

Wohnstudie 2025: Traum vom Eigentum bleibt in Österreich fest verankert

- 56 % der Österreicher:innen würden gerne in Eigentum wohnen
- Österreich liegt mit 55 % Eigentumsquote weit hinter EU-Durchschnitt mit 69 %
- Zuversicht mit Blick auf Leistbarkeit steigt mit sinkendem Zinsniveau
- Zinssatz, Raten und Planbarkeit als wichtige Faktoren bei Finanzierung
- Drittel möchte mehr Wohnfläche, ein Viertel kleiner wohnen

Mit den hohen Wohn- und Energiekosten, dem gestiegenen Zinsniveau und nicht zuletzt der KIM-Verordnung ist das Eigenheim, der Wohnraum vieler Österreicher:innen, in den letzten Jahren in weite Ferne gerückt. Doch mit den sinkenden Zinsen und dem Auslaufen der KIM-Verordnung steigt bei vielen die Zuversicht für die eigenen vier Wände. Das zeigt die aktuelle, repräsentative Wohnbaustudie von INTEGRAL im Auftrag von Erste Bank und Sparkasse gemeinsam mit s REAL.

Mit 56 % möchte nach wie vor die Mehrheit der Österreicher:innen am liebsten in Eigentum wohnen, 44 % bevorzugen ein Mietverhältnis. Obwohl damit die eigenen vier Wände nach wie vor klar favorisiert werden, hat sich dieses Verhältnis im Vergleich zur letzten Studie 2023 um 8 Prozentpunkte in Richtung Miete verschoben. **Maximilian Clary**, Privatkundenvorstand der Erste Bank Österreich, überrascht das nicht: „Viele haben aufgrund der Entwicklungen in den letzten Jahren keine Möglichkeit auf Eigentum gesehen. Die aktuell gedämpfte Verbraucherstimmung drückt natürlich nicht nur auf den täglichen Konsum, sondern auch auf die Perspektiven beim Eigentum.“

In der Detailbetrachtung bleibt das Einfamilienhaus (38 %) die präferierte Wohnform. Mit Abstand folgen die Eigentumswohnung (18 %) sowie die Mietwohnung (15 %). Starke Unterschiede beim Wunsch nach Eigentum zeigen sich in den Bundesländern: Während der Wunsch nach Eigentum im Burgenland mit 77 % besonders ausgeprägt ist, sind es in Wien nur 30 %. „Der Immobilienmarkt in Wien unterscheidet sich deutlich vom Rest Österreichs – vor allem durch den hohen Anteil an gefördertem Wohnbau und einer traditionell starken Mietstruktur“, weiß **Martina Hirsch**, Geschäftsführerin von s REAL Immobilien. Am ehesten wollen die Österreicher:innen in einem kleinen Ort in Stadtnähe (33 %) oder am Land (28 %) wohnen, in einer großen bzw. kleinen Stadt will jeweils knapp jede:r Fünfte leben (19 %).

Zufriedenheit hoch, Heizungstausch verliert an Priorität

Unabhängig von der zukünftigen Wohnsituation zeigt sich die überwiegende Mehrheit der Befragten (82 %) mit ihrer aktuellen Wohnsituation zufrieden oder sehr zufrieden – im Vergleich zu 2023 (81 %) nahezu unverändert. Dabei sind Eigentümer:innen (92 %) zufriedener als Mietende (72 %). Als Zufriedenheitsfaktoren werden vornehmlich die Lage (86 %, +1PP), die Größe (81 %, -1PP) und der Wohnkomfort (81 %, +2%) angegeben. Am wenigsten glücklich sind die Österreicher:innen dagegen wenig überraschend mit den Energiekosten (56 %), der Nachhaltigkeit des Gebäudes (53 %) und ihrer aktuellen Heizform (51 %).

Eine positive Entwicklung zeigt sich im Vergleich zur Studie aus 2023: Im Schnitt ist die Unzufriedenheit mit Energiekosten und Nachhaltigkeitsaspekten trotz Priorität um über 15 Prozent gesunken. Im Blick auf die Verteilung der Heizformen in Österreich zeigt sich, dass in den vergangenen zwei Jahren eine Verlagerung weg von gasbetriebenen Heizformen hin zu Wärmepumpe, Fernwärme und Pellets stattgefunden hat. So ist die Zahl jener, die einen Heizungstausch planen, um die Hälfte auf nur noch 12 Prozent gesunken.

Neben der zurückgegangenen Unzufriedenheit mit den Kosten ist aber auch die voranschreitende Ökologisierung beim Wohnen Grund dafür. Die Zahl der Österreicher:innen, die mit Gas heizen, ist seit der letzten Studie auf 20 % (-10PP) zurückgegangen, während nun 14 % (+4PP) mit einer Wärmepumpe heizen. Die Nummer 1 unter den Heizformen ist Fernwärme, jede:r Dritte heizt aktuell so sein Zuhause.

