

FAQ FÜR MIETER:INNEN UND SONSTIGE NUTZER:INNEN

Thema: Einsetzung eines Regierungskommissärs bei der Neue Eisenstädter Gemeinnützige Bau-, Wohn- und Siedlungsgesellschaft m.b.H. („NE“)

Stand: 20.10.2025

1. Was ist passiert?

Die Burgenländische Landesregierung hat als Aufsichtsbehörde eine Sonderprüfung bei der NE durchgeführt.

Dabei wurden Verstöße gegen das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) festgestellt:

- Wohnungen, deren Verkauf betrieblich nicht notwendig war, wurden zu vermeintlich spekulativen Zwecken veräußert, was nach dem WGG unzulässig ist.
- Außerdem waren die Finanzierungsbedingungen für Kredite schlechter als bei vergleichbaren gemeinnützigen Bauträgern – das ist auffällig, weil zwei Eigentümer der NE große Banken sind, die diese Kredite selbst vergeben haben.

Deshalb hat die Burgenländische Landesregierung einen Regierungskommissär eingesetzt, um die ordnungsgemäße und gemeinnützige Geschäftsführung wiederherzustellen.

2. Warum ist es problematisch, wenn Wohnungen zu spekulativen Zwecken verkauft wurden?

Gemeinnützige Wohnbauträger dürfen nicht auf Gewinn ausgerichtet sein.

Wohnungen dürfen grundsätzlich nur an begünstigte Personen vergeben werden – also Menschen, die Wohnraum zu leistbaren Bedingungen brauchen.

Wenn Wohnungen zur Spekulation oder Gewinnmaximierung verkauft wurden, ist das ein Verstoß gegen das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG).

3. Wo liegt das Problem mit den Krediten?

Bei der Sonderprüfung hat sich gezeigt, dass die NE Kreditverträge zu schlechteren Konditionen abgeschlossen hat, als vergleichbare gemeinnützige Bauträger. Das ist ungewöhnlich, weil zwei Eigentümer der NE große Banken sind, die diese Kredite selbst vergeben haben.

Wenn Kreditverträge bewusst zu ungünstigen Bedingungen abgeschlossen wurden, könnte das bedeuten, dass die Eigentümerbanken sich auf Kosten des Bauträgers und damit indirekt der Mieter:innen und sonstigen Nutzer:innen bereichert haben. Höhere Finanzierungskosten führen nämlich dazu, dass sich das Entgelt erhöht, das die Mieter:innen und sonstigen Nutzer:innen zahlen müssen.

Der eingesetzte Regierungskommissär wird diese Kreditverträge rechtlich und wirtschaftlich prüfen. Sollte sich bestätigen, dass die Konditionen dem WGG widersprechen, kann er entsprechende Schritte einleiten – etwa

- Nachverhandlungen oder Kündigungen von Verträgen,

- Rückforderungen oder Schadenersatzansprüche,
- und allfällige aufsichtsrechtliche Maßnahmen gegen Verantwortliche.

Ziel ist, dass die Finanzierung künftig gemeinnützig und gesetzeskonform erfolgt und keine ungerechtfertigten Mehrkosten über die Mieten bzw. Nutzungsentgelte verrechnet werden.

4. Was bedeutet die Einsetzung eines Regierungskommissärs für mich als Mieter:in oder Nutzer:in?

Für Sie ändert sich grundsätzlich nichts.

Ihre Miet- oder Nutzungsverträge bleiben gültig, und Ihre Rechte bestehen unverändert fort. Der laufende Betrieb der NE bleibt aufrecht.

Der Regierungskommissär sorgt dafür, dass die NE wieder gesetzeskonform arbeitet.

5. Soll ich jetzt meine Miete bzw. mein Nutzungsentgelt trotzdem weiterzahlen?

Ja, unbedingt! Solange Ihr Miet- bzw. Nutzungsvertrag besteht, sind Sie zur Zahlung der Miete bzw. des Nutzungsentgelts verpflichtet.

Eine Zurückbehaltung wäre rechtswidrig und könnte negative Folgen für Sie haben (zB Kündigung).

6. Wirkt sich die Einsetzung des Regierungskommissärs auf meine Miete oder mein Nutzungsentgelt aus?

Kurzfristig nicht. Ihre derzeitige Miete bzw. Ihr Nutzungsentgelt bleibt gleich.

Langfristig könnten sich durch bessere Finanzierungsbedingungen sogar positive Effekte ergeben.

