



## VORWORT



**Werte Mieterinnen und Mieter, wertee Leser,**

genau ein Jahr ist es her, da ging in unserem Kreis die Welt unter. Es dauerte keine fünf Minuten, in denen sich der Himmel derart verdunkelte, dass man um die frühe Nachmittagszeit das Licht

einschalten musste. Mit dieser Verdunkelung ging ein schweres Unwetter einher, das manche Straßen in regelrechte Wasserstraßen verwandelte. Die Schäden in unserer Region hielten sich in Grenzen; wir sind noch einmal glimpflich davon gekommen.

Jetzt – genau nach einem Jahr – sind wir erneut glimpflich davon gekommen, denn das Unwetter dieser Tage hat hauptsächlich das Rhein-Ruhr-Gebiet im Chaos versinken lassen und zum Teil stärker gewütet als damals Kyrill. Wie wir diesen Klimaveränderungen begegnen müssen, weiß niemand so ganz genau; jeder von uns wird jedoch seinen Beitrag leisten müssen, um die Ressourcen dieser Erde zu schonen.

Übrigens: Der „Dämmwahn“, der uns politisch empfohlen und auch vorgeschrieben wird, hat aus meiner Sicht einen erheblichen Pferdefuß. Tatsächlich berücksichtigt die Gesamt-Energiebilanz nicht den Energieaufwand zur Herstellung und Beseitigung der Dämmstoffe. Lediglich die persönlichen Einsparungskomponenten im Blick zu haben – ich denke da an den unsinnigen Energieausweis, der kostenintensiv erstellt werden musste –, ist meines Erachtens zu kurz gedacht.

Ihnen allen wünsche ich eine sturmfreie Sommer- und Herbstzeit mit zahlreichen Gelegenheiten für das, was Sie schon immer machen wollten. Einfach mal eine Auszeit zu nehmen und Zeit für sich zu haben.

In diesem Sinne grüßt

Ihr W. Starosta

## WER MACHT'S SCHÖN?

„Schönheitsreparaturen: Wer ist wirklich wozu verpflichtet?“, eine Frage, die beinahe jeden Mieter beschäftigt. Um hier auf Basis der neuesten Rechtsprechung kompetent zu antworten, besuchte Natja Endres von der MARK-Technikabteilung am 19. März 2014 eine Fortbildung des Europäischen Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (EBZ) in Bochum. So ist normalerweise der Vermieter verpflichtet, Reparaturen durchzuführen. Demgegenüber kann aber auch der Mieter per Mietvertrag für die Beseitigung von wohnbedingter Abnutzung verantwortlich gemacht werden. Eine Regelung, die jedoch nur unter Einhaltung eindeutiger und regelkonformer Klauseln möglich ist. Solche Renovierungsklauseln zur Anfangs- und Endrenovierung schreiben gesetzlich auch vor, in welchem Zustand eine Wohnung zu halten bzw. zu hinterlassen ist.

Die vom Bundesgerichtshof (BGH) angepassten Klauseln wirken sich größtenteils vorteilhaft für den Mieter aus. So muss



ein Mieter die Wohnung beim Auszug nicht mehr weiß, sondern kann sie auch in hellen oder gedeckten Farben übergeben. Anderes Thema: Rauchen in Wohnräumen. Den Mietern steht grundsätzlich frei, ob sie in ihrer Wohnung rauchen, solange sie dabei andere Hausbewohner nicht belästigen oder derart exzessiv rauchen, dass die Wohnung dadurch regelrechte Schäden erlangt. Damit schließlich beim Ein- und Auszug alles reibungslos verläuft, bietet die MARK ihren Mietern an, den Wohnungszustand gemeinsam zu prüfen und Fragen zu wohnbedingten Reparaturen miteinander zu klären.

## WIE ZUFRIEDEN SIND UNSERE MIETER?

Die MARK optimiert seit jeher ihre Verwaltungsprozesse, die Wohnqualität aller Wohneinheiten und auch den direkten Umgang mit den Mietern. Stets besser zu werden, ist daher keine Kür, sondern unsere Pflicht. Wir wollen dafür aber keine statistischen Erhebungen oder undurchsichtige Analysen nutzen, denn wir sind uns sicher:

>>> Fortsetzung

## >>> Fortsetzung

Nur unsere Mieter selbst wissen, welche Serviceleistungen sie schätzen und welche Anregungen sie für uns, aber auch für die von uns beauftragten Handwerksfirmen haben. Deshalb hat die MARK einen Fragebogen zur Mieterzufriedenheit entwickelt, der seit Februar 2014 an zufällig ausgewählte Mieter geschickt wird. Ob der Mieter dabei anonym bleibt oder persönliche Angaben einfließen lässt, bleibt natürlich ihm selbst überlassen. Falls Sie also einen Fragebogen erhalten, freuen wir uns, wenn Sie uns in diesem Projekt, von dem wir alle profitieren, unterstützen. An Ihren Anregungen haben wir ein großes Interesse, und wir werden uns zu 100% jeden Fragebogen einzeln zu Herzen nehmen.



