



Die Innere Stadt als Wohnstandort der „jungen Alten“?

Anne Rabe · Uta Hohn

Eingegangen: 11. September 2014 / Angenommen: 8. Juli 2015 / Online publiziert: 1. August 2015
© Springer-Verlag Berlin Heidelberg 2015

Zusammenfassung Ist die Innere Stadt ein zunehmend attraktiver Wohnstandort für die „jungen Alten“? Während über Jahrzehnte die Suburbanisierung das dominierende Stadtentwicklungsmuster in Deutschland darstellte, wird seit den 2000er-Jahren sowohl in der Forschung als auch in der Öffentlichkeit eine zunehmende Anziehungskraft innerstädtischen Wohnens und eine damit verbundene Reurbanisierung diskutiert. Vor dem Hintergrund der Steigerung von Durchschnittsalter und Lebenserwartung der Bevölkerung als einem wesentlichen Teilprozess des demographischen Wandels in Deutschland stellt sich die Frage, inwieweit die Innere Stadt auch für ältere Menschen als Wohnstandort attraktiv ist. Hierbei rücken vor allem die „jungen Alten“ (im Alter zwischen ca. 50 bis 70 Jahren) in den Fokus, da sie in einer Umbruchphase ihres Lebens vermutlich eine verstärkte Bereitschaft zeigen, den Wohnstandort noch einmal zu wechseln und den neuen Bedürfnissen anzupassen.

Um Rückschlüsse auf die Attraktivität der Inneren Stadt als Wohnstandort der „jungen Alten“ ziehen zu können, wurden am Beispiel der Stadt Bonn Wohnstandortentscheidungen von „jungen Alten“ untersucht, die zwischen 2010 und 2012 realisiert wurden. Die Ergebnisse eigener quantitativer Befragungen und qualitativer Interviews zeigen, dass die Innere Stadt nicht als homogener Raum betrachtet werden kann, sondern dass kleinräumliche Unterschiede in der Attraktivität als Wohnstandort für die „jungen Alten“ bestehen. Insgesamt wird das Wohnen am Innenstadtrand präferiert, während die Innenstadt zwar für das Einkaufen und die Freizeitgestaltung

bedeutsam ist, als Wohnstandort aber weniger stark nachgefragt wird. Doch auch innerhalb des Innenstadtrands muss zwischen attraktiven und weniger attraktiven Lagen unterschieden werden, die sich wiederum in einer entsprechenden Differenzierung der Wohnstandorte der „jungen Alten“ nach Lebensstil und Einkommen widerspiegeln.

Schlüsselwörter Wohnstandortentscheidungen · Reurbanisierung · „Junge Alte“ · Innerstädtisches Wohnen · Innere Stadt

The Inner City as a Residential Area for the “Young Elderly”?

Abstract Is the inner city an attractive place for the “young elderly” to live? During decades suburbanization was the dominant pattern of city development in Germany. However, since the 2000s an increasing attraction of urban living and the trend of re-urbanization are discussed in research as well as in public. Due to an increasing average age and life expectancy of the population as a main sub-process of demographic change in Germany, the question arises whether the inner city as a residential area also becomes more attractive for the elderly. Especially “young elderly” people (ca. 50–70 years old) are getting into focus. Because of a transitional phase of their lives, they might show a greater willingness to change the residential location to adapt to their new needs.

In order to analyze the attractiveness of the inner city as a residential area for the “young elderly”, residential location decisions, which were realized between 2010 and 2012, were investigated using the city of Bonn as an example. The results of a survey and in-depth interviews show that the inner city cannot be considered as a homogeneous

A. Rabe (✉) · U. Hohn
Geographisches Institut, Urban and Metropolitan Studies,
Universitätsstraße 150,
Bochum 44780, Deutschland
E-Mail: Anne.Rabe@rub.de

space, but that small-scale differences in the attractiveness as a residential area exist. In summary, the “young elderly” prefer the fringe of the inner city while the city center is important for their shopping and leisure activities, but not as attractive for them to live. However, also within the fringe of the inner city more and less attractive residential areas can be identified corresponding to lifestyle and income of the “young elderly”.

Keywords Residential location decisions · Re-Urbanization · “Young elderly” · Inner city living · Inner city

1 Einleitung

Seit den 2000er-Jahren wird sowohl in der Fachliteratur als auch in der Öffentlichkeit eine zunehmende Anziehungskraft innerstädtischen Wohnens konstatiert und diskutiert (Herfert/Osterhage 2012: 86; Siedentop 2008: 193) – ein Trend, der in den betroffenen Gebieten eine entsprechende Dynamik zu entfalten scheint und selbstverstärkend wirkt. Wohnstandortentscheidungen, welche sich neben der Wohnung immer auch auf das Wohnumfeld und die Lage beziehen, nehmen in ihrer Gesamtheit Einfluss auf den städtischen Wohnungsmarkt, die Raumstrukturen und damit wiederum auf nachfolgende Wohnstandortentscheidungen (Föbker 2008: 54; Giddens 1992: 77; Steinführer 2004: 17). So lässt sich in einigen größeren Städten seit der Jahrtausendwende eine „Wiederbesiedlung der inneren Stadt durch Bewohnergruppen mit unterschiedlichen soziodemographischen Merkmalen“ beobachten (Kabisch/Steinführer/Haase 2012: 113). Als Vorzüge des Wohnens in der Inneren Stadt¹ gelten vor allem kurze Wege, ein vielfältiges und dichtes Infrastruktur- und Versorgungsangebot vor Ort, soziale Netze sowie eine attraktive Bausubstanz (BMVBS 2012: 15; Jekel/Frölich von Bodelschwingh/Brühl et al. 2010: 150; Kabisch/Steinführer/Haase 2012: 122).

Vor dem Hintergrund der Steigerung von Durchschnittsalter und Lebenserwartung der Bevölkerung als Teilprozess des demographischen Wandels in Deutschland stellt sich die Frage, inwieweit die Innere Stadt auch für ältere Menschen als Wohnstandort attraktiv ist. Hierbei rücken vor allem die „jungen Alten“ in den Fokus, da sie nicht nur laut Prognosen einen wachsenden Anteil der Bevölkerung in Deutschland ausmachen werden, sondern sich auch in einer Lebensphase der Neuorientierung befinden. Es liegt nahe, dass in einer solchen Phase eine höhere Bereitschaft besteht,

an einen Wohnstandort zu wechseln, der den veränderten Bedürfnissen besser entspricht (Dittrich-Wesbuer/Föbker/Osterhage 2010: 81). Somit ist davon auszugehen, dass sich diese Wohnstandortentscheidungen der „jungen Alten“ auf die räumliche Entwicklung in den Städten auswirken werden (Gebhardt/Wiegandt 2014: 145; Kramer/Pfaffenbach 2011: 80 f.). Empirische Belege für eine Renaissance des innerstädtischen Wohnens der „jungen Alten“ lassen sich in der Literatur bisher kaum finden. Dennoch wird häufig darauf verwiesen, dass die vielfältige infrastrukturelle Ausstattung in den Bereichen Gesundheit, Kultur und Freizeit sowie die gute Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) Standortfaktoren seien, welche die Innere Stadt zu einem attraktiven Wohnstandort für ältere Personengruppen machen (Gebhardt/Wiegandt 2014: 145; Glasze/Graze 2007: 467).

Diesen Überlegungen folgend wird im vorliegenden Beitrag die Attraktivität der Inneren Stadt als Wohnstandort für die „jungen Alten“ näher untersucht. Zunächst erfolgt eine Darstellung des wissenschaftlichen Diskurses. Hierbei wird zum einen auf Charakteristika der „jungen Alten“ (Kap. 2) und zum anderen auf ihre Wohnpräferenzen und ihre Wohnmobilität eingegangen (Kap. 3). Daraus werden die Fragestellungen und das Forschungsdesign der eigenen Untersuchung abgeleitet (Kap. 4). Die Ergebnisse der empirischen Untersuchung zu Wohnstandortentscheidungen „junger Alter“ für die Innere Stadt Bonn werden in Kap. 5 präsentiert, an das sich ein Fazit anschließt (Kap. 6).

2 Wer sind die „jungen Alten“?

Wesentliche Merkmale gesellschaftlichen Wandels sind die Pluralisierung und Individualisierung, welche sich auch in den Biografien, Lebensstilen, Werten und Interessen älterer Menschen widerspiegeln (BMFSFJ 2001: 64; Poddig 2006: 211). Zugleich hat sich die Lebensphase im Ruhestand aufgrund gestiegener Lebenserwartungen stark ausgeweitet (van Dyk/Lessenich 2009: 25; Statistisches Bundesamt 2012: 3). Mit diesen Entwicklungen hängt ein Imagewandel des Alterns zusammen, demzufolge nicht mehr nur Beeinträchtigungen und Einschränkungen mit der Altersphase verbunden werden, sondern auch neue Chancen auf Selbstverwirklichung (Großhans 2001: 38). Daher wird in Wissenschaft und Politik den Phasen des Alterns entsprechend häufig zwischen zwei Gruppen älterer Menschen unterschieden: den „jungen Alten“ und den „alten Alten“ (Amrhein/Backes 2008: 212; Hahmann 2013: 24; Müller 2013: 1). Im Vergleich zu den „alten Alten“ können die „jungen Alten“ als aktiv und mobil beschrieben werden (van Dyk/Lessenich 2009: 406).

Auf die Frage, ab bzw. bis zu welchem Alter von „jungen Alten“ gesprochen werden kann, differieren die Ant-

¹ Im vorliegenden Beitrag wird zwischen der Innenstadt und der Inneren Stadt differenziert. Im Gegensatz zu der Innenstadt schließt die Innere Stadt den Innenstadtrand ein (siehe Ausführungen in Kap. 4 und Abb. 1).

worten in der Literatur in Abhängigkeit von der jeweiligen Fragestellung. Das 50. Lebensjahr wird in der Forschungsdebatte oftmals als untere Altersgrenze festgelegt und auch in der Öffentlichkeit als eine solche wahrgenommen, wie zahlreiche Angebote für die „Generation 50+“ zeigen. In Bezug auf Wohnstandortentscheidungen kann als obere Altersgrenze das 71. Lebensjahr definiert werden, da über 70-Jährige offenbar eine geringere Umzugsbereitschaft aufweisen als unter 70-Jährige (Kohli/Künemund/Motel et al. 2000: 36; LBS 2006: 33). Grundsätzlich haben die heute 50- bis 70-Jährigen (Geburtsjahrgänge von 1945 bis 1965, Stand 2015) im Gegensatz zu den „alten Alten“ den gesellschaftlichen Wertewandel in den späten 1960er- und 1970er-Jahren aktiv miterlebt bzw. auch von den verbesserten Bildungschancen, Emanzipations- und Partizipationsprozessen profitiert (Motel-Klingebiel/Wurm/Tesch-Römer 2010: 29; Kramer/Pfaffenbach 2011: 80; MGFFI 2008: 15). Diejenigen, die Mitte der 1940er- bis Mitte der 1950er-Jahre zu Zeiten geburtenstarker Jahrgänge geboren wurden, zählen zudem zu der sogenannten Babyboomer-Generation (Pompe 2012: 20).

