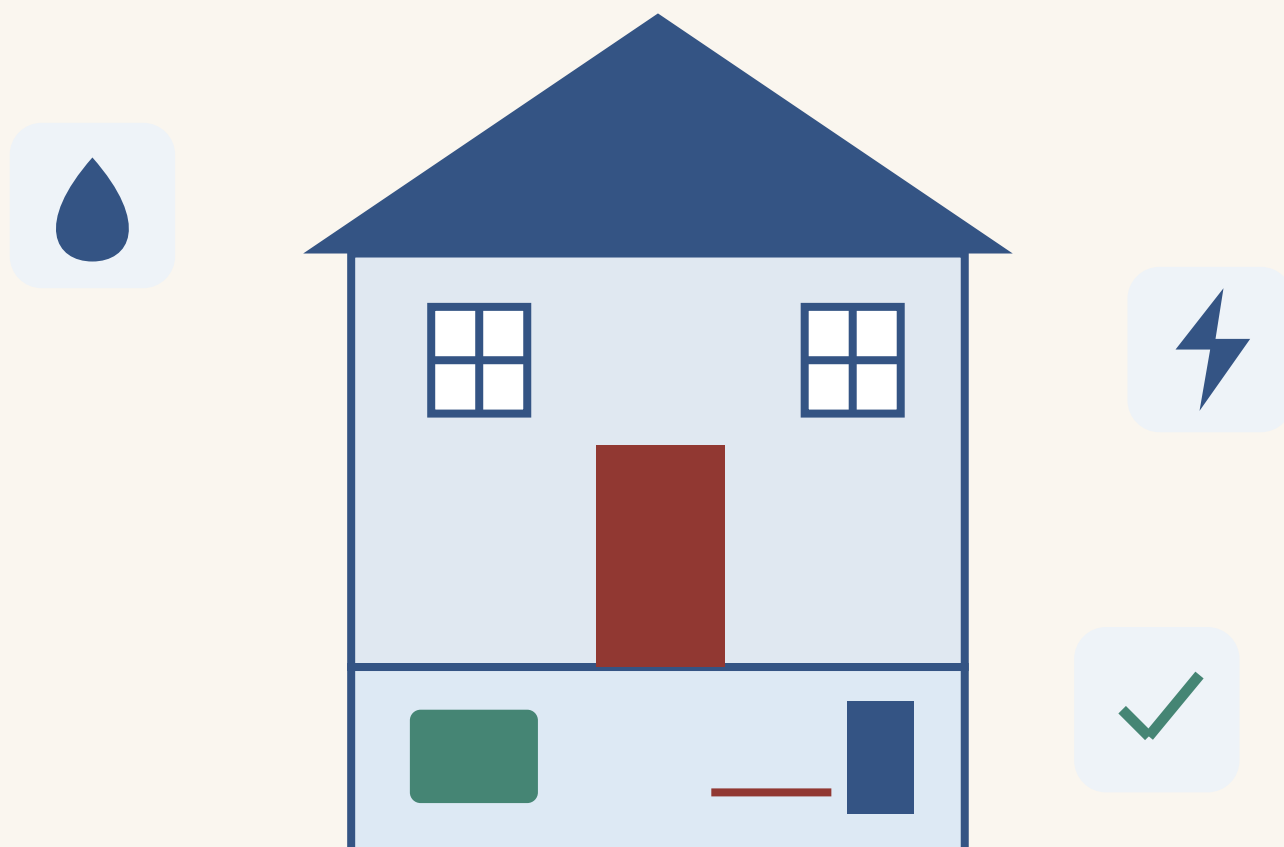


Katastrophenvorsorge für Immobilieneigentümer

Starkregen, Stromausfall und andere Notlagen:
So bereiten Sie Ihr Zuhause und Ihr Gebäude vor.



**Mit Hauscheck, Maßnahmenplan
und persönlichem Notfallblatt zum Ausfüllen**

START HIER

In drei Schritten handlungsfähig

Sie müssen nicht alles an einem Wochenende erledigen. Beginnen Sie mit den Lücken, die Menschen oder Ihr Gebäude unmittelbar gefährden können.

01 Heute klären

Warnungen aktivieren, Familienkontakte notieren und den sicheren Treffpunkt besprechen. Prüfen Sie, ob alle wissen, wie sie das Haus gefahrlos verlassen können.

02 Diese Woche prüfen

Hausrundgang machen: Wasserwege, Kellerzugänge, Dach und Haustechnik ansehen. Versicherungspolice und wichtige Unterlagen zusammentragen.

03 Danach gezielt verbessern

Fachbetriebe zu Rückstauschutz, Elektrik oder Gebäudeschwachstellen befragen. Maßnahmen nach Risiko und Budget umsetzen und die Wartung festhalten.

Ihr Weg durch den Ratgeber

Risiko und Hauscheck	3
Starkregen und Hochwasser	4
Strom und Heizung	5
Sturm Hitze und Brand	6
Vorräte und Notfallgepäck	8
Versicherung und Gemeinschaft	9
Notfallblatt und Checklisten	11
Quellen und weitere Hilfe	14

DAS GEBÄUDE VERSTEHEN

Wo ist Ihr Haus verwundbar

Starkregen kann auch abseits eines Flusses Schäden verursachen. Der erste Schritt ist ein Blick auf Lage, Gebäude und Nutzungsweise. [2, 3]

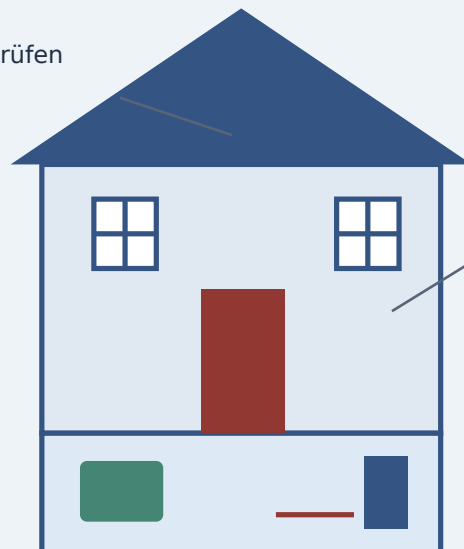
- Bei Kommune oder Landesbehörde nach Hochwassergefahren- und Starkregenkarten fragen. Karten ersetzen keine Prüfung des konkreten Grundstücks.
- Tiefpunkte erkennen: Hanglage, abgesenkte Zufahrt, Kellerabgang und Lichtschächte. Wo würde Wasser bei heftigem Regen hinlaufen?
- Abhängigkeiten erfassen: Heizung, Hebeanlage, elektrische Tore, Aufzug und medizinische Geräte. Was funktioniert ohne Netzstrom?

DACH UND RINNEN

Zustand und Ablauf prüfen

KELLER UND ABWASSER

Rückstau prüfen

**ÖFFNUNGEN**

Fenster und Lichtschächte

TECHNIK

Heizung und Elektrik

Eigene Priorität festlegen

Welche drei Schwachstellen würden bei Ihrer Immobilie den größten Schaden auslösen? Tragen Sie sie in den Maßnahmenplan auf Seite 13 ein.

WASSER

Starkregen und Hochwasser

Vorsorge betrifft drei Wege: Wasser von außen, Abwasser aus dem Kanal und Wasser durch Boden oder Bauteile. Die passende Lösung hängt vom Gebäude ab. [2, 3]



Vor dem Ereignis

- Abläufe und Rinnen reinigen lassen; Kellerfenster, Türen und Lichtschächte auf Schutzmöglichkeiten prüfen. Mobile Barrieren rechtzeitig und sicher bereitstellen.
- Rückstauebene und Entwässerung vom Fachbetrieb prüfen lassen. Rückstauverschluss und Hebeanlage sind unterschiedliche Lösungen; Eignung und Wartung müssen zum Anschluss passen.
- Wertvolle Gegenstände und Dokumente oberhalb gefährdeter Bereiche lagern. Heizöltanks und gefährdete Haustechnik fachgerecht sichern.

