

ENDBERICHT WOHNBAUFORSCHUNG

BAUEN +
WOHNEN



IN NIEDERÖSTERREICH

ALTERSVERGNÜGEN IM DRITTEN LEBENSABSCHNITT IM EIGENHEIM BZW. IN DEN EIGENEN VIER WÄNDEN



Projekt gefördert durch:

BAUEN +
WOHNEN



IN NIEDERÖSTERREICH

Verfasser:

SONNENPLATZ[®]
Großschönau

Sonnenplatz Großschönau GmbH

Sonnenplatz 1

3922 Großschönau

Amt der NÖ Landesregierung

Abteilung Wohnungsförderung/Wohn-

bauforschung

Landhausplatz 1

3109 St. Pölten

Impressum:Projekt:

Dieser Bericht wurde im Rahmen des Projekts „Altersvergnügen im dritten Lebensabschnitt im Eigenheim bzw. in den eigenen vier Wänden“ durchgeführt.

(Kennzeichen: F2-F-2307)

Förderstelle:

Amt der NÖ Landesregierung - Abteilung Wohnungsförderung/Wohnbauforschung

Für den Inhalt verantwortlich:

Sonnenplatz Großschönau GmbH

Sonnenplatz 1

3922 Großschönau

02815 77270-50

office@sonnenplatz.at

Martin Bruckner

DI Manuela Binder

DI Barbara Calas-Reiberger

Arch. DI Dr. David Calas

Herstellungsort:

Großschönau, Februar 2026

Projektlaufzeit:

September 2024 bis Februar 2026

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung und Projektbeschreibung	1
2	Ergebnisse der einzelnen Arbeitspakete	4
2.1	Arbeitspaket 1: Projektmanagement.....	4
2.2	Arbeitspaket 2: Iststandserhebung der Eigenheimsituation unter Einbindung der Stakeholder.....	5
2.2.1	Maßnahmen gegen Vereinsamung älterer Menschen in den eigenen vier Wänden.....	6
2.2.2	Bewegungserfordernisse	7
2.2.3	Umbauten und Maßnahmen für ein selbstbestimmtes Wohnen im Alter	9
2.2.4	Hemmnisse und Barrieren	11
2.2.5	Demografische Entwicklung in Niederösterreich.....	13
2.2.6	Pflegebedarfsentwicklung in Niederösterreich	17
2.2.7	Fördermöglichkeiten für altersgerechte Sanierung in Niederösterreich	23
2.3	Arbeitspaket 3: Qualitätsziele formulieren und erarbeiten	24
2.3.1	Silberstandard durch altersgerechte Sanierung (ohne thermische Sanierung)	24
2.3.2	Goldstandard durch altersgerechte Sanierung inkl. umfassender thermischer Sanierung und Heizungstausch	27
2.3.3	Einzelwirtschaftliche Bewertung der Sanierungsstandards	29
2.3.4	Volkswirtschaftliche Bewertung der Sanierungsstandards	29
2.4	Arbeitspaket 4: Maßnahmenpakete und Kostenerhebung für Einzelobjekte	31
2.4.1	Bewegungserfordernisse	32
2.4.2	Checklisten für Anpassungsmaßnahmen	33
2.4.3	Behördenwege bei altersgerechten Umbauten.....	42
2.4.4	Finanzierungs- und Förderungshinweise	43
2.5	Arbeitspaket 5: Umsetzungsmaßnahmen darstellen	47
2.5.1	Befragung von Handwerksbetrieben und Besucher:innen im Rahmen der BIOEM 2025	47
2.5.2	Weiterentwicklung und digitale Bereitstellung der Checkliste	48
2.5.3	Erstellung eines Motivationsvideos zur Vermittlung der Projektergebnisse	49
2.6	Arbeitspaket 6: Nutzer:innenanalyse am Fallbeispiel „Zentrumsentwicklung Schweiggers“	50
2.6.1	Zentrale Erkenntnisse – Fokus: Soziale Akteur:innen	51

2.6.2	Zentrale Erkenntnisse – Fokus: Gewerbliche Akteur:innen (mit konkretem Interesse).....	53
2.6.3	Gesamtbewertung für die Zentrumsentwicklung:.....	55
2.7	Arbeitspaket 7: Erstellung eines Entwicklungskonzeptes anhand des Fallbeispiels „Zentrumsentwicklung Schweiggers“	55
2.8	Arbeitspaket 8: Ergebnisse und Ableitung von Handlungsempfehlungen beider Lösungsansätze.....	56
2.8.1	Abschätzung der Investitionskosten für altersgerechte Sanierungsstandards.....	57
2.8.2	Hochrechnung des Investitionspotenzials für den Gebäudebestand in Niederösterreich	57
2.8.3	Volkswirtschaftliche Wirkung präventiver Wohnraumanpassungen.....	58
2.8.4	Vergleich der Lösungsansätze: Einfamilienhausanpassung und neue Wohnformen	59
2.8.5	Handlungsempfehlungen für Entscheidungsträger:innen	59
2.9	Arbeitspaket 9: Dissemination beider Lösungsansätze	61
2.9.1	Abschlussveranstaltung und Fachsymposium.....	61
2.9.2	Präsentation der Projektergebnisse bei Fachveranstaltungen....	65
2.9.3	Nutzung digitaler Kommunikationskanäle.....	67
2.9.4	Verbreitung über Medien und regionale Multiplikatoren.....	67
2.9.5	Einbindung institutioneller Netzwerke und Multiplikatoren	67
2.9.6	Einbindung sozialer Organisationen und Gesundheitssektor	68
2.9.7	Nutzung der entwickelten Instrumente als dauerhafte Disseminationsbasis	68
3	Zusammenfassung.....	70
	ANHANG	74
Anhang 1	Fragebogen zur Befragung der Aussteller:innen während der BIOEM 75	
Anhang 2	Projektmappe Schweiggers	79
Anhang 3	Interkomm Zukunftsreise am Sonnenplatz	85
Anhang 4	Einladung Fachsymposium.....	86
Anhang 5	Presseaussendung Fachsymposium	88

1 Einleitung und Projektbeschreibung

Der demografische Wandel stellt Gesellschaft, Wohnbaupolitik und Pflegeinfrastruktur in Niederösterreich vor wachsende Herausforderungen. Die Zahl älterer Menschen steigt kontinuierlich, während gleichzeitig ein großer Teil des bestehenden Wohngebäudebestands nicht auf die Bedürfnisse eines selbstbestimmten Lebens im Alter ausgerichtet ist. Insbesondere Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen, die in den 1970er- und 1980er-Jahren errichtet wurden, entsprechen häufig weder heutigen Anforderungen an Barrierefreiheit noch an energetische Standards.

Gleichzeitig wünschen sich die meisten Menschen, möglichst lange in ihrer vertrauten Wohnumgebung zu bleiben. Ein **selbstbestimmtes Leben im eigenen Zuhause** trägt wesentlich zur Lebensqualität bei und kann zugleich dazu beitragen, Pflegebedürftigkeit hinauszuzögern und den Druck auf stationäre Pflegeeinrichtungen zu reduzieren. Vor diesem Hintergrund wurde das Forschungsprojekt „Altersvergnügen im dritten Lebensabschnitt im Eigenheim bzw. in den eigenen vier Wänden“ initiiert, um praxisnahe Lösungsansätze für die Anpassung des bestehenden Wohngebäudebestands an die Anforderungen einer älter werdenden Gesellschaft zu entwickeln.

Das Projekt basierte auf **drei inhaltlichen Säulen**:

1. Entwicklung von **Qualitätsstandards** für altersgerechte Anpassungen im Gebäudebestand (Silber- und Goldstandard)
2. Entwicklung **praxisnaher Instrumente** wie Checklisten, Mustergrundrisse und Kostenabschätzungen für typische Eigenheimtypen
3. **Untersuchung alternativer Wohnformen** am Beispiel der „Zentrumsentwicklung Schweiggers“.

Zu Beginn des Projektes wurde eine Bestandsaufnahme der Eigenheimsituation in Niederösterreich durchgeführt. Dabei wurden bauliche, organisatorische und finanzielle Hemmnisse für Anpassungen im bestehenden Wohnraum analysiert und relevante Stakeholder aus Wohnbau, Pflege, Gemeinden, Planung, Energieberatung und Handwerk

eingebunden. Zur fachlichen Begleitung wurde eine interdisziplinäre Steuerungsgruppe eingerichtet.

Darauf aufbauend wurden Qualitätsziele für altersgerechte Anpassungen im Gebäudebestand entwickelt. Im Projekt wurden zwei abgestufte Qualitätsniveaus definiert: ein Silberstandard für altersgerechte Anpassungsmaßnahmen ohne umfassende energetische Sanierung sowie ein Goldstandard, der diese Maßnahmen mit einer thermischen Sanierung und einem Heizungstausch auf Basis erneuerbarer Energieträger verbindet. Ziel dieser Differenzierung war es, sowohl niedrigschwellige Anpassungen als auch umfassende Sanierungen bewerten zu können.

Zur praktischen Anwendung dieser Qualitätsstandards wurden Mustergrundrisse für typische Eigenheime aus den bauintensiven Jahrzehnten des niederösterreichischen Wohnbaus erstellt. Darauf aufbauend wurden Maßnahmenpakete und Checklisten entwickelt, die Anpassungsmaßnahmen systematisch nach Gebäudebereichen darstellen. Ergänzend wurden Kostenabschätzungen für einzelne Maßnahmen sowie für typische Sanierungsszenarien erarbeitet, um Eigentümerinnen und Eigentümern eine realistische Orientierung über mögliche Investitionen zu geben.

Ein zentrales Ziel des Projektes bestand darin, übertragbare und praxisnahe Modelle für die Anpassung bestehender Wohngebäude zu entwickeln, die dazu beitragen können, die selbstständige Nutzung des eigenen Wohnraums möglichst lange zu erhalten und damit Pflegebedürftigkeit hinauszuzögern. Gleichzeitig sollte aufgezeigt werden, dass präventive Maßnahmen im Wohnbereich nicht nur die Lebensqualität verbessern, sondern auch langfristig kostendämpfende Effekte im Gesundheits- und Pflegebereich bewirken können.

Im Rahmen des Projektes wurde daher auch eine volkswirtschaftliche Bewertung unterschiedlicher Sanierungsstrategien vorgenommen. Dabei wurden Investitionskosten für altersgerechte Anpassungen den möglichen Einsparungen im Pflege- und Gesundheitsbereich gegenübergestellt. Ziel war es, Grundlagen für zukünftige Fördermodelle sowie für wohnbau- und sozialpolitische Entscheidungen zu schaffen.

Ein weiterer Bestandteil des Projektes war die Untersuchung alternativer Wohnformen am Beispiel der „Zentrumsentwicklung Schweiggers“. Dabei wurde analysiert, wie

verdichtete und gemeinschaftliche Wohnformen im Ortszentrum dazu beitragen können, altersgerechtes Wohnen mit vorhandener Infrastruktur zu verbinden und gleichzeitig eine Belebung innerörtlicher Lagen zu unterstützen.

Die Ergebnisse des Projektes wurden in Form von praxisnahen Instrumenten, insbesondere einer Checkliste für Anpassungsmaßnahmen, Mustergrundrissen, Kostenabschätzungen sowie Informationsmaterialien aufbereitet und öffentlich zugänglich gemacht. Ziel war es, sowohl Eigentümerinnen und Eigentümer als auch Gemeinden, Beratungsstellen und Handwerksbetriebe bei der Umsetzung zu unterstützen und das vorhandene Markt- und Wertschöpfungspotenzial im bestehenden Wohngebäudebestand sichtbar zu machen.

Die Relevanz des Projektes für Niederösterreich ist hoch. Rund 64 % der etwa 737.000 Hauptwohnsitzwohnungen befinden sich im Eigentum, zwei Drittel davon wurden vor 1990 errichtet und weisen häufig funktionale und energetische Anpassungsbedarfe auf. Gleichzeitig steigt der Anteil älterer Menschen deutlich. Prognosen gehen davon aus, dass die Zahl der über 65-Jährigen in Niederösterreich bis 2050 auf über 523.000 Personen anwachsen wird.

Vor diesem Hintergrund leistet das Projekt einen Beitrag zur Entwicklung praxisnaher Strategien für die Anpassung des bestehenden Wohngebäudebestands an die Anforderungen einer alternden Gesellschaft. Ziel ist es, die Lebensqualität älterer Menschen zu verbessern, Pflegebedürftigkeit möglichst lange hinauszuzögern und gleichzeitig langfristig kostendämpfende Effekte im Pflege- und Gesundheitssystem zu ermöglichen. Darüber hinaus eröffnet die Anpassung bestehender Wohngebäude zusätzliche Chancen für regionale Wertschöpfung und kann wichtige Impulse für die Bau- und Handwerkswirtschaft setzen.

2 Ergebnisse der einzelnen Arbeitspakete

Die folgenden Kapitel stellen die Ergebnisse der einzelnen Arbeitspakete dar. Dabei werden zunächst jeweils die Ziele der Arbeitspakete beschrieben und anschließend die im Projektverlauf umgesetzten Aktivitäten sowie die daraus gewonnenen Erkenntnisse dargestellt. Auf dieser Grundlage werden Handlungsempfehlungen für altersgerechtes Wohnen im bestehenden Gebäudebestand abgeleitet.

2.1 Arbeitspaket 1: Projektmanagement

Auf Basis der Erfahrungen aus vielen nationalen und internationalen Projekten und der optimalen Qualifikationen der Mitarbeiter:innen konnte der Antragsteller ein umfassendes und kompetentes Projektmanagement sicherstellen. Zu den laufenden Aufgaben zählten der regelmäßige Kontakt und die Abstimmung innerhalb des Projektteams, mit der eingerichteten Steuerungsgruppe und mit dem Auftraggeber, die Planung, Koordination und Durchführung der in den Maßnahmen genannten Aktivitäten, das zeitliche und monetäre Controlling sowie das Berichtswesen.

Daraus ergaben sich folgende Projektmanagementziele:

- **die Sicherung von Qualität und Inhalt des Projektes,**
- **die Einhaltung des Zeitplanes,**
- **die Koordination der Beteiligten und der Maßnahmen sowie**
- **die Erstellung von Berichten.**

Das Projektmanagement wurde wie geplant durchgeführt und ermöglichte die **Sicherstellung von Inhalt und Qualität des Projektes**. Innerhalb des Projektteams fanden **regelmäßige Abstimmungen** statt. In den Arbeitspaketen 2 und 3 kam es zu geringfügigen zeitlichen Verzögerungen, da Rückmeldungen von Experten ausständig waren. Geringfügige Verschiebungen der Kosten lagen im Kostenrahmen des Projekts und beeinträchtigten den erfolgreichen Abschluss des Projekts nicht.

Zur Steigerung der qualitativen Ergebnisse des Projekts wurde eine **interdisziplinäre Steuerungsgruppe** – bestehend aus Eigenheimnutzer:innen der Alterskohorte 60+, Pflegedienstleister:innen, Community Nurses und pflegenden Angehörigen, sowie Planenden

und Unternehmen aus dem Bauhaupt- und Baunebengewerbe – eingerichtet. Am 21.11.2024 wurde die **erste Besprechung** mit dieser Gruppe in hybrider Form am Sonnenplatz Großschönau abgehalten. Thematisiert wurden insbesondere bestehende Barrieren und zu berücksichtigende Herausforderungen in Bezug auf selbstbestimmtes Leben und Altern in den eigenen vier Wänden.

Bei der **2. Besprechung der Steuerungsgruppe** am 25.06.2025 wurden bereits erste Ergebnisse präsentiert und diskutiert. So konnten die entwickelten Maßnahmen mit der Zielgruppe abgestimmt und dabei auftretende Hemmnisse und Barrieren erhoben und besprochen werden. Auch die Verbreitung der Ergebnisse konnte durch die Absprache mit dieser interdisziplinären Gruppe gezielter erfolgen.

Der **Zwischenbericht** wurde am **19.08.2025** abgegeben.

Im Rahmen des Projektmanagements erfolgte auch die Koordination der Projektpartner, insbesondere Studio Calas Architekten (Planungsdarstellungen und Fallbeispiel Schweigers), des IIBW – Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen (ökonomische Bewertung), der Wallenberger & Linhard Regionalberatung (Regionalentwicklungsaspekte) sowie der beteiligten Kommunikations- und Medienpartner für grafische Aufbereitung und Videoproduktion.

2.2 Arbeitspaket 2: Iststandserhebung der Eigenheimsituation unter Einbindung der Stakeholder

Ziel dieses Arbeitspakets war die **systematische Aufbereitung und Verdichtung vorhandenen Wissens** unter Einbindung der Steuerungsgruppe. In den folgenden Unterkapiteln wird der erhobene Iststand beschrieben. Neben der reinen Bestandsaufnahme wurden im Zuge der Iststandserhebung auch bereits zentrale strukturelle Herausforderungen und mögliche Lösungsansätze sichtbar, die im weiteren Projektverlauf vertieft und konkretisiert wurden.

In Arbeitspaket 2 kam es zu geringfügigen zeitlichen Verzögerungen aufgrund fehlender Rückmeldungen einbezogener Experten, die sich insgesamt nicht auf den Erfolg des Projekts auswirkten.

2.2.1 Maßnahmen gegen Vereinsamung älterer Menschen in den eigenen vier Wänden

Ein barrierefreies Wohnumfeld bildet die Grundlage für ein selbstbestimmtes Leben im Alter in den eigenen vier Wänden und hilft entscheidend dabei, Vereinsamung vorzubeugen. Dabei spielen nicht nur bauliche Aspekte eine Rolle, sondern auch soziale, digitale, gesundheitliche und gesellschaftliche.

Zentrale Bedeutung kommt der **Pflege sozialer Kontakte und Gemeinschaften** zu. Regelmäßiger Kontakt zu Familie und Freund:innen – ob durch geplante Besuche, Telefonate oder Videotelefonie – trägt wesentlich zum Wohlbefinden älterer Menschen bei. Auch die Nachbarschaftspflege spielt eine wichtige Rolle: Kleine Gespräche im Alltag, gegenseitige Hilfe oder das Kennenlernen von Nachbar:innen schaffen Verbindungen im unmittelbaren Umfeld. Die Teilnahme an Vereinen oder Gruppen – etwa in Seniorenclubs, bei kulturellen Veranstaltungen oder durch ehrenamtliches Engagement – fördert die soziale Integration. Ebenso hilfreich sind intergenerationelle Aktivitäten, wie etwa Lesepatenschaften oder gemeinsame Projekte mit jüngeren Menschen, die den Austausch und das Verständnis zwischen den Generationen stärken.

Das **Wohnumfeld** sollte so gestaltet sein, dass es sozialen Austausch ermöglicht. Barrierefreiheit im Haus erleichtert Besuche und sorgt dafür, dass niemand aufgrund baulicher Hürden isoliert bleibt. Gleichzeitig ist der Zugang zu lokalen Angeboten wie Einkaufsmöglichkeiten, Treffpunkten oder öffentlichen Verkehrsmitteln essenziell für Teilhabe. Ein sicheres Wohnumfeld – zum Beispiel durch gute Beleuchtung, technische Schutzvorrichtungen oder Notrufsysteme – gibt älteren Menschen Sicherheit und fördert das Gefühl von Geborgenheit.

Auch die **digitale Vernetzung** wird zunehmend bedeutender. Schulungen zur Nutzung von Smartphones, Tablets oder Computern ermöglichen älteren Menschen, über digitale Wege Kontakte zu knüpfen und aufrechtzuerhalten. Die Teilnahme an Online-Gruppen – etwa virtuelle Stammtische, Hobbygruppen oder Interessensgemeinschaften – eröffnet neue Formen sozialer Teilhabe. Telemedizinische Angebote erleichtern darüber hinaus den Zugang zu Gesundheitsversorgung und ermöglichen niedrigschwiligen Kontakt zu Ärzt:innen oder Therapeut:innen.

Gesundheitsfördernde Maßnahmen wie Bewegung, gesunde Ernährung und regelmäßige Arztbesuche unterstützen das **psychische und körperliche Wohlbefinden** ebenso wie die Beschäftigung mit kreativen, handwerklichen oder intellektuellen Hobbys. Ist Unterstützung notwendig, können Pflege- oder Betreuungskräfte bei Alltagsaufgaben oder bei der Teilnahme an Aktivitäten hilfreich sein.

Kulturelle und gesellschaftliche Teilhabe ist ein weiterer wichtiger Aspekt. Die Teilnahme an Gemeindeveranstaltungen, kulturellen Events oder speziell für Senior:innen angebotenen Reisen fördert die Aktivität und Lebensfreude im Alter. Gemeinden tragen mit gezielten Angeboten – wie lokalen Initiativen, Informationsveranstaltungen oder kulturellen Programmen – zur Stärkung des sozialen Zusammenhalts bei.

Präventive Maßnahmen zur Vermeidung von Einsamkeit und Isolation umfassen unter anderem die Möglichkeit psychologischer Unterstützung durch Therapeutengespräche sowie eine frühzeitige Planung der persönlichen Lebenssituation im Falle von Mobilitätseinschränkungen oder gesundheitlichen Veränderungen. Auch alternative Wohnformen wie Senioren-Wohngemeinschaften oder generationenübergreifendes Wohnen sollten in Erwägung gezogen werden, um den Anschluss an eine soziale Gemeinschaft zu sichern.

Kommunale und gesellschaftliche Unterstützung ergänzen diese Maßnahmen. Dazu zählen Angebote wie Nachbarschaftshilfen, Seniorentage, kommunale Unterstützungsdienste oder die Förderung sozialer Netzwerke. Ein öffentliches Bewusstsein für die Bedürfnisse älterer Menschen ist notwendig, um gesellschaftliche Teilhabe nicht nur zu ermöglichen, sondern aktiv zu fördern.

Insgesamt zeigt sich: **Erst das Zusammenspiel aus sozialer Interaktion, wohnlicher und digitaler Infrastruktur sowie individuellen Aktivitäten ermöglicht ein selbstbestimmtes Leben in den eigenen vier Wänden im Alter** – mit Teilhabe, Sicherheit und Lebensqualität.

2.2.2 Bewegungserfordernisse

Die altersgerechte Gestaltung von Wohnraum orientiert sich an den sogenannten Bewegungserfordernissen – also an jenen Anforderungen, die eine **sichere, komfortable und**

selbstständige Bewegung innerhalb der Wohnung ermöglichen. Diese Anforderungen ergeben sich aus typischen **körperlichen, sensorischen und kognitiven Veränderungen im Alter**, wie etwa nachlassender Muskelkraft, Gleichgewichtsstörungen oder eingeschränkter Reaktionsfähigkeit.

Um diesen Bedürfnissen gerecht zu werden, ist ausreichend Platz für Bewegungsabläufe notwendig. **Breite Verkehrsflächen** wie Flure und Türen müssen so gestaltet sein, dass Personen mit Rollator oder Rollstuhl ohne Einschränkung manövrieren können. Bewegungsflächen vor Möbeln, Türen und Sanitäreinrichtungen sind wichtig, um ein sicheres Wenden, Herantreten und Drehen zu ermöglichen.

Ebenso essenziell ist die **Vermeidung von Stolperfallen**. Dies beinhaltet den vollständigen oder weitgehenden Verzicht auf Türschwellen sowie den Einsatz rutschhemmender Bodenbeläge. **Teppichkanten**, lose Möbel oder ähnliche Gefahrenquellen **sollten beseitigt werden**.

Ergonomische Gestaltung spielt bei den Bewegungserfordernissen ebenfalls eine wichtige Rolle. Lichtschalter, Steckdosen, Küchenarbeitsflächen oder Regale sollten sich in einer Höhe befinden, die sowohl im Stehen als auch im Sitzen bequem erreichbar ist. Fenster und Türgriffe müssen sich ohne großen Kraftaufwand bedienen lassen.

Für die Bewegungssicherheit innerhalb der Wohnung sind **unterstützende Strukturen** erforderlich. Handläufe und Haltegriffe in Fluren, Bädern oder an Treppen erleichtern die Fortbewegung und bieten zusätzliche Stabilität. In größeren Wohnungen oder Anlagen sind Sitzgelegenheiten für Zwischenstopps empfehlenswert, die das selbstständige Fortbewegen ohne Überanstrengung ermöglichen.

Gute Orientierung ist besonders für Menschen mit Sehbeeinträchtigungen wichtig. Eine **durchdachte Beleuchtung mit ausreichender Helligkeit** und gezielten Kontrasten hilft bei der Erkennung von Wegen und Hindernissen. Ergänzend können visuelle oder haptische Leitsysteme die Bewegungslenkung innerhalb des Wohnraums unterstützen.

Ein weiteres zentrales Kriterium ist die **Anpassungsfähigkeit an sich ändernde Bedürfnisse** im Alter. Die Wohnraumgestaltung sollte modular und flexibel angelegt sein, um zum Beispiel nachträglich Haltegriffe oder bewegliche Trennwände einbauen zu können.

Technologische Lösungen wie automatische Türöffner oder sensorgesteuerte Lichtsysteme bieten zusätzlichen Komfort und fördern die Selbstständigkeit.

Bewegungserfordernisse im altersgerechten Wohnen sind daher mehr als nur technische Standards. Sie sind die Voraussetzung dafür, dass ältere Menschen in ihrer vertrauten Umgebung verbleiben können, ohne in ihrer Bewegungsfreiheit eingeschränkt zu sein. Sie dienen dem Ziel, Pflegebedürftigkeit möglichst lange hinauszuzögern und die Selbstbestimmtheit im Alltag zu erhalten.

2.2.3 Umbauten und Maßnahmen für ein selbstbestimmtes Wohnen im Alter

Ein selbstbestimmtes Leben im Alter setzt voraus, dass die Wohnumgebung an die sich wandelnden Bedürfnisse angepasst wird. Ziel ist es, **Barrieren abzubauen, Sicherheit zu gewährleisten** und gleichzeitig **Komfort sowie Eigenständigkeit im Alltag** zu fördern. Dafür sind **bauliche und technische Maßnahmen** erforderlich, die alle Lebensbereiche eines Haushalts einbeziehen – von Eingangsbereich über Küche, Bad, Wohnräume bis hin zum Außenbereich.

