

Ausgabe Juli 2026
www.villach.at

villach

:mieterzeitung

WOHNGLÜCK

Zu Besuch bei Renate und
Peter Müller / Seiten 4-5

MEHR WOHNQUALITÄT DURCH FERNWÄRME

Neue Zentralheizung für 21 Wohnungen – komfortabel,
modern und nachhaltig / Seite 6

KLEINE GESTEN, GROSSE WIRKUNG

Gut miteinander wohnen / Seite 12

BETRIEBS- UND MIETKOSTEN

Ihre Vorschreibung im Detail erklärt / Seite 10

Wer? Wo? Wann? Wie? Was? Warum

Informationen für Mieterinnen und Mieter der Stadt Villach

Darum kümmert sich die Hausverwaltung:

An die Hausverwaltung können Sie sich mit allen Anliegen wenden, die Ihre Wohnung und das Zusammenleben mit den Nachbarinnen und Nachbarn betreffen, z. B. Lärmbelästigung, Sperrmüll in allgemein zugänglichen Bereichen, Mängel in der Wohnung, alle Themen, die in der Hausordnung stehen wie

- Schäden am Gebäude
- Schäden an allgemeinen Einrichtungen wie Lift, Stiegenhauslicht, Sprechanlage, Hauseingangstür, usw.
- Schäden an der Wasser- und Energieversorgung (Rohrbrüche, Verstopfung, usw.)
- Instandsetzungsarbeiten
- SAT-Anlage
- Beratung über richtiges Heizen und Lüften
- Pflege der Außenanlagen
- Beratung bei Umbaumaßnahmen durch die Mieter:innen in der Wohnung
- Änderung der Heizart

Darum müssen Sie sich kümmern:

Die Hausverwaltung ist nicht zuständig für Arbeiten und Reparaturen, die Sie selbst bezahlen müssen, wie

- Schäden an den Einrichtungsgegenständen
- Schäden an Elektrogeräten und an Armaturen
- Wartungsarbeiten in der Wohnung (z. B. Therme, Boiler entkalken usw.)
- Korrekte Müllentsorgung

Wohnungsbörse der Stadt Villach

Eine Auswahl an Wohnungsobjekten der Stadt Villach, die aktuell leer stehen bzw. ab sofort zur Miete angeboten werden, finden Sie unter villach.at/freiewohnungen



IMPRESSUM: Medieninhaber, Herausgeber: Stadt Villach, 9500 Villach, Rathaus, T: 04242 / 205 **Produktion:** Magistratsdirektion, Stadt Villach. **Für den Inhalt verantwortlich:** Abteilung Wohnungen, T: +43 4242 205-5000. **Verlags- und Herstellungsort:** Villach. **Hersteller: Layout & Satz:** Magneto CPA GmbH, **Fotos:** Marta Gillner, Augstein, Adobe Stock, Stadt Villach **Druck:** Samson Druck **Auflage:** 1500 Stück. **DVR:** 0013145

Firma Polygon

Ihr Ansprechpartner bei Schäden außerhalb unserer Servicezeiten.

Die Firma Polygon Austria Service GmbH, kurz Polygon, ist zuständig, wenn Probleme wie Rohrbrüche, Verstopfungen von Abflussleitungen und Brandschäden auftreten.

Notfalltelefon: 04242 29 150

Während unserer Servicezeiten kontaktieren Sie bitte die Hausverwaltung.

WICHTIGE NUMMERN

Außerhalb der Amtszeiten gelten folgende Rufnummern

Firma Polygon*	04242 291 50
Ärztendienst	141
Firma Thyssen Lift	04242 351 62
Wasserwerk	04242 205-6100
Telefonseelsorge	142
Vergiftungsnotruf	01 406 43 43
Kelag Fernwärme	0 50 280 28 80
Kelag Strom	0 50 525 66 92
Kelag Gas	128
Feuerwehr	122
Polizei	133
Rettung	144
Schnee-Hotline	0664 60 205-6400

Bei jedem Notruf mitteilen **WO** wird Hilfe benötigt?
WAS ist passiert?
WIE viele Verletzte gibt es?
WER ruft an?

: VORWORT



Sprechtag für Wohnungsangelegenheiten:

Termine nach telefonischer Vereinbarung.
T: 04242 205 1009, Rathaus, Eingang II, 2. Stock.



Alle Informationen rund ums Wohnen, Service und Anträge
villach.at/wohnen

Liebe Mieterinnen und Mieter!

Mit dieser Ausgabe unserer Mieterzeitung möchten wir Sie wieder über aktuelle Entwicklungen, wichtige Serviceangebote und interessante Geschichten aus unseren Wohnanlagen informieren.

Ein zentrales Thema ist die Modernisierung unserer Wohnhäuser. So erhält die Wohnanlage in der Enzenbergstraße/Othmar-Crusiz-Straße eine neue Zentralheizung mit Fernwärmeanschluss. Damit schaffen wir mehr Wohnkomfort, erhöhen die Energieeffizienz und investieren nachhaltig in die Zukunft des Wohnens in Villach. Auch der Ausbau

der Glasfaserinfrastruktur schreitet weiter voran und ermöglicht immer mehr Bewohnerinnen und Bewohnern den Zugang zu modernster digitaler Infrastruktur.

Ebenso wichtig sind uns Informationen, die Ihren Alltag erleichtern. In dieser Ausgabe finden Sie praktische Tipps für ein gutes Zusammenleben sowie einen verständlichen Überblick über die Betriebs- und Heizkostenabrechnung. Transparenz und Information sind wesentliche Grundlagen für ein gutes Miteinander.

