

Immobilienmanagement GmbH, 1020 Wien, Lassallestraße 5

An das  
Magistrat der Stadt Wien  
Magistratsabteilung 6

ÖBB-Immobilienmanagement GmbH  
Rechtsabteilung

Tel. +43 664 [REDACTED]  
[REDACTED]@oebb.at

per E-Mail an [kanzlei-recht@ma06.wien.gv.at](mailto:kanzlei-recht@ma06.wien.gv.at)

Abteilung/Niederlassung - Sachbearbeiter(in)  
Zentrale Recht

Datum  
15.01.2024

## **Gesetz über die Erhebung einer Abgabe von Zweitwohnungen (Wiener Zweitwohnungsabgabengesetz – WZWAG)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit diesem Schreiben erlauben wir uns zum Entwurf des Gesetzes **über die Erhebung einer Abgabe von Zweitwohnungen (Wiener Zweitwohnungsabgabengesetz - WZWAG)** wie folgt Stellung zu nehmen:

### **Situation ÖBB:**

Mit über 40.000 Mitarbeiter:innen zählt die ÖBB zu einem der größten Arbeitgeber Österreichs. Ein großes Anliegen der ÖBB ist es, für die Mitarbeiter:innen ein optimales Arbeitsumfeld zu schaffen und ihnen modernes, leistbares Wohnen zu ermöglichen. Das Mitarbeiter:innenwohnungswesen ist hierbei ein zentrales Thema der ÖBB.

Viele ÖBB-Mitarbeiter:innen haben ihren Hauptwohnsitz in den umliegenden Bundesländern, pendeln jedoch wöchentlich nach Wien, um dort ihrer Arbeit bei der ÖBB nachzugehen.

### **Wohnungen, die beruflichen Zwecken dienen - Pendlerwohnungen**

Anders als vergleichbare Abgaben in den umliegenden Bundesländern gibt es im Wiener Zweitwohnungsabgabengesetz jedoch keinen adäquaten Ausnahmetatbestand für Wohnungen, welche beruflichen Zwecken dienen (Pendler:innen).

Zwar sind Wohnungen in „Arbeiter:innenwohnheimen“ von der Abgabepflicht befreit, jedoch folgt man der Definition des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes, so ist der Begriff des „Wohnheimes“ recht eng gefasst. Um dem Ausnahmetatbestand des „Arbeiterinnenwohnheimes“ zu unterliegen, müsste sich die Wohnung in einer Einrichtung befinden, welche über Räume für die Verwaltung und Unterbringung des Personals, über Arbeitsräume, die der notwendigen Erhaltung des Gebäudes dienen sowie allenfalls auch über gemeinsame Küchen, Speise-, Aufenthalts- und zur vorübergehenden Unterbringung von Heimbewohnern bestimmte Krankenzimmer bzw. gemeinsame sanitäre Anlagen, verfügen. Die

Nutzung einer Wohnung, die sich nicht in einem solchen Wohnkomplex befindet, wäre damit von der Abgabenbefreiung nicht umfasst.

Dies bedeutet jedoch für Menschen mit Hauptwohnsitz in den umliegenden Bundesländern, welche aufgrund der Arbeitsmarktsituation gezwungen sind, in Wien zu arbeiten und zu diesem Zweck einen Nebenwohnsitz in Wien begründen, eine erhebliche finanzielle Mehrbelastung.

Ähnlich wie Studenten-, Lehrlings- und Schülerheime, Arbeiter:innenwohnheime und Wohnungen im Eigentum einer gemeinnützigen Bau- Wohnungs- und Siedlungsvereinigung, dienen auch Pendlerwohnungen nicht der Befriedigung von Konsumbedürfnissen. Gerade dieses Argument wird jedoch für die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 1 Z 10-12 leg. cit. ins Treffen geführt. Es ist daher sachlich nicht gerechtfertigt, Wohnungen von Wochenpendlern nicht von der Abgabepflicht auszunehmen.

Unter anderem wird der fiskalische Zweck als Grund für die Einführung der Abgabe genannt. So trügen Personen, die in Wien lediglich einen Zweitwohnsitz hätten, nicht zu Leistungen der öffentlichen Hand bei, würden sehr wohl diese Leistungen aber in Anspruch nehmen. Hierbei wird jedoch übersehen, dass durch Dienstverhältnisse in Wien sehr wohl auch Einnahmen (z.B. Kommunalsteuer) für die Stadt Wien lukriert werden.

Schließlich sollte es auch im Sinne der Stadt Wien sein, Pendlern die Begründung eines Nebenwohnsitzes an ihrem Arbeitsort zu erleichtern, zumal dies doch auch zur Reduktion des Verkehrsaufkommens beiträgt.

**Aus den oben dargelegten Gründen ergeht daher das Ersuchen**

auch Wohnungen, die von Personen, welche in Wien einer Erwerbstätigkeit nachgehen, genutzt werden (Wochenpendler), von der Abgabepflicht auszunehmen.

Mit freundlichen Grüßen

ÖBB Infrastruktur AG  
vertreten durch  
ÖBB-Immobilienmanagement GmbH

