

Grauwasserrecycling mit Wärmerückgewinnung im Milieuschutzgebiet

Ergebniszusammenfassung des Fachworkshops – 08. Juni 2026, Berlin

Veranstaltung im Rahmen des Reallabors IWIQ zur Sektorenkopplung Wasser-Energie-Wohnen im Gebäudebestand

Hintergrund und Fragestellung

Grauwasserrecycling (GWR) mit Wärmerückgewinnung (WRG) bereitet leicht belastetes häusliches Abwasser vor Ort zu Betriebswasser auf und entzieht ihm zugleich Wärme. Betriebswasser und Wärme können vor Ort im Gebäude oder Quartier direkt genutzt werden. So sinken Trinkwasserbezug, Abwasseraufkommen und Wärmebedarf – ein Baustein klimaangepasster Stadtentwicklung. Im Neubau etabliert, fehlen für den Gebäudebestand bislang Erfahrungen, Konzepte und ein passender Rechtsrahmen. In sozialen Erhaltungsgebieten (Milieuschutz) verschärft sich dies: Bauliche Maßnahmen, die über den „zeitgemäßen, durchschnittlichen Ausstattungsstandard“ hinausgehen oder Mieterhöhungen auslösen können, sind genehmigungspflichtig und oft nicht ohne Weiteres genehmigungsfähig. GWR + WRG steht damit im Spannungsfeld zwischen Klimaanpassung und Milieuschutz.

Ziel des Workshops war es, dieses Spannungsfeld mit Fachleuten aus Verwaltung, Genehmigungspraxis, Wohnungswirtschaft, Planung und Forschung zu beleuchten, Hemmnisse zu identifizieren und Lösungswege zu erarbeiten. Die drei Arbeitstische bearbeiteten:

- **(1) Einklang** – Wie lassen sich Erhaltung sozialer Gebietsstrukturen und Klimaanpassung vereinbaren, und wie gelingt eine für Mieter:innen wenig belastende Finanzierung?
- **(2) Standard** – Welche Voraussetzungen und Anreize braucht es, damit GWR zur „zeitgemäßen Ausstattung“ zählt – mit welchen Chancen und Risiken einer Verpflichtung?
- **(3) Zusammenarbeit** – Welche Zusammenarbeit und Einflusspersonen führen dazu, dass GWR + WRG zum Standard wird – wer sitzt an welchem Hebel?

Kernaussagen der Teilnehmenden

- **Grundkonflikt:** Klima- und Milieuschutz gelten als gleichrangige Ziele, funktionieren aber derzeit nicht widerspruchsfrei nebeneinander – GWR gilt als potenzieller „Mieterhöher“ und zählt nicht zum durchschnittlichen Standard. Zugleich ist das Zeitfenster jetzt: Anstehende Strangsanierungen im Rahmen der energetischen Sanierung sind die einzige realistische (wirtschaftliche) Gelegenheit für einen Einbau; danach bleibt der Bestand für solche Vorhaben über Jahrzehnte blockiert. Pilotprojekte sollten als Positivbeispiele, nicht als Verdrängungstreiber gesehen werden.
- **Definitionen und Standards:** „Zeitgemäß“ sollte an CO₂-Ausstoß und Wasserverbrauch ausgerichtet werden; GWR kann schon heute als zeitgemäß gelten. Verwaltungsvorschriften adressieren bislang nur Klimaschutz. Klimaanpassung (und damit GWR + WRG) sollte ausdrücklich aufgenommen, der Begriff „Luxussanierung“ überdacht werden.
- **Rechtsrahmen:** Grundlagen sollten im Gebäudeenergiegesetz geschaffen werden (technikoffen). Wasser gilt als stark unterreguliert; eine wirksame Stellschraube wäre die Regulierung des Wasserverbrauchs, gekoppelt an die Nutzung von Abwasserwärme. Eine klare Senatsvorgabe „von oben“ würde Bezirksämtern Spielraum geben; gewünscht wird eine „Positivliste“, damit nicht jede Genehmigung als atypischer Einzelfall erstritten werden muss.

