
6093/J XXVIII. GP

Eingelangt am 20.05.2026

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 **Neue Eisenstädter - ÖVP- und Banken-Netzwerke im gemeinnützigen Wohnbau**

Die FPÖ bekennt sich klar zum System der Wohnungsgemeinnützigkeit. Einem international bewunderten 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 Anlassgesetzgebung durch das legislatisch für das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz zuständige ÖVP-Wirtschaftsministerium veranschaulichen dramatischen Handlungsbedarf. Im Interesse leistbaren Wohnens und unzähliger Bewohner gemeinnütziger Wohnungen in Österreich. Für alle Genannten und Beteiligten gilt die Unschuldsvermutung.

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

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%3D79354e209efb2155ba42104e481b759f48fb7240&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)

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 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 einsetzten, 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 Revisor hielt überdies fest, dass Erste Bank und Raiffeisen die Zuschläge abwechselnd erhielten.⁹ Allerdings ohne daraus konkrete 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

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

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)

Das Unternehmen bestreitet diese Darstellung.¹² In der Sitzung des Untersuchungsausschusses vom 13.05.2026 kam es wenig später zu einer weiteren brisanten Enthüllung: Die Eigentümerbanken und die Stadt Eisenstadt schlossen als Gesellschafter der Neuen Eisenstädter einen Syndikatsvertrag, der letztlich ein schwarzes Bankenkartell begründete: Demnach wurde eine gleichmäßige Aufteilung des Kreditvolumens vertraglich vereinbart. Dieses Vertragswerk war bisher offenkundig unbekannt. Obwohl es gem. § 27 Z 6 WGG durch das Unternehmen gegenüber Aufsicht und Revisionsverband offenlegungspflichtig wäre.

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 Wohnungsgemeinnützigkeitgesetzes ausgearbeitet, der vorsieht, die Sitzverlegung gemeinnütziger Bauvereinigungen zu liberalisieren. Nach geltender Rechtslage – die infolge der Skandale um Michael Tojner um Bunttes 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-Gemeinnützige 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

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

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

Verbandes weist über den Aufsichtsratsvorsitz jener wiederum ÖVP-nahen Wohnbaugenossenschaft, dessen Geschäftsführung es innehat, prominente Verbindungen zu Raiffeisen auf. Dieser derart zusammengesetzte Verbandsvorstand 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 Verbandsvorstand 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 Finanzierungskonditionen. Dieser zusätzliche Kontrollmechanismus würde die betroffenen Unternehmen gegenüber ihren Eigentümerbanken stärken und Malversationen wie jene, von denen Alexander L. berichtete, wirksam entgegentreten.

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

Anfrage

1. Welche konkreten Maßnahmen sind geplant, um die Revision gemeinnütziger Bauvereinigungen hinsichtlich der Finanzierungskonditionen zu schärfen?
2. Welche konkreten Maßnahmen sind geplant, um Vertragswerke zur Aufteilung von Finanzierungsvolumina im Bereich gemeinnütziger Bauvereinigungen zu untersagen und gegebenenfalls zu sanktionieren?
3. Wie können Einflüsse des Hinterzimmer-Stammtisches um Mag. Christian Zenz und Dr. Roland Weinrauch auf den legislativen Prozess im Bereich des WGG ausgeschlossen werden?
4. Haben Mitarbeiter Ihres Ministeriums den gegenständlichen Stammtisch seit ihrer Beschäftigung im Ministerium besucht?
 - a. Wenn ja, wann?

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