

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

Autor*innen

Assoz. Prof. Dr. Christian Smigiel
Katharina Stiebler, BSSc, BSc, MSc
Veronika Martina Leyrer, BSc

Kontakt:

Assoz. Prof. Dr. Christian Smigiel (Projektleiter)
Universität Salzburg
Fachbereich Soziologie und Sozialgeographie,
Abteilung Sozialwissenschaftliche Geographie
Hellbrunner Str. 34
A-5020 Salzburg
christian.smigiel@plus.ac.at

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.