## RAUMGEWINN

Wenn man seit März auf die Geschäftsstelle der MARK an den Husareneichen zugeht, erscheint irgendetwas anders. Und erst auf den zweiten Blick fällt auf, dass die halbrunde Toreinfahrt auf der Vorderseite des Gebäudes einer schmucken Eingangstüre aus mattiertem Glas gewichen ist. Ursprünglich verdeckte hier ein klassisches Rolltor die dahinter liegende Garage. Im Rahmen eines Umbaus wurde aus dem kaum genutzten KFZ-Platz ein neuer, rund 25 Quadratmeter großer Besprechungsraum und damit ein wertiger Raumgewinn für die Immobilie selbst. Im gleichen Umbau wich das alte, zugige Tor der neuen Glastürkonstruktion. Manchmal sind es nur Facetten, die mit sympathischem Understatement belegen, dass auch traditionsreiche Unternehmen allumfassend modern aufgestellt sind. **So wie die MARK.**



## RAUCHMELDER IN MIETWOHNUNGEN



Seit dem 1. April 2013 gilt für NRW eine Rauchwarnmelderpflicht, geregelt durch die Landesbauordnung (BauO NRW) §49 Absatz 7. Danach muss bis zum 1. Januar 2017 jedes Schlaf- und Kinderzimmer sowie jeder als Rettungsweg dienende Flur mit einem funktionstüchtigen Rauchwarnmelder ausgestattet sein. Dabei gelten auch Wohnräume als Schlafzimmer, wenn sie regelmäßig zu diesem Zweck genutzt werden.

Für entstehende Kosten – d.h. für Anschaffung und Installation der Geräte – muss der Wohnungseigentümer aufkommen. Er darf die Kosten jedoch im Zuge der Modernisierungskosten (maximal 11% der für die Wohnung aufgewendeten Kosten) auf den Mieter umlegen. Gleiches gilt für die Kosten, um die Betriebsbereitschaft der Rauchmelder zu gewährleisten (Wartung, Batteriewechsel), so diese Pflicht nicht durch eine Mietvertragsklausel schon auf den Mieter umgelegt ist.

## WANDERTAG DER MARK

Am 14. Mai fand unser alljährlicher Wandertag statt. Von Piepersloh aus wanderten wir mit 10 Personen – das Büroteam und unsere Maler – nach Herscheid. Hier gab es für alle erst einmal ein zweites Frühstück im Restaurant „Vedder“. Nach der Stärkung mit Kaffee und hausgebackenem Brot ging der Weg vorbei an der Versetalsperre über Gasmert und Brüninghausen durch Wald und Flur zurück nach Piepersloh. Lediglich zwei kurze Regenschauer trübten den Ausflug. Richtig nass musste jedoch niemand werden – nach wenigen Minuten kam die

Sonne wieder hervor. Rund 13 Kilometer Wegstrecke später erreichten wir um 15 Uhr unser Büro und beschlossen den Tag mit einem Grillfest im hauseigenen Garten. Der Wandertag ist für uns zu einer festen Institution geworden, und so stellen wir jedes Jahr aufs Neue fest, dass wir schon im Alltag toll miteinander arbeiten, aber dass die geselligen Stunden abseits der MARK aus einem tollen Team ein noch besseres machen. Und das kommt am Ende auch unseren Mietern zugute. Wandern für die Mieterschaft – sozusagen.

# SANIERUNGSVORHABEN 2014

Auch im laufenden Jahr plant die MARK Wohnungsgesellschaft mbH unterschiedliche Sanierungsarbeiten, um ihren Immobilienbestand sukzessive zu verschönern.

- **Parkstraße 222-226:** Hier werden wir alle Badezimmer inklusive der darin vorhandenen Heizungsthermen komplett sanieren. Dabei umfassen die in modernem Stil und hochwertiger Qualität einheitlich vorgenommenen Badinstallationen jeweils: eine abgehängte weiße Decke mit integrierten Einbaustrahlern, ein wandhängendes WC sowie – je nach vorgefundener Baubeschaffenheit – eine neue Badewanne bzw. eine ebenerdige Dusche mit Echtglastüren. Auch bei Böden und Wänden greifen wir aktuelle Trends in der Sanitärgestaltung auf: Großformatige weiße Wandfliesen machen das Bad hell und sorgen für ein weites Raumempfinden, robuste graue Bodenfliesen bilden einen dezenten Kontrast. Mosaikfliesen in Grautönen, zu vertikalen Zier-Bordüren verlegt, lockern schließlich das Gesamtbild auf.

