

WIE LANGE HÄLT EIN HAUS?

Lebensdauer von Bauteilen im Überblick



Fotos: shutterstock

Ein Haus ist weit mehr als nur ein Dach über dem Kopf. Es besteht aus zahlreichen Bauteilen, die zusammen für Komfort, Sicherheit und Energieeffizienz sorgen.

Doch wie alle Dinge unterliegen auch diese Komponenten einem natürlichen Verschleiß.

Die Lebensdauer einzelner Bauteile kann dabei stark variieren – abhängig von Material, Ausführungsqualität, Nutzung und Wartung. Wer baut, kauft oder saniert, profitiert von einem grundlegenden Verständnis dieser Zeiträume. So lassen sich Wartungsintervalle besser planen und zukünftige Investitionen realistischer einschätzen.

Dach

Die Dachkonstruktion selbst ist in der Regel äußerst robust. Bei fachgerechter Ausführung und trockener Lagerung kann sie 80 bis 100 Jahre oder sogar länger bestehen. Anders verhält es sich mit der Dacheindeckung:

- Tonziegel und Bondachsteine: etwa 30 bis 50 Jahre;
- Metalldächer (z. B. aus Titanzink, Kupfer): 50 bis 100 Jahre;
- Bitumenbahnen auf Flachdächern: meist 20 bis 30 Jahre.

Regelmäßige Wartung, insbesondere die Reinigung von Dachrinnen und Entwässerungssystemen, trägt wesentlich zur Lebensdauer bei.

regungssystemen, trägt wesentlich zur Lebensdauer bei.

Fenster und Türen

Moderne Kunststofffenster erreichen heute eine Lebensdauer von etwa 30 bis 40 Jahren. Holzfenster können bei guter Pflege ähnlich lange halten, benötigen jedoch regelmäßige Anstriche und sind empfindlicher gegenüber Feuchtigkeit. Aluminiumfenster gelten als besonders langlebig und witterungsbeständig – hier sind 40 bis 60 Jahre keine Seltenheit.

Haustüren aus Massivholz oder Metall halten häufig 30 bis 50 Jahre. Innentüren sind meist weniger beansprucht und können ebenfalls mehrere Jahrzehnte überdauern.

Fassade und Außenputz

Die Fassade schützt das Gebäude vor Witterung und trägt zur Wärmedämmung bei. Klinkerfassaden sind besonders langlebig und können 80 bis 100 Jahre halten.

Verputzte Fassaden sollten hingegen nach etwa 30 bis 40 Jahren erneuert oder zumindest überarbeitet werden. Fassadenfarben verlieren oft be-

reits nach 10 bis 15 Jahren an Schutzwirkung und Frische. Wärmedämmverbundsysteme erreichen in der Regel eine Lebensdauer von 30 bis 40 Jahren – vorausgesetzt, sie wurden fachgerecht montiert und regelmäßig gewartet.

Heizung, Elektrik und Wasserleitungen

Die Heizungsanlage zählt zu den wichtigsten technischen Einrichtungen im Haus:

- Gas- und Ölheizkessel: etwa 15 bis 25 Jahre;
- Wärmepumpen und moderne Brennwertkessel: rund 20 Jahre oder mehr;
- Heizkörper: bis zu 50 Jahre;
- Fußbodenheizungen: etwa 40 bis 50 Jahre;

Die Elektroinstallation kann im Idealfall 40 bis 50 Jahre halten. Dennoch lohnt sich oft eine frühere Modernisierung, etwa bei fehlenden FI-Schutzschaltern, unzureichender Absicherung für moderne Geräte.

Wasserleitungen aus Kupfer oder Edelstahl erreichen häufig 50 bis 70 Jahre. Ältere verzinkte Stahlrohre können dagegen bereits nach 30 bis 40 Jahren korrodieren. Kunststoffleitungen sind ebenfalls



Fassadenfarben können bereits nach einem Jahr ihre Frische verlieren.



Armaturen zeigen oft nach 10 bis 15 Jahren Abnutzungserscheinungen.



Fotos: shutterstock

Eine regelmäßige Kontrolle des Daches ist wichtig.



Gut gemachte Elektroinstallationen können bis zu 50 Jahre halten.

langlebig, ihre Alterung ist jedoch schwerer einzuschätzen.

