

# Wohnbauprojekte in der Pipeline Steiermark

Mag. Alexander Bosak, MBA

Gründer und Geschäftsführer  
EXPLOREAL GMBH

# Das „gläserne“ Projekt – Steiermark

1-2 Zi-Wg: 38 %  
 3 Zi-Wg: 38 %  
 4+ Zi-Wg: 24 %

aller Wohneinheiten im Angebot (n = 8.121)

mit Loggia: 11 %  
 mit Balkon: 57 %  
 mit Terrasse: 42 %  
 mit Garten: 27 %  
 mit Freifläche: 97 %

(Loggia/Balkon/Terrasse/Garten)  
 aller Wohneinheiten im Angebot (n = 8.121)

Ø 1,48 PKW-Stellplätze / Wohneinheit

arithm. Mittel geeigneter Projekte in EXPLOREAL (n = 499)

Wohnungen: 91 %  
 Reihen-/Doppelhaus: 8 %  
 Einfamilienhaus: 1 %  
aller Wohneinheiten in EXPLOREAL (n = 11.958)  
 Vergleich Ferienwohnungen (n = 136)



Ø 25 Wohneinheiten / Projekt

arithm. Mittel geeigneter Projekte in EXPLOREAL (n = 483)

Ø 68,2 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche

Median aller Wohneinheiten im Angebot (n = 8.121)

Ø 13,6 m<sup>2</sup> Freiflächen

(Loggia/Balkon/Terrasse)  
 Median aller Wohneinheiten im Angebot (n = 8.121)

Ø Grundkostenanteil: 728 €/m<sup>2</sup>

arithm. Mittel geeigneter Projekte in EXPLOREAL (n = 217)

Datenstand: 27.10.2025

Projekte mit Fertigstellungsjahr 2023 bis 2025

Für die Steiermark wurden rund 483 Projekte mit rund 12.000 Wohneinheiten ausgewertet. Analysiert wurden Projekte mit einem Fertigstellungsjahr von 2023 bis 2025. Das durchschnittliche Projekt in der Steiermark umfasst 25 Wohneinheiten. Die mittlere Wohnnutzfläche beträgt 68,2 m<sup>2</sup> (+ 3,8 m<sup>2</sup> im Vergleich zur Vorjahresauswertung), der Anteil an errichteten 1-2 Zimmerwohnungen beträgt 38% und liegt gleichauf mit dem Anteil der 3-Zimmerwohnungen. Der Grundkostenanteil liegt bei 728 €/ m<sup>2</sup>.

# Das „gläserne“ Projekt – Graz

1-2 Zi-Wg: 52 %  
 3 Zi-Wg: 34 %  
 4+ Zi-Wg: 14 %

aller Wohneinheiten im Angebot (n = 4.023)

mit Loggia: 15 %  
 mit Balkon: 63 %  
 mit Terrasse: 27 %  
 mit Garten: 15 %  
 mit Freifläche: 96 %

(Loggia/Balkon/Terrasse/Garten)  
 aller Wohneinheiten im Angebot (n = 4.032)

Ø 1,17 PKW-Stellplätze / Wohneinheit

arithm. Mittel geeigneter Projekte in EXPLOREAL (n = 186)

Wohnungen: 98 %  
 Reihen-/Doppelhaus: 2 %  
 Einfamilienhaus: 0 %

aller Wohneinheiten in EXPLOREAL (n = 6.377)



Ø 35 Wohneinheiten / Projekt

arithm. Mittel geeigneter Projekte in EXPLOREAL (n = 184)

Ø 55,8 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche

Median aller Wohneinheiten im Angebot (n = 4.032)

Ø 12,4 m<sup>2</sup> Freiflächen

(Loggia/Balkon/Terrasse)  
 Median aller Wohneinheiten im Angebot (n = 4.032)

Ø Grundkostenanteil: 941 €/m<sup>2</sup>

arithm. Mittel geeigneter Projekte in EXPLOREAL (n = 125)

