



**ACHTUNG:
WIR HABEN NEUE
SERVICE-ZEITEN!**
SIEHE RÜCKSEITE



LWBK-JOURNAL DIGITAL

Nachhaltig bauen für Kärnten

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

Liebe Kund*innen der Landeswohnbau Kärnten!

Ein Dach über dem Kopf zählt für mich ebenso wie Nahrung, Gesundheitsversorgung und Zugang zu Bildung zu den absolut unverzichtbaren Grundbedürfnissen. Wohnen steht für Sicherheit und Schutz nach außen. Eine Wohnung ist nicht nur der Ort, wo Familienleben stattfindet, wo Rückzug möglich ist und Privatheit gelebt wird, eine Wohnung ist auch Voraussetzung für die Teilhabe an der Gesellschaft.

Wohnraum sollte kein Spekulationsobjekt sein, sondern für alle Menschen bedarfsgerecht und leistbar zur Verfügung stehen – genau für diesen Grundgedanken steht die Landeswohnbau Kärnten. Wie andere gemeinnützige Bauvereinigungen wirtschaftet sie nicht gewinnorientiert, sondern investiert jeden Euro in die Errichtung, Erhaltung und Sanierung jener Wohnbauten, in denen Sie, liebe Kund*innen, Ihr Zuhause haben. Von Seeboden bis St. Gertraud, von Steindorf bis Friesach, von Spittal bis Eberndorf wird die Landeswohnbau Kärnten mit Unterstützung der Wohnbauförderung des Landes Kärnten auch in den kommenden Jahren Wohnhäuser sanieren, revitalisieren, modernisieren – um Ihnen, liebe Kund*innen, zeitgemäßen Wohnkomfort bieten zu können.

Der gemeinnützige Wohnbau in Österreich ist ein Schatz, um den uns viele andere Länder beneiden. Es ist für mich Herzensanliegen und Auftrag, alles dazu beizutragen, um diesen Schatz zu bewahren und auch für künftige Generationen zu erhalten.

Ich wünsche Ihnen alles Gute und – wohnen Sie schön!
Herzlichst,

Ihre Gaby Schaunig

LHSTV.^{IN} DR.^{IN} GABY SCHAUNIG
Eigentümerversprecherin Land Kärnten



INHALT

4-5

HILFEN & FÖRDERUNGEN,
MIETENRÜCKSTAND

12

NEUE MITARBEITER

6-8

NACHHALTIGES BAUEN 2023

13

OMBUDSFRAU

9-10

SCHLÜSSELÜBERGABEN

14-15

JAHRESABRECHNUNG

11

BLACKOUT

Ökologisch und ökonomisch wertvolle Ressourcen nachhaltig zu nutzen ist unser Motto für 2023.

Sehr geehrte Mieter*innen,
sehr geehrte Eigentümer*innen!

Wir bauen, sanieren und planen Wohnungen, Häuser, ganze Stadtviertel nach den neuesten Richtlinien für Langlebigkeit und Nachhaltigkeit. Das ist unser selbstverständlicher Auftrag für unsere Mieter*innen und Eigentümer*innen in Kärnten.

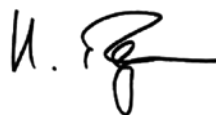
Gelingen kann das ausschließlich mit einem motivierten und zufriedenen Team. Alle Mitarbeiter*innen der Landeswohnbau Kärnten sind für Sie, Ihre Wünsche und Anliegen im Einsatz - eine sehr bereichernde und auch fordernde Arbeit.

Seit Januar 2023 haben unsere Büros neue Servicezeiten - an jedem Freitag in ungeraden Kalenderwochen halten wir unsere Büros geschlossen. Dies dient als Beitrag der LWBK zum Energiesparen sowie zur Erreichung der Klimaziele. Die Gesamtstundenzahl, die unsere Mitarbeiter*innen für Sie aufwenden, bleibt allerdings unverändert, und selbstverständlich bleiben unsere hervorragenden Serviceleistungen rund um die Uhr aufrecht.

**Wir wünschen Ihnen eine schöne
und angenehme Wohlfühlzeit.**

MAG. HARALD REPAR, CSE

CEO | Kaufmännischer Geschäftsführer



**WOLFGANG
RUSCHITZKA**

Technischer Geschäftsführer



Hilfen & Förderungen

**JETZT UM
FAMILIEN-
ZUSCHUSS
FÜR MAX.
48 MONATE
ANSUCHEN!**

*Wenn das Einkommen
zum Auskommen nicht reicht...*

KÄRNTNER FAMILIENZUSCHUSS

Nach dem Auslaufen des Kinderbetreuungsgeldes gibt es für Familien die Möglichkeit, um Familienbeihilfe anzusuchen. Die Höhe des Familienzuschusses errechnet sich dabei aus dem Familiennetoeinkommen und der Anzahl der Familienmitglieder.

Das Kind, für welches der Antrag gestellt wird, muss unter anderem mit dem antragstellenden Elternteil im gemeinsamen Haushalt leben, es besteht Anspruch auf Familienbeihilfe und das Kind hat sein 10. Lebensjahr noch nicht vollendet.

Dabei darf für das Kind der Anspruch auf

das Kinderbetreuungsgeld nach § 2 des Kinderbetreuungsgeldgesetzes nicht mehr gegeben sein.

Die Dauer des Bezuges beträgt maximal 48 Monate.

WEITERE INFOS UNTER:



ENERGIEBERATUNG



Nutzen Sie die Möglichkeit einer Vor-Ort-Energieberatung zur nachhaltigen Reduktion des Energiebedarfs.

