

# Eine kleine Stadt will nicht sterben

Wanfried in Nordhessen leidet unter Bevölkerungsschwund, deshalb wirbt der Ort um Neubürger – in den Niederlanden

Von Richard Haimann

**E**inst wurde sie im Verzeichnis der „fürnehmsten Städte Europas“ geführt: Bis in das 19. Jahrhundert hinein war Wanfried, am schiffbaren Ende des Weser-Werra-Wasserstraßennetzes gelegen, einer der bedeutendsten Handelsplätze Deutschlands. Mehr als 200 000 Zentner an Gewürzen, Honig, Kaffee, Tee, Wein, Wolle und Zucker wurden den Chroniken zufolge Jahr für Jahr in der Stadt umgeschlagen. Vom einstigen Reichtum zeugen noch heute die vielen Fachwerkhäuser im Kern der Stadt im Nordosten Hessens.

Mit dem Prunk ist es längst vorbei. Mit der innerdeutschen Teilung begann der Niedergang. „Wanfried geriet aus dem Herzen des Landes in die Randlage“, sagt Bürgermeister Wilhelm Gebhard. 1999 war die Zahl der Einwohner auf 4900 geschrumpft. Dann machte die letzte Großstickerei dicht. „Wir haben dadurch weitere 500 Arbeitsplätze und noch mehr Bürger verloren“, erzählt Gebhard. Zahlreiche Eigenheime sowie historische Fachwerkhäuser stehen leer und harren seit Jahren für wenig Geld auf Käufer.

Doch mit dem Schicksal, in einer sterbenden Kleinstadt in dem ohnehin vom Bevölkerungsschwund geplagten Nordhessen zu leben, wollen sich die Wanfrieder nicht abfinden. Bürger, Politik und Verwaltung machen gemeinsam mobil, um den Trend umzukehren. „Wir wollen Menschen dafür begeistern, nach Wanfried zu ziehen“, sagt der

Bürgermeister. Ältere Paare, Freiberufler, Künstler und Kunsthandwerker sollen angelockt werden.

Erste Erfolge gibt es bereits: „Zehn Häuser haben einen neuen Besitzer gefunden“, erzählt Gebhard. In gleich sechs Fällen waren es niederländische Familien, die sich in Wanfried ein neues Heim gekauft haben. Überhaupt waren es Holländer, die den Keim für die Idee der Stadterneuerung gesät haben. „Vor einigen Jahren hatte ein Paar aus den Niederlanden ein altes Forsthaus als Ruhestandsdomizil erworben und saniert“, sagt der Bürgermeister. „Dabei hatten sie uns erzählt, wie gerne die Menschen im dicht besiedelten Holland in romantischen Kleinstädten wie Wanfried leben möchten.“

Damit war der Stein ins Rollen gebracht. Wanfried machte ein wenig Werbung im Land der Deiche. Die ersten Interessenten kamen. Und es werden immer mehr: „In den nächsten Wochen werden voraussichtlich weitere Kaufverträge unterzeichnet“, freut sich Gebhard. Inzwischen melden sich auch aus deutschen Großstädten vor allem ältere Paare, die ein günstiges Haus suchen, um ihren Lebensabend im idyllischen Werratal zu verbringen. Bereits für 10 000 Euro ist ein Fachwerkhäuser zu haben. Eigenheime aus den 60er- und 70er-Jahren werden für 50 000 bis 70 000 Euro angeboten. Hinzu kämen Modernisierungskosten zwischen 60 000 und 140 000 Euro, rechnet der Bürgermeister vor. „Wer insgesamt 150 000 Euro investiert, kann sich ein schönes Heim in Wanfried schaffen.“ Von den Sanierungen



Fachwerkbauten im nordhessischen Wanfried: Die Kleinstadt hat eine Kampagne gestartet, um neue Bürger zu gewinnen

soll das örtliche Handwerk profitieren. Gebhard: „Alle Arbeiten können von unseren Firmen erledigt werden.“

Mit der Initiative setzt die Kommune auf einen Trend, der bereits anderen Städte in schrumpfenden Regionen Erfolge gegen den Einwohnerschwund beschert. „Immer mehr ältere Menschen kehren in Deutschland den Metropolen den Rücken und ziehen in attraktive Klein- und Mittelstädte“, berichtet Claus Schlömer, Bevölkerungsgeograf beim Bundesinstitut für Stadt- und Raumforschung (BBSR). Nach einer Studie des Bundesamtes

für Bauwesen und Raumordnung (BBR) wandern aus den Großstädten inzwischen jedes Jahr mehr Senioren ab als neue hinzuziehen. Allein Berlin verliert so der Studie zufolge Jahr für Jahr rund 500 Menschen in der Altersgruppe der über 64-Jährigen. In Hamburg sind es sogar 1000.

