

**meine
heimat**

AKTUELL

Mitgliederinformation der gemeinnützigen Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Heimat



Reformpaket
„Fit“ für die Zukunft – Seite 8

Hypo Group Alpe Adria

Public Finance – der Experte an Ihrer Seite!

Öffentliche Finanzierungen stellen eine Kernkompetenz der Hypo Alpe-Adria-Bank AG dar. Daher hat sie als einzige Bank in Kärnten und als eine von wenigen in Österreich einen eigenen Geschäftsbereich „Public Finance“ geschaffen, um Kunden im öffentlichen Bereich bestmöglich zu servieren. Die fast 110-jährige Erfahrung hat die Hypo Alpe-Adria-Bank AG zu einem bevorzugten Partner in der Finanzierung von öffentlichen Projekten gemacht, und zahlreiche Groß- und Sonderprojekte wurden bereits zum Wohle der Allgemeinheit realisiert. Weiters ist

die Hypo Group Alpe Adria auch die einzige Bank mit Hauptsitz in Kärnten mit der die Europäische Investitionsbank zusammen arbeitet. Mehrere Millionen Euro wurden auf diese Weise zum Ausbau der örtlichen Infrastruktur beigetragen.

Das Finanzierungsteam des Bereiches Public Finance ist ein starker, langjähriger Partner von den örtlichen Wohnbaugesellschaften und bietet den Kunden kreative Finanzierungslösungen und individuelle Ansätze. Dabei sind die Experten der Hypo Alpe-Adria-Bank AG

bestens mit maßgeblichen Förderstellen in Österreich vernetzt und können weiters auf internationaler Ebene auf das Netzwerk der Hypo Group Alpe Adria zurückgreifen, das aus mehr als 350 Bank- und Leasingstandorten in 12 Ländern der Alpe-Adria-Region besteht.



Mag. Bettina Kieslinger
Leitung Finanzierung
Public Finance
Tel.: 05 02 02 – 2403
bettina.kieslinger@hypo-alpe-adria.com

Mag. Angelika Baier
Kundenbetreuerin Finanzierung
Public Finance
Tel.: 05 02 02 – 2591
angelika.baier@hypo-alpe-adria.com

Mag. Carmen Scherngell
Kundenbetreuerin Finanzierung
Public Finance
Tel.: 05 02 02 – 2372
carmen.scherngell@hypo-alpe-adria.com

EDITORIAL



Liebe Mieterinnen und Mieter!

Sie halten jetzt die Premierenausgabe des neuen Mitgliedermagazins „meine-heimat-Aktuell“ unserer Baugenossenschaft in den Händen. In unserem Bemühen, neben der Optimierung der Wirtschaftlichkeit, Kosteneffizienz und Transparenz auch insbesondere im Bereich Kundenorientiertheit, Servicequalität und Mieterinformation neue Maßstäbe zu setzen, haben wir jetzt unser äußeres Erscheinungsbild neu gestaltet. „meine heimat“ ist die neue Wort-Marke, das neue öffentliche Erscheinungsbild unseres Unternehmens, das sowohl den gesamten Schriftverkehr, die Homepage als auch die neue Mitgliederzeitung optisch unter einem Dach vereint. Mit der neuen Marke „meine heimat“ wollen wir die Wiedererkennung und Unverwechselbarkeit unserer Baugenossenschaft nach außen hin einheitlich sichtbar machen.

Ganz im Sinne von mehr Transparenz haben wir für Sie in der vorliegenden ersten Ausgabe unseres Mitgliedermagazins eine Mietvorschreibung übersichtlich aufgeschlüsselt und verständlich dargestellt (Seiten 10 und 11).

Viel Spaß beim Lesen unserer neuen Mitgliederzeitung

wünscht Ihnen

Helmut Manzenreiter, Vorstandsobmann

GEBÄUDEREINIGUNGSUNTERNEHMEN GMBH



9500 VILLACH · Scholzstraße 22 · Telefon (0 42 42) 56 7 23 · Fax 58 21 88
FN 105877b · ISO-9001-Reg.-Nr. 201008705/01 · E-Mail: blitz.blank@net4you.at

TÜV-ISO-9001-Zertifikat

- **Unterhaltsreinigung**
- **Teppichreinigung**
- **Baureinigung**
- **Fassaden- und Fensterreinigung**
- **Maschinenreinigung**
- **Kantinenbetrieb**
- **Hausbesorgerservice**

Setzen Sie mit uns auf eine saubere Lösung

Systematisches Engagement steht hinter dem Erfolg der Firma Blitz-Blank.

Seit 1990 wird das Reinigungsunternehmen als Familienbetrieb mit Sitz in Kärnten geführt. Moderne Geräte, objektgeschultes Personal und eine ausgefeilte Arbeitslogistik sorgen für schnelle und effiziente Reinigung.

In unserer Niederlassung in Wien bieten wir ein spezielles Reinigungsverfahren an.

Mittels Trockeneisstrahlen (gefrorenes CO₂) werden Rolltreppen, Industriemaschinen oder starke Verschmutzungen wie Klebemittelrückstände, Öl und vieles mehr ganz einfach entfernt. Nähere Infos erfahren Sie auch auf unserer Homepage: www.blitz-bank.at.

Gleichbleibende Qualität

Ständiges Controlling sichert die gleichbleibende Qualität – nach dem Motto: „Qualität muss erzeugt werden.“ Und das unabhängig davon, ob es sich um die Qualität einer Ware oder einer Dienstleistung handelt. Um ein gleichbleibendes Qualitätsmanagement zu gewährleisten, sind wir außerdem stolz, seit 1999 nach EN ISO 9001:2000 zertifiziert zu sein.

INHALT

Die Anwälte der Mieter Interview mit Mag. Harald Repar	4 - 5
Neues Logo, neuer Auftritt	06
Erste Frau im Aufsichtsrat	07
Reformpaket „Fit“ für die Zukunft	08 - 09
Information zur Mietvorschreibung	10 - 11
Neue Wohneinheiten in Fürnitz	12
Mietwohnanlage in Rosegg	15
Betreutes Wohnen	16
Wir helfen rasch und unbürokratisch	17
Hausvertrauenspersonen	18

Impressum: Medieninhaber, Herausgeber: Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Heimat, 9500 Villach, Zeno-Goess-Straße 13. Verlags- und Herstellungsort: Villach/Klagenfurt. Graphisches Konzept/Satz: Werbeagentur ep64, Wien. Druck: Kärntner Druckerei, 9020 Klagenfurt, Viktringer Ring Nr. 28. Auflage 10.000 Stück. Anzeigen: Werbeagentur TopTeam, 9500 Villach, Trattengasse 1, Telefon 0 42 42 / 24 454, E-Mail villach@topteam.at

„Wir sind die echten Anwälte

Interview mit Mag. Harald Repar

Sie waren mehrere Jahre als Manager in der Medienwelt tätig, ist Ihnen der Umstieg in die Wohn- und Baubranche schwer gefallen?