Netzwerk Energieberatung
Kärnten (netEB)
www.neteb-kaernten.at

WOHNBEIHILFE

Die Wohnbeihilfe des Landes Kärnten kann jederzeit vom Hauptmieter*in einer Wohnung beantragt werden, wenn er/sie durch den Wohnungsaufwand einer Mietwohnung unzumutbar belastet wird und damit in eine finanzielle Notlage kommt.



WEITERE INFOS UNTER:

FINANZIELLE UNTERSTÜTZUNG FÜR DIE FERIEBETREUUNG 2023

Das Familienreferat des Landes Kärnten gewährt Familien mit geringem Einkommen unter bestimmten Voraussetzungen für die Ferienbetreuung ihres Kindes/ihrer Kinder eine finanzielle Unterstützung. Antragstellung bis 30. November 2023 möglich.



WEITERE INFOS UNTER:

SOZIALHILFE

Die Sozialhilfe bzw. die Hilfe zum Lebensunterhalt ist als Unterstützung für Personen zu verstehen, die in eine Notlage gekommen sind und ihren Lebensunterhalt mit eigenen Mitteln (Einkommen, Vermögen) nicht oder nicht ausreichend abdecken können



WEITERE INFOS UNTER:

FINANZIELLE UNTERSTÜTZUNG FÜR SENIOR*INNEN

Eine finanzielle Unterstützung für Senior*innen ist einmal pro Jahr in Höhe von maximal € 600,- möglich.

Pro Haushalt kann innerhalb eines Jahres nur ein Antrag genehmigt werden.



WEITERE INFOS UNTER:

HILFE IN BESONDEREN LEBENSLAGEN

Zur Überbrückung von sozialen Notständen wie etwa zur Beibehaltung von Wohnraum oder zur Sicherung der wirtschaftlichen Lebensgrundlage kann diese Hilfe beantragt werden.

Die Hilfestellung erfolgt im Regelfall einmalig und zweckgebunden.



WEITERE INFOS UNTER:

HEIZKOSTENUNTERSTÜTZUNG ANTRAGSJAHR 2022/23

Anträge sind noch bis 28. April 2023 möglich. Es gibt zwei Beiträge: Eine „große“ HKU in Höhe von € 180,- und eine „kleine“ HKU in Höhe von € 110,-. Die Einkommensgrenzen für den Bezug der HKU orientieren sich wie bisher an der Höhe der Ausgleichszulage.



WEITERE INFOS UNTER:

Holen Sie sich Unterstützung!

Wenn trotz Verzicht die Miete nicht mehr zu stemmen ist, gibt es Organisationen und Einrichtungen, die Ihnen helfen können.

Die wichtigsten Anlaufstellen hier auf einen Blick.

BÜRGERSERVICE DES LANDES KÄRNTEN

Mießtaler Straße 1
9021 Klagenfurt am Wörthersee
Tel.: 050 536 - 22132

CARITAS SOZIALBERATUNG UND -HILFE

Sandwirtgasse 2
9010 Klagenfurt am Wörthersee
Tel.: 0463 555 60 - 15

WOHNSCHIRM BERATUNGSSTELLEN

zuständig für die Bezirke Klagenfurt, Klagenfurt/Land, St. Veit, Völkermarkt, Wolfsberg

Volkshilfe Kärnten
Platzgasse 18
9020 Klagenfurt am Wörthersee
Tel.: 0463 324 95 - 11

zuständig für die Bezirke Klagenfurt, Villach, Villach/Land, Feldkirchen, Hermagor, Spittal a. d. Drau

Caritas Kärnten
Sandwirtgasse 2
9010 Klagenfurt am Wörthersee
Tel.: 0676 608 21 50

BEZIRKSHAUPTMANNSCHAFT BZW. MAGISTRAT

Soziales, Jugend und Familie
Adresse je nach Wohnort

KLEINE ZEITUNG

Dr. Susanne Koschier
Funderstraße 1a
9020 Klagenfurt am Wörthersee
Tel.: 0463 5800 DW: 474 oder 219

VOLKSHILFE KÄRNTEN

Beratungsstelle für Wohnungssicherung
(Hinweis: nur für Mieter*innen von Gemeindewohnungen der Stadt Klagenfurt)
Platzgasse 18
9020 Klagenfurt am Wörthersee
Tel.: 0463 324 95 - 20

ARGE SOZIAL VILLACH

Arbeitsgemeinschaft für Sozialbetreuung
Klagenfurter Straße 38
9500 Villach
Tel.: 04242 222 16

Ausblick Bautätigkeiten 2023

*Wir bauen leistbaren Wohnraum für Generationen.
Ökologisch und lebenswert.*

Bauprojekte der Neue Heimat

KLAGENFURT A.W., hi HARBACH. 2. BAUSTUFE MIET- UND EIGENTUMSWOHNUNGEN

Gegenüber von Schloss Harbach, im Osten von Klagenfurt, entsteht die zweite Baustufe des „Smart City“-Projekts. Nachhaltigkeit, sozialer Lebensraum und moderne Technologien stehen dabei im Fokus.

Ökologische und energieeffiziente Bauweisen stehen im Vordergrund, die Häuser werden als Massivbau errichtet. Hochwertige und feuchteregulierende Baustoffe zur Unterstützung einer umweltfreundlichen Warmwasseraufbereitung werden verarbeitet.

