rückgang bei den größeren Haushalten ausfallen. Während die Zahl der Dreipersonenhaushalte um etwa 8,7 % sinkt, sind es bei den Vier- und Fünfpersonenhaushalten bereits 11,7 % bzw. 11,9 %.

Bei den Singlehaushalten fällt der Rückgang mit 2,4 % dagegen deutlich geringer aus. Bei den Zweipersonenhaushalten ist der Verlust mit 4,6 % ebenfalls eher moderat. Diese vergleichsweise günstige Entwicklung bei den kleinen Haushalten wird insbesondere durch den demographischen Wandel und die damit verbundene Verschiebung in der Altersstruktur verursacht.

Im Ergebnis wird die Zahl der **Haushalte** in Wernigerode von knapp 18.100 im Jahr 2023 auf gut **17.200 im Jahr 2040** zurückgehen. Dabei setzt sich die Verschiebung der Haushaltsstrukturen zugunsten von kleineren Haushalten weiter fort.

# Privathaushalte nach Haushaltsgröße in der Stadt Wernigerode

2023 – 2040



## Trotz aktuell hoher Marktanspannung wird quantitativer Wohnungsbedarf absehbar sinken

Um die demographische Entwicklung im Zeitverlauf besser abbilden zu können, wird der quantitative Wohnraumbedarf zu drei verschiedenen Zeitpunkten betrachtet (2030, 2035, 2040).

Der Wohnungsmarkt in Wernigerode war bislang in vielen Bereichen angespannt. Gründe dafür sind u.a. die landschaftlich attraktive Lage, eine gute Anbindung, eine stabile wirtschaftliche Entwicklung mit hohem Tourismusanteil sowie das Hochschulangebot. Diese Faktoren haben für eine anhaltend hohe Nachfrage gesorgt, die zuletzt durch die Auslandszuwanderung weiter gestiegen ist. Gleichzeitig verringert die touristische Nutzung von Wohnraum das verfügbare Angebot. Zudem fehlen in Teilen des Bestands geeignete Wohnungen – z.B. bezahlbare große Familienwohnungen.

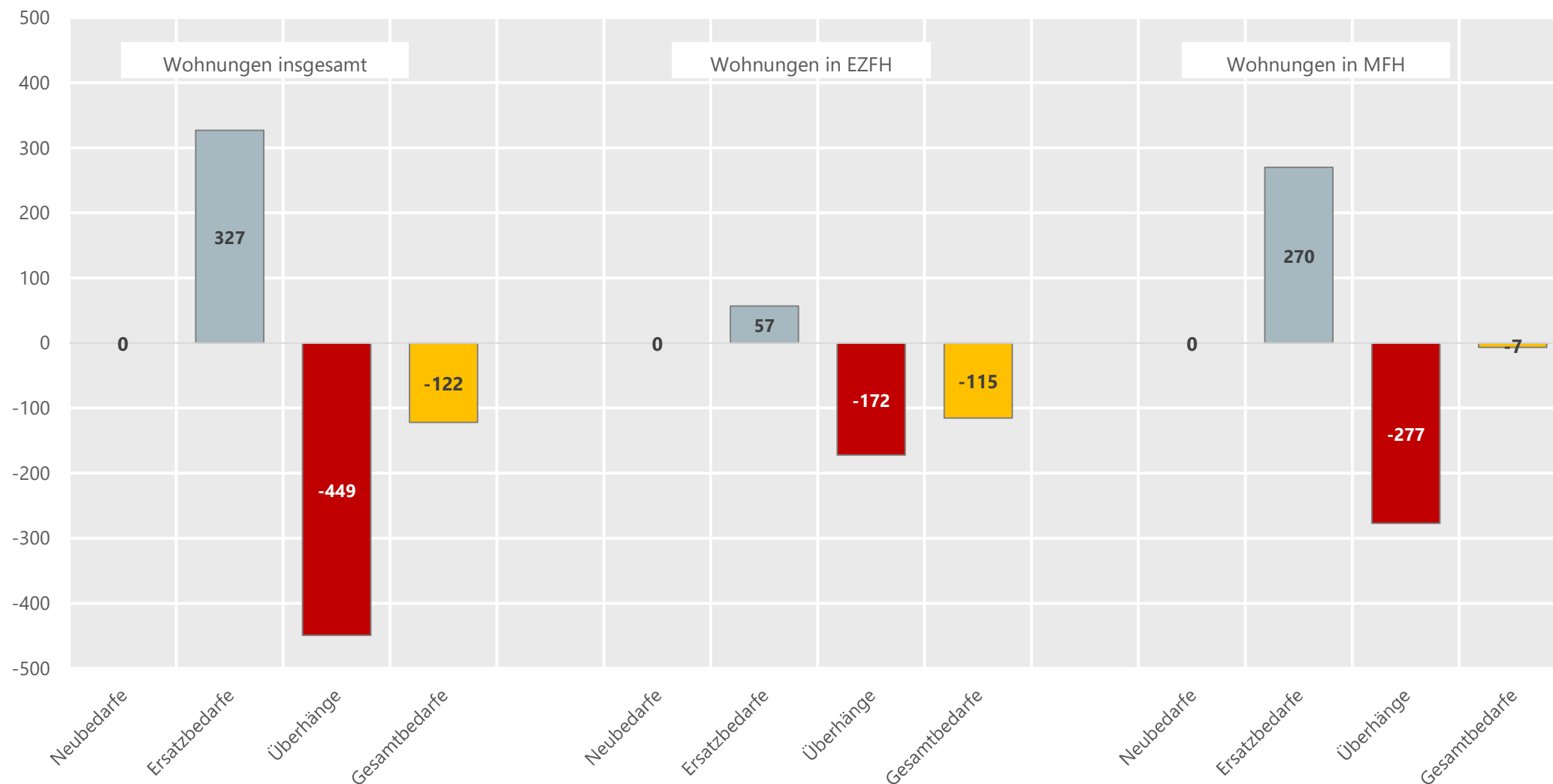
Zur Schließung dieser Lücken sollen in den kommenden Jahren mehrere **Wohnbauprojekte** realisiert werden. Die dadurch entstehende Nachfrage ist **in der Bedarfsprognose berücksichtigt**. Das geplante Bauvolumen (Stand: 10/2024, s. Anhang) ist also eingerechnet – die neuen Wohnungen selbst sind im künftigen Bestand jedoch nicht enthalten. Das bedeutet: Um die im Bericht angenommene, vergleichsweise günstige Bevölkerungsentwicklung zu erreichen, müssen die fest geplanten Projekte auch umgesetzt werden.

Es zeigt sich, dass sinkende Bevölkerungs- und Haushaltszahlen in diesem Jahrzehnt zunächst zu einem Rückgang der Wohnungsnachfrage führen werden. Bis zum Jahr 2030 ergibt sich ein **negativer Gesamtbedarf** an Wohnraum, der um 122 Wohneinheiten unter dem Wohnungsbestand liegt. Der Gesamtbedarf ist dabei die Summe aus dem (positiven) **Ersatzbedarf** von 327 Wohnungen und dem (negativen) **Überhang** von 449 Wohnungen. Ersatzbedarfe basieren auf dem zu erwartenden Wohnungsabgang, weil bei älteren Wohnungen beispielsweise eine Sanierung nicht rentabel ist bzw. der Zuschnitt oder die Lage nicht marktgängig sind. Zudem ist hier auch der Verlust von Wohnraum durch Nutzungsänderungen enthalten.

Die Entwicklung betrifft dabei insbesondere den **EZFH-Bereich**. Hier entsteht ein negativer Gesamtbedarf von rund 115 Wohneinheiten (172 Überhänge abzgl. 57 Ersatzbedarfe). Bei den MFH werden die Überhänge (277) von den Ersatzbedarfen (270) dagegen nahezu ausgeglichen, so dass der bestehende Wohnungsbestand rechnerisch ausreichend ist.



## Wohnungsbedarfe in der Stadt Wernigerode 2023-2030



Quelle: CIMA-Wohnungsbedarfsprognose für Wernigerode, jeweils zum 31.12.; Berechnung und Darstellung CIMA IfR



## Mittel- und langfristig entstehen quantitative Bedarfe nur im Geschosswohnungsbau

In der **ersten Hälfte der 2030er Jahre** ist dagegen mit einem leichten **Anstieg der Wohnungsbedarfe** zu rechnen. Insgesamt ergibt sich in diesem Zeitraum ein quantitativer Gesamtbedarf von **101 neuen Wohnungen** in Wernigerode. Dieser Bedarf ist jedoch allein auf den zunehmenden Ersatzbedarf (231 Wohnungen) zurückzuführen. Dieser wird durch die demographisch bedingten Wohnungsüberhänge von 130 Einheiten entsprechend reduziert.