Besonders am Herzen liegen mir die Menschen, die unsere Wohnanlagen mit Leben erfüllen. Die bewegende

Geschichte von Renate und Peter Müller zeigt eindrucksvoll, wie aus einer Wohnung über Jahrzehnte hinweg ein echtes Zuhause werden kann. Solche Geschichten verdeutlichen, dass Wohnen weit mehr bedeutet als vier Wände – es geht um Gemeinschaft, Nachbarschaft und Lebensqualität. In diesem Sinne wünsche Ihnen viel Freude beim Lesen dieser Ausgabe, einen schönen Sommer und weiterhin ein angenehmes Zuhause in unseren städtischen Wohnanlagen.

Ihr Wohnungsreferent,
Stadtrat Erwin Baumann

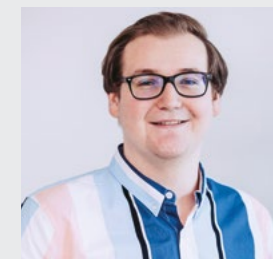
: FÜR SIE DA

Wir stehen Ihnen von Montag bis Freitag von 8 bis 12 Uhr sowie nachmittags nach Terminvereinbarung unter der Telefonnummer **205-5000** zur Verfügung.



Anna Egger

Hausverwaltung – Mietverträge,
Wohnungsübergaben, Rücknahmen
E: anna.egger@villach.at



Florian Gasser

Wohnungsvergabe, Wohnungsanträge
E: florian.gasser@villach.at



Martina Raunegger

Wohnungsvergabe, Wohnungsanträge
E: martina.raunegger@villach.at

Renate und Peter Müller leben seit fast 50 Jahren in der Wohnanlage in der Adlerstraße und fühlen sich dort bis heute Zuhause.

Ein halbes Jahrhundert Wohnglück

Warum Renate und Peter Müller ihre Heimat in der Adlerstraße nie mehr missen möchten.

Von manchen Orten sagt man, sie seien ein Zuhause. Für Renate und Peter Müller ist die Wohnanlage in der Adlerstraße vielmehr ein Stück Lebensgeschichte. Seit beinahe fünf Jahrzehnten sind sie hier verwurzelt, haben ihre Familie aufwachsen sehen, viele sportliche Erfolge gefeiert und zahlreiche schöne Erinnerungen gesammelt. Heute genießen sie ihr Leben in einer Umgebung, die sie noch immer als wahres Wohnparadies beschreiben. Als sie am 1. Dezember 1976 hier in

der Adlerstraße in Landskron in ihre erste Wohnung einzogen, begann für das junge Paar ein neuer Lebensabschnitt. Was damals als Mietwohnung in einem städtischen Wohnhaus begann, entwickelte sich mit den Jahren zu einer echten Heimat. Rund 30 Jahre lebten die Müllers im zweiten Stock, bevor sie in eine größere Wohnung im dritten Stock übersiedelten. Ein Umzug, der ihnen zusätzlichen Wohnkomfort brachte, ohne die vertraute Nachbarschaft hinter sich lassen zu müssen. „Wir fühlen uns hier einfach wohl“, sagt

das Ehepaar. Und dieser Satz klingt keineswegs wie eine Floskel. Wer die beiden erlebt, spürt sofort, dass ihre Verbundenheit mit der Wohnanlage von Herzen kommt. Besonders begeistert sind Renate und Peter Müller von der Lage ihres Zuhauses. Die großzügigen Grünflächen rund um die Wohnanlage schaffen eine einzigartige Wohnqualität. Bäume, Wiesen und Spazierwege prägen das Umfeld und sorgen für ein Gefühl von Ruhe und Erholung. Gleichzeitig ist die Innenstadt nur wenige Minuten entfernt. Diese

Mischung aus naturnahem Wohnen und urbaner Infrastruktur empfinden die beiden als außergewöhnlichen Vorteil. „Man hat hier alles, was man braucht. Die Natur direkt vor der Haustür und trotzdem kurze Wege in die Stadt“, erzählen sie. Es sei genau diese Kombination, die ihre Wohnanlage seit Jahrzehnten so lebenswert mache.

Sport als Lebensbegleiter

Wer Peter Müller kennt, weiß, dass Bewegung immer ein ganz wichtiger Bestandteil seines Lebens war. Viele Jahre gehörte der Laufsport zu seinen größten Leidenschaften. Zehn österreichische Meister stehen auf seiner Erfolgsliste, dazu absolvierte er zahlreiche Halbmarathons. Doch sportliche Erfolge waren für ihn nie eine Einzelleistung. Seine Ehefrau Renate und die Kinder waren stets mit dabei, unterstützten ihn bei Wettkämpfen und feuerten ihn an den Streckenrändern an.

Die Natur direkt vor der Haustür und trotzdem kurze Wege in die Stadt.

Renate und Peter Müller

„Das waren wunderschöne Zeiten“, erinnert sich Peter. Die gemeinsamen Erlebnisse schweißten die Familie zusammen und hinterließen Erinnerungen, die bis heute einen festen Platz im Familienleben haben. Auch wenn heute nicht mehr die Stoppuhr und die Berggipfel im Mittelpunkt stehen, ist die Freude am aktiven Leben geblieben. Spaziergänge in der grünen Umgebung oder gemeinsame Radausflüge gehören nach wie vor zu ihrem Alltag.