Die Wohnungen selbst sind im Zeichen moderner Ansprüche an zeitgemäßes Wohnen angelegt. Lichtdurchfluteter und offener Wohnraum, barrierefreie Sanitärräume und digitale Lösungen machen das Wohnen in hi Harbach lebenswert.

In Sachen Mobilität wird in hi Harbach zukunftsweisend gedacht. Ein umweltfreundlicher Verkehrsknotenpunkt erleichtert den Bewohner*innen den Umstieg auf öffentliche Verkehrsmittel. Car- und Bike-Sharing

- also das gemeinsame Nutzen von Autos und Fahrrädern - ergänzen das Angebot.

Der Baustart der Mietwohnungen soll im Frühjahr 2023 erfolgen und der für die Eigentumswohnungen im Herbst 2023. Die Fertigstellung ist mit 2025 geplant.

Unverbindliche Anmeldungen werden unter dem Link www.hi-harbach.at oder direkt auf der Homepage der LWBK entgegengenommen. ■





FRIESACH, HUBERT-HAUSER-STRASSE 9-15 MIETWOHNUNGEN

In Friesach werden in der Hubert-Hauser-Straße 9-15 neben einem Bestandshaus - in zwei Baustufen von 2023 bis 2027 - 24 Wohnungen im Reconstructing-Verfahren errichtet. Der Baustart der ersten Baustufe erfolgt im Frühjahr 2023 und endet ca. 2025.

Die Stadtgemeinde Friesach unterstützt das Pilotprojekt „350 Euro Wohnen“ und bleibt Eigentümerin der bestehenden Liegenschaft.

Geplant sind acht Zweizimmer-Wohnungen in der Größe von 40 m² und sechzehn Dreizimmer-Wohnungen in der Größe von 58 m². Der Mietzins dieser Komfortwohnungen wird maximal 350 € inklusive Betriebskosten, Heizkosten und Warmwasser betragen. ■



LIEBENFELS, FELDGASSE 40-40A MIET- UND EIGENTUMSWOHNUNGEN

Die Neue Heimat errichtet im Ortszentrum der Marktgemeinde Liebenfels, in unmittelbarer Nähe zu öffentlichen Einrichtungen wie Kindergarten, Volks- und Mittelschule, Ärzten, Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie sowie ausgezeichneten Verkehrsverbindungen, eine Miet- und Eigentumswohnanlage. **Alle 6 Eigentumswohnungen sind bereits verkauft.**

Die drei Wohnhäuser werden in Niedrigenergiebauweise errichtet und eine Photovoltaikanlage dient als Unterstützung zur ökologischen Warmwasseraufbereitung. Die Fertigstellung erfolgt im Sommer/Herbst 2023. ■



Ausblick Bautätigkeiten 2023

Bauprojekte der Kärntner Heimstätte

KLAGENFURT A.W., IKARUSGASSE/LEITENWEG 1 WOHNGRUPPE

Die LWBK errichtet in der Ikarusgasse/Leitenweg, auf rund 2000 Quadratmeter Fläche, zwei Baukörper (zwei- und dreigeschoßig) in nachhaltiger Bauweise mit insgesamt 4 Wohngruppen. 20 Menschen mit Behinderung(en), die für die Bewältigung ihres Alltags Unterstützung benötigen, finden hier ihr neues Zuhause.

Die Wärmeversorgung erfolgt u. a. über eine Photovoltaikanlage. Grünareale, ausreichend Freizeitflächen, Ruheinseln und ebenso Sozial- und Therapieräume vervollständigen eine perfekte Lebensqualität.

Die Fertigstellung der Wohnungen ist für Herbst 2024 geplant. Das Investitionsvolumen beträgt rund € 5,7 Mio.

FERLACH, SEBASTIAN-ISEPP-GASSE 1-11 2 REIHENHÄUSER ZUR MIETE

In der Sebastian-Isepp-Gasse 1-11 entsteht bis Sommer 2024 eine neue Reihenhausanlage. Auf zwei Geschoßen mit rd. 102 m² werden Wohnräume erfüllt. Alle 11 Häuser verfügen über einen eigenen Carport-Stellplatz und zwei PKW-Abstellplätze im Freien.

Insgesamt investiert die LWBK rd. 2,8 Millionen Euro in das Projekt.



PISCHELDORF, OTTMANACHER STRASSE 22 3 MIETWOHNUNGEN

In der Ottmanacher Straße 22 in Pischeldorf entsteht ein neues Wohnhaus mit insgesamt 18 Wohnungen, 18 PKW-Carport-Stellplätzen und 6 unüberdachten Stellplätzen. Die zentrale Beheizung (Fußbodenheizung) erfolgt mittels Fernwärmeanschluss, die Warmwasseraufbereitung über PV-Anlage bzw. über Strom.

Es werden 2-, 3- und 4-Zimmer-Einheiten mit einer Wohnnutzfläche zwischen 50 und 90 Quadratmetern ausgeführt, die Wohnungen sind barrierefrei und behindertengerecht adaptierbar.

Jede Wohnung verfügt über Terrasse oder Balkon, Kellerabteil und PKW-Carport-Stellplatz.

Die Projektfertigstellung erfolgt voraussichtlich im Herbst 2023.

FELDKIRCHEN, WAIERN, DR.-WALTER-DOMENIG-WEG 29 MIETWOHNUNGEN

In Zusammenarbeit mit der Diakonie de La Tour und der Kärntner Heimstätte entstehen im Feldkirchner Stadtteil Waiern Wohnungen für ältere Personen und Menschen mit Behinderungen.

