

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Harald Laatsch (AfD)

vom 20. Januar 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 20. Januar 2026)

zum Thema:

Heizungs- und Warmwasserausfälle in Lichtenberg, Tempelhof-Schöneberg und Treptow-Köpenick bei der Deutsche Wohnen SE

und **Antwort** vom 4. Februar 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 5. Februar 2026)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Harald Laatsch (AfD)
über

die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/24922

vom 20. Januar 2026

über Heizungs- und Warmwasserausfälle in Lichtenberg, Tempelhof-Schöneberg und Treptow-Köpenick bei der Deutsche Wohnen SE

Im Namen des Senats von Berlin beantworte ich Ihre Schriftliche Anfrage wie folgt:

Vorbemerkung der Verwaltung:

Die Schriftliche Anfrage betrifft zum Teil Sachverhalte, die der Senat nicht aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Anfrage zukommen zu lassen und hat daher die Bezirke Lichtenberg, Tempelhof-Schöneberg und Treptow-Köpenick um Stellungnahmen gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurden. Sie sind in die Beantwortung eingeflossen.

Vorbemerkung des Abgeordneten:

Wiederholte und teilweise über längere Zeit andauernde Ausfälle von Heizung und Warmwasser in Wohngebäuden stellen einen gravierenden Mangel dar und sind für die betroffenen Mieterinnen und Mieter nicht hinnehmbar. Eine funktionierende Wärme- und Warmwasserversorgung gehört zur elementaren Daseinsvorsorge und ist keine freiwillige Zusatzleistung großer Wohnungsunternehmen.

Medienberichte über Zustände in Beständen der Deutsche Wohnen SE, insbesondere im Bezirk Lichtenberg, sowie aktuelle Berichterstattung der Berliner Abendschau werfen ein beunruhigendes Licht auf den Umgang großer Immobilienkonzerne mit ihren Instandhaltungspflichten. Der Eindruck entsteht, dass Instandhaltungs- und Versorgungspflichten nicht in dem gebotenen Umfang und mit der notwendigen Konsequenz erfüllt werden und Störungen teilweise erst verzögert oder erst nach öffentlichem Druck beseitigt werden.

Zugleich stellt sich die Frage, ob die zuständigen Bezirksämter und der Senat ihren gesetzlichen Kontroll-, Aufsichts- und Eingriffspflichten in ausreichendem Maße nachkommen oder ob bestehende Missstände über längere Zeit hingenommen werden. Gerade bei wiederkehrenden Störungen in denselben Objekten ist zu prüfen, ob von strukturellen Defiziten bei Wartung und Instandhaltung auszugehen ist und ob die vorhandenen Instrumente der Wohnungsaufsicht konsequent angewendet werden.

Vor diesem Hintergrund ist eine umfassende Aufklärung über Umfang, Häufigkeit und Art der aufgetretenen Störungen sowie über das behördliche Handeln gegenüber der Deutsche Wohnen bzw. der Vonovia SE zwingend erforderlich. Ebenso ist zu klären, ob der Senat bereit ist, Mieterinnen und Mieter künftig wirksamer zu schützen oder ob auch weiterhin erkennbare Defizite zu Lasten der Bürger hingenommen werden.

Frage 1:

Wie viele Störungsmeldungen seit 2022 gab es zu Heizung und Warmwasser in den Beständen der Deutsche Wohnen für die Bezirke Lichtenberg, Treptow-Köpenick und Tempelhof-Schöneberg?
(Bitte nach Bezirk und Jahr aufschlüsseln.)

Antwort zu 1:

Der Bezirk Lichtenberg hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Anzahl der Störungsmeldungen seit 2022 betreffend der Heizung- und des Warmwasserausfälle im Bezirk Lichtenberg:

2022: 0
2023: 1
2024: 1
2025: 5
2026: 2“

Der Bezirk Tempelhof-Schöneberg meldet Fehlanzeige.

Der Bezirk Treptow-Köpenick hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Alle Vorgänge der Bauaufsicht werden mit dem Elektronischen Bau- und Genehmigungsverfahren (eBG) bearbeitet. Bei der Arbeit mit dem eBG stößt man je nach Fragestellung allerdings sehr oft an die Grenzen verlässlicher statistischer Aussagen. Das eBG ist ein Arbeitsprogramm und originär nicht zur Recherche vorgesehen. Daher ist ein gewisses Maß an Fehleranfälligkeit und Unschärfe immanent; die Zahlen sind nicht belastbar. Andere Recherchemöglichkeiten stehen dem Bezirksamt nicht zur Verfügung. Die folgenden Beantwortungen beinhalten vor diesem Hintergrund auch keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

2022	0
2023	0
2024	0
2025	3“

Frage 2:

Welche Objekte waren von mehrfachen Störungen betroffen, um welche Störungen handelte es sich jeweils und wie häufig traten diese auf?

Antwort zu 2:

Der Bezirk Lichtenberg hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Objekt	Art der Störung	Häufigkeit der Störung	Deutsche Wohnen und Tochtergesellschaften
Eitelstraße 69	Heizungsausfall	1	Karagon VV GmbH (gehört zu Deutsche Wohnen)
Schottstraße 33	Ausfall der Warmwasserversorgung	1	BauBeCon Immobilien GmbH (gehört zu Deutsche Wohnen)
Atzpodienstraße 29	Heizungsausfall	1	BauBeCon Immobilien GmbH (gehört zu Deutsche Wohnen)
Friedastraße 1	Ausfall der Warmwasserversorgung	1	GSW Immobilien AG (gehört zu Deutsche Wohnen)
Metastraße 2	defekte Heizung	2	Deutsche Wohnen
Archenholdstraße 50	Heizungs- und Warmwasserausfall	1	Deutsche Wohnen“

Der Bezirk Tempelhof-Schöneberg meldet Fehlanzeige.

