

# 30 Prozent weniger Airbnb & Co. in der Stadt Salzburg

Das strenge Vorgehen der Stadt Salzburg gegen unerlaubte Kurzzeitvermietungen trägt Früchte. Das zeigt eine Studie der Universität Salzburg.

## Kurzzeitmiete in der Stadt Salzburg

Im Jahr 2018 gab es rund 700 Angebote auf Plattformen wie Airbnb oder Booking.com in der Stadt Salzburg. Im Vergleichszeitraum 2024/25, der vom Fachbereich Soziologie und Sozialgeografie der Universität im Auftrag der Stadt Salzburg ausgewertet wurde, waren es um rund 200 Angebote weniger – ein Rückgang um etwa 30 Prozent.

**Gewerbliche Angebote** nahmen aber klar zu: Kamen 2018 erst 55 Prozent der angebotenen Wohnungen von Anbietern mit mehr als einer Wohnung, waren es zuletzt schon etwa zwei Drittel.

**SALZBURG-STADT.** Im Jahr 2018 gab es rund 700 Angebote auf Plattformen wie Airbnb oder Booking.com in der Stadt Salzburg, heute sind es rund 500. Die Stadt ließ das Thema vom Fachbereich Soziologie und Sozialgeografie der Universität Salzburg untersuchen. Die Mehreinnahmen gegenüber einer langfristigen Vermietung auf dem Wohnungsmarkt werden auf ein Drittel bis die Hälfte geschätzt. Mit einer Airbnb-Wohnung seien im Monat 3000 bis 4000 Euro zu erzielen. Im Durchschnitt betrug die täglichen Einnahmen der ausgewerteten Vermietungen 153 Euro pro Wohnung.

Sozialgeograf Christian Smigiel, Hauptautor der Studie, fasste das Hauptergebnis am Mittwoch so zusammen: „Die Regulierung zusammen mit den Kontrollen wirkt.“ Die Auswertungist nach Angaben der Stadt die erste Langzeitstudie zu diesem Thema in Österreich und auch nur eine von wenigen in Europa.

Das Land Salzburg führte 2020 im Nächtigungsabgabengesetz eine Registrierungspflicht für Anbieter ein. In der Stadt Salzburg kamen dem rund 700 Vermieter nach. Dazu kamen 227 Anzeigen aus der Bevölkerung sowie 44 Meldungen über eine stadteigene Onlineplattform. Johannes Holztrattner vom Baurechtsamt sagte, es sei trotzdem so, dass nur rund 40 Prozent der auf den Plattformen angebote-

nen Unterkünfte mit einer Registrierungsnummer versehen seien.

Seit durch eine gesetzliche Verschärfung im August 2025 bereits das Anbieten einer nicht dafür registrierten Wohnung strafbar sei – und nicht erst die nachgewiesene Vermietung –, tue sich die Behörde viel leichter. Da auch die Strafraumen verdoppelt wurden – bis 25.000 Euro für das illegale Anbieten, bis zu 50.000 Euro für das illegale Vermieten –, kämen ansehnliche Summen zusammen. Im ersten Quartal 2026 wurden vom Magistrat Strafen von 102.500 Euro verhängt, so Holztrattner, noch nicht alle seien rechtskräftig. Ein Vermieter musste für wiederholte Verstöße mehr als 100.000 Euro zahlen, dieser habe die Kurzzeitvermietung dann aufgegeben.



„Die Regeln sind gut abgeklöpft.“

Alexander Würfl,  
Baurechtsamt

SN/PIN

Nach international gängigen Kriterien gilt eine Wohnung dem Markt als entzogen, wenn sie pro Jahr mehr als 60 Tage gebucht bzw. mehr als 120 Tage zur Kurzzeitvermietung angeboten wird. Früher habe das in manchen Stadtteilen wie der Altstadt oder Mülln Spitzenwerte von 2,5 bis 3 Prozent der Wohnungen betroffen, jetzt seien es zwischen 0,5 und 1 Prozent. Das erscheine als nicht so viel, doch die Auswir-



## Wohnregulierung ...

kungen auf das Preisniveau seien gegeben, sagte Smigiel. „Saisonalität ist nicht stark gegeben. Die Kurzzeitvermietung wurde zum Ganzjahresbusiness“, betonte er. Während der Festspielzeit oder im Advent gebe es wellenartig mehr Angebot und Nachfrage. Eine genaue Zahl wurde nicht genannt.

Man stelle gewisse Ausweichbewegungen fest, einerseits verlagerten sich Plattformangebote vom Zentrum etwas nach außerhalb wie zum Beispiel Schallmoos, andererseits gebe es eine Vermischung unterschiedlich flexibler Vermietungsformate. Zur Wirkung einzelner Maßnahmen, wie sie in vielen anderen Großstädten Europas gesetzt wurden, seien genauere Untersuchungen nötig, so Smigiel. Er sei aber skeptisch, was eine rein zeitliche Beschränkung betreffe (zum Beispiel 90 Tage Maximum in Berlin, Wien, Paris und Dublin). Bei Restriktionen in Stadtteilen oder Wohnzonen sei erst recht mit einer Verlagerung in andere Gebiete zu rechnen.

