

Wohnbauprojekte in der Pipeline Steiermark

Mag. Alexander Bosak, MRICS
DI Matthias Grosse, MA
Gründer und Geschäftsführer
EXPLOREAL GMBH

Sarah Lammer, MA
Stephan Reisinger

Das „gläserne“ Projekt – Steiermark

1-2 Zi-Wg: **45 %**
3 Zi-Wg: **39 %**
4+ Zi-Wg: **16 %**

Wohneinheiten (n = 9.861)

mit Loggia: 6 %
mit Balkon: 58 %
mit Terrasse: 37 %
mit Garten: 22 %

mit Freifläche: **96 %**

(Loggia/Balkon/Terrasse/Garten)
Wohneinheiten (n = 10.097)

Wohnungen: **96 %**
Reihen-/Doppelhaus: **3 %**
Einfamilienhaus: **1 %**
aller Wohneinheiten in EXPLOREAL (n = 17.040)



Ø **26** Wohneinheiten / Projekt

arithm. Mittel geeigneter Projekte in EXPLOREAL (n = 649)

Ø **62 m²** Wohnnutzfläche

Median Wohneinheiten (n = 10.091)

Ø **13,8 m²** Freiflächen

(Loggia/Balkon/Terrasse)
Median Wohneinheiten (n = 10.097)

Ø **1,37** PKW-Stellplätze / Wohneinheit

arithm. Mittel geeigneter Projekte in EXPLOREAL (n = 661)

Ø Grundkostenanteil: **641 €/m²**

arithm. Mittel geeigneter Projekte in EXPLOREAL (n = 285)