Der Bezirk Treptow-Köpenick hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Mehrfache Störungen, bei denen eine Heizungsanlage nach einer Reparatur erneut ausgefallen ist, sind nicht bekannt. Entsprechende Meldungen lagen der Bauaufsicht des Bezirks Treptow-Köpenick nicht vor.“

Frage 3:

Welche Maßnahmen haben die Bezirksämter bzw. die Wohnungsaufsicht in den genannten Fällen ergriffen, um die Wiederherstellung der Versorgung sicherzustellen?

Antwort zu 3:

Der Bezirk Lichtenberg hat dazu Folgendes mitgeteilt:

- direkte schriftliche oder telefonische Kontaktaufnahme mit der zuständigen Person für das jeweilige Objekt, wenn das Objekt und/oder die zuständige Person der Wohnungsaufsicht bereits bekannt ist
- Anhörung des Grundstückseigentümers bzw. des Verfügungsberechtigten
- Erlass einer gebührenpflichtigen Anordnung im Anordnungsverfahren“

Der Bezirk Tempelhof-Schöneberg meldet Fehlanzeige.

Der Bezirk Treptow-Köpenick hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Die Vermieterin wurde in allen drei Fällen im Rahmen einer Anhörung aufgefordert, Nachweise für die ergriffenen Maßnahmen zur Mängelbeseitigung vorzulegen. Eine behördliche Anordnung war nicht erforderlich, da die Hausverwaltung jeweils unverzüglich reagierte beziehungsweise

bereits mit der Mängelbeseitigung begonnen hatte. Weitere Maßnahmen waren daher nicht notwendig.“

Frage 4:

Wie bewertet der Senat die Einhaltung der gesetzlichen Instandhaltungspflichten durch die Deutsche Wohnen in den genannten Fällen?

Antwort zu 4:

Die Vermietenden haben gemäß § 535 Absatz 1 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) die Mietsache dem Mietenden in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten. § 536 BGB regelt die Mietminderung bei Sach- und Rechtsmängeln; § 536a BGB den Schadens- und Aufwendungsersatzanspruch der Mietenden wegen eines Mangels. Im zivilrechtlichen Streit zwischen den Mietvertragsparteien entscheiden die ordentlichen Gerichte.

Frage 5:

Welche Möglichkeiten sieht der Senat, um Mieterinnen und Mieter bei wiederkehrenden oder langanhaltenden Ausfällen besser zu schützen, insbesondere durch verschärfte Auflagen, schnellere behördliche Eingriffsmöglichkeiten sowie verbesserte Melde- und Informationswege?

Antwort zu 5:

Bei den kostenfreien bezirklichen Mieterberatungen können Mietende ihre weiteren Handlungsmöglichkeiten zur Durchsetzung ihrer berechtigten Ansprüche auf Mängelbeseitigung ermitteln.

Insoweit die Vermietenden ihren gesetzlichen Verpflichtungen aus dem BGB zur Mängelbeseitigung nicht nachkommen, können die Wohnungsaufsichten der Bezirke nach Anzeige auf Grundlage des Gesetzes zur Beseitigung von Wohnungsmissständen in Berlin (Wohnungsaufsichtsgesetz) tätig werden. Nach dem Wohnungsaufsichtsgesetz sind die Beseitigung von Wohnungsmissständen sowie die ordnungsgemäße Nutzung und Benutzbarkeit von Wohngebäuden, Wohnungen und Wohnräumen sicherzustellen. Die Wohnungsaufsichten handeln nach dem Berliner Wohnungsaufsichtsgesetz und setzen dabei auf ein gestuftes Verfahren: Nach einer Erstkontrolle folgt eine Anhörung der Eigentümerinnen und Eigentümer mit Fristsetzung zur Mängelbeseitigung. Kommt es zu keiner Reaktion, können wohnungsaufsichtsrechtliche Anordnungen mit Zwangsmitteln (z. B. Zwangsgelder) erlassen oder – als letztes Mittel – Ersatzvornahmen auf Kosten der Eigentümerinnen und Eigentümer durchgeführt werden. Besonders in dringenden Fällen, etwa bei komplettem Heizungsausfall, greifen die Wohnungsaufsichten schneller ein, indem sie kürzere Fristen setzen oder vorübergehende Lösungen wie mobile Heizgeräte veranlassen.

Zudem hat der Senat am 6. Januar 2026 die Vorlagen für ein Wohnraumsicherungsgesetz zur Kenntnis genommen. Artikel 2 des Artikelgesetzes sieht Anpassungen des Wohnungsaufsichtsgesetzes vor, die unter anderem eine schnellere Anordnung und Durchsetzung von Instandsetzungsarbeiten ermöglichen sollen. Verfügungsberechtigte sollen danach künftig verpflichtet sein, Mängel ohne schuldhaftes Zögern zu beseitigen. Bei akuter

Gefahr für die Gesundheit der Bewohnerinnen und Bewohner müssen dann erforderliche Instandsetzungsarbeiten innerhalb einer deutlich verkürzten Frist von maximal 48 Stunden umgesetzt werden.

Berlin, den 04.02.2026

In Vertretung

Slotty

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen