

Antrag

der Abg. Klubobfrau Hangöbl BEd, Mag. Eichinger, Pansy BA und Walter BA MA betreffend Beschränkungen von Mikrohotels

In Salzburg werden seit einigen Jahren vermehrt ganze Wohnhäuser, insbesondere Altbauten in zentrumsnahen Stadtteilen wie Andräviertel, Elisabeth Vorstadt, Schallmoos oder Lehen, von Investoren aufgekauft und in sogenannte Mikrohotels bzw. Automatenhotels umgewandelt. Diese Betriebe funktionieren über Self Check in, externe Reinigung und digitale Schlüsselsel, ohne Rezeption und ohne hoteltypisches Verpflegungsangebot und nutzen damit eine rechtliche Grauzone zwischen Wohnhaus und Hotel.

Unter 60 Betten braucht es nach der derzeitigen Rechtslage in vielen Fällen keine eigenständige raumordnungsrechtliche Hotelbewilligung. Kleinstbetriebe bis 30 Betten sind gewerbe-rechtlich genehmigungsfrei. Das erleichtert Investorenmodellen die Umwidmung von Wohnhäusern in touristische Nutzung und entzieht dem ohnehin angespannten Wohnungsmarkt dringend benötigte leistbare Mietwohnungen. Gleichzeitig schaffen Mikrohotels aufgrund der Automatisierung kaum Arbeitsplätze, während die sozialen Kosten - steigende Mieten, Verdrängung und soziale Entmischung - von der Allgemeinheit getragen werden.

Für Salzburg reicht es daher nicht, darauf zu warten, dass der Bund punktuell an Betten-grenzen schraubt. Es braucht eine klare, restriktive Legaldefinition dessen, was als Mikroho-tel gilt und eindeutige Rechtsfolgen, die den Schutz von Wohnraum an erste Stelle stellen. Nur wenn Mikrohotels als eigene Kategorie im Raumordnungsrecht benannt werden, können Gemeinden rechtssicher verhindern, dass Wohnhäuser still und leise in touristische Kleinstbe-triebe umgewandelt werden - und können gleichzeitig planvoll steuern, wo touristische Ange-bote sinnvoll und verträglich sind.

Der vorliegende Antrag zielt darauf ab, die im Raumordnungsgesetz bereits angelegte Mög-lichkeit zur Trennung von Wohn- und Beherbergungsnutzung konsequent auszubauen, den Wohnvorrang rechtlich zu verankern und Mikrohotels dort auszuschließen, wo sie den ange-spannten Wohnungsmarkt zusätzlich belasten und auch in geordnete Wirtschaftsräume ein-greifen.

Bisher ist „Mikrohotel“ lediglich ein politischer und medialer Begriff, aber keine eigenständ-ige Rechtskategorie im S.ROG 2009.

Bereits im Jahr 2024 hat die KPÖ PLUS mit einem [Antrag](#) die Debatte um die Reglementierung von Mikrohotels im Salzburger Landtag angestoßen. Der Vorschlag, die

Flächenwidmungskategorien nach dem Vorbild von Tirol oder der Steiermark zu differenzieren, wurde von den Regierungsfractionen mit Mehrheit gegen die Stimmen der Opposition abgelehnt.

Nach einem Antrag der Grünen zur gesetzlichen Beschränkung von Mikrohotels hat die Landesregierung im Dezember 2025 einen [Bericht](#) dazu vorgelegt. Dieser gelangt im Wesentlichen zum Schluss, dass ohne die Steuerung die Gefahr besteht, dass „Mikrohotels“ - insbesondere in innerörtlichen Lagen - zu einer schleichenden Zweckentfremdung von Wohnbauland führen und den Druck auf den ohnehin angespannten Wohnungsmarkt weiter erhöhen. Dies widerspreche unmittelbar dem raumordnungsrechtlichen Ziel, Flächen zur Deckung eines ganzjährig gegebenen Wohnbedarfs nicht für bloß zeitweilige Wohnnutzungen zu verwenden (§ 2 Abs 1 Z 7 lit d ROG). Der Bericht der Fachabteilung der Landesregierung widerspricht nunmehr den bisherigen Darstellungen der Regierungsfraction FPÖ in den Debatten im Landtag am [19. Juni 2024](#) und [9. April 2025](#), in denen das Problem, das von Mikrohotels ausgeht, negiert worden ist.