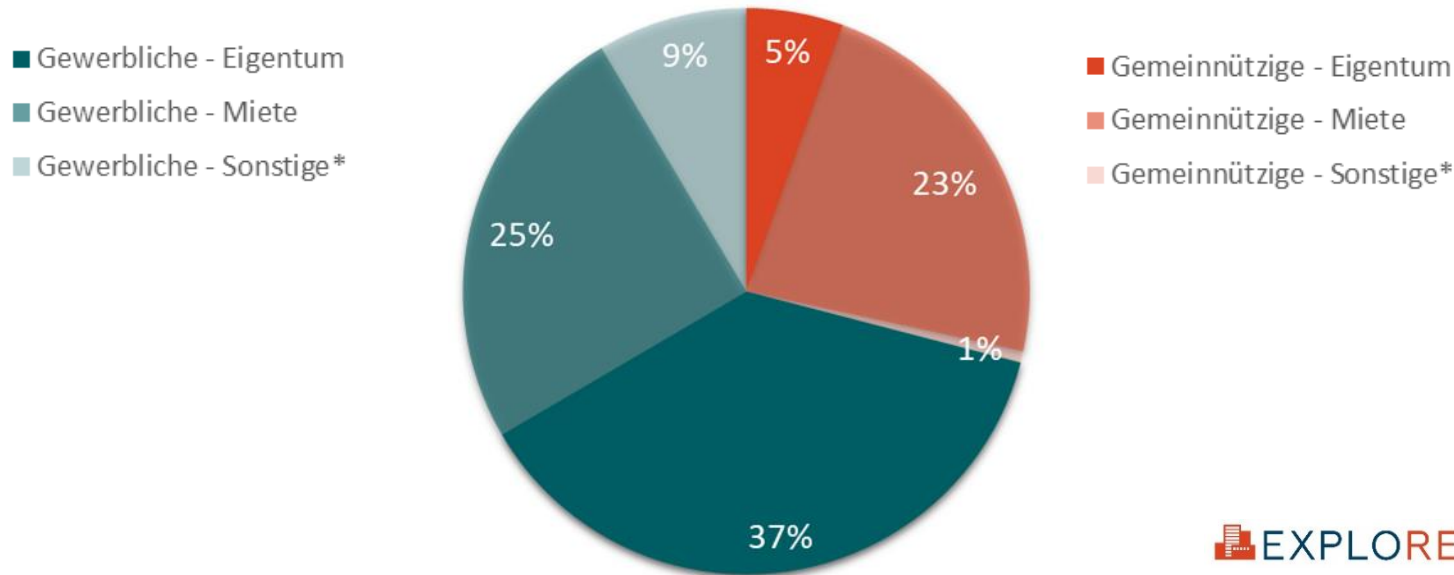
Datenstand: 28.10.2022

Projekte mit Fertigstellungsjahr 2020 bis 2022

Für das Bundesland Steiermark wurden 649 Projekte mit rund 17.000 Wohneinheiten ausgewertet. Analysiert wurden dabei Projekte mit einem Fertigstellungsjahr von 2020 bis 2022. Die durchschnittliche Projektgröße liegt bei rund 26 Wohneinheiten. Ein Durchschnittsprojekt in der Steiermark ist somit kleiner als eines in Wien (Ø 50 Wohneinheiten) aber größer als eines in Niederösterreich (Ø 21 Wohneinheiten). Im Vergleich zu Niederösterreich oder Burgenland ist der Anteil an errichteten Reihen- und Doppelhäusern geringer.

Das „gläserne“ Projekt – Wer baut? Steiermark

Anteile am Gesamtmarkt nach Bauträger- und Verwertungsart



EXPLOREAL
aller fertiggestellter und geplanter Wohneinheiten 2020 bis 2022
in EXPLOREAL (n = 17.430), Stand 28.10.2022

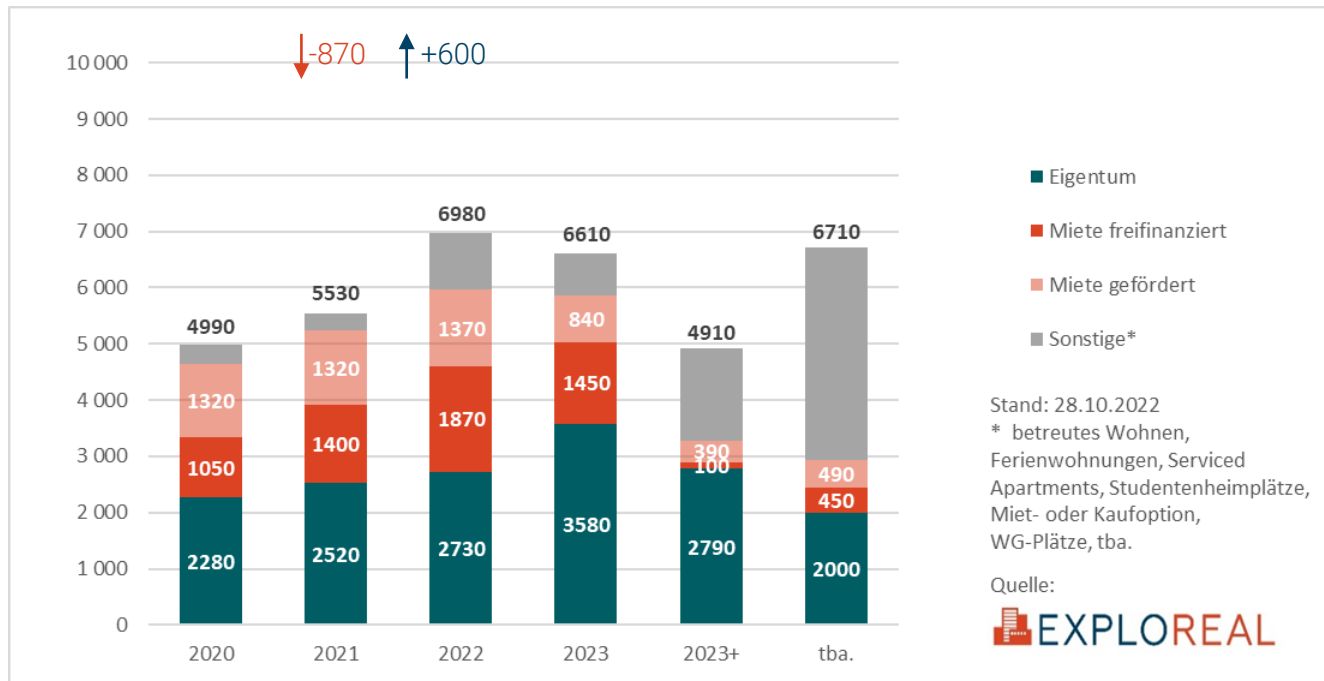


* Sonstige: betreutes Wohnen, Ferienwohnungen, Serviced Apartments, Studentenheimplätze, Miet- oder Kaufoption, WG-Plätze, tba.

Die gewerblichen Wohnbauträger errichten in der Steiermark mit 71 % nicht ganz $\frac{3}{4}$ der Neubauwohneinheiten. Der Anteil von gewerblichem Eigentum ist etwas höher als jener von gewerblicher Miete. Der Anteil der gemeinnützigen Wohnbauträger liegt bei 29 %. Im Vergleich zur letztjährigen Auswertung ist der Anteil der gemeinnützigen Bauträger um 2 % zurückgegangen.

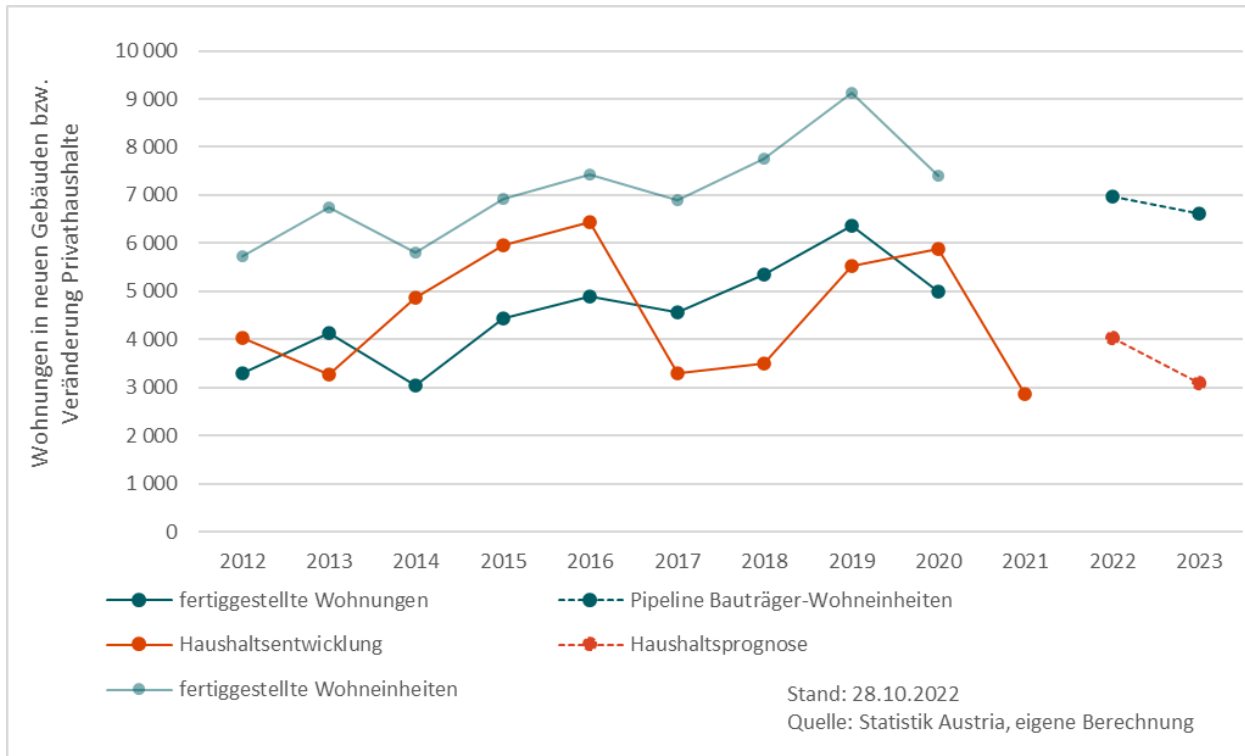
Das „gläserne“ Projekt – Wann wird wieviel gebaut? Steiermark