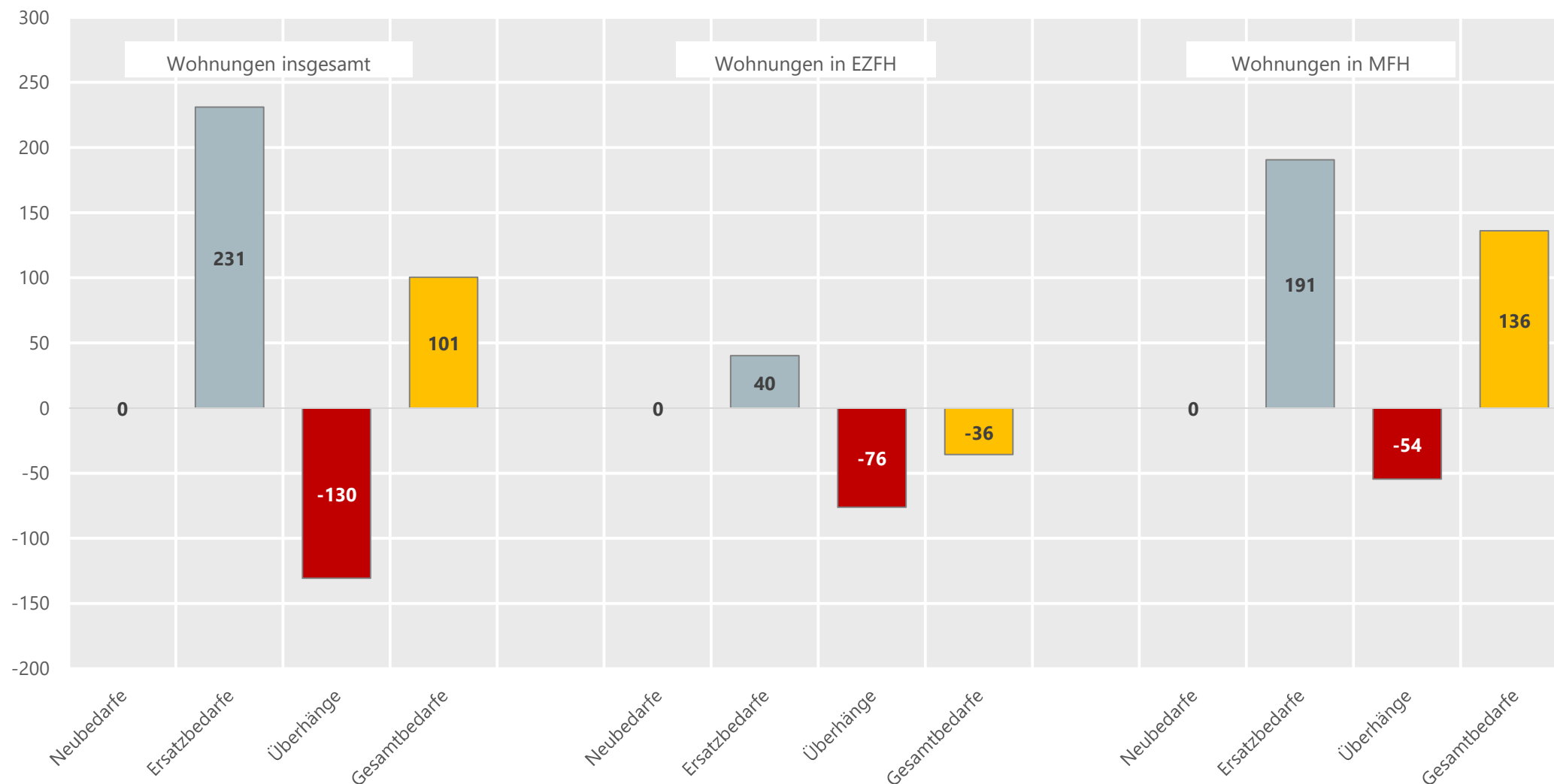
Dabei wird insbesondere die Nachfrage nach **Wohnungen in EZFH** zurückgehen. In der Folge steigen die **Überhänge** um 76 Wohneinheiten an. Da die Ersatzbedarfe (40) geringer als die Überhänge sind, ist bei den EZFH im Ergebnis ein Gesamtüberhang (-36) zu erwarten. Folglich ist der Anstieg der **Wohnungsnachfrage allein** auf die Entwicklung **im Mehrfamilienhaussegment** zurückzuführen. Insgesamt werden in diesem Zeitraum 136 Wohneinheiten in MFH benötigt (191 Ersatzbedarfe abzgl. 54 Überhänge).

Bereits in der **zweiten Hälfte der 2030er Jahre** dreht sich die Bedarfslage wieder. Der **Gesamtbedarf** fällt mit -12 Wohnungen **leicht negativ** aus. Zwar gibt es auch in diesem Zeitraum mit 229 Wohnungen hohe Ersatzbedarfe, diese werden durch die 241 Überhänge jedoch vollständig ausgeglichen.

Da die Zahl der größeren Familienhaushalte weiter sinkt, nehmen auch die **Überhänge in Ein- und Zweifamilienhäusern** weiter zu (100). Diese können durch die Ersatzbedarfe (40) nicht kompensiert werden, so dass ein Gesamtüberhang von 60 Einheiten in EZFH entsteht.

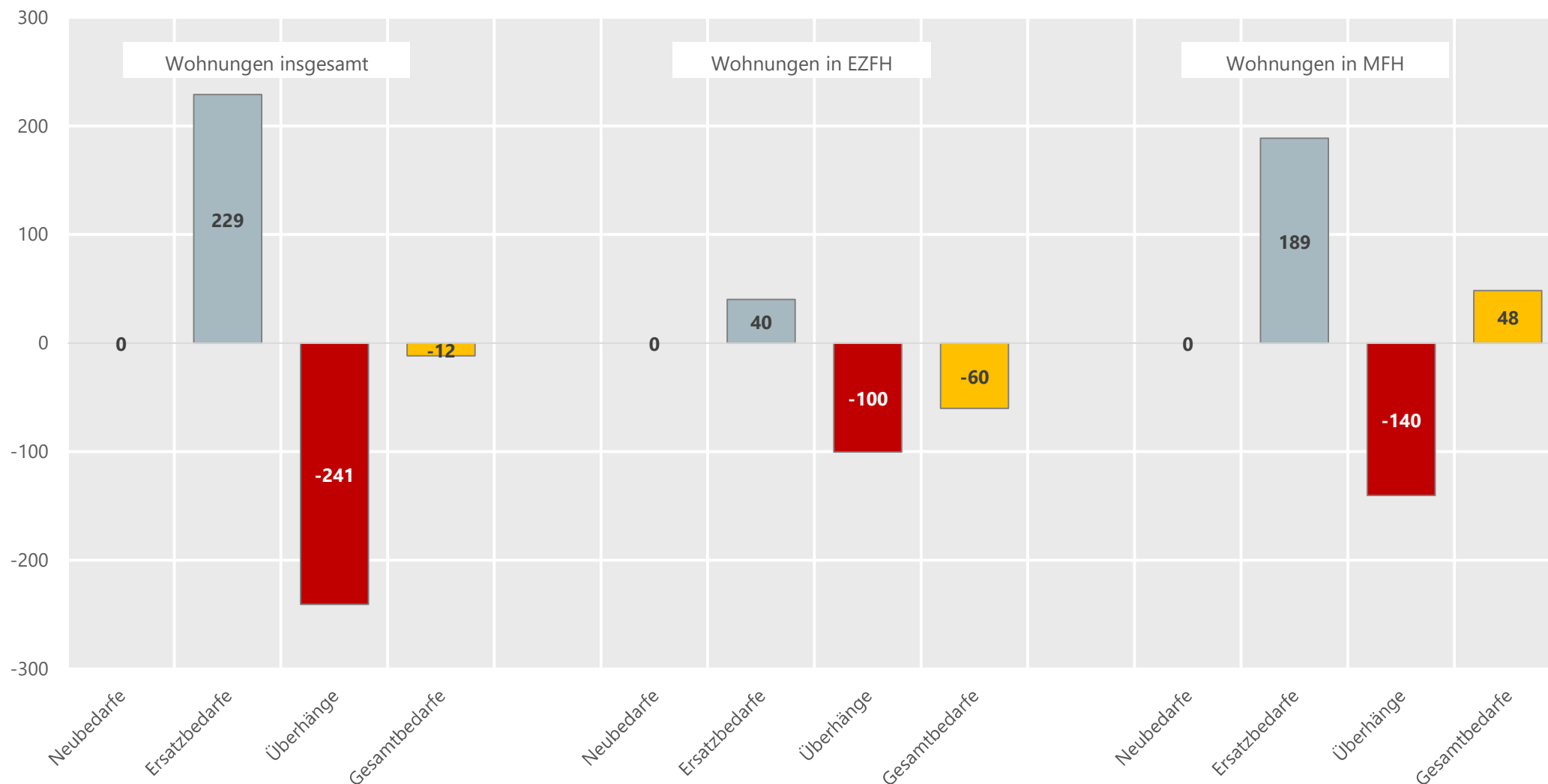
In **MFH** ist dagegen noch ein **geringer Gesamtbedarf** von 48 Wohnungen zu erwarten. Er setzt sich zusammen, aus einem Ersatzbedarf von 189 Wohnungen und einem Überhang von 140 Wohnungen.

# Wohnungsbedarfe in der Stadt Wernigerode 2030-2035



Quelle: CIMA-Wohnungsbedarfsprognose für Wernigerode, jeweils zum 31.12.; Berechnung und Darstellung CIMA IfR

# Wohnungsbedarfe in der Stadt Wernigerode 2035-2040



Quelle: CIMA-Wohnungsbedarfsprognose für Wernigerode, jeweils zum 31.12.; Berechnung und Darstellung CIMA IfR

## Wohnraumbedarfe von jungen Menschen und Familien

Mit der Veränderung der Haushaltszahl und Haushaltsstrukturen geht auch eine **Veränderung der Nachfragestrukturen** von Wohnraum einher. Bei der Interpretation der Wohnraumbedarfe muss daher die Altersstruktur der Haushalte berücksichtigt werden.

Die Nachfrage der Zielgruppe in der **Lebensphase Bildung und Berufseinstieg** bleibt in Wernigerode auf einem konstanten Niveau. Junge Erwachsene (18 bis unter 30 Jahre) wohnen zunächst entweder allein oder sie teilen sich eine **Mietwohnung**. Im Fokus stehen vor allem **kleine, kostengünstige und zentrale Wohnungen im Geschosswohnungsbau**, die eine gute Erreichbarkeit von Ausbildungsstätten oder Studienplätzen garantieren. Aufgrund dieser Fokussierung konkurrieren junge Erwachsene häufig mit touristischen Nutzungen von Wohnraum – für beide ist etwa die Altstadt oder der gefragte Stadtteil Hasserode ein attraktiver Standort. In dieser Phase dominieren Ein- und Zweipersonenhaushalte. Ist die Ausbildungsphase vorüber und der Einstieg in den Job geschafft, werden allerdings auch vermehrt hochwertigere Wohnungen nachgefragt. Aber auch **Eigenheime gewinnen an Attraktivität**, sofern sie eine gute Erreichbarkeit von Arbeitsplatzzentren erlauben.

In der Zielgruppe der **Familien** rücken durch die höhere Kaufkraft und die steigende Zahl an Haushaltsmitgliedern **größere Wohnungen** mit drei bis fünf Zimmern in den Fokus. Dabei werden sowohl Wohnungen im **Eigenheim** als auch in **Mehrfamilienhäusern** nachgefragt, die entweder zum Kauf oder zur Miete angeboten werden. In Wernigerode lässt sich diese Zielgruppe häufig in den Randlagen der Kernstadt sowie in den Ortsteilen Benzingerode, Minsleben, Reddeber und Silstedt nieder. Aktuell scheint diese Zielgruppe häufiger von einem fehlenden adäquaten Wohnraumangebot betroffen zu sein, da der Wohnungsbestand in Wernigerode stark durch mittelgroße Wohnungen geprägt ist. Dadurch lebt ein vergleichsweise hoher Anteil an größeren Haushalten in Wohnungen, die maximal 79 qm groß sind. Perspektivisch sind in Wernigerode aufgrund des demographischen Wandels und der damit verbundenen Verschiebungen in der Altersstruktur jedoch deutliche Rückgänge bei den größeren Familienhaushalten zu erwarten.

