

Kärntner Landesrechnungshof überprüfte die LWBK (Landeswohnbau Kärnten)

Pressemitteilung vom 4. Dezember 2025

Der Kärntner Landesrechnungshof (LRH) überprüfte im Auftrag des Landtags die LWBK (Landeswohnbau Kärnten). Im Fokus standen unter anderem die wirtschaftliche Geschäftsentwicklung, die Bau- und Sanierungstätigkeit sowie die Mieten. Der LRH zeigte zudem Optimierungspotentiale bei der Wohnungsvergabe auf.

Die LWBK ist der größte gemeinnützige Wohnbauträger in Kärnten. Sie besteht aus den drei gemeinnützigen Wohnbaugesellschaften mit beschränkter Haftung „Neue Heimat“, „Kärntner Heimstätte“ und „GWG Villach“. 26.130 Einheiten werden von der LWBK verwaltet. Darunter sind 17.568 Wohnungen, der Rest sind Büro- oder Geschäftsräumlichkeiten, Garagen und Abstellplätze.

Mieten unter Kärntner Durchschnittswert

Ein Ziel der LWBK war es, leistbaren Wohnraum zu schaffen. Als gemeinnütziger Wohnbauträger war sie bei der Vorschreibung der Mieten auf das Kostendeckungsprinzip im Sinne des Wohngemeinnützigkeitsgesetzes gebunden. Die Miete für LWBK-Wohnungen im Jahr 2024 lag mit durchschnittlich 4,67 Euro unter dem Durchschnittswert für Mietwohnungen in Kärnten (5,60 Euro). Die durchschnittlichen Betriebs- und Verwaltungskosten der LWBK beliefen sich auf 1,90 Euro pro Quadratmeter und waren damit ebenfalls unter dem Kärntner Durchschnitt (2,14 Euro).

Aufteilung der Kosten bei älteren Objekten nicht einheitlich

Der Kärntner Landesrechnungshof überprüfte unter anderem, ob die Betriebs- und Verwaltungskosten sowie die übrigen Mietentgeltbestandteile der jeweiligen Gebäude korrekt auf die Mieter verrechnet wurden. Laut Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz sind die Gesamtkosten eines Objekts entsprechend der Nutzfläche oder dem Nutzwert auf die Mieter aufzuteilen. Bei den stichprobenartigen Kontrollen zeigte sich bei älteren Objekten, dass der verwendete Aufteilungsschlüssel in mehreren Fällen von dem im Mietvertrag vereinbarten Aufteilungsschlüssel abwich. Teilweise ergaben sich im Verhältnis zur Nutzfläche auffallend hohe und nicht plausible Zu- oder Abschläge. Da die historischen Berechnungsunterlagen dazu fehlten, waren die Aufteilungsschlüssele nicht nachvollziehbar. Dies führte zu einer fehlerhaften Verteilung der Kosten auf die Mieter. Auch die Pauschale für Verwaltungskosten war nicht in allen Häusern gleich hoch: Bei einer von fünf Stichproben lag die Verwaltungskostenpauschale unter der vom Aufsichtsrat beschlossenen Höhe. Der LRH empfiehlt, die Mietverträge sowie die Nutzfläche und die Aufteilungsschlüssel systematisch zu überprüfen und entsprechend zu korrigieren.

Keine Vergleichsangebote und mangelnde Rechnungskontrolle

Laut der Kärntner Gefahrenpolizei- und Feuerpolizeiordnung waren seit August 2019 grundsätzlich nur mehr vier Kehrungen pro Jahr erforderlich. Mit der Gesetzesnovelle entfiel die Sommerkehrung als fünfte Kehrung. Der LRH stellte im Zuge einer Stichprobenprüfung fest, dass ein Rauchfangkehrer der

LWBK im Jahr 2025 noch immer fünf Kehrungen verrechnete. Der LRH empfiehlt der LWBK, eine ausreichende Rechnungskontrolle zu gewährleisten und Aufwendungen für unnötige Leistungen zu vermeiden. In einer Verordnung war festgelegt, welche Tarife die Rauchfangkehrer maximal verrechnen durften. Manche verrechneten den Höchsttarif, andere nicht. Der LRH empfiehlt, Vergleichsangebote für die Leistungen der Rauchfangkehrer einzuholen und Preisverhandlungen durchzuführen, um die Kosten für Kehrungen für die Mieter zu reduzieren.

Bautätigkeit der LWBK von 2018 bis 2024

In den Jahren 2018 bis 2024 wurden 23 neue Wohngebäude mit insgesamt 549 Wohnungen sowie 872 Garagen- bzw. Abstellplätzen fertiggestellt und abgerechnet. Die Gesamtbaukosten beliefen sich auf 82,79 Mio. Euro. Darüber hinaus stellte die LWBK weitere zehn Wohnobjekte mit 352 Wohnungen sowie 419 Garagen- bzw. Abstellplätzen fertig, die Ende 2024 noch nicht endabgerechnet waren.

