

Georg Glasze und Philip Graze

## Raus aus Suburbia, rein in die Stadt?

Studie zur zukünftigen Wohnmobilität von Suburbaniten der Generation 50+

### 1 Einleitung: Renaissance der Kernstädte?

In der zweiten Hälfte des 20. Jahrhundert war die Suburbanisierung ein bestimmendes Element der Stadtentwicklung in Westdeutschland. In den Verdichtungsräumen gewann das Umland gegenüber der Kernstadt an Bedeutung als Standort für Wohnen und zunehmend auch für Dienstleistungen. In Zeiten einer wachsenden Gesamtbevölkerung ging diese Entwicklung mit einer raschen Zunahme der Bevölkerung im Umland einher. Hintergrund für die Suburbanisierung waren die zunehmende Kapitalverfügbarkeit größerer Bevölkerungsgruppen im Nachgang des „Wirtschaftswunders“, die zunehmende Pkw-Verfügbarkeit, die vergleichsweise geringen Kosten des motorisierten Individualverkehrs, der Ausbau des Straßennetzes sowie die steuerliche Förderung von Neubauten und berufsbedingtem Pendeln. Träger der Suburbanisierung waren die geburtenstarken Jahrgänge der 1930er und 1950er Jahre, die sich in den 1960er und 1970er Jahren in der Familienaufbauphase befanden (Brake 2001, S. 16 ff.; Aring 2001, S. 28 f.; Schönert 2003, S. 457 f.).

Zu Beginn des 21. Jahrhunderts haben sich einige der skizzierten Rahmenbedingungen gewandelt. Geänderte demographische Rahmenbedingungen (kleinere Kohorten in der Familienaufbauphase, Zunahme der Singlehaushalte in allen Altersgruppen, Zunahme älterer Haushalte) führen dazu, dass die Gruppe derer, die in der Vergangenheit die Suburbanisierung getragen hat, kleiner wird – oder wie das Dieter Läßle formuliert: Der „Suburbanisierung geht das Personal aus“ (Knödler 2006, S. 27). Gleichzeitig verteuern Einschränkungen steuerlicher Vergünstigungen (Streichung der Eigenheimzulage, Einschränkungen bei der Pendlerpauschale) und steigende Benzinpreise das Wohnen im suburbanen Raum.

Nicht zuletzt aufgrund der vielfach abnehmenden Suburbanisierungsintensität haben einige Großstädte seit dem Jahr 2000 wieder eine positive Bevölkerungsbilanz (Herfert 2002, Müller/Siedentop 2004, S. 19; Kemper 2003, S. 10, Burdack/Hesse 2006, S. 384). Für einige ostdeutsche Großstädte identifiziert Köppen (2005) dabei einen Kohorteneffekt – die starken Geburtenjahr-

gänge nach 1977 ziehen im Rahmen des Lebenszyklus seit Ende der 1990er Jahre in die Kernstädte. Die neue Attraktivität der Kernstädte wird aber auch grundsätzlich auf die steigenden Beschäftigungszahlen in den Großstädten infolge des Wachstums überregionaler Dienstleistungen zurückgeführt (Läßle 2004, S. 74). Das Informationszeitalter fördere einen Lebensstil, der eine Trennung der Funktionen Arbeiten, Wohnen und Freizeit aufhebe und sie wieder näher zusammenrücken lasse (ebd., Geppert/Gornig 2003). Zum anderen wird vielfach von grundsätzlich veränderten Wohnleitbildern ausgegangen. Nach Brühl u. a. (2005, S. 53) gewinnt das Wohnen in der Stadt daher für Personen aller Lebensphasen und Haushaltsgrößen an Attraktivität.

Die Familien der Suburbanisierungsgeneration aus den 1960er bis 1980er Jahren befinden sich heute im dritten Lebensabschnitt oder stehen kurz davor. Die Haushalte werden i. d. R. kleiner, da die Kinder das Haus verlassen haben, die körperliche Leistungsfähigkeit und die Mobilität sinken. Häufig wird vermutet, dass für ältere Menschen die räumliche Nähe zu altersgruppenspezifischen Infrastrukturangeboten zu einem immer wichtigeren Standortfaktor wird (Höpflinger 2004, S. 11). Hieraus wird wiederum ein großes Potenzial für Reurbanisierungsbewegungen abgeleitet, d. h. für eine Verlagerung des Wohnstandorts in die Kernstädte.