- Ebenfalls setzen wir die Fassadengestaltung in der **Parkstraße** in diesem Jahr fort, wobei das milde Klima uns positiv in den Beginn der Maßnahme reinspielte und wir bereits im April mit dem ersten von insgesamt sechs Anstrichen beginnen konnten: Unterschiedliche Grau- und Weißabstufungen, durchsetzt von Akzenten in dezentem Beige sowie kraftvollem Dunkelrot sorgen für ein lebendiges Äußere.

res. Nach der geplanten Angleichung der restlichen Immobilien präsentiert sich der Straßenzug in einheitlicher Optik, ohne dabei uniform zu wirken. Das – je nach Bautyp der insgesamt zwölf Häuser – unterschiedlich aufgebrachte Farbrange-ment sorgt für individuelle Identität in einem stimmigen Stilrahmen.

- An der **Eveke 5 und 7** haben wir damit begonnen, diese beiden Häuser mit noch mehr Wohnkomfort aufzuwerten: Insgesamt 12 Vorstellbalkone mit Fronten aus milchweißem Sicherheitsglas sowie hellen Böden aus Betonwerksteinplatten verleihen den Häusern künftig ein frisches und modernes Aussehen. Im Anschluss an die Installationsarbeiten werden wir mit zweiwöchigen Tiefbauarbeiten den letzten Installationsschritt der 5 bis 8 Quadratmeter großen Vorbauten machen und das äußere Erscheinungsbild wieder in den schönen Ursprungszustand versetzen. Zusätzlich erneuern unsere Dachdecker die gesamte Dacheindeckung und ersetzen damit Pfannen und den energetisch relevanten Unterbau.

- Im Doppelhaus **Kirchstraße 27/29** starten wir in der 20. Kalenderwoche mit einer umfassenden Modernisierung. So erhalten die 12 Wohneinheiten neue, drei-

fach verglaste Fenster und zeitgemäße Balkongeländer in Alu und Milchglasoptik. Auch die Laubengänge des Hauses erhalten neue, optisch an die Balkone angepasste Geländer. Mit dem pastellfarbenen Kratzputz erscheint das Doppelhaus dann in einem zeitlos-modernen Äußeren. Das neue Wärmeverbundsystem optimiert hingegen nicht die Optik, sondern die Energiebilanz des Hauses, ebenso wie die künftigen Kellerdecken- und Dachbodendämmungen. Eine umfassende Modernisierungsmaßnahme, die wir inklusive der notwendigen Dach-, Gerüst- und Elektroarbeiten voraussichtlich im September abschließen werden.

- Auch in diesem Jahr setzen wir unser seit elf Jahren bestehendes **Türprogramm** fort. In dieser Zeit haben wir rund 230 Wohnungen mit modernen, hochwertigen Türen in Buche ausgestattet. Auch in 2014 haben Sie nunmehr die Gelegenheit, Ihre Türen bei einer Selbstbeteiligung von jeweils 100 Euro von uns austauschen zu lassen. Die verbleibenden Kosten pro Tür inklusive Zarge und Einbau übernehmen wir. Auch für neue Wohnungseingangstüren in Buche gilt dieses Angebot, bei einer Selbstbeteiligung von 180 Euro. In 40 Wohneinheiten konnten wir diese Maßnahme bereits auf Wunsch der Mieter durchführen.

## EIN BESONDERES WOHN-SCHMANKERL

Damit auch ältere Objekte für die kommende Mietergenerationen in neuem Glanz erstrahlen, nimmt die MARK auch ehrgeizige Sanierungsprojekte in Angriff. So hat die MARK in den gerade von außen aufwendig sanierten Häusern Am Hellen Hahn drei Leerwohnungen vollständig renoviert und mit hochwertigen PVC-Böden in Laminatoptik und weißen Raufasertapeten ausgestattet. Zwei Wohnungen sind bereits vermietet, die gemütliche Dachgeschosswohnung ist noch frei.

Auf 60 m<sup>2</sup> verteilt erwartet die künftigen Mieter hier eine renovierte, sympathische Wohnung mit zwei Zimmern, Küche, Diele, Bad. Neben dem ebenso schönen wie funktionalen Velux-Dachfenster im Bad ist der große, erst kürzlich im Rahmen der Sanierung angebrachte Balkon, ein Highlight – und bietet einen herrlichen Ausblick ins Grüne. Die Wohnung kann sofort angemietet werden; die Mietkosten belaufen sich auf 425,00 € (warm).



