

Wohnbauprojekte in der Pipeline - Steiermark

Mag. Alexander Bosak, MRICS
DI Matthias Grosse, MA

Gründer und Geschäftsführer
EXPLOREAL GMBH

Das „gläserne“ Projekt – Steiermark

1-2 Zi-Wg: 46 %

3 Zi-Wg: 36 %

4+ Zi-Wg: 18 %

aller Wohneinheiten im Angebot (n = 11.463)

mit Loggia: 8 %

mit Balkon: 58 %

mit Terrasse: 37 %

mit Garten: 23 %

mit Freifläche: 96 %

(Loggia/Balkon/Terrasse/Garten)

aller Wohneinheiten im Angebot (n =11.653)

Wohnungen: 94 %

Reihen-/Doppelhaus: 5 %

Einfamilienhaus: 1 %

aller Wohneinheiten in EXPLOREAL (n =18.850)



Ø 28 Wohneinheiten / Projekt

arithm. Mittel geeigneter Projekte in EXPLOREAL (n =681)

Ø 62,1 m² Wohnnutzfläche

Median aller Wohneinheiten im Angebot (n =11.651)

Ø 13,1 m² Freiflächen

(Loggia/Balkon/Terrasse)

Median aller Wohneinheiten im Angebot (n =11.653)

Ø 1,42 PKW-Stellplätze / Wohneinheit

arithm. Mittel geeigneter Projekte in EXPLOREAL (n =696)

Ø Grundkostenanteil: 669 €/m²

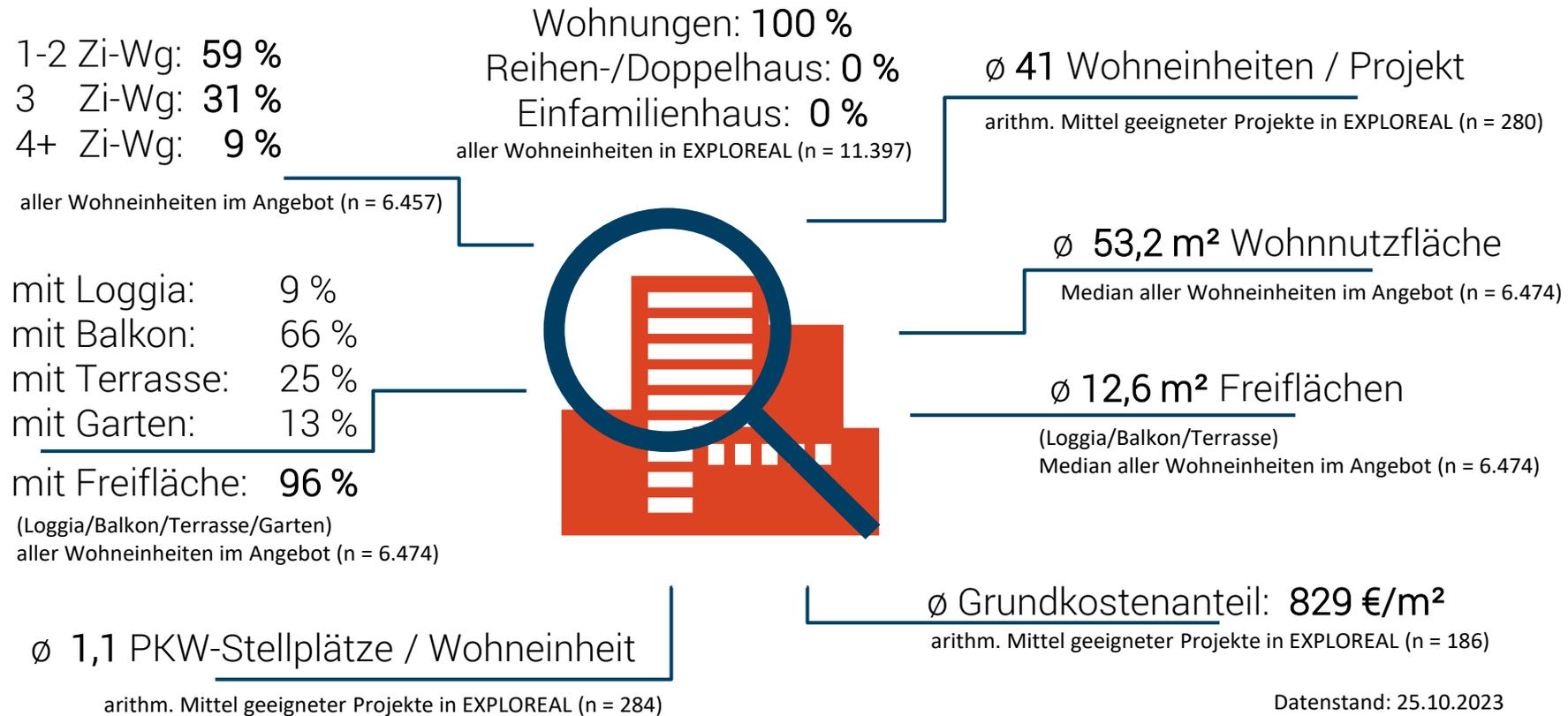
arithm. Mittel geeigneter Projekte in EXPLOREAL (n =311)