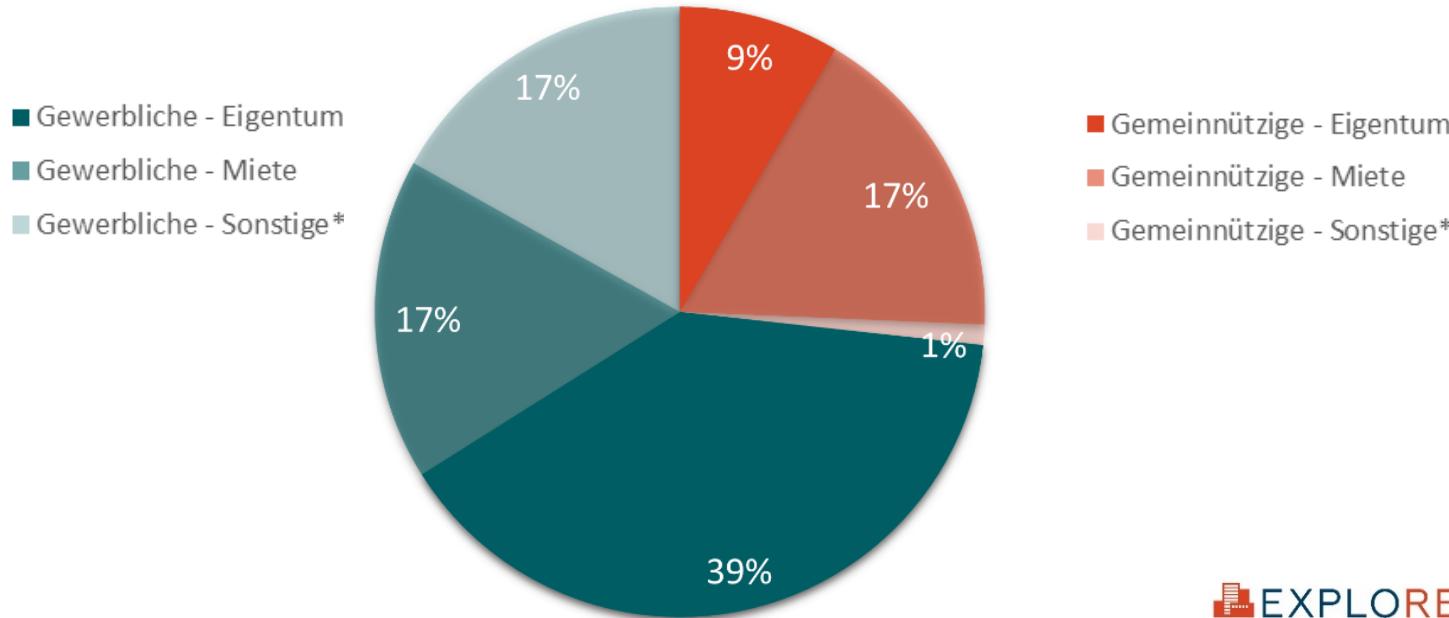
Datenstand: 27.10.2025

Projekte mit Fertigstellungsjahr 2023 bis 2025

Für die Landeshauptstadt Graz wurden 184 Projekte mit rund 6.400 Wohneinheiten ausgewertet. Der Großteil der neuen Wohneinheiten in der Steiermark findet sich somit in Graz. Während der Freiflächenanteil mit 96 % nur leicht unter dem Bundeslandschnitts liegt, ist die durchschnittliche Wohnnutzfläche mit nur 55,8 m<sup>2</sup> deutlich niedriger als in der Steiermark insgesamt. Mit einem Anteil von 52% gibt es in Graz an meisten 1-2-Zimmerwohnungen.

# Das „gläserne“ Projekt – Wer baut? Steiermark

Anteile am Gesamtmarkt nach Bauträger- und Verwertungsart



\* Sonstige: betreutes Wohnen, Ferienwohnungen, Serviced Apartments, Studentenheimplätze, Miet- oder Kaufoption, WG-Plätze, tba.

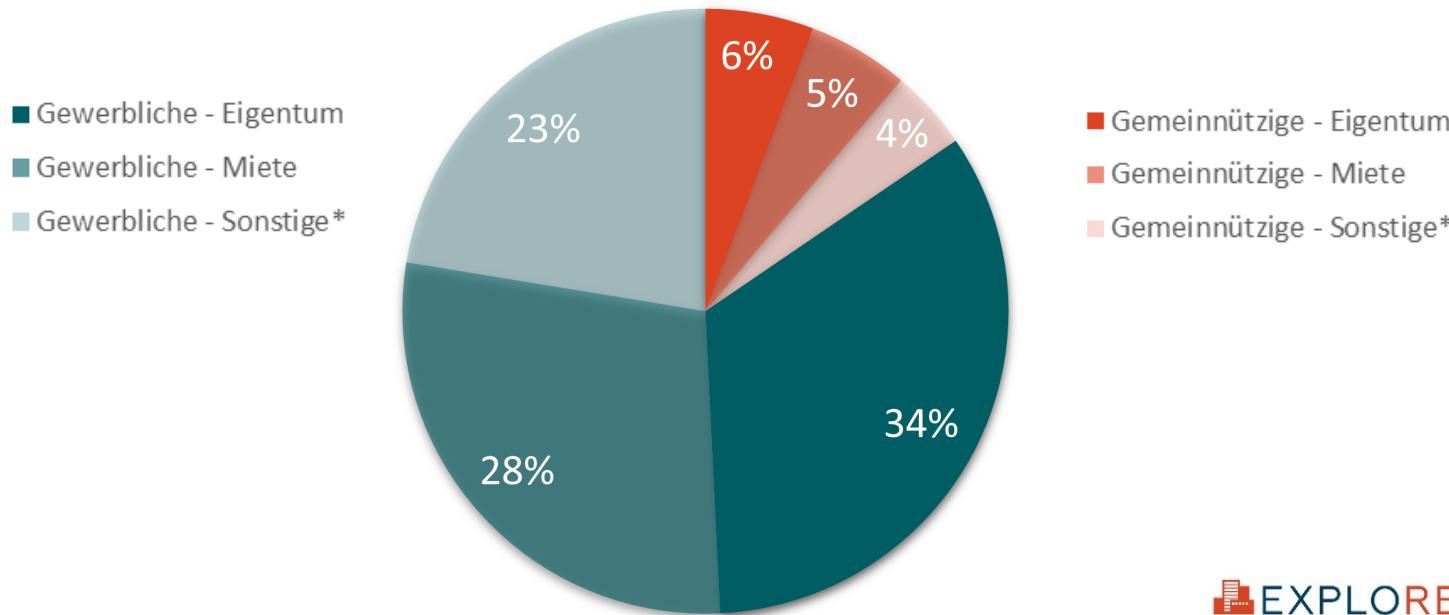
aller fertiggestellter und geplanter Wohneinheiten 2023 bis 2025  
in EXPLOREAL (n = 13.585), Stand 27.10.2025



Die gewerblichen Wohnbauträger errichten in der Steiermark 73 % der Neubauwohneinheiten. Der Anteil von gewerblichem Eigentum ist mehr als doppelt so hoch wie jener von gewerblicher Miete. Die gemeinnützigen Wohnbauträger errichten 27 % der Neubauwohnungen. Im Vergleich zur letztjährigen Auswertung ist der Anteil der gemeinnützigen Bauträger um 5 Prozentpunkte gestiegen.

# Das „gläserne“ Projekt – Wer baut? Graz

Anteile am Gesamtmarkt nach Bauträger- und Verwertungsart



\* Sonstige: betreutes Wohnen, Ferienwohnungen, Serviced Apartments, Studentenheimplätze, Miet- oder Kaufoption, WG-Plätze, tba.

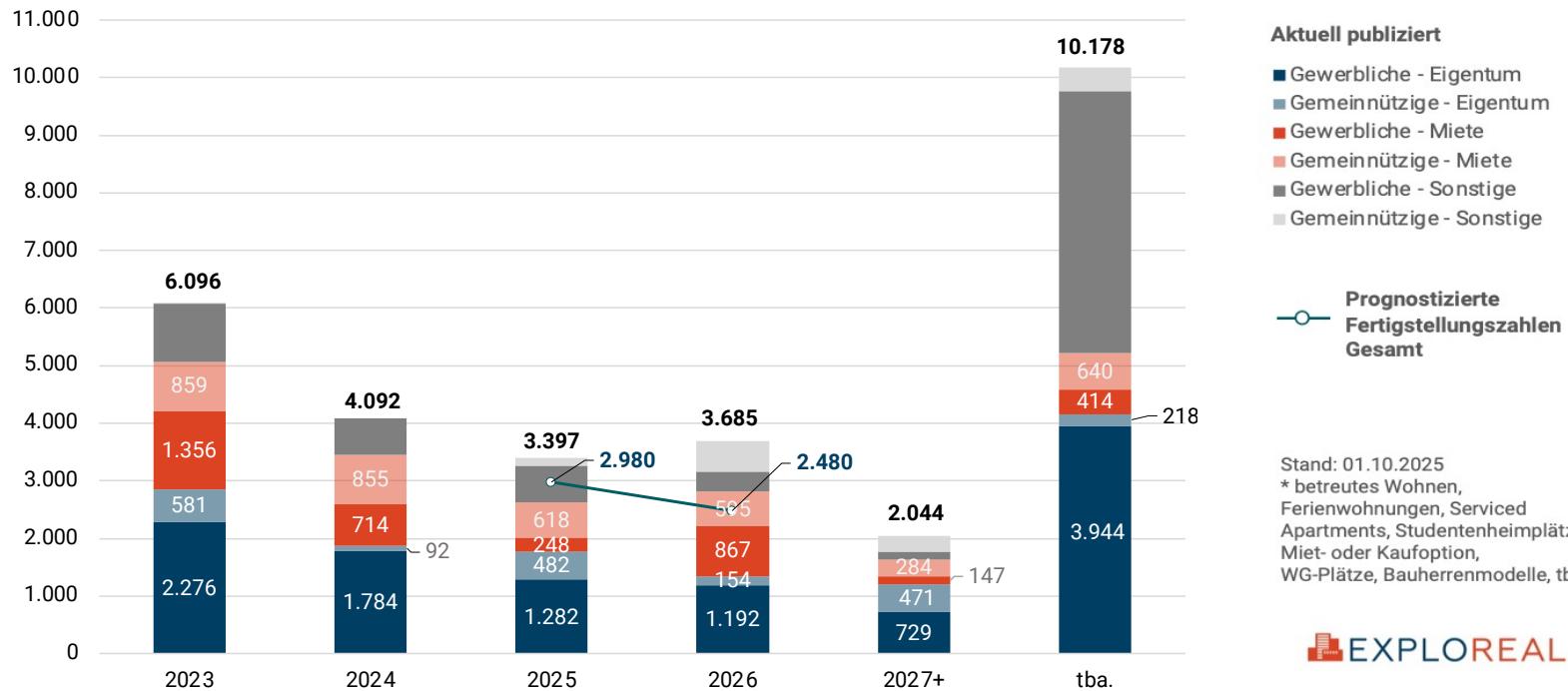
aller fertiggestellter und geplanter Wohneinheiten 2023 bis 2025  
in EXPLOREAL (n = 8.147), Stand 27.10.2025



Mit 85 % liegt der Anteil der Errichtungen durch gewerbliche Wohnbauträger in Graz deutlich höher als im Bundeslanddurchschnitt. Das gewerbliche Eigentum überwiegt auch in der Landeshauptstadt gegenüber der gewerblichen Miete.