Bei beginnender Überflutung

Keller und Tiefgaragen nicht mehr betreten. Kein Fahrzeug und keine Vorräte aus einem gefährdeten Bereich holen. Strom nur frühzeitig und von einem trockenen, sicheren Ort aus abschalten; sonst Abstand halten und Fachkräfte verständigen. [5]

Nach dem Wasser

Betreten erst nach Sicherheitsprüfung. Nicht vorschnell abpumpen: Hoher Grundwasserstand kann außen auf das Gebäude drücken. Elektrik vor Wiederinbetriebnahme prüfen lassen; Schäden dokumentieren und Trocknung fachlich planen. [6, 7]

ENERGIE

Wenn Strom und Heizung ausfallen

Ein Versorgungsausfall betrifft oft mehr als das Licht. Prüfen Sie, welche Gebäudefunktionen auf Strom angewiesen sind. [8]

**Licht und Kommunikation****Pumpen und Entwässerung****Heizung und Warmwasser**

- LED-Leuchten, geladene Powerbanks und ein Batterie- oder Kurbelradio bereithalten. Bargeld in einer für Sie passenden Höhe vorsehen.
- Anleitungen zur sicheren manuellen Entriegelung von Toren und Türen im Voraus lesen. Bei Ausfall den Aufzug nicht benutzen.
- Warme Kleidung, Decken und Schlafsäcke vorbereiten. Bei Kälte möglichst einen Raum nutzen; weiterhin angemessen lüften.
- Bei stromabhängigen medizinischen Geräten einen individuellen Ausweichplan mit Versorger und Behandlungsteam vereinbaren.

PV und Speicher sind kein automatischer Ersatzstrom

Normale netzgekoppelte Anlagen schalten bei Netzausfall ab. Ein Speicher allein garantiert keine Hausversorgung. Lassen Sie prüfen, ob Ihre Anlage Ersatzstrom unterstützt, welche Geräte versorgt werden und wie die Umschaltung erfolgt. [9]

Keine improvisierte Stromversorgung

Generatoren und Grills niemals in Haus, Keller oder Garage betreiben. Abgase dürfen nicht durch Fenster oder Lüftungen eindringen. Keine Einspeisung über eine normale Steckdose; eine Hausversorgung muss fachgerecht geplant und installiert sein.

WETTER

Sturm Hagel und Hitze

Schutz beginnt mit Wartung und vorausschauender Nutzung. Dacharbeiten und Eingriffe an der Gebäudetechnik gehören in fachkundige Hände. [4, 10]

Sturm und Hagel vorbereiten

Dach, Befestigungen, Rinnen und erkennbare lose Bauteile prüfen lassen. Balkon- und Gartenmöbel vor dem Sturm sichern. Markisen einfahren. Bäume auf erkennbare Schäden kontrollieren und bei Bedarf fachlich beurteilen lassen.

Während des Unwetters

Im sicheren Innenraum bleiben und Abstand von Fenstern halten. Nicht aufs Dach steigen oder während des Sturms Gegenstände im Freien sichern. Durch Wasser verdeckte Straßen und Zufahrten meiden.



Hitze im Gebäude begrenzen

- Früh verschatten, möglichst außen. In kühleren Stunden lüften, wenn die Außenluft tatsächlich kühler ist.
- Bei Sanierungen sommerlichen Wärmeschutz mitplanen. Verschattung, Dach und Fenster gemeinsam betrachten; Klimageräte brauchen Strom.
- Nachbarn oder Angehörige mit besonderem Unterstützungsbedarf einbeziehen. Bei Warnungen auch Haustiere und Trinkwasserbedarf berücksichtigen.

Kauf und Sanierung als Gelegenheit

Fragen Sie vor einem Immobilienkauf nach früheren Wasserschäden und lassen Sie erkennbare Schwachstellen prüfen. Planen Sie bei ohnehin anstehenden Arbeiten die Risikovorsorge mit.

BRAND

Rauch ernst nehmen

Rauch kann den Fluchtweg unbenutzbar machen. Legen Sie vorab fest, wie alle Bewohner Hilfe rufen und das Gebäude sicher verlassen können. [11, 12]

- Rauchwarnmelder prüfen und nach Herstellerangaben warten. Einbau- und Wartungspflichten richten sich nach Landesrecht.
- Flure und Treppenträume frei halten. Brandschutztüren nicht verkeilen; vorgesehene Schließverfahren beachten.
- Elektrogeräte und Akkus nach Herstellerangaben nutzen. Beschädigte Akkus nicht weiter laden.
- Keine Fettbrände mit Wasser löschen. Löschversuche nur bei kleinen Entstehungsbränden und ohne Eigengefährdung.

