

**LWBK**

AUSGABE 01/25

**LANDESWOHNBAU  
KÄRNTEN**



# KÄRNTEN BAUT AUF ZUKUNFT.

DAS MAGAZIN FÜR UNSERE KUND\*INNEN.  
NEUIGKEITEN, PROJEKTENTWICKLUNG, FÖRDERUNGEN UND HILFESTELLUNGEN.  
**LEISTBARES WOHNEN FÜR GENERATIONEN.**



**JOURNAL DIGITAL**

# „DAMIT WOHNEN FÜR ALLE LEISTBAR BLEIBT.“

Liebe Kundinnen und Kunden der Landeswohnbau Kärnten,

ich hoffe, Sie haben den Frühling wohlbehalten begrüßen können und fühlen sich in Ihrer Wohnung der Landeswohnbau Kärnten wohl. In Zusammenarbeit mit dem Land Kärnten stellt die Landeswohnbau den Anspruch, gute Wohnqualität zu leistbaren Preisen zu bieten.

Doch auch im Bereich Wohnen – insbesondere bei den Betriebskosten – machen sich die Teuerungsschritte der vergangenen Jahre bemerkbar. Viele Menschen spüren die finanzielle Belastung stärker als zuletzt. Daher hat das Land Kärnten die Wohnbeihilfe komplett neu aufgestellt, um damit mehr Menschen besser unterstützen zu können. Ein besonderes Augenmerk liegt auf Kindern, denn alle Kinder sollen in gesicherten Wohnverhältnissen aufwachsen können, unabhängig vom Einkommen ihrer Eltern. Daher wurden die Einkommensgrenzen für Familien mit Kindern deutlich angehoben. Aber auch alleinlebende Personen bzw. Paare mit sehr geringen Einkommen können die Wohnbeihilfe NEU beantragen.

Wenn Sie oder jemand aus Ihrem Bekannten-, Verwandten- oder Freundeskreis Schwierigkeiten damit hat, finanziell über die Runden zu kommen, zögern Sie bitte nicht, sich nach der Wohnbeihilfe zu erkundigen! Informationen gibt es auf [ktn.gv.at](http://ktn.gv.at) – direkt auf der Startseite oben finden Sie das Feld „Wohnbeihilfe NEU“ zum Anklicken – oder telefonisch unter 050 536 31160.

Ich danke Ihnen für das Vertrauen, das Sie in die Landeswohnbau Kärnten haben, wünschen Ihnen alles Gute und ein harmonisches Zusammenleben mit Ihren Nachbarinnen und Nachbarn!

Ihre

**LHSTV.<sup>TM</sup> DR.<sup>TM</sup> GABY SCHAUNIG**

Eigentümerversprecherin



© HELGE BAUER

## INHALT

**4-5** | WOHNBAUFÖRDERUNG 2025

**6-7** | JAHRESABRECHNUNG

**8** | FINANZIELLE HILFE

**9** | OMBUDSFRAU

**10-11** | WOHNBAU-MILLIARDE

**12-13** | BRANDSCHUTZ

**14** | PROJEKTE

**16-17** | SOMMER

**18-19** | BEGRÜNUNG

[www.lwbk.at](http://www.lwbk.at)

9020 Klagenfurt a.W.

Ferdinand-Seeland-Str. 27

9500 Villach, Neue Heimat 13

T +43 463 216 26-0

E [office@lwbk.at](mailto: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, 9020 Klagenfurt a.W.; Neue Heimat - Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft Kärnten Ges.m.b.H., Ferdinand-Seeland-Str. 27, 9020 Klagenfurt a.W.; Redaktion / Satz / Konzeption: qSTALL Werbemanufaktur, 9020 Klagenfurt a.W.; Druck: DMS Data & Mail Schinnerl GmbH Auflage: 20.000 Stück; Fotos: qFOTO, Adobe Stock, Fotografie Hipp, Gernot Gleiss Photography, LWBK; Inhalte: Alle Angaben trotz sorgfältiger Bearbeitung ohne Gewähr. Irrtümer, Satz- und Druckfehler vorbehalten.

# LIEBE KUNDINNEN UND KUNDEN,

der Sommer steht vor der Tür und gerade in der warmen Jahreszeit zeigt sich, wo die Natur sich in all ihrer Pracht entfalten kann. Natur ist eng mit Zukunft verbunden. Daher sehen wir in ihr auch einen Auftrag, zu gestalten und unseren Beitrag für Wohnräume zu leisten, die nicht nur leistbar sind, sondern auch hohe Lebensqualität bieten.

Durch Begrünungsaktionen bringen wir mehr Natur in den Wohnraum und verbessern so nicht nur das Mikroklima - vor allem im städtischen Raum, sondern fördern auch das Miteinander und schaffen kleine Oasen im Alltag.

Wie wichtig dieses Miteinander ist, wird uns gerade immer stärker bewusst. Wir stehen in Zeiten, in denen die Preise in vielen Bereichen steigen. Es wird für viele Menschen immer schwieriger, eine bezahlbare und gute Wohnung zu finden. Umso wichtiger ist es, dass es in Kärnten starke Partner gibt, die sich für leistbares Wohnen einsetzen - und das nicht nur heute, sondern auch mit Blick auf morgen.

Der gemeinnützige Wohnbau spielt dabei eine entscheidende Rolle. Er sorgt dafür, dass Wohnen nicht zur Belastung wird, sondern leistbar, sicher und lebensnah bleibt.

Als gemeinnützige Bauträger schaffen wir Wohnraum, der nicht auf Gewinn, sondern auf das Wohl der Menschen ausgerichtet ist. Dabei denken wir auch an die kommenden Generationen: an nachhaltige Bauweisen, an faire Mietpreise und an lebendige Nachbarschaften.

Die Zukunft des leistbaren Wohnens in Kärnten ist eine Aufgabe, die wir nur gemeinsam bewältigen können - mit Verantwortungsbewusstsein und mit Weitblick. Wir wollen den Menschen in unserem Bundesland ein gutes Zuhause zu ermöglichen.