Vor diesem Hintergrund wird in den Medien bereits vielfach eine „Renaissance der Städte“ zum zukünftigen Megatrend ausgerufen (Abb. 1). Für viele Bevölkerungsgruppen und insbesondere auch für Ältere sei es wieder attraktiv, in der Kernstadt zu leben. So berichtet beispielsweise „Die Zeit“: „Es sind vor allem Ältere, die Woopies, die well-off older people, die sich von ihrem Besitz lösen. Ihre Kinder sind gerade aus dem Haus, rund dreißig Lebensjahre bei guter Rente liegen vor ihnen. Warum sollen sie die im eintönigen Suburbia fristen? Lieber ziehen sie dorthin, wo es Theater und Kunst gibt, gute Restaurants gleich ums Eck und beste ärztliche Versorgung“ (Rauterberg 2005, S. 33; vgl. Beul 2006; o. V. 2006; Wellershoff 2005) Andererseits wird in einer Vielzahl von wissenschaftlichen Publikationen allerdings die These vertreten, dass die meisten älteren

**Abbildung 1**  
**Der neue Megatrend? „Renaissance der Städte“ als Thema der Medien**



Menschen ihren Wohnort beibehalten werden (Jäckel 1992, S. 327; Motel/Künemund/Bode 2000, S. 158; Stadt Mainz 2004, S. 13).

Angesichts dieser widersprüchlichen Einschätzungen („massenhafte Stadtwanderung wohlhabender Suburbaniten“ oder „aging in place“) erscheint es notwendig, die Umzugsbereitschaft der Haushalte genauer zu untersuchen, die in den 1960er bis 1980er Jahren in den suburbanen Raum gezogen sind. Hier setzt die vorliegende Untersuchung an: Im Rahmen einer Projektstudie mit Mainzer Studierenden der Wirtschafts- und Sozialgeographie wurde am Beispiel von ehemaligen Neubaugebieten aus den 1960er bis 1980er Jahren im suburbanen Umland von Mainz herausgearbeitet, wie viele Suburbaniten der Generation 50+ in Zukunft einen Umzug planen, wohin diese umzugsbereite Gruppe ziehen möchte, wie diese Gruppe sozio-demographisch charakterisiert werden kann und welches die Motive für die Umzugsbereitschaft sind. Der Beitrag skizziert zunächst die Entwicklung der Suburbanisierung im Umland von Mainz, um dann das Potenzial und die Motive für eine Wanderung älterer Suburbaniten in die Kernstadt darzustellen.

## 2 Suburbanisierung in Westdeutschland: das Beispiel Mainz

Friedrichs (1975, zit. n. Friedrichs 1995, S. 99) definiert Suburbanisierung als „Verlagerung von Nutzungen und Bevölkerung aus der Kernstadt, dem ländlichen Raum oder anderen metropolitanen Gebieten in das städtische Umland bei gleichzeitiger Reorganisation der Verteilung von Nutzungen und Bevölkerung in der gesamten Fläche des metropolitanen Gebiets“.

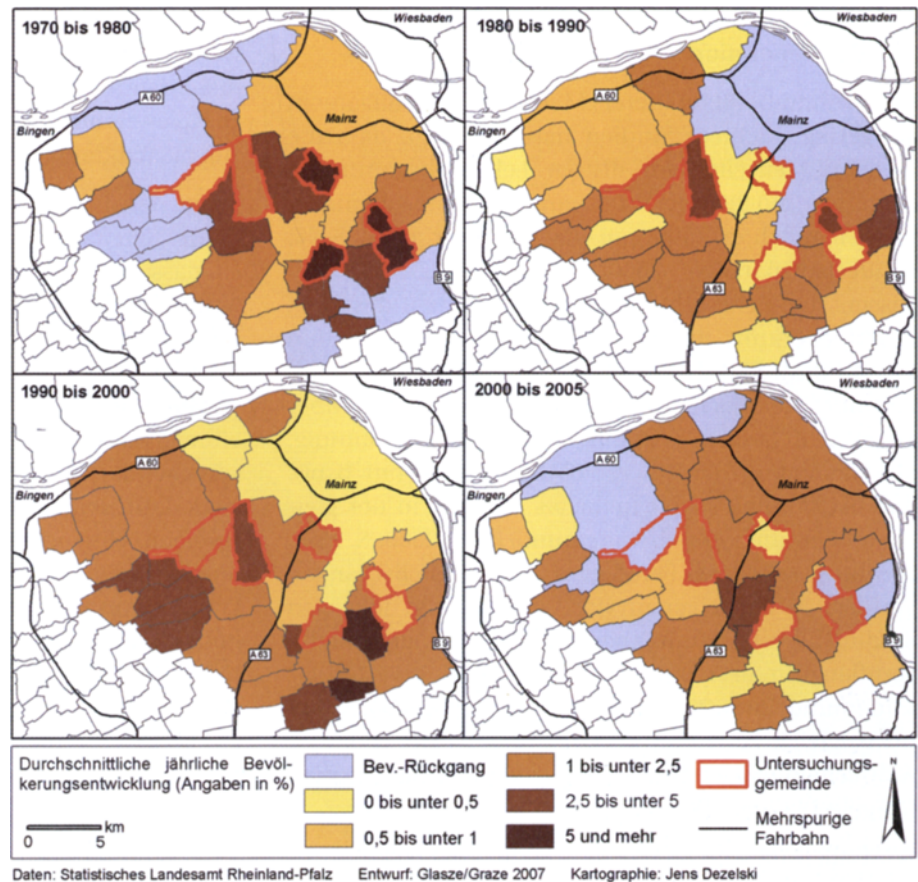
Die Suburbanisierung erreichte in Westdeutschland in den 1960er und 1970er Jahren ihre Hochphase. Bevölkerungsgewinne im Umland gingen dabei vielfach mit Bevölkerungsverlusten in den Kernstädten einher. Seit dem Ende der 1990er Jahre verliert die Wohnsuburbanisierung zunehmend an Dynamik, die Wanderungsverluste der Großstädte an ihr Umland sind stark rückläufig (Schönert 2003, S. 459).