Datenstand: 25.10.2023

Projekte mit Fertigstellungsjahr 2021 bis 2023

Für das Bundesland Steiermark wurden 681 Projekte mit fast 19.000 Wohneinheiten ausgewertet. Die durchschnittliche Projektgröße liegt bei 28 Wohneinheiten. Ein Durchschnittsprojekt in der Steiermark ist somit kleiner als eines in Wien (Ø 50 Wohneinheiten) aber deutlich größer als im Burgenland. Bei den 1-2-Zimmerwohnungen ist die Steiermark nach Wien das Bundesland mit dem zweithöchsten Anteil, gegenüber der Analyse vor einem Jahr ist dieser leicht gestiegen.

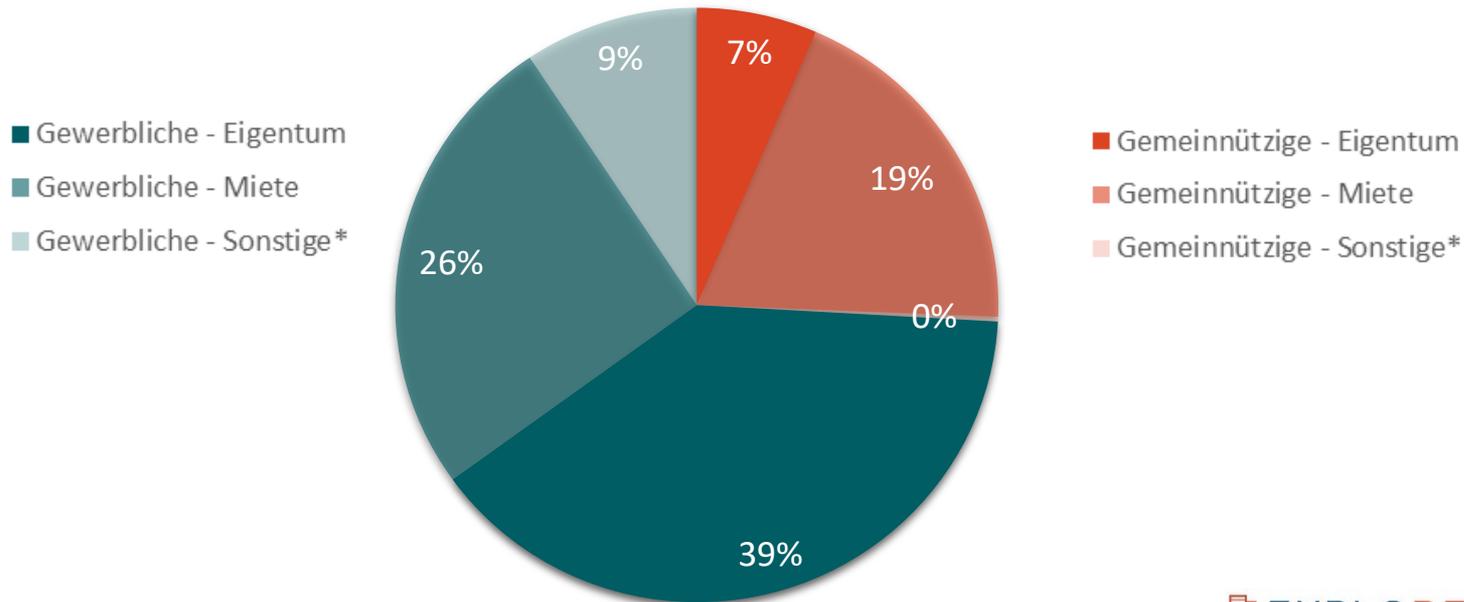
Das „gläserne“ Projekt – Graz



Für die Landeshauptstadt Graz wurden 280 Projekte mit über 11.000 Wohneinheiten ausgewertet. Der Großteil der neuen Wohneinheiten in der Steiermark findet sich somit in Graz. Während der Freiflächenanteil mit 96 % gleichauf mit jenem des Bundeslandschnitts liegt, ist die durchschnittliche Wohnnutzfläche mit nur 53 m² deutlich niedriger als in der Steiermark insgesamt. Hinsichtlich Anteil an 1-2-Zimmerwohnungen liegt Graz mit fast 60% praktisch gleichauf mit Wien.

Das „gläserne“ Projekt – Wer baut? Steiermark

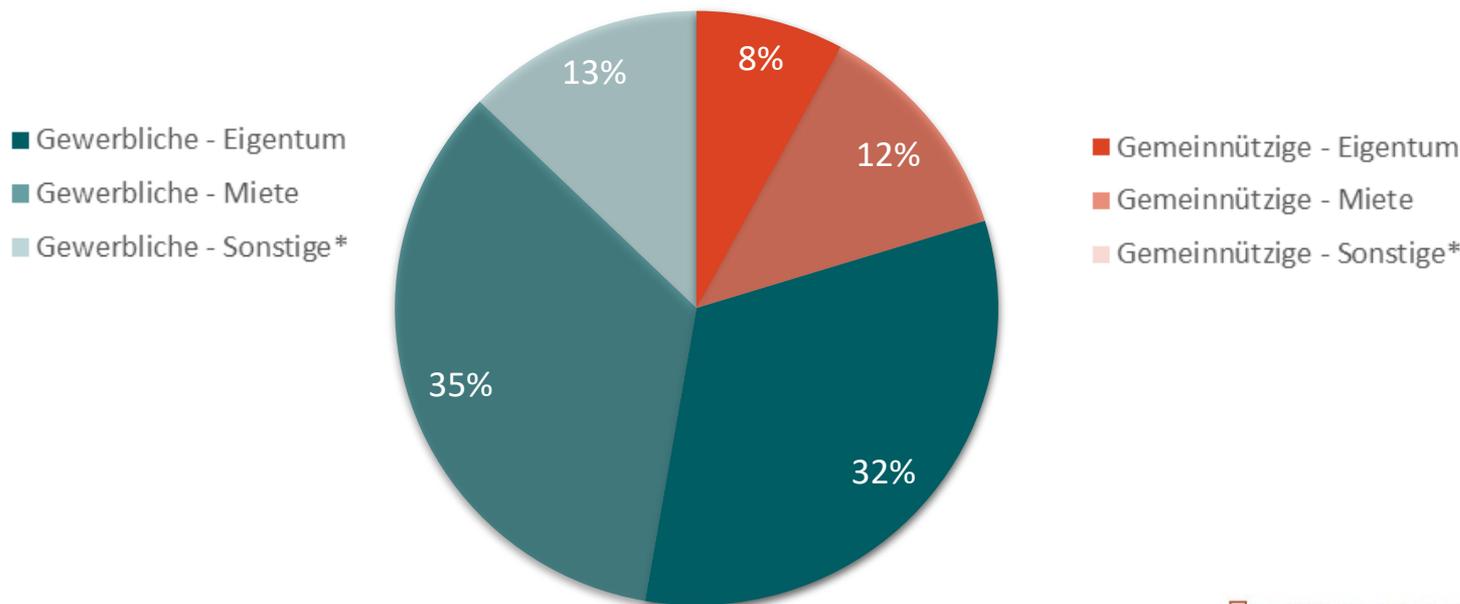
Anteile am Gesamtmarkt nach Bauträger- und Verwertungsart



Die gewerblichen Wohnbauträger errichten in der Steiermark mit 74 % fast $\frac{3}{4}$ der Neubauwohneinheiten. Der Anteil von gewerblichem Eigentum ist höher als jener von gewerblicher Miete. Der Anteil der gemeinnützigen Wohnbauträger liegt bei 26 %. Im Vergleich zur letztjährigen Auswertung ist der Anteil der gemeinnützigen Bauträger um weitere 3 % zurückgegangen.