In diesem Sinne wünschen wir Ihnen einen erholsamen, sonnigen Sommer und viele schöne Momente in Ihrem Zuhause.



**MAG. HARALD REPAR, CSE**  
CEO | Kaufmännischer Geschäftsführer

**WOLFGANG  
RUSCHITZKA**  
Technischer Geschäftsführer



# WOHNBAU- FÖRDERUNG 2025

## DAMIT WOHNEN FÜR ALLE LEISTBAR BLEIBT.

*Seit 1.1.2025 gibt es in Kärnten neue Förderkredite. Es werden nicht nur Neubauten gefördert, sondern auch Wohnungskäufe sowie thermische und barrierefreie Sanierungen.*

Die Wohnbauförderung wurde in Kärnten grundlegend reformiert. Der bekannte „Häuslbauerbonus“ fällt weg. An seine Stelle tritt ein bedarfsorientiertes Fördersystem, das vor allem einkommensschwächere Personen unterstützt.

Zusätzlich zur Basis-Förderung pro m<sup>2</sup> erhält man Bonusbeträge für umweltfreundliche, barrierefreie oder behindertengerechte Bauweisen sowie für eine thermische Solaranlage.

LHStv.in Gaby Schaugig weist vor allem auf die guten Finanzierungsbedingungen hin: „Die Kreditkonditionen sind ausgesprochen attraktiv: die Laufzeit beträgt 30 Jahre, die Verzinsung liegt bei nur 0,5 Prozent für die

ersten 20 Jahre und 1,5 Prozent für die letzten zehn Jahre. Dazu gewähren wir noch einen Annuitätenzuschuss zum Bank- oder Bausparkassenkredit des Förderwerbenden.“ Das Ziel, so betont Schaugig, ist es, jene bei der Schaffung von Wohneigentum zu unterstützen, die es sich sonst nicht leisten könnten.

---

**„FÖRDERUNGEN FÜR DIE,  
DIE ES BRAUCHEN.**

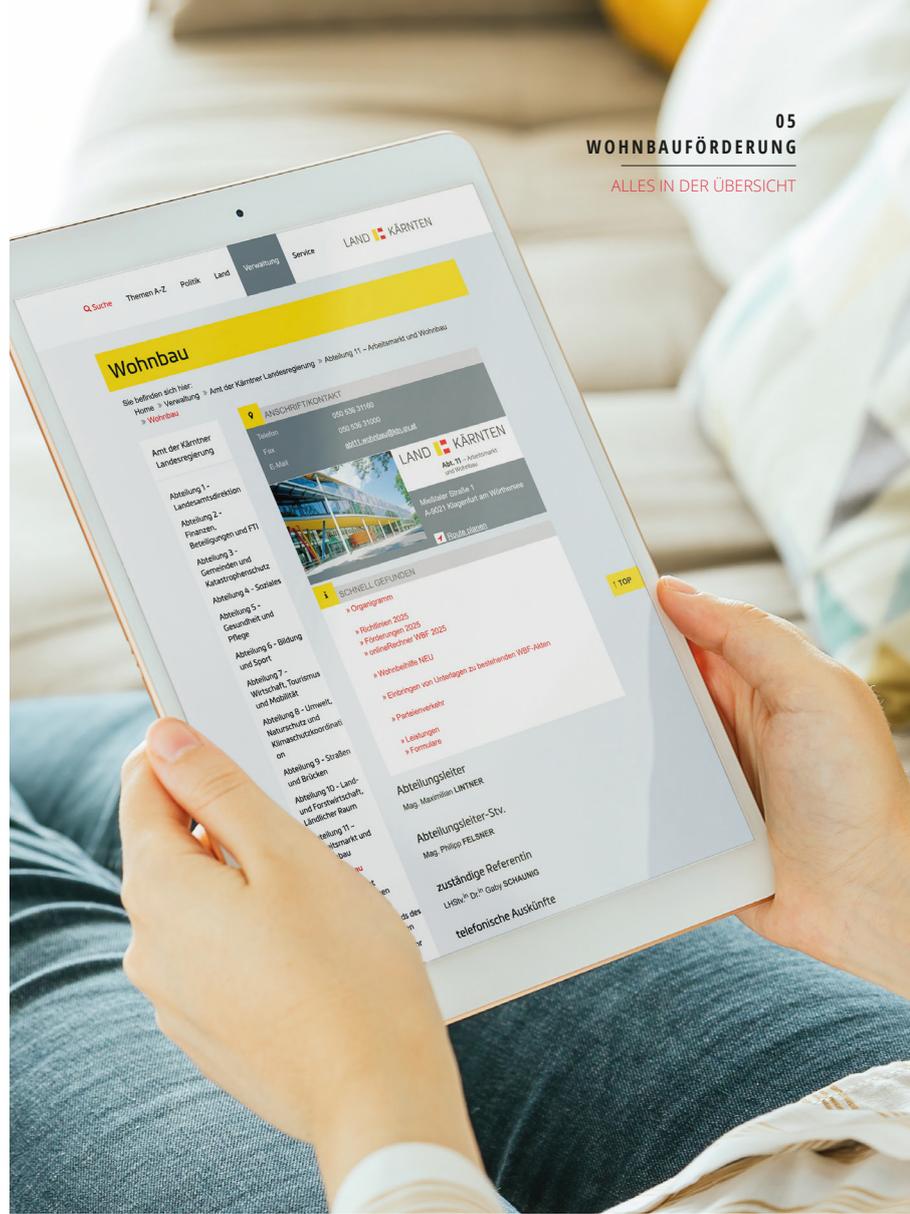
**UND ZWAR IN EINEM FINANZIELLEN  
UMFANG, MIT DEM WIRKLICH VIEL  
UMGESETZT WERDEN KANN.“**

---

Genau dieses Prinzip erkennt man auch in der zusätzlichen Förderung von Sanierungen und Umbaumaßnahmen. Barrierefreiheit ist hier eines der größten Themen. Bis zu

€ 20.000,- Unterstützung erhält man, bei notwendigen Umbauten beim Zugang zur Wohnung, in den Sanitärräumen oder in den Wohn- und Schlafbereichen. Gefördert werden alle Personen, die eine körperliche Beeinträchtigung haben, Pflegegeld (ab Stufe 3) beziehen oder ein entsprechendes Facharztgutachten vorweisen können.

