

ENTSCHLIESSUNGSANTRAG

des Abgeordneten Michael Oberlechner, MA
und weiterer Abgeordneter
betreffend **Erforderliche erste legistische Aufarbeitung der Causa Neue Eisenstädter**

Die Wohnungsgemeinnützigkeit ist die zentrale Säule leistbarer Wohnversorgung in Österreich. Die FPÖ bekennt sich klar zu diesem international renommierten Modell – was insbesondere bedeutet Fehlentwicklungen entschlossen abzustellen.

Die Bedeutung der Causa um die ursprünglich ÖVP-nahe gemeinnützige Bauvereinigung „Neue Eisenstädter“, deren Hauptgesellschafter Erste Bank und Raiffeisenlandesbank Burgenland sind, reicht wesentlich über das Burgenland hinaus. Sowohl der Themenkreis der Anlegerwohnungen wie jener überhöhter Fremdmittelzinsen haben bundesweite Implikationen. Schließlich sind an mehr als der Hälfte aller gemeinnützigen Kapitalgesellschaften Banken (und Versicherungen) beteiligt, die rund 400.000 gemeinnützige Wohnungen repräsentieren, wie dem Beitrag „Wohnen - wie gemeinnützig ist die Finanzwirtschaft?“¹ entnommen werden kann.

Kontrolle von Banken als Eigentümer von GBV

Obwohl Banken als Financiers wohl mindestens ebenso große Geschäftsmöglichkeiten im Wohnbau entfalten können wie die unmittelbare Baubranche, duldet der Gesetzgeber erstere als (dominante) Eigentümer gemeinnütziger Bauvereinigungen während letztere durch § 9 WGG massiv schlechter gestellt werden. Dabei steht der Zielkonflikt im Bankenbereich – leistbares Wohnen versus Gewinn-maximierung – wohl am deutlichsten im Vordergrund.

Insbesondere infolge über Jahrzehnte gewachsener Bankenbeteiligung im gemeinnützigen Wohnbau soll hier keiner Gleichstellung von Banken mit Angehörigen des Baugewerbes gem. § 9 WGG und damit dem faktischen Ausschluss aus der Branche das Wort geredet werden. Allerdings offenbart die Causa „Neue Eisenstädter“, dass zusätzliche massive regulatorische Sicherungs- und Sanktionsanforderungen bestehen. Exemplarisch die Regelung gem. § 6b GRVO, wonach die Einholung dreier Angebote im Vorfeld von Finanzierungen ausreichend ist, hat sich als ungenügend erwiesen. Wiewohl auf die geltende Unschuldsvermutung für alle Genannten und Beteiligten zu verweisen ist.

Auch die jährliche ordentliche Prüfung durch einen Revisionsverband ist entsprechend anzupassen: Künftig sollen Bank- und Kreditsachverständige in diese in jedem Fall entsprechend eingebunden werden, sofern es sich um eine gemeinnützige Bauvereinigung mit (mittelbarer) Bankenbeteiligung handelt. Dies ist insbesondere im Sinne eines risikoorientierten Prüfungsansatzes mehr als geboten. Unangemessen hohe Finanzierungsbedingungen stehen schließlich leistbarem Wohnen diametral entgegen. Insbesondere im Bereich des gemeinnützigen Kostendeckungsprinzips, das dergestalt pervertiert werden würde.

¹ <https://www.awblog.at/Kommunales/wohnen-wie-gemeinnuetzig-ist-die-finanzwirtschaft> (aufgerufen am 23.03.2026)

Anlegerwohnung als Ausnahmegeschäft

Der Bereich der Anlegerwohnungen wäre ebenso engmaschig zu kontrollieren. Schließlich bedeutet es nichts weniger als eine Schubumkehr im gemeinnützigen Wohnbau, wenn wohlhabende Anleger gemeinnützige Sozialwohnungen zum Sozialtarif erwerben und diese dann frei – sohin zum Marktpreis – an die Menschen vermieten. Lediglich im Bereich des genehmigungs- und steuerpflichtigen Ausnahmegeschäftes gem. § 7 Abs. 4 WGG soll es unter restriktiven Auflagen gegebenenfalls möglich sein, Wohnungen außerhalb der Selbstnutzung zu veräußern. Etwa in Abwanderungsregionen bzw. bei strukturellen Leerständen.

