

willhaben und Exploreal geben Einblick: Graz - wie es baut und wohnt

Neue Kooperation: Exploreal und willhaben gehen gemeinsame Wege

Wohnbau in Graz: Mehr als 170 Projekte bzw. 6.000+ Wohneinheiten 2020 und 2021 fertiggestellt

Waltendorf: Höchster durchschnittlicher Quadratmeterpreis bei neuen Eigentumswohnungen

Österreich, am 15. Februar 2022 – Die Immobilienplattform willhaben und die ExpertInnen der Baurägerdatenbank Exploreal gehen im Rahmen einer Kooperation ab sofort gemeinsame Wege. Insbesondere die Themen Neubauprojekte, die Analyse von Marktentwicklungen und Zukunftsprognosen stehen im Zentrum zukünftiger Auswertungen. „Die heimische Immobilien-Branche und interessierte Private erwartet somit eine noch weitreichendere Mischung an Markt-Einblicken. Im Rahmen der ersten gemeinsamen Schritte standen umfassende Auswertungen zur Neubau-Immobilien-situation des wichtigen Neubau-Marktes in Graz im Fokus“, freut sich Judith Kössner, Head of Immobilien bei willhaben. „Als führender Datenprovider im Neubauwohnungsmarkt in Österreich freut es uns sehr, dass wir gemeinsam mit willhaben zukünftig viele spannende Einblicke zur Wohnsituation in Österreich beisteuern können“, so Alexander Bosak, Geschäftsführer bei Exploreal.

Grazer Wohnsituation unter der Lupe

Mit ca. 300.000 EinwohnerInnen ist Graz nicht nur die Hauptstadt der Steiermark, sondern auch die zweitgrößte Stadt Österreichs. Derzeit verfügt die Stadt Graz über rund 200.000 Wohnungen. In den Jahren 2020 und 2021 wurden in Summe mehr als 170 Neubauprojekte mit mehr als 6.000 Wohneinheiten fertiggestellt. Im Laufe des Jahres 2022 werden voraussichtlich noch einmal mehr als 100 Projekte mit mehr als 4.000 Wohnungen finalisiert. Als Vergleichswert: Gemäß von der Stadt Graz veröffentlichter Zahlen, gab es in der Landeshauptstadt von 1. Jänner 2020 bis 1. Jänner 2022 ein Bevölkerungswachstum von 794 EinwohnerInnen.

Größter jährlicher Pro-Kopf-Zuwachs an Wohnungen in Eggenberg, Straßgang und Lend

Bei detaillierter Analyse der Neubautätigkeit in Graz seit 2019 ergibt sich ein klares Bild, in welchen Bezirken Pro-Kopf die meisten neuen Wohnungen geschaffen werden: Der Bezirk Eggenberg liegt beim Verhältnis neuer Wohneinheiten gegenüber bestehenden Einwohnerzahlen klar an der Spitze. Auf den weiteren Plätzen folgen Straßgang, Lend, Liebenau und Gries. Auch bei der absoluten Anzahl an neuen Wohneinheiten (mehr als 3.000 mit Fertigstellung 2019 bis 2022) ist Eggenberg die Nummer eins in Graz. Die „Innere Stadt“ kommt bei dieser Betrachtung hingegen - absolut (21 neue Wohneinheiten 2019 bis 2022) als auch relativ – ganz am Ende der Skala zu liegen.

Auch hier ein Vergleichswert: Der durchschnittliche Pro-Kopf-Zuwachs an Wohnungen pro 1.000 EinwohnerInnen in Österreich beträgt derzeit 4,61. In Europa (EC-19) sind es 2,18. (Quelle: EUROCONSTRUCT)

Die Zuwachsraten im Detail

Bezirk	Wohneinheiten pro 1.000 EinwohnerInnen und Jahr
Eggenberg	38,25
Straßgang	22,77
Lend	17,60
Liebenau	11,90
Gries	10,02
St. Peter	9,47
Jakomini	7,54
Andritz	6,89



Waltendorf	6,75
Mariatrost	6,44
Ries	5,97
Wetzelsdorf	5,91
Gösting	5,20
Puntigam	4,28
Geidorf	4,05
St. Leonhard	2,41
Innere Stadt	1,50

Kartenübersicht

<https://app.23degrees.io/embed/5FQT0SEyu8hAdHOG-choro-grazer-bezirke-wohneinheiten>

Neubauprojekte in Graz: Aktueller Trend zum Eigentum

Waren im Jahr 2019 noch mehr als 60 Prozent aller in Graz fertiggestellten Neubauprojekte im Wohnungsbereich Mietwohnungen, sank der Anteil schon 2020 auf etwa 50 Prozent. 2022 werden nach aktuellem Stand nur mehr 31 Prozent der fertiggestellten Neubauwohnungen in Graz im Mietsektor beheimatet sein.

