

Wissenschaftliche Untersuchung Kurzzeitvermietungen in der Stadt Salzburg 2025

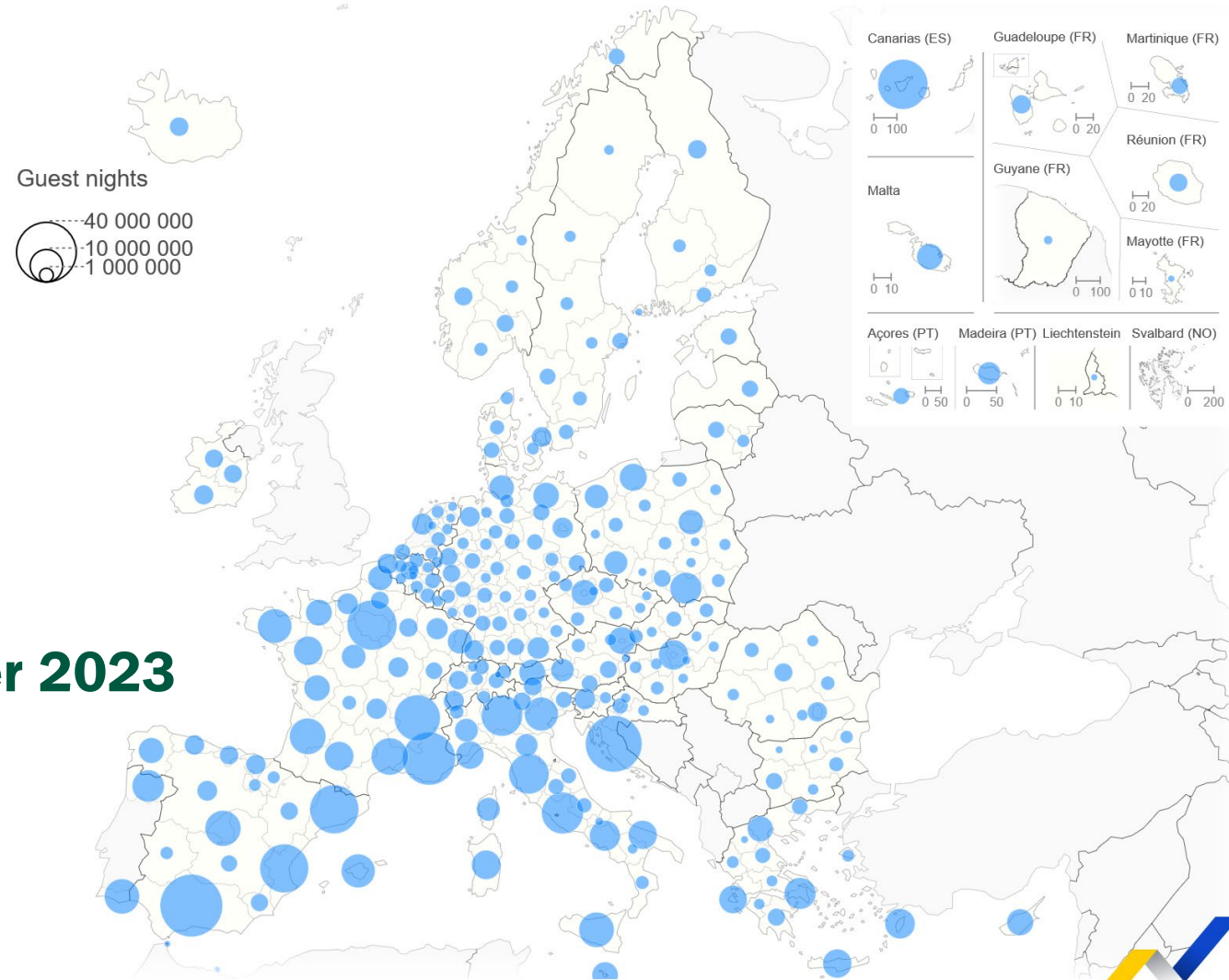
Christian Smigiel (Universität Salzburg)

Katharina Stiebler (Universität Salzburg)

Veronika Leyrer (Universität Salzburg)

- **fast 1 Mrd. Übernachtungen via Kurzzeitvermietungen in 2025 in EU**
- **2025 + 30% gegenüber 2023**

Guest nights spent at short-stay accommodations booked via online platforms (NUTS2, 2024)



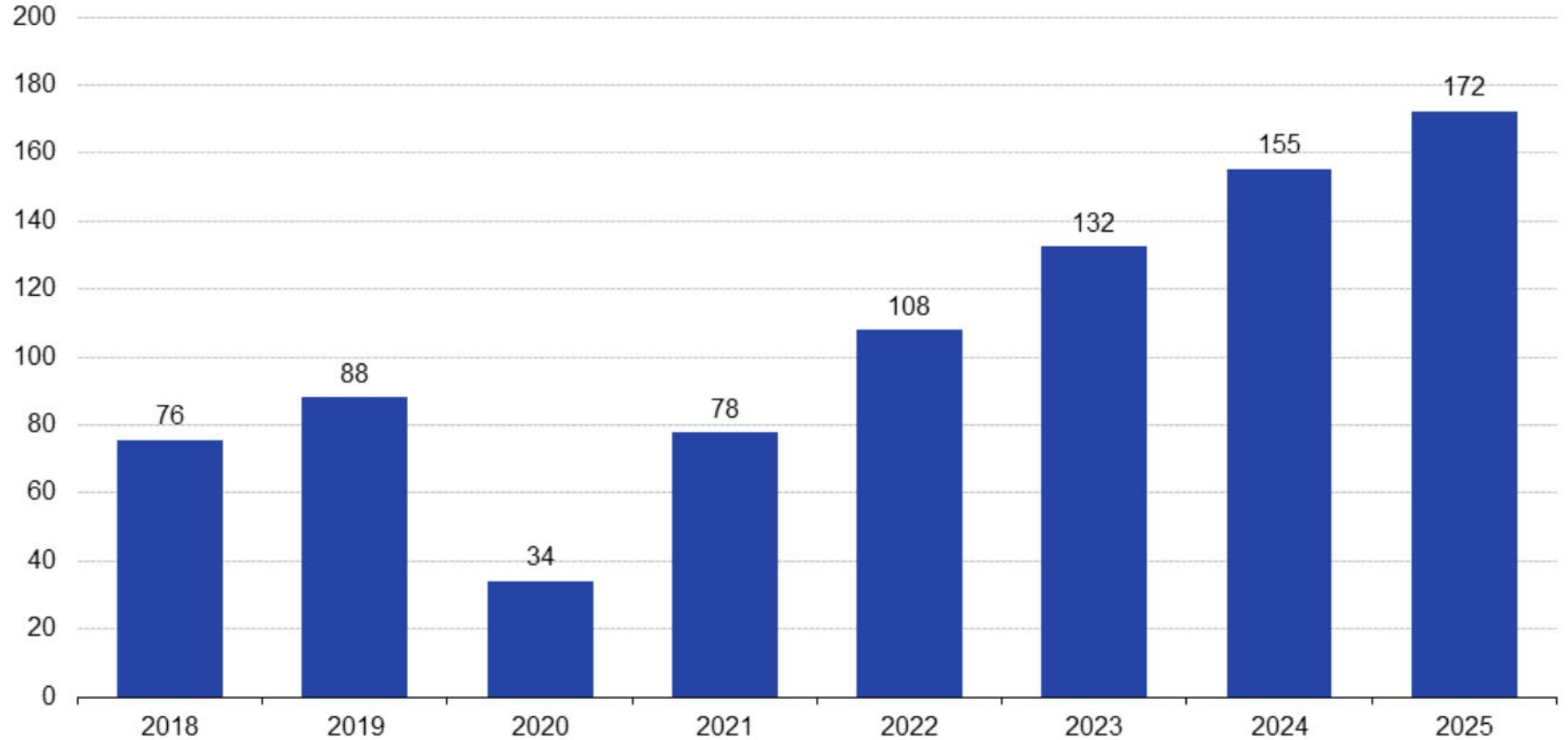
eurostat 

The online platforms are: Airbnb, Booking, Expedia and Tripadvisor
Source dataset: tour_ce_omn12

Administrative boundaries: © EuroGeographics © OpenStreetMap
Cartography: Eurostat – IMAGE, 06/2025

Fourth quarter guest nights in the EU, 2018-2025 (in millions)

Nights spent in short-stay accommodation booked via online platforms



Source: Eurostat tour_ce_omr

Fragestellungen der Studie

- *Wie hat sich der Salzburger Kurzzeitvermietungsmarkt strukturell entwickelt?*
- *Wie wirken die bisherigen Regulierungsinstrumente- und Strategien und wie lassen sie sich bewerten?*
- *Wie wird sich der Kurzzeitvermietungsmarkt zukünftig entwickeln?*