Mainz lässt sich fast idealtypisch in diese Entwicklung der Suburbanisierung in Westdeutschland einordnen: Da östlich des Rheins unmittelbar die Einzugsbereiche der Städte Wiesbaden, Rüsselsheim und Frankfurt liegen, konzentriert sich die Suburbanisierung auf das linksrheinische Umland. In den 1960er Jahren begannen Gemeinden, die unmittelbar an die Stadt angrenzen, Neubaugebiete auszuweisen. Nach der Gemeindegebietsreform wurden einige dieser Gemeinden zwar zu Stadtteilen von Mainz, gleichzeitig dehnte sich der Prozess der Suburbanisierung aber immer weiter in das Umland aus. Begünstigt wurde diese Ausweitung durch den Ausbau des Verkehrsnetzes in den 1970er Jahren (A 60, A 63 und autobahnartiger Ausbau der B 9).

In den 1970er und 1980er Jahren setzte sich diese Tendenz eines kontinuierlichen Bevölkerungswachstums in den Umlandgemeinden fort (vgl. Abb. 2). Während die Stadt Mainz in den 1970er Jahren noch leicht wuchs, kam es in den 1980er Jahren zu einer Bevölkerungsabnahme. In den Gemeinden des suburbanen Raums hingegen sind in den 1970er Jahren Bevölkerungszunahmen von teilweise mehr als 130 % zu beobachten, und auch in den 1980er Jahren stiegen in nahezu alle Umlandgemeinden die Einwohnerzahlen deutlich an. Bis in die 1990er Jahren wuchs das rheinhessische Umland stärker als die Kernstadt. Vor allem kleine und teilweise auch weiter entfernte Gemeinden konnten in den 1990er Jahren große relative Bevölkerungszuwächse verzeichnen. Dieser Prozess der „einer Wanderdüne vergleichbaren“ (Kuhn 2002, S. 7) Zuwanderung in immer weiter entfernte suburbane Wohngebieten führte zu einer „flächenhaften Suburbanisierung im gesamten rheinhessischen Raum“ (Stadt Mainz 2004, S. 13).

Für den Zeitraum 2000–2005 weisen die Statistiken hingegen ein durchschnittliches jährliches Bevölkerungswachstum von Mainz um 1,3 % aus – mehr als in den meisten Gemeinden im suburbanen Umland. Es wäre aber falsch, aus diesen Zahlen bereits eine einsetzende Reurbanisierung abzulesen. Vielmehr handelt es sich hier vorwiegend um einen statistischen Effekt, der aus der 2005 eingeführten Zweitwohnsitzsteuer resultiert. Diese Steuer veranlasste viele, ihren Erstwohnsitz in die Landeshauptstadt zu verlegen. Des Weiteren ist

**Abbildung 2**  
Relative Bevölkerungsänderung  
der Stadt Mainz und des  
linksrheinischen Umlandes



der Einwohnerzuwachs durch die deutlich gestiegenen Studierendenzahlen bedingt. Und nicht zuletzt wurden in diesem Zeitraum mehrere ehemalige Wohngebiete der amerikanischen Streitkräfte als „normale“ Wohngebiete bezogen.

Für die nähere Zukunft geht eine Studie der Bertelsmann-Stiftung davon aus, dass bis 2020 sowohl die Bevölkerung der Stadt Mainz (ca. 1,4 %) als auch die Bevölkerung des Landkreises Mainz-Bingen mit dem linksrheinischen Mainzer Umland (ca. 4,5 %) leicht wachsen (Bertelsmann Stiftung 2007).