Insgesamt werden 30 barrierefreie Wohneinheiten mit Lift errichtet: 24 Einheiten für Senior*innen mit ca. 50 Quadratmetern Wohnfläche.

Investiert werden 7,2 Millionen Euro. Das neue Bauprojekt wird in eine bereits bestehende Wohnsiedlung mit rund 108 Wohnungen, errichtet in den 80er Jahren, integriert. „Ein übergeordnetes Grün- und Freiraumkonzept garantiert den Zusammenhalt der bestehenden und die Integration der neuen Baukörper“, so Wolfgang Ruschitzka, technischer Geschäftsführer der Neue Heimat. ■





v.l.n.r. Direktor Pfarrer Mag. Dr. Hubert Stotter (Diakonie), Stadträtin Mag.^a Corinna Smrecnik, Landeshauptmann Dr. Peter Kaiser, Bürgermeister Christian Scheider, Geschäftsführer Mag. Harald Repar (LWBK), Wirtschaftsdirektor Mag. Walter Pansi (Diakonie), LHStv.ⁱⁿ Dr.ⁱⁿ Gaby Schaugig, Mieterinnen hi Harbach, 2. Vzbgm. Prof. Mag. Alois Dolinar

Schlüsselübergaben

Neuer Wohnraum wurde übergeben

hi HARBACH, KLAGENFURT A. W., FRIEDENSGASSE 20-24

Am 21. 12. 2022 wurden 98 geförderte Wohnungen von der LWBK an die glücklichen Mieter*innen übergeben.

Garconnieren, 2- und 3-Zimmer-Wohnungen zwischen 37 und 75 Quadratmetern mit Balkon, Loggia oder Terrasse konnten von den Bewohner*innen bezogen werden. Alle Wohnungen sind barrierefrei und ökologisch sparsam durch Photovoltaik und Fernwärme.

„hi Harbach ist ein neues ganzheitliches Wohnkonzept“, zeigt sich Landeshauptmann Dr. Peter Kaiser von der Smart City begeistert. Gemeinschaftsflächen, Gastronomie, Dienstleister, ein Mobilitätsknoten mit E-Ladestationen und Carsharing machen den neuen Stadtteil zum Wohnerlebnis.

„Wo viele Menschen wohnen, ist eine gute Nachbarschaft besonders wichtig. Darum kümmert sich in hi Harbach ein Quartiersmanager. Eine Börse für Nachbarschaftshilfe, attraktive Gemeinschaftsräume und -gärten sowie betreutes Wohnen sind Teil des Smart-City-Konzepts“, so Eigentümervertreterin LHStv.ⁱⁿ Dr.ⁱⁿ Gaby Schaugig.

Eine Sozialraumkoordinatorin der Diakonie de La Tour wird die Bewohner*innen von Anfang an bei der Gemeinschaftsbildung unterstützen. Bis 2030 ist die Errichtung von rund 850 Miet- und Eigentumswohnungen geplant.

Aktuell entsteht die 2. Baustufe. Die Wohnungen in hi Harbach sind sowohl zur Miete als auch als Eigentum verfügbar.





1



2

SPITAL AN DER DRAU, 10.-OKTOBER-STRASSE 23-25 1

Nach zwei Jahren Bauphase konnten am 15. 11. 2022 im Zuge des Reconstructing Projektes „Spital an der Drau, 10.-Oktober-Straße 23-25“, zwei neue Wohnhäuser mit insgesamt 36 Wohneinheiten plus dazugehöriger Tiefgarage an die Mieter*innen übergeben werden. Der Diakonie de La Tour stehen im Erdgeschoss rund 360 Quadratmeter mit Therapieräumen, Aufenthaltsraum und Küche zur Verfügung. Alle Wohnungen verfügen über Parkettböden, Sonnenschutz sowie Kellerabteil und Fahrradräume. Beheizt wird mit zentraler Fernwärme, die Wasserversorgung erfolgt ebenfalls über Fernwärme-Boiler.

Die Innenhöfe sind begrünt und bieten mit großzügigen Freiflächen, Sitzgärten und Kinderspielplätzen wertvolle Erholungsräume.

Das Investitionsvolumen der 2. Baustufe beträgt rund € 5,5 Mio.- ein großer Betrag zur Stärkung der heimischen Wirtschaft.

WOLFSBERG, SCHWEMMTRATTEN-STRASSE 1D-1E 2

Die Neue Heimat konnte in Wolfsberg in der Schwemmratten-Straße 1D-1E ein weiteres Reconstructing-Projekt erfolgreich umsetzen. Dabei sind 2 neue Wohnhäuser mit insgesamt 30 Wohneinheiten, inklusive Tiefgarage, entstanden. Die geförderten Wohnobjekte sind zu 100 % barrierefrei, mit zwei bzw. drei Stockwerken plus Kellerabteil.

Am 28.11.2022 wurden den Mieter*innen die Schlüssel für ihre neue Wohnung übergeben. Alle Wohnungen verfügen über eine Loggia, sind behindertengerecht adaptierbar und die begrünt Hofflächen werden in großzügige Freiflächen und Erholungszonen geteilt. ■



Blackout- gerüstet für den Ernstfall

Stromausfälle sind uns vom heurigen Winter bekannt. Glücklicherweise haben die meisten nur kurz gedauert.

Schon diese Phasen zeigten unsere Abhängigkeit vom Strom und dass nichts mehr funktioniert - keine Kaffeemaschine, elektrischer Wecker, Rasierer, Haarfön ...

