

Altersvergnügen im dritten Lebensabschnitt im Eigenheim bzw. in den eigenen vier Wänden

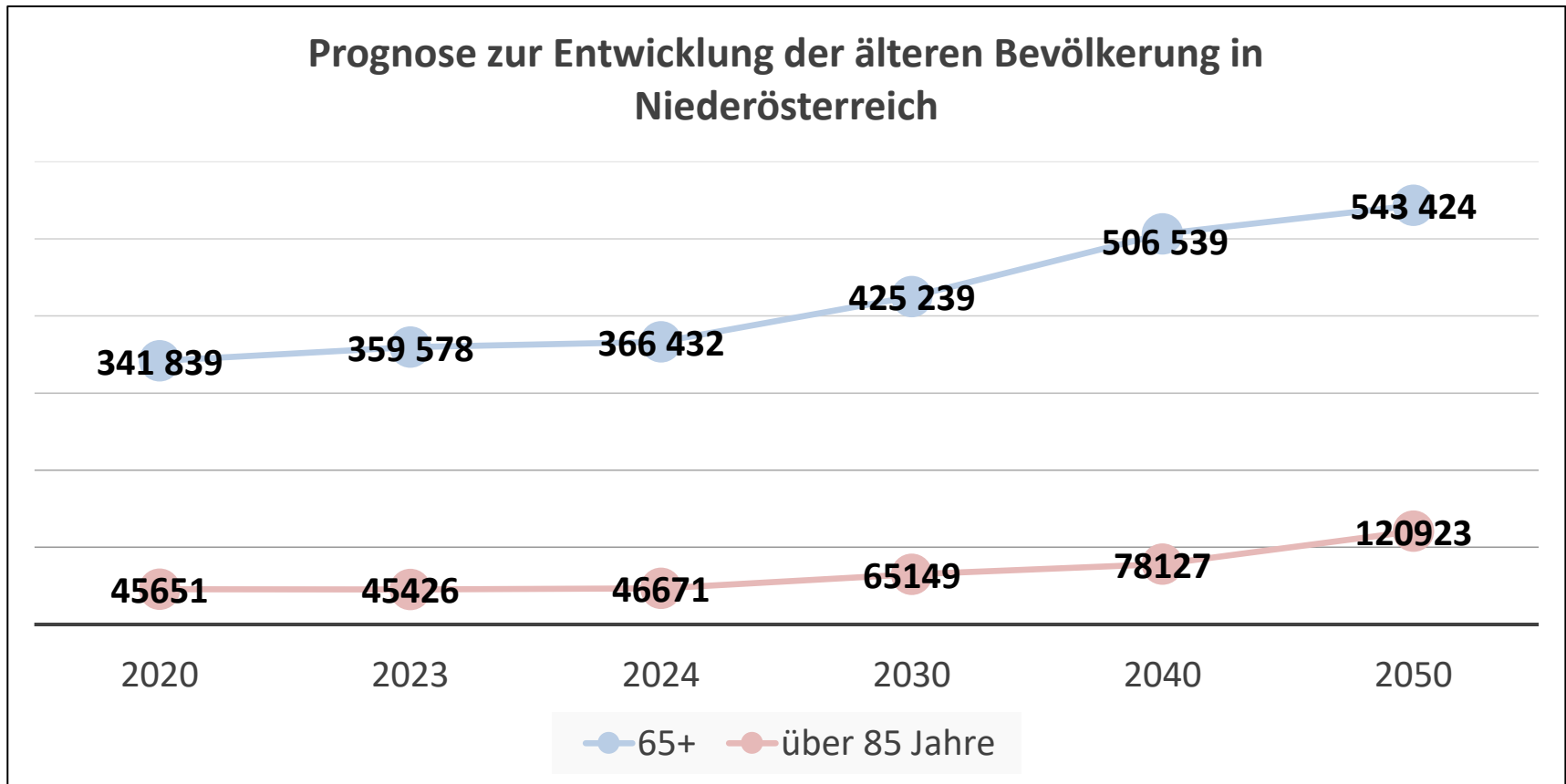


Ein Projekt gefördert durch die NÖ Wohnbauforschung der Abteilung
Wohnungsförderung des Amtes der NÖ Landesregierung.

Altersvergnügen im dritten Lebensabschnitt in den eigenen vier Wänden

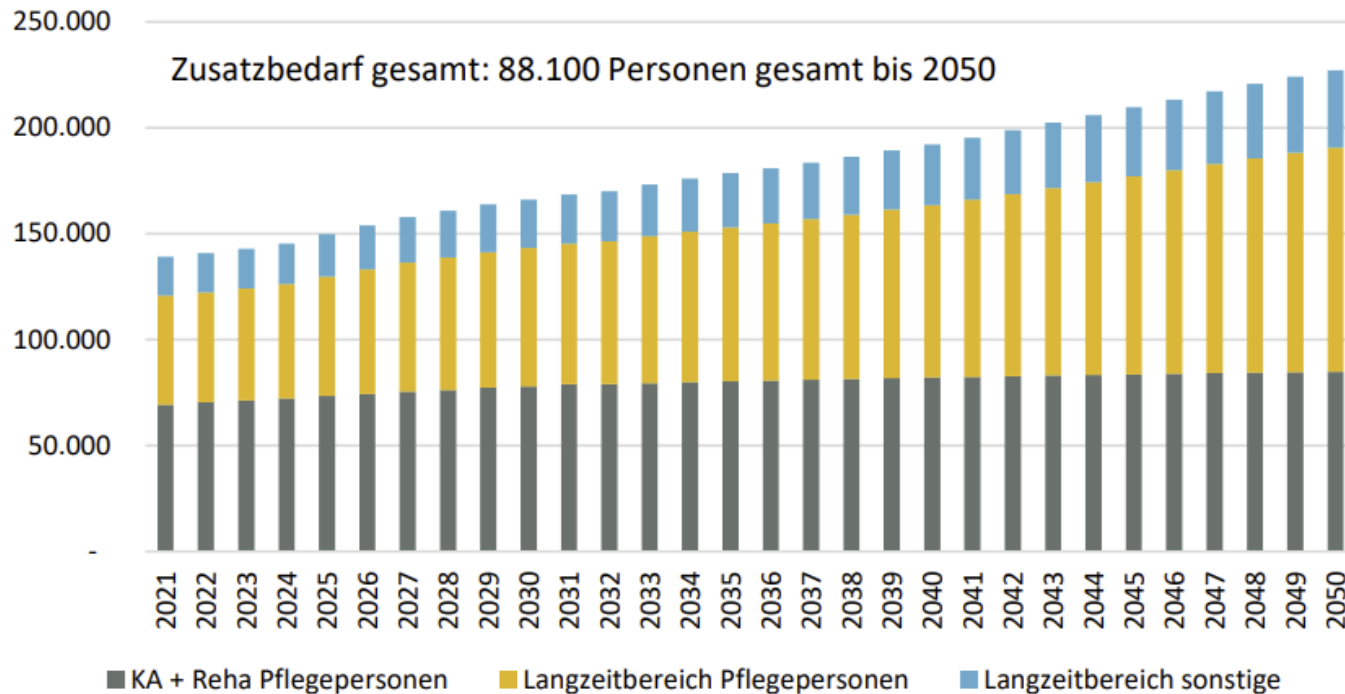
- Herausarbeiten von Maßnahmen für die Stärkung von selbstbestimmtem altersgerechtem Wohnen
- Entwicklung von Vorschlägen für volkswirtschaftlich sinnvolle Steuerungsmaßnahmen in NÖ

Herausforderung: Demographische Entwicklung



Quelle: Hanika, et al., 2022

Herausforderung: Personalbedarf im Pflegebereich



Prognose Soll-Stand an Pflege- und Betreuungsbedarf (Zusatzbedarf) bis 2050 in Österreich

Quelle: Gesundheit Österreich GmbH, 2023

Pflegebedarf wächst – aber was tun wir wirklich?

- 2021: 5,5 % der Gesamtbevölkerung in NÖ (93.000 Personen) beziehen Pflegegeld
- 2035: Anstieg um 15-34 % (bis zu 124.000 Personen)
- Pflegekräfte fehlen, Heime stoßen an ihre Grenzen
- Prävention durch Wohnraumanpassung wird meist vernachlässigt.

