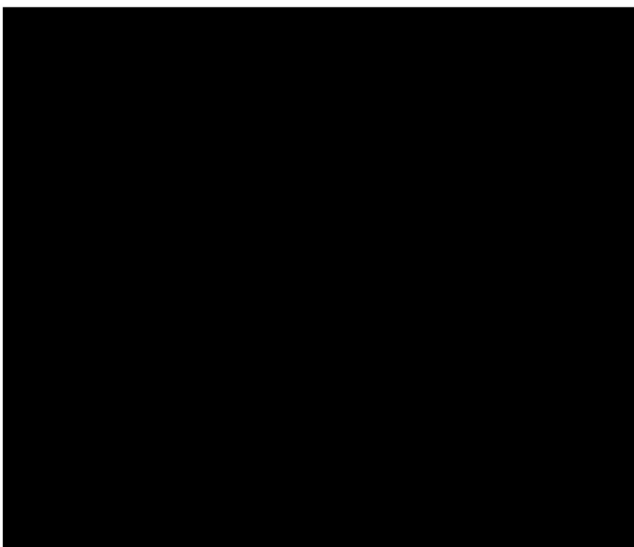


Wissenschaftliche Untersuchung von Kurzzeitvermietungen in der Stadt Salzburg 2025

Abschlussbericht des Forschungsvorhabens der Universität Salzburg,
Fachbereich Soziologie und Sozialgeographie für Stadt Salzburg, MA 5
Raumplanung und Baubehörde (Geförderte Forschung)

Februar 2026



Inhalt

1. Executive Summary	3
2. Einleitung	5
3. Projektablauf und methodisches Design	6
3.1. Datenbereitstellung und Datenanalyse	6
3.2. Anbieter*innenbefragungen	7
3.2.1. Anbieter*innen-Fragebogen	7
3.2.2. Interviews mit Anbieter*innen und Intermediären	9
3.3. Interviews öffentliche Verwaltung	9
4. Strukturen und Akteure des Salzburger Kurzzeitvermietungsmarktes.....	10
4.1. Angebotsstruktur und Anbieter*innen	10
4.2. Saisonalität.....	12
4.3. Marktstruktur	15
4.4. Verteilung und räumliche Muster	21
5. Veränderungen und Persistenzen 2018-2025	24
5.1. Anbieter*innen- und Marktstruktur	24
5.2. Motivlagen	28
6. Regulierungen und Kontrolle von Kurzzeitvermietungen.....	30
6.1. Übersicht geltender rechtlicher Regelungen in der Stadt Salzburg.....	30
6.2. Umsetzung von Regulierung und Kontrolle auf kommunaler Ebene	32
6.3. Regulierung und Kontrollen aus Anbieter*innensicht.....	34
6.4. Erweiterungs- und Steuerungspotenzial bisher geltender Maßnahmen	37
6.5. Salzburg im europäischen Vergleich.....	39
7. Ausweichbewegungen	42
8. Fazit	45
9. Anhang	47

1. Executive Summary

Studiendesign

Die vorliegende Studie vergleicht die Entwicklung des Kurzzeitvermietungsmarkts in der Stadt Salzburg im Zeitraum 2018 bis 2025. Sie ist die erste Langzeitstudie in Österreich und eine der wenigen Studien in Europa zu Kurzzeitvermietungen, die mittels unterschiedlicher sozialwissenschaftlicher Methoden Marktentwicklung, Akteure und Regulierungen analysiert.

Der Salzburger Kurzzeitvermietungsmarkt

Die Anbieter*innen- und die Angebotsstruktur haben sich zwischen 2018 und 2025 nur leicht verändert. Lokale Anbieter*innen, die bereits seit mehreren Jahren vermieten, bestimmen weiterhin das Marktgeschehen. Internationale Investoren oder Co-Betreiber sind nur vereinzelt vorhanden. 78% aller Angebote sind komplette Wohnungen oder Häuser. Anbieter*innen mit zwei und mehr Angeboten stehen für 64% der Kurzzeitvermietungsangebote (2018: 55%). Angebote von Kleinstanbieter*innen mit einem Angebot machen knapp ein Drittel des Marktes aus (2018: 45%). Der Anteil des entzogenen Wohnraums (komplette Wohneinheiten, die mehr als 60 Tage im Jahr gebucht und mehr als 120 Tage verfügbar sind) beträgt weiterhin 50%. Der Kurzzeitvermietungsmarkt ist ein ganzjähriger Markt. 80% der Angebote werden mehr als 3 Monate im Jahr gelistet; 30% sogar mehr als 300 Tage.

Zeitvergleich

Die größte Veränderung im Zeitvergleich 2018-2025 betrifft den Rückgang der Kurzzeitvermietungsangebote auf der Plattform Airbnb. Das Angebot ist um ca. 30% zurückgegangen (2018: n=698; 2024/25: n=486). Dieser Rückgang lässt sich in vielen Zählbezirken der Stadt konstatieren. Der räumliche Schwerpunkt der Vermietung liegt weiterhin in den innerstädtischen Zählbezirken. Die Motivlagen zur Vermietung haben sich kaum verändert. Die befragten Anbieter*innen nennen mehrheitlich finanzielle Aspekte (Mehreinnahmen im Vergleich zur klassischen Langzeitvermietung) und die Flexibilität des Vermietens als Hauptgründe.

Regulierung und Kontrollen

Der Rückgang des Kurzzeitvermietungsangebots und die Erkenntnisse der Anbieter*inneninterviews verdeutlichen, dass Regulierung und Kontrollen ihre Wirkung entfalten. Die Regulierungsarbeit seitens des Magistrats der Stadt Salzburg und insbesondere der Dienststelle Kurzzeitvermietungen wird von den Kurzzeitvermieter*innen wahrgenommen. Neben einigen Kritikpunkten gibt es gleichzeitig Zustimmung zur Rechtslage und den Regulierungsmaßnahmen.

Erweiterungen der Regulierungspraxis

Die Regulierungsinstrumente und die Regulierungsarbeit sind in der Stadt Salzburg (auch im europäischen Vergleich) breit und gut aufgestellt. Gleichzeitig gibt es Optimierungspotenzial der vorhandenen Regulierungspraxis, das Aspekte des ROG, SNAG sowie interne Abläufe betrifft.

Ausweichbewegungen und neuere Entwicklungen

Der Rückgang der Kurzzeitvermietungsangebote und die Veränderungen des Wohnungsmarktes führen auch zu Ausweichbewegungen von Vermieter*innen. Die vorliegende Studie zeigt, dass Anbieter*innen in andere Formen der temporären Vermietung wechseln. Insbesondere zwei Bereiche haben sich seit unserer ersten Studie im Jahr 2019 sehr dynamisch entwickelt. Mittelfristig vermietete Wohnungen (ab 30 Tagen bis zu sechs Monaten) und Mikrohotels sind zwei stark wachsende Segmente, die mit dem Salzburger Kurzzeitvermietungsmarkt in Verbindung stehen. Beide Bereiche und auch der Kurzzeitvermietungsmarkt symbolisieren einen Prozess der *Hotelisierung*, der sich – angetrieben durch eine vertiefte Automatisierung der gesamten Organisation dieser (Wohnungs)Marktsegmente – fortsetzen wird.

2. Einleitung

Die vorliegende Untersuchung widmet sich einem zentralen stadt- und wohnungspolitischen Thema in der Stadt Salzburg. Seit unserer letzten wissenschaftlichen Studie zu Kurzzeitvermietungen sind sieben Jahre vergangen. In der Zwischenzeit hat sich die touristische Vermietung weiterentwickelt und auch der Salzburger Wohnungsmarkt hat sich verändert. Gleichzeitig wurden zahlreiche regulative Maßnahmen auf Landes- und kommunaler Ebene ergriffen, die Kurzzeitvermietungen thematisieren. Zeit für eine vertiefende Analyse, die diese Aspekte fundiert betrachtet.

Es handelt sich bei der vorliegenden Untersuchung um die erste Langzeitstudie in Österreich und eine der wenigen Studien in Europa zu Kurzzeitvermietungen, die mittels unterschiedlicher sozialwissenschaftlicher Methoden Markt, Akteure und Regulierungen zusammenbetrachtet. Den Ausgangspunkt bilden die quantitativen und qualitativen Daten der Studie von 2019 (Daten von 2018). Diese werden mit neuen Daten für den Zeitraum September 2024 bis August 2025 verglichen.¹ Dieses umfangreiche Datenmaterial wird in Kapitel drei genauer beschrieben. Kapitel vier analysiert im Anschluss, wie sich die wesentlichen Parameter des Kurzzeitvermietungsmarktes aktuell darstellen. Darauf aufbauend geht Kapitel 5 auf die Veränderungen und Persistenzen des Salzburger Kurzzeitvermietungsmarktes im Zeitvergleich 2018-2025 ein. Ein Schwerpunkt der aktuellen Studie liegt auf der Darstellung, Wahrnehmung und Wirkung der Regulierungsmaßnahmen zu Kurzzeitvermietungen. In Kapitel sechs kommen erstmals Vermieter*innen und Regulierende (Magistrat der Stadt Salzburg) zu Wort. Eine Policyanalyse und ein europäischer Vergleich beschließen dieses Kapitel. Abschließend wird in Kapitel sieben auf neuere Entwicklungen eingegangen, die zukünftig von wohnungspolitischer Relevanz sein werden. Als Leitfaden der Untersuchung dienen folgende Forschungsfragen:

- *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?*

Wir hoffen, dass wir mit dieser Studie wiederum einen Beitrag zu einer fachlich fundierten Diskussion leisten können, die auf politischer Ebene, in der Öffentlichkeit und in der städtischen Verwaltung Widerhall findet und Anregungen liefert.

¹ Zusätzlich können wir auf Zwischenuntersuchungen in den Jahren 2021 und 2023 zurückgreifen.

3. Projektablauf und methodisches Design

Aufbauend auf den Erfahrungen und Erkenntnissen der vorangegangenen Forschungsprojekte zu Kurzzeitvermietungen in der Stadt Salzburg (2019²/ 2019)³ wurde auch in dieser Untersuchung ein Mixed Methods-Zugang gewählt, der quantitative und qualitative Methoden der empirischen Sozialforschung kombiniert. Dieses Methodensetting umfasst: Web Scraping, standardisierte Fragebogenerhebung und -auswertung, Durchführung und Inhaltsanalyse leitfadengestützter, qualitativer Interviews mit Anbieter*innen, Intermediären und öffentlicher Verwaltung sowie Literatur- und Dokumentenanalyse. Im Folgenden werden die angewandten Methoden überblicksartig vorgestellt. In methodologischer Hinsicht haben wir einen sequenziell explorierenden Mixed Methods-Zugang angewandt, bei dem die konkreten Untersuchungsschritte auf Basis der Erkenntnisse des vorangegangenen Untersuchungsabschnitts geplant und durchgeführt werden⁴.

3.1. Datenbereitstellung und Datenanalyse

Zu Beginn des Projekts wurden vom Fördergeber (MA 5, Stadt Salzburg) anonymisierte Daten zur Verfügung gestellt, die den Stand der Untersuchungen der Dienststelle Kurzzeitvermietungen zur Vermietungstätigkeit auf den Plattformen Airbnb und Booking.com in der Stadt Salzburg abbilden. Des Weiteren haben wir mit dem Team Datenanalytik der MA 23, Stadt Wien, kooperiert, das seit einigen Jahren ein Web Scraping zum Thema Kurzzeitvermietung in ausgewählten österreichischen Städten durchführt. Im Rahmen dieser Kooperation, die auch gemeinsame Besprechungen umfasste, wurden monatliche Datenpakete für den Zeitraum September 2024 bis August 2025 zur Verfügung gestellt, unsererseits analysiert und anschließend kartographisch aufgearbeitet⁵. Die Erhebungsmethodik des Web Scrapings im vorliegenden Bericht entspricht dem Vorgehen der Studie von 2019 (siehe Fußnote X), womit die verfügbaren Daten in punkto Datenerhebung und Datenqualität miteinander vergleichbar sind.

Die monatlichen Datenpakete beinhalten aggregierte Informationen zur Anzahl, Auslastung, Bewertung, Belegdauer, Lage und Typ der Kurzzeitvermietungen in der Stadt

² [redacted] (2019): Wissenschaftliche Untersuchung von Kurzzeitvermietungen (Airbnb) in der Stadt Salzburg. // Smigiel, C. et al. (2020): No Sharing! Ein Mixed-Methods-Ansatz zur Analyse von Kurzzeitvermietungen und ihren sozialräumlichen Auswirkungen am Beispiel der Stadt Salzburg. In: *Raumforschung und Raumordnung*. Vol. 78, 2, S. 153-170. DOI: <https://doi.org/10.2478/rara-2019-0054>

³ [redacted] (2019): Mikrostudie zu Auswirkungen von Kurzzeitvermietung und Touristifizierung in ausgewählten Stadtvierteln der Stadt Salzburg.

⁴ [redacted] (2024): Potenziale und Herausforderungen von Mixed Methods in der Wohnungsforschung. In: [redacted] (Hrsg.): *Interdisziplinäre Stadtforschung. Zugänge und Methoden II*. Transcript (Urban Studies). S. 189-204.

⁵ Weitere Informationen zur Kartenerstellung finden sich im Anhang.

Salzburg. Zusätzlich liegen für die Monate September 2024 bis Mai 2025 Informationen zum Anteil des entzogenen Wohnraums vor, d.h. die Anzahl der ganzen Wohneinheiten, die mehr als 60 Tage lang gebucht sowie mehr als 120 Tage je Zählbezirk auf der Plattform Airbnb verfügbar waren. Die Datenpakete beziehen sich auf das Buchungsgeschehen auf der Plattform Airbnb⁶.

Ein zweiter (methodischer) Schwerpunkt war die Untersuchung der Vermietungspfade, Motive der Vermietung und die Wahrnehmung der Regulierung seitens der Kurzzeitvermietungsanbieter*innen. Dies erfolgte einerseits mittels einer standardisierten Onlinebefragung, um einen möglichst großen Kreis von Anbieter*innen anzusprechen. Andererseits wurden Einzelinterviews mit Anbieter*innen durchgeführt. Dieser forschungstechnisch herausfordernde (zeitaufwendige) Arbeitsschritt wurde zunächst mittels direkter Anfragen über die Buchungsplattformen angegangen (siehe Kapitel 3.3). Aufgrund der Einschränkung der direkten Kontaktmöglichkeiten seitens Airbnb und Booking.com mussten alternative Zugänge gewählt werden. Zusätzlich wurden drei Interviews mit der öffentlichen Verwaltung durchgeführt, die mit dem Thema Kurzzeitvermietung und Regulierung direkt betraut sind (siehe Kapitel 3.3). Die Analyse der Interviews wurde mithilfe der qualitativen Analysesoftware MAXQDA (Version 24) durchgeführt. Die Literatur- und Dokumentenanalyse erfolgte zum Thema „Regulierung von Kurzzeitvermietungen international“ sowie zu den rechtlichen Rahmensetzungen von Kurzzeitvermietungen im Bundesland Salzburg.

Zum besseren Verständnis des Kurzzeitvermietungs-Marktgeschehens in der Stadt Salzburg wurde im letzten Arbeitspaket entschieden, zusätzliche Daten von der kommerziellen Datenanalyse-Plattform AirDNA⁷ zuzukaufen, um u.a. Informationen zur Einnahmesituation treffen zu können. AirDNA verarbeitet Marktdaten der Plattformen Airbnb und Vrbo und gibt diese in aggregierter Form weiter. Die Auswertung der Daten, die den Zeitraum 2023-2025 umfassen, erfolgte über Microsoft Excel.

3.2. Anbieter*innenbefragungen

Zur Untersuchung der Sichtweisen der Anbieter*innen auf die Regulierung von Kurzzeitvermietungen in Salzburg wurden Anbieter*innen sowohl über einen Online-Fragebogen als auch über qualitative, leitfadengestützte Interviews befragt.

3.2.1. Anbieter*innen-Fragebogen

Der teilstandardisierte Fragebogen wurde anhand des Umfragetools der Universität Salzburg *PLUS Survey* digitalisiert und umgesetzt. Er beinhaltete 13 Fragen zur

⁶ Über Airbnb findet weiterhin die Mehrzahl der Buchungen von Kurzzeitvermietungen in Salzburg statt. Die kommerzielle Datenanalyse-Plattform AirDNA (siehe Kapitel 3.2) schätzt, dass aktuell 50-60% aller Kurzzeitvermietungen in Salzburg über Airbnb gebucht werden.

⁷ [AirDNA | Short-Term Rental Data Analytics | Vrbo & Airbnb Data](#) – www.airdna.co

Vermietungssituation, den Motiven der Vermietungen, dem Management der Angebote sowie der Einschätzung der Regulierungsmaßnahmen. Die Befragung war vom 15.09.2025 bis 24.11.2025 aktiv. Die deskriptive Auswertung der Daten erfolgte mit Microsoft Excel.

Ein Aufruf zur Teilnahme wurde am 30.09.2025 auf der Homepage der Stadt Salzburg geschaltet (siehe Abb. 1). Darüber hinaus wurden 35 Kurzzeitvermieter*innen via Airbnb und 67 Anbieter*innen über Booking.com direkt kontaktiert sowie Interessensvertretungen um Aussendung ersucht.

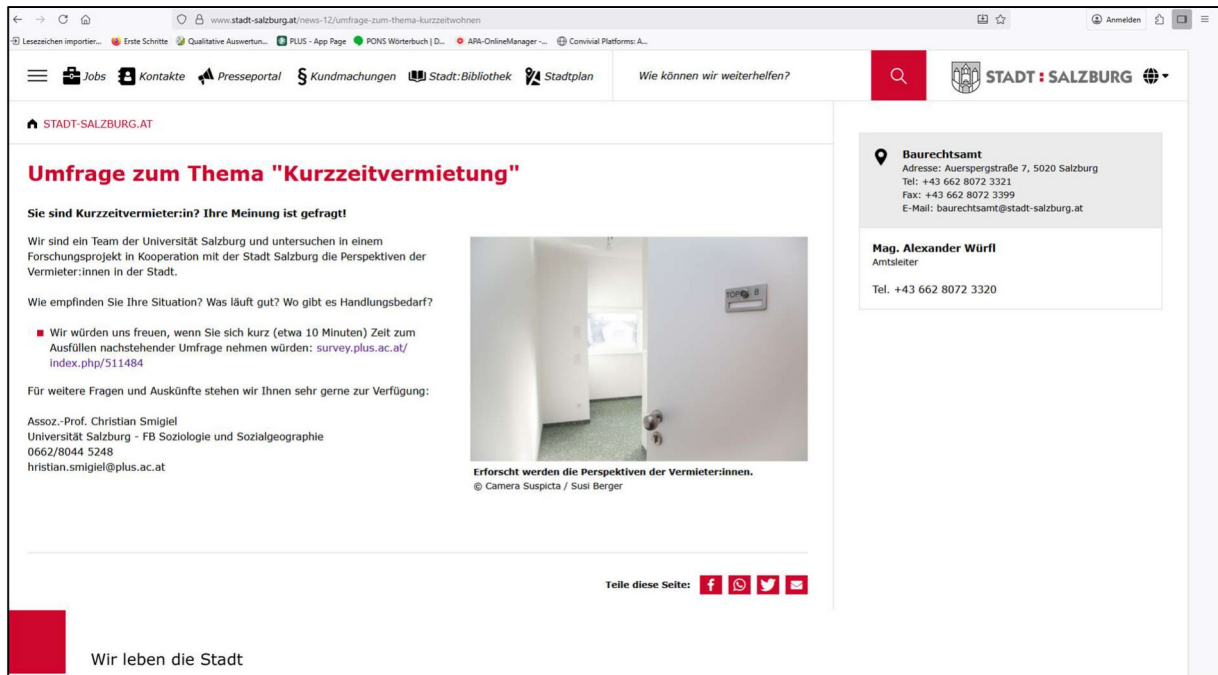


Abb. 1: Hinweis auf der Homepage der Stadt Salzburg zur Vermieter*innenbefragung

Insgesamt wurde die Befragung 62-mal geöffnet. Davon füllten 17 Personen den Fragebogen komplett aus, neun Personen begannen mit der Befragung, führten diese aber nicht zu Ende und 36 Personen schlossen nach dem Informationstext auf der ersten Seite die Befragung sofort wieder.

Die Hälfte der Befragten (11 von 22) gibt an nur eine Wohneinheit zur Kurzzeitmiete anzubieten. Damit ist dieser Anbieter*innentyp in der Befragung im Vergleich zur Marktstruktur überrepräsentiert (siehe Kapitel 4.3). Gleichwohl haben auch einige Großanbieter*innen an der Befragung teilgenommen. 18% der Teilnehmenden bieten zehn oder mehr Wohnungen zur Kurzzeitvermietung an. Darüber hinaus haben die meisten Befragten schon langjährige Erfahrung in der Kurzzeitvermietung. 68% geben an seit mehr als fünf Jahren kurzzeitig zu vermieten⁸. Trotz der begrenzten Teilnehmer*innenanzahl repräsentieren die Befragten mit ihren (mindestens) 81 Kurzzeitwohnungen insgesamt 16% des Salzburger Kurzzeitvermietungsmarktes.

⁸ Weiterführende Abbildungen finden sich im Anhang

3.2.2 Interviews mit Anbieter*innen und Intermediären

Für die leitfadengestützten, qualitativen Interviews wurden in einem ersten Schritt 9 der 13 Interviewpartner*innen der Studie von 2019 kontaktiert, die damals 10% des Salzburger Kurzzeitvermietungsmarkts repräsentiert hatten. Vier Anbieter*innen haben die Anfrage abgelehnt oder nicht geantwortet. Drei Anbieter*innen haben ausschließlich an der Online-Befragung teilgenommen. Mit zwei Anbieter*innen konnte wiederum ein Interview durchgeführt werden. Zusätzlich hat mit zwei weiteren Anbieter*innen ein Interview stattgefunden. Diese vier interviewten Anbieter*innen decken die Vielfalt der Kurzzeitvermietungsarten in der Stadt Salzburg gut ab. Die Bandbreite reicht von Interviewpartner*in A1 mit 13 Angeboten (ganze Wohneinheiten), über A2 und A3, die ein bis zwei Wohnungen anbieten, bis zur Interviewpartner*in A4, die ein Zimmer in ihrer eigenen Wohnung über Airbnb / Booking.com anbietet. Inhaltlich wurden folgende Themenblöcke adressiert: Persönliches, Vermietungsbiographie, Marktentwicklung, Regulierung und Kontrollen, Ausblick. Die Dauer der Interviews lag zwischen 35 und 60 Minuten.

Des Weiteren wurden diverse Intermediäre (Co-Betreiber) um Interviews angefragt. In einigen internationalen Studien zu Kurzzeitvermietungen wird eine wachsende Bedeutung dieser Akteure festgestellt (Cocola-Gant et al. 2021: 10). Keiner der kontaktierten Co-Betreiber stand für ein Interview zur Verfügung. Allerdings konnte ein Interview mit dem Betreiber der Plattform *kurzzeitmiete.at* durchgeführt werden, die im Bereich zeitlich befristeter Vermietung von Wohnraum (mehr als 30 Tage, weniger als 6 Monate, mid-term apartments) von Relevanz ist.

3.3 Interviews öffentliche Verwaltung

Die Umsetzung der Regulierungsmaßnahmen, die verwaltungsinterne Organisation der Kontrollen, rechtliche Verfahrenswege sowie Veränderungsmöglichkeiten standen im Mittelpunkt der Interviews mit Akteuren der öffentlichen Verwaltung. Drei qualitative leitfadengestützte Interviews wurden mit Mitarbeiter*innen und leitenden Angestellten des Baurechtsamts (MA 5/01) und der Abgabenbehörde (MA 4/03) der Stadt Salzburg im Juli 2025 geführt. Die Interviews dauerten 45 bis 60 Minuten.

4. Strukturen und Akteure des Salzburger Kurzzeitvermietungsmarktes

4.1. Angebotsstruktur und Anbieter*innen

Auf dem Salzburger Kurzzeitvermietungsmarkt werden in der großen Mehrzahl ganze Wohnungen oder Häuser über die Plattform Airbnb angeboten. Strukturell hat sich somit seit unserer letzten Studie von 2018/2019 kaum etwas verändert. Von den durchschnittlich 486⁹ angebotenen Kurzzeitvermietungen sind 78% komplette Wohneinheiten (2018: 74%). Ein gutes Fünftel der Angebote sind Privatzimmer (21%). Auf lediglich 1% beläuft sich der Anteil gemeinschaftlich genutzter Räume. Bereits diese Angebotsstrukturierung verdeutlicht, dass der Gedanke des Teilens bzw. einer sogenannten „sharing economy“ weiterhin von untergeordneter Bedeutung ist.

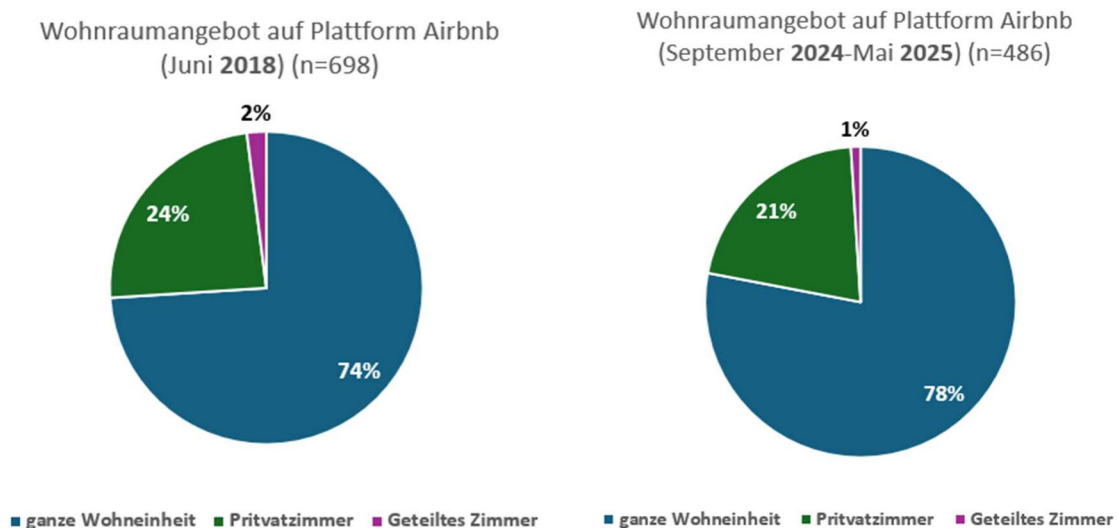


Abb. 2: Angebotsstruktur aktiver Angebote auf Plattform Airbnb 2018 und 2025

Auffällig ist der Rückgang der aktiven verfügbaren Angebote zwischen 2018 (n=698) und 2024/2025 (im Durchschnitt n=486). Der Vergleich mit den Daten aus 2018 zeigt eine erhebliche Verringerung von 30% (212 Wohneinheiten) auf der Plattform Airbnb. Obwohl dieses Ergebnis zunächst deskriptiver Natur ist und keine kausalen Schlüsse der Wirkung von einzelnen Regulierungsmaßnahmen auf das Kurzzeitvermietungsangebot zulässt (siehe Kapitel 6), ist ein Ursache-Wirkungs-Zusammenhang naheliegend, wie bereits die folgenden Zitate und Einschätzungen der interviewten Anbieter*innen verdeutlichen.

*„Diese Änderung im Raumordnungsgesetz [2018, Anm. Autor*innen] hat sicher zu einer Marktbereinigung geführt.“ (A1, Pos. 107)*

„Also ich kenne welche, die es mittlerweile nicht mehr machen. Ich kenn ein paar Leute, [...] ich war bei Airbnb-Veranstaltungen, ich war bei Veranstaltungen von

⁹ Durchschnittswert September 2024 - Mai 2025

Tourismus Salzburg, ich habe immer wieder mit Verschiedenen da und dort gesprochen. Am Ende ist es einfach, ich glaube, man kann das ganz einfach sagen, mit der Online-Vermarktung hat sich's extrem professionalisiert.“ (A2, Pos. 29)

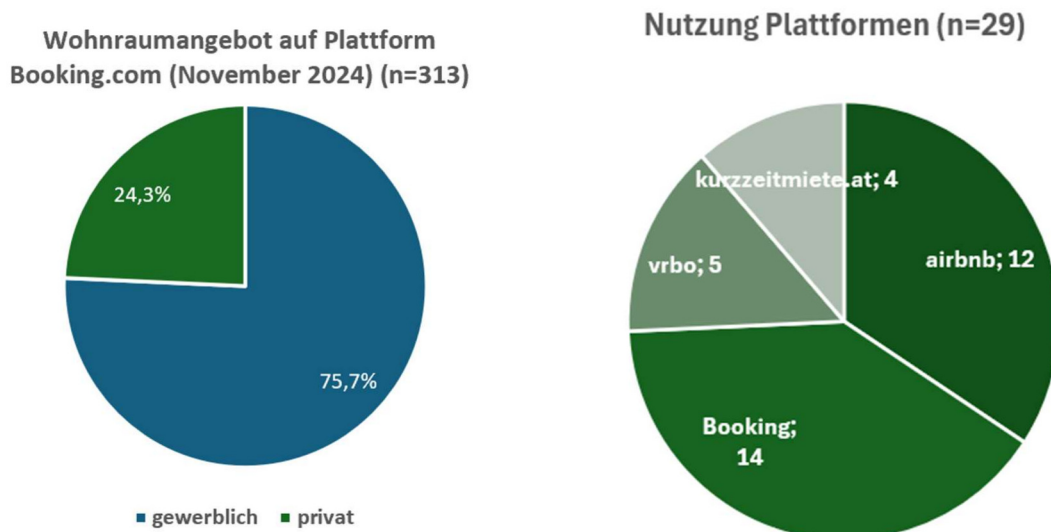


Abb.3: Vermieter*innenbefragung – Wohnraumangebot und Plattformnutzung

Neben Airbnb haben sich die Plattformen Booking.com und Vrbo als Hauptakteure der „short-term rental industry“ etabliert. Für Booking.com liegen in Salzburg Daten für November 2024 vor, die jedoch keine Informationen hinsichtlich des angebotenen Wohnraums enthalten. Auf Booking.com wird lediglich die Unterscheidung von gewerblichen und privaten Anbieter*innen vorgenommen. Der überwiegende Anteil des dort gelisteten Wohnraumes entfällt hierbei auf gewerbliche Anbieter*innen (237), die überwiegend Hotels anbieten. 76 Angebote stammen von privaten Anbieter*innen, die allesamt überprüft und kontaktiert wurden. Ein Abgleich mit den Airbnb-Daten ist aufgrund der uneinheitlichen Datenqualität nicht möglich, weshalb auch keine Aussage hinsichtlich der Überschneidung in der Nutzung von Airbnb und Booking.com getroffen werden kann.

In der Online-Befragung wird allerdings sichtbar, dass insbesondere Airbnb und Booking.com von den Teilnehmer*innen der quantitativen Befragung parallel genutzt werden. Aber auch eine neue Sparte der Kurzzeitvermietung wird deutlich: kurzzeitmiete.at erreicht vier Nennungen, was auf eine zunehmende Etablierung der Kurzzeitvermietung über 30 Tage hindeutet (siehe Kapitel 7).

Betrachtet man den Salzburger Kurzvermietungsmarkt hinsichtlich seiner Anbieter*innen, so zeigt sich, dass Anbieter*innen mit wenigen Angeboten dominieren, was u.a. der kleinteiligen Eigentumsstruktur des Salzburger Wohnungsmarktes geschuldet ist, wie wir im weiteren Verlauf der Studie thematisieren werden (siehe Abb.

4, innerer Ring). Knapp zwei Drittel aller Anbieter*innen stellen ein Angebot. 27% haben zwei bis vier Angebote und 7% sind Anbieter*innen mit fünf bis 14 Angeboten.

Wählt man eine andere Betrachtungsperspektive (äußerer Ring) und schaut sich den gesamten Markt der Kurzzeitvermietungen (Angebote) in Salzburg an, wird deutlich, dass aktuell die mittelgroßen Anbieter*innen mit zwei bis vier Angeboten den Markt bestimmen. D.h. 38% aller Angebote entfallen auf diese Gruppe. Anbieter*innen mit einem einzigen Angebot stellen etwas mehr als ein Drittel (36 %) und die kleine Gruppe (7%) der Anbieter*innen mit mehr als fünf Angeboten, stellt immerhin 26% aller Angebote, wobei deren Anteil in den Monaten Juni und August 2025 auf über 30% angestiegen ist. Die letztgenannten Akteure sind somit für die Marktstruktur von erheblicher Relevanz und verdeutlichen die vorhandene Marktkonzentration.

Angebote nach Anbietergröße (2024-2025)

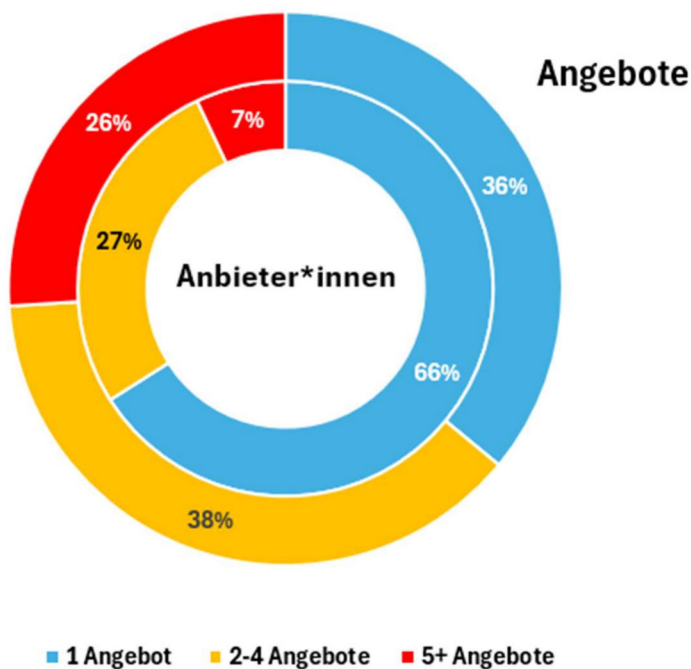


Abb. 4: Angebote nach Anbieter*innengröße in Salzburg auf Plattform Airbnb (innerer Ring Anbieter*innen, äußerer Ring Struktur der Angebote)

4.2. Saisonalität

Kurzzeitvermietung ist (in Salzburg) eine ganzjährige Praxis mit saisonalen Schwankungen, die durch besondere städtische Events (Salzburger Festspiele, Christkindlmarkt etc.) intensiviert wird. D.h. der Markt lebt nicht nur zu bestimmten Zeitpunkten, sondern es hat sich eine ganzjährige Vermietungspraxis etabliert, die sehr flexibel zwischen Leerstand und voller Auslastung angelegt ist. Diese Erkenntnis belegt

Abbildung 5, die sowohl die Verfügbarkeit als auch die Belegungsdaten des Kurzzeitvermietungsmarktes für ganze Wohnungen/Häuser abbildet. 60-65% der angebotenen Wohnungen sind mehr als zwei Monate (60 Tage) gebucht. 75-82% der kompletten Wohneinheiten waren im analysierten Zeitraum September 2024 bis August 2025 mehr als 120 Tage verfügbar. Beide Grenzwerte haben sich in der wissenschaftlichen Betrachtung von Kurzzeitvermietungen mittlerweile als wichtige Parameter etabliert (siehe „entzogener Wohnraum“ Kapitel 4.4), um die Dauerhaftigkeit und die Wohnungsmarktbelastung zu erfassen. Es wird ebenfalls deutlich, dass das Kurzzeitvermietungsangebot auch in Phasen geringer Auslastung von den Vermieter*innen nicht von der Plattform/ vom Markt genommen wird und es somit auch nicht zu einer Angebotssteigerung für den klassischen Langzeitvermietungsmarkt kommt. Exemplarisch dafür stehen die Abbildungen 6 und 7, die belegen, dass es zwischen Monaten mit geringer Auslastung (März 2025) und jenen mit hoher Auslastung (August) kaum Unterschiede in der Angebotsstruktur gibt.

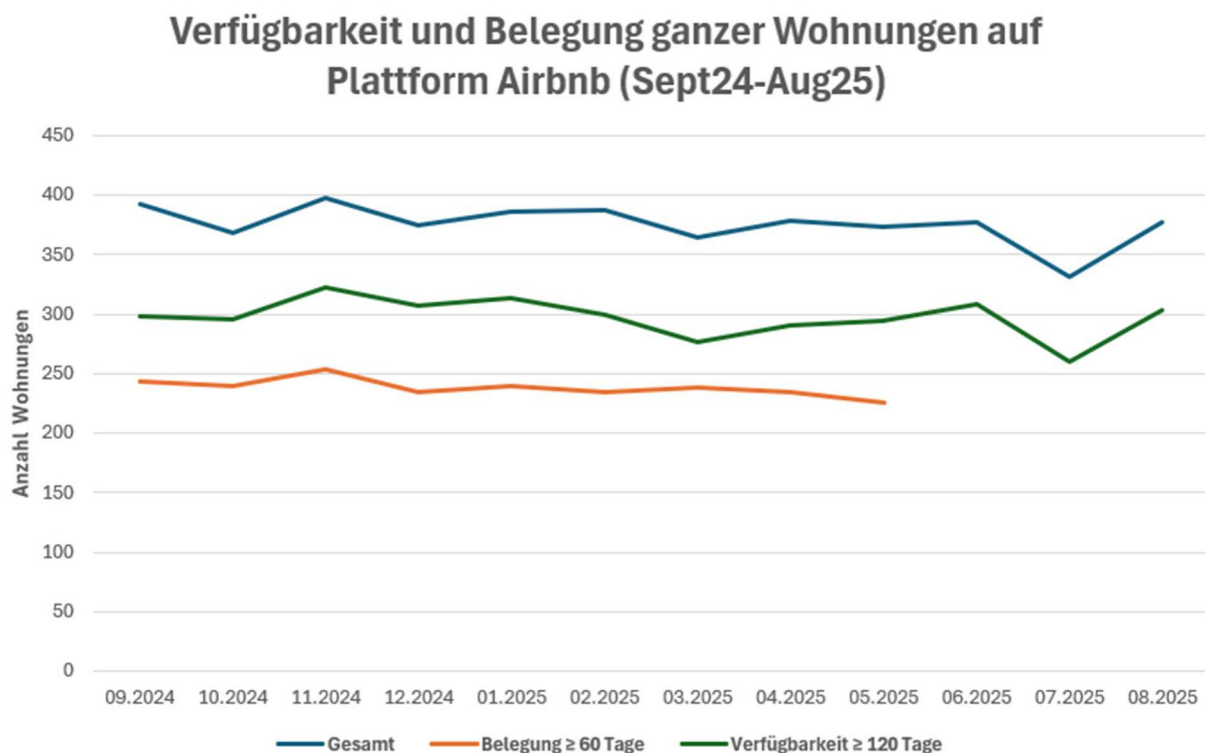


Abb. 5: Entwicklung der Verfügbarkeit und Belegung kompletter Wohneinheiten in Salzburg (2024-2025)

Der Salzburger Kurzzeitvermietungsmarkt weist darüber hinaus zwei Eigenschaften auf, die auch als zwei Seiten des Marktes umschrieben werden können. Einerseits zeigt sich, dass die Vermietungsdauer für touristische Kurzzeitvermietung nur wenige Tage beträgt und tendenziell leicht rückläufig ist; d.h. es gibt vermehrt kurze Aufenthalte.

„Ich habe mal vor längerer Zeit 'ne Statistik gemacht, aber ich hatte halt früher, hat es wirklich gerade im Sommer Leute gehabt, die irgendwie 3 bis 4 Wochen bleiben wollten, weil Festspiele und ähnliches. Ich will mal sagen, wir sind jetzt um die 3

Nächte maximal noch im Schnitt. Ich würde eher sagen, wir, wir fallen langsam knapp unter 3 Nächte.“ (A2, Pos. 36)

Auf der anderen Seite gibt es nicht nur in Salzburg den Trend zu „längeren Kurzzeitvermietungen“, die mehrere Wochen oder Monate umfassen. Zahlreiche befragte Vermieter*innen haben sich auf mehrwöchige bzw. mehrmonatige Aufenthalte ausgerichtet und dementsprechend eine zeitliche Mindestaufenthaltsdauer als Voreinstellung auf den Plattformen hinterlegt. Hintergründe und Auswirkungen dieser Praxis werden wir in Kapitel 7 mit Blick auf mittelfristige Vermietungen, geschäftliche Kurzzeitvermietungen und serviced Apartments genauer betrachten.

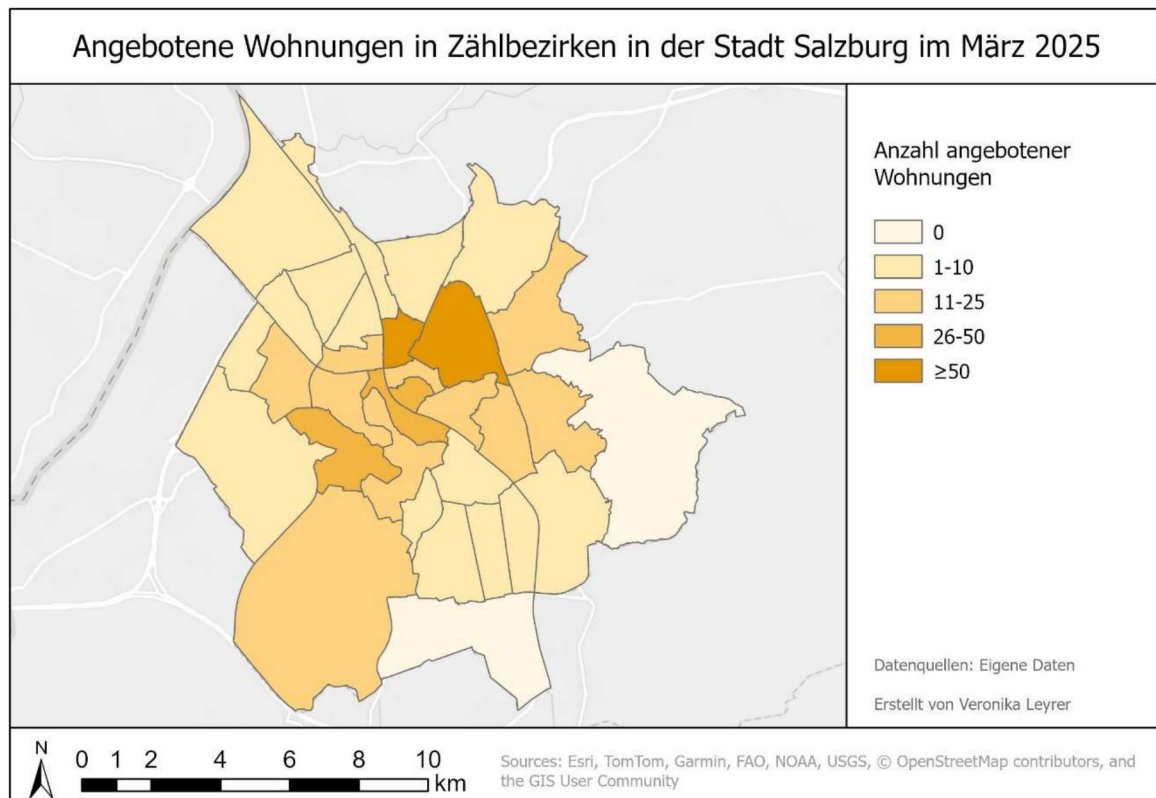


Abb. 6: Kurzzeitvermietungsangebot im Frühjahr

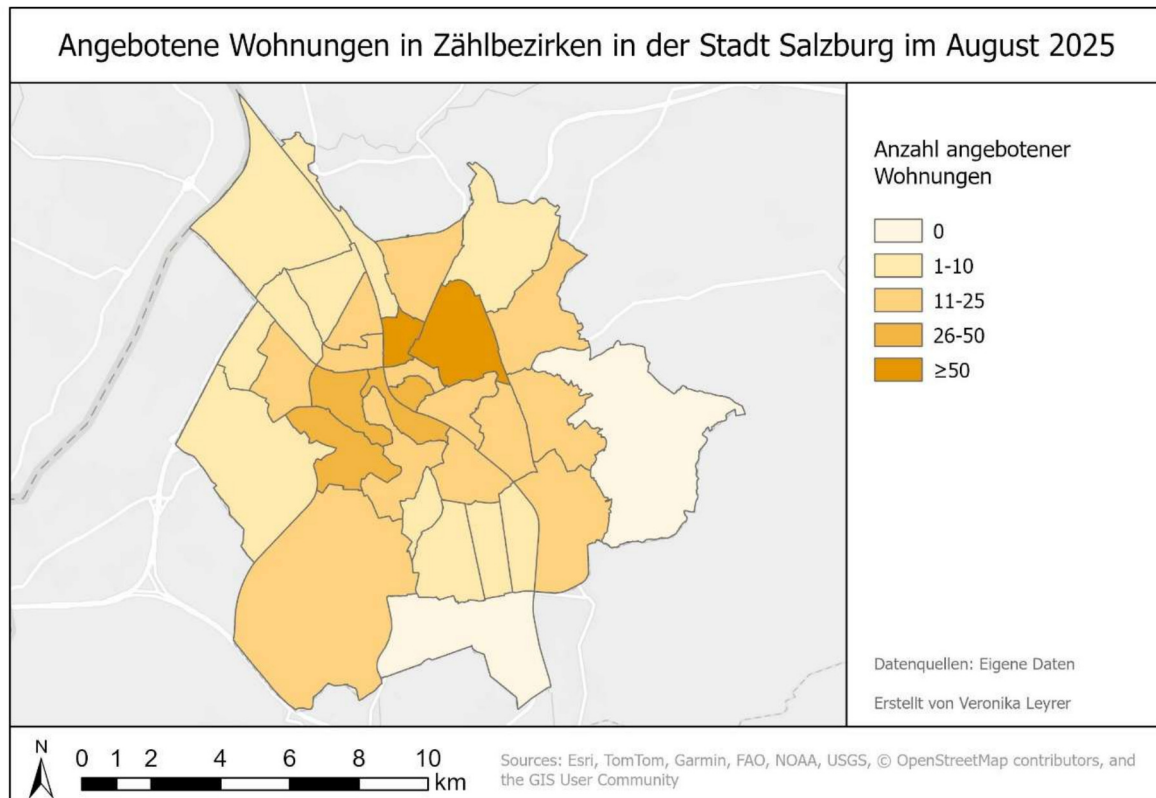


Abb. 7: Kurzzeitvermietungsangebot im Sommer

4.3. Marktstruktur

Zur vertiefenden Beschreibung der Marktentwicklung haben wir zusätzlich Daten von der Plattform AirDNA verwendet und analysiert. Neben allgemeinen Marktüberblicksdaten bietet diese kommerzielle Datenanalyseplattform auch die Möglichkeit längerfristiger Analysen (max. 3 Jahre). Die folgenden Grafiken beruhen auf diesen Daten und zeigen einen Vergleich für den Zeitraum 2023-2025 (bis November).

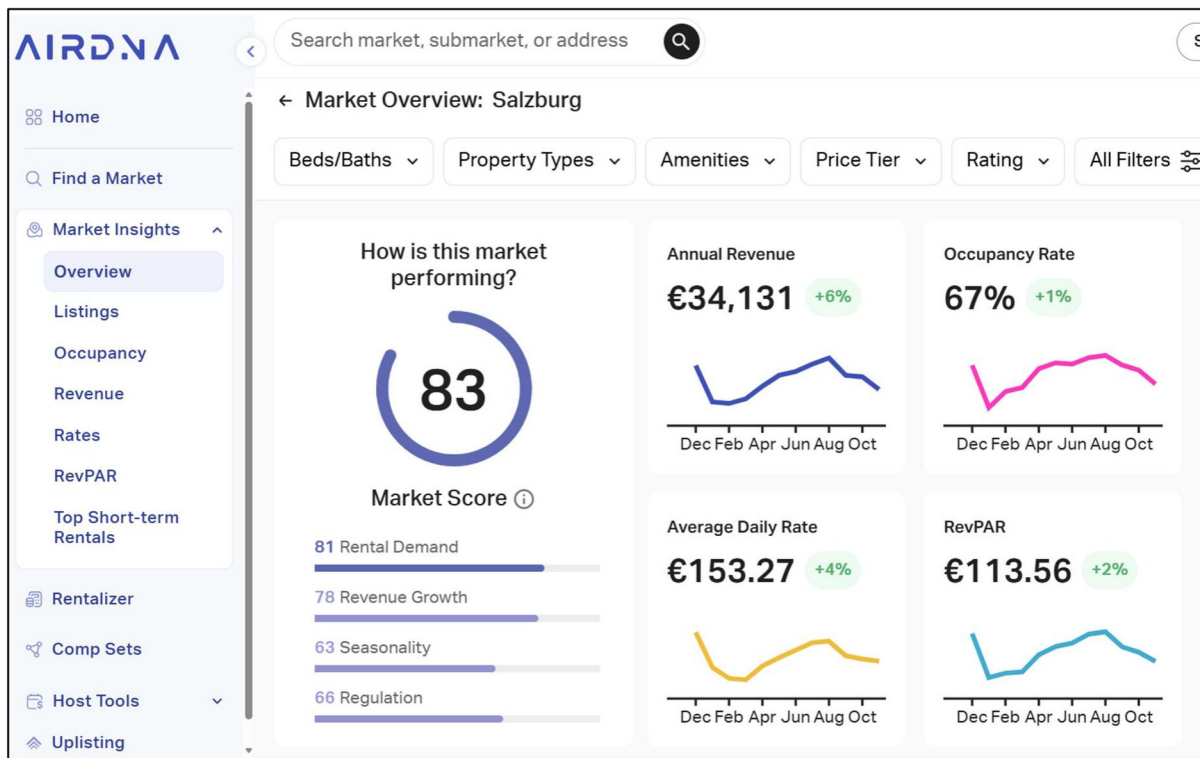


Abbildung 8: AirDNA Überblick von der Stadt Salzburg
(<https://app.airdna.co/data/at/30863/overview?lat=47.802831&lng=13.056454&zoom=10>)

Bei Betrachtung der durchschnittlichen Belegungsintensität über das Jahr wird erkennbar, dass sich Angebot und Belegung durchaus unterscheiden. Während, wie zuvor beschrieben, kaum mehr eine angebotsmäßige Saisonalität (Verfügbarkeit) festzustellen ist, wird diese durchaus in der Buchungslage deutlich. Es gibt zwei Saisonen – Sommertourismus, mit dem Buchungsgipfel im Juli und August, und Advent- und Weihnachtstourismus, der im Dezember zu einem steilen Anstieg der Buchungslage führt. Dennoch bleibt die Belegung auch in den Zwischensaisonen stets über 40%.

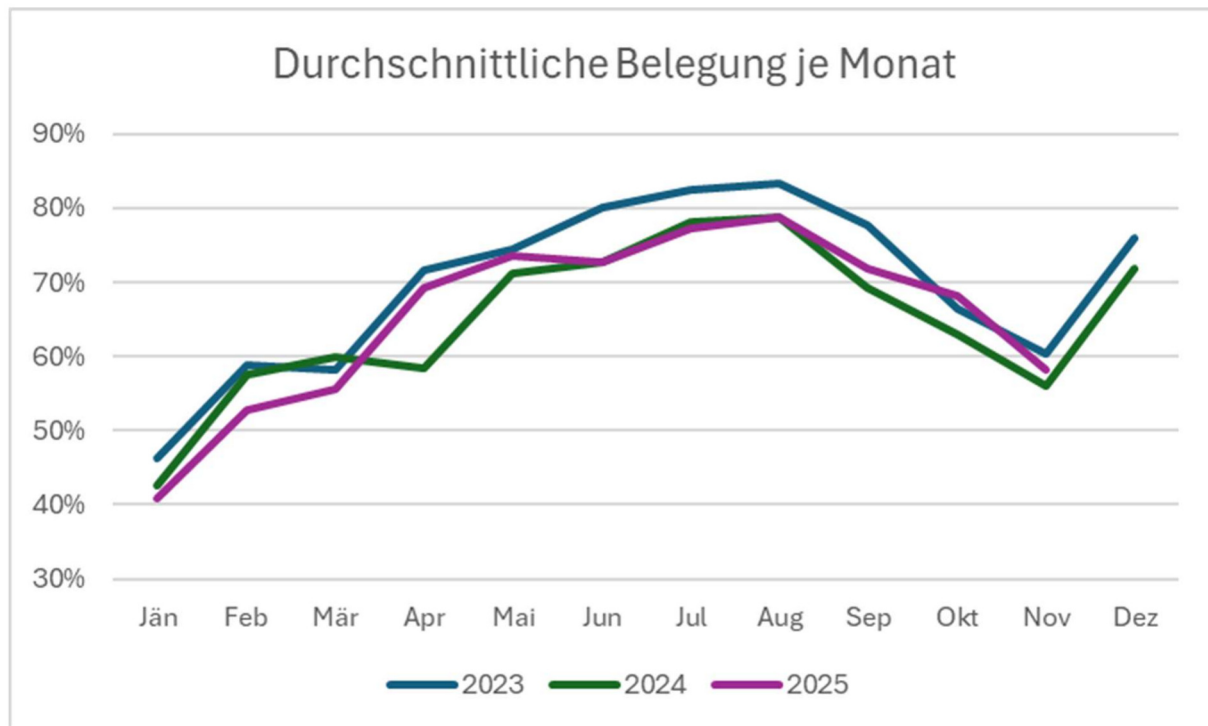


Abb. 9: Belegung angebotener Wohneinheiten je Monat nach AirDNA Daten (eigene Darstellung)

Eine Schätzung der Einnahmen nach Anbieter*innentyp (siehe Studie 2019) kann aufgrund fehlender Daten nicht unternommen werden, wodurch ein Vergleich mit der Einnahmesituation von 2018 nicht möglich ist. Die Abb. 10 gibt jedoch Aufschluss darüber, wie hoch die durchschnittliche Tagesmiete pro Monat ist und dass diese grundsätzlich der saisonalen Logik folgt. Die Preise steigen deutlich im Sommer, mit den einnahmestärksten Monaten Juli und August (Stand 2025), und besonders rasant im Dezember. Hier kam es 2024 sogar zu den höchsten Tagesmieten des Jahres. Die dargestellten durchschnittlichen Tagesmieten liegen bei 153 Euro pro Tag und übertreffen somit die Höhe von Langzeitvermietungen in der Stadt Salzburg deutlich, wobei diese Durchschnittswerte alle Angebote umfassen (von kleinen Privatzimmern bis zu kompletten Wohneinheiten).

Gleichzeitig verdienen die Plattformbetreiber bekanntlich bei jeder Buchung, weshalb es seitens Airbnb, Booking.com & Co. dauerhaft Anreize für schnelles Vermieten und eine „attraktive“ Preisgestaltung gibt, wodurch die Zahl der Buchungen gesteigert wird. Circa 15% der Buchungssumme werden von den Plattformen einbehalten. Der konkrete Betrag kann bspw. bei strikten Stornierungsregeln aber auch höher liegen.

„Von Seiten von Booking wird bei jeder Buchung 12 Prozent, glaube ich, abgezogen und dann wird nochmal ein relativ geringer Betrag an Überweisungsgebühren abgezogen. [...] Also ich kalkuliere, dass ich ungefähr 50% einfach weggegeben muss.“ (A4, Pos. 27-33)

*„[Es sind bei Airbnb, Anm. Autor*innen] 15% um den Dreh, teilweise ist es noch mehr, teilweise etwas weniger. Diese Steuer, eine Steuer ist es ja eigentlich nicht, aber diese*

Gebühr seitens der Tech-Konzerne, die fließt halt komplett aus Österreich raus. Also das ist nicht das heimische Reisebüro, wo du auch wieder sozusagen einen Wirtschaftskreislauf hast. Und das ist halt etwas, was ich fatal finde, weil du kannst heute schlichtweg, wenn ihr, wenn du jetzt hier 'ne, ich weiß nicht, wenn du 'n Hotel hast, was auch immer, und sagst Booking.com und Tschüss, dann sagst du dir selber und Tschüss. Also du bist da komplett abhängig und das war früher anders.“ (A2, Pos. 29)

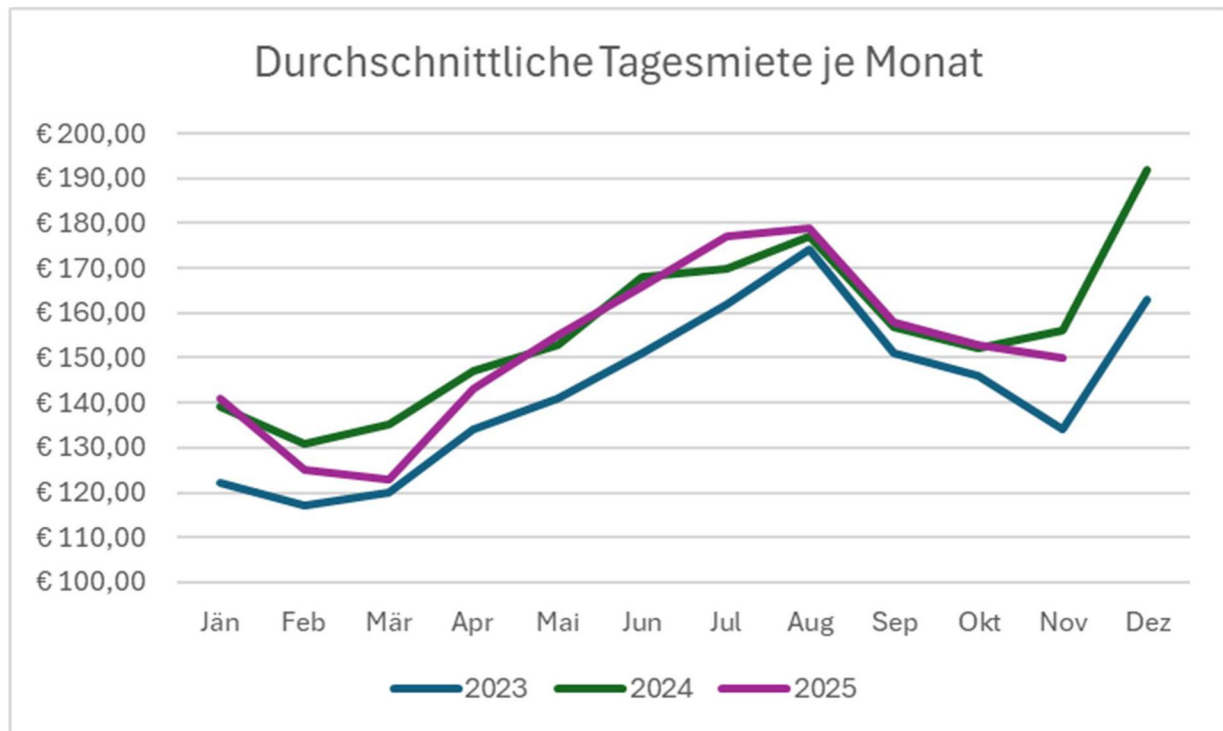


Abb. 10: Tagesmiete angebotener Wohneinheiten je Monat nach AirDNA Daten (eigene Darstellung)

Trotz der erheblichen Transaktionskosten, die bei allen Anbieter*innen anfallen, verdeutlicht das folgende Zitat, dass die erzielten (Mehr)Einnahmen die Kurzzeitvermietung aus ökonomischer Sicht weiterhin attraktiv erscheinen lassen. Dies gilt sowohl für Anbieter*innen mit wenigen Angeboten als auch für kommerzielle Anbieter*innen mit einem Portfolio von zehn und mehr Kurzzeitvermietungen. Mit Blick auf den Gesamtmarkt verdeutlichen die Zahlen des mittleren Umsatzes (insbesondere für Frühjahr, Sommer und Dezember), dass Anbieter*innen zwischen 3000-4000€ pro Monat mit der Kurzzeitvermietung erzielen (siehe Abb. XX). Es handelt sich hierbei wohlgerne um Durchschnittswerte, die den Markt nur ausschnittshaft darstellen.

*„Ein Drittel mehr würde ich sagen [Vergleich Einnahmen Kurzzeit- und Langzeitvermietung, Anm. Autor*innen]. Aber ich stecke das alles ins Haus.“ (A3, Pos. 42)*

Die Anbieter*innen unterscheiden sich insbesondere in der Organisation der Kurzzeitvermietungen. Hier spielt der Angebotsumfang eine entscheidende Rolle. Während befragte Anbieter*innen mit wenigen Angeboten zumindest einzelne Management- und Verwaltungsdienstleistungen eigenständig durchführen (siehe Anhang), nutzen kommerzielle Anbieter*innen (teilweise) die Angebote von Intermediären (Co-Betreibern). Intermediäre sind auf die Verwaltung von Kurzzeitvermietungen spezialisiert und übernehmen und automatisieren die komplette Verwaltung der Kurzzeitvermietung (Werbung, Buchung, Abrechnung, Services). Aufgrund der Strukturiertheit des Salzburger Kurzzeitvermietungsmarkts mit wenigen großen Anbieter*innen, sind gegenwärtig nur einige wenige Co-Betreiber vorhanden. Für die kommenden Jahre ist aufgrund der weiter voranschreitenden Automatisierung mit einer Zunahme dieser Akteure auch in Salzburg zu rechnen.

