



# MARK WOHNEN

Für ein gutes Zuhause.

## Vorwort

Liebe Mieterinnen und Mieter,

das halbe Jahr, das gewöhnlich zwischen unseren Rundbriefen liegt, ist ein dankbares Zeitfenster, um zurückzuschauen, wie sich die Situation rund um die Mark Wohnungsgesellschaft mbH verändert hat. Fakt ist: Wir sind – wie jedes andere Unternehmen auch – abhängig von einer allgemeinen wirtschaftlichen Lage und von der Politik. Im Speziellen aber auch von unseren Mietern. All dies prägt auch dieses halbe Jahr.

In einem Interview nehme ich Sie ein Stück weit mit auf den Weg, den wir als Unternehmen gehen, wenn politische Maßgaben unseren Alltag formen. An anderer Stelle dieses Rundbriefs zeigen wir Ihnen was passiert, wenn wir zwar eine gute Idee hatten, diese aber sowohl von Dienstleistern als auch von Mietern (oder anderen Personen) im Laufe der Zeit ins Gegenteil gekehrt wird (Stichwort: Altkleidercontainer).

Und weil in einem halben Jahr viel passiert, verabschieden wir auch hin und wieder Mitarbeiter, die nach oftmals Jahrzehnte in diesem Unternehmen, in den Ruhestand gehen. Während beinahe zeitgleich neue Kollegen unser Team wieder komplettieren.

Alles ist immer im Fluss. Und wer bereit ist, sich zu verändern, wird mit der Aussicht auf Entwicklung belohnt. So halten wir es seit Jahr und Tag. Wir verändern uns und entwickeln uns dabei. Oftmals wird diese Entwicklung erst im Rückblick wirklich sichtbar. Manchmal reicht dafür sogar nur ein halbes Jahr.

Ihr Guido Schönau



## „Wir liegen weit unter dem Mietendurchschnitt“

**Während die politischen Ebenen sich immer wieder neue Gedanken zur Wohnungswirtschaft machen, sprachen wir mit dem Geschäftsführer der Mark Wohnungsgesellschaft mbH, Guido Schönau. Wie erlebt er die Situation für die Mark – und branchenweit?**

**? Wie macht sich die Politik im Alltag der Mark bemerkbar?**

! Politisch betrachtet werden der gesamten Branche immer höhere Hürden vorgesetzt, die wir überspringen müssen. Anstatt Bürokratie abzubauen, wird sie aufgebaut, und das belastet den Wohnungsmarkt in Summe.

**? Wo wird Bürokratie aufgebaut? Und wie?**

! Vor Jahren wurde beispielsweise die CO<sub>2</sub>-Steuer eingeführt. Das ist für uns ein Mehraufwand, den niemand bezahlt. Das sind Termine, Belege, Kopien, Berechnungen, Unterschriften. Da kann man sich vorstellen, dass das eine Menge Zeit und Mitarbeiterressourcen frisst. Zeit, die nicht in unsere Kernaufgabe fließt, gute Wohnungen anzubieten. Anderes Beispiel: Wenn wir eine energetische Modernisierungsmaßnahmen durchführen wollen, benötigen wir nun – vorgeschrieben – einen Energieberater. Und der kostet wieder Zeit und Geld – und wird überdies jedes Jahr teurer.

**? Gibt es auch Erleichterungen durch eine moderne Bürokratie?**

! Da fällt mir jetzt ehrlich gesagt nichts ein.

**? Im Sinne der Nachhaltigkeit und des Umweltgedankens erhöht sich also der Verwaltungsaufwand, der letztlich von den Mietern bezahlt wird. So beteiligt sich die Gesellschaft aber auch an den Gesamtkosten für eine zukünftige Welt, oder?**

! Genau so ist das. Wenn wir also Modernisierungsmaßnahme durchführen, führt das zu höheren Mieten. Rein rechtlich könnten wir übrigens einen recht hohen Anteil auf die Mieter umlegen, was wir aber nicht machen, damit die Mieten nicht ausufern. Wir kommen schließlich aus der Gemeinnützigkeit und sind darauf bedacht, die Mieten klein zu halten.