Wissenschaftliche
Untersuchung von
Kurzzeitvermietungen (Airbnb)
in der Stadt Salzburg

Projektbericht zum Kooperationsvertrag über die
Durchführung einer wissenschaftlichen Arbeit
(Forschungsauftrag) für den Österreichischen Städtebund,
Wien



Assoz.-Prof. Dr. Angela Hof
Ass.-Prof. Dr. Christian Smigiel
Karolin Kautzschmann, M.Sc.
Dipl.-Ing. Roman Seidl
Jänner 2019
Universität Salzburg
Fachbereich Geographie und Geologie
Hellbrunner Str. 34, 5020 Salzburg

Studie 2019

Methodik

Methodische Pakete

- Auswertung quantitativer Webscraping Daten zu Kurzzeitvermietungen (KZV) in Salzburg
 - Deskriptive Auswertungen der Querschnittsdaten
 - Geo-Referenzierung ausgewählter Indikatoren und Erstellung von Maps
 - Zeitvergleiche 2018 -2025
- Auswertung quantitativer Marktdaten zu KZV in Salzburg von Airdna
- Vermieter*innen-Fragebogen
- Interviews mit Vermieter*innen
- Interviews mit Mitarbeiter*innen Stadt Salzburg (MA 4/03, MA 5/01)
- Policy-Analyse zu KZV in Europa

Vermieter*innenbefragung



Umfrage zum Thema "Kurzzeitvermietung"

Sie sind Kurzzeitvermieter:in? Ihre Meinung ist gefragt!

Wir sind ein Team der Universität Salzburg und untersuchen in einem Forschungsprojekt in Kooperation mit der Stadt Salzburg die Perspektiven der Vermieter:innen in der Stadt.

Wie empfinden Sie Ihre Situation? Was läuft gut? Wo gibt es Handlungsbedarf?

- Wir würden uns freuen, wenn Sie sich kurz (etwa 10 Minuten) Zeit zum Ausfüllen nachstehender Umfrage nehmen würden: survey.plus.ac.at/index.php/511484

Für weitere Fragen und Auskünfte stehen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung:

Assoz.-Prof. Christian Smigiel
Universität Salzburg - FB Soziologie und Sozialgeographie
0662/8044 5248
hristian.smigiel@plus.ac.at



Erforscht werden die Perspektiven der Vermieter:innen.

© Camera Suspecta / Susi Berger



Baurechtsamt

Adresse: Auerspergstraße 7, 5020 Salzburg
Tel: +43 662 8072 3321
Fax: +43 662 8072 3399
E-Mail: baurechtsamt@stadt-salzburg.at

Mag. Alexander Würfl

Amtsleiter

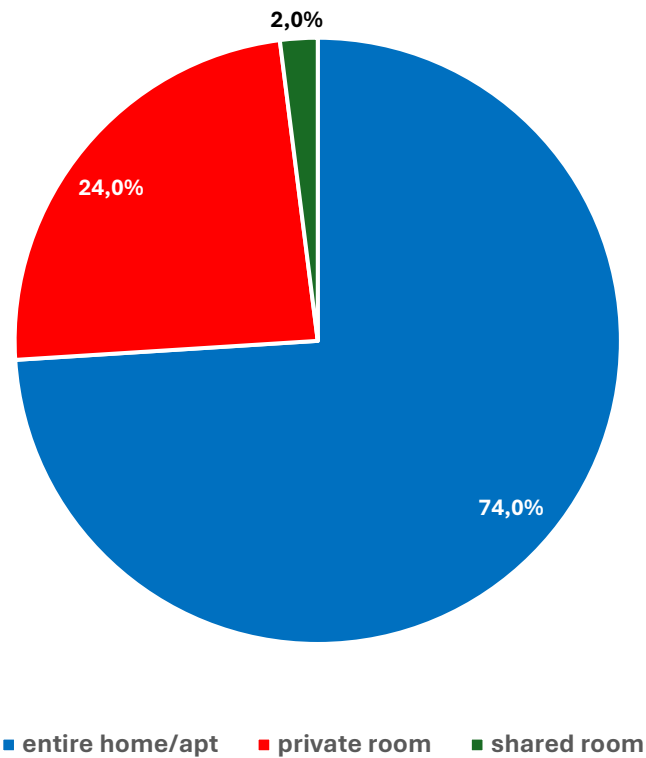
Tel. +43 662 8072 3320

Strukturen und Akteure

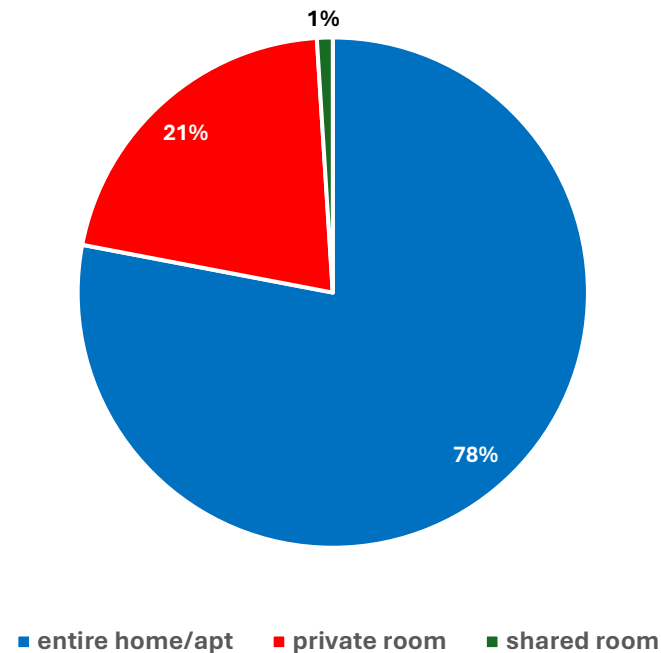
Entwicklungen Kurzzeitvermietungen in Stadt Salzburg

Angebotener Wohnraum in Stadt Salzburg

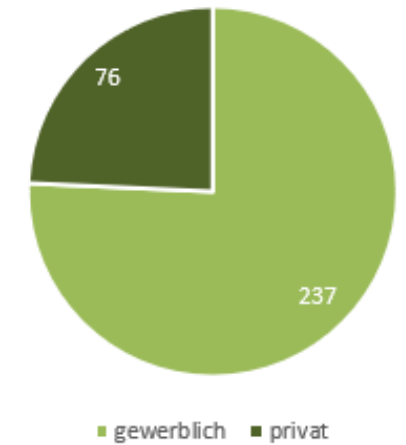
Airbnb 2018
(n=698)