Das „gläserne“ Projekt – Wer baut? Graz

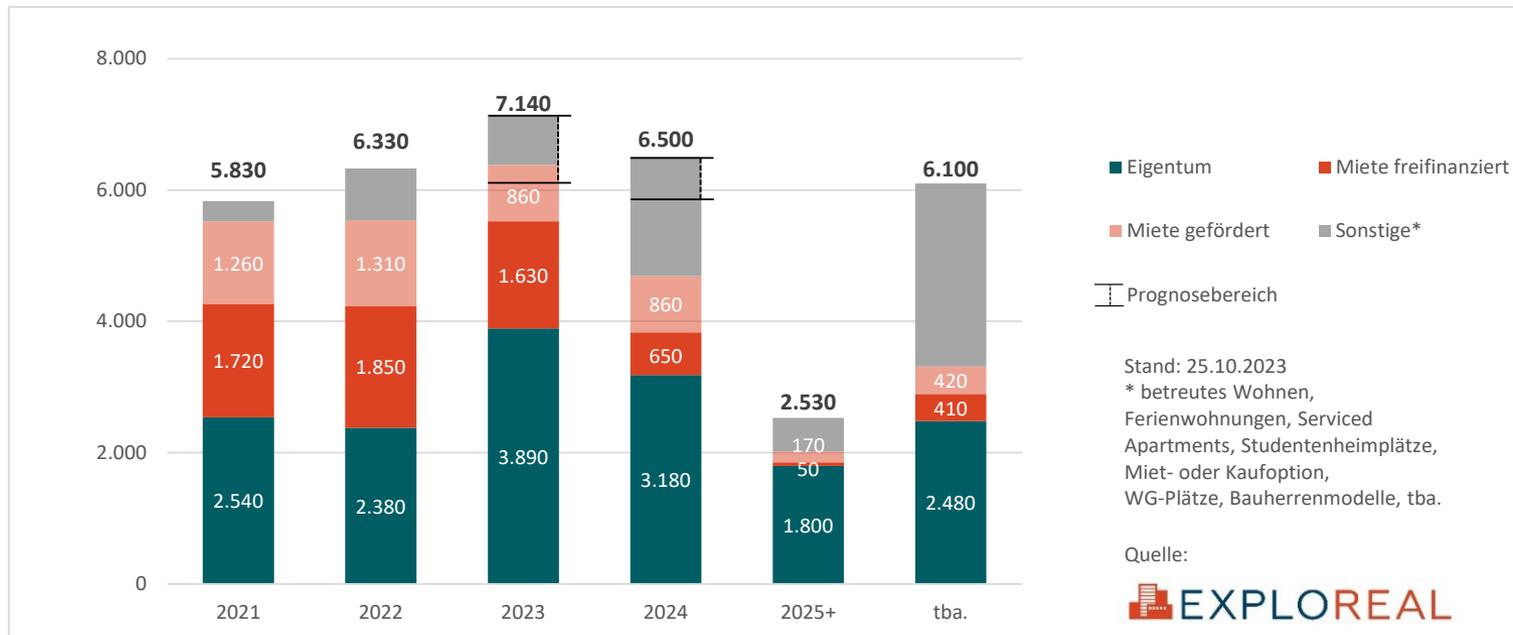
Anteile am Gesamtmarkt nach Bauträger- und Verwertungsart



In Graz liegt der Anteil der Errichtungen durch gewerbliche Wohnbauträger noch einmal höher bei 80%. Hier überwiegt die gewerbliche Miete gegenüber dem Eigentum.

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

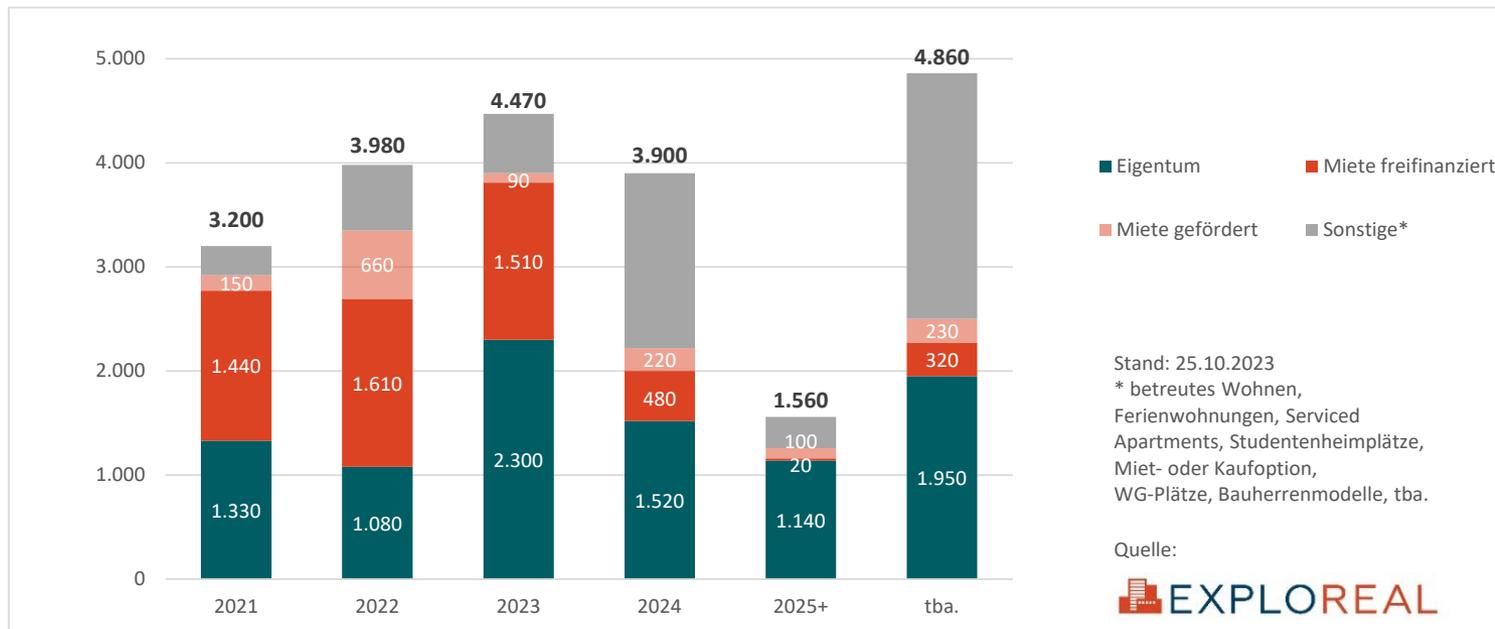
Bauträger-Wohneinheiten nach (geplantem) Fertigstellungsjahr und Verwertungsart