Gefährdungspotential Haushaltsunfälle

- Rund 100.000 Personen ab 65 Jahren werden in Österreich jährlich nach Stürzen (meist im häuslichen Umfeld) hospitalisiert.
- Anteil NÖ ~ 19.500 Personen, das sind ~2/3 aller Unfälle mit Spitalsaufenthalt
- Typische Verletzungen:
 - ~ 19 % Hüfte und Oberschenkel
 - ~ 21 % Schädel
- Dramatischer Anstieg ab 70 Jahren

Quelle: KfV, 2024

Was kostet ein Sturz?

- Ein Oberschenkelhalsbruch verursacht rund 15.000 € direkte Kosten.
- Dazu kommen Pflege, Reha und langfristige Betreuung.
- Selbst nach Reha ist eine vollkommene Wiederherstellung nicht gesichert.
- Viele dieser Unfälle wären durch einfache Umbauten vermeidbar.

Großes Potential Eigentum in NÖ

- 68 % der rund 760.000 Wohnungen in NÖ (mit Hauptwohnsitz) sind Eigentum
- Ca. 2/3 aller Hauptwohnsitzunterkünfte in NÖ sind vor 1990 errichtet – hoher Sanierungsbedarf

Die Sanierungsrate liegt derzeit bei lediglich ca. 1,4 %.

Silber- und Goldstandard in der Sanierung

Silberstandard:

- Fokus auf Barrierefreiheit und Sicherheit.
- Geringere Eingriffe, kosteneffizient umsetzbar.

Goldstandard:

- Zusätzlich: thermische Sanierung & erneuerbare Heizung.
- Investition in Lebensqualität und Nachhaltigkeit.

Was kostet ein Sturz – was eine Sanierung?

- Pflegeheimkosten: ~4.500 €/Monat = 54.000 €/Jahr.
 - Kosten mobile Pflege: ~3.400 €/Monat = 40.800 €/Jahr
 - Umbaukosten Beispiele (Silber): ab 30.000 € einmalig.
 - Umbaukosten Beispiele (Gold): 100.000–300.000 € einmalig.
- Pflegevermeidung rechnet sich oft nach 1–2 Jahren.
- Pflegeverschiebung rechnet sich oft nach 2–3 Jahren.

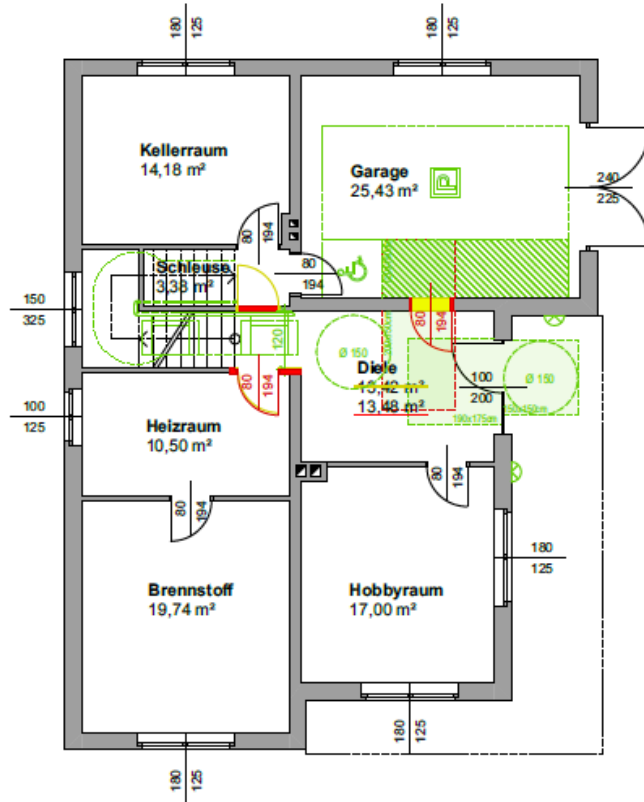
Sanierung statt Spitalsaufenthalt

- Barrierefreie Umbauten senken Sturzrisiken massiv, rechnen sich wirtschaftlich rasch und erhöhen den Gebäudewert.
- Thermische Sanierung schützt zusätzlich vor Energiearmut und erhöht den Gebäudewert nachhaltig.