Brand in der Wohnung

Wenn der Weg sicher ist: Wohnung verlassen, Tür schließen, Treppe statt Aufzug nutzen. Draußen bleiben und 112 anrufen.

Rauch im Treppenraum

Nicht in den Rauch gehen. In der vom Brand nicht betroffenen Wohnung bleiben, Tür geschlossen halten, 112 anrufen und am Fenster bemerkbar machen. Anweisungen der Feuerwehr befolgen.

Notruf 112

Adresse, Art der Gefahr und betroffene Menschen nennen. Rückfragen abwarten. Notrufleitungen sind für akute Notfälle bestimmt, nicht für allgemeine Lageinformationen.

HAUSHALT

Vorräte und Notfallgepäck

Das BBK empfiehlt möglichst zehn Tage Selbstversorgung. Ein Vorrat für drei Tage ist ein sinnvoller Anfang. Ergänzen Sie ihn schrittweise. [1]



Wasser einplanen

Orientierungswert: 2 Liter pro Person und Tag für Trinken und Kochen. Für vier Personen sind das 24 Liter für drei Tage oder 80 Liter für zehn Tage. Hygiene, Haustiere und erhöhter individueller Bedarf kommen hinzu. [1, 13]

Vorrat an den Alltag anpassen

Haltbare Lebensmittel auswählen, die Sie vertragen und regelmäßig essen. Auch ohne Kochen essbare Lebensmittel einplanen. Persönliche Medikamente und ihre Lagerung mit Arzt oder Apotheke abstimmen. Haltbarkeit und Batterien regelmäßig prüfen.

Die Grundausrüstung

Trinkwasser · Lebensmittel · Dosenöffner · Hausapotheke · Hygieneartikel · LED-Licht · Radio · Powerbank · warme Kleidung · Bargeld · notwendige Haustierausrüstung



Wenn Sie das Haus verlassen müssen

Eine griffbereite Tasche mit notwendigen Medikamenten, Ausweisen beziehungsweise Kopien, Kontakten, Ladezubehör und wettergerechter Kleidung vorbereiten. Persönliche Bedürfnisse berücksichtigen. Vorab festlegen, wer Kinder, unterstützungsbedürftige Personen und Tiere begleitet.

Warnungen auf mehreren Wegen

NINA für Wohnort und weitere relevante Orte einrichten. Geräteeinstellungen für Cell Broadcast prüfen. Radio und lokale Hinweise ergänzen das Smartphone. Amtliche Meldungen finden Sie unter [warnung.bund.de](https://www.warnung.bund.de). [14]

FINANZIELL VORSORGEN

Versicherung und Unterlagen

Ein Notfallplan schützt auch die wirtschaftliche Handlungsfähigkeit. Prüfen Sie die Police vor einem Schaden, nicht erst danach. [15, 16]

Welche Deckung besteht tatsächlich

Die übliche Wohngebäudeversicherung deckt vereinbarte Gefahren wie Feuer, Leitungswasser, Sturm und Hagel. Überschwemmung und Rückstau benötigen regelmäßig eine zusätzliche Elementarschadendeckung. Bewegliche Einrichtung betrifft die Hausratversicherung; auch dort ist der Elementarbaustein separat zu prüfen.

- Versicherer schriftlich nach Überschwemmung, Rückstau, Selbstbehalt, Ausschlüssen und Wartezeiten fragen. Aufsteigendes Grundwasser ist nicht automatisch mitversichert.
- Gebäudedaten, Nutzung und Umbauten aktuell halten. Vertragliche Wartungs- und Schutzpflichten klären, etwa für Rückstausicherungen.
- Policen, Rechnungen, Fotos des Gebäudezustands und Wartungsbelege an einem sicheren Ort und als geschützte digitale Kopie bereithalten.