Erhöhungen sind weiterhin nur nach den Bestimmungen des WGG zulässig.

7. Wird geprüft, ob Entgelte in der Vergangenheit zu hoch waren und wenn ja, kann ich diese zurückfordern?

Der eingesetzte Regierungskommissär wird die abgeschlossenen Kreditverträge rechtlich und wirtschaftlich prüfen.

Ob und in welchem Umfang Mieter:innen und sonstige Nutzer:innen Anspruch auf Rückzahlungen haben, kann zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht gesagt werden.

8. Kann ich gekündigt werden oder meine Wohnung verlieren?

Nein. Die Einsetzung eines Regierungskommissärs hat keinen Einfluss auf bestehende Miet- oder Nutzungsverträge.

Eine Kündigung ist nur nach den allgemeinen gesetzlichen Bestimmungen möglich, nicht aufgrund der Einsetzung des Regierungskommissärs.

9. Muss ich mir Sorgen machen, dass meine Wohnung verkauft wird?

Nein. Die beanstandeten Verkäufe betreffen nur Wohnungen, die nicht im Rahmen des WGG vermietet oder genutzt waren – also keine gemeinnützig vermieteten oder genutzten Wohnungen und keine Objekte mit bestehender Kaufoption.

Für bestehende Mieter:innen und sonstige Nutzer:innen besteht kein Risiko, dass ihre Wohnung an jemand anderen verkauft wird.

10. Wer ist der Regierungskommissär?

Der Regierungskommissär ist ein erfahrener Rechtsanwalt aus Wien, spezialisiert auf Insolvenz- und Bankenrecht. Er wurde von der Burgenländischen Landesregierung bestellt.

Er hat die Aufgabe, die Geschäftsführung zu überwachen und sicherzustellen, dass die gesetzlichen Vorgaben des WGG wieder eingehalten werden.

11. Wie lange bleibt der Regierungskommissär im Amt?

So lange, bis die festgestellten Mängel behoben und die ordnungsgemäße Geschäftsführung wiederhergestellt sind. Die Dauer hängt vom Umfang der Maßnahmen ab.

Die Burgenländische Landesregierung entscheidet über den Abschluss dieser Aufsicht.

12. Bedeutet das, dass die NE jetzt insolvent ist?

Nein. Die Einsetzung eines Regierungskommissärs bedeutet nicht, dass die NE insolvent ist.

Es handelt sich um eine aufsichtsrechtliche Maßnahme, weil gegen das WGG verstoßen wurde – nicht um ein Insolvenzverfahren.

Ziel ist die Sicherstellung des gesetzmäßigen Handelns.

13. Könnte die NE aufgelöst oder übernommen werden?

Mit der Einsetzung des Regierungskommissärs ist eine Auflösung oder Übernahme der NE nicht verbunden.

Ob in Zukunft Maßnahmen wie eine Auflösung oder Übernahme erfolgen, kann derzeit nicht gesagt werden.

14. An wen kann ich mich wenden, wenn ich jetzt Probleme habe (z. B. Reparaturen, Betriebskosten)?

Weiterhin an die NE selbst – diese bleibt Ihre Vertragspartnerin.

15. Kann ich Einsicht in den Prüfungsbericht nehmen?

In der Regel nicht direkt. Der Bericht ist eine interne Verwaltungsunterlage.

Die wichtigsten Informationen werden aber öffentlich oder an betroffene Gremien kommuniziert, sobald möglich.

16. Wird jetzt endlich etwas gegen Missstände getan (z. B. überhöhte Mieten, schlechte Verwaltung)?

Das ist genau der Zweck des Regierungskommissärs. Er überprüft die Finanzen, die Mietzinsgestaltung und die Verwendung der Mittel. Wenn Unregelmäßigkeiten vorliegen, werden diese korrigiert oder rechtlich verfolgt.

17. Muss ich jetzt etwas tun?

Nein. Sie müssen nichts aktiv unternehmen, außer Ihren Mietvertrag wie gewohnt zu erfüllen.

Wenn Sie Post von der NE oder vom Regierungskommissär bekommen, bewahren Sie diese auf und wenden Sie sich bei Unklarheiten an eine beratende Stelle.

18. Wo bekomme ich rechtliche Unterstützung, wenn ich unsicher bin?

Bei Ihrer Arbeiterkammer, Mietervereinigung oder der Wohnrechtsberatung des Landes. Dort erhalten Sie kostenlose oder kostengünstige Beratung zu Ihrem konkreten Fall.