Juni 2008, 75. Jahrgang,
erscheint monatlich, CHF 6.–

svit
SCHWEIZ
www.svit.ch

IMMOBILIA

Sicherheit
Seite 4

Investment
Seite 24

Beilage SVIT-Mitgliederfest

Sicherheit

Bauen für ältere Menschen – aber sicher!

*Felix Bohn**

Als wachsende und oft kaufkräftige Gruppe sind ältere Menschen für die Immobilienwirtschaft attraktive Mieter und Käufer. Um deren Anforderungen an den Wohnraum gerecht zu werden, müssen Immobilien altersgerecht geplant oder angepasst werden. Neben der Erreichbarkeit und generellen Benutzbarkeit der Wohnung hat das Hauptaugenmerk immer der Unfallgefahr zu gelten.

Der Anteil 60-jähriger und älterer Frauen und Männer an der Schweizerischen Wohnbevölkerung wird sich von jetzt gut 20% bis zum Jahre 2030 auf 29–30% erhöhen. Wer heute 60 Jahre alt ist, hat als Mann noch eine durchschnittliche Lebenserwartung von fast 21 Jahren, als Frau sogar von 25 Jahren.[1] Und obwohl ältere Menschen heute nicht nur länger leben, sondern häufig auch länger gesund bleiben, kommt irgendwann der Moment, wo Kraft, Reaktionsvermögen, Sehleistung oder andere Fähigkeiten merklich abnehmen. Diese Veränderungen sind normal und beginnen eigentlich schon im mittleren Erwachsenenalter. Im Alter können sie dann aber so ausgeprägt werden, dass das Treppen steigen immer schwerer fällt oder es fast nicht mehr möglich ist, einen schweren Gegenstand aus einem hohen Schrank zu holen. Zu diesen natürlichen Veränderungen des Körpers kommen manchmal noch Folgen von Unfällen wie einem Schenkelhalsbruch oder Gelenksschmerzen aufgrund einer rheumatologischen Erkrankung. Im Alter ist man deshalb besonders froh, wenn vor der Haustüre keine Stufen zu überwinden sind, die Haustür leicht zu öffnen ist, ein Lift vorhanden, das Treppenhaus gut beleuchtet und beidseitig mit Handläufen ausgerüstet ist und das Badezimmer grosszügig bemessen wurde.

Gefahren nehmen zu

So lange wie möglich im Alter zu Hause wohnen – auch dann, wenn man durch eine Behinderung oder durch altersbedingte Beschwerden im Alltag eingeschränkt wird. Das ist nicht nur der Wunsch der meisten Menschen, sondern auch Realität. Gemäss einer Wohnumfrage der Age Stiftung leben 98% der 60- bis 69-Jährigen und 96% der 70- bis 79-Jährigen in einem Privathaushalt. Erst bei den über 80-Jährigen sinkt der Anteil der in einem Privathaushalt lebenden Menschen auf immer noch erstaunliche 78%[2]. Das Leben zu Hause birgt aber auch Gefahren. Wie die Unfallstatistiken zeigen, erleiden zwar nicht nur ältere Menschen Haushaltunfälle. Die Folgen können aber ungleich schwerer sein. Ein Sturz, an den in jungen Jahren während Tagen ein schmerzhafter blauer Fleck erinnert, kann bei einer älteren Person einen Schenkelhalsbruch mit invalidisierenden Folgen nach sich ziehen. Deshalb muss der Unfallprävention bei älteren Menschen ein hoher Stellenwert zugemessen werden.
Der Sturz dominiert das Unfallgeschehen bei älteren Menschen. Es wird geschätzt, dass jedes Jahr rund ein Drittel der Senioren ab 65 Jahren einen oder mehrere Stürze erleidet.[3] Dabei sind verschiedene Ursachen für Stürze zu unterscheiden, die auch unterschiedlich angegangen werden müssen. Zum einen gibt es medizinische Gründe für eine Häufung von Stürzen im Alter. Gefährliche Situationen entstehen oft aus einer Kombination von gesundheitlichen Problemen. Eine leicht verminderte Sehkraft oder eine reduzierte Reaktionsfähigkeit alleine könnten noch kompensiert werden. Eine ältere Frau verletzt sich dann aber schwer, weil sie eine Schwelle am Boden zu spät erkennt (Sehschwäche), sich nicht auffangen kann (verminderte Reaktionsfähigkeit und Kraft) und einen geschwächten Knochenbau hat (Osteoporose).