„Unser Co-Betreiber ist auf uns zugekommen, weil die sehr stark auf Expansionskurs waren. Es war ursprünglich ein Start-up aus Berlin und das war damals 2020 noch viel kleiner als es heute ist. Also da waren die CEOs, alle drei mit uns im ersten Termin tatsächlich. Wir mit unserem Paket, mit den, ich glaube es sind in Summe 230 Betten (drei Apartmenthäuser, zwei Hotels) plus minus, ja, war halt für sie gut. [...] Mit Herbst 2021 haben sie alle Häuser ins Co-Management übernommen. [...] Das, was sie machen, sie waren eigentlich ein IT-Startup, die haben aus dieser Vielzahl an Programmen und Plattformen, die es gibt, diesen quasi Kalender, wo die Buchungen reinkommen, diese ganzen Schnittstellen, dann gibt es jemanden, der das Upselling macht, ein Programm oder vorschlägt oder die Kommunikation mit den Gästen, die Housekeeping-App, das haben sie sehr integriert, weil sie einfach Programmierer in Berlin hingesetzt haben. Und somit kann man schon sehr viele Kosten sparen. Das ist eigentlich das Hauptasset und sie sind auch gewachsen auf, ich glaube jetzt haben sie mittlerweile 10.000 Einheiten in ganz Europa.“ (A1, Pos. 91-99)

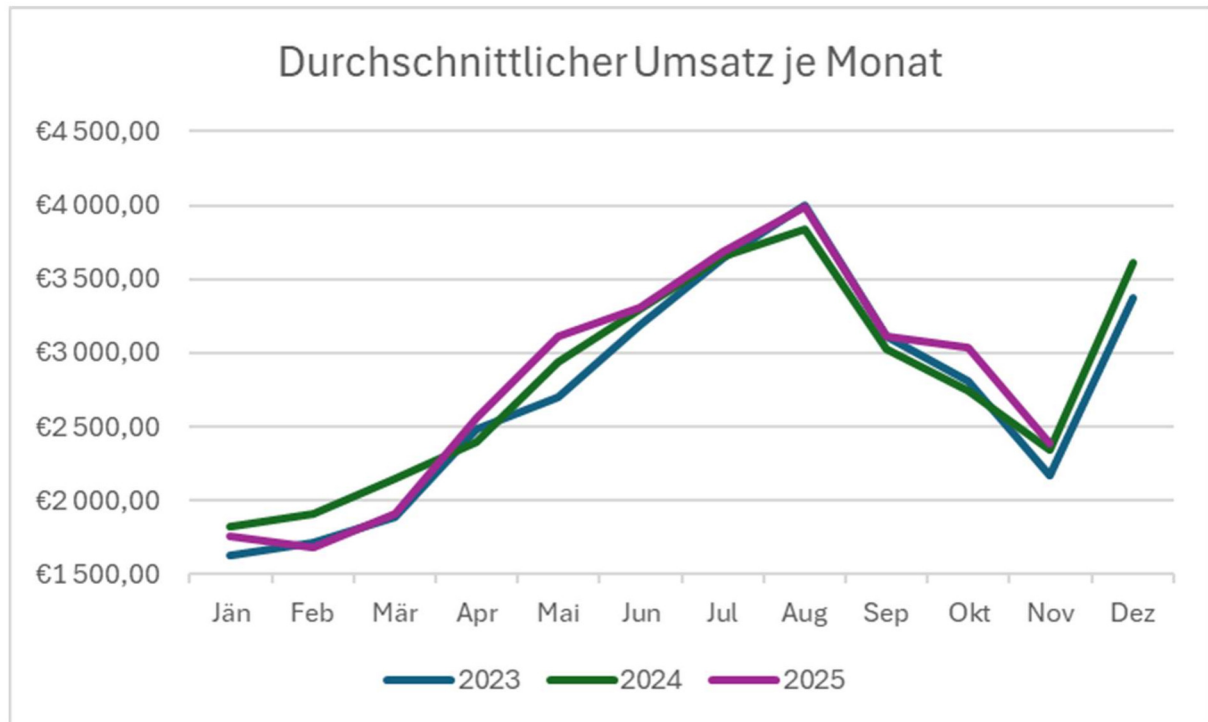


Abb. 11: Durchschnittlicher Umsatz aus angebotenen Wohneinheiten je Monat nach AirDNA Daten (eigene Darstellung)

Kurzzeitvermietungen werden häufig mit spontanen, kurzfristigen Reisen assoziiert. Mit Blick auf den Buchungszeitpunkt, zeigt sich für den Salzburger Fall, dass auch aus dieser Perspektive Kurzzeitvermietungen Teil eines strukturierten, ganzjährigen Vermietungsmarktes sind. Die Zahlen für den untersuchten Zeitraum Dezember 2024 bis November 2025 veranschaulichen, dass die große Mehrzahl der Buchungen mehrere Monate vor dem Aufenthalt stattfindet (siehe Abb. 12). Hieraus ergibt sich eine „Planungssicherheit“ für die Anbieter*innen, was wiederum die Attraktivität dieser Vermietungspraxis erhöht. Insbesondere im Sommer und Dezember werden Aufenthalte sogar noch früher, d.h. mehrheitlich mindestens drei Monate im Voraus gebucht. Dieser Effekt verschwindet in der Zwischensaison von Jänner bis März.

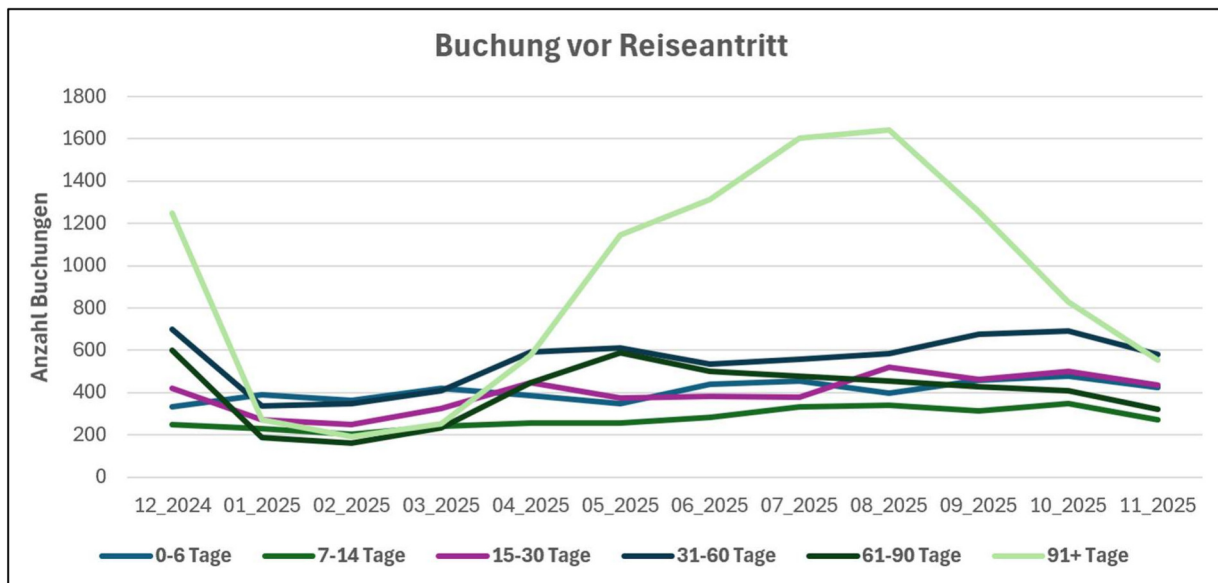


Abb. 12: Buchung vor Reiseantritt über die Monate nach AirDNA Daten (eigene Darstellung)

4.4. Verteilung und räumliche Muster

Kurzzeitvermietungen im innerstädtischen Bereich dominieren den Salzburger Markt. Die Abbildungen 13 und 14 ermöglichen einen Vergleich zwischen Juni 2018 und Juni 2025. Erkennbar ist, dass sich die räumliche Verteilung auf den ersten Blick nur in geringem Maße verändert hat. Der allgemeine Rückgang (siehe Kapitel 4.1., Rückgang in absoluten Zahlen) findet aber räumlich differenziert statt. Bei näherer Betrachtung zeigt sich eine relative Bedeutungszunahme in den Zählbezirken Schallmoos, Elisabeth-Vorstadt, und Maxglan/Äußere Riedenburg (siehe Kapitel 5). Allerdings ist in diesem Zusammenhang anzumerken, dass die Standorte der Angebote mit einer räumlichen Unschärfe versehen sind, die 500 Meter beträgt. Der genaue Standort wird erst nach der Buchung von Airbnb freigeschaltet. Folglich können die Standorte auch nicht flächen- oder objektscharf den administrativen Grenzen der Stadt Salzburg zugewiesen werden. Gleichwohl können räumliche Schwerpunkte der Kurzzeitvermietung identifiziert werden, da diese durch die Befragung und Interviews bestätigt wurden. In absoluten Zahlen weisen die Zählbezirke Schallmoos, Elisabeth-Vorstadt, Maxglan/Äußere Riedenburg, Rechte Altstadt/Andräviertel und Altstadt/Mülln die meisten Kurzzeitvermietungen auf (siehe blaue Schraffur).

Anzahl der Airbnb-Angebote

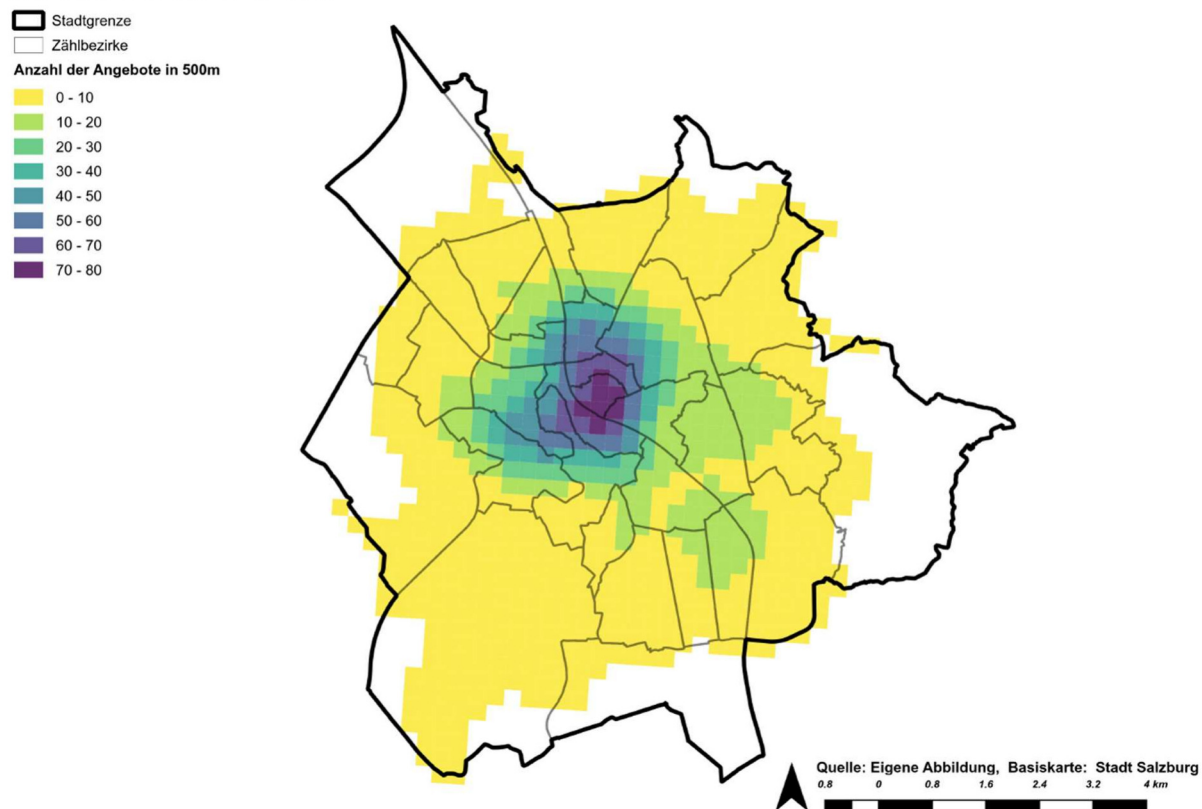


Abb. 13: Lage der Airbnb-Angebote in der Stadt Salzburg (Juni 2018) (Eigene Darstellung)

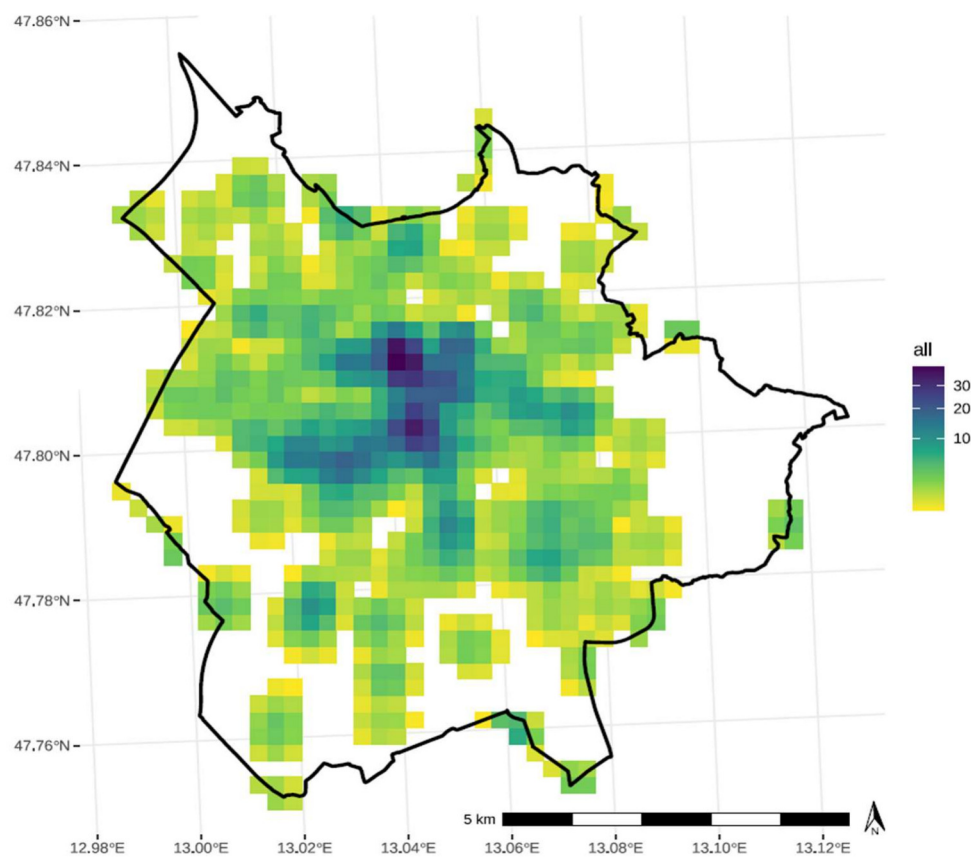


Abb. 14: Lage der Airbnb-Angebote in der Stadt Salzburg (Juni 2025) (Eigene Darstellung)

Ein zentraler Aspekt bei der Bewertung von Kurzzeitvermietungen betrifft die Auswirkungen auf den klassischen Mietwohnungsmarkt. Konkret lässt sich dies mit folgender Frage zusammenfassen: Wie viele Wohnungen werden dem Langzeitvermietungsmarkt entzogen?

Insgesamt wird jede zweite Wohnung auf Airbnb dauerhaft angeboten (49,3%). Abb. 15 stellt den zeitlichen Verlauf dieses entzogenen Wohnraums dar (September 2024 bis Mai 2025), d.h. wie hoch der Anteil von kompletten Wohneinheiten ist, die dauerhaft (mehr als 60 Tage gebucht und mehr als 120 Tage verfügbar) den Salzburger*innen nicht zur Langzeitmiete zur Verfügung stehen. In diese Berechnung fließt zudem die Anzahl der Wohnungen pro Zählbezirk ein, womit die Belastung je Zählbezirk sichtbar wird. Diese Schätzung bezieht sich nur auf die Plattform Airbnb und operiert mit den genannten konservativen Schwellenwerten. In räumlicher Hinsicht sind die Zählbezirke Mönchsberg/Inneres Nonntal/ Leopoldskron, Kapuzinerberg/Steinviertel, Altstadt/Mülln die Schwerpunkte des Wohnraumentzugs, wobei die Kennzahlen im Vergleich zur Situation von 2018 überwiegend zurückgegangen sind (siehe Kapitel 5). Die scheinbar niedrigen Werte (1 – 1,5% aller Wohnungen eines Zählbezirks) dürfen aber nicht darüber hinwegtäuschen, dass es einerseits kleinräumige Schwerpunkte gibt, die durchaus höhere Zahlen aufweisen. Andererseits hat sich die touristische Infrastruktur auch durch neue Strukturen (Mikrohotels etc.) in einigen Stadtvierteln Salzburgs intensiviert (siehe Kapitel 7).

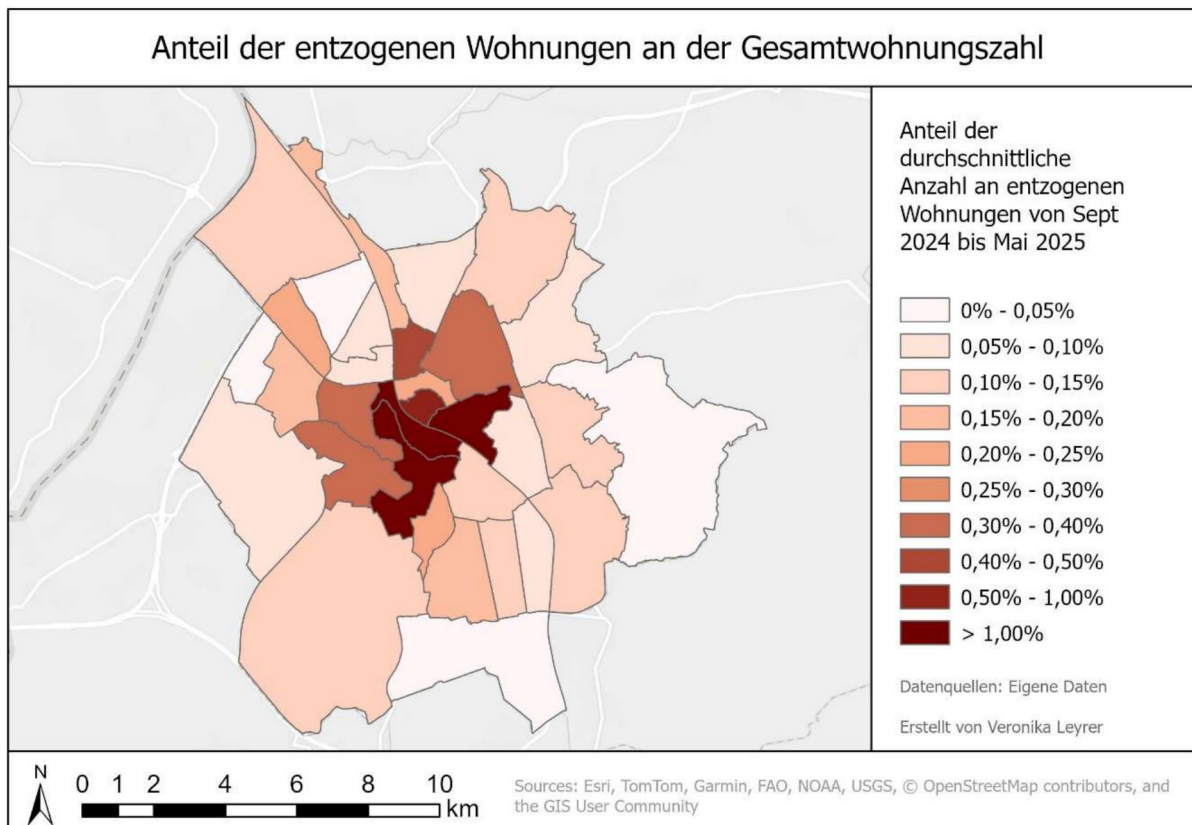


Abb. 15: Intensität des Wohnraumentzugs nach Stadtteil (eigene Darstellung)

5. Veränderungen und Persistenzen 2018-2025

5.1. Anbieter*innen- und Marktstruktur

Wie haben sich Strukturen, Akteure und Motive in den vergangenen sieben Jahren entwickelt? Diese Fragestellung stand u.a. im Zentrum der vorliegenden Studie, die österreichweit die erste Langzeitbetrachtung von Kurzzeitvermietungen mit einem Mixed Methods-Zugang darstellt.

Hinsichtlich der Anbieter*innen- und Angebotsstruktur ist der Salzburger Kurzzeitvermietungsmarkt vor allem durch persistente Muster gekennzeichnet. Die Angebotsstruktur hat sich nur in einzelnen Segmenten verändert (siehe Abb. aus Kapitel 4.1). Auch die Anbieter*innenstruktur hat keine fundamentalen Verschiebungen aufzuweisen. Abb. 16 verdeutlicht, dass die Bedeutung der mittelgroßen Anbieter*innen am stärksten gestiegen ist. Auf Anbieter*innen mit zwei bis vier Angeboten entfallen mittlerweile 38% aller Airbnb-Angebote, was eine Steigerung von 11% gegenüber 2018 ausmacht. Der Anteil der großen Anbieter*innen (mehr als fünf Angebote) ist leicht zurückgegangen. In der Tat gibt es im Vergleich zu europäischen Metropolen keine großen Anbieter*innen, die sich seit 2018 auf dem Markt etabliert haben. Einen stärkeren Rückgang weisen allerdings Anbieter*innen mit nur einem Kurzzeitvermietungsangebot auf (2018: 45%, 2024/25: 36%), was sich u.a. mit den eingeführten Regulierungen und Kontrollen erklären lässt. Eine Schlussfolgerung aus dieser Marktstruktur ist, dass Kommerzialisierung und Professionalisierung des Salzburger Kurzzeitvermietungsmarktes schleichend, aber sukzessive voranschreiten. Zweitens wird dieser Prozess vor allem von mittelgroßen Akteuren getragen. Kommerzielle Anbieter*innen mit zwei und mehr Angeboten stehen für 64% der Kurzzeitvermietungsangebote (2018: 55%). Angebote von Kleinstanbieter*innen machen (nur) noch knapp ein Drittel des Marktes aus (2018: 45%).