Damit der Förderkredit bedarfsorientiert bleibt, wird nach mehreren Faktoren gestaffelt, nämlich nach Fläche, nach Einkommensgrenze und nach Nutzfläche. Auf der nächsten Seite geben wir Ihnen einen schnellen Überblick, wie diese Staffelungen aussehen. ■



Alle wichtigen  
Informationen unter:  
[www.ktn.gv.at/Verwaltung/  
Amt-der-Kaerntner-Landesregierung/  
Abteilung-11/Wohnbau](http://www.ktn.gv.at/Verwaltung/Amt-der-Kaerntner-Landesregierung/Abteilung-11/Wohnbau)



# ALLE WICHTIGEN STAFFELUNGEN IN DER ÜBERSICHT

## STAFFELUNGEN FLÄCHE

Grundstücke > 750 m <sup>2</sup>	€ 900,- / m <sup>2</sup>
Grundstücke < 750 m <sup>2</sup>	€ 950,- / m <sup>2</sup>
Grundstücke < 500 m <sup>2</sup>	€ 1000,- / m <sup>2</sup>

## STAFFELUNGEN EINKOMMENSRENZE

1 Person	€ 48.000,- netto / Jahr
2 Personen	€ 74.000,- netto / Jahr
Pro zusätzlicher Person	+ € 7000,-

\*Wenn das höchstzulässige Jahreseinkommen (Familieneinkommen) um höchstens 10, 20 oder 30 % überschritten wird, reduziert sich die Förderung um 25, 50 bzw. 75 %.

## STAFFELUNGEN WOHNNUTZUNGSFLÄCHE

1 Person	50 m <sup>2</sup>
2 Personen	65 m <sup>2</sup>
3 Personen	75 m <sup>2</sup>
4 Personen	90 m <sup>2</sup>
5 Personen	105 m <sup>2</sup>
6 Personen	115 m <sup>2</sup>
> 6 Personen	125 m <sup>2</sup>

# 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**  
LANDESWOHNRECHT  
KÄRNTEN

**KÄRNTNER HEIMSTÄTTE**  
Gemein. Bau-, Wohnungs- und  
Siedlungsvereinigung Ges.m.b.H.  
Ferdinand-Sesland-Str. 27  
5022 Klagenfurt a.W.  
LG Klagenfurt, FN 101640x  
UID ATU55541622

xxxxx xxx xx

Frau  
Maxima Musterfrau  
Musterstraße 1/2/3  
9020 Klagenfurt

Klagenfurt a.W., im Mai 2024

VERR.NR.: xxxxxx xxx xx  
1. ENTGELT AB 1.6.2024  
2. JAHRESABRECHNUNG 2023  
OBJEKT 9020 Klagenfurt, Musterstraße 1/2/3

gilt als Dauerrechnung i.S.d. USG  
Nutzfläche: 69,20 m<sup>2</sup>

Sehr geehrte Frau Musterfrau,

wir übersenden Ihnen die Entgeltvorschrift ab 1.Juni 2024 und die Jahresabrechnung 2023.

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. Juni 2024

	Basis USt 10%	Basis USt 20%	Betrag
Entgelt gem. § 14/i 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
Abspielplatz		15,00	15,00
Verwohung Finanzierungsbeitr.	0,14		0,14
USt-Basis/USt	254,72	72,00	39,87
<b>ENTGELT AB 1.06.2024</b>			<b>366,45</b>



**LWBK**  
LANDESWOHNRECHT  
KÄRNTEN

**KURZÜBERSICHT DER JAHRESABRECHNUNG 2023**

OBJEKT 9020 Klagenfurt, Musterstraße 1/2/3  
xxxxx xxx xx Maxima Musterfrau

Seite 2  
Klagenfurt a.W., im Mai 2024

	Abrechnungs- monate	Basis USt		Betrag
		10%	20%	
Betriebskosten Guthaben	1 - 12		97,20	97,20
Heizungskosten Guthaben	1 - 12		43,22	43,22
<b>Gesamt Netto</b>			97,20	43,22
<b>Umsatzsteuer</b>			9,72	8,64
<b>IHR GUTHABEN</b>				<b>158,78</b>

Der vorgeschriebene Gesamtbetrag beträgt daher in den Monaten Juli bis Dezember 2024:

	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
<b>IHR GUTHABEN</b>	<b>-158,78</b>		

Das Ergebnis der Jahresabrechnung wird mit der Vorschrift zum 01. Juli 2024 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. 0463/21626.

Zahlungsreferenz bei Überweisung: 001600000301  
Bankverbindung: Kärntner Sparkasse AG  
IBAN: AT74 2070 6010 0022 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.

ENTGELT-VORSCHREIBUNG & JAHRES-ABRECHNUNG EINFACH ERKLÄRT:

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 2023 Seite 3

OBJEKT 9020 Klagenfurt, Musterstraße 1/2/3 Klagenfurt a.W., im Mai 2024  
 xxxxxx xxx xx Maxima Musterfrau

BETRIEBSKOSTEN 1

	Gesamtes Objekt		Ihr Anteil	
	Schlüssel	Betrag	Schlüssel	Betrag
<b>AUSGABEN</b>				
<b>Betriebskosten</b>				
Öffentliche Abgaben	1.138,94	-1.545,40	69,20	-93,90
Kanalräumung	1.138,94	-3.682,00	69,20	-223,71
Müllabfuhr	1.138,94	-2.836,36	69,20	-172,33
Hausbetreuung/Hausbesorger	1.138,94	-5.667,89	69,20	-344,37
Wasser und Abwasser	1.138,94	-1.576,68	69,20	-95,80
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
<b>Kosten gemeinsamer Anlagen</b>				
Brandschutz	1.138,94	-255,38	69,20	-15,52
<b>Summe Ausgaben</b>		<b>-20.893,35</b>		<b>-1.269,45</b>
<b>EINNAHMEN</b>				
vorgeschriebene Betriebskosten	1.138,94	18.780,32	69,20	1.141,04
anteilige Erträge aus Stellplätzen	1.138,94	537,36	69,20	32,65
vorgeschriebene Verwaltungskosten	1.138,94	3.175,20	69,20	192,96
<b>Summe Einnahmen</b>		<b>22.492,88</b>		<b>1.366,65</b>
		<b>1.599,53</b>	<b>GÜTHABEN</b>	<b>97,20</b>

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
		<b>-83,91</b>	<b>GÜTHABEN</b>	<b>43,22</b>

Die Abrechnung erfolgte nach individuellem Verbrauch.