Ein Blackout dauert länger, nicht nur einzelne Haushalte, sondern ganze Regionen des Landes sind betroffen.

Gleichzeitig und andauernd gibt es keine Stromversorgung. Kein Bankomat, keine Tankstelle, geschlossene Apotheken, Supermärkte, stehende Züge, saftlose Handys - ohne Strom funktionieren die wenigsten Dinge. Vorsorge ist daher wichtig und dringend notwendig, damit ein Blackout im Fall der Fälle ruhig und geregelt, vor allem strukturiert und umsichtig abläuft.

Unzählige Aktionen und Aufklärungen seitens des Landes Kärnten zeigen, dass der Kärntner Krisenplan ausgezeichnet funktioniert. In Städten, Gemeinden und entscheidenden Organisationen wie u. a. Feuerwehren, Schulen, Kindergärten, Krankenhäusern wurden und werden Übungen für den Ernstfall durchgeführt. Die Kärntner*innen sind daher sehr gut vorbereitet.

Für die Heizsysteme der LWBK gibt es ebenfalls Notfallpläne und Infobroschüren für die Mieter*innen. Als Faustregel gilt: Jeder Haushalt soll ohne Einkaufen eine Woche auskommen. Essen, Getränke, notwendige Medikamente sollten vorhanden sein. Kerzen, Taschenlampen, ein batteriebetriebenes Radio sind weitere Dinge, die ein Aussitzen der Situation erlauben.

Zudem wird es in jeder der 132 Kärntner Gemeinden einen sogenannten Leuchtturm geben. Eine Koordinationsstelle, die für die Kärntner*innen als Versorgungsknotenpunkt den Kontakt zu Ärzten, Zugang zu Medikamenten, Versorgung mit überlebensnotwendigen Gütern etc. organisiert. ■

Mit unserer Checkliste sind Sie für den Ernstfall gewappnet!

LEBENSMITTEL Haben Sie Lebensmittel für 1-2 Wochen zuhause? Essen, das Ihnen gut schmeckt, kann zum Beispiel in größeren Mengen auf Lager sein. Lebensmittel, die nicht gekühlt werden müssen, sind zu bevorzugen.

SPEZIALNAHRUNG Brauchen Sie Babynahrung? Spezialnahrung? Tierfutter? Legen Sie sich auch hier einen Vorrat an!

WASSER Halten Sie Wasser für 2 Wochen bereit. Ein Richtwert sind 1-2 Liter Wasser pro Person und Tag. Kohlensäure macht Mineralwasser länger haltbar.

MEDIKAMENTE Achten Sie darauf, dass Sie immer genügend lebenswichtige Medikamente zuhause haben! Zusätzlich wäre ein Erste-Hilfe-Kasten von Vorteil.

RESERVEBATTERIEN Batteriebetriebene Geräte können bei einem Stromausfall vieles erleichtern. Für Taschenlampe und Co sollten immer genügend Reservebatterien vorhanden sein.

RADIO Der ORF wechselt im Katastrophenfall in ein Sonderprogramm. Ein batteriebetriebenes Radio oder ein Kurbelradio eignen sich perfekt, um Informationen zu erhalten. Alternativ eignet sich dazu auch das Autoradio!

NOTBELEUCHTUNG Taschenlampen mit Ersatzbatterien oder Kurbeltaschenlampen, Solar- und LED-Leuchten, Kerzen und Zündhölzer - um nicht im Dunkeln zu sitzen.

ZUM WÄRMEN Decken, ein Schlafsack und warme Bekleidung helfen auch dann, wenn keine alternative Heizmöglichkeit - wie etwa ein Holzofen - vorhanden ist.

KOCHGELEGENHEIT Mit einer Notkochstelle (mit Brennpaste) können Gerichte zubereitet oder erwärmt werden. Im Freien kann auch ein Grill zum Einsatz kommen.

BARGELD Ohne Strom spuckt auch der Bankomat nichts aus - oder die Kreditkartenzahlung läuft nicht. Eine kleine Bargeldreserve wäre ratsam.

GERÄTE VOM STROM Wenn der Strom wieder angeht, können manche Geräte wie die Herdplatte zur Gefahr werden. Ziehen Sie daher überall den Stecker und lassen Sie nur eine Lampe an, um zu erkennen, wann Sie wieder Strom haben.

FEUERLÖSCHER

HYGIENEVORRAT

MÜLLSÄCKE

LÖSCHDECKE

NOTGEPÄCK

DOKUMENTENMAPPE



Wir sind für Sie da!

Unsere neuen Mitarbeiter*innen stellen sich vor



LISANNE CHLOSTA
HAUSVERWALTUNG

Im Unternehmen seit: *Jänner 2023*

Zuständigkeit: *Hausverwalterin*

Gebiet: *Gebiet 5 – Großraum Spittal, Drautal, Mölltal, Liesertal*

Was zeichnet die LWBK für Sie besonders aus?

*Die Anliegen der Kund*innen werden schnell und unbürokratisch bearbeitet. Die LWBK ist sehr lösungsorientiert und geht auf die Wünsche und Bedürfnisse der Kund*innen ein.*



MARKUS STAUBMANN
HAUSVERWALTUNG

Im Unternehmen seit: *September 2022*

Zuständigkeit: *Hausverwalter*

Gebiet: *Gebiet 3 – Villach, Spittal, Feldkirchen, Klagenfurt*

Was zeichnet die LWBK für Sie besonders aus?

Sorgt für leistbares Wohnen für „Alle“! Von Mietwohnungen bis Eigentum!