# Das „gläserne“ Projekt – Wann wird wieviel gebaut? Steiermark

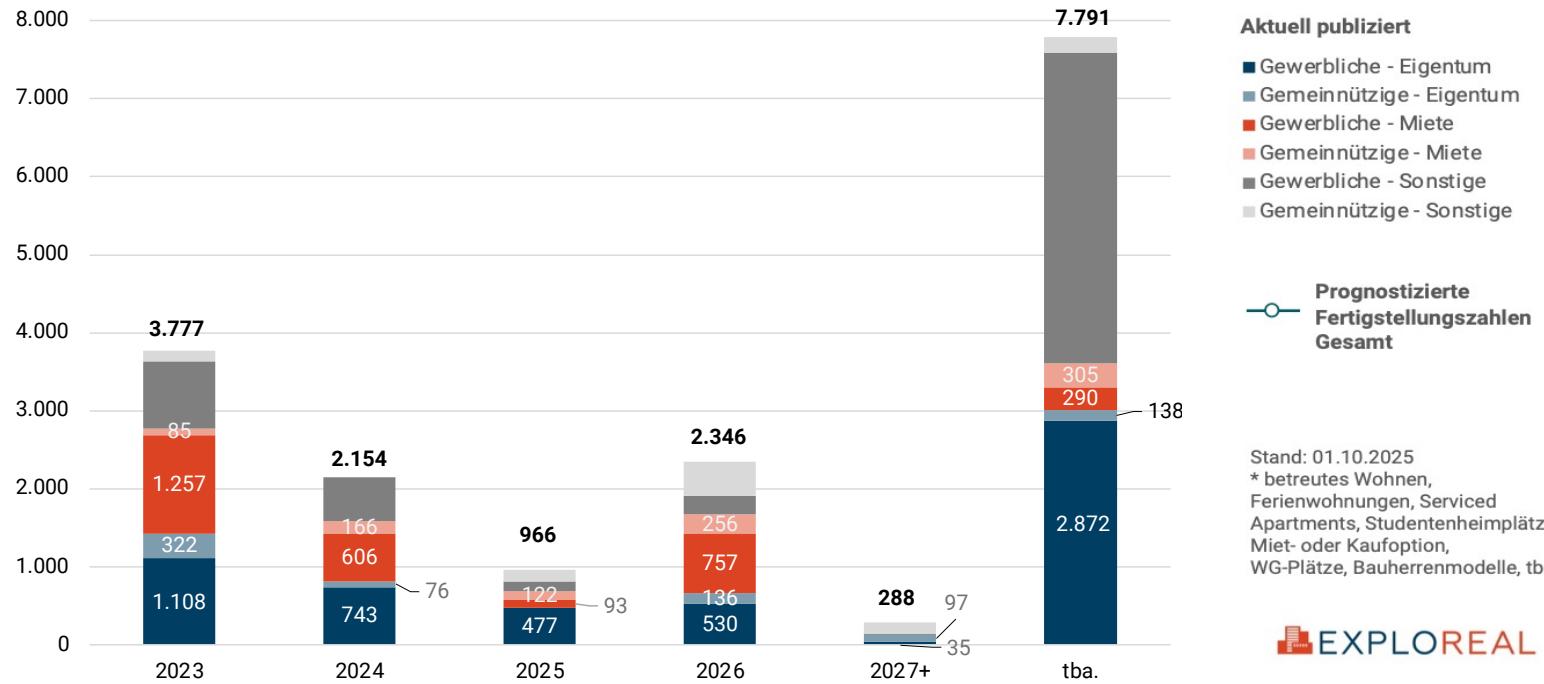
Bauträger-Wohneinheiten nach (geplantem) Fertigstellungsjahr und Verwertungsart



In der Steiermark werden heuer rund 3.000 Wohneinheiten fertiggestellt. Damit liegt die Anzahl der erwarteten Fertigstellungen um -27% unter dem Vorjahr. Für 2026 wird ein weiterer, wenn auch nur noch leichter Rückgang der Fertigstellungszahlen prognostiziert, der sich voraussichtlich auch noch 2027 fortsetzen wird. Die Anzahl der Wohneinheiten in der Pipeline ohne konkretem Fertigstellungsdatum (tba.) ist jedoch sehr hoch.

