



## VORWORT

Liebe Mieterinnen und Mieter,

was hatten wir Anfang des Jahres Sorgen, dass die Energieversorgung kollabiert. Auch jetzt drohen Politik, Medien und (selbsternannte) Fachleute allerorts mit Black-Outs und Gasnotstand und kündigen gleichsam kalte wie dunkle Zeiten an.

Gewiss, die Preise sind allüberall angestiegen, und wer den Cent bisher zwei Mal umdrehte, dreht ihn derweil drei Mal um. Ja, es gab schon wirtschaftlich wie politisch entspanntere Zeiten. Aber die Panik, die noch vor Monaten unseren Alltag zu beherrschen schien, ist mehr oder weniger verpufft. Selbst Corona ist mittlerweile zu einem relevanten Randthema gereift, das unseren Alltag nur noch an dessen Rand beherrscht.

Wie sagt der Kölner: „Et hätt noch immer jot jejang“. Eine Prise Optimismus darf auch in diesen Zeiten überwiegen. Und auch deshalb freuen wir uns immer wieder, wenn wir mit neuen Modernisierungsmaßnahmen Ihr Zuhause verschönern können, gerade weil wir optimistisch in die Zukunft blicken. Das heißt im Umkehrschluss nicht, dass wir nicht über Energieeinsparungen nachdenken. Und das sollten wir alle tun.

Trotzdem gibt es ein Morgen und ein Übermorgen und eine Zeit danach. Der kritische Blick auf die Gegenwart ist erlaubt, der optimistische Blick in die Zukunft eine echte Aufgabe. Also tun wir gemeinsam etwas, damit es uns auch weiterhin gut geht.

Für Sie, für uns, für alle.  
Ihr Guido Schönau



## MODERNISIERUNG IN ZEITEN DER KRISEN

Auch im kommenden Jahr werden wir in der Berliner Straße 46 und 48 unsere Modernisierungsarbeiten fortführen und das Gebiet damit abschließen. Alle Gebäude sind dann in vielfacher Weise technisch wie optisch deutlich verjüngt.

Ungeachtet der geplanten Arbeiten und der in 2022 abzuschließenden Arbeiten sind wir – wie jedes Unternehmen und jeder Mieter – von der Energiekrise und zugleich vom Material- und Fachkräftemangel betroffen. Damit schweben wir auch mit Blick auf die Planung der kommenden Heizsysteme in unseren Immobilien derzeit im nahezu luftleeren Raum. „Wir haben nun die Möglichkeit, uns mit Öl, Gas, Pelletheizung oder Wärmepumpen auseinander zu setzen, und das tun wir auch schon seit geraumer Zeit. Die politischen und wirtschaftlichen Probleme der Gegenwart beschleunigen dabei zwar die Pläne, aber konkreter werden wir leider noch nicht,“ erklärt der Technische Leiter der Mark Wohnungsgesellschaft mbH, Stephan Weischede.

Wie auch? Während die fossilen Brennstoffe derzeit ein Preishoch nach dem anderen erleben, verdreifachen sich auch die Kosten für Holzpellets gleichsam, und eine alleinige Wärmepumpe verlangt grundsätzlich nach gut gedämmten Häusern. Zwar modernisieren wir seit 2004 in jedem Jahr

mehrere Immobilien und letztlich ganze Blöcke, aber bis der komplette Bestand energetisch saniert ist, vergeht noch Zeit – nicht zuletzt, weil es schlicht unmöglich ist, kurzfristig durch die fehlenden Arbeitskräfte am Markt über die geplanten Maßnahmen hinaus tätig zu werden.

Im Zuge der aktuellen Sparmaßnahmen haben wir aber – neben den üblichen Routinen – jede Heizung im Bestand einmal mehr überprüft, die Einstellungen kontrolliert und vereinzelte Parameter leicht runter geregelt. Abhängig von der energetischen Sanierung jedes einzelnen Gebäudes.

Wir sind auch als Mark Wohnungsgesellschaft mbH gespannt, wie sich die Politik und/oder die Verbände konkret zu der Energieeinsparung der Zukunft äußern und möglicherweise auch öffentliche Förderungen erlauben. Stichwort: Hybridisierung. „Es ist durchaus möglich, dass wir zukünftig beispielsweise unsere Gasbrennwertheizsysteme durch eine Photovoltaik auf dem Dach und eine Wärmepumpe im Keller ergänzen. Ein System, das derzeit in der Wohnungswirtschaft immer wieder besprochen wird und das auch wir äußerst interessant finden.“ Mit der Idee ist noch keine konkrete Planung verbunden, aber eine Fokussierung auf die zwingend notwendigen Alternativen im Bestand.

