2100-0596

*Frau*
*Präsidentin des Burgenländischen Landtages*
*Mag.ª Astrid Eisenkopf*
*Landhaus*
*7000 Eisenstadt*

Eisenstadt, am 24. September 2026

**Dringlichkeitsantrag**

**der Landtagsabgeordneten Dr. Roland Fürst, Mag.ª Margit Paul-Kientzl, Kolleginnen und Kollegen auf Fassung einer Entschließung betreffend „Schlussfolgerungen aus dem Untersuchungsausschuss Neue Eisenstädter – dringender Anpassungsbedarf im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz“**

Es wird ersucht, den gegenständlichen Dringlichkeitsantrag gemäß § 24 Abs. 3 GeOLT zu behandeln und dem Landtagsabgeordneten Mag. Christian Drobits das Wort zur Begründung zu erteilen.

Der Landtag wolle beschließen:

**Entschließung**
**des Burgenländischen Landtages vom …. betreffend „Schlussfolgerungen aus dem Untersuchungsausschuss Neue Eisenstädter – dringender Anpassungsbedarf im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz“**

Der am 12. Jänner 2026 eingesetzte Untersuchungsausschuss betreffend die Aufsicht des Landes Burgenland über gemeinnützige Bauvereinigungen, insbesondere die Wohnbaugenossenschaft „Neue Eisenstädter“ hat in insgesamt 24 Sitzungen 45 Auskunftspersonen befragt. Gegenstand der Untersuchungen waren insbesondere etwaige Verstöße der gemeinnützigen Bauvereinigungen gegen das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) sowie die gesetzliche Aufsichtspflicht der Burgenländischen Landesregierung. Nach monatelangen Untersuchungen und Befragungen legte der Verfahrensrichter dem Untersuchungsausschuss schließlich seinen Abschlussbericht vor.

Aus dem Abschlussbericht geht klar hervor, dass die Aufsicht des Landes ihre Kontrolltätigkeit gesetzeskonform und angemessen ausgeübt hat.[1] Der Untersuchungsausschuss hat keine Versäumnisse oder Missstände in seinen Untersuchungen feststellen können.[2] Zudem war die Aufsicht des Landes im Untersuchungszeitraum personell gut aufgestellt, wodurch eine lückenlose Aufklärung jederzeit durchgeführt werden konnte.[3] Außerdem war die Einsetzung des Regierungskommissärs nach Ansicht des Verfahrensrichters eine geeignete und sogar gebotene Maßnahme zur Erreichung des Aufsichtszwecks.[4]

Darüber hinaus kommt der Abschlussbericht zum Ergebnis, dass normative Unschärfen im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) und dessen Verordnungen zu zahlreichen Verständnis- und Auslegungsproblemen führen, die mitunter weitreichende Folgen für gemeinnützige Bauvereinigungen haben.[5]

Die Erkenntnisse des Untersuchungsausschusses wurden im Anschluss mit Expert:innen eingehend analysiert und rechtlich bewertet. Dabei wurden insbesondere jene Bereiche des WGG herausgearbeitet, in denen gesetzgeberischer Handlungsbedarf besteht. Vor diesem Hintergrund erachtet der Burgenländische Landtag eine Anpassung der Bestimmungen des WGG als dringend geboten und fordert insbesondere folgende Änderungen:

## 1. Klarstellung der Genehmigungspflicht von Anlegerwohnungen

Mit dem Beschluss des Dringlichkeitsantrages (2100-0495) forderte der Burgenländische Landtag bereits im Mai 2026 die Bundesregierung auf, dem

[1] AB 0791 BlgLT (bgl) XXIII. GP 69.
[2] AB 0791 BlgLT (bgl) XXIII. GP 123.
[3] AB 0791 BlgLT (bgl) XXIII. GP 69.
[4] AB 0791 BlgLT (bgl) XXIII. GP 121.
[5] AB 0791 BlgLT (bgl) XXIII. GP 127.

Nationalrat ehestmöglich eine Novelle zum WGG vorzulegen, mit der klargestellt wird, dass Sofortverkäufe von Wohnungen außerhalb der Selbstnutzung jedenfalls genehmigungspflichtige Geschäfte gemäß § 7 Abs. 4 WGG darstellen, um spekulative Verwertungen gemeinnützig errichteter Wohnungen wirksam zu verhindern. Die zugrundeliegende Problematik dieser Forderung wurde bereits im genannten Dringlichkeitsantrag ausführlich dargelegt. Zudem bestätigte die Bundesregierung mit ihrem Antwortschreiben auf den Dringlichkeitsantrag die vom Burgenländischen Landtag vertretene Rechtsansicht und damit in weiterer Folge auch die Rechtsauffassung der Burgenländischen Landesregierung. Da eine entsprechende Novelle des WGG dem Nationalrat bislang nicht vorgelegt wurde, erneuert der Burgenländische Landtag seine Forderung nach einer entsprechenden gesetzlichen Klarstellung.

