

Krisenvorsorge bei Wohnungsunternehmen

Holger Schmidt - vdw Niedersachsen Bremen

Fachtagung beim Verbandstag des
vdw Niedersachsen Bremen e.V.
2. September 2026

Diese Präsentation wurde unter Verwendung von KI-gestützten Werkzeugen (Microsoft Copilot) erstellt und redaktionell durch den Autor geprüft und bearbeitet.

Warum wir uns mit dem Thema beschäftigen

- Berlin 3. Januar 2026 – regionaler Stromausfall nach einem Brandanschlag
- 1./2. September 2026, Bergheim/Jänschwalde - Umspannwerke
- Energiekrise 2022/Extremwetterereignisse
- Cyberangriffe auf Infrastrukturen
- Zunehmende geopolitische Unsicherheiten
- Steigende Anforderungen an Resilienz

Wohnen ist keine Kritische Infrastruktur – aber von diesen abhängig

*„Kritische Infrastrukturen (kurz: KRITIS) sind Organisationen oder Einrichtungen **mit wichtiger Bedeutung für das staatliche Gemeinwesen**, bei deren Ausfall oder Beeinträchtigung nachhaltig wirkende Versorgungsengpässe, erhebliche Störungen der öffentlichen Sicherheit oder andere dramatische Folgen eintreten würden.“ (Quelle: BBK)*



Unsere Ziele



=> Ergebnisse aus einer Arbeitsgruppe des GdW und diverser Regionalverbände!



Quelle: dpa

Was ist eine Krise?

Eine „vom Normalzustand abweichende Situation mit dem Potenzial für oder mit bereits eingetretenen Schäden an Schutzgütern, **die mit der normalen Ablauf- und Aufbauorganisation nicht mehr bewältigt werden kann**, so dass eine ‚Besondere Aufbauorganisation‘ (BAO) [z.B. ein Krisenstab] erforderlich ist“.
(Quelle: BBK)

Eingrenzung

Krisenfälle, die auf Wohnungsunternehmen einwirken können, können vielfältig sein:

- **Naturgefahren;** Sturm, Orkan, Hochwasser, Hagel, Hitze, Kälte, Schnee
- **Technische & infrastrukturelle Störungen:** Ausfall von Strom, Wasser, Gas und in der Folge auch Wärme & Telekommunikation, Gebäudetechnik, Abfallentsorgung
- **Organisatorische Krisen:** Personalausfall, Ausfall von Dienstleistern, Prozessfehler
- **Sicherheitsrelevante Ereignisse:** Brand, Rohrbruch, Gasleck, Vandalismus, Einbruch, Gewaltvorfälle
- **Gesundheitliche Krisen:** Pandemie, Infektionsausbrüche, Schimmel, Schadstoffe (Asbest, Legionellen)
- **Wirtschaftliche & finanzielle Krisen:** Inflation, Zinsanstiege, Mietausfälle, Lieferkettenprobleme
- **Reputations- & Kommunikationskrisen:** Negative Medienberichte, Shitstorms, Konflikte mit Mietern

Eingrenzung

Krisenfälle, die auf Wohnungsunternehmen einwirken können, können vielfältig sein:

- **Naturgefahren:** Sturm, Orkan, Hochwasser, Hagel, Hitze, Kälte, Schnee
- **Technische & infrastrukturelle Störungen:** Ausfall von Strom, Wasser, Gas und in der Folge auch Wärme & Telekommunikation, Gebäudetechnik, Abfallentsorgung
- **Organisatorische Krisen:** Personalausfall, Ausfall von Dienstleistern, Prozessfehler
- **Sicherheitsrelevante Ereignisse:** Brand, Rohrbruch, Gasleck, Vandalismus, Einbruch, Gewaltvorfälle
- **Gesundheitliche Krisen:** Pandemie, Infektionsausbrüche, Schimmel, Schadstoffe (Asbest, Legionellen)
- **Wirtschaftliche & finanzielle Krisen:** Inflation, Zinsanstiege, Mietausfälle, Lieferkettenprobleme
- **Reputations- & Kommunikationskrisen:** Negative Medienberichte, Shitstorms, Konflikte mit Mietern

Was können wir leisten – was wollen wir leisten?

Alles das tun, ...
wofür wir im Rahmen von Haftungsfragen verpflichtet sind

was der Absicherung der Geschäftsprozesse *des Unternehmens* zuträglich ist und den Fortbestand desselben sichert.