In der Steiermark werden von den aktuell publizierten ca. 7.000 Wohneinheiten voraussichtlich knapp über 6.000 tatsächlich noch heuer fertiggestellt werden. Damit liegt die Anzahl der erwarteten Fertigstellungen praktisch gleichauf mit dem Vorjahr. Für 2024 wird eine etwas geringere Fertigstellungszahl prognostiziert, für den Zeitraum danach sind kaum weitere Fertigstellungen in der Pipeline.

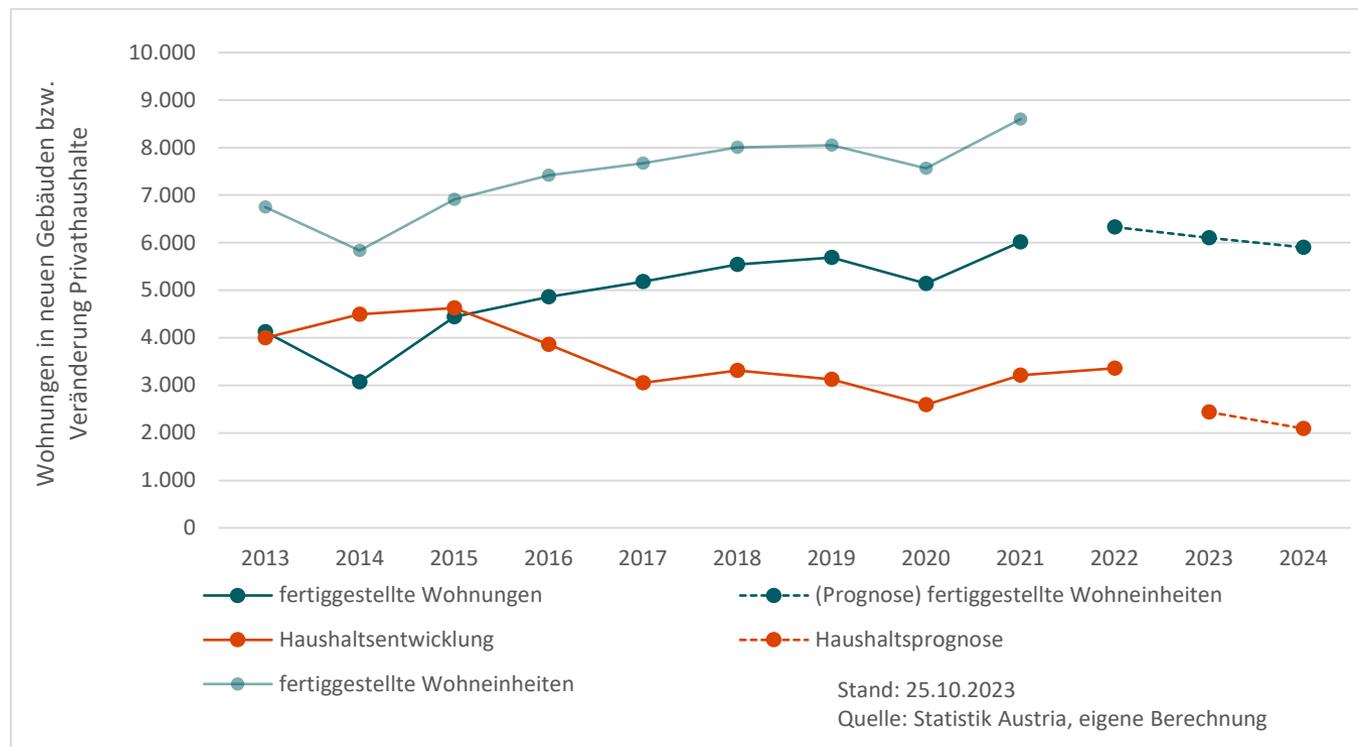
Das „gläserne“ Projekt – Wann wird wieviel gebaut? Graz

