



## VORWORT



**Liebe Mieterinnen und Mieter,**

wer in Lüdenscheid wohnt, lebt städtisch und zugleich naturnah. Wir sind eben umgeben von riesigen Waldgebieten. Das schafft ein hohes Maß an Lebensqualität – denken sich auch die Wild-

schweine der Region und tauchen immer häufiger in unseren Städten auf. Was für die kleineren Gemeinden im Umland vielleicht alltäglich ist, ist für die Bewohner einer Stadt durchaus beängstigend. Mindestens aber ärgerlich, wenn der dezent sprießende Rasen nach einer grunzenden Nacht wie ein frisch umgegrabener Kartoffelacker aussieht. Wir haben dazu mit dem Revierleiter des Forstbetriebsbezirks Lüdenscheid gesprochen.

Als Wohnungsgesellschaft ist man ja mitunter einiges gewohnt, wenn Mieter wieder ausziehen. Zwischen Neuzustand und Abrissbirne bewegt sich das gefühlte Spektrum der leeren Wohnungen. Zugegeben: In der Regel sind die Übergaben fair, und der Verschleiß einer Wohnung bewegt sich im üblichen Rahmen. Manchmal kommt es aber doch vor, dass wir nach dem Auszug eine Sanierung erster Klasse durchführen müssen. Tatsächlich halten wir unsere Wohnungen kontinuierlich auf einem hohen Stand. Erfahren Sie hierzu einiges mehr.

Auf einem hohen Stand halten wir auch die EDV in unserem Unternehmen, und hierauf zahlen direkt mehrere Themen der neuesten Ausgabe ein: Die neue Datenschutz-Grundverordnung DSGVO macht die Welt der Wirtschaft ganz schön strubbelig – wir sind abgesichert. Und in unserem Eingangsbereich befindet sich seit dem zurückliegenden Winter ein neues Stückchen Technik. Ganz ungeachtet davon, waren wir mit dem gesamten Verwaltungsteam noch auf einer EDV-Schulung, aber lesen Sie selbst ...

Ihr Guido Schönau

## UMBAU ZUR BARRIEREFREIEN WOHNUNG

Schon zum zweiten Mal hat sich Andreas Wetzel im Frühjahr 2018 für eine Wohnung der MARK entschieden. „Wenn ich früher in meiner Wohnung ein Problem hatte, wurde mir immer sofort geholfen. Als wir nun mit einem mehrfach behinderten Kind eine neue Familienwohnung suchten, habe ich mich wieder an die MARK gewandt, die uns sofort half“, erklärt Wetzel. Für Familien mit einem behinderten Kind ähnelt die Suche nach der passenden Wohnung oftmals einem Lotteriespiel, denn barrierefreie/behindertengerechte Wohnungen sind äußerst schnell vergeben. Und: Für gewöhnlich bleiben die Bewohner solcher Wohnungen auch viele Jahre als Mieter erhalten, gerade weil sie nur schwer einen Ersatz finden.

Doch bei der gemeinsamen Suche fanden Familie Wetzel und die Mitarbeiter der MARK ein freies Objekt, das grundsätzlich passen könnte, aber im IST-Zustand nicht den baulichen Notwendigkeiten der Familie entsprach. Gemeinsam planten Mieter und Vermieter eine nahezu maßgeschneiderte Wohnung, deren Umbau auch über die Krankenkasse kofinanziert wurde. Darunter fielen ein neues barrierefreies Bad, verbreiterte Türrahmen und das, was der Familie wohl am meisten hilft: eine Rampe zur neuen Wohnungseingangstür, die von außen an das Gebäude angebaut wurde – inkl. der Tür, wo vorher lediglich ein Fenster war.



Mittlerweile ist Familie Wetzel eingezogen und genießt die neuen Wohnmöglichkeiten. Leider können wir nicht jeden Mieterwunsch – wie in diesem Fall – erfüllen, denn je individualisierter die einzelnen Wohneinheiten durch Umbauten & Co. werden, umso schwieriger wird die ganz normale Vermietung. Die Wohnung der Familie Wetzel kann aber nach ihrem möglichen Auszug, in hoffentlich ferner Zukunft, auch als altersgerechte Wohnung weitervermietet werden.