## Wohnraumbedarfe von Senioren

In den Zielgruppen **Ruhestand und Hochbetagte** werden grundsätzlich **kleinere Wohnungen** zur Miete oder zum Eigentumserwerb für höchstens zwei Personen nachgefragt. Im Hinblick auf das steigende Alter sollten Wohnungen sich möglichst in integrierter Lage befinden und eine altersgerechte bzw. barrierefreie Ausstattung aufweisen. Da sowohl die Kernstadt als auch die Ortsteile einen recht hohen Anteil von Personen ab 65 Jahren aufweisen, sollten entsprechende Wohnraumangebote an verschiedenen Standorten etabliert werden. Da sich die Altersgruppen der 60- bis unter 75-Jährigen und der 75-Jährigen und Älteren jedoch gegenläufig entwickeln (vgl. S. 55), ist in Wernigerode perspektivisch jedoch mit einer eher stabilen Nachfrage zu rechnen.

Aus anderen Regionen ist bekannt, dass ältere Haushalte oftmals in Wohnungen leben, die eigentlich zu groß für sie sind. Dieses Phänomen wird **Remanenzeffekt** genannt. Es bezieht sich darauf, dass kleine Haushalte trotz sich wandelnder Bedürfnisse und zunehmend ungeeigneter Wohnverhältnisse weiterhin in ihrem langjährigen Wohnraum verbleiben, sei es aus eigener Wahl oder aufgrund äußerer Zwänge des Marktes.

Insbesondere ältere Menschen, die nach dem Auszug ihrer Kinder nicht bereit oder in der Lage sind, ihr vertrautes Umfeld zu verlassen, sind hiervon betroffen. In der Stadt Wernigerode ist dieser Effekt allerdings bisher kaum festzustellen. Hier bewohnen Seniorenhaushalte überdurchschnittlich häufig kleine bis mittelgroße Wohnungen. Mit der zunehmenden Alterung der derzeitigen Bewohner größerer Wohnungen wird die demographische Entwicklung aber dazu führen, dass dieses Phänomen auch in Wernigerode perspektivisch verstärkt auftritt.

## Fazit: Druck am Wohnungsmarkt wird perspektivisch deutlich abnehmen

Die **demographische Entwicklung** wird erheblichen Einfluss auf die zukünftigen Wohnraumbedarfe in Wernigerode haben. Die derzeit hohe Nachfrage wird perspektivisch zurückgehen, da die Zahl der Haushalte, die Wohnraum benötigen, abnimmt. Zwar unterscheiden sich die Entwicklungen je nach Haushaltgröße, eine grundsätzliche Veränderung der Haushaltsstruktur geht damit jedoch nicht einher. Kleine Haushalte werden auch künftig den größten Teil der Wohnungsnachfrage in Wernigerode stellen.

Der rückläufige Trend bei Bevölkerung und Haushalten führt zu einem **sinkenden quantitativem Wohnraumbedarf**. Dies darf jedoch nicht als Argument verstanden werden, die Wohnbautätigkeit grundsätzlich einzustellen. Vielmehr ist die im Vergleich zur Landesprognose günstigere Bevölkerungsentwicklung maßgeblich daran geknüpft, dass die **bereits geplanten Wohnbauprojekte** tatsächlich **umgesetzt** werden.

Ein darüber **hinausgehender Wohnungsneubau** ist hingegen **sorgfältig zu prüfen** und sollte nur in einem schrittweisen Verfahren erfolgen. Angesichts des begrenzten Zuzugspotenzials würde eine weitergehende Ausweitung des Wohnungsangebots nicht zu einer Verbesserung der demographischen Entwicklung beitragen. Der zugrunde liegende Bevölkerungstrend lässt sich durch zusätzlichen Wohnungsbau nicht umkehren.

Gleichzeitig bestehen weiterhin **qualitative Wohnraumbedarfe**. Gemeint ist die Nachfrage nach Wohnungen, die aufgrund von Mängeln im lokalen Bestand – etwa unpassende Grundrisse, unzureichender energetischer Zustand oder fehlende Barrierefreiheit – nicht gedeckt werden kann. Auch in insgesamt entspannten Wohnungsmärkten resultiert daraus ein gezielter baulicher Handlungsbedarf. Diese Bedarfe lassen sich allerdings nur schwer exakt beziffern, da hierfür eine detaillierte Erhebung der Wohnraumqualitäten in Wernigerode notwendig wäre.



## Handlungsempfehlungen und Maßnahmen





## Stärken des Wohnungsmarktes in Wernigerode

- Vielfältiges Wohnungsangebot mit einem hohen Anteil von Wohnungen im Geschosswohnungsbau → wichtiger Baustein, um steigendem Anteil kleiner Haushalte ausreichend Wohnraum zu bieten.
- Wachsendes Angebot im Bereich des familiene geeigneten Wohnens.
- Moderate Leerstandsentwicklung trotz konstantem Neubau spricht für eine geringe strukturelle Leerstandsproblematik und ermöglicht funktionierende Umzugsketten → Neubau ist Ausdruck echter Nachfrage.
- Als „Aushängeschild“ des Harzes ist Wernigerode ein attraktiver Wohnstandort und zieht insbesondere Ruhestandswanderer an → Abschwächung des Bevölkerungsverlustes.
- Sanierungen in der Nachwendezeit haben die Wohnqualität vielerorts erhöht.
- Starke Position von kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen ermöglicht soziale Steuerung im Wohnungsmarkt.
- Insbesondere im Plattenbau sind bei rückläufiger Nachfrage Rückbaupotenziale vorhanden.





## Schwächen des Wohnungsmarktes in Wernigerode

- Hohe touristische Nachfrage nach Unterkünften führt zur Umwandlung von Dauerwohnraum in Ferienwohnungen und Preissteigerungen → erschwert die Wohnungssuche für Mieter, die in Wernigerode den Großteil der Haushalte ausmachen.
- Aktueller Wohnungsbestand noch sehr durch DDR-Wohnungsbau geprägt → Mangel an größeren, familiengeeigneten Wohnungen.
- Steigende Miet- und Kaufpreise erschweren Zugang zu angemessenem Wohnraum, insbesondere für einkommensschwache Haushalte.
- Aktuelles Wohnungsangebot ist nicht hinreichend auf alternde Bevölkerung ausgerichtet.
- Weiterhin erheblicher Sanierungsbedarf im Nachkriegsbau, teilweise aber auch in Beständen der Nachwendezeit.
- Rückläufige Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung führt zu geringerer Nachfrage im Wohnungsmarkt.



## Entwicklungspotenziale für den Wohnungsmarkt Wernigerode

- Aktuell gute Nachfrage und geringe Leerstandsquote ermöglichen qualitativ ergänzenden Wohnungsneubau (z. B. familiengeeigneter Wohnraum, altersgerechtes Wohnen).
- Durch Entwicklung altersgerechter, barrierearmer Wohnungen kann Wernigerode seine Attraktivität für Ruhestandwanderer weiter ausbauen.
- Investitionen in die bestehende Bausubstanz (auch im historischen Bestand) erhöhen langfristig die Wohnqualität und Energieeffizienz – insbesondere bei kluger Fördermittelnutzung.
- Durch gezielte Maßnahmen zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums können sozial gemischte Quartiere gestärkt werden.
- Die relativ hohe Zahl mittelgroßer Wohnungen kann bei Bedarf durch Umnutzung oder Umbau an veränderte Wohnbedürfnisse angepasst werden. Hier bietet insbesondere der Plattenbau große Potenziale.
- Die Kombination aus urbanem Leben, Nähe zur Natur und touristischer Infrastruktur bietet grundsätzlich ein gutes Fundament für die zukünftige Entwicklung einer attraktiven Wohnlage mit hoher Lebensqualität.



## Entwicklungshemmnisse für den Wohnungsmarkt Wernigerode

- Langfristig sinkende Einwohner- und Haushaltszahlen können die Wirtschaftlichkeit auch von erforderlichen Neubauprojekten oder Bestandssanierungen infrage stellen.
- Steigende Miet- und Kaufpreise sind eine Belastung für einkommensschwache Haushalte und erhöhen die Gefahr einer sozialen Segregation.
- Zweckentfremdung von Wohnraum durch Kurzzeitvermietung schränkt das tatsächliche Wohnangebot für Einheimische ein – insbesondere in zentralen Lagen.
- Sinnvolle Umbau- und Sanierungsprojekte im Bestand können durch Auflagen (Denkmalschutz, Brandschutz) ggf. nicht realisiert werden.
- Hohe Baukosten erschweren Neubau und Sanierung – insbesondere bei gleichzeitigem Anspruch an bezahlbares Wohnen.
- Eingeschränkte Flächenverfügbarkeit durch die spezifische Lage Wernigerodes kann zu Flächennutzungskonflikten führen.
- Lange Pendlerwege im Harz reduzieren die Attraktivität des Wohnstandortes bei Gewerbeentwicklungen im regionalen Umfeld.



## Entwicklungsziele für die Wohnraumentwicklung in Wernigerode

Die vorangegangene SWOT-Analyse hat zentrale Stärken und Schwächen im Wohnungsbestand sowie zentrale Herausforderungen und Potenziale im Hinblick auf zukünftige wohnungsmarktspezifische Entwicklungen in Wernigerode offengelegt. Deutlich wird: Eine aktive, vorausschauende Wohnraumpolitik ist notwendig, um die Stadt als attraktiven, vielfältigen und sozial ausgewogenen Wohnstandort weiterzuentwickeln – sowohl im Kernstadtgebiet als auch in den Ortsteilen.

Aufbauend auf den Erkenntnissen aus der Analyse werden im nächsten Schritt konkrete Entwicklungsziele formuliert, die als strategischer Orientierungsrahmen für die wohnungspolitischen Maßnahmen der kommenden Jahre dienen. Sie sollen helfen, den vorhandenen Wohnungsbestand zu stabilisieren, bestehende Nutzungskonflikte – insbesondere zwischen Tourismus und Dauerwohnen – zu entschärfen und neue Bedarfe rechtzeitig zu erkennen und zu bedienen.