Bauträger-Wohneinheiten nach (geplantem) Fertigstellungsjahr und Verwertungsart



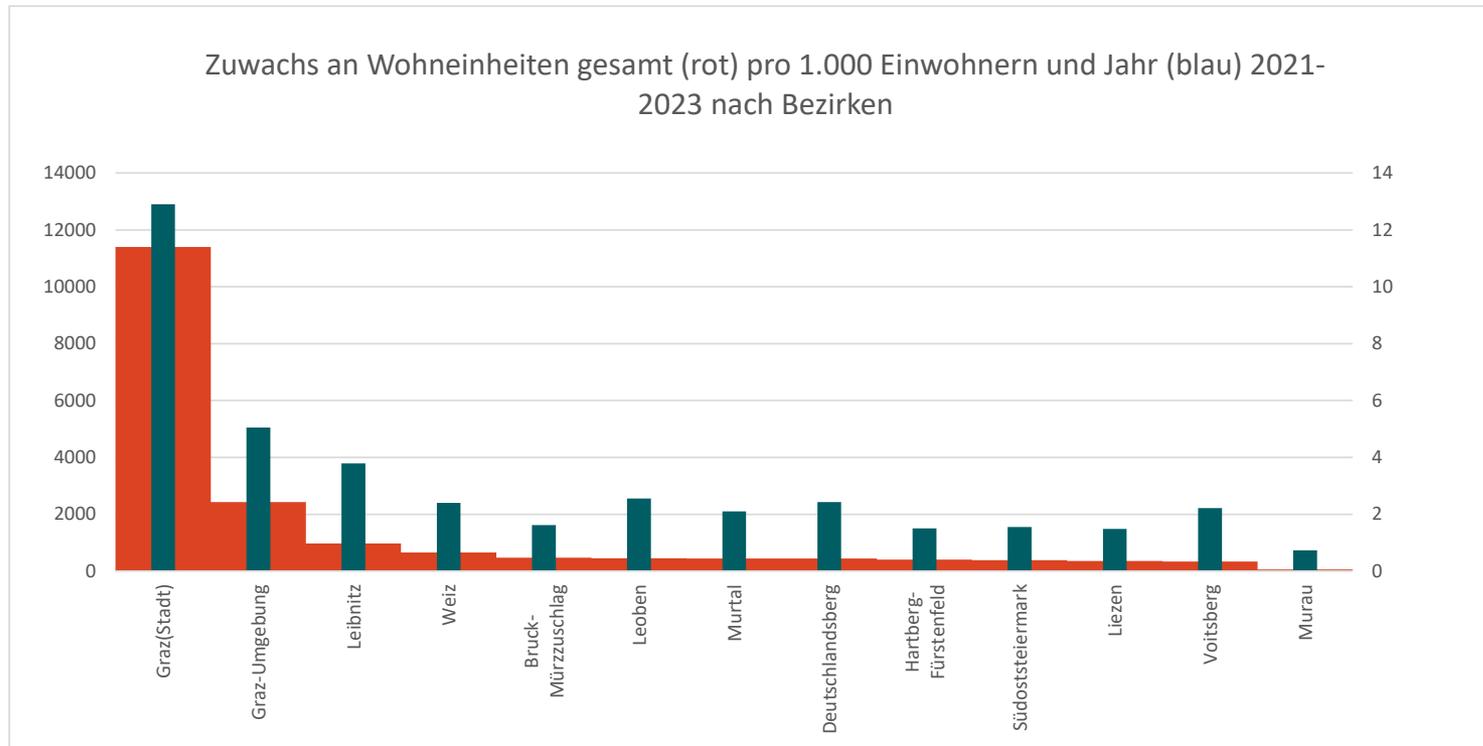
Ähnlich wie für das gesamte Bundesland sieht die Entwicklung der Fertigstellungen für Graz aus, zumal der Großteil der Wohneinheiten in der Landeshauptstadt errichtet wird. Auffallend gegenüber den letzten Jahren ist der für heuer besonders hohe Anteil an Eigentumswohnungen, die freifinanzierte Miete zeigt sich für heuer konstant, während geförderte Miete in Graz kaum eine Rolle spielt.

