



UMFRAGE!
In dieser Ausgabe findest
du eine Kunden-
umfrage zum Ausfüllen.
Gemeinsam für mehr service!



Aus Alt mach Neu: Reconstructing

NEUE HEIMAT

Gemeinnützige Wohnungs- und
Siedlungsgesellschaft Kärnten Ges.m.b.H.

KÄRNTNER HEIMSTÄTTE

Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und
Siedlungsvereinigung Ges.m.b.H.

GWG VILLACH

Gemeinnützige
Wohnbaugesellschaft mbH Villach

www.lwbk.at

Inhaltsverzeichnis

4 - 6

RECONSTRUCTING

7

SCHLÜSSELÜBERGABE LIEBENFELS

8 - 9

HI HARBACH

10 - 11

KUNDENZUFRIEDENHEITSUMFRAGE

12

NEWS DER OMBUDSFRAU

13 - 15

JAHRESABRECHNUNG

16 - 17

INTERVIEW HAUSVERWALTUNG

18

NEUE STRUKTUR IN DER HAUSVERWALTUNG

19

TIPPS AUS DER NACHBARSCHAFT

www.lwbk.at

9022 Klagenfurt a.W.,
Ferdinand-Seeland-Str. 27
T +43 463 216 26-0
9500 Villach, Neue Heimat 13
T +43 4242 216 260-0
E office@lwbk.at

Herausgeber und Medieninhaber: GWG Villach - Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft mbH Villach, Neue Heimat 13, 9500 Villach
Kärntner Heimstätte - Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Siedlungsvereinigung Ges.m.b.H., Ferdinand-Seeland-Str. 27, 9022 Klagenfurt a.W.
Neue Heimat - Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft Kärnten Ges.m.b.H., Ferdinand-Seeland-Str. 27, 9022 Klagenfurt a.W.
Druck: Satz- & Druck-Team, 9020 Klagenfurt a.W. Redaktion / Satz / Konzeption: qSTALL Werbemanufaktur, 9020 Klagenfurt a.W.
Auflage: 18.000 Stück Fotos: FritzPress, qFOTO, Adobe Stock, Adrian Hipp Inhalte: Alle Angaben trotz sorgfältiger Bearbeitung ohne Gewähr.
Irrtümer, Satz- und Druckfehler vorbehalten.

WOLFGANG RUSCHITZKA Technischer Geschäftsführer

Wohin man schaut, es tut sich was bei der LWBK, und das ist auch gut so. Neue Objekte werden übergeben, bestehende auf dem neuesten Stand gehalten. Uns ist es wichtig, immer am Puls der Zeit zu bleiben, und zwar für all unsere Kundinnen und Kunden.

Neben wegweisenden Projekten wie hi Harbach – ein Smart Living-Konzept in Klagenfurt – sind wir besonders an Reconstructing interessiert. Dabei werden Neubauten in bestehenden Siedlungen an Stelle des Altbestandes errichtet.

Neubau, Reconstructing, Sanierungen, Smart Living – wir wollen in jeder Phase, die ein Gebäude durchlebt, mit höchster Qualität überzeugen, weil das Gebäude selbst das Fundament für das eigene Heim ist. Barrierefreiheit, nachhaltige Energielösungen und ein modernes Verständnis von gemeinnützigem Wohnbau, treiben uns hier ständig dazu an weiterzuarbeiten, um Ihnen ein Zuhause – ohne Kompromisse oder Abstriche – bieten zu können.

MAG. HARALD REPAR Kaufmännischer Geschäftsführer

Das Zuhause hat für jeden Menschen einen besonders hohen Wert. Deshalb ist es uns so wichtig, dass Sie als unsere Kundinnen und Kunden in jedem Bereich ein höchstes Maß an Service erfahren. Schließlich soll Wohnen mit Leichtigkeit verbunden sein und nicht mit Hürden.

Weil wir laufend bestrebt sind uns zu verbessern, haben wir Ihnen in diesem Magazin eine Kundenzufriedenheitsbefragung beigelegt. Wir freuen uns, von Ihnen zu hören, und nehmen Wünsche und Anregungen gerne als Impulse auf, um unser Angebot ständig weiter zu optimieren.

Als Geschäftsführer der LWBK freue ich mich ganz besonders, dass sich unser Team seit Jänner 2019 vergrößert hat. Vor allem in der Hausverwaltung haben wir Neuzugang. Die Struktur der gesamten Abteilung wird sich verändern, um Ihnen in Zukunft noch besser mit Rat und Tat zur Seite stehen zu können.