Die folgenden fünf Entwicklungsziele bilden den strukturellen Rahmen für das Wohnraumbedarfskonzept der Stadt Wernigerode:

1. Bedarfsgerechte Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes
2. Zukünftigen Leerstand vermeiden
3. Bezahlbaren Wohnraum langfristig sichern – Gleichgewicht zwischen Tourismus und Wohnen erhalten
4. Bedarfsorientierte Weiterentwicklung der Wohnqualität in den Ortsteilen
5. Die nächste Sanierungswelle nutzen – Nachhaltigkeit konsequent mitdenken

Diese Ziele werden auf den folgenden Seiten konkretisiert und mit geeigneten Maßnahmen unterlegt, die sowohl auf planerischer, steuernder als auch kooperativer Ebene greifen können.



## Ziel 1: Bedarfsgerechte Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes

Die Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes erfolgt durch Bestandsentwicklung und **qualitativ ergänzenden (Ersatz-) Neubau**. Dabei werden Wohnungen mit solchen Ausstattungsmerkmalen und Eigenschaften geschaffen, bei denen die Wohnungsnachfrage auf ein unzureichendes Angebot trifft. Der **Wohnraum soll sich der Demographie anpassen**. Sofern dafür Neubau erforderlich ist, gilt es, konsequent im Sinne der Strategie „**Innen vor Außen**“ zu agieren und auf eine angemessene bauliche Dichte zu achten bzw. behutsam nachzuverdichten.

Insbesondere ist die **Schaffung altersgerechter und barrierearmer Wohnungen in zentralen Lagen von großer Bedeutung**, um den sich ändernden Anforderungen gerecht zu werden. Dies kann sowohl durch Neu- als auch durch Umbau geschehen. Dabei geht es nicht um die Schaffung von exklusivem „Spezialwohnraum“ für ältere Menschen, sondern um ein Wohnangebot, dass für alle Generationen nutzbar ist. Denkbar sind dabei auch neue Wohnformen, wie etwa Gemeinschaftswohnprojekte, Mehrgenerationenwohnen oder Clusterwohnungen (mehrere private Wohneinheiten gruppieren sich um Gemeinschaftsräume). Dadurch wird auch ein wichtiger Beitrag für den sozialen Zusammenhalt geleistet.

Gleichzeitig sollte aber auch das Familienwohnen weiterhin eine ausreichende Grundlage in der Stadt Wernigerode finden. Familien mit ihren langfristigen Wohnstandortentscheidungen sind Anker der Wohnungsmarktentwicklung, sofern sie vor Ort entsprechend zugeschnittene und bezahlbare Wohnungsangebote finden. **Familienwohnen in integrierten Lagen** ist daher ausreichend zu erhalten.

Anreize hierfür lassen sich sowohl in Eigenheimen als auch in dem in Wernigerode dominierenden Geschosswohnungsbau setzen. Dadurch wird auch der Heterogenität von Familien hinsichtlich Haushaltsstrukturen, Lebensstile und Einkommensniveau Rechnung getragen. Wenn barrierearme und bezahlbare Wohnungen für ältere Menschen angeboten werden, kann dies zudem auch den zukünftig an Bedeutung gewinnenden Generationenwechsel im Eigenheim forcieren.



## Ziel 1: Bedarfsgerechte Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes

### Maßnahmen zur Zielerreichung:

- **Wohnraummonitoring:** Weiterführung und ggf. auch Ausbau des bereits bestehenden Wohnraummonitoring. Dabei sollte nach Möglichkeit auch erfasst werden, welche Wohnungstypen nicht mehr nachgefragt werden. In diesem Rahmen könnte auch die gemeindeübergreifende Abstimmung und Vernetzung vorangetrieben werden, um Bedarfe ggf. gebündelt umzusetzen. Dabei gilt es zunächst, die Grundlagen für künftige Synergien zu schaffen (z.B. durch gemeinsame Standards oder sogar Datenerhebung).
- **Wohnungsmarkt gemeinsam gestalten:** In ihren Planungs- und Investitionsentscheidungen müssen die Wohnungsmarktakteure insbesondere die mittel- bis langfristigen Bedarfe (10-15 Jahre) in den Blick nehmen. Dafür sollten die verschiedenen Akteure (z.B. Wohnungsunternehmen und -genossenschaften, Haus & Grund, Mieterbund, regionale Banken und Kreditunternehmen) über einen regelmäßigen Austausch in die Wohnungsmarktentwicklung einbezogen werden. Denkbar wäre ein einmal jährlich stattfindender „Runder Tisch“.
- **Wirkungsvolle Kommunikation:** Im Umgang mit den Akteuren sollte die Stadt Wernigerode ihre Wohnungsbauziele stets deutlich formulieren. Dazu sollte die Stadt Wernigerode eine klare Kommunikationsstrategie verfolgen. Um Grenzen der Wohnungsmarktentwicklung aufzuzeigen, können in diesem Rahmen auch die Auswirkungen von Siedlungsentwicklung und demographischem Wandel auf Auslastung und Kosten von Infrastrukturen in die kommunikative Strategie aufgenommen werden (vgl. Rohr-Zänker & Müller, 2010).





## Ziel 1: Bedarfsgerechte Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes

- **Förderung von Umbau statt Neubau:** Schaffung größerer Familienwohnungen im Geschosswohnungsbau durch Zusammenlegung kleinerer oder mittelgroßer Wohnungen, z.B. in Großwohnsiedlungen. Unterstützung von Käufern bei Erwerb und Sanierung älterer Wohngebäude z.B. durch „Jung kauft Alt“-Programme. Solche Programme setzen nicht nur Anreize durch Zuschüsse, sie schaffen auch Klarheit und Planungsgrundlagen durch die Subventionierung von Gebäudegutachten, in denen bauliche und energetische Handlungsbedarfe sowie der Objektwert ermittelt werden. Begleitend könnten Eigentümer auch durch Informationen unterstützt werden, z.B. mit einer Broschüre zum Thema Umbau, in der Beispiele von gelungenen Projekten in der Region vorgestellt werden. Bei Überhängen Förderung des Rückbaus von nicht mehr benötigten Flächen.
- **Programme für altersgerechtes und barrierearmes Wohnen:** Förderung von barrierefreiem Umbau, ggf. auch Entwicklung kleinerer Mehrgenerationenhäuser mit Service-Angeboten. Das "Aufzugsprogramm" des Landes Sachsen-Anhalt hilft den Wohnungsbestand für eine älter werdende Bewohnerschaft nutzbar zu halten. Bei Neubauvorhaben ist grundsätzlich darauf zu achten, dass Wohngebäude, Wohnungen und Wohnumfeld barrierearm gestaltet werden.
- **Neuen Wohnformen Platz machen:** Interessierte Akteure mithilfe von Instrumenten der Stadtplanung in der Beschaffung von Bauland, Netzwerkbildung o. Ä. helfen. Hierzu gehört etwa die Bereitstellung und Priorisierung geeigneter Flächen in Flächennutzungs- oder Bebauungsplänen sowie die zielgerichtete Konzeptvergabe städtischer Grundstücke. Denkbar wäre aber auch die Gründung oder Moderation eines Forums für alternative Wohnformen zur Vernetzung von Interessenten, Initiativen, Investoren und ggf. Wohnungsunternehmen.



## Ziel 2: Zukünftigen Leerstand vermeiden

In den letzten Jahren hat sich der Wohnungsbestand kontinuierlich weiterentwickelt. Davon hat sowohl das Wohnungsangebot im Geschosswohnungsbau als auch im Ein- und Zweifamilienhausbereich profitiert.

Zukünftig muss sich die Stadt Wernigerode aber auf eine rückläufige Wohnungsnachfrage einstellen. Aufgrund der langen Nutzungsdauer von Wohnimmobilien ist es daher schon jetzt geboten, sich auf einen konsolidierenden Übergang vorzubereiten. Ziel ist daher ein **strategisches Gegensteuern statt passivem Beobachten**.

Der **zukünftige Bedarf** in der Stadt Wernigerode ist vor allem **durch Ersatzbedarfe charakterisiert**. Das heißt im Ergebnis, dass spätestens ab der zweiten Hälfte der 2030er-Jahre maximal so viel Neubau erfolgen darf, wie durch Abgang von nicht mehr marktgängigem Wohnraum an gleicher oder anderer Stelle bzw. durch Umnutzung von Wohnungen verloren geht. Die Erfassung des Rückbaus ist jedoch schwierig. Gleichzeitig ergeben sich durch Ersatzneubau Chancen zur gezielten Ortsbildreparatur und Revitalisierung bestehender Wohnquartiere.

Eine vorausschauende Wohnraumpolitik soll deshalb den Fokus auf Qualität statt Quantität legen. Dabei gilt es, strukturell problematische Leerstände frühzeitig zu identifizieren, wohnungspolitisch relevante Entwicklungen regelmäßig zu beobachten und mit geeigneten Instrumenten gegenzusteuern. Ziel ist es, Wohnungsüberhänge zu vermeiden, die Wohnungsstruktur im Bestand behutsam zu transformieren und eine nachhaltige Auslastung der vorhandenen Infrastruktur zu sichern. In diesem Zusammenhang sollte auch geprüft werden, inwieweit durch Umnutzung, Rückbau oder Zusammenlegung von Wohnungen funktionale und städtebauliche Verbesserungen erzielt werden können.