Airbnb (September 2024-Mai 2025)
(n=486)*



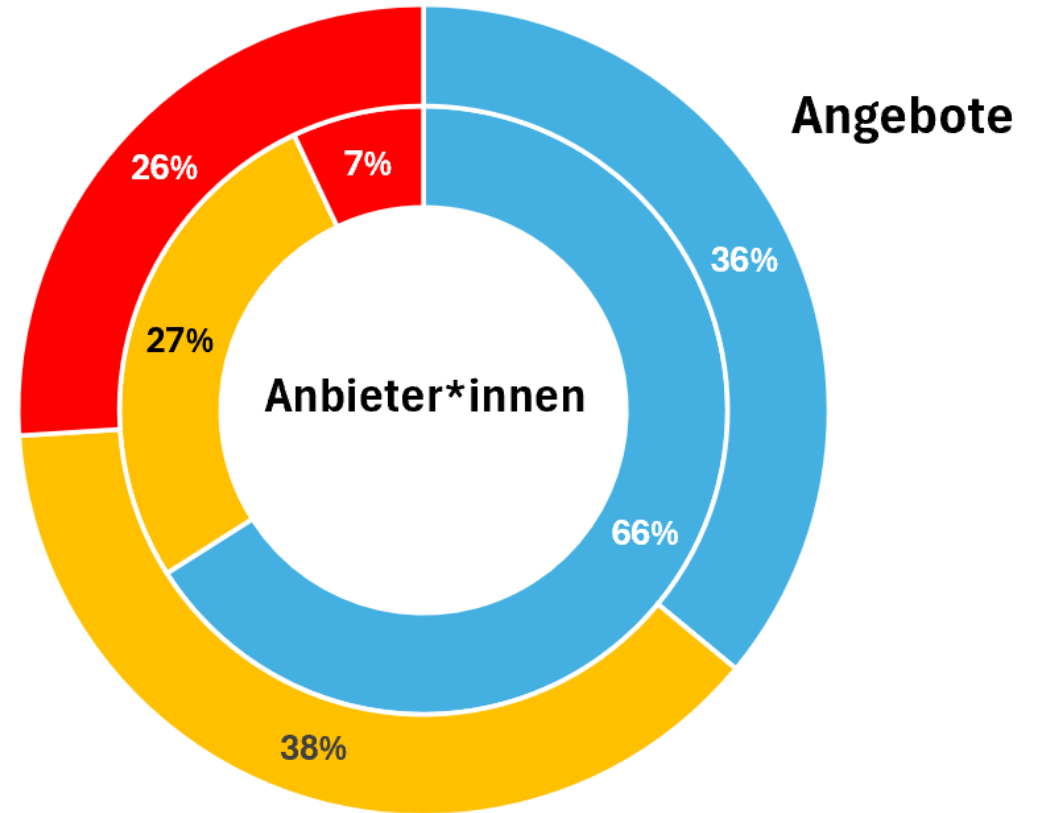
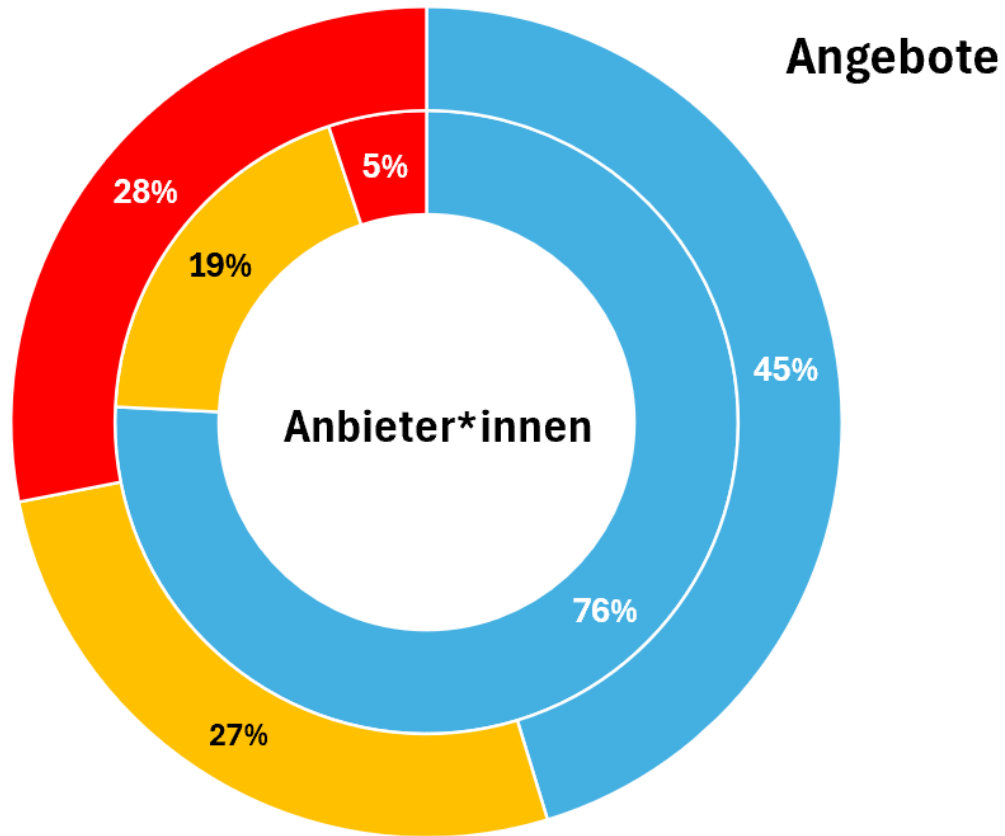
2024 Booking (n=313)**



Der Kurzzeitvermietungsmarkt in Salzburg

Angebote nach Anbietergröße 2018

Angebote nach Anbietergröße (2024-2025)



■ 1 Angebot ■ 2-4 Angebote ■ 5+ Angebote

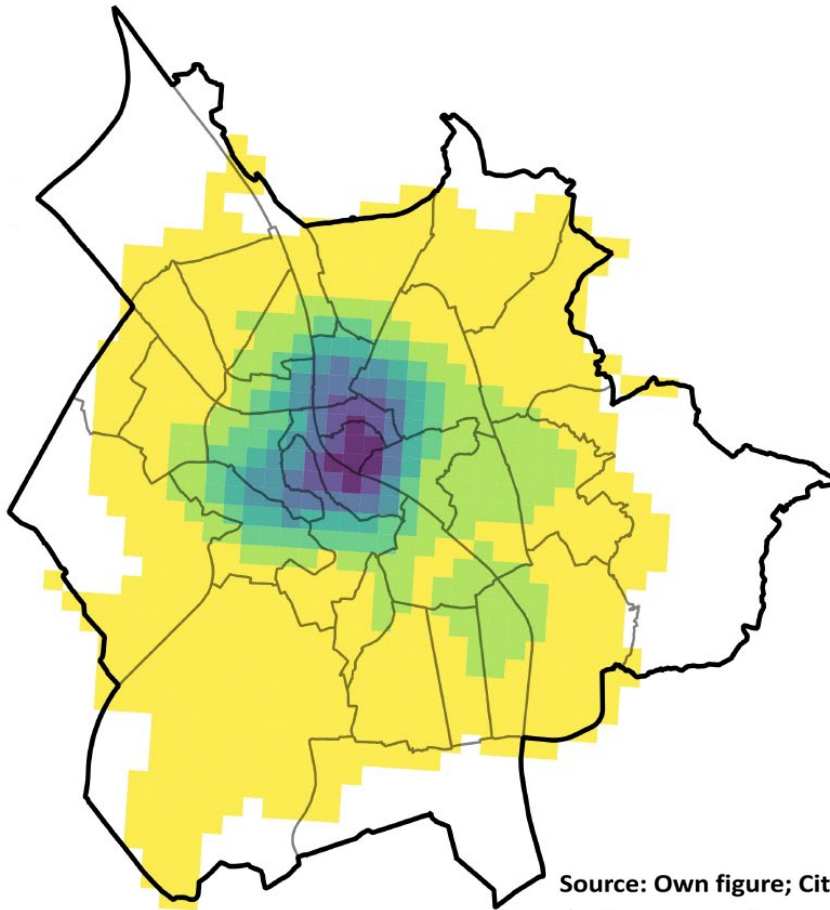
Räumliche Verteilung Kurzzeitvermietungen auf Airbnb

