

Lebenszeit von Bauteilen

Wenn Sie eine Immobilie erwerben, müssen Sie die Kosten für die Instandhaltung in die laufenden Kosten mit einkalkulieren – die sogenannte **Instandhaltungspauschale**. Je älter ein Haus ist bzw. je länger die letzte durchgreifende Modernisierung her ist, um so höher sollte diese Pauschale sein. Damit Sie eine Vorstellung bekommen, welche Modernisierungskosten wann anfallen, sollten Sie sich über die abgelaufene Lebensdauer der einzelnen Bauteile ein genaues Bild machen.

Die **rechnerische Lebenszeit** eines Hauses wird im allgemeinen mit 80 bis 100 Jahren angesetzt. Diese Bewertung bildet die Grundlage für Finanzierungen und Abschreibungen. In der Praxis bestimmen jedoch eine Reihe von Faktoren und Konstruktionsmerkmalen die tatsächliche Lebensdauer von Wohnhäusern. Entscheidend ist die **Qualität der Einzelbauteile** des Hauses, der dauerhafte Schutz gegen Feuchtigkeit, die Pflege und Wartung aller wichtigen Bauteile sowie die Instandhaltung in regelmäßigen Zeiträumen. Die Häufigkeit der Renovierungen der Wand- und Bodenbeläge hängt vom pfleglichen Umgang der Benutzer mit der Wohnung und deren Ansprüchen an das Wohnen ab. Die Außenbauteile werden in der Regel dann erneuert, wenn sie verschlissen sind und ihre Funktion nicht mehr gewährleistet ist. Die Kernbauteile, also der Rohbau eines Hauses, halten am längsten.

Die nachfolgende Liste gibt eine Übersicht über die zu erwartende Lebensdauer der einzelnen Bauteile:

Alle 5 bis 15 Jahren erneuerungsbedürftig:

- Tapeten und Anstriche innen
- Fußbodenoberbeläge aus Textilien
- Elektro-Warmwasserbereiter
- Außenanstriche an Fassaden, Fenstern und Außentüren
- Dacheindeckungen bei Flachdächern

Alle 15 bis 30 Jahren erneuerungsbedürftig:

- Dachrinnen und Fallrohre aus Zinkblech
- Dachanschlüsse aus Zinkblech
- Plattenbekleidungen außen
- Außenverglasungen
- Kunststoffbeläge innen
- Abdichtung von Außenbauteilen mit Fugenmassen
- Heizkessel und –thermen
- Stahl-Heizradiatoren
- Elektronische Regeleinrichtung

Alle 30 bis 50 Jahren erneuerungsbedürftig:

- Dacheindeckungen und Dachanschlüsse
- Kaminköpfe über Dach
- Fenster und Außentüren
- Außenwandputz und –bekleidungen
- Teile des Wand- und Deckenputzes innen
- Fliesen und Plattenbodenbeläge innen
- Sanitärinstallation für Bäder und Küchen
- Ausstattung von Bädern und Küchen
- Elektroinstallation
- Heizungsinstallation

(Quelle: www.baufoerderer.de des vzbv und der KfW)