DETAILS DER JAHRESABRECHNUNG 2023 Seite 4

OBJEKT 9020 Klagenfurt, Musterstraße 1/2/3 Klagenfurt a.W., im Mai 2024  
 xxxxxx xxxxxx Maxima Musterfrau

ERHALTUNGS- UND VERBESSERUNGSBEITRÄGE 5

	Betrag
<b>AUSGABEN</b>	
Baumeister	-6.694,12
Tischler	-326,78
Elektriker	-382,07
Gas- und Wasserinstallateur	-2.099,61
Zentralheizung	-1.326,60
Außenanlagen	-434,40
Schadensfälle Versicherungen	-2.844,85
Refundierung von Versicherungen	2.649,69
<b>Summe Ausgaben</b>	<b>-11.458,74</b>
<b>EINNAHMEN</b>	
Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag	9.293,88
Erträge aus Stellplätzen	1.008,72
Zuweisungen gem. § 14 Abs.9 WGG	1.047,12
<b>Summe Einnahmen</b>	<b>11.349,72</b>
<b>SALDO DES JAHRES 2022</b>	<b>-109,02</b>
<b>EVB Stand 31.12.2022 - Reserve</b>	<b>115.519,62</b>
<b>EVB Stand 31.12.2023 - Reserve</b>	<b>115.410,60</b>

## IHRE ANLAUFSTELLEN BEI FINANZIELLEN PROBLEMEN

*Wenn es mit dem Geld knapp wird, sieht man oft keine Lösungen mehr für seine Probleme. Dabei ist es egal, ob sich die Schwierigkeiten langsam anbahnen, oder man durch einen Unglücksfall in Schieflage gerät. Bitte fühlen Sie sich nicht allein. Für jedes Problem gibt es immer auch eine Lösung.*

In Zeiten, in denen das Leben immer teurer wird, ist es nicht selten, dass die Miete zur großen Herausforderung wird. Besonders in großen Städten steigen die Mietpreise, und viele Menschen müssen feststellen, dass sie sich ihre Wohnung kaum noch leisten können. Für einige ist die Miete bereits eine enorme finanzielle Belastung.

Es gibt viele Gründe, warum es schwer wird, die Mietkosten zu decken: Jobverlust, Krankheit oder unerwartete Ausgaben können Menschen in eine schwierige Situation bringen. Doch niemand muss diese Last allein tragen. Es gibt Unterstützungsmöglichkeiten, die den Betroffenen helfen können, durch schwierige Zeiten zu kommen. In Kärnten sind wir in der glücklichen Lage, dass gemeinnütziges Wohnen ein fest etablierter Grundpfeiler der Wohnlandschaft ist. Mit der LWBK haben Sie einen Partner an der Hand, der Sie in schwierigen Situationen nicht hängen lässt.

Melden Sie sich so schnell wie möglich bei uns, wenn Sie Ihre Miete nicht mehr zahlen können, und wir werden alles versuchen, um gemeinsam eine Lösung zu finden.

### **HILFE – NICHT NUR IN MIETFRAGEN**

Aber auch, wenn Ihnen nicht nur die Mietzahlungen, sondern auch das alltägliche Leben schwerfällt, gibt es Anlaufstellen, an die Sie sich wenden können. Oft gibt es eine Lösung, die den Druck nimmt und Betroffenen hilft, sich nicht ständig Sorgen um ihre finanzielle Zukunft machen zu müssen.

### **HIER FINDEN SIE HILFE**

Auf unserer Website finden Sie eine Übersicht aller wichtigen Anlaufstellen, die Ihnen in einer finanziellen Notsituation zur Seite stehen. Wir helfen Ihnen gerne! ■

[www.lwbk.at/soziale-beratung](http://www.lwbk.at/soziale-beratung)



**KEINE  
ANGST  
VOR  
HILFE!**

## SPRECHTAGE OMBUDSFRAU

MI, 11.06.2025

MI, 16.07.2025

MI, 27.08.2025

Nur nach Voranmeldung bei  
Monika Maric +43 463 216 26-410  
oder [monika.maric@lwbk.at](mailto:monika.maric@lwbk.at)

Weitere Termine auf [www.lwbk.at](http://www.lwbk.at)

# SICHER & RÜCKSICHTSVOLL WOHNEN

## WICHTIGE HINWEISE FÜR DIE WARME JAHRESZEIT

von Mag. Astrid Wutte-Lang, Ombudsfrau der LWBK

Mit dem Frühling kehrt das Leben wieder verstärkt ins Freie zurück – Balkon, Garten und Außenanlagen werden wieder häufiger genutzt. Aus diesem Anlass möchten wir Sie daran erinnern, dass Sicherheit und Rücksichtnahme in einem Mehrparteienhaus besonders wichtig sind. Im Sinne eines guten Miteinanders und gemäß der Hausordnung bitten wir Sie, folgende Punkte zu beachten:

### **BRANDSCHUTZ: IHRE SICHERHEIT ZÄHLT!**

Brandschutzmaßnahmen dienen dem Schutz aller Hausbewohner. Bitte achten Sie daher unbedingt darauf, Brandschutztüren müssen stets geschlossen bleiben und dürfen keinesfalls verkeilt werden. Diese Türen verhindern im Ernstfall die Ausbreitung von Feuer und Rauch und können Leben retten. Die Aufbewahrung von Brennstoffen jeder Art auf den Dachböden, in den Stiegen-

häusern, Balkonen, Gängen und Keller(vor)räumen ist untersagt Ebenfalls aus Gründen der Sicherheit ist es strengstens untersagt, Gegenstände auf Allgemeinflächen wie Gängen, Stiegenhäusern oder Fluchtwegen zu lagern – auch keine Schuhregale, Pflanzen oder Kinderwägen.