Repar: Nein, überhaupt nicht. Das Management ist kein branchenabhängiges Handwerk. Meine Hauptaufgaben bei der Kleinen-Zeitung-Gruppe in Graz lagen als Geschäftsführer im Bereich Online- und Anzeigenwerbung. Jetzt geht es um den Bau und Verwaltung von Wohnungen. Außerdem steht mir ein überaus kompetentes Team an hochqualifizierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern zur Seite.

Sie wurden vor rund einem halben Jahr zum wirtschaftlichen Geschäftsführer der Heimat bestellt. Wo haben sie den Hebel angesetzt?

Repar: Unser Ziel ist es, das Unternehmen „Heimat“ fit für die Zukunft zu machen. Wir haben bereits organisatorische Änderungen gemacht, in kurzer Zeit große Fortschritte gemacht, ohne jedoch unüberlegte „Schnellschüsse“ zu fabrizieren. Es ist wie bei einem Marathon, wir sind zwar erst bei 30 Kilometern angelangt, aber außergewöhnlich gut am Weg.

Welche konkreten Maßnahmen sind dies?

Repar: Wir arbeiten gemeinsam mit dem Vorstand intensiv daran, das Unternehmen zur effizientesten Wohnbaugenossenschaft Österreichs zu machen. Wichtige Eckpfeiler sind dabei Transparenz, Kosteneffizienz, Wirtschaftlichkeit, Qualität und vor allem Service- und Kundenorientiertheit. Es ist unser Ziel, die Heimat zu einem gläsernen Unternehmen zu machen, das den Kunden höchstes Service bietet. Ein wichtiger Punkt ist dabei die Neugestaltung unsere Homepage und die neue Mitgliederzeitung, „meine heimat-Aktuell“.

Einzelne Landespolitiker wollen derzeit plakativ den Genossenschaften die Schuld an steigenden Mieten zuschieben. Aber sind es nicht die Genossenschaften selbst, die bestrebt sind, ihren Mietern leistbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen?

Repar: Ja, selbstverständlich. Wir sind die echten Anwälte unserer Mieterinnen und Mieter. Wir sind intensiv bestrebt, die Mieten nicht nur leistbar zu halten, sondern wollen auch massive Vergünstigungen beim Mietzins. Aber: Wir sind bei der Mieteneinhebung nur die Vollzieher, wir sind den gesetzlich vorgegeben Rahmenbedingungen vollständig ausgeliefert. Diese Vorwürfe sind nur Ablenkungsmanöver, die völlig haltlos sind und keinesfalls den Tatsachen entsprechen.

Was bedeutet das genau?

Repar: Faktum ist, dass der Kostenanteil für Hausverwaltung, Service, Verrechnung oder die Abwicklung von Versicherungsschäden nur rund drei Prozent der monatlichen Miete ausmacht. Das heißt, nur dieser geringe Betrag der monatlichen Mietvorschreibung geht an die Heimat.

Können Sie ein Beispiel nennen?

Repar: Für eine 80 Quadratmeter große Wohnung beispielsweise bedeutet das, dass bei einem monatlichen Mietzins von beispielsweise 410 Euro nur rund 15 Euro davon an die Heimat gehen.

Der Rest sind fremdbestimmte Kosten, oder?

Repar: Ja! Der Löwenanteil hängt mit der Finanzierung zusammen, mit dem aktuellen Wohnbauförderungsgesetz des Landes. Wir ersuchen deshalb die Verantwortlichen des Landes mit Nachdruck, die gesetzlichen Rahmenbedingungen so zu ändern, dass die Mieten entsprechend zurückgehen. Die Heimat hat darauf keinen Einfluss!

Welche Vorschläge hat die Heimat zur Mietensenkung?

Repar: Die derzeit öffentlich kursierenden Vorhaben des Landes zur Mietensenkung haben wir von der Heimat im Rahmen unserer gesetzlichen Möglichkeiten bereits umgesetzt und an die Mieter weitergegeben. Deshalb sind bei uns dramatische Mieterhöhungen – bis zu 100 Prozent bei manchen Wohnbaugenossenschaften – auch ausgeblieben. Wir

wollen für unsere Mieterinnen und Mieter jedoch mehr! Deshalb fordern wir, dass bei der Wohnbauförderung des Landes der Annuitätensprung nach 20 Jahren um zwei Prozent gesenkt wird und andererseits den Baugenossenschaften die Möglichkeit geboten wird, die Darlehen, die vom Land vor einigen Jahren leider an die Hypo Bank verkauft wurden, um 50 Prozent des Barwertes umzuschulden. Das würde insgesamt zu einer Mietensenkung von bis zu 25 Prozent führen.

Themenwechsel: Die Baugenossenschaft Heimat feiert im kommenden Jahr ihr 100-jähriges Bestandsjubiläum. Ein großer Vertrauensbeweis der Mitglieder, oder?

Repar: Ja, sehr groß. Die Heimat hat seit ihrer Gründung im Jahre 1908 immer an dem Grundgedanken festgehalten, nämlich den Menschen leistbaren Wohnraum in hoher Qualität zur Verfügung zu stellen. Und das ist auch unser Ziel für die Zukunft: Unseren Mietern trotz immer schwieriger werdender



der Mieter!“

gesetzlicher Rahmenbedingungen mit aller Kraft sicheres und generationsübergreifendes Wohnen mit Handschlagqualität zu bieten.

Foto: Ferdinand Neumüller

Modernes, innovatives Wohnen: In Zukunft wird die Heimat bei Neubauten verstärkt Architektenwettbewerbe durchführen, um eine für die Mieter optisch ansprechende und qualitätsvolle Ausführung zu bieten.

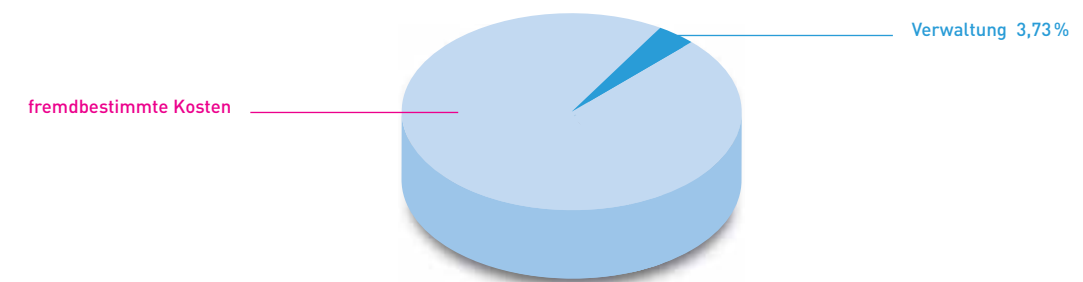


ZUR PERSON



Mag. Harald Repar, Jurist, verheiratet, zwei Kinder. Er war zuletzt sechs Jahre Geschäftsführer für die Bereiche Online- und Anzeigenwerbung bei der Kleinen Zeitung Gruppe in Graz. Seine Hobbys sind Joggen, Tennis, Ski fahren. Seit 1. Juli 2006 ist Harald Repar der wirtschaftliche Geschäftsführer der Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Heimat. Er hat sich zum Ziel gesetzt, unsere Baugenossenschaft zur effizientesten und modernsten Österreichs zu machen.

