



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...

www.kelag.at | www.waermebetriebe.at

TOPTEAM WERBEAGENTUR

Dr. Oskar Tonkli

Ihr Ombudsmann – Seite 06

Kostenabrechnung

Klar und übersichtlich – Seite 11



Ein Unternehmen
von ThyssenKrupp
Elevator

ThyssenKrupp Aufzüge



ThyssenKrupp



Raum für Innovation Wir bewegen die Architektur

Hohe Qualität, Kundennähe und ein umfassendes Service sind Bausteine unseres langjährigen Erfolges von der Planung bis zur Durchführung. Dafür bieten wir ein vollständiges Lieferprogramm:

- » Personen-, Lastenaufzüge
- » Panoramaaufzüge
- » Fahrtreppen & Fahrsteige
- » ... und durchgehendes Service:
- » Planung und Beratung
- » Montage
- » Wartung und Modernisierung
- » Notrufannahme rund um die Uhr

Niederlassung Kärnten

Maria-Gailer-Straße 34, A-9500 Villach
Tel.: 042 42/36 1 62, Fax: 042 42/36 1 72
eMail: kaernten@thyssenkrupp-aufzuege.at

<http://www.thyssenkrupp-aufzuege.at>

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.

EDITORIAL



Liebe Mitgliederinnen und Mitglieder!

Unsere Baugenossenschaft Heimat hat in den vergangenen Monaten einen strukturellen Wandel vollzogen. Mit der Installierung der neuen Geschäftsführung haben wir uns das ehrgeizige Ziel gesetzt, die Heimat umfassend zu reformieren, transparenter zu machen und die Servicequalität deutlich zu erhöhen. Wir haben zwar noch nicht alle vorgenommenen Ziele erreicht, sind jedoch auf einem sehr guten Weg. Ein Meilenstein in diesem Bemühen ist uns nunmehr damit gelungen, dass wir mit Dr. Oskar Tonkli einen kärntenweit anerkannten Mietrechtsexperten als Ombudsmann und sozusagen als Mediator zwischen den Mietern und unserem Unternehmen gewinnen konnten.

Wir wollen ganz unter dem Motto „Der Kunde ist König“ den Mietern und Eigentümern noch mehr Sicherheit geben, damit sich die Beziehung zwischen den Mietern und Heimat-Geschäftsführung auf einer korrekten und rechtlich fundierten Basis bewegt. Ab sofort steht Ihnen Dr. Tonkli kostenlos ein Mal im Monat im Verwaltungsgebäude in Villach für Mietrechtsfragen aller Art zur Verfügung. Mehr dazu auf den Seiten 6-7.

Viel Spaß beim Lesen unserer Mitgliederzeitung

wünscht Ihnen

Helmut Manzenreiter, Vorstandsobmann

INHALT

Reformarbeit – positive Bilanz	4-5
Neu: Dr. Oskar Tonkli Ihr Ombudsmann	06-07
Fragen an den Ombudsmann	08-09
Kostenabrechnung	10-11
Wohnungsvergabe	12-13
Spatenstich Die Heimat baut!	14-15

Impressum: Medieninhaber, Herausgeber: Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Heimat, 9500 Villach, Zeno-Goess-Straße 13. Verlags- und Herstellungsort: Villach/Klagenfurt. Fotos: Monika Zore, Willi Zorre, Gerhard Maurer, Ferdinand Neumüller. 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

Reformarbeit – positive Bilanz: Optimierungen und mehr Servicequalität!

Die Reformarbeit innerhalb der Heimat wird intensiv umgesetzt. Erste Erfolge hin zum gläsernen Unternehmen sind bereits deutlich zu spüren: Mehr Servicequalität, Information und Transparenz!

Neues Logo, eine neu gestaltete Homepage, eine informative, moderne Mitgliederzeitung oder erweiterte Öffnungszeiten im Verwaltungsgebäude in Villach – die Heimat hat in den vergangenen Monaten umfassende und wichtige Schritte in Richtung mehr Servicequalität, Transparenz und Information für die Mieterinnen und Mieter gesetzt. Zu diesen Neuerungen innerhalb unserer Baugenossenschaft kommt jetzt noch ein wichtiges Service dazu: Ab sofort steht den Mieterinnen und Mietern für verschiedenste Fragen der anerkannte Mietrechtsexperte Dr. Oskar Tonkli, der sozusagen als Mediator zwischen der Heimat-Geschäftsführung und den Mietern fungieren wird.

Die Heimat bietet Wohnen zum Wohlfühlen



Gläsernes Unternehmen

„Dass von Heimat-Vorstandsobmann Helmut Manzenreiter vorgegebene Ziel bei unserer Amtsübernahme vor rund einem Jahr lautete ganz eindeutig, unsere Baugenossenschaft zu einem gläsernen Unternehmen zu machen, dass höchstmögliches Service für die Mieterinnen und Mieter bietet und die Zufriedenheit mit dem Unternehmen weiter deutlich erhöht“, erklären die Geschäftsführer der Heimat, Mag. Harald Repar und Ing. Karl Woschitz, unisono.