Das Grillen mit Kohle oder Gas auf Balkonen, Loggien oder Terrassen ist untersagt, da es eine erhebliche Brandgefahr darstellt und zudem oft zu starker Rauch- und Geruchsbelästigung führt.

### **FRÜHLING & SOMMER: SO GEHT GUTES ZUSAMMENLEBEN**

Verständlicherweise steigt in den warmen Monaten der Wunsch nach Entspannung im Freien. Bitte berücksichtigen Sie, dass das Rauchen auf den Balkonen, zu lautes Telefonieren und laute Unterhaltungen andere Be-

wohner belästigen kann. Die Ruhezeiten sind jedenfalls einzuhalten!

Achten Sie darauf, dass Sie den Schmutz auf Ihrem Balkon nicht auf den darunter liegenden Balkon kehren und beim Gießen Ihrer Blumen das Wasser nicht über das Geländer rinnt.

Pools und Planschbecken auf Balkonen sind nicht erlaubt – nicht nur wegen der erhöhten Wasserlast, sondern auch wegen der möglichen Wasserschäden bei darunterliegenden Wohnungen. Beachten Sie, dass das Aufstellen von Pools oder Planschbecken auf den Außenflächen Ihrer Wohnanlage unzulässig ist. ■

*Die LWBK bedankt sich vielmals für Ihre Rücksichtnahme – für ein sicheres und harmonisches Zusammenleben!*

# DIE WOHNBAU MILLIARDE

## WOHNEN ALS ZAHNRAD DER WIRTSCHAFT

*Die Bundesregierung investiert bis Ende 2026 eine Milliarde Euro in Wohnbauprojekte. Unter anderem soll in 10.000 Mietwohnungen, 10.000 Eigenheime und 5.000 Sanierungen investiert werden. Auch in Kärnten werden damit wichtige Bauprojekte umgesetzt.*

Die Bauwirtschaft ist ein wichtiger Motor für die Wirtschaft. Zusätzlich beugt ein großes Angebot an leistbaren Wohnungen der Steigerung von Mietkosten vor.

Beides zusammen belebt die Wirtschaft: Arbeitsstellen bleiben erhalten oder werden geschaffen, die Kaufkraft steigt, aber vor allem wird die Lebensgrundlage von zahlreichen Menschen in Form von sicherem Wohnraum geschaffen.

### KÄRNTEN PROFITIERT

Nach Kärnten flossen durch das geschickte Ausnutzen verlorener Zuschüsse durch LHStv.in Gaby Schaunig insgesamt 62 Millionen Euro. Diese Gelder wurden und werden in den Jahren 2024-26 für Miet- und Neubau-Projekte, Eigentumsprojekte und Sanierungen verwendet. Rund ein Drittel davon ging an die LWBK.

So entstehen Reihenhäuser ab € 320.000,- und Eigentumswohnungen ab € 210.000,-, neben neuen Mietwohnungen und Sanierungsprojekte. Wichtige Maßnahmen, die nicht nur leistbaren Wohnraum garantieren, sondern auch den Traum vom Eigentum für viele Menschen zur Realität machen.

### NUR DER ERSTE SCHRITT

Laut LHStv.in Gaby Schaunig war die Wohnbau-Milliarde ein guter erster Schritt, um die prekäre Situation am Wohnmarkt abzufedern. Kärnten profitiert hier extrem vom gemeinnützigen Wohnbau. Anders als im privaten Sektor sind die Mieten in gemeinnützigen Wohnungen gedeckelt und stabil.

### ANGEBOT UND NACHFRAGE

Auch die Nachfrage kann in vielen Bereichen gedeckt werden. „Der Zuwachs an gemeinnützigen Wohnungen in Kärnten ist größer als der Bevölkerungszuwachs.“, so Schaunig.



EIGENTUM IN KLAGENFURT

**Jetzt können  
Sie sich's  
leisten.**

Besichtigung  
jederzeit möglich.  
**EINFACH TERMIN  
VEREINBAREN!**



3 ZIMMER AB

€ 278.600,-

Sie sieht vor allem Potenzial in Sachen Sanierungen, auf die in Kärnten seit Jahren besonderes Augenmerk gelegt wird. Sie erklärt: „Bestandsobjekte zu modernisieren sorgt für bessere Nutzung aller Ressourcen, verursacht weniger CO<sub>2</sub> und Müll und führt vor allem zu weniger Flächenversiegelung.“

So bekommt man neben der wirtschaftlichen und sozialen Komponente noch einen dritten wichtigen Faktor unter einen Hut: Klimafreundlichkeit und Nachhaltigkeit. ■



Glück finden unter  
[www.heimat-glueck.at](http://www.heimat-glueck.at) <<<<



# BRAND GEFÄHRLICH

## SICHERHEIT IN IHRER NACHBARSCHAFT

*Brandschutz ist ein äußerst wichtiges Thema, das in jedem Wohnhaus ernst genommen werden muss. Er dient dazu, das Leben und die Gesundheit aller Bewohner\*innen zu schützen und den materiellen Schaden im Falle eines Brandes zu minimieren. In diesem Artikel möchten wir Ihnen einige grundlegende Maßnahmen vorstellen, die zum Brandschutz in Wohnhäusern beitragen und für ein sicheres Wohnen sorgen.*

### BRANDSCHUTZTÜREN IMMER SCHLIESSEN UND NICHT AUFKEILEN

Ein besonders wichtiger Bestandteil des Brandschutzes sind Brandschutztüren. Diese speziellen Türen verhindern, dass sich Feuer und Rauch ungehindert in andere Bereiche des Hauses ausbreiten. Sie sind so konstruiert, dass sie im Brandfall einen bestimmten Zeitraum lang standhalten können. Doch sie sind nur wirksam, wenn sie im Brandfall geschlossen sind.