## Ziel 2: Zukünftigen Leerstand vermeiden

### Maßnahmen zur Zielerreichung:

- **Fokus auf Baulücken:** Sofern Neubau erforderlich ist, sollte dieser innerhalb der bestehenden Siedlungsfläche realisiert werden. Um Baulücken gezielt zu aktivieren, ist ein entsprechender Ausbau des Baulandkatasters denkbar.
- **Klare Kommunikation:** Um Überkapazitäten zu vermeiden, bedarf es klarer Kommunikation, dass nur noch passgenauer Wohnungsneubau erfolgen soll, wenn z.B. Qualitäten oder Wohnungstypen fehlen. Die Stadt kann durch Aufklärungsarbeit für eine passgenaue Verteilung von Wohnraum sorgen und die Akteure für das Thema sensibilisieren (vgl. Paar, 2020).
- **Dialog mit Eigentümern im Vorfeld von Leerständen:** Start eines Dialogprozesses insbesondere mit Einzeleigentümer und privaten Eigentümern kleinerer Bestände. Abklärung von Erbfällen und den damit verbundenen Plänen. Frühzeitiges Aufzeigen von alternativen Nutzungsmöglichkeiten zur Aktivierung der Akteure.
- **Nachnutzungskonzepte für absehbare Leerstände:** Sofern Gebäude oder Gebiete von Leerstand bedroht sind, sollten möglichst frühzeitig Gegenmaßnahmen entwickelt werden. Diese können von Umbau/Sanierung, über Umwidmung bis zum Rückbau reichen. Auch in Eigenheimen können durch Teilung, Ergänzung oder Neustrukturierung der Grundrisse Wohnkonzepte z. B. für Senioren, Mehrgenerationenwohnen oder flexible Clusterwohnungen umgesetzt werden (vgl. Beyeler, 2017).
- **Abrissförderung mit Konzept:** Bei steigenden Überhängen ist Verfall durch gezielten Rückbau mit anschließender Begrünung oder temporärer Nutzung zu vermeiden. Ggf. kann auch ein kommunaler Zwischenerwerb von Liegenschaften helfen, Entwicklungsblockaden zu lösen und einer vermarktungsfähigen Neuordnung zuzuführen (wie z.B. in Pöbneck, Thüringen, vgl. BBSR, 2020).



## Ziel 3: Bezahlbaren Wohnraum langfristig sichern – Gleichgewicht zwischen Tourismus und Wohnen erhalten

Steigende Kaufpreise und Mieten sowie ein sinkender Anteil an günstigen Mietangeboten zeigen, dass **bezahlbares Wohnen trotz rückläufiger Bevölkerungszahlen** auch für die Stadt Wernigerode **ein zentrales Thema** ist. Dies hat auch Auswirkungen auf den Mietwohnungsmarkt. Gerade bei hoher Wohnungsnachfrage kommen einkommensschwächere Haushalte bei der Versorgung mit angemessenem Wohnraum häufig nicht zum Zuge, weil Haushalte mit besserer Bonität bevorzugt werden. Zusätzlich haben Vermieter in Wernigerode immer noch die Option der Umwandlung von Mietwohnraum in Ferienwohnungen. Ziel sollte daher sein, dass **Wohnen nicht durch Tourismus verdrängt werden darf**. Gleichzeitig ist zu berücksichtigen, dass der Tourismus teilweise auch Infrastrukturen für die Bevölkerung sichert (z.B. Einzelhandel, Mobilität, Gastronomie, Freizeit).

Dennoch ist der Wohnungsmarkt in Wernigerode im Hinblick auf Bezahlbarkeit grundsätzlich bereits gut aufgestellt. Ein hoher Anteil der Geschosswohnungen wird von dem kommunalen Wohnungsunternehmen GWW sowie von Wohnungsgenossenschaften gehalten.

Beide Vermietertypen sind sozial orientierte Akteure. Aufgrund des stark durch Plattenbau geprägten Wohnungsbestands kommt es dadurch allerdings auch zu Konzentrationserscheinungen in bestimmten Wohnlagen.

Allerdings können nicht alle Haushalte mit niedrigem Einkommen auf diesem Wege mit angemessenem Wohnraum versorgt werden. Haushalte mit besonders geringem Einkommen erhalten vor allem dann eine geeignete Wohnung, wenn sie mittels eines Wohnberechtigungsscheins eine sozial gebundene Wohnung beziehen können. Auch wenn hierzu keine konkreten Zahlen für Wernigerode vorliegen, ist davon auszugehen, dass die Zahl der Sozialwohnungen entsprechend dem Bundestrend rückläufig ist. Ziel sollte daher sein, den aktuellen **Bestand der Sozialwohnungen** mindestens zu **halten**, wenn möglich sogar auszubauen.

## Ziel 3: Bezahlbaren Wohnraum langfristig sichern – Gleichgewicht zwischen Tourismus und Wohnen erhalten

### Maßnahmen zur Zielerreichung:

- **Umwidmung von Wohnraum begrenzen:** In Sachsen-Anhalt gilt kein Zweckentfremdungsverbot für Wohnraum. Dennoch ist eine gewerbliche Ferienwohnungsnutzung genehmigungspflichtig. Hier sollten regelmäßige Sichtkontrollen durch Begehungen erfolgen, um insbesondere die inoffiziellen Kurzzeitvermietungen einzudämmen. Zudem sollte die Erfassung des Ferienwohnungsmarktes als Teil des Wohnraummonitorings ausgebaut werden, um das Verhältnis von Dauerwohnraum und Ferienutzung im Blick zu behalten. Ein Beherbergungskonzept kann dazu beitragen, eine verträgliche Größe des Ferienwohnungsmarktes zu bestimmen und entsprechende Lenkungsmaßnahmen zu implementieren.
- **Förderung von Vermietung:** Langfristige Vermietung statt Leerstand oder Ferienwohnungsnutzung für Vermieter attraktiver machen, etwa durch Mietgarantien (z.B. der Kommune, eines sozialen Trägers oder durch Wohnbauförderung). Dadurch kann der Marktzugang für einkommensschwächere Haushalte verbessert und gleichzeitig können Investitionen in bestimmte Wohnsegmente (z.B. sozialer Wohnungsbau, neue Wohnformen) abgesichert werden. Eine weitere Möglichkeit ist die verstärkte Nutzung entsprechender (Landes-) Förderprogramme, wie etwa „Junges Wohnen“ für bezahlbare Wohnungen zugunsten von Studenten und Auszubildenden.



## Ziel 3: Bezahlbaren Wohnraum langfristig sichern – Gleichgewicht zwischen Tourismus und Wohnen erhalten

### Maßnahmen zur Zielerreichung:

- **Bezahlbares Wohnen stärken:** Prüfung, ob bezahlbares Wohnen durch punktuelle Ergänzungen des Wohnungsangebots für unterstützungsbedürftige Haushalte gefördert werden kann. Dafür sollten bei neuen Wohnungsbauprojekten weiterhin regelmäßig Akteure zum Zuge kommen, die alle Nachfragegruppen berücksichtigen und der Bezahlbarkeit verpflichtet sind. Dies kann bspw. durch Vergabekriterien bei öffentlichen Grundstücken geschehen, z.B. nach sozialgerechten Baulandmodellen. Auch eine Diversifizierung der Bewirtschaftung kann zur Bezahlbarkeit beitragen, etwa durch neue Modelle wie Bewohnergenossenschaften oder das Mietshäusersyndikat. Eine weitere Option ist der Ankauf von Belegungsrechten im Bestand.
- **Tourismusentwicklung mit Wohnnutzung kombinieren:** In tourismusgetriebenen Bauprojekten (z.B. Beherbergung, Gastronomie) sollte geprüft werden, inwiefern dadurch auch der Wohnungsmarkt entlastet werden kann – etwa durch die Integration von Mitarbeiterwohnen oder Mischnutzung.





## Ziel 4: Bedarfsorientierte Weiterentwicklung der Wohnqualität in den Ortsteilen

Die demographische Entwicklung in den Ortsteilen stellt sich sehr unterschiedlich dar. Dies hat auch Auswirkungen auf die lokale Wohnraumnachfrage. Allerdings sind die mentalen Grenzen zwischen den Ortsteilen in der Regel viel weniger stark ausgeprägt als auf der Gemeindeebene, so dass es zwischen den Ortsteilen durchaus Ausgleichseffekte gibt.

Grundsätzlich ist dabei festzuhalten, dass nicht jeder Ortsteil die gleichen Maßnahmen braucht – allerdings **benötigen alle Ortsteile eine Perspektive**. Daher sollte sich die Schaffung des erforderlichen neuen Wohnraums **auf die zentralen bzw. die integrierten Lagen der jeweiligen Ortsteile konzentrieren**. Diese zeichnen sich durch eine hohe Erreichbarkeit, eine relativ gute Infrastruktur sowie ggf. auch eine funktionale Durchmischung verschiedener Nutzungen aus und sind in die bestehende Siedlungsstruktur eingebettet. Insbesondere ältere Menschen profitieren von solchen Wohnlagen, da sie ein möglichst langes Verbleiben in den eigenen vier Wänden ermöglichen. Zur Stärkung der zentralen Lagen – auch in den Ortsteilen – sind im ISTEK 2024 bereits viele Empfehlungen und Maßnahmen enthalten.

Besonders im Blick zu behalten sind die **„alternden“ Quartiere**, für welche die kleinräumige Analyse der Siedlungsstruktur einen mittleren und hohen Handlungsbedarf aufgezeigt hat. Ziel sollte es sein, sicherzustellen, dass die erforderlichen Maßnahmen im Wohnungsbestand auch tatsächlich umgesetzt werden.

Hervorzuheben ist dabei insbesondere der **Ortsteil Schierke**, der sich durch eine besonders ungünstige Bevölkerungsentwicklung auszeichnet. Dies wird entsprechende Auswirkungen auf die Wohnungsnachfrage haben. Daher sollte dieser Ortsteil in einem Wohnraummonitoring besonders im Blick behalten werden. Schierke ist zudem durch eine ungünstigere (Nah-) Versorgungsqualität und eine schlechtere verkehrliche Anbindung geprägt. Dies führt dazu, dass Neubau in Schierke nur sehr bedingt geeignet ist, um die in anderen Ortsteilen entstehenden Wohnraumbedarf zu decken. Dementsprechend sollten sich wohnbauliche Maßnahmen im Ortsteil auf die Deckung des dortigen Bedarfs konzentrieren und nach Möglichkeit im Bestand stattfinden.