Im Schadenfall

Zuerst Menschen schützen. Schäden aus sicherer Position fotografieren, möglichst vor Aufräumen oder Entsorgung. Den Versicherer unverzüglich informieren und weitere Schritte abstimmen. Notwendige Maßnahmen zur Schadenminderung dokumentieren, ohne sich zu gefährden. Rechnungen und beschädigte Teile soweit vertretbar aufbewahren. [7, 16]

Ein eigener Liquiditätspuffer

Selbstbehalte, Notreparaturen und vorübergehende Unterkunft können Geld kosten. Legen Sie fest, welche Mittel kurzfristig verfügbar sind. Eine schnelle oder vollständige Erstattung lässt sich im Einzelfall nicht voraussetzen.

GEMEINSAM ORGANISIEREN

Vermietete Häuser und Eigentumswohnungen

In Mehrfamilienhäusern hängen Schutzmaßnahmen oft an gemeinsamen Bauteilen und Anlagen. Organisation ist deshalb Teil der Vorsorge.

- Hausverwaltung und Eigentümerbeirat ansprechen: Wer kümmert sich um Dach, gemeinschaftliche Entwässerung, Türen, Aufzug und Wartungsnachweise?
- Einen Vorschlag für die Eigentümerversammlung vorbereiten: Bestandsprüfung, priorisierte Maßnahmen, Zuständigkeiten, Kostenrahmen und regelmäßige Überprüfung.
- Mietern kurze, verständliche Informationen geben: Notfallkontakte, sichere Wege und Warnung vor Keller- und Tiefgarazenzugang bei Überflutung.
- Unterstützungsbedarf freiwillig und datensparsam abstimmen. Keine Gesundheitsdaten oder privaten Abwesenheiten im öffentlichen Hausflur aushängen.

Zuständigkeit klären

Die Erhaltung des Gemeinschaftseigentums gehört zur ordnungsmäßigen Verwaltung. Über erforderliche Beschlüsse und mögliche bauliche Veränderungen ist nach der jeweiligen Maßnahme zu entscheiden. Der Verwalter hat gesetzliche Befugnisse für Maßnahmen zur Fristwahrung oder Nachteilsabwendung; das ersetzt keinen abgestimmten Vorsorgeplan. [17]

Auch ohne Mobilfunk erreichbar

Kontaktliste auf Papier, eine Vertretung für abwesende Verantwortliche und einen sicheren Treffpunkt vereinbaren. Klären Sie, wo Einsatzkräfte Zugang erhalten und wer relevante Anlagenunterlagen bereithält.

Besonders bei Vermietung

Gebäudezustand, Wartungsorganisation und Versicherung gemeinsam prüfen. Einen Hausnotfallplan regelmäßig aktualisieren. Die konkreten Pflichten hängen von Objekt, Landesrecht, Vertrag und Gemeinschaftsordnung ab.

Quellen und Vertiefung: [17] · siehe Seite 14

ZUM AUSFÜLLEN

Unser persönlicher Notfallplan

Privat aufbewahren. Eine Kopie gehört an einen Ort, der auch ohne Strom erreichbar ist.

Adresse und Haushaltsmitglieder

Kontaktperson außerhalb des Gefahrenbereichs mit Telefonnummer

Sicherer Treffpunkt und alternative Unterkunft

Wer unterstützt Kinder, Angehörige oder Haustiere

Ort von Notfalltasche, Dokumenten und wichtigen Schlüsseln

Hausverwaltung und Vertretung mit Telefonnummer

Versicherer und Schadensnummer oder Vertragsnummer

Elektro-, Sanitär- und Heizungsbetrieb mit Telefonnummer

Im akuten Notfall

112 für Feuerwehr und Rettungsdienst · 110 für Polizei
Amtliche Warnungen und örtliche Anweisungen beachten. Bei Evakuierung keine Zeit durch vermeidbare Sicherungsarbeiten verlieren.

Zuletzt geprüft am: _____ Nächste Prüfung: _____

ZUM ABHAKEN

Der Hauscheck

Die Liste dient der Bestandsaufnahme. Ein Haken bedeutet geprüft; Mängel gehören mit Verantwortlichem und Termin auf Seite 13.