Ein Paar seit 55 Jahren

Fast noch bemerkenswerter als ihre lange Wohnkarriere ist die gemeinsame Lebensgeschichte von Renate und Peter Müller. Seit 55 Jahren gehen sie

gemeinsam durchs Leben. Fragt man die beiden nach ihrem Erfolgsrezept, kommt die Antwort ohne langes Nachdenken: „Immer miteinander reden.“ Und es gibt noch eine zweite Regel, an die sie sich bis heute halten: „Nie ohne ein Busserl ins Bett gehen.“

Glücklich angekommen

Wenn Renate und Peter Müller heute vom Balkon ihrer Wohnung im dritten Stock auf die grünen Anlagen blicken, dann sehen sie nicht nur Häuser und

Wege. Sie sehen Erinnerungen, gemeinsame Erlebnisse, Familiengeschichte und ein Zuhause, das sie seit fast 50 Jahren begleitet. Für Renate und Peter Müller steht fest: Die Adlerstraße ist mehr als ihre Adresse. Sie ist seit einem halben Jahrhundert ihr Lebensmittelpunkt – und der Ort, an dem sie ihr persönliches Glück gefunden haben.



Wunderbare Erinnerungen: Jedes Foto an der Wand erinnert an besondere Momente, mit der Familie, vom Sport oder gemeinsamen Urlauben.



Darauf lässt sich anstoßen: Seit 55 Jahren gehen die beiden gemeinsam durchs Leben.

Warm, sauber, bequem:

Neue Heizung für mehr Wohnqualität

In der städtischen Wohnhausanlage Enzenbergstraße 1 / Othmar-Crusiz-Straße 4 steht eine wichtige Modernisierung an: Für 21 Mieteinheiten wird eine neue Zentralheizung mit Fernwärmeanschluss eingebaut.

Damit zieht ein Heizsystem ein, das den Alltag spürbar erleichtert – sauber, komfortabel und zukunftsfit. Bisher wurde in vielen Wohnungen über Einzelofenheizungen geheizt – etwa mit Holz, Kohle, Gas oder elektrischen Lösungen. Mit der Umstellung auf Fernwärme wird diese Form der Wärmeversorgung ersetzt. Das bringt Vor-

teile, die man im Alltag sofort merkt: weniger Aufwand, keine Brennstofflagerung, kein Nachheizen „von Hand“ – und eine gleichmäßigere Wärme. Wohnungsreferent Erwin Baumann unterstreicht die Bedeutung des Projekts: „Mit dem Fernwärmeanschluss schaffen wir in der Wohnhausanlage Enzenbergstraße 1 / Othmar-Crusiz-Straße 4 spürbar mehr Wohnqualität. Die neue Zentralheizung ist komfortabel, modern und umweltfreundlich – und sie bringt unseren Mieter:innen im Alltag echte Erleichterungen.“

Verbrauch im Blick – Ablesung ohne Wohnungstermin

Ein weiterer Pluspunkt: Der Wärmeverbrauch wird künftig über moderne

Mehr Komfort und Wohnqualität: Stadtrat Erwin Baumann und Wohnungs-Abteilungsleiter Alfred Preiml beim Lokalaugenschein.

Funk-Heizkostenverteiler erfasst. Das bedeutet für Mieter:innen mehr Transparenz und Komfort: Der Verbrauch kann einfacher nachvollzogen werden – und für die Ablesung ist in der Regel keine Anwesenheit in der Wohnung mehr notwendig, weil die Daten per Funk übermittelt werden.

Generalsanierung geplant

Die Umstellung auf Fernwärme ist ein wichtiger Schritt – und zugleich Teil eines größeren Blicks in die Zukunft: Für 2027/28 ist eine Generalsanierung der Anlage vorgesehen. Geplant sind unter anderem thermische Sanierung (Fassade sowie oberste und unterste Geschoßdecke) Dach, Fenster, Wohnungseingangstüren, allgemeine Elektroverteilung und Außenanlagen. Investitionssumme rund 560.000 Euro.

Schlossgasse: Baubeginn für neue geförderte Wohnungen

Seit einigen Tagen rollen die Bagger: In der Schlossgasse, schräg gegenüber der Villacher Eishalle, errichtet der gemeinnützige Bauträger „meine Heimat“ zwölf neue geförderte Wohnungen. Die einzelnen Einheiten werden 55 bis 62 Quadratmeter groß sein und entweder über Terrasse oder Balkon verfügen. Das Gebäude wird barrierefrei errichtet. Die Bauzeit wird eineinhalb Jahre betragen.

Das Projekt wird möglich, weil die Stadt Villach ein Grundstück mittels günstigem Baurechtszinssatz zur Verfügung stellt, zusätzlich stützt das Land Kärnten den Neubau mit Wohnbauförderung. Das Vorhaben kommt beinahe ohne Bodenversiegelung aus, da es anstelle eines baufälligen Hauses errichtet wird, das abgerissen wurde.

Aber nicht nur in der Schlossgasse werden neue, geförderte Wohnungen errichtet: Auch in den Stadtteilen St. Magdalen (35 Wohnungen), Maria Gail (24), Völkendorf (24), Vassach (48) und Neue Heimat (rund 70 neue Wohnungen) wurde und wird von gemeinnützigen, also nicht gewinnorientierten Genossenschaften und Bauträgern zusätzlicher Wohnraum mit niedrigeren Mieten als auf dem Privatmarkt geschaffen. Die Ermöglichung solcher Projekte ist eines der zentralen Themen der Villacher Stadtpolitik.