Einrichtungs- und bauseitige Gründe

Das Problem deshalb beim älteren Menschen alleine zu suchen wäre aber zu kurz gegriffen. Wohnen ist immer eine Wech-

Ein zweiter Handlauf erhöht die Sicherheit im Treppenhaus

selwirkung zwischen Wohnung und Bewohnerin oder Bewohner. Deshalb sind nicht nur die Stärken und Schwächen der betroffenen Person, sondern auch jene der Immobilie von Bedeutung. Dabei gilt es zu bedenken, dass sich entgegen der landläufigen Meinung mehr als die Hälfte aller Sturzunfälle in alltäglichen Situationen «auf der gleichen Ebene» und nicht etwa beim Erklettern ungeeigneter Steighilfen ereignet.[3] Das Stolpern über Schwellen oder Treppenstufen und das Ausrutschen im Bad sind typische Unfallgründe. Diese Gefahrenstellen können bei einem Neubau durch eine umsichtige Projektierung vermieden werden. Ein schwellenloser Zugang von der Strasse bis zur Wohnung, ein zweiter Handlauf im Treppenhaus, eine durchdachte Gestaltung der Bewegungsräume, rutschsichere Bodenfliesen in Bad und Küche, bodenebene Duschen, eine ausreichende und blendfreie Beleuchtung und die ergonomische Anordnung von Bedienungselementen sind einige der wichtigsten Elemente einer altersgerechten Immobilie.

Das Prinzip Normalität

Alt werden und alt sein ist dank beeindruckender gesellschaftlicher und medizinischer Fortschritte zum Normalzustand geworden. Im Alter sicher und selbständig zu Hause wohnen entspricht dem Wunsch der meisten älteren Menschen und ist auch aus gesellschaftlichen und volkswirtschaftlichen Gründen zu unterstützen (Stichworte: Integration statt Ausgrenzung, Generationensolidarität, Heimkosten, Heilungskosten). Konsequenterweise muss auch das altersgerechte Bauen zum Standard werden. Auch wenn spezielle Wohnmodelle und -bauten für ältere Menschen auf alle Fälle ihre Berechtigung haben und viele spannende Erkenntnisse daraus gewonnen werden können – sie können nicht die alleinige Antwort auf den steigenden Bedarf an altersgerechtem – oder besser: lebensgerechtem – Wohnraum sein. Ältere Menschen möchten genauso wie junge ihren Wohnraum im Rahmen ihrer finanziellen Möglichkeiten und persönlichen Anforderungen selber wählen können. Und sie möchten ihre Freunde und Angehörigen in deren Zuhause ungehindert besuchen können. Zudem sinkt schon im mittleren Lebensalter die Wohnmobilität. Aus all diesen Gründen ist das Prinzip «Sonderbau» nicht die Lösung für diese Herausforderung an die Immobilienwirtschaft.

Altersgerechtes Bauen dient allen

Auch jüngere Menschen profitieren vom erhöhten Komfort, zum Beispiel, wenn sie mit einem Kinderwagen oder einem Einkaufscaddy nach Hause kommen oder im Badezimmer einen Wickeltisch aufstellen möchten. Eine gute Beleuchtung im und ums Haus herum verbessert die Selbständigkeit der sehbehinderten Bewohnerin – und erhöht gleichzeitig das Sicherheitsgefühl aller, die spät nach Hause kommen. Für Kinder entsteht eine bauliche Umwelt, in der auch sie sich gefahrloser und selbständiger bewegen können. Beim Bauen oder Renovieren an ältere Menschen zu denken dient also allen Bewohnern in allen Lebensphasen und erhöht die Sicherheit aller. Die Prinzipien des hindernisfreien Wohnungsbaus können in der Broschüre «Wohnungsbau hindernisfrei – anpassbar»[4] nachgelesen werden. Spezifische Planungsrichtlinien für altersgerechte Wohnungen werden Ende 2008 bei der Schweizerischen Fachstelle für behindertengerechtes Bauen verfügbar sein.

Wohnungsanpassung ist möglich

Auch bei bestehenden Gebäuden kann die Situation entscheidend verbessert werden. Manchmal mindern schon kleine bauliche Eingriffe und Einrichtungsänderungen die Unfallgefahr bedeutend. Schwellen sollten wo immer möglich entfernt werden. Dort wo dies nicht möglich ist, müssen Kanten kontrastreich bezeichnet werden. Im Treppenhaus oder entlang von Innentreppen sind beidseitig ergonomisch richtig platzierte Handläufe zu montieren, damit sich ältere Menschen entweder beidseitig festhalten können oder auch bei einer Halbseitenlähmung sowohl beim Hoch- wie beim Hinabsteigen sicher sind. Kontrastreiche Stufenvorderkanten vermindern die Unfallgefahr zusätzlich. Der Rutschsicherheit von Bodenbelägen ist besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Dabei sind verschiedene Kriterien zu beachten. Grundsätzlich sollten glänzende Oberflächen vermieden werden. Dies gilt sowohl für Parkettbeläge wie für Bodenfliesen und insbesondere in Nassbereichen (Bad, WC, Küche). In manchen Fällen (in und um die Badewanne, Dusche) kann das chemische Aufrauen von Bodenfliesen eine Gefahrenstelle entschärfen. Eine blendfreie Beleuchtung erleichtert das Erkennen von Stolperfallen. Viele weitere Tipps zur Wohnungsanpassung im Allgemeinen und Unfallverhütung im Speziellen finden sich im Ratgeber «Wohnungsanpassungen bei behinderten und älteren Menschen».[5]

Keine bis vernachlässigbare Mehrkosten

Wer von Anfang an hindernisfrei und altersgerecht plant, muss im Wohnungsbau nicht generell mit Mehrkosten rechnen. Schwellenlose Türen oder Duschentassen sind inzwischen Standard. Rutschsichere Fliesen sind nicht teurer als ihre gefährlichen Gegenstücke; eine ausreichende, blendfreie Beleuchtung nicht teurer als falsch platzierte oder ausgerüstete Leuchten. Und ein zweiter Handlauf im Treppenhaus oder eine kontrastierende

Hindernisfreies Bauen dient Jung und Alt

Bezeichnung von Gefahren- oder Informationselementen sind in der Gesamtrechnung ein vernachlässigbarer Kostenfaktor – aber ein bedeutender Sicherheitsfaktor!