### 3 Fallstudie: Zukünftige Wohnmobilität von Suburbaniten der Generation 50+

Auf der Basis einer Fallstudie im Mainzer Umland wurde die zukünftige Wohnmobilität von Suburbaniten der Generation 50+ untersucht. Dazu wurden zunächst in Suburbanisierungsgemeinden im Mainzer Umland sechs Untersuchungsgebiete in (ehemaligen) Neubaugebieten aus den 1960er und 1970er Jahren ausgewählt. Alle Untersuchungsgebiete liegen in klassischen Suburbanisierungsgemeinden im linksrheinischen Umland von Mainz (Schwabenheim, Essenheim, Klein-Wintern-

heim, Zornheim, Gau-Bischofsheim und Lörzweiler) – Einfamilienhäuser waren hier der wichtigste Neubauplastyp. Diese Gemeinden verzeichneten überwiegend in den 1970er Jahren ihr stärkstes Bevölkerungswachstum. Um nach dieser „Klumpenauswahl“ anschließend eine Zufallsstichprobe zu erhalten, wurde dann in den betreffenden Wohngebieten mit Begehungsanweisungen gearbeitet und eine flächendeckende Erhebung angestrebt. In die Auswertung gingen alle die Haushalte ein, deren Haushaltsvorstand zum Zeitpunkt der Befragung mindestens 50 Jahre alt war.

Insgesamt wurden 363 Personen befragt, die zum Erhebungszeitpunkt 50 Jahre oder älter waren.<sup>1</sup> Drei Viertel aller Befragten wohnen in einem freistehenden Einfamilienhaus, die mittlere Wohndauer beträgt 29 Jahre, aber nur jeder zehnte der Befragten hat bereits seine Kindheit oder Jugend am Wohnort (d.h. der Ortsgemeinde) verbracht. Es kann also davon ausgegangen werden, dass die allermeisten der Befragten als Suburbaniten bezeichnet werden können, die im dritten Lebensabschnitt bzw. kurz vor dem Eintritt in den dritten Lebensabschnitt stehen.

### 3.1 Umzugsbereitschaft von Suburbaniten der Generation 50+

Die Wohnmobilität älterer Menschen gilt allgemein als gering. Mehrere Studien haben gezeigt, dass die meisten Menschen im dritten Lebensabschnitt so lange wie möglich an ihrem angestammten Wohnort bleiben möchten (aging-in-place; Köster 1994, S. 96; Landesbausparkasse 2006). Der Alters-Survey, eine wissenschaftliche Erhebung, die mit Mitteln des Bundesministeriums für Familien Senioren, Frauen und Jugend (BMFSFJ) durchgeführt wurde, präzisiert diese Befunde. Demnach wohnen viele Ältere bereits über einen sehr langen Zeitraum in derselben Wohnung, die Generation der 70- bis 85-Jährigen wohnt bspw. durchschnittlich schon mehr als 30 Jahre in der gleichen Wohnung (Motel/Künemund/Bode 2000, S. 159). Das oft geschilderte Paradigma vom möglichst langen Verbleib in den eigenen vier Wänden wird in vielen Studien als ein Faktum angesehen: „Einen alten Baum verpflanzt man nicht“ (Jäckel 1992, S. 327; Motel/Künemund/Bode 2000, S. 158; Stadt Mainz 2004, S. 13). Im Vergleich zur Gesamtbevölkerung ist die Umzugswahrscheinlichkeit älterer Menschen dreimal geringer (Nägele 1997, S. 17).

Wird allerdings nicht nur die Umzugswahrscheinlichkeit der heute Hochaltrigen betrachtet, sondern auch die Umzugswahrscheinlichkeit und die Umzugsneigung der heutigen „jungen Alten“, dann zeigt sich, dass diese nicht unterschätzt werden darf: Auf der Basis der jährlichen Umzugsraten berechnen Heinze u. a (1997, S. 16 f.) anhand der Daten des Sozio-ökonomischen Panels (SOEP)<sup>2</sup>, dass zukünftig mehr als die Hälfte aller über 55-Jährigen noch einmal umziehen wird, bevor sie das 75. Lebensjahr erreicht ist. Nach einer von der Landesbausparkasse LBS (2006, S. 26) in Auftrag gegebenen repräsentativen Befragung der Generation 50+ in Deutschland ist davon auszugehen, dass fast jeder Dritte der heute über 50-Jährigen noch mindestens

einmal umziehen wird. Mehr als 15 % aller Befragten waren bereits seit dem 50. Geburtstag mindestens einmal umgezogen, mehr als 5 % verfolgen konkrete Umzugspläne und weitere 12 % geben an, über einen Umzug nachzudenken.

Unter den befragten Mainzer Suburbaniten hat jeder Dritte bereits an einen Umzug gedacht. Interessant ist, dass die meisten dieser Gruppe an einen Wohnortwechsel in die Stadt denken (zwei Drittel der prospektiv Mobilen, ein Fünftel aller Befragten). Konkrete Pläne, innerhalb der nächsten zehn Jahre in die Stadt zu ziehen, hat allerdings nur eine kleine Gruppe – nicht einmal jeder zwanzigste der Befragten äußert sich entsprechend. Analysiert man, wer die prospektiv Mobilen sind, dann zeigt sich, dass die 50- bis 65-Jährigen eher zu einem Umzug neigen als die über 65-Jährigen. Weitere soziodemographische Merkmale der potenziellen Wanderungsakteure sind eine überdurchschnittlich hohe Bildung, eine vergleichsweise geringe Zufriedenheit mit der aktuellen Wohnsituation, eine niedrige Ortsverbundenheit<sup>3</sup>, eine hohe aktionsräumliche Fokussierung auf die Stadt Mainz<sup>4</sup> und eine unterdurchschnittliche Bewertung des Images der aktuellen Ortsgemeinde.

Eine Differenzierung der Umzugsziele zeigt, dass die potenziell umzugsbereiten Umlandbewohner vor allem kleine oder mittlere Städte in Großstadtnähe bzw. eine „kleine Großstadt“ favorisieren (Abb. 3). So ist es auch nicht verwunderlich, dass sich die Mehrzahl derjenigen, die sich bereits mit einem Wohnortwechsel in die Stadt auseinandergesetzt haben, einen Umzug ins Oberzentrum Mainz mit seinen 190 000 Einwohnern vorstellen kann (mehr als 70 %). Bezüglich des Wohnstandorts innerhalb der Stadt stehen die Randlagen der Innenstadt und der Stadtrand höher in der Gunst als das Zentrum.

Die Ergebnisse der Mainzer Fallstudie decken sich in hohem Maße mit den Ergebnissen einer repräsentativen

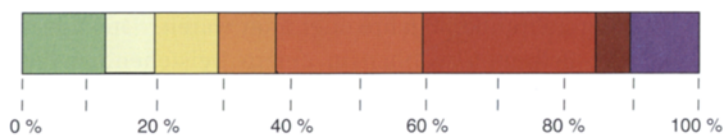


Abbildung 3  
Favorisierte Ziele der Umzugsbereiten

Quelle: eigene Erhebung (n = 118)

- innerhalb der heutigen Gemeinde
- in eine kleine dörfliche Gemeinde
- in eine kleine Gemeinde in Großstadtnähe
- in eine kleine Stadt auf dem Land
- in eine kleine oder mittlere Stadt in Großstadtnähe
- in eine Stadt mit mehr als 100.000 Einwohnern
- in eine Stadt mit mehr als 500.000 Einwohnern
- ins Ausland

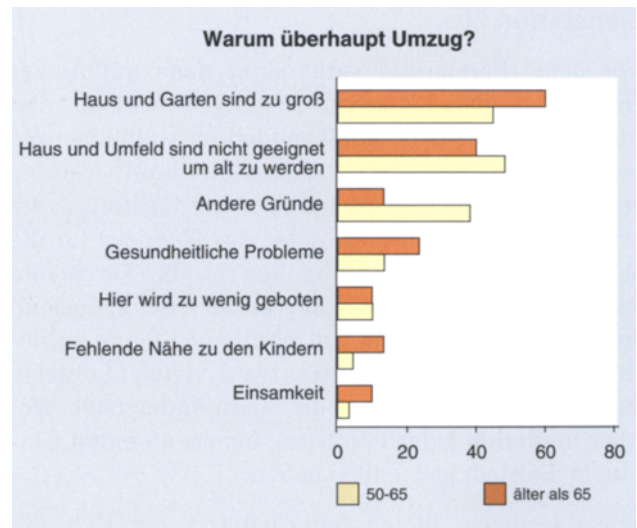
tiven Befragung im Auftrag der Landesbausparkasse LBS: Hier zeigt sich, dass fast 70 % der „Umzügler“, d.h. diejenigen der Generation 50+, die einen Umzug planen oder nach dem 50-igsten Lebensjahr umgezogen sind, die Stadt präferieren und dabei v.a. kleinstädtische sowie ruhige innerstädtische und Stadtrandlagen (Landesbausparkasse 2006, S. 38).

Eine Alternative zum Umzug stellt die Optimierung bestehender Wohnverhältnisse dar. Von dieser Möglichkeit Gebrauch zu machen beabsichtigt allerdings weniger als ein Drittel der befragten Suburbaniten der Generation 50+. Selbst bei denjenigen, die keinerlei Umzugspläne haben, geben fast zwei Drittel aller Befragten an, dass sie keine Umbauten vorgenommen haben bzw. Umbauten planen. In den ergänzend zur standardisierten Befragung durchgeführten narrativen Interviews zeigte sich, dass eine nicht zu vernachlässigende, aber kaum abschätzbare Zahl von Suburbaniten im dritten Lebensabschnitt eine weitere Alternative nutzen: die (illegale) Beschäftigung von ausländischen Haushälterinnen.