- City limits
- Registration district

Amount of listings

- 0 - 10
- 10 - 20
- 20 - 30
- 30 - 40
- 40 - 50
- 50 - 60
- 60 - 70
- 70 - 80

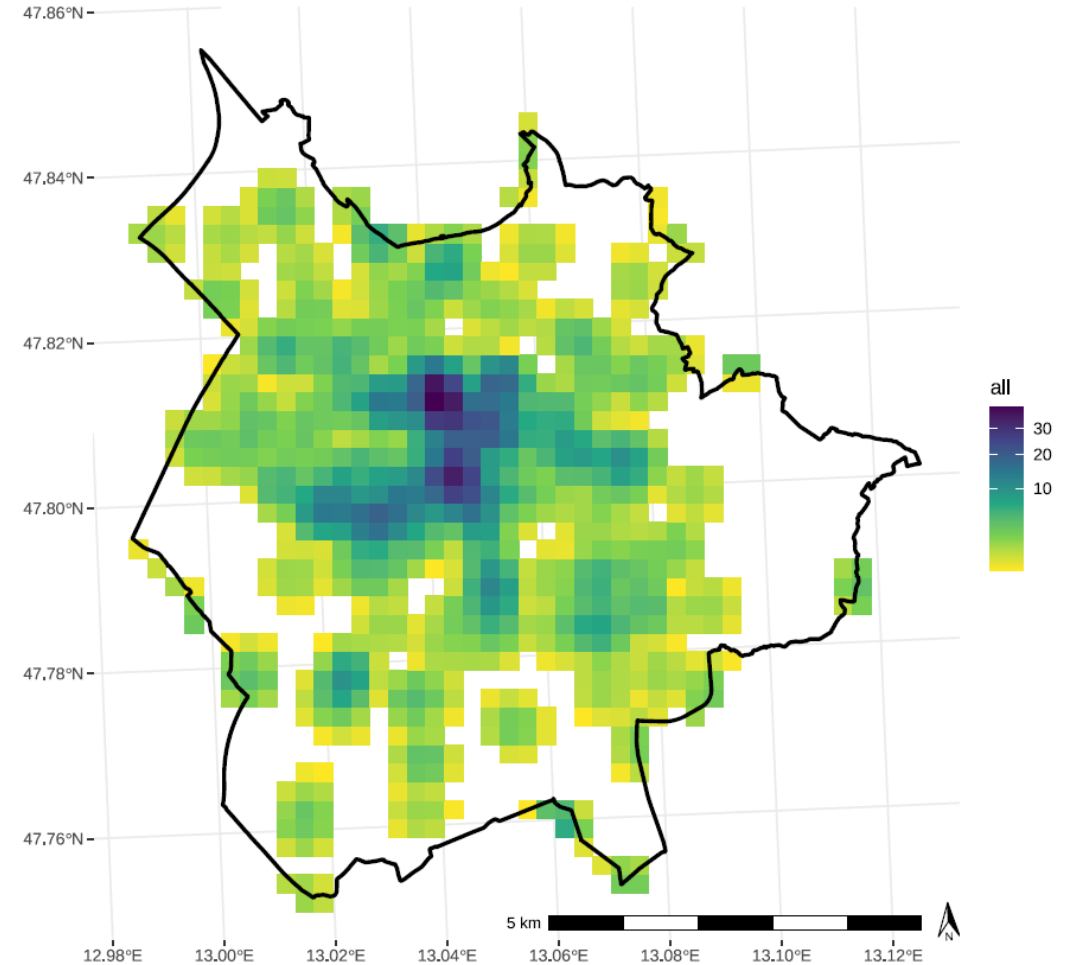
Juni 2018



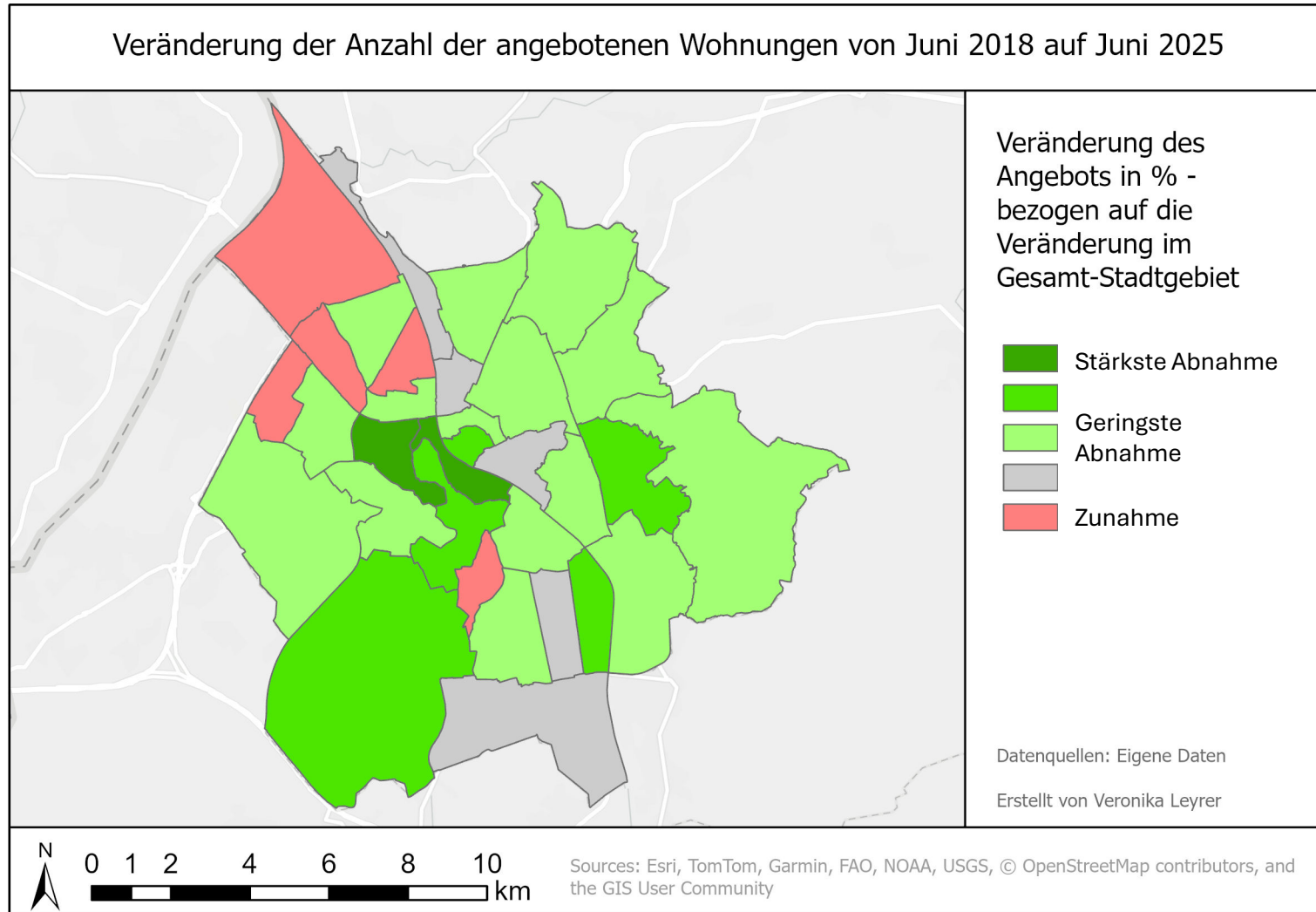
Source: Own figure; City of Salzburg



Juni 2025

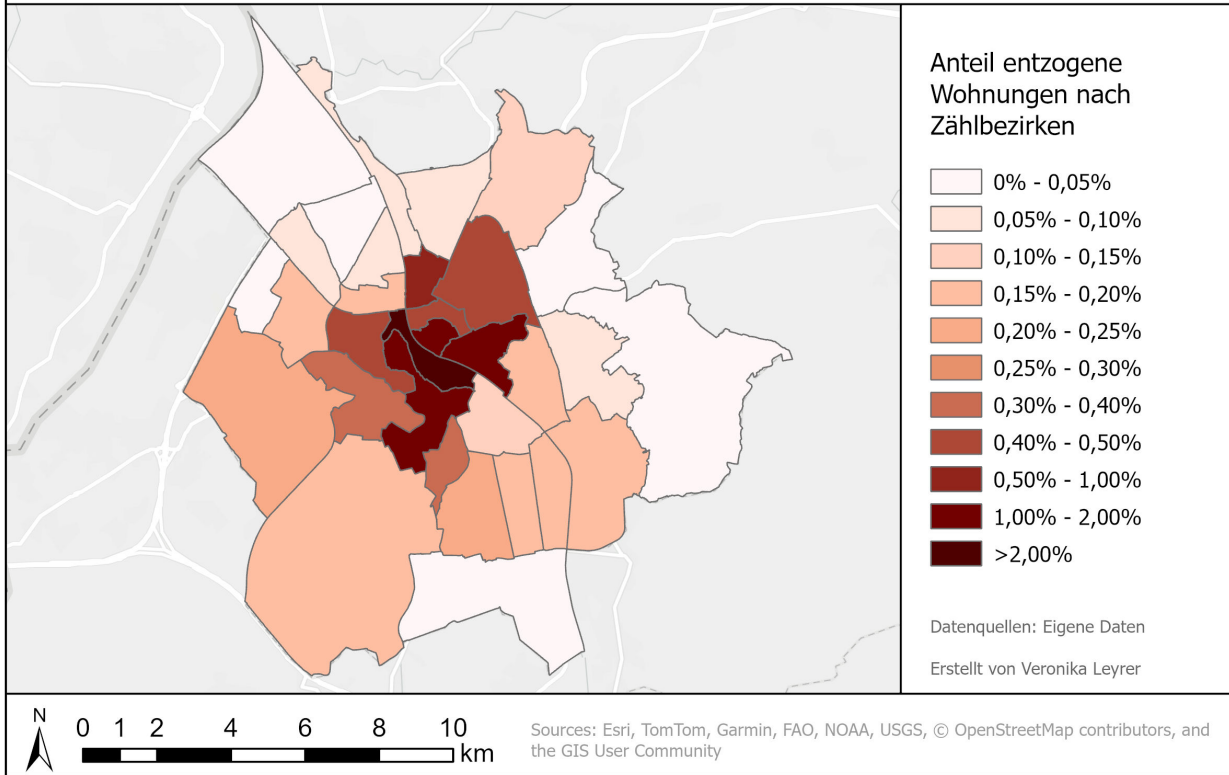


Veränderung Angebotene Wohnungen 2018-2025 – Airbnb

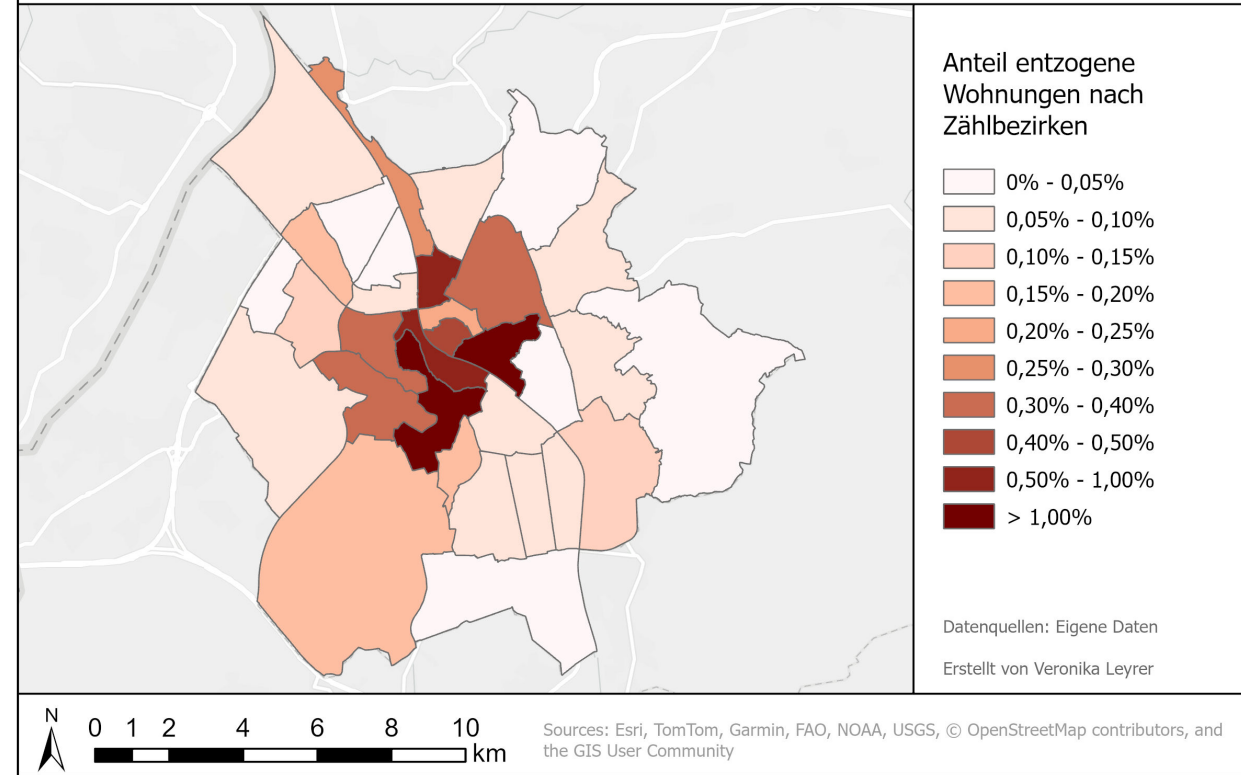


Entzogener Wohnraum im Zeitvergleich (2018-2025)