Im Zentrum steht die **Barrierefreiheit**, die vor allem durch stufenfreie Zugänge ermöglicht wird. Rampen oder Lifte für Hauseingänge sowie die **Reduzierung von Schwellen** in der Wohnung sorgen dafür, dass der Wohnraum problemlos auch mit Rollator oder Rollstuhl erreichbar ist. Türen sollten eine Breite von mindestens 90 cm aufweisen, um ausreichend Platz für Mobilitätshilfen zu bieten. Für mehrstöckige Wohnhäuser sind Treppenlifte oder Aufzüge unverzichtbar. **Rutschfeste Bodenbeläge** beugen Stürzen vor, indem sie Stolperfallen eliminieren. Ebenso wichtig ist eine **optimierte Beleuchtung**: helle, blendfreie Lichtquellen, ergänzt durch Bewegungsmelder oder gut erreichbare Schalter, schaffen Orientierung und Sicherheit.

Die **Küche** muss so gestaltet sein, dass sie unabhängig vom individuellen Mobilitätsgrad gut nutzbar bleibt. Höhenverstellbare Arbeitsflächen ermöglichen das Arbeiten im Sitzen oder Stehen. Ausziehbare Regale und Schubladen erleichtern den Zugriff auf Lebensmittel oder Küchenutensilien, ohne sich bücken oder strecken zu müssen. Ergänzt wird die Sicherheit durch technische Maßnahmen wie einen Herd mit Abschaltautomatik und bedienungsfreundliche Armaturen.

Auch im **Badbereich** ist ein barrierefreier Umbau entscheidend. Eine ebenerdige Dusche ohne Schwelle, mit rutschfestem Boden und einem klappbaren Duschsitz, bietet nicht nur Komfort, sondern erhöht auch die Sicherheit bei der Körperpflege. Haltegriffe an Dusche, WC und Waschbecken unterstützen beim Aufstehen und Hinsetzen. Erhöhte Toilettensitze erleichtern zusätzlich die Nutzung, während Thermostatarmaturen durch eine voreingestellte Temperatur vor Verbrühungen schützen.

Im **Wohn- und Schlafzimmer** sorgen ergonomische Möbel – insbesondere Betten und Stühle mit **optimaler Sitz- und Liegehöhe** – für Komfort und gute Erreichbarkeit. Auf hohe Ablagen oder schwere Türen sollte verzichtet werden. Möbel und Wege müssen so angeordnet sein, dass genügend Platz für Rollatoren oder Rollstühle bleibt.

Technische Hilfsmittel und Smart-Home-Lösungen können die Eigenständigkeit im Alltag weiter unterstützen. Notrufsysteme in Form von Armbändern oder mobilen Geräten mit direkter Verbindung zu Hilfsdiensten bieten schnelle Hilfe im Notfall. Smarte Steuerungssysteme ermöglichen eine einfache Bedienung von Licht, Jalousien, Heizung oder Türöffnung, auch aus der Ferne. Video-Türklingeln erhöhen die Sicherheit durch visuelle Kontrolle des Eingangsbereichs. Sensoren zur Sturzerkennung erkennen Unfälle automatisch und lösen im Bedarfsfall einen Hilferuf aus.

Neben diesen konkreten Einzelmaßnahmen sind auch umfassendere, **allgemeine Anpassungen des Wohnraums** notwendig. Dazu zählt etwa die Möglichkeit, Räume so umzubauen, dass sie **Platz für Pflegebetten** oder andere barrierefreie Nutzungen bieten. Stauraum sollte idealerweise auf der Hauptwohnebene untergebracht sein, sodass auf die Nutzung von Dachboden oder Keller verzichtet werden kann. Rauch- und CO-Melder erhöhen die Sicherheit zusätzlich, indem sie automatisch vor Gefahren warnen.

Auch Aspekte der **Energieeffizienz** und des **Komforts** spielen eine Rolle: Eine benutzerfreundliche Heizungssteuerung, die auf eine konstante Wohlfühltemperatur eingestellt werden kann, sowie gut gedämmte Fenster und Türen tragen zu einem angenehmen Raumklima und zur Energieeinsparung bei. Automatische Fensteröffnungen und -schließungen erleichtern die Belüftung, insbesondere für Menschen mit eingeschränkter Mobilität.

Nicht zuletzt sollte auch der **Außenbereich** barrierefrei gestaltet sein. Ein leicht zugänglicher Garten oder Balkon mit ausreichend Sitzmöglichkeiten lädt zum Aufenthalt im Freien ein. Rutschfeste Treppenstufen und Wege erhöhen die Sicherheit bei jedem Wetter, und eine gute Beleuchtung im Eingangsbereich sowie entlang der Wege trägt zur Orientierung und zum Wohlbefinden bei.

Insgesamt zeigt sich: Umbauten und Maßnahmen zur Förderung eines selbstbestimmten Wohnens im Alter sind vielfältig und greifen ineinander. Sie ermöglichen es älteren Menschen, möglichst lange in ihrer vertrauten Umgebung zu bleiben, ohne auf Sicherheit, Komfort und Teilhabe verzichten zu müssen.

2.2.4 Hemmnisse und Barrieren

Trotz zahlreicher Bemühungen um den Ausbau und die Verbesserung pflegerischer Strukturen bestehen weiterhin erhebliche Hemmnisse und Barrieren, die eine nachhaltige und zukunftsfähige Pflegeversorgung gefährden. Besonders im Hinblick auf den demografischen Wandel und die Zunahme pflegebedürftiger Menschen rücken strukturelle, personelle und finanzielle Herausforderungen verstärkt in den Fokus.

Ein zentrales Hemmnis stellt der zunehmende **Personalmangel** dar. Bereits im Jahr 2030 wird in Niederösterreich ein Bedarf von rund 10.000 zusätzlichen Pflegekräften prognostiziert (ORF NÖ, 2024). Bis zum Jahr 2050 könnte dieser Bedarf auf etwa 15.000 Pflegekräfte ansteigen (Famira-Mühlberger, 2024). Diese Entwicklungen zeigen deutlich, dass **ohne gezielte Gegenmaßnahmen ein erheblicher Engpass in der pflegerischen Versorgung** droht – sowohl im stationären als auch im mobilen Bereich.

Auch die **Finanzierung der Pflege** stellt eine große Herausforderung dar. Nach aktuellen Prognosen der Europäischen Kommission könnten sich die Pflegekosten bis zum Jahr 2070 verdoppeln (European Commission, 2024). Finanzierungsansätze wie die Einrichtung eines Pflegefonds sind in Österreich umgesetzt und bis 2027 gesetzlich abgesichert. Die Einführung einer Pflegeversicherung sowie eine verpflichtende Förderung privater Vorsorge sind Gegenstand politischer, wissenschaftlicher und öffentlicher Diskussion, jedoch bislang keine beschlossenen Maßnahmen.

Der **Modernisierungsbedarf der Pflegeinfrastruktur** ist auf Ebene von Bund und Land politisch anerkannt und in Förderoffensiven – etwa der Österreichischen Pflege- und Betreuungsoffensive und EU-Initiativen (u.a. ESF+, Digital Europe Programme) – strategisch hinterlegt. Maßnahmen zum zielgerichteten Ausbau und zur Digitalisierung stationärer Einrichtungen sind Bestandteil der aktuellen Regierungsprogramme und bereits in Umsetzung.

Innovative Ansätze wie der Einsatz von Telemedizin, digitalen Assistenzsystemen und die Förderung smarterer Technologien werden als strategische Innovationsfelder in EU-Digitalstrategie, der „Austrian Digital Health Strategy“ und dem „Masterplan Pflege“ genannt – flächendeckend verpflichtend sind sie jedoch (noch) nicht.

Zur Überwindung dieser Barrieren wurden verschiedene **Lösungsansätze** identifiziert:

- Ein bedeutender Schritt ist die **Förderung der häuslichen Pflege**, insbesondere durch die Unterstützung pflegender Angehöriger. Schulungen, finanzielle Anreize sowie der gezielte Ausbau mobiler Dienste können dazu beitragen, die Pflege im eigenen Zuhause langfristig zu sichern. Auch die Digitalisierung spielt hierbei eine zentrale Rolle, da sie eine effizientere Organisation und eine bessere Erreichbarkeit von Pflegeleistungen ermöglicht. Die weitere Stärkung dieser Unterstützung ist ausdrücklich in EU-Programmen fixiert.
- Die **Attraktivität des Pflegeberufs** muss ebenfalls gestärkt werden. Um mehr Menschen für eine Tätigkeit in der Pflege zu gewinnen, bedarf es höherer Gehälter und verbesserter Arbeitsbedingungen. Mit Ausbildungsoffensiven – etwa in Form der Einführung einer Pflegelehre oder erleichtertem Zugang zu Pflegeberufen – versucht der Bund, dem akuten Fachkräftemangel entgegenzuwirken.
- **Innovative Ansätze** wie Mehrgenerationenhäuser oder der gezielte Einsatz von Robotik in der Pflege – etwa in Form von Assistenzrobotern – bieten langfristig Potenzial, neue Pflegeformen zu etablieren und bestehende Strukturen zu ergänzen.

Die dargestellten Herausforderungen verdeutlichen, dass es umfassender und koordinierter Maßnahmen bedarf, um Barrieren in der Pflege zu überwinden. Eine Kombination aus struktureller Anpassung, technologischem Fortschritt und gesellschaftlicher Aufwertung des Pflegeberufs ist erforderlich, um eine zukunftsfähige und menschenwürdige Pflege sicherzustellen.

2.2.5 Demografische Entwicklung in Niederösterreich

Mit Stand 1. Jänner 2025 lebten in Niederösterreich rund 1,73 Millionen Menschen (Statistik Austria, 2025). Der Anteil der älteren Bevölkerung ab 65 Jahren beträgt etwa 22%, was rund 375.000 Personen entspricht. Das Durchschnittsalter liegt bei 44,7 Jahren (siehe Tabelle 1).

Gebietseinheit (01.01.2025)		AT12	
		Niederösterreich	
Zusammen		1 727 514	
Bevölkerung nach fünfjährigen Altersklassen (in vollendeten Lebensjahren)	bis 4 Jahre	75 599	
	5 bis 9 Jahre	85 959	
	10 bis 14 Jahre	87 064	
	15 bis 19 Jahre	86 097	
	20 bis 24 Jahre	82 940	
	25 bis 29 Jahre	87 346	
	30 bis 34 Jahre	104 959	
	35 bis 39 Jahre	110 874	
	40 bis 44 Jahre	116 669	
	45 bis 49 Jahre	109 866	
	50 bis 54 Jahre	125 488	
	55 bis 59 Jahre	143 544	
	60 bis 64 Jahre	136 499	
	65 bis 69 Jahre	108 167	
	70 bis 74 Jahre	83 257	
	75 bis 79 Jahre	68 825	
80 bis 84 Jahre	62 362		
85 Jahre und älter	51 999		
Bevölkerung nach breiten Altersgruppen	bis 19 Jahre	abs.	334 719
		in %	19,4
	20 bis 64 Jahre	abs.	1 018 185
		in %	58,9

	65 Jahre und älter	abs.	374 610
		in %	21,7
Durchschnittsalter			44,7

Tabelle 1: Bevölkerung in Niederösterreich am 01.01.2025 nach Alter (Statistik Austria, 2025)

Die Bevölkerungsprognosen weisen auf einen moderaten Anstieg der Gesamtbevölkerung hin: Bis 2030 wird ein Wert von etwa 1,74 Millionen erwartet (siehe Tabelle 2). Besonders auffällig ist jedoch die Alterung der Bevölkerung. Die Zahl der über 65-Jährigen wird bis 2030 auf etwas mehr als 425.000 Personen anwachsen (Anstieg um ca. 14 %) und bis 2050 auf mehr als 543.000 Personen steigen (Anstieg um ca. 45 %), was etwa 30 % der Gesamtbevölkerung entspricht. Parallel dazu nimmt auch der Anteil der Hochaltrigen (85+) deutlich zu, nämlich laut Prognosen um rund 25 % bis 2030 bzw. um rund 133 % bis 2050, was etwa 6,6 % der Gesamtbevölkerung entspricht (ÖROK, 2025) und (Statistik Austria, 2025).

		2025	2030	2040	2050
Gesamtbevölkerung	Anzahl	1 727 514	1 742 181	1 788 886	1 827 934
	Zunahme in %		1%	4%	6%
Alter 65+ Jahre	Anzahl	374 610	425 239	506 539	543 424
	Zunahme in %		14%	35%	45%
	Anteil an Gesamtbevölkerung in %	21,7%	24,4%	28,3%	29,7%
Alter 85+ Jahre	Anzahl	51 999	65 149	78 127	120 923
	Zunahme in %		25%	50%	133%
	Anteil an Gesamtbevölkerung in %	3,0%	3,7%	4,4%	6,6%

Tabelle 2: Prognose zur Entwicklung der Bevölkerung ab 65 und ab 85 Jahren in NÖ (ÖROK, 2025)

Auch das Durchschnittsalter wird weiter ansteigen: von 44,4 Jahren im Jahr 2023 auf 47,3 Jahre im Jahr 2040 und auf 48,1 Jahre im Jahr 2060. Danach bleibt es voraussichtlich bis 2100 relativ stabil (Statistik Austria, 2025). Abbildung 1 stellt diesen Anstieg grafisch dar.

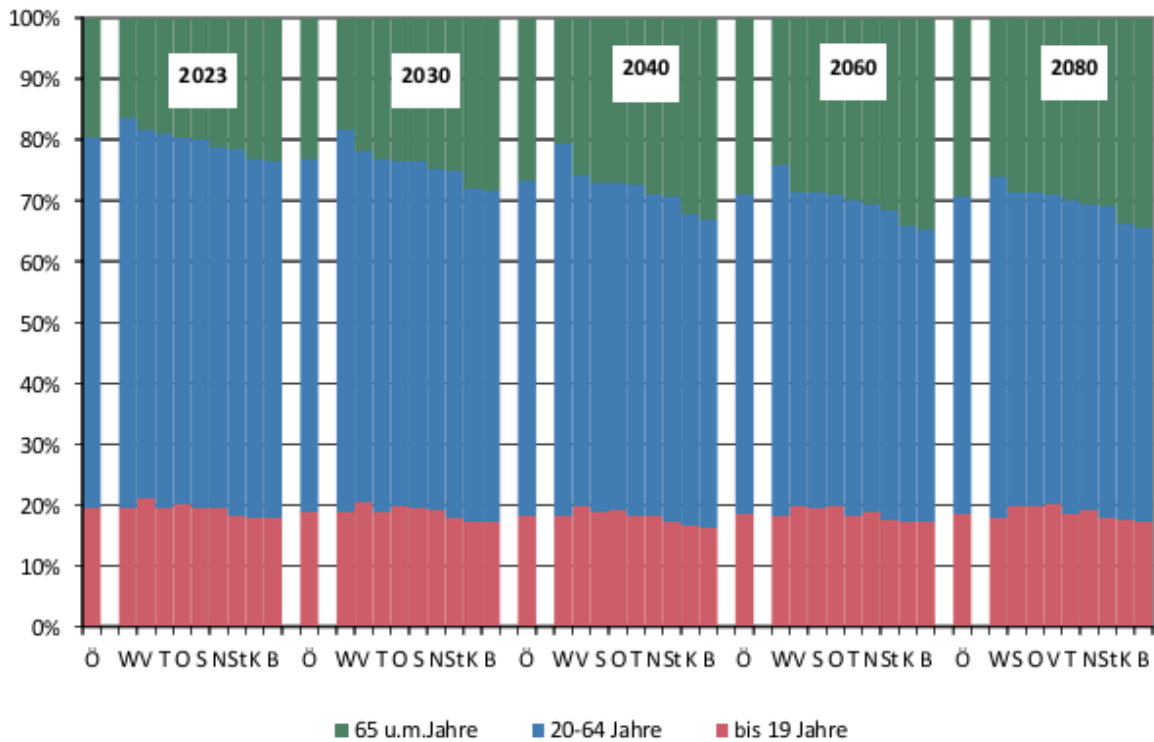


Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung 2023-2080 nach breiten Altersgruppen und Bundesländern (mittlere Variante) (Statistik Austria, 2025)

In ländlichen Regionen Niederösterreichs ist der prozentuelle Anteil älterer Menschen höher als in den Zentralräumen, während dort aufgrund der größeren Gesamtbevölkerung die absoluten Zahlen teils sogar höher liegen. Die Herausforderungen einer alternden Gesellschaft betreffen somit das **gesamte Bundesland flächendeckend**.

Eine **niedrige Geburtenrate** verstärkt diesen Prozess zusätzlich: Mit 1,39 Kindern pro Frau im Jahr 2023 (Statista, 2023) liegt der Wert deutlich unter dem Bestandserhaltungsniveau. Eine Erholung ist derzeit nicht in Sicht. Gleichzeitig steigt die Lebenserwartung durch medizinische Fortschritte stark an. Im Jahr 2019 lag sie in Österreich bei 81 Jahren (Männer: 79, Frauen: 83) (Statistik Austria, 2021). Für 2050 werden 86 Jahre prognostiziert (Männer: 84, Frauen: 88) (Hanika et al., 2022). Tabelle 3 zeigt die Entwicklung der Lebenserwartung bei der Geburt seit 1978 nach subjektivem Gesundheitszustand und Geschlecht.

Geschlecht	Jahr	Lebenserwartung			
		zusammen	in (sehr) guter Gesundheit	in mittelmäßiger Gesundheit	in (sehr) schlechter Gesundheit
Frauen	2019	84,0	64,7	14,4	4,9
Frauen	2014	83,7	66,6	13,5	3,7
Frauen	2006	82,6	63,2	14,6	4,8
Frauen	1999	80,9	60,5	15,2	5,1
Frauen	1991	79	56,9	17,1	5,1
Frauen	1983	76,6	54,6	17,5	4,5
Frauen	1978	75,7	52,9	16,7	6,1
Männer	2019	79,3	63,1	11,9	4,3
Männer	2014	78,9	65,9	10,3	2,7
Männer	2006	77,1	61,7	11,4	4
Männer	1999	74,8	59,1	11,8	3,9
Männer	1991	72,3	55,7	12,5	4,1
Männer	1983	69,5	54	12,4	3,2
Männer	1978	68,5	52,4	11,9	4,2

Tabelle 3: Lebenserwartung bei der Geburt seit 1978 nach subjektivem Gesundheitszustand und Geschlecht – in Jahren (Statistik Austria, 2020)

Zuwanderung kann den Bevölkerungsrückgang teilweise abfedern. Da migrantische Familien im Durchschnitt jünger sind, wird die Alterungsdynamik leicht verlangsamt. Dennoch ist ein Rückgang der Erwerbsbevölkerung zu erwarten. Nach der aktuellen Prognose wird der Anteil der Erwerbspersonen in Niederösterreich von etwa 52 % im Jahr 2020 (ca. 884.000 Personen) auf rund 50 % im Jahr 2030 (ca. 879.000 Personen) (Statistik Austria, 2022) sinken und bis 2050 auf etwa 48 % (ca. 875.000 Personen) zurückgehen (siehe Tabelle 4) (Statistik Austria, 2024) (ÖROK, 2025). Der steigende Anteil älterer Menschen führt darüber hinaus zu einer wachsenden Belastung der Pensions- und Pflegesysteme. Neben dem steigenden Bedarf an Pflegeplätzen und medizinischer Versorgung müssen auch Strategien zur langfristigen Sicherung der Finanzierung entwickelt werden.

Jahr	Erwerbspersonen in NÖ
2023	883 907
2030	878 584
2040	875 661
2050	874 893

Tabelle 4: Prognose der Erwerbspersonen in Niederösterreich 2023 bis 2050 (Trendvariante; Neuberechnung 2024) (Statistik Austria, 2024)

2.2.6 Pflegebedarfsentwicklung in Niederösterreich

In Österreich wird **Pflegebedürftigkeit** durch das Bundespflegegeldgesetz (BPGG) definiert. Eine Person gilt als pflegebedürftig, wenn sie aufgrund einer körperlichen, geistigen oder psychischen Behinderung oder einer Sinnesbehinderung dauerhaft – voraussichtlich für mindestens sechs Monate – einen ständigen Bedarf an Betreuung und Hilfe hat (§ 3 Abs. 1 BPGG). Der notwendige Pflegeaufwand muss mehr als 65 Stunden pro Monat betragen, um Anspruch auf Pflegegeld zu haben (§ 4 Abs. 2 BPGG). Die Einstufung erfolgt auf Basis einer ärztlichen oder pflegerischen Begutachtung, bei der die Pflegeintensität ermittelt wird. Je nach Ergebnis wird die betroffene Person in eine von sieben Pflegestufen eingeteilt, die die Höhe des Pflegegeldes bestimmen (§ 5 Abs. 1 BPGG).

In Niederösterreich liegt der **Anteil der Pflegebedürftigen an der Gesamtbevölkerung** derzeit (2021) bei rund 5,5 % (etwa 93.000 Personen) (Kolland, et al., 2025) (Statistik Austria, 2025). Bis 2035 wird ein Anstieg auf etwa 6 – 6,5 % prognostiziert, was 107.000 – 124.000 Personen entspricht, also einen Zuwachs um 15 – 34 % bedeutet (Kolland, et al., 2025). Die Entwicklung wird von einer steigenden Lebenserwartung, längeren Pflegezeiten und der Zunahme chronischer Krankheiten wie Demenz oder Herz-Kreislauf-Erkrankungen geprägt. Besonders betroffen sind Menschen über 65 Jahre, mit einem hohen Anteil der über 85-Jährigen.

Die derzeitige Struktur der Pflegeformen in Niederösterreich zeigt, dass die **häusliche Pflege im Familienverband** mit 61,9 % die häufigste Versorgungsform darstellt (Amt der NÖ Landesregierung, 2024). Sie ist vor allem in ländlichen Regionen verbreitet, steht jedoch vor einem rückläufigen Trend aufgrund kleinerer Familienstrukturen und steigender Erwerbstätigkeit pflegender Angehöriger. **Mobile Pflegedienste** betreuen derzeit 18,8 % der Pflegebedürftigen (Amt der NÖ Landesregierung, 2024). Sie gelten als bedeutender Wachstumsbereich, um Familien zu entlasten, und umfassen Hauskrankenpflege, Essen

auf Rädern und Unterstützung im Haushalt. **Stationäre Pflege in Pflege- und Betreuungscentren** betreut aktuell 11,4 % der Pflegebedürftigen (Amt der NÖ Landesregierung, 2024) und ist besonders für Menschen mit hohem Betreuungsbedarf (z. B. bei Demenz oder Multimorbidität) unverzichtbar, steht aber vor hohen Kosten, begrenzten Kapazitäten und einem wachsenden Fachkräftemangel. Die **24-Stunden-Betreuung** deckt 7,9 % ab (rund 7.000 Personen) (Amt der NÖ Landesregierung, 2024). **Gemeinschaftliche Wohnformen** wie „betreutes Wohnen“ oder Wohngemeinschaften für ältere Menschen haben aktuell noch einen geringen Anteil. Technologiegestützte Pflege (Telehealth) – z. B. Sensorik, Smart-Home-Technologien und telemedizinische Dienste – gewinnt an Bedeutung, etwa zur Überwachung von Vitalparametern oder zur digitalen Koordination der Pflege.

Prognosen, die im so genannten „Altersalmanach 2024“ basierend auf der demografischen und gesundheitlichen Entwicklung älterer Menschen in Niederösterreich erstellt wurden, zeigen einen Anstieg aller Pflegeformen. Diese Prognosen basieren auf zwei unterschiedlichen Szenarien, die verschiedene Entwicklungen der gesundheitlichen Lage älterer Menschen annehmen. Während das „demographische Szenario“ von einer Zunahme der Pflegebedürftigkeit durch längere Lebenserwartung und steigende Morbidität ausgeht, rechnet das „Kompressionsszenario“ damit, dass Menschen zwar älter werden, aber länger gesund bleiben und dadurch weniger Pflege benötigen. Demnach nimmt die stationäre Pflege bis ins Jahr 2030 um 17 – 29 % (11.000 – 12.000 Personen), mobile Pflegedienste um 12 – 25 % (20.000 – 22.000 Personen) und die 24-Stunden-Betreuung um 22 – 35 % (8.000 – 9.000 Personen) zu (Kolland, et al., 2025).

Die **Nettoausgaben für Landespflege** lagen im Jahr 2022 bei rund 360 Mio. €. Tabelle 5 zeigt einen stetigen Anstieg der Nettoausgaben seit 2014. Laut Prognosen der Statistik Austria aus dem Jahr 2016 ist bis 2050 mindestens mit einer Verdopplung dieser Ausgaben zu rechnen.

Bereiche	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Mobile Dienste	56.232.221	58.714.609	62.860.159	64.132.575	74.808.022	82.297.479	84.865.547	85.056.600	82.070.621
Stationäre Dienste	174.696.045	180.350.996	182.656.245	186.483.530	239.813.486	249.602.906	258.596.904	258.517.319	267.119.488
Teilstationäre Dienste	981.711	971.098	974.614	1.007.679	1.123.668	1.285.167	630.545	578.488	868.281
Kurzzeitpflege	5.266.812	7.195.427	8.289.080	8.854.314	7.054.409	8.906.294	7.238.172	7.530.861	8.151.205
Alternative Wohnformen	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Case- und Caremanagement	1.685.095	1.871.087	2.006.778	1.941.711	2.730.885	2.832.463	2.790.400	2.872.048	2.988.329
Mehrständige Alltagsbegleitungen und Entlastungsdienste					361.485	524.915	601.298	1.010.280	1.866.039

Quelle: Statistik Austria, Pflegedienstleistungsstatistik

Tabelle 5: Nettoausgaben der Landespflege NÖ in den Jahren 2014 – 2022 (BMSGPK, 2023)

Ein starker **Fachkräftemangel** in allen Pflegebereichen ist absehbar. Laut Altersalmanach 2024 werden bis 2030 rund 8.000 - 9.000 zusätzliche Pflegekräfte in Form von Diplomierten Gesundheits- und Krankenpfleger:innen sowie Pflege(-fach)assistent:innen benötigt. Bis 2040 steigt der Bedarf auf rund 11.000 - 14.000 Fachkräfte (Kolland, et al., 2025). Auch österreichweit ist der Personalbedarf enorm: Die Prognosen zum Soll-Stand an Pflege- und Betreuungsbedarf bis 2050 zeigen einen zusätzlichen Bedarf von insgesamt rund 88.100 Personen (siehe Abbildung 2). Die bundesweiten Zahlen machen deutlich, wie stark der Wettbewerb zwischen den Bundesländern um qualifiziertes Pflegepersonal werden wird – eine Herausforderung, die besonders Niederösterreich aufgrund seiner Größe und der regionalen Versorgungsunterschiede strategisch adressieren muss.

