



MARK WOHNEN

Für ein gutes Zuhause.

Vorwort

Liebe Mieterinnen und Mieter,

mit jedem Rundbrief wird sichtbar, wie sehr sich unser Alltag verändert – oft leise, manchmal deutlich. Für mich persönlich markiert dieses Jahr zudem ein besonderes Etappenziel: zehn Jahre bin ich nun bei der Mark Wohnungsgesellschaft mbH. Ein Jahrzehnt, in dem wir Schritt für Schritt noch moderner, sicherer und fachlich stärker geworden sind.

Veränderung geschieht auch durch Wissen. Deshalb bilden sich unsere Mitarbeiter regelmäßig fort – im technischen Bereich, im Steuer- und Datenschutzrecht oder bei Themen, die besondere Sorgfalt erfordern. Diese Schulungen sind keine Nebensache, sondern ein Fundament unserer Arbeit. Denn jede Weiterbildung sorgt dafür, dass Abläufe präziser, Entscheidungen sicherer und Ihr Wohnumfeld verlässlicher werden.

Gleichzeitig modernisieren wir kontinuierlich unseren Bestand. Auch dazu finden Sie in diesem Rundbrief aktuelle Einblicke, die die Vielfalt der Arbeiten beleuchten. Jede Maßnahme – ob Sanierung, Instandhaltung oder technische Optimierung – hat ein Ziel: Sie sollen sich bei uns wohl fühlen.

So unterschiedlich die Themen dieser Ausgabe sind, sie haben alle eines gemeinsam: Sie zeigen, dass wir uns stetig weiterentwickeln. Und dass diese Entwicklung vor allem Ihnen zugutekommt.

Viel Freude beim Lesen.
Ihr Guido Schöнау



Fortbildungen im Jahr 2025

Die Mark Wohnungsgesellschaft mbH setzt seit vielen Jahren auf kontinuierliche Weiterbildung. Denn ein Team, das fachlich sicher, gut informiert und technisch versiert arbeitet, schafft Mehrwerte für alle Mieter. Ein aktuelles Wissen stellt sicher, dass Entscheidungen fundiert getroffen und Arbeiten nach modernsten Standards ausgeführt werden.

Auch 2025 haben mehrere Beschäftigte an umfangreichen Schulungen teilgenommen. So hat der technische Leiter Stephan Weischede einen zweitägigen Sachkundelehrgang zum Thema Asbest absolviert – inklusive Prüfung durch die Bezirksregierung Arnsberg. Zwar führt der Bauingenieur selbst keine Asbestarbeiten durch, dennoch ist es wichtig, das Thema fachlich einordnen und ausführende Firmen korrekt beurteilen zu können. „Für mich war entscheidend, die Verfahren, Schutzmaßnahmen und gesetzlichen Vorgaben zu kennen“, erklärt Weischede. „So können wir sicherstellen, dass beauftragte Unternehmen korrekt arbeiten und unsere Mieter bestmöglich geschützt sind.“

Geschäftsführer Guido Schöнау bildete sich am EBZ Bochum (Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft) im aktuellen Steuerrecht fort, um die komplexen Anforderungen der Wohnungswirtschaft sicher zu steuern. Der Auszubildende Maximilian Holthaus besucht die Berufsschule des EBZ Bochum sowie und vertieft dort seine wohnungswirtschaftlichen Grundlagen. Zudem nahmen sämtliche Mitarbeiter an Webinaren der Provinzial zu Datenschutz und Datensicherheit teil – ein Bereich, der für Wohnungsunternehmen immer wichtiger wird.

Diese breite Fortbildungslandschaft zeigt, dass die Mark Wohnungsgesellschaft mbH nicht nur in Technik und Organisation modern aufgestellt ist, sondern auch inhaltlich kontinuierlich mitwächst. Ob gesetzliche Neuerungen, digitale Prozesse oder sicherheitsrelevante Themen: Das Team bleibt up to date – und dieses Wissen kommt am Ende vor allem denjenigen zugute, für die die Mark tagtäglich arbeitet: den Mieterinnen und Mietern.

10 Jahre Guido Schöнау

Wenn Guido Schöнау zum Jahresbeginn 2026 auf zehn Jahre als Geschäftsführer der Mark Wohnungsgesellschaft mbH zurückblickt, klingt darin vor allem eines mit: Dankbarkeit – und Staunen darüber, wie viel sich in einer Dekade bewegen lässt.

Dass er damals überhaupt zur Mark fand, bezeichnet er rückblickend fast als „Fügung“. Nach 16 Jahren in Hagen und zwölf weiteren in Werdohl suchte er eine berufliche Veränderung – aber eine, die in seine Heimatregion passen sollte. Als er die Stellenausschreibung der Mark Wohnungsgesellschaft mbH entdeckte, reichte er seine Bewerbung buchstäblich in letzter Minute ein. „Zum Glück“, sagt er heute und schmunzelt.

Starker Start

Als Schöнау 2016 in Lüdenscheid startete, erwartete ihn ein Unternehmen, das – klein an Kopfzahl, groß an Effizienz – bereits hervorragend strukturiert war. „Mit nur sechs Mitarbeitern im Büro liefen die Prozesse wie am Schnürchen“, erinnert er sich. Für einen neuen Geschäftsführer ein idealer Startpunkt: „Ich musste das Unternehmen gar nicht neu erfinden. Die Kolleginnen und Kollegen wussten exakt, was sie tun – fachlich stark, eingespielt, motiviert.“ Dass sein Vorgänger Wilfried Starosta ihn in den ersten Monaten begleitete, erleichterte den Einstieg zusätzlich und ermöglichte einen fließenden Übergang.

Digitale Reformen

Trotz der guten Ausgangslage packte Schöнау früh entscheidende Dinge an. Vor allem die EDV-Landschaft stand auf dem Prüfstand. Aus einer Mischung von Einzellösungen, Modulen und Excel-Dateien wurde Schritt für Schritt ein integriertes System, das Finanzbuchhaltung und operative Abläufe effizient zusammenführt. „Das war für uns ein wichtiger Meilenstein. Ein verlässliches, durchgängiges System ist das Rückgrat eines modernen Wohnungsunternehmens.“

Wachsende Mannschaft

Parallel dazu entwickelte sich das Team weiter. Neue Mitarbeiter kamen hinzu, der Regiebetrieb wurde gestärkt und Auszubildende fanden ihren Platz im Unternehmen. Heute zählt die Mark Wohnungsgesellschaft mbH zehn Mitarbeiter im Büro und das bei nahezu null Fluktuation. Ein seltener Wert, insbesondere in der Branche. Schöнау sieht darin eine der größten Stärken des Unternehmens:

2015



„Ein funktionierendes Team, das sich mit seinem Arbeitsplatz identifiziert. Das ist für mich das größte Highlight der zurückliegenden Jahre.“ Besonders stolz ist er darauf, dass alle, die vor zehn Jahren dort waren, noch heute Teil des Teams sind.

Externe Veränderungen

Doch nicht nur intern wuchs das Unternehmen. Auch externe Anforderungen veränderten die Arbeit spürbar. Datenschutzverordnungen, Compliance-Regelungen, verschärfte Berichtspflichten. Themen, die mit dem Kerngeschäft eigentlich wenig zu tun haben, aber enorm viel Zeit kosten. Und natürlich die Pandemie, die vielen Branchen zusetzte. Für die Mark Wohnungsgesellschaft mbH blieb die wirtschaftliche Auswirkung überschaubar: weniger Vermietungen, aber auch weniger Kündigungen. Eine Balance, die das Unternehmen stabil hielt.

Weg zur Klimaneutralität

Der Blick in die Zukunft ist für Schöнау klar definiert: Klimaschutz. Bis 2045 muss der gesamte Bestand klimaneutral sein – rund 230 Häuser, von denen bislang bereits ein Viertel umfassend energetisch saniert wurde. „Das ist eine Mammutaufgabe“, sagt er offen. Wärmedämmung, Heizungsumstellungen, neue Technologien wie Wärmepumpen und die kommunale Wärmeplanung prägen die strategische Ausrichtung der kommenden Jahre. Viele Unternehmen geraten dabei wegen hoher Verschuldung unter Druck. Die Mark Wohnungsgesellschaft mbH hingegen steht dank konsequentem Schuldenabbau

2025



solide da: „Wir haben uns ein Polster erarbeitet. Das wird uns helfen.“

Freude am Job

Und trotz aller Herausforderungen, trotz Bürokratie und großem Modernisierungsdruck bleibt Schöнау seiner Begeisterung für die geschäftsführende Aufgabe treu. „Langweilig wird es hier wirklich nie“, sagt er. Die Mischung aus strategischen Weichenstellungen, täglichen Entscheidungen und immer neuen Rahmenbedingungen in einem tollen Team halte ihn wach und neugierig. Für Schöнау ist genau das der Kern seiner Arbeit: Gestalten zu können und Verantwortung zu tragen. „Diese Vielfalt motiviert mich. Auch nach zehn Jahren noch wie am ersten Tag.“

Modernisiert, instandgesetzt, verschönert

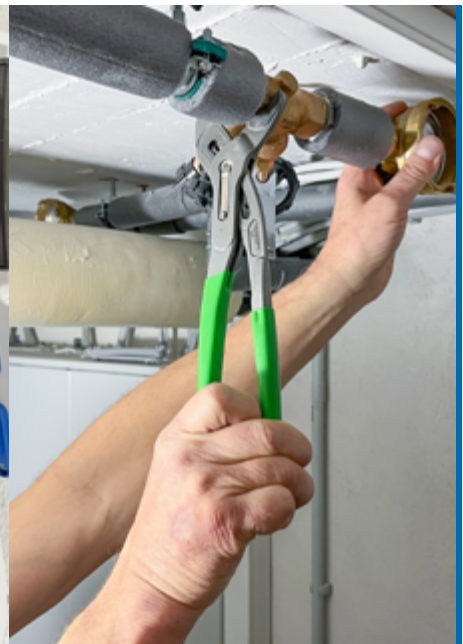
Auch 2025 hat die MARK Wohnungsgesellschaft mbH intensiv in die Modernisierung und Werterhaltung ihres Bestandes investiert. „Unser Ziel ist es, unseren Mietern zeitgemäßen Wohnkomfort zu bieten und gleichzeitig den Gebäudebestand langfristig zu sichern“, erklärt der technische Leiter Stephan Weischede. Zahlreiche Projekte – von Komplett-sanierungen über Badsanierungen bis hin zu Fassadenreinigungen – können wir wie geplant abschließen.

Besonders sichtbar wurden die Arbeiten an den Häusern Kirchstraße 3 und Leifringhauser Straße 34 in Lüdenscheid. Dort gab es:

- **Neue Fenster:** Weiße Kunststofffenster mit moderner Dreifachverglasung verbesserten Energieeffizienz und Schallschutz.
- **Fassadendämmung:** Die Fassaden wurden mit einem neuen Wärmedämmverbundsystem versehen und erhielten einen frischen Putz; auch die Sockelbereiche wurden neu abgedichtet und gestaltet.
- **Balkonsanierung:** Alte Bodenbeläge und Geländer wurden entfernt, die Abdichtungen erneuert und mit Blick auf die neue Dämmung angepasst. Neue Bodenplatten sowie elegante Geländer aus satiniertem Glas sorgten für ein zeitgemäßes Erscheinungsbild.
- **Elektroanlagen:** Die Zähleranlagen wurden aus den Treppenhäusern in die Kellerräume verlegt – eine aktuelle Brandschutzvorgabe. Im Zuge dessen wurden Kabel, Schalter und Beleuchtung modernisiert und die Waschküchen neu gestaltet.
- **Dacharbeiten:** An der Leifringhauser Straße wurde zusätzlich eine moderne Aufdachdämmung eingebaut.

Auch im Hummelstück in Altena wurde kräftig investiert. Neben Fassaden- und Dämmarbeiten erhielten mehrere Wohnungen neue Bäder, die mit bodengleichen Duschen, weißen Wandfliesen, einem hellgrauen Bodenbelag und abgehängten Decken mit integrierten LED-Strahlern überzeugen.

Bis Oktober waren alle Bäder in den Häusern Nr. 18, 20 und 22 fertiggestellt. Fassadenputz, Maler- und Tiefbauarbeiten runden die Maßnahme ab, sodass der gesamte Standort bis Jahresende abgeschlossen ist.



Neben den großen Modernisierungen legen wir auch 2025 großen Wert auf die Instandhaltung. Ein Schwerpunkt war die Fassadenreinigung in verschiedenen Quartieren:

- **Schalksmühle:** Stallhaus 11–15, 19, 21
- **Lüdenscheid (Gevelndorf):** Ulmenweg 1, 1a, 3; Ahornweg 1–23, Kettenberg 5 und 7 sowie 30–34
- **Brügge:** Volmestraße 113
- **Lüdenscheid (Innenstadt):** Kölner Straße 78 und 80

Parallel zu den großen Projekten renovieren wir wie gewohnt leerstehende Wohnungen – im Schnitt rund zehn Einheiten pro Monat. Frischer Anstrich, Elektroinstallationen (evtl. Bäder) und kleinere Instandhaltungsarbeiten sorgen dafür, dass die Wohnungen nach einem Auszug wieder zeitgemäß und vermietbar sind. Zum Jahresende startet zudem die Renovierung mehrerer Treppenhäuser, eine typische Winteraufgabe, die auch 2026 fortgesetzt wird.

Verlässliche Zeitfenster

Die Mark Wohnungsgesellschaft mbH arbeitet kontinuierlich daran, Modernisierungen und Sanierungen in unseren Wohngebäuden zuverlässig und in hoher Qualität umzusetzen. Wie in vielen Bereichen der Bau- und Handwerksbranche macht sich jedoch auch bei unseren Partnerunternehmen der bundesweit zunehmende Facharbeitermangel deutlich bemerkbar. Besonders im Bau- und Installationshandwerk fehlen qualifizierte Fachkräfte,

was vielerorts zu längeren Bearbeitungszeiten führt. Auch kurzfristige Ausfälle – etwa durch Krankheit, hohe Auslastung oder unvorhersehbare Engpässe – können selbst sorgfältig geplante Abläufe beeinträchtigen.

Uns ist diese Situation bewusst, und wir setzen alles daran, die vorgesehenen Zeitfenster einzuhalten und Verzögerungen so gering wie möglich zu halten. Unsere Teams stehen

in engem Austausch mit den beauftragten Unternehmen, um Lösungen zu finden und Arbeiten zuverlässig voranzubringen.

Dennoch kann es in Einzelfällen dazu kommen, dass Projekte später als geplant abgeschlossen werden. Wir bitten Sie in solchen Fällen um Verständnis und versichern Ihnen, dass wir weiterhin mit Nachdruck an reibungslosen Abläufen arbeiten.



Telefonische Erreichbarkeit: Montag 08.00 – 12.00 Uhr, 13.00 – 16.00 Uhr
und Mittwoch

Dienstag 08.00 – 12.00 Uhr, 13.00 – 15.30 Uhr

Donnerstag 08.00 – 12.00 Uhr, 13.00 – 17.00 Uhr

Freitag 08.00 – 12.00 Uhr

ACHTUNG! Ab Januar 2026 haben wir geänderte Öffnungszeiten!

Unsere Besuchszeiten sind: Dienstag 08.00 – 12.00 Uhr, 13.00 – 15.30 Uhr

Donnerstag 08.00 – 12.00 Uhr, 13.00 – 17.00 Uhr