Vier von zehn mit aktueller Wohnfläche zufrieden

Mehr als jede:r Dritte (36 %) hat vor, in den nächsten zehn Jahren zu übersiedeln. Wenig überraschend zeigen sich bei den Generationen Unterschiede: Bei der Generation Z sind es sieben von zehn, die einen Umzug planen. In den älteren Generationen sind es mit 37 % in der Gen Y, 28 % in der Gen X und 16 % bei den Babyboomern deutlich weniger. „Leistbarer Wohnraum für junge Menschen und Familien ist ein zentrales gesellschaftliches Anliegen. Es ist immens wichtig, die Menschen dabei zu unterstützen, Wohnraum zu schaffen. Es geht uns darum, eigengenützte Wohnungen und Häuser, das eigene Dach über dem Kopf, zu finanzieren. Dafür braucht es verlässliche Rahmenbedingungen seitens der Aufsicht, die Investitionen fördern und nachhaltige Wohnmodelle ermöglichen“, so **Clary** weiter.

Grund für einen Umzug ist bei vielen der Wunsch nach mehr Wohnfläche – aber auch weniger, wie die Studienergebnisse zeigen. Für ein Drittel der Österreicher:innen sollte die neue Wohnung oder das Haus mehr Fläche bieten. Wenig überraschend sind dies bei der Gen Z (43 %) und der Gen Y (45 %) mehr als bei der Gen X (32 %) oder den Babyboomern (13 %). Jede:r Vierte (23 %) würde sich bei einem Umzug nach weniger Wohnfläche umsehen. Insbesondere die Babyboomer haben den Wunsch nach geringerer Wohnfläche, hier ist es fast jede:r Zweite (44 %). „Viele Babyboomer stehen heute an einem Punkt, an dem das große Haus nicht mehr zum Lebensstil passt. Wir beobachten, dass dadurch vermehrt Einfamilienhäuser aus den 1970er- und 1980er-Jahren auf den Markt kommen – eine Chance für jüngere Generationen, ihren Traum vom Eigenheim zu verwirklichen“, weiß **Hirsch**.

Traum von den eigenen vier Wänden rückt wieder näher

Wieso die eigene Immobilie den Österreicher:innen trotz der widrigen Umstände der letzten Jahre so wichtig bleibt, zeigen weitere Zahlen der Studie: Neun von zehn stimmen zu, dass Immobilien eine wertbeständige Anlage für die Zukunft sind. Acht von zehn sagen, dass sie in der Pension eine Sorge weniger haben, wenn die Immobilie einmal abbezahlt ist. „Immobilien zählen zu den stabilsten Formen der Altersvorsorge – sie bieten langfristige Wertentwicklung, Inflationsschutz und finanzielle Sicherheit. Wer heute in Wohneigentum investiert, legt den Grundstein für ein selbstbestimmtes Leben im Alter“, so **Clary**. Die Österreicher:innen sehen Besserung in Sicht. Jede:r Zweite glaubt, dass mit dem Sinken der Zinsen der Wunsch nach Eigentum wieder realistischer wird. Und so sagen 75 % der Gen Z und 61 % der Gen Y, dass sie darauf hinarbeiten, sich eine eigene Wohnimmobilie leisten zu können.

Bei einem Kredit am wichtigsten ist den Österreicher:innen der niedrigste Zinssatz am Markt (94 %), dicht gefolgt von der Höhe der monatlichen Rate (93 %) und der Planbarkeit der Rate bzw. einem fixen Zinssatz über einen langen Zeitraum (91 %). „Es freut uns, dass Fixzinsvereinbarungen zunehmend als wichtiger Bestandteil einer verantwortungsvollen Wohnraumfinanzierung anerkannt werden. Seit vielen Jahren empfehlen wir diese Form der

Absicherung, weil sie Haushalten langfristige Planbarkeit und finanzielle Stabilität ermöglicht“, sagt **Clary**.

Nachholbedarf sieht Clary aber beim Thema Förderungen: „Wir merken in Beratungsgesprächen, dass vielen gar nicht bewusst ist, was es alles für Förderungen gibt. Wir können durchaus etwas bewirken hinsichtlich der Leistbarkeit, wir verfügen über viel Kompetenz und können dazu beraten.“ Tatsächlich geben nur 23 % an, für ihr derzeitiges Zuhause eine Wohnbauförderung in Anspruch genommen zu haben. Und das, obwohl 86 % sagen, dass ihnen eine Beratung über mögliche Wohnbauförderungen wichtig ist.

Zur Umfrage:

Wohnstudie 2025 im Auftrag von Erste Bank und Sparkassen sowie s REAL: INTEGRAL hat 1.735 in Österreich lebende Personen (repräsentativ für die österreichische Bevölkerung zwischen 18 und 75 Jahren) mittels Online-Interviews zu ihrer aktuellen Wohnsituation sowie ihrer zukünftig gewünschten Art zu wohnen gefragt. Die Befragung fand von 10. bis 24. April 2025 statt.

Zu den Generationen:

Babyboomer: 1950–1964

Generation X: 1965–1979

Generation Y: 1980–1994

Generation Z: 1995–2009

Quelle: Simon Schnetzer, Generation Alpha

Rückfragen an:

Erste Group | Presse- und Öffentlichkeitsarbeit, Am Belvedere 1, 1100 Wien
Karin Berger, 050100 - 17629, E-Mail: karin.berger@erstegroup.com

s REAL Immobilien | Presse- und Öffentlichkeitsarbeit, Am Belvedere 1, 1100 Wien
Philip Haberl, 050100 - 26252, E-Mail: philip.haberl@sreal.at