

**meine
heimat**

AKTUELL

Mitgliederinformation der gemeinnützigen Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft meine heimat



Serviceummern

Alles auf einen Blick – Seite 19

Kostenabrechnung

Klar und übersichtlich – Seite 14

DIE Spezialbank für Wohnbaufinanzierung.

Die Bank Austria Creditanstalt Wohnbaubank AG ist eine Spezialbank für Wohnbaufinanzierung und mit einem im Umlauf befindlichen Volumen von über EUR 4 Mrd. *WohnbauAnleihen* auch Österreichs größter Emittent. Die Emissionserlöse werden umgehend österreichweit der Wohnbaufinanzierung zugeführt.

Die Vorteile der WohnbauAnleihen

Die Zinsen aus *WohnbauAnleihen* sind bis zum Ausmaß von 4% p.a. von der KEST befreit. Es gibt beim Kauf keine betragliche Begrenzung und keine Nachversteuerung beim Verkauf. Überdies können Privatanleger die Aufwendungen für den Ersterwerb von *WohnbauAnleihen* (im Rahmen der gesetzlich geregelten Grenzen) als Sonderausgabe geltend machen. Durch diese Begünstigung ergibt sich ein höherer Netto-Ertrag als bei vergleichbaren „normalen“ Anleihen. *WohnbauAnleihen* sind endbesteuert, das bedeutet, dass mit der KEST sowohl die Einkommensteuer als auch die Erbschaftssteuer abgegolten sind.

Näheres über unsere derzeit aktuellen Angebote

erfahren Sie in jeder Bank Austria oder Sie rufen uns unter 050505-25 (ohne Vorwahl aus ganz Österreich) an.



EDITORIAL



Sehr geehrte Damen und Herren!

Unsere Wohnbaugenossenschaft meine heimat hat in den vergangenen Jahren einen ehrgeizigen Reformweg eingeschlagen. **Die offensive Schwerpunktsetzung hin zu mehr Service- und Kundenqualität sowie die Optimierung der Wirtschaftlichkeit schlägt sich nunmehr – und das ist sehr erfreulich – auch im Geschäftsbericht 2007 mit aller Deutlichkeit nieder. Die wirtschaftliche Situation konnte deutlich verbessert werden, wir dürfen uns nicht nur über einen weiteren Anstieg an Mitgliedern, sondern auch über eine Erhöhung der Bilanzsumme freuen.** Diese erwirtschafteten Mittel werden wiederum in den Wohnungswirtschaftskreislauf investiert, um weiteren modernen und vor allem leistbaren Wohnraum für unsere Mitglieder zu schaffen. (Seiten 4 - 5)

Herzlich gratulieren möchte ich allen Schülerinnen und Schülern, die am Kunstwettbewerb zum Thema „meine heimat – Zusammenleben und Solidarität“ anlässlich unseres heurigen Jubiläumsjahres „100 Jahre Heimat“ teilgenommen haben. Sämtliche Werke waren in Ausdruck und künstlerischem Inhalt von höchster Qualität. (Seite 12)

Viel Spaß beim Lesen unserer Mitgliederzeitung wünscht Ihnen



Helmut Manzenreiter, Obmann

INHALT

Erfolgsbilanz	04-05
100 Jahre Auszug aus der Chronik Teil 2	06-07
Besuch vom Nestlé-Präsidenten	08-09
Fragen an den Ombudsmann	10-11
Schulwettbewerb Siegerehrung	12-13
Kostenabrechnung	14-15
„Schlüsselerlebnis“	16
Betreutes Wohnen	17
Wohnen am Stadtpark Noch 3 Wohnungen frei	18
Serviceummern	19

Impressum: Medieninhaber, Herausgeber: Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft meine heimat, 9500 Villach, Zeno-Goess-Straße 13. Verlags- und Herstellungsort: Villach/Klagenfurt. Fotos: Willi Zore, Gerhard Maurer. Graphisches Konzept/Satz: das Agenturhaus Werbe- und Marketing GmbH, 1090 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

Meßtechnik

Ihr Energiepartner

www.messtechnik.at

office@messtechnik.at



Wir sind Ihr kompetenter heimischer Partner in allen Fragen der

- Heizkosten – Abrechnung
- Warmwasser – Abrechnung
- Kaltwasser – Abrechnung
- Heizkosten – Direktverrechnung
- Vertrieb, Lieferung, Montage, Vermietung von erforderlichen Meßgeräten

Meßtechnik Ges.m.b.H. & CoKG
 Fabriksteig 12/5, 9500 Villach
 Kostenlose Kundenservice-Hotline
 0 8 0 0 3 1 1 5 2 2

Generalversammlung – Erfolgsbilanz: Steigerungen in allen Tätigkeitsbereichen!

Erfolgsbilanz, Steigerung in allen Tätigkeitsbereichen: Unsere Baugenossenschaft hat unter der Vorgabe der Sparsamkeit und der Wirtschaftlichkeit ein hervorragendes Geschäftsergebnis 2007 erzielt.

Die gemeinnützige Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft meine heimat lud kürzlich zur Jubiläums-Delegiertenversammlung ins Congress Center Villach und durfte sich nicht nur über einen deutlichen Anstieg an Mitgliedern, sondern auch über eine Erhöhung der Bilanzsumme freuen. Dieser Betriebserfolg wird wieder in den Wohnungswirtschaftskreislauf investiert, um weiteren dringend notwendigen Wohnraum für die Mitglieder errichten zu können.



Generalversammlung-Erfolgsbilanz:

Von links Geschäftsführer Mag. Harald Repar, Friedrich Sereinig (Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen Kärntens), Dkfm. Hans Herbert Laubreiter, Charlotte Wille, Obmann Helmut Manzenreiter, der neue Obmannstellvertreter RR August Pötsch, Aufsichtsratsvorsitzender Dr. Carl Hofrichter und Geschäftsführer Ing. Karl Woschitz.

19.734 Mitglieder

meine heimat-Vorstandsobmann Helmut Manzenreiter präsentierte die Erfolge des vergangenen Geschäftsjahres. Die schwarzen Zahlen spiegeln sich in vielen Bereichen wider: Anstieg der Mitglieder auf 19.734, Erhöhung der Bilanzsumme auf 301,9 Millionen Euro, somit erstmals die 300-Millionen-Euro-Marke überschritten.

Sehr gutes Geschäftsergebnis

„Die Bilanz für das abgelaufene Jahr ist sehr erfreulich, unsere Baugenossenschaft hat unter der Vorgabe der Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit ein sehr gutes Geschäftsergebnis erzielt“, erklärte Manzenreiter. Er betonte auch, dass in den vergangenen Jahren ein ehrgeiziger Reformweg eingeschlagen wurde, bei dem insbesondere auf Wirtschaftlichkeit, Wettbewerbsfähigkeit sowie auf Service, Information und Transparenz bei Miet- und Betriebskostenabrechnungen höchster Wert gelegt wird. „Die offensiven Schwerpunktsetzungen schlagen sich nunmehr – und das ist sehr erfreulich – im Geschäftsbericht 2007 mit aller Deutlichkeit nieder“, so Manzenreiter.

10.000 Verwaltungseinheiten

Für die Geschäftsführung präsentierte Mag. Harald Repar weitere wichtige Kennzahlen des abgelaufenen Geschäftsjahres: „Von der Heimat werden rund 10.000 Verwaltungseinheiten, davon rund 8000 Wohnungen, von vier zuständigen Mitarbeitern verwaltet. Das Bauvolumen wurde darüber hinaus von 9,5 auf 12,8 Millionen Euro, also um rund 35 Prozent gesteigert. Aufsichtsratsvorsitzender Dr. Carl Hofrichter wies darauf hin, dass es in nahezu allen Tätigkeitsbereichen hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit Steigerungen gegeben habe.“

Ehrungen

Nach 25-jähriger Funktionärstätigkeit, zuletzt als Obmannstellvertreter, schied Dkfm. Hans Herbert Laubreiter aus dem Vorstand der Baugenossenschaft meine heimat aus. Ihm folgt RR August Pötsch als neuer Obmannstellvertreter nach.

Für ihre großen Verdienste wurden Hans Herbert Laubreiter und RR August Pötsch vom Verband der gemeinnützigen Bauvereinigungen Kärntens mit dem Goldenen Ehrenzeichen ausgezeichnet.

Das große Silberne Ehrenzeichen wurde Charlotte Wille, die nach 37 Jahren bei unserer Baugenossenschaft in den Ruhestand wechselt, verliehen.

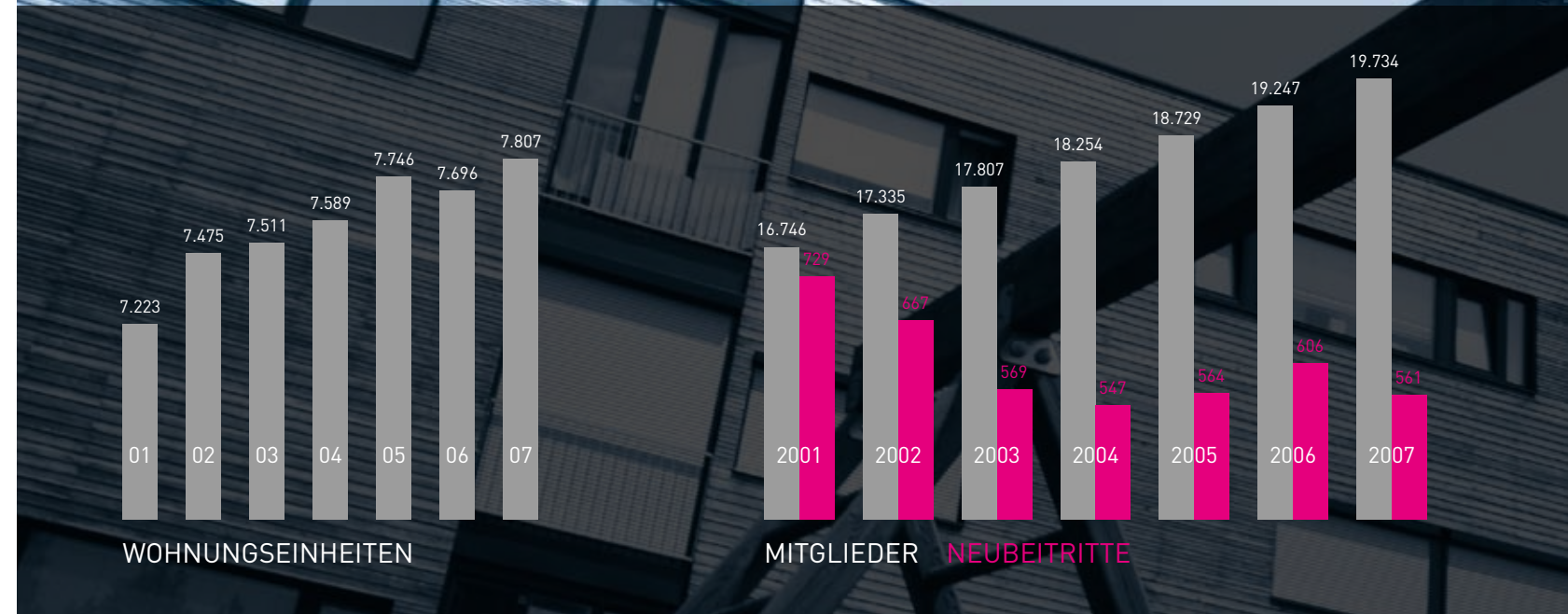
Auszug aus dem Bestätigungsvermerk des Revisionsverbandes:

„Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt. Auf Grund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss nach unserer Beurteilung den gesetzlichen Vorschriften sowie den ergänzenden Bestimmungen in der Satzung und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage des Unternehmens zum 31.12.2007 sowie der Ertragslage des Unternehmens für das Geschäftsjahr vom 1.1.2007 bis zum 31.12.2007 in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss.“

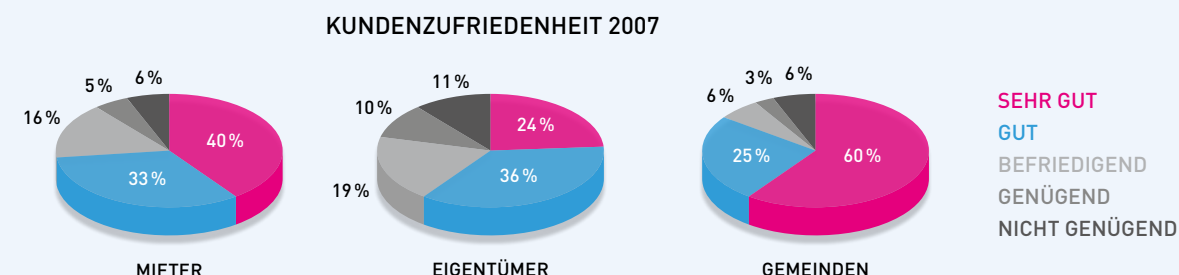
Wien, am 20.06.2008

Dkfm. Dr. Werner Kriesmayer, Verbandsprüfer

Mag. Dr. Siegfried Pucher, Verbandsprüfer



WIR WOLLEN EIN PARTNER UNSERER MIETER, EIGENTÜMER UND KUNDEN SEIN.



Auszug aus der Chronik – Die Phase des Wiederaufbaus im zerstörten Villach

Im Jahr 1948 wurde vom Sozialministerium der Wohnhaus-Wiederaufbaufonds eingerichtet, um die Wiederinstandsetzung kriegsbeschädigter, beziehungsweise den Wiederaufbau kriegszerstörter Häuser finanziell zu unterstützen. **Historischer Rückblick, Teil 2.**

Das wohl fortschrittlichste Bauvorhaben, das die Heimat nach ihrer Wiederersterhebung projektierte, war die so genannte Uppsala-Siedlung im Villacher Stadtteil Perau. Ihr Name erinnert heute noch an die großzügige Unterstützung, die der Baugenossenschaft durch die Stadt Uppsala im hohen Norden Europas gewährt wurde. Für die Bauarbeiten an der Siedlung kam nämlich eine durch schwedische Fördermittel angeschaffte Maschine zum Einsatz, mit deren Hilfe das im Stadtzentrum befindliche Schuttmaterial der Bombenruinen zerkleinert werden konnte und – vermischt mit Zement – sodann zum Bau der neuen Häuser diente. Zwischen 1948 und 1950 entstanden in der Perau 32 Wohneinheiten in Form von Doppel-Einfamilienhäusern samt kleinen Gärten. Damals dienten Grünanlagen jedoch nicht nur der Gebäudezier, sie sicherten darüber hinaus die Versorgung der Bewohner mit Obst und Gemüse aus eigenem Anbau. Die moderne Bauplanung dieser Siedlung, die heute noch als Schmuckstück jener Wohngegend angesehen werden kann, ging auf DI DDr. Rudolf Wurzer zurück. Aus Villach stammend, wirkte der angesehene Fachmann in Wien an der Technischen Universität als Professor für Städtebau, Raumplanung und Raumordnung und war auch als sozialdemokratischer Wiener Stadtrat aktiv.

„Röntgenblock“

Ein weiteres hervorragendes Beispiel für die frühe Nachkriegs-Wohnbautätigkeit der Baugenossenschaft war der Ecke Ossischer Zeile/Röntgenstraße entstandene „Röntgenblock“, der bereits am 15. Dezember 1950 an die Mieter übergeben werden konnte. In der mehrgeschossigen dreiteiligen Anlage, die sich um einen Hof mit Abstellflächen und einer Grünzone samt Spielplatz ausdehnte, fanden 57 Familien ein neues Heim. Sogar eine Arztpraxis war darin untergebracht. Dort ordnete der beliebte Allgemeinmediziner Dr. med. Franz Brantner viele Jahre zu Wohle der Bevölkerung jenes Villacher Stadtteils. Rückblickend kann festgestellt werden, dass die Heimat durch die Schaffung von Wohnraum vor allem der damals in Villach heranwachsenden Jugend zahlreiche neue Wege und Ausbildungschancen eröffnete.

Begehrte Wohnungen

In den 1950er Jahren entstanden in verschiedenen Villacher Wohnvierteln, etwa in Lind in der Franz-Xaver-Wirth-Straße und der Heimstraße sowie in Völkendorf in der Zeno-Goess-Straße, aber auch am Stadtrand, so genannte Heimat-Wohnblöcke. Es verging kein Jahr, in dem nicht eine feierliche Schlüsselüber-

gabe an neue glückliche Mieter stattgefunden hatte. Vergleicht man die Unterkünfte von einst mit dem heutigen Standard, so ist man vielleicht überrascht von deren Einfachheit und geringer Raumgröße. Dennoch zählten in jenen von sozialer Not geprägten Jahren die Heimat-Wohneinheiten zu den begehrtesten ihrer Art. Schließlich besaßen sie alles, was sich eine Familie damals erhoffen durfte: genügend getrennte Räume für Eltern und Kinder, eine praktische helle Küche als Herzstück des Gemeinschaftslebens sowie moderne, den neuesten Erfordernissen entsprechende Sanitäreinrichtungen. Nicht zu vergessen die um die Häuser angelegten Grünanlagen und Spielplätze als Stätten der Kommunikation und Erholung.

Zu den zahlreichen genossenschaftlichen Mietwohnungen jener Jahre gesellte sich recht bald noch ein weiterer Zweig des Wohnungsbaus. Er hatte seine Ursache in der Bestrebung der Stadtväter, die in der Not der unmittelbaren Nachkriegsjahre entstandenen einfachen Barackenunterkünfte durch zeitgemäße Wohnbauten zu ersetzen. Hier war die Unterstützung der rasch und solide bauenden Heimat gefragt. Mit ihrer Hilfe konnten zwischen 1950 und 1953 in der Muldensiedlung im Stadtteil Auen, wo sich hölzerne Bauten für zahlreiche ausgebombte und sozial schwächer gestellte Menschen befanden, sage und schreibe 114 neue Wohnmöglichkeiten geschaffen werden.

„Russenlager“

Neben den heimischen Wohnungssuchenden gab es damals jedoch zahlreiche vom NS-Regime aus ihrer Heimat vertriebene Menschen, denen ebenfalls eine passende Unterkunft geboten werden sollte. Etwa befand sich in Villach-St. Martin im Bereich der Unteren Fellach ein riesiges Barackenlager, das so genannte „Russenlager“, in dem nach 1945 einige tausend Menschen aus Ost- und Südosteuropa untergebracht worden waren. Die meisten von ihnen hatten es durch die schrecklichen Kriegereignisse hierher verschlagen. Etliche von ihnen waren mittlerweile in ferne Länder ausgewandert. Für die in Villach verbliebenen Menschen sollte nun ein neues würdiges Zuhause gebaut werden.

Durch die Verbindung des Heimat-Obmanns LAbg. Jakob Seireinig mit dem einstigen britischen Besatzungs-Stadtkommandanten von Villach und UNO-Hochkommissars für das Flüchtlingswesen, Major Kenneth C. Elliott, konnte die für ihre tadellose Bauausführung bekannte Genossenschaft den Auftrag für die Errichtung solcher Flüchtlings-Wohnbauten erlangen. So entstand mithilfe der UNREF (United Nations Refugee Fund) und der Wohnbauförderung 1960 auf der Unteren Fellach am Mühlenweg der erste Wohnbau für heimatvertriebene Menschen. Weitere zwölf Wohnungen sollten im Jahr darauf folgen.



meine heimat errichtete die ersten Wohnblöcke für Heimatvertriebene.



Die Uppsala-Siedlung in Villach-Perau konnte mit Hilfe schwedischer Fördermittel errichtet werden.

ALUFUSION®

DIE STARKE FENSTERINNOVATION AUS KUNSTSTOFF UND ALUMINIUM

- ▲ GROSS UND STARK außergewöhnliche Fenstergrößen
- ▲ SCHÖN STARK einmalig große Gestaltungsvielfalt
- ▲ STARK SPAREND höchste Wärmedämmung

Jetzt Broschüre gratis anfordern auf www.opitz-fenster.at

Alufusion – die starke Fensterinnovation von

9500 Villach
Bleiberger Straße 67
Tel.: 04242/57 4 47
Fax: 04242/57 4 48

Opitz Fenster
Fenster, Türen, Jalousien, Rolläden

Nestlé-Konzernchef schwelgte in Heimat-Erinnerungen!

Aufgewachsen in einer Wohnanlage unserer Baugenossenschaft in Villach: Nestlé-Präsident Peter Brabeck-Letmathe wandelte kürzlich auf den Spuren seiner Kindheit.



Villach, Ossiacher Zeile 60, der so genannte „Röntgenblock“ war die erste Wohnhausanlage unserer Baugenossenschaft, die nach dem Zweiten Weltkrieg in der Draustadt errichtet wurde. Peter Brabeck-Letmathe, Präsident von Nestlé International, zog mit seiner Familie im zarten Alter von sechs Jahren hier ein. Kürzlich kehrte der erfolgreiche Villacher Wirtschaftsboss hierher zurück und schwelgte bei einem Besuch „seiner“ Wohnanlage gemeinsam mit meine heimat-Obmann Helmut Manzenreiter und Geschäftsführer Mag. Harald Repar in Heimat-Erinnerungen: „Damals standen da zwei Autos – ein Topolino und ein VW-Käfer – im Innenhof, der eine wunderbare, weitläufige Park- und Spielanlage für uns Kinder war.“

Wohl gefühlt

Geheizt wurde mit Kohleöfen, es gab bereits ein Bad, die Wohnung war, dem damaligen Zeitgeist entsprechend klein aber sehr gemütlich, erinnert er sich. Zehn Jahre verbrachte Brabeck-Letmathe hier in der Wohnanlage, ehe die Familie in eine neue Wohnung unserer Baugenossenschaft nach Villach-Lind übersiedelte. Er habe sich hier überaus wohl gefühlt, erzählte der Topmanager. Seine Mutter lebt noch heute in Villach. Manzenreiter überreichte dem Ehrengast als Geschenk die 100-Jahr-Jubiläumsschönheit unserer Wohnbaugenossenschaft.

Blühender Wirtschaftsstandort

„Ein bis zwei Mal im Jahr komme ich nach Villach, besuche meine Mutter und treffe mich mit lieben Freunden“, ließ Brabeck-Letmathe wissen. „Villach hat sich von einer zerstörten Stadt nach dem Krieg in einen blühenden Wirtschaftsstandort entwickelt“, so der Nestlé-Chef. „Ich habe viele Beziehungen zu meiner Heimatstadt, die ich gerne pflege.“ Der Wirtschaftsboss verewigte sich auch im Goldenen Ehrenbuch der Stadt Villach.



Peter Brabeck-Letmathe trug sich auch in das Ehrenbuch der Stadt Villach ein.



Schwelgten in Heimat-Erinnerungen:

Peter Brabeck-Letmathe besuchte kürzlich jene Wohnung unserer Baugenossenschaft, in der er seine Kindheit verbrachte. Auch ein ORF-Kärnten-Fernsehteam war dabei, als er sich gemeinsam mit meine heimat-Obmann Helmut Manzenreiter und Geschäftsführer Mag. Harald Repar auf die Spuren seiner Vergangenheit in der Draustadt begab.



NESTLÉ PRÄSIDENT

Peter Brabeck-Letmathe war elf Jahre lang CEO (Hauptgeschäftsführer) des Nestlé-Konzerns. Kürzlich schied er aus dieser Funktion aus, er ist jedoch weiterhin Präsident des Verwaltungsrates. Die Produktpalette des Lebensmittelkonzerns reicht von Babyernährung über Süßwaren und Würzsoßen bis zu Tierfutter. Der 63-jährige Brabeck-Letmathe war bis vor kurzem Chef von rund 500 Nestlé-Fabriken und mehr als 270.000 Mitarbeitern.

40 JAHRE IM UNTERNEHMEN

Nach seinem Wirtschaftsabschluss an der Hochschule für Welthandel in Wien war Peter Brabeck-Letmathe bereits vor 40 Jahren, also 1968, zu Nestlé in Österreich gestoßen. Nach Stationen als Verkaufsleiter, Landeschef für Ecuador und Venezuela wurde er an die Spitze des Kontrollgremiums gestellt. Der Villacher ist mit einer Chilenin verheiratet und Vater von zwei Söhnen und einer Tochter.

Aktuelle Mietrechtsfragen an Dr. Oskar Tonkli

In welchem Zustand muss sich ein Mietobjekt bei Vergabe an den Mieter befinden?

Nach den Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (§ 2 Z.2 WGG) gilt als normale Ausstattung eine Ausstattung die den zeitgemäßen Wohnbedürfnissen entspricht. Gemäß § 14a Abs.2 Z.7 lit b WGG gilt die Durchführung von Maßnahmen die eine zeitgemäße Ausstattung der Baulichkeit, im besonderen auch von Miet- und Nutzungsgegenständen – also von Wohnungen – herbeiführen, als Erhaltungsarbeit. Diese erforderlichen baulichen Maßnahmen, um einen zeitgemäßen Standard herbeizuführen und auch aufrecht zu erhalten, sind daher auf Kosten der Vermieterin, also von meine heimat durchzuführen. Sie sind aus den für das Gebäude eingehobenen Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen zu decken. Diese von meine heimat beizustellende so genannte normale Ausstattung eines Mietobjektes umfasst allerdings nicht die Oberflächenendausführung (Neu- ausmalen) im Inneren einer Wohnung!

Die Wohnung muss sich bei der Vergabe an den Mieter, unabhängig davon ob es sich um ein Mietobjekt in einem Alt- oder Neubau handelt, in einem brauchbaren Zustand befinden. Nach der oberstgerichtlichen Rechtssprechung befindet sich eine Wohnung dann in einem brauchbaren Zustand, wenn sie zum sofortigen Bewohnen geeignet ist, also keine gröberen die Benutzung behindernden Mängel aufweist. Mängel die jederzeit ohne größere Aufwendungen beseitigt werden können, stehen also der Annahme der Brauchbarkeit nicht entgegen. Bloße Verschönerungsarbeiten gehen hingegen stets auf Kosten des Mieters und nicht der Genossenschaft.

Sollte zum Beispiel von der Genossenschaft in einem 30 Jahre alten Gebäude eine Wohnung nach Auszug des „Altmietlers“ im Jahr 2008 an einen anderen Mieter vergeben werden, muss dieser nicht den Standard wie vor 30 Jahren „schlucken“. Zu einer – heute – zeitgemäßen Ausstattung gehört jedenfalls eine ausreichende Elektroinstallation, die den Anschluss einer Waschmaschine bzw. eines Geschirrspülers ermöglicht und natürlich den heutigen technischen und baupolizeilichen Richtlinien entsprechend geerdet sein muss. In diesem Zusammenhang wird von der Rechtssprechung eine nicht geerdete Elektroinstallation in Nassräumen sogar derart negativ bewertet, dass das gesamte Mietobjekt als unbrauchbar eingestuft wird! Eine fehlende bzw. mangelhafte Feuchtigkeitsisolierung schließt die Annahme eines

zeitgemäßen Zustandes einer Badegelegenheit aus. Wie überhaupt die bestimmungsgemäße Benützung der Badegelegenheit ohne erhebliche Beeinträchtigung eines anderen Raumes möglich sein muss.

Sonderwünsche, etwa der Wunsch des Mieters auf zusätzlichen Einbau einer Duschgelegenheit im vorhandenen und mit einer Badewanne zeitgemäß ausgestatteten Badezimmer, sind hingegen nur auf dessen Kosten durchzuführen.

Was aber, wenn die Genossenschaft auf berechnete Mängelrügen des Mieters nicht reagiert?

Anlässlich der Übergabe des Mietobjektes durch meine heimat an den neuen Mieter wird von einem Sachbearbeiter der Genossenschaft mit dem Mieter ein gemeinschaftliches Protokoll erstellt. In diesem Protokoll wird „punktgenau“ der tatsächliche Zustand des Bestandgegenstandes und dessen Ausstattung festgehalten. Weiters wird dazu eine genaue fotografische Dokumentation erstellt. Gibt es nun Mängel, welche die Brauchbarkeit des Mietobjektes einschränken oder gar verhindern, sind diese jedenfalls über Antrag des Mieters in diesem Protokoll festzuhalten. Sollte die Genossenschaft wider Erwarten auf diese Mängelrüge nicht reagieren, steht dem Mieter soweit die Rüge berechnigt war, ein Mietzinsminderungsanspruch zu. Dies solange, bis es zu einer sach- und fachgerechten Mängelbehebung durch die Genossenschaft kommt. Achtung! Bei Mängeln, die das gesamte Mietobjekt als unbrauchbar qualifizieren, (mangelnde Erdung der Elektroinstallation) kann der Mieter den Gesamtmietzins für die Dauer der Unbrauchbarkeit zur Gänze einbehalten. Zur Bezahlung des vertraglich vereinbarten Gesamtmietzinses (einschließlich Betriebskostenanteil) ist der Mieter erst wieder nach erfolgter Sanierung des Mangels verpflichtet. Nimmt hingegen die Genossenschaft nach erfolgter Mängelrüge sogleich innerhalb angemessener Frist die Behebung der Mängel vor, steht dem Mieter kein Mietzinsminderungsanspruch zu.

Muss die Baugenossenschaft meine heimat bei Neuvergabe einer Wohnung diese dem Mieter immer frisch ausgemalt übergeben?

Gemäß § 2 Z 2 WGG steht es der Genossenschaft frei, ob sie in

IHR DIREKTER DRAHT ZUM OMBUDSMANN

Die nächsten Beratungstermine sind 7.8. sowie 4.9. und 18.9. , 14-17 Uhr.

Bitte um Voranmeldung: Telefon **0 42 42 / 54 042-16**

der zu vergebenden Wohnung die Oberflächenendgestaltung vornimmt oder nicht, dazu zählt jedenfalls auch das Ausmalen. Das Ausmalen einer Wohnung – von ernstesten Schäden abgesehen – fällt also nicht in die Erhaltungspflicht des Vermieters. Es unterliegt also im Ermessen der Genossenschaft, die Oberflächenendgestaltung vorzunehmen oder nicht. Gemäß 14a Abs.2 Z 7 WGG wird ihr das Recht aber nicht die Pflicht eingeräumt, die Oberflächenendgestaltung auf eigene Kosten vorzunehmen. Wird aber die Wohnung auf Kosten der Genossenschaft ausgemalt, kann sie die dafür aufgewendeten Leistungen aus den für das Gebäude an gesparten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen decken.

Sollte allerdings der Vormieter das Mietobjekt mit einer missbräuchlich abgenutzten Malerei an den Vermieter zurückgeben, wird dieses auf jeden Fall vor Neuvergabe neu auszumalen sein. In einem solchen Fall wird der Vormieter die Kosten des Neuausmalens aus dem Titel des Schadenersatzes zu tragen haben, und erfolgt die Sanierung nicht aus den angesparten Mitteln des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages!

Widersprüchliche Rechtssprechung, wer zahlt kaputten Boiler oder kaputte Heiztherme?

Nach der derzeitigen Rechtslage (Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz und Mietrechtsgesetz) hat der Mieter die für den Mietgegenstand bestimmten Einrichtungen, also auch Beheizungs-

meine
heimat
OMBUDSMANN



DR. TONKLI

und sanitäre Anlagen, jedenfalls auf eigene Kosten zu warten und so instand zuhalten, dass dem Vermieter und den anderen Mietern des Hauses kein Nachteil erwächst. Nach zwei zuletzt ergangenen oberstgerichtlichen Entscheidungen (Oktober 2006, April 2007) hatte der Vermieter die Kosten der Reparatur einer Gastherme bzw. eines Boilers zu tragen. In diesem Sinne judiziert jüngst auch zwei Wiener Bezirksgerichte. Im Gegensatz zu dieser Rechtssprechung erkannte nunmehr (Mai 2008) das Landesgericht für Zivilrechtssachen Wien, dass dem Mieter kein Aufwandsersatz für einen kaputten Boiler oder eine kaputte Heiztherme während aufrechten Mietverhältnisses gegenüber dem Vermieter zusteht.

Angesichts dieser widersprüchlichen Rechtslage wird die Baugenossenschaft meine heimat vorerst weiterhin die Kosten der Reparatur bzw. Neuanschaffung von defekten Heizthermen und Boilern übernehmen, allerdings nur dann, wenn der Mieter seiner ihm obliegenden Wartungspflicht dieser Geräte nachweisbar nachgekommen ist. Dies jedenfalls so lange bis eine entsprechende Novellierung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes und des Mietrechtsgesetzes (geplant Ende 2008) im Bereich „Erhaltungspflichten Vermieter / Erhaltungspflichten Mieter“ klare gesetzliche Regelungen schaffen werden.



Fliesen Wansch
GmbH
Neuverfliesung
Sanierung-Reparaturen

A-9524 Villach - Magdalen
Fax: 0 42 42 / 21 06 21
Tel.: 0 664 / 24 06 725

**Fliesen Wansch -
die Fliesensanierung**

Dr.-Zak-Straße 20
e-mail: office@fliesen-wansch.at
www.fliesen-wansch.at



Hauptpreisträger des Kunstwettbewerbs: Die Kinder der zweiten Klasse der Volksschule Vassach. Am Bild von rechts hinten meine heimat-Obmann Helmut Manzenreiter, Klassenlehrerin Helga Mallweger, Künstlerin und Jurymitglied Helga Druml und Geschäftsführer Mag. Harald Repar.

Kunstwettbewerb: Kreative Schülerarbeiten zum Begriff „Heimat“

Großer Erfolg: Hunderte Schüler aus Villachs Volks- und Hauptschulen begeisterten beim Mal- und Kunstwettbewerb unserer Baugenossenschaft mit kreativen Werken und Texten. Preisträger wurden kürzlich im Congress Center Villach ausgezeichnet.

Ist eine sichere Heimat selbstverständlich, ist Heimat nur das Land, das uns umgibt, oder auch wie wir sind? Kann eine neue Heimat auch zu meiner Heimat werden? Ist Heimat einfach nur ein Dach über dem Kopf, oder doch mehr? Bunte Collagen, kreative Skulpturen, Fotos – liebevoll, oft ganz persönliche künstlerische Arbeiten von Haupt- und Volksschülern widmeten sich in den vergangenen Wochen ganz intensiv dem Thema „meine heimat – Zusammenleben und Solidarität“.

Beeindruckende Werke entstanden

„100 Jahre Baugenossenschaft Heimat ist ein besonderes Jubiläum, ein Jubiläum, in dem nicht nur Rückschau gehalten, sondern die Blicke auch in die Zukunft gerichtet werden sollen. Kinder sind unsere Zukunft, deshalb haben wir im Rahmen unseres Jubiläums unter anderem auch einen Schüler-Kunstwettbewerb durchgeführt. Die Ergebnisse sind beeindruckend. Die Schülerinnen und Schüler zeigten eindrucksvoll, dass sie ihre Ideen und Gedanken kreativ und künstlerisch umzusetzen verstehen“,

so meine heimat-Obmann Helmut Manzenreiter im Rahmen der feierlichen Preisverleihung im Congress Center Villach.

Ausgestellt und prämiert

In vielfältigsten künstlerischen Betrachtungsweisen wurden zahlreiche Werke geschaffen sowie auch Texte verfasst – Plakate, Bilder, Aufsätze, Fotos oder Kunstobjekte, alles war erlaubt. Kürzlich wurden die Arbeiten von meine heimat-Obmann Manzenreiter im Foyer des Congress Centers Villach ausgestellt und prämiert.

Hauptpreisträger: Volksschule Vassach

Der Hauptpreis wurde von der Jury, zusammengesetzt aus der Künstlerin Helga Druml, meine heimat-Geschäftsführer Mag. Harald Repar, Art Director Manuel Glinz sowie Villachs Vizebürgermeisterin Mag. Gerda Sandriesser, der 2. Klasse der Volksschule Vassach zugesprochen.



