

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

## Kurzfassung

Das Forschungsprojekt „Altersvergnügen im dritten Lebensabschnitt im Eigenheim bzw. in den eigenen vier Wänden“ hatte zum Ziel, **praxisnahe Lösungsansätze** zu entwickeln, um älteren Menschen in Niederösterreich ein **möglichst langes, sicheres und selbstbestimmtes Leben im eigenen Zuhause** zu ermöglichen. Ausgangspunkt war die Erkenntnis, dass ein großer Teil des bestehenden Wohngebäudebestands nicht auf die Bedürfnisse einer älter werdenden Bevölkerung vorbereitet ist, gleichzeitig jedoch der Wunsch, im vertrauten Wohnumfeld zu bleiben, sehr hoch ist.

Rund 64 % der Hauptwohnsitze in Niederösterreich befinden sich im Eigentum, ein großer Teil davon wurde vor 1990 errichtet und weist sowohl baulichen als auch energetischen Sanierungsbedarf auf. Gleichzeitig steigt die Zahl älterer Menschen deutlich an. Prognosen gehen davon aus, dass die Zahl der über 65-Jährigen in Niederösterreich bis 2050 auf über 500.000 Personen anwachsen wird. Damit verbunden ist ein zunehmender Druck auf Pflegeeinrichtungen, Gesundheitswesen und öffentliche Budgets. Vor diesem Hintergrund leistet das Projekt einen Beitrag zur Entwicklung praxistauglicher Strategien, um durch präventive Anpassungen im Wohnbereich sowohl die Lebensqualität älterer Menschen zu verbessern als auch langfristig Kosten im Pflege- und Gesundheitsbereich zu reduzieren.

Im Projekt wurden **zwei Sanierungsstandards** entwickelt, die unterschiedliche Umsetzungsniveaus abbilden. Der sogenannte **Silberstandard** beschreibt **Maßnahmen zur altersgerechten Anpassung bestehender Gebäude**. Dazu zählen insbesondere barrierearme Zugänge, ausreichend große Bewegungsflächen, rutschhemmende Bodenbeläge, ergonomisch erreichbare Bedienelemente, sichere Sanitärbereiche sowie Maßnahmen zur besseren Orientierung bei Seh- oder Hörbeeinträchtigungen. Ziel ist es, mit moderaten Eingriffen ein sicheres und komfortables Wohnen im Alter zu ermöglichen und Unfallrisiken im Wohnumfeld deutlich zu reduzieren.

Der **Goldstandard** erweitert diese Maßnahmen um eine **energetische Sanierung** zur Verbesserung der Energieeffizienz, zur Reduktion der Betriebskosten und zur langfristigen Werterhaltung der Gebäude sowie einen **Heizungstausch auf Basis erneuerbarer Energieträger**. Dazu zählen insbesondere

Dämmmaßnahmen an Gebäudehülle und Dach, der Austausch von Fenstern, die Modernisierung der Haustechnik sowie der Umstieg auf erneuerbare Heizsysteme. Der Goldstandard verbindet damit altersgerechtes Wohnen mit Klimaschutz, Energieeffizienz und langfristiger Nutzungssicherheit.

Zur praktischen Anwendung der Standards wurden **typische Gebäudetypologien** des niederösterreichischen Einfamilienhausbestands aus den 1970-er und 1980er Jahren herangezogen und ein eingeschossiger und ein zweigeschossiger Mustergrundriss erstellt. Diese beiden Jahrzehnte wurden gewählt, da in dieser Zeit besonders viele Eigenheime errichtet wurden und ein großer Teil des heutigen Gebäudebestands aus dieser Periode stammt. Durch den Vergleich der bestehenden Grundrisse mit den im Projekt entwickelten Checklisten konnten konkrete Maßnahmenpakete für altersgerechte Anpassungen abgeleitet und mit realistischen Kostenwerten hinterlegt werden.

Ein zentrales Projektergebnis ist die Erstellung einer umfassenden **Checkliste für altersgerechte Anpassungsmaßnahmen**. Diese ist nach Gebäudebereichen gegliedert und ermöglicht es Eigentümer:innen, den eigenen Wohnraum systematisch auf Barrieren, Sicherheitsrisiken und Komfortmängel zu überprüfen. Die Maßnahmen sind nach Priorität gekennzeichnet und mit Kostenindikationen aus realen Umbauprojekten aus dem Jahr 2025 sowie Angaben zu den erforderlichen Gewerken versehen. Dadurch stellt die Checkliste ein praxisnahes Instrument dar, das sowohl von Privatpersonen als auch von Gemeinden, Beratungsstellen und Handwerksbetrieben genutzt werden kann. Die Checkliste wurde online veröffentlicht und wird als laufend aktualisierbares Dokument weitergeführt.