Wenn Brandschutztüren aufgekeilt werden, damit sie geöffnet bleiben, erscheint das oft bequem, aber es gefährdet die Sicherheit der gesamten Wohnanlage. Wenn eine Brandschutztür offen bleibt, kann ein Brand im Ernstfall viel schneller auf andere Etagen oder Bereiche übergreifen und die Gefahr für alle Bewohner\*innen deutlich erhöhen. Das hat auch strafrechtliche Konsequenzen für die Person, welche genau die Brandschutztüren nicht ordnungsgemäß geschlossen hat.

**DESHALB GILT:** Schließen Sie immer alle Brandschutztüren und keilen Sie diese niemals auf! Nur so kann gewährleistet werden, dass die Brandschutzmaßnahmen richtig greifen und im Ernstfall schützen.



Brandschutztüren können ihre Aufgabe nur erfüllen, wenn sie geschlossen gehalten werden.



## LAGERUNG AUF ALLGEMEINFLÄCHEN IST VERBOTEN

Ein weiterer wichtiger Aspekt des Brandschutzes betrifft die Lagerung von Gegenständen auf sogenannten Allgemeinflächen, also in Fluren, Treppenhäusern und ähnlichen Bereichen. Es ist verlockend, dort Dinge wie alte Möbel, Kartons oder andere Gegenstände abzustellen – aber diese Praxis ist nicht nur unpraktisch, sondern auch gefährlich.

Im Brandfall können solche gelagerten Gegenstände den Fluchtweg blockieren und die Ausbreitung des Feuers beschleunigen. Zudem besteht die Gefahr, dass sich brennbare Materialien entzünden und das Feuer sich schneller ausbreiten kann. Das kann besonders in großen Mehrfamilienhäusern dramatische Folgen haben.

Aus diesem Grund ist die Lagerung auf Allgemeinflächen ausdrücklich verboten. Verwenden Sie die Flure und Treppenhäuser ausschließlich als Fluchtwege und Lagerräume für persönliche Gegenstände sollten ausschließlich in den dafür vorgesehenen Bereichen genutzt werden. Achten Sie darauf, dass Fluchtwege stets frei und ungehindert zugänglich sind.

Wenn aus Brandschutzgründen Allgemeinflächen geräumt werden müssen, tragen die Verursacher\*innen die Kosten für die Entsorgung.

Verstellte Allgemeinflächen können im Ernstfall für alle Mieter\*innen zur Gefahr werden.



## RAUCHMELDER NICHT VERGESSEN

Neben Brandschutztüren und der ordnungsgemäßen Lagerung ist der Rauchmelder eine weitere einfache, aber äußerst effektive Maßnahme zur Brandprävention. Der Einbau von Rauchmeldern ist in Österreich gesetzlich vorgeschrieben. Diese kleinen Geräte sind lebensrettend, da sie bei Rauchentwicklung sofort Alarm schlagen und Bewohner\*innen frühzeitig warnen.

Testen Sie regelmäßig Ihre Rauchmelder, um sicherzustellen, dass sie einwandfrei funktionieren. **Die Wartungspflicht liegt nämlich immer bei Mieter\*innen!**

## FLUCHTWEGE IM BLICK BEHALTEN

Im Falle eines Brandes müssen alle Bewohner\*innen schnell und sicher das Gebäude verlassen können. Ihr Gebäude verfügt über Notbeleuchtung und gut sichtbare Fluchtwegkennzeichnungen. Sorgen Sie dafür, dass Sie sich mit den Fluchtwegen und den Ausgängen Ihres Hauses vertraut machen. Es kann im Notfall entscheidend sein, schnell und ruhig die richtige Route zu finden.



## VERHALTEN IM BRANDFALL

Wenn es tatsächlich zu einem Brand kommt, ist es wichtig, schnell und ruhig zu handeln. Rufen Sie sofort die Feuerwehr und verlassen Sie das Gebäude, ohne Aufzüge zu benutzen.

Betätigen Sie den Alarm auch dann, wenn Sie einen Brand in einem anderen Gebäude bemerken und informieren Sie Ihre Nachbar\*innen. Achten Sie im Ernstfall aufeinander und folgen Sie genau den Anweisungen der Rettungskräfte. ■

*Die LWBK ist bei vielen Menschen in erster Linie für leistbaren Wohnraum bekannt. Zum alltäglichen Leben gehört aber viel mehr als nur die eigenen vier Wände.*

*Wir sind deshalb stolz, auch immer wieder an Projekten beteiligt zu sein, welche die Infrastruktur von Wohn- und Lebensräumen weiter ausbauen.*

## MEHR ALS WOHNRAUM

Begegnungsräume, medizinische Grundversorgung, Bildungs- und Pflegeeinrichtungen, Geschäftslokale, öffentliche Gebäude – alles das gehört zum Projektportfolio der LWBK. Und alles trägt zu einem lebenswerteren Wohnraum bei und demnach auch zu Lebensräumen, die Zukunft und Perspektive haben, die sich an die Bedürfnisse von Menschen anpassen und trotzdem immer für alle leistbar bleiben.

### KINDERARZTPRAXIS LIEBENFELS

Letztes Jahr wurden feierlich die Schlüssel für die neue Praxis von Herrn Dr. Ewald Pichler übergeben.

Mit dem Wahlarzt für Kinder- und Jugendmedizin bekommt die Zugangsgemeinde einen weiteren wichtigen Baustein für ihre medizinische Grundversorgung. Fachärztliche Versorgung im ländlichen Raum verbessert nachhaltig das Leben vieler Menschen aus der Gemeinde selbst und auch dem umliegenden Gebiet.

Der barrierefreie Neubau in Massivholzbauweise wurde mit modernsten ökologischen Bauweisen umgesetzt, so sorgt beispielsweise eine PV-Anlage für nachhaltige Energieversorgung.