Bauträger-Wohneinheiten nach (geplantem) Fertigstellungsjahr und Verwertungsart



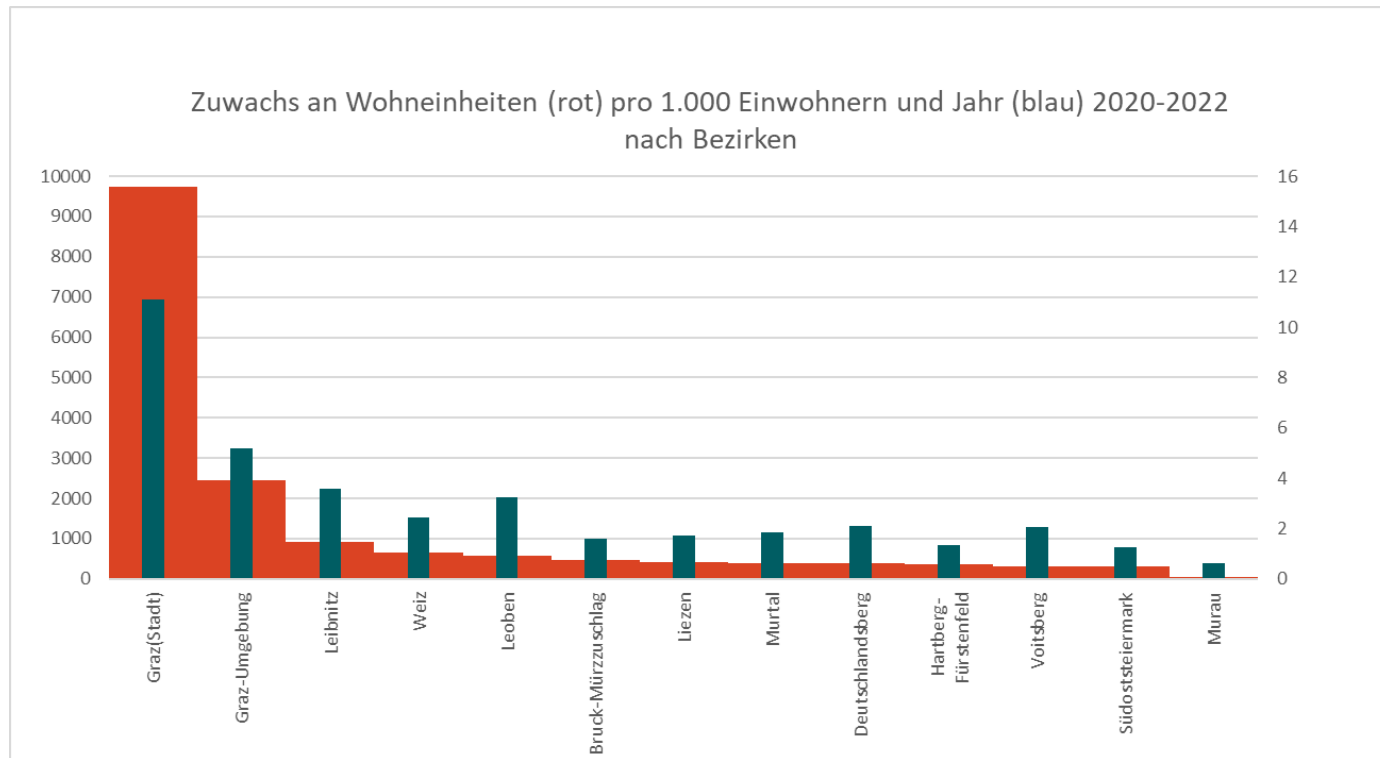
In der Steiermark werden dieses Jahr ca. 7.000 Wohneinheiten fertiggestellt. Damit ist die Anzahl der erwarteten Fertigstellungen etwas höher als jene der Vorjahre. Für das folgende Jahr ist mit rund 6.600 geplanten Fertigstellungen eine etwas geringere Anzahl prognostiziert. Für das Jahr 2022 sind mit ca. 2.700 Eigentumswohnungen rund 40 % der Neubauleistung in diesem Segment geplant.

Wohnbauprojekte in der Pipeline – zu viel? Steiermark



In der Steiermark wird sich der schon letztes Jahr aufgezeigte Trend, dass die Wohnungsproduktion den demographisch begründeten Bedarf übersteigt auch in den nächsten Jahren fortsetzen. Für 2023 sollen mehr Wohnungen auf den Markt kommen als neue Haushalte aufgrund der Haushaltsprognose gegründet werden.

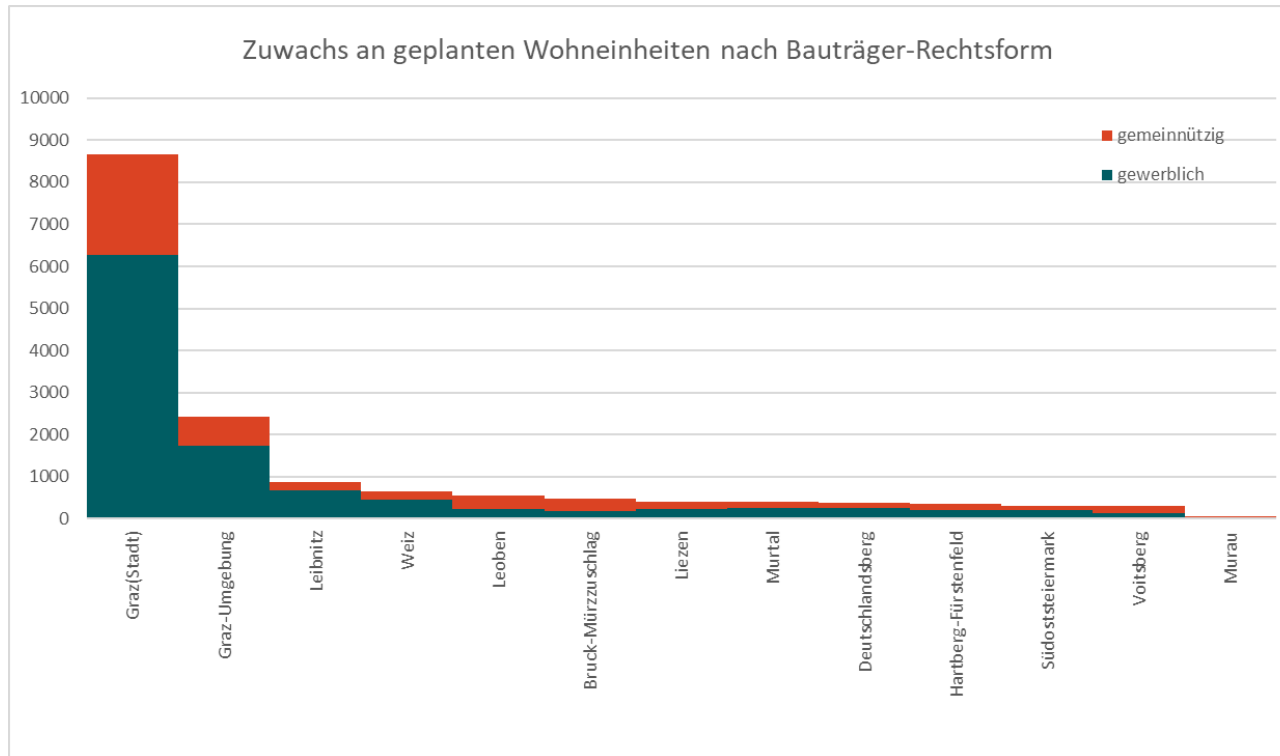
Wo wird gebaut? Steiermark



aller fertiggestellter und geplanter Wohneinheiten 2020 bis 2022
in EXPLOREAL (n = 17.057)

Auf Bezirksebene 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 11 sowie rund 5 Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner*innen.

