

immoGenio

No. 04
Oktober 2026

WEG

Erhaltungszyklus-Tabelle für die Rücklagenplanung: Dach, Fassade, Fenster und Heizung im 80-Jahre-Rhythmus

Lebensdauer-Tabelle für die Rücklagenplanung: Dach 40 Jahre, Fassade 30 Jahre, Fenster 35 Jahre, Heizung 20 Jahre

AUTOR
Olaf Mirel

VERÖFFENTLICHT
22. Oktober 2026

ONLINE
www.immogenio.de/blog

— AUF EINEN BLICK

Inhalt

01 Warum eine Lebensdauer-Tabelle die Grundlage jeder Rücklagenmethode ist

02 Bauteile mit langer Lebensdauer: Dach, Fassade und Tragstruktur

03 Bauteile mit kurzer Lebensdauer: Heizung, Aufzug und Sanitärinstallation

04 Reinvestitionsplanung im 80-Jahre-Modell mit Sanierungswellen

05 Liquiditätsglättung: Wann Sonderumlagen unvermeidbar sind und wie Förderung sie reduziert

06 Take-aways

Ein Verwalter sitzt im Oktober am Wirtschaftsplan-Entwurf für das Folgejahr und erstellt parallel eine Erhaltungsvorschau über zehn Jahre. Der Beirat hat in der letzten Sitzung gefragt, ob die aktuelle Zuführung zur Erhaltungsrücklage „eigentlich reicht“ und welche großen Posten in den nächsten zwei Jahrzehnten anstehen. Eine pauschale Antwort genügt nicht: Die Eigentümer wollen wissen, wann das Dach fällig wird, wann die Heizung ersetzt werden muss und ob die Fassade vor oder nach den Fenstern an der Reihe ist. Ohne eine belastbare Lebensdauer-Tabelle bleibt jede Rücklagenberechnung Stochern im Nebel.

Genau diesen Tabellenrahmen liefert dieser Beitrag. Er ordnet die wichtigsten Bauteile einer Wohnungseigentumsanlage in einen 80-Jahre-Rhythmus ein, kombiniert die Lebensdauern mit den Berechnungsmethoden des § 19 Abs. 2 Nr. 4 WEG und zeigt, wie sich aus dem Zyklus eine Reinvestitionswelle ergibt, die Sonderumlagen entweder unvermeidlich oder vermeidbar macht. Ziel ist nicht der detaillierte Sachverständigenbericht, sondern die strukturierte Vorlage für den Wirtschaftsplan, die Eigentümerversammlung und das Gespräch mit dem Beirat.

Warum eine Lebensdauer-Tabelle die Grundlage jeder Rücklagenmethode ist

Die Höhe der Erhaltungsrücklage ist gesetzlich nicht vorgegeben. § 19 Abs. 2 Nr. 4 WEG verlangt lediglich die Ansammlung einer „angemessenen“ Rücklage; was angemessen ist, müssen die Eigentümer durch Beschluss festlegen. In der Praxis stehen ihnen mehrere Berechnungsmethoden zur Verfügung: die Sätze nach § 28 der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) mit gestaffelten Höchstbeträgen je nach Gebäudealter, die Peters’sche Formel, die das 1,5-fache der Herstellungskosten auf 80 Jahre verteilt, die Hauff’sche Formel mit einem 50-Jahre-Zyklus auf 25 Prozent des Marktwertes sowie pauschale Ansätze von 0,8 bis 1,0 Prozent des Kaufpreises pro Jahr. Vergleichende Hinweise finden Sie unter Rücklagenmethoden im Vergleich.

Jede dieser Methoden bleibt abstrakt, solange sie nicht mit dem konkreten Erhaltungsbedarf der Anlage abgeglichen wird. Genau hier setzt die Lebensdauer-Tabelle an. Sie zeigt, welche Bauteile in welchen Abständen erneuert werden müssen, und macht aus einer pauschalen Jahreszuführung eine nachvollziehbare Reinvestitionskette. Der Vergleich der rechnerischen Rücklagenhöhe mit dem konkreten Erhaltungsplan ist der einzige Weg, Über- oder Unterdeckungen früh zu erkennen.

Die Lebensdauern beruhen auf Erfahrungswerten und werden für die individuelle Anlage durch einen Architekten oder Bauingenieur konkretisiert. Der Verwalter darf nach geltender Praxis nur eine erste Einschätzung abgeben; für die belastbare Erhaltungsplanung

sollte ein Sonderfachmann nach vorheriger Beschlussfassung beauftragt werden. Die folgende Tabelle ersetzt diesen Schritt nicht, sondern liefert das Raster, in das die Befunde des Sachverständigen eingetragen werden.

BAUTEIL	LEBENSDAUER (ERFAHRUNGSWERT)	TYPISCHE REINVESTITIONSSPANNE
Tragstruktur (Mauerwerk, Stahlbeton)	rund 80 Jahre	Generationenwechsel
Estrich (Heizestrich)	50 Jahre	einmalige Erneuerung im 80-Jahre-Zyklus
Dach (Eindeckung inklusive Lattung)	40 Jahre	zwei Zyklen in 80 Jahren
Elektroinstallation	40 Jahre	zwei Zyklen in 80 Jahren
Trinkwasserleitung	40 Jahre	zwei Zyklen in 80 Jahren
Fenster	35 Jahre	zwei Zyklen in 80 Jahren
Fassade (WDVS, Putz)	30 Jahre	zwei bis drei Zyklen in 80 Jahren
Sanitärinstallation	30 Jahre	zwei bis drei Zyklen in 80 Jahren
Aufzug	25 Jahre	drei Zyklen in 80 Jahren
Heizung (Wärmeerzeuger)	20 Jahre	vier Zyklen in 80 Jahren

Bauteile mit langer Lebensdauer: Dach, Fassade und Tragstruktur

Die Tragstruktur aus Mauerwerk oder Stahlbeton ist mit rund 80 Jahren der ruhende Pol jeder Erhaltungsplanung. Sie wird im Lebenszyklus einer Anlage in der Regel nicht ersetzt, sondern punktuell instandgesetzt. In der Rücklagenplanung führt die Tragstruktur zu vergleichsweise geringen periodischen Belastungen, allerdings sind Schäden am Tragwerk, etwa Risse durch Setzungen oder Karbonatisierung, die teuersten Einzelpositionen, falls sie auftreten. Eine kleine Reserveposition im Erhaltungsplan ist daher sinnvoll, auch wenn keine planmäßige Erneuerung vorgesehen ist.

Das Dach erreicht je nach Eindeckung und Konstruktion eine Lebensdauer von etwa 40 Jahren. In einem 80-Jahre-Modell stehen damit zwei Vollerneuerungen an, ergänzt um Teilreparaturen bei Sturmschäden, Dachrinnenerneuerungen und periodische Wartung der Anschlüsse. Wer die Dachsanierung mit einer Wärmedämmung der obersten Geschossdecke oder der Aufsparrendämmung verbindet, verschiebt die Maßnahme rechtlich in den Bereich der modernisierenden Erhaltung. Anlässlich der ohnehin fälligen Erneuerung kann ein besserer als der ursprüngliche Zustand erreicht werden; das ist ein klassischer Anwendungsfall, der im Beitrag zum Gebäudemodernisierungsgesetz im Bestand ausführlich behandelt wird.

Die Fassade in WDVS-Ausführung liegt typischerweise bei 30 Jahren Lebensdauer. Im 80-Jahre-Zyklus sind das zwei bis drei Erneuerungen, je nach Witterungsbelastung und Baustoffwahl. Wichtig für die Planung: Eine reine Anstrichsanierung mit zehn bis fünfzehn Jahren Intervall ist nicht mit einer Vollsanierung des Wärmedämmverbundsystems zu verwechseln. In der Praxis werden beide Maßnahmen häufig kombiniert, was die kalkulierte Lebensdauer streckt, aber die Einzelkosten deutlich erhöht. Estrich und tragende Innenwände werden mit rund 50 Jahren Lebensdauer angesetzt. Sie tauchen in der Rücklagenplanung selten als Position auf, schlagen dann aber mit erheblichen Beträgen zu Buche, weil sie nur im Zusammenhang mit anderen Maßnahmen erneuert werden können.

Bauteile mit kurzer Lebensdauer: Heizung, Aufzug und Sanitärinstallation

Die Heizungsanlage ist mit etwa 20 Jahren Lebensdauer der Taktgeber der Erhaltungsplanung. Im 80-Jahre-Modell stehen vier vollständige Erneuerungen des Wärmeerzeugers an. Damit ist sie der häufigste große Posten und gleichzeitig derjenige, der durch Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes regulatorisch getrieben wird. Auch die Trinkwasser- und Sanitärinstallation muss mit 30 bis 40 Jahren Lebensdauer regelmäßig erneuert werden; bei verzinkten Stahlleitungen oft schon nach 25 bis 30 Jahren, bei Kunststoff- oder Edelstahlleitungen entsprechend länger.

Der Aufzug folgt mit einer Lebensdauer von rund 25 Jahren einem eigenen Rhythmus. Drei vollständige Erneuerungen über 80 Jahre sind realistisch, hinzu kommen Teilmodernisierungen für Steuerung, Türen und Antrieb. Die Elektroinstallation steht mit etwa 40 Jahren zwischen den kurzlebigen Anlagen und der Gebäudehülle. Sie wird häufig unterschätzt, weil sie unsichtbar ist, gehört aber zwingend in die Tabelle. Neuverdrahtungen werden meist erst beim Bezug größerer Erhaltungsmaßnahmen sichtbar, sind dann aber preistreibend.

Für die Rücklagenplanung entscheidend ist, dass kurzlebige Bauteile innerhalb des 80-Jahre-Horizonts mehrfach in die Investitionsliste eingehen. Wer nur die nächsten zehn Jahre betrachtet, sieht häufig nur einen Heizungstausch und eine Aufzugsmodernisierung; im

80-Jahre-Modell summieren sich diese Posten zu einer dauerhaft hohen Grundbelastung. Genau aus diesem Grund liefert die Peters'sche Formel mit ihrer Annahme, dass über 80 Jahre Erhaltungskosten in Höhe des 1,5-fachen der Herstellungskosten anfallen, oft realitätsnähere Beträge als kurzfristige Schätzungen. Die Herleitung steht in der Erhaltungsrücklage nach der Peters'schen Formel.

Reinvestitionsplanung im 80-Jahre-Modell mit Sanierungswellen

Wer die Lebensdauern in eine Zeitachse überträgt, erhält automatisch Sanierungswellen. Im Jahr 20 nach Bezugsfertigkeit steht typischerweise die erste Heizungserneuerung an. Im Jahr 25 folgt die erste große Aufzugsmodernisierung. Im Jahr 30 trifft die Fassadenerneuerung mit der zweiten Heizungserneuerung zusammen, was zu einer ersten finanziellen Spitze führt. Im Jahr 35 steht der Fenstertausch an, häufig kombiniert mit einer energetischen Aufwertung. Im Jahr 40 fällt die erste Dacherneuerung, oft zusammen mit Elektro- und Trinkwasserleitungsarbeiten.

Diese erste Welle zwischen den Jahren 30 und 45 ist regelmäßig der Härtetest jeder Erhaltungsplanung. In einer Anlage, die in den 1990er Jahren bezugsfertig war, fällt sie genau in die Jahre 2025 bis 2040 und überlagert sich mit den Sanierungspflichten aus dem GEG. Eine zweite Welle folgt zwischen den Jahren 60 und 70: zweite Fassadenerneuerung, zweite Fenstererneuerung, zweite Dacherneuerung, dritte oder vierte Heizungserneuerung. Wer früh ansetzt und die Tabelle in einen rollierenden Plan überführt, kann beide Wellen durch konstante Rücklagenbildung weitgehend abfedern.

Praktisch lässt sich das so umsetzen: Der Verwalter trägt die voraussichtlichen Erneuerungsjahre in eine Tabelle ein, ergänzt geschätzte Kostenwerte je Quadratmeter Wohnfläche und summiert die Beträge pro Fünfjahres-Block. Daraus ergibt sich die jährliche Mindestzuführung zur Erhaltungsrücklage. Der Vergleich mit der nach Peters'scher oder Hauff'scher Formel berechneten Zuführung zeigt, ob die abstrakte Methode die konkret zu erwartende Belastung abdeckt. Bei Abweichungen von mehr als 20 Prozent ist eine Anpassung der Zuführung zu empfehlen und in der nächsten Versammlung zu beschließen.

Eine Erhaltungsplanung über zehn Jahre erfasst nur einen Teilausschnitt der Wellenstruktur und kann täuschen. Wer im Jahr 5 nach Bezugsfertigkeit einen 10-Jahres-Plan erstellt, sieht keine großen Posten, im Jahr 25 sieht er die ganze Welle. Das Praxishandbuch der Branche empfiehlt deshalb, die Erhaltungsplanung zumindest in groben Linien auf den vollen Lebenszyklus zu strecken und alle drei bis fünf Jahre durch Sonderfachleute aktualisieren zu lassen.

Liquiditätsglättung: Wann Sonderumlagen unvermeidbar sind und wie Förderung sie reduziert

Selbst die beste Lebensdauer-Tabelle verhindert nicht, dass es zu Liquiditätsspitzen kommt. Eine Heizungserneuerung im sechsstelligen Bereich, ein Dachschaden nach einem Sturmereignis oder ein nicht aufschiebbarer Aufzugstausch können die Rücklage selbst bei vorbildlicher Ansparung übersteigen. In diesen Fällen stehen drei Instrumente zur Verfügung: die Sonderumlage, die Darlehensaufnahme der Gemeinschaft und der Einsatz von Fördermitteln. Welches Instrument richtig ist, hängt vom Verhältnis zwischen Rücklagenbestand, Maßnahmenhöhe und Eigentümerstruktur ab; die systematische Gegenüberstellung leistet die Liquiditätsplanung der WEG.

Sonderumlagen sind unvermeidbar, wenn die Maßnahme dringend ist, die Rücklage nicht ausreicht und ein Darlehen aus wirtschaftlichen Gründen nicht sinnvoll erscheint. Sie haben den Vorteil der vollen Transparenz und der sofortigen Liquidität, belasten aber die Eigentümer einmalig stark. Die Darlehensaufnahme verteilt die Last über Jahre, bringt jedoch eine Innenhaftung der Eigentümer bis zur vollen Höhe mit sich. Verwalter müssen die Eigentümer vor der Beschlussfassung ausdrücklich auf dieses Haftungssystem hinweisen; ohne diesen Hinweis ist der Beschluss anfechtbar.

Fördermittel reduzieren in beiden Szenarien den Finanzierungsbedarf. Die Erneuerung des Wärmeerzeugers nach dem GEG, der Austausch der Fenster im Rahmen einer energetischen Sanierung oder die Dämmung der Fassade sind klassische Kandidaten für KfW- und BAFA-Programme. Wichtig: Fördermittel müssen vor Auftragsvergabe beantragt werden; eine nachträgliche Antragstellung ist regelmäßig ausgeschlossen. Der Verwalter sollte vor der Beschlussfassung über die Maßnahme einen Fördermittelberater hinzuziehen und die Konditionen in die Entscheidungsvorlage aufnehmen.

Die Erhaltungsrücklage darf nach § 19 Abs. 2 Nr. 4 WEG nur zweckgebunden verwendet werden. Sie deckt Erhaltungsmaßnahmen ab, nicht aber reine Modernisierungen. Bei der modernisierenden Erhaltung, also dem Ersatz eines defekten Bauteils durch ein technisch besseres, wird der Erhaltungsanteil regelmäßig aus der Rücklage finanziert, der Modernisierungsmehraufwand hingegen über Sonderumlage oder Darlehen. Diese Trennung muss in der Versammlung klar dargestellt und im Beschlusswortlaut sauber abgegrenzt werden, sonst riskiert die Gemeinschaft die Anfechtung.

Take-aways

- Die Lebensdauer-Tabelle ist die Brücke zwischen abstrakter Rücklagenmethode und konkretem Erhaltungsplan. Ohne sie bleibt jede Berechnung nach Peters, Hauff oder II. BV ungeprüft.

- Bauteile mit kurzer Lebensdauer (Heizung 20 J., Aufzug 25 J., Sanitärinstallation 30 J.) sind die Taktgeber. Sie kehren im 80-Jahre-Zyklus drei- bis viermal wieder und treiben die Grundbelastung.
- Bauteile mit langer Lebensdauer (Dach 40 J., Fenster 35 J., Fassade 30 J., Elektroinstallation 40 J., Trinkwasserleitung 40 J.) ballen sich zu Sanierungswellen zwischen den Jahren 30 und 45 sowie 60 und 70 nach Bezugsfertigkeit.
- Eine Erhaltungsplanung über nur zehn Jahre verdeckt diese Wellen. Die Planung sollte zumindest in groben Linien den vollen Lebenszyklus abdecken und alle drei bis fünf Jahre durch Sonderfachleute aktualisiert werden.
- Sonderumlagen sind nicht per se schlecht, sondern Folge einer transparenten Liquiditätsplanung. Wer sie früh ankündigt und mit Fördermitteln kombiniert, reduziert die Belastung der Eigentümer.
- Die Erhaltungsrücklage ist zweckgebunden. Bei modernisierender Erhaltung wird der Erhaltungsanteil aus der Rücklage finanziert, der Modernisierungsmehraufwand aus Sonderumlage oder Darlehen.
- Vor jeder Darlehensaufnahme muss der Verwalter die Eigentümer über die Innenhaftung nach § 9a Abs. 4 WEG aufklären. Der Hinweis ist in der Niederschrift festzuhalten.

Fragen zur Erhaltungszyklus-Tabelle und Rücklagenplanung? Erreichbar unter info@immogenio.de.