Die Kostenanalysen zeigen, dass Maßnahmen des Silberstandards häufig bereits mit vergleichsweise geringen Investitionen umgesetzt werden können, während umfassende Sanierungen im Goldstandard ein deutlich höheres Investitionsvolumen erfordern und in Einzelfällen in die Größenordnung von Neubaukosten reichen können. Gleichzeitig zeigen die Berechnungen, dass bereits bei einer Sanierung von nur 10–15 % des betroffenen Gebäudebestands erhebliche Investitionsimpulse für die regionale Bau- und Handwerkswirtschaft entstehen würden.

Neben den Investitionseffekten wurde auch die **volkswirtschaftliche Wirkung präventiver Wohnraumanpassungen** untersucht. Ein erheblicher Teil von Stürzen älterer Menschen passiert im unmittelbaren Wohnumfeld. Allein in Niederösterreich kommt es jährlich zu rund 20.000 sturzbedingten Krankenhausaufenthalten bei Personen über 65 Jahren. Die Behandlungskosten eines Oberschenkelhalsbruchs liegen häufig bei rund 15.000 Euro, Folgekosten durch Rehabilitation oder Pflege nicht eingerechnet. Gleichzeitig verursacht ein Pflegeheimplatz durchschnittliche Kosten von

rund 54.000 Euro pro Jahr. Wird durch altersgerechte Anpassungen der Eintritt in stationäre Pflege auch nur um wenige Jahre hinausgeschoben, ergibt sich ein **erhebliches Einsparpotenzial für öffentliche Budgets**. Präventive Investitionen im Wohnbereich können daher nicht nur die Lebensqualität verbessern, sondern auch langfristig zur Stabilisierung der Pflegefinanzierung beitragen.

Im Projekt zeigte sich außerdem, dass die **Finanzierung** altersgerechter Umbauten für viele ältere Menschen eine wesentliche Hürde darstellt. Gespräche mit regionalen Banken haben ergeben, dass Darlehensfinanzierungen im höheren Lebensalter häufig nur eingeschränkt möglich sind, da Kreditlaufzeiten an die erwartete Lebensdauer angepasst werden müssen und zusätzliche Sicherheiten verlangt werden. Dadurch werden notwendige Anpassungen oft aufgeschoben oder gar nicht umgesetzt. Aus Sicht des Projekts sollten Förderprogramme daher verstärkt auf Direktzuschüsse setzen und nicht an die Aufnahme von Bankdarlehen gebunden sein.

Eine weitere zentrale Erkenntnis ist, dass altersgerechte Anpassungen möglichst frühzeitig erfolgen sollten. In der Praxis werden Umbauten häufig erst dann in Betracht gezogen, wenn bereits gesundheitliche Einschränkungen bestehen. Sinnvoller wäre es, Anpassungen bereits in der Mitte des Lebens vorzunehmen, wenn finanzielle und organisatorische Möglichkeiten noch besser gegeben sind. Altersgerechte Sanierung sollte daher stärker als präventive Maßnahme verstanden werden und nicht erst als Reaktion auf Pflegebedürftigkeit.

Die Projektergebnisse wurden in Form einer öffentlich zugänglichen Checkliste, eines **Motivationsvideos**, **Fachveranstaltungen** sowie durch **Zusammenarbeit mit Gemeinden, Interessenvertretungen und Handwerksbetrieben** verbreitet. Ziel war es, sowohl die Nachfrage nach altersgerechten Umbauten zu stärken als auch Handwerksbetriebe für dieses wachsende Geschäftsfeld zu sensibilisieren.

Insgesamt zeigt das Projekt, dass altersgerechte Anpassungen des bestehenden Wohngebäudebestands ein wirksames Instrument sind, um den Herausforderungen einer alternden Gesellschaft zu begegnen. Sie ermöglichen ein längeres selbstbestimmtes Leben im eigenen Zuhause, stärken die regionale Wirtschaft und können gleichzeitig dazu beitragen, die langfristigen Kosten im Gesundheits- und Pflegebereich zu reduzieren. Die Ergebnisse des Projekts liefern damit eine fundierte Grundlage für zukünftige Fördermodelle, wohnbaupolitische Entscheidungen und regionale Strategien im Umgang mit dem demografischen Wandel.