- ☐ Gefahrenkarten und Erfahrungen am Standort recherchiert
- ☐ Kellerabgänge, Lichtschächte und tiefe Zufahrten angesehen
- ☐ Rückstauschutz und Hebeanlage fachlich geprüft
- ☐ Wartungstermine für Entwässerung und Pumpen dokumentiert
- ☐ Dach, Rinnen und lose Bauteile kontrolliert
- ☐ Heizöltank oder gefährdete Haustechnik fachlich gesichert
- ☐ Sicherer Zugang zu Hauptschaltern und Absperrstellen geklärt
- ☐ Grenzen einer vorhandenen PV oder Ersatzstromlösung geklärt
- ☐ Rauchwarnmelder und sichere Fluchtwege geprüft
- ☐ Warnungen und Radio vorbereitet
- ☐ Vorräte, Medikamente und persönliche Ausrüstung geprüft
- ☐ Notfallkontakte und Vertretung vereinbart
- ☐ Gebäude und Hausratpolicen auf Elementardeckung geprüft
- ☐ Unterlagen, Fotos und Wartungsbelege sicher abgelegt
- ☐ Notfallblatt ausgefüllt und allen Beteiligten erklärt

Wenn Sie nur einen Punkt heute erledigen

Besprechen Sie mit Ihrem Haushalt, wie Sie bei Wasser im Keller oder Rauch im Treppenraum reagieren. Sachwerte dürfen Sie nicht in eine gefährliche Situation locken.

ZUM PLANEN

Aus dem Hauscheck wird ein Maßnahmenplan

Trennen Sie Sofortorganisation, Wartung und bauliche Verbesserung. Bewerten Sie nach Lebensgefahr, möglichem Schaden und Umsetzbarkeit.

Reihenfolge festlegen

A: unmittelbare Sicherheitslücke oder bekannte Schadensgefahr

B: wiederkehrende Wartung oder überschaubare Schutzmaßnahme

C: größere bauliche Verbesserung mit Planung und Finanzierung

Maßnahme	Priorität	Zuständig	Termin

Budget und Freigabe oder notwendiger Beschluss**Fachbetriebe und Angebote****Routine für die Zukunft**

Einen jährlichen Prüftermin festlegen. Nach Umbau, Einzug neuer Bewohner oder einem Schaden den Notfallplan aktualisieren. Jede Maßnahme mit Datum und gegebenenfalls Rechnung dokumentieren.

WEITERLESEN

Quellen und offizielle Informationen

Eigenständiger immo.info-Ratgeber mit eigenen schematischen Illustrationen. Empfehlungen in eigener Sprache; keine Veröffentlichung oder Kooperation des BBK.

- [1] BBK · Vorsorgen für Krisen und Katastrophen
- [2] BBK · Baulicher Schutz vor Hochwasser
- [3] BBSR · Leitfaden Starkregen und Objektschutz
- [4] BBK · Sicherheit am Haus
- [5] BBK · Handeln bei Hochwasser
- [6] LfU Bayern · Verhalten im Hochwasserfall
- [7] Verbraucherzentrale · Hochwasserschäden am Haus
- [8] BBK · Vorsorge und Handeln bei Stromausfall
- [9] Verbraucherzentrale Bayern · Solaranlage bei Stromausfall
- [10] Verbraucherzentrale · Hitzeschutz bei Bau und Sanierung
- [11] BBK · Brandschutz
- [12] Deutscher Feuerwehrverband · Rauch im Treppenraum
- [13] BLE · Vorrattabelle
- [14] BBK · Warnkanäle
- [15] Verbraucherzentrale · Versicherungsschutz gegen Elementarschäden
- [16] Verbraucherzentrale · Unwetter und Versicherungen
- [17] Gesetze im Internet · WEG insbesondere §§ 19 und 27

Zum Gebrauch

Dieser Ratgeber unterstützt die Vorsorge. Im Ereignisfall gelten amtliche Warnungen und Anweisungen. Bauliche Maßnahmen, Elektroarbeiten und individuelle Versicherungsfragen mit geeigneten Fachleuten klären. Die Zeichnungen sind schematisch und keine Ausführungsplanung.

Redaktion: Janine Hardi für immo.info · Stand 14. Oktober 2026
Weitere Verbraucherinformationen: immo.info