Gewinner sind kleinere Städte mit niedrigen Lebenshaltungskosten wie Weimar und Görlitz. „Schon zur Kaiserzeit war Görlitz als ‚Pensionopolis‘ bekannt, weil Pensionäre aus Berlin bevorzugt hierher zogen“, sagt Franz-Josef Keul vom Bauplanungsamt. Nach

der Wende verlor die östlichste deutsche Stadt ein Viertel ihrer Einwohner. Dann begann sie gezielt, um Senioren zu werben. „2008 konnten wir erstmals seit 20 Jahren wieder einen Wanderungsüberschuss erzielen“, sagt Keul. 2155 Wegzügen überwiegend jüngerer Einwohner wurden durch 2232 Zuzüge vorwiegend älterer Menschen mehr als kompensiert. In Weimar stieg laut Stadtverwaltung die Einwohnerzahl durch die Zuwanderung von Senioren von 2001 bis 2008 um 3434 Menschen auf 64 734.

„Künftig werden immer mehr kleine Städte um Senioren buhlen,

weil in immer mehr Orten die Einwohnerzahl schrumpft“, meint Günter Vornholz, Immobilienanalyst bei der NordLB-Tochter Deutsche Hypo. Das zeigt auch eine aktuelle Studie des niedersächsischen Förderinstituts NBank. Danach könnten in 15 Jahren im Flächenstaat bereits 70 Kommunen Leerstände am Eigenheimmarkt von bis zu 30 Prozent aufweisen. Die besten Chancen, ältere Neubürger zu gewinnen, sagt Vornholz, „haben jene Orte, die sich frühzeitig als Alterswohnsitz etablieren.“ Das kleine Wanfried könnte somit zu den Gewinnern zählen.

## URTEILE

### HAUSGELD

#### Nicht immer Werbungskosten

Hausgeldzahlungen können auch Werbungskosten sein. Wer seine Eigentumswohnung vermietet, kann seine monatlich zu zahlende Instandsetzungsrücklage aber nicht automatisch als Werbungskosten geltend machen. Vielmehr werden die entsprechenden Kosten erst dann Werbungskosten, wenn der Verwalter zu Lasten des Rücklagenkontos tatsächlich Instandsetzungsmaßnahmen bezahlt, urteilte der Bundesfinanzhof (BFH). In dem Fall hatte sich der Kläger beschwert, dass Finanzamt und Finanzgericht nicht seiner Auffassung gefolgt waren, dass er Teile der Zahlungen in die Instandsetzungsrücklage zur selben Zeit als Werbungskosten berücksichtigen lassen konnte. Dies hat der Bundesfinanzhof aber zurückgewiesen. Die Änderung des WEG habe daran nichts geändert. (Az.: IXB 124/08) tr

### MIETMINDERUNG

#### Lärm durch Garagator

Andauernder Lärm durch ein Garagator kann eine Mietminderung rechtfertigen. In einem Fall vor dem Landgericht Hamburg beanstandeten die Mieter, dass das Garagator unter ihrer Wohnung nach dem Austausch des Motors laute Geräusche verursache. Sie wohnten über der Einfahrt einer Tiefgarage, deren Tor über einen elektrischen Antrieb bedient wurde. Ein Gutachter stellte fest, dass der neue Motor nicht ordnungsgemäß eingebaut war. Durch einen fachgerechten Einbau hätten die Geräusche allerdings vermieden werden können. Das Landgericht erkannte eine Mietminderung um 15 Prozent an (Az.: 333 S 65/08). dpa

### Immobilien:

Telefon: 030 - 25 91 - 7 18 30  
Fax: 030 - 25 91 - 7 19 62  
E-Mail: immobilien@welt.de  
Internet: welt.de/immobilien

Bauherren fordern mehr Staatshilfe