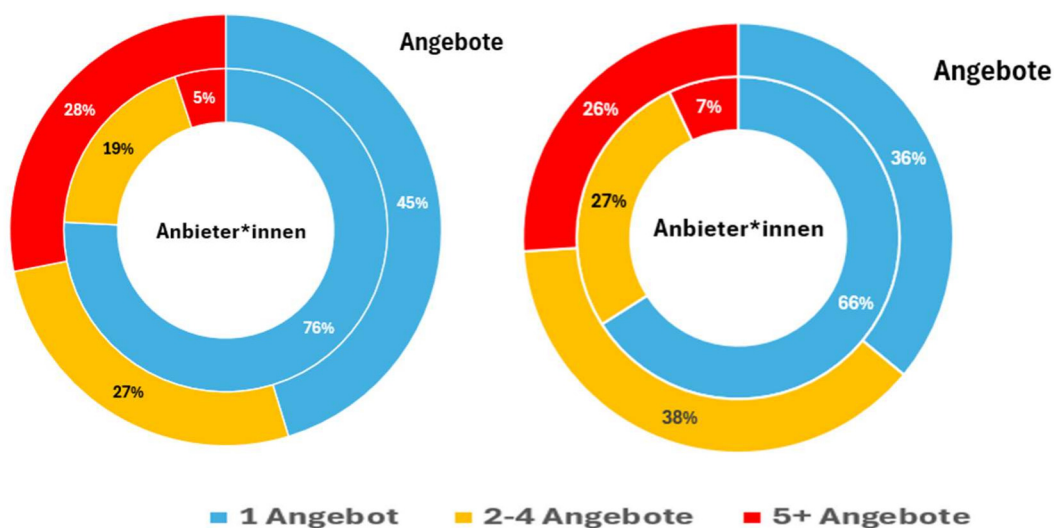


Abb. 16: Angebotsstruktur Salzburger Kurzzeitvermietungsmarkt (links 2018, rechts 2024/2025; innerer Ring Anbieter*innen, äußerer Ring Struktur der Angebote) (eigene Darstellung)

Im Zeitvergleich 2018-2024/25 zeigt sich, dass es auch in puncto Verfügbarkeit der Wohneinheiten eine leichte Verschiebung gibt. Die Abb. 17 stellt die Verfügbarkeit von Wohneinheiten nach Tagen im Jahr dar. Für 2018 ist eine deutliche Spitze bei 14-27 Tagen zu attestieren, was als klassische Kurzzeitvermietung bei eigener Abwesenheit gedeutet werden kann. Ein zweiter Schwerpunkt liegt um 300 Tage. Dazwischen verläuft die Linie relativ gemäßigt. 2018 wurden demnach zur Kurzzeitmiete angebotene Wohneinheiten hauptsächlich sehr kurz im Jahr, oder bis auf wenige Monate über das ganze Jahr angeboten. 2024/25 verschwinden die beiden Spitzen von 2018. Der Verlauf der Linie bleibt gemäßigter, erfährt aber eine steigende Tendenz zu langfristiger Kurzzeitvermietung. Auffällig ist der steile Kurs am Ende der Linie, wonach nun verhältnismäßige viele Wohnungen über das gesamte Jahr angeboten werden, diese Option war 2018 nur marginal vertreten.

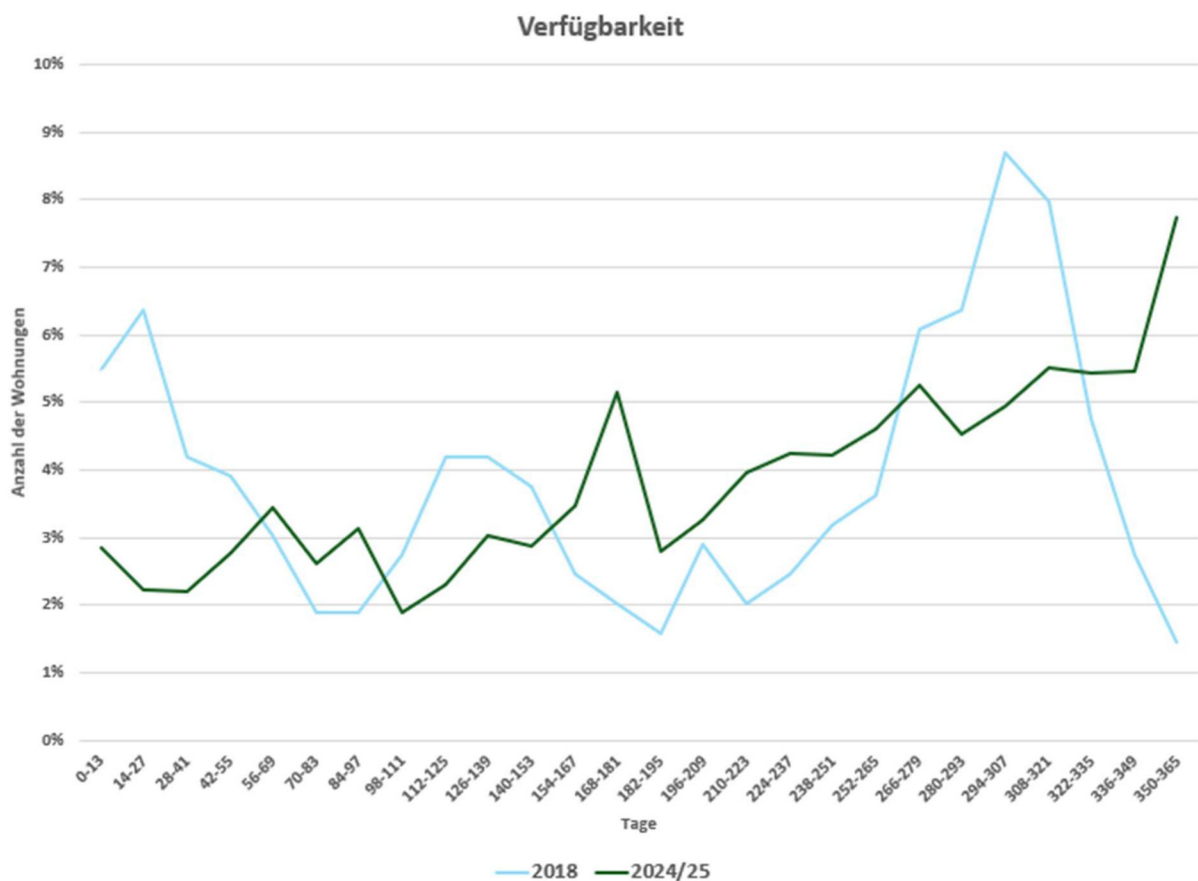


Abb. 17: Verfügbarkeit der Wohneinheiten auf Airbnb nach Tagen im Jahr (eigene Darstellung)

In stadträumlicher Hinsicht zeigt sich der Angebotsrückgang auf Airbnb (Zeitraum 2018-2024/25: minus 30%) vor allem in den Zählbezirken Altstadt/Mülln und Aighhof/Innere Riedenburg. In beiden Zählbezirken gab es eine Angebotsreduktion von 14% bzw. 15,5% (siehe Abbildung 18). In den Zählbezirken Rechte Altstadt/Andräviertel und Leopoldskron/Moos gingen die angebotenen Kurzzeitvermietungen um 7% zurück. Ungeachtet dieses relativen Rückgangs sind die Viertel Altstadt/Mülln und Rechte

Altstadt/Andräviertel weiterhin Schwerpunkte der Kurzzeitvermietung in Salzburg. Sie liegen auf Platz 4 und 5 im Ranking der Zählbezirke mit den meisten Kurzzeitvermietungen.

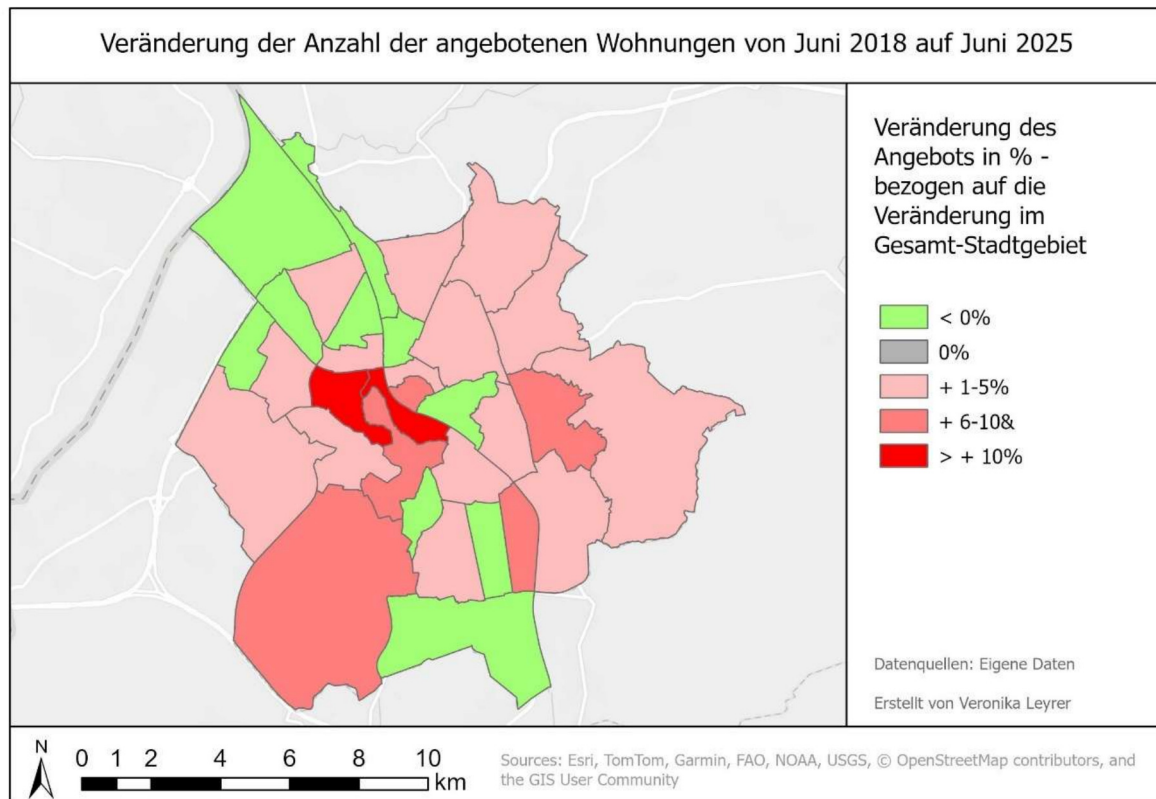


Abb. 18: Angebotsveränderung nach Stadtteil von 2018-2024/25 (eigene Darstellung)

Eine räumlich differenzierte Perspektive ermöglicht ebenfalls der Vergleich des entzogenen Wohnraums. Grundsätzlich hat es auch in dieser Kategorie einen spürbaren Rückgang von 259 entzogenen Wohnungen (2018) auf 178 Wohnungen (2024/25) gegeben. In nahezu allen Zählbezirken ist das Angebot dauerhaft vermieteter Kurzzeitwohnungen, die auf Airbnb gelistet sind, rückläufig. Lediglich in Maxglan/Äußere Riedenburg ist eine leichte Zunahme zu verzeichnen, wobei in diesem Gebiet mit dem neugebauten Quartier Riedenburg fast 400 neue Wohneinheiten im Untersuchungszeitraum hinzugekommen sind. Die räumliche Struktur des entzogenen Wohnraums hat sich nicht verändert. Kapuzinerberg/Steinviertel, Mönchsberg/Inneres Nonntal/Leopoldskron und Altstadt/Mülln sind aktuell wie auch 2018 die Zählbezirke mit dem höchsten Anteil entzogenen Wohnraums pro Wohneinheiten im Gebiet.

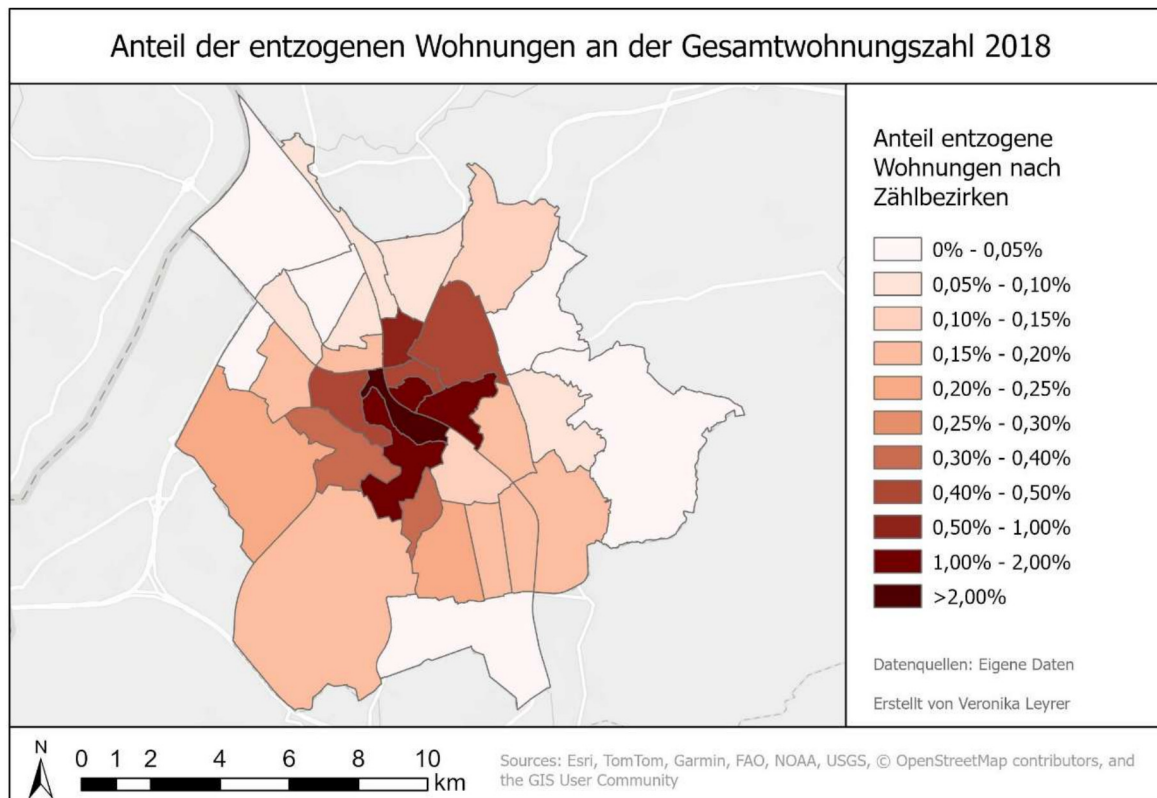


Abb. 19: Anteil des entzogenen Wohnraumes 2018 (eigene Darstellung)

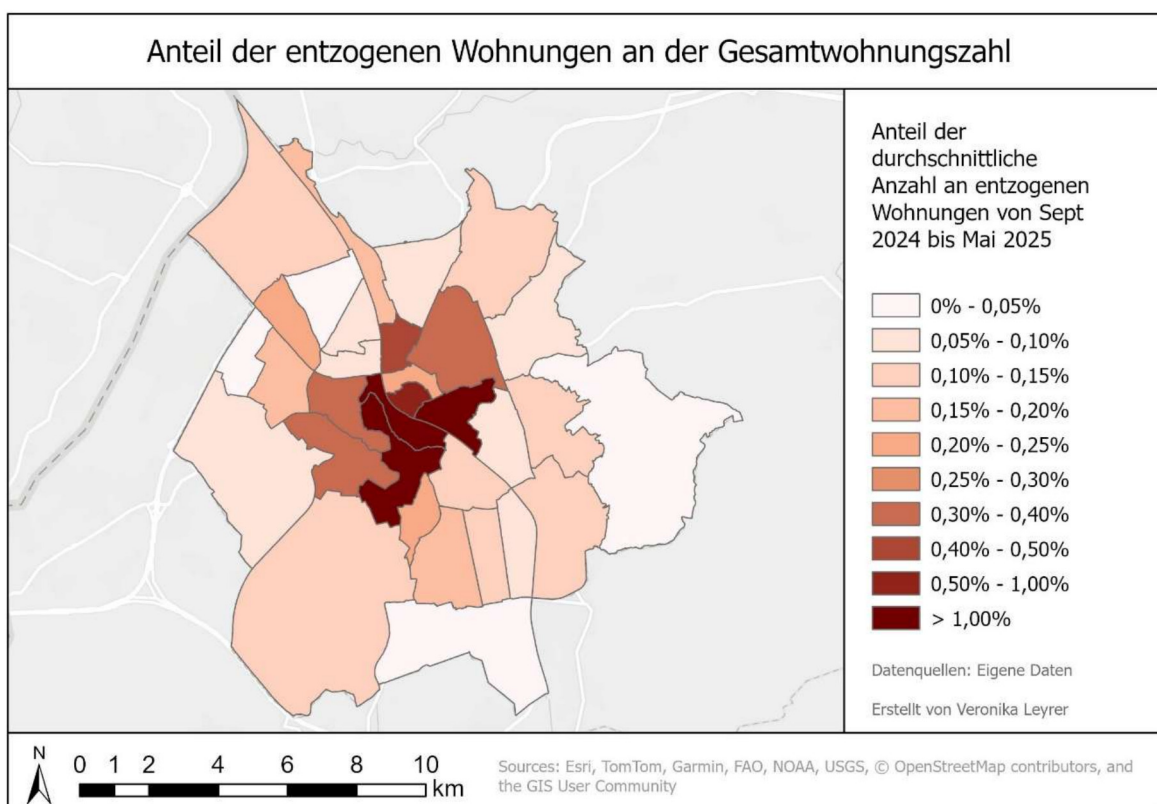


Abb. 20: Anteil des entzogenen Wohnraumes 2024/25 (eigene Darstellung)

Eine weitere Erkenntnis, die sich insbesondere aus dem Survey und den leitfadengestützten Interviews ergeben hat, betrifft die Persistenz des Salzburger

Kurzzeitvermietungsmarktes hinsichtlich seiner Akteursstruktur. Der Markt wird bestimmt durch langjährige (Salzburger) Anbieter*innen. Fast 70% der Befragten vermieten bereits seit mehr als 5 Jahren Kurzzeitwohnungen.

*„Nein, ich sehe keine Internationalisierung [des Salzburger Kurzzeitvermietungsmarkts, Anm. Autor*innen]. Aber es ist auch wirklich aus Mangel an Objekten. Zum Beispiel Lime Home ist total auf der Suche.“ (A1, Pos. 135)*

„Ja, es ist halt immer mehr Self-Service. Also das hat sich halt weiter, ich mein, das ist ja auch digital viel leichter möglich, ja, weil ich den Online-Check-in hab und ich geh mit dem QR-Code hin. Also es hat sich zumindest mein Eindruck von der kleinen Hotelart halt noch mehr in die Richtung entweder richtig großes Hotel oder mehr oder weniger Self-Service-Strukturen bewegt. Es ist auch das, was die Gäste gewohnt sind. Also, viele Gäste wundern sich, wenn ich dann da bin und Hallo sage, weil das speziell in gewissen Städten alles nur mehr mit Schlüsselbox ist. Ja, wir haben auch 'ne Schlüsselbox, wenn ich jetzt keine Zeit hab oder so und gerade keiner da ist, dann hinterlegt man halt dann den Schlüssel, passiert ja auch nichts. Aber das ist sozusagen nicht das, was ich unbedingt als das will ich als Ausnahme nicht als Regel, sagen wir es mal so.“ (A2, Pos. 44-45)

5.2. Motivlagen

In der Online-Befragung wurden die Salzburger Kurzzeitvermieter*innen in Bezug auf ihre Motive folgendes gefragt: „Worin sehen Sie die Vorteile der Kurzzeitvermietung“? Die zweite Frage lautete: „Warum haben Sie sich gegen eine Vermietung am regulären Wohnungsmarkt entschieden?“

17 Anbieter*innen haben diese offenen Fragen im Fragebogen beantwortet. 11 der 17 Anbieter*innen bieten nur ein Wohnungsangebot an, weshalb die Online-Befragung den Salzburger Kurzzeitvermietungsmarkt nicht repräsentativ abbildet. Dementsprechend sind die Motivlagen von Einzelanbieter*innen überrepräsentiert. Ungeachtet dessen überwiegen finanzielle Motive. Konkret gab die Mehrzahl der Befragten ausschließlich finanzielle Beweggründe als zentrale Vorteile der Kurzzeitvermietung an. Für den restlichen Teil der Befragten waren unterschiedliche Motive, die sowohl soziale Aspekte als auch finanzielle Gründe vereinen, der Grund für die Kurzzeitvermietung. Zeitliche und organisatorische Flexibilität spielten ebenfalls eine wichtige Rolle.