## Ziel 4: Bedarfsorientierte Weiterentwicklung der Wohnqualität in den Ortsteilen

### Maßnahmen zur Zielerreichung:

- **Regelmäßige Ortsteilgespräche etablieren:** Im Rahmen des ISTEK 2024 wurden Bürger in den Ortsteilen durch verschiedene Maßnahmen eingebunden. Diesen Dialogprozess gilt es mit reduziertem Aufwand zu verstetigen. Ziel ist eine regelmäßige Überprüfung von lokalen Bedarfen.
- **Umsetzung von quartiersbezogenen Sanierungen:** Das ISTEK 2024 enthält eine Vielzahl an lokalen Vorschlägen zur Wohnumfeldverbesserung, z.B. hinsichtlich Fassaden, Plätzen, Straßenräumen und Begegnungsorten. Diese sollten sukzessive umgesetzt werden. In diesem Zusammenhang sollten Anreizsysteme für die Aktivierung privater Eigentümer ausgebaut werden. Um Akzente zu setzen und insbesondere städtebaulich relevante Einzelobjekte in zentralen Lagen zu erhalten, kann die Städtebauförderung genutzt werden.
- **Flexibler Fördertopf für Kleinmaßnahmen vor Ort:** Schnelle und unbürokratische Umsetzung von Kleinstprojekten zur Aufwertung in den Wohnlagen der Stadt- und Ortsteile (z.B. Austausch kleiner Spielgeräte, Aufstellung Sitzbank, Pflanzungen). Vorbild könnte hier der zum Jahresende 2024 ausgelaufene „Wernigeröder Klimafonds“ sein, über den auch Fassadenbegrünungen oder Haus- und Hofbäume auf privaten Flächen gefördert werden konnten.
- **Bürgerengagement stärken:** Ideen von Bürgern zur Wohnumfeldverbesserung durch niederschwellige Verwaltungsmaßnahmen unterstützen (z.B. Gemeinschaftsgärten, Freiflächen, lokal organisiertes Lastenrad-Sharing).



## Ziel 5: Die nächste Sanierungswelle nutzen – Nachhaltigkeit konsequent mitdenken

Ein zentrales Entwicklungsziel sollte darin bestehen, die aktuelle Sanierungswelle zu nutzen, um ökologische, soziale und demographische Herausforderungen miteinander zu verknüpfen. Durch energetische und barrierearme Sanierungen kann nicht nur ein wesentlicher Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden, sondern auch eine zukunftsfähige Anpassung des Wohnungsbestandes an die Bedürfnisse einer alternden Bevölkerung erfolgen. Ziel ist es, den **Wohnraum so weiterzuentwickeln, das langfristig bezahlbares, klimagerechtes und generationengerechtes Wohnen** ermöglicht wird.

Sanierte Wohnungen sind dabei deutlich marktfähiger und können helfen, Leerstand zu reduzieren – insbesondere bei rückläufiger Nachfrage. Vor diesem Hintergrund sollte die Sanierung nicht nur als technische Maßnahme verstanden werden, sondern als **strategisches Instrument zur nachhaltigen Quartiers- und Stadtentwicklung**. Durch vorausschauende Planung lassen sich Wohnraumbedarfe passgenau adressieren und nachhaltige Lebensräume für kommende Generationen schaffen.

Durch konsequente Sanierung wird auch ein Beitrag zur **Flächeneffizienz** geleistet. Hierfür ist insbesondere der Geschosswohnungsbau weiterhin ein wichtiges Instrument. Wernigerode ist hier durch den hohen Bestand an Mehrfamilienhäusern bereits sehr gut aufgestellt. Indem insbesondere in zentralen Lagen auf Sanierung von Geschosswohnungen gesetzt wird, können sich Klimaschutz und Stadtentwicklung gegenseitig verstärken. Zentrales Wohnen wird durch kurze Wege zusätzlich attraktiv und profitiert von engmaschigen Infrastrukturen.

Der Generationenwechsel in Bestandsgebäuden gewinnt auch aus dieser Perspektive an Bedeutung. Durch die **Weiternutzung von bestehenden Gebäuden** lassen sich neubaubedingte CO<sub>2</sub>-Emissionen („graue Energien“) und zusätzliche Flächenversiegelung auf ein notwendiges Minimum reduzieren. Gleichzeitig haben gerade viele ältere Bestandsgebäude einen hohen Energiebedarf. Daher sollte auch vor dem Hintergrund steigender Energiepreise über Energieeinsparung durch Modernisierung und **regenerative Energiesysteme** nachgedacht werden.



## Ziel 5: Die nächste Sanierungswelle nutzen – Nachhaltigkeit konsequent mitdenken

### Maßnahmen zur Zielerreichung:

- **Sanierung statt Neubau als kommunale Strategie** in Bauleitplanung, Förderung und Beratung **verankern**: Hierfür müssen Wohnbauziele offensiv und klar kommuniziert sowie relevante Informationen bereitgestellt werden. Auch die Bevölkerung sollte über den Transformationsprozess informiert werden. Es gilt deutlich zu machen, dass bei rückläufiger Bevölkerungsentwicklung großflächige Neubausanweisungen nicht zielführend sind. Dabei sollten auch die Vorzüge der seriellen Sanierung aufgegriffen werden. Hierfür sind insbesondere Mehrfamilienhäuser der Baujahre 1949 bis 2001 potenziell geeignet (vgl. Russ, 2025).
- **„Worst first“**: Im Rahmen der kommunalen Wärmeplanung sollten unter Berücksichtigung der tatsächlichen Nutzungs- und Raumbedarfe zunächst Objekte mit der schlechtesten Klimabilanz und höchsten Instandhaltungsrückständen identifiziert und prioritär modernisiert werden. Ist kein Anschluss an Nah- oder Fernwärme absehbar, bieten grüne Energien (Photovoltaik, Solarthermie, Biomasse, Wind) „klimataugliche“ Lösungen – auch ohne maximale Dämmung. Durch Kombination energetischer und altersgerechter Anpassung können Kopplungseffekte entstehen, die sukzessive zur Schaffung von zukunftsfähigem Wohnraum im Bestand beitragen.

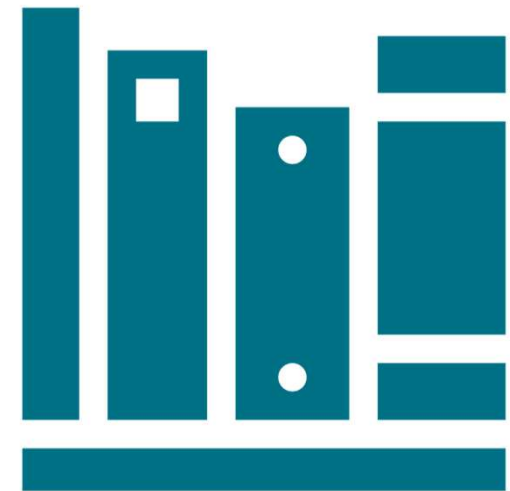


## Ziel 5: Die nächste Sanierungswelle nutzen – Nachhaltigkeit konsequent mitdenken

- **Förderberatung mit Nachhaltigkeitsfokus:** Sanierungswillige Eigentümer sollten auf relevante (KfW-)Förderprogramme sowie erfolgreiche Projekte hingewiesen werden – etwa den Umbau zu „energieautarken“ Mehrfamilienhäusern, wie er bei der Ascherslebener Gebäude- und Wohnungsgesellschaft erfolgt ist. Durch Einführung von Pauschalmieten konnten Investitionen refinanziert und Wohnkosten stabil gehalten werden (vgl. Wohnungswirtschaft heute, 2022).
- **Klimafreundliches Sanieren sichtbar machen:** Modernisierung und Sanierung bieten Chancen zur wert-erhaltenden Qualifizierung. Um gelungene Projekte bekannt zu machen und zur Nachahmung anzuregen, sollten sie kommunikativ begleitet werden. Neben Social Media bieten sich dafür auch Stadtspaziergänge mit Führungen zu Best Practice Beispielen an, z.B. im Rahmen eines „KlimaGO Wernigerode“, inkl. Austausch mit den Verantwortlichen zu Vor- und Nachteilen der jeweiligen Lösung.
- **Kreislaufwirtschaft bei Rückbau fördern:** Um Klimafolgen im (Rück-)Bau zu begrenzen, sollte vor allem bei größeren Projekten ein neuer Umgang der Bauherren mit Materialien angeregt werden – insbesondere im Hinblick darauf, inwiefern rückgebaute Stoffe als Sekundärbaustoffe nutzbar sind. Mit der Etablierung von „Vorzeigeprojekten“ können z.B. Schulungen für Bauherren angeboten werden.



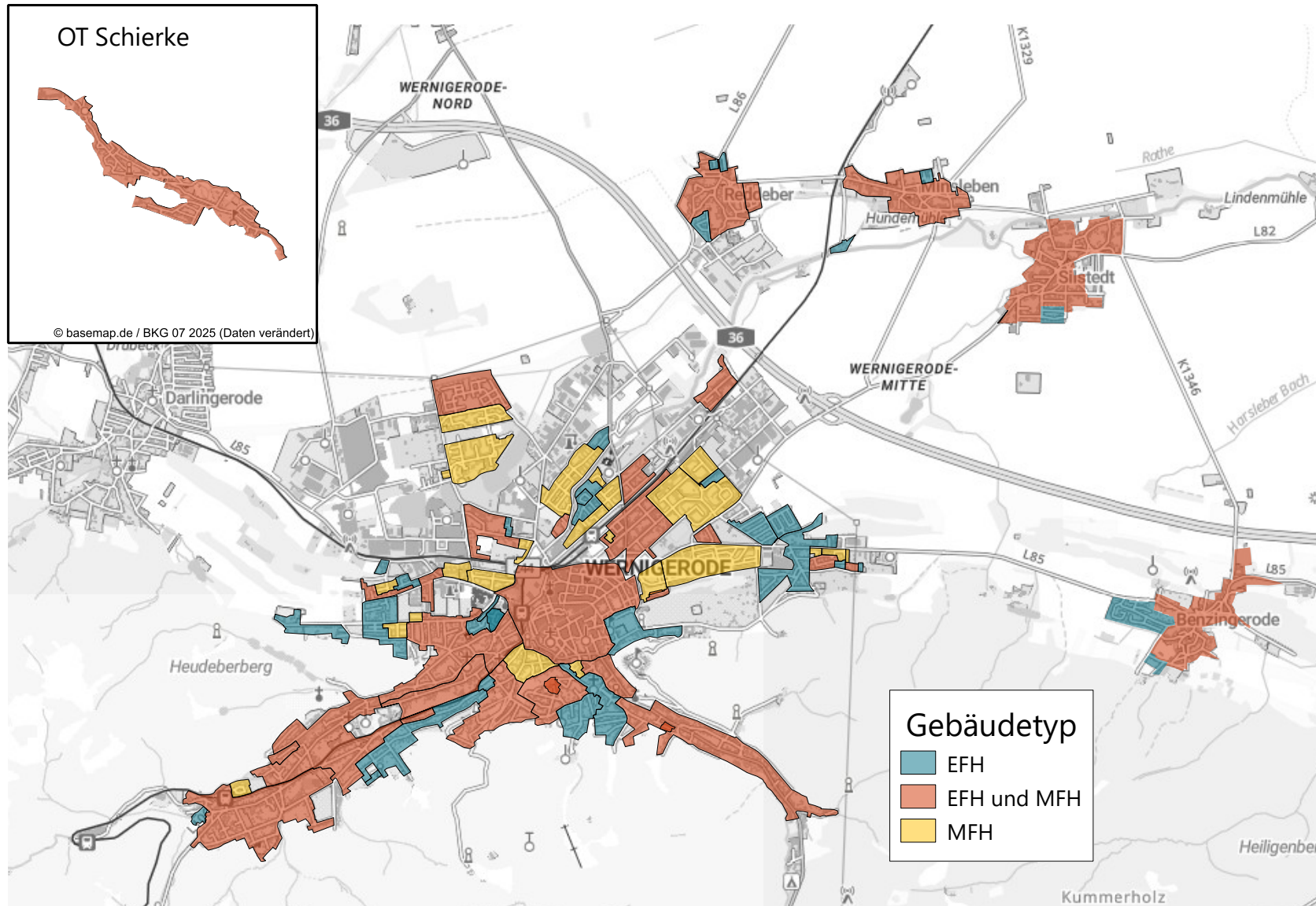
# Anhang





# Gebäudetyp

## Stadt Wernigerode

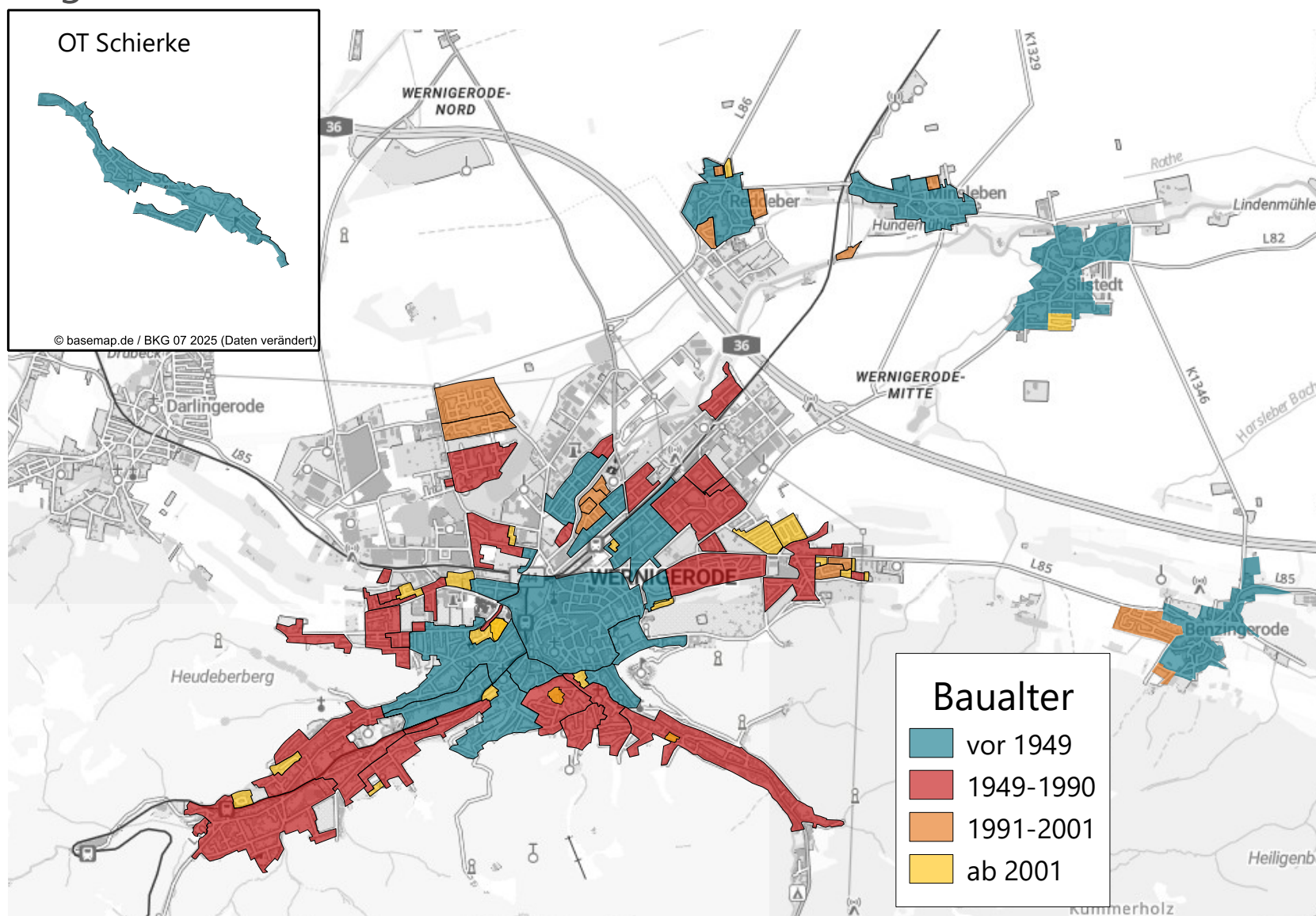


Quelle: Erhebung und Darstellung CIMA IfR; Kartengrundlage Bundesamt für Kartographie und Geodäsie; infas 360 GmbH

© basemap.de / BKG 07 2025 (Daten verändert)

# Gebäudealter

## Stadt Wernigerode



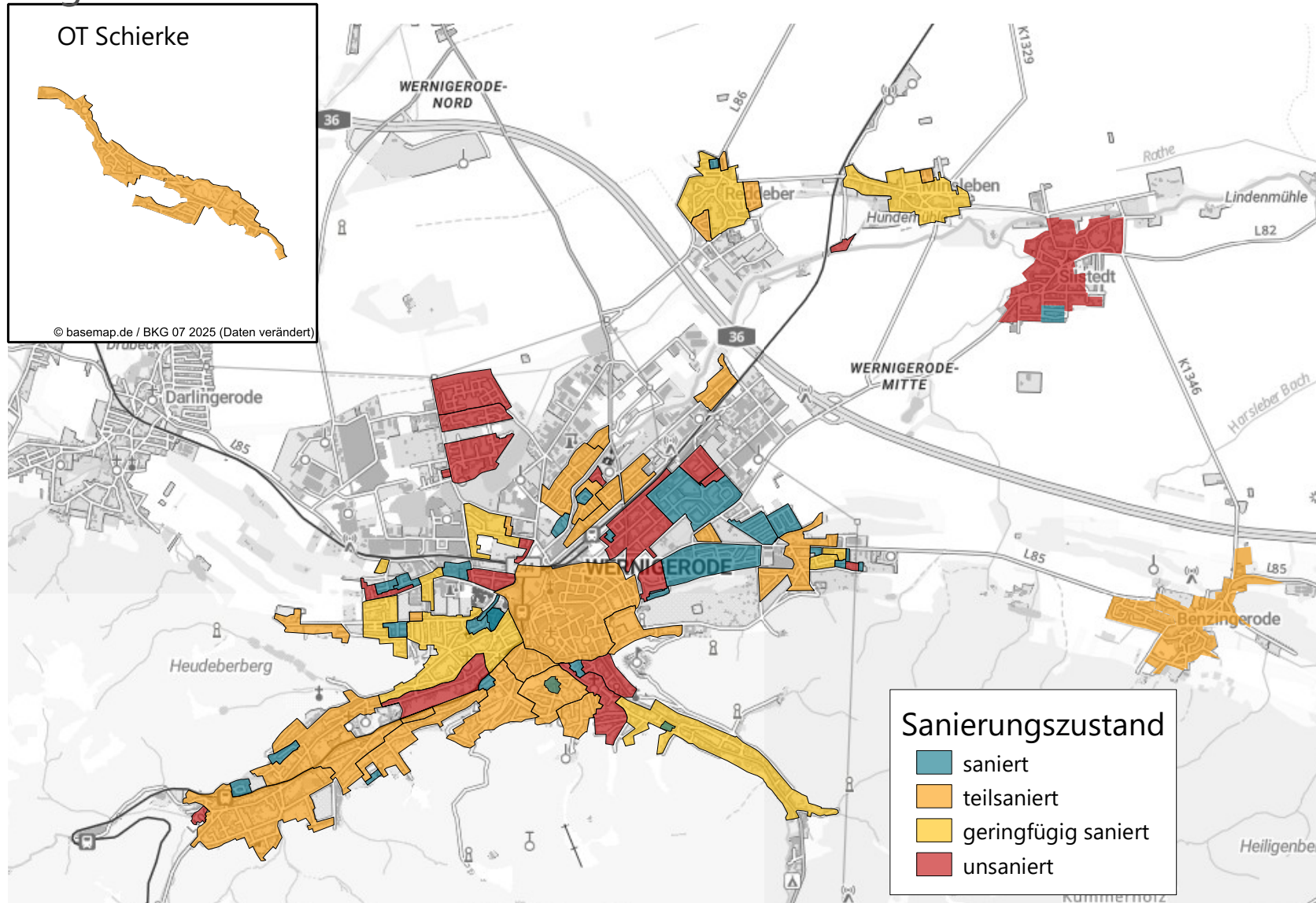
Quelle: Erhebung und Darstellung CIMA IfR; Kartengrundlage Bundesamt für Kartographie und Geodäsie; infas 360 GmbH

© basemap.de / BKG 07 2025 (Daten verändert)



