

Landeswohnbau Kärnten

Kurzfassung



Landeswohnbau Kärnten

Der Kärntner Landesrechnungshof (LRH) führte im Auftrag des Kärntner Landtags eine Überprüfung der LWBK (Landeswohnbau Kärnten) durch. Die LWBK bestand aus den drei gemeinnützigen Bauvereinigungen „Neue Heimat“, „Kärntner Heimstätte“ und „GWG Villach – Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft mbH Villach“. Insgesamt verwaltete die LWBK 26.130 Einheiten, davon 17.568 Wohnungen.

Mieten unter Durchschnittswert

Als gemeinnützige Bauvereinigungen unterlagen die Gesellschaften der LWBK (Landeswohnbau Kärnten) dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz. Dieses schrieb vor, dass den Mietern ein angemessenes, kostendeckendes Entgelt zur Deckung der Errichtungs- und Bewirtschaftungskosten sowie zur Bildung einer Rücklage vorgeschrieben werden durfte. Daraus ergab sich,

dass das durchschnittliche Entgelt des Landeswohnbaus unter den Durchschnittswerten für Mietwohnungen in Kärnten blieb. Das durchschnittliche Entgelt der LWBK pro m² ohne Betriebs- und Verwaltungskosten (Miete) lag im Jahr 2024 bei 4,67 Euro, während der Durchschnitt in Kärnten 5,60 Euro betrug. Die durchschnittlichen Betriebs- und Verwaltungskosten der LWBK pro m² beliefen sich im Jahr 2024 auf 1,90 Euro. Auch sie lagen unter dem Kärntner Durchschnitt von 2,14 Euro. (TZ 25, 30)

Preis- und Kostenvergleich

Miete

Ø Kärnten	5,60 €
Ø LWBK	4,67 €

Betriebs- und Verwaltungskosten

Ø Kärnten	2,14 €
Ø LWBK	1,90 €



Mängel bei der Vorschreibung

Laut Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) waren die Gesamtkosten eines Objekts entsprechend der Nutzfläche oder dem Nutzwert auf die Mieter aufzuteilen. Der Kärntner Landesrechnungshof (LRH) überprüfte stichprobenartig den angewendeten Aufteilungsschlüssel bei einzelnen Mietverträgen. In zwölf Fällen entsprach der angewendete Aufteilungs-

schlüssel für die Betriebs- und Verwaltungskosten nicht dem im Mietvertrag angeführten Aufteilungsschlüssel.

Teilweise ergaben sich bei älteren Häusern im Verhältnis zur Nutzfläche auffallend hohe und nicht plausible Zu- oder Abschläge. Da die historischen Berechnungsunterlagen dazu fehlten, waren die Aufteilungsschlüssel nicht nachvollziehbar. Dies führte zu einer fehlerhaften Verteilung der Kosten auf die Mieter. Der LRH empfahl, die Mietverträge sowie die Nutzfläche und die Aufteilungsschlüssel systematisch zu überprüfen und entsprechend zu korrigieren. (TZ 26)

Im Rahmen der Berechnung des Entgelts durfte ein Betrag zur Deckung der Verwaltungskosten berücksichtigt werden. Bei einer von fünf Stichproben lag die pro Wohnung angesetzte Verwaltungskostenpauschale unter der vom Aufsichtsrat beschlossenen Höhe. Dies führte zu einer Ungleichbehandlung zwischen den Mietobjekten hinsichtlich der Verwaltungskostenpauschale. Der LRH empfahl, die Verwaltungskostenpauschale bei sämtlichen Objekten einheitlich entsprechend den Beschlüssen der Aufsichtsräte zu verrechnen. (TZ 31)

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 empfahl der LWBK, eine ausreichende Rechnungskontrolle zu gewährleisten und Aufwendungen für unnötige Leistungen zu vermeiden.