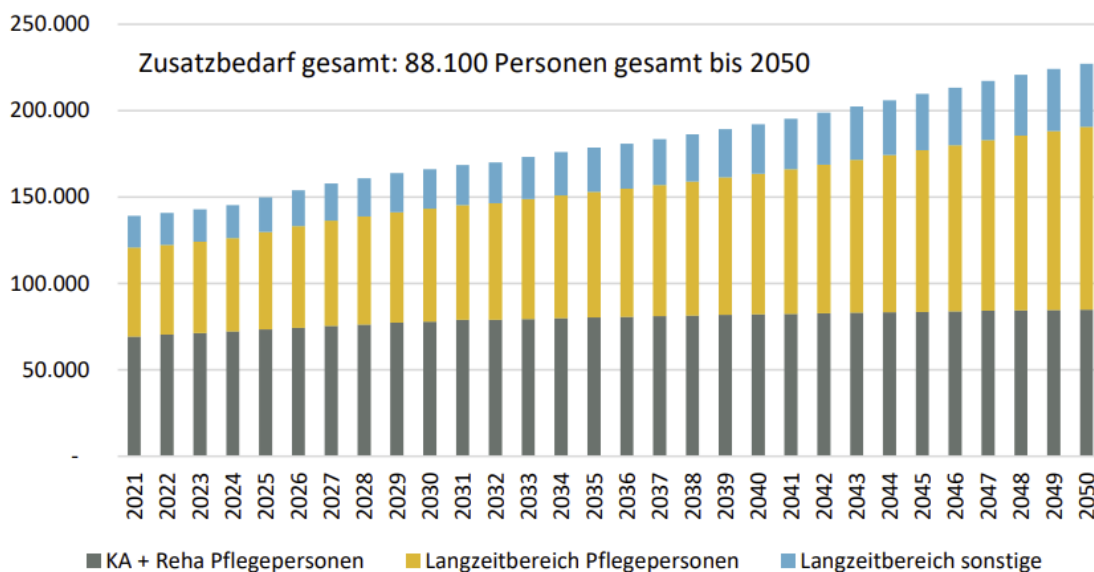


Abbildung 2: Prognose zum Soll-Stand an Pflege- und Betreuungspersonen (Zusatzbedarf) bis 2050

Herausforderungen bestehen in allen Bereichen: steigende Kosten, wachsende Finanzierungslücken, Vereinbarkeit von Pflege und Beruf, Überlastung pflegender Angehöriger – oft Frauen –, räumliche Distanz zu pflegebedürftigen Familienmitgliedern, fehlende fachliche Eignung und steigende Frauenerwerbsquote. Mobile Pflegedienste sind von hohen Fahrzeiten und regionalen Versorgungsdefiziten betroffen, während stationäre Pflegeeinrichtungen in kleineren Gemeinden oft über unzureichende Kapazitäten verfügen.

Im **ländlichen Raum** liegt der Schwerpunkt künftiger Strategien darauf, älteren Menschen ein **längeres, selbstbestimmtes Leben im eigenen Zuhause** zu ermöglichen und gleichzeitig die pflegerische Versorgung trotz großer Entfernungen und geringer Bevölkerungsdichte sicherzustellen. Ein zentrales Handlungsfeld ist die Förderung altersgerechter Sanierungen des bestehenden Eigenheim-Bestandes. Dazu zählen bauliche Maßnahmen wie der Einbau barrierefreier Bäder, der Einbau breiter Türen, die Anbringung von Treppenliften oder andere barrierefreie Zugänge, die Sturzgefahren reduzieren und die Mobilität im Alltag erleichtern. Hilfreich sind dabei:

- umfassende Förderprogramme für altersgerechte Umbauten
- eine gezielte Beratung und Unterstützung älterer Menschen bei Planung und Finanzierung sowie
- ein verstärkter Fokus auf die regionale Wirtschaft, um lokale Handwerksbetriebe einzubinden und so auch Wertschöpfung in den Gemeinden zu halten.

Ein weiteres Schlüsselement ist der **Ausbau dezentraler Strukturen**. Dazu gehört die Einrichtung von Tagesbetreuungscentren in zentral gelegenen Orten, um Pflege- und Betreuungsangebote näher an die Wohnorte der Menschen zu bringen. Ergänzend soll eine Verstärkung mobiler Pflegeangebote erfolgen, die durch den Einsatz moderner Technologien – etwa GPS-gestützte Tourenplanung oder mobile Dokumentationssysteme – effizienter gestaltet werden. Die **Stärkung der Nachbarschaftshilfe** spielt im ländlichen Raum ebenfalls eine wichtige Rolle. Der Aufbau von Unterstützungsnetzwerken auf Gemeindeebene kann pflegende Angehörige entlasten und die Versorgungssicherheit erhöhen. Zudem sollen ehrenamtliche Initiativen gezielt gefördert werden, um sowohl praktische Hilfe im Alltag (z. B. Einkauf, Fahrdienste) als auch soziale Kontakte sicherzustellen. Ein drittes Handlungsfeld ist der **gezielte Technologieeinsatz**. Geplant ist die Einführung von Telemedizin und digitalen Pflegemanagementsystemen, um ärztliche und pflegerische

Beratung auch über große Distanzen hinweg zu ermöglichen. Der Einsatz intelligenter Assistenzsysteme – beispielsweise Sensoren zur Sturzerkennung, smarte Beleuchtung, Sprachassistenzsysteme oder automatisierte Erinnerungen an Medikamenteneinnahmen – kann dazu beitragen, den Alltag älterer Menschen sicherer zu gestalten und die Pflegekräfte zu entlasten. **Neue Wohnformen** wie „betreutes Wohnen“ oder kleinere, betreubare Wohneinheiten, die zwischen der vollständigen Selbstständigkeit und einer stationären Pflegeeinrichtung angesiedelt sind, schließen eine wichtige Lücke: Sie verbinden den Erhalt der Eigenständigkeit mit der Sicherheit professioneller Unterstützung und sind besonders für Menschen geeignet, die zwar noch keinen umfassenden Pflegebedarf haben, aber auf punktuelle Hilfen angewiesen sind.

In **urbanen Regionen** bietet die vorhandene Infrastruktur grundsätzlich bessere Voraussetzungen für eine umfassende Versorgung, dennoch steht das System vor erheblichen Herausforderungen. Die Kombination aus höherer Lebenserwartung, einem steigenden Anteil alleinstehender und kinderloser älterer Menschen sowie der wachsenden Nachfrage nach professioneller Unterstützung führt zu einem stark steigenden Pflegebedarf. Bereits heute stoßen viele städtische Pflegeeinrichtungen an ihre Kapazitätsgrenzen, was den Ausbau stationärer Angebote und die Entwicklung innovativer Finanzierungsmodelle unumgänglich macht. Ein zentraler Lösungsansatz ist die **Förderung des betreuten Wohnens**. Barrierefreie Apartments mit integriertem Notrufsystem, leicht zugänglichen Gemeinschaftsräumen und optionalen Serviceleistungen ermöglichen älteren Menschen ein sicheres und selbstbestimmtes Leben. Diese Wohnformen verbinden den Erhalt von Unabhängigkeit mit der unmittelbaren Nähe zu professionellen Pflege- und Betreuungsangeboten, wodurch ein frühzeitiger Wechsel in ein Pflegeheim oft vermieden werden kann. Darüber hinaus ist die **altersgerechte Sanierung des urbanen Wohnbestands** von entscheidender Bedeutung. Gerade in Altbauten ist der Umbau zu barrierefreien Räumen – etwa durch den Einbau von Aufzügen, schwellenlosen Zugängen oder rutschfesten Bodenbelägen – essenziell, um älteren Menschen ein Leben in Würde zu ermöglichen. Neben der individuellen Lebensqualität reduziert dies auch den Druck auf stationäre Pflegeplätze, da Menschen länger in ihrer gewohnten Umgebung bleiben können. **Spezialisierte städtische Pflegeangebote** sind ein weiterer Baustein: Pflegewohnheime mit fachlichen Schwerpunkten – zum Beispiel für Demenzpatienten, für Kurzzeitpflege nach Krankenhausaufenthalten oder für Übergangspflege – ermöglichen eine passgenaue Versorgung.

Flexible Tageszentren mit variablen Betreuungszeiten und angepassten Aktivitäten bieten sowohl Entlastung für Angehörige als auch gezielte soziale Förderung für die Pflegebedürftigen. Auch **innovative Mobilitätslösungen** können einen Beitrag leisten: Der Einsatz von E-Fahrzeugen oder Lastenfahrrädern erlaubt es mobilen Pflegediensten, auch dicht bebaute Stadtgebiete schnell und effizient zu erreichen. Parallel dazu verbessert die Digitalisierung von Pflegeprozessen, unterstützt durch Telemedizin und elektronische Dokumentationssysteme, die Erreichbarkeit und Qualität der Versorgung – insbesondere für medizinische Konsultationen oder kurzfristige Anpassungen im Pflegeplan. Nicht zuletzt ist die **Nachbarschaftshilfe und soziale Integration** ein entscheidender Faktor, um Isolation vorzubeugen. Der Aufbau städtischer Netzwerke, die ehrenamtliche und professionelle Unterstützungsdienste bündeln, kann Versorgungslücken schließen und das Gemeinschaftsgefühl stärken. Quartiersprojekte, die den Austausch zwischen Generationen fördern – etwa gemeinsame Aktivitäten, Hausgemeinschaften oder Nachbarschaftscafés – schaffen nicht nur praktische Unterstützung, sondern tragen auch zum seelischen Wohlbefinden bei.

Tabelle 6 fasst die wichtigsten Unterschiede verschiedener Aspekte hinsichtlich Pflege im ländlichen und urbanen Raum zusammen:

Aspekt	Ländlicher Raum	Urbaner Raum
Alterungsdynamik	Stärker durch Abwanderung	Gleichmäßiger, aber Bevölkerungswachstum
Pflegeinfrastruktur	Defizitär, schwer zugänglich	Besser ausgebaut, aber überlastet
Pflegeformen	Fokus auf familiäre & mobile Pflege	Fokus auf stationäre Pflege und mobile Dienste
Innovationen	Nachbarschaftshilfe, Telemedizin	Spezialisierte Zentren, betreutes Wohnen

Tabelle 6: Gegenüberstellung von ländlichem und urbanem Raum hinsichtlich Pflege

Die Pflegebedarfsentwicklung in Niederösterreich erfordert daher eine **Kombination aus baulichen, organisatorischen und technologischen Maßnahmen**, die sowohl regionale Besonderheiten als auch demografische Trends berücksichtigen. Der gezielte Ausbau

mobiler und technikgestützter Pflege, die Förderung gemeinschaftlicher Wohnmodelle, Investitionen in altersgerechtes Wohnen und eine strategische Personaloffensive sind zentrale Hebel, um die Herausforderungen einer alternden Gesellschaft zu bewältigen und eine zukunftsfähige Pflegeinfrastruktur sicherzustellen.

2.2.7 Fördermöglichkeiten für altersgerechte Sanierung in Niederösterreich

Im Rahmen der Iststandserhebung wurde auch die bestehende Förderlandschaft für Sanierungsmaßnahmen im Wohnbereich analysiert. Dabei zeigte sich, dass Förderprogramme in Österreich und Niederösterreich derzeit vor allem auf energetische Sanierungen und Heizungsumstellungen ausgerichtet sind, während spezifische Förderungen für altersgerechte Anpassungen nur eingeschränkt zur Verfügung stehen.

Auf Bundesebene bestand bis längstens 31.12.2024 eine Förderung für thermische Sanierungen im Rahmen des sogenannten Sanierungsbonus. Gefördert wurden unter anderem Dämmmaßnahmen, Fenstertausch sowie der Austausch von Heizsystemen. Zum Zeitpunkt der Projektausarbeitung (Stand 2025) waren die dafür vorgesehenen Mittel ausgeschöpft, und eine Neuauflage des Programms war noch nicht gesichert.

In Niederösterreich bestehen im Rahmen der Wohnbauförderung grundsätzlich Fördermöglichkeiten für Sanierungen von Eigenheimen und Wohnungen. Diese Förderungen beziehen sich in erster Linie auf energetische Verbesserungen, umfassende Sanierungen oder den Einsatz erneuerbarer Energieträger.

Maßnahmen zur Barrierefreiheit oder zur altersgerechten Anpassung sind im Fördersystem derzeit nur eingeschränkt abgebildet. Höhere Förderungen für spezielle barrierefreie Umbauten werden in der Regel nur gewährt, wenn ein entsprechender Nachweis über eine bestehende Behinderung oder Pflegebedürftigkeit vorliegt. Präventive Anpassungen ohne aktuellen Unterstützungsbedarf werden meist nur im Rahmen allgemeiner Sanierungsförderungen berücksichtigt.

Im Zuge der Analyse zeigte sich daher, dass altersgerechte Sanierungen häufig nicht aus eigenständigen Förderprogrammen finanziert werden, sondern mit energetischen Sanierungen oder allgemeinen Sanierungsmaßnahmen kombiniert werden müssen. Für Eigentümer:innen ist daher eine frühzeitige Beratung durch die zuständigen Stellen des

Landes Niederösterreich oder durch Energieberatungsstellen empfehlenswert, um mögliche Förderkombinationen zu prüfen.

Diese Ausgangssituation wurde im weiteren Projektverlauf bei der Entwicklung der Maßnahmenpakete und Empfehlungen berücksichtigt.

2.3 Arbeitspaket 3: Qualitätsziele formulieren und erarbeiten

Ziel dieses Arbeitspakets war die Entwicklung klar definierter Qualitätsziele für altersgerechte Sanierungen im Eigenheimbestand. Aufbauend auf den Ergebnissen der Iststandserhebung wurden praxisnahe Qualitätsstandards entwickelt, die sowohl bauliche Anpassungen zur **Verbesserung der Barrierefreiheit** als auch – im erweiterten Ansatz – **energetische Maßnahmen** und einen Heizungstausch auf Basis erneuerbarer Energieträger berücksichtigen.

Im Projekt wurden dafür zwei abgestufte Qualitätsniveaus definiert:

- **Silberstandard:** altersgerechte Sanierung mit Fokus auf Barrierefreiheit, Sicherheit und Anpassung an Bewegungserfordernisse im Alter.
- **Goldstandard:** altersgerechte Sanierung kombiniert mit umfassender thermischer Sanierung sowie einem Heizungstausch auf Basis erneuerbarer Energieträger.

Die Erarbeitung dieser Qualitätsstandards erfolgte unter Einbindung der Projektpartner sowie der interdisziplinären Steuerungsgruppe. Ziel war es, praxisnahe und auf den Gebäudebestand in Niederösterreich übertragbare Standards zu entwickeln.

Die Ausarbeitung des Silber- und Goldstandards konnte **zeitplangemäß im Juni 2025 abgeschlossen werden**. Die Ergebnisse wurden in weiterer Folge als Grundlage für die Erstellung der Maßnahmenchecklisten, Kostenabschätzungen und Beispielgrundrisse verwendet und im Folgenden im Bericht näher dargestellt und analysiert.

2.3.1 Silberstandard durch altersgerechte Sanierung (ohne thermische Sanierung)

Der **Silberstandard** beschreibt ein Sanierungsniveau, das es Bewohner:innen ermöglicht, trotz altersbedingter Einschränkungen im Seh-, Hör- und Bewegungsbereich weiterhin sicher und komfortabel im Eigenheim zu leben. Ziel ist es, durch vergleichsweise

moderate Eingriffe eine deutliche Verbesserung der Sicherheit, Nutzbarkeit und Bewegungsfreiheit im Wohnumfeld zu erreichen, ohne umfassende energetische Sanierungsschritte vorauszusetzen.

Im Fokus stehen bauliche Anpassungen zur Barrierefreiheit, Sicherheit und Orientierung. Die Maßnahmen orientieren sich insbesondere an den typischen Bewegungserfordernissen im Alter sowie an der Vermeidung von Sturzrisiken im Wohnumfeld, da Stürze eine der häufigsten Ursachen für Verletzungen im Alter darstellen.

Zentrale Maßnahmen sind unter anderem:

- **stufenfreie Zugänge zum Gebäude**
- **die Entfernung von Schwellen und Stolperstellen (z. B. bodengleiche Übergänge und Duschen)**
- **ausreichend dimensionierte Bewegungsflächen**
- **verbreiterte Türöffnungen für Rollatoren oder Rollstühle**
- **rutschfeste Bodenbeläge**
- **Handläufe an beiden Seiten von Stiegen**
- **ergonomisch erreichbare Bedienelemente**
- **barrierefreie oder barrierearme Sanitärbereiche.**

Sanitärräume werden dabei beispielsweise mit Haltegriffen, höhenangepassten WCs und unterfahrbaren Waschtischen ausgestattet. Ergänzend tragen kontrastreiche Gestaltungselemente zur besseren visuellen Orientierung bei. Beleuchtungskonzepte mit blendfreiem, automatischem Licht (z. B. Bewegungsmelder) erhöhen die Sicherheit bei Sehschwäche. Auch akustische Verbesserungen wie schalldämmende Türen oder optische Klingelzeichen können die Alltagsbewältigung unterstützen.

Der Silberstandard kann in vielen Fällen umgesetzt werden, ohne grundlegende Umstrukturierungen des Hauses vorzunehmen, und stellt damit einen realistischen Einstieg in die altersgerechte Anpassung bestehender Eigenheime dar.

2.3.1.1 Übertragung auf typische Gebäudetypologien

Zur praktischen Anwendung des Silberstandards wurden die entwickelten Kriterien auf typische Gebäudegrundrisse des niederösterreichischen Eigenheimbestands übertragen. Zu diesem Zweck erstellte der Projektpartner **Studio Calas** zwei exemplarische Gebäudetypologien:

- **ein eingeschossiges Wohnhaus**
- **ein zweigeschossiges Wohnhaus.**

Die Grundrisse orientieren sich an Gebäudetypen aus den **1970er- und 1980er-Jahren**, also jenen Jahrzehnten mit besonders hoher Neubautätigkeit im Einfamilienhausbereich in Niederösterreich.

Durch den Vergleich der Bestandsgrundrisse mit den im Projekt entwickelten Checklisten konnten die jeweils erforderlichen Maßnahmen zur Erreichung des Silberstandards systematisch identifiziert werden. Diese Maßnahmen wurden den einzelnen Gebäudebereichen zugeordnet dargestellt und ermöglichen eine praxisnahe Einschätzung des notwendigen Anpassungsbedarfs.

2.3.1.2 Kostenabschätzung

Die Analyse zeigt, dass Maßnahmen des Silberstandards vielfach mit vergleichsweise moderaten Investitionen umgesetzt werden können. Ein typisches Beispiel ist der altersgerechte Umbau eines Badezimmers mit Anpassung der Bewegungsflächen, rutschhemmenden Oberflächen sowie Halte- und Orientierungssystemen.

Die Kosten für solche Maßnahmen beginnen – abhängig vom Ausgangszustand – bei etwa **30.000 Euro**.

Der Silberstandard stellt damit eine niedrigschwellige Möglichkeit dar, bestehende Gebäude frühzeitig an veränderte Anforderungen im Alter anzupassen und ein längeres selbstbestimmtes Wohnen in den eigenen vier Wänden zu ermöglichen.

2.3.2 Goldstandard durch altersgerechte Sanierung inkl. umfassender thermischer Sanierung und Heizungstausch

Der **Goldstandard** umfasst ein umfassendes Maßnahmenpaket zur zukunftssicheren und nachhaltigen Sanierung eines Eigenheims. Ziel ist es, ein dauerhaft selbstbestimmtes Wohnen im Alter zu ermöglichen – auch bei Einschränkungen in der Beweglichkeit, beim Hören oder Sehen – und gleichzeitig den energetischen Zustand des Gebäudes langfristig zu verbessern. Der Goldstandard verbindet damit altersgerechten Wohnkomfort mit ökologischer Effizienz.

Der Goldstandard erweitert die Maßnahmen des Silberstandards um umfassende energetische Sanierungsmaßnahmen sowie einen Heizungstausch auf Basis erneuerbarer Energieträger. Ziel dieses Standards ist es, die altersgerechte Anpassung von Wohngebäuden mit einer langfristigen energetischen Modernisierung zu verbinden.

Im Bereich der **Bewegungseinschränkung** umfasst der Goldstandard unter anderem eine schwellenlose Ausführung aller Wege im Innen- und Außenbereich, breite und rollstuhlgerechte Türen und Durchgänge sowie flache Rampen statt Stufen. Ein stufenloser Zugang zum Gebäude wird ebenso berücksichtigt wie – sofern erforderlich – technische Lösungen wie Treppenlifte oder Aufzugssysteme innerhalb des Gebäudes. Sanitärräume werden großzügig dimensioniert und mit ausreichend Bewegungsflächen ausgestattet. Dazu gehören bodengleiche Duschen, Haltegriffe, rutschfeste Fliesen, unterfahrbare Waschtische sowie erhöhte Toiletten.

Für **Seheinschränkungen** werden Räume kontrastreich gestaltet und mit blendfreier, automatischer Beleuchtung ausgestattet, beispielsweise über Bewegungsmelder. Ergänzend können visuelle Leitsysteme, große Lichtschalter, gut lesbare Beschriftungen und Orientierungshilfen eingesetzt werden. Fenster- und Türrahmen werden farblich abgesetzt, während mögliche Stolperfallen wie Teppichkanten konsequent vermieden werden.

Bei **Hörbeeinträchtigungen** kommen technische Systeme wie optische Türklingeln oder Notrufeinrichtungen mit Lichtsignal zum Einsatz. Zusätzlich tragen schallreduzierte Türen, gut gedämmte Fenster und akustisch optimierte Räume zu einer besseren Orientierung und höheren Wohnqualität im Alltag bei.

Neben diesen altersgerechten Anpassungen umfasst der Goldstandard insbesondere umfassende Maßnahmen im **energetischen Bereich**. Dazu zählen:

- **thermische Sanierung der Gebäudehülle (Fassade, Dach und Kellerdecke)**
- **Austausch alter Fenster durch moderne, wärmedämmende Modelle mit verbessertem Schallschutz**
- **Optimierung der Gebäudeenergieeffizienz durch eine luftdichte Gebäudehülle**
- **Umstellung auf erneuerbare Heizsysteme.**

Die bestehende Heizungsanlage wird dabei durch ein modernes, auf erneuerbaren Energien basierendes Heizsystem ersetzt, beispielsweise durch eine Wärmepumpe, eine Pelletsheizung oder einen Anschluss an ein Nahwärmenetz. Ergänzend kann auch die Installation einer Photovoltaikanlage sowie gegebenenfalls eines Speichersystems Teil des Goldstandards sein.

2.3.2.1 Kostenniveau umfassender Sanierungen

Im Rahmen des Projekts wurden auch Kostenabschätzungen für umfassende Sanierungen analysiert. Nach Einschätzung des österreichischen Wohnbauökonom **FH-Doz. Dr. Wolfgang Amann**, geschäftsführender Gesellschafter des **IIBW – Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen**, können umfassende Gebäudesanierungen im Bestand Kosten erreichen, die teilweise in der Größenordnung von Neubaukosten liegen.

Aktuelle Beispiele aus dem Jahr **2025** zeigen, dass umfassende Sanierungen auf Goldstandardniveau Investitionen von etwa **300.000 Euro** erreichen.

Diese Investitionen führen jedoch gleichzeitig zu:

- deutlich **verbesserter Energieeffizienz**
- langfristig **geringeren Betriebskosten**
- einer erheblichen **Steigerung des Immobilienwerts.**

Der Goldstandard schafft damit nicht nur die baulichen Voraussetzungen für ein sicheres, barrierefreies Leben im Alter, sondern leistet zugleich einen aktiven Beitrag zu Energieeinsparung, Klimaschutz und langfristiger Werterhaltung des Eigenheims.

2.3.3 Einzelwirtschaftliche Bewertung der Sanierungsstandards

Im Rahmen des Projekts wurde auch eine einzelwirtschaftliche Betrachtung der beiden Qualitätsstandards vorgenommen.

Dabei wurde untersucht, in welchem Verhältnis Investitionen in altersgerechte Sanierungen zu den Kosten von Pflegeleistungen stehen.

Zum Vergleich:

- Umbaukosten Silberstandard: ab etwa **30.000 €**
- Kosten eines Pflegeheimplatzes: etwa **54.000 € pro Jahr**
- Kosten mobiler bzw. 24-Stunden-Betreuung: etwa **41.000 € pro Jahr**.

Die Analyse zeigt, dass bereits eine **zeitliche Verschiebung des Eintritts in Pflege** um ein Jahr dazu führen kann, dass sich **Investitionen in altersgerechte Anpassungen wirtschaftlich amortisieren**.

Zusätzlich führen sowohl altersgerechte Anpassungen als auch energetische Sanierungen zu einer **Erhöhung des Immobilienwertes**, was in der einzelwirtschaftlichen Betrachtung ebenfalls berücksichtigt werden muss.

Die Definition von Silber- und Goldstandard bildet damit die Grundlage für die weiteren Arbeitspakete des Projekts. Insbesondere dienen diese Qualitätsniveaus als Referenzrahmen für die Entwicklung konkreter Maßnahmenpakete, Kostenabschätzungen und volkswirtschaftlicher Bewertungen in den folgenden Arbeitspaketen.

2.3.4 Volkswirtschaftliche Bewertung der Sanierungsstandards

Neben der einzelwirtschaftlichen Betrachtung besitzt die altersgerechte Anpassung von Wohngebäuden auch eine erhebliche volkswirtschaftliche Bedeutung. Hintergrund dafür ist einerseits die demografische Entwicklung mit einem deutlich steigenden Anteil älterer

Menschen, andererseits der große Bestand an Eigenheimen, die ursprünglich nicht barrierefrei errichtet wurden.

In Niederösterreich gibt es rund **737.000 Hauptwohnsitzwohnungen**, von denen etwa **64 % im Eigentum** stehen. Rund **zwei Drittel dieser Eigentumsobjekte wurden vor 1990 errichtet** und weisen daher häufig sowohl funktionale als auch energetische Anpassungsbedarfe auf. Damit betrifft das Thema altersgerechte Sanierung potenziell mehrere hunderttausend Wohngebäude im Bundesland.