Die besondere Rolle der Wohnungswirtschaft

- Wohnungsunternehmen sind erster Ansprechpartner
- Schnittstelle zwischen Mieterschaft und Versorgern
- Stabilisierender Faktor im Quartier
- Informations- und Kommunikationsmultiplikator

In der Krise werden Wohnungsunternehmen nicht zum Versorger. Sie werden zum Organisator und Kommunikator!





Was ist konkret zu tun?

Zentrale Erkenntnis Nr. 1: Mehrfamilienhäuser sind besonders betroffen

- Keine individuelle Wärmeversorgung
- Geringerer Platz, um Notvorräte anzulegen
- Aufzüge, Pumpen und andere technische Anlagen sind stromabhängig
- Hohe Bewohnerdichte
- Vulnerable Gruppen sind häufig konzentriert

**Mehrfamilienhäuser finden in vielen Krisenplanungen
bislang kaum Beachtung => Krisenmanagement WoWi!**



Quelle: REUTERS

Zentrale Erkenntnis Nr. 2: Versorgungskrisen verlaufen kaskadenartig

**1. STROMAUSFALL**



**Kein Strom**
Ausfall der öffentlichen Stromversorgung

**2. HEIZUNGS AUSFALL**



**Keine Wärme**
Heizungsanlagen und Wärmepumpen fallen aus, Gebäude kühlen aus

**3. WASSER AUSFALL**



**Kein Wasser**
Pumpen und Druckerhöhungsanlagen ohne Strom – Trinkwasser fällt aus

**4. KOMMUNIKATIONS-PROBLEME**



**Keine Kommunikation**
Mobilfunknetze und Internet überlastet oder ausgefallen – Information und Erreichbarkeit stark eingeschränkt

**Eine Störung – viele Folgen.**
Versorgungskrisen verlaufen kaskadenartig.



- Krisen treten selten isoliert auf
- Technische und organisatorische Auswirkungen verstärken sich gegenseitig
- Deshalb ist eine ganzheitliche Betrachtung notwendig

Zentrale Erkenntnis Nr. 3:

Krisenmanagement beginnt vor der Krise



1. Ansprechpartner
kennen



2. Meldewege
definieren



3. Krisenstab
vorbereiten



4. Kommunikations-
mittel festlegen



5. Verantwortlichkeiten
regeln



In der Krise Köpfe kennen.

Wichtigstes Projektergebnis: Handbuch/Landingpage „Krisenmanagement in der Wohnungswirtschaft“

■ Ziele:

- Orientierung geben
- Handeln ermöglichen
- Sicherheit erhöhen

■ Kerninhalte:

- Krisenstab
- Priorisierungssystem
- Handlungsanweisungen
- Notfallorganisation
- Mieterkommunikation

■ Anwendung:

- Kurz-, mittel- und längerfristige Maßnahmen
- Skalierbarkeit auch für kleine WU

Resilienz in der Wohnungswirtschaft

Krisenvorsorge planen & organisieren

1 · MIETER

Kommunikation & Aufgaben der Mieter:innen

- Selbstvorsorge**
Vorräte, Wasser, Notgepäck, Radio & Batterien
- Vorsorge**
Notfallkontakte, Treffpunkt & Fluchtwege kennen
- Während der Krise**
Ruhe bewahren, Anweisungen folgen, Nachbar:innen helfen
- Nachbereitung**
Schäden melden, Hilfe annehmen, Erfahrungen teilen

📢 Klar & rechtzeitig informieren

Kanäle: Aushang · App · SMS · Hausmeister:in

„Wer vorbereitet ist, bleibt handlungsfähig.“

KRISE + VORSORGE

Krisen treffen Gebäude
unterschiedlich stark

2 · ORGANISATION

Das Unternehmen krisenfest aufstellen

- Krisenstab**
Rollen & Vertretungen klären
- Abläufe**
Prozesse, Checklisten, Alarmierung
- Mitarbeitende**
Schulen & Notfallrollen üben
- Verfügbarkeit**
Verfügbarkeit und Anwesenheit im Krisenfall!
- Behörden-Kontakt**
Kat.-schutz & Kommune

3 · GEBÄUDE

Risiken kennen · Notfallpläne haben

Risikoanalyse je Gebäude — Lage, Bewohner:innen,
Technik bewerten

Kritische Technik — Aufzug, Heizung, Wasser,
Notstrom

Pro Szenario ein Notfallplan:

- ⚡ Blackout
- 💧 Wasser
- 🔥 Wärme
- 💻 IT

Priorisieren: Nicht jedes Gebäude ist gleich
relevant — z. B. technische Ausstattung,
Bewohner

Der wohnungswirtschaftliche Krisenstab

■ Rollen:

- Leitung
- Lage
- Technik
- Kommunikation
- Mieter/Soziales
- Dokumentation

■ Warum wichtig?

- Schnelle Entscheidungen
- Kurze Wege
- Klare Verantwortlichkeiten



Was jedes Wohnungsunternehmen jetzt tun sollte

1 Lokale Ansprechpartner von Kommune, Katastrophenschutz und Versorgern kennen



KOMMUNE KATASTROPHENSCHUTZ VERSORGER

2 Krisenteam benennen



KRISENTEAM

3 Vertretungsregelungen prüfen



Funktion	Vertreter	Erreichbarkeit
Geschäftsführung	Frau Müller	0171 1234567
Technik	Herr Schneider	0172 2345678
Kommunikation	Frau Becker	0173 3456789
Lage	Herr Meier	0174 4567890

4 Kommunikationswege festlegen



Krisenkommunikation

- Krisenteam
- Meldesystem
- E-Mail-Verteiler
- SMS-Alarmierung
- Telefonkonferenz

Kommunikationsplan

5 Kritische Gebäude (Bewohnerstrukturen / Gebäude an sich) identifizieren



- Hochhäuser
- Besondere Bewohnergruppen
- Medizinische Versorgung
- Technische Abhängigkeiten

6 Jährliche Übungen durchführen



ÜBUNGSSZENARIO

- Stromausfall
- Wasserausfall
- Heizungsstörung
- Kommunikationsausfall

GRÜNDUNGSTEAM KRISENTEAM

CHECKLISTE KRISENVORSORGE

- ✓ Lokale Ansprechpartner kennen
- ✓ Krisenteam benennen
- ✓ Vertretungsregelungen prüfen
- ✓ Kommunikationswege festlegen
- ✓ Kritische Gebäude identifizieren
- ✓ Jährliche Übungen durchführen

Das Priorisierungssystem

Priorität 1

■ Leib und Leben

Priorität 2

■ Gebäude und technische Anlagen

Priorität 3

■ Betriebsstabilisierung

Priorität 4

■ Wiederherstellung

FAZIT & AUSBLICK

Gemeinsam vorbereitet. Gemeinsam handlungsfähig. Gemeinsam sicher.

FAZIT



- 1 Versorgungskrisen betreffen die Wohnungswirtschaft unmittelbar.
- 2 Mehrfamilienhäuser benötigen besondere Aufmerksamkeit.
- 3 Wohnungsunternehmen sind ein stabilisierender Faktor im Quartier.
- 4 Vorbereitung ist entscheidender als Perfektion.
- 5 Der wohnungswirtschaftliche Kernauftrag lautet:
 - ✓ Menschen schützen.
 - ✓ Bestände sichern.
 - ✓ Betrieb stabilisieren.



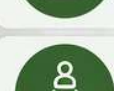
Wir schützen Menschen.
Wir sichern Werte.
Wir stärken Quartiere.



AUSBLICK



- Landingpage bzw. Handbuch abwarten und als **Arbeitshilfe nutzen!**
- Ggf. Arbeitshilfe **Krisenmanagement 2.0** zu Entsorgungskrisen, IT- und Cyberausfälle, usw.
- Entsorgungskrisen frühzeitig berücksichtigen und Prozesse sichern.
- IT- und Cyberausfälle vorbereiten und Resilienz erhöhen.
- Vernetzung, Austausch und Lernen kontinuierlich stärken.



MENSCHEN SCHÜTZEN.

Sicherheit und Versorgung unserer Mieter gewährleisten.



BESTÄNDE SICHERN.

Werte erhalten und zukunftsfähig entwickeln.



BETRIEB STABILISIEREN.

Abläufe aufrechterhalten und handlungsfähig bleiben.



vdw Die Wohnungswirtschaft
Niedersachsen Bremen



Gemeinsam heute vorsorgen –
für ein sicheres Morgen.





**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!**



Holger Schmidt

Verwaltung/Organisation

Telefon +49 511 1265 128

E-Mail h.schmidt@vdw-online.de

www.vdw-online.de