**? Wie blicken Sie insgesamt auf die Wohnungssituation und auch auf die der Mark?**

! Unsere Bundesministerin fordert pro Jahr rund 400.000 neue Wohnungen. Wie diese Wohnungen entstehen, bleibt unklar. Und es ist ja auch bei weitem nicht dazu gekommen. Auch in Lüdenscheid haben wir keinen Neubau, mit Ausnahme lang geplanter Projekte, die aber mit der aktuellen politischen Diskussion nichts zu tun haben. Dazu kommt:

Bis 2045 sollen die Bestände komplett klimaneutral sein. Und ganz ehrlich: Es würde an ein Wunder grenzen, wenn Deutschland – und damit natürlich auch die Mark – das hinbekäme. Immerhin: Wir haben bereits ein Viertel unseres Bestands energetisch saniert, weil wir bereits vor vielen Jahren damit begonnen haben. Das war sehr weitsichtig von der Mark. Im Umkehrschluss heißt das aber auch, dass wir noch 75 Prozent vor uns haben, und das ist natürlich eine echte Mammutaufgabe.

**? Wo sehen sie die Mark im Vergleich zum Wettbewerb?**

! Wir sind gut aufgestellt, weil wir die Ressourcen haben, Fremdmittel aufzunehmen, da wir in den zurückliegenden Jahren viele Darlehen zurückgezahlt haben. Dadurch können wir uns neu verschulden, um die energetischen Sanierungen überhaupt leisten zu können. Außerdem haben wir eine Eigenkapital-Quote von über 60 Prozent. Für eine GmbH ist das schon echt beachtlich.

**? Wie werden sich die Mark-Mieten in naher Zukunft verändern?**

! Wir werden hier keine Durchschnittsmiete in absehbarer Zeit von 10 Euro pro Quadratmeter haben. Stattdessen liegen wir aktuell bei 5,19 Euro. Nur zum Vergleich: In Süddeutschland zahlen Mieter mitunter 25 Euro für einen gemieteten Quadratmeter. Wir liegen also weit unter dem Durchschnitt.

**Guido Schönau** ist seit 2016 Geschäftsführer der Mark Wohnungsgesellschaft mbH. Er hat zunächst eine klassische Ausbildung zum Kaufmann der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft (heute: Immobilienkaufmann) absolviert und bildete sich dann weiter zum Betriebswirt. In seiner fortgeschrittenen Berufslaufbahn war er Leiter des Rechnungswesens, Prokurist und stieg dann bei der Mark ein.



## Ärger mit der Tonne

Es war ein positives Signal, als der Stadtreinigungs-, Transport- und Baubetrieb Lüdenscheid (STL) zum 1.1.2023 die gelbe Tonne einführte. Statt des gelben Sacks nun eine stabile und ordentliche Tonne. Als Maß für die Größe der Tonne gilt bis heute ein Volumen von 40 Liter pro Person in einem Monat. Und spätestens hier beginnt die schöne, neue Tonne zu nerven.

Wie sich herausstellt, sind 40 Liter im Monat pro Person viel zu wenig. Vor der Einführung hatten nicht nur unsere Mieter durchschnitt-

lich fünf Säcke mit gelbem Müll im Monat. Das ist deutlich mehr als 40 Liter. Dass zudem eine 14-tägigen Leerung – wie in vielen anderen Kommunen – aus Kostengründen unmöglich scheint und einzig durch eine einmalige Leerung pro Monat aufgefangen wird, erschwert die Situation. Und nicht zuletzt: Müll, der einen Monat in der Sonne steht, stinkt!

Wir, die Mark Wohnungsgesellschaft mbH, sind uns dieser Situation sehr bewusst, weil die Beschwerden zum Thema zunächst bei

uns auflaufen. Wir geben die Informationen auch an den STL weiter – viel unternehmen können wir aber nicht!