Transparenz bei Betriebskostenabrechnung

Neben verschiedensten organisatorischen Änderungen und intensiven Mitarbeiterschulungen, beispielsweise hinsichtlich der Freundlichkeit bei Kundengesprächen, haben wir – so Repar – intensiv auf die Optimierung der Wirtschaftlichkeit, auf neue, moderne Richtlinien für Architekten bei zukünftigen Bauvorhaben sowie auf transparente und für die Mieterinnen und Mieter verständliche Miet-, Heiz- und Betriebskostenabrechnungen Wert gelegt. Auf den Seiten 10 – 11 ihres neuen Heimat-Mitgliedermagazins haben wir für Sie diesmal eine Betriebskostenvorschreibung übersichtlich und informativ dargestellt.

Mehr Information

Zu zahlreichen internen Änderungen, die von Mitarbeiterschulungen bis hin zur Adaptierung des Service- und Empfangsbereiches im Verwaltungsgebäude zur Optimierung der Beratungstätigkeit reichen, setzt die Heimat neuerdings auch schwerpunktmäßig auf eine optimale Information der Mieterinnen und Mieter über die aktuellen Entwicklungen des Unternehmens. Aus diesem Grund haben wir neben der Neugestaltung unserer Homepage (www.heimat-villach.at) auch ein neues Logo („meine heimat“) kreiert und ein modernes Mitgliedermagazin aufgelegt, dass Ihnen vier Mal im Jahr zukommt und den Anspruch erhebt, umfassend über die aktuellen Entwicklungen und Aktivitäten der Heimat zu informieren.

„Neben verschiedensten organisatorischen Änderungen und Mitarbeiterschulungen beispielsweise hinsichtlich der Freundlichkeit bei Kundengesprächen haben wir intensiv auf die Optimierung der Wirtschaftlichkeit, auf neue, moderne Richtlinien für Architekten bei zukünftigen Bauvorhaben sowie auf transparente und für die Mieterinnen und Mieter verständliche Miet-, Heiz- und Betriebskostenabrechnungen Wert gelegt.“
Geschäftsführer Mag. Harald Repar



REFORMARBEIT – MEHR SERVICE

In den vergangenen Monaten wurden von der Heimat-Geschäftsführung verschiedenste strukturelle, inhaltliche und vor allem kundenfreundliche Reformen durchgeführt. Im Mittelpunkt standen dabei: Mehr Transparenz, Servicequalität und mehr Information!

- neue Mitgliederzeitung, erscheint vierteljährlich
- neues Logo „meine Heimat“
- Neugestaltung der Homepage
- neue, ausgeweitete Öffnungszeiten im Verwaltungsgebäude
- Umfassende Mitarbeiterschulungen, wie neue Telefonstandards, Mitarbeitergespräche
- Neue Richtlinien für Architekten und Planer
- Imageinserate
- Kundenzufriedenheitsmessungen per E-Mail
- Ombudsmann als Mediator zwischen Geschäftsführung und Mietern eingerichtet
- Sprechstunden der Geschäftsführung nach telefonischer Voranmeldung
- Transparente Mietvorschreibung, Betriebskostenabrechnung

IM MITTELPUNKT:
MEHR TRANSPARENZ, SERVICEQUALITÄT
UND INFORMATION

SERVICE-HOTLINE

Ihr direkter Draht zur Heimat

Rufen Sie

0 42 42 / 54 042

Kundendienstzeiten:

Montag bis Freitag 8-12 Uhr

Sprechtage der Geschäftsführung:

Jeden Mittwoch 8-12 Uhr nach telefonischer Voranmeldung

E-Mail-Service:

kundenservice@heimat-villach.at

Neu: Dr. Oskar Tonkli ist Ihr Ombudsmann!

Neue Servicequalität: Der angesehene Kärntner Mietrechtsexperte und pensionierte Richter für Miet- und Wohnangelegenheiten, Dr. Oskar Tonkli, steht den Heimat-Mietern ab sofort einen Tag im Monat als Ombudsmann für Mietrechtsfragen kostenlos zur Verfügung. Der nächste Beratungstermin ist am Donnerstag, 5. Juli, 14-17 Uhr.

„Ich verstehe meine Aufgabe als Ombudsmann in erster Linie, der Anwalt der Mieterinnen und Mieter zu sein, um Ihnen in Mietrechtsangelegenheiten zu helfen und sie entsprechend über ihre Rechte zu informieren. Selbstverständlich kann es dabei auch zu verschiedenen Auffassungen mit der Geschäftsführung der Heimat kommen“, skizziert Dr. Tonkli seinen Aufgabenbereich. „Für mich stehen die gesetzlichen Rechte aber auch Pflichten der Mieter im Mittelpunkt. Deshalb werde ich auch gegebenenfalls als unabhängiger Vermittler, Schiedsrichter oder Mediator zwischen den Mietern und der Geschäftsführung fungieren und gemeinsam Lösungsvorschläge erarbeiten. Hauptaugenmerk meiner Tätigkeit wird somit die Beratung der Mieterinnen und Mieter sein“, so Tonkli.