DIE PREISTRÄGER

Hauptpreisträger: Volksschule Vassach (2. Klasse)

Hauptschulen:

1. Platz: Hauptschule Landskron (Projektgruppe der 1., 3. und 4. Klasse)
2. Platz: Hauptschule Lind (Projektgruppe 4. Klasse)

Volksschulen 3. und 4. Klasse:

1. Platz: Volksschule Vassach (Kreativgruppe) und Volksschule Pogöriach (3. Klasse)
2. Platz: Volksschule Pogöriach (4. Klasse) und Volksschule Khevenhüller (4b Klasse)
3. Platz: Volksschule St. Martin (4b Klasse)

Volksschulen 1. und 2. Klasse:

1. Platz: Volksschule Vassach (2. Klasse)
2. Platz: Volksschule Pogöriach (1. Klasse)
3. Platz: Volksschule Pogöriach (2. Klasse)



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).

Kanal

Die Kanalgebühr wird von den jeweiligen Gemeinden vorgeschrieben (Verrechnung je nach Gemeinde verschieden).

Müllabfuhr

Die Müllabfuhr wird von den jeweiligen Gemeinden vorgeschrieben.

Wasser

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

Strom

Bei der Position Strom wird der Allgemeinstrom verrechnet (Stiegenhaus, Außenbeleuchtung, Keller, SAT-Anlage).

Versicherung

Unter die Gebäudeversicherung fällt: Haftpflichtversicherung, Sturmschaden, Feuerversicherung, Wasserschäden. Versichert sind nur die im Gebäude fix verbauten Gegenstände.

Verschiedenes

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

Diverse Hausarbeiten

Die verrichteten Arbeiten des bei meine heimat angemeldeten geringfügig Beschäftigten für das jeweilige Wohnhaus.

Außenanlagen

Unter der Position Außenanlagen sind enthalten: Rasen mähen, jäten, Bäume stutzen, Schneeräumung.

Reinigung

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

Brandmeldeanlage

Die Wartungskosten der Firma Siemens der Brandmeldeanlage.

Lift/Wartung

Wartung für den Lift.

Vergütung Mobilantenne

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

Instandhaltung

Instandhaltung Sonstiges

diverse Reparaturen

Liftinstandhaltung

diverse Reparaturen Lift

Eigenleistung Heimat

diverse Arbeiten des Technischen Services der Heimat

Außenanlagen

Diverse Reparaturen bei der Außenanlage, Dächer Schnee abschaulen, 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

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.

Kosten:	Gesamt	USt	Auß.Kz	Ihr Anteil
Grundsteuer	1.839,65	10,00%	0,01	46,13
Kanal	3.643,98	10,00%	0,01	141,53
Müllabfuhr	4.673,78	10,00%	0,01	117,29
Wasser	3.584,00	10,00%	0,01	89,60
Strom	525,00	10,00%	0,01	13,13
Verschiedenes	2.828,48	10,00%	0,01	70,72
Außenanlagen	70,72	10,00%	0,01	1,77
Reinigung	3.293,49	10,00%	0,01	82,34
Brandmeldeanlage	3.830,04	10,00%	0,01	95,75
Lift/Wartung	1.573,24	10,00%	0,01	39,33
Vergütung Mobilantenne	2.334,71	10,00%	0,01	58,37
Annuitätenverrechnung	-7.816,00	10,00%	0,01	-195,40
Div. Hausarbeiten	0,15	10,00%	0,01	0,00
	336,02	10,00%	0,01	8,40
Summe Kosten	22.315,58			564,78
Erträge:				
Vorschreibung				2304,89
Monat. Ertrag				-24.113,29
Guthab.				
Betriebskosten				10,00%
Summe Erträge	-24.113,29			2304,89
Differenz:	Saldo			-24.113,29
Umsatzsteuer:				
12% von Kosten				-2.797,79
10% von Vorschreibung				594,78
				-404,89
Summe Umsatzsteuer				594,42
Betriebskosten - Guthaben	-19,91			-19,91

Kosten:	Gesamt	USt	Auß.Kz	Ihr Anteil
Instandhaltung Sonstiges	-39.371,67	0,00%		0,00
Liftinstandhaltung	254,35	0,00%		0,00
Eigenleistung "Heimat"	2.758,95	0,00%		0,00
Außenanlage	134,43	0,00%		0,00
Antennenanlage	942,91	0,00%		0,00
Sanitäre Anlagen	-11.123,32	0,00%		0,00
Feuerlöscher	1.164,59	0,00%		0,00
Elektroinstallation	1.105,95	0,00%		0,00
Spengler	148,51	0,00%		0,00
Maler und Anstreicher	31,86	0,00%		0,00
Werkzeug	9,95	0,00%		0,00
Spielplatz	549,22	0,00%		0,00
Versicherung	-1,51	0,00%		0,00
Summe Kosten netto	-43.408,23			0,00
Umsatzsteuer:				
Erträge:				
Vorschreibung				-115.021,56
Monat. Ertrag				-189.587,40
Summe Erträge	-115.021,56			-189.587,40
Stand per 31.12. - Guthaben	-189.587,40			0,00
Beiträge zur Rücklage				115.021,56
davon Ihr Anteil				0,00
abzüglich bereits vorgeschrieben				0,00

Kosten:	Gesamt	USt	Auß.Kz	Ihr Anteil
Stand per 1.1. - Guthaben	-5.682,28			
Zinsen-Haben	-105,54	0,00%		0,00
Summe Kosten netto	-105,54			0,00
Umsatzsteuer:				
Erträge:				
Vorschreibung				-7.750,32
Monat. Ertrag				
Summe Erträge	-7.750,32			0,00
Stand per 31.12. - Guthaben	-14.538,14			0,00
Beiträge zur Rücklage				7.750,32
davon Ihr Anteil				0,00
abzüglich bereits vorgeschrieben				0,00

Neuer Wohnraum an 28 Mieterinnen und Mieter übergeben!

„Schlüsselerlebnis“ für 28 neue meine heimat-Mieterinnen und Mieter in der Robert-Musil-Straße in Villach!