# Sanierungszustand

## Stadt Wernigerode

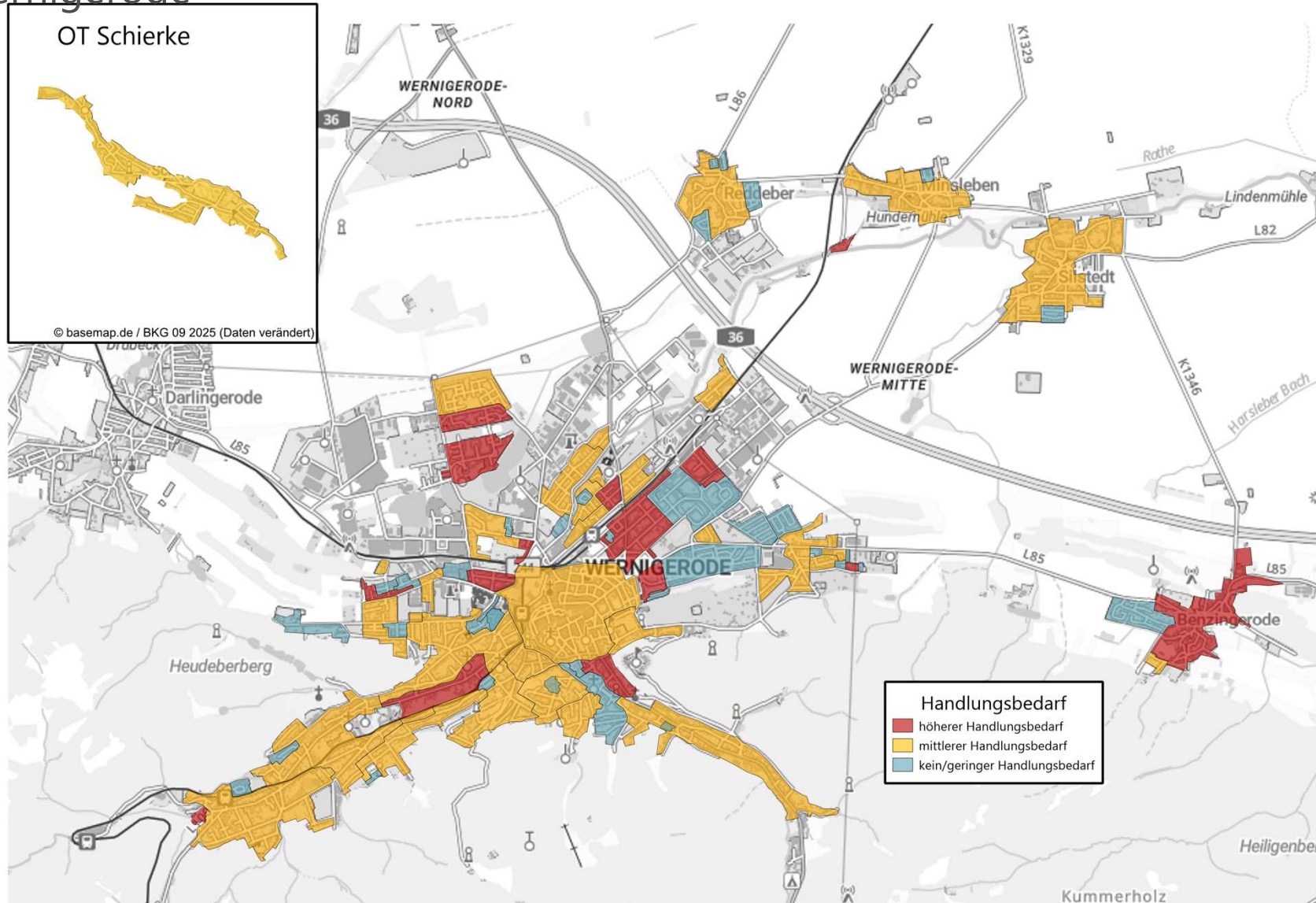


Quelle: Erhebung und Darstellung CIMA IfR; Kartengrundlage Bundesamt für Kartographie und Geodäsie; infas 360 GmbH

© basemap.de / BKG 07 2025 (Daten verändert)

# Handlungsbedarf

## Stadt Wernigerode



## Übersicht der in der Prognose berücksichtigten Wohnbauprojekte

Für die Bevölkerungs- und Wohnraumbedarfsprognose wurden alle in den vergangenen Jahren genehmigten Wohnbauprojekte vollständig berücksichtigt. Darüber hinaus sind auch die nachfolgend aufgeführten Planungen mit ihrem voraussichtlichen Realisierungshorizont in die Prognose eingeflossen. Baulücken u. ä. wurden pauschal mit einbezogen.

Ortsteil	Projekt	Wohneinheiten	Realisierungshorizont	Realisierungswahrscheinlichkeit (in %)
Benzingerode	Unterm Austberg	45 EZFH 45 MFH	Ab 2025	70
	Schanze	6 EZFH	Ab 2035	30
	Wernigeröder Str./ Bergstr.	3 EZFH	Ab 2035	30
	Bergstr.	5 EZFH	Ab 2035	30
Minsleben	Krugberg	2 EZFH	Ab 2025	100
	An der Gartenbreite	14 EZFH	Ab 2025	100
	Hauptstr.	3 EZFH	Ab 2030	30
	Hauptstr. (Ortsteingang)	7 EZFH	Ab 2030	30
	Gartenbreite	13 EZFH	Ab 2030	30
Reddeber	Grasewanne	3 EZFH	Ab 2025	100
	Dorfanger	2 EZFH	Ab 2025	70

# Übersicht der in der Prognose berücksichtigten Wohnbauprojekte

Ortsteil	Projekt	Wohneinheiten	Realisierungshorizont	Realisierungswahrscheinlichkeit (in %)
Schierke	Brockenstr. I	4 EZFH	Ab 2025	30
	Brockenstr. II	8 EZFH	Ab 2025	30
	Brockenstr. III	3 EZFH	Ab 2030	30
	Alte Wernigeröder Str.	11 EZFH	Ab 2030	30
	Bodeweg	6 EZFH	Ab 2035	30
	Altes Schulgelände	10 EZFH	Ab 2035	30
Silstedt	Börstedter Str.	31 EZFH	Ab 2025	100
	Am Plan	4 EZFH	Ab 2035	100
Kernstadt	GWW Am Ziegenberg	110 MFH	Ab 2030	100
	Am Kastanienwäldchen	22 EZFH	Ab 2025	100
	Friederikental	2 EZFH	Ab 2025	100
	Küchengarten/ Walter-Rathenau-Str.	8 EZFH 34 MFH	Ab 2025	100
	Wohngebiet Lindenberg	4 EZFH	Ab 2025	100



# Übersicht der in der Prognose berücksichtigten Wohnbauprojekte

Ortsteil	Projekt	Wohneinheiten	Realisierungshorizont	Realisierungswahrscheinlichkeit (in %)
Kernstadt	Schreiberstr./Minslebener Str.	9 EZFH	Ab 2030	100
	Schmatzfelder Str.	1 EZFH	Ab 2030	100
	Ziegenbergblick	30 EZFH	Ab 2025	100
	Galgenberg	13 EZFH	Ab 2025	100
	Am Bodengarten	1 EZFH	Ab 2030	100
	Am Horstberg	3 EZFH	Ab 2030	100
	Am Schleifweg	3 EZFH	Ab 2030	100
	Wohngebiet Nesselstal	44 EZFH 72 MFH	Ab 2030	70
	Mühlental, Tiergartenstr.	8 EZFH	Ab 2035	30
	Mühlental, Am Vogelsang	15 EZFH	Ab 2035	30
	Kantstr. (Krankenhaus I)	25 EZFH	Ab 2035	30
	Kantstr., Schwimmhalle	20 EZFH	Ab 2035	30

## Übersicht der in der Prognose berücksichtigten Wohnbauprojekte

Ortsteil	Projekt	Wohneinheiten	Realisierungshorizont	Realisierungswahrscheinlichkeit (in %)
Kernstadt	Freiheit (Trainingsgelände Einheit Wernigerode)	20 EZFH	Ab 2035	30
	Steinbergstr.	14 EZFH	Ab 2035	30
	Kapitelsberg	11 EZFH	Ab 2035	30
	Heinrich-Heine-Str. (Erweiterung Ziegenbergblick)	45 EZFH 45 MFH	Ab 2035	30
	Heinrich-Heine-Str.	7 EZFH	Ab 2035	30

## Interviewpartner im Wohnungsmarkt Wernigerode

- 19.09.2024: Herr Vollmer (WWG)
- 24.09.2024: Herr Zeigermann, Frau Grunewald (GWW)
- 24.09.2024: Frau Roterberg (Haus & Grund)
- 12.11.2024: Herr Schwarz, Herr Schiefer (VBS Immo)
- 20.12.2024: Herr Spille (Bauen + Wohnen Braunschweig)
- 17.01.2025: Frau Grunewald (Harzsparkasse)

# Literatur

- BBSR (Hrsg.) (2020): Leitfaden zum Umgang mit Problemimmobilien. Herausforderungen und Lösungen im Quartierskonzept. Bonn.
- Beyeler, M. (2017): MetamorphHouse – Strategie zur sanften Innenentwicklung. Pilotprojekt in Villars-sur-Glâne: Zusammenfassung des Schlussberichts. Bundesamt für Wohnungswesen, Grenchen.
- Paar, A. (2020): Wohnraummobilisierung – gut für Menschen, Kommune und Klima. Eine Handreichung. [https://www.oeko.de/fileadmin/lebensraeume/Handreichung\\_Wohnraummobilisierung.pdf](https://www.oeko.de/fileadmin/lebensraeume/Handreichung_Wohnraummobilisierung.pdf). Letzter Abruf: 17.04.2025
- Rohr-Zänker, R.; Müller, W. (2010): Auswirkungen von Siedlungsentwicklung und demographischem Wandel auf Auslastung und Kosten von Infrastrukturen. Ergebnisse einer Fallstudie in Städten und Gemeinden im erweiterten Wirtschaftsraum Hannover. [http://www.de.netzwerk-ewh.de/wAssets/docs/Downloads/Berichte-zum-EWH/Bericht\\_Infrastrukturfolgekosten-1-.pdf](http://www.de.netzwerk-ewh.de/wAssets/docs/Downloads/Berichte-zum-EWH/Bericht_Infrastrukturfolgekosten-1-.pdf). Letzter Abruf: 15.04.2025
- Russ, A. (2025): Mut zur Wiederholung. Serielles Sanieren nimmt Fahrt auf. In: Deutsche Bauzeitung. 05.2025, S. 64-69.
- Wohnungswirtschaft heute (2022): AGW Aschersleben – Vom Plattenbau zum energieautarken Mehrfamilienhaus mit Pauschalmiete und Energieflatrate. In Wohnungswirtschaft heute (04)2022. <https://wordpress.wohnungswirtschaft-heute.de/wp-content/uploads/2022/04/AGW-Aschersleben-Plattenbau-Energieautark.pdf> Letzter Abruf: 13.05.2025