Reconstructing

Aus Alt mach Neu –
Reconstructing als sinnvoller Schritt im gemeinnützigen Wohnbau

Reconstructing ist die – in der Zwischenzeit sehr erfolgreiche – Methode, Neubauten zu schaffen und dabei Altsiedlungsgebiete zu erhalten. Vor allem in Spittal an der Drau, Wolfsberg und Villach betreut die LWBK über 650 Objekte, die überwiegend in den 1940er Jahren, in der Nachkriegszeit, errichtet wurden. Die

Bausubstanz dieser Gebäude ist in der Zwischenzeit minderwertig. Eine Generalsanierung ist also dringend notwendig. Die LWBK lässt solche Objekte statisch, bauphysikalisch und sicherheitstechnisch überprüfen. Oft ist eine Sanierung mit so hohen Kosten verbunden, dass sie aus wirtschaftlichen Gründen wenig Sinn

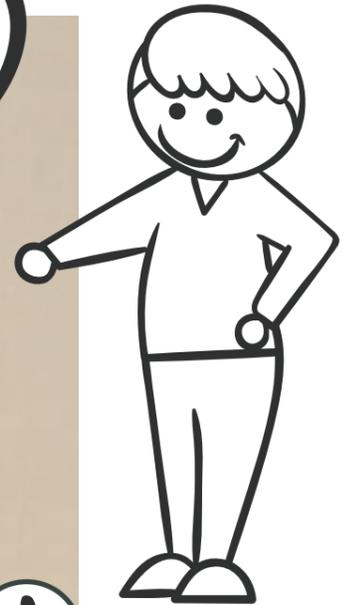
macht. Dennoch sind Altsiedlungen wertvoll. Es gibt Familien, die bereits viele Jahre – oder gar Jahrzehnte – in diesen Gebäuden leben. Der Wunsch nach einem Zuhause in den Ballungszentren ist groß, der Wunsch, in der vertrauten Umgebung wohnen bleiben zu können, oft noch größer. Reconstructing bringt all das unter

einen Hut. Die alten Gebäude werden durch neue, zeitgemäße Wohnbauten ersetzt. Die neuen Wohnungen sind hell, modern und ans Fernwärmenetz angeschlossen. Außerdem besitzen die Häuser Liftanlagen, Balkone/Terrassen, Tiefgaragen und sind barrierefrei. Die Kundinnen und Kunden der Bestandsobjekte werden eng in den Prozess eingebunden und haben die Möglichkeit, eine neue Wohnung

mit Vergünstigungen zu beziehen. Individuelle Wünsche wie zusätzliche Wände oder die Auswahl der Fliesen, Böden etc. werden von der LWBK berücksichtigt.

In Villach gibt es schon ein abgeschlossenes Reconstructing mit 54 bereits bezogenen Wohnungen. Die ersten beiden Projekte in Spittal und Wolfsberg →

RECONSTRUCTING
bedeutet, dass ein altes Gebäude durch einen Neubau ersetzt wird – in unmittelbarer Nähe oder am selben Baugrund.



Liebe Nachbarn!
Gerne sind wir,
als Familie Herz,
für Tipps und
Fragen rund ums
Wohnen für Euch
da!

Nicht nur die Natur blüht
auf, auch die Wohnanlage
Neue Heimat in Villach
wurde generalüberholt.

sind kurz vor der Fertigstellung. Bis 2023 sollen rund 430 neue Wohnungen entstehen – mit einem Investitionsvolumen von rund 43 Mio. Euro.

Mit unseren Reconstructing-Projekten haben wir ein Ziel vor Augen: Wohlfühlwohnen

Balkone oder Loggien, gemeinsamer Sozialraum, Grünflächen, auf Wunsch private Gärten, Spielplätze, Hundewiesen, Tiefgaragen – bei Reconstructing geht es uns neben nachhaltigen und energieeffizienten Bauweisen vor allem um all jene Dinge, die für ein modernes Zuhause stehen.

Für jedes Reconstructing-Projekt erfolgt übrigens ein eigener Architektenwettbewerb. Die Errichtung und Ausführung wird dann vorwiegend durch heimische Unternehmen umgesetzt.

Wohnraum wird zu Lebensraum. Alte Siedlungen werden modernisiert und neu belebt. Damit wird Reconstructing zur Lösung für sehr viele und unterschiedliche Herausforderungen des gemeinnützigen Wohnbaus. ■



Neuer Glanz in der Siedlung Schwemtratten, die wunderschön direkt unter dem Schloss Wolfsberg liegt



Nachhaltige Bauweisen und Barrierefreiheit für das Reconstructing-Projekt Neue Heimat, Villach



Warm und modern - Loggien mit viel Holz laden in der Tiroler Straße 46a, Spittal/Drau, zum Entspannen ein

Schlüsselübergabe an glückliche Mieterinnen und Mieter durch LHStv.ⁱⁿ Dr.ⁱⁿ Gaby Schaunig, Bürgermeister LAbg. Klaus Köchl sowie die Geschäftsführer der LWBK Mag. Harald Repar und Wolfgang Ruschitzka



Hallo, Liebenfels

Schlüsselübergabe

Sportplatzstraße 14, Liebenfels – hier entstand über eineinhalb Jahre ein Wohnhaus mit 21 Einheiten samt PKW-Abstellplätzen.

Die Wohnungen waren bereits alle zu Jahresbeginn 2018 vergeben – der Bedarf an leistbarem Wohnen in Liebenfels ist also durchaus gegeben. „Der gemeinnützige Wohnbau in Kärnten ist wesentlich für die Errichtung und den Erhalt von langfristig leistbarem Wohnraum und schafft Standards, die den Vergleich mit dem Eigentum nicht zu scheuen brauchen. Darüber hinaus wird die heimische Bauwirtschaft angekurbelt und ein Beitrag für die Belebung der Gemeinden geleistet“, so Wohnbaureferentin LHStv.ⁱⁿ Dr.ⁱⁿ Gaby Schaunig.

Die Bebauung der Wohnanlage ist vollständig abgeschlossen. Die Umgebung bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten für Fitness und Erholung, wodurch die Lebensqualität für die Bewohnerinnen und Bewohner gesteigert wird. Bus- und Bahnanbindung sind ebenfalls in unmittelbarer Nähe zum neuen Wohnhaus – damit ist auch für die Infrastruktur gesorgt.

Die Neubauwohnungen sind mit Parkettböden und Sonnenschutz ausgestattet und an das Fernwärmenetz angeschlossen. Großzügige Balkonflächen sorgen zusätzlich für Wohnkomfort, ebenso wie die moderne Liftanlage. Barrierefreiheit vom Keller bis ins oberste Geschoss ist fixer Bestandteil jedes Neubauprojektes der LWBK. ■



Die Neubauwohnungen sind mit Parkettböden, Sonnenschutz sowie großzügigen Balkonflächen ausgestattet



Die Marktgemeinde Liebenfels setzt sich für modernen leistbaren Wohnraum ein

Die Welt verändert sich. Neue Technologien bringen ebenso eine Entwicklung mit sich, wie kulturelle und soziale Veränderungen. „hi Harbach“ ist ein Projekt, mit dem Wohnen und damit das eigene Zuhause an diese Veränderungen angepasst wird. Es entsteht ein neuer Zugang – Wie wollen wir als Gemeinschaft in Zukunft das Thema Wohnen abstecken und mitgestalten?

Harbach ist ein Teil von Klagenfurt am östlichen Rand der Stadt. Hier entsteht bis 2030 neuer Wohnraum für bis zu 1700 Bewohnerinnen und Bewohner. hi Harbach ist ein gemeinsames Projekt des Landes Kärnten, der Stadt Klagenfurt, der Diakonie de La Tour, der FH Kärnten, der VKS und natürlich der LWBK.

Das Besondere an hi Harbach ist, dass darauf eingegangen wird, was Wohnraum wirklich bedeutet. Hier soll das Zusammenleben aller Generationen funktionieren. Neben den Wohnhäusern entsteht ein Marktplatz, eine Schule, ein Kindergarten. Es wird Einkaufsmöglichkeiten sowie Seniorenwohnungen und Wohngruppen für Menschen mit besonderen Bedürfnissen geben.

Die Diakonie sowie ein Sozialraumkoordinator unterstützen die Bewohnerinnen und Bewohner darin, den Raum, der ihnen zur Verfügung steht, nach ihren Bedürfnissen zu nutzen. Wohnen in hi Harbach heißt Zusammenleben – ein aktives Netz der Nachbarschaftshilfe. Von Nachhilfegruppen bis zum Frühlingsfest entscheiden die Bewohnerinnen und Bewohner selbst, wie sie ihren Lebensraum und rund 54.000 m² samt Parks, Spielplätzen, Gärten und Begegnungszonen nutzen wollen. hi Harbach ist interkulturell und vielfältig.

Ziel ist es, gesunde Lebensqualität zu schaffen.

Neben dem ökologischen Baukonzept und den großen Grünflächen sorgt auch das Verkehrskonzept von hi Harbach für Nachhaltigkeit. Hier trifft das öffentliche Verkehrsnetz auf E-Autos und Bike Sharing. Transport wird ebenso wie das Wohnen selbst zum Netzwerk.

Als gemeinnützige Wohnbaugesellschaft sind wir mit großem Enthusiasmus Teil des Projektes hi Harbach. Smart Living wird auch für unsere Neubauten und Bestandsobjekte ein immer wichtigerer Faktor. Digitale Veränderungen, technische Unterstützung und Sicherheit sind Herausforderungen, mit denen wir uns auch abseits von hi Harbach beschäftigen. Allerdings ist ein Projekt in dieser Größenordnung auch für uns etwas ganz Besonderes. Das Investitionsvolumen bei hi Harbach beträgt insgesamt rund 100 Mio. Euro. Der Baustart ist für 2019 vorgesehen. In den ersten beiden Baustufen werden rund 180 Wohnungen entstehen.

Mehr Informationen finden Sie auf der für das Projekt erstellten Website: www.hi-harbach.at



SMART LIVING
Willkommen in der
Nachbarschaft von
morgen!



Das Wohnen der Zukunft in Klagenfurt. hi Harbach

„Harbach 2020 soll zu einem Musterbeispiel für das Zusammenleben von unterschiedlichen Generationen und unterschiedlicher Einkommensschichten werden. Wir starten einen offenen Arbeits- und Lernprozess, der die Erfahrungen und Beobachtungen aller beteiligten Partner zusammenführt, um eine völlig neue, soziale Entwicklung eines Stadtteiles anzustoßen.“

WOHNBAUREFERENTIN LHSTV.^{IN} DR.^{IN} GABY SCHAUNIG

hi Harbach

Sehr geehrte Mieterinnen und Mieter,

wir von der LWBK (Landeswohnbau Kärnten) möchten unsere Leistungen ständig verbessern. Dazu benötigen wir Ihr umfassendes Wissen und Ihre persönlichen Erfahrungen. Gemeinsam können wir Vieles bewegen, Vieles verändern.

Bitte schenken Sie uns wenige Minuten Ihrer Zeit, um unsere Fragen zu beantworten. Ihre persönliche Sicht, Ihre ehrliche Meinung ist uns wichtig - eine entscheidende Voraussetzung, um unsere Leistungen noch genauer an Ihre Bedürfnisse anpassen zu können. Herzlichen Dank für Ihre Unterstützung im Voraus!

SO EINFACH NEHMEN SIE AN DER UMFRAGE TEIL



> UMFRAGE ONLINE

- Füllen Sie das Formular einfach und anonym auf unserer Website aus: www.lwbk.at/kundenumfrage
- Sie können auch einfach den untenstehenden QR-Code scannen und die Website anonym ausfüllen.



> ODER UMFRAGE PER E-MAIL

Füllen Sie bitte das Formular im Kuvert in der Mitte der Seite aus, scannen Sie es ein oder fotografieren Sie es ab und senden Sie es per E-Mail an umfrage@lwbk.at



> ODER UMFRAGE PER POST

Füllen Sie bitte das Formular aus und stecken Sie es ausgefüllt wieder in das Antwort-Kuvert zurück. Diesen Brief können Sie anonym und kostenlos in den nächsten Briefkasten einwerfen.

Die Teilnahme ist bis zum 30. April 2019 möglich (Poststempel).



Ihre Meinung zählt!

Umfrage: Kundenzufriedenheit

Die jährliche Kundenzufriedenheitsumfrage der LWBK

Die Zufriedenheit unserer Kundinnen und Kunden ist uns das Allerwichtigste. Um Sie zufrieden zu machen, wollen wir ständig noch besser werden, sowie transparenter in unserem Arbeiten.

Weil Ihre Meinung uns wichtig ist, bitten wir Sie, an unserer diesjährigen Kundenzufriedenheitsumfrage teilzunehmen.

Wir nehmen Ihre Anliegen und Wünsche ernst. Die Umfrage hilft uns dabei zu verstehen, wo wir noch intensiver arbeiten müssen. Natürlich freut es uns zugleich zu erfahren, wo Sie mit der LWBK besonders zufrieden sind.

Es gibt mehrere Möglichkeiten an der Umfrage teilzunehmen. Sie können das hier beiliegende Formular aus dem Kuvert nehmen, ausfüllen und

uns per Post schicken. Das Porto übernimmt die LWBK. Zusätzlich gibt es die Umfrage auch als Formular auf unserer Website. Natürlich können Sie es auch händisch ausfüllen, einscannen und uns per Mail an umfrage@lwbk.at senden.

Die Umfrage wird anonym ausgewertet. Die Ergebnisse präsentieren wir Ihnen in der nächsten Ausgabe dieses Magazins. ■

DIE OMBUDSFRAU DER LWBK KLÄRT AUF

Die nächsten Sprechtage:

Mi., 10.04.2019 12-16 Uhr

Mi., 15.05.2019 12-16 Uhr

Mi., 26.06.2019 12-16 Uhr

Anmeldung bei Frau
Christina Laschitz unter
+43 463 216 26-411 oder
christina.laschitz@lwbk.at

Weitere Termine und
Informationen finden Sie auf
www.lwbk.at



Darf ich Tiere halten?

**Rechtsanwältin
Mag. Astrid Wutte-Lang antwortet**

Die Frage, ob Tiere in einer Mietwohnung gehalten werden dürfen, beschäftigt viele unserer Kundinnen und Kunden. Generell setzen Sie sich am besten immer mit der Hausverwaltung in Verbindung. Unsere Ombudsfrau erklärt den rechtlichen Rahmen.

Grundsätzlich kann der Mieter das Mietobjekt so nutzen, wie er möchte, was auch die Haustierhaltung einschließt. Dabei ist immer zu beachten, dass dadurch weder anderen Nachbarn das Zusammenleben verleidet, noch die Substanz der Wohnung beschädigt wird. Zudem kann eine bestimmte Art des Gebrauchs ausdrücklich ausgeschlossen werden. Wesentlich ist dabei immer, was im Mietvertrag vereinbart wurde.

Wenn die Tierhaltung ausdrücklich erlaubt ist, sollten sich im Regelfall keinerlei rechtliche Probleme ergeben, sofern die eingangs erwähnten, allgemein gültigen Grundsätze des Mietrechts beachtet werden. Ein Zuwiderhandeln kann diesfalls – neben mietrechtlichen Konsequenzen, bis zur Kündigung – auch schadenersatzrechtliche Forderungen nach sich ziehen.

Enthalten der Mietvertrag oder die Hausordnung hinsichtlich der Tierhaltung keine ausdrückliche Regelung,

dann ist die Haltung der üblichen Haustiere (wie insbesondere von Hunden und Katzen) grundsätzlich erlaubt. Nicht gestattet ist das Halten von Tieren, die üblicherweise nicht als Haustiere in Wohnräumen gehalten werden, wie etwa einer Kuh oder eines Krokodils.

Regelt der Mietvertrag ein generelles Tierhalteverbot, ist dies nach herrschender Rechtsprechung nicht zulässig, da dies auch artgerecht in Behältnissen gehaltene Kleintiere (Zierfische, Ziervögel, Hamster etc.) mitumfassen würde, wofür es keine sachliche Rechtfertigung gibt. Ein Verbot sonstiger Haustiere ist dem Vermieter jedoch erlaubt, sofern die Klausel im Mietvertrag diese Differenzierung eindeutig zum Ausdruck bringt.

Der Vermieter hat laut Oberstem Gerichtshof auch die Möglichkeit, die Tierhaltung von seiner Zustimmung abhängig zu machen. Eine Ablehnung muss begründet werden. ■

Wohin fließt mein Geld?

Die Jahresabrechnung einfach erklärt

Was bezahle ich eigentlich mit meiner Miete? Was sind Betriebskosten? Und was genau wurde in meinem Haus bis jetzt alles verbessert? Um solche Fragen zu beantworten, listen wir Ihnen gerne alle Kosten auf.

Wir wollen als Wohnbaugesellschaft immer mehr tun als wir eigentlich müssen. Niemand soll sich überfordert fühlen, wenn er von uns einen Brief bekommt. Transparenz ist für uns nicht nur gesetzliche Verpflichtung, sondern wichtiger Teil von dem Anspruch, den wir an uns selbst stellen. Sie sollen jederzeit verstehen, wo Ihr Geld hinfließt und was wir damit machen.

Neben der Mietvorschreibung ist die Jahresabrechnung die zweite große Kostenübersicht, die wir jährlich an unsere Kundinnen und Kunden ausschicken. Sie dient als Übersicht für die jährlichen Betriebskosten, Erhaltungs- und Verbesserungs- sowie Heizkosten. Zusätzlich werden all diese Aufwendungen nach Objekt und Verrechnungseinheit aufgeschlüsselt.

Diese Kosten werden in der Mietvorschreibung als Akontozahlungen vorgeschrieben. Nach der Jahresabrechnung erfolgt dann entweder eine Nachzahlung oder eine Gutschrift – je nachdem, ob die Aufwendungen höher oder niedriger waren als die geleisteten Akontozahlungen. Dadurch entsteht eine Anpassung für die nächste Periode. →





1 ALLGEMEINE BETRIEBSKOSTEN

Alle Betriebskosten werden hier zusammengefasst und auf dem Folgeblatt der Jahresabrechnung aufgeschlüsselt.

2 HEIZKOSTEN

Die Heizkosten (ggf. auch die Warmwasserkosten) werden durch eine Heizkostenabrechnungsfirma gesondert abgerechnet.

ABRECHNUNGSBELEGE

können gerne auch eingesehen werden, und zwar immer Montag bis Donnerstag in der Zeit von 8 Uhr bis 12 Uhr in der Hausverwaltung. Um Wartezeiten zu vermeiden, bitten wir hierfür um telefonische Voranmeldung unter der Tel.-Nr. +43 463 216 26 - 0.

Natürlich sind wir auch gerne persönlich für Sie da, falls weitere Fragen zu Ihrer Jahresabrechnung bestehen. Melden Sie sich einfach bei Ihrer Hausverwalterin oder Ihrem Hausverwalter.

3 AUFSCHLÜSSELUNG BETRIEBSKOSTEN

Die Betriebskosten werden immer auf die Gesamtnutzfläche des Hauses gerechnet. Je nach Größe Ihrer Mietwohnung zahlen Sie dann anteilig für Ihre Wohnnutzfläche.

4 UMSATZSTEUER

Die Betriebskosten für Wohnungen werden, wie die Miete, mit 10 % USt. belegt.

Die einzelnen Positionen sind je nach Objekt unterschiedlich. Sie umfassen z.B. Grundsteuer, Versicherungsgebühren, Müllgebühren, Kanal- und Wasserversorgung, Strom, Kosten für Außenanlagen und den Winterdienst etc.

Falls Gutschriften bestehen, werden auch diese hier angeführt und gegengerechnet.

5 HEIZ-/WARMWASSERKOSTEN

Je nach Ort und Verfügbarkeit wechselt der Energielieferant für unsere Kundinnen und Kunden. Um logistisch so effizient wie möglich zu bleiben, wird die Abrechnung für Heiz-/Warmwasserkosten mittels gesonderter Abrechnung von einer Heizkostenabrechnungsfirma vorgenommen (liegt der Jahresabrechnung bei). Nur die finale Summe ist in der Jahresabrechnung angegeben.