## 2. Beschränkung der Beteiligung von Finanzinstituten

Bereits jetzt sieht § 9 WGG eine Beschränkung des Einflusses bestimmter Personen und Personengesellschaften auf gemeinnützige Bauvereinigungen vor. Demnach darf eine gemeinnützige Bauvereinigung nicht unter dem überwiegenden Einfluss der in § 9 Abs 1 Z 1 bis 5 WGG genannten Personen oder Personengesellschaften stehen. Davon erfasst sind insbesondere Personen aus dem Bereich des Baugewerbes und der Bauindustrie sowie Immobilienmakler:innen und Immobilienverwalter:innen. Der Gesetzgeber begründet die Beschränkung des Einflusses von Angehörigen des in § 9 Abs 1 WGG umschriebenen Personenkreises damit, dass Interessenkollisionen und ungerechtfertigte Vorteile vermieden werden sollen.[6] Somit erkannte der Gesetzgeber die Gefahr, dass aus einem beherrschenden Einfluss wirtschaftlich verbundener oder branchennaher Personen Interessenkollisionen entstehen und daraus wirtschaftliche Vorteile zulasten der gemeinnützigen Zweckbindung resultieren können.

Im Zuge der Sonderprüfung der Wohnbaugesellschaft „Neue Eisenstädter“ durch die Burgenländische Landesregierung wurde festgestellt, dass im abgefragten Prüfungszeitraum 151 von insgesamt 152 Zuschlägen für Finanzierungen an die beiden Hauptgesellschafter, die Raiffeisenbank Burgenland und die Erste Bank, erteilt wurden. Damit entfielen rund 98 Prozent des gesamten Volumens der Kapitalmarktdarlehen auf die beiden Finanzinstitute. Im Vergleich dazu nimmt die Oberwarter Siedlungsgenossenschaft (OSG) Finanzierungen bei 22 verschiedenen Banken in Anspruch, die B-Süd bei rund 20 Banken. Eine derartige Konzentration auf zwei Banken stellt im gemeinnützigen Wohnbausektor daher eine Besonderheit dar. Zudem kamen sowohl der im Rahmen der Sonderprüfung beigezogene Gutachter Dr. Motter als auch die Gutachter der „Neuen Eisenstädter“, WP Mag. Kandler, CPA (Ohio) und Univ. Prof. Mag. Dr. Pichler, zu dem Ergebnis, dass im Verhältnis zur Vergleichsgruppe durchgehend ab 2015 eine höhere Belastung durch

[6] ErläutRV 760 BlgNR XIV. GP 18.

Fremdkapitalzinsen bestand – unabhängig von den geäußerten Zweifeln an den Erhebungs- und Berechnungsmethoden des jeweils anderen Gutachters.[7]

Zwar ist aktuell die Beteiligung von Finanzinstituten an gemeinnützigen Bauvereinigungen gesetzlich erlaubt, jedoch haben die Erkenntnisse des Untersuchungsausschusses aufgezeigt, dass auch bei der Beteiligung von Finanzinstituten an gemeinnützigen Bauvereinigungen Interessenkonflikte entstehen können. Ist eine Bank Gesellschafterin einer gemeinnützigen Bauvereinigung, entstehen zwangsläufig gegenläufige Interessen: Einerseits besteht ein Interesse an einer möglichst günstigen Finanzierung der gemeinnützigen Bauvereinigung, andererseits verfolgt die Bank als Kreditgeberin ein eigenes wirtschaftliches Interesse an einer möglichst profitablen Kreditvergabe. Folglich sieht der Burgenländische Landtag die Gefahr, dass ein beherrschender Einfluss von Finanzinstituten auf gemeinnützige Bauvereinigungen zu Interessenkonflikten führen und dem Vermögensbindungsprinzip gemäß § 1 Abs. 2 und 3 WGG zuwiderlaufen kann. Um dieser Gefahr entgegenzuwirken, soll das WGG – vergleichbar mit § 9 WGG – eine Beschränkung des Einflusses von Finanzinstituten auf gemeinnützige Bauvereinigungen vorsehen. Beteiligungen von Finanzinstituten sowie die von ihnen ausgeübten Stimmrechte sollen insgesamt auf höchstens 30 Prozent beschränkt werden.