Böden, Wände und Decken

Bodenbeläge sind besonders stark beansprucht und unterscheiden sich deutlich in ihrer Haltbarkeit:

- Echtholzparkett: über 50 Jahre (bei Pflege und gelegentlichem Abschleifen);
- Laminat: etwa 10 bis 20 Jahre;
- Fliesen: 30 bis 50 Jahre oder länger;
- Teppichböden: rund 10 bis 15 Jahre.

Innenputz und Anstriche sollten je nach Nutzung alle 5 bis 15 Jahre erneuert werden. Gipskartonwände können über Jahrzehnte bestehen, sofern keine Feuchtigkeit eindringt. Auch Deckenverkleidungen – etwa aus Holz, Gips – sind in der Regel sehr langlebig, solange sie trocken bleiben.

Sanitäre und Kücheneinrichtungen

Sanitärobjekte wie Toiletten, Waschbecken, Badewannen halten im Durchschnitt 20 bis 30 Jahre. Armaturen zeigen oft schon nach 10 bis 15 Jahren Abnutzung, insbesondere bei

kalkhaltigem Wasser. Küchenmöbel und Einbaugeräte sind meist auf eine Nutzungsdauer von etwa 15 bis 25 Jahren ausgelegt – abhängig von Qualität und Pflege.

Pflege verlängert die Lebensdauer

Die tatsächliche Lebensdauer eines Bauteils ist keine feste Größe. Sie hängt von vielen Faktoren ab: Materialqualität, handwerkliche Ausführung, Nutzung, Umwelteinflüsse sowie Wartung und Pflege. Regelmäßige Kontrollen und das frühzeitige Beheben kleiner Schäden können die Nutzungsdauer deutlich verlängern. Gleichzeitig ist es sinnvoll, sich beim Kauf oder Bau eines Hauses über den Zustand und die Restlebensdauer zentraler Bauteile zu informieren. So lassen sich unerwartete Kosten vermeiden und notwendige Sanierungen besser planen.

Wer ein Haus baut, kauft oder modernisiert, sollte die Lebensdauer seiner Bauteile im Blick behalten. Ein fundiertes Verständnis hilft dabei, Instandhaltungen gezielt zu planen und langfristig wirtschaftlich zu handeln.

TOPHaus

Lärm, Krach und Hektik? Wir bewahren Ruhe!



Schallschutz

Kostenlose Beratung zu:

- Massiv- und Holzbau
- Sanierung
- Schallprognosen in der Planungsphase
- Individuelle Baustellenlösungen
- Vibrationsentkopplung
- Verbesserung der Raumakustik
Ästhetische und technische Lösungen

inkl. Lokalausweis



Rufen Sie an oder schreiben Sie uns!

Geom. Elmar Tapfer
Technischer Leiter

☎ +39 347 8667063

📞 +39 0471 098 860

✉ technik@tophaus.com

Stressfrei sanieren

MEHR SICHERHEIT durch **GEZIELTEN SCHUTZ**



Ein guter Versicherungsschutz beugt finanziellen Schäden vor.

Foto: shutterstock

Die CAR-Versicherung als Muss

Für Privatpersonen bietet die CAR-Versicherung die umfassendste Absicherung. „Sie deckt sowohl direkte Sachschäden an der Baustelle als auch die Haftpflicht gegenüber Dritten ab“, erklärt Sigismund Prentki, Head of Client Executive der Wide Group. Als „Contractor's All Risks“-Polizze schließt sie Auftragnehmende, Subunternehmende, Bauleitende und Auftraggebende mit ein. Die Deckungssumme entspricht dabei dem Gesamtwert der Bauarbeiten und bleibt über die gesamte Baudauer gültig. Bauunternehmen können ebenfalls eine CAR-Versicherung in Anspruch nehmen. Je nach Spezialisierung kann es sich für sie sogar lohnen, diese um den Schutz der eigenen Maschinen und Baustellenausstattung zu erweitern.

Wichtiger Zusatz: die Decennale Postuma

Die Decennale Postuma versichert schwere Baumängel und Einsturzrisiken am Tragwerk,

Südtirol ist geprägt von einer einzigartigen Landschaft, die sicheres Renovieren und Sanieren nicht immer einfach macht.