Neben der Prägekraft des Alters kommt anderen sozialen Merkmalen wie dem Familienstand, dem sozialen und ökonomischen Status oder dem Bildungsstand eine hohe Bedeutung im Hinblick auf die Wohnbedürfnisse älterer Menschen und ihrer Differenzierung zu (Großhans 2001: 34). Dies zeigen auch Erfahrungen aus der deutschen Marketingbranche, in welcher erst allmählich erkannt wird, „dass nicht alle über 50-Jährigen die gleichen Bedürfnisse haben“ (Pompe 2012: 19). Bei der weiteren Betrachtung muss folglich die Heterogenität der „jungen Alten“ Berücksichtigung finden. Hierbei wird Lebensstilen eine zunehmend große Bedeutung beigemessen (MGFFI 2008: 15). Beispielsweise kann bei Personen im Alter zwischen 45 und 65 Jahren zwischen den aktiven Älteren, den familienorientierten Älteren, den gemeinschaftsorientierten Älteren und den resignierten Älteren unterschieden werden (MGFFI 2008: 27).

3 Wohnpräferenzen und Wohnmobilität „junger Alter“

Bezüglich ihrer Wohn- und Lebenssituation befinden sich die „jungen Alten“ oftmals in Umbruchsituationen. Dies ergibt sich aus veränderten Rahmenbedingungen, wie zum Beispiel dem Auszug der Kinder oder dem Eintritt in den Ruhestand. Durch die neue Lebenssituation wandeln sich vielfach auch die Anforderungen an die Wohnung und den Wohnstandort. Dies zeigt sich zum Beispiel darin, dass durch den Eintritt in den Ruhestand die Nähe zum Arbeitsort an Bedeutung verliert oder nach Auszug der Kinder unter Umständen weniger Wohnfläche benötigt wird (Backes/Clemens 2008: 234; Bertram/Altrock 2009: 7; Glasze/Graze 2007: 467). Mit dem Beginn der neuen

Lebensphase geht auch ein Wegfall bisheriger Verpflichtungen einher, wodurch sich die Chance ergibt, „nochmal etwas Neues anzufangen“ (Büscher/Emmert/Hurrelmann 2009: 42). So kann Wünschen und Interessen nachgegangen werden, welche sich vorher nicht realisieren ließen. In diesem Zusammenhang wird oftmals von „Best Ager“ gesprochen (Pompe 2012: 19). Allerdings kommen nicht selten auch neue Aufgaben hinzu, wie zum Beispiel die Betreuung und Pflege von Familienangehörigen.

Des Weiteren beschäftigen sich viele „junge Alte“ bereits mit dem Leben und Wohnen im weniger mobilen Alter. Die Ergebnisse einer Untersuchung von Spangenberg/Glaesmer/Brähler et al. (2012: 3 f.) zeigen, dass bereits in einem Alter ab 45 Jahren die Mehrzahl das Gespräch mit dem Lebenspartner über die Wohnmöglichkeiten im Alter und die eigenen Wohnwünsche sucht. Zudem werden oftmals schon jetzt wichtige Entscheidungen für das Wohnen im Alter getroffen. Auch wenn von den „jungen Alten“ vorerst ein aktives Leben angestrebt wird, werden bei Wohnstandortentscheidungen die möglicherweise im späteren Alter auftretenden Einschränkungen beachtet (Büscher/Emmert/Hurrelmann 2009: 44; LBS 2006: 40). Es stellt sich die Frage, inwiefern sich die Veränderungen in der Lebenssituation und die Reflexion über das Wohnen im Alter auf die Wohnmobilität der „jungen Alten“ auswirken.

In der Forschungsdebatte besteht offenbar Konsens bezüglich der Aussage, dass räumliche Wohnmobilität altersabhängig und die Wohnmobilität jüngerer Haushalte höher als die älterer Haushalte ist (Eichener 2001: 174; Friedrich 2008: 186; Heinze/Eichener/Naegele et al. 2001: 2 f.; Kramer/Pfaffenbach 2011: 83). Hinsichtlich der Wohnmobilität älterer Menschen kommen Studien dagegen zu unterschiedlichen Ergebnissen: Friedrich (2008: 192) schlussfolgert aus seinen Untersuchungen, dass über 65-Jährige standortverbunden sind und daher keine hohe Mobilitätsbereitschaft aufweisen. Eine Untersuchung in den Städten München, Karlsruhe und Aachen von Kramer/Pfaffenbach (2011: 87) ergab ebenfalls, dass sich die „jungen Alten“ eher durch eine Persistenz ihres Wohnstandortes auszeichnen.

Dagegen kam ein Forschungsprojekt der Schader-Stiftung (Heinze/Eichener/Naegele et al. 2001) zu der Erkenntnis, dass zwar die Umzugsneigung jüngerer Menschen drei Mal höher ist als jene älterer Menschen, die Umzugswahrscheinlichkeit bei älteren Menschen aber größer ist als oftmals angenommen. Den Ergebnissen zufolge sind in der Altersgruppe der 55- bis 75-Jährigen etwa 65% derjenigen, die zur Miete wohnen, und etwa 30% derjenigen, die im Eigentum wohnen, bereits einmal seit Vollendung des 55. Lebensjahres umgezogen oder tragen sich mit der Absicht, dies zu tun. Allerdings stehen der Umzugsbereitschaft oftmals mangelnde Wohnalternativen gegenüber, was dazu führen kann, dass umzugsbereite ältere Menschen an ihrem Wohnstandort verbleiben (Heinze/Eichener/Naegele et al. 2001: 2 f.).

Auch eine von der Bundesgeschäftsstelle Landesbausparkassen im Deutschen Sparkassen- und Giroverband (LBS) in Auftrag gegebene Studie bestätigt dies: Die Hochrechnung einer repräsentativen Befragung (2006, $n=3004$ in Privathaushalten lebende Personen im Alter ab 50 Jahren) ergab, dass 30% der insgesamt 31 Mio. über 50-Jährigen bezüglich ihrer Veränderungsbereitschaft als sogenannte „Umzügler“ charakterisiert werden können. Der Begriff „Umzügler“ schließt hierbei sowohl Personen ein, die bereits umgezogen sind, als auch Personen, die konkrete Umzugspläne haben oder einen Umzug in Betracht ziehen (LBS 2006: 25). Eine Wanderungsbefragung in Leipzig von 2014 zeigte ebenfalls, dass auch höhere Altersgruppen durchaus mobil sind. Dabei konnte bei den Rückkehrern nach Leipzig im Vergleich zu der gesamten Gruppe der Zuwanderer ein höheres Durchschnittsalter (42 Jahre bei Rückkehrern und 33 Jahre bei der Gesamtgruppe) und ein größerer Anteil an 45- bis 64-Jährigen festgestellt werden (Welz/Kabisch/Haase 2014a: 19; Welz/Kabisch/Haase 2014b: 24).

Auf die Frage, ob innerstädtisches Wohnen bei „jungen Alten“ an Attraktivität gewinnt, lässt sich bisher keine eindeutige Antwort finden. Hinsichtlich der Wohnbedürfnisse und Wohnpräferenzen „junger Alter“ zeichnen Studien ein heterogenes Bild: Auf der einen Seite werden die Erreichbarkeit des Einzelhandels und ein lebendiges Wohnumfeld präferiert (LBS 2006: 40), welche als Charakteristika der Inneren Stadt gelten. Auf der anderen Seite richten sich die Wünsche auf ein ruhiges und grünes Wohnumfeld (Büscher/Emmert/Hurrelmann 2009: 44; Kohli/Künemund/Motel et al. 2000: 35) sowie auf das Vorhandensein eigener Außenbereiche wie Balkon oder Garten (Büscher/Emmert/Hurrelmann 2009: 44; LBS 2006: 40), was innerhalb der Inneren Stadt nicht immer gegeben ist.

Eine quantitativ-analytische Untersuchung von Herfert/Osterhage (2012: 103) ergab für den Bereich der Kernstadt, dass „es für eine neue Anziehungskraft der wachsenden Kernstädte bei der Generation 50+ bislang keine Anzeichen gibt“. Auch eine Analyse intraregionaler Wanderungen anhand von Wanderungsmatrizen für ausgewählte Regionen zeigt, dass kein Wandel in den Vorlieben von 50- bis 65-Jährigen bezüglich einer städtischen Lage festzustellen ist (Hirschle/Schürt 2008: 218). Zu einem ähnlichen Ergebnis kommt die erwähnte Studie der LBS (2006: 38). Auch die vergleichende Untersuchung in München, Karlsruhe und Aachen (Kramer/Pfaffenbach 2011) ergab, dass bei den „jungen Alten“ kein Reurbanisierungstrend erkennbar ist. Dies gilt vor allem bei der Betrachtung von Zuzügen in die Kernstädte. Allerdings sind der Studie zufolge Reurbanisierungstendenzen durchaus nachweisbar, wenn auch das Verbleiben in und ein geringerer Wegzug aus der Stadt als Reurbanisierung bezeichnet werden (Kramer/Pfaffenbach 2011: 89).

Vor diesem Hintergrund stellt sich die Frage, inwiefern die tatsächlich realisierten Umzüge mit den Wohnpräferenzen

der „jungen Alten“ übereinstimmen. So ist davon auszugehen, dass bei gleichen Wohnpräferenzen nur ein Teil der „jungen Alten“ in der Lage ist, diese auch zu realisieren. Der andere Teil verbleibt entweder in der alten Wohnung oder wechselt an einen Standort, der nicht der ersten Priorität entspricht. Eine Studie von Glasze/Graze (2007: 470) zu den Wohnpräferenzen von Bewohnern mehrerer Suburbanisierungsgemeinden im Mainzer Umland ergab, dass die Mehrzahl derjenigen, die bereits an einen Umzug gedacht haben, die Stadt als Wohnstandort in Erwägung gezogen hat, aber nur knapp jeder Zwanzigste der Befragten konkrete Umzugspläne aufweist (Glasze/Graze 2007: 470).

Im Rahmen der Studie von Glasze/Graze (2007: 470) wurden neben der Ebene der Gesamtstadt auch die Umzugsziele innerhalb der Stadt untersucht. Den Ergebnissen zufolge werden von den Befragten die Innenstadtränder und der Stadtrand dem Zentrum vorgezogen. Auch die Studie der LBS beschäftigte sich mit der Lage der neuen Wohnstandorte innerhalb der Gesamtstadt. Ihre Ergebnisse zeigen, dass der Anteil derjenigen „jungen Alten“, die eine belebte Innenstadtlage in Großstädten bevorzugen, vergleichsweise gering ist und vorwiegend einkommensstarke Haushalte umfasst, welche sich auch in Innenstadtlage ruhige Wohnstandorte leisten können (LBS 2006: 38). Insgesamt bleibt festzuhalten, dass bisher nur in wenigen Studien die Wanderungsziele der „jungen Alten“ innerhalb der Gesamtstadt untersucht wurden. Daher weisen Hirschle/Schürt (2008: 226) darauf hin, dass es einer tiefer gehenden Betrachtung bedarf und der Frage nachgegangen werden muss, welche Quartiere besonders von Zuwanderung profitieren.