### 3.2 Gründe der Umzugsbereitschaft

Heutige und zukünftige Umzugsgründe Älterer sind bisher nur in begrenztem Umfang erhoben worden (Heinze u. a. 1997, S. 43; Motel/Künemund/Bode 2000, S. 160; Oswald 2002, S. 109). In der Fallstudie Mainz zeigt sich Folgendes: Wer nach dem fünfzigsten Lebensjahr umziehen will, möchte seine Wohnsituation für das Alter verbessern. Die Umzugsbereitschaft resultiert in erster Linie aus dem Wunsch nach einem geeigneten zukünftigen Wohnumfeld. Als häufigsten Umzugsgrund nennen die Befragten das derzeitige Haus und den Garten, die als zu groß und wegen des damit verbundenen Arbeitsaufwands als Belastung empfunden werden. Etwas seltener werden die Ausstattung

Abbildung 4  
Motive für die Umzugsbereitschaft

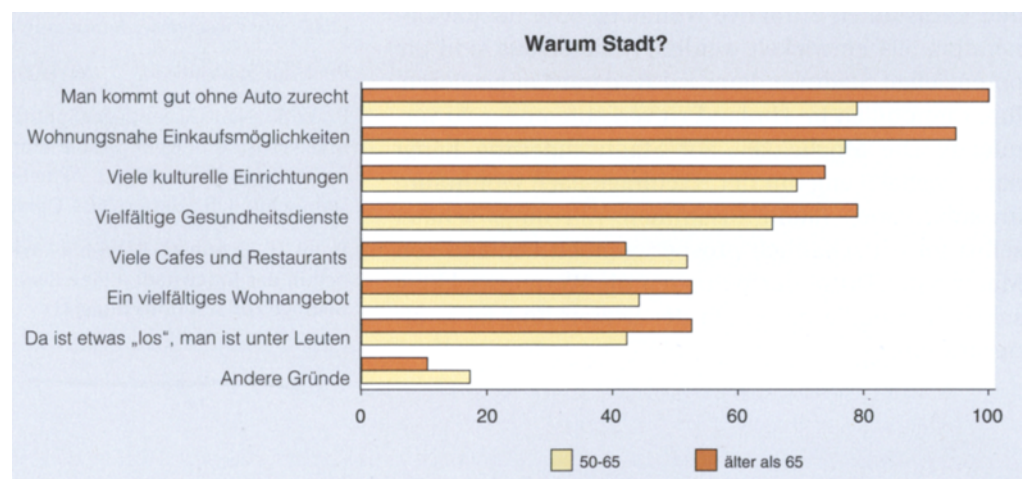


n = 71  
Mehrfachantworten waren möglich, Angaben in % der Fälle

des derzeitigen Hauses und des Umfelds als nicht altengerecht beurteilt. Soziale Gründe wie die fehlende Nähe zu den Kindern oder Einsamkeit werden hingegen vergleichsweise selten angeführt (Abb. 4).<sup>5</sup>

Untersucht man, warum gerade die Stadt als Ziel eines möglichen Umzugs präferiert wird, dann zeigt sich, dass der mögliche Verzicht auf das Auto als entscheidender Vorteil des Wohnstandortes „Stadt“ angesehen wird. Dies liegt insofern nahe, wenn man bedenkt, dass die ehemaligen Neubaugebiete in sehr hohem Maße auf das Auto ausgerichtet sind: Für Haushalte ohne Pkw-Verfügbarkeit kann sich dieser Wohnstandort zur „Falle“ entwickeln. Wohnungsnahe Einkaufsmöglichkeiten, die Nähe zu kulturellen Einrichtungen und Gesundheitsdiensten machen die Stadt attraktiv (Abb. 5).

Abbildung 5  
Gründe für einen Umzug in die Stadt



n = 119  
Mehrfachantworten waren möglich, Angaben in % der Fälle

### Fazit: Potenziale, aber kein Massentrend – Stadtwanderung von Suburbaniten der Generation 50+

Vor dem Hintergrund veränderter demographischer und politischer Rahmenbedingungen wird in den Medien vielfach eine Stadtwanderung wohlhabender Suburbaniten im dritten Lebensabschnitt („empty nesters“, „woopies“) vorhergesagt. Die Ergebnisse der Fallstudie legen allerdings nahe, das Potenzial für die Wanderung älterer Suburbaniten in die Kernstädte nicht zu überschätzen. Die allermeisten Befragten sind mit ihrem Wohnstandort im suburbanen Raum zufrieden – nicht einmal jeder zwanzigste verfolgt konkrete Pläne für einen Umzug in die Stadt. Andererseits gibt aber immerhin jeder Fünfte an, bereits an einen Umzug in die Stadt gedacht zu haben.

Für diejenigen älteren Suburbaniten, die sich mit einem Umzug in die Stadt befassen, sind die Nachteile des Wohnstandorts im Umland gleichzeitig die Vorteile des Wohnens in der Stadt: Aus Sicht der Befragten sind dies in erster Linie der mögliche Verzicht auf das Auto und die nahen Einkaufsmöglichkeiten, die den Wohnstandort Stadt attraktiv erscheinen lassen. Die angelegten Wohnstandortverlagerungen in die Stadt sind also mehrheitlich auf eine sich abzeichnende Abweichung der Standortanforderungen von den aktuellen Wohnbedingungen zurückzuführen (Friedrich 2002, S. 92).

