



VORWORT

Liebe Mieterinnen und Mieter,

während weltweit so langsam wieder so etwas wie vorsichtiger Optimismus spürbar wird, haben wir als Mark Wohnungsgesellschaft mbH die Zukunft uneingeschränkt im Visier. Weder in 2020 noch in 2021 sind die Instandhaltungsarbeiten sowie die Modernisierungen eingebrochen. Im Gegenteil, wir kümmern uns ununterbrochen darum, unseren Wohnungsbestand auf einem weiterhin hohen Niveau zu halten. Passend dazu bekommen wir doch unmittelbar mit, dass auch Sie Ihr Zuhause renovieren – in den zurückliegenden 18 Monaten sogar mehr als in den vergleichbaren Zeitfenstern davor. Die Pandemie ist sicherlich Auslöser. Dass Sie selbst davon am meisten profitieren, erfährt jeder fleißige Heimwerker ganz unmittelbar.

Auch wir modernisieren unser Unternehmen kontinuierlich. Wir aktualisieren unsere Wohnungswirtschaftssoftware, optimieren die Wohnungsabnahmen und -übergaben und vergrößern übrigens in der zweiten Jahreshälfte auch unsere Flotte an Elektrofahrzeugen. Nachhaltigkeit in jeder Hinsicht ist nichts für ferne Generationen, sondern muss hier und jetzt stattfinden. Das Erreichen der Klimaziele aller Nationen fängt bei Einzelmaßnahmen an. Auch deshalb modernisieren wir nach und nach die Heizungen in unseren Häusern, für einen geringeren CO₂-Ausstoß. Der bewusste Umgang mit natürlichen Ressourcen muss nicht zwangsläufig mit Einschränkungen einhergehen. Es sind vergleichsweise kleine Optimierungen, die für eine Zukunft wichtig sind, die wir bald wieder in vollen Zügen genießen wollen – und werden.

Ihr Guido Schönau



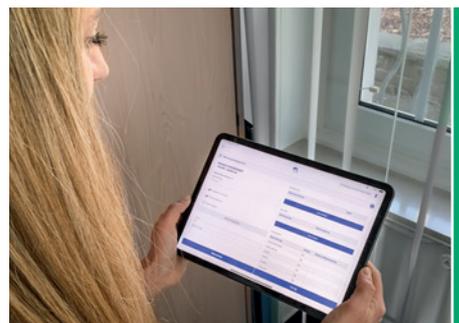
WOHNUNGSABNAHMEN UND -ÜBERGABEN

Auch wenn die Verweildauer in unseren Wohnungen hoch ist, unsere Mieter also in der Regel viele Jahre bei uns wohnen, zieht der ein oder andere auch schon mal aus. Und dann gab und gibt es die sogenannte Wohnungsabnahme. In der Vergangenheit sorgte das, dank der notwendigen Protokolle, für viel Papier, das wir vor Ort ausfüllten, abzeichneten und unseren Mietern später per Post zusandten. Den vergleichbaren Vorgang gibt es übrigens auch beim Einzug, dann ist es die sogenannte Wohnungsübergabe, bei der ebenfalls ein Protokoll zum IST-Zustand der Wohnung erstellt wird. Natürlich ebenfalls auch für den Mieter. Dieses Prozedere ändert sich nun. „Wir arbeiten aktuell mit dem Hersteller unserer Wohnungswirtschaftssoftware an einer Lösung, bei der wir mit einem Tablet vor Ort sind, alle relevanten Infos digital ins Gerät eingeben und diese dann automatisch in unser digitales Gesamtsystem fließen“, erklärt Celine Petersen, zuständig für die Wohnungsabnahmen, -übergaben und -besichtigungen.

Das heißt, dass wir nun mit einem iPad ausgerüstet Schritt für Schritt gemeinsam mit dem zukünftigen oder dem Noch-Mieter durch die Wohnung gehen und sofort alle Eingaben verbindlich in seinem Dabeisein eintragen können.

Unterschrift inklusive. Das sorgt für deutlich weniger Papier, lässt sich leicht auf dem Computer abspeichern und geht auch noch schneller. Ein Service, vor allem für unsere jüngeren Mieter mit Computerefahrung. Auf Mieterwunsch können wir die Dokumente natürlich auch in Papierform zuschicken – dann natürlich per Post.