Bürgermeister Günter Albel informiert über neue geförderte Wohnbauprojekte, die zusätzlichen leistbaren Wohnraum in Villach schaffen.



Villachs strengere Sprach-Regeln zeigen bereits Wirkung

Sprache ist eine zentrale Voraussetzung für das friedlichen Zusammenleben – gerade wenn es ums Wohnen geht. Daher verlangt die Stadt Villach seit Jahresbeginn von allen Wohnungssuchenden ein höheres Deutsch-Niveau.

Der Villacher Gemeinderat hat zu Jahresbeginn mit großer Mehrheit eine wichtige Änderung beim städtischen Wohnen beschlossen: Wer sich für eine Wohnung bewirbt, muss – neben allen bisherigen Voraussetzungen – Deutsch-Kenntnisse auf B1-Niveau vorweisen können.

Zum Verständnis: Dieses Niveau bedeutet, dass sich Menschen in Alltagssituationen problemlos verständigen können. Es ist eine deutliche Verschärfung im Vergleich zum A2-Niveau, das in den vergangenen Jahren verlangt worden ist. Villach ist

mit dieser Anpassung an aktuelle Herausforderungen österreichweit zum Vorreiter geworden.

Die neue Regelung zeigt bereits Wirkung: Seit Jahresbeginn wurden dutzende Wohnungsanträge wegen nicht ausreichender Deutschkenntnisse von der Stadt Villach abgelehnt bzw. sind nach einer Erstberatung erst gar nicht eingereicht worden. „Aus hundert Gesprächen mit Mieterinnen und Mietern weiß ich, dass fehlende Sprachkenntnisse regelmäßig für Ärger und Missverständnisse im Alltag sorgen“, sagt Bürgermeister Günter Albel, auf dessen Initiative die

Neuregelung umgesetzt worden ist. „Mein Zugang lautet: Wer eine mit Steuergeld gestützte Wohnung haben will, muss zeigen, dass ihm Integration ein echtes Anliegen ist. Dafür ist die Sprache unverzichtbar. Wer sie nicht spricht, bekommt keine geförderte Wohnung. Es gilt das Motto: Klare Regeln, gute Freunde.“ Das von Villach verlangte Sprach-Niveau B1 ist übrigens keine willkürlich festgesetzte Hürde: Es entspricht exakt jenem Level, das seit vielen Jahren auch für die Erlangung der österreichischen Staatsbürgerschaft verlangt wird.

Unsere Experten beantworten Ihre Fragen rund ums Wohnen: Wohnungs-Abteilungsleiter Alfred Preiml (links) und sein Stellvertreter Helmut Falle.

Wie ist das mit dem Glasfaseranschluss in meiner Wohnung?



Kurz gesagt:

Im Rahmen der Glasfaseroffensive in der Stadt Villach werden auch die stadteigenen Wohnanlagen laufend an das moderne Glasfasernetz angebunden. Viele Wohnhäuser sind bereits versorgt, weitere folgen Schritt für Schritt.

Was bedeutet das für mich als Mieterin oder Mieter?

Der Hausanschluss – also die Anbindung des Gebäudes an das Glasfasernetz – wird zentral organisiert. Den Anschluss in der eigenen Wohnung regelt jedoch jede Mieterin und jeder Mieter direkt mit dem Glasfaseranbieter.

Muss ich etwas vorbereiten?

Sobald der Anschluss technisch möglich ist, kontaktiert der Glasfaseranbieter in der Regel die Bewohnerinnen und Bewohner direkt. Dabei wird erklärt, wie der Wohnungsanschluss funktioniert, welche Tarife angeboten werden und wie ein Termin für die Installation vereinbart wird.

Welche Kosten entstehen dabei für die Mieter:innen?

Der Anbieter klärt vor Ort, wo die Leitung in der Wohnung am besten verlegt wird. Wichtig ist nur, dass am Installationstag Zugang zur Wohnung möglich ist. Kosten entstehen nur für den individuellen Wohnungsanschluss und den gewählten Tarif, die direkt mit dem Anbieter vereinbart werden.

Warum lohnt sich Glasfaser?

Glasfaser bietet stabile, schnelle Internetverbindungen, ideal für Homeoffice, Streaming und moderne digitale Anwendungen. Außerdem ist die Technologie besonders zukunftssicher.



Elektro Tischner & Klein

A-9500 Villach, Wiesensteig 19

Tel.: +43 (0)4242-55011

e-mail: office@etk.at

Eine Firma, ein Team, ein Ziel:

Kundenzufriedenheit

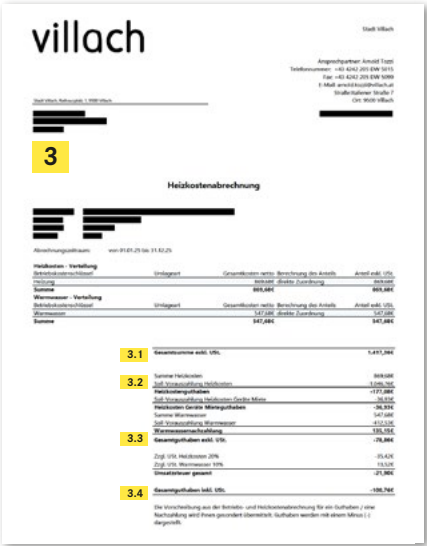
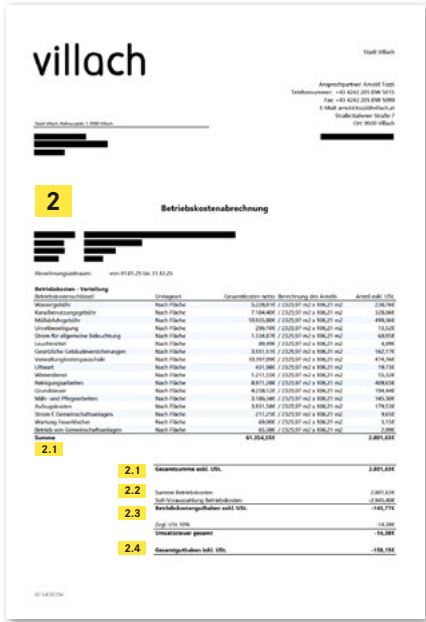
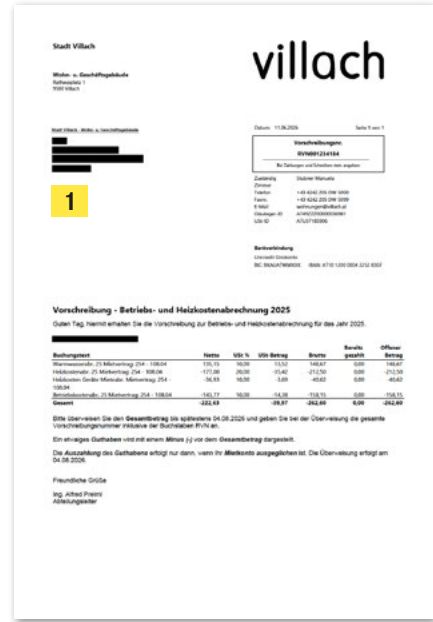
Wir beraten, planen, montieren, überprüfen. Technisches Know-how, fachliche Kompetenz und innovative Lösungen für Privat- und Unternehmensbereich auf den Gebieten:

- Elektroinstallationstechnik
- **KNX** Haus & Gebäudesystemtechnik
- Lichttechnik
- TV-, Sat- & Audioanlagen
- Service & Verkauf

... laufend um Sie bemüht!

www.etk.at





Im Detail erklärt

Kürzlich haben Sie die Vorschreibung für die aktuellen Betriebs- und Heizkosten sowie die zugehörige Abrechnung mit den aufgelisteten detaillierten Leistungen erhalten. Unsere Betriebs- und Heizkostenabrechnung setzt sich aus unserer Vorschreibung, der detaillierten Betriebs- und Heizkostenabrechnung sowie der Original Techem-Abrechnung zusammen.

1 Vorschreibung

Unsere Vorschreibung Betriebs- und Heizkostenabrechnung ist für unsere Mieter:innen relevant und erkennbar an der Vorschreibungsnummer beginnend mit den Buchstaben RVN00.... im schwarz umrandeten Rechteck. Hier finden Sie auf einen Blick zusammengefasst die Beträge, die aus der detaillierten Betriebs- und Heizkostenabrechnung stammen. Bei den jeweiligen Einzelpositionen ist in der Spalte „Offener Betrag“ ersichtlich, ob es sich bei den einzelnen Positionen um ein Guthaben oder eine Nachzahlung handelt. Diese einzelnen Guthaben- bzw. Nachzahlungspositionen werden zusammengerechnet und das Ergebnis GESAMT ist dann ein etwaiges Guthaben oder eine Nachzahlung. Ein etwaiges Guthaben wird mit einem Minus (-) vor dem Gesamtbetrag dargestellt. Guthaben werden zu einem bestimmten genannten Termin von

unserer Buchhaltung entweder zurücküberwiesen oder gegenverrechnet, vorausgesetzt das Mietkonto ist ausgeglichen. Nachzahlungen müssen ebenso bis zu einem bestimmten genannten Termin auf unserem Konto einlangen.

2 Betriebskostenabrechnung

Hier sind die Gesamtkosten des Mietobjektes ausgewiesen. Ihr Anteil berechnet sich nach der Wohnungsgröße. Die jeweiligen Buchungszeilen werden den Betriebskostenarten zugeordnet. Es werden nur jene Kosten verrechnet, die tatsächlich bei Ihrem Wohnobjekt angefallen sind. Reparaturarbeiten sind Instandhaltungskosten und werden nicht verrechnet. Auf Seite 1 der Betriebskostenabrechnung finden sie die Verteilung bzw. den Betriebskostenschlüssel aufgelistet in einzelne Positionen, nach

Fläche und mit der Berechnung Ihres Anteils.

2.1 Summe/Gesamtsumme exkl. USt. = die jeweilige Gesamtsumme der Abgaben + Arbeiten wie im Absatz Betriebskostenabrechnung aufgezählt.

2.2 Summe Betriebskosten = der Anteil, der berechnet wurde. Soll-Vorauszahlung Betriebskosten = die Anzahlung für Abgaben + Arbeiten, die Mieter:innen in einem Jahr geleistet haben

2.3 Das Ergebnis ist dann je nach geleisteter Anzahlung entweder ein Betriebskostenguthaben exkl. USt. oder eine Betriebskostennachzahlung exkl. USt. Ein etwaiges Guthaben wird mit einem Minus (-) vor dem Gesamtbetrag dargestellt. Hinzu kommen noch 10 % USt.