Einzigartige Mietrechtsberatung

In diesem Zusammenhang betont Dr. Oskar Tonkli auch, dass die Initiative der Baugenossenschaft Heimat, ihren Mietern eine kostenlose unabhängige Rechtsberatung zu bieten, wohl österreichweit einzigartig und beispielgebend ist. „Dieses Angebot der Heimat an ihre Mieterinnen und Mieter ist etwas Besonderes und unterstreicht die intensiven Bemühungen der Baugenossenschaft hin zum gläsernen Unternehmen, zu mehr Service, Kundenorientiertheit und Transparenz“, so Dr. Tonkli.

Kostenlose Information für die Mieter

Für Heimat-Geschäftsführer Harald Repar ist dieses neue Angebot an die Mieter, den Mietrechtsexperten Dr. Oskar Tonkli als Ombudsmann dem Mietern für Fragen kostenlos zur Verfügung zu stellen, ein neuerlicher Beweis dafür, dass das Bemühen der Heimat nach mehr Servicequalität und Transparenz keine losen Worthülsen sind, sondern echte Taten folgen lässt: „Wir haben schon mit der Einführung unseres neuen Mitglieder magazins, mit der Neugestaltung unserer Homepage oder zahlreichen internen Strukturveränderungen wichtige Signale für mehr Serviceorientiertheit gesetzt. Jetzt ist uns ein weiterer Schritt gelungen: Mit Dr. Tonkli steht unseren Mietern nunmehr ein Mal im Monat DER Kärntner Mietrechtsexperte kostenlos für Fragen zur Verfügung. Damit wollen wir deutlich unterstreichen, dass wir vollkommen transparent und serviceorientiert arbeiten, und die Anliegen der Mieterinnen und Mieter für uns oberste Priorität haben.“

Jeden ersten Donnerstag im Monat

Dr. Tonkli wird im Verwaltungsgebäude der Heimat in der Zeno-Goess-Straße in Villach immer am ersten Donnerstag im Monat den Mieterinnen und Mietern für Auskünfte in Mietrechtsfragen zur Verfügung stehen.

Bitte um Voranmeldung unter Telefon 0 42 42 / 54 042-13 (Sandra Kremser). Der nächste Beratungstermin ist am Donnerstag, 5. Juli, 14-17 Uhr. In der Mitgliederzeitung „meine heimat-aktuell“ werden wir in Zukunft in jeder Ausgabe über interessante Mieteranfragen an Ombudsmann Dr. Oskar Tonkli berichten.



Tonkli bei Beratungsgespräch



DR. OSKAR TONKLI,
KÄRNTNER WOHN- UND
MIETRECHTSEXPERTE

Dr. Oskar Tonkli wurde im Jahre 1943 in Wien geboren. Nach seinem Studium der Rechtswissenschaften in Wien wurde er 1972 zum Richter am Bezirksgericht Klagenfurt ernannt. In seiner mehr als 30-jährigen Tätigkeit als Richter erwarb er sich ein besonderes Fachwissen in Miet- und Wohnrechtsangelegenheiten. Im Jahre 2004 trat Dr. Oskar Tonkli als Richter in den Ruhestand. Dr. Tonkli – er ist auch Obmann-Stellvertreter der Juristischen Gesellschaft

Kärntens – gilt heute als der Mietrechtsexperte in Kärnten. Seit mittlerweile zwölf Jahren ist er darüber hinaus auch als Fachberater für Mietrechtsangelegenheiten bei der Arbeiterkammer Kärnten tätig. Seit wenigen Wochen ist er der neue Heimat-Ombudsmann und steht den Heimat-Mieterinnen und Mietern für Fragen ein mal im Monat persönlich zur Verfügung.

ELEKTRO SCHNEIDER
Elektroinstallationen • Antennenbau • Alarm- und Brandmeldeanlagen
EDV- Netzwerkinstallationen • EIB-Installationen

Elektro Schneider GmbH.
A-9500 Villach
Badstubenweg 91

Tel. 04242 / 57177 • Fax 57177-20
e-mail: e.schneider@elektro-schneider.at
http://www.elektro-schneider.at

Sieger Qualitätspreis der Stadt Villach

EIB PARTNER

BAU QUALITÄTSSYSTEME
DIN EN ISO 9001
98011-01

Fliesen Wansch GmbH
Neuerfliesung
Sanierung-Reparaturen

Fliesen Wansch - die Fliesensanierung!

Aktuelle Mietrechtsfragen an Dr. Oskar Tonkli.

Muss ein Mieter eine kaputten Boiler oder eine kaputte Heiztherme auf eigene Kosten auswechseln?