- **Miete, Betriebskosten und Genehmigung:** Die Betriebskostenentwicklung sollte in die Genehmigung einfließen, da Einsparungen eine Kaltmietenerhöhung weitgehend ausgleichen können. Da Betriebskosten vom Nutzungsverhalten abhängen und nicht vorab belegbar sind, kann eine Prognose nur unterstützen; im Referenzfall des Reallabors IWIQ war der Verzicht auf die Umlage der Einbaukosten ausschlaggebend. Gefordert werden mehr Ermessensspielraum, BGB-gestützte Vereinbarungen für Rechtssicherheit und ein stärker verbrauchsbezogener Betriebskostenanteil.
- **Finanzierung und Infrastruktur:** Eine teilweise Umlage der Investitionskosten lässt sich kaum vermeiden; daher braucht es passgenaue Förderung, um sie gering zu halten – im Bestand besonders wegen des kostenintensiven zweiten Leitungsnetzes. Wird Versorgungsinfrastruktur kommunal und dezentral im Quartier bereitgestellt, kann die Umlage auf Mieter:innen entfallen – die Wärmeplanung sollte dafür geöffnet werden.
- **Zusammenarbeit und Hebel:** Bund/Land setzen über gesetzliche Verankerung und klare Ziele den Rahmen und können über landeseigene Wohnungsunternehmen wirken. Bezirksämter können Antragstellende direkter beraten und Energieberatung einbinden. Eigentümer:innen sollten GWR + WRG früh mitdenken und proaktiv mit dem Bezirk kommunizieren; Forschung und Pilotprojekte sollten belastbare Daten zu realen Einsparungen liefern.

Ansatzpunkte und Handlungsschritte

Aus den Beiträgen leiten sich die zentralen Stellhebel und nächsten Schritte ab, um Klimaanpassung und sozialen Erhaltungsschutz in Einklang zu bringen:

- **Standards & Vorschriften anpassen:** Klimaanpassung in den Genehmigungskriterien sozialer Erhaltungsgebiete verankern, „zeitgemäß“ an CO₂-/Wasserkriterien ausrichten und „Luxussanierung“ neu fassen.
- **Rechtsrahmen weiterentwickeln:** Grundlagen im GEG schaffen, Wasserverbrauch regulieren und eine Überarbeitung von § 172 BauGB sowie der einschlägigen Verwaltungsvorschriften prüfen.
- **Genehmigung vereinheitlichen & beschleunigen:** Berlinweit einheitliche Auslegung, größerer Ermessensspielraum, Positivliste sowie Musteranträge und typgerechte Berechnungen für die Bezirksämter.
- **Soziale Verträglichkeit absichern:** Betriebskosten methodisch belastbar einbeziehen, Umlagen über Förderung dämpfen und Rechtssicherheit für Mieter:innen über verbindliche Vereinbarungen herstellen.
- **Finanzierung neu aufstellen:** Zielgerichtete Förderprogramme für GWR/Wassersparen auflegen und kommunal bereitgestellte, mitnutzbare Quartiersinfrastruktur prüfen.
- **Wissen in die Fläche bringen:** Belastbare Daten aus Pilot- und Forschungsprojekten an Bezirke, Eigentümer:innen und Planung weitergeben und Positivbeispiele sichtbar machen, um einen Domino-Effekt anzustoßen.

Die Zusammenfassung verdichtet die anonymisierten Diskussionsbeiträge der drei Arbeitstische. Einzelaussagen geben Positionen der Teilnehmenden wieder, nicht zwingend eine abgestimmte Gesamtmeinung.

Ansprechpartner und Rückfragen

Für Rückfragen zur Zusammenfassung, Hinweise zu Ihren Beiträgen oder Interesse an den weiteren Aktivitäten des Reallabors wenden Sie sich gerne an:

Yuki Bartels · Projektkoordination IWIQ
Kompetenzzentrum Wasser Berlin gGmbH
Grunewaldstraße 61–62, 10825 Berlin
E-Mail: yuki.bartels@kompetenz-wasser.de