Gleichzeitig zeigen Daten aus dem Gesundheitsbereich, dass **Stürze im eigenen Wohnumfeld zu den häufigsten Unfallursachen im höheren Lebensalter zählen**. Österreichweit werden **jährlich rund 100.000 Personen über 65 Jahren nach Stürzen hospitalisiert**, wobei **für Niederösterreich etwa 20.000 Fälle pro Jahr** angenommen werden können. Ein erheblicher Teil dieser Unfälle ereignet sich im direkten Wohnumfeld, etwa durch Stolperstellen, ungeeignete Bodenbeläge oder mangelnde Barrierefreiheit.

Die Behandlungskosten eines Oberschenkelhalsbruchs werden in Studien häufig mit rund **15.000 Euro pro Fall** angegeben, wobei zusätzliche Kosten für Rehabilitation, Pflege oder langfristige Einschränkungen noch nicht berücksichtigt sind. Vor diesem Hintergrund wird deutlich, dass bereits relativ einfache bauliche Anpassungen – etwa **rutschhemmende Bodenbeläge, Haltegriffe oder schwellenfreie Übergänge** – ein erhebliches **Präventionspotenzial** besitzen.

Altersgerechte Sanierungen wirken damit nicht nur auf individueller Ebene, sondern besitzen auch eine **klare volkswirtschaftliche Relevanz**. Durch präventive Anpassungen im Wohnumfeld können **Unfallrisiken reduziert und Pflegebedürftigkeit zumindest zeitlich hinausgeschoben werden**. Gleichzeitig entstehen **positive wirtschaftliche Effekte durch zusätzliche Investitionen** in den Gebäudebestand sowie durch eine erhöhte Nachfrage nach Leistungen regionaler Handwerksbetriebe.

Die im Projekt entwickelten **Silber- und Goldstandards** bilden dafür zwei unterschiedliche Sanierungsniveaus: Während der Silberstandard vor allem auf Barrierefreiheit und Sicherheit abzielt, kombiniert der Goldstandard diese Maßnahmen zusätzlich mit umfassenden energetischen Sanierungen und einem Heizungstausch auf Basis erneuerbarer Energieträger.

Eine modellhafte Abschätzung der möglichen Investitionsvolumina für durchschnittliche Wohnobjekte der Alterskohorte 60+ sowie eine Hochrechnung für Teile des Gebäudebestands in Niederösterreich erfolgt in Arbeitspaket 8. Darauf aufbauend werden im weiteren Projektverlauf auch **volkswirtschaftlich kostendämpfende Empfehlungen für Entscheidungsträger:innen** formuliert, insbesondere im Hinblick auf zukünftige Fördermodelle und mögliche präventive Investitionen im Wohnbereich zur Entlastung des Gesundheits- und Pflegesystems.

2.4 Arbeitspaket 4: Maßnahmenpakete und Kostenerhebung für Einzelobjekte

Zur Abminderung von Seh-, Hör- und Bewegungseinschränkungen wurden Bewegungserfordernisse definiert und darauf aufbauend Checklisten für Anpassungsmaßnahmen sowie Mustergrundrisse für je ein eingeschobiges und ein zweigeschobiges Wohnhaus erstellt. Diese werden in den folgenden Unterkapiteln im Detail erläutert.

Neben der inhaltlichen Strukturierung der Maßnahmen stellte insbesondere die **realistische Kostenerhebung für typische Umbau- und Anpassungsmaßnahmen** einen zentralen Bestandteil dieses Arbeitspakets dar. Ziel war es, für die in den Checklisten angeführten Maßnahmen praxisnahe und nachvollziehbare Kostenindikationen bereitzustellen, die sich an tatsächlich umgesetzten Bauprojekten orientieren.

Dazu wurde eine enge Abstimmung mit Expert:innen aus unterschiedlichen Gewerken des regionalen Handwerks vorgenommen. Besonders wertvoll war dabei die Zusammenarbeit mit Stefan Eichinger von der Sanitärabteilung des Raiffeisen-Lagerhauses Zwettl. Aufgrund seiner umfangreichen Beratungserfahrung im Bereich Sanierung und Badumbau konnte er wesentlich zur Plausibilisierung und Einordnung der notwendigen Maßnahmen beitragen.

Herr Eichinger koordinierte darüber hinaus die interne Abstimmung mit weiteren Fachabteilungen des Raiffeisen-Lagerhauses Zwettl. Dadurch konnten zusätzlich aktuelle **Preisinformationen** aus tatsächlich umgesetzten Umbauprojekten des Jahres **2025** aus folgenden Gewerken einbezogen werden:

- Sanitär- und Installationsarbeiten

- Fliesenlegerarbeiten
- Elektroinstallationen
- Baumeisterarbeiten.

Die Bereitstellung dieser Praxisdaten ermöglichte eine besonders realitätsnahe Einschätzung der zu erwartenden Kosten für typische Anpassungsmaßnahmen im Bestand.

Ergänzend wurden Preise für Maßnahmen im Bereich **Rampen, Geländer und metallische Sicherheitselemente** von der **Firma Metallbau Hölzl aus Sallingstadt** zur Verfügung gestellt. Auch diese Angaben basieren auf realisierten Bauprojekten aus dem Jahr 2025 und tragen zur Plausibilität der Kostenabschätzungen bei.

Durch die Einbindung dieser regionalen Fachbetriebe konnte sichergestellt werden, dass die in den Checklisten dargestellten Kostenrahmen den aktuellen Marktbedingungen entsprechen und für Eigentümer:innen eine realistische Orientierung bieten.

2.4.1 Bewegungserfordernisse

Im Kontext der altersgerechten Wohnraumgestaltung bezieht sich der Begriff „Bewegungserfordernisse“ auf die **Anforderungen**, die an die **Gestaltung von Wohnräumen** gestellt werden, um **die Bewegungsfreiheit und Mobilität älterer Menschen zu unterstützen** und zu erhalten. Diese Erfordernisse leiten sich aus den körperlichen, sensorischen und kognitiven Veränderungen im Alter ab – z. B. nachlassende Muskelkraft, Gleichgewichtsstörungen oder eingeschränkte Reaktionsfähigkeit – und sind zentral, um Pflegebedürftigkeit zu verzögern und Selbstbestimmtheit zu fördern.

Konkrete Bedeutungen von „Bewegungserfordernissen“ im altersgerechten Wohnen:

- **Ausreichend Platz für Bewegungsabläufe**
 - Breite Verkehrsflächen (z. B. Flure, Türen), damit auch Personen mit Rollator oder Rollstuhl problemlos manövrieren können.
 - Bewegungsflächen vor Möbeln, Sanitäreinrichtungen, Türen, um ein sicheres Wenden, Drehen oder Herantreten zu ermöglichen.
- **Barrierefreiheit und Stolperfreiheit**

- Keine oder nur sehr flache Türschwellen.
- Rutschhemmende Bodenbeläge.
- Vermeidung von Teppichkanten, losem Mobiliar oder anderen Stolperquellen.
- **Ergonomische Höhen und Reichweiten**
 - Lichtschalter, Steckdosen, Regale und Küchenarbeitsflächen in Höhen, die im Sitzen oder Stehen gut erreichbar sind.
 - Fenster und Griffe so angebracht, dass sie ohne Kraftaufwand geöffnet werden können.
- **Unterstützende Strukturen für Bewegungssicherheit**
 - Handläufe und Haltegriffe in Fluren, Bädern oder bei Treppen.
 - Sitzgelegenheiten für Zwischenstopps, besonders in größeren Wohnungen oder Wohnanlagen.
- **Orientierung und Bewegungslenkung**
 - Gute Beleuchtung und Kontraste zur besseren Erkennung von Wegen und Hindernissen.
 - Visuelle oder haptische Leitsysteme für Menschen mit Sehbeeinträchtigungen.
- **Anpassungsfähigkeit an veränderte Bewegungsanforderungen**
 - Modularität oder Flexibilität in der Raumgestaltung (z. B. nachrüstbare Haltegriffe oder bewegliche Trennwände).
 - Technologische Unterstützung (z. B. automatische Türöffner, sensorbasierte Lichtsteuerung).

2.4.2 Checklisten für Anpassungsmaßnahmen

Ziel der im Projekt erstellten Checklisten zur altersgerechten Adaptierung von Eigenheimen und Eigentumswohnungen ist es, Privatpersonen eine praxisnahe, leicht verständliche und systematisch aufgebaute Hilfestellung zur Verfügung zu stellen, um die eigene Wohnsituation hinsichtlich **Barrierefreiheit, Sicherheit und Komfort im Alter** zu überprüfen und schrittweise zu verbessern.

Die Checklisten sind nach räumlichen Abschnitten des Gebäudes gegliedert (z. B. Außenbereich, Eingangsbereich, Vorraum/Gang, Wohnbereich, Küche, Bad/WC, Schlafzimmer, Stiegenhaus, Terrasse) und führen für jeden Bereich konkret auf, welche Maßnahmen umgesetzt werden können, um ein selbstbestimmtes und sicheres Wohnen im Alter zu ermöglichen. Nutzer:innen können die Liste Punkt für Punkt durchgehen und so systematisch prüfen, wo im eigenen Zuhause Anpassungsbedarf besteht.

Zentrales Ziel ist die **Reduktion von Stolper- und Unfallquellen** im Wohnumfeld und damit in weiterer Folge die Verringerung des Risikos von Pflegebedürftigkeit im Alter. Durch frühzeitige bauliche und technische Anpassungen soll die Unfallrate gesenkt und der Eintritt von Pflegebedürftigkeit verzögert oder im Idealfall vermieden werden. Die Checkliste dient somit nicht nur der individuellen Sicherheit, sondern stellt auch ein präventives Instrument zur Entlastung der Pflegeinfrastruktur dar. Sie unterstützt das übergeordnete Projektziel, ein möglichst langes Verbleiben im eigenen Zuhause zu ermöglichen.

Die inhaltliche Ausarbeitung der Checklisten erfolgte auf Basis einer umfassenden Literatur- und Online-Recherche zu nationalen und internationalen Standards im Bereich altersgerechtes und barrierefreies Wohnen. Ergänzend wurden Expert:innen aus unterschiedlichen Gewerken sowie Fachpersonen aus dem Pflege- und Betreuungsbereich eingebunden. Darüber hinaus wurden beispielhafte Angebote eingeholt, um realistische Kostenabschätzungen für die jeweiligen Maßnahmen zu ermöglichen.

Ein wesentliches Merkmal der Checklisten ist die farbliche Kategorisierung der Maßnahmen, um deren Priorität und Dringlichkeit klar darzustellen:

Dunkelorange: Maßnahmen, die aus sicherheitsrelevanter Sicht unbedingt erforderlich sind (z. B. Beseitigung von Schwellen, rutschhemmende Bodenbeläge, Haltegriffe im Bad)

Hellorange: Maßnahmen, die nicht zwingend erforderlich, jedoch dringend empfohlen sind, um Komfort und Sicherheit deutlich zu erhöhen

Gelb: Zusätzliche Optionen, die zur Komfortsteigerung beitragen oder zukünftige Anforderungen vorwegnehmen, etwa ein barrierefreies WC mit Duschfunktion und beidseitigen Haltegriffen oder eine Eingangstür mit Fingerprint- oder Gesichtserkennung

Checkliste für Wohnen ohne Barrieren

Bereich	Erfordernis	Zuständiges Gewerk (sofern vorhanden)	Beispielkosten in € inkl. MWSt. (Stand 2025)
außerhalb des Hauses/der Wohnung	ebener, breiter Parkplatz (5 m x 3,5 m Mindestgröße), möglichst nahe am Eingang mit rutschfestem, ebennem, leicht zu reinigendem Untergrund (z.B. kein Rasengitter) ohne Stolperfallen	Tiefbau	€ 660
	Abstellplatz Müll in Reichweite	Tiefbau	€ 1 800
stufenloser Hauptzugang	Rampe pro Laufmeter, mind. 1,2 m Breite	Metallbau	€ 576
	Rampe pro Laufmeter inkl. Geländer einseitig, 1,2 m Breite		€ 1 373
	Rampe pro Laufmeter inkl. Geländer beidseitig, ca. 1,2 m Breite		€ 1 578
	blendfreie, gute Beleuchtung mit Annäherungsschalter oder Bewegungsmelder	Elektriker	€ 920
Eingangsbereich	Überdachung des Eingangstürbereiches, ca. 1,5 m x 3,5 m	Metallbau, Glasbau	€ 1 394
	Wintertauglichkeit		k.A.
	Eingangstür mit Fingerprint/Gesichtserkennung	Elektriker, Fenster/Türen-Tischler	k.A.
	breite Eingangstür (Mindestbreite: 90 cm) mit Feststellung oder Automatikfunktion	Fenster/Türen-Tischler, ev. Maurer	€ 4 000
	große Abstellfläche/Rollator, etc.		k.A.
	kein Auflage-Fußabstreifer, da Stolperfalle		k.A.
	blendfreie, gute Beleuchtung mit Annäherungsschalter oder Bewegungsmelder	Elektriker	€ 420
	leicht bedienbarer Lichtschalter, je Stück inkl. Einbau	Elektriker	€ 195
Vorraum und Gänge	blendfreie, gute Beleuchtung mit Annäherungsschalter oder Bewegungsmelder	Elektriker	€ 420
	Garderobe mit niedrigen Hängehaken auf 2 Höhen: 85-120 cm und 150 - 170cm	Tischler	k.A.
	Schuhablagen	Tischler	k.A.
	nach außen aufgehende, selbstöffnende Türen	Fenster/Türen-Tischler	k.A.
	breite, rutschfeste Gänge ohne losen Teppich (Mindestbreite: 120 cm), je m ² inkl. Verlegung	Fliesenleger, Bodenleger, ev. Bautischler	€ 80
	leicht bedienbarer Lichtschalter oder Bewegungsmelder, je Stück inkl. Einbau	Elektriker	€ 195
	stufenloser Zugang, falls dafür erforderlich: Rampe, Treppenlift oder Aufzug	Metallbau	Treppenplattformlift: € 13.000 Senkrechtaufzug 3 m: € 24.000 Treppenlift gerade: € 8.500
	Zentraler Stromausschalter für die gesamte Wohnung	Elektriker	€ 780
Bad	rollstuhltaugliche Zugangstür (Mindestbreite: 90 cm, nach außen öffnend, Bewegungsfläche nach der Tür: 1,5 x 1,5 m)	Fenster/Türen-Tischler, ev. Maurer	€ 3 400
	bodengleicher Duscheinstieg (ideale Fläche der Dusche für Rollstuhl = 1,5 m x 1,5 m)	Installateur, Fliesenleger	€ 6 250
	Sitzmöglichkeit in Dusche (46 - 48 cm Höhe)	Installateur	€ 350
	Haltegriff(e) in der Dusche (Empfehlung: 1 horizontaler und 1 vertikaler) inkl. Montage	Installateur	€ 68
	rollstuhlunterfahrbare Waschtische (80 cm Höhe) inkl. Montage	Installateur	€ 810
	Einhebel-Armaturen oder berührungslose Armaturen inkl. Montage	Installateur	€ 310
	Temperaturbegrenzer als Verbrühschutz inkl. Montage	Installateur	€ 520
	Bewegungsfläche vor dem Waschbecken: 1,2 m x 1,2 m	Maurer, Fliesenleger	k.A.
	in Sitzhöhe einsehbarer Spiegel (1 m Höhe) inkl. Montage	Installateur, Fliesenleger	€ 650
	rutschfester, pflegeleichter Boden ohne losen Teppich je m ² inkl. Verlegung	Fliesen-/Bodenleger	€ 85
	alle Bedienelemente auf ca. 85 cm Höhe	Installateur	k.A.
	blendfreie, gute Beleuchtung	Elektriker	€ 420
	leicht bedienbarer Lichtschalter oder Bewegungsmelder je Stück inkl. Montage	Elektriker	€ 195



Abbildung 3: Checkliste für Wohnen ohne Barrieren - Teil 1

Seite 2 von 2

WC	Das WC sollte möglichst im Bad oder in Badnähe sein.		k.A.
	WC mit erhöhter Sitzposition (46 bis 48 cm Höhe)	Installateur	€ 750
	Haltegriffe (mindestens auf 1 Seite, bestenfalls auf beiden) je Stück inkl. Montage	Installateur	€ 68
	alternativ: barrierefreies WC inkl. Duschfunktion und Haltegriffen beidseitig inkl. Montage	Installateur	€ 3 250
	ausreichend Platz für Rollator/Rollstuhl (mindestens 95 cm neben dem WC)	Installateur	k.A.
	Toilettenpapierhalter vom WC aus im Sitzen erreichbar	Installateur	€ 32
	zusätzliches Gäste-WC, z.B. für eine Betreuungsperson	Installateur	k.A.
	rutschfester Boden (keine losen Teppiche) je m ² inkl. Verlegung	Fliesen-/Bodenleger	€ 85
	blendfreie, gute Beleuchtung	Elektriker	€ 420
	leicht bedienbarer Lichtschalter oder Bewegungsmelder je Stück inkl. Montage	Elektriker	€ 135
leicht erreichbarer Notrufsystemknopf	Elektriker	k.A.	
Terrasse/Balkon	schwollenloser Ausgang	Baumarkt	€ 110
	Erweiterung für Umkehrmöglichkeit (Mindeströße: 1,50 m x 1,50 m)	Metallbau	k.A.
	rutschfester, ebener Belag je m ² inkl. Verlegung	Metallbau	€ 330
Küche	Herdschaltautomatik	Elektriker	€ 490
	leicht erreichbare Steckdosen je Stück inkl. Montage	Elektriker	€ 130
	unterfahrbares Spülbecken	Tischler	€ 420
	rutschfester Boden je m ² inkl. Verlegung	Fliesen-/Bodenleger	€ 85
	unterfahrbare oder höhenverstellbare Arbeitsflächen (auch im Sitzen nutzbar)	Tischler	k.A.
	Schränke mit Auszügen oder Absenkmechanismen	Tischler	k.A.
	Geschirrspüler und Backöfen in angenehmer Höhe	Tischler	k.A.
	Backofen mit umschwenkbaren Türen und Auszugstableau	Tischler	k.A.
	ausreichend Bewegungsfläche (150 cm Wendekreis für Rollstuhl)		k.A.
	blendfreie, gute Beleuchtung	Elektriker	€ 420
leicht bedienbarer Lichtschalter je Stück inkl. Montage	Elektriker	€ 195	
Schlafzimmer	ausreichend Platz für Krankenbett		k.A.
	leicht erreichbare und bedienbare Lichtschalter und Steckdosen (auch vom Bett aus) je Stück	Elektriker	€ 135
	ausreichend hohes Bett (50 - 55 cm)	Tischler, Möbelhandel	€ 520
	genügend Bewegungsraum rund ums Bett (mind. 90 cm pro Seite)		k.A.
	rutschfester Boden ohne losen Teppich je m ² inkl. Verlegung	Bodenleger	€ 80
	blendfreie, gute Beleuchtung	Elektriker	€ 420
Wohnzimmer	Sitzplätze (Couch) in bequemer Höhe (48 - 50 cm) mit fester Polsterung und Armlehnen	Möbelhandel	k.A.
	leicht bedienbare Unterhaltungsgeräte (TV, Radio, etc.)	Elektrohandel	k.A.
	leicht erreichbare Steckdosen, Schalter und Ladegeräte je Stück inkl. Montage	Elektriker	€ 135
	blendfreie, gute Beleuchtung	Elektriker	€ 420
	Bewegungsfreiheit für Rollstuhl/Rollator (150 cm Wendekreis)		k.A.
	Entfernung von Stolperfällen		k.A.
	rutschfester Boden ohne losen Teppich je m ² inkl. Verlegung	Bodenleger	€ 85
	leicht bedienbarer Lichtschalter je Stück inkl. Montage	Elektriker	€ 135
Sehr wichtig wäre(n) noch	WLAN/Telefonanschluss für digitale Kommunikation (Videoanrufe, Telemedizin)	Elektriker	€ 185
	optische Klingelzeichen von Klingel bei der Haupteingangstür	Elektriker	€ 200
	automatische Fensteröffner	Elektriker	k.A.
Sonstige lebenserleichternde Begleitumstände	Sitzgelegenheiten im Freien, auch für Tratscherl, z.B. Gartenbank		€ 785
	Gemeinschaftsangebote zu Spielen, Fitness und Gesundheit		k.A.
	Hilfsangebot für bessere Erreichbarkeit von Arzt, Apotheke, Ämtern, Einkaufsmöglichkeiten, etc.		k.A.
	Nachbarschaftshilfegruppen		k.A.

Folgende Farbgebung bedeutet: Dies ist ...	dringend erforderlich.
	nicht unbedingt erforderlich, aber zu empfehlen.
	eine zusätzliche Option.
	ein allgemeiner Hinweis.



Abbildung 4: Checkliste für Wohnen ohne Barrieren - Teil 2

Diese Differenzierung unterstützt Eigentümer:innen dabei, Prioritäten zu setzen und Maßnahmen gegebenenfalls etappenweise umzusetzen – abhängig von individuellen Bedürfnissen und finanziellen Möglichkeiten.

Zur weiteren Orientierung wurden bei jeder Maßnahme die jeweils **zuständigen Gewerke** angeführt. Dadurch wird transparent, welche Fachbetriebe für die Umsetzung erforderlich sind (z. B. Installateur, Elektriker, Tischler, Baumeister). Zusätzlich **wurden beispielhafte Kostenrahmen** angegeben, um eine erste finanzielle Einschätzung zu ermöglichen und die Planungssicherheit zu erhöhen. Diese Kosten basieren – soweit möglich – auf Erfahrungswerten regionaler Handwerksbetriebe sowie auf Angeboten und Projektdaten aus Umbauprojekten des Jahres 2025.

Die Kombination aus Priorisierung der Maßnahmen, Zuordnung zu Gewerken sowie Kostenindikationen erleichtert es Nutzer:innen, notwendige Anpassungen systematisch zu planen und gegebenenfalls schrittweise umzusetzen.

Die Checkliste stellt ein zentrales Projektergebnis dar und bildet die Grundlage für die im Projekt entwickelten Maßnahmenpakete, Mustergrundrisse sowie die Definition von Silber- und Goldstandard im altersgerechten Sanieren.

2.4.2.1 Mustergrundrisse für typische Eigenheimtypen

Ein wesentliches Ziel dieses Arbeitspakets war es, die entwickelten Maßnahmen für altersgerechte Anpassungen nicht nur abstrakt zu beschreiben, sondern auch anhand konkreter Gebäudebeispiele nachvollziehbar darzustellen. Zu diesem Zweck wurden zwei exemplarische Mustergrundrisse erstellt, die typische Einfamilienhäuser des niederösterreichischen Gebäudebestandes repräsentieren.

Die Auswahl fiel bewusst auf zwei Gebäudetypen:

- ein **eingeschossiges Wohnhaus**
- ein **zweigeschossiges Wohnhaus**

Diese Grundrisse orientieren sich an realen Bauprojekten aus den **1970er- und 1980er-Jahren**. Diese beiden Jahrzehnte wurden deshalb gewählt, weil sie zu den **bauintensivsten Phasen im Einfamilienhausbau in Niederösterreich** zählen. Ein erheblicher

Anteil des heutigen Eigenheimbestands wurde in dieser Zeit errichtet. Gleichzeitig weisen Gebäude aus diesen Bauperioden häufig **typische Grundrisstrukturen** auf, die für altersgerechte Anpassungen besonders relevant sind, etwa:

- relativ schmale Verkehrsflächen,
- kleine Sanitärbereiche,
- mehrere Niveauunterschiede im Gebäude,
- fehlende Barrierefreiheit im Eingangsbereich.

Durch die Auswahl dieser Gebäudetypen konnte sichergestellt werden, dass die im Projekt entwickelten Maßnahmen auf einen **möglichst großen Teil des bestehenden Wohngebäudebestandes** übertragbar sind.

Die Mustergrundrisse zeigen beispielhaft:

- den ursprünglichen Bestandsgrundriss,
- mögliche Anpassungen zur Erreichung des Silberstandards,
- sowie weiterführende Maßnahmen im Sinne des Goldstandards.

Damit wird für Eigentümer:innen anschaulich dargestellt, welche baulichen Anpassungen in typischen Bestandsgebäuden erforderlich sein können.