NICOLE FEISTRITZER
HAUSVERWALTUNG

Im Unternehmen seit: *November 2022*

Zuständigkeit: *Hausverwalterin*

Gebiet: *Gebiet 2 – Völkermarkt, Haimburg, Grafenstein, Ebenthal*

Was zeichnet die LWBK für Sie besonders aus?

Ich komme jeden Tag gerne in die Arbeit, da sie sehr abwechslungsreich ist und man viel mit Menschen zu tun hat. Besonders gut gefällt mir, dass alle als Team sehr gut zusammenarbeiten.



Rechtsanwältin und Ombudsfrau der LWBK
Mag.^a Astrid Wutte-Lang antwortet

DIE OMBUDSFRAU DER LWBK KLÄRT AUF

Die nächsten Sprechtage:

Do, 11. 05. 2023

Di, 06. 06. 2023

Anmeldung bei
Frau Petra Putzi unter
0463/ 216 26-410 oder
office@lwbk.at

Weitere Termine und
Informationen finden Sie auf

www.lwbk.at/ombudsfrau

Nutzung von allgemeinen Teilen der Liegenschaft

*Die Nutzung der Allgemeinflächen in Mehrparteienhäusern durch einzelne Bewohner*innen führt immer wieder zu Unfrieden und Unstimmigkeiten, weshalb ich mich heute diesem Thema widmen möchte.*

STIEGENHÄUSER UND GÄNGE SIND NICHT TEILE DER WOHNUNG

Die Gang- und Stiegenhausflächen in Mehrparteienhäusern stellen Allgemeinflächen dar. Sie dienen lediglich der Erschließung des Gebäudes und nicht der Erweiterung der eigenen vier Wände. Daher ist das Abstellen von Gegenständen im Stiegenhaus und in den Gängen unzulässig. Dies gilt insbesondere auch für das Überwintern von Pflanzen und das Abstellen von Fahrrädern oder Kinderwägen in Gängen. Den klassischen Streitfall bildet das Schuhregal vor der Wohnungstüre. Auch dies ist nicht erlaubt, denn der Bereich vor der Wohnungstüre darf nicht als „Vorraum“ genutzt werden.

Im Brandfall stellen diese Flächen wichtige Fluchtwege dar. Um ein gefahrloses Verlassen des Gebäudes im Notfall gewährleisten zu können, sind diese Flächen auf jeden Fall freizuhalten. Dort abgestellte Gegenstände führen nicht nur zu Stolpergefahr, sondern können auch Löscharbeiten – und damit Lebensrettungen – durch Einsatzkräfte erheblich behindern.

GARTEN UND GRÜNFLÄCHEN

Auch bei Garten- und Grünflächen handelt es sich, soweit sie nicht mitvermietet oder Teil des Wohnungseigentumsobjektes sind, um Allgemeinflächen, welche keine Bewohner*innen ohne Zustimmung der Vermieterin bzw. der übrigen Miteigentümer*in-

nen für sich alleine in Anspruch nehmen dürfen. Daher ist es etwa auch nicht erlaubt, dort eigenmächtig ein Blumen- oder Gemüsebeet anzulegen oder einen Baum zu pflanzen.

Gleiches gilt für das Aufstellen von Spielgeräten (z. B. von Trampolinen). Dies ist auf den allgemein nutzbaren Grünflächen unzulässig; dies insbesondere auch in Hinblick auf ein mögliches Haftungsrisiko, sollte sich ein Kind verletzen.

FEIERN UND GRILLEN IM FREIEN

Die warme Jahreszeit bietet sich für das Grillen im Freien an. Hier gilt Folgendes: Das Grillen auf der zur Wohnung gehörigen Terrasse oder am Balkon ist erlaubt, sofern in der Hausordnung nichts Anderes geregelt ist und die Nachbar*innen nicht durch Rauch-, Geruchs- und Lärmbelästigung gestört werden. Außerdem darf das ortsübliche und gewöhnliche Ausmaß nicht überschritten werden und müssen geeignete Grillvorrichtungen verwendet werden. Aus Gründen des Brandschutzes sind offene Feuerstellen unzulässig und ist Vorsicht bei chemischen Anzündern geboten. Auf den zu den allgemeinen Teilen der Liegenschaft gehörigen Grün- und Hofflächen ist das Grillen nicht erlaubt.

Generell gilt: Die Freiheit des Einzelnen endet dort, wo die Interessen der Mitbewohner*innen beeinträchtigt werden könnten. Nehmen Sie daher immer auf Ihre Nachbar*innen Rücksicht und suchen Sie bei Meinungsverschiedenheiten das gemeinsame Gespräch, da Nachbarschaftsstreitigkeiten die Wohn- und Lebensqualität massiv beeinträchtigen können.

Was ist was?

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.

3 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.

4 HEIZ-/WARMWASSERKOSTEN

Je nach Ort und Verfügbarkeit wechselt der Energielieferant für unsere Kund*innen. 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.

5 ERHALTUNGS- UND VERBESSERUNGSBEITRÄGE

Es gibt in der Mietvorschrift 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.