# WIE GEHT'S DER MARK, HERR SCHÖNAU?

Vor 110 Jahren wurde wortwörtlich der Grundstein für die Mark Wohnungsgesellschaft gelegt, die heute in 1.314 Wohnungen weit mehr Menschen ein sicheres Zuhause bietet. Seit sieben Jahren leitet der Geschäftsführer Guido Schönau die Geschicke des weit über die Stadtgrenzen hinaus bekannten Wohnungsunternehmens. Hier wagt er einen Überblick über den Status des Unternehmens. Wie gesund ist die Mark? Wie gut sind ihre Wohnungen? Was hat sich in den zurückliegenden 10 Jahren seit dem großen Jubiläum zum 100-Jährigen getan?

„Wir sind – allen Widrigkeiten zum Trotz – ein gesundes Unternehmen, das so schnell nichts umhauen wird. Heißt: Wir haben gute Rücklagen gebildet, investieren intensiv in die energetische, optische und auch in eine den Komfort steigernde Modernisierung unseres Bestands und sind damit auch für die Zukunft wirklich gut gerüstet.“

Dabei ist es seit jeher ein Ziel unserer Mark Wohnungsgesellschaft mbH, die Kosten für das Wohnen niedrig zu halten. So rechnen wir aktuell mit einem Mietpreisdurchschnitt von rund 5 Euro pro Quadratmeter. Dortmund kommt auf rund 9 Euro, Düsseldorf auf 12 Euro, München auf 22 Euro. Vielleicht hinkt der Vergleich zu den Großstädten, und dennoch leben in Lüdenscheid rund 74.000 Menschen, für die bezahlbarer Wohnraum sicherlich ein Segen ist.

Seit dem letzten großen Jubiläum vor 10 Jahren hat sich übrigens auch im Unternehmen einiges getan. Dabei sind es weniger die großen strukturellen Veränderungen, als vielmehr die vielen kleinen Anpassungen, die ein Jahrzehnt mit sich bringt. So haben wir heute deutlich mehr Technik im Einsatz, als noch vor einem Jahrzehnt: Von der digitalen Begleitung bei der Wohnungsabnahme und -übergabe, über die kontinuierlich erweiterte Digitalisierung unseres gesamten Verwaltungsapparats und nicht zuletzt die aktuellen Mietangebote auf unserer Internetseite. Das gab es so vor 10 Jahren auch noch nicht.



Interessant war übrigens die spürbare Zurückhaltung der Ein- und Auszüge, insbesondere in den ersten 18 Monaten der Pandemie. Abseits der über die Jahre beinahe konstanten Mieterfluktuation, konnten wir hier eine Beruhigung um etwa 25 Prozent wahrnehmen. Zeitweise hatten wir nur noch rund 25 freie Wohnungen zur Verfügung. Das Phänomen trat aber nicht nur bei uns auf, sondern war bundesweit zu beobachten, so dass – im Verhältnis – kein Mangel an freiem Wohnraum zu verzeichnen war, weil im Umkehrschluss auch einfach weniger Anfragen existierten. Mittlerweile hat sich der Zustand wieder auf ein Vor-Corona-Level eingependelt.

Keine Frage, wir leben in einer unsicheren Zeit. Die Corona-Pandemie hat uns mindestens wachgerüttelt, der Krieg in der Ukraine ängstigt, die Kosten explodieren überall, Gas-, Öl- und Strompreise steigen, der tägliche Einkauf wird immer teurer, dazu gibt es einen Facharbeitermangel, der uns auch als Mark Wohnungsgesellschaft immer wieder vor organisatorische Hürden stellt. Und nicht zuletzt verändert das Klima weltweit alles. Auch das spüren wir in und um Lüdenscheid herum sehr deutlich. Letzteres war natürlich auch vor

10 Jahren bereits ein Thema, aber in der Breite nicht so spürbar. Insofern waren die zurückliegenden zehn Jahre seit dem letzten großen Jubiläum auch für die Mark Wohnungsgesellschaft herausfordernd.

Demgegenüber halten wir – auch im Einklang mit der Gesetzgebung – unsere Kaltmieten so lange wie möglich stabil. Wenn wir allerdings massive Sanierungen vornehmen, die nicht nur zu merklichen Energieeinsparungen, sondern auch zu einem erheblichen Anstieg der Wohnqualität führen, passen wir die Mieten im geringen Maß an. Der Gesetzgeber erlaubt, von den investierten Kosten bis zu acht Prozent auf die Mieter umzulegen. Wir haben grundsätzlich anders entschieden und legen lediglich rund zwei Prozent um.