**Ende gut – alles gut.** Und der Schulbus hält für die zehnjährige Tochter nun auch direkt neben der neuen Haustür.

## NACH DEM AUSZUG!

Wir haben derzeit 1.315 Wohnungen. Der weitaus größte Teil ist vermietet, lediglich 40 Wohnungen warten auf neue Mieter (Stand: Juni 2018). Doch was passiert eigentlich mit unseren Wohnungen von dem Moment an, in dem ein Mieter auszieht bis zur nächsten Besichtigung? Nun, seit jeher hinterlassen Mieter ihre Ex-Wohnung denkbar unterschiedlich. Von der gepflegten, ausgeräumten Wohnung im perfekten Zustand bis zur vollgemüllten, verschmutzten und nicht selten auch beschädigten Wohnung. Von daher gibt es nicht nur eine Antwort auf die Was-kommt-dann-Frage.



Aber es gibt viele Aufgaben, die wir vom Moment der Schlüsselübergabe an umsetzen. Auch dafür haben wir einen Regiebetrieb eingerichtet, in dem vier Maler, ein Elektriker und ein Klempner tätig sind. Manchmal streichen sie in der Zeit zwischen den Mietverhältnissen nur die Decke, manchmal müssen sie die Wohnung regelrecht sanieren. Da ist das Türblatt verkratzt, Fensterbänke haben Macken, in den Wänden sind tiefe Löcher, die Ecken der Wände zerstört, die Böden verschmutzt – die Liste der möglichen Aufgaben ist lang. Doch bevor wir diese Aufgaben selbst abarbeiten, erhält jeder Mieter natürlich die befristete Gelegenheit, selbst Hand anzulegen, um die Schäden zu beseitigen. Sollte diese Frist ohne Rückmeldung verstreichen, gehen wir ans Werk. Die entstehenden Kosten ziehen wir dann von der Mietkaution ab. Was sollten wir auch sonst tun? Der nächste

Mieter will natürlich eine schicke, saubere und einwandfreie Wohnung beziehen. Auch wenn sie gebraucht ist. Wenn Sie sich einen Gebrauchtwagen kaufen, sollen die Spuren des Vorbesitzers ja auch wie von Zauberhand verschwunden sein.

Doch Renovierung ist nicht gleich Sanierung. Und was genau ist dann die Instandhaltung? Je nach Wohnungszustand renovieren wir die Räume, streichen die Decken, bessern die Böden aus und füllen Löcher in den Wänden auf. Das ist die Norm. Eine Sanierung ist demgegenüber die regelrechte Wiederherstellung. Hier ist der Aufwand deutlich höher und die damit verbundenen Kosten natürlich auch. Gut, dass dies die Ausnahme ist.

Die Instandhaltung ist wiederum unsere ureigene Aufgabe. Wir wollen, dass Bäder,

Türen, Heizung, Elektrik, aber auch die Hausisolierung, Haustüren etc. auf einem modernen Stand sind. Aus diesem Grund verjüngen wir unsere Immobilien permanent. Und zieht ein Mieter aus, können wir auch mal „außer der Reihe“ über eine Instandhaltung nachdenken.

Es gibt natürlich auch Ausnahmen: Stirbt ein Mieter plötzlich, und es finden sich trotz Nachforschungen keine Angehörigen, die sich um die anstehenden Aufgaben kümmern, fällt diese letzte Aufgabe selbstverständlich in unsere Hände.

Fassen wir zusammen: Zieht ein Mieter aus, sorgen wir in der Regel dafür, dass die Wohnung für den Nachmieter in einen Zustand versetzt wird, der eine problemlose Renovierung im eigenen Sinne zulässt. Damit unsere Mieter sich danach wirklich zuhause fühlen.

## DAS SCHWARZE BRETT – IN MODERN

In unserem neugestalteten Eingangsbereich finden Sie seit Dezember 2017 ein digitales schwarzes Brett, also einen Monitor mit aktuellen Nachrichten aus der ganzen Welt, dem lokalen Wetter und zwei Filmen: Zum einen sehen Sie hier den Lüdenscheider Imagefilm und – ganz neu – unseren MARK-Imagefilm, der in einer gekürzten Version auch auf der Homepage der MARK zu finden ist.