6 ERHALTUNGS- UND VERBESSERUNGSBEITRÄGE

Es gibt in der Mietvorschreibung einen gesetzlich festgesetzten Betrag, der für die Erhaltung und Verbesserung eines Objekts monatlich eingehoben werden kann. Dieses Geld wird für jede Anlage gesammelt, gespart und für Arbeiten am Haus und in den Wohnungen verwendet. Die LWBK hebt nicht immer den höchsten Satz ein, sondern nur den, der wirklich für die Erhaltung notwendig ist. In der Jahresabrechnung (Informationsblatt) erfolgt eine genaue Übersicht darüber, welche Kosten für welche Bereiche angefallen sind und wie hoch das Guthaben oder die Schuld (Vorlage durch die LWBK) des Hauses nach Abzug der Ausgaben ist.



1

2

3

4

5

6



Hilfsbereit. Ines Klein

Mit 1. Mai 2019 ändert sich ganz offiziell die Struktur unserer Hausverwaltung. Seit Monaten arbeiten wir auf Hochtouren daran, neue Teams zusammenzustellen, um hier effizienter und schneller zu werden.

Markus Ruhdorfer bildet mit seiner Assistentin Ines Klein eines dieser Teams. Als Einheit sind sie ständig für unsere Kundinnen und Kunden im Einsatz. Um zu erfahren, was das für die beiden bedeutet, haben wir sie zum Interview gebeten.

Für Sie im Dauer-einsatz!

Wie lange sind Sie schon für die LWBK tätig?

Ruhdorfer: Am 1. März waren es genau 3 Jahre. Die Zeit verging recht schnell...

Klein: Ich bin seit Juni 2017 dabei, seit Mai 2018 in der Hausverwaltung.

Für welchen Bereich sind Sie in Zukunft zuständig?

Ruhdorfer: Wir verwalten einige Objekte in Klagenfurt, dann Maria Saal, St. Veit, Althofen, Friesach und das ganze Gurktal mit allen kleinen Ortschaften, die dazwischen liegen. Insgesamt sind es rund 2250 Wohnungen. Ich bin bereits jetzt Hausverwalter der meisten dieser Objekte. Die eigene Assistenz ist allerdings neu. Für unsere Kundinnen und Kunden wird es ein fließender Übergang.

Wie sieht der typische Tag in der Hausverwaltung aus?

Ruhdorfer: Den typischen Tag gibt es eigentlich gar nicht.

Kein Tag ist wie der andere. Man kann zwar versuchen, seinen Tag zu planen, aber oft genügt dann ein einziger Anruf (Hausverwaltungsnotfall) und alles ändert sich. Das ist aber gleichzeitig auch das Schöne an dem Job. Er ist wahnsinnig abwechslungsreich.

Welche Aufgaben fallen denn in Ihren Bereich?

Ruhdorfer: Der Aufgabenbereich umfasst die komplette Betreuung eines Hauses – innen und außen. Dazu gehören nicht nur Schadensfälle, sondern auch zum Beispiel der Winterdienst, Wohnungsübergaben und die Einhaltung gesetzlicher Vorschriften.

Klein: Wir übernehmen sogar einen kaufmännischen Teil. Und wenn es keine Hausbesorger in den Siedlungen gibt, müssen wir uns natürlich auch um die Aushänge in den Stiegenhäusern – für alle aktuelle Infos – kümmern. Wichtig ist natürlich auch die Einhaltung der Hausordnung.

Haben Sie in Ihrer Arbeit auch persönlich etwas gelernt?

Ruhdorfer: Am meisten eigentlich, dass ganz oft Reden schon hilft.

Kommunikation ist das A und O, vor allem, wenn mehrere Menschen gut miteinander auskommen wollen.

Klein: Ich merke auch, dass all das, was man für den Beruf braucht – also Zeitmanagement, spontanes Handeln, Zusammenhalt im Team, Organisationsfähigkeit – immer weiter geschult wird. Erfahrung ist ein wichtiger Faktor. Ich bin froh, dass wir im Team so stark sind und recht viel voneinander lernen können.

Was zeichnet die LWBK für Sie besonders aus?

Ruhdorfer: Ich mag es sehr, dass die LWBK an sich selbst den Anspruch stellt, die beste Wohnbaugesellschaft Kärntens zu sein. Das ist ein großer Ansporn. Ich will für die Besten arbeiten und Teil davon sein.

Klein: Das trifft es eigentlich recht gut. Die LWBK will sich ständig verbessern, um noch mehr für die Kundinnen und Kunden zu tun. Das ist etwas, wofür man sich gerne einsetzt.

Was würden Sie den Kundinnen und Kunden an dieser Stelle gerne noch persönlich mitgeben?

Ruhdorfer: Es ist ganz oft so, dass es Hemmungen gibt, sich mit der Hausverwaltung in Kontakt zu setzen. Wir sind

aber genau dafür da, Herausforderungen für unsere und mit unseren Kundinnen und Kunden zu bewältigen. Wir haben Zugang zu einem großen Netzwerk und können oft sehr lösungsorientiert an eine Sache herangehen. Deshalb würde ich einfach empfehlen, dieses Service in Anspruch zu nehmen.

Klein: Darf ich hier vielleicht ergänzen? Auch in Situationen, wo schnell gehandelt werden muss – es gibt einen Notruf in der Hausverwaltung, der außerhalb der Bürozeiten für Kundinnen und Kunden da ist. Auch wenn man sich einmal nicht sicher ist, wer verantwortlich ist – wir können jederzeit Auskunft geben.

Zum Abschluss noch etwas Persönliches: Wie findet man den Ausgleich für so eine abwechslungsreiche Arbeit?

Ruhdorfer: Vor allem in den Bergen – die Ruhe und die frische Luft genießen. Und das mit meinen beiden Töchtern. Meine Mädels sind für mich das Allerwichtigste.

Klein: Familie ist für mich auch sehr wichtig, und meine Tiere. Ich verbringe viel Zeit in der Natur mit meinem Hund oder meinem Pferd. ■



Kommunikationsbereit. Markus Ruhdorfer

Das Rundum-Sorglos-Paket

Neue Struktur in der Hausverwaltung

Die Struktur der Hausverwaltung wurde über die letzten Wochen und Monate komplett neu aufgebaut. Warum haben wir uns zu diesem Schritt entschieden? Und was wird sich für Sie in Zukunft ändern?

Die Hausverwaltung versteht sich seit jeher als Rundum-Sorglos-Paket für unsere Kundinnen und Kunden. Sie ist die erste Anlaufstelle für Fragen, für die Betreuung der Anlagen und Häuser zuständig und nicht nur bei Wohnungsübergaben für einen reibungslosen Ablauf verantwortlich, sondern auch in Schadensfällen.

Bislang war es so, dass sich zwei Hausverwalterinnen oder Hausverwalter eine Assistenz geteilt haben. Auf solch eine Gruppe kamen dann bis zu 4000 Wohnungen. Für die Assistenz, die die Übersicht über die Verwaltungseinheiten behalten musste – ein enormes Pensum.

Um unsere Teams effizienter zu gestalten, haben wir uns dazu entschieden, diese Struktur aufzubrechen und neu zu gestalten. Mit 1. Mai ist dieser Prozess offiziell abgeschlossen. In Zukunft wird immer eine Hausverwalterin oder ein Hausverwalter mit einer Assistenz zusammenarbeiten. Das Team ist dann zu 100 % für genau ihre Objekte zuständig.

Welchen Vorteil hat das für die Kundinnen und Kunden?

Der Übergang wird für die Kundinnen und Kunden fließend. Im Hintergrund ändert sich aber viel. Denn dadurch, dass sich das Team ein Büro teilt, werden die Kommunikationswege stark verkürzt und jeder bekommt den Arbeitsalltag des anderen genauer mit. Die Teammitglieder können sich in dem neuen System gegenseitig vertreten. Beide wissen in puncto Hausverwaltung über alles Bescheid und können viel effektiver und besser zusammenarbeiten.

Die Hausverwaltung wird dadurch in Zukunft schneller reagieren können. Für Sie bietet dies die Sicherheit, dass immer ein kompetenter Ansprechpartner erreichbar ist.

Qualifiziert und kompetent

Aus- und Weiterbildungen haben für uns einen besonders hohen Stellenwert. So haben zum Beispiel zwei unserer Hausverwalter erst kürzlich erfolgreich die Befähigungsprüfung zum Immobilienreuhänder absolviert. Einer davon ist Markus Ruhdorfer, den Sie schon aus unserem Interview kennen, der andere ist unser erfahrener Hausverwalter Ing. Christian Picco.

Wohnen ist etwas sehr Menschliches und Lebendiges, deshalb sind auch die Anforderungen an die Hausverwaltung an dynamische Prozesse gebunden. Die Branche entwickelt sich ständig weiter. Technisches, rechtliches und zeitgemäßes Denken sowie Handeln ist ein wichtiger Faktor. Niemals aufhören zu lernen und offen für Neues zu bleiben lautet die Devise. Wir wollen die Stärken in unserem gesamten Team erkennen und diese weiter fördern, um Ihnen in jedem Anliegen bestmöglich zur Seite stehen zu können. ■



Michael Gassmayer ist seit Oktober 2018 Leiter der Hausverwaltung

Hallo, liebe Nachbarn!

Das schöne Wetter lockt jetzt immer öfter nach draußen, und es dauert nicht mehr lang bis zum Sommer.

Obwohl in der Nachbarschaft ganz viele unterschiedliche Menschen wohnen, gibt es immer wieder ein paar Themen, die uns alle beschäftigen. Wir glauben ja ganz fest daran, dass man oft nur miteinander reden muss, um das Zusammenleben leichter zu machen. Deshalb wollen wir uns einfach kurz über ein paar Dinge unterhalten.

Grillen

Zu warmen Temperaturen und lauen Sommernächten gehört die eine oder andere Grillerei einfach dazu. Grillen am Balkon ist aber ein großes Sicherheitsrisiko. Deshalb ist es auch nicht erlaubt. Wenn du auf den Gemeinschaftsflächen grillen möchtest, dann sprich das einfach kurz mit der Hausverwaltung ab. Pass beim Grillen gut auf dich und deine Umgebung auf, damit nichts passiert. Mahlzeit!