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 2023 sollen abermals deutlich mehr Wohnungen auf den Markt kommen als neue Haushalte laut Haushaltsprojektion der Statistik Austria gegründet werden.

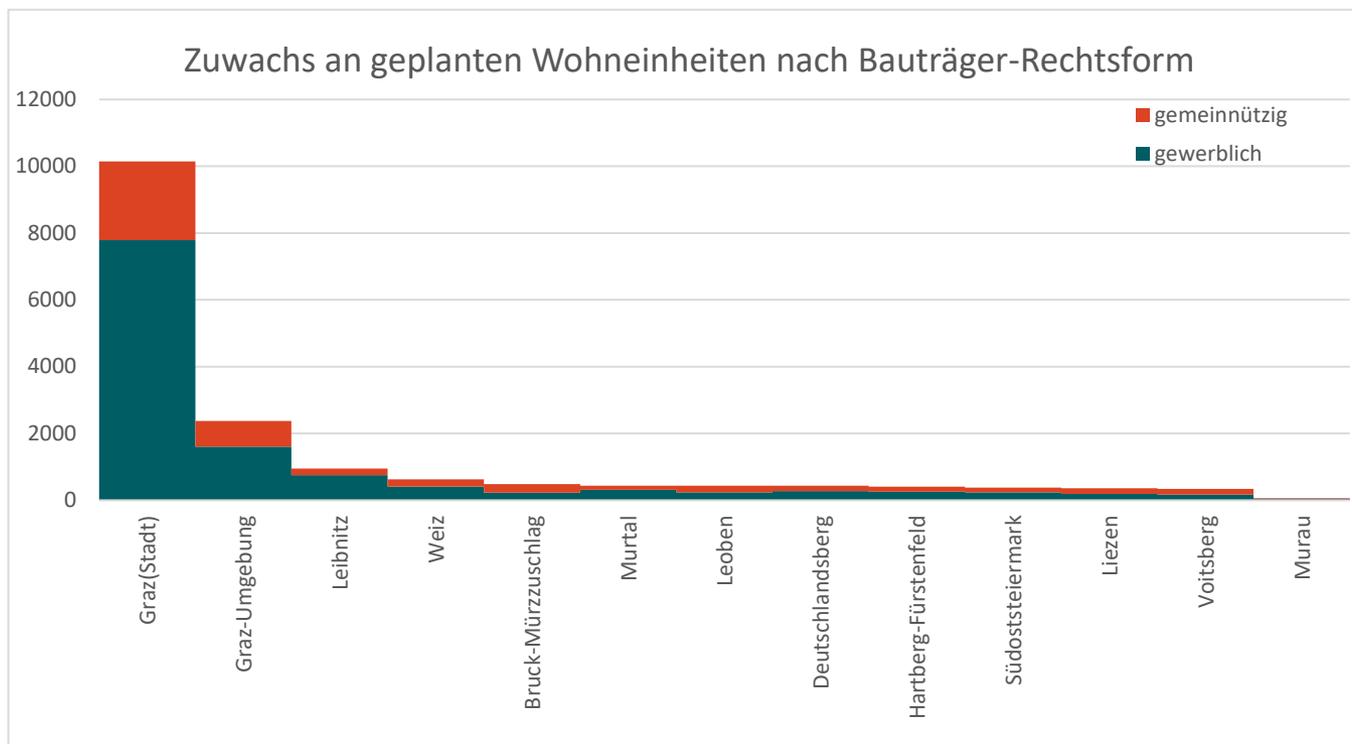
Wo wird gebaut? Steiermark



aller fertiggestellter und geplanter Wohneinheiten 2021 bis 2023
 in EXPLOREAL (n = 18.850)

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, mit rund 13 sowie rund 5 Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner*innen.