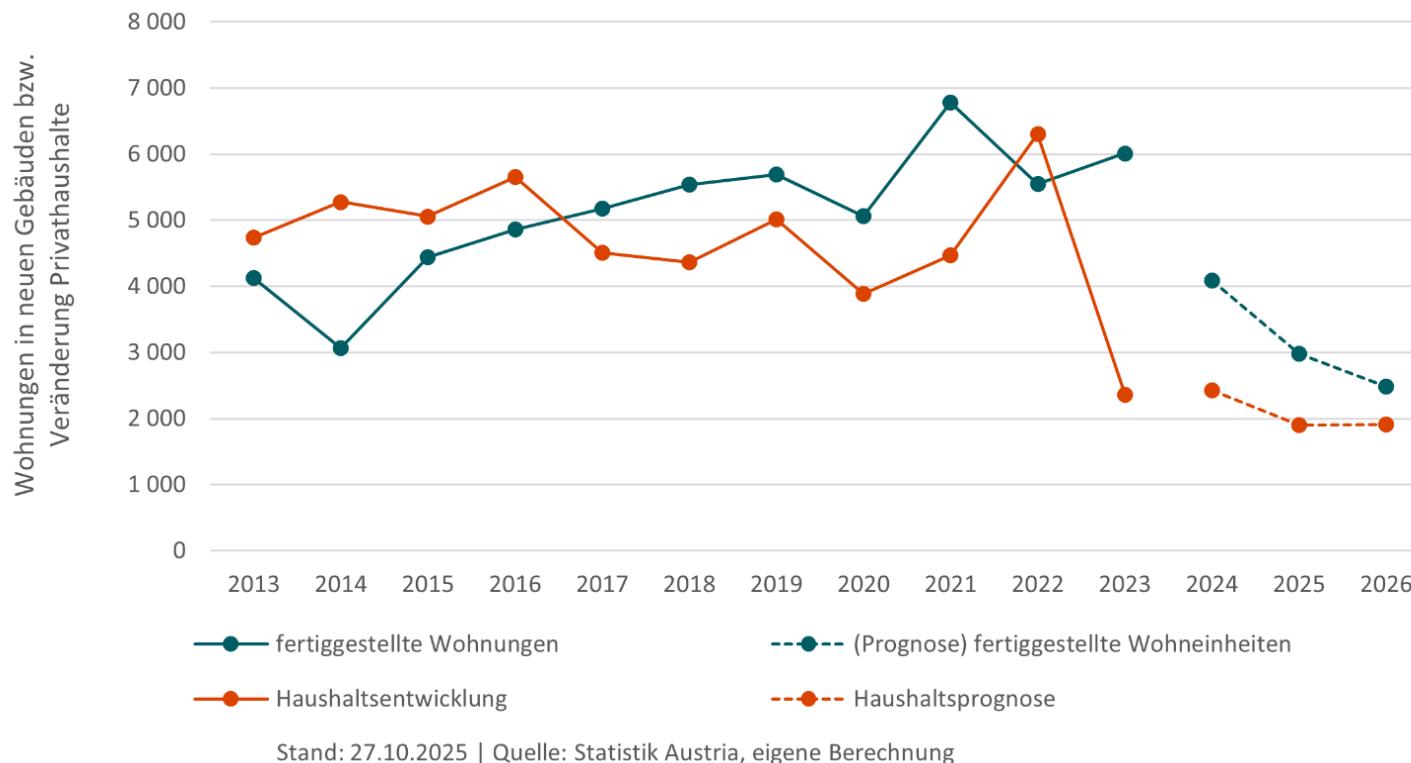
# Das „gläserne“ Projekt – Wann wird wieviel gebaut? Graz

Bauträger-Wohneinheiten nach (geplantem) Fertigstellungsjahr und Verwertungsart



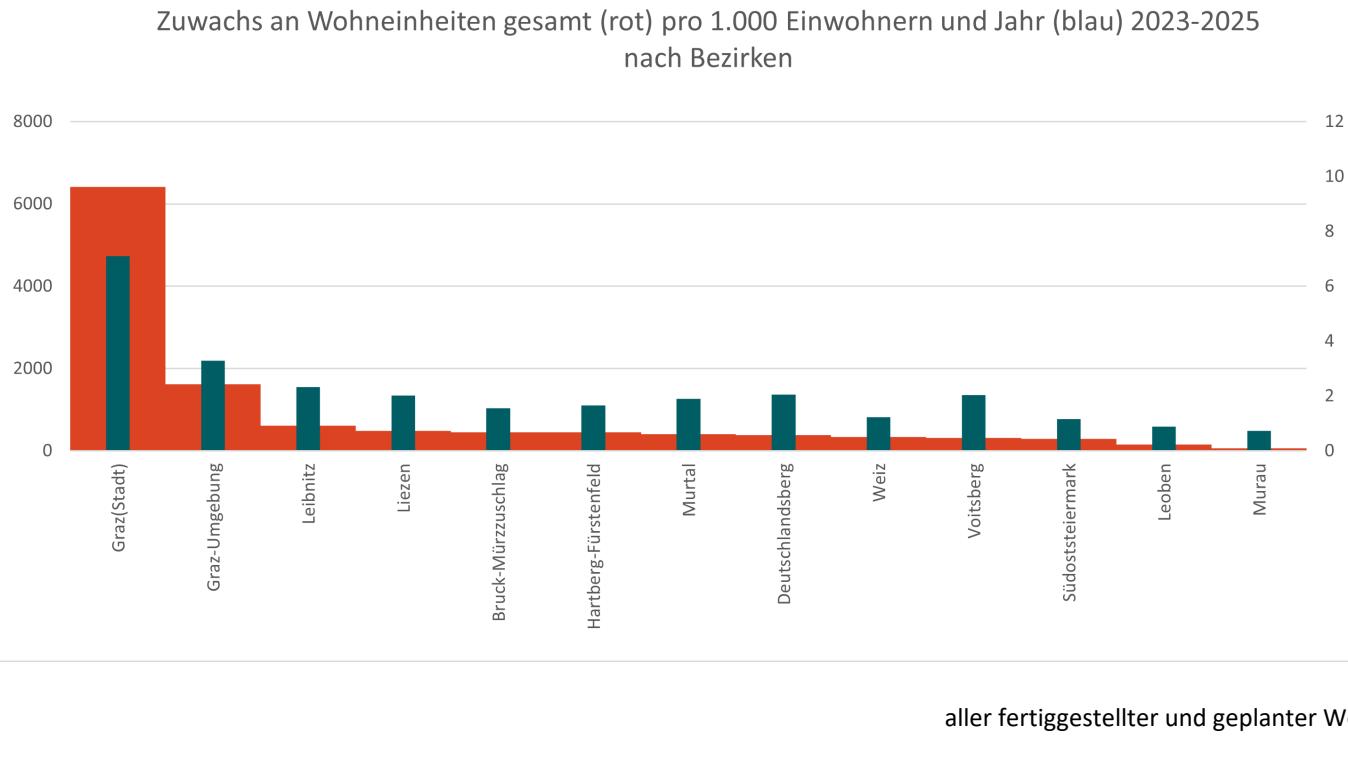
Ähnlich wie für das gesamte Bundesland sieht die Entwicklung der Fertigstellungen für Graz aus, zumal der Großteil der Wohneinheiten in der Landeshauptstadt errichtet wird. Hier geht die Anzahl der fertiggestellten Wohneinheiten von ca. 2.150 im Jahr 2024 auf nur ca. 950 im Jahr 2025 um -55% zurück. Im kommenden Jahr wird ein ähnliches Niveau der Fertigstellungen wie 2024 erwartet. Auch in Graz ist die Pipeline mit zahlreichen Wohneinheiten ohne konkretem Fertigstellungsdatum (tba.) gut gefüllt.

