

ENTSCHLIESSUNGSANTRAG

des Abgeordneten Michael Oberlechner, MA
und weiterer Abgeordneter
betreffend **Kontrolle der FMA bei gemeinnützigen Wohnbauvereinigungen mit Banken-Beteiligung**

Das System der Wohnungsgemeinnützigkeit ist ein international bewundertes Erfolgsmodell des sozialen Wohnbaus.¹ Dies bedeutet auch, Fehlentwicklungen und Skandale aufzuzeigen und korrigierend einzuschreiten. Der aktuelle Skandal um die ÖVP-nahe Wohnbauvereinigung „Neue Eisenstädter“, deren Haupteigentümer Erste Bank und Raiffeisen sowie die geplante Anlass-gesetzgebung durch das legislatisch für das Wohnungsgemeinnützigkeit zuständige ÖVP-Wirtschaftsministerium veranschaulichen dramatischen Handlungsbedarf. Im Interesse leistbaren Wohnens und unzähliger Bewohner gemeinnütziger Wohnungen in Österreich. Für alle Genannten und Beteiligten gilt die Unschuldsumutung.

Raiffeisen und Erste Bank im gemeinnützigen Wohnbau

Den Kern der Wohnungsgemeinnützigkeit bilden österreichweit ca. 660.000 Miet- und Genossenschaftswohnungen sowie ca. 300.000 verwaltete Eigentumswohnungen.² Die Eigentümerstruktur des Sektors hat sich in den vergangenen Jahrzehnten massiv gewandelt: Im Segment gemeinnütziger Kapitalgesellschaften kam es zu einer Verschiebung hin von der öffentlichen Hand bzw. der staatlichen Industrie zu privaten Eigentümern. Im Jahr 1955 war der öffentliche Sektor Mehrheitseigentümer an Gesellschaften, die ca. 80 Prozent des gemeinnützigen Wohnungsbestandes repräsentierten. Private Mehrheitseigentümer rangierten bei 2 Prozent. Im Jahr 2015 hatten sich die Verhältnisse grundlegend gewandelt: Der öffentlichen Hand sind nunmehr lediglich 29 Prozent der Wohnungsbestände zuzurechnen. Banken und Versicherungen bzw. Stiftungen hingegen 43 Prozent.³ An 45 der 87 gemeinnützigen Kapitalgesellschaften halten Banken und Versicherungen Beteiligungen. Bei 15 Unternehmen besteht eine Mehrheitsbeteiligung. Hinzukommen Genossenschaften die – wie im Fall des SPÖ-nahen Sozialbau-Verbundes – über Vertragsverhältnisse an Kapitalgesellschaften der Finanzwirtschaft gebunden sind.⁴

Schwarzes Kreditkartell: 151 von 152 Zuschlägen an Eigentümerbanken

Eine zentrale Rolle innerhalb der Eigentümerstruktur der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft nehmen Raiffeisen und Erste Bank ein. Sohin jene Institute, die unmittelbar in den Skandal um die Neue Eisenstädter involviert sind. Zwei Vorwürfe stehen im

¹ <https://www.diepresse.com/5911796/leistbares-wohnen-oecd-stellt-gemeinnuetzigen-gutes-zeugnis-aus> (aufgerufen am 18.05.2026)

² https://cms.gbv.at/DE/repos/files/GBV/Intranet_downloads/PDF/Verbandsstatistik/GBV%2520Verbandsstatistik_2025.pdf%3Fexp%3D86662%26fps%3D79354e209efb2155ba42104e481b759f48b7240&ved=2ahUKEwjH2pv4msOUAxWbh_0HHT7XGu8QFnoECCAQAQ&usq=AOvVaw2tFcNMp7BrFc76rmBO8YBT, S. 2 (aufgerufen am 18.05.2026)

³ <https://cms.gbv.at/repos/files/GBV/Preview%5fimages/festschrift%2epdf?exp=86850&fps=263bfd1f0c412ca8657ab9d56c744e984e2b2cc4>, S. 38 (aufgerufen am 18.05.2026)

⁴ <https://www.awblog.at/Kommunales/wohnen-wie-gemeinnuetzig-ist-die-finanzwirtschaft> (aufgerufen am 18.05.2026)