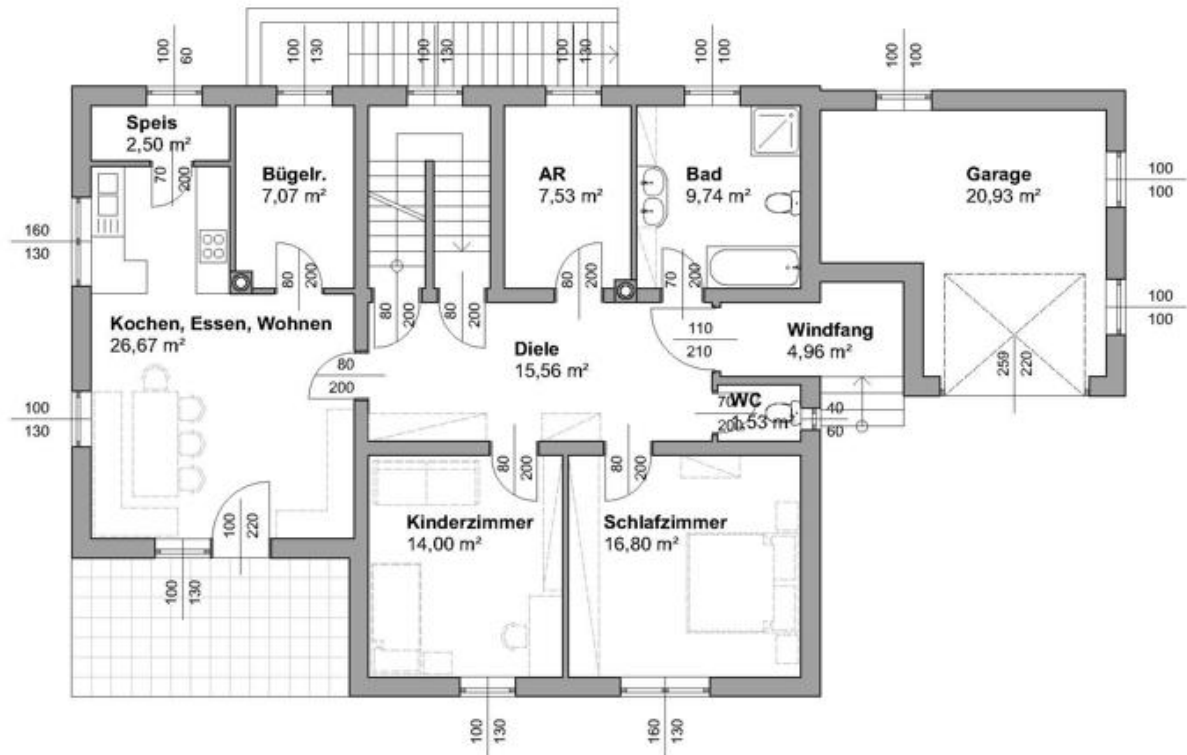


Abbildung 5: Mustergrundriss eingeschossiges Einfamilienhaus 1987 – Bestand (Maßstab 1:100)

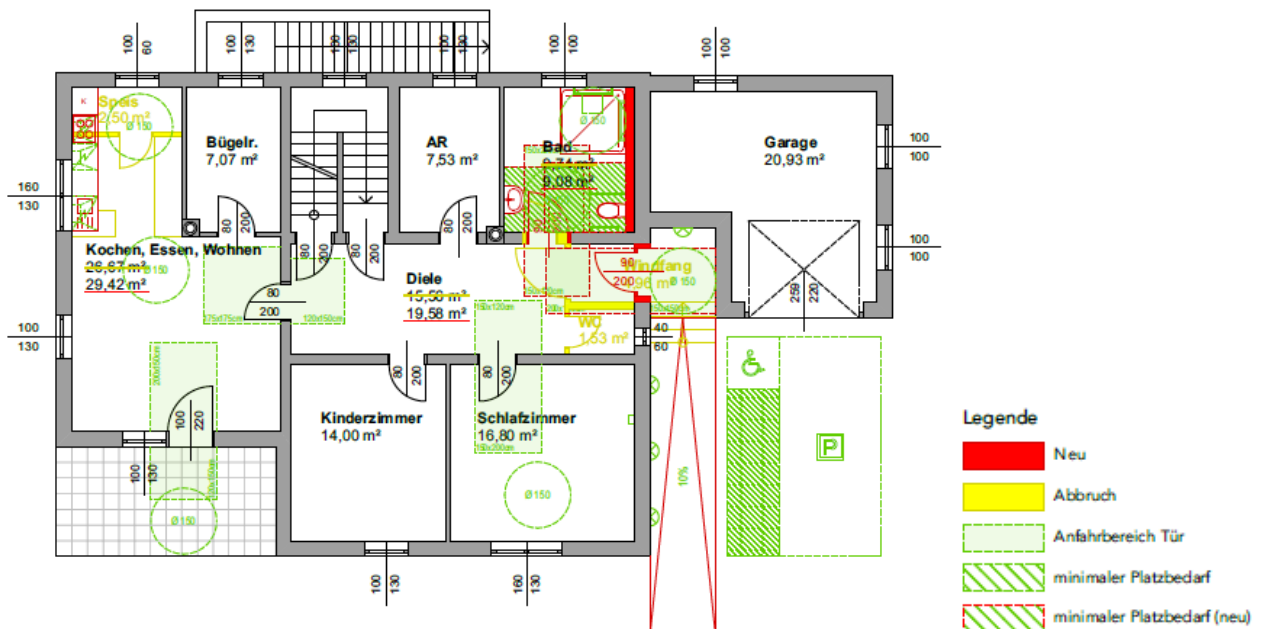
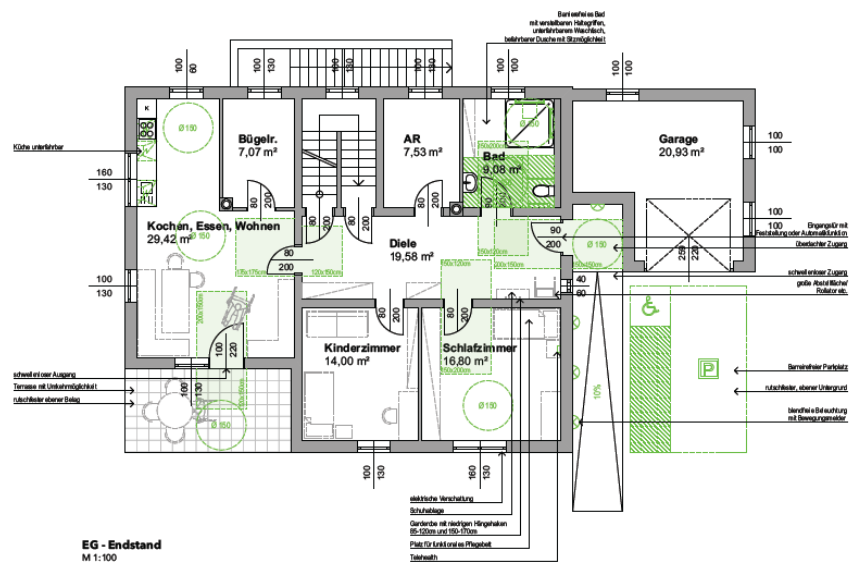


Abbildung 6: Mustergrundriss eingeschossiges Einfamilienhaus 1987 – Umbau (Maßstab 1:100)



In allen Räumen:
 - große Lichtschalter
 - blendfreie gute Beleuchtung
 - rutschfeste Böden ohne lose Teppiche

Legende
 Anfahrbereich Tür
 minimaler Platzbedarf

Planinhalt
EG - Endstand
EFH 1987

Bauvorhaben
 NÖ Wohnbauforschung

Projektphase
 Studie

Maßstab
 M 1:100

Plannummer
 2209-ST-410.7

studio calas
 Wickenburggasse 5/7
 1080 Wien
 www.studio-calas.net
 office@studio-calas.net

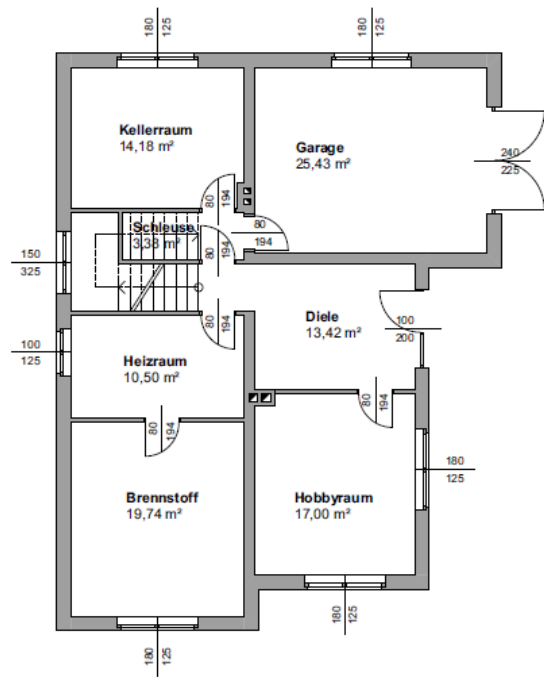
Gezeichnet
 DC, LJ

Datum
 21.10.2025

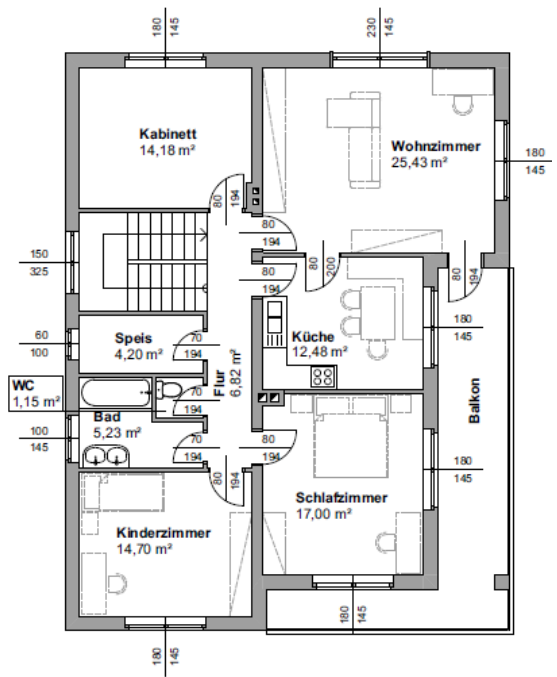
Format
 A3

Index
 -

Abbildung 7: Mustergrundriss eingeschossiges Einfamilienhaus 1987 - Endstand

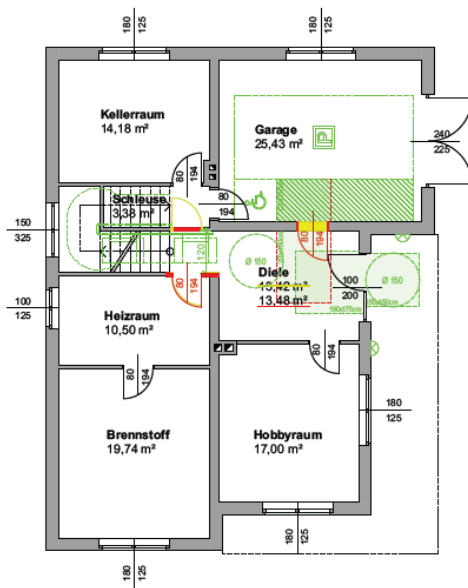


EG - Bestand
M 1:100

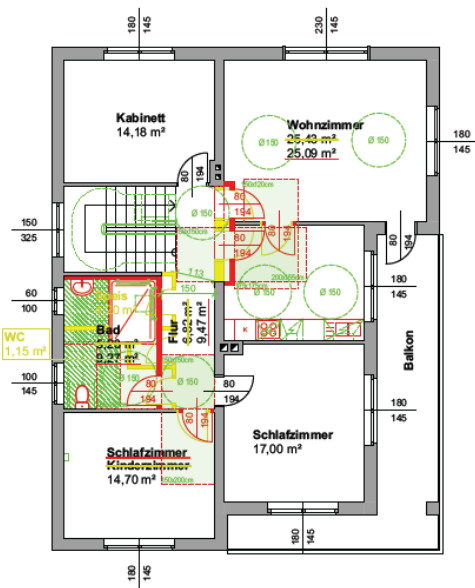


OG - Bestand
M 1:100

Abbildung 8: Mustergrundriss zweigeschossiges Einfamilienhaus 1974 – Bestand



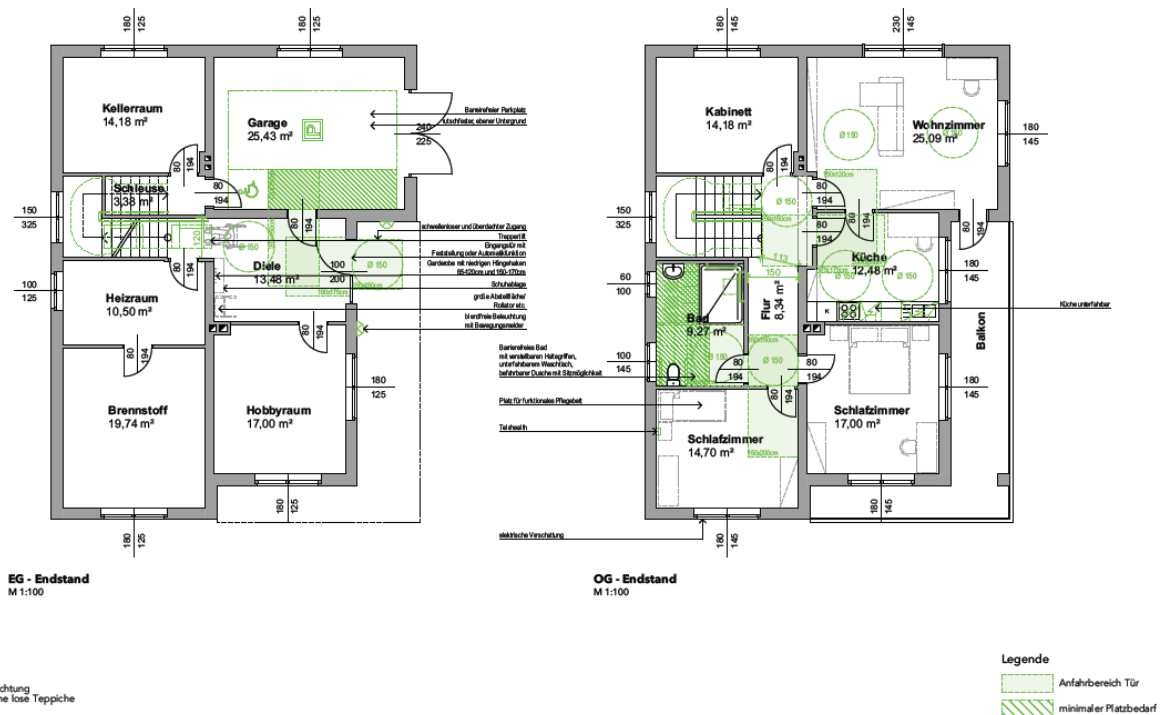
EG - Umbau
M 1:100



OG - Umbau
M 1:100

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

Abbildung 9: Mustergrundriss zweigeschossiges Wohnhaus 1974 - Umbau



In allen Räumen:
 - große Lichtschalter
 - flächendeckende gute Beleuchtung
 - rutschfeste Böden ohne lose Teppiche

Legende
 Anfahbereich Tür
 minimaler Platzbedarf

Planinhalt
EG - Endstand, OG - Endstand
EFH 1974

Bauvorhaben
 NO Wohnbauforschung

Gezeichnet
 DC, LJ

Projektphase
 Studie

Datum
 21.10.2025

Maßstab
 M 1:100

Format
 A3

Plannummer
 2209-ST-4.10.4

Index
 -

studio calas
 Wickenburggasse 5/7
 1080 Wien
 www.studio-calas.net
 office@studio-calas.net

Abbildung 10: Mustergrundriss zweigeschossiges Einfamilienhaus 1974 - Endstand

Die Mustergrundrisse dienen in Kombination mit den entwickelten Checklisten als praktische Orientierungshilfe und unterstützen Eigentümer:innen sowie Planer:innen bei der Bewertung möglicher Anpassungsmaßnahmen im eigenen Gebäude.

2.4.3 Behördenwege bei altersgerechten Umbauten

Neben der technischen Planung und Kosteneinschätzung ist auch die Kenntnis der erforderlichen behördlichen Verfahren ein wichtiger Bestandteil bei der Umsetzung von Umbaumaßnahmen. In Niederösterreich ist grundsätzlich die jeweilige **Gemeinde als Baubehörde erster Instanz** für Bauvorhaben zuständig.

Bei altersgerechten Umbauten wird grundsätzlich zwischen **bewilligungsfreien, anzeigepflichtigen und bewilligungspflichtigen Maßnahmen** unterschieden.

Bewilligungsfrei sind in der Regel kleinere Anpassungen im Innenbereich, die keine Änderungen an tragenden Bauteilen oder an der Gebäudestruktur verursachen. Dazu

zählen beispielsweise der Einbau von Haltegriffen, der Austausch von Sanitärgegenständen oder kleinere Anpassungen im Wohnraum.

Anzeigepflichtige Bauvorhaben betreffen bauliche Veränderungen geringeren Umfangs, die der Gemeinde vor Beginn gemeldet werden müssen. Dazu können etwa kleinere Rampen im Eingangsbereich, Änderungen von Türen oder Fenstern ohne strukturelle Eingriffe oder andere geringfügige bauliche Anpassungen zählen.

Bewilligungspflichtige Bauvorhaben liegen vor, wenn größere bauliche Veränderungen durchgeführt werden, etwa Eingriffe in tragende Bauteile, größere Umbauten oder Erweiterungen, Veränderungen der Gebäudeform oder der Einbau von Aufzügen. In diesen Fällen ist ein formelles Baubewilligungsverfahren mit Einreichplanung durch befugte Planer:innen erforderlich.

Da sich die konkreten Anforderungen je nach Bauvorhaben unterscheiden können, wird Eigentümer:innen empfohlen, geplante Maßnahmen frühzeitig mit der zuständigen Gemeinde abzustimmen.

2.4.4 Finanzierungs- und Förderungshinweise

Neben der technischen Planung und den baulichen Maßnahmen stellt auch die Finanzierung der notwendigen Anpassungen eine wichtige Voraussetzung für die Umsetzung altersgerechter Sanierungen dar. Daher wurden im Rahmen des Projekts auch Hinweise zu möglichen Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten erarbeitet und gemeinsam mit der Checkliste öffentlich zugänglich gemacht.

Grundsätzlich stehen Eigentümer:innen **mehrere Möglichkeiten zur Finanzierung altersgerechter Umbauten** zur Verfügung:

- Eigenmittel
- Bankkredite oder Sanierungsdarlehen
- öffentliche Förderprogramme
- Zuschüsse oder Unterstützungsleistungen im Pflege- und Sozialbereich.

Eine zentrale Rolle spielen dabei **öffentliche Förderprogramme**, insbesondere im Bereich der Wohnbauförderung sowie der energetischen Sanierung. In Niederösterreich bestehen verschiedene Fördermöglichkeiten, die teilweise miteinander kombiniert werden können, etwa für thermische Sanierungen, Heizungsumstellungen auf erneuerbare Energieträger oder umfassende Gebäudesanierungen. Maßnahmen, die im Rahmen des im Projekt definierten Goldstandards umgesetzt werden, können daher häufig im Rahmen bestehender Energie- und Sanierungsförderungen unterstützt werden.

Für reine Maßnahmen zur altersgerechten Anpassung bestehen hingegen nur **eingeschränkte spezifische Fördermöglichkeiten**. Verbesserungen der Barrierefreiheit – etwa im Sanitärbereich oder beim Zugang zum Gebäude – können teilweise im Rahmen allgemeiner Sanierungsförderungen berücksichtigt werden, werden jedoch in der Regel nur dann höher gefördert, wenn bereits eine anerkannte Behinderung oder Pflegebedürftigkeit vorliegt. Präventive Anpassungen ohne aktuellen Unterstützungsbedarf sind im bestehenden Fördersystem nur eingeschränkt vorgesehen.

2.4.4.1 Finanzierungsmöglichkeiten und praktische Hürden

Im Rahmen des Projekts wurde untersucht, inwieweit altersgerechte Umbauten über **klassische Bankdarlehen** finanziert werden können. Dazu wurden Gespräche mit regionalen Kreditinstituten – insbesondere mit der Sparkasse Zwettl sowie der Raiffeisenbank Oberes Waldviertel – geführt, um die tatsächlichen Voraussetzungen für Finanzierungen im höheren Lebensalter zu klären.

Dabei zeigte sich, dass auch bei vergleichsweise kleinen Kreditsummen im vier- oder fünfstelligen Bereich eine Reihe von rechtlichen, regulatorischen und bankinternen Kriterien zu berücksichtigen ist, die insbesondere für Pensionist:innen zu **erheblichen Hürden** führen können.

Beide befragten Institute verwiesen darauf, dass die Kreditvergabe im Wohnbereich an gesetzliche und aufsichtsrechtliche Vorgaben gebunden ist. Dazu zählen insbesondere das Hypothekar- und Immobilienkreditgesetz (HIKrG), die Kreditinstitute-Immobilienfinanzierungsmaßnahmen-Verordnung (KIM-V) sowie Empfehlungen der Finanzmarktaufsicht. Grundlage jeder Kreditentscheidung ist die nachhaltige Rückzahlbarkeit des Darlehens innerhalb der vereinbarten Laufzeit.

In der Praxis bedeutet dies, dass bei älteren Kreditnehmer:innen die Laufzeit häufig an die statistisch erwartete Lebensdauer angepasst wird. Dadurch **verkürzen sich mögliche Rückzahlungszeiträume** deutlich, was die **monatliche Belastung erhöht** und die Kreditvergabe erschwert. Finanzierungen sind daher vielfach nur möglich, wenn zusätzliche Sicherheiten bereitgestellt werden können.

Üblicherweise wird bei Wohnfinanzierungen eine grundbücherliche Sicherstellung verlangt. Alternativ können zusätzliche Sicherheiten wie Sparguthaben, Lebensversicherungen, Wertpapierdepots oder Bürgschaften berücksichtigt werden. In der Praxis zeigt sich jedoch, dass **Bürgschaften von Angehörigen insbesondere im Verbraucherkreditbereich nur eingeschränkt möglich** sind und von Kreditinstituten zurückhaltend beurteilt werden.

Eine mögliche Lösung besteht darin, dass **Eigentum bereits frühzeitig an die nächste Generation übertragen** wird und zukünftige Erb:innen als Bürg:innen oder Mitschuldner:innen auftreten. Auch wenn solche Modelle technisch umsetzbar sind, zeigen Erfahrungen aus der Praxis, dass sie häufig emotionale Hürden für die Betroffenen darstellen. Viele Eigentümer:innen möchten ihre Kinder nicht finanziell belasten oder keine vorzeitigen Eigentumsübertragungen vornehmen. In der Folge werden notwendige Anpassungsmaßnahmen oftmals aufgeschoben oder gar nicht umgesetzt.

Auch **staatliche Förderzusagen oder Annuitätenzuschüsse** können aus Sicht der Kreditinstitute nur eingeschränkt als Sicherheit berücksichtigt werden, da deren Weitergewährung im Falle eines Ablebens der Kreditnehmer:innen nicht immer gewährleistet ist.

Insgesamt zeigt sich, dass die Finanzierung altersgerechter Umbauten über Bankdarlehen für viele Menschen im Pensionsalter mit einem unverhältnismäßig **hohen organisatorischen und finanziellen Aufwand** verbunden ist. Dies gilt insbesondere dann, wenn es sich um kleinere oder mittlere Investitionen handelt, wie sie bei barrierefreien Anpassungen häufig vorkommen.

Aus den Gesprächen ergibt sich daher, dass Fördermodelle, die auf Darlehensfinanzierungen mit Annuitätenzuschüssen aufbauen, für diese Zielgruppe nur eingeschränkt geeignet sind. Deutlich einfacher umsetzbar wären Förderformen in Form von

Direktzuschüssen nach Durchführung der Maßnahmen, ohne zwingende Kopplung an eine Kreditaufnahme.

Zusätzlich wurde im Projekt angeregt, die Beratung und Antragstellung möglichst niederschwellig zu gestalten. Denkbar ist dabei eine stärkere **Einbindung ortsnaher Ansprechpartner:innen**, etwa in Gemeinden, bei Beratungsstellen oder in Seniorenorganisationen, um die Umsetzung altersgerechter Anpassungsmaßnahmen zu erleichtern und Hemmschwellen abzubauen.

2.4.4.2 Empfehlung für Fördermodelle und präventiven Ansatz

Vor diesem Hintergrund empfiehlt das Projekt, **Förderprogramme für altersgerechte Sanierungen möglichst niederschwellig und unabhängig von Bankfinanzierungen** zu gestalten. Insbesondere wird empfohlen,

- Förderungen verstärkt in Form von Direktzuschüssen zu gewähren und
- Förderprogramme nicht an die Aufnahme von Bankdarlehen zu binden.

Eine weitere zentrale Erkenntnis des Projekts ist, dass altersgerechte Anpassungen nicht erst dann gefördert werden sollten, wenn bereits starke gesundheitliche Einschränkungen vorliegen, sondern **möglichst präventiv und unabhängig vom Lebensalter** erfolgen sollten.

In der Praxis zeigt sich, dass viele Menschen im Pensionsalter nur ungern „altersgerecht sanieren“, da der Begriff häufig negativ besetzt ist. Zwar möchten die meisten Menschen ein hohes Alter erreichen, doch kaum jemand möchte sich frühzeitig mit Gebrechlichkeit oder Pflegebedürftigkeit auseinandersetzen.

Daher erscheint es sinnvoll, altersgerechte Anpassungen deutlich früher im Lebensverlauf zu denken, etwa in der Mitte des Lebens. Im Projekt wurde dies scherzhaft so formuliert: In der sogenannten Midlife-Phase könnte es sinnvoller sein, statt in einen Sportwagen oder eine neue Beziehung in das eigene Haus zu investieren. Ein möglicher kommunikativer Ansatz dafür lautet:

„Gönn dir Neues, daheim.“

Ein solcher **Perspektivwechsel** kann helfen, altersgerechte Sanierung nicht als Reaktion auf Einschränkungen zu verstehen, sondern als Investition in Komfort, Sicherheit und Lebensqualität im eigenen Zuhause.

Die im Projekt entwickelte Checkliste unterstützt Eigentümer:innen dabei, entsprechende Anpassungen frühzeitig zu planen und schrittweise umzusetzen.

2.5 Arbeitspaket 5: Umsetzungsmaßnahmen darstellen

Ziel von Arbeitspaket 5 ist es, die im Projekt entwickelten Instrumente für altersgerechte Sanierungen in eine **praktisch nutzbare Form für Eigentümer:innen, Gemeinden und Handwerksbetriebe** zu überführen. Aufbauend auf den erarbeiteten Checklisten wurden ergänzende Informationen zu Behördenwegen, Finanzierung und Fördermöglichkeiten digital zugänglich bereitgestellt.

Darüber hinaus wurden Maßnahmen gesetzt, um sowohl die Angebotsseite (Handwerksbetriebe) als auch die Zielgruppe der Eigenheimbesitzer:innen für das Thema altersgerechte Sanierung zu **sensibilisieren und zur Umsetzung zu motivieren**. Dazu gehörten insbesondere die Einholung von Rückmeldungen aus der Praxis, unter anderem im Rahmen einer Befragung von Handwerksbetrieben und Besucher:innen bei der BIOEM 2025, sowie die Einbindung von Interessensvertretungen und regionalen Netzwerken.

Ergänzend wurden die Projektergebnisse durch **digitale Informationsangebote**, ein Motivationsvideo sowie durch gezielte Verbreitungsmaßnahmen aufbereitet, um eine möglichst breite praktische Anwendung der entwickelten Instrumente zu unterstützen.

2.5.1 Befragung von Handwerksbetrieben und Besucher:innen im Rahmen der BIOEM 2025

Im Rahmen dieses Arbeitspakets war vorgesehen, **Rückmeldungen von Handwerksbetrieben sowie von potenziellen Nutzer:innen** einzuholen, um die Praxistauglichkeit der entwickelten Maßnahmenpakete und Informationsinstrumente zu überprüfen und weiterzuentwickeln.