4 Schlussfolgerungen, Fragestellungen und Forschungsdesign

Bei der Analyse der wissenschaftlichen Diskussion fällt auf, dass es bisher an empirischen Belegen für die Entdeckung der Inneren Stadt als Wohnstandort durch die „jungen Alten“ mangelt. Dabei gilt es zu beachten, dass die Zahlen tatsächlich vollzogener Umzüge und Zuwanderungen allein noch keine ausreichend fundierte Aussage über die Attraktivität der Inneren Stadt für die „jungen Alten“ zulassen, da Wohnpräferenzen sich nicht zwingend in der Wohnmobilität ausdrücken müssen. Vor diesem Hintergrund wurden in der hier vorgestellten empirischen Untersuchung aus einer handlungstheoretischen Perspektive und in einer Kombination aus standardisierter Befragung und vertiefenden Interviews die Wohnstandortentscheidungen derjenigen „jungen Alten“ näher untersucht, die sich bereits für das Wohnen in der Inneren Stadt Bonn entschieden haben.² Hierbei lag

² Da eine Altersabgrenzung aus forschungspragmatischen Gründen notwendig ist, werden die „jungen Alten“ als 50- bis 70-Jährige defi-

der Fokus auf dem Handlungsvollzug Umzug bzw. Zuwanderung aus der Region³, um die Gründe, die bei der Entscheidung für den neuen innerstädtischen Wohnstandort handlungsleitend waren, zu ermitteln. Bei Analyse der Zufriedenheit mit dem neuen Wohnstandort gilt es allerdings zu beachten, dass positive Einschätzungen auch eine Anpassung der ursprünglichen Erwartungen und Präferenzen an die Realität bedeuten können. Diesbezüglich kann auf die Theorie der kognitiven Dissonanz von Leon Festinger und die Bezugsgruppentheorie als häufig angeführte Erklärungsansätze verwiesen werden (Steinführer 2004: 29).

Des Weiteren beziehen sich die Studien, in denen Reurbanisierungstendenzen der „jungen Alten“ untersucht werden, bislang vorrangig auf die Ebene der Gesamtstadt, wodurch innere Differenzierungen ausgeblendet werden. Für die eigene Untersuchung wurde daher die Innere Stadt als Maßstabebene gewählt. Entsprechend der innerstädtischen Raumbeschreibung des ehemaligen Bundesamts für Bauwesen und Raumordnung (BBR) wird zwischen der Innenstadt und der Inneren Stadt differenziert. Während die Innenstadt die City und den Cityrand umfasst, schließt die Innere Stadt zusätzlich zu diesen beiden Lagetypen den Innenstadtrand ein. Insgesamt orientiert sich die Kategorisierung an den historisch gewachsenen Gegebenheiten und „typischen Merkmalskombinationen“ (BBR 2007: 16). So lassen sich in der *Innenstadt* zumeist das zentrale Geschäftszentrum der Stadt, eine hohe bauliche Dichte, ein überregional orientiertes Infrastrukturangebot sowie ein Nebeneinander verschiedener Funktionen finden. Die *Innere Stadt* umfasst zusätzlich die an diesen Kern angrenzenden Stadtteile, welche oft im Rahmen von Stadterweiterungen der Gründerzeit entstanden sind. Das verbleibende Stadtgebiet wird als Stadtrand bezeichnet, welcher von der Großsiedlung bis zum eingemeindeten Dorf sehr unterschiedlich beschaffene Stadtteile und auch den „suburbanen Raum innerhalb der Stadtgrenzen“ einschließt (BBR 2007: 16; Jekel/Frölich von Bodelschwingh/Brühl et al. 2010: 46).

In der Literatur werden die Begriffe Innenstadt und Innere Stadt nicht immer eindeutig voneinander abgegrenzt und häufig auch synonym verwendet. Oftmals wird der Begriff *Innenstadt* benutzt, auch wenn nach der oben skizzierten Systematisierung des BBR der Begriff *Innere Stadt* zutreffen würde. Im Gegensatz zu dieser dann weit gefassten Definition von Innenstadt grenzt der enge Innenstadtbegriff die Innenstadtränder einer Stadt aus. Ziel der eigenen Untersuchung war es, auf der Grundlage einer Differen-

zierung nach unterschiedlich beschaffenen Wohnstandorten und Quartieren bevorzugte Wohnlagen der „jungen Alten“ zu identifizieren und die Gründe für die getroffenen Wohnstandortentscheidungen offenzulegen. Um diese Heterogenität abbilden zu können, wurde entsprechend der Systematisierung des BBR zwischen Innenstadt und Innerer Stadt unterschieden.

4.1 Untersuchungsraum

Im Zuge des demographischen Wandels sieht sich auch die Stadt Bonn mit den Herausforderungen konfrontiert, die eine älter werdende Bevölkerung mit sich bringt. Der Masterplan „Innere Stadt“ erkennt daher in den älteren Menschen eine wichtige Zielgruppe für das innerstädtische Wohnen (Stadt Bonn 2012: 18).

Zwar ist Bonn mit den Stadtbezirken Bonn, Bad Godesberg, Beuel und Hardtberg polyzentrisch strukturiert, doch hat der Stadtbezirk Bonn mit der Innenstadt als einziges A-Zentrum (gesamstädtisch und überregional bedeutsames Hauptgeschäftszentrum) eine besondere Rolle inne und definiert das „soziale, ökonomische und kulturelle Profil“ der Stadt (Stadt Bonn 2012: 15). Vor diesem Hintergrund wurde für die eigene empirische Studie das Gebiet, das die Innenstadt und die angrenzenden Quartiere im Stadtbezirk Bonn umfasst, als Innere Stadt definiert (Abb. 1).

Die Abgrenzung orientiert sich an der Gebietsabgrenzung des Masterplans „Innere Stadt Bonn“. Während im Masterplan eine Abgrenzung auf Blockebene erfolgte, wurde die Innere Stadt im Rahmen der Studie aus forschungspragmatischen Gründen auf der Ebene der statistischen Bezirke ausgewiesen. Bei der Analyse muss berücksichtigt werden, dass aufgrund der Grenzziehung auf der Ebene der statistischen Bezirke Teilbereiche angrenzender Bezirke trotz innerstädtischer Charakteristika aus der Betrachtung herausfallen (wie zum Beispiel Teile von Poppelsdorf und der südwestliche Teil des Ellerviertels) und fließende Übergänge zwischen der inneren und äußeren Stadt nicht berücksichtigt werden können.

Die im Ortsteil Bonn-Zentrum gelegenen Bezirke Zentrum-Rheinviertel und Zentrum-Münsterviertel werden entsprechend der Systematisierung des BBR als Innenstadt definiert. Beim Innenstadtrand handelt sich um den in Bonn Castell gelegenen Bezirk Wichelshof, den zum Ortsteil Nordstadt gehörenden Bezirk Vor dem Sterntor, die in dem Ortsteil Weststadt gelegenen Bezirke Bonn-Güterbahnhof und Baumschulviertel sowie die zum Ortsteil Südstadt zählenden Bezirke Bonner Talviertel und Vor dem Koblenzer Tor.

Es werden sowohl die Wohnstandortentscheidungen derjenigen „jungen Alten“ zwischen 50 und 70 Jahren, die aus der Region oder vom Stadtrand in die Innere Stadt gezogen sind, als auch derjenigen, die innerhalb der Inneren Stadt

niert (siehe die Ausführungen dazu in Kap. 2).

³ Als Region wurde die Region Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler definiert, da sie enge Wohnort- und Arbeitsplatzverflechtungen aufweist und zudem seit dem Hauptstadtschluss zu Ungunsten Bonns im Juni 1991 durch enge Kooperationsstrukturen geprägt ist (Gawron 2009: 29).

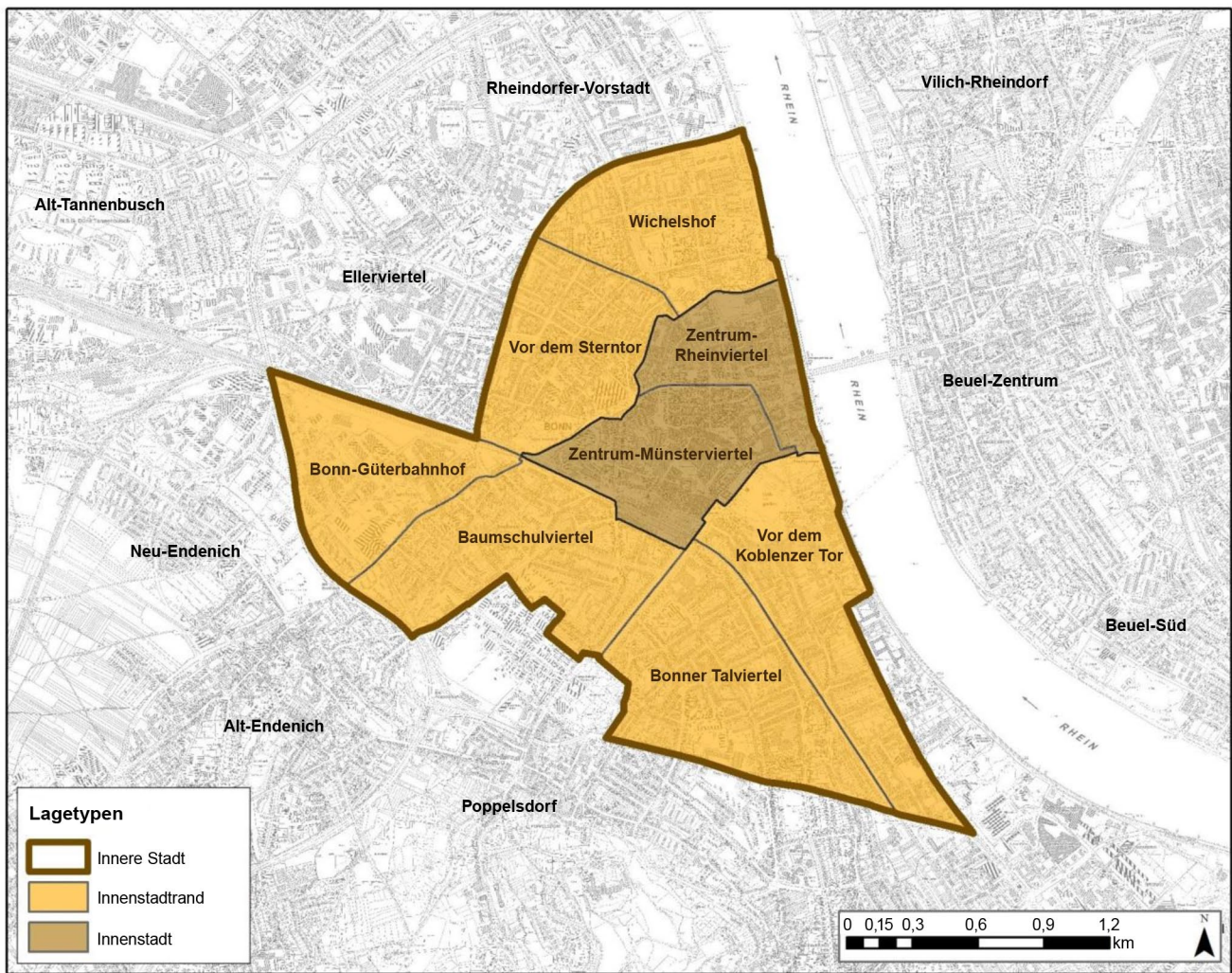


Abb. 1 Abgrenzung der Inneren Stadt Bonn (eigene Darstellung; Kartengrundlage: Stadt Bonn, Stadtplanungsamt)

umgezogen sind, betrachtet. Hintergrund ist die Überlegung, dass Rückschlüsse auf die Binnendifferenzierung der Attraktivität der Inneren Stadt als Wohnstandort für „junge Alte“ einerseits aus den Entscheidungen von bereits ansässigen Bewohnern für einen neuen Wohnstandort innerhalb der Inneren Stadt, andererseits aus den Wohnstandortentscheidungen der aus dem restlichen Stadtgebiet oder der Region zuziehenden „jungen Alten“ gezogen werden können. Denn es ist davon auszugehen, dass dieser Personenkreis die Wohnstandortentscheidungen aufgrund differenzierter Kenntnis des Zielgebietes trifft. Wohnstandortentscheidungen derjenigen, die aus dem restlichen Bundesgebiet oder aus dem Ausland in die Innere Stadt gezogen sind, wurden daher bei der Analyse nicht berücksichtigt.