Eigentum: Die Grazer Neubaupreise

Gemäß einer aktuellen Auswertung sämtlicher Projekte mit Fertigstellung 2021 beziehungsweise 2022 führt derzeit der Bezirk Waltendorf mit durchschnittlich 6.137 Euro pro Quadratmeter das Angebotspreis-Ranking im Neubaubereich an. Innere Stadt wurde aufgrund sehr weniger Objekte aus der Tabelle ausgenommen. Auf den Plätzen folgen St. Peter (5.723 Euro/m²) sowie Geidorf (5.435 Euro/m²). Die günstigsten Neubau-Quadratmeterpreise finden sich hingegen in Puntigam (3.132 Euro/m²) und Lend (3.448 Euro/m²).

Die Eigentums-Preise von Neubauprojekten in Graz 2021 und 2022 im Detail

Waltendorf	6.137 €/m ²
St. Peter	5.723 €/m ²
Geidorf	5.435 €/m ²
Ries	5.206 €/m ²
Mariatrost	4.710 €/m ²
St. Leonhard	4.663 €/m ²
Wetzelsdorf	4.483 €/m ²
Gries	4.412 €/m ²
Andritz	4.387 €/m ²
Eggenberg	4.315 €/m ²
Gösting	4.129 €/m ²
Straßgang	4.119 €/m ²
Jakomini	4.053 €/m ²
Liebenau	3.762 €/m ²
Lend	3.448 €/m ²
Puntigam	3.132 €/m ²
Innere Stadt	Zuwenige Objekte

Kartenübersicht

<https://app.23degrees.io/embed/6y2UBXnmTgk5IQOh-choro-grazer-neubau-eigentumspreise>



Miete: Die Grazer Neubaupreise

Auch im Mietbereich gibt es bei Neubauprojekten in Graz starke Preisunterschiede zwischen den einzelnen Bezirken. In der aktuellen Auswertung sämtlicher Projekte mit Fertigstellung 2021 beziehungsweise 2022 liegt Geidorf mit durchschnittlich 12,58 Euro pro Quadratmeter an der Spitze. Auf den Plätzen zwei und drei folgen Jakomini (11,78 Euro/m²) sowie Mariatrost (11,44 Euro/m²). Die günstigsten Mieten im Neubaubereich sind derzeit in Straßgang (9,56 Euro/m²) und St. Peter (9,83 Euro/m²) zu finden. Aufgrund sehr weniger Mietwohneinheiten fehlen in der Auswertung die Bezirke Innere Stadt, St. Leonhard, Liebenau, Puntigam und Waltendorf.

Die Mietpreise von Neubauprojekten in Graz 2021 und 2022 im Detail

Geidorf	12,58 €/m ²
Jakomini	11,78 €/m ²
Mariatrost	11,44 €/m ²
Ries	11,43 €/m ²
Lend	11,42 €/m ²
Andritz	10,82 €/m ²
Gries	10,49 €/m ²
Wetzelsdorf	10,48 €/m ²
Gösting	10,35 €/m ²
Eggenberg	10,30 €/m ²
St. Peter	9,83 €/m ²
Straßgang	9,56 €/m ²
Waltendorf	Zuwenige Objekte
Innere Stadt	Zuwenige Objekte
St. Leonhard	Zuwenige Objekte
Liebenau	Zuwenige Objekte
Puntigam	Zuwenige Objekte

Kartenübersicht

<https://app.23degrees.io/embed/rs0FbIPVPJz9SIkh-choro-grazer-neubaumieten-2021-und>

Grazer Neubau-Preisentwicklung seit 2019

In Graz gesamt stiegen im Neubaubereich die Quadratmeterpreise bei Eigentum als auch Miete (Fertigstellung 2019 gegenüber 2022) recht deutlich an: Im Eigentumsbereich kletterte der durchschnittliche Angebotspreis pro Quadratmeter von rund 2.950 Euro um etwa 40 Prozent auf 4.150 Euro. Prozentuell waren hier beispielsweise Projekte in den Bezirken Waltendorf und Straßgang besondere Preistreiber.

Die durchschnittlichen Neubau-Mietpreise pro Quadratmeter stiegen quer über Graz in diesem Zeitraum von rund 9,90 Euro auf etwa 10,90 Euro. Dies entspricht einem deutlich moderateren Zuwachs von etwas mehr als 10 Prozent.

Umland-Vergleich: Die Neubaumietpreise stiegen in Graz-Umgebung in dieser Zeitspanne ebenso um etwa 10 Prozent, die Eigentumspreise jedoch nur um etwa 20 Prozent.

Rückfragen & Kontakt

Andreas Pucher
PR Manager / willhaben
0699 1303 1518
presse@willhaben.at