Zentrum der Causa: Die Wohnbauvereinigung soll entsprechend den Ergebnissen einer Sonderprüfung durch die burgenländische Landesregierung spekulative statt sozialer Wohnungsveräußerungen getätigt haben.⁵ Und der Prüfer kam zum Ergebnis, dass die Eigentümerbanken ihren beherrschenden Einfluss auf das Unternehmen einsetzen, um es mit unangemessen hohen Kreditzinsen zu belasten, was sich für die Bewohner unmittelbar in höheren Mieten auswirkt. Explizit wird „strukturell erhebliche Unangemessenheit“ der Finanzierungsbedingungen attestiert.⁶ Auch wettbewerbsrechtliche Fragestellungen drängen sich auf, wie der Prüfungsbericht attestiert.⁷ Zur Veranschaulichung: 151 von 152 ausgeschriebenen Darlehen gingen an Erste Bank bzw. Raiffeisen.⁸ Das Finanzierungsvolumen teilt sich zu ähnlichen Teilen zwischen beiden Banken auf. Der genossenschaftliche Revisionsverband hielt überdies fest, dass Erste Bank und Raiffeisen die Zuschläge abwechselnd erhielten.⁹ Allerdings ohne daraus entsprechende Schlussfolgerungen abzuleiten.¹⁰

Alexander L., ehemaliger Geschäftsführer der Neuen Eisenstädter, tätigte in diesem Zusammenhang im Untersuchungsausschuss zur Causa als Auskunftsperson unter Wahrheitspflicht brisante Aussagen, die trotz des Ausschlusses der Öffentlichkeit an Medien durchgedrungen sind:

„Konkret steht der Verdacht im Raum, dass bei Ausschreibungsverfahren für Finanzierungsbedingungen innerhalb der Wohnbaugesellschaft die Unterschrift einer Führungskraft gefälscht worden sein soll – und das mit dem innerbetrieblichen Segen von ganz oben. ‚Auf Geheiß des Aufsichtsratsvorsitzenden kümmerte sich ein Mitarbeiter um den Missbrauch der Unterschrift‘, heißt es aus Insiderkreisen. Nach dieser mutmaßlichen Manipulation sei der Bestbieter präsentiert worden, dem der Aufsichtsrat den Auftrag erteilen wollte. [...] Was Finanzierungsgeschäfte, Grundstücksverkäufe und andere Deals im Baugewerbe betrifft, soll die Entscheidungsmacht nahezu uneingeschränkt beim Aufsichtsrat der Neuen Eisenstädter beziehungsweise bei seinem Vorsitzenden gelegen sein.“¹¹

Das Unternehmen bestreitet diese Darstellung.¹²

Lex Neue Eisenstädter und der schwarze Hinterzimmer-Stammtisch

In Anbetracht der Bedeutung der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft für die leistbare Wohnversorgung und die wesentliche Rolle von Banken als Eigentümer offenbart die Causa erheblichen regulatorischen Anpassungsbedarf. Das ÖVP-Wirtschaftsministerium reagiert auf die Causa – allerdings nicht im Sinne der Bewohner, sondern der Banken: Die Aufsicht über gemeinnützige Bauvereinigungen ist Landessache und liegt bei jener Landesregierung, in deren Gebiet die Bauvereinigung ihren Sitz hat. Es wurde durch die zuständige Abteilung IV/7 des BMWET der Entwurf einer Novelle des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes ausgearbeitet, der vorsieht, die Sitzverlegung gemeinnütziger Bauvereinigungen zu liberalisieren. Nach geltender Rechtslage – die

⁵ Prüfungsbericht, 15.10.2025 Tz 9.4.

⁶ Prüfungsbericht, 15.10.2025 Tz 9.5.

⁷ Prüfungsbericht, 15.10.2025 Tz 7.5.

⁸ Prüfungsbericht, 15.10.2025 Tz 7.1.

⁹ Prüfungsbericht, 15.10.2025 Tz 7.3.4.

¹⁰ Prüfungsbericht, 15.10.2025 Tz 7.3.2.

¹¹ <https://www.krone.at/4131100> (aufgerufen am 18.05.2026)

¹² <https://www.krone.at/4133293> (aufgerufen am 18.05.2026)

infolge der Skandale um Michael Tojner um Buntes Wohnen bzw. Pannonia, GESFÖ und Riedenhof verschärft wurde – sind gem. § 10b WGG für eine Sitzverlegung in ein anderes Bundesland die Zustimmung der abgebenden und der aufnehmenden Aufsichtsbehörde erforderlich. In Zukunft sollte das Erfordernis der Zustimmung der abgebenden Aufsichtsbehörde entfallen. Durch diesen Akt von Anlassgesetzgebung hätte sich die Neue Eisenstädter bequem aus dem Burgenland absetzen können.¹³

Dieses Kapitel der Causa Neue Eisenstädter veranschaulicht ebenso manifeste wie intransparente ÖVP-Netzwerke im und um den gemeinnützigen Wohnbau. Ein Ausgangspunkt der Lex Neue Eisenstädter liegt nahe: Der für das WGG zuständige Abteilungsleiter Mag. Christian Zenz betreibt gemeinsam mit dem ÖVP-nahen Rechtsanwalt Dr. Roland Weinrauch einen Hinterzimmer-Stammtisch rund um die Wohnungsgemeinnützigkeit. Der Zugang ist exklusiv, Vertreter der Neuen Eisenstädter haben ihn nachweislich besucht.¹³ Dr. Roland Weinrauch hat die Neue Eisenstädter im Rahmen der Sonderprüfung gegenüber der Aufsichtsbehörde vertreten.