Schluss mit Stammtischen und Anlassgesetzen

Um die genannten Maßnahmen umzusetzen zu können, bedarf es einer unzweifelhaften Legistik. Das Nachrichtenmagazin profil enthüllte im Artikel „Ein Bier und ein Gesetz, bitte!“² vom 17.12.2025 massive Problematiken rund um die für das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz zuständige Abteilung IV/7 des BMWET und deren Leiter Mag. Christian Zenz. Gemeinsam mit dem Anwalt der Neuen Eisenstädter betreibt Zenz demnach einen regelmäßigen exklusiven Hinterzimmer-Stammtisch, der sich mit der Wohnungsgemeinnützigkeit beschäftigt.

Die Neue Eisenstädter geriet infolge einer Sonderprüfung durch das Land Burgenland in massive Bedrängnis.³ Und plötzlich kursierte die Lex „Neue Eisenstädter“. Eine geplante, nachweislich wesentlich von Zenz ausgearbeitete Gesetzesnovelle, die dem Unternehmen die Flucht vor der Aufsicht in ein anderes Bundesland ermöglicht hätte. Brisanterweise wäre just jener § 10b WGG liberalisiert worden, der aufgrund der Vorkommnisse rund um die Zerschlagung der Unternehmen „Buntes Wohnen“ bzw. „Pannonia“, „GESFÖ“ und „Riedenhof“ erst im Jahr 2019 verschärft worden war. Zum Schaden der Mieter und Vorteil von Banken. Hier zeigt sich eindeutig, dass das BMWET die legistische Zuständigkeit für das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz abgeben muss, damit die Interessen der Menschen wieder in den Vordergrund gerückt werden – und die erforderlichen Lehren aus der Causa „Neue Eisenstädter“ tatsächlich umgesetzt werden können.

Die unterfertigten Abgeordneten stellen daher nachstehenden

Entschließungsantrag

Der Nationalrat wolle beschließen:

„Die Bundesregierung, insbesondere der zuständige Bundesminister für Wirtschaft, Energie und Tourismus, wird aufgefordert, dem Nationalrat eine Regierungsvorlage zuzuleiten,

- die schärfere Kontrollmechanismen für die Analyse der Angemessenheit der Finanzierungsbedingungen gemeinnütziger Bauvereinigungen mit Bankenbeteiligung und verschärfte Sanktionsmechanismen im Fall der Unangemessenheit,

² <https://www.profil.at/dasfruehstueck/knatsch-um-gemeinnuetzige-im-burgenland-ein-bier-und-ein-gesetz-bitte/403113880> (aufgerufen am 23.03.2026)

³ <https://www.burgenland.at/news-detail/neue-eisenstaedter-nach-regierungskommissaer-folgt-weitere-sonderpruefung/> (aufgerufen am 23.03.2026)

- die verpflichtende Einbeziehung von Banken- und Kreditsachverständigen für Bauvereinigungen mit Bankenbeteiligung im Rahmen der ordentlichen Prüfung durch Revisionsverbände,
- die explizite Beschränkung der Anleger- bzw. Vorsorgewohnung (Wohnungsveräußerungen außerhalb der Selbstnutzung) auf das genehmigungs- und steuerpflichtige Ausnahmegeschäft gem. § 7 Abs. 4 WGG,
- sowie in Anbetracht insbesondere des „Stammtisch-Skandals“ eine neue legistische Zuständigkeit, die nicht beim BMWET liegt, für das WGG und seine nachgelagerten Verordnungen vorsieht.“



(Steiner)



(Weinzierl)



(Hest)



(Raimann)



(Oberledner)

In formeller Hinsicht wird ersucht, diesen Antrag dem Ausschuss für Bauten und Wohnen zuzuweisen.