4.2 Methodische Vorgehensweise

Die Attraktivität der Inneren Stadt als Wohnstandort für die „jungen Alten“ wurde mithilfe eines Methodenmix

untersucht. Zunächst erfolgte eine Analyse der Zuzüge aus der Stadt und Region in die Innere Stadt Bonn sowie der Umzüge innerhalb dieses Gebietes auf der Grundlage der amtlichen Statistik mit dem Ziel, eine Datengrundlage zur Zu- und Umzugsdynamik der Inneren Stadt Bonn zu erhalten, auf deren Basis die eigenen empirisch erhobenen Daten eingeordnet und reflektiert werden können. Im nächsten Schritt schloss sich eine quantitative Befragung mittels Fragebögen zu den Gründen der Wohnstandortentscheidung der „jungen Alten“ für die Innere Stadt Bonn an. Es wurden Wohnstandortentscheidungen mit einem zeitlichen Abstand von maximal drei Jahren zum Stichtag 31.12.12 betrachtet, um sicherzustellen, dass sich die Befragten noch gut an die Motive für die Entscheidung erinnern konnten. Mit Unterstützung des Stadtplanungsamtes der Stadt Bonn erfolgte eine postalische Befragung von Personen, die in den Untersuchungsjahren (01.01.2010 bis 31.12.2012) in die Innere Stadt gezogen oder innerhalb dieser umgezogen und zum

Zeitpunkt des Umzugs bzw. Zuzugs älter als 50 und jünger als 70 Jahre alt waren (Zeitraum der Befragung: 23.04.13 bis zum 10.05.13). Insgesamt konnten 59 Fragebögen ausgewertet werden.⁴ Aufgrund der recht geringen Anzahl an auswertbaren Fragebögen muss eine eingeschränkte Aussagekraft der quantitativen Analyse eingeräumt werden.

Den Schwerpunkt der Analyse bildeten in einem dritten Schritt qualitative leitfadengestützte Bewohnerinterviews mit dem Ziel, die individuellen Entscheidungshintergründe und die Prozesse der Wohnstandortentscheidungen näher zu beleuchten.⁵ Hierfür umfasste der Leitfaden die folgenden Schwerpunkte: die Hintergründe der Entscheidung zum Wohnstandortwechsel, die Vorgehensweise bei der Wohnstandortsuche, die Anforderungen an den neuen Wohnstandort, die Restriktionen und Alternativen während der Wohnstandortsuche, die Gründe der Entscheidung für den neuen Wohnstandort sowie die Bewertung der Inneren Stadt Bonn als Wohnstandort aus Bewohnerperspektive. Insgesamt konnten 15 Interviews mit 16 Personen⁶ von etwa 60 bis 90 min Dauer geführt werden. Die Interviews fanden in den meisten Fällen in der Wohnung bzw. im Haus der Interviewten und nur in wenigen Fällen in den Räumlichkeiten des Stadtplanungsamtes statt.

5 Die Innere Stadt Bonn als Wohnstandort der „jungen Alten“

„Ich konnte merken, wie ich so einen inneren Widerstand hatte, so weit draußen zu wohnen. Das Attraktive an Bonn ist es, nicht irgendwo am Rand zu wohnen, sondern mittendrin zu wohnen, und das will ich auch!“ (Frau A 2013: 23).

Sowohl die quantitative Befragung als auch die qualitativen Interviews zeigen, dass diejenigen „jungen Alten“, die in den letzten drei Jahren in die Innere Stadt Bonn gezogen sind, häufig gezielt nach einem innerstädtischen Wohnstandort gesucht und andere Lagen kaum in Betracht gezogen haben. So gaben im Rahmen der quantitativen Untersuchung 68 % ($n=47$) derjenigen, die eine Wohnstandortsuche betrieben haben, an, ausschließlich innerhalb der Inneren Stadt Bonn oder in den angrenzenden Orts-

teilen nach einem neuen Wohnstandort gesucht zu haben. Den qualitativen Interviews zufolge wurden andere Wohnlagen meist nur aufgrund einzelner attraktiver Immobilien in Betracht gezogen.

Als Gründe für die Lagepräferenzen zugunsten der Inneren Stadt wurden in den qualitativen Interviews vor allem die zentrale Lage und gute Anbindung, die Nähe zu Kultur- und Freizeitangeboten sowie die gute Versorgungsinfrastruktur genannt. In der quantitativen Befragung gehörten die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten sowie zu Kultur- und Freizeiteinrichtungen ebenfalls zu den im Durchschnitt am wichtigsten bewerteten Kriterien bei der Wohnstandortentscheidung (Abb. 2).

Die gute Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten sowie von Kultur- und Freizeitangeboten sind Aspekte, welche im wissenschaftlichen Diskurs immer wieder als Lagevorteile der Inneren Stadt genannt werden (BMVBS 2012: 15; Jekel/Frölich von Bodelschwingh/Brühl et al. 2010: 150). Aus den qualitativen Interviews lassen sich zwei Begründungszusammenhänge für die Bedeutung dieser beiden Standortfaktoren ableiten: Zum einen werden Nähe und gute Erreichbarkeit eines möglichst breit gefächerten Infrastruktur- und Versorgungsangebotes unter altersbezogenen Gesichtspunkten als wichtig erachtet. Auch wenn die interviewten „jungen Alten“ überwiegend noch keine gesundheitlichen Probleme aufweisen, reflektieren viele bereits, dass das fortschreitende Alter Einschränkungen mit sich bringen kann und dann kurze Wege zu den genannten Angeboten vorteilhaft sein werden.

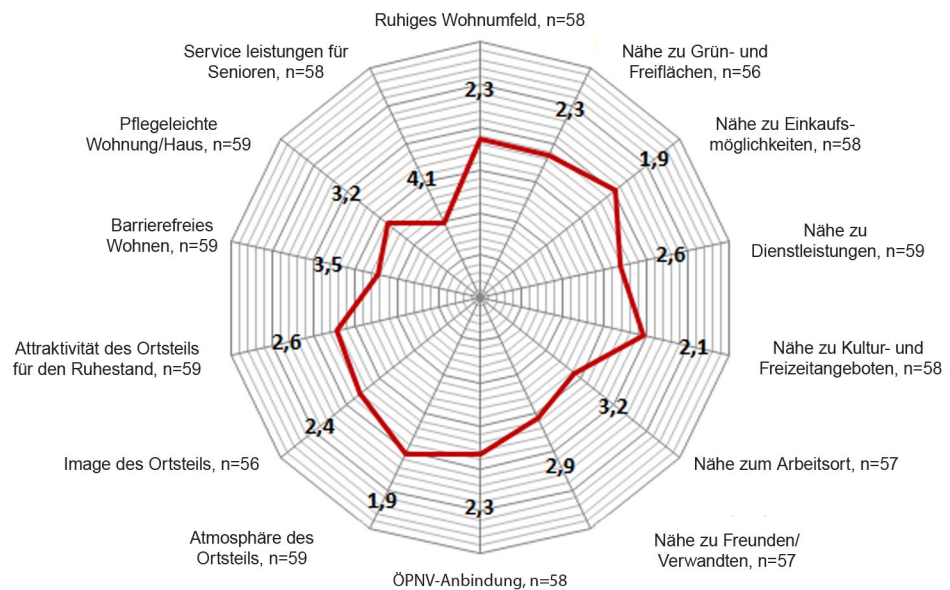
Zum anderen entspricht gerade das vielfältige Kultur- und Freizeitangebot in der Inneren Stadt den aktuellen Bedürfnissen der interviewten „jungen Alten“, da diese in ihrer Freizeit überwiegend sehr aktiv sind. Sie nehmen die Kultur- und Freizeitangebote der Inneren Stadt wie Kino, Theater oder Oper gerne wahr, gehen am Wochenende in die Innenstadt, besuchen Restaurants, fahren Fahrrad, machen Spaziergänge, treffen sich mit Freunden und Bekannten und unternehmen Ausflüge in die Umgebung. Entsprechend der oben genannten Systematisierung können die interviewten Personen bis auf einzelne Ausnahmen folglich als *aktive Ältere* und auch als *gemeinschaftsorientierte Ältere* charakterisiert werden. Vor allem Bonn-Zentrum wird mit seinen Geschäften und Cafés als wichtiger Freizeitort wahrgenommen. Das folgende Zitat unterstreicht die Bedeutung einer Stadt der kurzen Wege für eine aktive Freizeitgestaltung: „Vom Einkaufen her und wie gesagt, dass man in zehn Minuten ganz spontan abends, also wir gehen gerne ins Kino, dass man kurz vor acht noch einmal dahin gehen kann. Dass das nicht so ein riesiger Akt ist wie mit dem Auto: Parkplatz [finden], man darf nichts trinken und diese ganzen Geschichten. Dann macht man es nämlich nicht. Also wenn Stadt, dann richtig, das ist so unsere Devise. Und

⁴Insgesamt wurden 269 Briefe verschickt, wovon 15 Briefe nicht zustellbar waren. Von den übrigen 254 verschickten Fragebögen sind 59 ausgefüllte und auswertbare Fragebögen zurückgesandt worden (31 Fragebögen von Personen, die innerhalb der Stadt Bonn umgezogen sind, und 28 Fragebögen von Personen, die aus der Region zugezogen sind), was einer Rücklaufquote von insgesamt etwa 23 % entspricht.

⁵Um Interviewpartner zu gewinnen, wurde in dem zusammen mit dem Fragebogen verschickten Anschreiben darauf hingewiesen, dass neben der schriftlichen Befragung vertiefende Interviews vorgesehen seien. Eine Interessensbekundung war kostenfrei über einen beiliegenden Rückumschlag oder telefonisch möglich.

⁶Es handelt sich um 14 Einzelinterviews und ein Interview, bei dem zeitgleich zwei Personen eines Haushaltes beteiligt waren.

Abb. 2 Kriterien bei der Entscheidung für den neuen Wohnstandort, Bewertung nach Schulnoten 1 bis 6 (1 = „sehr wichtig“, 6 = „nicht relevant“; eigene Darstellung)



nicht in so einem Vorort oder in der Peripherie, das ist nicht so unsers“ (Herr J 2013: 88).