Unser neuer Service ergänzt die klassische Papierversion, ersetzt sie aber (noch) nicht vollständig. Derzeit läuft der digitale Feinschliff, damit ab Mai/Juni alles reibungslos funktioniert. „Ich freu mich total auf diese Modernisierung unserer Arbeit. Ich bin ja ein regelrechter Fan davon, die Arbeit weiter zu digitalisieren“, ergänzt Celine Petersen und verknüpft so den technischen Fortschritt bei der Mark mit einer guten Prise Nachhaltigkeit. Man könnte auch sagen: modern auf ganzer Strecke.



INSTANDHALTUNG UND MODERNISIERUNGEN



INSTANDHALTUNGEN

In diesem Jahr wollen wir in der Kirchstraße 3 (Lüdenscheid) und im Hummelstück 18, 20 und 22 (Altena) die etwa 30 Jahre alten Ölkessel gegen moderne Gas-Brennwerttechnik austauschen, um so die Heizungsanlage auf einen zeitgemäßen Standard zu heben. Die alten Anlagen werden dann verschrottet. Gas-Brennwertsysteme stoßen im Vergleich zur alten Ölheizung weniger CO₂ aus, haben aber zugleich einen höheren Brennwert – ziehen also mehr Energie aus dem fossilen Brennstoff. Außerdem sind die Heizungen etwas wartungsärmer. Nicht zuletzt muss bei einer Öl-Brennwertheizung manuell überprüft werden, ob noch genügend Öl im Tank ist, um früh genug den Tankwagen zu rufen. Bei einer Gas-Brennwerttechnik kommt das Gas via Leitung direkt ins Haus und benötigt keinen Einzeltransport. Viele Vorteile, die für den Wechsel sprechen, den wir in den

zurückliegenden Jahren sukzessiv in unseren Mieteinheiten durchführen.

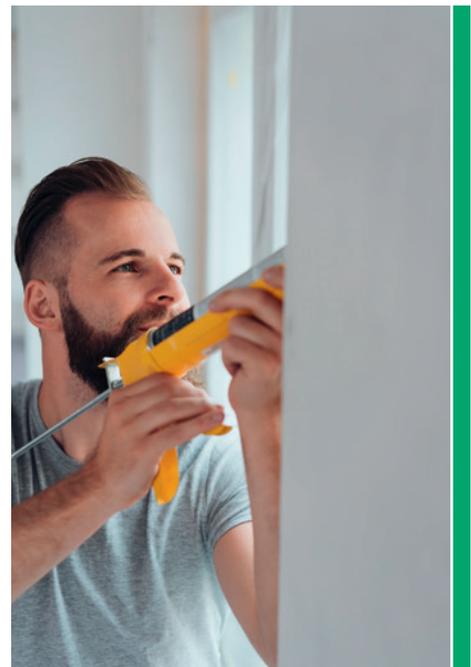
MIETERPROGRAMME

Auch unsere Mieterprogramme laufen weiterhin sehr erfolgreich. Sie können also nach wie vor bei einer Renovierung von uns die Innentüren ihrer Wohnung austauschen lassen und mit einer geringen Selbstbeteiligung so den frischen Look in ihrer renovierten Wohnung noch etwas mehr aufpeppen.

Das gleiche gilt für die Sicherungen von relevanten Türen und Fenstern. Hier arbeiten wir mit Schlössern und Riegeln der Sicherheitsfirma ABUS, die von einem Fachunternehmen aus Lüdenscheid eingebaut werden – für ein gutes Stückchen mehr Wohlfühl-Sicherheit.

Sprechen Sie uns gerne zu unseren Mieterprogrammen an. In jedem Jahr legen wir

[weiter auf der nächsten Seite](#)



hierfür ein Budget auf, das in 2021 bereits von zahlreichen Mark-Mietern angezapft wurde. Genauer: Bereits nach 3 Monaten sind die Fördertöpfe zu 50% aufgebraucht. Derzeit wird offenbar gut und gerne renoviert. Trotzdem sind noch Fördermöglichkeiten vorhanden. Wir freuen uns auf Ihre Nachfrage.

MODERNISIERUNGEN

In der Berliner Straße 38 + 40 führen wir die Arbeiten fort, die wir im vergangenen Jahr in der Mozartstraße abgeschlossen haben. Dazu werden auch die Häuser in der Berliner Straße in Niedrigenergiehäuser gewandelt, inklusive Balkonsanierung, die Erneuerung der Fenster mit Dreifachverglasung. Überdies wird nicht nur ein neues Dach aufgebaut, sondern auch ein neues Wärmeverbundsystem über die gesamte Fassade angebracht. Zudem werden umfassende Elektroarbeiten sowie der Umbau der Heizung von Gasetagenheizungen auf eine Gaszentralheizung durchgeführt und nicht zuletzt auch



umfassende Malerarbeiten realisiert. Im Kellergeschoss erfolgt eine Kellerdeckendämmung. Zusätzlich gibt es auch noch eine neue Waschküche. Last but not least können sich die Mieter nach der

Modernisierung über eine moderne Bad-Ausstattung mit großen und modernen Fliesenkacheln, wandhängenden WCs und bodengleichen Duschen mit Glaskabinen freuen.