# Wohnbauprojekte in der Pipeline Steiermark



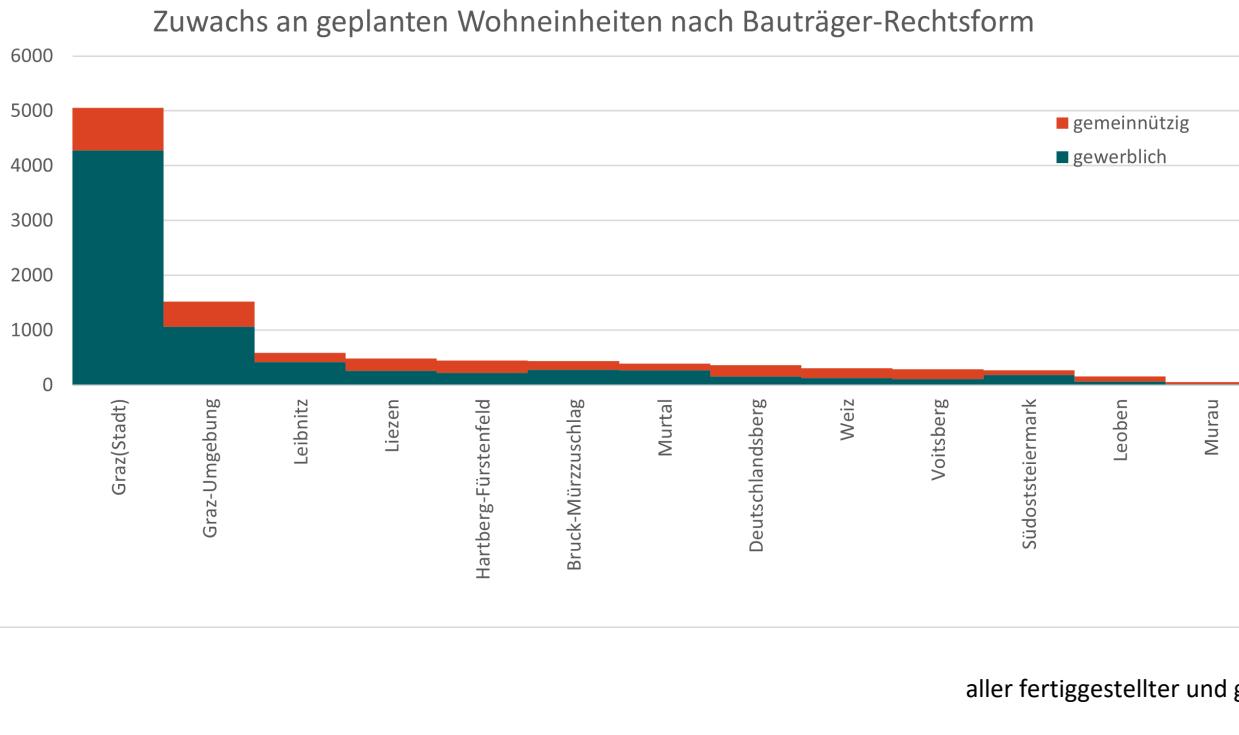
In der Steiermark setzt sich der Trend der letzten Jahre, dass die Wohnungsproduktion den demographisch begründeten Bedarf übersteigt, auch in den nächsten Jahren fort. Für 2025 sollen abermals deutlich mehr Wohnungen auf den Markt kommen als neue Haushalte laut Haushaltsprojektion der Statistik Austria gegründet werden. Sowohl die Anzahl der Haushalte (Prognose Statistik Austria), als auch die Anzahl der Wohneinheiten geht 2025 zurück. 2026 nähern sich die Werte immer mehr an.