„Wir sind die echten Anwälte unserer Mieterinnen und Mieter. Wir sind intensiv bestrebt, die Mieten nicht nur leistbar zu halten, sondern wollen auch massive Vergünstigungen beim Mietzins. Aber: Wir sind bei der Mieteneinhebung nur die Vollzieher, wir sind den gesetzlich Vorgaben vollständig ausgeliefert.“ Geschäftsführer Mag. Harald Repar



Die Grafik zeigt es deutlich: Von der gesamten monatlichen Miete gehen nur rund drei Prozent als Verwaltungskostenanteil an die Heimat. Der Rest sind fremdbestimmte Kosten, beispielsweise Bankdarlehen des Landes.

„meine heimat“: Neue Wort-Marke

Dynamisch, unverwechselbar: „meine heimat“ heißt die neue Dachmarke unserer Baugenossenschaft.

Die vielen positiven Veränderungen bei der Heimat in Richtung Kosteneffizienz sowie Service- und Kundenorientiertheit werden jetzt mit dem neuen Logo der Heimat auch nach außen hin einheitlicher und deutlicher sichtbar gemacht. „meine heimat“ soll einerseits das „Wir“, die Identifizierung unseres Unternehmens nach innen und die Unverwechselbarkeit sowie die Wiedererkennung nach außen, optimal präsentieren.

Stärken sichtbar machen

„Es ist für jedes Unternehmen wichtig, sich nach außen hin in seiner Kommunikation auch visuell bestens zu positionieren. Mit dem neuen Logo, das sowohl im gesamten Schriftverkehr sowie auf der neu gestalteten Homepage und natürlich im neuen Mitglieder Magazin entsprechenden Niederschlag findet, wollen wir den Stärken unseres Unternehmens einen neuen Ausdruck verleihen“, erklärt Heimat-Geschäftsführer Mag. Harald Repar.

Imagebildung

Mit der neuen Dachmarke ist die Heimat bemüht, positiv zur Imagebildung und gemeinsamen Identität sowohl der Heimat-Mitarbeiter als auch der rund 8000 Heimat-Mieterinnen und Mieter in ganz Kärnten beizutragen. Durch die kürzlich angelaufenen umfassenden Reformmaßnahmen und Anpassungen an aktuelle Entwicklungen absolviert unser Unternehmen derzeit sozusagen ein „Fitnessprogramm“, um für die Herausforderungen der Zukunft bestens gerüstet zu sein.

www.heimat-villach.at

Auch die Homepage wurde jetzt ganz neu, übersichtlich und informativ gestaltet. Sowohl über aktuelle Bauvorhaben, Sanierungen oder natürlich auch über freie Wohnungen kann sich der Benutzer über das weltweite Netz bequem von zu Hause aus informieren.

meine heimat

Das neue Logo:
Wiedererkennung und Unverwechselbarkeit!

www.heimat-villach.at



www.heimat-villach.at – neu, informativ und übersichtlich gestaltet. Die Homepage der Heimat.

**„MEINE HEIMAT“
HEISST DIE NEUE DACHMARKE
UNSERER BAUGENOSSENSCHAFT**

Erste Frau im Aufsichtsrat

Irene Hochstetter Lackner wurde kürzlich als erste Frau in den Aufsichtsrat gewählt.



Im Rahmen der vergangenen ausserordentlichen Generalversammlung unserer Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft wurden auch zwei Wechsel im Aufsichtsrat bekannt gegeben. Nachdem Ing. Josef Tinkler und Baumeister Werner Mayer auf eigenem Wunsch aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden sind, folgten Irene Hochstetter-Lackner (Leiterin der Arbeiterkammer-Geschäftsstelle Villach) sowie Ing. Walter Dabernig (Leiter der Abteilung für Liegenschaften im Magistrat Villach) nach.

Mit Irene Hochstetter-Lackner zieht die erste Frau in der nahezu einhundertjährigen

Geschichte der Baugenossenschaft Heimat in den Aufsichtsrat ein. Hochstetter-Lackner (33) stammt aus der Steiermark, ist gelernte Mechanikerin, Absolventin der Sozialakademie und war anschließend beim ÖGB Kärnten als Jugendsekretärin, Bezirkssekretärin und als Sekretärin bei der Fachgewerkschaft Hotel, Gastgewerbe, Persönlicher Dienst beschäftigt. Seit 1997 ist Irene Hochstetter-Lackner auch Gemeinderätin in der Stadt Villach.

„ERSTE FRAU“

Irene Hochstetter-Lackner

„Heimat ist ein Vorzeigeunternehmen!“

Arbeitsbesuch: Landeshauptmann-Stellvertreterin Dr. in Gaby Schaunig zu Gast im Heimat-Verwaltungsgebäude in Villach.

Landeshauptmann-Stellvertreterin Gaby Schaunig wurde gemeinsam vom Vorstand und der Geschäftsführung der Heimat in Villach willkommen geheißen und durch das Verwaltungsgebäude in der Zeno-Goess-Straße geführt. Dabei stand der persönliche Kontakt mit den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern genauso auf der Tagesordnung wie ein Gespräch mit

Landeshauptmann-Stellvertreterin Gaby Schaunig wurde gemeinsam vom Vorstand und der Geschäftsführung der Heimat in Villach willkommen geheißen und durch das Verwaltungsgebäude in der Zeno-Goess-Straße geführt. Dabei stand der persönliche Kontakt mit den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern genauso auf der Tagesordnung wie ein Gespräch mit

Modern, leistbar

„Der große Erfolg der Heimat besteht insbesondere darin, den Mitgliedern moderne, leistbare Wohnungen zur Verfügung zu stellen, in denen sich die Familien wohlfühlen“, betonte Gaby Schaunig. Sie dankte für den herzlichen Empfang und

wies darauf hin, dass es immer schwieriger wird, genügend leistbaren Wohnraum zu schaffen.

Schaunig: „Die Heimat ist ein Vorzeigeunternehmen und sorgt seit nahezu 100 Jahren mit großem Engagement dafür, den Menschen entsprechende Wohnungen zu fairen Preisen zur Verfügung zu stellen.“

**DER PERSÖNLICHE KONTAKT
MIT DEN MITARBEITERINNEN UND MITARBEITERN
STAND IM MITTELPUNKT DES BESUCHES VON
GABY SCHAUNIG.**



Am Bild von links: Sandra Klavara, Landeshauptmann-Stellvertreterin Dr. in Gaby Schaunig, Alexa Kresse und Sabine Michelz. Foto: Willi Zore



ZAHLEN UND FAKTEN

- Heimat betreut derzeit rund 10.000 Einheiten, davon etwa 8000 Wohnungen
- 2005: 17 Millionen Euro Investitionen in Neubauten und Großinstandsetzungen
- Bilanzsumme 2005: rund 295 Millionen Euro
- Umsatz 2005: 30 Millionen Euro
- 990.000 Quadratmeter bebaute Grundstücke
- Rund 18.700 Mitglieder
- 41 Mitarbeiter

Familienfreundliches Wohnen zum Wohlfühlen bietet die Heimat in Kärnten seit nunmehr 99 Jahren. Am Bild eine jungen Familie vor ihrem Niedrigenergie-Mietwohnhaus in der Aussichtsstraße in Villach. Foto: Monika Zore

„Wir arbeiten gemeinsam mit dem Vorstand intensiv daran, unsere Heimat für die Herausforderungen der Zukunft mit einem modernen Reformpaket ‚fit‘ zu machen. Wir setzen auf mehr Effizienz- und Qualitätsverbesserungen, größte Transparenz und Service für die Mitglieder und Kunden sowie auf die Optimierung der Wirtschaftlichkeit.“ Mag. Harald Repar

Leistbarkeit gepaart mit Innovation und Modernität: In Zukunft werden bei Bauprojekten verstärkt Architektenwettbewerbe durchgeführt.

Mit Reformpaket „fit“ für die Zukunft!

Erhöhung der Bilanzsumme, mehr Mitglieder – auch das vergangene Geschäftsjahr war für die Heimat wieder ein erfolgreiches Jahr.

Die positive Entwicklung spiegelt sich in der Bilanz 2005 wider: Anstieg der Mitglieder um 564 auf 18.729 und Erhöhung der Bilanzsumme um drei Millionen Euro auf insgesamt 294,3 Millionen Euro. „Die Heimat befindet sich auf einem guten Weg, und hat auch im Jahre 2005 unter der Vorgabe der Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit ein ansprechendes Geschäftsergebnis erzielt“, betont der neue wirtschaftliche Geschäftsführer Mag. Harald Repar.

Wirtschaftlichkeit geben

Dieses positive Ergebnis ist auch im Prüfungsbericht des Revisionsverbandes der gemeinnützigen Bauvereinigungen Österreichs nachzulesen. Demnach wird unser Unternehmen nicht nur bescheinigt, „dem Gesetz, Gesellschaftsvertrag und Geschäftsanweisung obliegenden Verpflichtungen nachgekommen zu sein“, sondern auch, dass „die Wirtschaftlichkeit des Geschäftsbetriebes im Berichtsjahr 2005 sowohl im Bereich der Bautätigkeit als auch in den Bereichen der Verwaltungstätigkeit und Großinstandsetzungen gegeben war“. Mag. Repar: „Beanstandet wurden vom Revisionsverband Rückgänge hinsichtlich der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung.

Der Grund hierfür liegt im geringeren Bauvolumen 2005, hervorgerufen durch eine geringere Kontingenzzuteilung des Landes für geförderten Wohnraum.“

Reformpaket: Kundenservice

Um in Zukunft den Herausforderungen noch besser gewachsen zu sein und um Transparenz, Wirtschaftlichkeit und Kundenorientiertheit zu optimieren, wurde die Heimat im Rahmen einer außerordentlichen Generalversammlung im Vorjahr völlig neu strukturiert. Neben einer neuen Geschäftsordnung sowie einem neuen Statut wurde auch der Aufsichtsrat sowie Vorstand des Unternehmens neu gewählt und die Geschäftsführung neu bestellt.

Modern und „fit“ für die Zukunft

„Wir arbeiten gemeinsam mit dem Vorstand intensiv daran, die Heimat für die Herausforderungen der Zukunft mit einem modernen Reformpaket ‚fit‘ zu machen. Wir setzen auf mehr Effizienz- und Qualitätsverbesserungen, größte Transparenz und Service für die Mitglieder und Kunden sowie auf die Optimierung der Wirtschaftlichkeit“, so Repar.

HEIMAT – SEIT 1908 WOHNEN UND WOHLFÜHLEN!

Die Heimat wurde am 8. April 1908 unter dem Namen „Spar- und Baugenossenschaft für Bedienstete der k. u. k. österreichischen Staatsbahnen“ gegründet.

Der Grundgedanke des Unternehmens war, für Mitmenschen, die sich selbst keinen Wohnraum schaffen konnten, eine Wohnung in einem Mehrfamilienwohnhaus zu errichten. Im Jahre 1910 konnten die ersten 30 Wohnungen an Genossenschaftsmitglieder übergeben werden. Nach dem Ersten Weltkrieg und dem Ende der Monarchie wurde der Name in „Gemeinnützige Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft für Eisenbahn-, Post- und Telegrafenedienstete in Villach“ geändert. Damals war kaum Baumaterial vorhanden. Genossenschaftsmitglieder haben von den ehemaligen Kriegsstellungen im Gailtal Material abgebaut und nach Villach gebracht, um weitere Wohnungen errichten zu können. Während des Zweiten Weltkrieges war die Verwaltung der Genossenschaft außer Kraft gesetzt. Nach den Kriegsjahren wurde der Name in „Heimat“ geändert.



Neues Führungsteam: Von links Mag. Harald Repar, Vorstandsobmann Helmut Manzenreiter, Aufsichtsratsvorsitzender Dr. Karl Hofrichter und Ing. Karl Woschitz. Fotos: Willi Zore

Mietvorschreibung

Was mit Ihren monatlichen Zahlungen geschieht...

meine
heimat

Annuitätendienst

WGG § 14, Abs. 1, Z 1–3: Zur Finanzierung der Baukosten einer Wohnung/eines Reihenhauses werden grundsätzlich Wohnbauförderungsmittel von der Landesregierung bzw. Fremddarlehen von Kreditinstituten seitens Heimat in Anspruch genommen. Die Wohnbauförderung ist je nach Bundesland und Erstbezug der Wohnung/des Reihenhauses unterschiedlich und wird in Form von Direktdarlehen der jeweiligen Landesregierung oder in Form von Fremddarlehen mit Annuitäten- bzw. Zinszuschüssen gewährt.

Die Höhe des Ihnen zur Vorschreibung gelangenden Annuitätendienstes entspricht jener Annuität (=Zinsen+Tilgung), welche wir an die jeweiligen Darlehensgeber zu bezahlen haben. Sollten sich dennoch Differenzen ergeben, werden diese in Form einer Annuitätenabrechnung ausgeglichen.

Instandhaltung

Gemäß § 14d WGG sollte in den ersten zehn Jahren ab Bezug ein „Basis-EVB“ in Höhe von 0,36 Euro (netto) pro Monat und Quadratmeter Wohnnutzfläche eingehoben werden. Diese Beträge werden pro Wohnhausanlage auf einem Konto angespart, um laufende Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten an den allgemeinen Teilen der Wohnhausanlage tätigen zu können.

Verwaltungskosten

Entgelt für unsere Verwaltungstätigkeit lt. § 6 ERVO. Nur rund 3% gehen an Verwaltungskosten an die Heimat. Damit werden Leistungen wie Hausverwaltung, Wohnungsvergabe, technisches Service, Verrechnung, usw. abgegolten.

Aufteilungsschlüssel

Über Aufteilungsschlüssel werden die Entgeltbestandteile der jeweiligen Bestandseinheit zugerechnet.

Betriebskosten

Die Betriebskostenkonti werden monatlich von den Bestandnehmern eingehoben, um die laufend anfallenden Betriebskostenrechnungen (z.B. Kanal- und Müllgebühren, Grundsteuer) zu bezahlen. Gemäß § 19 WGG werden die Betriebskosten spätestens bis zum 30.06. des Folgejahres mit den jeweiligen Nutzungsberechtigten abgerechnet.

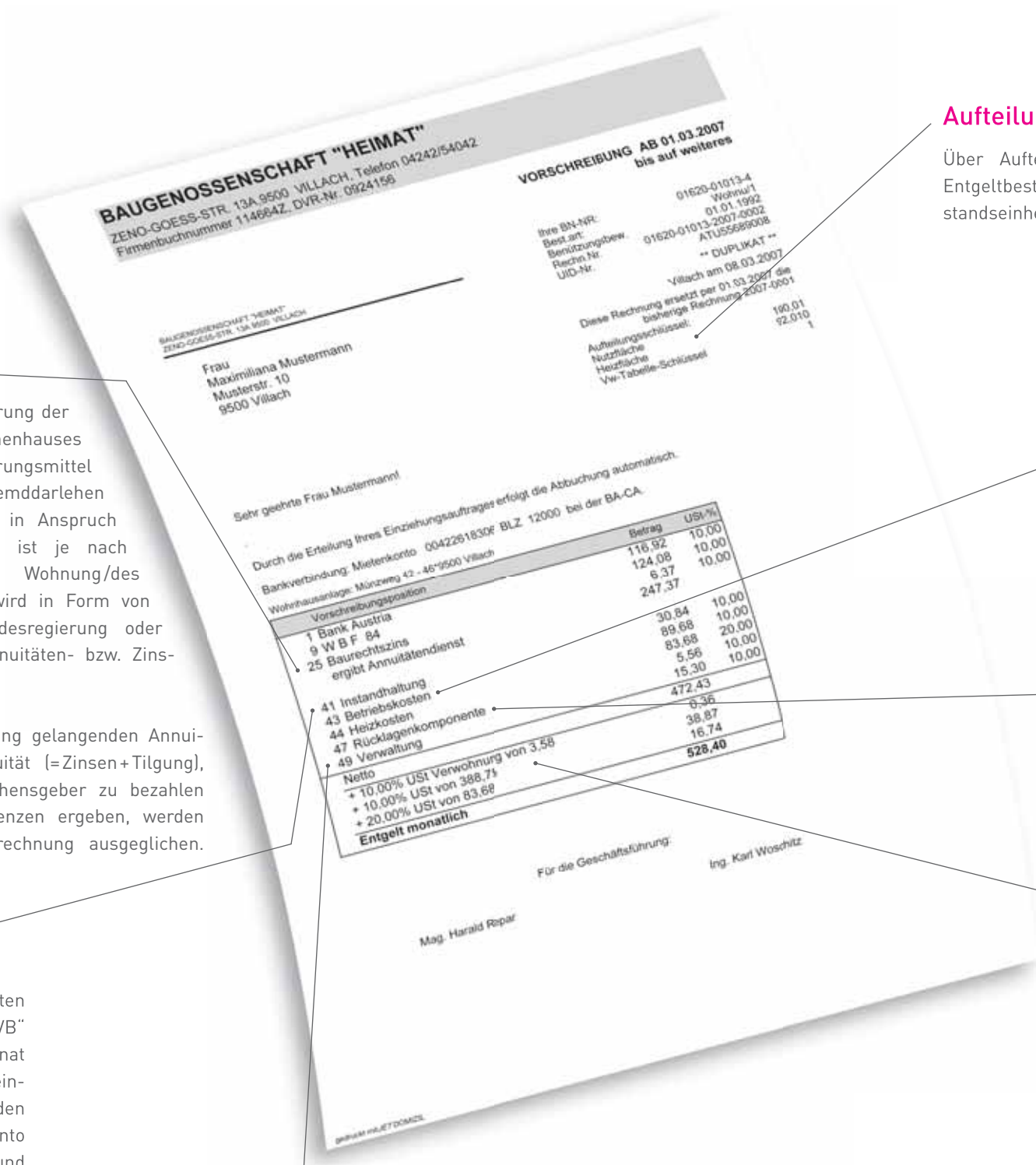
Rücklagenkomponente

Gemäß § 14 Abs. 1 Z 8 WGG dürfen sich gemeinnützige Bauvereinigungen einen Betrag zur Abdeckung von Leerstellungskosten im Ausmaß von 2% des Annuitätendienstes, des Basis-EVB's sowie, falls vorhanden, vom Baurechtszins, verrechnen.

Umsatzsteuer

Umsatzsteuersätze: 10% (begünstigter Steuersatz) für Vermietung zu Wohnzwecken gem. § 10 Abs. 1 Z 4a UStG. 20% (Normalsteuersatz) für alle anderen Mietumsätze, z.B. für Lokale, Garagen, Abstellplätze, auch Wärmelieferungen (Heizkosten) im Rahmen der Vermietung etc.