Einzig: Wenn sich die Personenzahlen im Haus erhöhen, fordern wir direkt bei dem STL eine neue/größere Tonne an. Kein Mieter darf von sich aus eine eigene Tonne bestellen. So sehen es die STL-Maßgaben vor.

Sein Sie sich sicher: Wir sind im Gespräch mit dem STL und sind zugleich auch nur ein Endkunde von vielen.



## 100 Tage bei der Mark

Der gebürtige Lüdenscheider Thomas Vogt hat in jungen Jahren eine klassische Ausbildung zum Maler- und Lackierer in einem etablierten, großen Lüdenscheider Handwerksbetrieb absolviert. Sechs Jahre arbeitete er dort und musste sich dann umorientieren, weil das Unternehmen schloss. Es folgten weitere zwei Jahre im Handwerk bis die Bundeswehr zu später Stunde rief. Mit 25 Jahren durfte er als Späteeingezogener noch zehn Monate dienen, erst in der Instandsetzung, später im Innendienst. Und dann startete er beruflich mit 26 Jahren endgültig durch.

Es hat ein paar unterschiedliche Anläufe gebraucht, bis er schließlich bei der Firma Haake in Halver anging und dort 24 Jahre ohne Unterbrechung tätig war. Tapezieren, Spachteln, Anstreichen, Lackieren, Trockenbau und Böden. „Wir waren dort häufig für die Industrie tätig und haben in vielen großen Unternehmen gearbeitet. Das war schon spannend,“ erklärt Vogt. Doch wo Licht ist, ist auch Schatten. Vor allem die Außenarbeiten haben ihm zunehmend zugesetzt. „Wenn man bei kaltem und nassem Wetter die Fassaden noch abspritzen muss, dann läuft es einem manchmal an den



Schuhen wieder raus, das ist echt nicht schön!“ Hinzu kam der zunehmende Termindruck in der freien Wirtschaft. Und so entschied er sich mit 52 Jahren noch einmal für den beruflichen Neuanfang.

Dass es die Mark Wohnungsgesellschaft mbH wurde, verdankt er schließlich dem Boten. Jener Wochenzeitung des Märkischen Zeitungsverlages, in der er das Angebot für die offene Stelle als Maler und Lackierer sah. Ende 2023 bewarb er sich, hatte mehrere Gespräche und erhielt schließlich Anfang 24 die Zusage. Seit dem 1.3. ist er nun Teil des sogenannten Regiebetriebes, der sich um die Gebäude der Mark kümmert. Damit ist er seit

100 Tagen dabei. Und wie ist es nun hier im neuen Team? „Super, also mir gefällt's richtig gut. Dieses lockere Arbeiten, ohne dass ständig einer hinter einem steht. Das ist schon toll.“ Zu seinen Hauptaufgaben gehört die Vorbereitung leergezogener Wohnungen für den Nachmieter. Dazu gehört das Entfernen von Tapeten, Decken kleben und streichen, Neulackieren der Türen ... damit die Mieter später die frische Wohnung in ihrem Sinne gestalten können.

**Wir freuen uns über unseren erfahrenen Neuzugang und wünschen ihm alles Gute bei der Mark Wohnungsgesellschaft mbH.**

## Gut gemeint ...

Vor einigen Jahren haben wir rund zehn Altkleidercontainer in unseren Wohngebieten aufstellen lassen. Der Dienstleister für die Sammlung kümmerte sich um die Aufstellung und die Abholung, der Service für unsere Mieter war also naheliegend und praktisch.

Tatsächlich haben im Laufe der Jahre immer mehr Menschen dort ihre Altkleider eingeworfen. Bis schließlich die Container nicht mehr ausreichten und die ersten Tüten davor gestellt wurden, weil die Abholtermine der zunehmenden Textilmenge nicht mehr gerecht wurden.