### SELBSTBESTIMMTES WOHNEN KLAGENFURT

Im August 2024 fand die feierliche Schlüsselübergabe für das Sozial- und Wohnbauprojekt „Haus Ikarusgasse“ Leitenweg 64-68 in Klagenfurt am Wörthersee statt.

Menschen mit individuellen Bedürfnissen, die zur Bewältigung des Alltags Hilfe und Begleitung brauchen, finden hier ihr neues Zuhause. Ein multidisziplinäres Team von pro mente kärnten GmbH begleitet, betreut und unterstützt die Bewohner\*innen mit speziellen und intensiven Maßnahmen.



### BILDUNG, SPORT UND KULTUR FORUM MAGDALENSBERG

Volksschule, Musikschule, Mediathek und zwei Gruppen des Kindergartens finden hier ihr neues Zuhause.

Das Forum Magdalensberg ist ein mehrfach nachhaltiger Begegnungs-, Lern- und Aufenthaltsraum und fördert so den generationenübergreifenden Austausch unter den Gemeindegewohnerinnen und Gemeindegewöhnern.





Mit diesem Schritt setzt die Landeswohnbau Kärnten ein starkes Zeichen: für mehr Zugänglichkeit, für moderne Kommunikation – und für ein Service, das wirklich alle mitnimmt.

Die Landeswohnbau Kärnten (LWBK) verpasst ihrem Erscheinungsbild ein umfassendes Update. Bis Sommer 2025 werden Website, Drucksorten und digitale Kommunikationsmittel in einem neuen Design erstrahlen – moderner, klarer und vor allem inklusiver.

## BARRIEREFREIHEIT ALS ZENTRALES ZIEL

Im Zentrum der Neugestaltung steht die Barrierefreiheit: Inhalte sind für alle Menschen zugänglich – unabhängig von Sehvermögen, motorischen Einschränkungen oder technischen Voraussetzungen. Klare Schriftarten, hohe Kontraste, durchdachte Farbwahl und eine intuitive Navigation stehen dabei im Fokus.

# ALLES NEU UND TROTZDEM WIE GEHABT



Statt kleiner, schwer erfassbarer Texte setzt die LWBK künftig auf größere Schriftgrößen, mehr Weißraum und klar strukturierte Inhalte. Das Ziel: Informationen schneller erfassen und leichter verstehen.

### Leistbares Wohnen für Generationen

365 Tage im Jahr planen, bauen und verwalten wir - als gemeinnütziger Bauträger - neue, barrierefreie Objekte. Wir sanieren, revitalisieren und pflegen erhaltenswerten



Oft ist man beim Thema Wohnen recht schnell überfordert. Welche Regeln muss ich für ein Zusammenleben beachten? Was ist rechtlich zu beachten? Wie komme ich zu Förderungen und an wen kann ich mich wenden, wenn ich etwas brauche?

Wir sind in allen Bereichen gerne für Sie da, um Ihnen die wichtigsten Fragen zu beantworten oder Sie an die richtigen Gesprächspartner\*innen weiterzuleiten.

Weitere Infos zur Beratung

# SOMMER!

## IN DER NACHBARSCHAFT

*Die Sonne strahlt, die Tage sind lang, für viele die schönste Zeit des Jahres – Sommer! Gerade in größeren Wohnhäusern mit vielen Wohnungen kommt es aber gerade dann zu Unstimmigkeiten und Reibungspunkten.*

*Damit Sie und Ihre ganze Nachbarschaft den Sommer voll und ganz genießen können, bitten wir alle Kund\*innen, sich an einige wichtige Spielregeln zu halten. Das sorgt für mehr Sicherheit, aber vor allem auch für Entspannung.*



### RUHEZEITEN

Der Sommer verführt dazu, länger draußen zu bleiben, am Abend die Fenster aufzureißen und die Abendmilde zu genießen oder seinen Balkon zu nutzen. Trotzdem bitten wir Sie, sich an örtliche Ruhezeiten zu halten.

Berufstätige Personen, ältere Menschen oder kleine Kinder brauchen vor allem nachts genügend Ruhe.

**Die Nachtruhe geht von 22 Uhr abends bis 6 Uhr morgens.**



## BALKONNUTZUNG

Balkone können vor allem an schönen Tagen zu richtigen Entspannungsoasen werden. Sie sind allerdings auch jener Bereich der Wohnung, der von anderen gesehen werden kann. Von außen sichtbare Wäscheleinen sind daher leider nicht erlaubt (ebenso wenig wie in Fenstern oder auf Gängen). Die Montage und Befestigung diverser Materialien am Balkongeländer sind nicht erlaubt. Verkleidungen, Jalousien und Markisen dürfen nur mit schriftlicher Genehmigung angebracht werden. Blumenkästen müssen innen angebracht werden.

Ebenso ist das Ausschütteln oder Ausklopfen von Teppichen oder anderer Wäsche nicht erlaubt. Schließlich hat niemand gerne Schmutz der Nachbarn bei sich am eigenen Balkon...

## BEPFLANZUNG

Wir alle mögen es, wenn es um uns schön grün ist. Die LWBK bemüht sich stets, mit Begrünungsprojekten dafür zu sorgen, dass Ihre Nachbarschaft wohnlich ist. All das folgt aber einem bestimmten Konzept. Das Pflanzen von Blumen und Sträuchern auf Allgemeinflächen ist daher nicht erlaubt.



## GRILLEN

Für viele Menschen gehört der Duft von frisch Gegrilltem zum Sommer einfach dazu. Gleichzeitig kann der Duft aber für alle anderen schnell zur Belästigung werden. Verhindern Sie Rauchentwicklung – vor allem an windigen Tagen. Aus Brandschutzgründen ist das Grillen mit Kohle und Gas untersagt. Greifen Sie hier bitte auf Elektrogrills zurück oder holen Sie eine Genehmigung der Hausverwaltung ein.