LWBK
LANDESWIRTSCHAFTS
KAMMER

KÄRNTNER HERBSTÄTTE
Gemeins. Bsp. - Wohnung und
Siedlungsverwaltung Ges.m.b.H.
Friedrich-Goswami-Str. 27
8020 Klagenfurt a.W.
LG Klagenfurt, FN 10 1642k
UID: ATU36041623

XXXXX XXX.XX

Frau
Maxima Musterfrau
Musterstraße 1/2/3
9520 Klagenfurt

Klagenfurt a.W., im Juni 2023

VERNR.NR.: XXXXX XXX.XX
1. ENTGELT AB 1.7.2022
2. JAHRESABRECHNUNG 2022
OBJEKT 9520 Klagenfurt, Musterstraße 1/2/3

gt als Dauerrechnung i.S.d. UID
Nutzfläche: 69,20 m²

Sehr geehrte Frau Musterfrau,
wir übersenden Ihnen die Entgeltvorschrift ab 1.7.2023 und die Jahresabrechnung 2022.
Bei Rückfragen steht Ihnen Ihre Hausverwaltung gerne zur Verfügung.
Mit freundlichen Grüßen
Mag. Harald Repar e.h. Wolfgang Ruschitzka e.h.
Kaufmännischer Geschäftsführer Technischer Geschäftsführer

ENTGELT AB 1.7.2023

	Basis USt 10%	Basis USt 20%	Betrag
Entgelt gem. § 14(1) Z 1-3 WGG	39,44		39,44
Rücklage	2,96		2,96
Erhaltungs-/Verbesserungsbeitr.	103,80		103,80
Verwaltung	17,20		17,20
Betriebskosten	91,28		91,28
Heizung		57,00	57,00
Abschreib./Wied.		15,00	15,00
Verrechnung Finanzierungsbeitr.	0,14		
UID-Basis/UID	254,72	72,00	326,72
ENTGELT AB 1.07.2023			366,45

LWBK
LANDESWIRTSCHAFTS
KAMMER

KURZÜBERSICHT DER JAHRESABRECHNUNG 2022

OBJEKT 9520 Klagenfurt, Musterstraße 1/2/3
XXXXX XXX.XX Maxima Musterfrau

Seite 2
Klagenfurt a.W., im Juni 2023

	Abrechnungs- monate	Basis USt		Betrag
		10%	20%	
Betriebskosten Guthaben	1 - 12	97,20		97,20
Heizungskosten Guthaben	1 - 12		43,22	43,22
Gesamt Netto		97,20	43,22	140,42
Umsatzsteuer		9,72	8,64	18,36
IHR GUTHABEN				158,78

Der vorgeschriebene Gesamtbetrag beträgt daher in den Monaten Juli bis Dezember 2023:

	Jahresabrechnung	monatliches Entgelt	monatlicher Gesamtbetrag
Juli		366,45	366,45
August	-158,78	366,45	207,67
September		366,45	366,45
Oktober		366,45	366,45
November		366,45	366,45
Dezember		366,45	366,45
IHR GUTHABEN	-158,78		

Das Ergebnis der Jahresabrechnung wird mit der Vorschrift zum 01.08.2023 dem aktuellen Mieter verrechnet. Heiz- und Warmwasserkosten werden bei verbrauchsabhängiger Abrechnung auch auf unterschiedliche Mieter aufgeteilt.

Wenn Sie in einzelne Belege Einsicht nehmen wollen, ist dies in den kommenden sechs Monaten in unseren Büroräumen möglich. Wir ersuchen um eine vorherige Terminvereinbarung unter der Tel. Nr. 046321626.

Zahlungsfreier bei Überweisung: 02180000301
Bankverbindung: Kärntner Sparkasse AG
IBAN: AT74 2070 0510 0002 0184
BIC: KSPKAT30XXX

6 AUFSCHLÜSSELUNG BETRIEBSKOSTEN

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

Einfach erklärt:

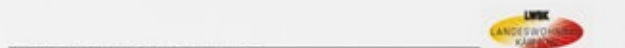
Entgelt vorschreibung & Jahres- abrechnung

ABRECHNUNGSBELEGE

können gerne während der Bürozeiten eingesehen werden. Um Wartezeiten zu vermeiden, bitten wir hierfür um telefonische Voranmeldung unter der Tel.-Nr. +43 463 216 26.

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.

Überschüsse aus der Jahresabrechnung sind zum übernächsten Zinstermin zurückzuerstatten. Fehlbeträge aus der Jahresabrechnung sind zum übernächsten Zinstermin zu entrichten. Anspruchsberechtigt bzw. nachzahlungspflichtig sind die Hauptmieter*innen zum Fälligkeitstermin.



DETAILS DER JAHRESABRECHNUNG 2022

OBJEKT 9020 Klagenfurt, Musterstraße 12/3
XXXXX XXX XX Maxima Musterfrau

Seite 3

Klagenfurt a. W., im Juni 2023

BETRIEBSKOSTEN

1

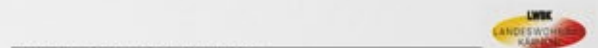
	Gesamtes Objekt		Ihr Anteil	
	Schlüssel	Betrag	Schlüssel	Betrag
AUSGABEN				
Betriebskosten				
öffentliche Abgaben	1.138,94	-1.545,40	69,20	-69,90
Kanalarbümung	1.138,94	-3.682,00	69,20	-223,71
Müllabfuhr	1.138,94	-2.826,26	69,20	-172,33
Haustohleerung/Haustöbener	1.138,94	-3.657,89	69,20	-344,37
Wasser und Abwasser	1.138,94	-1.526,66	69,20	-65,20
Strom/Beleuchtung	1.138,94	-206,32	69,20	-12,53
Versicherungen	1.138,94	-1.948,12	69,20	-118,37
Verwaltungskosten Wohnungen	1.138,94	-3.175,20	69,20	-192,92
Kosten gemeinsamer Anlagen				
Brandchutz	1.138,94	-255,38	69,20	-15,52
Summe Ausgaben		-20.893,36		-1.268,46
EINNAHMEN				
vorgeschriebene Betriebskosten	1.138,94	15.780,32	69,20	1.141,04
anteilige Erträge aus Stieplätzen	1.138,94	537,36	69,20	32,65
vorgeschriebene Verwaltungskosten	1.138,94	3.175,20	69,20	192,96
Summe Einnahmen		22.492,88		1.366,65
		1.599,53	GUTHABEN	97,20