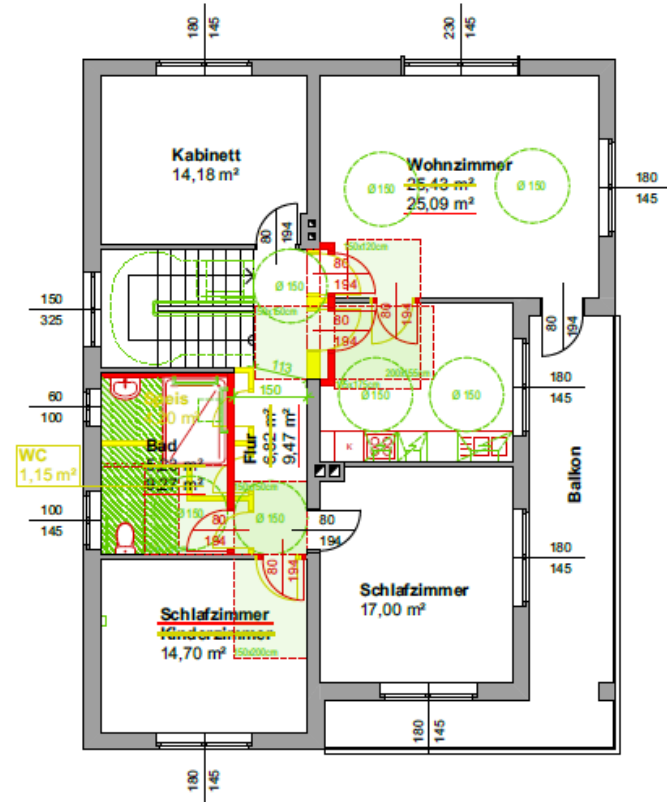
Bewegungserfordernisse, die für ältere Menschen zu erfüllen sind

- Ausreichend Platz für Bewegungsabläufe
- Stolperfreiheit & Barrierefreiheit
- Ergonomische Höhen und Reichweiten
- Unterstützende Strukturen für Bewegungssicherheit
- Gute Orientierung und Bewegungslenkung
- Anpassungsfähigkeit an veränderte Bewegungsanforderungen

Mustergrundriss EFH 1974



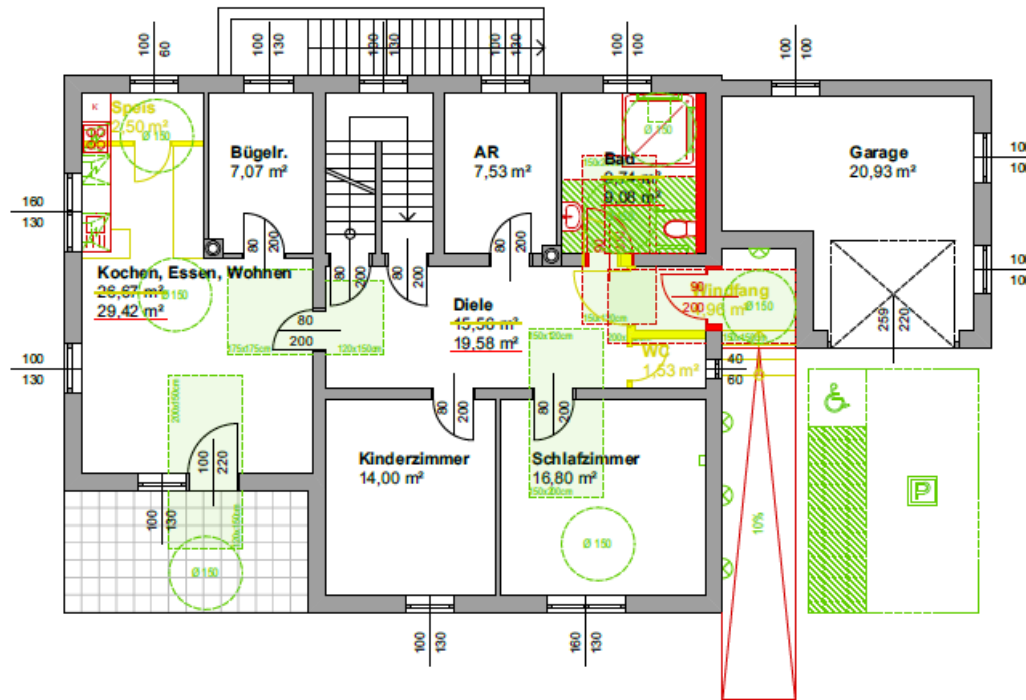
EG - Umbau
M 1:100



OG - Umbau
M 1:100

- Legende**
- Neu
 - Abbruch
 - Anfahrbereich Tür
 - minimaler Platzbedarf
 - minimaler Platzbedarf (neu)