Nach den Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes und des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes ist weder der Mieter noch der Vermieter – also die Genossenschaft – zur Erneuerung eines schadhaften Boilers oder einer schadhaften Heiztherme verpflichtet! Seit der so genannten Wohnrechtsnovelle 2006, welche mit 1. Oktober 2006 in Kraft getreten ist, kann aber der Mieter, wenn er das Gerät auf eigene Kosten erneuert und dies dem Vermieter mitgeteilt hat, unter Vorlage der Bezug habenden Rechnungen bei Auflösung des Mietverhältnisses von der Genossenschaft Ersatz begehren. Das Mietverhältnis muss allerdings innerhalb der nächsten zehn Jahre ab Erneuerungsdatum beendet werden und wird von dem Rechnungsbetrag pro Jahr – bezogen auf dem Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses – ein Zehntel von der Rechnungssumme abgezogen. Diese Regelung gilt auch für die Erneuerung eines Boilers und einer Heiztherme, wenn der Ankauf schon vor dem 1.10.2006 geschehen ist, und der Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses die entsprechenden Rechnungen vorzulegen vermag!

Muss ein Mieter bei Auszug aus der Wohnung die Wohnung in jedem Fall frisch ausmalen?

Grundsätzlich hat der Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses das Mietobjekt im selben Zustand wie seinerzeit übernommen abzüglich der normalen Abnutzung an den Vermieter zurückzustellen. Jede missbräuchliche Beschädigung des Mi-

etobjektes durch den Mieter verpflichtet ihn hingegen gegenüber der Genossenschaft zum Ersatz des Schadens. Das heißt, der Vermieter kann auf Kosten des Mieters die entsprechenden Sanierungsarbeiten sach- und fachgerecht durchführen lassen und diese Kosten auch von einem seinerzeit vom Mieter gezahlten Grund- oder Baukostenbeitrag beziehungsweise einer seinerzeit erlegten Kautions in Abzug bringen. Weist hingegen beispielsweise der Boden in der Wohnung keine wesentlichen Beschädigungen auf – er ist nur entsprechend der Nutzungsdauer „abgetreten“ – oder weist auch die Malerei im Inneren keine erheblichen Mängel auf (erheblich :Löcher in der Wand, starke Verschmutzung, starke Farbunterschiede, auf die Wände geklebte Tapeten oder Tapetenreste), besteht keine Verpflichtung des Mieters zur Sanierung. In diesem Fall braucht er weder den Boden abzuschleifen noch das Mietobjekt neu auszumalen! Achtung: Sowohl bei der Übernahme des Mietobjektes ist ein möglichst genaues Übernahmeprotokoll als auch bei der Rückgabe ein möglichst genaues Übergabeprotokoll zu erstellen und nach Möglichkeit vom Mieter und Beauftragten des Vermieters unterfertigen zu lassen. Eine Fotodokumentation zum Beweis des Zustandes des Mietobjektes bei Beginn des Mietverhältnisses sowie zum Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses erweist sich für Beweis Zwecke als jedenfalls hilfreich.

Muss der „neue“ Mieter vom Vermieter Einrichtungsgegenstände übernehmen und diesem ablösen?

Der Mieter schließt jeweils mit dem Vermieter – also der Genossenschaft – und nicht mit dem Vermieter – das Mietverhältnis

IHR DIREKTER DRAHT ZUM OMBUDSMANN

Jeden ersten Donnerstag im Monat. Der nächste Beratungstermin ist am Donnerstag, 5. Juli, 14-17 Uhr. Bitte um Voranmeldung: Telefon **0 42 42 / 54 042-13**

meine
heimat
OMBUDSMANN



DR. TONKLI

ab. Der Vermieter hat daher auch keinen Anspruch auf einen bestimmten Nachmieter, der von ihm im Mietobjekt zurückgelassene Einrichtungsgegenstände z.B. eine Einbauküche oder Einbauschränke oder eine von ihm installierte Holzdecke diesem ablöst. Er hat auch kein Recht auf Nominierung eines – ihm genehmen, weil ablösewilligen – Nachmieters. Wenn nunmehr die Genossenschaft für die Wohnung des Vermieters einen Mieter gefunden und mit diesem ein Mietverhältnis begründet hat, muss der neue Mieter keinesfalls irgendwelche vom Vermieter im Mietobjekt zurückgelassene Einrichtungsgegenstände von diesem übernehmen oder gar dafür eine Ablöse zahlen. Sollte allerdings der neue Mieter an bestimmten Gegenständen, die der Vermieter zurücklassen will, ein Interesse bekunden, empfiehlt es sich jedenfalls eine schriftliche Ablösevereinbarung zu treffen, wobei der vom Vermieter begehrte Kaufpreis jedenfalls dem „wahren“ Wert, meistens dem Zeitwert, der abzulösenden Gegenstände zu entsprechen hat. Überhöhte an den Vermieter vom Nachmieter bezahlte Ablösen sind nach dem Mietrechtsgesetz unzulässig, weil verbotene Ablösen, und können daher vom „übers Ohr gehauenen Käufer“ gerichtlich zurückverlangt werden.