Das Potenzial zur Stadtwanderung von Suburbaniten der Generation 50+, das diejenigen umfasst, die sich mit einem Wohnortwechsel in die Stadt auseinandergesetzt haben, ist mit fast 20 % aller Befragten beachtlich. Da lediglich jeder zwanzigste konkrete Umzugspläne in die Stadt verfolgt, besteht ein hohes unausgeschöpftes Potenzial. Inwieweit dieses erschlossen werden kann, wird v. a. von zwei Faktoren abhängen: Einerseits entscheiden die Wohnungspolitik der Kernstädte und die Aktivitäten privater Wohnungsanbieter darüber, ob in den Kernstädten attraktive Wohnangebote für die Generation 50+ entwickelt werden. Andererseits sind die potenziellen Stadtwanderer i. d. R. darauf angewiesen, ihre Immobilien im Umland zu verkaufen oder zu vermieten: Die Möglichkeit zur Stadtwanderung hängt damit vielfach eng mit der Nachfrage nach Wohnraum im suburbanen Raum zusammen: Allerdings schätzt selbst im wirtschaftlich prosperierenden Umland von Mainz jeder Dritte der Befragten die Wertentwicklung seiner Immobilie innerhalb der letzten fünf Jahre als negativ ein.

Für die Mehrheit der älteren Suburbaniten ist das Umland auch zukünftig der bevorzugte Wohnstandort. Die Gemeinden des suburbanen Raums stehen daher vor der Herausforderung, auf die rasch wachsende Zahl älterer Einwohner zu reagieren.

---

### Anmerkungen

- (1) Die Autoren danken den Mainzer Geographie-Studierenden der Veranstaltung „Arbeitsmethoden der empirischen Regional- und Sozialforschung“ im Sommersemester 2006 für die engagierte Beteiligung an der Befragung.
- (2) Das SOEP ist eine seit 1984 laufende jährliche Wiederholungsbefragung von Deutschen, Ausländern und Zuwanderern in den alten und neuen Ländern.
- (3) Ermittelt aus einem additiv-dichotomen Index, welcher sich aus der Wohndauer, der vor Ort verbrachten Kindheit oder Jugend, dem örtlichen Engagement und dem Wohnort der Verwandten und Bekannten zusammensetzt.
- (4) Ermittelt durch eine Indexbildung, die auf den Aktionen der letzten 14 Tage und den dazu aufgesuchten Orten basiert.
- (5) Zu ähnlichen Ergebnissen kommt die Studie im Auftrag der Landesbausparkasse LBS: Insgesamt liegen die Motive für die Umzugsbereitschaft der Generation 50+ auch hier in erster Linie bei der Suche nach einem „altersgerechten Standort“ (37 %) sowie einer „altersgerechten Wohnung“ (34 %) (vgl. Landesbausparkasse 2006, S. 33).

### Literatur

- Aring, J.: Suburbia – Posturbia – Zwischenstadt: Ältere und neuere Entwicklungstrends im Umland der Großstädte. In: Junge Städte in der Region. Hrsg.: Prieb, A., von Saldern, A.; Scholl, R. – Garbsen 2001, S. 27–43
- Bertelsmann Stiftung: Wegweiser Demographischer Wandel. (2007; [www.wegweiserdemographie.de](http://www.wegweiserdemographie.de); 28.3.2007)
- Beul, M.: Stadtluft macht frei. FAZ Nr. 26 vom 2.7.2006, S. V21
- Brake, K.: Neue Akzente der Suburbanisierung. Suburbaner Raum und Kernstadt: eigene Profile und neuer Verbund. In: Suburbanisierung in Deutschland. Aktuelle Tendenzen. Hrsg.: Brake, K.; Dangschat, J. S.; Herfert, G. – Opladen 2001, S. 15–26
- Brühl, H., Echter, C.-P., Fröhlich von Bodelschwingh, F. u. a.: Wohnen in der Innenstadt – Eine Renaissance? – Berlin 2005. = Difu-Beiträge zur Stadtforschung 41