Spielende Kinder

Kinder lieben es im Freien zu spielen. Die Spielplätze bei uns in der Nachbarschaft sind immer ein Treffpunkt für die Kleinen, wo sie sich richtig austoben können. Das ist nämlich ein Grundbedürfnis. Als Eltern wissen wir genau, wie laut Kinder manchmal werden können.

Allerdings braucht es da ein bisschen Verständnis von allen. Eine glückliche und ausgelassene Kindheit ist wichtig. Wer erinnert sich nicht gerne daran zurück, wie man sich mit Freunden zum Spielen getroffen hat? Lassen wir unseren Kleinen deshalb auch ein wenig Raum, um die Sonne zu genießen. Mit ein bisschen Verständnis und Geduld wird das Zusammenleben in der Nachbarschaft auf jeden Fall einfacher.

Partys und Feste

Manchmal will man sich einfach mit Freunden treffen und Spaß haben. Gerade die warme Jahreszeit bietet sich natürlich dazu an. Wir bitten dich aber, trotzdem auf die Nachbarschaft Rücksicht zu nehmen. Kleine Kinder und ältere Menschen brauchen mehr Ruhe. Versuch deshalb, die Ruhezeiten einzuhalten und vor allem auch am Balkon nicht zu viel Lärm zu machen. Oft hilft es auch sehr, wenn du deinen Nachbarn Bescheid gibst, dass du feierst. Und falls du dich mit Freunden auf Gemeinschaftsflächen triffst, schau bitte, dass du alles wieder wegräumst. Dann wird es auch in der Nachbarschaft genug Verständnis für deine Feier geben. ■



NEUE HEIMAT

Gemeinnützige Wohnungs- und
Siedlungsgesellschaft Kärnten Ges.m.b.H.

KÄRNTNER HEIMSTÄTTE

Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und
Siedlungsvereinigung Ges.m.b.H.

GWG VILLACH

Gemeinnützige
Wohnbaugesellschaft mbH Villach

Neues aus der Nachbarschaft

GESCHÄFTSLOKAL ZU VERMIETEN:

KLAGENFURT

FUNDERSTRASSE 25

VILLACHER STRASSE 25/2 & 25/3

ST. RUPRECHTER STRASSE 13

VILLACH

MARKUS-PERNHART-STRASSE 20

WIEDERWAHL UND BESTÄTIGUNG DES AUFSICHTSRATES:

MAG. PETER PEGAM

NEUE HEIMAT, KÄRNTNER HEIMSTÄTTE

DR. WINFRIED HAIDER

GWG VILLACH

PROJEKTE

NEUBAUTEN IN UMSETZUNG:

Klagenfurt/Viktring, Illyrerweg, Josef-Nischelwitzer-Straße, 154 WE

Klagenfurt Land/Grafenstein, Florianigasse, 24 WE

Villach/Annenheim, Eigentumswohnanlage „Anthelia“, 44 WE

VOR BEGINN STEHENDE BAUVORHABEN:

Villach, Wolfsberg, Spittal/Drau - Reconstructing-Projekte,

Umsetzung der Baustufen II, insgesamt 132 WE

Klagenfurt, Harbach Smart City, 96 WE

St. Veit/Liebenfels, Feldgasse, 20 WE

PLANVORBEREITUNG:

Feldkirchen/Waiern, „Wohnhaus Ernst-Schwarz-Weg“, 20 WE

Klagenfurt Land/Pischeldorf, Magdalensberg, 20 WE

sowie Eigentumswohnanlagen bzw. Reihenhäuser in Ferlach,

Maria Rain und Poggersdorf

SANIERUNGEN, BESTAND:

Derzeit sind an rd. 20 Objekten in den Bezirken Klagenfurt,

Villach Land, Spittal/Drau, St. Veit/Glan und Wolfsberg umfangreiche

Instandsetzungsmaßnahmen, zumeist Generalsanierungen, zur Steigerung

der Wohnqualität für die Bewohnerinnen und Bewohner im Laufen.

3 GESELLSCHAFTEN

Die LWBK ist die größte Wohnbaugesellschaft Kärntens – mit 16.500 Mietwohnungen und über 25.000 Verwaltungseinheiten in rund 100 Kärntner Gemeinden. Sie setzt sich zusammen aus 3 Gesellschaften:

- NEUE HEIMAT
- KÄRNTNER HEIMSTÄTTE
- GWG VILLACH

Der gemeinsame Auftritt als LWBK ist der Schulterschluss, nachdem die Gesellschaften bereits seit Jahren zusammengehören, sich Adresse und Administration teilen. Wundern Sie sich also nicht, wenn Sie in Zukunft nur mehr Post von der LWBK bekommen. Das Team ist das gleiche geblieben, und auch im Hintergrund läuft alles wie gewohnt. Es ging uns nur darum, nach außen hin als die Einheit aufzutreten, die wir sind, und die Kommunikation für alle Kundinnen und Kunden klarer und offener zu gestalten.