Zu diesem Zweck wurde im Rahmen der BIOEM (Bio.Energie.Messe) 2025 in Großschönau eine stichprobenartige Befragung durchgeführt. Die BIOEM zählt mit rund

20.000 Besucher:innen jährlich zu den größten Fach- und Publikumsmessen im Bereich Energie, Bauen und Sanieren in Niederösterreich und bot daher einen geeigneten Rahmen, um sowohl Fachbetriebe als auch interessierte Privatpersonen direkt anzusprechen.

Für die **Befragung der Handwerksbetriebe** wurde ein eigener Fragebogen ausgearbeitet, der als Anhang zum Bericht beigefügt ist. Ziel war es, Einschätzungen zur praktischen Umsetzbarkeit altersgerechter Anpassungsmaßnahmen sowie zur Marktsituation im Bereich Sanierung und Umbau zu erhalten.

Zusätzlich wurden Besucher:innen der Messe im Rahmen strukturierter Gespräche auf dem Messegelände befragt, um qualitative Eindrücke und Meinungen möglichst direkt zu erfassen. Dabei standen insbesondere folgende Fragestellungen im Mittelpunkt:

- Bereitschaft zu altersgerechten Umbauten
- Einschätzung von Kosten und Fördermöglichkeiten
- Wahrnehmung von Barrieren bei der Umsetzung
- Interesse an Checklisten und Informationsangeboten

Die Ergebnisse dieser Befragung wurden im Projektverlauf ausgewertet und in die weitere Ausarbeitung der Checkliste, der Maßnahmenpakete sowie der Empfehlungen für Fördermodelle einbezogen.

2.5.2 Weiterentwicklung und digitale Bereitstellung der Checkliste

Ein zentraler Bestandteil dieses Arbeitspakets war die Aufbereitung der im Projekt entwickelten Checkliste für altersgerechte Anpassungsmaßnahmen als **leicht zugängliches digitales Instrument**, um eine breite praktische Nutzung zu ermöglichen.

Die Checkliste wurde auf der Website des Antragstellers, der Sonnenplatz Großschönau GmbH, veröffentlicht und ist unter folgendem Link öffentlich zugänglich:

https://www.sonnenplatz.at/page.asp/-/zuhaus_ohne_huerden

Auf der Website wurde die Checkliste um kurze **ergänzende Hinweise zu organisatorischen Rahmenbedingungen bei Umbau- und Anpassungsmaßnahmen** ergänzt.

Dabei wird insbesondere darauf hingewiesen, dass für bauliche Maßnahmen grundsätzlich die jeweilige Gemeinde als Baubehörde erster Instanz zuständig ist und geplante Veränderungen daher frühzeitig mit der Gemeinde abgestimmt werden sollten. Zusätzlich werden Hinweise zu Finanzierungsmöglichkeiten sowie zu bestehenden Förderprogrammen im Rahmen der Wohnbauförderung gegeben.

Die Checkliste wurde im Projekt vollständig entwickelt und veröffentlicht. Gleichzeitig ist vorgesehen, sie auch nach Abschluss des Projekts als „lebendes Dokument“ weiterzuführen. Nutzer:innen haben die Möglichkeit, über eine auf der Website angegebene E-Mail-Adresse Rückmeldungen, Ergänzungsvorschläge oder praktische Erfahrungen aus der Umsetzung einzubringen.

Der Projektträger wird diese Rückmeldungen sammeln und in regelmäßigen Abständen in Form von Aktualisierungen der Checkliste berücksichtigen, um das Instrument auch künftig an technische Entwicklungen sowie an praktische Erfahrungen aus der Umsetzung anzupassen.

Durch die digitale Bereitstellung der Checkliste wird sichergestellt, dass die im Projekt erarbeiteten Ergebnisse auch über die Projektlaufzeit hinaus verfügbar bleiben und von Privatpersonen, Gemeinden, Beratungsstellen und Handwerksbetrieben genutzt werden können.

2.5.3 Erstellung eines Motivationsvideos zur Vermittlung der Projektergebnisse

Um die Projektergebnisse für eine breite Zielgruppe verständlich und motivierend aufzubereiten, wurde im Rahmen des Projekts ein **animiertes Kurzvideo** erstellt. Ziel des Videos ist es, Eigenheimbesitzer:innen frühzeitig auf das Thema altersgerechte Sanierung aufmerksam zu machen und Hemmschwellen bei der Umsetzung abzubauen.

Das Video wurde vom Unternehmen **KADO-Cartoons** produziert. Auf Basis dieser Produktion wurden mehrere Varianten erstellt, um unterschiedliche Einsatzmöglichkeiten zu ermöglichen:

- **Vollversion (ca. 4 Minuten)**
- **gekürzte Version (ca. 3 Minuten)**

- **Version ohne Ton, mit Untertiteln** (z. B. für Arztpraxen, Bankfoyers)
- **Kurzversion für Messenger-Dienste wie WhatsApp.**

Die zusätzlichen Varianten wurden durch Mitarbeiterinnen der **Sonnenplatz Großschönau GmbH** erstellt.

Alle Videovarianten stehen ebenfalls unter folgendem Link zum Download zur Verfügung:

https://www.sonnenplatz.at/page.asp/-/zuhause_ohne_huerden

Obwohl auf eine klassische Schulungsveranstaltung aufgrund fehlender Bereitschaft an einer Teilnahme der Handwerksbetriebe verzichtet wurde, konnte das Ziel der Sensibilisierung der Handwerksbetriebe dennoch erreicht werden. Durch die **Einbindung der Wirtschaftskammer Niederösterreich** – insbesondere der Sparte Handwerk unter Spartenobmann Jochen Flicker – sowie durch gezielte Informationsweitergabe über regionale Wirtschaftsnetzwerke wurden die Projektergebnisse direkt in relevante Betriebe getragen. Dadurch wurde das Thema altersgerechte Sanierung als zukünftiges Geschäftsfeld sichtbar gemacht und in die regionalen Handwerksstrukturen eingebracht.

2.6 Arbeitspaket 6: Nutzer:innenanalyse am Fallbeispiel „Zentrumsentwicklung Schweiggers“

Ziel von Arbeitspaket 6 war es, den **baulichen Bestand sowie den Bedarf an altersgerechtem Wohnen** im Zusammenspiel mit Gesundheitsversorgung, Betreuung (z. B. Community Nurses, Nachbarschaftshilfe Plus) und technischer Ausstattung (Telehealth) zu **analysieren**. Zudem wurden die Interessen der Gemeinde sowie relevanter öffentlicher und halböffentlicher Akteur:innen erfasst und die daraus abgeleiteten Raum- und Bauanforderungen definiert. Das Arbeitspaket wurde planmäßig im Februar 2025 abgeschlossen.

Im Rahmen von Sondierungsgesprächen wurde die Lebensrealität älterer Menschen in Schweiggers untersucht, mit Fokus auf Wohnen, Mobilität, soziale Teilhabe, Gesundheit und Pflege. Ziel war es, Bedarfe zu erkennen und diese in die Zentrumsentwicklung – insbesondere am Beispiel des Hauses Nr. 7, welches sich im Eigentum der Marktgemeinde Schweiggers befindet und derzeit leer steht – einfließen zu lassen.

Die problemzentrierten Interviews wurden im Herbst 2024 mit sozialen und gewerblichen Akteur:innen geführt. Die Gespräche beleuchteten Herausforderungen wie Isolation, unzureichende altersgerechte Wohnformen und pflegerische Versorgung, insbesondere im dörflichen Kontext von Schweiggens.

2.6.1 Zentrale Erkenntnisse – Fokus: Soziale Akteur:innen

Befragt wurden:

- Katharina Schnabl - Community Nurse
- Pater Bernhard Prem – Kirche
- OSR Bernhard Bachofner – Mittelschuldirektor
- Karin Hofbauer – NachbarschaftsHILFE PLUS
- Johann Weber – Pensionist:innen Vertreter.

Die Gespräche mit sozialen Akteuren zeigten ein gemeinsames Ziel: **älteren Menschen ein selbstbestimmtes, sozial eingebundenes und sicheres Leben im Zentrum von Schweiggens zu ermöglichen**. Dabei kristallisierten sich folgende Schwerpunkte heraus:

1. Barrierefreiheit und sicheres Wohnumfeld

- **Katharina Schnabl (Community Nurse)** betonte die Dringlichkeit baulicher Maßnahmen (z. B. Rampen, Aufzüge, rutschfeste Böden).
- **Johann Weber (Pensionistenverein)** ergänzte die Wichtigkeit barrierefreier Treffpunkte und Räume für die soziale Teilhabe.

Ziel: Selbstständigkeit und soziale Integration älterer Menschen sichern.

2. Einsamkeit und soziale Isolation

- Laut **Schnabl** (Community Nurse) sind 30–40 % der älteren Bevölkerung „unsichtbar“.
- **NachbarschaftsHILFE PLUS (Karin Hofbauer)** begegnet dem mit Kaffeestammtischen inkl. Bewegungseinheiten.
- **Pater Bernhard Prem** schlägt Kommunikationsräume wie das „Tratschbankerl“ oder ein Café mit psychologisch begleiteter Gesprächskultur vor.

Ziel: Begegnung fördern, Einsamkeit vorbeugen.

3. Mobilität und Erreichbarkeit

- Hofbauer (NachbarschaftsHILFE PLUS) weist auf eingeschränkte Fußläufigkeit und fehlenden öffentlichen Verkehr hin.
- NachbarschaftsHILFE PLUS hilft durch ehrenamtlichen Fahrdienst, ersetzt aber keine systematische Infrastruktur.

Ziel: Mobilität gewährleisten, damit soziale Teilhabe möglich bleibt.

4. Nutzung bestehender Infrastruktur

- Haus Nr. 7 wird mehrfach genannt: als Bewegungsraum, Treffpunkt, Café oder Musikschule.
- **Bernhard Bachofner (Mittelschuldirektor)** sieht darin auch Potenzial für generationenübergreifende Aktivitäten.

Ziel: Räume multifunktional und generationsübergreifend nutzbar machen.

5. Generationenübergreifende Ansätze

- **Brem** schlägt gemeinsame Aktivitäten vor (z. B. Beachvolleyball, Schulpatenschaften), um „Berührungssängste“ abzubauen.
- Auch beim betreuten Wohnen (Johann Weber) wird eine Durchmischung mit jüngeren Menschen als sinnvoll erachtet.

Ziel: Miteinander der Generationen aktiv gestalten.

6. Informationsverbreitung und Kommunikation

- **Schnabl** betont: Informationen müssen ältere Menschen direkt erreichen (Mundpropaganda, Aushänge).
- **Prem** sieht Zuhören als „lebensverlängernd“ und fordert eine „Infrastruktur des Zuhörens“.

Ziel: Vertrauen, Zugang zu Hilfsangeboten und Zugehörigkeit schaffen.

7. Ressourcen und Ausbaubedarf

- **Hofbauer** fordert bessere räumliche Ausstattung (barrierefreies Büro, Bewegungsraum, Raum für Treffen).
- **Bachofner** weist auf fehlende Räume für die Musikschule hin.

Ziel: Infrastruktur stärken, um Engagement zu ermöglichen.

Fazit:

Alle Akteur:innen betonen die wachsende Bedeutung des sozialen Zusammenhalts angesichts des demografischen Wandels. Im Mittelpunkt stehen:

- **Begegnung ermöglichen**
- **(Architektonische) Barrieren abbauen**
- **Mobilität sicherstellen**
- **Generationen verbinden**
- **Vertrauensvolle Kommunikation etablieren**

Ein starkes soziales Netz – räumlich, organisatorisch und menschlich – ist essenziell für eine lebenswerte Zentrumsentwicklung in Schweiggers.

2.6.2 Zentrale Erkenntnisse – Fokus: Gewerbliche Akteur:innen (mit konkretem Interesse)

Befragt wurden:

- Sandra Fandl – Frisörin/Fußpflege
- Günther und Gabriel Prinz – Bäckermeister/Cafè Prinz.

Die Sondierungsgespräche mit gewerblichen Akteur:innen zeigen zwei konkrete Projektideen für das Haus Nr. 7 im Ortszentrum Schweiggers. Die Gespräche mit Sandra Fandl (Frisörin/Fußpflege) sowie Günther und Gabriel Prinz (Bäckerei/Cafè) verdeutlichen sowohl Chancen als auch Anforderungen an den Standort sowie Synergien mit möglichen Wohneinheiten für Menschen im dritten Lebensabschnitt.

1. Sandra Fandl – Frisörin und Fußpflegerin

Ziel: Bewertung der Eignung des Hauses Nr. 7 für ein Frisör-/Fußpflegegeschäft

- **Raumgestaltung:** Der aktuelle Salon in Vitis dient als positives Beispiel – funktionale Raumaufteilung, angenehme Atmosphäre.
- **Infrastrukturbedarfe:**
 - **Heizung:** Erdwärmepumpe als wirtschaftlich nachhaltige Lösung empfohlen; Fernwärme als zu teuer empfunden.
 - **Installationen:** Zustand und Kapazität der bestehenden Wasser- und Stromleitungen müssten geprüft werden.
- **Barrierefreiheit & Parkplätze:**
 - Besonders wichtig für ältere Kund:innen.
 - Barrierefreier Zugang und ausreichend Parkmöglichkeiten sind essenziell für den Geschäftserfolg.

Fazit: Die Anforderungen an Raumqualität, Energieversorgung und Barrierefreiheit sind entscheidend für eine potenzielle Ansiedlung im Haus Nr. 7.

2. Günther & Gabriel Prinz – Bäckerei/Cafè & Radwerkstatt

Ziel: Übersiedlung und Neugestaltung des bestehenden Cafès im Rahmen eines erweiterten Nutzungskonzepts

- **Beweggründe für den Umzug:**
 - Der aktuelle Standort ist zu klein und nicht barrierefrei (Zugang über Stufen).
- **Neues Nutzungskonzept:**
 - Kombination aus Cafè, saisonalem Eisangebot und integrierter Fahrradwerkstatt.
 - Leitung durch Gabriel Prinz, der sowohl gastronomisches als auch technisches Know-how mitbringt.
- **Wirtschaftlichkeit & Planung:**

- Überschaubares finanzielles Risiko durch kompakte Flächennutzung.
- Raumaufteilung wird aktuell noch konkretisiert.

Fazit: Das innovative Konzept „Cafè + Radwerkstatt“ stärkt die Attraktivität des Zentrums durch Angebotsvielfalt, spricht unterschiedliche Zielgruppen an und kann zur Belebung beitragen.

2.6.3 Gesamtbewertung für die Zentrumsentwicklung:

Beide Projekte zeigen konkrete Ansätze, wie gewerbliche Nutzung im Haus Nr. 7 funktional und wirtschaftlich realisiert werden kann. Wichtige Standortfaktoren wie Barrierefreiheit, flexible Raumgestaltung und nachhaltige Energielösungen spielen dabei eine zentrale Rolle. Die potenziellen Ansiedlungen würden die Angebotsstruktur in Schweiggers erweitern und zur Belebung des Ortszentrums beitragen.

2.7 Arbeitspaket 7: Erstellung eines Entwicklungskonzeptes anhand des Fallbeispiels „Zentrumsentwicklung Schweiggers“

Ziel von Arbeitspaket 7 war die Erstellung eines umfassenden Entwicklungskonzeptes auf Basis des Fallbeispiels Schweiggers. Dabei wurden Raum- und Funktionszusammenhänge, räumliche Abläufe und soziale Beziehungen analysiert sowie der Einsatz von Technologie als sozioräumliche Unterstützung berücksichtigt. Ergänzend wurden Grundrisse und Grundrissvarianten für altersgerechtes, verdichtetes Wohnen entwickelt. Das Arbeitspaket wurde **planmäßig im April 2025 abgeschlossen**.

Das Projekt „Haus Nr. 7“ kann als Modell für generationengerechtes Wohnen im Ortskern dienen und einen Beitrag zur Leerstandsaktivierung sowie zum Erhalt der Lebensqualität älterer Menschen leisten.

Allgemeine Handlungsempfehlungen:

- Nutzung und Sanierung des bestehenden Gebäudes statt Neubau.

- Förderung sozialer und technischer Innovationen im Wohnbereich für ein würdevolle Wohnsituation im Alter.
- Integration klimafreundlicher Energielösungen (z. B. Nahwärme, Wärmepumpen).
- Ausbau leistbarer, altersgerechter und nachhaltiger Wohnmodelle.

Handlungsempfehlungen aus Nutzer:innenanalyse:

Diese wurden planlich aufbereitet und in Rücksprache mit der Gemeinde Schweiggeners sowie der beteiligten Arbeitsgruppe angepasst (siehe Anhang 2).

Die Erkenntnisse aus dem Fallbeispiel Schweiggeners zeigen, dass verdichtete, altersgerechte Wohnformen insbesondere für Personen geeignet sind, deren bestehende Wohnsituation im Eigenheim nur mit sehr hohem baulichen Aufwand angepasst werden kann. Gleichzeitig wird deutlich, dass altersgerechte Anpassungen im Eigenheim für viele Haushalte weiterhin die bevorzugte Lösung darstellen.

Das Projekt zeigt daher zwei komplementäre Lösungsansätze auf:

- – altersgerechte Sanierung des Eigenheimbestands
- – ergänzende Entwicklung verdichteter Wohnangebote in Ortszentren, auch um zentrumsnahen Leerstand sinnstiftend in eine neue Nutzung zu bringen.

2.8 Arbeitspaket 8: Ergebnisse und Ableitung von Handlungsempfehlungen beider Lösungsansätze

Ziel von Arbeitspaket 8 ist die **Abschätzung der Investitionskosten für altersgerechtes Wohnen bei durchschnittlichen Wohnobjekten** der Zielgruppe 60+ in Niederösterreich – differenziert nach rein altersgerechter Sanierung sowie Sanierung inklusive thermischer Maßnahmen und Heizungstausch. Darauf aufbauend werden volkswirtschaftlich relevante, kostendämpfende Empfehlungen für Entscheidungsträger:innen erarbeitet. Das Fallbeispiel Schweiggeners dient zur modellhaften Darstellung innovativer Wohnformen und wird gemeinsam mit dem Einfamilienhausansatz hinsichtlich Aufwand und Nutzen gegenüber der aktuellen Praxis verglichen.

2.8.1 Abschätzung der Investitionskosten für altersgerechte Sanierungsstandards

Im Projekt wurden zwei unterschiedliche Sanierungsniveaus definiert und hinsichtlich ihrer typischen Investitionskosten betrachtet:

Silberstandard

Der Silberstandard umfasst ausschließlich Maßnahmen zur altersgerechten Anpassung bestehender Gebäude. Im Fokus stehen Verbesserungen der Barrierefreiheit, der Sicherheit sowie der Bewegungsfreiheit im Wohnumfeld. Typische Maßnahmen betreffen insbesondere Sanitärbereiche, schwellenfreie Übergänge, Haltegriffe, rutschhemmende Bodenbeläge sowie Anpassungen von Zugängen und Verkehrsflächen.

Die im Projekt erhobenen Praxisbeispiele zeigen, dass Investitionen für Maßnahmen dieses Standards häufig bei etwa **30.000 Euro pro Objekt** beginnen, abhängig vom Ausgangszustand des Gebäudes und dem Umfang der Anpassungen.

Goldstandard

Der Goldstandard erweitert diese Maßnahmen um umfassende energetische Sanierungen sowie einen Heizungstausch auf Basis erneuerbarer Energieträger. Dazu zählen insbesondere thermische Sanierungen der Gebäudehülle, Fenstertausch, Verbesserungen der Energieeffizienz sowie moderne Heizsysteme.

Nach Einschätzung des österreichischen Wohnbauökonomen **FH-Doz. Dr. Wolfgang Amann (IIBW – Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen)** können umfassende Sanierungen im Bestand Investitionen in der Größenordnung von **bis zu rund 300.000 Euro pro Objekt** erreichen und damit teilweise in der Nähe von Neubaukosten liegen.

2.8.2 Hochrechnung des Investitionspotenzials für den Gebäudebestand in Niederösterreich

Für Niederösterreich zeigt sich ein erhebliches Potenzial für altersgerechte Anpassungen im Gebäudebestand. Insgesamt gibt es rund **737.000 Hauptwohnsitzwohnungen**, von denen etwa **64 % im Eigentum** stehen. Rund **zwei Drittel dieser Eigentumsobjekte wurden vor 1990 errichtet** und weisen daher häufig sowohl funktionale als auch energetische Anpassungsbedarfe auf.

Wird beispielhaft angenommen, dass zunächst **10–15 % dieses Gebäudebestands** altersgerecht saniert werden, ergibt sich folgendes Investitionspotenzial:

Silberstandard

- rund **0,9 Milliarden Euro** bei einer Sanierungsquote von 10 %
- rund **1,3 Milliarden Euro** bei einer Sanierungsquote von 15 %.

Goldstandard

- rund **9 Milliarden Euro** bei einer Sanierungsquote von 10 %
- rund **13 Milliarden Euro** bei einer Sanierungsquote von 15 %.

Diese modellhafte Abschätzung zeigt, dass altersgerechte Sanierungen nicht nur individuelle Wohnsituationen verbessern, sondern auch erhebliche wirtschaftliche Impulse für Bauwirtschaft und Handwerk auslösen können.

2.8.3 Volkswirtschaftliche Wirkung präventiver Wohnraumanpassungen

Neben den **Investitionsimpulsen für die regionale Bau- und Handwerkswirtschaft** ergibt sich durch altersgerechte Wohnraumanpassungen auch ein **erhebliches Potenzial zur Reduktion von Kosten im Gesundheits- und Pflegebereich**.

Österreichweit werden jährlich rund **100.000 Menschen über 65 Jahren nach Stürzen hospitalisiert**, davon etwa **20.000 Personen in Niederösterreich**. Ein erheblicher Anteil dieser Unfälle ereignet sich im unmittelbaren Wohnumfeld, beispielsweise durch Stolperstellen, ungeeignete Bodenbeläge oder fehlende Haltemöglichkeiten.

Die Behandlungskosten eines **Oberschenkelhalsbruchs** werden häufig mit rund **15.000 Euro pro Fall** angegeben. Darin sind Folgekosten durch Rehabilitation, Pflege oder langfristige Einschränkungen noch nicht enthalten. Bereits eine teilweise Vermeidung solcher Unfälle durch präventive Maßnahmen – etwa rutschhemmende Bodenbeläge, Haltegriffe oder schwellenfreie Übergänge – kann daher zu erheblichen volkswirtschaftlichen Einsparungen beitragen.

Darüber hinaus können altersgerechte Anpassungen im Wohnumfeld dazu beitragen, den **Eintritt in stationäre Pflege hinauszuzögern**. Angesichts durchschnittlicher Kosten

eines Pflegeheimplatzes von etwa **54.000 Euro pro Jahr** wird deutlich, dass **präventive Investitionen in den Wohnbestand nicht nur die Lebensqualität älterer Menschen erhöhen, sondern auch aus volkswirtschaftlicher Sicht sinnvoll** sein können.

2.8.4 Vergleich der Lösungsansätze: Einfamilienhausanpassung und neue Wohnformen

Im Projekt wurden zwei grundsätzliche Lösungsansätze betrachtet:

1. **Anpassung bestehender Einfamilienhäuser an altersgerechte Wohnbedürfnisse**
2. **neue altersgerechte Wohnformen in zentralen Ortslagen** (Fallbeispiel Schweiggers).

Die Anpassung bestehender Eigenheime ermöglicht es vielen Menschen, in ihrer vertrauten Umgebung zu bleiben und bestehende Gebäude langfristig weiter zu nutzen. Gleichzeitig werden Investitionen in den Gebäudebestand ausgelöst, die sowohl die Lebensqualität erhöhen als auch den Immobilienwert sichern.

Das Fallbeispiel **Zentrumsentwicklung Schweiggers** zeigt ergänzend, dass neue Wohnformen im Ortszentrum zusätzliche Vorteile bieten können, etwa durch kurze Wege zu Nahversorgung, medizinischer Betreuung oder sozialen Einrichtungen sowie durch neue Möglichkeiten gemeinschaftlicher Unterstützung im Alltag.

Beide Ansätze können daher **komplementär** betrachtet werden: Einerseits die Anpassung bestehender Eigenheime, andererseits neue altersgerechte Wohnangebote in zentralen Lagen.

2.8.5 Handlungsempfehlungen für Entscheidungsträger:innen

Aus den Projektergebnissen lassen sich mehrere Handlungsempfehlungen ableiten:

1. Präventive Förderung altersgerechter Wohnraumanpassungen stärken

Förderprogramme sollten altersgerechte Anpassungen bereits frühzeitig unterstützen und nicht erst dann einsetzen, wenn bereits erhebliche gesundheitliche Einschränkungen vorliegen.

2. Förderprogramme niederschwellig gestalten

Im Projekt zeigte sich, dass die Finanzierung von Sanierungen über Bankdarlehen für viele Menschen im Pensionsalter schwierig ist. Förderprogramme sollten daher möglichst **Direktzuschüsse** vorsehen und nicht zwingend an Kreditfinanzierungen gekoppelt sein.

3. Altersgerechte Sanierung als präventive Gesundheitsmaßnahme verstehen

Investitionen in die Anpassung von Wohnraum können langfristig Kosten im Gesundheits- und Pflegebereich reduzieren und sollten daher stärker als präventive Maßnahme betrachtet werden.

4. Altersgerechte Sanierung früher im Lebensverlauf ansprechen

Da der Begriff „altersgerechte Sanierung“ häufig mit Gebrechlichkeit oder Pflegebedürftigkeit verbunden wird, empfiehlt es sich, entsprechende Anpassungen bereits **in der Mitte des Lebens** stärker zu thematisieren. Eine frühzeitige Planung kann helfen, notwendige Anpassungen schrittweise umzusetzen und Hemmschwellen zu reduzieren.

5. Regionale Handwerksbetriebe als wichtige Partner einbinden

Die Umsetzung altersgerechter Sanierungen bietet ein erhebliches wirtschaftliches Potenzial für regionale Bau- und Handwerksbetriebe und kann gleichzeitig zur Stärkung regionaler Wertschöpfung beitragen.