ÖVP-Interessen vs. leistbares Wohnen – FMA muss Banken-Gemeinnützigere prüfen

Der Österreichische Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband agiert als Interessenvertretung der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft und Revision. Es obliegt der Interessenvertretung, die berechtigten Anliegen der Branche im Sinne leistbaren Wohnens gegenüber der Politik zu vertreten. Derzeit agiert der Vorstandsvorsitz allerdings im Interesse von parteipolitisch motivierten Partikular- und problematischen Eigentümerinteressen gegen die Wohnungsgemeinnützigkeit.

Der vierköpfige Vorstandsvorsitz ist zur Hälfte der ÖVP-Fraktion „ARGE Eigenheim“ zuzurechnen. Die Neue Eisenstädter ist deren Mitglied. Ein Vorstandsmitglied des Verbandes weist über den Aufsichtsratsvorsitz jener wiederum ÖVP-nahen Wohnbaugenossenschaft, dessen Geschäftsführung es innehat, prominente Verbindungen zu Raiffeisen auf. Dieser derart zusammengesetzte Vorstandsvorsitz stellte sich in Anbetracht der Ergebnisse der Sonderprüfung öffentlich und weitestgehend undifferenziert hinter das ÖVP-nahe Banken-Unternehmen Neue Eisenstädter.¹⁴ Wie bereits dargelegt, brachte der Untersuchungsausschuss im Zeitverlauf weitere dramatische Malversationen ans Tageslicht. Doch auch das führt in diesem Vorstandsvorsitz offenbar nicht zu einer differenzierteren Betrachtungsweise. Parteipolitische Maximen und einseitige Eigentümerinteressen setzen sich durch.

Die Causa Neue Eisenstädter zeigt auch Verbesserungsbedarf im Bereich der Kontrolle auf. Die Revision ist durch die Einbindung der FMA als zusätzliches Kontrollorgan zu stärken. Bei gemeinnützigen Bauvereinigungen, an denen Banken als Eigentümer beteiligt sind, soll die Finanzmarktaufsicht deshalb im Abstand von fünf Jahren das Kreditportfolio prüfen. Sowohl unter wettbewerbsrechtlichen Aspekten wie hinsichtlich der Angemessenheit der Finanzierungsbedingungen. Dieser zusätzliche Kontrollmechanismus würde die betroffenen Unternehmen gegenüber ihren Eigentümerbanken stärken und Malversationen wie jene, von denen Alexander L. berichtete, wirksam entgegenwirken.

¹³ <https://www.profil.at/dasfruehstueck/knatsch-um-gemeinnuetzige-im-burgenland-ein-bier-und-ein-gesetz-bitte/403113880> (aufgerufen am 18.05.2026)


¹⁴ https://www.ots.at/presseaussendung/OTS_20251024_OTS0092/revisionsverband-zur-causa-neue-eisenstaedter (aufgerufen am 18.05.2026)

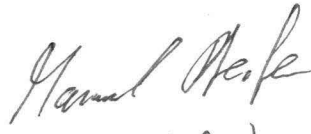
Die unterfertigten Abgeordneten stellen daher nachstehenden

Entschließungsantrag

Der Nationalrat wolle beschließen:

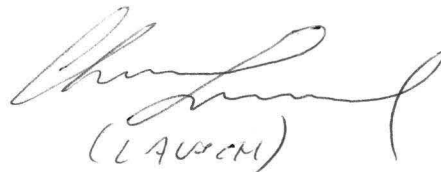
„Die Bundesregierung, insbesondere der Bundesminister für Wirtschaft, Energie und Tourismus sowie der Bundesminister für Wohnen, Kunst, Kultur, Medien und Sport, wird aufgefordert, dem Nationalrat ehestmöglich eine Regierungsvorlage zuzuleiten, die vorsieht, dass die Finanzmarktaufsicht gemeinnützige Bauvereinigungen im Abstand von fünf Jahren hinsichtlich ihres Kreditportfolios im Bereich von dessen Zusammensetzung und der Angemessenheit der Finanzierungskonditionen prüft.“


(TSCHANKE)


(Manuel Pfeifer)


(Oberlochner)




(LAUSCHN)

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