Damit gibt es weder Langeweile, wenn Sie doch mal ein paar Minuten warten müssen, noch eine Ausrede, um sich nicht einfach mal 3 Minuten bei uns aufzuhalten. Kommen Sie gerne vorbei, lassen Sie sich von den bewegten Bildern überzeugen, und nehmen Sie sich zum Schluss noch eine Printausgabe unseres neuen Rundbriefs mit. Unfassbar digital und fassbar auf Papier: So wie die moderne Welt.



## BESSER EINER ALS KEINER

Für jede Wohnungsgesellschaft ein Ärgernis: leerstehende Wohnungen.

Zieht der eine Mieter aus, zieht der nächste ja nicht immer sofort ein. Mitunter gibt es Leerlaufzeiten, in denen das neue Zuhause auf seinen nächsten Mieter geduldig wartet.

Um den Leerstand der Mark Wohnungsgesellschaft mbH zu minimieren, führen wir seit Jahren intensive Renovierungs-

und Sanierungsarbeiten durch. Denn bei allen marketingtechnischen Instrumenten, wie Mietnachlässe oder Rabattmarken lokaler Warenhäuser, ist der Zustand der Wohnung, bzw. des Hauses durchaus ein entscheidender Faktor, ob eine Wohnung länger leer steht – oder eben nicht. Hierdurch können auch Standortnachteile ausgeglichen werden.

Und nicht zuletzt spricht sich auch unser Service herum: Birne im Treppenhaus kaputt – MARK anrufen! Manchmal kann es ganz einfach sein. Auch deshalb wohnen die Mieter gut und gerne lange bei uns.

Tatsächlich hat die MARK in den zurückliegenden 15 Jahren aber auch alte Wohnbestände abgerissen oder verkauft. Wohnungen, die schwer zu vermieten waren, weil sie sich vor allem in abgelegenen Randbezirken befanden. Diese Leerstände durch eine angehobene Wohnqualität zu reduzieren erwies sich als unmöglich – blieb also nur die Veräußerung. Dennoch hat sich mit diesem strategischen Instrument unsere Gesamtstatistik nach oben verbessert.

Wir arbeiten natürlich ständig daran, den Leerstand so gering wie möglich zu halten, nach allen Regeln der Wohnungswirtschaftskunst!



## MARK & DSGVO



Die neue Datenschutz-Grundverordnung DSGVO hält – nicht nur in Deutschland – die Unternehmen mit einem ganz normalen Internetauftritt in Atem. Auch uns. Diese Datenschutz-Grundverordnung ist eine Verordnung der Europäischen Union, mit der die Regeln zur Verarbeitung personenbezogener Daten durch private Unternehmen und öffentliche Stellen EU-weit vereinheitlicht werden – sagt Wikipedia. Klingt gut und sinnvoll. Ist es auch, birgt aber unendlich viele Fallstricke, die auch dazu geführt haben, dass wir nicht nur einen ausgewiesenen Datenschutzbeauftragten installiert haben, wir haben auch ein paar digitale Details an, in und hinter unserer Seite [www.mark-wohnen.de](http://www.mark-wohnen.de) aktualisiert. Faktisch nur sehr wenige Punkte, aber diese mussten eben umgesetzt werden.

Als Nutzer merkt man von alledem nichts. Und es hat auch keinerlei Auswirkungen auf die Nutzung. Es läuft eben ab sofort so, wie die Europäische Union will, dass es läuft ;)



## WILDE SAUEREREI



Wildschweinen aufgrund milder Winter, einem guten Nahrungsangebot, veränderten Anbaubedingungen in der Landwirtschaft und schwierigen Bejagungsbedingungen in der Nähe zur Wohnbebauung in den letzten Jahren regional deutlich zugenommen hat.“ Tatsächlich ziehen die Wildschweine gut und gerne an der gesamten Waldkante entlang. Den Jägern ist auch das bekannt, doch auf Wohngebieten (befriedeter Bezirk) dürfen sie nicht jagen. Erlaubt ist es lediglich in den angrenzenden Waldgebieten.

Noch Ende 2017 war die große Rasenfläche hinter den Häusern Dammsiepen 4 – 16 in der Rathmecke massiv zerwühlt. Der Übeltäter war schnell gefunden: die Wildschweine. Daraufhin ließen wir die Wiese durch ein externes Unternehmen für rund 1.000 Euro rekultivieren. Doch an einem frischen Tisch (fr)isst es sich gut, dachten die wilden Schweine, kamen kurz darauf wieder und wühlten den frischen Rasen erneut durch.