Aus volkswirtschaftlicher Sicht erscheint es sinnvoll, präventive Investitionen in altersgerechte Wohnraumanpassungen stärker zu fördern. Bereits vergleichsweise geringe bauliche Anpassungen können dazu beitragen, Sturzrisiken zu reduzieren und Pflegebedürftigkeit hinauszuzögern.

Vor diesem Hintergrund könnte eine teilweise **Umschichtung öffentlicher Mittel aus dem Gesundheits- und Pflegebereich in präventive Wohnraumanpassungen** langfristig zu einer Entlastung der öffentlichen Budgets beitragen.

Die Ergebnisse des Projekts zeigen deutlich, dass präventive Investitionen in altersgerechte Anpassungen des Wohngebäudebestands sowohl aus individueller als auch aus volkswirtschaftlicher Perspektive sinnvoll sind. Durch vergleichsweise moderate bauliche Maßnahmen können Unfallrisiken reduziert, Pflegebedürftigkeit verzögert und gleichzeitig

erhebliche Kosten im Gesundheits- und Pflegesystem vermieden werden. Vor diesem Hintergrund empfiehlt das Projekt, altersgerechte Sanierungen stärker als präventives Instrument der Sozial-, Wohnbau- und Gesundheitspolitik zu verstehen und entsprechende Förderprogramme frühzeitig, niederschwellig und unabhängig vom aktuellen Pflegebedarf zu gestalten.

2.9 Arbeitspaket 9: Dissemination beider Lösungsansätze

Ziel von Arbeitspaket 9 ist die breite Dissemination der Projektergebnisse. Die entwickelten Modelle und Empfehlungen für altersgerechtes Wohnen im Eigenheim sowie die Erkenntnisse aus dem Fallbeispiel Schweiggers werden über relevante Netzwerke und Partnerorganisationen verbreitet. Ziel ist es, sowohl Eigentümer:innen von Wohngebäuden als auch Gemeinden, Planer:innen, Handwerksbetriebe und Multiplikator:innen aus Sozial- und Gesundheitsbereichen zu erreichen.

Ein besonderer Schwerpunkt liegt darauf, die im Projekt entwickelten Instrumente – insbesondere die **Checkliste für altersgerechtes Wohnen** sowie das **Motivationsvideo** – möglichst niederschwellig verfügbar zu machen und über unterschiedliche Kommunikationskanäle in die Breite zu tragen.

2.9.1 Abschlussveranstaltung und Fachsymposium

Ein zentraler Bestandteil der Disseminationsaktivitäten war die Durchführung einer **Abschlussveranstaltung in Form eines Fachsymposiums**, das am **19. Februar 2026 am Sonnenplatz Großschönau** stattfand.

Das Symposium stand unter dem Titel:

„Sicher und leistbar im eigenen Zuhause altern – Perspektiven für Gemeinden, Wirtschaft und soziale Dienste“

Die Veranstaltung richtete sich insbesondere an:

- Vertreter:innen von Gemeinden
- Unternehmen der Bau- und Handwerksbranche
- Wohnbauträger

- soziale Dienstleister und Pflegeorganisationen
- Regionalentwicklungsorganisationen.

Ziel der Veranstaltung war es, sowohl die **Problemstellung** (demografische Entwicklung, steigende Pflegekosten, Sanierungsbedarf im Gebäudebestand) als auch **konkrete Lösungsansätze** zu präsentieren.

Das Programm umfasste zwei thematische Blöcke:

Teil 1: Problemstellung

Beiträge zu den strukturellen Herausforderungen im Bereich Wohnen, Pflege und demografische Entwicklung, unter anderem durch:

- Martin Bruckner (Sonnenplatz Großschönau GmbH) – Projektvorstellung
- Josef Wallenberger (Wallenberger & Linhard Regionalberatung KG) – Marktanalyse und Trends
- Onlinebeitrag von Dr. Wolfgang Amann (IIBW – Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen) zum Wohnbestand in Niederösterreich
- Christoph Gleirscher (Hilfswerk Niederösterreich) zur zukünftigen Entwicklung der Pflege.

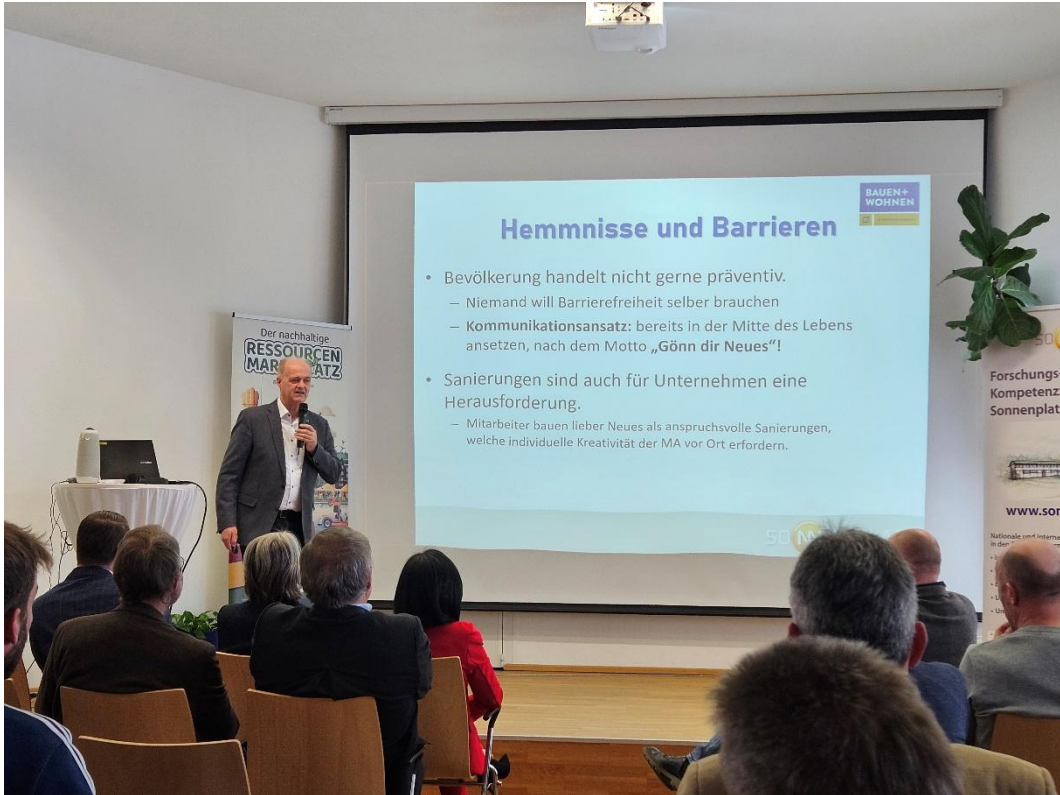


Abbildung 11: Projektvorstellung durch Martin Bruckner



Abbildung 12: Präsentation von Trends und Märkten durch Josef Wallenberger

Teil 2: Lösungsansätze

Vorstellung konkreter Lösungsansätze, darunter:

- neue Wohnformen und Ortskernentwicklung (Studio Calas)
- Präsentation der im Projekt entwickelten Instrumente (Checkliste und Motivationsvideo)
- Unternehmensrunde mit regionalen Bau- und Handwerksbetrieben zur praktischen Umsetzung altersgerechter Sanierungen.

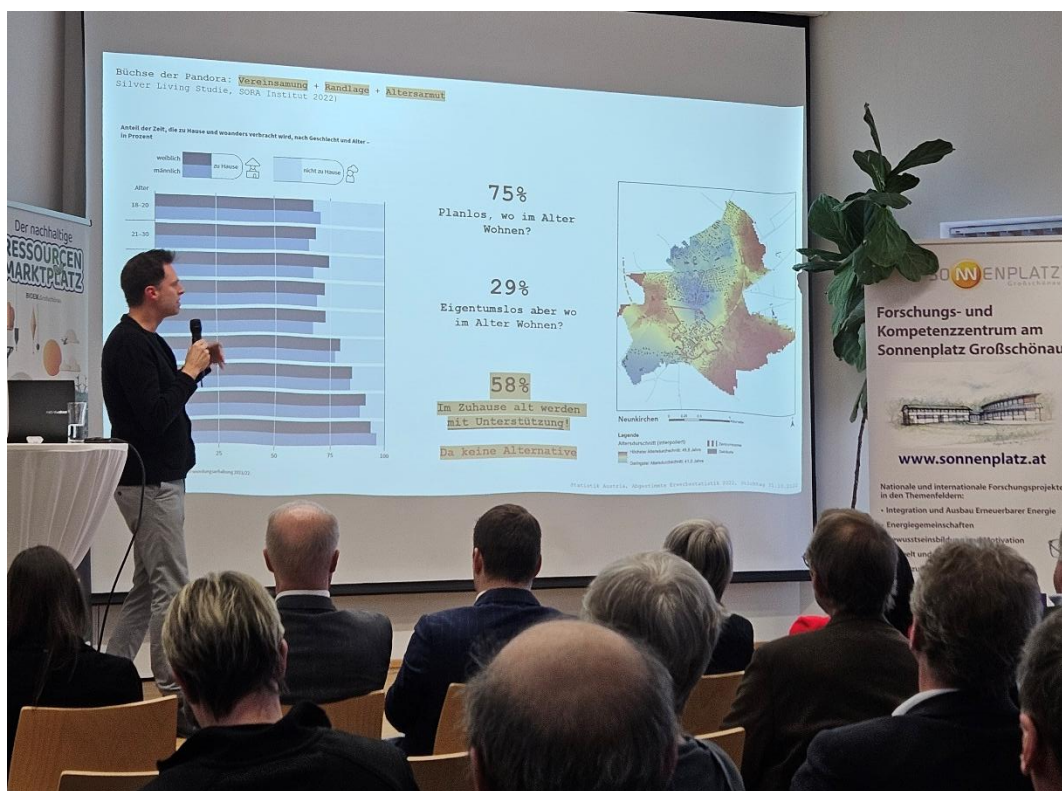


Abbildung 13: Präsentation der im Projekt entwickelten Möglichkeiten der Ortskernbelebung durch David Calas



Abbildung 14: Diskussion zum Thema "altersgerechte Sanierung" mit regionalen Unternehmern

Das Symposium diente nicht nur der Präsentation der Projektergebnisse, sondern auch als Plattform für den Austausch zwischen Gemeinden, Wirtschaft und sozialen Organisationen.

Die Einladung zum Symposium und der Pressebericht zur Veranstaltung finden sich im Anhang.

2.9.2 Präsentation der Projektergebnisse bei Fachveranstaltungen

Die Projektergebnisse wurden beim **28. Impulstag der Niederösterreichischen Wohnbauforschung**, der am 12. November 2025 in der Spitzenfabrik in St. Pölten präsentiert. Der Impulstag wurde im Rahmen der RENOWAVE.AT Impact Days durchgeführt und brachte zentrale Akteur:innen aus Bauwirtschaft, Forschung, Politik und Verwaltung zusammen.

Im Rahmen dieser Veranstaltung konnten die Ergebnisse des vorliegenden Projekts einem breiten Fachpublikum vorgestellt werden. Dabei wurden insbesondere die im Projekt

entwickelten Instrumente – die Checkliste für altersgerechtes Wohnen sowie das Motivationsvideo – präsentiert und in den aktuellen wohnbaupolitischen und sanierungstechnischen Kontext eingeordnet.



Abbildung 15: Podiumsdiskussion mit allen Referent:innen beim Impulstag der NÖ Wohnbauforschung

Ergänzend wurde das Projekt auch im Rahmen einer sogenannten „Zukunftsreise“ am **Sonnenplatz Großschönau** vorgestellt. Bei dieser Veranstaltung wurden mit Vertreter:innen aus Gemeinden, Regionalentwicklung, Energieberatung und Baupraxis zukünftige Herausforderungen im Bereich Wohnen, Energie und demografische Entwicklung diskutiert.

Im Rahmen dieser Veranstaltung konnten **zentrale Projektergebnisse zum altersgerechten Wohnen im Eigenheim präsentiert** und mit den Teilnehmer:innen hinsichtlich praktischer Umsetzbarkeit, Förderbedingungen und regionaler Bedeutung erörtert werden. Die Veranstaltung diente zugleich der **Sensibilisierung regionaler Entscheidungsträger:innen** für die Bedeutung präventiver Sanierungsmaßnahmen im bestehenden Gebäudebestand.

Eine Dokumentation der Veranstaltung ist im Anhang des Endberichts enthalten.

2.9.3 Nutzung digitaler Kommunikationskanäle

Zur Verbreitung der Projektergebnisse wurden mehrere digitale Kommunikationskanäle genutzt. Dazu zählen insbesondere:

- LinkedIn-Kanal des Sonnenplatz Großschönau
- Facebook-Seiten von Sonnenplatz Großschönau und „Wohnen im Waldviertel“
- Newsletter des Sonnenplatz Großschönau
- Newsletter „Wohnen im Waldviertel“.

Über diese Kanäle wurden sowohl Informationen zum Projekt als auch Hinweise auf die entwickelten Instrumente (Checkliste und Motivationsvideo) verbreitet.

2.9.4 Verbreitung über Medien und regionale Multiplikatoren

Zur weiteren Verbreitung der Projektergebnisse wurden regionale Medien eingebunden. Berichte über das Projekt sowie über das Fachsymposium erschienen unter anderem in:

- der regionalen Wochenzeitung NÖN
- den Bezirksblättern.

Diese Medien erreichen eine breite Leserschaft in der Region und tragen dazu bei, das Thema altersgerechtes Wohnen auch außerhalb der Fachöffentlichkeit sichtbar zu machen.

2.9.5 Einbindung institutioneller Netzwerke und Multiplikatoren

Ein wichtiger Bestandteil der Disseminationsstrategie war die Einbindung bestehender institutioneller Netzwerke, um die entwickelten Instrumente möglichst breit zugänglich zu machen.

Zu den eingebundenen Organisationen und Multiplikatoren zählen unter anderem:

- **Interkomm Waldviertel** und Gemeinденetzwerke
- **Community Nurses**
- **Architekturnetzwerk ORTE Architektur**

- **Initiative NÖ gestalten**
- **Wirtschaftsforum Waldviertel**
- **Sparte Handwerk der Wirtschaftskammer Niederösterreich.**

Darüber hinaus wurden auch **regionale Banken**, insbesondere **Raiffeisenbanken in Niederösterreich** sowie die **Sparkasse Zwettl**, über die Projektergebnisse informiert. Diese Institutionen können die entwickelten Instrumente sowohl für **Privatkund:innen** als auch für **Firmenkund:innen im Bau- und Handwerksbereich** als Informations- und Beratungsangebot nutzen.

2.9.6 Einbindung sozialer Organisationen und Gesundheitssektor

Um die Zielgruppe älterer Menschen möglichst direkt zu erreichen, wurden auch Organisationen aus dem Sozial- und Gesundheitsbereich einbezogen.

Dazu zählen insbesondere:

- **Seniorenbund Niederösterreich**
- **Pensionistenverband Niederösterreich.**

Diese Organisationen haben ihre Bereitschaft signalisiert, die im Projekt entwickelten Instrumente – insbesondere Checkliste und Motivationsvideo – aktiv als Service für ihre Mitglieder zu bewerben.

Zusätzlich wurde die **Ärztchammer Niederösterreich** gebeten, das Motivationsvideo auch in **Arztpraxen** einzusetzen. Ziel ist es, die Wartezeit in Ordinationen zu nutzen, um Patient:innen auf das Thema altersgerechte Wohnraumanpassung aufmerksam zu machen und frühzeitig zur Umsetzung entsprechender Maßnahmen zu motivieren.

2.9.7 Nutzung der entwickelten Instrumente als dauerhafte Disseminationsbasis

Die im Projekt entwickelten Instrumente – insbesondere die **Checkliste für altersgerechtes Wohnen** sowie das **Motivationsvideo in mehreren Versionen** – bilden eine dauerhafte Grundlage für die weitere Verbreitung der Projektergebnisse.

Diese Materialien sind öffentlich über die Website des Projektträgers verfügbar und können von Gemeinden, Beratungsstellen, Handwerksbetrieben und sozialen Organisationen frei genutzt werden. Ziel ist es, die Sensibilisierung für altersgerechte Sanierungen langfristig zu stärken und die Umsetzung entsprechender Maßnahmen in der Praxis zu unterstützen.

Ziel der Disseminationsmaßnahmen war es nicht nur, die Projektergebnisse zu verbreiten, sondern auch konkrete Motivation zum Handeln zu erzeugen. Die Kombination aus Checkliste, Kostenindikationen und Motivationsvideo soll Eigentümer:innen dazu anregen, notwendige Anpassungsmaßnahmen frühzeitig zu planen und umzusetzen.

3 Zusammenfassung

Zentrale Projektergebnisse im Überblick

Im Rahmen des Projektes konnten folgende zentrale Ergebnisse erarbeitet werden:

- **Definition zweier Sanierungsstandards:**

Entwicklung eines praxisnahen **Silberstandards** für altersgerechte Anpassungen im Gebäudebestand sowie eines **Goldstandards**, der zusätzlich eine umfassende thermische Sanierung und einen Heizungstausch auf Basis erneuerbarer Energieträger umfasst.

- **Entwicklung einer praxisorientierten Maßnahmencheckliste:**

Erstellung einer strukturierten Checkliste mit konkreten Anpassungsmaßnahmen für typische Gebäudebereiche sowie mit Kostenindikationen auf Basis realer Umbauprojekte regionaler Handwerksbetriebe.

- **Erarbeitung von Mustergrundrissen für typische Eigenheimtypen:**

Darstellung altersgerechter Anpassungsmöglichkeiten anhand exemplarischer Gebäudgrundrisse für ein eingeschossiges und ein zweigeschossiges Einfamilienhaus aus den bauintensiven Jahrzehnten der 1970er- und 1980er-Jahre.

- **Realistische Kostenabschätzungen für altersgerechte Sanierungen:**

Ermittlung praxisnaher Kostenrahmen für typische Anpassungsmaßnahmen sowie Abschätzung von Investitionsvolumina für umfassendere Sanierungen im Gebäudebestand.

- **Volkswirtschaftliche Bewertung präventiver Wohnraumanpassungen:**

Analyse der möglichen Einsparpotenziale im Gesundheits- und Pflegebereich durch die Reduktion von Sturzrisiken sowie durch die zeitliche Verzögerung stationärer Pflegebedürftigkeit.

- **Modellhafte Analyse alternativer Wohnformen:**

Untersuchung innovativer Wohnformen im Rahmen des Fallbeispiels „Zentrumsentwicklung Schweiggers“ als Ergänzung zum klassischen Einfamilienhaus.

- **Breite Dissemination der Projektergebnisse:**

Verbreitung der entwickelten Instrumente und Erkenntnisse über Fachveranstaltungen,

Medien, Banken, Seniorenorganisationen, Handwerksnetzwerke sowie digitale Kommunikationskanäle.

Das Forschungsprojekt „**Altersvergnügen im dritten Lebensabschnitt im Eigenheim bzw. in den eigenen vier Wänden**“ beschäftigte sich mit der Frage, wie bestehende Eigenheime in Niederösterreich so angepasst werden können, dass Menschen möglichst lange selbstbestimmt in ihrem vertrauten Wohnumfeld leben können.

Ausgangspunkt des Projekts ist die demografische Entwicklung in Niederösterreich. Der Anteil älterer Menschen steigt kontinuierlich, während gleichzeitig ein großer Teil des Wohngebäudebestands aus Bauperioden stammt, in denen Barrierefreiheit und altersgerechte Wohnformen kaum berücksichtigt wurden. Dadurch entsteht ein zunehmender Anpassungsbedarf im bestehenden Gebäudebestand.

Im Projekt wurden zunächst im Rahmen einer **Iststandsanalyse** zentrale Herausforderungen und Hemmnisse für altersgerechtes Wohnen identifiziert. Dabei wurden sowohl bauliche Aspekte als auch soziale und organisatorische Faktoren berücksichtigt. Gleichzeitig wurde die Entwicklung von Pflegebedarf und Pflegeinfrastruktur analysiert, um die Bedeutung präventiver Maßnahmen im Wohnumfeld besser einschätzen zu können.

Auf Basis dieser Analyse wurden zwei **Qualitätsstandards für altersgerechte Sanierungen** entwickelt:

- der **Silberstandard** für altersgerechte Anpassungsmaßnahmen mit Fokus auf Sicherheit und Barrierefreiheit
- sowie der **Goldstandard**, der diese Maßnahmen mit umfassenden energetischen Sanierungen und einem Heizungstausch auf Basis erneuerbarer Energieträger kombiniert.

Zur praktischen Umsetzung dieser Standards wurden im Projekt mehrere Instrumente entwickelt. Dazu zählen insbesondere:

- eine **Checkliste für altersgerechte Anpassungsmaßnahmen**, gegliedert nach Gebäudebereichen und Prioritäten,
- **Mustergrundrisse typischer Einfamilienhäuser** aus den 1970er- und 1980er-Jahren,

- praxisnahe **Kostenabschätzungen für einzelne Maßnahmen** auf Basis realer Bauprojekte aus dem Jahr 2025,
- sowie Informationen zu **Behördenwegen, Finanzierungsmöglichkeiten und Förderprogrammen**.

Die Checkliste wurde öffentlich zugänglich gemacht und kann über die Website des Projektträgers genutzt werden. Sie soll Eigentümer:innen eine einfache Orientierung bei der Planung altersgerechter Anpassungen bieten und wird auch nach Projektende als **lebendes Dokument** weiterentwickelt.

Ein weiterer Schwerpunkt des Projekts lag auf der **volkswirtschaftlichen Bewertung altersgerechter Sanierungen**. Dabei wurde deutlich, dass präventive Anpassungen im Wohnumfeld erhebliches Potenzial besitzen, um Unfallrisiken zu reduzieren und Pflegebedürftigkeit hinauszuzögern. Bereits eine Verschiebung des Eintritts in stationäre Pflege um ein Jahr kann dazu führen, dass sich Investitionen in altersgerechte Anpassungen wirtschaftlich amortisieren.

Neben dem Einfamilienhausansatz wurde mit dem Fallbeispiel „**Zentrumsentwicklung Schweiggers**“ auch ein alternativer Ansatz untersucht, der verdichtete, altersgerechte Wohnformen im Ortszentrum mit sozialer Infrastruktur und kurzen Wegen zu Dienstleistungen verbindet.

Die Projektergebnisse wurden über verschiedene Kanäle verbreitet, darunter Fachveranstaltungen, Medienberichte, Newsletter sowie ein Fachsymposium im Februar 2026. Ziel dieser Disseminationsmaßnahmen war es, sowohl Eigentümer:innen als auch Gemeinden, Planer:innen, Handwerksbetriebe und andere relevante Akteur:innen für das Thema altersgerechtes Wohnen zu sensibilisieren.

Ein zentrales Ergebnis des Projekts ist die Erkenntnis, dass altersgerechte Anpassungen möglichst **frühzeitig und präventiv** erfolgen sollten. Sanierungen werden häufig erst dann durchgeführt, wenn bereits gesundheitliche Einschränkungen bestehen. Eine frühzeitige Anpassung des Wohnumfelds – idealerweise bereits in der Lebensmitte – ermöglicht dagegen eine schrittweise Umsetzung und reduziert spätere Umbaunotwendigkeiten.

Insgesamt zeigt das Projekt, dass altersgerechte Sanierungen im Gebäudebestand einen wichtigen Beitrag leisten können:

- zur **Verbesserung der Lebensqualität älterer Menschen**,
- zur **Entlastung von Pflege- und Betreuungssystemen**,
- sowie zur **Stärkung regionaler Wertschöpfung im Bau- und Handwerkssektor**.

Policy Message des Projekts

Die Ergebnisse des Projekts zeigen, dass altersgerechte Anpassungen des bestehenden Wohngebäudebestands ein wichtiges Instrument zur Bewältigung der demografischen Herausforderungen in Niederösterreich darstellen. Ein großer Teil der Eigenheime wurde in einer Zeit errichtet, in der Barrierefreiheit noch keine Planungsgrundlage war, während gleichzeitig der Wunsch der Menschen besteht, möglichst lange selbstbestimmt im eigenen Zuhause zu leben.

Präventive Investitionen in altersgerechte Wohnraumanpassungen können dazu beitragen, Unfallrisiken zu reduzieren, Pflegebedürftigkeit hinauszuzögern und gleichzeitig regionale Wertschöpfung im Bau- und Handwerksbereich zu stärken. Altersgerechte Sanierungen sollten daher stärker als präventives Instrument der Wohnbau-, Sozial- und Gesundheitspolitik verstanden werden. Förderprogramme sollten frühzeitig Anreize schaffen, den bestehenden Wohnbestand schrittweise an zukünftige Anforderungen anzupassen und nicht erst bei bereits eingetretener Pflegebedürftigkeit ansetzen.