Mustergrundriss EFH 1987



EG - Umbau
M 1:100

Legende

- Neu
- Abbruch
- Anfahrbereich Tür
- minimaler Platzbedarf
- minimaler Platzbedarf (neu)

Fallbeispiel Haus Nr. 7

Schweiggers

Haus Nr. 7 - EG

Allgemein

Gang	6,26
Rampe	5,04
Terrasse	45,88
Vorraum	13,76
WC	4,70
WC	5,15
Summe	89,79 m²

Archiv

Archiv	32,78
Vorraum Archiv	8,42
Summe	41,20 m²

Bewegungsraum

Bewegungsraum	56,60
Umkleide	14,84
Summe	73,44 m²

Cafe

Cafe	47,97
Summe	47,97 m²

Community Nurse

Abstellraum	7,76
Arbeitsplätze	9,75
Community Nurse	27,45
Vorraum	20,82
WC	6,00
Summe	71,78 m²

Fahradwerkstatt

Fahradwerkstatt	23,06
Summe	23,06 m²

Frisör

Bad + WC	4,39
Frisör	19,90
Fußpflege	6,88
Solarium	5,38
Umkleide	2,20
Summe	38,75 m²

Technik

Heizraum	7,67
Ölarkuum	7,30
Summe	14,97 m²

1:100



studio calas

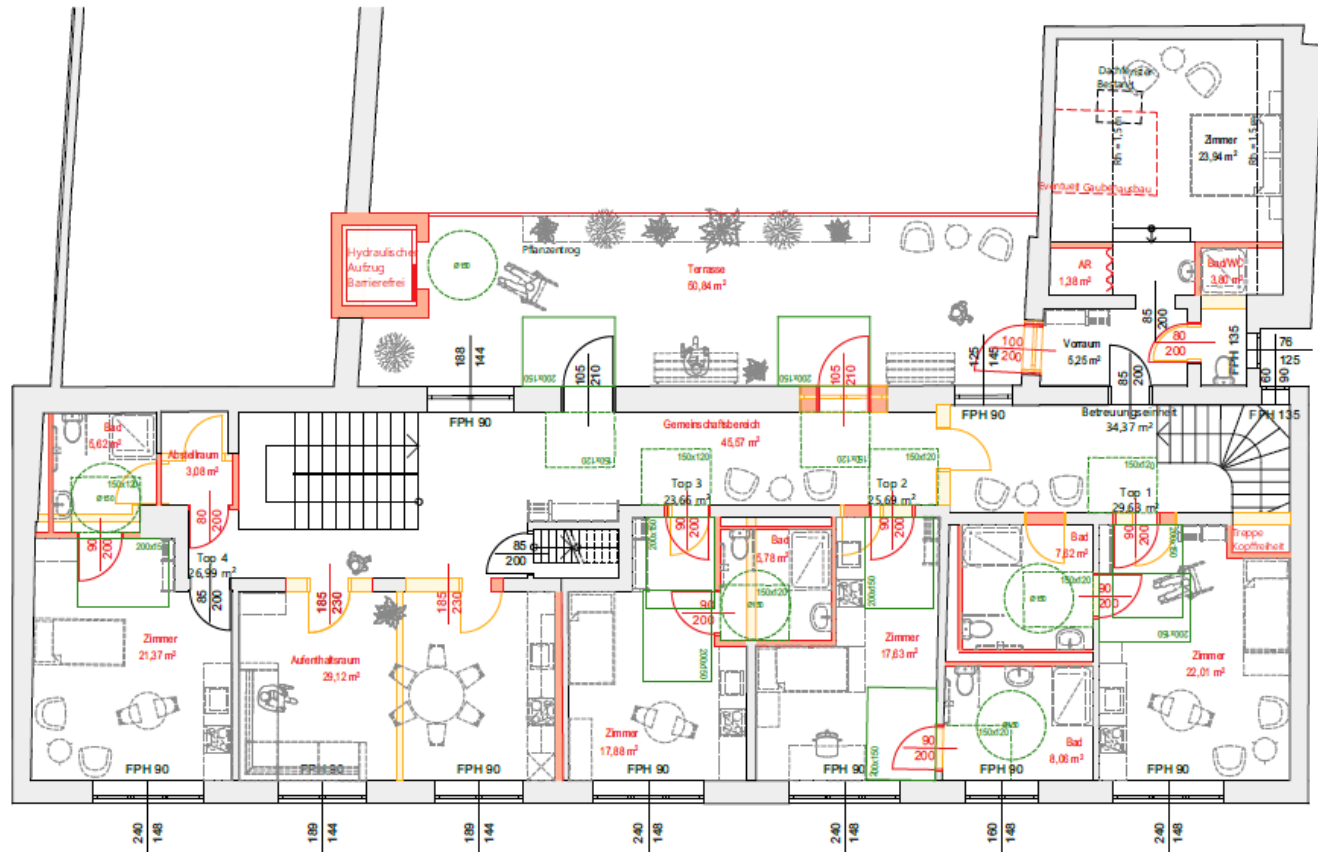
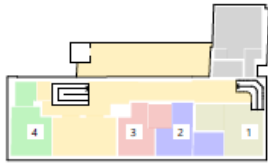
www.studio-calas.net
office@studio-calas.net

