



Die Strangsanierung ist eine der komplexesten Maßnahmen im Berliner Mehrfamilienhaus. Sie betrifft alle Wohnungen gleichzeitig, muss im laufenden Betrieb umgesetzt werden und setzt eine präzise Koordination zwischen Eigentümergeinschaft, Hausverwaltung, Bewohnern und ausführenden Handwerkern voraus. Dieser Ratgeber richtet sich an WEG-Verwalter, Eigentümergeinschaften und Hauseigentümer.

Was ist eine Strangsanierung?

Als 'Strang' bezeichnet man die vertikalen Hauptleitungen eines Gebäudes, die von Keller bis Dachgeschoss durch alle Geschosse verlaufen. Typische Stränge sind:

- Kaltwasser-Steigstränge
- Warmwasser-Zirkulationsstränge
- Abwasser-Falleitungen
- Heizungsvor- und -rücklauf
- Lüftungsschächte (in moderneren Gebäuden)

Bei der Strangsanierung werden diese Hauptleitungen und, je nach Umfang, auch die Anschlussleitungen in den einzelnen Wohnungen (sog. Stichleitungen) vollständig erneuert. Der Aufwand ist erheblich, aber der Nutzen ist es auch: Rohrbrüche, Druckverluste, Legionellenproblematik und Korrosionsschäden werden dauerhaft beseitigt.

Wann ist eine Strangsanierung notwendig?

Warnsignal	Handlungsbedarf
Rohre aus Stahl oder Blei (vor 1973)	Dringend – Blei: gesetzliche Pflicht zur Erneuerung
Alter der Leitungen > 40–50 Jahre	Hoch – wirtschaftliche Nutzungsdauer überschritten
Wiederholte Rohrbrüche im Gebäude	Sofort – Einzelreparatur ist unwirtschaftlich
Legionellennachweis im Warmwasser	Sofort – gesetzliche Prüfpflicht § 14 TrinkwV
Druckabfall / ungleiche Versorgung	Mittel – Hinweis auf Ablagerungen und Korrosion
Braun- oder Rostverfärbung im Wasser	Hoch – Korrosion fortgeschritten

Ablauf einer Strangsanierung – Schritt für Schritt

Phase 1: Vorbereitung (3–6 Monate vor Baubeginn)

- Zustandsanalyse: Kamera-Befahrung der Abwasserstränge, Druckmessung Wasserleitungen
- Planung durch Fachingenieur (TGA-Planer) – Leitungsführung, Dimensionierung
- WEG-Beschluss: Eigentümerversammlung mit Wirtschaftsplan und Finanzierungsbeschluss
- Sonderumlage oder KfW-Kredit für WEG prüfen (KfW 439 – Altersgerecht Umbauen)
- Ausschreibung und Vergabe – mindestens 3 Angebote einholen

- Mietrechtliche Ankündigung: mind. 3 Monate Vorankündigung für Mieter (§ 555b BGB)

Phase 2: Ausführung (typisch 4–12 Wochen je nach Gebäudegröße)

- Strang für Strang vorgehen – nie das ganze Gebäude gleichzeitig
- Pro Wohneinheit: 1–3 Arbeitstage, Wasser wird kurzfristig abgestellt
- Wände und Schächte öffnen, alte Leitungen demontieren, neue verlegen, schließen
- Druckprobe und Dichtigkeitsprüfung je Abschnitt
- Tagesplan und Bewohner-Infos täglich aktualisieren

Phase 3: Abschluss und Dokumentation

- Gesamtdruckprüfung und Spülung der neuen Leitungen (DVGW-Anforderungen)
- Legionellenprobe nach Warmwasser-Sanierung (Pflicht nach TrinkwV)
- Revisionsunterlagen und Bestandspläne aktualisieren
- Gewährleistungsfristen dokumentieren

Was kostet eine Strangsanierung? – Berliner Richtwerte 2026

Leistung	Kostenspanne (Berlin)	Hinweise
Kaltwasser-Strang (pro Wohneinheit)	1.800–3.500 €/WE	Je nach Leitungslänge und Zugang
Warmwasser + Zirkulation (pro WE)	2.200–4.200 €/WE	Inkl. Zirkulationspumpe
Abwasser-Falleitung (pro Strang)	4.000–9.000 €	Je nach Stockwerkzahl und Material
Heizungsstrang (pro WE)	2.500–5.000 €/WE	Inkl. Ventile, Heizkörperanschlüsse
Komplette Strangsanierung (alle Gewerke)	8.000–18.000 €/WE	Durchschnittswert Berlin, MFH
Planung und Bauleitung	8–12 % der Bausumme	TGA-Ingenieur + Bauleitung

Praxis-Tipp für WEGs

Beauftragen Sie nie ohne Wirtschaftlichkeitsvergleich: Eine Teilsanierung (nur ein Strang) ist oft unwirtschaftlich, wenn in 3 Jahren der nächste Strang folgt und Wände zweimal geöffnet werden müssen. Eine Gesamtsanierung aller Stränge in einem Zug ist bei altem Leitungsbestand fast immer die günstigere Lösung.

Bewohnerkommunikation – häufig unterschätzt

Die Strangsanierung ist für Bewohner belastend: Handwerker in der Wohnung, kurzfristige Wasserabstellungen, Staub und Lärm. Professionelle Kommunikation entscheidet maßgeblich darüber, ob das Projekt reibungslos verläuft.

- Ankündigungsbrief mit Zeitplan, Ablauf und Ansprechpartner – mind. 4 Wochen vorher
- Tägliche Kurznachrichten (Aushang / WhatsApp-Gruppe) über Wasserabstellzeiten
- Feste Arbeitszeiten kommunizieren und einhalten (Mo–Fr, 7:30–16:30 Uhr)
- Alternativunterkunft für besonders betroffene Wohnungen anbieten (bei langen Maßnahmen)
- Persönlicher Ansprechpartner auf der Baustelle für Rückfragen

SpreeBau Pro – Ihr Spezialist für Strangsanierungen

Wir haben Dutzende Strangsanierungen in Berliner Mehrfamilienhäusern durchgeführt – im laufenden Mietbetrieb, termingerecht und mit professioneller Bewohnerkommunikation. Wir übernehmen Koordination, Bauleitung,

Dokumentation und alle Gewerke aus einer Hand.

**Kostenloses Erstgespräch für WEGs und Hausverwaltungen +49 176 967 082 96 ·
info@spreebaupro.de · www.spreebaupro.de**