ANHANG

Anhang 1 Fragebogen zur Befragung der Aussteller:innen während der BIOEM



Interview-Fragebogen: Altersgerechtes Sanieren/Bauen

A. Allgemeine Angaben

1. Firmenname: _____
2. Branche/Gewerk: _____
3. Standort: _____
4. Ansprechperson: _____
5. Unternehmensgröße (Anzahl MitarbeiterInnen): _____

B. Wissen und Bewusstsein zum Thema altersgerechte Sanierung

1. Haben Sie schon vom Zukunftsthema „altersgerechtes Wohnen“ gehört?
 - Ja
 - Nein
 - Unsicher
2. Wie schätzen Sie den Bedarf an altersgerechter Sanierung in Ihrer Region ein?
 - Sehr hoch
 - Hoch
 - Mittel
 - Gering
 - Sehr gering
3. Woher beziehen Sie derzeit Informationen über altersgerechtes Bauen/Sanieren?
 - Fachzeitschriften
 - Schulungen / Seminare
 - Kammern/Verbände



Barbara
Reiberger



- Internet/Online-Plattformen
- Eigene Erfahrung
- Sonstiges: _____

4. Welche Aspekte des altersgerechten Umbaus sind Ihnen am geläufigsten?
(Mehrfachnennungen möglich)

- Barrierefreiheit (z.B. schwellenlose Zugänge)
- Sicherheitsaspekte (z.B. Sturzprävention, Rutschfestigkeit)
- Orientierung und Bedienkomfort (z.B. Licht, Bedienbarkeit von Fenstern)
- Sanitäre Anpassungen (z.B. bodengleiche Duschen)
- Höhenverstellbare Küchenarbeitsflächen
- Ergonomische Sitzmöbel mit Aufstehhilfen
- Anpassbare Betthöhen und sichere Schlafmöbel
- Thermische Sanierung
- Heizungstausch auf erneuerbare Energien
- Automatisierung (Zentralheizung, automatische Heizung)
- Sonstiges: _____

C. Angebot und Bedarf an Unterstützung

5. Bieten Sie derzeit bereits Leistungen im Bereich altersgerechtes Sanieren/Bauen an?

- Ja, umfassend: _____
- Ja, teilweise: _____
- Nein: _____



Barbara
Reiberger



6. Welche Unsicherheiten oder Barrieren sehen Sie bei altersgerechten (Um)bauten?

- Fehlende Informationen
- Komplexität der Anforderungen
- Sorge vor Haftungsfragen
- Fehlende Nachfrage
- Unklarheiten bei Förderungen
- Sonstiges: _____

7. Welche der folgenden Unterstützungen würden Ihnen helfen, altersgerechtes Sanieren/Bauen besser anbieten zu können? (Mehrfachnennungen möglich)

- Detaillierte Checklisten für altersgerechte Maßnahmen
- Praxis-Schulungen (z.B. Normen, Förderungen, Standards)
- Online-Seminare
- Musterangebote, Kalkulationshilfen und Leitfäden
- Informationen über Fördermöglichkeiten für KundInnen
- Zusammenarbeit mit anderen Gewerken/PlanerInnen
- Vor-Ort-Beratungen durch Expert:innen
- Sonstiges: _____

8. Welche Partner wären für Sie in diesem Bereich besonders wichtig?

- Planungsbüros/Architekten
- Gemeinden
- Sozialdienste/Community Nurses
- Wohnbauträger
- Förderstellen/Banken
- Sonstiges: _____



Barbara
Reiberger

—



9. Was würden Sie sich noch wünschen, um Ihre Angebote für altersgerechtes Wohnen auszubauen? (offene Frage)

E. Abschluss

11. Wären Sie an einer Pilot-Schulung oder Vernetzungstreffen zum Thema interessiert?

- Ja
- Nein
- Vielleicht

12. Dürfen wir Sie über zukünftige Projektaktivitäten informieren?

- Ja
- Nein



Barbara
Reiberger

—

Anhang 2 Projektmappe Schweiggers



Haus Nr. 7 - OG Variante A

studio calas

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

Haus Nr. 7 - EG

Allgemein	
Gang	6,26
Rampe	5,04
Terrasse	45,88
Vorraum	13,75
WC	4,70
WC	5,15
80,29 m²	

Archiv	
Archiv	39,78
Vorraum Archiv	8,42
41,20 m²	

Bewegungsraum	
Bewegungsraum	58,60
Umkleide	14,84
73,44 m²	

Cafe	
Cafe	47,97
47,97 m²	

Community Nurse	
Abstellraum	7,76
Außenballisraum	29,12
Arbeitsplätze	9,75
Community Nurse	27,45
Vorraum	6,02
WC	6,02
71,78 m²	

Fahrradwerkstatt	
Fahrradwerkstatt	23,06
23,06 m²	

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

Technik	
Heizraum	7,67
Chiarraum	7,50
14,97 m²	

Top 4	
Bad	5,62
Zimmer	21,37
26,99 m²	

1:100



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

Gemeinschaftsfläche	
Abstellraum	3,08
Außenballisraum	29,12
Arbeitsplätze	45,57
Gemeinschaftsbereich	50,84
Terrasse	50,84
128,61 m²	

Top 1	
Bad	7,62
Zimmer	22,01
29,63 m²	

Top 2	
Bad	8,06
Zimmer	17,63
25,69 m²	

Top 3	
Bad	5,78
Zimmer	17,88
23,66 m²	

Haus Nr. 7 - OG Variante B

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



Betreuungseinheit	Fläche (m²)
AR	1,38
Bad/WC	3,80
Vorraum	5,25
Zimmer	23,94
34,37 m²	
Gemeinschaftsfläche	Fläche (m²)
Gemeinschaftsbereich	40,05
Terrasse	50,84
90,89 m²	
Top 1	Fläche (m²)
Bad	8,21
Wohnküche	30,23
Zimmer	17,63
56,07 m²	
Top 2	Fläche (m²)
Bad	5,78
Wohnküche	17,88
Zimmer	13,64
37,30 m²	
Top 3	Fläche (m²)
Abstellraum	3,00
Bad	5,62
Gang	1,61
Schrankraum	1,45
Wohnküche	16,99
Zimmer	21,31
49,98 m²	

1:100

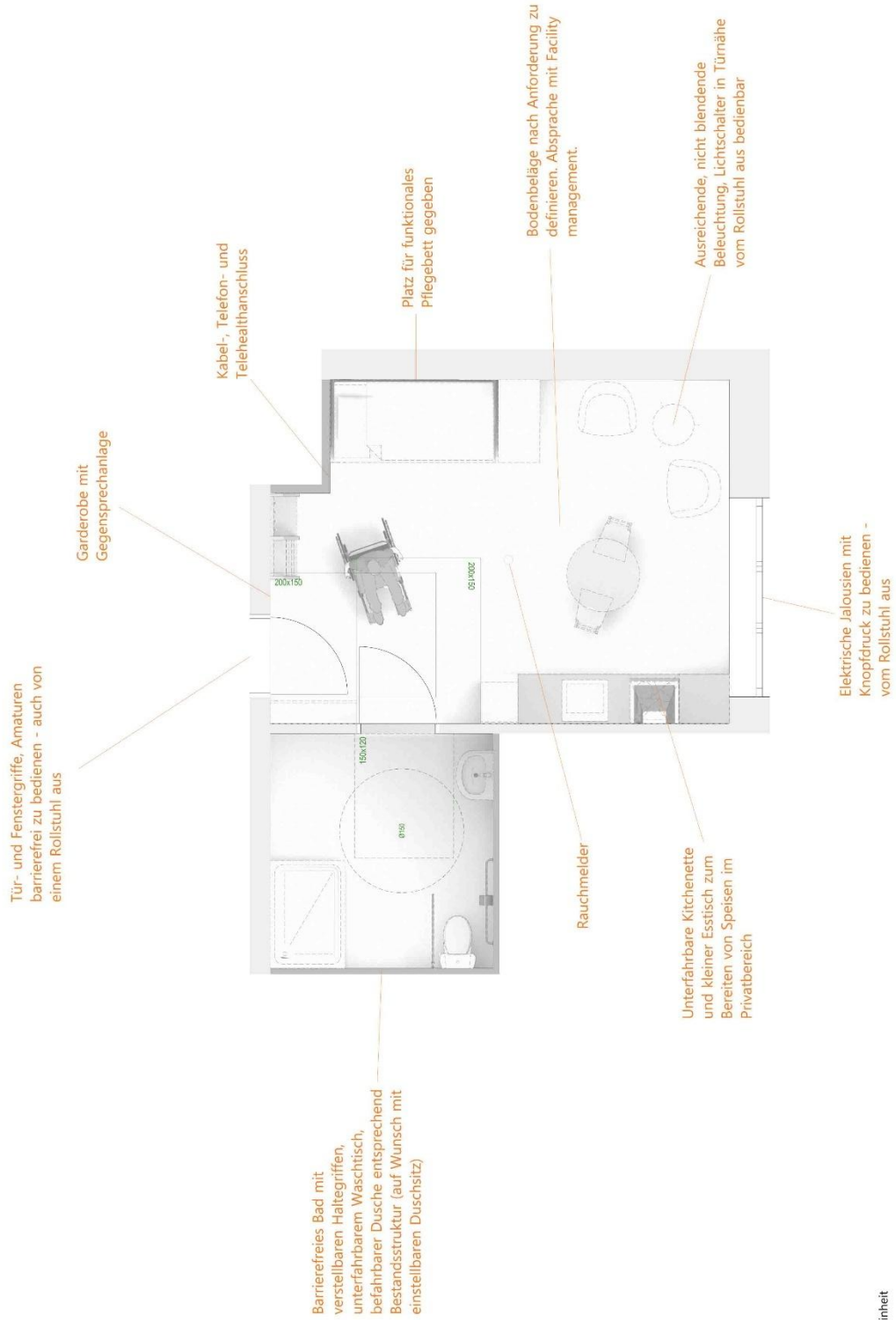
Haus Nr. 7 - OG Variante C

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



Betreuungseinheit	AR	Bad/WC	Vorraum	Zimmer	34.37 m²		
Gemeinschaftsfläche	Gemeinschaftsbereich	40.38	Gemeinschaftsraum	13.00	Terrasse	50.84	104.22 m²
Top 1	Bad	7.82	Küche	7.93	Zimmer	15.48	46.77 m²
Top 2	Bad	5.78	Wohnküche	20.25	Zimmer	15.48	43.66 m²
Top 3	Abstellraum	3.00	Bad	5.62	Wohnküche	16.99	46.92 m²
	Zimmer	21.37					

1:100



© Studio Calas GbR

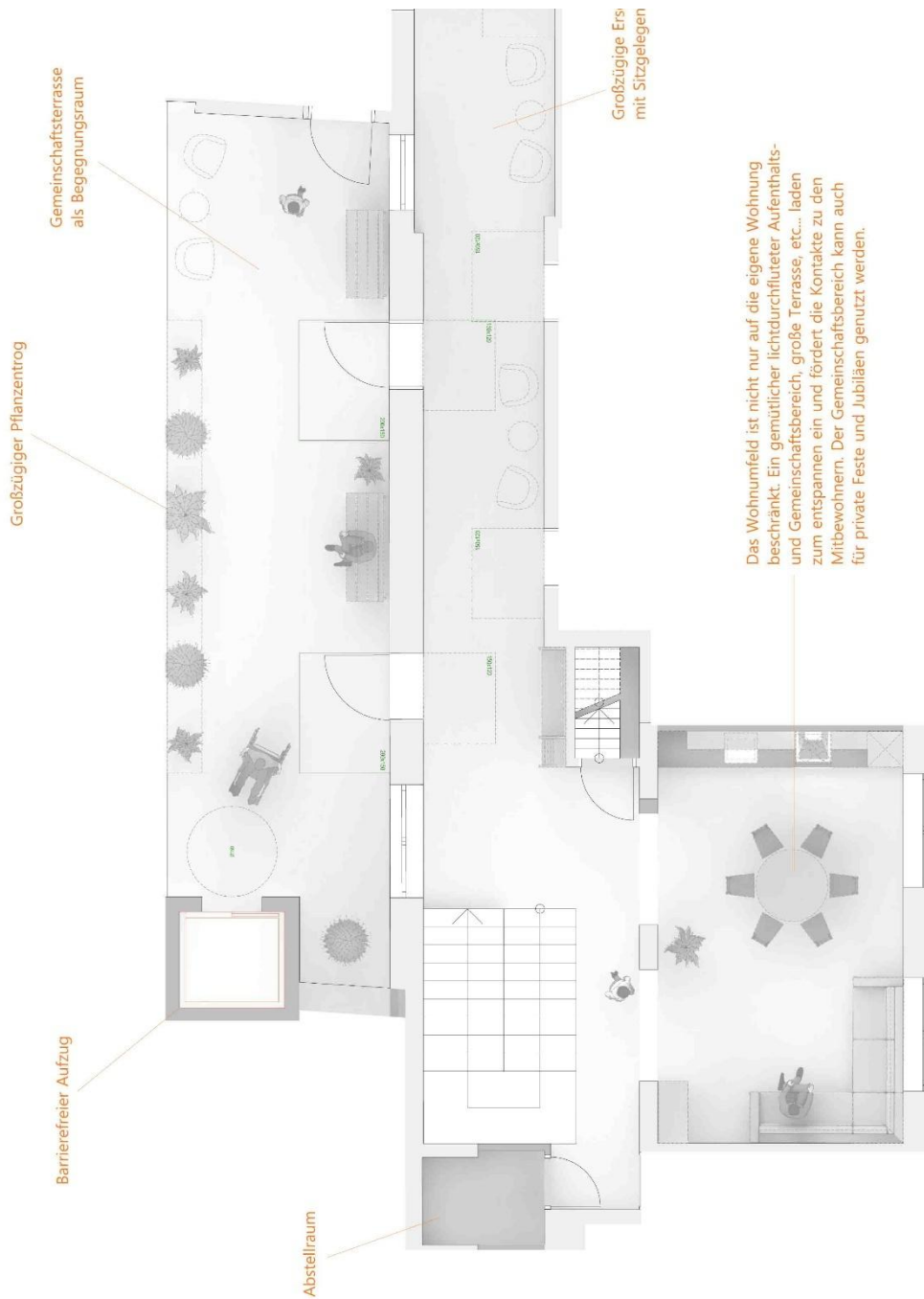
Dieses Dokument ist urheberrechtlich geschützt. Jedwede Verwendung oder Bearbeitung bedarf der ausdrücklichen Zustimmung von Studio Calas GbR. Behördliche Abstimmung und Abstimmung mit Fachplanern erforderlich. In dieser Projektphase sind alle Zahlen als unverbindliche Richtwerte zu betrachten.

Studio Calas GbR
Univ. Prof. Arch. DI. Dr. David Calas

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

Wickenburggasse 5/7
1080 Wien

Gemeinschaftsbereich




Das Wohnumfeld ist nicht nur auf die eigene Wohnung beschränkt. Ein gemütlicher lichtdurchfluteter Aufenthalts- und Gemeinschaftsbereich, große Terrasse, etc... laden zum entspannen ein und fördert die Kontakte zu den Mitbewohnern. Der Gemeinschaftsbereich kann auch für private Feste und Jubiläen genutzt werden.

Gemeinschaftsbereich
(Variante A)
1/7/5


VORABZUG 17.02.2025

Anhang 3 Interkomm Zukunftsreise am Sonnenplatz

Kontakt



[Über uns](#)
[Unsere Aktivitäten](#)
[Unsere Mitglieder](#)
[Das Waldviertel Netzwerk](#)



Zukunft/Positionierung // 19.November 2025

Workshop: Zunkunft.Reise.Waldviertel

Das Zukunftsteam wächst weiter! Das Wirtschaftsforum Waldviertel, der Verein Interkomm sowie der Regionalverband trafen sich zum Workshop der Zukunft.Reise.Waldviertel, welcher dieses Mal unter dem Motto: „LANGES LEBEN im WALDVIERTEL! Wie gehen wir mit der älterwerdenden Gesellschaft um? - in unseren Gemeinden, Betrieben und Vereinen!“ stand.

Am Dienstag, den 18.11.2025 trafen sich rund 30 Teilnehmerinnen und Teilnehmer am Sonnenplatz in Großschönau um über die Zukunft des Waldviertels zu diskutieren. Das Zukunftsteam wird immer größer und „bunter“, unter den 30 Teilnehmerinnen und Teilnehmern waren Bürgermeister:innen, Schüler:innen, Unternehmer:innen, gebürtige und Wahl-Waldviertler:innen und viele mehr.



Wo Zukunft ein Zuhause hat

Zu Beginn begrüßte Josef Wallenberger alle Teilnehmerinnen und Teilnehmer und bedankte sich für das zahlreiche Erscheinen. Es gab eine kurze Eileitung zu dem Projekt Zukunft.Reise.Waldviertel und eine Kennenlernrunde in der jeder seine Ideen oder seinen Beitrag im Waldviertel in ein Video verpacken durfte.

Im Anschluss bot Josef Wallenberger den Teilnehmerinnen und Teilnehmern einen fundierten Einblick in die Zahlen und Fakten zu Themen wie Wohnen im höheren Alter, Ehrenamt und der Alterspyramide. Die professionelle Moderation von Josef Wallenberger führte die Gruppe durch den Workshop.

Die Zukunft des Waldviertels

In den verschiedenen Arbeitsgruppen wurde folgende Bereiche diskutiert: „Arbeitszeitmodelle, Betriebsnachfolge, Zielgruppengerechte Produkte“, „Wohnraum und Wohnformen in den Gemeinden“, „Zusammenleben und Ehrenamt“, „Kommunikation und Akzeptanz“. Die erarbeiteten Ergebnisse wurden anschließend präsentiert. Zum Abschluss hatten die Teilnehmerinnen und Teilnehmer die Chance einen Simulationsanzug zu testen, indem man sich wie ein Mensch in einem höheren Erwachsenenalter fühlt.

Anhang 4 Einladung Fachsymposium



FACHSYMPOSIUM
Großschönau **2026**

Sicher und leistbar im eigenen Zuhause altern –
Perspektiven für Gemeinden, Wirtschaft und soziale Dienste.

ORT:
Sonnenplatz
Großschönau

DATUM:
Donnerstag
19. Februar

BEGINN:
13:30 Uhr

Anmeldung bis 16. Februar: m.binder@sonnenplatz.at oder 02815 77270

Programm



Teil 1 **Das Problem – Dimensionen, Dynamiken, Kosten**

BEGINN
13:30 Uhr

Ziel dieses ersten Blocks ist es, die ökonomische und gesellschaftliche Tragweite sichtbar zu machen.

Martin Bruckner, Sonnenplatz Großschönau GmbH:
Eröffnung & thematische Einbettung - „Altersvergnügen in den eigenen vier Wänden“

Josef Wallenberger, Wallenberger & Linhard Regionalberatung KG:
„Wohnen, Pflege, Umbau – wohin entwickelt sich der Markt?“

Dr. Wolfgang Amann, IIBW GmbH:
„Der Blick von außen - Wohnbestand, Markt, Wirkungen.“

Christoph Gleirscher M.A., Geschäftsführer Hilfswerk NÖ:
„Die Pflege der Zukunft: Was sich ändern muss.“
Das bestehende Pflegesystem stößt an Grenzen.

PAUSE
15:00 – 15:30 Uhr

Pause und informeller Austausch



FACHSYMPOSIUM
Großschönau 2026

Teil 2

Lösungen – was Gemeinden, Wirtschaft (Handwerk) und Projekte beitragen können

David Calas, Studio Calas:
„Neue Wohnformen und Ortskernbelebung“
Vorstellung alternativer Wohnmodelle und der Zentrumsentwicklung in Schweiggers.

Martin Bruckner, Sonnenplatz Großschönau GmbH:
Vorstellung der im Projekt entwickelten Instrumente, die die Bevölkerung dazu animieren, frühzeitig und strukturiert Maßnahmen zu setzen, bevor Pflegenotstand entsteht.

Unternehmens-Interviewrunde: „Potenziale bewirtschaften“
Was leisten regionale Unternehmen heute schon – und wo liegen ungenutzte Potenziale?

Abschlussrunde
„Was sind die wichtigsten Hebel?“

Landesrätin Teschl-Hofmeister
Einordnung der Ergebnisse in die wohn-, sozial- und regionalpolitischen Zielsetzungen des Landes.

ENDE
ca. 16:30 Uhr

2



FACHSYMPOSIUM
Großschönau 2026

Die Ausgangslage

Die demografische Entwicklung und steigende Bau-, Wohn- und Pflegekosten stellen Gemeinden und soziale Träger vor enorme Herausforderungen. **Gleichzeitig wünschen sich die meisten Menschen, auch im Alter möglichst lange selbstbestimmt im eigenen Zuhause leben zu können.**

Ziel der Veranstaltung

Das Fachsymposium 2026 greift diese Spannungsfelder auf und stellt eine zentrale Frage in den Mittelpunkt: **Wie können wir die Lebensqualität älterer Menschen heben, den Pflegebedarf decken und die Kosten im Bereich Wohnen und Pflege bremsen?**

Ziel der Veranstaltung ist es,

- die **Größenordnung und Dringlichkeit des Problems** sichtbar zu machen
- **volkswirtschaftliche Aspekte und regionale Wertschöpfung** zu beleuchten
- **konkrete, umsetzbare Lösungsansätze** aus Gemeinden, Wirtschaft und Sozialbereich vorzustellen.

Dabei wird deutlich: Altersgerechtes Wohnen ist nicht nur eine soziale, sondern auch eine standortpolitische und wirtschaftliche Zukunftsfrage – etwa in Bezug auf Ortskernbelebung, regionale Wertschöpfung und Pflegeinfrastruktur.

Mit Unterstützung von Bund, Land und Europäischer Union

 Bundesministerium
Land- und Forstwirtschaft,
Klima- und Umweltschutz,
Regionen und Wasserwirtschaft

 **WIR leben Land**
Gemeinsame Agrarpolitik Österreich



 Kofinanziert von der
Europäischen Union

 **BAUEN +
WOHNEN**
IN NIEDERÖSTERREICH

 **SONNENPLATZ**
Großschönau

 Der nachhaltige
**RESSOURCEN
MARKTPLATZ**
BIOEM.Großschönau

Anhang 5 Presseaussendung Fachsymposium

Fachsymposium „Sicher und leistbar im eigenen Zuhause altern“

Unter dem Motto „Gönn dir Neues!“ diskutierten Expert:innen am Sonnenplatz Großschönau Wege zur Zukunft des Wohnens und der Pflege

Großschönau – Wie können wir Lebensqualität im Alter sichern und gleichzeitig die Kosten im Wohn- und Pflegebereich bremsen? Diese Frage stand im Zentrum des Fachsymposiums „Sicher und leistbar im eigenen Zuhause altern“, veranstaltet vom Verein TDW Großschönau, Projekt *Nachhaltiger Ressourcenmarktplatz*, und der Sonnenplatz Großschönau GmbH im Rahmen eines *Wohnbauforschungsprojekts*. Vertreter:innen aus Politik, Gemeinden, Sozialorganisationen, Wohnbauforschung und Wirtschaft nutzten die Gelegenheit, um sich über strategische Handlungsmöglichkeiten zu informieren und auszutauschen. Aus den Reihen der Politik nahmen NR Lukas Brandweiner (Präsident des Hilfswerks Niederösterreich) sowie BR Margit Göll teil.

Unter dem Motto „Gönn dir Neues!“ wurde ein bewusst positiver Zugang gewählt: Altersgerechtes Wohnen soll nicht als Reaktion auf Krankheit oder Pflegebedürftigkeit verstanden werden, sondern als aktiver Schritt zu mehr Komfort, Sicherheit und Lebensqualität.

Eine Herausforderung, die uns alle betrifft

Die Zahlen sind eindeutig: Die Anzahl der über 65-Jährigen wird in den kommenden Jahrzehnten stark steigen, bis 2025 um ~50%. Gesundheits- und Pflegekosten wachsen kontinuierlich. Präventive Maßnahmen spielen bislang jedoch eine untergeordnete Rolle.

Martin Bruckner von der Sonnenplatz Großschönau GmbH verwies auf eine alarmierende Tatsache: Rund 20.000 Menschen über 65 werden jährlich in Niederösterreich nach Stürzen hospitalisiert – meist infolge von Unfällen im eigenen Wohnumfeld. Ein Oberschenkelhalsbruch verursacht direkte Kosten von rund 15.000 Euro, Folgekosten nicht eingerechnet.

„Jeder will älter werden, aber keiner will alt sein“, brachte Regionalexperte Josef Wallenberger die emotionale Hürde auf den Punkt. Genau hier brauche es neue Kommunikationsstrategien.

Dr. Wolfgang Amann vom Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen (IIBW) zeigte zudem auf, dass altersgerechte Sanierung nicht nur eine soziale Frage ist, sondern auch

eine raumordnungs- und wirtschaftspolitische. Der Großteil des Wohnbestands stammt aus einer Zeit, in der Barrierefreiheit kein Thema war. Gleichzeitig entstehen Leerstände in Ortskernen, während am Ortsrand neu gebaut wird. Altersgerechte Sanierung könne daher auch ein Hebel für Ortskernbelebung, regionale Wertschöpfung und nachhaltige Raumentwicklung sein.

Praxisbeispiel: Ortskern statt grüner Wiese

Wie das konkret funktionieren kann, zeigte Architekt David Calas anhand der Zentrumsentwicklung in Schweiggers. Statt Neubau auf der grünen Wiese setzt das Konzept auf die Aktivierung bestehender Gebäude, flexible und barrierefreie Grundrisse, Gemeinschaftsflächen sowie die Verbindung von Wohnen, Gesundheit und Infrastruktur.

Altersgerechtes Wohnen wird damit zum Instrument gegen Leerstand, Vereinsamung und infrastrukturelle Ausdünnung im ländlichen Raum.

Wirtschaftliche Vernunft: Früh handeln statt später reparieren

Im Mittelpunkt stand das von der NÖ Wohnbauforschung geförderte Projekt „Altersvergnügen im dritten Lebensabschnitt im Eigenheim bzw. in den eigenen vier Wänden“, umgesetzt durch die Sonnenplatz Großschönau GmbH. Die wirtschaftliche Rechnung ist eindeutig: Umbaukosten im sogenannten „Silberstandard“ beginnen bei rund 30.000 Euro. Ein Pflegeheimplatz kostet rund 54.000 Euro pro Jahr. Mobile Betreuung daheim kostet einen Bruchteil davon und 24 Stunden Betreuung kostet etwa 41.000 Euro pro Jahr. Frühzeitig handeln ist daher günstiger als später reparieren.

Besonderes Interesse fanden die im Projekt entwickelten Instrumente:

- Eine praxisnahe Checkliste für barrierefreies Wohnen mit Prioritäten-Farbcode und realen Kostenbeispielen aus 2025 zeigt, wie einfach erste Schritte gesetzt werden können.
- Das humorvolle Zeichentrickvideo – mit Katze und Enkelkind in der Hauptrolle – brachte das Motto „Gönn dir Neues!“ charmant auf den Punkt:
Barrierefreies Wohnen ist kein Thema des Alters, sondern ein Schritt zu mehr Freiheit im eigenen Zuhause.

Beide Werkzeuge stehen kostenlos unter www.sonnenplatz.at/zuhause_ohne_huerden zum Download bereit.

In der abschließenden Unternehmensrunde wurde deutlich: Das Know-how für altersgerechte Sanierungen ist vorhanden. Was es braucht, ist bessere Kommunikation, mehr Sichtbarkeit und die aktive Einbindung von Gemeinden als Multiplikatoren.

Fazit: Keine soziale Randfrage, sondern strategische Zukunftsfrage

Das Symposium machte klar: Altersgerechtes Wohnen ist keine Nischenfrage der Pflege. Es ist eine strategische Zukunftsfrage für Gemeinden, Wirtschaft und Gesellschaft – und letztlich für jede und jeden persönlich.

Denn die entscheidende Frage ist nicht, ob wir älter werden – sondern wie.