Wo wird von wem gebaut? Steiermark

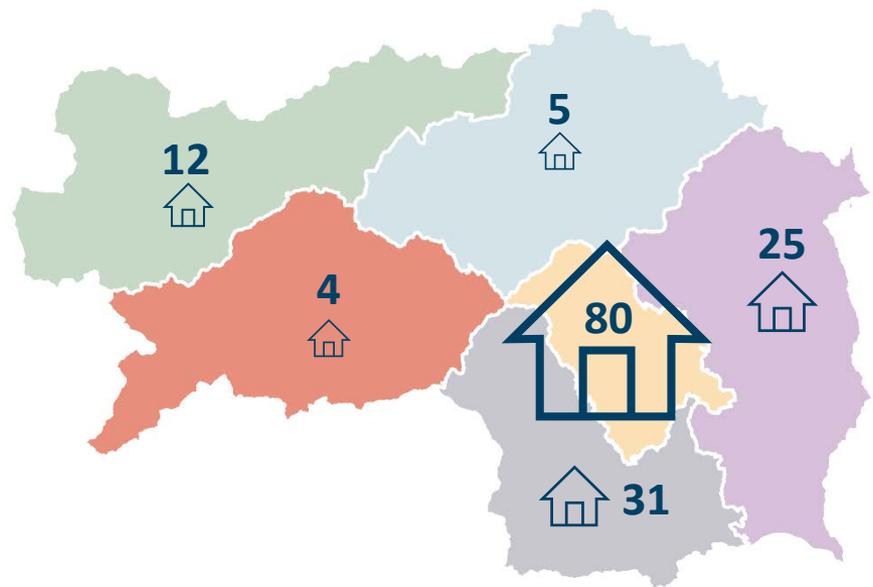


aller fertiggestellter und geplanter Wohneinheiten 2021 bis 2023
in EXPLOREAL (n = 17.422)

In der Steiermark zeigt die Differenzierung in gewerbliche und gemeinnützige Bauträger weiterhin die hohen Fertigstellungszahlen in Graz im Vergleich zum restlichen Bundesland. Hier werden 80 % der Wohneinheiten von gewerblichen Bauträgern errichtet. Nur in den Bezirken Bruck-Mürzzuschlag, Leoben, Liezen und Voitsberg wird deutlich mehr als die Hälfte an Wohneinheiten von gemeinnützigen Bauträgern errichtet.

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

Bezirk	Projekte	WE	Ø*	Bev. Prog. 2030**
Graz(Stadt)	63	2973	10,0	104,9
Graz-Umgebung	17	566	3,5	107,3
Leibnitz	20	241	2,8	103,3
Liezen	12	192	2,4	97,9
Deutschlandsberg	6	103	1,7	100,2
Südoststeiermark	11	137	1,6	98,7
Hartberg-Fürstenfeld	10	127	1,4	100,2
Voitsberg	5	67	1,3	98,5
Leoben	1	41	0,7	96,0
Weiz	4	62	0,7	102,2
Bruck-Mürzzuschlag	4	53	0,5	97,1
Murtal	3	31	0,4	96,1
Murau	1			94,2



aller Bauträgerprojekte mit Vermarktungsbeginn ab Oktober 2022
 in EXPLOREAL (n = 4.593 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 2022 befinden sich die meisten Wohneinheiten pro tausend Einwohner*innen weiterhin in der Stadt Graz in der Vermarktung (10 Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner*innen), gefolgt von Graz-Umgebung. Im Vergleich dazu ist in den Bezirken Murtal, Bruck-Mürzzuschlag, Leoben und Weiz das neu hinzugekommene Angebot am geringsten.

Wichtigste Kennzahlen im Vergleich

Wohneinheiten aktuell im Angebot nach Objektart



		Wohnungen	Einfamilienhäuser	Doppelhaushälften	Reihenhäuser	PKW-Stellplatz
Burgenland	Kaufpreis (€)	333.100	635.000	465.000	551.082	18.000
	Anzahl	220	17	53	13	12
	Fläche (m ²)	60,05	109,60	118,17	120,98	
Steiermark	Kaufpreis (€)	289.000	552.774	415.547	464.067	17.500
	Anzahl	2.134	35	188	140	158
	Fläche (m ²)	68,54	117,45	116,18	117,08	
Graz	Kaufpreis (€)	310.480	-	540.738	540.738	25.000
	Anzahl	915	-	4	25	59
	Fläche (m ²)	63,14	-	94,93	117,07	
Eisenstadt	Kaufpreis (€)	262.000	-	474.620	584.280	18.080
	Anzahl	56	-	4	1	3
	Fläche (m ²)	59,37	-	106,12	145,14	

Stand 25.10.2023

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

Der Preis für eine Bauträgerwohnung im Angebot liegt im Burgenland aktuell bei rund 330.000 €. Der Preis ist damit seit der letzten Auswertung um rund 10 % zurückgegangen. Die Flächengröße einer Wohnung ist jedoch ebenfalls geringer geworden. Im Vergleich dazu betragen die Kosten für eine Wohnung in der Steiermark rund 290.000 €, dieser Wert ist im Vergleich zu letztem Jahr um rund 17 % gestiegen bei etwas größerer Fläche.

© **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

Verband Gemeinnütziger Bauvereinigungen GBV

... DANKE!!