Und während sich die Tüten mit Kleidung davor stapelten, stellten immer mehr Menschen auch plötzlich Dinge dort ab, die mit einer klassischen Altkleidersammlung nichts mehr zu tun haben. Letztlich haben wir sogar Sperrmüll vor den Containern gefunden.

Dazu kam, dass wir mit dem Dienstleister nicht mehr vollumfänglich zufrieden waren, so dass wir uns schließlich entschlossen haben, alle Container von unseren Grundstücken entfernen zu lassen. Was als nette Geste für unser Mieter gedacht war, entwickelte sich zu



Schandflecken – und genau das wollten wir nicht mehr.

Mittlerweile kommen – unabhängig von uns – neue Container von anderen Dienstleistern in die Wohngebiete, werden aber natürlich nicht mehr auf den Grundstücken der Mark abgestellt. Die Möglichkeit für die Altkleiderentsorgung bleibt also bestehen, während wir nun keine Müllberge mehr auf unseren Grundstücken entsorgen müssen.

**PS.** Äußerst bedauerlich finden wir es allerdings, wenn an den ehemaligen Stellplätzen der Container nun vereinzelt weiter Altkleider-tüten abgelegt werden. Der lieben Gewohnheit folgend.

**Aber:** Wo kein Container, da auch keine Ablage. Wir bitten das dringend zu beachten. Im Interesse aller Anwohner.

## Maler mit Leidenschaften

Ein halbes Berufsleben hat Horst Feldhaus (64) bei der Mark Wohnungsgesellschaft mbH verbracht. Nun hat ihn Geschäftsführer Guido Schönau in den wohlverdienten Ruhestand geschickt.

Ein Berufsleben im Handwerk beginnt gewöhnlich mit einer Ausbildung, so auch bei Horst Feldhaus. Wie es früher üblich war, startete man früh. Genauer: mit 14 Jahren. Bereits in den Lehrjahren zum Maler- und Lackierer stellte der Ausbildungsleiter fest, dass in dem jungen Mann mehr Talente schlummern, als der bloße Anstrich einer Häuserwand. Und so tauchte er mit seinem Ausbilder in die Kunst der Bauernmalerei ein, verzierte noch in der Ausbildung Milchkannen, ganze Schlafzimmer und später sogar eine Gaststätte mit traditionellen Ornamenten und Blumen.

Irgendwann dann der Wechsel zur Mark, bei der er die Vielfalt dieses Berufs voll ausleben konnte – inklusive feiner Malereien auf den Häuserwänden. So hat er u.a. die alten Mark-Logos mit der Schnecke per Hand auf die Fassaden gemalt.

Das Malen, es begleitet ihn bis heute. Auch in seiner Freizeit schafft der leidenschaftliche Künstler realistische Gemälde auf Leinwand – Kunst in Reinform. Und mehr.

„Alles was in ersten und zweiten Weltkrieg geschwommen ist, habe ich gebaut. Angefangen hat es mit den Revell- und Airfix-Baukästen. Und als ich alles fertig hatte, begann ich die Schiffe nach den Originalplänen selbst aus Holz nachzubauen. Zunächst im Maßstab 1:250,



später in kleineren Maßstäben, weil die Schiffe einfach zu groß wurden.“ Mittlerweile hat er rund 1.800 Schiffe auf seinem riesigen Dachboden. Und es werden gewiss mehr, denn nun hat er Zeit.

Am 26. April überreichte ihm sein Chef einen Blumenstrauß, und das komplette Team sagte ihm Lebewohl in eine ruhigere Zeit. „Ich war total gerührt, weil sich in den 26 Jahren bei der Mark echte Freundschaften entwickelt haben. Das war viel mehr als nur ein Job.“

Seine Frau und seine Tochter dürfen sich nun freuen, denn endlich bleibt Raum für Gemeinsamkeit – neben der Malerei und den nächsten Schiffen, die längst auf der Warteliste stehen.

