

ImmoScout24-Umfrage: Haus oder Wohnung? Wohnrealität in Österreich

In Niederösterreich und Oberösterreich leben zwei Drittel in einem Haus, in Wien 9 von 10 in einer Wohnung. Je größer der Ort, desto weniger Wohn- und Freifläche.

Wien, 22. Oktober 2026 – Im Durchschnitt bewohnen die Österreicher:innen 113 Quadratmeter mit 3,8 Zimmern, wobei Wohnflächen von 70 bis 89 Quadratmeter am weitesten verbreitet sind. Dazu gehört in mehr als 8 von 10 Fällen (86 Prozent) eine Freifläche. Über die Hälfte der Befragten (55 Prozent) leben in Eigentumsimmobilien, 28 Prozent in Mietimmobilien. Doch die tatsächlichen Wohnrealitäten unterscheiden sich je nach Bundesland und Ortsgröße erheblich, wie die Trendstudie von [ImmoScout24.at](https://www.immoscout24.at) unter 1.000 Befragten zeigt.

Niederösterreich und Oberösterreich besonders haus- und eigentumsstark

Sehr ländlich geprägt zeigen sich Niederösterreich und Oberösterreich. In beiden Bundesländern wohnen jeweils zwei Drittel der Befragten in einem Haus, Gärten sind daher hier keine Seltenheit. Die Wohnform ist klar von Eigentum geprägt (NÖ: 66 Prozent, OÖ 68 Prozent). Öfter besitzt man nur in Tirol (70 Prozent). All das spiegelt sich auch in der bewohnten Fläche wider. Niederösterreich kommt auf eine durchschnittliche Wohnfläche von rund 131 Quadratmetern, Oberösterreich auf rund 129 Quadratmeter. Nur Kärnten mit 132 Quadratmetern liegt etwas darüber.

In der Steiermark, Vorarlberg und Tirol überwiegen die Wohnungen

Doch nicht in allen Bundesländern sind Häuser die Regel. So bewohnen in der Steiermark beinahe zwei Drittel (63 Prozent) eine Wohnung, in Vorarlberg 61 Prozent und in Tirol immerhin knapp mehr als die Hälfte (53 Prozent). Hier sind die Wohnflächen im Schnitt auch etwas kleiner als in Nieder- und Oberösterreich. In Tirol verfügt man über rund 119 Quadratmeter, in der Steiermark liegt man mit 115 Quadratmetern in etwa im Österreichschnitt, in Vorarlberg mit 102 Quadratmetern als einziges Bundesland neben Wien schon darunter.

Wien wohnt kompakt, urban und zur Miete

Wien ist, wenn es um das Wohnen geht, jedenfalls anders. Während österreichweit 45 Prozent in einem Haus und 55 Prozent in einer Wohnung leben, sind Häuser in der Bundeshauptstadt rar gesät. Die Realität ist für 9 von 10 Wiener:innen eine Wohnung. Auch bei der Fläche liegt die Bundeshauptstadt mit rund 75 Quadratmetern klar unter dem Österreichschnitt (113 Quadratmeter). Ebenso deutliche Unterschiede gibt es bei der Wohnform. In Wien leben überdurchschnittlich viele Menschen (44 Prozent vs. 28 Prozent Österreich gesamt) zur Miete, nur 20 Prozent in einer Eigentumsimmobilie (vs. 55 Prozent in Österreich gesamt). Dafür ist der Anteil an Genossenschaftsobjekten (19 Prozent) und Gemeindewohnungen (17 Prozent) höher als in anderen Bundesländern.

Je kleiner der Ort, desto eher Haus im Eigentum

Doch auch wenn man Wien außen vor lässt, zeigen sich deutliche Unterschiede beim Blick auf die Orts- bzw. Stadtgröße. In Gemeinden bis 5.000 Einwohner:innen wohnen 72 Prozent der Befragten in einem Haus und 28 Prozent in einer Wohnung. In größeren Gemeinden mit über 50.000 Einwohner:innen dreht sich das Verhältnis genau um (Haus 28 Prozent, Wohnung 72 Prozent). Ein klares Gefälle zeigt sich auch beim Eigentum. So wohnen in Orten bis 5.000 Einwohner:innen 72 Prozent in einer Eigentumsimmobilie, in Städten mit mehr als 50.000 Einwohner:innen sind es 49 Prozent, in Wien im Vergleich 20 Prozent.

Je mehr Einwohner:innen, desto weniger (Frei)Fläche

Auch die Wohnfläche nimmt mit der Ortsgröße deutlich ab. In Gemeinden bis 5.000 Einwohner:innen liegt sie im Schnitt bei rund 142 Quadratmetern, in Städten mit mehr als 50.000 Einwohner:innen bei rund 97

Quadratmetern, in Wien bei rund 75 Quadratmetern. Auch Freiflächen werden mit steigender Urbanisierung weniger. Während in Gemeinden bis 20.000 Einwohner:innen nur vier Prozent keine Freifläche haben, sind es in Gemeinden mit mehr als 50.000 Einwohner:innen bereits 16 Prozent, in Wien springt dieser Wert auf 42 Prozent.



Über die Studie

Für die ImmoScout24-Trendstudie hat Integral Markt- und Meinungsforschung im Jänner 2026 für ImmoScout24 1.000 Österreicher:innen von 18 bis 69 Jahren online repräsentativ für diese Zielgruppe befragt. Die Daten beschreiben die Lebensrealität dieser Zielgruppe.



Über ImmoScout24

ImmoScout24 ist seit Jänner 2012 mit einem österreichischen Marktplatz online ([ImmoScout24.at](https://www.immoscout24.at)). Gemeinsam mit [Immobilien.net](https://www.immobilienscout24.de), [immodirekt.at](https://www.immodirekt.at) und [immosuchmaschine.at](https://www.immosuchmaschine.at) verzeichnet das Netzwerk jeden Monat rund 2 Millionen Nutzer:innen (Google Analytics Q1 2026). Die Nutzer:innen können dabei unter rund 120.000 Immobilienangeboten wählen. Auf den vier Portalen vermarkten derzeit mehr als 2.300 Immobilienbüros in Österreich ihre Objekte. Mit seinen digitalen Lösungen schafft der Online-Marktplatz Orientierung und bringt Eigentümer:innen, Makler:innen und Suchende erfolgreich zusammen. Für den Erfolg von ImmoScout24 sind rund 60 Mitarbeiter:innen in Wien verantwortlich. ImmoScout24 Österreich gehört zur deutschen Scout24-Gruppe. Weitere Informationen unter [ImmoScout24.at](https://www.immoscout24.at).

Pressekontakt

Maria Hirzinger

Extern für ImmoScout24 tätig

Tel.: 0043 699 195 444 62

E-Mail: maria.hirzinger_ext@scout24.com