Neben den skizzierten Aspekten einer kompakten Stadt der kurzen Wege wird der Untersuchung zufolge vor allem ein ruhiges und grünes Wohnumfeld von den „jungen Alten“ bevorzugt. Zwar erzielten in der quantitativen Befragung beide Kriterien (Nähe zu Grün- und Freiflächen, ruhiges Wohnumfeld) bei der Beurteilung ihrer Relevanz hinsichtlich der Wohnstandortentscheidung nur einen Durchschnittswert von 2,3 und liegen somit im Mittelfeld der nach Stellenwert sortierten Kriterien (Abb. 2), ihre Bedeutung kam aber vor allem in den qualitativen Interviews zum Ausdruck. So wurden ein ruhiges und grünes Wohnumfeld von den interviewten Personen häufig als wichtige Voraussetzung für einen attraktiven Wohnstandort genannt. Ein ruhiges Wohnumfeld wird zudem für das Wohnen im Alter als wichtig erachtet, wie das folgende Zitat zeigt: „Ich werde jetzt älter und ich will es jetzt einfach ruhiger haben“ (Frau K 2013: 107). Dies entspricht den Ergebnissen anderer Studien, welche ebenfalls das ruhige, sichere und grüne Wohnen als Wohnwunsch älterer Menschen identifiziert haben (Büscher/Emmert/Hurrelmann 2009: 44; Kohli/Künemund/Motel et al. 2000: 35).

Vor allem aber ist die Atmosphäre des Ortsteils ein höchst relevantes Kriterium bei der Entscheidung für den neuen Wohnstandort. Im Rahmen der quantitativen Befragung wurde dieser Aspekt von den „jungen Alten“ mit einer durchschnittlichen Bewertung von 1,9 – gleichauf mit der Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten – als wichtigstes Kriterium bei der Wohnstandortentscheidung beurteilt. Von den interviewten Personen wird vor allem eine lebendige Atmosphäre bevorzugt, was Ergebnissen der bereits oben erwähnten Studie der LBS (2006: 40) entspricht. Allerdings wurde im Rahmen der vorliegenden Untersuchung deutlich,

dass das Wohnumfeld nur so lebendig sein darf, dass auch ein ruhiges Wohnen möglich ist.

Während die Nähe zu Infrastruktur- und Versorgungsangeboten, kurze Wege, eine zentrale Lage und eine lebendige Atmosphäre für den Lagetyp Innere Stadt als charakteristisch gelten, ist ein ruhiges und grünes Wohnumfeld nicht lagespezifisch und innerhalb der Inneren Stadt nicht von vornherein gegeben. So zeigt eine Gebietsanalyse der Inneren Stadt Bonn, dass außer der Rheinpromenade und vereinzelt größeren Grün- und Freiflächen, wie der Hofgartenwiese oder der Poppelsdorfer Allee, vergleichsweise wenige Grün- und Freiflächen innerhalb der Inneren Stadt Bonn vorhanden sind. Auch muss vor allem an den Hauptverkehrsachsen und entlang der Bahntrasse mit einer hohen Lärmbelastung gerechnet werden. Diese Mängel werden aber bereits im Masterplan Innere Stadt Bonn aufgegriffen. Beispielsweise findet sich die Verbesserung der Grün- und Freifächensituation in dem Leitmotiv „Grüne Trittsteine“ des Masterplans wieder, in dessen Rahmen die Grün- und Freiflächen gestärkt und zu einem Gesamtgefüge verknüpft werden sollen (Stadt Bonn 2012: 8). Zudem sind Verkehrsberuhigungsmaßnahmen vor allem an der Kölnstraße und der Bornheimer Straße geplant (Stadt Bonn 2012: 27).

5.1 Die Bedeutung altersbezogener Faktoren

Im Rahmen der qualitativen Interviews zeigte sich, dass die interviewten „jungen Alten“ zu einem Großteil schon jetzt altersbezogene Anforderungen an die Wohnung oder das Wohnumfeld stellen oder sich zumindest mit dem Wohnen im Alter beschäftigen. Dies entspricht der Forschungsdebatte, welcher zufolge die „jungen Alten“ sich bereits mit dem Wohnen im weniger mobilen Alter auseinandersetzen (Spangenberg/Glaesmer/Brähler et al. 2012: 3 f.; Büscher/

Emmert/Hurrelmann 2009: 42). Bezüglich der Wohnung ergab die quantitative Untersuchung allerdings, dass barrierefreies Wohnen sowie Serviceleistungen für Senioren als eher unwichtig bewertet werden (Abb. 2). Zudem zeigen die qualitativen Interviews, dass oftmals das Wohnen im Altbau vorgezogen wird, obgleich dieses aufgrund von Zwischenstockwerken in der Regel mit der Überwindung von Treppenstufen verbunden ist. Der scheinbare Widerspruch zwischen der Bedeutungsbeimessung altersbezogener Faktoren und der realen Wohnstandortentscheidung lässt sich dahingehend auflösen, dass die „jungen Alten“ eine vollständig barrierefreie und altersgerechte Wohnung nicht als zwingend notwendig für das Wohnen im Alter erachten. So wohnt nur eine der interviewten Personen am neuen Wohnstandort im Erdgeschoss und eine weitere Person in einem Haus mit Aufzug, während alle anderen Treppenstufen zu ihrer Wohnung überwinden müssen. Allerdings wohnt ein Großteil der Interviewten im Hochparterre oder in der 1. Etage, was von den Interviewten als noch altersgerecht bewertet wird, da sie das Überwinden von wenigen Treppenstufen auch für das weniger mobile Alter als eher unproblematisch betrachten. So berichtet eine Person von ihrer Nachbarin: „Unten steht der Rollator, und die fünf Stufen, die zieht sie sich hoch“ (Frau B 2013: 136).

Im Hinblick auf die Zukunft wird von den interviewten Personen vielfach das Wohnen im Eigentum bevorzugt, um langfristig an dem Wohnstandort wohnen bleiben zu können und nicht aufgrund einer Eigenbedarfskündigung ausziehen zu müssen. Die Präferenz für das Wohnen im Eigentum entspricht Studien von Büscher/Emmert/Hurrelmann (2009: 51) sowie der LBS (2006: 42). Die quantitative Befragung zeigt allerdings, dass zwar bei denjenigen, die auch vor dem Umzug im Stadtgebiet Bonn gewohnt haben ($n=31$), der Anteil der Mieter gesunken (von 87 % auf 65 %) und der Anteil der Eigentümer gestiegen (von 13 % auf 32 %)⁷ ist, bei denjenigen, deren vorheriger Wohnstandort in der Region lag ($n=28$), aber der Anteil der Mieter gestiegen (von 36 % auf 75 %) und der Anteil der Eigentümer gesunken (von 64 % auf 25 %) ist.

Sowohl der quantitativen Befragung als auch den qualitativen Interviews zufolge plant die Mehrzahl der „jungen Alten“ ein langfristiges Wohnen am neuen Wohnstandort. So gaben bei der quantitativen Befragung 78 % ($n=59$) an, im neuen Wohnumfeld zukünftig wohnen bleiben zu wollen, von welchen allerdings 5 % innerhalb desselben Wohnumfeldes in eine andere Wohnung zur Miete und 19 % in eine andere Wohnung als Eigentümer ziehen wollten und es bei weiteren 3 % noch nicht sicher war, ob sie in dieser Wohnung bleiben oder in eine andere Wohnung am selben Wohnstandort ziehen. Auch die meisten der interviewten

Personen können sich vorstellen, im „alten Alter“ an ihrem jetzigen Wohnstandort wohnen zu bleiben.

Es stellt sich die Frage, ob ein Verbleib in der jeweiligen Wohnung bzw. im jeweiligen Haus im Falle von gesundheitlichen Einschränkungen ohne Anpassungsmaßnahmen überhaupt immer möglich ist. Vereinzelt haben die interviewten Personen bereits über solche Maßnahmen nachgedacht: „Also wir sind in der Hochparterre, das sind bei uns glaube ich fünf Stufen, aber das habe ich schon bei anderen Häusern gesehen, dass sich Leute da so einen Treppenlift hin gebaut haben außen, und von daher denke ich, das mache ich dann auch, wenn ich da mal hoch muss“ (Herr N 2013: 96). Auch eine weitere Person hat sich über diesen Aspekt bereits Gedanken gemacht, ist sich über die Ausführung aber noch nicht im Klaren: „Also ich überlege ständig [...], wie kriege ich hier vernünftig einen Fahrstuhl rein“ (Herr P 2013: 307). Insgesamt scheint noch Aufklärungsbedarf bezüglich Anpassungsmaßnahmen zu bestehen. Dies gilt auch für die Bedeutung von Serviceleistungen im Wohnumfeld, ein Kriterium bei der Wohnstandortentscheidung, das in der quantitativen Befragung im Durchschnitt als am unwichtigsten bewertet wurde (Abb. 2). Dabei können Nachbarschaftshilfen und eine Verknüpfung von Betreuungs- und Infrastrukturangeboten durchaus förderlich sein, wenn ein möglichst langes Wohnen im Privathaushalt ermöglicht werden soll (Wölter 2008: 462 f.). Hier eröffnen sich zudem durch die Durchdringung nahezu aller Lebensbereiche mit digitaler Informations- und Kommunikationstechnik sowie die sich abzeichnenden Innovationen durch das „Internet der Dinge“ ganz neue Perspektiven für ein langes Verbleiben in der eigenen Wohnung auch im hohen Alter („Smart Homes“, „Smartwatches“, Online- und Multi-Channel-Handel bzw. Dienstleistungen, Social-Media-Kommunikation usw.).

5.2 Schwierigkeiten bei der Wohnstandortsuche

Sowohl die quantitative Befragung als auch die qualitativen Interviews haben ergeben, dass es für die „jungen Alten“ schwierig ist, einen ihren Anforderungen entsprechenden Wohnstandort in der Inneren Stadt zu realisieren. So empfand es die Mehrheit der befragten Personen als sehr schwierig, schwierig oder eher schwierig, einen Wohnstandort zu finden, der zum einen ihren Anforderungen entsprach und zum anderen freie Kapazitäten aufwies bzw. finanzierbar war (82 %, $n=59$). Auch die meisten interviewten „jungen Alten“ bewerteten die Wohnstandortsuche als schwierig. Als Hauptgrund führten sie den angespannten Wohnungsmarkt an. Beispielsweise berichtete ein interviewtes Paar von Bekannten, die gerne aus Stieldorf, einem peripher gelegenen Stadtteil der Stadt Königswinter, in die Südstadt der Stadt Bonn gezogen wären, dies aber aufgrund des Preisniveaus nicht realisieren konnten: „Eigentlich hat-

⁷ 3 % wohnen nach dem Umzug als Genossenschaftsmitglied.

ten sie von der Südstadt geträumt, Eigentumswohnung in der Südstadt, das ist aber finanziell nicht darstellbar. Also die wären auch lieber mehr in das Zentrum gegangen, hatte ich so den Eindruck“ (Frau O 2013: 571).