Anteil der entzogenen Wohnungen an der Gesamtwohnungszahl 2018

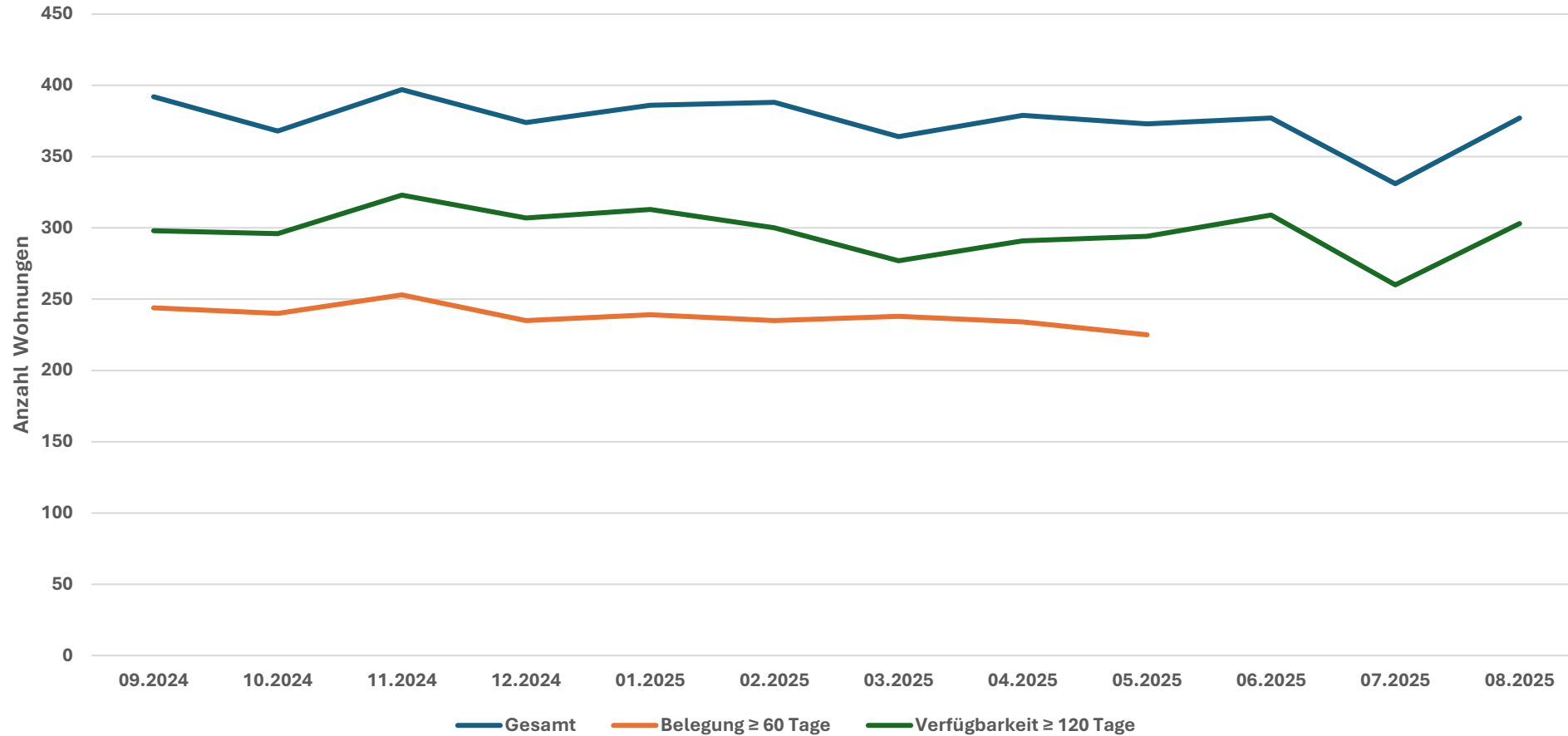


Anteil der entzogenen Wohnungen an der Gesamtwohnungszahl Mai 2025

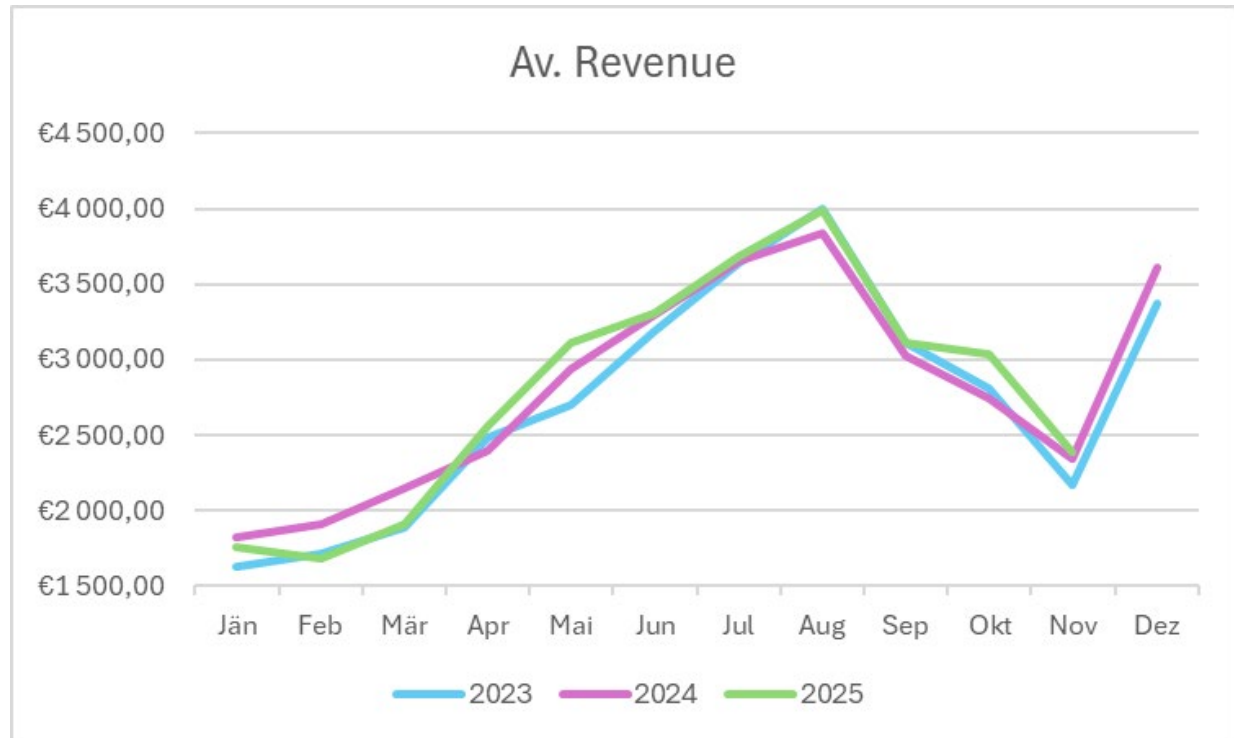
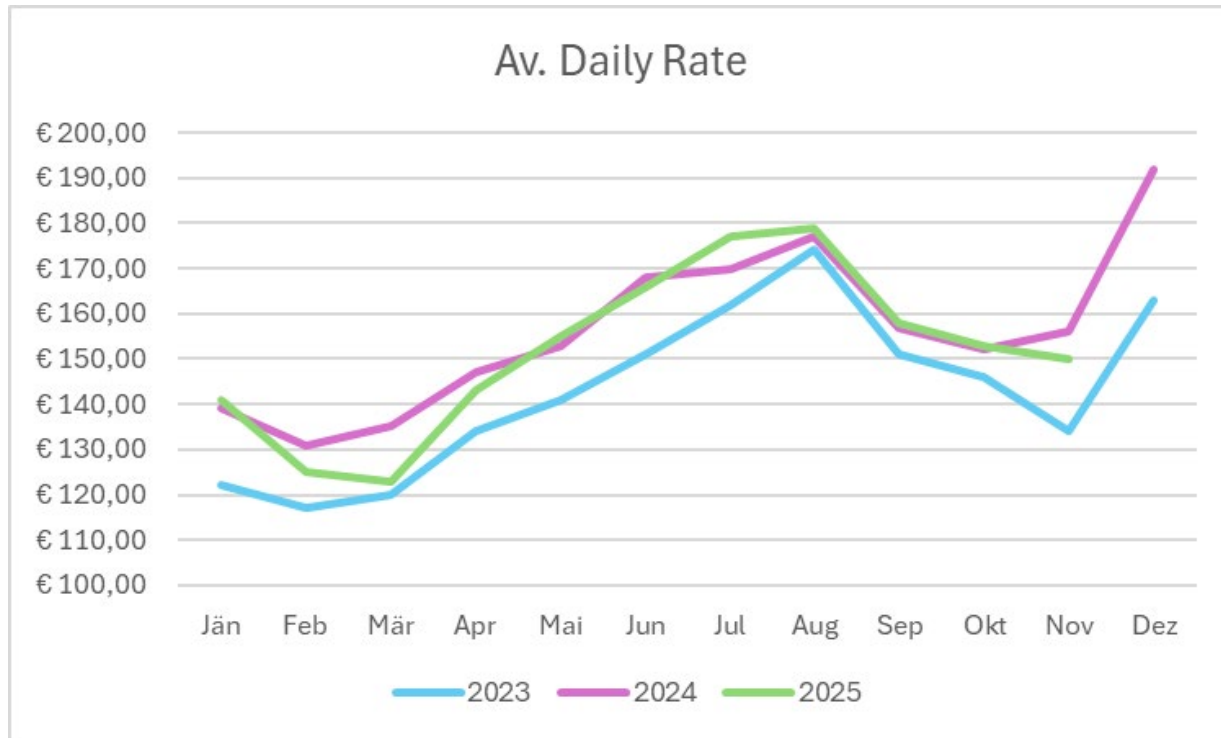


Saisonalität?

Verfügbarkeit und Belegung ganzer Wohnungen auf Plattform Airbnb
(September 2024 – August 2025)



Entwicklung der Einnahmen*



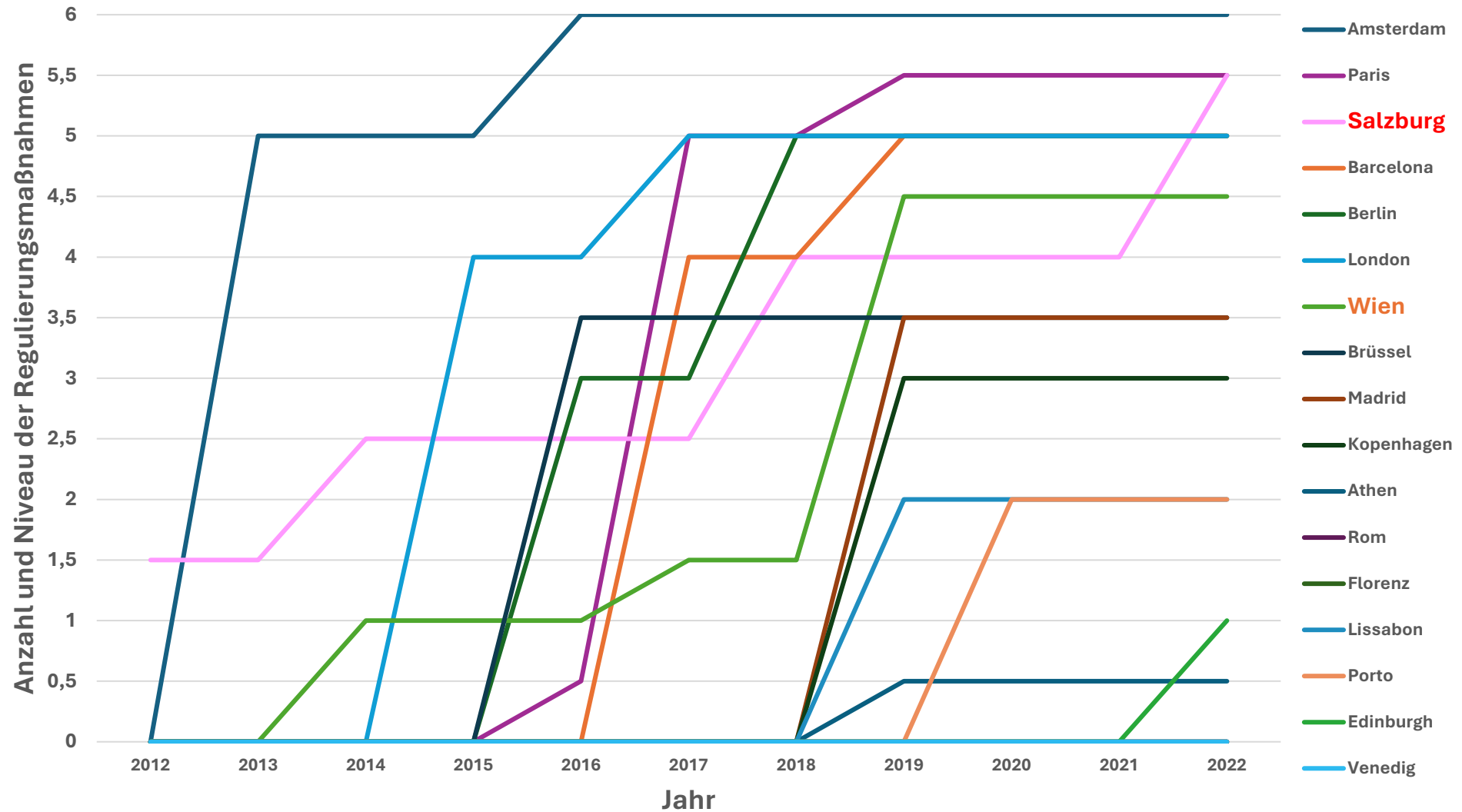
Weitere Erkenntnisse

- Salzburger Kurzzeitvermietungsmarkt weiterhin von lokalen (kommerziellen), langjährigen Anbieter*innen dominiert
- Intermediäre (Co-Betreiber) nur teilweise vorhanden
- Professionalisierung des Marktes und der Organisation von STR
- Mehreinnahmen 33%-50%

Regulierungen und Kontrollen

Wahrnehmungen, Effekte, Vergleich

Regulierungsmaßnahmen zu Kurzzeitvermietungen in ausgewählten europäischen Städten



Übersicht zu Regulierungen in europäischen Städten im Vergleich

- Komplexes multiskalares, multidimensionales Thema
 - Heterogener Umgang in Städten, tw. konkurrierende Sichtweisen innerhalb Stadtverwaltungen
- Verpflichtende Registrierung der Vermieter*innen (in den meisten Städten mit Regulierungen)
- Erforderliche Genehmigung/Lizenzen der Stadtverwaltung (z.B. Barcelona, Berlin, Wien, Amsterdam)
- Begrenzte Anzahl an Tagen, die vermietet werden dürfen (z.B. 90 Tage Maximum in Berlin, Wien, Paris und Dublin)
- Zonale Restriktionen (z.B. Wien, Barcelona, Athen)
- Beschränkung auf Hauptwohnsitze (z.B. Berlin, Paris, Barcelona, Amsterdam, Dublin, Athen)
- Strafen