# Neues Hotelprojekt „Maison bleue“ in Salzburger Altstadt

DANIELE PABINGER  
GERALD STOIBER

**SALZBURG-STADT.** Ihr Hotelprojekt im ehemaligen Freudenhaus „Maison de Plaisir“ ist bereits weit gediehen, an einem weiteren Mikrohotel in der Salzburger Altstadt arbeitet die Inovum Hospitality GmbH bereits. Die Salzburger Immobilienentwickler wollen aus dem leer stehenden Antiquitätengeschäft in der Dreifaltigkeitgasse 7A ein kleines Hotel machen. Die Pläne werden seitens der Inovum bestätigt, allerdings sei das Projekt noch in der Genehmigungsphase und deswegen noch nicht spruchreif, wie es gegenüber den SN heißt.

Michael Mayer junior von der Inovum sagt: „Viele Gewerbeflächen in der Salzburger Altstadt stehen leer. Diesen Leerstand wollen wir bekämpfen und so Leben in die Altstadt bringen.“ Es werde mit diesem Projekt auch kein Wohnraum vernichtet, betont er. Die Widmung Gewerbe bleibe, es handle sich um eine Umnutzung.

Das „Maison de Plaisir“ zwischen Steingasse und Imbergstraße wird seit Monaten auf Hochdruck zum Luxus-Bou-

tiquehotel „La Maison“ umgebaut. Noch vor dem Festspielsommer soll das Haus fertig werden. Vier Zimmer entstehen in dem historischen Haus. In einer ähnlichen Größe planen die Eigentümer auch ihr neues Mikrohotel in der Dreifaltigkeitgasse. Drei Zimmer im gehobenen Segment sollen dort entstehen. Vom „Maison bleue“ ist die Rede, vom blauen Haus. Auch das zweite Hotelprojekt würde damit die französische Bezeichnung im Namen tragen.



„Die Mikrohotels müssen reglementiert werden.“

Kay-Michael Dankl, Vizebürgermeister

SN/KPÖ

Über Jahrzehnte befand sich in der Dreifaltigkeitgasse 7A am Sauterbogen das Haus der Antiquitäten. Seit ein paar Jahren steht das Antiquitätengeschäft mittlerweile leer. „Antiquitäten“ steht noch über dem Lokal, das braune Außenrollo ist über die großen Auslagenfenster heruntergezogen. 7A ist ein „Stöckl“, ein kleineres Haus, es wurde Anfang des 20. Jahrhunderts hier an die alte Stadtmauer beziehungsweise das jahrhundertalte Ledererhaus Nr. 7 angebaut.

Mikrohotels sind derzeit im Aufwind, in den letzten drei Jahren sind nach Angaben des Landes allein 29 in der Stadt Salz-

burg entstanden. Der Markt dafür ist offensichtlich da, die Politik sieht die Entwicklung mit gemischten Gefühlen. Vizebürgermeister Kay-Michael Dankl (KPÖ plus) sagt: „Das muss reglementiert werden, weil sonst Wohnraum, aber auch Geschäfte verloren gehen.“ In die gleiche Kerbe schlägt die Bürgerliste, ihr ist vor allem die Umwandlung von Wohnungen in Mikrohotels ein Dorn im Auge. Planungsstadträtin Anna Schiester sagt, das erhöhe den Druck auf leistbares Wohnen.

Bürgermeister-Stellvertreter Dankl betont, man sei hier auf das Land Salzburg als Gesetzgeber angewiesen. Er fordert einmal mehr eine Regelung, dass Hotelbetriebe schon ab einer Größenordnung von 30 Zimmern (derzeit 60 Zimmer) in einem umfassenden Behördenverfahren genehmigt werden. Auch Mikro- oder Automatenhotels gehörten gesetzlich definiert. Und das Land solle die Gelder, die es aus den Strafen für illegale Vermietung einnehme, an die Kommunen zurückgeben. Dankl sprach von mehreren Hunderttausend Euro pro Jahr, die das Land hier kassiere.

MIT REGULIERUNG  
UND KONTROLLE  
KRIEG' MADES  
SCHO' HIN...!



WWW.SN.AT/WIZANY

Alexander Würfl, Leiter des Baurechtsamts, erklärte: „Die Stadt hat früh angefangen, gegen das Problem vorzugehen, die Regeln sind auch vor den Gerichten bereits gut abgeklopft. Die Beschwerden gegen Strafbescheide werden weniger.“ Grundsätzlich merkte der Jurist an, dass man über neue Bebauungspläne auch gewisse Vorgaben für die Wohnnutzungsanteile machen könne. „Pläne werden schließlich für Wohnungen bewilligt“, fügte er hinzu, und nicht für die zweckentfremdete Verwendung wie bei Mikrohotels.

Der für das Wohnungswesen zuständige Vizebürgermeister Kay-Michael Dankl (KPÖ plus) betonte, die Stadt Salzburg werde „den Kontrolldruck weiter hoch halten“. Man nehme alle Beteiligten in die Pflicht und habe daher auch Notare und Makler kontaktiert, ihre Klienten entsprechend zu beraten. Dass bei mehreren Eigentümern eines Gebäudes alle einer Kurzzeitvermietung zustimmen müssten, „ist wohl oft noch nicht gegeben“.

gs



Immobilienentwickler wollen das „Stöckl“ mit dem ehemaligen Antiquitätengeschäft als Mikrohotel wiederbeleben.

SN/DANIELE PABINGER