## DIE MARK BILDET SICH FORT

Am 13.02.2014 besuchten Mitarbeiter der MARK Wohnungsgesellschaft ein Seminar über die Mietrechtsänderungen des vergangenen Jahres in Wiesbaden. Das Mietrecht wurde in 2013 umfassend reformiert und beschäftigte sich in diesem Zusammenhang u.a. auch mit der Energiesanierung von Immobilien. Während des Seminars erfuhren die Teilnehmer, dass die Gesetze bis zu

dreimonatige Bauzeiten zulassen, ohne dass eine Mietkürzung für den Mieter möglich ist. Ab dem vierten Sanierungsmonat kann der Mieter dagegen sehr wohl eine entsprechende Minderung anvisieren – vorausgesetzt die anhaltenden Arbeiten beeinträchtigen die Wohnqualität entsprechend. So brachte das Seminar die Mitarbeiter der MARK in vielen wohnungsrechtlichen Fachgebieten auf den

neuesten Rechtsstand. „Besonders interessierten uns die aktuellen Regelungen zu den Themen Rauchen in Mietwohnungen und Tierhaltung in Mietwohnungen. Hier erfuhren wir, wie deutsche Gerichte die Gesetze in diesen Bereichen auslegen. Ein Gewinn für uns und auch für unsere Mieter“, erklärte Mike Dunkel, bei der MARK verantwortlich für Buchhaltung und Vermietung.

## NEU: WWW.MARK-WOHNEN.DE

Seit März ist nun unsere Homepage komplett überarbeitet. Besonders die Übersichtlichkeit der neuen Seite lag uns am Herzen. Mit wenigen Eingaben lässt sich nun die gesamte Datenbank nach der Traumwohnung durchforsten. Neu ist auch die Bildergalerie, in der sich Kunden und Besucher einen ersten Eindruck von unseren Mietobjekten machen können. Die Entscheidung für ein bestimmtes Objekt ist viel einfacher,

wenn man ein Bild vor Augen hat. Und die Rubrik „Zeitzeichen“ bietet monatlich wechselnde Zeitungsartikel aus der Vergangenheit Lüdenscheids. Die alte Homepage war zwar einwandfrei und funktionierte tadellos, doch die neue greift aktuelle Trends und Entwicklungen im Bereich Bedienung und Design auf – für mehr Kundenkomfort. So sieht Internet heute aus. Damit Sie auch digital zuhause sind.



## DIE GESCHICHTE UNSERER STADTEILE

### Teil 3: Lüdenscheid-Dickenberg/Rathmecke

Woher die Namen der Stadtteile stammen, ist zumindest für Rathmecke nicht eindeutig nachzuweisen. Sicher ist, das Wort Mecke bezeichnet einen Bachlauf, daher könnte es sich um eine frühe Bezeichnung für die Rahmede handeln. Rath wiederum bedeutet im Ursprung schnell, wodurch in der Kombination die Bedeutung schnell fließender Bach entsteht. Dickenberg ist jedoch mit ziemlicher Sicherheit die Bezeichnung für einen dicht bewachsenen Hügel, abgeleitet vom altsächsischen Wort thikk (dicht zusammengedrängt).

Die Stadtteile Rathmecke und Dickenberg sind nicht nur eng mit der Geschichte der MARK verbunden, sondern auch mit der Eisenindustrie. Denn neben den Förderstellen aus dem 17. Jahrhundert entstanden um 1900 große metallverarbeitende Betriebe wie die Firma August Enders zu Oberrahmede GmbH. Von August Adamy,

Mitarbeiter des Unternehmens, kam die Überlegung, dringend benötigten Arbeitskräften direkt vor Ort Wohnraum zu bieten. Elf Firmen und Privatleute gründeten die „Baugenossenschaft in der Rathmecke“. So entstand nicht nur die August-Adamy-Siedlung, sondern am 3. Februar 1912 letztlich der Vorgänger unserer heutigen MARK Wohnungsgesellschaft. Lüdenscheid-Rathmecke ist also auch unser Zuhause.

Im November 1962 entstand in der Claudiusstraße das SOS-Kinderdorf Sauerland. In den vergangenen 50 Jahren fanden dort mehr als 430 Kinder und Jugendliche ein neues Zuhause. Nicht zuletzt ein Beweis dafür, dass die Stadtteile positiv wahrgenommen werden – und so den Sozialwaisen zwischen Krummenscheider Weg und der Fontanestraße ein neues Zuhause bieten sollen.



Seit 2012 gastiert einmal jährlich Ingo Anderbrügge, ehemaliger Fußballspieler des FC Schalke 04 und Mitglied der „Eurofighter“, mit seiner Fußballschule auf dem Sportplatz des Sportvereins TuRa „Frisch Auf“ Eggenscheid 1911 e.V.

Übrigens wurden Dickenberg und Rathmecke erst mit der Neugliederung des Landkreises Altena und der kreisfreien Stadt Lüdenscheid 1968/69 echte Stadtteile. Vorher gehörten beide Ortschaften zur Gemeinde Lüdenscheid-Land.