Die LWBK errichtete damit im Schnitt weniger Wohnungen als in den Jahren zuvor. Während im Zeitraum von 2005 bis 2014 insgesamt 2.992 Wohnungen erstbezogen wurden, waren es im Zeitraum von 2015 bis 2024 lediglich 1.057 Wohnungen – und somit um 64,7 Prozent weniger.

Beiträge für Erhalt und Sanierung zu niedrig

Der LRH widmete sich bei der Überprüfung auch den Beiträgen für Instandhaltung und Sanierung, die von der LWBK eingehoben wurden. Diese waren niedriger als gesetzlich möglich. Die geringeren Beiträge führten dazu, dass die angesparten Mittel bei vielen Objekten nicht für die Kosten der notwendigen Sanierungen ausreichten. Diese wurden daher von der LWBK vorfinanziert und im Nachhinein eingehoben. Ende 2024 machten diese zukünftig einzuhebenden Beträge insgesamt 92,49 Mio. Euro aus.

Der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag ist gesetzlich geregelt. Der Maximalbetrag beträgt in den ersten fünf Jahren 0,59 Euro pro Quadratmeter und steigt dann kontinuierlich auf 2,33 Euro ab dem 30. Jahr. Die LWBK verrechnet den Mietern insbesondere in den ersten Jahren nicht den gesetzlichen Maximalbetrag für Instandhaltungen und Sanierungen. Erst wenn Sanierungen anstehen, hebt die LWBK den Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag auf die Maximalhöhe an. Damit sind in älteren Objekten höhere Beiträge zu bezahlen als in neueren Objekten. Der LRH empfiehlt, für die vorhersehbaren und notwendigen Sanierungen rechtzeitig Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge im erforderlichen Ausmaß vorzuschreiben. „*Gerade zu Beginn der Nutzungsphase eines Objekts sollten die maximal zulässigen Beiträge vorgeschrieben werden, um frühzeitig eine Rücklagenbildung sicherzustellen. In späteren Jahren könnte die Einhebung unter dem wesentlich höheren Maximalbetrag bleiben. So wäre eine gleichmäßiger finanzielle Belastung der Mieter gegeben*“, sagt Günter Bauer, Direktor des Kärntner Landesrechnungshofs.

Optimierungspotential bei Vergabe von Wohnungen

Die LWBK verfügte über interne Richtlinien für die Wohnungsvergabe. Die freien Wohnungen wurden auf der Website der LWBK öffentlich ausgeschrieben. Wohnungssuchende mussten sich zuerst online registrieren und sich dann für eine konkrete Wohnung bewerben. Die LWBK reihte die Personen, die sich für eine Wohnung beworben hatten, nach dem Datum ihrer Registrierung.

Rund 40 Prozent der Wohnungen standen nur zwei Tage auf der Website zur Verfügung, einige Wohnungen sogar nur wenige Stunden. Für Personen ohne regelmäßigen Internetzugang war die Bewerbungsmöglichkeit damit stark eingeschränkt. Eine der Empfehlungen des LRH lautet deshalb, Wohnungen über einen längeren Zeitraum zur Bewerbung auf der Website zu belassen. So hätten Wohnungsinteressenten, die potentiell höher gereiht wären, Chancen sich für eine Wohnung zu bewerben.

In ausgewählten Fällen wichen die LWBK von der vorgesehenen Reihung ab und begründete dies mit Notfällen. Diese waren in den Richtlinien jedoch nicht klar definiert. Der LRH empfiehlt, Notfälle klar zu definieren und die Wohnungswerber strikt gemäß den Vorgaben der Richtlinien zu reihen, um eine objektive und gerechte Wohnungsvergabe zu gewährleisten. Außerdem vergab die Gesellschaft teilweise zu großen Wohnungen an Einzelpersonen und verzichtete bei Ärzten des Klinikums Klagenfurt auf die gesetzlich vorgeschriebene Einkommensprüfung.

„Vergabeprozesse müssen nachvollziehbar und objektiv sein – gerade bei gemeinnützigen Wohnungen, die mit Zuschüssen der öffentlichen Hand, also mit Steuergeld, errichtet wurden. Dementsprechend sollten diese Wohnungen auch nur an Personen vergeben werden, welche die gesetzlichen Voraussetzungen erfüllen“, so LRH-Direktor Günter Bauer.

Den Bericht „Landeswohnbau Kärnten“ hat der Landesrechnungshof dem Kontrollausschuss, der LWBK und der Landesregierung als geprüfter Stelle am 27. November 2025 zugestellt. Seit 4. Dezember 2025 ist der Bericht auf der Website des Landesrechnungshofs www.lrh-ktn.at veröffentlicht. Am Anfang des Berichts sind die wichtigsten Inhalte in der Kurzfassung zusammengefasst und am Ende alle Empfehlungen des Landesrechnungshofs aufgelistet.

Pressekontakt

Angelika Dobernig
+43 676 83 33 22 03
angelika.dobernig@lrh-ktn.at