Frage: Worin sehen Sie die Vorteile der Kurzzeitvermietung?

„Mehr Gewinn, es fallen weniger Steuern an als wie bei langfristigen Mietverträgen.“ (FB ID 9, vermietet 6 Wohneinheiten)

„Mehr Ertrag und nie länger als 6 Monate die gleichen Mieter“ (FB ID 26, vermietet 1 Wohneinheit)

„Man kann selbst entscheiden, wann man die Ferienwohnung vermietet, man lernt andere Kulturen kennen und es ist ideal, wenn man zu Hause arbeitet und als Frau eine Familie zu versorgen hat.“ (FB ID 5, vermietet 1 Wohneinheit)

„Flexibilität, kein Rechtsrisiko wie bei normaler Vermietung, Ertragschancen, jederzeit eigenen Zugriff auf die Wohnung bei Bedarf.“ (FB, ID 12, vermietet 2 Wohneinheiten)

Flexibilität ist ebenfalls ein zentrales Motiv, weshalb die Anbieter*innen sich gegen eine Langzeitvermietung entscheiden. Die Befragten argumentieren in erster Linie mit „langen“ Vertragslaufzeiten von Mietverträgen und dem Umgehen des „mieterfreundlichen Mietrechts“ (FB ID 38). Kurzzeitvermietungen ermöglichen hingegen eine größere Flexibilität, wodurch auch die eigene Nutzung für persönliche Zwecke weiterhin möglich sei, so die Meinung zahlreicher Anbieter*innen.

Ähnliche Motivlagen wurden in den leitfadengestützten Interviews genannt, wobei die Anbieter*innen A3 (drei Wohnungen, eine Wohnung zur Kurzzeitmiete) und A4 (ein Privatzimmer zur Kurzzeitmiete) die eigene Nutzung und die eigene ökonomische Absicherung als Hauptargumente anführen, während die Anbieter*innen A1 (13 Kurzzeitwohnungen) und A2 (zwei Kurzzeitwohnungen) einerseits das Geschäftsmodell sowie den möglichen Einstieg in das Hotelbusiness betonen und andererseits die Marktsituation (Salzburg als Tourismushotspot, starke Nachfrage) als Beweggrund nennen.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die Motivlagen in der aktuellen Studie überwiegend Parallelen zum Vergleichszeitraum 2018 aufweisen.¹⁰

¹⁰ [Redacted] et al. (2020): No Sharing! Ein Mixed-Methods-Ansatz zur Analyse von Kurzzeitvermietungen und ihren sozialräumlichen Auswirkungen am Beispiel der Stadt Salzburg. In: *Raumforschung und Raumordnung*. Vol. 78, 2, S. 153-170. DOI: <https://doi.org/10.2478/rara-2019-0054>

6. Regulierungen und Kontrolle von Kurzzeitvermietungen

6.1. Übersicht geltender rechtlicher Regelungen in der Stadt Salzburg

In der folgenden Tabelle sind relevante regulatorische Regelungen aufgelistet, die sich direkt oder indirekt auf Kurzzeitvermietungen beziehen. Die Übersicht verdeutlicht, dass es auf der regionalen Ebene eine Vielzahl gesetzlicher Maßnahmen gibt, die Kurzzeitvermietung thematisieren und somit Regulierung ermöglichen. Hinzukommen bundesrechtliche Bestimmungen bspw. des Mietrechts oder der Gewerbeordnung (u.a. zur häuslichen Nebenbeschäftigung), die die Funktion und Zeitlichkeit des Wohnens betreffen (siehe Kapitel 7). Auf eine Beurteilung der rechtlichen Regelungen seitens der Rechtsprechung, wie Landesverwaltungsgerichte oder der österreichische Verwaltungsgerichtshof, die diese Gesetze und Verordnungen beurteilen, wird an dieser Stelle verzichtet.

Gesetz/Verordnung	Paragrafen	Inhalt	Auswirkungen auf Kurzzeitvermietung
ROG 2009	§ 5 Z 1, 15, 17	Definition von Apartment, Apartmenthaus, Apartmenthotel, touristische Beherbergung, Zweitwohnsitz	Begriffsdefinitionen; legt fest, wann Vermietung als touristisch gilt – entscheidend für Widmungsfragen
ROG 2009	§ 5 Z 10	Privatzimmervermietung	max. 10 Gäste in Gästezimmern oder max. 3 Wohneinheiten im Hausverband, Vermieter muss HWS dort haben und während Vermietung anwesend sein
ROG 2009	§ 30 Abs 1 Z 11	Gebiete für Beherbergungsgroßbetriebe	Nur dort dürfen größere touristische Einrichtungen wie Ferienwohnanlagen errichtet werden
ROG 2009	§ 31	Zweitwohnungsbeschränkungen und Zweitwohnungsgebiete	Verhindert Nutzung von Wohnungen als Zweitwohnsitz außerhalb speziell gewidmeter Gebiete
ROG 2009	§ 31b	Zweckentfremdung von Wohnungen	Erfasst unerlaubte Umnutzung von Dauerwohnraum zu touristischer Nutzung und deren Ausnahmen – direkte Relevanz
ROG 2009	§ 33	Beherbergungsgroßbetriebe	Regelt die Ausweisung und Bedingungen für größere gewerbliche Beherbergungsanlagen
ROG 2009	§ 39	Kennzeichnung von Flächen für Apartmenthäuser/-hotels	Apartmenthäuser/-hotels benötigen spezielle Kennzeichnung im Flächenwidmungsplan

ROG 2009	§ 60 Abs 1 & 5	Nutzung/Verwendung von Bauten	Möglichkeit der Nutzungsfestlegung (Zonierung), Obergrenzen für hoteltypische Dienstleistungen (bspw. Mikrohotels)
ROG 2009	§ 78 Abs 1 Z 3, 4, 4a, 5a	Strafbestimmungen	Festlegung einer Strafe bei unrechtmäßiger touristischer Vermietung
Nächtigungsabgabengesetz	§ 1	Gegenstand der Abgabe – umfasst Ferienwohnungen, Privatunterkünfte etc.	Kurzzeitvermietung fällt unter abgabepflichtige Tatbestände
Nächtigungsabgabengesetz	§ 3	Begriffsdefinitionen – z. B. Privatunterkunft, Ferienwohnung, dauernd überlassen	Klare Abgrenzung von regulärer und touristischer Nutzung für Abgabenzwecke
Nächtigungsabgabengesetz	§ 6	Abgabepflicht bei Kurzzeitvermietung	Verpflichtet Unterkunftgeber zur Abfuhr der Nächtigungsabgabe
Nächtigungsabgabengesetz	§ 9	Anzeigepflicht und Unterkunftsregister	Kurzzeitvermieter müssen sich registrieren und Unterkünfte melden
Nächtigungsabgabengesetz	§ 10	Informationspflicht – Angabe der Registrierungsnummer bei Bewerbung	Erhöht Transparenz für Behörden und Gäste
Nächtigungsabgabengesetz	§§ 11–14	Besondere Nächtigungsabgabe für Ferienwohnungen etc.	Pauschalabgabenregelung für nicht gewerblich genutzte Ferienimmobilien
Bautechnikgesetz	§ 2 Z 4	Definition 'Wohnung' – Bezug zur Zweckbestimmung	Abgrenzung Wohnnutzung vs. Beherbergung (bedeutsam für Widmung und Bauweise)
Wohnungseigentumsgesetz	§ 16	Nutzung und Änderung von Wohneigentum in Häusern mit mehreren Eigentümern	Touristischer Nutzung muss von allen Miteigentümern zugestimmt werden (Urteil OGH 23.04.2014, 5 Ob 59/14h)
EU 2024/1028	Art. 1–4	Geltungsbereich, Begriffsbestimmungen	Schafft EU-weiten Rechtsrahmen für Kurzzeitvermietung über Plattformen
EU 2024/1028	Art. 5–11	Registrierungsverfahren, Datenpflichten für Plattformen und Gastgeber	Ermöglicht Behörden Kontrolle von Kurzzeitvermietungen, Einführung von Registrierungsnummern
EU 2024/1028	Art. 12–17	Datenweitergabe, Nutzung, Aufbewahrung, Sanktionen	Pflichten für Plattformen zur Datenübermittlung – wichtig für Überwachung illegaler Angebote

Tab. 1: Übersicht über die Regulierungsgrundlage von Kurzzeitvermietung in Salzburg (eigene Darstellung)

6.2. Umsetzung von Regulierung und Kontrolle auf kommunaler Ebene

Kurzzeitvermietungen sind spätestens seit der Einrichtung einer eigenen Dienststelle mit zwei Sachbearbeiter*innen im Baurechtsamt (MA 5/01) ein Themenbereich, der von Seiten der städtischen Verwaltung Aufmerksamkeit und Kontrollkompetenz erfährt (siehe Kap. 6.4.). Darüber hinaus sind andere Abteilungen im Magistrat der Stadt Salzburg an der Regulierung von Kurzzeitvermietungen direkt wie auch indirekt beteiligt. Dies betrifft insbesondere die Abgabenbehörde (MA 4/03).

„Es gibt schon Besprechungen, also abteilungsübergreifend, aber ja, da ist es so, man sammelt Problemstellungen, die es gibt und trifft sich halt dann wieder einmal und bespricht es dann, also das gibt es auf jeden Fall, auch mit dem Strafamt. Das sind eigentlich die zwei Abteilungen, mit denen wir am meisten zusammenarbeiten, die Abgabenbehörde und das Strafamt. (I_Amt_2, Pos. 109)

Hauptverantwortlich für Regulierung und Kontrolle ist das Baurechtsamt. Die dort angesiedelte Regulierungsarbeit lässt sich in drei Bereiche unterteilen: Recherche, Beratung, Überprüfung (siehe Abb. 21). Hieran wird ersichtlich, dass mit der Regulierung auch ein proaktives Beratungsangebot an Kurzzeitvermieter*innen verbunden ist, welches mittlerweile von zahlreichen Anbieter*innen angenommen wird, so die interviewten Mitarbeiter*innen. Den Ablauf der Regulierungsarbeit skizziert das folgende Zitat. Die komplexen Arbeitszusammenhänge werden in Abbildung 21 dargestellt.

„Wir checken dann die Liste und schauen, gibt es da schon einen Akt dazu. Ist da schon einmal ermittelt worden oder ist das eine Neuanmeldung? Daraufhin lassen wir dann Akte anlegen, also Überprüfungsakte. Da werden dann unterschiedlichste Dokumente reingezogen. Also es ist immer ein Grundbuchauszug drinnen. Das braucht man, ja. Eigentümer sollte bekannt sein, beziehungsweise Mieter. Für das machen wir dann eine zentrale Melderegisterabfrage. Es kommt darauf an, welche Person sich im Nächtigungsabgabenregister anmeldet, weil es ist ja nicht immer der Eigentümer, sondern es ist oft der Mieter einer Wohnung. Also dass wir da ein bisschen im Bilde sind, wie sind dort die Verhältnisse. Da kommt dieser Auszug aus dem Nächtigungsabgabenregister rein, damit wir zuordnen können, um welche Registrierungsnummer handelt es sich. Dann schauen wir natürlich, ob wir ein entsprechendes Inserat finden. Das wird dann auch mit reingezogen. Und dann ist der erste Schritt, dass wir den Personen ein Auskunftsbegleichen schicken, mit welchem sie bekannt geben müssen, wie die Wohnung, die sie im Nächtigungsabgabenregister gemeldet haben, genutzt wird. Da gibt es drei Möglichkeiten zum Ankreuzen. Da ist eine Rechtsbelehrung dabei. Genau, da gibt es dann eine Frist. Die Personen haben zwei Wochen Zeit, das zu beantworten. Sollte das nicht innerhalb der Frist beantwortet werden, schicken wir das an das Strafamt wegen Fristversäumnis. Das haben wir auch gesetzlich geregelt, dass wir das machen können. Je nachdem, welche Antwort dann

kommt, wird von uns ein Parteiengehör wieder erstellt, wo man noch einmal zugeschnidert auf die Antwort über die Rechtslage informiert. Und da steht auch drinnen, dass wir uns weitere, auch unangekündigte Überprüfungen der Wohnung oder des Objekts vorbehalten.“ (I_Amt_2, Pos. 109)

Ein Teilbereich der Regulierung betrifft die Vergabe von Registrierungsnummern. Kurzzeitvermietungsangebote in der Stadt Salzburg müssen über eine derartige Nummer verfügen bzw. diese muss auf den Plattformen bei Vermietung angegeben werden. Eine Nichtangabe ist strafbar. Die Vergabe der Registrierungsnummer übernimmt die Abgabenbehörde, da es sich um „eine Art Steuernummer“ (I_Amt_3, Pos. 4) handelt, die vom Stadtsteueramt vergeben wird. Die Abgabenbehörde hebt auch die Nächtigungsabgabe ein. Um eine Registrierungsnummer ansuchen können Körperschaften, GmbHs als auch natürliche Personen. Die Registrierungsnummer wird dauerhaft vergeben. Aktuell sind 526 Registrierungsnummern im Unterkunftsregister gelistet.¹¹ Eine Kontrolle der Registrierungsnummer, d.h. wie diese verwendet wird, findet seitens der Abgabenbehörde aufgrund eines nicht vorhandenen gesetzlichen Auftrags nicht statt.

Neben der Einhebung von Abgaben ist auch die Kontrolle der touristischen Vermietung (Wohnraumnutzung für touristische Zwecke) durch Beantragung einer Registrierungsnummer vorgeschrieben (siehe Abb. 21). Hierfür ist das Baurechtsamt zuständig. Konkret bedeutet der Erhalt einer Registrierungsnummer seitens der Abgabenbehörde keine automatische raumordnungsrechtliche oder baupolizeiliche Genehmigung mit der Kurzzeitvermietungen betrieben werden können.

Das Baurechtsamt und die Abgabebehörde kooperieren im Fall fehlender Registrierungsnummern. Wenn bei Recherchen der Dienststelle baupolizeiliche Überprüfungen notwendig erscheinen, oder das Strafamts bei Säumnissen oder rechtswidrigen Vorgehensweisen eingeschaltet wird, findet eine gegenseitige Verständigung statt. Eine vertiefende Zusammenarbeit, um schon bei Beantragung einer Registrierungsnummer die Eignung der Wohneinheit zu überprüfen, wird darüber hinaus als wünschenswert beschrieben (siehe Kap. 6.4.).

Die Überprüfung der Kurzzeitvermietungen ist, wie im obigen Zitat erkennbar, ein vielschichtiger und arbeitsaufwendiger Prozess der Online-Recherche, Registerüberprüfungen, Vor-Ort-Überprüfungen und letztlich auch den Rechtsweg vor Gericht umfasst. Zum Zeitpunkt der Interviews und der Datenanalysen wurden bereits mehr als 500 Kurzzeitvermietungsangebote in Salzburg umfangreich überprüft. Dies beinhaltet neben der Recherche, die hauptsächlich auf den gängigen Online-Buchungsplattformen stattfindet, auch Vor-Ort-Überprüfungen durch Mitarbeiter*innen. Um eine mögliche Zweckentfremdung oder baupolizeiliche Übertretung zu beweisen, musste bis 1.8.2025 ein:e Kurzzeitmieter*in in der Wohneinheit angetroffen werden. Die

¹¹ https://www.stadt-salzburg.at/fileadmin/typo3_upload/unterkunftsregister.pdf (abgerufen am 16.2.26)

Mitarbeitenden berichten in diesem Zusammenhang über Umgehungsversuche der Vermieter*innen, die die Erfüllung dieser Bedingung allerdings erschweren. Allerdings wird auch von der Aufgabe der Kurzzeitvermietung als Reaktion auf die Kontrollen berichtet.

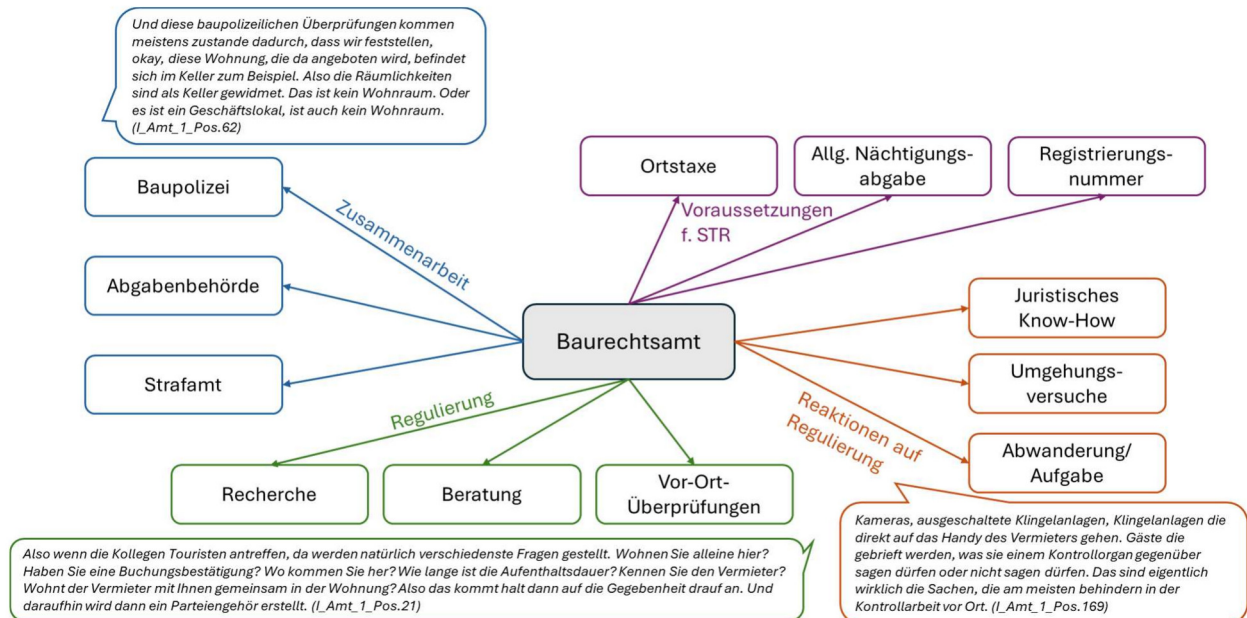


Abb.21: Regulierungspraxis der Kurzzeitvermietung in der städtischen Verwaltung (STR= short-term rentals) (eigene Darstellung)

6.3. Regulierung und Kontrollen aus Anbieter*innensicht

Kontrollen und Regulierungen von Kurzzeitvermietungen waren ein Hauptthema der Online-Befragung und der Anbieter*inneninterviews. Hierdurch kommen (zum ersten Mal) die Anbieter*innen direkt zu Wort; so wurden die Anbieter*innen in der Online-Befragung gefragt, wie sie die rechtliche Lage bzgl. Kurzzeitvermietung bewerten. In den Interviews gab es einen separaten Fragenblock zur Wahrnehmung und Anwendung der Regulierung.

Eine Erkenntnis dieser Befragungen ist, dass die rechtlichen Rahmenbedingungen für Kurzzeitvermietung nahezu allen Befragten umfänglich bekannt sind (siehe Abb. 22). 95% der Befragten haben sich vorab rechtlich beraten lassen bzw. informiert und werden auch weiterhin rechtlich beraten. Bei der Bewertung der Regulierung und ihrer Umsetzung (Kontrollen) seitens des Magistrats der Stadt Salzburg gehen die Meinungen allerdings auseinander. Man kann in diesem Zusammenhang von einem polarisierten Meinungsbild sprechen.