2.4 Somit ergibt sich das Gesamtergebnis – sprich – entweder das etwaige Gesamtguthaben inkl. USt. oder die Gesamtnachzahlung inkl. USt. für Ihr Mietobjekt. Auch hier wird ein etwaiges Guthaben mit einem Minus (-) vor dem Gesamtbetrag dargestellt.

2.5 In der Beilage zur Betriebskostenabrechnung erhalten Sie einen Überblick über die Einzelbuchungen. Bei den gesetzlichen Abgaben handelt es sich um die Wassergebühr, Kanalbenützungsgebühr, Müllabfuhrgebühr, Grundsteuer, Strom für Gemeinschaftsanlagen. Diese werden quartalsmäßig vorgeschrieben. Die gesetzlich vorgeschriebenen Prüftermine für Feuerlöscher, Rauchfangkehrerarbeiten, Aufzugswartungskosten oder Liftwart unterliegen unterschiedlichen Vorschreibungspflichten. Der Tarifsatz für die Verwaltungskostenpauschale wird vom Bundesministerium für Justiz (BMJ) festgelegt. Arbeiten wie z.B.: Winterdienst, Frühjahrsreinigung, Stiegenhausreinigung, Mäh- und Pflegearbeiten, Aufzugskosten, Wartung Feuerlöscher, Rauchfangkehrerarbeiten, Unratbeseitigung, Schädlingsbekämpfung etc. die durchgeführt wurden sind teils gesetzlich vorgeschrieben und dienen vor allem zur Werterhaltung, Sicherheit und Wohnqualität unserer Mieter:innen. Für das Gebäude besteht auch eine gesetzliche Gebäudeversicherung. Die Mietobjekte sind zusätzlich gegen Feuer- und Leitungswasserschäden versichert. Einrichtungsgegenstände hingegen müssen von allen Mietern:innen selbst versichert werden. Bestehen bei einem Haus mehrere Eingänge, dann werden die Einzelbuchungen auf eine Verrechnungseinheit zusammengefasst. So kann es sein, dass z.B.: eine Feuerlöscher-Überprüfung zweimal auf der Abrechnung vorkommt. Die Betriebskostenabrechnung bekommt aufgrund

gesetzlicher Vorgaben immer der/die Mieter:in, der/die sich zum Zeitpunkt der Abrechnung in der Wohnung befindet, auch wenn er/sie erst seit einem Monat Mieter:in der Wohnung ist.

3 Heizkostenabrechnung (nur bei Wohnobjekten mit zentraler Heizanlage und/oder zentraler Warmwasseraufbereitung). Die Berechnung der Heizkosten erfolgt direkt durch die Firma Techem. Hierzu werden die Verbrauchsdaten durch die Firma Techem einmal jährlich per Fernauslesung erfasst. Dies geschieht jeweils am 31.12. Deshalb erhalten Sie von uns auch die Original-Techem-Abrechnung, damit Sie über den genauen Verbrauch je Zimmer informiert sind. Sie können an Ihren Heizkostenverteilern auch regelmäßig selbst ablesen, wie hoch ihr Verbrauch je Zimmer ist und dies mit der Abrechnung vergleichen. So behalten Sie immer den Überblick und haben gleichzeitig eine Verbrauchskontrolle. Bei einer regelmäßig durchgeführten Kontrolle Ihrer Messgeräte können Sie selbst einen eventuellen Defekt rasch erkennen und umgehend Ihrer Hausverwaltung melden. Auf der Seite unserer Heizkostenabrechnung finden Sie die Verteilungsschlüssel für die Heizkosten sowie die Warmwasserverteilung für Ihre Mieteinheit – also Ihren Anteil. Die direkte Zuordnung ergibt sich aus der Techem-Abrechnung Seite 1. Hier übernehmen wir die jeweiligen Gesamtkosten zu Heizung, Warmwasser und Direktkosten für Ihre Anlagennummer bzw. Mieteinheit.

3.1 Gesamtsumme (exkl. USt.) = die Gesamtsumme der Heizkosten sowie Warmwasser

3.2 Summe Heizkosten = der Anteil, der von der Techem berechnet wurde – also Ihr Verbrauch. Soll-Vorauszahlung Heizkosten = die Anzahlung für

Heizung, die Mieter:innen in einem Jahr geleistet haben. Das Ergebnis ist dann je nach geleisteter Anzahlung entweder ein Heizkostenguthaben exkl. USt. oder eine Heizkostennachzahlung exkl. USt.

3.3 Summe Warmwasser = die Summe des Warmwasserverbrauchs. Soll-Vorauszahlung Warmwasser = die Anzahlung für den Verbrauch, die Mieter:innen in einem Jahr geleistet haben. Das Netto-Ergebnis (=exkl. USt.) aus der Summe Warmwasser und Soll-Vorauszahlung Warmwasser ist dann je nach geleisteter Anzahlung entweder ein eventuelles Warmwasserguthaben oder eine Warmwassernachzahlung. Diese einzelnen Guthaben- bzw. Nachzahlungspositionen werden zusammengerechnet und so entsteht entweder ein etwaiges Gesamtguthaben exkl. USt. oder eine Gesamtnachzahlung exkl. USt. für Ihr Mietobjekt.

3.4 Hier kommen noch die jeweiligen Steuersätze von entweder 10 % oder 20 % hinzu und das ergibt ein etwaiges Gesamtguthaben inkl. USt. oder eine Gesamtnachzahlung inkl. USt. Auch hier wird ein etwaiges Guthaben mit einem Minus (-) vor dem Gesamtbetrag dargestellt.