USt-Verwohung: Nach Rz2607 der Umsatzsteuerrichtlinien sind Grund- und Baukostenbeträge, die von Nutzungsberechtigten zur Finanzierung eines Bauvorhabens vereinnahmt werden, nicht als Anzahlung anzusehen, wenn im Falle der Auflösung des Vertrages nicht verwohnte Beträge lt. § 17 WGG zurückzahlen sind. Das bedeutet, dass Finanzierungsbeiträge nicht schon im Zeitpunkt der Entrichtung, sondern erst nach Maßgabe der Verwohung zu versteuern sind. Bemessungsgrundlage für die Umsatzsteuer aus der Verwohung ist der geleistete Finanzierungsbeitrag, der pro Jahr mit 1% verwohnt (=abgeschrieben) wird.



„Schlüsselerlebnis“

für 24 neue Mieterinnen und -Mieter!

Die Heimat übergab in Fürnitz, Heimatweg 5a-c, 24 neue, moderne und vor allem kostengünstige Wohneinheiten.

Die neu errichtete Wohnanlage umfasst insgesamt 24 Wohneinheiten mit Wohnraum in der Größe von 53 bis 79 Quadratmetern. Die Gesamtkosten betragen rund 2,3 Millionen Euro. Die Energieversorgung erfolgt mit Erdgas auf Radiatorenbasis.

Moderner Wohnraum

„Wir haben mit diesem neuen Wohnprojekt in Fürnitz neuen, modernen Wohnraum in ausgezeichneter Lage und in einem sehr ruhigen Umfeld zu einem überaus günstigen Mietpreis geschaffen“, freute sich Vorstand-sobmann-Stellvertreter Dkfm. Hans Laubreyer anlässlich der feierlichen Schlüsselübergabe.

Günstig

Der Mietzins beläuft sich inklusive Heiz- und Betriebskosten auf 5,49 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Die Planung erfolgte durch das Architektenbüro Dr. Lengger in Villach.



Feierliche Schlüsselübergabe: Vorstand-sobmann-Stellvertreter Dkfm. Hans Laubreyer, Mieterin Angélique Mayer, Geschäftsführer Harald Repar und Finkensteins Bürgermeister Walter Harnisch. Foto: Willi Zore

„WIR FÜHLTEN UNS VOM ERSTEN AUGENBLICK AN WIE ZU HAUSE.“

Modern und inmitten von viel Grün gelegen: Die neue Mietwohnanlage der Heimat in Fürnitz.



g l a s k l a r ü b e r l e g e n

[KUNSTSTOFFFENSTER] [METALLBAU] [GLASEREI]
made by strussnig made by strussnig made by strussnig

STRUSSNIG bringt das **prima[klima]**
made by strussnig

Infoline +43 (0)4247/2080-0 · Fax 2667 · www.strussnig.com

STRUSSNIG GmbH · A-9541 Einöde, Millstätter Str. 61 · e-mail: office@strussnig.com

Ein Unternehmen
von ThyssenKrupp
Elevator

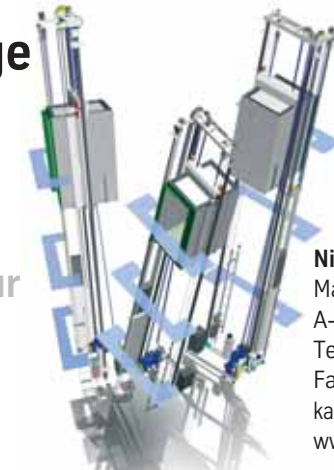
ThyssenKrupp Aufzüge

Raum für Innovationen

Wir bewegen die Architektur

Hohe Qualität, Kundennähe und ein umfassendes Servicespektrum sind Bausteine unseres lang-jährigen Erfolges von der Planung bis zur Durchführung.

- » Personen-, Lastenaufzüge
- » Panoramaaufzüge
- » Fahrtreppen & Fahrsteige
- » Modernisierung, Wartung



ThyssenKrupp

Niederlassung Kärnten

Maria-Gailer-Straße 34
A-9500 Villach
Tel.: 04242/35 1 62
Fax: 04242/35 1 72
kaernten@thyssenkrupp-aufzuege.at
www.thyssenkrupp-aufzuege.at



Freundl GmbH
Malerei - Fassaden
Dr. Schärffstraße 16
A-9524 Villach

Tel. (0 42 42) 4 55 54
Fax (0 42 42) 43 20 40
www.arta.at/freundl

Freundl Malereibetrieb. Ein Meisterbetrieb im ARTA Qualitätsverbund



Hochwertige Gestaltungen - Anspruchsvolle Sanierungen

HOCHBAU Kärnten/Osttirol

Peraustr. 32, 9500 Villach
Tel. 04242/22009

- Hochbau, Massivhaus
- Schwarzdeckungen
- Kaminsanierungen

TIEFBAU Oberkärnten

Mauthbrücken 7, 9701 Rothenhorn
Tel. 04761/310

- Asphaltierungen
- Kanalbau
- Sonstiger Tiefbau





In der Bildmitte die beiden Wohnwelt Inhaber, Gerald Katzjäger und Peter Janoch, im Rahmen der feierlichen Eröffnung.
Foto: Ferdinand Neumüller

Rosegg: Heimat errichtet moderne Mietwohnanlage!

Neue Wohnqualität in der Gemeinde Rosegg: Die Heimat errichtet eine neue, moderne Wohnhausanlage mit 13 Wohneinheiten sowie einem Geschäftslokal.

Feierlicher Spatenstich

Heimat-Vorstandsobmann Helmut Manzenreiter und der Bürgermeister von Rosegg, Karl Mitsche, nahmen gemeinsam den feierlichen Spatenstich vor. Manzenreiter dankte der Gemeinde Rosegg für das Vertrauen in die Heimat seit vielen Jahren. Er wies auch darauf hin, dass sich die zukünftigen Mieterinnen und Mieter hier schon in rund einem Jahr über modernen Wohnraum in bevorzugter, zentraler Lage freuen dürfen. Bürgermeister Mitsche dankte der Heimat für die hervorragende Zusammenarbeit.

Leistbar und modern

Die modernen und vor allem leistbaren Wohnungen – der Mietzins wird inklusive Betriebs- und Heizkosten 5,90 Euro brutto pro Quadratmeter betragen – umfassen Wohnungsgrößen von 48 bis 75 Quadratmeter. Die Heizung erfolgt mittels Pelletsanlage durch die Wärmebetriebe der Kelag. Die Gesamtkosten für diese neue Mietwohnanlage in Rosegg belaufen sich auf insgesamt 1,6 Millionen Euro.



Feierlicher Spatenstich für den neuen, modernen Wohnraum in Rosegg: Am Bild von links Heimat-Vorstandsobmann Helmut Manzenreiter und der Bürgermeister von Rosegg, Karl Mitsche. Foto: Willi Zore

„Wohnwelt“ – edles Wohnen

Heimat-Geschäftslokal in Villach wurde neu vermietet: Edle Wohnaccessoires – von modern bis traditionell, von schlicht bis extravagant, in jedem Fall aber äußerst beeindruckend – bietet seit kurzem das neue Geschäft „Wohnwelt“ in der Othmar-

Crusiz-Straße in Villach. „Neben wunderschönen Möbeln und außergewöhnlichen Antiquitäten bieten wird den Kunden auch beste Stoffe sowie Vorhänge an“, freuen sich die beiden Inhaber, Gerald Katzjäger und Peter Janoch.