### 3. Zustimmungspflicht der Landesregierung zur Sitzverlegung von gemeinnützigen Bauvereinigungen gemäß § 10b WGG beibehalten

Gemäß § 10b WGG bedarf die Sitzverlegung einer Bauvereinigung sowohl der Zustimmung jener Landesregierung, in deren Bereich die Bauvereinigung ihren Sitz hat, als auch der Zustimmung jener Landesregierung, die für den neuen Sitz örtlich zuständig ist. Fehlt eine der Zustimmungen, ist die Sitzverlegung rechtsunwirksam. Als die Ergebnisse der Sonderprüfung des Landes Burgenland über die „Neue Eisenstädter“ publik wurden, berichteten mehrere Medien, dass das Wirtschaftsministerium unter Wolfgang Hattmansdorfer (ÖVP) in aller Stille einen Entwurf zu einer Novelle des WGG erarbeitet hat.[8] Der Entwurf sieht vor, dass die Sitzverlegung nur noch der Zustimmung der Landesregierung bedarf, die für den neuen Sitz zuständig ist. Der alten Landesregierung sollte nur mehr die beabsichtigte Sitzverlegung angezeigt werden. Dieser Entwurf ist das Ergebnis eines regelmäßig stattfindenden Stammtisches, zu dem der leitende Beamte der für das WGG zuständigen Abteilung IV/7 im Bundesministerium für Wirtschaft, Energie und Tourismus Branchenvertreter:innen lädt. Zu den Teilnehmer:innen sollen dabei auch Vertreter:innen der „Neuen Eisenstädter“ zählen. Vor diesem Hintergrund liegt der Verdacht einer Anlassgesetzgebung nahe, mit der das ÖVP-Netzwerk die Interessen

[7] AB 0791 BlgLT (bgl) XXIII. GP 115.

[8] Der Standard, 07.11.2025, *Renate Graber*, *Martin Putschögl*, Entwurf zum Gemeinnützigen-Gesetz: Wirtschaftsminister plant, Eisenstadt bangt.

der ÖVP-nahen Wohnbaugesellschaft „Neue Eisenstädter“ und deren beiden Eigentümerbanken über jene der Mieter:innen stellt.

Bereits in der Vergangenheit haben einzelne Bauvereinigungen durch eine Sitzverlegung das aufsichtsbehördliche Verfahren verschleppt und damit der gesetzlich vorgesehenen Kontrolle durch die jeweilige Landesregierung entzogen.[9] Diese Gefahr erkannte auch der Bundesgesetzgeber und führte in weiterer Folge den § 10b WGG ein. Für den Burgenländischen Landtag steht daher fest, dass die in § 10b WGG normierte Zustimmungspflicht beider Landesregierungen bei einer Sitzverlegung jedenfalls beibehalten werden muss. Gemeinnützigen Bauvereinigungen soll es nicht möglich sein, sich durch eine Sitzverlegung einem laufenden aufsichtsbehördlichen Verfahren durch die bislang zuständige Landesregierung zu entziehen.

Der Landtag hat beschlossen:

Die Burgenländische Landesregierung wird aufgefordert, an die Bundesregierung heranzutreten, diese möge dem Nationalrat ehestmöglich eine Novelle zum Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz vorlegen,

- mit der klargestellt wird, dass Sofortverkäufe von Wohnungen außerhalb der Selbstnutzung jedenfalls genehmigungspflichtige Geschäfte gemäß § 7 Abs. 4 WGG darstellen, um spekulative Verwertungen von gemeinnützig errichteten Wohnungen wirksam zu verhindern;
- die – vergleichbar mit den bereits bestehenden Beschränkungen nach § 9 WGG – eine Begrenzung des Einflusses von Finanzinstituten auf gemeinnützige Bauvereinigungen normiert. Dabei sollen die Beteiligungen sämtlicher Finanzinstitute an einer gemeinnützigen Bauvereinigung in Summe auf höchstens 30 Prozent begrenzt werden. Ebenso sollen die Stimmrechte sämtlicher Finanzinstitute gemeinsam auf höchstens 30 Prozent beschränkt werden.

Die Burgenländische Landesregierung wird aufgefordert, an die Bundesregierung heranzutreten, diese möge sicherstellen, dass die in § 10b WGG normierte Zustimmungspflicht bei Sitzverlegungen gemeinnütziger Bauvereinigungen beibehalten wird und damit eine Sitzverlegung weiterhin sowohl der Zustimmung der für den bisherigen Sitz zuständigen Landesregierung als auch der Zustimmung der für den neuen Sitz zuständigen Landesregierung bedarf.

[9] *Feichtinger*, Vertiefte Absicherung der gemeinnützigen Vermögensbindung durch die WGG-Novelle 20161, wobl 2016, 248 (250).