Fallbeispiel Haus Nr. 7 Schweiggers

Haus Nr. 7 - OG Variante A

studio calas

www.studio-calas.net
office@studio-calas.net



Betreungseinheit

AR	1,38
Bad/WC	3,80
Vorraum	5,25
Zimmer	23,94
Gesamt	34,37 m²

Gemeinschaftsfläche

Abstellraum	3,08
Aufenthaltsraum	29,12
Gemeinschaftsbereich	45,57
Terrasse	50,84
Gesamt	128,61 m²

Top 1

Bad	7,82
Zimmer	22,01
Gesamt	29,83 m²

Top 2

Bad	8,06
Zimmer	17,83
Gesamt	25,89 m²

Top 3

Bad	5,78
Zimmer	17,88
Gesamt	23,66 m²

Top 4

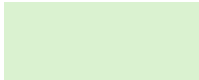
Bad	5,82
Zimmer	21,37
Gesamt	26,99 m²


Checkliste Silberstandard

Bereich	Erfordernis	Beispielkosten in € (inkl. MwSt.)
außer dem Haus/der Wohnung	ebener, breiter Parkplatz (5 m x 3,5 m Mindestgröße), möglichst nahe am Eingang, mit rutschfestem, ebenem, leicht zu reinigendem Untergrund (z.B. kein Rasengitter) ohne Stolperfallen	
	Abstellplatz Müll in Reichweite	
	stufenfreier Zugang zu Eingängen	
Eingangsbereich	blendfreie, gute Beleuchtung mit Annäherungsschalter oder Bewegungsmelder	
	stufenloser Hauptzugang (Rampe oder niveaugleicher Eingang)	
	Überdachung des Eingangstürbereiches	
	Wintertauglichkeit	
	Eingangstür mit Fingerprint/Gesichtserkennung	
	breite Eingangstür (Mindestbreite: 90 cm) mit Feststellung oder Automatikfunktion	
	große Abstellfläche/Rollator, etc.	
	kein Fußabstreifer, da Stolperfalle	
	blendfreie, gute Beleuchtung mit Annäherungsschalter oder Bewegungsmelder	
leicht bedienbarer Lichtschalter		