# Wo wird gebaut? Steiermark



In der Steiermark findet auch weiterhin der Großteil der Neubauleistung in den Bezirken Graz(Stadt) und Graz-Umgebung statt. Bezogen auf die Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner\*innen wird auch in diesen beiden Bezirken der höchste Wert erzielt.

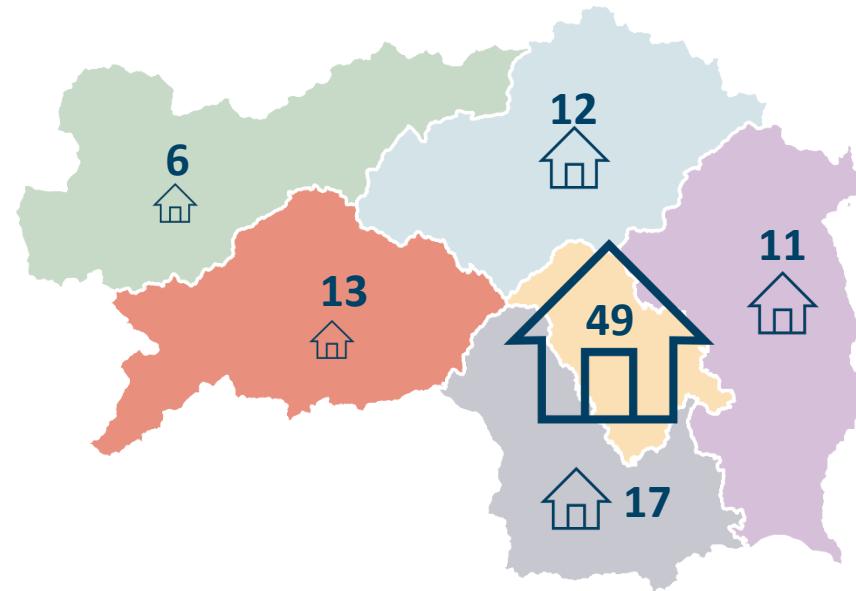
# Wo wird von wem gebaut? Steiermark



In der Steiermark zeigt die Differenzierung in gewerbliche und gemeinnützige Bauträger weiterhin die hohen Fertigstellungszahlen in Graz im Vergleich zum restlichen Bundesland. Hier werden ca. 80 % der Wohneinheiten von gewerblichen Bauträgern errichtet.

# Wo wird gebaut? Projekte in der Vermarktung nach Region und Bezirke

Bezirk	Projekte WE	Ø*	Bev. Prog. 2030**	
Graz(Stadt)	32	667	2,2	104,9
Murtal	7	130	1,8	96,1
Deutschlandsberg	7	100	1,6	100,2
Graz-Umgebung	17	258	1,6	107,3
Bruck-Mürzzuschlag	7	114	1,2	97,1
Hartberg-Fürstenfeld	6	104	1,1	100,2
Leoben	5	64	1,1	96,0
Voitsberg	4	44	0,9	98,5
Leibnitz	6	72	0,8	103,3
Liezen	6	49	0,6	97,9
Weiz	2	29	0,3	102,2
Südoststeiermark	3	26	0,3	98,7
Murau	6	48		94,2



aller Bauträgerprojekte mit Vermarktungsbeginn ab Oktober 2024  
in EXPLOREAL (n = 1.705 Wohneinheiten).

Einwohner\*innen zum 1.1.2023 gem. Statistik Austria

\*Ø Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner\*innen

\*\*lt. ÖROK-Bevölkerungsprognose im Vergleich zu 2021

Mit Vermarktungsbeginn Oktober 2024 befinden sich die meisten Wohneinheiten pro tausend Einwohner\*innen weiterhin in der Stadt Graz in der Vermarktung, allerdings auch sehr niedrigem Niveau (2,2 Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner\*innen). In Murau, Weiz, und der Südoststeiermark ist das neu hinzugekommene Angebot am geringsten.

# Wichtigste Kennzahlen im Vergleich

Wohneinheiten aktuell im Angebot nach Objektart



Wohnungen      Einfamilienhäuser      Doppelhaushälften      Reihenhäuser      PKW-Stellplatz