## POOLS & PLANSCHBECKEN

Jeder liebt eine Abkühlung im Sommer. Leider ist das Aufstellen von Pools und Planschbecken sowohl auf Balkonen als auch auf Allgemeinflächen nur mit Genehmigung der Hausverwaltung erlaubt.

WENN WIR GUT  
AUF EINANDER SCHAUEN,  
HABEN WIR EINEN  
WUNDERSCHÖNEN  
SOMMER!



# MEIN FREUND

Bäume sind kleine Wunder der Natur. Sie dämpfen Lärm, hemmen den Wind, spenden Schatten.

Wie stark sie aber für unser tägliches Wohlbefinden sorgen, wird dann klar, wenn man sich die Zahlen ansieht. Ein ausgewachsener Laubbaum produziert täglich 10 bis 15 kg

Sauerstoff – das versorgt ungefähr ein Dutzend Menschen.

Neben der Schattenspende kühlen Bäume auch durch Verdunstungskälte ihre Umgebung ab, indem sie Feuchtigkeit mit den Wurzeln aufnehmen und über die Blätter abgeben.

Ein Baum kühlt sein Umfeld um bis zu 3 °C herunter. Außerdem bindet er ca. das Doppelte seines eigenen Gewichts an CO<sub>2</sub>.

Blätter und Nadeln filtern Feinstaub und Aerosole aus der Luft. Straßen, die von Bäumen gesäumt sind, weisen bis zu 60 % weniger Schadstoffe in der Luft aus.

## DIESE BÄUME PFLANZT DIE LWBK IN IHRER NACHBARSCHAFT



### EICHE

**Alter:** bis zu 300 Jahre

**Höhe:** 25 - 40 m

Die Eiche ist Sinnbild für Standhaftigkeit, Weisheit, Wahrheit, Treue und Heldentum.



### EBERESCHE

**Alter:** bis zu 150 Jahre

**Höhe:** 5 - 15 m

Ab August entwickeln sich zahlreiche erbsengroße rote Früchte, die für den Menschen roh ungenießbar sind.



### PLATANE

**Alter:** 100 - 300 Jahre

**Höhe:** bis 30 m

Schon in der Antike wurde die Platane von den Römern und Griechen als heiliger Baum verehrt.



### AHORN

**Alter:** bis 500 Jahre

**Höhe:** 25 - 30 m

Die Blüten des Ahorns dienen vor allem Wildbienen als Nahrungsquelle.



### BIRKE

**Alter:** ca. 50 Jahre

**Höhe:** 20 - 30 m

Birken sind Pionierpflanzen. Sie wachsen fast überall.



### LINDE

**Alter:** über 1000 Jahre

**Höhe:** 10 - 30 m

Linden gehören in Europa zu den Bäumen, die am ältesten werden.

# DER BAUM

Was früher nicht immer ganz selbstverständlich war, rückt heute immer stärker in den Fokus: Bäume als Teil des städtischen Lebensraumes.

Die LWBK hat schon vor einigen Jahren damit begonnen, im Rahmen einer Begrünungsaktion Bäume zu pflanzen. Das ist vor allem an

Orten relevant, wo Bäume nicht mehr gesund sind und ein Sicherheitsproblem darstellen.

Nicht nur zu fällen, sondern auch nachzupflanzen, stellt sicher, dass auch zukünftige Generationen sich an grünen und ökologisch gesunden Orten erfreuen können.



## WEIDE

**Alter:** 40 - 80 Jahre

**Höhe:** 10 - 30 m

Es gibt sehr viele Weidenarten. Einige tragen die bekannten Palmkätzchen.



## FICHTE

**Alter:** bis 500 Jahre

**Höhe:** 30 - 70 m

Die Fichte ist in Österreich immer schon heimisch und im Wald unser häufigster Baum.



## BUCHE

**Alter:** bis 350 Jahre

**Höhe:** bis 30 m

Die Buche ist in Österreich der häufigste Laubbaum – ca. 10 % aller Bäume.



## KIEFER

**Alter:** bis zu 700 Jahre

**Höhe:** 30 - 40 m

Es gibt über 100 Kiefernarten. Auch die Zirbe ist eine Kiefer.



## KASTANIE

**Alter:** 100 - 300 Jahre

**Höhe:** 20 - 25 m

Roskastanien kann man nicht essen - aber sie eignen sich perfekt für Herbstbasteleien!

## ZUKUNFT ZU HAUSE

Um noch einen Schritt weiterzugehen und die ökologische Vielfalt im urbanen Raum zu schützen, wurden in einigen Anlagen der LWBK im Zuge des Projektes „Zukunft zu Hause“ in einigen Anlagen Vogelhäuschen als Pilotprojekt aufgestellt.





# WIR SIND FÜR SIE DA.

AUSSERHALB DER SERVICEZEITEN  
ERREICHEN SIE UNS UNTER UNSERER  
**NOTRUFNUMMER**  
**+43 664 216 26 06**

**SPRECHTAG HAUSVERWALTUNG BÜRO KLAGENFURT & VILLACH**  
WIR BITTEN UM VORANMELDUNG UNTER **+43 463 216 26**

**MITTWOCH** 8 - 12 Uhr & 13 - 18 Uhr

## **ALLGEMEINE INFORMATIONEN & TERMINVEREINBARUNGEN**

**WÄHREND UNSERER SERVICEZEITEN +43 463 216 26**

**MO, DI, DO:** 8 - 12 Uhr & 13 - 16 Uhr

**MI:** 8 - 12 Uhr & 13 - 18 Uhr

**FR:** 8 - 12 Uhr

Um für Sie flexibler zu sein, ist unser Büro jeden Mittwoch extra lange geöffnet. Aus umweltfreundlichen Gründen haben wir jeden Freitag in ungeraden Kalenderwochen keinen Bürobetrieb.

## **SPRECHTAGE OMBUDSFRAU**

**NUR NACH VORANMELDUNG BEI MONIKA MARIC +43 463 216 26-410**

**MI, 11.06.2025**

**MI, 16.07.2025**

**MI, 27.08.2025**

**MI, 24.09.2025**

[WWW.LWBK.AT](http://WWW.LWBK.AT)

### **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