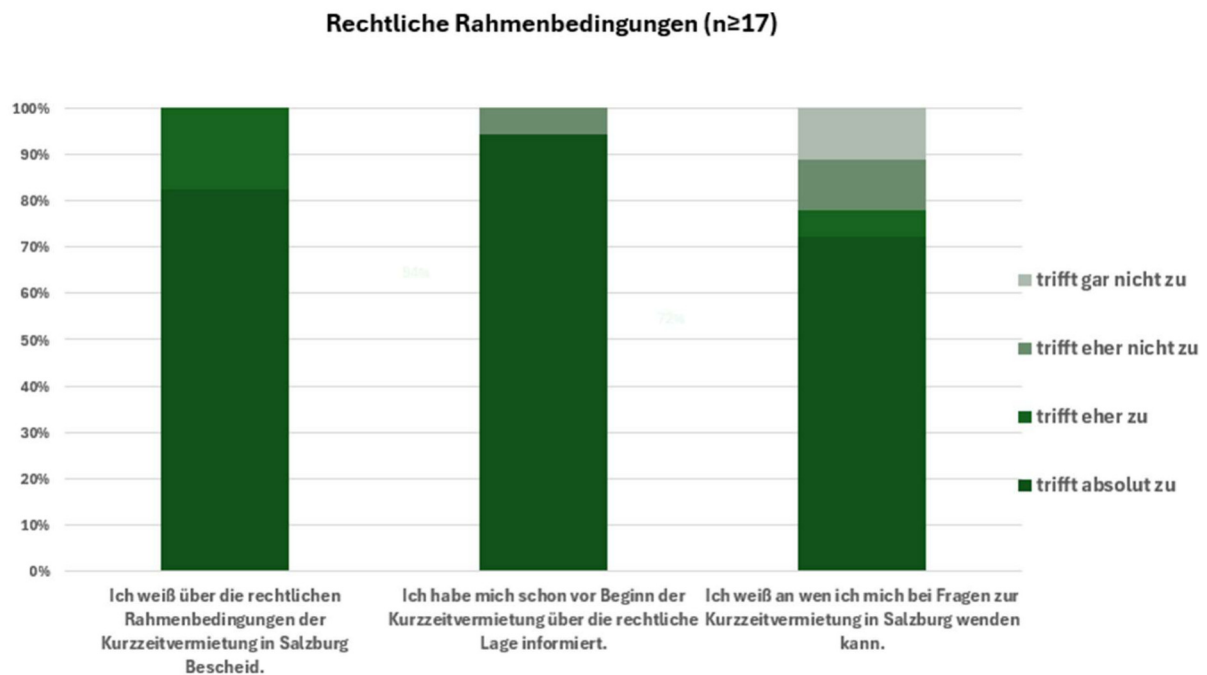


Abb. 22: Vermieter*innenbefragung – Wissen über rechtliche Rahmenbedingungen (eigene Darstellung)

Aufgrund der eigenen Erfahrungen äußert die Hälfte der Befragten erhebliche Kritik sowohl an den gesetzlichen Regelungen als auch an der Umsetzung der Kontrollen, die als unrechtmäßiger Eingriff in das Eigentum empfunden werden.¹² Vermieter*innen fühlen sich zu Unrecht verdächtigt („Steuerhinterziehung“), stigmatisiert oder kritisieren eine unverhältnismäßige Benachteiligung gegenüber professionellen Anbieter*innen (bspw. aufgrund des Arbeitsaufwands der Mobilitätsabgabe und bei der Übermittlung von Gästedaten). Neben dieser grundsätzlichen Kritik werden konkrete Hinweise auf gesetzliche Lücken und Unklarheiten genannt, die laut Anbieter*innen die Vermietungspraxis gegenwärtig erschweren. Hierauf wird in Kapitel 6.4. und 7 eingegangen.

„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)

„Das ist eine wirklich eine Unverschämtheit alle zu kriminalisieren. Jeder ist offiziell gemeldet. Die brauchen nur zum Telefonhörer greifen. Dann setzen wir uns zusammen. Alles kann man klären. Aber da jemanden auszuschicken, der dann überall herumspioniert und bespitzelt, das geht gar nicht.“ (A3, Pos. 22)

„Im Grunde ist vieles noch so unklar. [...] Wir wollen es jetzt mal wissen, wie es ist. Es ist schon ein großes Thema mit den Geschäftsreisenden. Ein Geschäftsreisender will

¹² Einschränkend kann angenommen werden, dass zahlreiche Anbieter*innen, die an der Online-Befragung und den Interviews teilgenommen haben, dies taten, um insbesondere ihre Meinung und den Unmut über die Kontrollen äußern zu können, da Kontrollen die Vermietungspraxis für einige Akteure erschweren.

ja nicht im Schnitt 100, 140 Euro zahlen die Nacht, sondern lieber, sagen wir mal 80. Dafür bleibt er halt mindestens zwei Wochen. Jetzt habe ich die Regelung, dass nach Nächtigungsabgabegesetz ab der 15. Nacht, wenn ich jetzt nicht irre, keine Nächtigungsabgabe mehr anfällt. Es steht aber nicht der Begriff, also es gibt schon irgendwie den Begriff touristische Nutzung, aber der Geschäftsreisende ist nirgendwo definiert oder wie er sich genau jetzt abgrenzt vom Touristen.“ (A1, Pos. 107)

Auf der anderen Seite des Meinungsspektrums gibt es viel Zustimmung zur Regulierung. In der Tat ist die andere Hälfte der Befragten mit den gesetzlichen Maßnahmen zufrieden und bewertet diese positiv. Rechtssicherheit und die Einschränkung eines zuvor unkontrollierten Marktes werden von zahlreichen Befragten explizit als Vorteile der geltenden Regulierungen angeführt. Einstimmig wird ein Rückgang des Angebots an Kurzzeitvermietungen wahrgenommen, der sowohl auf die geltenden Regulierungen als auch auf die stetige Regulierungspraxis des Magistrats der Stadt Salzburg zurückgeführt wird.

„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. Ich finde es unverständlich, dass Anbieter, die sich ordnungsgemäß registriert haben und Steuern sowie Abgaben leisten, bisher streng kontrolliert wurden, während 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_13)

*„Mit Ende 2017, stimmt, 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)*

„Ich vermiete nur monatsweise für berufliche Aufenthalte. Dafür ist die rechtliche Lage absolut in Ordnung. Touristische Vermietung tageweise wird immer weiter eingeschränkt, was im regulären Wohnraum in Ordnung ist. Lediglich die extremen Einschränkungen im Einfamilienhausbereich finde ich übertrieben.“ (FB ID38)

„Also grundsätzlich finde ich es nicht schlecht, dass es so etwas gibt wie diese Registrierungszahl. Also grundsätzlich finde ich es gut. Was ich nicht so gut finde, ist dieser extreme Konkurrenzkampf und eigentlich ein bisschen diese Abwertung gegenüber Hotels.“ (A4, Pos. 61)

*„Das haben wir ja so lange gemacht [Kurzzeitvermietung, Anm. Autor*innen], so lange 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)

6.4. Erweiterungs- und Steuerungspotenzial bisher geltender Maßnahmen

Was lässt sich aus den Regulierungsmaßnahmen, ihren Umsetzungen und Wahrnehmungen für zukünftige Entwicklungen ableiten? Welche Erweiterungen könn(t)en ergriffen werden? Mit diesen grundlegenden Fragen beschäftigt sich das folgende Kapitel.

Wie bereits in Kapitel 4.1. angeführt, kann die Wirkung einzelner Regulierungsmaßnahmen aufgrund fehlender Detaildaten nicht errechnet werden. D.h. eine genaue Berechnung, wie eine bestimmte Maßnahme zu einem bestimmten Zeitpunkt gewirkt hat, ist mit den vorhandenen Daten nicht möglich. In diesem Zusammenhang könnte die ab Mai 2026 geltende EU-Richtlinie 2024/1028 zum Austausch von Daten im Bereich kurzfristiger Vermietung für eine detailliertere Datenlage sorgen und somit die Bewertung von einzelnen Regulierungsmaßnahmen verbessern. Allerdings ermöglicht auch der Pool an quantitativen und qualitativen Daten, die wir im Laufe der Studie erhoben haben, eine differenzierte Bewertung der Salzburger Regulierungsmaßnahmen.

Die Einführung der Registrierungsnummer für Kurzzeitvermietungen und die Auflistung im Unterkunftsregister ist ein wesentlicher Baustein, der ein Monitoring von Kurzzeitvermietungen ermöglicht. Betrachtet man die Entwicklung der Vergabe von Registrierungsnummern in der Stadt Salzburg seit ihrer Einführung im Jahr 2020, zeigt sich, dass die Anzahl stark rückläufig ist. Wurden 2020 341 Nummern vergeben, waren es von 2022-2025 nur noch 40-43 Registrierungsnummern pro Jahr. Die Entwicklung ließe sich einerseits mit einer gewissen Marktsättigung nach Einführung einer Regulierungsmaßnahme erklären, das folgende Zitat verweist aber auf einen anderen Zusammenhang.

„Ich glaube, dass die Hintergründe darin liegen, dass die meisten Leute, die so etwas machen, die ihre Wohnung anbieten, genau über den gesetzlichen Hintergrund wissen. Und das hat sich auch schon, ich meine, dieses Nächtigungsabgabengesetz ist jetzt, ich glaube, seit 2022 in Kraft oder 2023, nagelt mich jetzt nicht fest, aber seitdem hat sich natürlich in der Szene natürlich rumgesprochen, ja warum kontrollieren die vom Bauamt bei euch, wie sind die auf das gekommen? Weil in unserem Auskunftsbegehren steht ja drinnen aufgrund der Anmeldung zur Abgabe.“ (I_Amt_2, Pos. 45)

Die Registrierungsnummer sorgt dafür, dass Vermieter*innen sicht- bzw. adressierbar werden und ein direkter Kontakt seitens des Magistrats möglich ist. Gleichzeitig

verdeutlichen das obige Zitat und die Zahlen des Web Scrapings vom November 2024, dass nicht alle Vermieter*innen dieser Verpflichtung nachkommen. Die Zahlen für den Monat November 2024 belegen, dass lediglich 40% der Kurzzeitvermietungsangebote, die auf Airbnb in der Stadt Salzburg gelistet waren, eine Registrierungsnummer aufweisen. 60% der Angebote verfügen über keine Registrierungsnummer.

Unabhängig von der Anzahl der vergebenen Nummern weisen die befragten Expert*innen auf einen Sachverhalt hin, der sowohl die behördliche Zusammenarbeit als auch Kontrollarbeit betrifft. Die Vergabe der Registrierungsnummer und die raumordnungsrechtliche Genehmigung sind aktuell nicht miteinander verbunden. Hier könnte eine veränderte Bearbeitungspraxis für klarere Verhältnisse und effiziente Abläufe sorgen. D.h. es wäre hilfreich, wenn zuerst eine Genehmigung seitens der Baubehörde eingeholt werden muss und anschließend die Registrierungsnummer beantragt werden kann. Diese Genehmigung/Bestätigung würde somit als Berechtigung dienen und zugleich den Rechercheaufwand der Dienststelle Kurzzeitvermietungen reduzieren. Darüber hinaus würde die Transparenz der Verwaltungsarbeit für die Kurzzeitvermietungsanbieter*innen erhöht.

Verbesserungs- bzw. Klärungspotenzial sehen wir auf rechtlicher Ebene für den §9 des Salzburger Nächtigungsabgabengesetzes (SNAG), der die Anzeigepflicht und das Unterkunftsregister regelt. Bisher gibt es dort keinerlei Festlegung dahingehend, ob eine Registrierungsnummer widerrufen werden kann. Somit bleibt unklar, wie seitens des Magistrats vorgegangen wird, wenn eine Unterkunftgeber*in die Nummer widerrechtlich verwendet. Ein Widerruf der vergebenen Registrierungsnummer würde in diesem Fall für Klarheit sorgen. Ferner könnte eine zeitliche Befristung der Registrierungsnummer der Stadt Handlungsspielraum geben, bei einer dynamischen Marktentwicklung steuernd einzugreifen.

Der §60 des ROG 2009 bietet die Möglichkeit die Wohnnutzung in bestimmten Gebieten zu stärken. Hierin ist eine implizite Zonierung inbegriffen, die es der Stadt Salzburg ermöglicht, Gebiete auszuweisen, wo eine stärkere Wohnnutzung erreicht werden soll. Dieser Paragraph könnte insbesondere in Bezug auf die wachsende Anzahl von Mikro- oder Automatenhotels (siehe Kapitel 7) angewandt werden. Es empfiehlt sich jedoch, dieses vorhandene Steuerungspotenzial des § 60 ROG 2009 koordiniert zu nutzen. Wissenschaftliche Studien aus Barcelona und Paris belegen, dass eine verspätete und kleinteilige Zonierung die Gefahr birgt, dass Kurzzeitvermietungen sich in Wohnviertel ausbreiten, die zuvor nicht von Kurzzeitvermietungen betroffen waren.¹³

Einen weiteren wichtigen Aspekt der Regulierungspraxis stellen neben geltenden Maßnahmen und der Kontrollarbeit seitens des Magistrats die Kooperation und Verpflichtung von Plattformen dar. Mehrere europäische Beispiele zeigen, dass

¹³ Bei, G. (2025): The spatial effect of short-term rental regulations: The comparison between Barcelona and Paris. *Cities*, 158, <https://doi.org/10.1016/j.cities.2024.105603>

Kommunen die Freigabe von Nutzer*innendaten seitens der Plattformen anordnen können. Dieser Schritt könnte u.a. dazu beitragen, die Anzahl nicht genehmigter, illegaler Kurzzeitvermietungen zu reduzieren.

Zusätzliches Steuerungspotenzial liegt ebenfalls in der Klärung der Begrifflichkeiten, die im Bereich Privatzimmervermietung angewandt werden. Häufig wird die Kurzzeitvermietung von Seiten der Anbieter*innen mit der Privatzimmervermietung (§5 Z 10 ROG 2009) begründet, die eine Vermietung im Hausverband des eigenen Wohnhauses (max. zehn Gäste, höchstens drei Wohneinheiten, Hauptwohnsitz des Vermieters notwendig) erlaubt. Allerdings beinhalten die Begrifflichkeiten Wohneinheit und Hausverband eine Unschärfe und lassen Interpretationsspielraum zu. Dies ist insbesondere in der Stadt Salzburg mit seinem spezifischen Wohnungsmarkt, der u.a. aus einer Vielzahl von kleinen Eigenheimen und Kleinsthäusern (überwiegend in privatem Eigentum) besteht, von besonderer Bedeutung, weshalb eine Klärung in diesem Bereich wichtig erscheint.

„Also, das eine war die Privatzimmervermietung, wo der Begriff sehr schwammig ist also das war eigentlich die Hauptargumentation. Ich darf das machen, weil ich mache es im Rahmen der Privatzimmervermietung. Also da ist immer die Abgrenzung das Schwierige. Also, ich vermiete das, mir gehören beide Wohnungen oder mir gehört das Zweifamilienwohnhaus oder Dreifamilienwohnhaus und ich vermiete das eh im Rahmen des Hausverbands. Und da haben wir jetzt über die letzten zwei Jahre Judikatur produziert, die diesen Begriff immer mehr eingeengt hat. [...] Also, ich habe jetzt sogar noch einen Fall, der behauptet, er lebt in einem, dem gehört das gesamte Dreifamilienwohnhaus, wo er argumentiert, er hat keine Brandschutztüren. Es ist aber aufgeschlossen mit einem normalen Stiegenhaus und wir haben jetzt eben argumentiert, es gibt einen Baukonsens für drei Wohnungen. Das Problem ist immer, in der Privatzimmervermittlung wird von Wohneinheiten gesprochen und die Begrifflichkeit ist nicht ganz herausgearbeitet.“ (I_Amt_2, Pos.25)

6.5. Salzburg im europäischen Vergleich

Zum Abschluss dieses Regulierungskapitels blicken wir auf Kurzzeitvermietungen außerhalb des Salzburger Kontexts. Seit dem Ende der Corona-Pandemie und dem starken Wiederanstieg des Städtetourismus wird das Thema Regulierung von Kurzzeitvermietungen verstärkt in wissenschaftlichen Studien untersucht. Im europäischen Kontext gibt es diverse Einzelfallstudien als auch vergleichende Arbeiten, die sich mit diesem Thema in quantitativer als auch qualitativer Hinsicht beschäftigen.¹⁴

¹⁴ Siehe u.a.: Gyódi et al. (2025): Barcelona as a case study for the effectiveness of short-term rental market regulations. *Cities*, 162, <https://doi.org/10.1016/j.cities.2025.105915> // Bei, G., & Celata, F. (2023). Challenges and effects of short-term rentals regulation. *Annals of Tourism Research*, 101,

Einen ersten Überblick in Form eines Vergleichs von Regulierungsmaßnahmen haben Bei und Celata in ihrem Papier erarbeitet. Konkret haben sie Regulierungen zu Kurzzeitvermietungen in 16 verschiedenen europäischen Städten analysiert und miteinander in zeitlicher Hinsicht verglichen (siehe Abb. 23). Das Ziel des Vergleichs unterschiedlicher Städte mit unterschiedlichen gesetzlichen Rahmenbedingungen und diversen planerischen Traditionen macht es notwendig, die Bewertungskriterien¹⁵ allgemein zu halten, wodurch jedoch die Detailliertheit des Überblicks etwas verloren geht. Der Vergleich einzelner Maßnahmen in konkreten Städten ist nur bedingt möglich und birgt gewisse Unschärfen. Darüber hinaus können keine Aussagen hinsichtlich der Umsetzungsqualität oder der Wirkung der einzelnen Regulierungen getroffen werden. Ungeachtet dieser Restriktionen ermöglicht der Zugang von Bei und Celata eine Einschätzung dahingehend, welche Maßnahmen hauptsächlich ergriffen werden. Eine grundlegende Erkenntnis ist, dass Regulierungsmaßnahmen grundsätzlich das Wachstum von Kurzzeitvermietungen bremsen (können). Dies zeigt ein Blick auf Städte in den „Top 5“ (Amsterdam, Barcelona, Paris, Berlin) im Verhältnis zu weniger regulierten Städten (u.a. Rom, Florenz, Venedig, Lissabon). Abbildung 23 verdeutlicht zudem die Heterogenität der Regulierungen in Europa. Von der höchsten Regulierungsstringenz in Amsterdam (6 von 8 Regulierungspunkten) bis keinerlei Maßnahmen zur Einschränkung von Kurzzeitvermietungen in Rom, Florenz und Venedig wird ein breites Spektrum an Regulierungspraktiken aufgespannt.

Die Stadt Salzburg lässt sich aufgrund der aktuell geltenden Regelungen unter den Top 3 einordnen (5,5 von 8 Regulierungspunkte). Dies resultiert einerseits aus geltenden Maßnahmen, die im Raumordnungsgesetz bereits angelegt waren und andererseits aus den ab 2018 sukzessiv getroffenen Maßnahmen, die Salzburg hinsichtlich der Regulierungsmöglichkeiten eine derartige Positionierung einbringen.

<https://doi.org/10.1016/j.annals.2023.103605> // Einen umfassenden Überblick zur Regulierungslandschaft von Kurzzeitvermietungen in Europa bietet die Studie von Claire Colomb im Auftrag des Europäischen Parlaments: Colomb, C. (2025): The regulatory aspects of short-term rentals in the EU.

[https://www.europarl.europa.eu/RegData/etudes/IDAN/2025/759356/CASP_IDA\(2025\)759356_EN.pdf](https://www.europarl.europa.eu/RegData/etudes/IDAN/2025/759356/CASP_IDA(2025)759356_EN.pdf)

¹⁵ Die Autoren betrachten folgende Kriterien: a) Registrierungsnummer b) behördliche Bewilligungspflicht c) zeitliche Obergrenze der Vermietung im Jahr d) Verpflichtung zur formalen Wohnsitz-Meldung am Standort e) Wohnzonen f) Bewilligung durch Dritte g) staatliche Vereinbarungen mit Plattformbetreibern h) weiterführende Maßnahmen.

Zur Bewertung der Kriterien: Bei Gültigkeit eines Kriteriums haben die Autoren einen Punkt vergeben, bei teilweiser Gültigkeit 0,5 Punkte, 0 Punkte, wenn das Kriterium nicht angewandt wird.