Meins! Meins! Meins!

wuestenrot



Ein Tipp unter Freunden:

Eigentum kaufen ab 3,80 Euro monatlich pro m²*

* Effektiv lt. BWG vor Zuteilung 3,56%

Wie das geht zeigt Ihnen unser Experte:

Bez. Dir. Johann Peter Rauter
gepr. Finanzberater

Beratungsstelle Villach, 9500 Villach, Gerbergasse 22
Mobil 0664/456 78 91
johann.rauter@wuestenrot.at

A. Leopold GesmbH
Leopold
SPENGLEREI DACHDECKEREI
Klagenfurter Straße 8 · 9560 Feldkirchen
Tel. 04276 / 2094 · Fax 04276 / 4308
www.dach-leopold.at
office@dach-leopold.at

..wenns ums Dach überm Kopf geht

GEPLANTE FERTIGSTELLUNG: HERBST 2007

WIR BAUEN WEITER!

Im heurigen Jahr werden von der Heimat wieder zahlreiche neue Wohnungsprojekte in Angriff genommen. Insgesamt werden 197 neue Wohnungen in Kärnten errichtet. Die Bauvorhaben im Detail:

- Paternion – 12 Wohneinheiten
- Lendorf – 18 Wohneinheiten
- Riegersdorf – 18 Wohneinheiten
- Fürnitz – 12 Wohneinheiten
- Lind ob Velden – 18 Wohneinheiten
- Villach | Dreschnigstraße – 48 Wohneinheiten
- Villach | Muldenweg – 18 Wohneinheiten
- Villach | Eisenhammerweg – 32 Wohneinheiten
- Damtschach – 20 Wohneinheiten



Kompetenter Partner bei Bauprojekten

Neben dem geförderten Mietwohnbau setzt die Heimat auch auf die Errichtung von Eigentum und anderen Bauprojekten.



Pflegeheim – von der Heimat errichtet: In modernem Ambiente alt werden. Foto: Monika Zore

Erfolgreicher Partner

War die „Heimat“ seit ihrer Gründung im Jahre 1908 vorwiegend im sozialen Wohnbau tätig und ein Synonym für die Errichtung von sozialen, geförderten Mietwohnhäusern, so ist sie heute auch verstärkt eine Tochtergesellschaft, der Heimat Wohnungserrichtungs- und Verwaltungsgesellschaft (HEG) als kompetenter und erfolgreicher Partner am privaten Markt präsent. Die HEG führt nicht nur Planung, Ausschreibung und Bauleitung von Projekten durch, sondern übernimmt auch die Finanzierung und die Abrechnung von verschiedensten Bauprojekten, wie Gemeindebauten, Kindergärten und Pflegeheimen.

Betreutes Wohnen

Neben der Errichtung von Reihensiedlungen, beispielsweise in der Oberen Fellach oder Eigentumswohnungen bei den Wirth Gründen, ist unter der Vorgabe „Betreutes Wohnen“ in Villach auch ein besonderes Vorzeigeprojekt entstanden. Mehr als 60 pflege- und betreuungsbedürftige Menschen finden hier in einladender Atmosphäre ein neues Zuhause. Darüber hinaus wurde auch der Kindergarten Ledentzen errichtet, sowie die Sanierung des Amtsgebäudes der Gemeinde Arnoldstein durchgeführt.

„Wir helfen rasch und unbürokratisch“!

Mehr Service und Kundeorientiertheit: Mit der Neuprüfung des Eingangsbereiches im Verwaltungsgebäude der Heimat in Villach wurde die Servicequalität optimiert.

„Wir sind sehr bemüht, jeden unserer Kunden und Mitglieder rasch und unbürokratisch zu helfen. Egal, ob es sich um Hilfe um Fragen zur eigenen Wohnung, zu Versicherungsfällen oder um Erklärungen zur Mietenvorschreibung handelt – wir sind da, um zu informieren und zu helfen“, bringt es Mag.a Susanne Mosser, neue Leiterin der Hausverwaltung auf den Punkt. Die Heimat-Mitarbeiterin steht täglich für Fragen der Kunden zur Verfügung. „Meine Aufgabe ist es, den Menschen zu helfen“, betont Mosser.

Versicherungsschäden

Die direkte Verwaltung der Tausenden Heimat-Wohnungen wird von vier zuständigen Hausverwaltern durchgeführt. Zu ihren Aufgaben gehört unter anderem die Abwicklung von Versicherungsschäden

genauso wie die Durchführung von Wohnungsübernahmen sowie Wohnungsübergaben, Neubautenendabnahmen oder die Kontrolle von Spielgeräten bei den Kinderspielflächen. Darüber hinaus sind die Verwalter auch bei Wohnungsanierungen baubegleitend für die Koordination und Durchführung verantwortlich.

Hausvertrauensperson

Unterstützt werden die Hausverwalter von rund 350 so genannten Hausvertrauensleuten, die – auf freiwilliger Basis und großteils kostenlos – im direkten Kontakt mit den Mieterinnen und Mietern sozusagen als erste Ansprechperson bei verschiedensten Fragen rund um ihre Wohnung oder ihrem Mietwohnhaus zur Verfügung stehen. In diesem Zusammenhang möchte sich die Geschäftsführung

und der Vorstand der Heimat recht herzlich bei ihren vielen fleißigen „Heinzelmännchen“, den Hausvertrauensleuten, für ihr Engagement zum Wohle der Baugenossenschaft sehr herzlich bedanken.