VERTRAUENSVOLL UND GUT

Bei der Mark Wohnungsgesellschaft mbH wohnen rund 1.500 Mieter. Viele Menschen, die sich miteinander arrangieren müssen. Das alles ist ganz normal, wenn man zur Miete wohnt. Über diese gut funktionierenden Wohnsituationen wird eigentlich zu selten gesprochen, weil hier einfach alles rund läuft. Die Mieter gehen respektvoll miteinander um, sie halten sich an Absprachen (Treppenhausreinigung etc.), es herrscht in gewisser Weise Frieden. Der allergrößte Teil unserer Mieter wohnt und lebt genau so.

Und es gibt die schwierigen Situationen, die von Konflikten begleitet werden. Da sind zunächst Dauerbrenner wie die Mieterhöhung und die Betriebskostenabrechnung. Themen, die alljährlich zu angespannten Situationen führen, weil

[weiter auf der nächsten Seite](#)





Mieter sich ungerecht behandelt fühlen. Dabei sind wir als Vermieter dazu gesetzlich verpflichtet, die Betriebskosten in einem ganz engen Rechtsrahmen abzurechnen. Und auch Mieterhöhungen sind unzweifelhaft. Wir haben zum Teil Mieter, die seit 40 Jahren und mehr bei uns wohnen. Damals gab es noch die D-Mark und ein gänzlich anderes Lohngefüge. Die gesamten Lebenserhaltungskosten sind seitdem gestiegen und damit natürlich auch die Mieten.

Andere Konflikte haben die Mieter oftmals miteinander, also müssen wir viel häufiger als viele denken Situationen schlichten. Situationen, die oftmals alltäglich und die bei genauer Betrachtung im Grunde banal sind: Treppenhaus putzen, Garten pflegen, Mülltonnen rausstellen, Türen leise schließen. Wenn wir dann eingeschaltet werden, sind die Fronten oft schon verhärtet. „Wir laden die Parteien dann zu uns ins Verwaltungsgebäude ein. Ich moderiere dann das gemeinsame Gespräch und muss sagen, dass das oftmals sehr hilft. Trotzdem müssen wir da schon sehr

feinfühlig mit den immer angespannten Situationen umgehen. Aber das ist letztlich auch Teil unseres Berufs als Kaufmann in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft“, erklärt Mike Dunkel, Leitung Vermietungsabteilung/Mietenbuchhaltung.

Konfliktreiche Situationen zu lenken, verlangt viel Erfahrung und noch mehr Fingerspitzengefühl. Wer ein viertel Jahrhundert in diesem Beruf arbeitet, hat sicherlich genug Praxisbeispiele erlebt. Die jungen Mitarbeiter bei der Mark Wohnungsgesellschaft mbH werden dafür auch schon mal auf Lehrgänge geschickt, um sich ein Grundlagenwissen im Umgang mit Mieterkonflikten zu sichern. Die praktischen Einblicke kommen dann von ganz alleine. Zwei bis drei Streitschlichtungsgespräche finden jährlich in der Geschäftsstelle statt. Und zusätzlich meldet sich jede Woche durchschnittlich eine Mietpartei, weil irgendetwas im Mieter-Miteinander zum Problem wurde. Die meisten Situationen sind schnell behoben, und doch bleiben im Jahr etwa drei Fälle hängen, die wirklich schwierig sind und sich über

Monate, manchmal sogar Jahre ziehen. „Hier spielen natürlich viele Dinge hinein: die Schwere des Konfliktthemas, Streitlust der Parteien, Bereitschaft zur Konfliktlösung. Diese Fälle beschäftigen uns sehr intensiv und kosten wahnsinnig viel Zeit.“

Dennoch bleibt festzuhalten: Der allergrößte Teil der Mieter ist froh, wenn er endlich zuhause ist. Streiten ist ja nun auch wirklich ein überaus aufwändiges Thema. Die Energie, die man hier investiert, fehlt schließlich woanders. Und weil die meisten das so sehen, können wir mit Fug und Recht sagen, dass wir mit unserer Mieterschaft super zufrieden sind.