Und so blicke ich mit gemischten Gefühlen aufs nächste Jahrzehnt. Unsere Mark Wohnungsgesellschaft tut viel dafür, Energie einzusparen, nachhaltig zu wirtschaften und das alles im Einklang mit einer geringen Belastung für die Mieter und Mieterinnen. Zugleich beobachten wir die Veränderungen in der Welt. Gerade deshalb bieten wir ein gutes Zuhause, weil Sicherheit wichtig ist. Damals, heute und immerzu.“

## DIE BRÜCKE NERVT!

Das Chaos um die bis zu 75 Meter hohe Talbrücke Rahmede der A45 betrifft uns auf vielfache Weise. Ganz ungeachtet der Tatsache, dass auch unsere Mitarbeiter durch das tagtägliche Verkehrsproblem mächtig viel Zeit investieren, kann auch der Regiebetrieb unsere Häuser durch die zahllosen Umleitungen nur mit hohem Zeitaufwand erreichen. Instandhaltung und Sanierung werden dadurch schlichtweg logistisch erschwert. Und dann haben wir an der Altenaer Str. auch noch ein Wohnhaus, das gerade mal 60 Meter von einem der gigantischen Brückenpfeiler entfernt steht. Uns gehören also in unmittelbarer Brückennähe auch einige Grundstücksflächen.

Offenbar aus diesem Grund fragte die Autobahn GmbH des Bundes nun schriftlich bei uns nach Flächen, rund um das geplante Sprengungsgebiet. Wahrscheinlich um dort Baustellenfahrzeuge, Baubüros, Container, Lagerflächen etc. zu verorten. Genauer wissen wir jedoch auch noch nicht. „Damit sind wir durchaus von den geplanten Sprengungen ganz unmittelbar betroffen. Neben den angefragten Flächen wird unser Haus gewiss durch entsprechende Schutzmaßnahmen (wie Holz-



wände, Sicherung der Fenster etc.) gesichert, damit die Immobilie nicht beschädigt wird“, erklärt der Technische Leiter der Mark Wohnungsgesellschaft mbH Dipl. Ing. Stephan Weischede.

Das Problem bleibt für uns wie für nahezu jeden Lüdenscheider das gleiche. Und da

wir auf beiden Seiten der Brücke Immobilien im Bestand haben, treffen uns die aktuellen und sicherlich die zukünftigen Einschränkungen im Rahmen des Neubaus erheblich.

**Sie haben Angst vor der kalten Jahreszeit? Verständlich bei den explodierenden Energiepreisen. Und egal wie voll die Gasspeicher aktuell sind, unser Gas könnte in der nächsten Heizperiode knapp werden. Deshalb tun wir alle gut daran, Energie einzusparen und den Stromverbrauch und CO<sub>2</sub>-Ausstoß im Gebäude zu senken. Auch wir von der Mark Wohnungsgesellschaft mbH haben in den zurückliegenden Monaten die Heizungsanlagen in unseren Immobilien erneut auf Herz und Nieren geprüft und eingestellt, um den Energieverbrauch zu reduzieren. Und jeder Verbraucher kann ebenfalls (s)einen Beitrag leisten, indem man zuhause mit einfachen Tipps Energie einspart.**

**Daher haben wir hier 11 Tipps für Sie zusammengestellt!**

- 1) 20 bis maximal 22 Grad reichen in der Regel zum heimischen Wohlfühlen aus! Um die Umwelt und den eigenen Geldbeutel zu schonen, sollte man die Wohnung auf keinen Fall so stark heizen, dass man darin im T-Shirt sitzen kann.
- 2) Drehen Sie Ihre Thermostatventile zu, wenn Sie die Fenster zum Lüften öffnen. Ansonsten „denkt“ Ihre Heizung, dass der Raum kalt ist und stärker beheizt werden muss. Die Heizung wird dann bei offenem Fenster heißer und heizt zum Fenster hinaus.
- 3) Gekippte Fenster verschwenden Energie, wenn sie lange Zeit gekippt bleiben. Effizienter ist es, die Fenster mehrmals am Tag für einige Minuten zum Stoßlüften ganz zu öffnen, am besten mehrere gleichzeitig. Das sorgt für einen schnellen Luftaustausch. Bei Frost reichen maximal 5 Minuten, in der Übergangszeit 10 bis 15 Minuten.
- 4) Im Schlafzimmer vor dem Schlafengehen und nach dem Aufstehen lüften. So verhindern Sie, dass die beim Schlafen freigeordnete Feuchte in den Wänden und Möbeln gespeichert wird. In Küche und Bad den Wasserdampf durch Kochen und Duschen durch Fensteröffnung ins Freie lüften.
- 5) Sie sparen Energie, wenn Sie die Raumtemperatur nachts oder bei längerer Abwesenheit verringern. Es sollte jedoch eine Mindesttemperatur von 16 bis 17 °C beibehalten werden, da es sonst leichter zu Feuchteschäden und Schimmelbildung kommen kann.