Bei eventuellen Rückfragen zur Abrechnung stehen Ihnen unsere Sachbearbeiter:innen unter T +43 (0) 4242 205-5000 von Montag – Freitag von 8 – 12 Uhr oder nach persönlicher Terminvereinbarung gerne zur Verfügung.

Gut miteinander wohnen – kleine Gesten, große Wirkung

Ein Beitrag aus Sicht eines Mieters.

Wer in einem städtischen Mietwohnhaus lebt, weiß: Wir teilen uns mehr als nur ein Gebäude. Stiegenhaus, Aufzug, Grünflächen, Fahrradraum oder Parkplätze gehören zum gemeinsamen Alltag. Dabei treffen Menschen unterschiedlichen Alters, mit verschiedenen Lebensgewohnheiten und Lebensgeschichten aufeinander. Genau das macht das Wohnen spannend – und manchmal auch herausfordernd. Als langjähriger Mieter habe ich die Erfahrung gemacht, dass gutes Zusammenleben nicht von selbst entsteht. Es sind oft die kleinen Dinge, die darüber entscheiden, ob man sich in einem Wohnhaus wohlfühlt.

Grüßen kostet nichts

Ein freundliches „Guten Morgen“ oder ein kurzes Lächeln im Stiegenhaus kann viel bewirken. Man muss

nicht mit allen Nachbarn befreundet sein, aber gegenseitiger Respekt schafft eine angenehme Atmosphäre. Wer seine Nachbarn kennt, fühlt sich meist sicherer und wohler in seinem Zuhause.

Rücksicht aufeinander nehmen

Jeder hat einmal Besuch, feiert einen Geburtstag oder erledigt Arbeiten in der Wohnung. Wichtig ist, dabei auf andere Bewohner Rücksicht zu nehmen. Besonders in den Abend- und Ruhezeiten freuen sich alle über etwas weniger Lärm. Oft hilft schon eine kurze Information an die Nachbarn, wenn es einmal etwas lauter werden könnte.

Gemeinsam auf Sauberkeit achten

Niemand möchte durch verschmutzte Allgemeinflächen gehen. Deshalb lohnt es sich, auf Ordnung in

Stiegenhaus, Keller und Müllräumen zu achten. Ein heruntergefallenes Papier aufheben, den Kinderwagen ordentlich abstellen oder den Müll richtig trennen – diese Kleinigkeiten tragen dazu bei, dass sich alle wohlfühlen.

Hilfe anbieten – und annehmen

Gerade in Wohnanlagen mit vielen Generationen entsteht oft ein starkes Miteinander. Ein Einkauf für ältere Nachbarn, Hilfe beim Tragen schwerer Gegenstände oder das Gießen von Blumen während des Urlaubs sind kleine Gesten mit großer Wirkung. Gleichzeitig sollte man sich auch nicht scheuen, selbst einmal um Unterstützung zu bitten.

Konflikte direkt und freundlich ansprechen

Wo viele Menschen zusammenleben, bleiben Missverständnisse nicht aus.

Bevor aus einer Kleinigkeit ein größerer Ärger wird, lohnt sich das persönliche Gespräch. Freundlich und respektvoll geführte Gespräche lösen viele Probleme schneller als Vermutungen oder Beschwerden über Dritte.

Gemeinsame Flächen sind für alle da

Spielplätze, Grünanlagen, Fahrradräume oder Gemeinschaftseinrichtungen erhöhen die Lebensqualität in unseren Wohnanlagen. Damit das so bleibt, sollten diese Bereiche sorgsam genutzt werden. Wer auf die gemeinsamen Einrichtungen achtet, trägt dazu bei, dass auch die nächsten Bewohner lange Freude daran haben.

Vielfalt als Chance sehen

In städtischen Wohnhäusern leben Menschen aus unterschiedlichen Kulturen, mit verschiedenen Traditionen und Lebensweisen. Diese Vielfalt bereichert unseren Alltag. Offenheit,



Ein gutes Miteinander schafft ein friedliches und heimeliges Wohnen.

Neugier und gegenseitiger Respekt machen aus einer anonymen Wohnanlage eine lebendige Nachbarschaft.

Unser Zuhause lebt vom Miteinander

Ein angenehmes Wohnklima entsteht nicht durch Regeln allein, sondern durch gegenseitige Rücksichtnahme und Respekt. Wenn jeder einen

kleinen Beitrag leistet, wird aus einem Mietwohnhaus mehr als nur ein Ort zum Wohnen – es wird ein Zuhause, in dem man sich gerne aufhält und auf seine Nachbarn zählen kann. Denn gutes Zusammenleben beginnt oft mit einer einfachen Entscheidung: freundlich miteinander umzugehen.

Ihr regionaler Miele Kundendienst in Kärnten

Miele

— CENTER —
OLSACHER



MIELE CENTER OLSACHER
9500 Villach
Ossiacherzeile 46

T Tel. 04242 34 000
E olsacher.villach@mielecenter.at
W mielecenter-olsacher.at

Offizieller Partnerbetrieb

**REPARATUR
BONUS**
Repariert statt ausrangiert.

Fernwärme in Villach:
Über 90 Prozent der erzeugten Wärme stammen bereits
aus erneuerbaren Energiequellen. Foto: Kelag.

Fernwärme in Villach: Wärme, die einfach ankommt

Nachhaltig heizen, komfortabel wohnen und dabei aktiv zum Klimaschutz beitragen – in Villach ist Fernwärme längst eine Erfolgsgeschichte.