Das Ganze ist natürlich äußerst ärgerlich, zugleich wundert es den Fachmann wenig. Marcus Teuber, der Revierleiter des Forstbetriebsbezirks Lüdenscheid über die frechen Wildschweine vor unserer Haustüre: „Neben pflanzlichem Eiweiß, das die Tiere insbesondere im Spätsommer und Herbst in Form von Bucheckern und Eicheln finden, benötigen die Tiere für eine ausgewogene Ernährung und einen entsprechenden Wintervorrat auch tierisches Eiweiß in Form von Käfern, Engerlingen und Larven. Eben diese finden sie unter landwirtschaftlich bewirtschafteten Grünlandflächen und auch

unter einem gut gepflegten Rasen.“ So wie bei der Wiese in der Rathmecke.

Je besser wir den Garten also pflegen, umso freudiger bekommen wir Besuch vom Schwarzwild? Ja, leider ist das so! Wildschweine ziehen vor allem in besiedelten Gebieten bevorzugt nachts ihre Runden und bewegen sich dabei in einem Radius von über 20 Kilometern. Unabhängig davon, ob die Schweine auf der Suche nach dem zusätzlichen Würmchen sind, gilt es bei einer Begegnung mit einem wilden Schwein, Ruhe zu bewahren und sich langsam zurückzuziehen. Stellen die Schweine ihre Teller – also die Ohren – auf, ist das ein deutliches Warnsignal. Versuchen Sie, die Tiere nicht zu vertreiben, denn wenn diese in Panik geraten, steigt naturgemäß die Gefahr eines Angriffs. In der Regel fliehen die scheuen Borstentiere jedoch von alleine. „Dennoch häufen sich nicht nur die Sichtungungen in städtischen Bereichen, es kommt auch vermehrt zu Konflikten um Grünanlagen und Rasenflächen, da die Gesamtpopulation an

Und wie können die Mieter dabei helfen, die Wiese vor den Wildschweinen zu schützen: „Offene und überfüllte Biotonnen oder offen ausgebrachtes Vogelfutter im Winter haben sicherlich eine Anlockfunktion für die Schwarzkittel. Daher sollten in städtischen Bereichen per se keine Futterangebote entstehen. Im Grunde ist das eine relativ einfache und erste Maßnahme.“ Das heißt auch, weder Vogelfutter noch andere Nahrungsreste auf dem Boden zu verteilen, auch wenn es noch so niedlich ist, den Vögeln zuzusehen oder auf den seltenen Besuch von Reh & Co. zu hoffen.

Übrigens: Wie viele Wildschweine es deutschlandweit gibt, darüber streiten sich die Gelehrten. Es ist von mehreren Millionen die Rede. Nachzählen kann sie – ohne größeren Aufwand – niemand, was vor allem daran liegt, dass die Tiere nicht standorttreu sind (Wechselwild). Im Umkehrschluss gibt es jedoch Zahlen der Jagdverbände. Demnach wurden allein im Jagdjahr 2015/16 über 600.000 Wildschweine geschossen, 90.000 mehr als im Vorjahr.

## MARK MACHT SCHULE

Auch wenn das Wohnen selbst so herrlich analog ist, im Alltag ist vieles digital. Darum besuchte auch das komplette Team der MARK-Verwaltung am 30. Januar 2018 eine externe EDV-Weiterbildung. Dabei ging es vorrangig um die Archivierung der Mieterdaten innerhalb unserer gesamten digitalen Wohnungswirtschaftswelt. Was früher kopiert im Ordner auf dem Dachboden verstaubte, ist längst digitalisiert vorrätig.

Und hier gelten nun mal besondere Regeln und auch Techniken, um die persönlichen Daten zu jeder Wohnung und jedem Mieter auch gut und sicher zu speichern. Derart digital arbeiten wir seit vielen Jahren, nun gibt es aber eine Softwareaktualisierung, mit der auch wir uns erst mal auseinander setzen mussten, damit nachher wieder alles so reibungslos läuft, wie wir und unsere Mieter es sich das wünschen.