Wo wird von wem gebaut? Steiermark

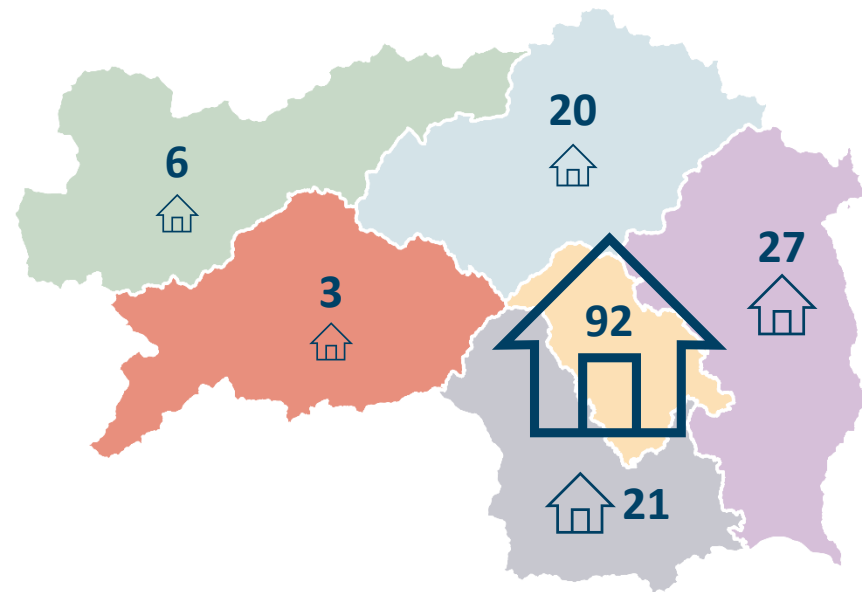


aller fertiggestellter und geplanter Wohneinheiten 2020 bis 2022
in EXPLOREAL (n = 15.831)

Die Differenzierung in gewerbliche und gemeinnützige Bauträger zeigt weiterhin die hohen Fertigstellungszahlen in Graz im Vergleich zum restlichen Bundesland. Hier werden ca. 72 % der Wohneinheiten von gewerblichen Bauträgern errichtet. Nur in den Bezirken Leoben, Voitsberg und Bruck-Mürzzuschlag wird die Mehrzahl 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)	62	2636	9.0	113.0
Graz-Umgebung	30	712	4.4	106.2
Leibnitz	11	313	3.6	101.6
Bruck-Mürzzuschlag	13	227	2.3	95.2
Voitsberg	6	107	2.1	97.7
Weiz	10	178	1.9	102.5
Leoben	7	98	1.7	94.5
Südoststeiermark	9	125	1.5	97.7
Deutschlandsberg	4	74	1.2	98.8
Hartberg-Fürstenfeld	8	103	1.1	98.4
Liezen	6	76	1.0	95.8
Murtal	3	58	0.8	94.9
Murau				91.7



aller Bauträgerprojekte mit Vermarktungsbeginn ab Oktober 2021
 in EXPLOREAL (n = 4.707 Wohneinheiten).

Einwohner*innen zum 1.1.2022 gem. Statistik Austria






*Ø Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner*innen

**lt. ÖROK-Bevölkerungsprognose im Vergleich zu 2018

Mit Vermarktungsbeginn Oktober 2021 befinden sich die meisten Wohneinheiten pro tausend Einwohner*innen weiterhin in der Stadt Graz in der Vermarktung (9 Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner*innen), gefolgt von Graz-Umgebung. Im Vergleich dazu ist in den Bezirken Murtal und Liezen das neu hinzugekommene Angebot auch weiterhin am geringsten.

Wichtigste Kennzahlen im Vergleich

Wohneinheiten aktuell im Angebot nach Objektart

						
		Wohnungen	Einfamilienhäuser	Doppelhaushälften	Reihenhäuser	PKW-Stellplatz
Steiermark	Kaufpreis (€)	247.000	438.000	421.000	376.000	19.000
	Anzahl	1.317	12	99	141	118
	Fläche (m ²)	65,71	122,74	119,04	117,08	
Burgenland	Kaufpreis (€)	371.000	559.000	362.000	391.000	20.000
	Anzahl	123	28	35	39	5
	Fläche (m ²)	65,91	113	105,28	115,2	

Stand 28.10.2022

Median Kaufpreis und Fläche von Wohneinheiten von Bauträger-Neubauprojekten in EXPLOREAL

Der Preis für eine Bauträgerwohnung im Angebot liegt in der Steiermark aktuell bei rund 250.000 €. Der Preis ist damit seit der letzten Auswertung um rund 8 % gestiegen, bei ungefähr gleich bleibender Flächengröße. Im Vergleich dazu betragen die Kosten für eine Wohnung im Burgenland rund 370.000 €, dieser Wert ist im Vergleich zu letztem Jahr um rund 6 % gestiegen.

© **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!!