Während andere rechtzeitig vor der Heizsaison Brennstoffe bestellen, Liefertermine organisieren und Lagerbestände kontrollieren müssen, genießen Fernwärmekundinnen und -kunden einen entscheidenden Vorteil: Die Wärme kommt zuverlässig direkt ins Haus. Ohne Heizöllager, ohne Pelletsvorräte und ohne aufwändige Wartungsarbeiten sorgt Fernwärme für ein entspanntes Wohngefühl – das ganze Jahr über.

Villach zählt heute zu den führenden Fernwärmestandorten Österreichs. Das rund 150 Kilometer lange Leitungsnetz versorgt tausende Haushalte und Betriebe mit umweltfreundlicher Wärme. Jährlich werden mehr als 300 Millionen Kilowattstunden in das Netz eingespeist. Besonders bemerkenswert ist dabei der hohe Anteil erneuerbarer Energie: Bereits

über 90 Prozent der Fernwärme stammen aus nachhaltigen Quellen. Die Energie wird unter anderem aus der Abwärme der Kärntner Restmüllverwertung, aus Anlagen in Arnoldstein, aus industrieller Abwärme sowie aus Biomasse-Heizwerken gewonnen. Fossiles Erdgas kommt lediglich noch zur Spitzenabdeckung und als Sicherheitsreserve zum Einsatz. Damit leistet die Fernwärme in Villach einen wesentlichen Beitrag zur Reduktion von CO₂-Emissionen und zur regionalen Energiewende. Auch in Zukunft bleibt der Ausbau ein zentrales Thema. Die Kelag Energie & Wärme investiert gemeinsam mit der Stadt Villach bis 2029 rund 30 Millionen Euro in die Weiterentwicklung des Fernwärmenetzes. Ziel ist es, noch mehr Haushalte und Unternehmen an die nachhaltige Wärmeverversorgung anzuschließen und die

Versorgungssicherheit langfristig zu stärken. Für Bewohnerinnen und Bewohner bringt Fernwärme zahlreiche Vorteile mit sich: Die platzsparende Heiztechnik schafft zusätzlichen Raum im Gebäude, die Versorgung erfolgt zuverlässig und nahezu wartungsfrei, und die Wärme stammt überwiegend aus regionalen, erneuerbaren Quellen. Gerade in Zeiten schwankender Energiepreise wird die Unabhängigkeit von fossilen Brennstoffen für viele Menschen immer wichtiger. Villach zeigt eindrucksvoll, wie moderne Wärmeversorgung funktionieren kann: nachhaltig, komfortabel und zukunftssicher. Fernwärme verbindet Klimaschutz mit hoher Lebensqualität – und macht das Heizen so einfach wie nie zuvor.

Im direkten Gespräch für mehr Wohnqualität

Der persönliche Austausch mit den Menschen vor Ort ist für Wohnungsreferent Stadtrat Erwin Baumann ein wichtiger Bestandteil seiner Arbeit. Deshalb nahm er sich bei einem Besuch in einer Wohnanlage unserer Stadt bewusst Zeit für ein Gespräch mit Mieter Stefan Baumgartner. Dabei ging es sowohl um kleinere Verbesserungswünsche als auch um konkrete Hinweise zur Wohnanlage. Der Wohnungsreferent hörte aufmerksam zu, zeigte Verständnis für die angesprochenen Themen und nahm sämtliche Anregungen ernst.

„Nur wer mit den Menschen spricht, die hier wohnen, kann nachvollziehen, was gut funktioniert und wo es noch Verbesserungsbedarf gibt“, betonte Erwin Baumann. Genau dieser direkte Dialog liefert wertvolle Impulse, um die Wohnqualität



Immer ein offenes Ohr: Wohnungsreferent Stadtrat Erwin Baumann (rechts) im Gespräch mit Mieter Stefan Baumgartner.

kontinuierlich weiterzuentwickeln. Zugleich stärken solche persönlichen Begegnungen das gegenseitige Vertrauen und ermöglichen es, Anliegen rasch und unbürokratisch

aufzugreifen. So fließen die Erfahrungen der Mieterinnen und Mieter direkt in die laufende Weiterentwicklung der Wohnanlagen ein.



VILLACHER
Saubermacher

+ Fair
+ Flott
+ Freundlich
+ Professionell
+ Sauber

Abhol- und Entrümpelungsservice

Wir übernehmen Entrümpelungen und Räumungen professionell und zuverlässig – für private Haushalte, Betriebe sowie öffentliche Auftraggeber.

VILLACHER Saubermacher
Drauwinkelstraße 2 | 9500 Villach
Öffnungszeiten: Mo–Do: 7:30–16:30 Uhr,
Fr: 7:30–15:00 Uhr



Notrufnummer
08000 210 220



WIR SANIEREN LEBENSRAÜME

Wir sanieren Lebensräume

Wenn das Zuhause bedroht ist, braucht es Profis,
die Werte erhalten und Zukunft sichern.

Die **SMS Austria GmbH** sorgt dafür, dass Wohn-
und Lebensräume auch nach Wasser, Feuer oder
Schimmel wieder zu dem werden, was sie sein sollen:
Orte zum Wohlfühlen.



Professionelle Sanierung von Wasser-,
Brand- und Schimmelschäden.



SMS Austria GmbH

Horst Pitschek

Obere Fellacher Straße 7
9500 Villach

+43 (0)4242 55 606