Wer hat bei Auftreten von Schimmel innerhalb des Mietobjektes für die Sanierung – endgültige Entfernung des Schimmels – aufzukommen?

Wenn es sich um den im Inneren des Mietobjektes auftretenden Schimmelbefall um einen so genannten ersten Schaden des Gebäudes handelt, hat diesen jedenfalls auf Dauer der Vermieter auf seine Kosten zu beheben. Auch sind dadurch bedingte Fol-

geschäden auf Kosten des Vermieters zu beheben. Der Mieter hat den Vermieter aufzufordern, innerhalb angemessener Frist die entsprechenden baulichen Maßnahmen zur Schimmelbeseitigung durchzuführen. Bleibt der Vermieter trotz Aufforderung untätig, steht dem Mieter ein unabdingbares Recht auf Mietzinsminderung zu.

Natürlich ist es auch denkbar, dass auf Grund der „Benutzungsgewohnheiten“ des Mieters und seiner Angehörigen – falsche Belüftung des Mietobjektes, falsche Beheizung des Mietobjektes, Wäschetrocknen in der Wohnung – der Schimmelbefall auftritt. In diesem Fall hat der Mieter auf seine Kosten für eine Behebung Sorge zu tragen.

Seit der Wohnrechtsnovelle 2006 hat allerdings auch nach den geänderten Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes der „genossenschaftliche“ Vermieter vorab verschuldensunabhängig umgehend den Schimmelbefall auf seine Kosten zu beseitigen, wenn auf Grund des im Mietobjekt auftretenden Schimmels eine Gesundheitsgefährdung für die Bewohner des Mietobjektes zu erwarten ist. In diesem Fall kann der Mieter vorab der Klärung der Verschuldensfrage seinen unabdingbaren Anspruch auf Sanierung bei Gericht im außerstreitigen Verfahren durchsetzen. Sollte sich allerdings in der Folge herausstellen, dass der Schimmelbefall vom Mieter verschuldet worden ist, kann die Genossenschaft die Behebungskosten von diesem zurückverlangen.

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



K. Maschke

Ges.m.b.H & Co KG
A-9500 Villach, Italienerstrasse 56
Telefon +43 (0) 4242 / 23 359, Fax DW 20,
eMail office@elektro-maschke.at
URL www.elektro-maschke.at

Kostenabrechnung

Wie sich die Kosten im Detail zusammensetzen...

Betriebskosten

Grundsteuer

Die Grundsteuer der Wohnhäuser wird von der Verwaltungsgemeinschaft vorgeschrieben und wird nach der Nutzfläche und der Grünfläche des Objektes berechnet (laut Einheitswertbescheid Finanzamt). Das Objekt ist mit Bezug 20 Jahre Grundsteuer befreit, das heißt, man zahlt nur für die Grünfläche und nicht für das Haus. 20 Jahre nach Bezug wird dann die gesamte Grundsteuer verrechnet.

Kanal

Die Kanalgebühr wird von den jeweiligen Gemeinden vorgeschrieben (Verrechnung je nach Gemeinde verschieden). Ebenso verrechnet wird: die Kanalreinigung, die Reinigung und Wartung der Kläranlage.

Müllabfuhr

Die Müllabfuhr wird von den jeweiligen Gemeinden vorgeschrieben. Ebenso verrechnet wird: die Entrümpelung der Allgemeinflächen, die Deponiegebühr (zB. Grasabfuhr), Container für Sperrmüll.

Wasser

Der Wasserverbrauch wird vom gesamten Objekt nach Nutzfläche auf die einzelnen Wohnungen aufgeteilt.

Strom

Bei der Position Strom wird der Allgmeinestrom verrechnet (Stiegenhaus, Außenbeleuchtung, Keller, SAT-Anlage). Wenn ein Trockner vorhanden ist, werden die verbrauchten Münzen auf der Kostenart Strom gutgeschrieben.

Versicherung

Unter die Gebäudeversicherung fällt: Haftpflichtversicherung, Sturmschaden, Feuerversicherung, Wasserschäden. Versichert sind nur die im Gebäude fix verbauten Gegenstände, der Hausrat (Einrichtung) ist vom Mieter selbst zu versichern.

Verschiedenes

In der Position Verschiedenes ist enthalten: zB. die TÜF Prüfung der Spielplatzes, die Schädlingsbekämpfung, die Wartung der Lüftung, die Reinigung der Fußmatten.

Div. Hausarbeiten

Die verrichteten Arbeiten des bei der Heimat angemeldeten geringfügig Beschäftigten für das jeweilige Wohnhaus.