Vor allem in der Südstadt scheint es schwierig zu sein, adäquaten Wohnraum zu angemessenen Preisen zu finden. Dies unterstreicht ein weiteres Zitat: „Ich fand, das Angebot wurde immer unverschämter. Also meinetwegen in der Südstadt, da gab es dann was zu verkaufen oder bzw. zu kaufen, ganz oft ausgebaute Dachgeschosse, da waren Quadratmeterangaben, einfach nur zum Haare raufen. [...] Aber halt Südstadt, und wenn es Südstadtlage ist, dann kostet das mal 350.000 Euro oder so, und das war es nicht wert, also das stimmt einfach nicht und das wollte ich nicht kaufen“ (Frau F 2013: 125).

Als eine weitere Problematik bei der Wohnungssuche wurde genannt, dass die Wohnungen und Häuser meist über Makler oder über persönliche Kontakte vergeben werden: „Weil diese schönen Häuser sind nicht leicht zu kriegen. Das geht halt wirklich unter der Hand, von Mensch zu Mensch. Das ist nicht einfach, da als Außenstehender rein zu kommen“ (Herr H 2013: 124). Das folgende Zitat zeigt, dass sich die angespannte Wohnungsmarktsituation in der Wahrnehmung einer Interviewten verschärft hat: „Ja, und dann habe ich händeringend nach einer Wohnung gesucht, aber die Mietpreise sind von 2008 bis 2011 um ein Drittel gestiegen“ (Frau C 2013: 75).

Auffällig ist, dass die interviewten Personen selbst fast alle ein hohes Bildungsniveau aufwiesen und es sich daher vermutlich auch um überwiegend einkommensstarke Haushalte handelte. An dieser Stelle muss kritisch angemerkt werden, dass möglicherweise Personen mit einem geringen Bildungsniveau und einkommensschwache Personen durch die Erhebung nicht angesprochen werden konnten. Dennoch weist die Tatsache, dass auch einkommensstarke „junge Alte“ häufig Schwierigkeiten haben, adäquaten Wohnraum in der Inneren Stadt zu finden, auf die Gefahr von Verdrängungsprozessen innerhalb der Inneren Stadt hin. Dies wird sich vor dem Hintergrund der prognostizierten zunehmenden Altersarmut vermutlich verschärfen, sodass dann die Frage in den Vordergrund rücken wird, ob sich „junge Alte“ (auch diejenigen mit einem hohen Bildungsniveau) das Wohnen in der Inneren Stadt boomender Städte wie Bonn überhaupt leisten können. So ist für Bonn bis 2040 ein Bevölkerungswachstum von 12,1 % gegenüber 2014 auf dann 348.900 Einwohner prognostiziert, von dem 8,8 % auf einen positiven Wanderungssaldo und 3,3 % auf eine positive natürliche Bevölkerungsentwicklung entfallen sollen (Cicholas/Ströcker 2015: 17).

Um der großen Wohnraumnachfrage zu begegnen, bedarf es der quantitativen und qualitativen Weiterentwicklung des Wohnraumangebotes innerhalb der Inneren Stadt. Potenziale ergeben sich hier vor allem bei Vorhandensein inner-

städtischer Brach- und Stadtumbauflächen (Brühl/Echter/Frölich von Bodelschwingh et al. 2005: 40). Innerhalb der Inneren Stadt Bonn sind Flächenpotenziale für die Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes allerdings begrenzt und nicht in allen Lagen innerhalb des Innenstadtrands gleichermaßen vorhanden.

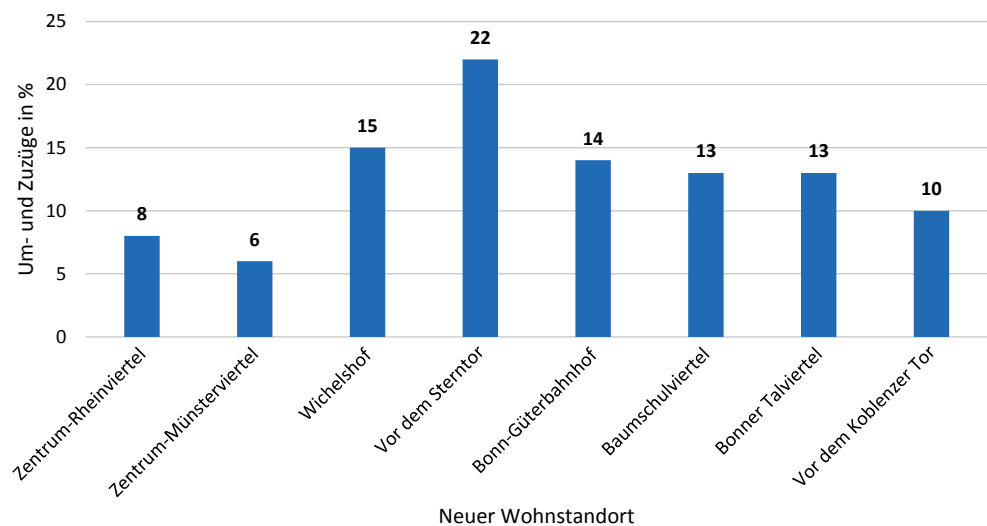
5.3 Binnendifferenzierte Betrachtung der Inneren Stadt als Wohnstandort

Innerhalb der Inneren Stadt Bonn gibt es Stadtbezirke, welche von den interviewten „jungen Alten“ stärker präferiert werden als andere. Bereits ein Blick in die Wanderungsstatistik der Stadt Bonn zeigt, dass die Bezirke, die im Rahmen dieser Arbeit als Innenstadtrand definiert wurden, in den Untersuchungsjahren 2010 bis 2012 häufiger Um- und Zuzugsziel waren als die beiden Bezirke des Bonner Zentrums, Zentrum-Rheinviertel und Zentrum-Münsterviertel, welche zusammen die Innenstadt darstellen. So entfielen von insgesamt 1.530 Zu- und Umzügen der 50- bis 70-Jährigen nur 8 % auf den Bezirk Zentrum-Rheinviertel und 6 % auf den Bezirk Zentrum-Münsterviertel, während alle anderen Bezirke höhere Zu- und Umzugszahlen aufwiesen (Abb. 3).

Auch die quantitative Befragung ergab, dass die beiden Bezirke der Innenstadt die seltensten Zu- bzw. Umzugsziele der „jungen Alten“ waren. So lag nur von insgesamt sieben Personen ($n=59$) der neue Wohnstandort in einem der beiden Bezirke. Es gilt aber zu beachten, dass die Verteilung der Zu- und Umzüge nicht unmittelbar die Attraktivität der einzelnen statistischen Bezirke als Wohnstandorte für „junge Alte“ widerspiegelt: Zum einen müssen die Zuzugszahlen in Relation zum Wohnungsangebot gesetzt werden. Zum anderen muss ein Zu- bzw. Umzug in einen bestimmten Bezirk nicht zwangsläufig dessen Attraktivität geschuldet sein. So darf vermutet werden, dass vor dem Hintergrund der eher angespannten Wohnungsmarktsituation in der Stadt Bonn nicht immer ein Zu- bzw. Umzug in den bevorzugten Bezirk erfolgen konnte. Allerdings bestätigen die qualitativen Interviews, dass der Innenstadtrand der Innenstadt als Wohnlage grundsätzlich vorgezogen wird. Dies entspricht auch der Studie von Glasze/Graze (2007: 469 f.), wonach innerhalb der Stadt die Innenstadtränder dem Zentrum gegenüber präferiert werden.

Die Interviews zeigen, dass die Innenstadt zwar als gern genutzter Einkaufs- und Freizeitbereich, aber nicht als Wohnstandort wahrgenommen wird: „Das ist eher, wo man einkauft oder sich auch mal auf dem Marktplatz ins Café setzt oder entlang marschiert, aber eben nicht zum Wohnen“ (Frau K 2013: 138). Zudem wird Bonn-Zentrum von den interviewten Personen tagsüber als zu laut und nachts als zu leer empfunden. Zum einen hängt dies damit zusammen, dass das Hauptgeschäftszentrum, welches sowohl eine

Abb. 3 Lage des Wohnstandorts innerhalb der Inneren Stadt Bonn nach dem Umzug bzw. Zuzug der 50- bis 70-Jährigen zwischen 2010 und 2012, $n=1.530$, Angaben in % (eigene Darstellung; Quelle: Wanderungsstatistik der Stadt Bonn)



gesamstädtische als auch eine überregionale Bedeutung hat, einen großen Bereich von Bonn-Zentrum ausmacht und in der Folge tagsüber ein hohes Passantenaufkommen bei hoher Arbeitsplatzdichte aufweist. Zum anderen ist in der Stadt Bonn eine Verdrängung der Wohnfunktion aus Teilräumen der Innenstadt erfolgt, was der Entwicklung in vielen deutschen Städten in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts entspricht (Jekel/Frölich von Bodelschwingh/Brühl et al. 2010: 63). Es bleibt festzuhalten, dass die Innenstadt als ein zentraler Einkaufs- und Freizeitort mit einem dichten Infrastrukturangebot eine äußerst positive Wirkung auf die Attraktivität des Wohnens in der Inneren Stadt entfaltet, allerdings selbst meist nicht als Wohnstandort präferiert wird.

Aber auch innerhalb des Innenstadtrands bedarf es einer Differenzierung. Im Rahmen der qualitativen Interviews wurde deutlich, dass nicht der gesamte Innenstadtrand gleichermaßen als Wohnlage attraktiv ist. Dies entspricht den Erkenntnissen zur Reurbanisierung der Innenstadt in einer Publikation des BMVBS (2010: 22 f.), in welcher das Nebeneinander von attraktiven und weniger attraktiven Innenstadtlagen (weit gefasster Innenstadtbegriff) beschrieben wird, sowie auch den Untersuchungen von Kabisch/Steinführer/Haase (2012: 124).

Den qualitativen Interviews zufolge sind vor allem solche Wohnlagen begehrt, die sowohl ein vielfältiges Infrastrukturangebot als auch ein überwiegend grünes, ruhiges und gepflegtes Wohnumfeld aufweisen und sich zudem durch eine lebendige Atmosphäre auszeichnen. Hierbei kommt es allerdings auf die jeweilige Ausprägung an. Auf der einen Seite dürfen ein vielfältiges Infrastrukturangebot und eine lebendige Atmosphäre nicht mit einer Lärmbelastung einhergehen, da diese dem Wunsch nach einem ruhigen Wohnumfeld entgegenstehen würde. Innerhalb der Inneren Stadt Bonn ist dies einigen Interviews zufolge im Bezirk Vor dem Sterntor der Fall: „Wenn ich alleine stünde und 30 oder 50

Jahre jünger wäre, dann würde ich in der Nordstadt leben, weil ich finde es sehr charmant [dort]. Aber [...] für unsere Bedürfnisse mit Garten und Ruhe und so ist es halt doch zu eng und zu heftig“ (Herr H 2013: 96). Die Bonner Weststadt wird hingegen als ruhig und gepflegt beschrieben, weshalb sie eine beliebte Wohnlage darstellt und oftmals im Suchradius der interviewten „jungen Alten“ liegt: „Recht ruhig, ich finde es gepflegt, also irgendwie ästhetisch, sage ich immer“ (Frau L 2013: 131). Auf der anderen Seite sollte die Wohnfunktion nicht zu dominierend sein, was einigen Interviewten zufolge im Bezirk Wichelshof und trotz der genannten Lagevorteile auch in den Bezirken der Weststadt gegeben ist. So findet es eine Interviewte sogar „[...] relativ tot in der Weststadt“ (Frau B 2013: 68). Die Südstadt scheint die hohen Ansprüche der Interviewten am besten zu erfüllen: „Hier zu wohnen ist also ungemein zentral und reizvoll, weil man ist in der Kürze zu Fuß in der Innenstadt, ohne den Lärm der Innenstadt zu haben, man ist ganz schnell, nämlich innerhalb einer knappen Viertelstunde am Rhein“ (Herr E 2013: 45). Auch wird die Südstadt als Wohngegend mit einer familiären Atmosphäre beschrieben: „Also hier ist immer was Vertrautes oder jemand Vertrautes, jemand, mit dem man mal ein paar Worte reden kann, und das ist für mich auch so ein Stück Lebensqualität“ (Frau D 2013: 180).

Allerdings war der Bezirk Vor dem Sterntor der amtlichen Statistik zufolge das häufigste Um- und Zuzugsziel der 50- bis 70-Jährigen, während auf die Bezirke der Südstadt von 2010 bis 2012 innerhalb des Innenstadtrands die wenigsten Um- und Zuzüge entfielen (Abb. 3). Dieser scheinbare Widerspruch ergibt sich vermutlich aus Kompromissen bei der Wohnstandortsuche, da unter anderem aufgrund finanzieller Restriktionen nicht immer der Wohnstandort mit der höchsten Priorität realisiert werden kann. So ist in dem Bezirk Vor dem Sterntor das Preisniveau für Miete und Eigentumserwerb überwiegend niedriger als in

den Bezirken der Südstadt und der Weststadt (Stadt Bonn 2015; Stadt Bonn 2013: 1).

Des Weiteren zeigen die Ergebnisse, dass die Attraktivität aus der Perspektive der Interviewten auch von der jeweiligen Bewohnerstruktur abhängig ist. So empfinden viele Interviewten eine junge Bewohnerstruktur als ihrem Alter nicht angemessen: „Die Kneipen sind wirklich für junge Leute ausgelegt und das bin ich nun einfach nicht mehr. Da macht es dann auch nicht Spaß, rumzusitzen und um mich herum nur 25-Jährige, die denken, hoffentlich fällt sie nicht gleich um und ich muss sie beatmen. [...] Ja, das ist einfach ein junges Viertel, Studentenviertel, auch ein multikulturelles Viertel“ (Frau B 2013: 192 ff.). Auffällig ist, dass es zudem von mehreren interviewten Personen als negativ bewertet wird, wenn in einem Quartier überwiegend mittlere und obere Einkommensschichten wohnen: „Also die Südstadt hat das Problem, dass die Gesellschaft, die dort lebt, sehr viel homogener ist. Typischerweise alles bildungsakademische Familien, sehr viel Lehrer, Ärzte, Rechtsanwälte“ (Herr H 2013: 166). Eine andere Interviewte empfindet vor diesem Hintergrund den Bezirk Vor dem Sterntor attraktiver als die Südstadt: „Es ist nicht alles so gerastert und geleckert und geschleckt, sondern ja Leben halt“ (Frau K 2013: 138). Auch Bewohner, die selbst in der Südstadt leben, stellen dies fest: „Die [Nordstadt] hat was, was mir hier [in der Südstadt] manchmal ein bisschen fehlt, die ist lebendiger, da ist mehr Leben“ (Frau D 2013: 86).

Es stellt sich die Frage, inwiefern bei derartigen Äußerungen der Effekt der „sozialen Erwünschtheit“ zum Tragen kommt. Andererseits können diese Aussagen durchaus dem Lebensstil und der Werthaltung dieser Interviewten entsprechen. Für andere Interviewte scheint die Bewohnerschaft aber gerade nicht zu heterogen sein zu dürfen, wie die folgende Begründung eines Interviewten, warum aus seiner Sicht die Nordstadt weniger als Wohnstandort in Frage kommt, zeigt: „Da laufen auch Leute rum, die Sie hier nicht vorfinden, ärmer geprägt sage ich einfach mal“ (Herr G 2013: 19). Auch wird die Südstadt von dem Großteil der interviewten Personen nach wie vor als die attraktivste Wohnlage innerhalb der Inneren Stadt bewertet und hatte bei fast allen interviewten Personen eine hohe Priorität bei der Wohnstandortsuche.

Die Binnendifferenzierung der innerstädtischen Wohnstandorte „junger Alter“ wird schließlich auch dadurch beeinflusst, dass bestimmte Lagen gar nicht erst in Betracht gezogen werden, da sie in der jeweiligen Wahrnehmung nicht als alternative bzw. attraktive Wohnlage präsent sind. Wiest/Wörmer (2014: 81) sprechen in diesem Zusammenhang von „Nichtsuchräumen“, also Stadtgebieten, „die explizit oder implizit von der Suche ausgeschlossen wurden“ (Wiest/Wörmer 2014: 81). Innerhalb der Inneren Stadt Bonn trifft dies zum Teil auf den Bezirk Wichelshof zu, wie das folgende Zitat zeigt: „Das habe ich zu spät entdeckt. Da

bin ich irgendwie nie so richtig hingekommen, und als wir das dann hier hatten, hab ich mal einen Anlass gehabt, mich da oben umzusehen, und das hat mir besser gefallen als ich gedacht hätte. Da gibt es schöne Ecken, schöne Straßen, schöne Häuser, aber das habe ich zu spät gemerkt“ (Herr H 2013: 99). Hier müssten die Stärken des Bezirks, ein ruhiges und durch die Nähe zum Rhein grünes Wohnumfeld, besser nach außen kommuniziert werden. Dass Potenziale solcher Wohngebiete „oftmals noch stärker in die Öffentlichkeit gerückt werden sollten“ (Welz/Kabisch/Haase 2014a: 24), ist auch eine Schlussfolgerung der bereits erwähnten Wanderungsbefragung in Leipzig.

Insgesamt hat die Untersuchung gezeigt, dass eine Differenzierung zwischen Innenstadt und Innerer Stadt entsprechend der innerstädtischen Raumbewertung des BBR (2007: 16) sowie vor allem eine Binnendifferenzierung der Innenstadtränder für Fragestellungen der Attraktivität innerstädtischen Wohnens von Bedeutung sind. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass den Ergebnissen der vorliegenden Untersuchung zufolge nicht die Innenstadt, sondern vor allem der Innenstadtrand als Wohnstandort von den „jungen Alten“ präferiert wird, ist eine Begriffsschärfung dringend geboten. So sollte nicht mehr pauschalisierend vom „Wohnen in der Innenstadt“ gesprochen werden, da dies der Binnendifferenzierung der Wohnstandorte nicht gerecht wird.

6 Fazit

Für die „jungen Alten“ ist das Wohnen in der Inneren Stadt vor allem aus zwei Gründen attraktiv: Zum einen können sie von dem vielfältigen Infrastrukturangebot im Bereich Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen, Kultur, Sport und ÖPNV profitieren. Dies scheint vor allem Personen wichtig zu sein, welche Merkmale gemeinschaftsorientierter und aktiver Lebensstile aufweisen. Zum anderen kann das Wohnen in der Inneren Stadt durch kurze Wege und gute Versorgungsmöglichkeiten im Hinblick auf das weniger mobile Alter vorteilhaft sein. Den Ergebnissen zufolge beschäftigt sich fast jeder „junge Alte“ bereits in irgendeiner Form mit dem Wohnen im „alten Alter“. Berücksichtigt werden altersbezogene Faktoren bei der Wohnstandortentscheidung allerdings nicht immer und wenn, dann nicht unbedingt konsequent. Aus der Sicht der interviewten „jungen Alten“ muss ein altersgerechter Wohnstandort nicht zwingend barrierefrei sein. Auch wenn dies zum Teil zutreffen mag, so scheint doch Aufklärungsbedarf über Anpassungsmöglichkeiten zu bestehen.

Es konnte am Beispiel Bonns aufgezeigt werden, dass in der Inneren Stadt kleinräumliche Unterschiede in der Attraktivität als Wohnstandort für „junge Alte“ bestehen. Insgesamt wird das Wohnen am Innenstadtrand vorgezogen, während der Innenstadt zwar eine große Bedeutung als Einkaufs- und

Freizeitbereich zukommt, aber eine geringere Attraktivität als Wohnstandort beigemessen wird. Aber auch innerhalb des Innenstadtrands muss zwischen attraktiven und weniger attraktiven Lagen differenziert werden. Vor allem werden Lagen bevorzugt, welche sowohl eine gute Infrastrukturausstattung und eine lebendige Atmosphäre aufweisen, als auch ein grünes und ruhiges Wohnen ermöglichen. Da die Bezirke der Inneren Stadt diesen Anforderungen in unterschiedlichem Maße entsprechen, stellt die Innere Stadt ein „Mosaik“ von Wohnstandorten divergierender Attraktivität dar. Zudem werden die verschiedenen Bezirke nicht von allen „jungen Alten“ gleichermaßen präferiert. Je nach Lebensstil, Werten und Interessen ergeben sich unterschiedliche Lagepräferenzen. Daneben spielt auch das jeweilige Einkommen der „jungen Alten“ eine Rolle, da bei hohen Miet- und Kaufpreisen nicht immer die erste Lagepräferenz realisiert werden kann. Folglich bedarf es einer Binnendifferenzierung in Bezug auf die Innere Stadt, sodass die Frage nach ihrer Attraktivität als Wohnstandort für die „jungen Alten“ und ihre jeweiligen Lebensstil- und Einkommensstypen nicht nur auf der Ebene der Gebietseinheit Innere Stadt, sondern vor allem auf der Quartiersebene analysiert werden muss.

Bei den interviewten „jungen Alten“ handelte es sich überwiegend um Personen mit einem hohen Bildungsniveau, das häufig mit einem überdurchschnittlichen Einkommen korreliert. Es stellt sich die Frage, ob dies die These bestätigt, dass vorwiegend einkommensstarke Haushalte innerstädtisches Wohnen präferieren, da nur sie sich gleichzeitig zentrale und ruhige Wohnstandorte leisten können. Hier bedarf es weiterer Forschungen zur Attraktivität der Inneren Stadt als Wohnstandort für „junge Alte“ unterschiedlicher Einkommensschichten.

Die vorliegende Untersuchung erfolgte exemplarisch am Beispiel der Stadt Bonn. Bezüglich der Übertragbarkeit der Ergebnisse auf andere Städte besteht noch vielfältiger Forschungsbedarf. So wäre ein Vergleich der Wohnstandortentscheidungen und der innerstädtischen Binnendifferenzierungen des Wohnens der „jungen Alten“ in wachsenden Städten mit angespannten Wohnungsmärkten und solchen in schrumpfenden Städten mit Mieter- oder Käufermärkten reizvoll. Offene Fragen richten sich zudem auf die Gründe für das Festhalten „junger Alter“ am bisherigen Wohnstandort in der Inneren Stadt, auf die Motive der „jungen Alten“, die aus der Inneren Stadt fortziehen, und auf die Beweggründe jener „jungen Alten“, die einen Zuzug in die Innere Stadt gar nicht erst in Erwägung ziehen.