Farbgebung

 dringend erforderlich

 nicht unbedingt erforderlich,
aber zu empfehlen

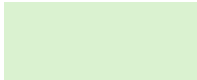
 zusätzliche Optionen


Checkliste Silberstandard

Bereich	Erfordernis	Beispielkosten in € (inkl. MwSt.)
Vorraum und Gänge	blendfreie, gute Beleuchtung mit Annäherungsschalter oder Bewegungsmelder	
	Garderobe mit niedrigen Hängehaken auf 2 Höhen: 85-120 cm und 150 - 170 cm	
	Schuhablagen	
	nach außen aufgehende, selbstöffnende Türen	
	breite, rutschfeste Gänge ohne losen Teppich (Mindebreite: 120 cm)	
	leicht bedienbarer Lichtschalter oder Bewegungsmelder	
	stufenloser Zugang (Rampe, Treppenlift oder Aufzug im Falle einer Stiege)	
	Zentraler Stromausschalter für die gesamte Wohnung	
Terrasse/Balkon	schwellenloser Ausgang	
	Erweiterung für Umkehrmöglichkeit (Mindeströße: 1,50 m x 1,50 m)	
	gute Absicherung	
	rutschfester, ebener Belag	

Farbgebung

 dringend erforderlich

 nicht unbedingt erforderlich,
aber zu empfehlen

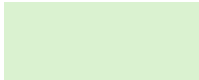
 zusätzliche Optionen


Checkliste Silberstandard

Bereich	Erfordernis	Beispielkosten in € (inkl. MwSt.)
Bad	rollstuhltaugliche Zugangstür (Mindestbreite: 90 cm, nach außen öffnend, Bewegungsfläche nach der Tür: 1,5 x 1,5 m)	
	bodengleicher Duscheinstieg	
	ideale Fläche der Dusche für Rollstuhlfahrer: 1,5 m x 1,5 m	
	Sitzmöglichkeit in Dusche (46 - 48 cm Höhe)	
	Haltegriff(e) in der Dusche (Empfehlung: 1 horizontaler und 1 vertikaler)	
	rollstuhlunterfahrbare Waschtische (0,8 m Höhe)	
	Einhebel-Armaturen oder berührungslose Armaturen	
	Temperaturbegrenzer als Verbrühschutz	
	Bewegungsfläche vor dem Waschbecken: 1,2 m x 1,2 m	
	in Sitzhöhe einsehbarer Spiegel (1 m Höhe)	
	leicht erreichbarer Notrufsystemknopf	
	rutschfester, pflegeleichter Boden ohne losen Teppich	
	alle Bedienelemente auf ca. 85 cm Höhe	
	blendfreie, gute Beleuchtung	
leicht bedienbarer Lichtschalter oder Bewegungsmelder		

Farbgebung

 dringend erforderlich

 nicht unbedingt erforderlich,
aber zu empfehlen

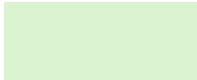
 zusätzliche Optionen


Checkliste Silberstandard

Bereich	Erfordernis	Beispielkosten in € (inkl. MwSt.)
WC	möglichst im Bad oder in Badnähe	
	WC mit erhöhter Sitzposition (0,46 m bis 0,48 m Höhe)	
	Haltegriffe (mindestens auf 1 Seite, bestenfalls auf beiden)	
	alternativ barrierefreies WC inkl. Duschfunktion und Haltegriffen beidseitig	
	ausreichend Platz für Rollator/Rollstuhl (mindestens 95 cm neben dem WC)	
	Toilettenpapierhalter vom WC aus im Sitzen erreichbar	
	zusätzliches Gäste-WC, z.B. für eine Betreuungsperson	
	rutschfester Boden (keine losen Teppiche)	
	blendfreie, gute Beleuchtung	
	leicht bedienbarer Lichtschalter oder Bewegungsmelder	

Farbgebung

 dringend erforderlich

 nicht unbedingt erforderlich,
aber zu empfehlen

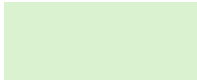
 zusätzliche Optionen


Checkliste Silberstandard

Bereich	Erfordernis	Beispielkosten in € (inkl. MwSt.)
Küche	Herdabschaltautomatik	
	leicht erreichbare Steckdosen	
	unterfahrbares Spülbecken	
	rutschfester Boden	
	unterfahrbare oder höhenverstellbare Arbeitsflächen (auch im Sitzen nutzbar)	
	Schränke mit Auszügen oder Absenkmechanismen	
	Geschirrspüler und Backofen in angenehmer Höhe	
	Backofen mit umschwenkbaren Türen und Auszugstableau	
	ausreichend Bewegungsfläche (150 cm Wendekreis für Rollstuhl)	
	blendfreie, gute Beleuchtung	
	leicht bedienbarer Lichtschalter	

