

---

**3955/J XXVIII. GP**

---

**Eingelangt am 20.11.2025**

**Dieser Text wurde elektronisch übermittelt. Abweichungen vom Original sind möglich.**

## **ANFRAGE**

des Abgeordneten Michael Oberlechner, MA  
an den Bundesminister für Wohnen, Kunst, Kultur, Medien und Sport  
betreffend **Hintergründe der Lex „Neue Eisenstädter“ – Michael Tojner als Ideengeber der Abteilung IV/7 des BMWET und des SPÖ-Wohnministers?**

Die Ergebnisse einer Sonderprüfung durch die Landesregierung des Burgenlandes bescheinigen, dass die Eigentümer der gemeinnützigen Bauvereinigung „Neue Eisenstädter“ in Gestalt der Raiffeisenlandesbank Burgenland und über eine Beteiligungsgesellschaft letztlich der Erste Bank über die Jahre hinweg ungesetzlich hohe Zinsen gegenüber der Gesellschaft bzw. den Bewohnern in Ansatz brachten. Dies wurde vor mehreren Wochen offiziell publik.<sup>1</sup> Wobei anzumerken ist, dass diese die Vorwürfe bestreiten. Die Vorkommnisse rund um eine geplante Novelle des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes sind allerdings dazu geeignet, Verdachtsmomente zu erhärten.

So sieht ein durch die für das WGG legistisch zuständige Abteilung IV/7<sup>2</sup> des BMWET erarbeiteter – und nachweislich durch deren Leiter Mag. Christian Zenz, LL.M. bearbeiteter - Entwurf zu einer WGG-Novelle Folgendes vor: § 10b – der die Sitzverlegung gemeinnütziger Bauvereinigungen und damit einhergehend den Wechsel der örtlich zuständigen Aufsicht regelt – solle dahingehend abgeändert werden, dass die abgebende Aufsichtsbehörde diesem Wechsel nicht mehr zustimmen muss. Dies würde es der „Neuen Eisenstädter“ ermöglichen, das Burgenland zu verlassen und sich der entsprechenden Aufsichtsbehörde und ihren Maßnahmen zu entziehen.

Erschwerend kommt hinzu, dass gesetzliche Lücken im Bereich der Sitzverlegung durch die ehemals gemeinnützigen Bauvereinigungen Bunttes Wohnen bzw. Pannonia, GESFÖ und Riedenhof genutzt wurden, um der Aufsicht zu entgehen. Lücken, die die geplante Novelle gezielt im Sinne von Anlassgesetzgebung wieder öffnen sollte. Die genannten Unternehmen verloren letztlich die Gemeinnützigkeit, ihre Wohnungen wurden pakeweise abverkauft. Jahrelange Ermittlungen – in deren Zentrum unter anderem Michael Tojner steht – sind die Folge.<sup>3</sup> Sohin sollte offenkundig im Interesse zweier ÖVP-naher Banken die Aufsichtsarchitektur über gemeinnützige

---

<sup>1</sup> <https://burgenland.orf.at/stories/3325921/> (aufgerufen am 18.10.2025)

<sup>2</sup> <https://www.bmwet.gv.at/dam/jcr:8d190852-4d9d-4925-81c4-c39b65192d74/GuP%201.11.2025%20Homepage.pdf> (aufgerufen am 18.10.2025)

<sup>3</sup> <https://burgenland.orf.at/v2/news/stories/2968224/> (aufgerufen am 18.10.2025)

Bauvereinigungen insgesamt schwer beschädigt werden, um den beteiligten Finanzinstituten einen schonenden Ausweg aus einer prekären Situation zu ermöglichen. Zulasten insbesondere der Bewohner der „Neuen Eisenstädter“ und der Wohnungsgemeinnützigkeit insgesamt.

Insbesondere in Anbetracht der essentiellen Bedeutung der Wohnungsgemeinnützigkeit für die leistbare Wohnversorgung in Österreich ein mehr als skandalöser Vorgang, der sich nahtlos in die dubiosen legistischen Prozesse selbiger Abteilung bzw. ihres Abteilungsleiters Mag. Christian Zenz, LL.M. rund um die Implementierung von Anlegerwohnungen in das Hauptgeschäft gemeinnütziger Bauvereinigungen einreicht.

In diesem Zusammenhang richtet der unterfertigte Abgeordnete an den Bundesminister für Wohnen, Kunst, Kultur, Medien und Sport nachstehende

### **Anfrage**

1. Wann und wie haben Sie bzw. Ihr Ressort von der (bevorstehenden) Konzeption bzw. Ausarbeitung oder Existenz des gegenständlichen Entwurfes einer WGG-Novelle erfahren?
2. Wann und durch welche Stelle wurde das gegenständliche Dokument offiziell übermittelt?
3. In welcher Weise war das Ressort in die Konzipierung bzw. Ausarbeitung des gegenständlichen Entwurfes einer WGG-Novelle eingebunden?
4. Welche Stellen bzw. Personen Ihres Ressorts waren in die Konzipierung bzw. Ausarbeitung des gegenständlichen Entwurfes einer WGG-Novelle eingebunden?
5. Welche Weisungen wurden in diesem Zusammenhang erteilt, durch wen und wann jeweils?
6. Welche Kontakte gab es in diesem Zusammenhang zum BMWET und insbesondere zu dessen Abteilung IV/7 bzw. deren Leiter Mag. Christian Zenz, LL.M.?
7. Können Sie ausschließen, dass andere Maßnahmen beschlossen werden, die gemeinnützigen Bauvereinigungen die Flucht vor der Aufsicht ermöglichen sollen bzw. die Wirksamkeit der Aufsicht einschränken werden?
8. Welche konkreten Maßnahmen sind geplant, um Banken im Falle der Eigentümerschaft an gemeinnützigen Bauvereinigungen in Zusammenhang mit möglichen Eigengeschäften stärker zu kontrollieren?