Der Bericht empfiehlt eine Anpassung bzw. legislative Nachschärfung der Nutzung (Verwendung) von Bauten in § 60 ROG 2009 als primäres Mittel, zeigt aber auch auf, dass die Einführung einer Legaldefinition von Mikrohotels und eine Kennzeichnungspflicht im Sinne des § 39 ROG 2009 ein gangbarer Weg ist.

Es bietet sich folglich an eine Legaldefinition von Mikrohotels durch Schaffung einer Z 1a in § 5 ROG 2009 einzuführen:

„Mikrohotel“: Beherbergungsbetrieb mit einer Gesamtzahl von höchstens 30 Betten, der in einem wesentlich von Wohnbau geprägten Umfeld liegt und in seiner baulichen Organisation überwiegend aus kleinflächigen, wohnungsähnlichen Nutzungseinheiten besteht und in dem hoteltypische Dienstleistungen im regelmäßigen Betrieb erbracht werden, insbesondere die regelmäßige Reinigung der Gästezimmer und die periodische Erneuerung der Wäsche.

In § 39 Abs 2 ROG 2009 ist eine Ergänzung der Bestimmung um Mikrohotels legislativ ohne besonderen Aufwand durch Einfügung der Wortfolge „oder Mikrohotels“ nach „Apartmenthotels“ möglich.

Anzupassen ist in diesem Zusammenhang auch § 30 Abs 4 ROG in dem ebenfalls die Wortfolge „oder Mikrohotels“ aufzunehmen ist.

Verfassungsrechtlichen Bedenken begegnet diese Regelung nicht, weil die Kennzeichnung grundsätzlich für die Zukunft wirkt und bestehende, baurechtlich konsenterte Nutzungen unberührt lässt; die Verpflichtung zur Kennzeichnung stellt keine Enteignung, sondern eine zulässige Inhalts- und Schrankenbestimmung dar.

Insofern ein Eingriff in die Erwerbsfreiheit überhaupt denkbar wäre, ist dieser durch legitime übergeordnete kollektive und gesellschaftliche Ziele (Wohnraumschutz, geordnete Siedlungsentwicklung), die den Einzelinteressen gegenüber vorrangig sind, gerechtfertigt, sachlich

begründet (Differenzierung nach Lage, Infrastruktur und Versorgungsqualität) und verhältnismäßig, weil Mikrohotels nicht generell untersagt, sondern örtlich gesteuert werden und klassische Hotels und andere Beherbergungsformen weiterhin möglich bleiben.

Eine Ungleichbehandlung von Mikrohotels gegenüber sonstigen Hotels ist dadurch begründet und gerechtfertigt, dass Mikrohotels - wegen Kleinmaßstäblichkeit und Wohnungsnahe - typischerweise stärkere Auswirkungen auf Wohnraum und Nachbarschaft haben. Das knüpft an die raumordnungsfachliche Problembeschreibung im Bericht an.

In diesem Zusammenhang stellen die unterzeichneten Abgeordneten den

Antrag,

der Salzburger Landtag wolle beschließen:

Die Salzburger Landesregierung wird aufgefordert, dem Landtag binnen drei Monaten ab Beschlussfassung eine Regierungsvorlage zur Novelle des Salzburger Raumordnungsgesetzes 2009 vorzulegen, mit der die Empfehlungen aus dem Bericht der Abteilung 10 - Planen, Bauen, Wohnen zum Beschluss des Landtages betr. gesetzliche Beschränkung von Mikrohotels vom 19. Dezember 2025, Zahl 210-0100/23/1030/3-2025 (Nr. 257 der Beilagen zum stenographischen Protokoll des Salzburger Landtages, 4. Session der 17. Gesetzgebungsperiode) sowie die legislativen Vorschläge im Sinne der Präambel umgesetzt werden, vorzulegen.

Dieser Antrag wird dem Verfassungs- und Verwaltungsausschuss zur weiteren Beratung, Berichterstattung und Antragstellung zugewiesen.

Salzburg, am 25. März 2026

Hangöbl BEd eh.

Mag. Eichinger eh.

Pansy BA eh.

Walter BA MA eh.