In ausgezeichneter Lage – inmitten von viel Grün und wenige Gehminuten von der Villacher Altstadt entfernt – konnten weitere Wohnungen an neue Mieter übergeben werden. Die Schlüsselübergabe wurde von Villachs Vizebürgermeister Richard Pfeiler sowie meine heimat-Obmannstellvertreter Dkfm. Hans Herbert Laubreyter und Geschäftsführer Mag. Harald Repar durchgeführt.

Hohe Kompetenz

Vizebürgermeister Richard Pfeiler wies auf die hervorragende Zusammenarbeit zwischen der Stadt Villach und unserer Baugenossenschaft hin. „Die Heimat hat mit ihrer langjährigen, mittlerweile 100-jährigen Erfahrung eine sehr hohe Kompetenz bei der Errichtung von sozialem Wohnraum“, so Pfeiler. Vizebürgermeister Pfeiler dankte unserer Baugenossenschaft sowie allen an der Errichtung der neuen Wohnanlage beteiligten Firmen für ihre hervorragende Arbeit.

Kundenservice

Geschäftsführer Mag. Harald Repar erinnerte an den Grundgedanken der Baugenossenschaft seit der Gründung vor 100 Jahren: „Wir wollen für die Menschen leistbaren, modernen Wohnraum in entsprechender Qualität schaffen!“ Er betonte darüber hinaus, dass unsere Baugenossenschaft heute ein modernes Unternehmen sei, das auf Transparenz sowie Kundenservice höchsten Wert legt.

3,4 Millionen Euro

Das neue Mietwohnhaus weist Wohnungen zwischen 50 und 90 Quadratmeter auf, die Heizung erfolgt auf Radiatorenbasis, die Warmwasseraufbereitung umweltschonend und energiesparend mittels Solarenergie. Die Gesamtkosten für die Errichtung des neuen Wohnhauses in der Robert-Musil-Straße belaufen sich auf rund 3,4 Millionen Euro.



Feierliche Schlüsselübergabe: Von rechts Villachs Vizebürgermeister Richard Pfeiler und Obmannstellvertreter Dkfm. Hans Herbert Laubreyter mit den neuen Mietern, Mario Neuhold mit Sohn Nico und Patricia Ragogna.



Neuer, moderner Wohnraum in ausgezeichneter Lage für 28 Mieterinnen und Mieter in Villach/Robert-Musil-Straße.

Villach: Betreutes Wohnen für Menschen mit Behinderung

Von meine heimat errichtet, vom Verein „autArk“ geführt: Nach einem einjährigen Probebetrieb erfolgte kürzlich die feierliche Eröffnung des „autArk“-Wohnverbundes für Menschen mit Behinderung in Villach/Untere Fellach.

Wohnen ist eines der grundsätzlichen Lebensbedürfnisse. Menschen mit Behinderung stehen jedoch oftmals vor dem Problem, dass es keine Wohnmöglichkeit gibt, die ihre ganz persönlichen Bedürfnisse nach Betreuung berücksichtigen. Aufgrund dieser individuellen Erfordernisse wurde in Villach/Untere Fellach vom Verein „autArk“ ein Wohnverbund geschaffen, der teilzeitbetreutes Wohnen, vollzeitbetreutes Wohnen sowie Wohnen mit Hilfe einer Wohnbegleitung anbietet. Kürzlich erfolgte durch meine heimat-Obmann Helmut Manzenreiter und „autArk“-Obmann Direktor Heinrich Burgstaller die offizielle Eröffnung. 13 behinderte Menschen werden hier von mehreren diplomierten Behindertenpädagoginnen begleitet und betreut. Durch das Projekt wird den Betreuten, die zum Teil mehrfach behindert sind, das Wohnen in kleinen Gruppen ermöglicht.

„Glückliche Zukunft“

Manzenreiter dankte dem Verein „autArk“ für das Vertrauen in die Baugenossenschaft meine heimat und die hervorragende Zusammenarbeit: „Der Wohnverbund ist ein enorm wichtiges Projekt, das zeigt, wie behinderte Menschen optimal integriert und von engagierten Pädagoginnen und Pädagogen hervorragend und liebevoll begleitet und betreut werden können.“ Manzenreiter wünschte den Bewohnern in ihrem neuen Zuhause eine gute, gesunde und glückliche Zukunft.

Betreuung und Förderung

„autArk“-Wohnverbundleiterin Mag. Nicole Niederbichler betonte, dass nach nahezu einem Jahr des Kennenlernens mit Stolz behauptet werden kann, dass den Bewohnerinnen und Bewohnern hier ein echtes Zuhause geschaffen werden konnte: „Die Förderung von Selbstständigkeit und vor allem auch ein hohes Maß an Selbstbestimmung stehen bei uns im Vordergrund. Dass wir auf dem richtigen Weg sind, das zeigen uns immer



Fühlen sich im „autArk“ Wohnverbund in Villach überaus wohl: Von links Alexander, Mag. Nicole Niederbichler (Leiterin des Wohnverbundes), Petra und Susanne.

„AUTARKES“ WOHNEN

Der Wohnungsverbund, geführt vom Verein „autArk“, wurde von der Baugenossenschaft meine heimat im Rahmen der Fertigstellung der letzten Etappe der Wohnanlage Mahrhöflweg errichtet. Alle ebenerdigen Wohnungen im Ausmaß von insgesamt 510 Quadratmeter wurden an den Verein „autArk“ vermietet.

wieder die Reaktionen unserer Bewohner sowie deren Eltern und Angehörige, die sich bei uns allesamt sehr gut aufgehoben fühlen.“

g l a s k l a r ü b e r l e g e n

[KUNSTSTOFFFENSTER] [METALLBAU] [GLASEREI]

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



ARCHITEKT DIPL. ING. ROLAND GERZABEK
9500 VILLACH RINGMAUERGASSE 4, TEL. 04242-26213, FAX DW 25

Planung und Baubegleitung auch im privaten Bereich, wie z. B.

- ▶ Neubau von Einfamilienhäusern sowie Zu- und Umbauten
- ▶ Beratung und Planung bei Sanierungen und thermischer Verbesserung auf Basis Niedrigenergiehaus bzw. Passivhaus

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...