



MARK WOHNEN

Für ein gutes Zuhause.

Vorwort

Liebe Mieterinnen und Mieter,

spätestens wenn wir die vergangenen Monate für unseren Rundbrief Revue passieren lassen, wird uns die Schnelligkeit der Zeit bewusst. Und mit ihr gilt es auch auf das zu achten, was sich still und heimlich ändert. So steigen und sinken alle Kosten des täglichen Lebens in unberechenbaren Abständen. Und auch die Gesetzeslage für jedes Detail des Alltags ändert sich peu à peu.

Aus diesem Grund haben wir in diesem Rundbrief ein paar Dinge zusammengefasst, die sich innerhalb und außerhalb der Immobilienwelt ändern.

Unabhängig davon ändert sich für einige unserer Mieter das unmittelbarste Wohnumfeld, weil wir – wie seit vielen Jahren – in einzelnen Gebieten unseren Gebäudebestand mit viel Engagement modernisieren, sanieren und/oder instand halten. Auch hierzu erfahren Sie etwas in dieser Ausgabe.

Wer seine Wohnung kündigt, muss gleichsam berücksichtigen, dass die Post sich mit dem 1.1.2025 einiges einfallen ließ, dass es zu berücksichtigen gilt. Und nicht nur das: Wer seine Wohnung endgültig verlässt, muss wissen, was es bedeutet, seine Wohnung besenrein zu verlassen. Das klingt ganz selbstverständlich. Sie werden sehen, das ist es leider nicht.

Es ist schlichtweg normal, dass sich ständig und überall etwas ändert. Bloß unseren Rundbrief erhalten Sie selbstverständlich und regelmäßig.
Viel Freude damit.

Ihr Guido Schönauf



Kündigung mit richtigem Porto

Wir möchten Sie hiermit über eine aktuelle Änderung im Postverkehr informieren, die auch für die fristgerechte Übermittlung Ihrer Kündigung von Bedeutung sein könnte. Seit dem 01. Januar 2025 hat die Deutsche Post das Porto für Briefe erhöht und gleichzeitig die durchschnittliche Zustellzeit für Standardbriefe auf fünf Werktage verlängert.

Für Sie als unsere Mieter ist dabei besonders wichtig zu wissen, dass der Poststempel nicht ausschlaggebend für die Einhaltung von Kündigungsfristen ist. Entscheidend ist stattdessen, wann Ihre Kündigung tatsächlich bei uns eingeht. Sollten Sie Ihre Kündigung also auf den letzten Drücker versenden, kann es im schlechtesten Fall passieren, dass sie nicht rechtzeitig bei uns eingeht und sich Ihre Kündigungsfrist um einen Monat verlängert.

Um dies zu vermeiden, empfehlen wir Ihnen den Versand per Einwurf-Einschreiben. Zwar ist dies mit Mehrkosten von 2,35 Euro verbunden und erfordert die Abgabe bei einer Poststelle, doch mit dieser Versandoption ist garantiert,

dass Ihr Brief am nächsten Werktag bei uns eintrifft. So vermeiden Sie mögliche Missverständnisse und unnötige Verzögerungen. Am sichersten ist es natürlich, die Kündigung persönlich und direkt bei uns abzugeben, oder in unseren Briefkasten zu werfen.

Laut Aussagen eines Sprechers der Deutschen Post sei die Verlängerung der Zustellzeiten notwendig geworden, um den gestiegenen logistischen und wirtschaftlichen Herausforderungen gerecht zu werden. Auch wenn diese Änderungen für uns alle zusätzliche Umstände bedeuten, bitten wir Sie, dies bei Ihrer Planung zu berücksichtigen.



Was genau heißt „besenrein“?

Wir möchten Sie heute über das Thema „Besenrein bei Wohnungsabnahme“ informieren und einige wichtige Punkte klären, damit die Rückgabe Ihrer Wohnung reibungslos verläuft. Also: Was bedeutet „besenrein“?

Wenn eine Wohnung besenrein ist, beschreibt dies einen Zustand, bei dem die Wohnung frei von groben Verschmutzungen ist. Das heißt, die Wohnung sollte so hinterlassen werden, wie Sie sie selbst übernehmen möchten: sauber, ordentlich und ohne größere Verschmutzungen.

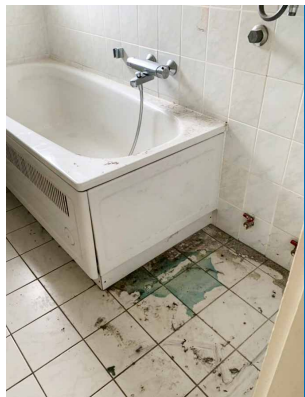
Häufige grobe Verschmutzungen, die wir bei Wohnungsabnahmen immer wieder feststellen, sind unter anderem:

- Fettreste und Silikonreste am Fliesenspiegel in der Küche
- Farbreste an Steckdosen, Lichtschaltern und Türrahmen, wenn diese beim Streichen nicht richtig abgeklebt wurden
- Dreck- und Griffspuren an Lichtschaltern, Steckdosen und Türen
- Staub und Schmutz an Heizkörpern, Fußleisten und HZ-Leisten
- Klebereste an Fensterrahmen, beispielsweise von Klebehaken

Was sollten Sie vor der Rückgabe Ihrer Wohnung tun?

- Die Böden gründlich durchfegen
- Grobe Verschmutzungen, Fettreste, Farbflecken und Klebereste entfernen
- Dreckspuren und Griffspuren an Lichtschaltern, Steckdosen und Türen beseitigen
- Heizkörper, Fußleisten und Heizkörperleisten reinigen

Mit einer sorgfältigen Reinigung stellen Sie sicher, dass Sie die Wohnung in einem guten Zustand übergeben und es zu keinen Missverständnissen kommt.



Besenrein ist offensichtlich ein dehnbarer Begriff. Wie unterschiedlich das Verständnis dafür ausfällt, sehen Sie hier. Alle Bilder sind bei Wohnungsabnahmen entstanden und entsprechen nicht unserem Verständnis von Besenrein.

Was passiert 2025 an unseren Häusern?

Sanierung, Modernisierung und Instandsetzung – einfach erklärt

Auch im Jahr 2025 ist bei der Mark Wohnungsgesellschaft wieder viel in Bewegung. Aktuell laufen zahlreiche Maßnahmen zur Erhaltung, Verbesserung und Aufwertung unserer Wohngebäude. Dabei unterscheiden wir klar zwischen Instandsetzung, Sanierung und Modernisierung – denn jeder dieser Begriffe beschreibt etwas anderes.

Instandhaltung & Sanierung im Bestand

Zunächst zur Instandhaltung: Hier geht es um die regelmäßige Pflege und Wiederherstellung bestehender Substanz. Besonders sichtbar wird dies 2025 durch die umfassende Fassadenreinigung an rund 20 unserer Häuser. Viele dieser Gebäude verfügen bereits seit über 15 Jahren über ein Wärmedämmverbundsystem. Diese Fassaden haben im Laufe der Zeit durch Algenbewuchs an Ausstrahlung verloren. In diesem Jahr investieren wir rund 200.000 Euro, um genau hier anzusetzen:

Die betroffenen Fassaden werden gereinigt und im Sockelbereich neu beschichtet – quasi ein Frühjahrsputz für die Außenhaut Ihrer Häuser. Während der einwöchigen Arbeiten wird es zu minimalen Einschränkungen kommen, etwa durch das Freiräumen von Balkonen – die Wohnungen bleiben jedoch selbstverständlich bewohnbar.

Parallel dazu wurden in den Wintermonaten bereits 19 Treppenhäuser überarbeitet. Diese erhielten einen neuen Oberputz und frisch gestrichene Geländer in modernem Anthrazit. Auch das trägt dazu bei, dass sich alle Bewohner in ihrem Wohnumfeld weiterhin wohlfühlen können.

Außenanlagen in neuem Glanz

Im Bereich der Außenanlagen wurde in der Berliner Straße 38–48 die komplette Pflasterfläche rund um die Eingänge und Höfe erneuert – über 700 Quadratmeter Fläche wurden neu gestaltet. Neue Beleuchtung und Zäune folgen in Kürze. Ziel ist es, nicht nur funktionale, sondern auch optisch ansprechende Zugangsbereiche zu schaffen.

Modernisierung: Effizient, nachhaltig und zukunftssicher

Fünf Wohngebäude stehen in diesem Jahr im Fokus umfassender Modernisierungsmaßnahmen. In der Kirchstraße 3 und der Leifringhauser Straße 34 in Lüdenscheid sowie im Hummelstück 18–22 in Altena führen wir u. a. folgende Arbeiten durch:

- Fassadendämmung (Wärmedämmverbundsystem)

- Neue Fenster
- Dämmung der Kellerdecken und Dachböden (bzw. vollständige Dacherneuerung inkl. Aufdachdämmung)
- Sanierung der Balkone
- Erneuerung der Elektrik im Treppenhaus und Keller
- Aufarbeitung von Waschküchen und gemeinschaftlich genutzten Räumen

Am Standort Hummelstück werden zusätzlich auch Küchen- und Badbereiche erneuert – samt Erneuerung der Versorgungsleitungen in den Strängen. Diese Maßnahmen erhöhen nicht nur den Wohnkomfort, sondern tragen auch aktiv zur Senkung des Energieverbrauchs bei.

Was bedeutet das für Sie als Mieterin oder Mieter?

Alle geplanten Maßnahmen werden frühzeitig angekündigt. Während der Arbeiten kann es zu vorübergehenden Einschränkungen kommen. Ziel ist es jedoch stets, die Belastung so gering wie möglich zu halten. Gleichzeitig profitieren Sie langfristig von einem gepflegten, modernen und energieeffizienten Zuhause. Wir halten Sie wie immer über alle anstehenden Arbeiten auf dem Laufenden – online und direkt vor Ort.



Was sich 2025 ändert – und was das für Sie bedeutet

Auch das Jahr 2025 bringt wieder einige Änderungen im Immobilienbereich mit sich. Manche davon wirken sich direkt auf unsere Mieter aus – positiv wie auch herausfordernd.

Grundsteuerreform: Ein seltener Lichtblick

Eine erfreuliche Nachricht gleich vorweg: Die Reform der Grundsteuer sorgt in vielen Fällen für eine Entlastung – auch bei uns. „Wir haben festgestellt, dass unsere Mieter durch die neue Berechnung der Grundsteuer im Schnitt rund 20 Prozent weniger zahlen müssen – allein bei diesem Posten“, erklärt Guido Schöнау, Geschäftsführer der Mark Wohnungsgesellschaft mbH. Das bedeutet konkret: Wer bisher zum Beispiel 200 Euro jährlich für die Grundsteueranteile in den Nebenkosten gezahlt hat, wird künftig nur noch etwa 160 Euro zahlen. Schöнау betont: „Es ist zwar kein großer

Betrag, aber angesichts sonst steigender Kosten ist jede Entlastung willkommen.“

CO₂-Abgabe: Teilweise Umlage auf die Mieter

Weniger erfreulich ist hingegen die weiterhin steigende CO₂-Bepreisung. Diese betrifft vor allem die Heizkosten – sowohl bei Gasanlagen als auch bei zentralen Heizungsanlagen. Zwar wird nicht die gesamte Steuer an die Mieter weitergegeben, aber ein Teil schon – je nachdem, wie energieeffizient das jeweilige Gebäude ist. Die gute Nachricht: Etwa 30 Prozent unseres Wohnungsbestandes ist bereits umfassend energetisch saniert. Damit sinkt nicht nur die CO₂-Umlage, sondern langfristig auch der Energieverbrauch. Und: Wir sind bei der Sanierungsquote ganz vorne im nationalen Vergleich.

Digitale Betriebskostenabrechnung: Noch Zukunftsmusik

In der Branche wird viel über die Einführung der digitaler Betriebskostenabrechnungen gesprochen. Bei der Mark Wohnungsgesellschaft wird dies vorerst jedoch nicht umgesetzt. „Viele unserer Mieterinnen und Mieter wollen noch keine digitale Abrechnung. Deshalb setzen wir weiterhin auf klassische Papierunterlagen“, so Schöнау. Eine spätere Einführung, etwa über ein Kundenportal, ist perspektivisch denkbar – aber nicht kurzfristig geplant.

Textform bei Mietverträgen? Noch nicht bei uns

Ein neuer rechtlicher Rahmen erlaubt Mietverträge per E-Mail oder Messenger – doch auch hier bleiben wir vorerst beim bewährten Papierformat. „Unsere Mietverträge sind mehr als nur ein Dokument. Sie beinhalten zahlreiche Zusatzinformationen und werden von uns persönlich übergeben“, betont Schöнау.

Was bedeutet das für Sie?

Die Entwicklungen zeigen: Vieles ist im Wandel, aber nicht jede Änderung ist direkt relevant – oder belastend. Wir behalten alle gesetzlichen Neuerungen im Blick und werden weiterhin verantwortungsvoll und sozialverträglich handeln.

Sollten Sie Fragen zu Ihrer Nebenkostenabrechnung oder den genannten Änderungen haben, stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