Wahrnehmung durch Vermieter*innen in Salzburg

**Kritik an
Regulierung und
Kontrollen**

**Zustimmung / Positives
Feedback**

Wahrnehmung durch Vermieter*innen in Salzburg

Kritik an Regulierung und Kontrollen

*“Gegen eine Vermietung am regulären Wohnungsmarkt spricht der schlechte Schutz der Vermieter. Der Mieterschutz ist derart übertrieben und die Ansprüche der Mieter derart abgehoben, dass ich mich gegen eine Vermietung am regulären Markt entschieden habe.“
(FB_ID6)*

„Katastrophal. Es wird einem möglichst schwer gemacht. Es kommen Briefe, Spitzel werden geschickt, ständig wird etwas anderes beanstandet. Auf das Schreiben vom Anwalt kommt keine Antwort mit klarer Aussage.“ (FB_ID1)

Wahrnehmung durch Vermieter*innen in Salzburg

„Das haben wir ja so lange gemacht [Kurzzeitvermietung, Anm. Autor*innen], solange das legal möglich war und das lief super. Kurzzeitvermietung wurde, meiner eigenen Meinung nach zu Recht, irgendwann regulatorisch verhindert. Und sobald das sozusagen in die Richtung ging, das geht nicht weiter, haben wir das auch wieder gelassen. Also wir hatten zu Hochzeiten sozusagen 4 Einheiten, wollten eigentlich noch mehr, 8-10 Einheiten, und dann hat sich das schon abgezeichnet, dass sich das politisch in 'ne andere Richtung bewegt.“ (A2, Pos. 7)

„Ich finde die Rechtslage ist relativ eindeutig. Ich begrüße es, dass Vermieter, die unrechtmäßige Inserate auf Buchungsplattformen schalten – das heißt Inserate ohne Registrierungsnummer –, nun kontrolliert werden. [...] finde es unverständlich, dass Anbieter, die sich von vornherein nicht wie vorgeschrieben registriert haben, nicht kontrolliert wurden. Ich begrüße es auch, dass nun bereits das bloße Anbieten einer Unterkunft ohne Registrierungsnummer verfolgt werden kann.“ (FB_ID 14)

Zustimmung / Positives Feedback

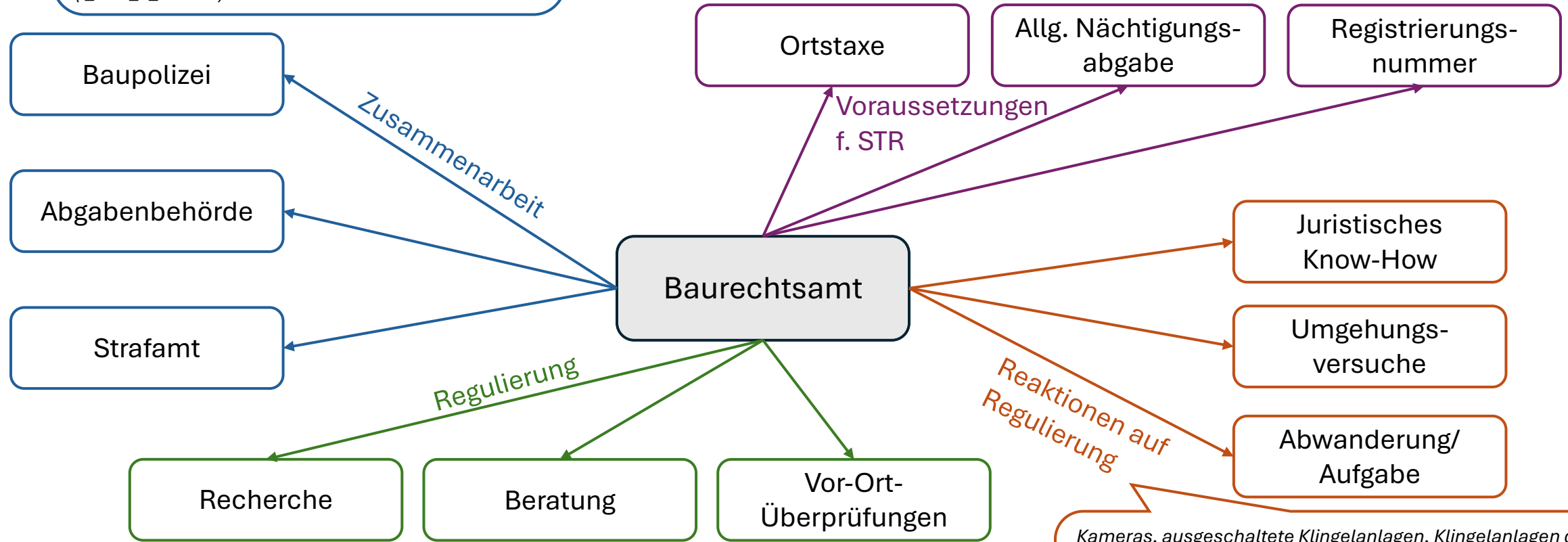
„Mit Ende 2017 haben wir ja noch dieses Townhouse *** eröffnet, also das war wirklich, keine Ahnung, am 20.12. und Ortstaxe angemeldet und abgeführt, um in diese „Grandfathering Clause“ zu fallen.“ (A1, Pos. 67-71)

Effekte → Erkenntnisse Interviews

Es hat sicher, diese Änderung im Raumordnungsgesetz, zu einer Marktberreinigung geführt. Also es gab ja immer schon und gibt es nach wie vor diese Privatzimmervermieter, die das ja eh ganz ordentlich bei sich zuhause machen. Aber es hat schon zu einer Marktberreinigung geführt, weil es einfach von der Stadt stärker kontrolliert wurde.“ (A1, Pos. 107)

Perspektive öffentliche Hand

Und diese baupolizeilichen Überprüfungen kommen meistens zustande dadurch, dass wir feststellen, okay, diese Wohnung, die da angeboten wird, befindet sich im Keller zum Beispiel. Also die Räumlichkeiten sind als Keller gewidmet. Das ist kein Wohnraum. Oder es ist ein Geschäftslokal, ist auch kein Wohnraum. (I_Amt_1_Pos.62)



Also wenn die Kollegen Touristen antreffen, da werden natürlich verschiedenste Fragen gestellt. Wohnen Sie alleine hier? Haben Sie eine Buchungsbestätigung? Wo kommen Sie her? Wie lange ist die Aufenthaltsdauer? Kennen Sie den Vermieter? Wohnt der Vermieter mit Ihnen gemeinsam in der Wohnung? Also das kommt halt dann auf die Gegebenheit drauf an. Und daraufhin wird dann ein Parteiengehör erstellt. (I_Amt_1_Pos.21)

Kameras, ausgeschaltete Klingelanlagen, Klingelanlagen die direkt auf das Handy des Vermieters gehen. Gäste die gebrieft werden, was sie einem Kontrollorgan gegenüber sagen dürfen oder nicht sagen dürfen. Das sind eigentlich wirklich die Sachen, die am meisten behindern in der Kontrollarbeit vor Ort. (I_Amt_1_Pos.169)

Weitere Erkenntnisse

- Regulierungsinstrumente und Regulierungsarbeit breit aufgestellt
- SNAG und ROG plus Anwendung wirken
- Erweiterungspotenzial
 - bzgl. interner Abläufe bei Registrierungsnummernvergabe (Ablauf, Widerruf, Anzahl)
 - Löschen von Inseraten bei fehlenden Nummern
 - Wohnzonen?
 - Begrifflichkeiten im ROG

Neuere Entwicklungen

Ausweichbewegungen und Verlagerungen

Möblierte Wohnungen auf Zeit

WO MIETEN

Ziel wählen ...

ZEITRAUM VON

von

BIS

bis

PERSONEN

Hinzufügen



Beliebt bei unseren langjährigen Partnern



Statt Wohnung kommt Mikrohotel: Wer stoppt den Trend?

Immer mehr Wohnungen und Häuser werden zu Hotels umfunktioniert. Experten des Landes empfehlen eine Gesetzesnovelle.