Außenanlagen

Unter der Position Außenanlagen sind enthalten: Rasenmähen, Jäten, Bäume stutzen, Schneeräumung, Splitten und Salzen, Splittkehrung, Erde für die Außenanlagen, Sand für Sandkisten Spielplatz, Kauf von Blumen und Sträuchern usw.

Reinigung

Die Stiegenhausreinigung wird von einer Firma bzw. von einem geringfügig Beschäftigten durchgeführt.

Brandmeldeanlage

Die Wartungskosten der Firma Siemens der Brandmeldeanlage.

Lift/Wartung

Wartung der Firma Otis und der Firma Thyssen für den Lift und div. Arbeiten am Lift durch geringfügig Beschäftigten.

Vergütung Mobilantenne

Auf einzelnen Häusern wurden Mobilantennen montiert. Jährlich wird von den Betreibern ein Betrag für diese Antennen überwiesen, die den einzelnen Objekten zugeschrieben wird.

Annuitätenverrechnung

Ausgleich der Mietenannuitätenzahlungen. Annuitäten sind die Darlehnsrückzahlung an die Bank.

Betriebskostenaconto

Die Betriebskostenaconti werden monatlich von den Bestandnehmern eingehoben, um die laufenden Betriebskosten zu bezahlen. Gemäß § 19 WGG werden die Betriebskosten spätestens bis zum 30.06. des Folgejahres mit den jeweiligen Nutzungsberechtigten abgerechnet.

Instandhaltung

Instandhaltung Sonstiges

diverse Reparaturen

Liftinstandhaltung

diverse Reparaturen Lift

Eigenleistung „Heimat“

diverse Arbeiten des technischen Services (Arbeiter der Heimat)

Außenanlagen

Reparaturen des Rasenmähers, diverse Reparaturen bei der Außenanlage, Dächer Schnee abschaufeln, Bäume schlägern

Spielplatz

Reparatur der Spielgeräte bzw. Neukauf

Antennenanlage

Reparaturen und Umstellung bei der Antennenanlage

Versicherung

Rechnungen der Versicherungsschäden die wiederum von der Versicherung überwiesen werden.

Sanitäre Anlagen

Reparaturen der Sanitäranlagen und der Heizungsanlage

Feuerlöscher

Reparatur, Wartung und Neuanschaffung des Feuerlöschers

Elektroinstallation

diverse Elektroinstallationen und diverses Material

Spengler/Schlosser

diverse Spengler und Schlosserarbeiten

Maler und Anstreicher

diverse Malerarbeiten und Material

Werkzeug

Kauf von Werkzeug (Besen, Schaufel, Schneeschieber, etc.)

Instandhaltungsaconto

Die Instandhaltungsaconti werden monatlich von den Bestandnehmern eingehoben und am Instandhaltungskonto angespart, um laufenden Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten der Wohnhausanlage tätigen zu können.

Erhaltung

Zins-Haben

Für das angesparte Guthaben am Erhaltungskonto werden am Ende des Jahres Haben-Zinsen gutgeschrieben.

Erhaltungsaconto

Die Erhaltungsaconti werden monatlich von den Bestandsnehmern eingehoben und am Erhaltungskonto angespart. Mit diesem Geld wird die anstehende Sanierung finanziert.

„Wir sorgen für eine gerechte und soziale Wohnungsvergabe.“

Die Vergabe von Heimat-Wohnungen erfolgt durch genau geregelte und festgelegte Kriterien. Voraussetzung dafür ist jedoch eine Mitgliedschaft bei unserer Baugenossenschaft.



Das Team der Heimat-Wohnungsvergabe: Von links Claudia Kummer, Abteilungsleiter-Stellvertreterin Michaela Kratzwald, Claudia Klemm, Brigitte Gruber und Abteilungsleiter Richard Schuster.

Verwaltung der rund 10.000 Einheiten, die im Eigentum unserer Genossenschaft stehen, auch alles klappt. Zu ihren Aufgaben gehören darüber hinaus auch die Abwicklung eines Wohnungswechsel, die die Teilnahme an Besichtigungsterminen sowie die Überprüfung jener Pflichten, die Mieter zu erfüllen haben, wenn sie aus einer Heimat-Wohnung ausziehen beziehungsweise das Mietverhältnis auflösen.

Laufende Fluktuation

Obwohl die Heimat auch heuer wieder nahe zu 200 neue Wohnungen in ganz Kärnten errichtet, muss dennoch für Wohnungswerber, die eine neue, geförderte und somit leistbare Heimat-Wohnung insbesondere im städtischen Bereich beziehen wollen, mit einer Wartezeit von mehreren Jahren gerechnet werden. Aber es gibt auch eine laufende Fluktuation. „Monatlich werden oft bis zu 20 Wohnungen frei, die für die Wohnungswerber zur Verfügung stehen. Es zahlt sich also in jedem Fall aus, Mitglied bei der Heimat zu werden. Die gemeinnützige Baugenossenschaft Heimat bietet ihren Mitgliedern und Kunden bereits seit nahezu 100 Jahren soziales und vor allem leistbares Wohnen mit Handschlagqualität“, erklärt Richard Schuster.