Farbgebung

 dringend erforderlich

 nicht unbedingt erforderlich,
aber zu empfehlen

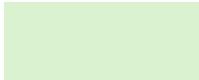
 zusätzliche Optionen


Checkliste Silberstandard

Bereich	Erfordernis	Beispielkosten in € (inkl. MwSt.)
Schlafzimmer	ausreichend Platz für Krankenbett	
	leicht erreichbare und bedienbare Lichtschalter und Steckdosen (auch vom Bett aus)	
	ausreichend hohes Bett (50 - 55 cm)	
	genügend Bewegungsraum rund ums Bett (mind. 90 cm pro Seite)	
	rutschfester Boden ohne losen Teppich	
	blendfreie, gute Beleuchtung	
Wohnzimmer	Sitzplätze (Couch) in bequemer Höhe (48 - 50 cm) mit fester Polsterung und Armlehnen	
	leicht bedienbare Unterhaltungsgeräte (TV, Radio, etc.)	
	leicht erreichbare Steckdosen, Schalter und Ladegeräte	
	blendfreie, gute Beleuchtung	
	Bewegungsfreiheit für Rollstuhl/Rollator (150 cm Wendekreis)	
	Entfernung von Stolperfallen	
	rutschfester Boden ohne losen Teppich	
	leicht bedienbarer Lichtschalter	

Farbgebung

 dringend erforderlich

 nicht unbedingt erforderlich,
aber zu empfehlen

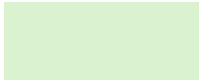
 zusätzliche Optionen


Checkliste Silberstandard

Bereich	Erfordernis	Beispielkosten in € (inkl. MwSt.)
Sehr wichtig wäre(n) noch	WLAN/Telefonanschluss für digitale Kommunikation (Videoanrufe, Telemedizin)	
	optische Klingelzeichen von Klingel bei der Haupteingangstür	
	automatische Fensteröffner	
Sonstige lebenserleichternde Begleitumstände	Sitzgelegenheiten im Freien, auch für Tratscherl, z.B. Gartenbank	
	Gemeinschaftsangebote zu Spielen, Fitness und Gesundheit	
	Hilfsangebot für bessere Erreichbarkeit von Arzt, Apotheke, Ämtern, Einkaufsmöglichkeiten, etc.	
	Nachbarschaftshilfegruppen	

Farbgebung

 dringend erforderlich

 nicht unbedingt erforderlich,
aber zu empfehlen

 zusätzliche Optionen

Hemmnisse und Barrieren

- Bevölkerung handelt nicht gerne präventiv.
 - Niemand will Barrierefreiheit selber brauchen
 - Kommunikationsansatz: bereits in der Mitte des Lebens sich Neues gönnen!
- Sanierungen sind auch für Unternehmen eine Herausforderung.
 - Mitarbeiter bauen lieber Neues als anspruchsvolle Sanierungen, welche individuelle Kreativität der MA vor Ort erfordern.

Motivationsvideo

für altersgerechte Sanierung, Zielgruppe 50? 60+?

„Raum zum Leben – Platz zum Bleiben
Mein Zuhause ohne Hürden“

Weitere Erkenntnisse: Vereinsamung im Alter ist weit verbreitet

Maßnahmen gegen Vereinsamung:

- Soziale Kontakte und Gemeinschaft stärken
- Wohnumfeld und Infrastruktur anpassen
- Digitale Vernetzung
- Gesundheitsförderung für psychisches und körperliches Wohlbefinden
- Kommunale & gesellschaftliche Unterstützung
- Proaktive Information und Ansprache (Freiwilligendienste, Nachbarschaftshilfe, Community Nurse)

Was wir empfehlen

- Pflegegelder und Gesundheitsbudgets gezielt umlenken, um Sanierung zu beschleunigen – **präventiv statt reaktiv.**
- **Förderprogramme für präventive Wohnraumanpassung etablieren – ausschließlich Direktzuschuss**, damit Stürze, Pflegebedarf und Krankenhausaufenthalte wirksam reduziert werden können.
- **Gemeinden als zentrale Anlaufstellen für Prävention stärken:** Sie kennen die Bedürfnisse, können koordinieren, aufklären und wohnortnahe Unterstützungsstrukturen schaffen – von Beratung bis Umsetzung.