- Burdack, J.; Hesse, M.: Reife, Stagnation oder Wende? Perspektiven zur Suburbanisierung, Post-Suburbia und Zwischenstadt: Ein Überblick zum Stand der Forschung. *Ber. z. dt. Landeskunde* 80 (2006) 4, S. 381–399
- Friedrich, K.: Migration im Alter. In: *Mobilität und gesellschaftliche Partizipation im Alter*. – Berlin 2002. = Schriftenreihe des Bundesministeriums für Familie, Senioren, Frauen und Jugend 20, S. 87–98
- Friedrichs, J.: *Stadtsoziologie*. – Opladen 1995
- Geppert, K.; Gornig, M.: Die Renaissance der großen Städte – und die Chancen Berlins. *DIW-Wochenbericht* (2003) 26, S. 411–418
- Heinze, G. H.; Eichener, V.; Naegele, G. u. a.: Neue Wohnung auch im Alter. Folgerungen aus dem demographischen Wandel für Wohnungspolitik und Wohnungswirtschaft. – Darmstadt 1997. = Schriftenreihe Gesellschaftswissenschaften Praxis
- Herfert, G.: Disurbanisierung und Reurbanisierung. Polarisierte Raumentwicklung in der ostdeutschen Schrumpfungslandschaft. *Raumforsch. u. Raumordnung* 60 (2002) H. 5/6, S. 334–344
- Höpflinger, F.: *Traditionelles und neues Wohnen im Alter. Age Report 2004*. – Zürich 2004
- Jäckel, M.: Wohnen im Alter – Ergebnisse einer empirischen Untersuchung. *Z. f. Gerontologie* 25 (1992) 5, S. 325–330
- Kemper, F.-J.: Binnenwanderungen in Deutschland: Rückkehr alter Muster? *Geogr. Rundschau* 55 (2003) 6, S. 10–15
- Knödler, G.: Rückkehr in den Moloch. *taz Nord* Nr. 7905 vom 23.2.2006, S. 27
- Köppen, B.: Zurück in die Stadt oder Schrumpfung überall? Reurbanisierung und Schrumpfung in ostdeutschen Städten. *Städte im Umbruch* (2005) H. 3, S. 31–36
- Köster, G.: Zur Dynamik der Wohnorte älterer Menschen in der Stadt. Ausmaß und Konsequenzen für die Stadtplanung am Beispiel der Stadt Aachen. *Geogr. Zeitschrift* 82 (1994), S. 91–102
- Kuhn, G.: Suburbanisierung: Das Ende des suburbanen Zeitalters? *Inform. z. modernen Stadtgeschichte* (2002) H. 2, S. 5–12
- Läpple, D.: Thesen zur Renaissance der Stadt in der Wissenschaftsgesellschaft. In: *Jahrbuch Stadtregion 2003. Schwerpunkt: Urbane Regionen*. Hrsg.: Gestring, N.; Glasauer, H.; Hannemann, C. u. a. – Opladen 2004, S. 61–77
- Landesbausparkasse LBS: *Die Generation über 50. Wohnsituation, Potenziale und Perspektiven*. Empirica Studie. – Berlin 2006
- Motel, A.; Künemund, H.; Bode, C.: Wohnen und Wohnumfeld. In: *Die zweite Lebenshälfte. Gesellschaftliche Lage und Partizipation im Spiegel des Alters-Survey*. Hrsg.: Kohli, M. und H. Künemund. – Opladen 2000. = *Lebenslauf – Alter – Generation* 1, S. 124–175
- Müller, B.; Siedentop, S.: Wachstum und Schrumpfung in Deutschland – Trends, Perspektiven und Herausforderungen für die räumliche Planung und Entwicklung. *Dt. Z. f. Kommunalwissenschaften* 43 (2004) 1, S. 14–34
- Nägele, G.: Einleitung: Wohnmobilität älterer Haushalte, ihre Wünsche zu Wohnformen und Dienstleistungsangeboten. In: *Forschungsprojekt Umzugswünsche und Umzugsmöglichkeiten älterer Menschen: Handlungsperspektiven für Wohnungspolitik, Wohnungswirtschaft und Dienstleistungsanbieter*. Hrsg.: Schader Stiftung. – Darmstadt 1997, S. 17–22
- Oswald, F.: Wohnbedingungen und Wohnbedürfnisse im Alter. In: *Mobilität und gesellschaftliche Partizipation im Alter*. – Berlin 2002. = Schriftenreihe des Bundesministeriums für Familie, Senioren, Frauen und Jugend 20, S. 97–115
- Rauterberg, H.: Neue Heimat Stadt. *Die Zeit* Nr. 34 vom 18.8.2005, S. 33
- Schönert, M.: 20 Jahre Suburbanisierung der Bevölkerung. Zur Stadt-Umland Wanderung in westdeutschen Großstadtregionen. *Raumforsch. u. Raumordnung* 63 (2003) H. 6, S. 457–471
- Stadt Mainz: *Stadt-Umland-Studie „Mainz Rheinhessen“*. – Mainz 2004
- Wellershoff, M.: Das zentrale Nervensystem. Warum die Städte eine große Zukunft haben. *Kulturspiegel* (2005) 10, S. 14
- Wohnen im Zentrum begehrt. *Stuttgarter Zeitung* Nr. 106 vom 9.5.2006, S. 9

Dr. Georg Glasze  
Philip Graze  
Universität Mainz  
Geographisches Institut  
55099 Mainz  
E-Mail: g.glasze@geo.uni-mainz.de