ANTON PRLIČ

SALZBURG-STADT. Wer das Wohnhaus in der Ignaz-Harrer-Straße in Salzburg sieht, würde nicht an ein Hotel denken. Nur ein kleines Schild mit dem Hinweis „Privatzimmer“ und der Schlüsselsafe lassen die Nutzung des Gebäudes erahnen. Auf gängigen Online-Buchungsplattformen kann man die Wohnungen finden. Dort wird ein Apparte-

ment mit 40 Quadratmetern, eigener Küche, Terrasse und kostenlosem WLAN angeboten. 95 Euro kostet eine Nacht für zwei Personen dort im Jänner, im Sommer werden bis zu 280 Euro pro Nacht verlangt.

Dieses sogenannte Mikrohotel ist eines von 29 ähnlichen Projekten, bei denen in den Jahren 2023 bis 2025 in der Stadt Salzburg um Umnutzung beim Magistrat angesucht wurde. Im konkreten Fall wurden Büroflächen und fünf Wohnungen zu einem Hotel mit 14 Einheiten mit gesamt 500 Quadratmetern Fläche umgenutzt. Das Baurechtsamt des Magistrats hat die Projekte im Auftrag des Landes erhoben. Der Landtag beschloss im April einstimmig, Notwendigkeit und Möglichkeiten einer gesetzlichen Beschränkung der Umnutzung von Wohnungen zu Mikrohotels zu prüfen. „Die

Befürchtung des Wohnraums durch Mikrohotels und die mangelnde touristische Qualität dieses Betriebstyps wurde vorgebracht“, heißt es in dem nun vorliegenden Bericht der Abteilung Planen, Bauen, Wohnen des Landes.

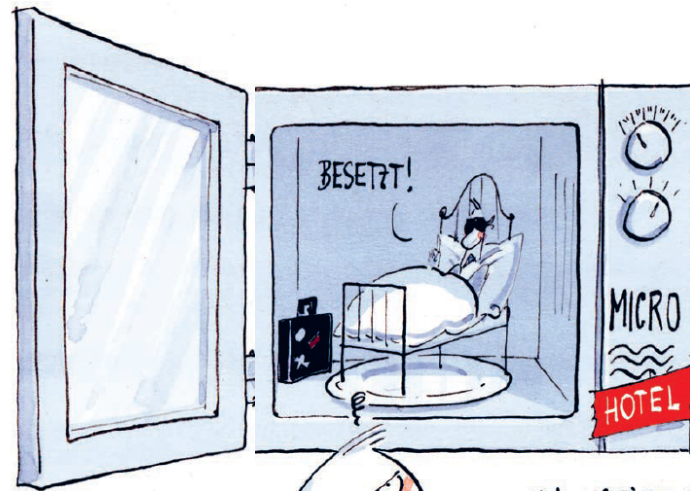
Die Bezeichnung Mikrohotel sei im Raumordnungsrecht nicht verankert, erläutert die Fachabteilung des Landes. Man fasste für den Bericht kleine Hotelprojekte zusammen, die keine eigene Gastronomie oder mit Personal ausgestattete Lobby haben. Die Auflistung der Stadt Salzburg weist nicht nur umgenutzte Wohnungen aus. Zunehmend werden auch Büros oder gewerbliche Flächen in Mikrohotels verwandelt, in einem Fall auch ein Bordell. Bei den 29 Projekten wurden 1500 Quadratmeter Wohnraum umgenutzt, 1100 Quadratmeter von

Zweckentfremdung ...

Wohnheimen wurden Hotelfläche, 9000 Quadratmeter von Geschäftsflächen und ein Bankgebäude mit 4800 Quadratmetern. Insgesamt sei die Zunahme beachtlich, urteilt die Fachabteilung.

Um den Trend einzudämmen, schlagen die Landesexperten eine Gesetzesänderung vor: So könne man das Raumordnungsgesetz erweitern, um gewisse Nutzungen von Mikrohotels zur Gänze auszuschließen. Man könnte auf diese Art und Weise Zonen schaffen, in denen die Nutzung von Mikrohotels eingeschränkt werde.

Recht unterschiedlich fällt die politische Interpretation des Berichts aus. Die schwarz-blaue Landesregierung sieht Salzburg angesichts des Phänomens der Mikrohotels gut aufgestellt. Salzburg sei Vorreiter, was moderne Raumordnung betreffe, sagt ÖVP-Klubobmann und Raumordnungssprecher Wolfgang Mayer. „Wir sind auch das erste Bundesland, das sich strukturiert mit dem Phänomen der sogenannten Mikrohotels befasst. Der Bericht stellt den bestehen-



T. WIZANY 14.1.26



WWW.SN.AT/WIZANY

Büro und Bank umgenutzt: 29 Mikrohotels entstanden seit 2023

Als Mikrohotel bezeichnet man ein Beherbergungsprojekt, das nur wenige Zimmer oder Apartments hat und keine klassischen zusätzlichen Hoteldienstleistungen wie Gastronomie oder eine Lobby mit Personal bietet.

Die Buchung erfolgt üblicherweise über gängige Onlineplattformen. Der Schlüssel liegt im Safe mit Code hinterlegt, die Abwicklung kann meist völlig kontaktlos erfolgen. Die Baurechtsabteilung der Stadt Salzburg fasste in einem Bericht 29 Anträge



Mikrohotel in Salzburg.

ge auf solche Umnutzungen von 2023 bis 2025 zusammen.

Neben Wohnungen wurden auch Büro- und Geschäftsflächen zu Mikrohotels umgenutzt. Nicht zuletzt der Verlust dieser Flächen sei problematisch, sagt Vizebürgermeister Kay-Michael Dankl (KPÖ plus). So gingen auch Arbeitsplätze verloren. „In der Altstadt verbietet der Altstadtschutz eine Umnutzung von Wohnungen in Hotels. Jetzt werden Geschäfte umgenutzt und verschwinden.“

den Regelungen ein gutes Zeugnis aus, zeigt aber auch vernünftiges Verbesserungspotenzial auf.“

Man nehme die Entwicklung besonders im städtischen Raum sehr ernst, sagt Wohnbaulandesrat Martin Zauner (FPÖ). „Der Bericht bestätigt klar, dass die bestehenden Instrumente des Salzburger Raumordnungs-, Bau- und Grundverkehrsrechts landesweit grundsätzlich ausreichen, um Wohnraum wirksam zu schützen.“ Eine grundlegende Systemänderung sei laut der Fachabteilung nicht nötig, sagt Zauner, eine minimale Weiterentwicklung könne man prüfen. Grünen-Raumordnungssprecher Simon Heilig-Hofbauer wünscht sich angesichts der vorliegenden Berichte des Magistrats und der Fachabteilung des Landes klare legislative Nachschärfungen. „Bei 29 Projekten in drei Jahren sprechen wir von einer dreistelligen Zahl an Wohnungen, die dem Markt entzogen werden. Das wird man nicht einfach ad acta legen

können“, sagt Heilig-Hofbauer.

Der Vorschlag der Fachabteilung des Landes, nämlich Zonen zu schaffen, wo keine Flächen mehr zu Mikrohotels umgenutzt werden können, findet bei dem für Wohnbau zuständigen Vizebürgermeister Kay-Michael Dankl (KPÖ plus) Zustimmung. „Genau die Stadtteile, in denen die Mikrohotels aus dem Boden schießen, sind Gegenden, wo die Salzburgerinnen und Salz-



„Hotels schießen in der Wohngegend aus dem Boden.“

Kay-Michael Dankl,
KPÖ plus

SN/APAT/STEINMAURER

burger wohnen.“ Der Trend, Wohngebäude zu Automatenhotels umzufunktionieren, sei das Gegenteil von dem, was man erreichen möchte, sagt Dankl. Die Stadt könne dem Problem über Bebauungspläne einen Riegel vorschieben. „Aber Rückendeckung vom Land wäre gut.“

Ausweichbewegungen und Verlagerungen

- Zunahme von „befristeten“ Wohnungsangeboten (ab 30 Tage bis 6 Monate) „midterm housing“
 - Bsp. Kurzzeitmiete.at → ca. 300 Wohnungsangebote pro Monat in Salzburg (1600 in Österreich)
 - Kompetenz Regulierung?
- Professionell-kommerzielle Akteure → Mikrohotels

Fazit und Ausblick

Fazit und Ausblick

- Kurzzeitvermietungen fester Bestandteil des (Salzburger) Wohnungsmarktes, betrieben durch langjährige Akteure
- Regulierungsmaßnahmen wirken und werden wahrgenommen, Rückgang des Angebots im Zeitraum 2018-2025
- Ausweichbewegungen und Verlagerungen, Vermischung unterschiedlicher flexibler Vermietungsformate → „Hotelisierung“
- Was bewirkt EU-Richtlinie 2024/1028 zum Datenaustausch?
- Welche Maßnahmen greifen wie?
- Interkommunaler Austausch (österreichweit)

Fragen?!



**PARIS
LODRON
UNIVERSITÄT
SALZBURG**

Soziologie und Sozialgeographie