Eine gute und sichere Investition

Altersgerecht geplante Bauten sind eine gute und sichere Investition. Ältere Menschen bilden einen wachsenden und oft kaufkräftigen Anteil an der Wohnbevölkerung. Ein voraus schauend planender Investor kann es sich heute nicht mehr leisten, an dieser attraktiven Kundengruppe vorbei zu planen. Und wer keine Sonderbauten plant, sondern all seine Gebäude altersgerecht plant und saniert, kann sicheren und komfortablen Wohnraum für alle Lebensphasen anbieten. Niemand kann mit Sicherheit vorhersagen, wie der Wohnraumbedarf in 20 bis 30 Jahren aussehen wird. Hindernisfrei gebaute Immobilien werden von jungen Familien wie von älteren Menschen gleichermassen geschätzt und sind deshalb unabhängig von demografischen Trends eine Investition mit Zukunft. Auch ein Quentchen Egoismus sollte bei diesen Überlegungen durchaus Platz haben. Denn die bauliche Umwelt, die wir heute schaffen, ist auch die, in der wir uns selber als ältere Menschen – mehr oder weniger selbständig – bewegen werden.

Neutrale Beratung beiziehen

Zu Recht lassen sich heute viele Investoren beraten, wenn es darum geht, energieeffizient zu planen. Das bedeutet zwar einen etwas grösseren Planungsaufwand und im Einzelfall auch etwas höhere Investitionen. Langfristig zahlt sich dieser Aufwand aber aus. Gleiches gilt für die altersgerechte Bauweise[6]. Wer diesem Punkt frühzeitig Beachtung schenkt, kommt ohne oder mit nur geringen Mehrkosten zu einer Immobilie, die für ein sehr grosses Spektrum an Käufern und Mietern langfristig interessant ist und erhöht damit seine Chancen im Markt.

* Felix Bohn ist dipl. Architekt ETH, dipl. Ergotherapeut HF, zert. Gerontologe INAG, Fachbereichsleiter Altersgerechtes Bauen bei der Schweizerischen Fachstelle für behindertengerechtes Bauen und selbständiger Berater. Weitere Informationen und Kontakt: www.wohnenimalter.ch, bohn@wohnenimalter.ch

Sonderschau «Wohnen im Alter» an der Messe «Bauen & Modernisieren», Halle 5

An der vom 4. bis 8. September stattfindenden Messe «Bauen und Modernisieren» informieren in der Halle 5 an der Sonderschau «Wohnen im Alter» neutrale Fachleute kostenlos und unverbindlich über die Möglichkeiten und Vorzüge einer altersgerechten Bauweise. Verschiedene Aussteller zeigen beispielsweise flache Duschentassen, eine ergonomische Küche oder eine Methode zur nachträglichen Erhöhung der Gleitfestigkeit von Bodenfliesen.

1 François Höpflinger, Age Report 2004, Traditionelles und neues Wohnen im Alter, Zürich: Seismo 2004
2 François Höpflinger 2004, Wohnumfrage 2003 der Age Stiftung
3 zitiert aus: Markus Hubacher, Uwe Ewert 1997, Das Unfallgeschehen bei Senioren ab 65 Jahren, bfu-Report
4 Wohnungsbau hindernisfrei – anpassbar; kostenlos zu beziehen bei der Schweizerischen Fachstelle für behindertengerechtes Bauen, www.hindernisfrei-bauen.ch
5 Schweizerische Fachstelle für behindertengerechtes Bauen, www.hindernisfrei-bauen.ch
6 kantonale Beratungsstellen unter www.hindernisfrei-bauen.ch

ANZEIGE

Moderne, flexible und umfassende Immobiliensoftware.

Moderne und umfassende Immobiliensoftware: Einfachere Verwaltung und weniger Aufwand für mehr als 3000 Kunden.
Hausdata und RIMO R4.
Seit 1992.

Weitere Infos auf:
www.extenso.ch
Telefon 044 808 71 11

eXtenso IT-Services AG
Schaffhauserstrasse 110
8152 Glattbrugg

eXtenso
Erweitert Ihre Leistung.

Fazit Modell T, anno 1932 die modernste Rechenmaschine. Enorme Rechenleistung – ideal für Heiz- Nebenkostenabrechnungen und erst noch stromunabhängig. Würde heute noch funktionieren, aber mit unserer modernen Software gewinnen Sie mehr Vertrauen.