*weiter auf der nächsten Seite*

6) Drehen Sie die Heizkörper in regelmäßig benutzten Räumen während der Heizperiode nie ganz ab. Wenn Räume auskühlen, sinken die Wandtemperaturen. Der Raum bleibt dann auch bei kurzzeitigem Erwärmen unbehaglich.

7) Heizkörper sollten freigehalten werden, so dass sich die Wärme rasch im Raum verteilen kann. Verkleidungen, davorstehende Möbel oder lange Vorhänge sind ungünstig, da diese die Wärme schlucken und nicht in den Raum lassen.

8) Kühle Räume sollten nicht mit der Luft aus wärmeren Räumen geheizt werden. Denn sonst gelangt nicht nur Wärme, sondern auch Luftfeuchtigkeit in den kühlen Raum. Die relative Luftfeuchte steigt dann und erleichtert so das Wachstum von Schimmelpilzen.

9) Überlegen Sie genau, ob das Licht gerade wirklich überall brennen muss und Sie das laufende Elektrogerät aktuell benötigen. Bei längerem Verlassen des Raumes immer das Licht ausschalten.



10) Lassen Sie Fernseher und andere Elektrogeräte nach der Nutzung nicht im Standby-Modus, sondern schalten Sie sie ganz aus. Ladegeräte können übrigens auch dann Strom verbrauchen, wenn sie nur in der Steckdose stecken, aber kein Gerät angeschlossen ist. Am einfachsten sind Steckerleisten, die über einen Ausschalter verfügen.

11) Ein energieeffizienter neuer Kühlschrank kann gegenüber einem

Altgerät 150 kWh und mehr an Strom im Jahr einsparen. In einem Jahr können Sie so mehr als 50 Euro sparen. Achten Sie deshalb bei der Anschaffung neuer Elektrogeräte auf die Energieeffizienz-Kennzeichnung.

**Manche Tipps klingen banal. Aber Hand aufs Herz: Wer macht schon immer das Licht hinter sich aus? Kleinigkeiten, die in Summe ins Energiegewicht fallen. Lassen Sie uns daher gemeinsam in eigenwilligen Zeiten Energie sparen.**

## DIE NEUE IM TEAM

Im Sommer 2022 hat Michèle Feld (22) ihre dreijährige Ausbildung zur Immobilienkauffrau bei der Mark Wohnungsgesellschaft mbH erfolgreich beendet. „In dieser Zeit habe ich alle Bereiche des Unternehmens, bis auf den reinen Technikbereich unseres Ingenieurs Stephan Weischede, kennen gelernt. Ich hatte Einblick in die Vermietung, habe viel mit Mietern gesprochen, habe Wohnungsübergaben und -abnahmen gemacht, habe Mietverträge geschrieben und vieles mehr.“

Bereits während ihrer Ausbildung fanden innerhalb der Geschäftsstelle Umbauarbeiten statt, die einen weiteren festen Arbeitsplatz an den Husareneichen schufen. Gemeinsam mit ihrer bereits vor einigen Jahren erfolgreich ausgebildeten Mitarbeiterin Celine Petersen teilt sie sich nun ein größeres Büro und ist ab sofort mit ihrer Büronachbarin verstärkt für die Wohnungsübergaben- und abnahmen verantwortlich.



„Ich fühle mich hier bei der Mark total wohl und freue mich riesig, dass ich nach der Ausbildung auch direkt eine unbefristete Festanstellung in Vollzeit angeboten bekommen habe.“

Der Übergang von der Auszubildenden zur neuen festangestellten Mitarbeiterin war also fließend. Wie praktisch, dass sie jetzt auch in jener Abteilung tätig ist, die ihr bereits in der Ausbildung am meisten Spaß gemacht hat. Dabei birgt gerade diese Abteilung auch Potential für Konflikte,

wenn Mieter zum Beispiel nach ihrem Auszug noch Dinge in der Wohnung reparieren und/oder Instand setzen müssen – aber nicht wollen. Aber: Die meisten Ex-Mieter sind hier einsichtig, dennoch bestätigen bekanntlich Ausnahmen die Regel. Doch auch mit diesen Situationen hat die junge Frau gelernt umzugehen.

Wir freuen uns, Michèle Feld im festen Team der Mark Wohnungsgesellschaft mbH begrüßen zu dürfen und hoffen auf eine gute und langjährige gemeinsame Arbeit.