Vergabestelle

Erst dann ist der Wohnungswerber berechtigt, sich bei der Heimat um eine Wohnung vormerken zu lassen. Dieser verantwortungsvolle Aufgabenbereich, der von der Vergabe bis zur Übernahme

einer Mietwohnung reicht, erledigt unsere Vergabestelle. Rund um Abteilungsleiter Richard Schuster und Stellvertreterin Michaela Kratzwald sorgt ein engagiertes Team dafür, dass bei der

STRABAG

Dynamik auf gutem Fundament

STRABAG AG Ortenburgerstraße 27 A-9800 Spittal/Drau
Tel. +43(0)4762 620-690 Fax +43(0)4762 4962

WOHNUNGSVERGABE – KRITERIEN

- Dauer der Mitgliedschaft, Beitrittsdatum
- Datum der Antragstellung auf Zuweisung einer Wohnung
- Soziale Aspekte – Familienverhältnisse, Alleinerzieher, Anzahl der Personen
- Höhe des Familieneinkommens
- Derzeitige Wohnungsverhältnisse
- Sonstige berücksichtigungswürdige Gründe, wie Behinderung, Invalidität, Wohnungstausch

IHRE ANSPRECHPARTNER:



Michaela Kratzwald
michaela.kratzwald@heimat-villach.at
0 42 42 / 54 042 – 42



Richard Schuster
richard.schuster@heimat-villach.at
0 42 42 / 54 042 – 21

Anteil-Nr. _____ **meine heimat**

Beitrittserklärung

Ich trete der Gemeinnützigen Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft „Heimat“ in Villach als Mitglied bei und verpflichte mich, einen Geschäftsanteil im Betrage von mindestens € 73,- (Euro dreihundsechzig) bar einzuzahlen. Nach Maßgabe des Genossenschaftsgesetzes verpflichte ich mich, die in der Satzung festgesetzte Haftsumme auf Verlangen der Genossenschaft zu leisten.

Villach, am _____ 20 ____

Vor- und Zuname: _____
Tel.: _____
Staatsbürgerschaft: _____ Familienstand: _____
Geburtsdatum: _____ Kinderanzahl: _____
Beruf: _____
Anschrift: _____
Gewünschte Wohnungsgröße: 1 2 3 4 Zimmer, Küche, Nebenräume
 Mietwohnung Eigentumswohnung

Aufgenommen in der Sitzung am _____
Von Kassier vorgemerkt am _____
In Evidenz genommen: _____

Übersicht
Ich nehme zur Kenntnis, daß eine Wohnungsvergabe nach objektiven Kriterien erfolgt. Einen entscheidenden Faktor stellt das Mitgliedsalter dar.
Von der Genossenschaft auszufüllen

Auch im Internet kann unter www.heimat-villach.at eine Mitgliedschaft bei der gemeinnützigen Baugenossenschaft Heimat beantragt werden.

Opitz Fenster

QUALITÄT zum besten Preis

- Qualitätsfenster, die langfristig überzeugen sollen, müssen höchste Anforderungen erfüllen. So wie die Kunststoff-Fenster- und Türe Systeme von KÖMMERLING.
- Stabile Mehrkammerprofile sorgen für eine spürbare Reduzierung des Heizenergieverbrauches
- Verglasungen bis 31 mm, wahlweise 39 und 47 mm Glasstärke, gewährleisten eine optimale Schall- und Wärmedämmung
- 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.

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

Klar, dass für gemeinnützige Wohnbauträger nur eine Bank in Frage kommt: eine die neben günstigen Konditionen auch optimale Beratung bietet, bestens über Wohnbauförderungen Bescheid weiß und im Wohnrecht zu Hause ist.

Bank Austria Creditanstalt

Die Bank zum Erfolg.

Ein Mitglied der **UniCredit Group**

Wohnbauoffensive: 200 neue Wohnungen

Wohnbauoffensive: Allein im heurigen Jahr errichtet die Heimat rund 200 neue, moderne und kostengünstige Wohnungen in ganz Kärnten.

Wohnen ist ein grundlegendes menschliches Bedürfnis, und das Recht auf Wohnen ist auch eine unverzichtbare Voraussetzung unserer Existenz. Allerdings ist Wohnen mehr als nur Neubau, es ist der Anspruch auf eine zeitgemäße Qualität und vor allem auf Leistbarkeit.

Leistbarer Wohnraum

„Die Heimat ist bereits seit nahezu 100 Jahren ständig bemüht, den Menschen geförderten, modernen Wohnraum zu fairen Preisen zur Verfügung zu stellen. Deshalb haben wir uns intensiv bemüht, auch für heuer und das kommende Jahr wieder weiteren dringend benötigten Wohnraum zu schaffen, den sich die Menschen auch leisten können. Wir setzen dabei in bewährter Weise nicht nur auf Funktionalität, sondern auch auf Qualität und Modernität“, betont der technische Leiter der Heimat, Ing. Karl Woschitz. Allein im heurigen Jahr werden wieder nahezu 100 Wohnungen in ganz Kärnten errichtet.