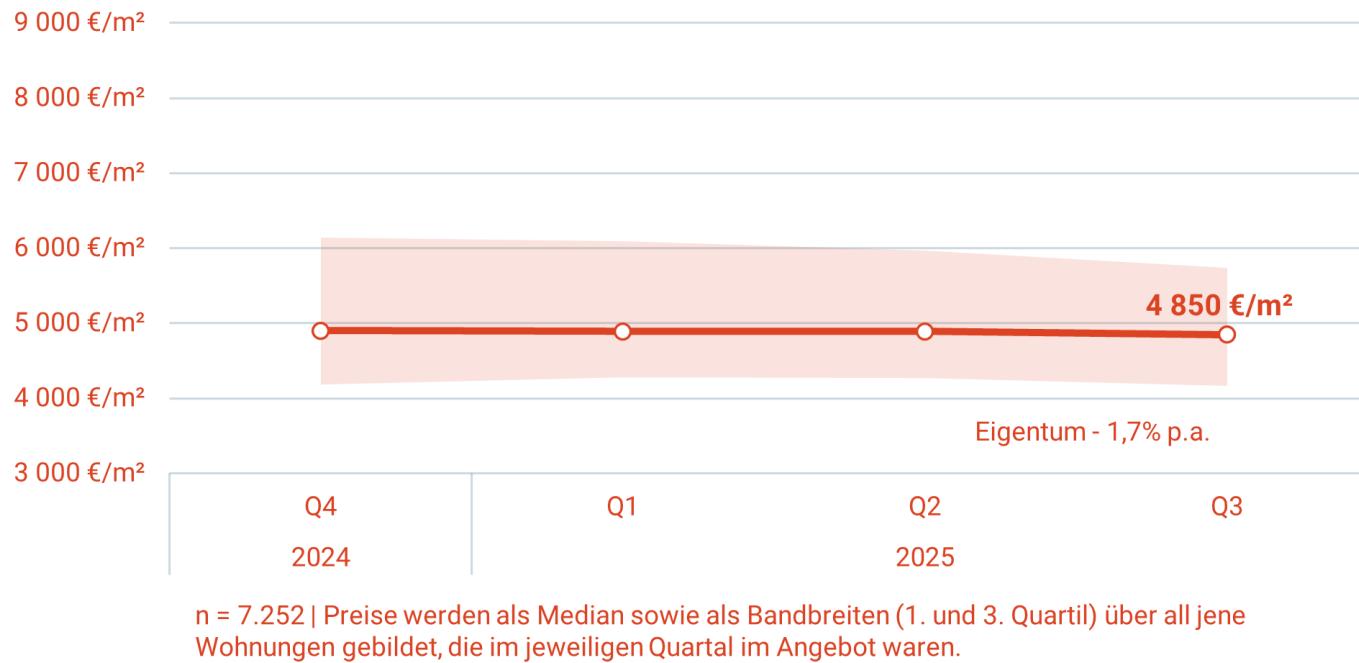
		Wohnungen	Einfamilienhäuser	Doppelhaushälften	Reihenhäuser	PKW-Stellplatz
Steiermark	Kaufpreis (€)	305.300	557.000	443.988	476.000	19.500
	Anzahl	2.561	37	182	75	170
	Fläche (m <sup>2</sup> )	67,2	117,45	113,27	117,45	
Graz	Kaufpreis (€)	325.611	893.818	749.000	699.900	26.000
	Anzahl	1.265	1	12	8	77
	Fläche (m <sup>2</sup> )	64,37	112,43	115,6	108,24	
Wien	Kaufpreis (€)	430.000	1.390.000	675.000	649.000	30.000
	Anzahl	10.607	54	46	186	309
	Fläche (m <sup>2</sup> )	62,12	131,6	108,36	114,84	

Stand 27.10.2025

Median Kaufpreis (gerundet) und Fläche von Wohneinheiten von Bauträger-Neubauprojekten in EXPLOREAL

Der Preis für eine Bauträgerwohnung im Angebot liegt in der Steiermark aktuell bei rund 305.300 €. Der Preis ist damit seit der letzten Auswertung nur leicht um rund 1,4 % gestiegen. Die Flächengröße einer Wohnung ist von 65,7 m<sup>2</sup> auf 67,2 m<sup>2</sup> gestiegen. Im Vergleich dazu betragen die Kosten für eine Wohnung in Graz rund 325.611 €, dieser Wert ist im Vergleich zu letztem Jahr um rund 1,1 % gestiegen, bei gleichzeitiger Zunahme der durchschnittlichen Wohnfläche um + 8,5%.

# Preisentwicklung Eigennutzer Steiermark



In der Steiermark liegen die durchschnittlichen m<sup>2</sup>-Preise bei 4.850 € und sind in den letzten 12 Monaten (Betrachtungszeitraum Q4/24 bis Q3/25) um -1,7% leicht gesunken.

# Transaktionen und Angebot Steiermark



Datenstand: 27.10.2025

Indexbetrachtung (keine absoluten Werte) auf Basis quartalsaktueller Verwertungsdaten; Basis (100) sind die durchschnittlich pro Quartal verwerteten Angebotsobjekte 2021; Analyse aller Wohneinheiten im Eigentum, die im jeweiligen Quartal verwertet wurden bzw. am Markt verfügbar waren.

In der Steiermark nimmt das Angebot seit Mitte 2024 kontinuierlich ab. Nach einem Hoch im letzten Quartal ist auch die Transaktionsanzahl im Q3 deutlich gesunken.

© EXPLOREAL GMBH

Kooperationspartner

Der Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder bedankt sich sehr herzlich für die Umsetzung dieses Projekts bei seinen Kooperationspartnern

Erste Bank der österreichischen Sparkassen AG  
Grazer Wechselseitige Versicherung GRAWE

---

... DANKE!!