



Was es wirklich kostet, wie Sie es richtig planen und
worauf Sie achten müssen

Ein Berliner Altbau hat seinen eigenen Charakter – hohe Decken, Gründerzeitfassaden, Stuck und Dielenböden. Wer ihn kauft oder geerbt hat, steht oft vor einer Frage: sanieren oder nur auffrischen? Dieser Ratgeber gibt Ihnen einen ehrlichen Überblick über Kosten, Planung und Reihenfolge einer Kernsanierung – ohne Beschönigung, aber mit konkreten Berliner Zahlen.

Was ist eine Kernsanierung?

Eine Kernsanierung bedeutet, dass eine Immobilie bis auf die tragenden Wände und die Rohdecken vollständig zurückgebaut und neu aufgebaut wird. Alle nicht tragenden Wände werden entfernt, sämtliche Leitungen (Elektro, Wasser, Abwasser, Heizung) werden erneuert, Böden, Decken, Putz und alle Ausbaugewerke werden komplett neu hergestellt.

Abgrenzung zu anderen Sanierungsformen:

- Schönheitssanierung: Nur Malerarbeiten, Böden, Tapeten – keine Leitungen, keine Substanz
- Teilsanierung: Einzelne Gewerke werden erneuert (z. B. Bad + Elektro), nicht alle
- Kernsanierung: Vollständiger Rückbau und Neuaufbau – alles außer tragender Struktur
- Totalsanierung: Inkl. Dach, Fassade, Fenster, Keller – über die Wohnung hinaus

Was kostet eine Kernsanierung in Berlin? – Ehrliche Zahlen

Die größte Fehlerquelle bei der Planung ist ein unrealistisches Budget. Bundesdurchschnittliche Kostenrichtwerte unterschätzen Berliner Marktpreise systematisch um 20–35 %. Hier sind realistische Spannen für Berlin (Stand 2026):

Gewerk / Maßnahme	Berliner Kostenspanne	Anmerkung
Rückbau & Entsorgung	30–60 €/m ²	Je nach Menge Sondermüll (Asbest etc.)
Elektroinstallation komplett	80–140 €/m ²	Inkl. Verteiler, alle Leitungen, Prüfung
Sanitär-Rohinstallation	60–100 €/m ²	Wasser, Abwasser, Anschlüsse
Heizung (inkl. Heizkörper)	60–120 €/m ²	Je nach Heizungstyp und Leitungslängen
Trockenbau & Dämmung	50–90 €/m ²	Wände, Decken, Schallschutz
Estrich	30–55 €/m ²	Inkl. Trockenzeit ca. 4–6 Wochen
Fliesenarbeiten (Bad/Küche)	120–280 €/m ²	Je nach Fliesenformat und Ausstattung
Malerarbeiten & Spachtel	30–60 €/m ²	Inkl. Grundierung, 2 Anstriche
Bodenbelag (Parkett/Dielen)	60–150 €/m ²	Material stark preisbestimmend
Innentüren & Zargen	500–1.800 €/Tür	Je nach Qualität und Schallschutz

Gesamt Kernsanierung Berlin	600–1.500 €/m²	Je nach Zustand + Ausstattung
-----------------------------	----------------	-------------------------------

Praxis-Tipp

Planen Sie immer 15–20 % Reserve auf die Gesamtkosten ein. Bei Altbauten kommen nach dem Rückbau regelmäßig Überraschungen zum Vorschein: Schimmel hinter alten Verkleidungen, marode Leitungen, die nicht auf Plänen verzeichnet sind, oder Asbest in altem Kleber und Putz.

Die häufigsten Kostenfallen

1. Asbest und Schadstoffe

In Berliner Gebäuden bis ca. 1990 sind asbesthaltige Materialien keine Seltenheit: Fußbodenkleber, Fugenmörtel, Dachpappe, Nachtspeicheröfen. Schadstoffgutachten vor dem Rückbau sind Pflicht, die fachgerechte Entsorgung kostet extra.

2. Bleirohre und veraltete Elektrik

Bleileitungen (vor 1973) müssen vollständig ausgetauscht werden – nicht verhandelbar. Ebenso sind Elektroleitungen aus den 1950er–1970ern oft für heutige Lasten nicht ausgelegt. Beides wird erst beim Rückbau vollständig sichtbar.

3. Statik und Wanddurchbrüche

Grundrissänderungen erfordern immer einen Statiker. Was auf dem Plan wie eine einfache Trennwand aussieht, kann ein Ringanker oder ein tragender Unterzug sein. Stahlträger, Stützenkonstruktionen und baubegleitende Statik werden oft unterschätzt.

4. Berliner Altbaumaße

Altbauten haben selten rechtwinklige Räume oder Standardmaße. Sonderanfertigungen für Türen, Fenster oder Küchen treiben die Kosten. Aufmaß vor Materialbestellung ist unerlässlich.

Planung in der richtigen Reihenfolge

Phase 1: Vor dem Rückbau

- Schadstoffgutachten beauftragen
- Statiker für geplante Wanddurchbrüche einschalten
- Fördermittel prüfen und Antrag VOR Beauftragung stellen
- Baugenehmigung klären (Denkmalschutz, WEG-Beschluss, Sondergenehmigungen)
- Generalunternehmer oder Bauleiter beauftragen

Phase 2: Rohbau und Installationen

- Rückbau und Entsorgung
- Statische Maßnahmen (Stahlträger, Stürze, Verstärkungen)
- Elektro-, Sanitär- und Heizungs-Rohinstallation
- Trockenbau, Dämmung, Schallschutz
- Estrich – Trocknungszeit einplanen (4–6 Wochen)

Phase 3: Ausbau

- Fliesen (Bad, Küche)
- Malerarbeiten und Spachtel
- Bodenbeläge
- Sanitär-Endmontage, Elektro-Endmontage

-
- Innentüren, Schreiner, Küche
 - Abnahme und Dokumentation

Was SpreeBau Pro für Sie übernimmt

Als Generalunternehmer übernehmen wir die vollständige Koordination aller Gewerke – von der Planung über den Rückbau bis zur schlüsselfertigen Übergabe. Sie haben einen Ansprechpartner, einen Vertrag und einen Festpreis. Kein Koordinationsaufwand, keine Schnittstellenprobleme zwischen einzelnen Handwerkern, keine bösen Überraschungen.

Kostenloses Erstgespräch & Besichtigungstermin +49 176 967 082 96 · info@spreebaupro.de · www.spreebaupro.de