HEIZUNG

4

	Gesamtes Objekt		Ihr Anteil	
	Schlüssel	Betrag	Schlüssel	Betrag
Energiekosten	48,00	-4.171,52	individuell	-612,78
sonstige Kosten	48,00	-2.737,67		
vorgeschriebene Heizungskosten		6.825,28		656,00
		-43,91	GUTHABEN	43,22

Die Abrechnung erfolgte nach individuellem Verbrauch.



DETAILS DER JAHRESABRECHNUNG 2022

OBJEKT 9020 Klagenfurt, Musterstraße 12/3
XXXXX XXX XX Maxima Musterfrau

Seite 4

Klagenfurt a. W., im Juni 2023

ERHALTUNGS- UND VERBESSERUNGSBEITRÄGE

5

	Betrag
AUSGABEN	
Baumweler	-6.694,12
Techler	-326,78
Elektriker	-382,07
Gas- und Wasserinstallateur	-2.599,61
Zentralheizung	-1.326,60
Außenanlagen	-434,40
Schadenfälle Versicherungen	-2.844,85
Rückforderung von Versicherungen	2.649,69
Summe Ausgaben	-11.458,74
EINNAHMEN	
Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag	9.290,88
Erträge aus Stieplätzen	1.008,72
Zuweisungen gem. § 14 Abs.9 WGG	1.047,12
Summe Einnahmen	11.346,72
SALDO DES JAHRES 2022	-109,02
EVB Stand 31.12.2019 - Reserve	116.619,62
EVB Stand 31.12.2022 - Reserve	116.410,60

EINKOMMENSRENZEN/ WOHNBAUFÖRDERUNG 2023

Damit Wohnen leistbar bleibt!

Mit 1. Jänner 2023 wurde das Kärntner
Wohnbauförderungsgesetz einstimmig angepasst.

Neuerungen für Mieter*innen geförderter Wohnun-
gen (von gemeinnützigen Bauträgern)

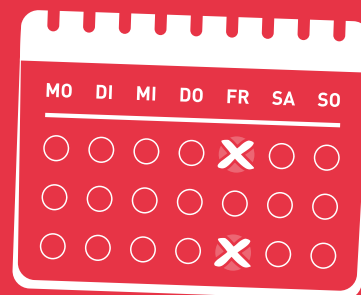
„Weniger Bürokratie und mehr Praxis waren besonders wichtig. Durch die Erhöhung der Lohnabschlüsse hätten viele Kärntner*innen den Anspruch auf Wohnbauförderungsmittel verloren oder die Zuweisung einer geförderten Mietwohnung wäre nicht mehr möglich gewesen“, so Wohnbaureferentin LHStv.ⁱⁿ Dr.ⁱⁿ Gaby Schaubig.

Höhere Einkommensgrenzen

- 1-Personen-Haushalt: Jahresnettoeinkommen von 48.000 € (vorher 43.000 €)
- 2-Personen-Haushalt: Jahresnettoeinkommen von 74.000 € (vorher 67.000 €)
- Jede weitere Person im Haushalt: plus 7.000 € (vorher 6.000 €)

SEIT JANUAR 2023 SIND UNSERE BÜROS AN FREITAGEN IN JEDER UNGERADEN KALENDERWOCHE GESCHLOSSEN.

Dies dient als Beitrag der LWBK zum Energiesparen sowie zur Erreichung der Klimaziele. Die Gesamtstundenzahl, die unsere Mitarbeiter*innen für Sie aufwenden, bleibt in gleicher Höhe aufrecht.



ALLGEMEINE INFORMATIONEN & TERMINVEREINBARUNGEN

WÄHREND UNSERER NEUEN SERVICEZEITEN:

MO, DI, DO: 8 - 12 UHR & 13 - 16 UHR

MI: 8 - 12 UHR & 13 - 18 UHR

FR: 8 - 12 UHR

JEDER FREITAG IN UNGERADEN KALENDERWOCHE BLEIBT GESCHLOSSEN

AUSSERHALB DER SERVICEZEITEN ERREICHEN SIE UNS UNTER UNSERER

NOTRUFNUMMER: +43 664 216 26 06

MO, DI, DO: 16 - 20 UHR, MI: 18 - 20 UHR & FR: 12 - 20 UHR

AN GESCHLOSSENEN FREITAGEN: 8 - 20 UHR

SA, SO & FEIERTAGE: 8 - 20 UHR

SPRECHTAG HAUSVERWALTUNG

BÜRO KLAGENFURT UND VILLACH

MITTWOCH: 8 - 12 & 13 - 18 UHR

NACH TELEFONISCHER VORANMELDUNG

TELEFON: +43 463 216 26

SPRECHTAGE OMBUDSFRAU

(NUR NACH VORANMELDUNG)

DONNERSTAG, 11. 05. 2023

DIENSTAG, 06. 06. 2023

WEITERE TERMINE AUF UNSERER HOMEPAGE