Danksagung Ein großer Dank sei den Teilnehmern der quantitativen Befragung sowie insbesondere den 16 interviewten Personen ausgesprochen. Ebenfalls ein herzliches Dankeschön gilt den MitarbeiterInnen des Stadtplanungsamtes der Stadt Bonn, insbesondere Frau Gädker, Frau Hemminger, Herrn Isselmann, Frau Rütz, Herrn Stricker und Frau Wagner, sowie Herrn Schmitz von der Statistikstelle für ihre große Unterstützung.

Literatur

- Amrhein, L.; Backes, G. M. (2008): Altern als Perspektive moderner Gesellschaften. In: Sozialwissenschaften und Berufspraxis 31, 2, 211–225.
- Backes, G. M.; Clemens, W. (2008): Lebensphase Alter. Eine Einführung in die sozialwissenschaftliche Altersforschung. Weinheim.
- BBR – Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.) (2007): Innerstädtische Raumb Beobachtung: Methoden und Analysen. Bonn. = Berichte, Nr. 25.
- Bertram, G.; Altrock, U. (2009): Renaissance der Stadt. Durch eine veränderte Mobilität zu mehr Lebensqualität im städtischen Raum. Bonn. = Expertisen und Dokumentationen zur Wirtschafts- und Sozialpolitik.
- BMFSFJ – Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend (2001): Wohnen im Alter. Dritter Altenbericht. Stellungnahme der Bundesregierung. Bericht der Sachverständigenkommission. Bonn.
- BMVBS – Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (2010): Reurbanisierung der Innenstadt. = BMVBS-Online-Publikation, Nr. 19/10.
- BMVBS – Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (2012): Chancen des ÖPNV in Zeiten einer Renaissance der Städte. = BMVBS-Online-Publikation, Nr. 01/12.
- Brühl, H.; Echter, P.; Frölich von Bodelschwingh, F.; Jekel, G. (2005): Wohnen in der Innenstadt – eine Renaissance. Berlin. = Difu-Beiträge zur Stadtforschung, Nr. 41.
- Büscher, A.; Emmert, S.; Hurrelmann, K. (2009): Die Wohnvorstellungen von Menschen verschiedener Altersgruppen. Bielefeld. = Veröffentlichungsreihe des Instituts für Pflegewissenschaft an der Universität Bielefeld (IPW).
- Cicholas, U.; Ströker, K. (2015): Vorausberechnung der Bevölkerung in den kreisfreien Städten und Kreisen Nordrhein-Westfalens 2014 bis 2040/2060. Düsseldorf. = Statistische Analysen und Studien (IT.NRW), Nr. 84.
- Dittrich-Wesbuer, A.; Föbker, S.; Osterhage, F. (2010): Demographischer Wandel und Wanderungen in der Stadtregion: Ergebnisse aus zwei Fallstudien. In: Dittrich-Wesbuer, A.; Knapp, W.; Osterhage, F. (Hrsg.): Postsuburbanisierung und die „Renaissance der (Innen-)Städte“. Neue Entwicklungen in der Stadtregion. Detmold, 79–103. = Metropolis und Region, Nr. 6.
- Eichener, V. (2001): Mobil bleiben! Über das Umziehen im Alter. In: Schader Stiftung (Hrsg.): wohn:wandel. Szenarien, Prognosen, Optionen zur Zukunft des Wohnens. Darmstadt, 174–185.
- Föbker, S. (2008): Wanderungsdynamik in einer schrumpfenden Stadt – eine Analyse innerstädtischer Umzüge. Dissertation, Rheinische Friedrich-Wilhelms-Universität. Bonn.
- Friedrich, K. (2008): Binnenwanderungen älterer Menschen – Chancen für Regionen im demographischen Wandel? In: Informationen zur Raumentwicklung 3–4, 185–192.
- Gawron, T. (2009): Formen der überörtlichen Kooperation zur Steuerung der Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben. Berlin. = Working Papers Business & Management, Nr. 46.
- Gebhardt, L.; Wiegandt, C.-C. (2014): Neue Stadtlust? Motive für urbanes Wohnen im Kontext der Reurbanisierungsdebatte – die Fallstudien Köln Sülz und Leipzig Südvorstadt. In: Danielzyk, R.; Lentz, S.; Wiegandt, C.-C. (Hrsg.): Suchst du noch oder wohnst du schon? Wohnen in polyzentrischen Stadtregionen. Münster, 141–169. = Schriften des Arbeitskreises Stadtzukünfte der Deutschen Gesellschaft für Geographie, Nr. 12.
- Giddens, A. (1992): Die Konstitution der Gesellschaft. Grundzüge einer Theorie der Strukturierung. Frankfurt a. M. = Theorie und Gesellschaft, Nr. 1.

- Glasze, G.; Graze, P. (2007): Raus aus Suburbia, rein in die Stadt? Studie zur zukünftigen Wohnmobilität von Suburbaniten der Generation 50+. In: *Raumforschung und Raumordnung* 65, 5, 467–473.
- Großhans, H. (2001): *Wohnumfeld und Quartiersgestaltung für das Wohnen im Alter im Generationenverbund*. Stuttgart.
- Hahmann, J. (2013): *Freundschaftstypen älterer Menschen*. Wiesbaden.
- Heinze, R. G.; Eichener, V.; Naegele, G.; Bucksteeg, M.; Schauerte, M. (2001): *Neue Wohnung auch im Alter. Folgerungen aus dem demographischen Wandel für Wohnungspolitik und Wohnungswirtschaft*. Darmstadt.
- Herfert, G.; Osterhage, F. (2012): Wohnen in der Stadt: Gibt es eine Trendwende zur Reurbanisierung? Ein quantitativ-analytischer Ansatz. In: Brake, K.; Herfert, G. (Hrsg.): *Reurbanisierung. Zwischen Diskurs und Materialität*. Wiesbaden, 86–112.
- Hirschle, M.; Schürt, A. (2008): Suburbanisierung... und kein Ende in Sicht? Intraregionale Wanderungen und Wohnungsmärkte. In: *Informationen zur Raumentwicklung* 3–4, 211–227.
- Jekel, G.; Frölich von Bodelschwingh, F.; Brühl, H.; Echter, C.-P. (2010): *Stadtpolitik und das neue Wohnen in der Innenstadt*. Berlin. = Edition Difü – Stadt Forschung Praxis, Nr. 8.
- Kabisch, S.; Steinführer, A.; Haase, A. (2012): Reurbanisierung aus soziodemographischer Perspektive: Haushalte und Quartierswandel in der inneren Stadt. In: Brake, K.; Herfert, G. (Hrsg.): *Reurbanisierung. Zwischen Diskurs und Materialität*. Wiesbaden, 113–129.
- Kohli, M.; Kunemund, H.; Motel, A.; Szydlík, M. (2000): *Grunddaten zur Lebenssituation der 40-85jährigen deutschen Bevölkerung. Ergebnisse des Alters-Survey*. Berlin. = Beiträge zur Alterns- und Lebenslaufforschung, Nr. 1.
- Kramer, C.; Pfaffenbach, C. (2011): Junge Alte als neue „Urbaniten“? Mobilitätstrends der Generation 50plus. In: *Raumforschung und Raumordnung* 69, 2, 79–90.
- LBS – Landesbausparkasse (Bundesgeschäftsstelle Landesbausparkassen im Deutschen Sparkassen- und Giroverband) (Hrsg.) (2006): *Die Generation über 50. Wohnsituation, Potenziale und Perspektiven*. Empirica-Studie. Berlin.
- MGFFI – Ministerium für Generationen, Familie, Frauen und Integration des Landes Nordrhein-Westfalen (Hrsg.) (2008): *Wie wollen wir zukünftig leben? Expertise zu Lebensstilen, Interessenslagen und Wohnbedürfnissen älterer Menschen*. Düsseldorf.
- Motel-Klingebiel, A.; Wurm, S.; Tesch-Römer, C. (Hrsg.) (2010): *Altern im Wandel. Befunde des Deutschen Alterssurveys (DEAS)*. Stuttgart.
- Müller, R. (2013): Wohnen im Alter. Einführung. In: *Informationen zur Raumentwicklung* 2, 1–2.
- Poddig, B. (2006): Die „Neuen Alten“ im Wohnungsmarkt – Aktuelle Forschungsergebnisse über eine stark wachsende Zielgruppe. In: *Forum Wohnen und Stadtentwicklung* 3, 211–217.
- Pompe, H.-G. (2012): Begriffsdefinitionen. In: Pompe, H.-G. (Hrsg.): *Boom-Branchen 50plus. Wie Unternehmen den Best-Ager-Markt für sich nutzen können*. Wiesbaden, 18–29.
- Siedentop, S. (2008): Die Rückkehr der Städte? Zur Plausibilität der Reurbanisierungshypothese. In: *Informationen zur Raumentwicklung* 3–4, 193–209.
- Spangenberg, L.; Glaesmer, H.; Brähler, E.; Kersting, A.; Strauß, B. (2012): Nachdenken über das Wohnen im Alter. Einflussfaktoren auf wohnbezogene Zukunftspläne und Wohnpräferenzen in einer repräsentativen Stichprobe ab 45-Jähriger. In: *Zeitschrift für Gerontologie und Geriatrie* 25, 5, 1–9.
- Stadt Bonn (Hrsg.) (2012): *Masterplan „Innere Stadt“*. Bonn. Bonn, Dortmund, Schwerte.
- Stadt Bonn (Hrsg.) (2013): *Bonner Mietspiegel 2013*. Bonn.
- Stadt Bonn (Hrsg.) (2015): *Bodenrichtwerte 2015*. http://stadtplan.bonn.de/cms/cms.pl?layers=Bodenrichtwerte%202010&kartenty p=Hintergrundkarte&scale=20000&Amt=Stadtplan&set=3_3_0_0&width=750&height=500 (25.04.2015).
- Statistisches Bundesamt (2012): *Alter im Wandel. Ältere Menschen in Deutschland und der EU*. Wiesbaden.
- Steinführer, A. (2004): *Wohnstandortentscheidungen und städtische Transformation. Vergleichende Fallstudien in Ostdeutschland und Tschechien*. Wiesbaden.
- Van Dyk, S.; Lessenich, S. (2009): *Die jungen Alten. Analysen einer neuen Sozialfigur*. Frankfurt a. M.
- Welz, J.; Kabisch, S.; Haase, A. (2014a): Meine Entscheidung für Leipzig. Ergebnisse der Wanderungsbefragung 2014. In: *Leipziger Statistische Quartalsberichte* 2, 19–24.
- Welz, J.; Kabisch, S.; Haase, A. (2014b): Rückkehr nach Leipzig. In: *Leipziger Statistische Quartalsberichte* 3, 24–28.
- Wiest, K.; Wörmer, S. (2014): Raumbezogene Vorstellungsbilder und die Wahrnehmung von Stadträumen im Kontext der Wohnungssuche – Köln Sülz im Fokus. In: Danielzyk, R.; Lentz, S.; Wiegandt, C.-C. (Hrsg.): *Suchst du noch oder wohnst du schon? Wohnen in polyzentrischen Stadtregionen*. Münster, 71–90. = *Schriften des Arbeitskreises Stadtzukünfte der Deutschen Gesellschaft für Geographie*, Nr. 12.
- Wölter, H. (2008): Wohnen im Alter im Quartier. Integrierte und quartiersbezogene Ansätze. In: Schmitt, G. (Hrsg.): *Bestand? Perspektiven für das Wohnen in der Stadt*. Dortmund, 461–479.