Am Bild die Leiterin des Kundenservices, Mag. a Susanne Mosser, Telefon 0 42 42 / 54 042 – 53, E-Mail susanne.mosser@heimat-villach.at. Foto: Willi Zore

IHR TEAM DER HAUSVERWALTUNG

	<p>Brandstätter Gerd gerd.brandstaetter@heimat-villach.at 0 42 42 / 54 042 – 28</p>		<p>Elke Kremser elke.kremser@heimat-villach.at 0 42 42 / 54 042 – 33</p>
	<p>Holnsteiner Anton anton.holnsteiner@heimat-villach.at 0 42 42 / 54 042 – 35</p>		<p>Fred Klemm fred.klemm@heimat-villach.at 0 42 42 / 54 042 – 45</p>

„DIE HEIMAT SETZT AUF PROFESSIONALITÄT UND MODERNITÄT: WICHTIGE SCHWERPUNKTE BILDEN INFORMATION UND SERVICEQUALITÄT FÜR DIE MIETER UND KUNDEN.“

SERVICE-HOTLINE

Ihr direkter Draht zur Heimat

Rufen Sie
0 42 42 / 54 042

Büro Öffnungszeiten:
 Montag bis Freitag 8-12 Uhr

Sprechtage der Geschäftsführung:
 Jeden Mittwoch 8-12 Uhr nach telefonischer Voranmeldung

E-Mail-Service:
kundenservice@heimat-villach.at

Tinkler Schadensverwaltung

Schadensverwaltung
Gesamtabwicklung von Versicherungsschäden

Was wir für Sie tun:

- Schadensfall aufnehmen
- Zentrale Schadenannahme durch unsere Mitarbeiter
- Firmen beauftragen
- Schadensfall abrechnen
- Softwaregestützter Workflow
- Qualitätsmanagement
- Kontrollberichte bzw. Statistiken erstellen



Trattengasse 26a
9500 Villach

Tel. +43(0)4242 29 150
Fax +43(0)4242 29 150 15
Mail: josef@tinkler.at

Der „gute Geist“ der

Insgesamt 350 ehrenamtlich tätige Hausvertrauenspersonen gibt es bei der Heimat.

Er ist rund um die Uhr zur Stelle, wenn beispielsweise die Heizung streikt, eine Glühbirne auszuwechseln ist, der Abfluss verstopft ist oder es Probleme mit dem Lift gibt. Die Rede ist von Hans Wenzel, einer von insgesamt 350 Hausvertrauenspersonen unserer Heimat, der auf freiwilliger Basis und vor allem ehrenamtlich mit großem Engagement darauf schaut, dass in „seinem Haus“ in der Gaswerkstraße in Villach auch alles bestens funktioniert. Wenzel, er ist hauptberuflich bei der Stadt als Schulwart in der Volksschule St. Martin tätig, ist zufrieden und glücklich mit seiner Aufgabe als ehrenamtliche Hausvertrauensperson – auch wenn es manchmal recht turbulent zugehen kann.

„Guter Koordinator“

„Ein gute Hausvertrauensperson muss ein guter Koordinator sein“, bringt es Wenzel auf den Punkt. Gerade in letzter Zeit hatte er neben seinem alltäglichen Arbeiten, er ist verantwortlich für die Wartung der Heizung des Liftes sowie für die Tiefgarage, auch mit der Generalsanierung „seiner“ Mietwohnanlage in der Gaswerkstraße alle Hände voll zu tun. Das Mietwohnhaus mit insgesamt 64 Wohneinheiten wurde kürzlich im Außenbereich neu saniert und erstrahlt jetzt wieder in ganz neuem Glanz.

„EINE GUTE HAUSVERTRAUENSPERSON MUSS VOR ALLEM EIN GUTER KOORDINATOR SEIN!“

Mediator

Aber nicht nur seine handwerklichen Fähigkeiten sind gefragt, sondern manchmal auch jene als Mediator. „Wenn es zwischen Mietern zu Meinungsverschiedenheiten kommt, dann gilt es an die Vernunft der Streitparteien zu appellieren. Aber das kommt bei uns ohnehin fast nie vor. Wir verstehen uns bestens, sind alles gute und sehr nette Mieter und Nachbarn“, betont Wenzel.

Ehrenamtlich

Kein Wunder also, dass Hans Wenzel bei seinen Nachbarn hohes Ansehen genießt. Muss ja auch sein, denn es ist gerade heutzutage keinesfalls mehr selbstverständlich, dass sich engagierte Menschen, wie Hans Wenzel oder die vielen anderen Hausvertrauenspersonen der Heimat, sich ehrenamtlich, also unentgeltlich, in den Dienst der Allgemeinheit stellen und mit großem Engagement für seine Nachbarn immer und rasch mit helfender Hand zur Stelle sind – wenn es wieder heißt: „Hallo Hans, bitte komm schnell, der Lift funktioniert nicht!“

Gaswerkstraße!

Einer davon ist Hans Wenzel, der „gute Geist“ der Gaswerkstraße 20.

Bei unserer Baugenossenschaft gibt es in den Mietwohnanlagen weder einen Hausherrn noch einen Hausbesorger, als Genossenschaft wird höchster Wert auf Selbstverwaltung der Mieterinnen und Mieter gelegt.

Ehrenamtlich tätige Hausvertrauenspersonen halten den engen Kontakt zwischen den Mietern, der Hausverwaltung, Geschäftsführung sowie dem Vorstand.

Die Mieter haben direktes Mitspracherecht bei der Verwaltung ihres Hauses, Mietobjekte stehen deshalb auch nicht im Einzeleigentum der Heimat, sondern im Gemeinschaftseigentum der Mieterinnen und Mieter.

Hans Wenzel, beliebte Hausvertrauensperson in der Gaswerkstraße in Villach, ist stets zur Stelle, wenn der Lift streikt oder die Heizung nicht funktioniert.



Opitz Fenster

und 47 mm Glasstärke, gewährleisten eine optimale Schall- und Wärmedämmung

QUALITÄT zum besten Preis

- Qualitätsfenster, die langfristig überzeugen sollen, müssen höchste Anforderungen erfüllen. So wie die Kunststoff-Fenster- und Türensyste von KÖMMERLING.
- Stabile Mehrkammerprofile sorgen für eine spürbare Reduzierung des Heizenergieverbrauches
- Verglasungen bis 31 mm, wahlweise 39
- Regelmäßige Erhaltungsanstriche sind nicht erforderlich
- Hohe Sicherheitsleistung durch stabile Funktionsbeschläge
- Umfangreiche Auswahl an Farben und Holzstrukturen

Fragen Sie uns einfach – so bekommen Sie Fenster und Türen, an denen Sie lange Zeit Freude haben.

Opitz Fenster

Werk, Verkauf + Schauraum:
9500 Villach, Bleiberger Str. 67
Tel. 04242/57447, Fax 57448
opitz@opitz-fenster.at
www.opitz-fenster.at

- das Fenster von heute für morgen

Lassen Sie Ihren optimalen Versicherungsschutz unsere Sorge sein.

Geschäftsstelle Villach, 9500 Villach, Moritschstraße 5, Tel.: 050 350-60400 oder www.wienerstaedtische.at

WIENER STÄDTISCHE
VIENNA INSURANCE GROUP

IHRE SORGEN MÖCHTEN WIR HABEN

Mit wärmsten Empfehlungen unserer Kuschelexperten

Ihre Partner voller Wärme und Energie!

Energie auf Knopfdruck mit Strom und Erdgas.

Maßgeschneiderte wohlige Wärme.

Umweltfreundlich, sicher und bequem...