197 Wohnungen

Der Schwerpunkt des heurigen Bauprogrammes liegt neben der Errichtung von Wohnungen, die in der Stadt Villach (Dreschnigstraße – 48 Wohneinheiten, Muldenweg – 18 Wohneinheiten und Eisenhammerweg – 32 Wohneinheiten) errichtet werden, auch auf neuen Wohnraum in Gemeinden wie Paternion, Lendorf, Fürnitz oder Damtschach.

Villach-Dreschnigstraße 48 Wohneinheiten

Kürzlich erfolgte bereits der Spatenstich durch Vorstandsobmann Helmut Manzenreiter für die größte und umfassendste Baumaßnahme des heurigen Jahres. In Villach-Dreschnigstraße

errichtet unsere Baugenossenschaft 48 moderne Wohneinheiten inklusive Tiefgarage. Die in ausgezeichneter, zentraler Lage in unmittelbarer Nähe der Altstadt und doch sehr ruhig gelegene Wohnungen werden Wohnungsgrößen von 65 Quadratmeter sowie 75 Quadratmeter aufweisen. Die Fertigstellung erfolgt voraussichtlich im Frühjahr 2009. Bereits begonnen wurde in den vergangenen Wochen auch in der Gemeinde Paternion mit der Errichtung von zwölf Wohnungen. In den kommenden Wochen und Monaten wird mit zahlreichen weiteren Bauprojekten die Heimat-Wohnbauoffensive voll anlaufen.

In der Dreschnigstraße in Villach entstehen 48 neue, moderne Wohnungen. Am Bild von links Ing. Karl Woschitz, Vorstandsobmann Helmut Manzenreiter und Bauleiter Ing. Alfred Groyer.

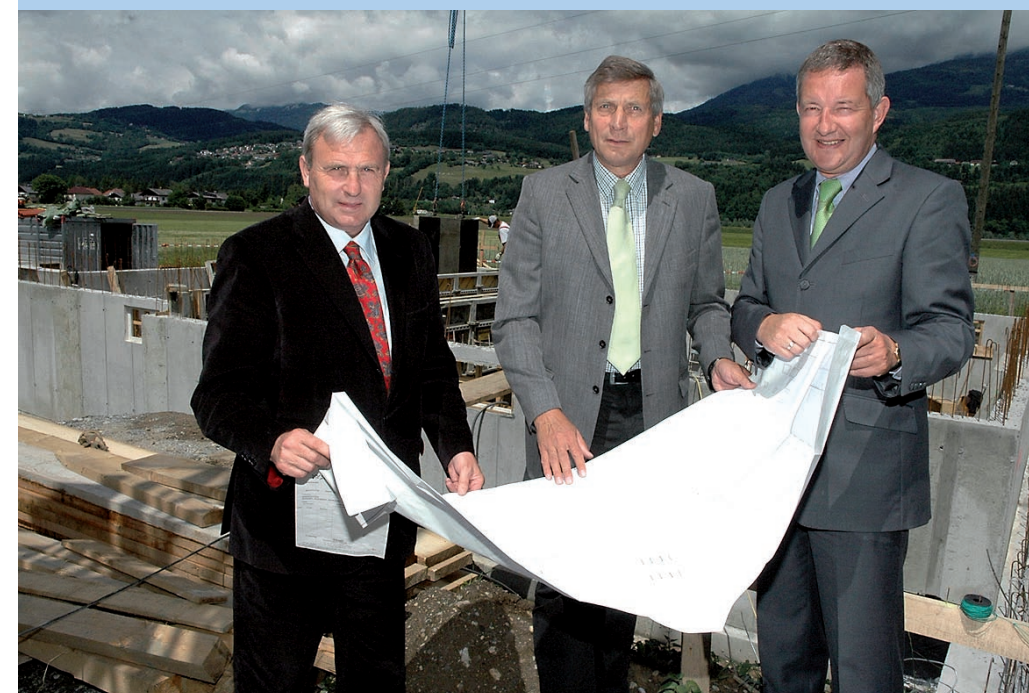


DIE HEIMAT BAUT!

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

HEIMAT WOHNANLAGE PATERNION



**BAUBESICHTIGUNG
IN PATERNION.
DIE ARBEITEN
SCHREITEN ZÜGIG
VORAN.**

Von links Ing. Karl Woschitz, Paternions Bürgermeister Georg Eder und Mag. Harald Repar.

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

OTTMANN.

BAU

A-9800 SPITTAL/DRAU

MOLZBICHLER STR. 4

Homepage .

GMBH

Tel.: 0 47 62 / 27 52-0

Fax: 0 47 62 / 27 52-23

www.ottmannbau.at