Die Rauchfangkehrer-Höchsttarif-Verordnung legte fest, welche Tarife die Rauchfangkehrer maximal verrechnen durften. 16 Rauchfangkehrer verrechneten für das Kehren und Überprüfen einer Abgasanlage den Höchsttarif, zwölf Rauchfangkehrer waren darunter. Der LRH empfahl, Vergleichsangebote für die Leistungen der Rauchfangkehrer einzuholen und Preisverhandlungen durchzuführen, um die Betriebskosten für die Mieter bzw. Eigentümer zu reduzieren. (TZ 33)

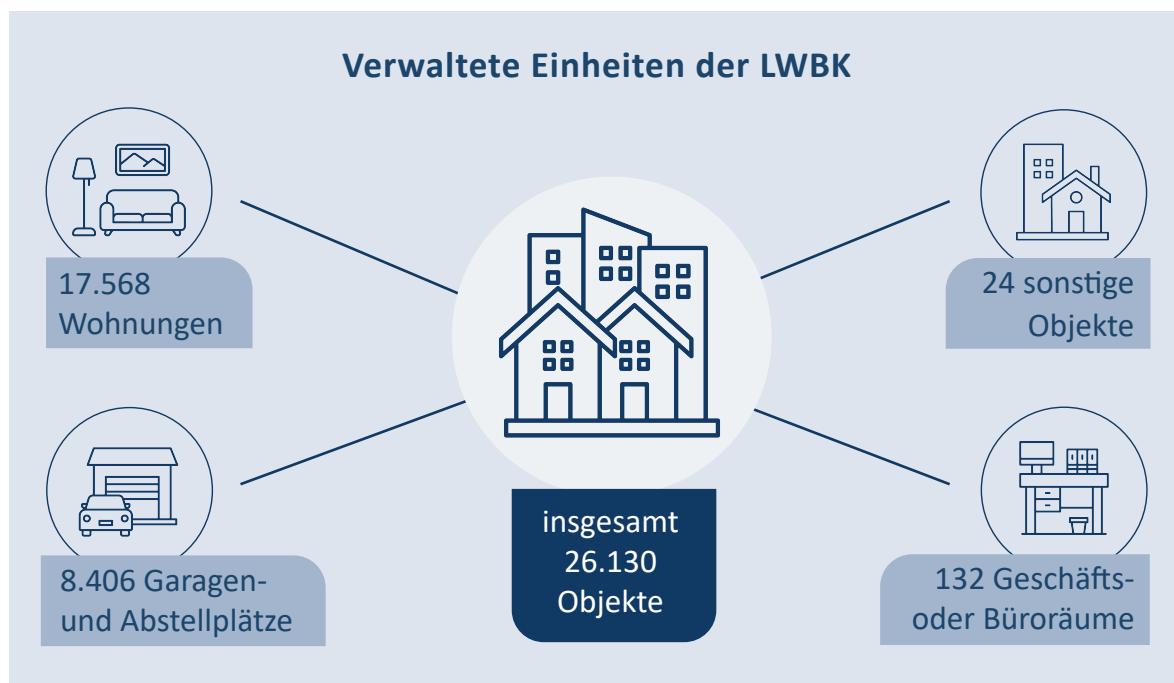
Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge zu gering

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 gleichmäßige finanzielle Belastung der Mieter gegeben. (TZ 18, 28)



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. (TZ 16 – 22)

Optimierungspotential bei Wohnungsvergabe

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 wich die LWBK von der vorgesehenen Reihung ab und begründete dies mit Notfällen. Diese waren in den Richtlinien jedoch nicht klar definiert. Der LRH empfahl, 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 große Wohnungen an Einzelpersonen und verzichtete bei Ärzten des Klinikums Klagenfurt auf die gesetzlich vorgeschriebene Einkommensprüfung. Die Einhaltung der gesetzlichen Einkommensgrenzen sollte bei jeder Wohnungsvergabe geprüft werden. Weiters sollten Wohnungen nur an Personen vergeben werden, welche die gesetzlichen Voraussetzungen erfüllen. (TZ 35 – 43)



**LANDES
RECHNUNGSHOF**

KÄRNTEN

Impressum

Herausgeber: Kärntner Landesrechnungshof
Kaufmanngasse 13H, 9020 Klagenfurt am Wörthersee

www.lrh-ktn.at, office@lrh-ktn.at

Bildcredits:

Cover: Gernot Gleiss Photography

© Kärntner Landesrechnungshof
Klagenfurt am Wörthersee, Dezember 2025