In abgelegenen Hanglagen sind Erdbeben und Überschwemmungen typische Risiken von lokalen Bauvorhaben. In städtischen Gebieten kann hingegen die dichte Bebauung zu Schäden an Nachbarhäusern

führen. Witterungsereignisse und Arbeitsunfälle können außerdem hohe Kosten verursachen. Ein gut durchdachter Versicherungsschutz ist daher unerlässlich, um finanzielle Katastrophen vorzubeugen.

WIDE GROUP

DAS EINZIGE RISIKO BESTEHT DARIN, NICHTS ZU WAGEN

Sicherheit für Mutige. Maßgeschneiderte Lösungen für höchste Ansprüche.

Wir zählen zu den führenden und dynamischsten Versicherungsmaklern Italiens. Dank globaler Expertise und modernster Technologie ist die Wide Group der ideale Partner für ambitionierte Broker und anspruchsvolle Kunden.

Wir sind die Zukunft der Versicherungsvermittlung.

Foto: shutterstock



Bauverantwortliche sollten vor Projektstart die Berufs- und Betriebshaftpflicht der Beteiligten kontrollieren.

Gute Planung ist die halbe Miete

Gut zu überlegen ist, ob ergänzend zur CAR- und Nachhaftungsversicherung noch andere Schutzlösungen benötigt werden. So muss beispielsweise der Nutzen einer ALOP-Garantie bei Arbeitsverzögerungen sowie der Mehrwert einer erweiterten Gewährleistungsgarantie für Ausführungsfehler abgewogen werden.

Um böse Überraschungen zu vermeiden, rät Prentki allen Bauverantwortlichen, vor Projektstart zudem die Berufs- und/oder Betriebshaftpflichtversicherungen der beteiligten Betriebe und Selbstständigen zu prüfen. Denn alles, was nicht vertraglich geregelt ist, wird nicht geschützt.

Nicht zu vergessen ist, vor Baubeginn das eigene Grundstück sowie die angrenzenden Gebäude sorgfältig fotografisch zu dokumentieren. Auf diese Weise können unklare Haftungsfragen verhindert werden, was im Streitfall entscheidend sein kann.

Der Versicherungsbedarf sollte nicht unterschätzt werden. Prentki betont, dass das Versicherungsmanagement kein nebensächliches Element, sondern ein integraler Bestandteil von Bautätigkeiten ist. Wer im Vorfeld eine CAR- und Decennale-Postuma-Versicherung abschließt, kann das eigene Renovierungsobjekt während und nach der Bauausführung wirksam absichern. Ob zusätzliche Deckungen sinnvoll sind, ist im Einzelfall zu bewerten.

die erst nach dem Bauabschluss sichtbar werden. „Die Nachhaftung kann auf andere Bestandteile des Bauwerks ausgeweitet werden, etwa auf Abdichtungen, Wärmedämmungen, Putz, Bodenbeläge“, weiß Prentki.

Wie der Name vermuten lässt, schützt die Decennale Postuma für 10 Jahre ab der Bauabnahme. Die Versicherungs-

summe orientiert sich am Wert der Immobilie und kann in der Regel nur in Kombination mit einer All-Risks-Versicherung geltend gemacht werden. Für private Bauherrinnen und Bauherren besteht zwar keine allgemeine Versicherungspflicht, jedoch werden Schutzmaßnahmen angesichts des hohen Risikopotenzials dringend empfohlen.

RÖFIX®

WE are
WITH
YOU

“ In meiner Arbeit als Architekt mit Fokus auf Energieeffizienz stand ich vor einem sehr komplexen Fall, bei dem niemand helfen konnte. Dank der Unterstützung der RÖFIX-Techniker konnte ich die Herausforderung lösen und den Auftraggeber zufriedenstellen. RÖFIX ist ein Unternehmen mit unvergleichlicher technischer Kompetenz. ”

Marco Lissoni · Architekt (Varese) roefix.com

 **ROOFETICS® DIE UNSICHTBARE DACHKANTE**
 » Vielfältige Fassadenlösungen für moderne, kubische Architektur – die Innovation am Markt «
 Minimalismus trifft Präzision » roefix.it/de/roofetics