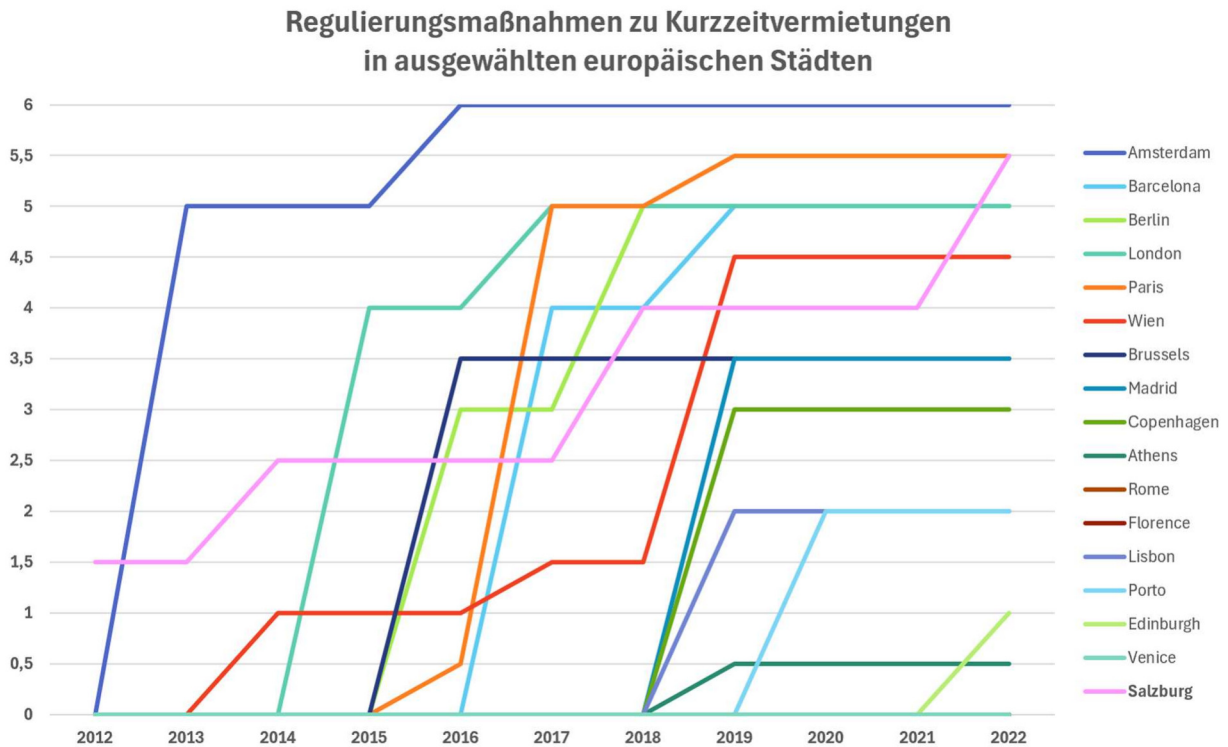


Abb. 23: Stringenz von Regulierungsmaßnahmen im Bereich Kurzzeitvermietung in europäischen Städten im Vergleich¹⁶ (eigene Darstellung)

¹⁶ Basierend auf: Bei, G. & Celata, F. (2023). Challenges and effects of short-term rentals regulation. A counterfactual assessment of European cities, *Annals of Tourism Research*, 101(2023). <https://doi.org/10.1016/j.annals.2023.103605>

7. Ausweichbewegungen

Die Maßnahmenbündel zur Einschränkung der (touristischen) Kurzzeitvermietung – vor allem die Ergänzungen im Raumordnungsordnungsgesetz (§31b), das Salzburger Nächtigungsabgabengesetz etc. – und die kontinuierlichen Kontroll- und Recherchearbeiten der Bau- und Abgabenbehörde haben das Kurzzeitvermietungsangebot auf den Online-Plattformen in der Stadt Salzburg reduziert. Dieser Rückgang bedeutet, dass Kurzzeitvermieter*innen ihre Angebote von den Plattformen entfernt haben. Ob dies zu einer Steigerung der Langzeitvermietungen geführt hat, kann nicht exakt bestimmt werden. Diverse Stellungnahmen in Interviews und dem Survey geben aber Anlass dazu, dass zumindest eine teilweise Verlagerung in den klassischen Mietmarkt stattgefunden hat. Für eine fundierte Beurteilung wären weitere Untersuchungen notwendig.

Der größere Teil der Verlagerung findet aber in einem anderen Bereich des Wohnungsmarktes statt. Diese (neue) Entwicklung, die auch mit der stetigen Professionalisierung und den Regulierungen im Bereich touristischer Kurzzeitvermietung zusammenhängt, betrifft das Wachstum von anderen temporären Vermietungsformen. In der Tat ist eine Erkenntnis der vorliegenden Untersuchung, dass der Markt der mittelfristigen Vermietungen in Salzburg (ab 30 Tagen bis zu sechs Monaten) stark zugenommen hat. Diverse Anbieter*innen (aus dem „klassischen“ Kurzzeitvermietungsmarkt für Tourist*innen) sind in dieses Marktsegment umgestiegen. Das folgende Zitat des Plattformbetreibers *kurzzeitmiete.at* skizziert diese Ausweichbewegung.

*„Ja, sind wir bei 300 Unterkünften. Das ist circa die Zahl, die wir derzeit in Salzburg anbieten dürfen. Und das ist sukzessive [gestiegen, Anm. Autor*innen] also wir haben schon unser Angebot und auch Gott sei Dank gleichzeitig wir müssen ja immer die Waage halten, eigentlich zwischen Angebot und Nachfrage, weil wir ja, wenn man so will, auch ein Stück weit Marktplatz sind. Und ja, sind das sukzessive größer geworden. Tendenz würde ich sagen jetzt nach wie vor steigend. [...] Also grundsätzlich ist es ein stetiges Wachsen, aber unter uns mit Aufnahme gesprochen, wenn sich die Politik wieder was Neues einfallen lässt, um den Vermietern auf gut Deutsch ein Hackerl zwischen die Füße zu hauen, dann merken wir natürlich auch wieder einen zusätzlichen positiven Zuspruch, das ist schon sehr eindeutig und ich muss auch sagen man, ich möchte mich darüber in keinsten Form beschweren, weil wir profitieren ja indirekt davon. (I_K1, Pos. 23-29)*

Diese Entwicklung ist kein Salzburger Spezifikum; sie lässt sich in vielen europäischen Städten beobachten.¹⁷ Mittelfristige Vermietungen ab einem Monat sind ein Wachstumsmarkt. Allerdings trifft dieser Trend in Salzburg mit seinen Festspielen und der

¹⁷ Gyódi et al. (2025): Barcelona as a case study for the effectiveness of short-term rental market regulations. *Cities*, 162, <https://doi.org/10.1016/j.cities.2025.105915>

Vielzahl international aktiver Arbeitgeber auf besonders günstige Umstände, was sich auch am Plattformbetreiber *kurzzeitmiete.at* ablesen lässt, der 300 seiner 1600 Angebote, die er in Österreich verwaltet, in der Stadt Salzburg gelistet hat.¹⁸ Die Nachfrage nach kurzfristig mietbarem Wohnraum für Geschäfts-, Kultur- und Wissensreisende oder *digital nomads* ist groß. Gleichzeitig bietet eine Vermietung zwischen einem und sechs Monaten im Vergleich zur klassischen Langzeitvermietung deutlich höhere Einnahmen, weshalb zahlreiche Anbieter*innen zunehmend in diesen mittelfristigen Vermietungsmarkt umsteigen, oder auf diesen ausweichen. Zudem ist der organisatorische und technische Aufwand gering; vergleichbar mit dem Wechsel in den Bereich Kurzzeitvermietung. Anbieter*innen erhalten bspw. vom Plattformbetreiber *kurzzeitmiete.at*, der größten Plattform für diese Form des Wohnens Salzburg, gewisse automatisierte Services.¹⁹ Hinzu kommt eine Rechtssicherheit, die sich aus dem Mietrechtsgesetz (§1, Absatz 2, Ziffer 3) ergibt und die möblierte kurzfristige Vermietung für kurzfristige beruflich bedingte Ortswechsel ermöglicht. Hieraus ergibt sich, dass eine Regulierung dieses wachsenden Mietsegments diverse rechtliche (Mietrecht, Bundeskompetenz) und inhaltliche Hürden beinhaltet. Aus einer sozial- und wohnungspolitischen Perspektive ist dieser Trend dennoch nicht unproblematisch, da er bedeutet, dass der klassische Langzeitvermietungsmarkt einer weiteren Konkurrenz ausgesetzt ist. Dies betrifft vor allem Salzburger*innen auf Wohnungssuche, die einem zusätzlich reduzierten Mietangebot gegenüberstehen.

Ein weiteres Indiz für die Zusammenhänge zwischen kurzfristiger touristischer Vermietung und der kurzfristigen Vermietung an Geschäftsreisende. Dies betrifft sowohl die Dauer als auch die Regulierung.

„Aber im Grunde genommen ist vieles noch so unklar. Also eben zum einen ist es zum Beispiel eben dieses Thema mit dem Geschäftsreisenden zwischen Tag 15 und 30. Jetzt habe ich die Regelung, dass nach Nächtigungsabgabegesetz ab der 15. Nacht,

¹⁸ Der andere Schwerpunkt in Österreich ist Wien mit knapp 600 Angeboten.

¹⁹ „Also wenn sich der Vermieter dafür entscheidet, dass er die Unterkunft bei uns einstellt, dann tut er das mit Bildmaterial et cetera, kann einen Fotoservice von uns in Anspruch nehmen, den er zwar bezahlen muss, aber nur dann, wenn er bei uns vermietet wird. Stellt er die Unterkunft ein, normalerweise selbstständig mit Beschreibungstexten, Ausstattungsmerkmalen et cetera. Auf der anderen Seite, wenn das online ist, kommt der Mieter rein, gibt einen Zeitraum ein, kriegt sofort einen Gesamtpreis inklusive aller Kosten und Gebühren, also Strom, Internet, Fernsehen unsere Gebühren, Endreinigung et. also spricht, er weiß von der ersten Sekunde an, was er bezahlt. [...]

Der Mieter bekommt die Gesamtrechnung inklusive der Einhebung. Der Vermieter bekommt einen Zahlungsplan, wo die monatlichen Teilzahlungen draufstehen, die an uns zu leisten sind und zusätzlich die Aufforderung, die im Mietvertrag der fix fertig von uns zur Verfügung gestellt wird, aber zwischen Mieter und Vermieter zustande kommt, dass er diesen digital unterfertigt [...] Zusätzlich wird der Vermieter sowohl im Mietvertrag als auch im Schriftverkehr darauf hingewiesen oder eigentlich werden beide darauf hingewiesen, dass die gültigen Meldegesetze einzuhalten sind; innerhalb von drei Werktagen zu Nebenwohnsitzzwecken sich anmelden zu müssen. Und da unter Anführungszeichen hört unsere Dienstleistung auf, sofern alles glatt und gut läuft, wenn nicht, dann sind wir halt doch noch mal involviert, aber normalerweise nicht.“ (I_K1, Pos. 71-79)

wenn ich jetzt nicht irre, keine Nächtigungsabgabe mehr anfällt. [...] und eigentlich, wenn ich keine Nächtigungsabgabe mehr zahle, bin ich eigentlich kein Tourist mehr. Was bin ich denn da zwischen 15 und 30 Tagen? [...] Es steht aber nicht der Begriff, also es gibt schon irgendwie den Begriff touristische Nutzung, aber der Geschäftsreisende ist nirgendwo definiert oder wie er sich genau jetzt abgrenzt vom Touristen.“ (A1, Pos. 107)

Neben der direkten Ausweichbewegung „mittelfristige Vermietung“ lässt sich der Trend zu Mikro-, Automaten- oder Kapselhotels als indirekte Folge einer starken Professionalisierung im Bereich Kurzzeitvermietung interpretieren. Diese *Hotelisierung* betrifft den Salzburger Wohnungsmarkt insofern, als dass im Zeitraum 2023-2025 29 Mikrohotels in der Stadt Salzburg entstanden sind. Hierfür wurden Büroflächen, aber auch Wohnungen umgewidmet.²⁰ Darüber hinaus verdeutlichen Interviews mit professionellen Kurzzeitvermietungsanbieter*innen, dass einige Akteure in beiden Märkten aktiv sind und beide Vermietungsformen miteinander verbinden. D.h. es erfolgte in einem Fall eine Schwerpunktverlagerung der Vermietungsaktivität vom Kurzzeitvermietungsmarkt in den besagten Hotelbereich, wobei bspw. die Angestellten in beiden Bereichen aktiv sind.²¹

²⁰ Statt Wohnung kommt Mikrohotel: Wer stoppt den Trend. In: Salzburger Nachrichten, 14.1.26, S.2.3.

²¹ „Wir haben das dann ja integriert in das Team vom Hotel XXX. Es ist ja nicht so viel anders als im Modell. Also ein guter Rezeptionist kann genauso mit Airbnb-Gästen oder Booking.com-Gästen korrespondieren, es hat sich gar nicht so viel verändert, es ist das Wichtigste für die Gäste vorher und nachher, dass sie am Telefon möglichst rasch jemanden erreichen.“ (A1, Pos. 65)

8. Fazit

Der Salzburger Kurzzeitvermietungsmarkt hat sich im Vergleich zur Situation im Jahr 2018 strukturell nur leicht verändert. Dies betrifft die Anbieter*innen und die Angebotsstruktur sowie ihre Motivlagen. Weiterhin dominieren lokale Anbieter*innen den Salzburger Kurzzeitvermietungsmarkt. 78% aller Angebote sind ebenfalls weiterhin komplette Wohneinheiten. Die Mehrzahl der Angebote (38%) entfällt auf Anbieter*innen mit zwei bis vier Kurzzeitvermietungsangeboten. Hinzukommen 26% der Angebote von Anbieter*innen mit mehr als fünf Kurzzeitvermietungsangeboten, womit die Mehrheit der Anbieter*innen ein kommerzielles bzw. professionelles Profil aufweist. Die große Mehrheit der angebotenen Wohnungen (80%) wird dauerhaft oder zumindest über mehrere Monate auf den Plattformen gelistet. Daraus lässt sich schlussfolgern, dass die Kurzzeitvermietung – trotz einer Saisonalität bei den Buchungen – eine ganzjährige, lukrative Vermietungspraxis ist, die dementsprechend auch einer Regulierung bedarf.

Die größte Veränderung im Vergleich zum Jahr 2018 betrifft den Rückgang der Kurzzeitvermietungsangebote von ca. 30% im gesamten Untersuchungszeitraum (September 2024 bis August 2025). Dieser Rückgang lässt sich in vielen Zählbezirken der Stadt konstatieren. Der Anteil des entzogenen Wohnraums (Angebote, die mehr als 60 Tage im Jahr gebucht und mehr als 120 Tage verfügbar sind) ist in absoluten Zahlen ebenfalls rückläufig. In seiner strukturellen Bedeutung hat sich jedoch keine Veränderung ergeben. 2018 und 2025 betrug des entzogenen Wohnraums 50%.

Eingangs haben wir die Frage gestellt, wie die bisherigen Regulierungsinstrumente und -strategien wirken und wie sie sich bewerten lassen. Die Regulierungsinstrumente und die Regulierungsarbeit sind in der Stadt Salzburg (auch im europäischen Vergleich) breit aufgestellt. Dies lässt sich zunächst bezüglich des Umfangs der Instrumente konstatieren. Salzburg weist wie Amsterdam, Paris oder Barcelona eine Vielzahl raumordnungsrechtlicher Instrumente auf. Darüber hinaus gibt es auf Verwaltungsebene eine Sensibilität für das Thema Kurzzeitvermietung, die wichtig ist, da nur das Zusammenspiel aus Maßnahmen und Kontrolle zu einer guten Regulierungspraxis führen, wie auch andere Studien zeigen. Gleichwohl wird es auch zukünftig wichtig sein, eine kontinuierliche Evaluierung der einzelnen Maßnahmen durchzuführen, um eine adäquate Anpassung an einen sich dynamisch entwickelnden Markt zu gewährleisten und gegebenenfalls Erweiterungen zu unternehmen. Einige mögliche Optimierungen der Regulierungspraxis gesetzlicher und institutioneller Natur sind bereits jetzt möglich. Wir haben sie in Kapitel 6.5. in Bezug auf das ROG und das SNAG sowie auf interne Abläufe dargestellt und diskutiert.

Die Regulierungsarbeit seitens des Magistrats der Stadt Salzburg und insbesondere der Dienststelle Kurzzeitvermietungen wird auch von den Kurzzeitvermieter*innen wahrgenommen. Neben einigen kritischen Stimmen, die Bürokratie, einen unrechtmäßigen Eingriff ins Eigentum oder unklare Begriffsbestimmungen im Gesetz

kritisieren, gibt es von Seiten der Anbieter*innen überwiegend Zustimmung vor allem in Hinblick auf die klare Rechtslage und Informationsbereitstellung.

Mit Blick auf die zukünftige Entwicklung verdeutlicht die vorliegende Studie, dass sich der Kurzzeitvermietungsmarkt stetig verändert. Diese Veränderungen und die eingeführten Regulierungen/Kontrollen führen zu Ausweichbewegungen und Anpassungen seitens der Anbieter*innen. Insbesondere zwei Bereiche haben sich seit unserer ersten Studie im Jahr 2019 und vor allem in den letzten drei bis vier Jahren sehr dynamisch entwickelt. Mittelfristig vermietete Wohnungen (ab 30 Tagen bis zu sechs Monaten) und Mikrohotels sind zwei stark wachsende Segmente, die mit dem Salzburger Kurzzeitvermietungsmarkt in Verbindung stehen. Es zeigt sich einerseits, dass Kurzzeitvermieter*innen in den Bereich der mittelfristigen Vermietung (für Geschäfts-, Kultur- oder Wissensreisende) wechseln. 300 Angebote gibt es bspw. auf der Plattform *kurzzeitmiete.at* in der Stadt Salzburg. Andererseits gibt es Anbieter*innen von Kurzzeitvermietungen, die nun ebenfalls im Bereich der Mikrohotels aktiv sind. Beide Bereiche und auch der Kurzzeitvermietungsmarkt symbolisieren einen Prozess der *Hotelisierung*, der sich – angetrieben durch eine vertiefte Automatisierung der gesamten Organisation dieser (Wohnungs)Marktsegmente – fortsetzen wird.

9. Anhang

1.) Kartenerstellung und Bedeutung von Signaturen

Die im Bericht befindlichen Karten veranschaulichen verschiedene Daten in räumlicher Verteilung zu Kurzzeitvermietungsstrukturen auf Zählbezirksebene der Stadt Salzburg. Generell symbolisiert eine grüne Farbgebung eine ‘positive’ Entwicklung in der Hinsicht, dass ein Rückgang von Kurzzeitvermietungen zu verzeichnen ist, während eine rote Farbgebung einen Anstieg bedeutet.

1) Karten zu angebotenen Wohnungen

- Basierend auf [Web Scraping Airbnb] zeigen die Abbildungen 6 und 7 die absolute Anzahl an angebotenen Wohnungen pro Zählbezirk für jeden Monat von September 2024 bis August 2025.
- Workflow: Die zur Verfügung gestellten Daten-Tabellen wurden in ArcGIS Pro mit einem Join den Zählbezirken der Stadt zugeordnet und anhand einer gradierten Farbgebung dargestellt.

2) Karten zu entzogenen Wohnungen

- Parallel zu den Karten der angebotenen Wohnungen werden entsprechend der Datenverfügbarkeit für September 2024 bis Mai 2025 ebenfalls für jeden Monat eine Karte erstellt, die die Anzahl an entzogenen Wohnungen pro Zählbezirk darstellt.

3) Veränderungen

- Neben den aktuellen Absolutwerten wurde ebenso Veränderung der Anzahl der angebotenen Wohnungen von Juni 2018 auf Juni 2025 in vier verschiedenen Ausführungen:
 - Zum einen wird die Veränderung der jeweiligen Zählbezirke in Absolutwerten und zum anderen als prozentuale Veränderung dargestellt.
 - Workflow: Ersteres wurde durch einfache Berechnung der Differenz zwischen den Werten von Juni 2025 und Juni 2018 erstellt: $\text{Wert}_{25}(x) - \text{Wert}_{18}(x)$. Die prozentuale Veränderung wurde wie folgt berechnet:
$$\frac{[\text{Wert}_{25}(x) - \text{Wert}_{18}(x)]}{\text{Wert}_{18}(x)} \times 100$$
 - Veränderung des Angebots in % bezogen auf das Gesamtangebot in der Stadt. Diese Werte zeigen die Veränderung des prozentualen Anteils der Stadtteile am Gesamtangebot.
 - Veränderung des Angebots in % bezogen auf die Veränderung im Gesamt-Stadtgebiet:
- Veränderung der Anzahl der angebotenen Wohnungen von September 2024 auf August 2025
 - Jeweils als prozentuale und als absolute Veränderung
 - Absolute Veränderung = $\text{Wert}_{\text{Aug25}}(x) - \text{Wert}_{\text{Sept24}}(x)$.

- Prozentuale Veränderung = $\frac{(\text{Wert}_{\text{Aug25}}(x) - \text{Wert}_{\text{Sept24}}(x))}{\text{Wert}_{\text{Sept24}}(x)} \times 100$
- Veränderung der Anzahl der entzogenen Wohnungen von September 2024 auf Mai 2025
 - Jeweils als prozentuale und als absolute Veränderung
 - Absolute Veränderung = $\text{Wert}_{\text{Aug25}}(x) - \text{Wert}_{\text{Sept24}}(x)$.
 - Prozentuale Veränderung = $\frac{(\text{Wert}_{\text{Aug25}}(x) - \text{Wert}_{\text{Sept24}}(x))}{\text{Wert}_{\text{Sept24}}(x)} \times 100$
- 4) Anteil der entzogenen Wohnungen an der Gesamtwohnungszahl
 - Stand Mai 2025

Hier wurde für jeden Zählbezirk der prozentuale Anteil berechnet, den die entzogenen Wohnungen an der Gesamtzahl an Wohnungen in dem jeweiligen Zählbezirk beträgt. Für die Anzahl der entzogenen Wohnungen werden die aktuellsten verfügbaren Zahlen aus Mai 2025 verwendet. Die Anzahl der Wohnungen insgesamt bezieht sich auf den Stichtag 26.5.2025.
 - Für 2018
 - Für 2025 mit den Durchschnittswerten von Sept 2024 bis Mai 2025

2.) Weitere Ausgewählte Grafiken

Anbieter*innen-Fragebogen:

