

Nachfolgend möchten wir Ihnen eine kurze Übersicht über Maßnahmen und Handlungsempfehlungen im Umgang mit akuten Kälteperioden geben. (Stand Januar 2026)

## Einleitung

Akute Kälteeinbrüche mit extremen Minustemperaturen treten zunehmend kurzfristig und mit hoher Intensität auf. Für Wohnungsunternehmen stellen Kälteeinbrüche eine besondere Herausforderung dar: Heizungsanlagen laufen unter Vollast, Frostschäden drohen und die Erwartungshaltung der Mieter an eine jederzeit funktionierende Wärmeversorgung ist hoch. Diese KuK-Ausgabe gibt eine praxisnahe Übersicht, wie sich Wohnungsgenossenschaften technisch, organisatorisch und kommunikativ auf Kälteperioden vorbereiten und währenddessen handlungssicher agieren können.

### Was versteht man unter einem Kälteeinbruch?

Von einem Kälteeinbruch spricht man, wenn:

- die Außentemperaturen kurzfristig stark absinken (teils deutlich unter 0 °C),
- über mehrere Tage anhaltender Frost herrscht,
- Heiz- und Wassersysteme dauerhaft stark beansprucht werden.

Besonders gefährdet sind dabei:

- ältere Gebäude und Anlagentechnik,
- un- oder gering beheizte Bereiche (Keller, Dachgeschosse, Leerwohnungen),
- außenliegende oder schlecht gedämmte Leitungen.

## 1. Technische Vorsorgemaßnahmen

### Heizungsanlagen

- Überprüfung der Betriebsbereitschaft vor und während der Kälteperiode
- Kontrolle von Brennstoffversorgung, Anlagendruck, Pumpen und Regelungstechnik
- Prüfung und ggf. Anpassung der Heizkurven (keine Übersteuerung)
- Reduzierung oder Aussetzung der Nachtabsenkung bei anhaltendem Frost
- Funktionsprüfung von Notstromaggregaten (falls vorhanden)

### Technische Anlagen auf Dach und Grundstück

- regelmäßige Sichtkontrolle von technischen Anlagen im Außenbereich (z. B. Antennen, Lüftungsgeräte, PV-Anlagen)
- Bei Photovoltaikanlagen:
  - keine eigenmächtigen Schneeräumungen durch Mieter
  - Kontrolle auf sichtbare Beschädigungen, lose Bauteile oder ungewöhnliche Geräusche
  - Freihalten von Zugängen für Wartungs- und Notdienste
- Absicherung von Dachzugängen gegen unbefugtes Betreten (Haftungsrisiken)

### Frostschutz

- Sicherstellen, dass Heizkörper in Leerwohnungen nicht vollständig abgedreht sind
- Kontrolle frostgefährdeter Leitungen in Kellern, Dachräumen und Treppenhäusern
- Außenwasserhähne absperren und entleeren
- Fenster in Kellern, Dachböden, Treppenhäusern und anderen unbeheizten Nebenräumen geschlossen halten.
- Schneelast-Monitoring: Auf Flachdächern ist weniger die Schneehöhe als der Wassergehalt entscheidend – nasser Schnee kann durch den „Schwammefekt“ kurzfristig erhebliche Zusatzlasten verursachen.
- Kritische Kontrolle der Dachentwässerung:
  - Prüfung von Dachabläufen (Gullis) auf Vereisung oder Verstopfung,
  - Sicherstellung des freien Abflusses von Schmelz- und Regenwasser.



## Winterdienst

- Einsatzpläne für Räum- und Streudienste aktualisieren
- Materialverfügbarkeit (Streusalz, Granulat) prüfen
- haftungsrelevante Flächen priorisieren (Zuwege, Hauseingänge, Fluchtwege)

## 2. Organisation und Notfallmanagement

- Sicherstellung eines funktionierenden Bereitschafts- und Notdienstes
- klare interne Zuständigkeiten für:
  - Objektbetreuung
  - technische Dienste
  - externe Dienstleister
- Definition von Eskalationsstufen:
  - Wann liegt ein Notfall vor?
  - Wann werden externe Fachfirmen eingebunden?
- Dokumentation von Störungen und Maßnahmen (wichtig für Nachweis- und Haftungsfragen)

## 3. Kommunikation mit Mietern

Eine frühzeitige und klare Kommunikation ist entscheidend, um Schäden zu vermeiden und Fehlmeldungen zu reduzieren.

### Inhalte einer Mieterinformation

- Hinweise zu richtigem Heizen und Lüften:
  - Stoßlüften statt Kipplüften (kurz und intensiv)
  - Mindesttemperaturen auch bei Abwesenheit einhalten – besonders in wenig genutzten Räumen
  - Heizkörper nicht zustellen oder abdrehen
- Verhalten bei längerer Abwesenheit (z. B. Urlaub)
- klare Benennung von Ansprechpartnern, Notrufnummern und Erreichbarkeiten sowie Hinweise zu möglichen Betretungsverboten bei Dach- und Außenanlagen.

## 4. Winterdienst und Verkehrssicherung

- Organisation des Winterdienstes gemäß kommunaler Satzungen
- Sicherstellung der Räum- und Streupflicht:
  - Gehwege
  - Hauseingänge
  - Flucht- und Rettungswege
- klare Regelung bei delegiertem Winterdienst:
  - Information der Mieter
  - Bereitstellung von Streugut und Geräten

## Fazit

Ein Kälteeinbruch ist kein Ausnahmeereignis mehr, sondern Teil des betrieblichen Risikos im Winterbetrieb. Wohnungsgenossenschaften, die **technisch vorbereitet, organisatorisch klar aufgestellt** und **kommunikativ aktiv** sind, können Schäden minimieren und die Versorgungssicherheit gewährleisten.

Diese KuK-Ausgabe soll dabei helfen, kurzfristig Orientierung zu geben und die wichtigsten Stellschrauben im Blick zu behalten.

