EXPLOREAL
die aktuelle Bauträgerdatenbank

Wohnbauprojekte in der Pipeline Steiermark

Mag. Alexander Bosak, MBA

Gründer und Head of EXPLOREAL GMBH

EXPLOREAL
die aktuelle Bauträgerdatenbank

Das „gläserne“ Projekt – Steiermark

Gesamt
Anteil Gewerblich
Anteil Gemeinnützig

Wohnungen: 91 % (90% 95%)

1-2 Zi-Wg: 32 % (31% 32%)
3 Zi-Wg: 42 % (43% 40%)
4+ Zi-Wg: 26 % (26% 28%)

aller Wohneinheiten im Angebot (n = 6.350)

Reihen-/Doppelhaus: 8 % (8% 5%)
Einfamilienhaus: 1 % (1% 0%)

aller Wohneinheiten in EXPLOREAL (n = 10.059)
Vergleich Ferienwohnungen (n = 37)

ø Wohneinheiten / Projekt: 24 (24, 26)

arithm. Mittel geeigneter Projekte in EXPLOREAL (n = 411)



ø m² Wohnnutzfläche: 69,8 (68, 75)

Median aller Wohneinheiten im Angebot (n = 6.413)

mit Loggia: 12 % (11%, 14%)
mit Balkon: 60 % (58%, 64%)
mit Terrasse: 42 % (45%, 32%)
mit Garten: 29 % (29%, 28%)

mit Freifläche: 98 % (98%, 95%)

(Loggia/Balkon/Terrasse/Garten)
aller Wohneinheiten im Angebot (n = 6.413)

ø m² Freiflächen: 13,7* (14,5*, 12*)

(Loggia/Balkon/Terrasse)
Median aller Wohneinheiten i m Angebot (n = 6.092)

* 20% Anteil an WNFL gesamt
** 21% Anteil an WNFL gewerblich
*** 16% Anteil an WNFL gemeinnützig

ø PKW-Stellplätze / Wohneinheit: 1,0 (1,1, 0,6)

arithm. Mittel geeigneter Projekte in EXPLOREAL (n = 410)

ø Grundkostenanteil: 992 €/m²

arithm. Mittel geeigneter Projekte in EXPLOREAL (n = 35)

Datenstand: 21.10.2026
Projekte mit Fertigstellungsjahr 2024 bis 2026

Für die Steiermark wurden rund 411 Projekte mit rund 10.059 Wohneinheiten ausgewertet. Analysiert wurden Projekte mit einem Fertigstellungsjahr von 2024 bis 2026. Das durchschnittliche Projekt in der Steiermark umfasst 24 Wohneinheiten. Die mittlere Wohnnutzfläche beträgt 69,8 m² (+ 1,6 m² im Vergleich zur Vorjahres-auswertung). Mit einem Anteil von 42% werden die meisten Wohnungen als 3-Zimmerwohnungen errichtet. Der Grundkostenanteil liegt bei 992 €/ m² .

EXPLOREAL
die aktuelle Bauträgerdatenbank

Das „gläserne“ Projekt – Graz

1-2 Zi-Wg: **39 %**
3 Zi-Wg: **45 %**
4+ Zi-Wg: **17 %**

aller Wohneinheiten im Angebot (n = 3.456)

Wohnungen: **98 %**
Reihen-/Doppelhaus: **2 %**
Einfamilienhaus: **0 %**
aller Wohneinheiten in EXPLOREAL (n = 5.486)

ø **34** Wohneinheiten / Projekt

arithm. Mittel geeigneter Projekte in EXPLOREAL (n = 172)



ø **63,7 m²** Wohnnutzfläche

Median aller Wohneinheiten im Angebot (n = 3.487)

mit Loggia: 16 %
mit Balkon: 63 %
mit Terrasse: 30 %
mit Garten: 19 %

mit Freifläche: **97 %**

(Loggia/Balkon/Terrasse/Garten)
aller Wohneinheiten im Angebot (n = 3.487)

ø **12,9 m²** Freiflächen

(Loggia/Balkon/Terrasse)
Median aller Wohneinheiten im Angebot (n = 3.334)

ø **0,86** PKW-Stellplätze / Wohneinheit

arithm. Mittel geeigneter Projekte in EXPLOREAL (n = 171)

ø Grundkostenanteil: **1.028 €/m²**

arithm. Mittel geeigneter Projekte in EXPLOREAL (n = 29)

Datenstand: 21.10.2026
Projekte mit Fertigstellungsjahr 2024 bis 2026

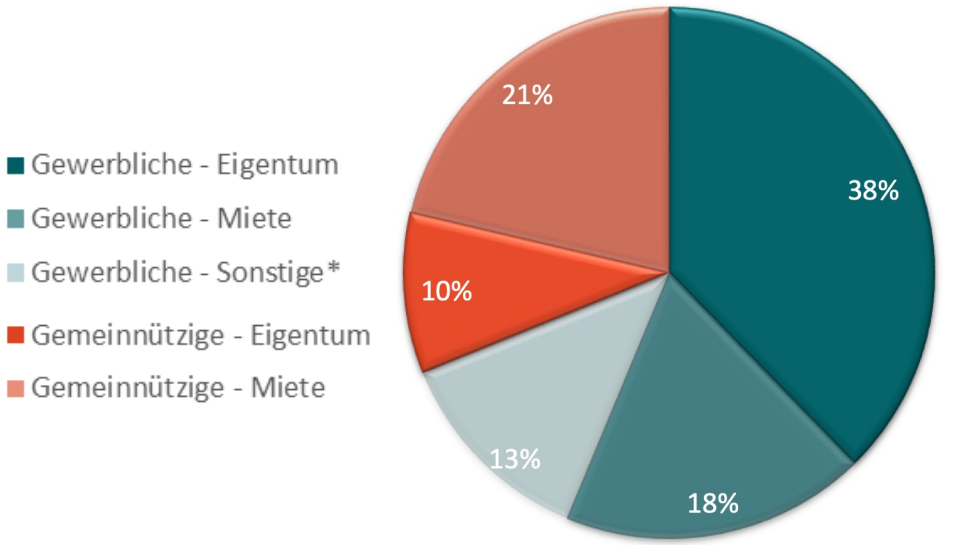
Für die Landeshauptstadt Graz wurden 172 Projekte mit rund 5.500 Wohneinheiten ausgewertet. Der Großteil der neuen Wohneinheiten in der Steiermark findet sich somit in Graz. Während der Freiflächenanteil mit 97 % nur leicht unter dem Bundeslandschnitt liegt, ist die durchschnittliche Wohnnutzfläche mit aktuell 63,7 m² niedriger als in der Steiermark insgesamt. Gegenüber der Vorjahresauswertung ist diese jedoch um 7,9 m² gestiegen. Mit einem Anteil von 45% gibt es in Graz am meisten 3-Zimmerwohnungen, gefolgt von 1-2-Zimmerwohnungen (39%).

Das „gläserne“ Projekt – Wer baut? Steiermark

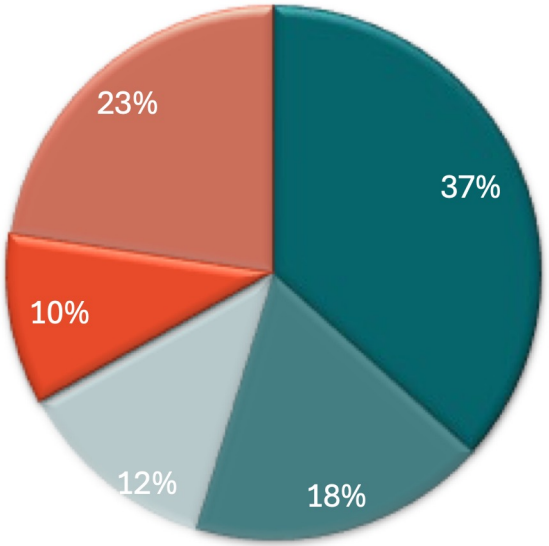
EXPLOREAL
die aktuelle Bauträgerdatenbank

Anteile am Gesamtmarkt nach Bauträger- und Verwertungsart

nach Wohneinheiten



nach Fläche



EXPLOREAL

aller fertiggestellter und geplanter Wohneinheiten 2024 bis 2026
in EXPLOREAL (n = 10.411), Stand: 21.10.2026

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

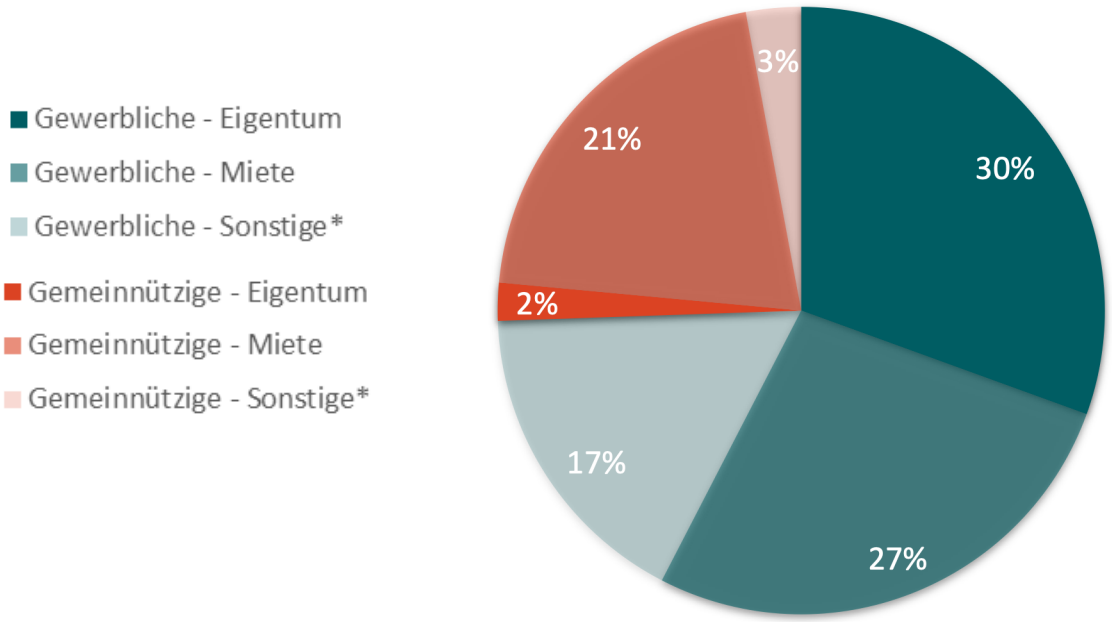
Die gemeinnützigen Wohnbauträger errichten in der Steiermark 31 % der Neubauwohneinheiten (+4 Prozentpunkte gegenüber der Vorjahresauswertung), wobei mehr als doppelt so viele gemeinnützige Mieteinheiten als gemeinnützige Eigentumswohnungen errichtet werden. Auf die gewerblichen Bauträger entfallen 69 % der Neubauwohnungen. Hier ist die Verteilung gegenläufig: mit einem Anteil von 39% wird der Großteil als gewerbliches Eigentum errichtet.

In der Verteilung nach Fläche von Wohnungen ist der Anteil der gemeinnützigen Bauträger mit insgesamt 33% etwas höher als in der Verteilung nach Wohneinheiten.

Das „gläserne“ Projekt – Wer baut?
Graz

EXPLOREAL
die aktuelle Bauträgerdatenbank

Anteile der Wohneinheiten am Gesamtmarkt nach Bauträger- und Verwertungsart



EXPLOREAL

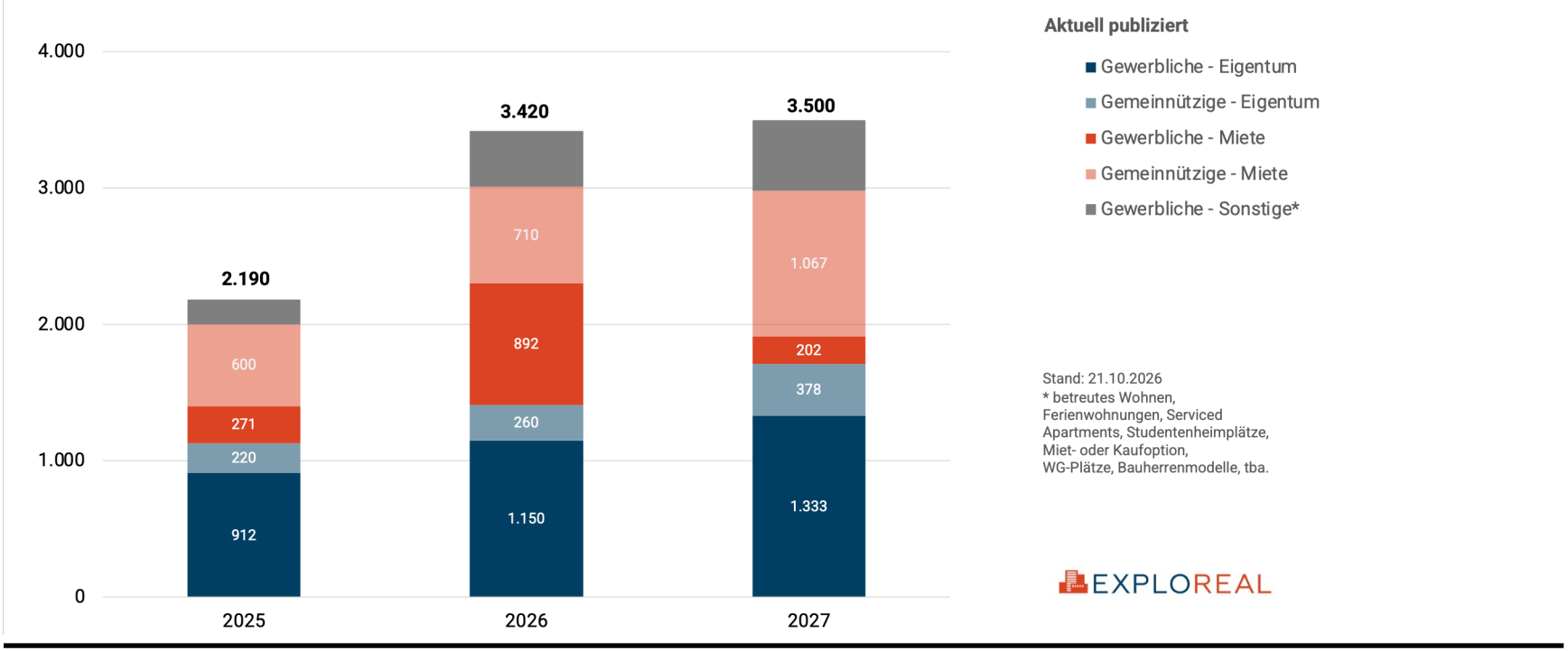
aller fertiggestellter und geplanter Wohneinheiten 2024 bis 2026
in EXPLOREAL (n = 5.900), Stand 21.10.2026
* Sonstige: betreutes Wohnen, Ferienwohnungen, Serviced Apartments, Studentenheimplätze, Miet- oder Kaufoption, WG-Plätze, tba.

Mit 74 % liegt der Anteil der Errichtungen durch gewerbliche Wohnbauträger in Graz etwas höher als im Bundeslanddurchschnitt. Der Anteil der gemeinnützigen Bauträger ist im Vergleich zur Vorjahresauswertung um 9 Prozentpunkte gestiegen.

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

EXPLOREAL
die aktuelle Bauträgerdatenbank

Bauträger-Wohneinheiten nach (geplantem) Fertigstellungsjahr und Verwertungsart

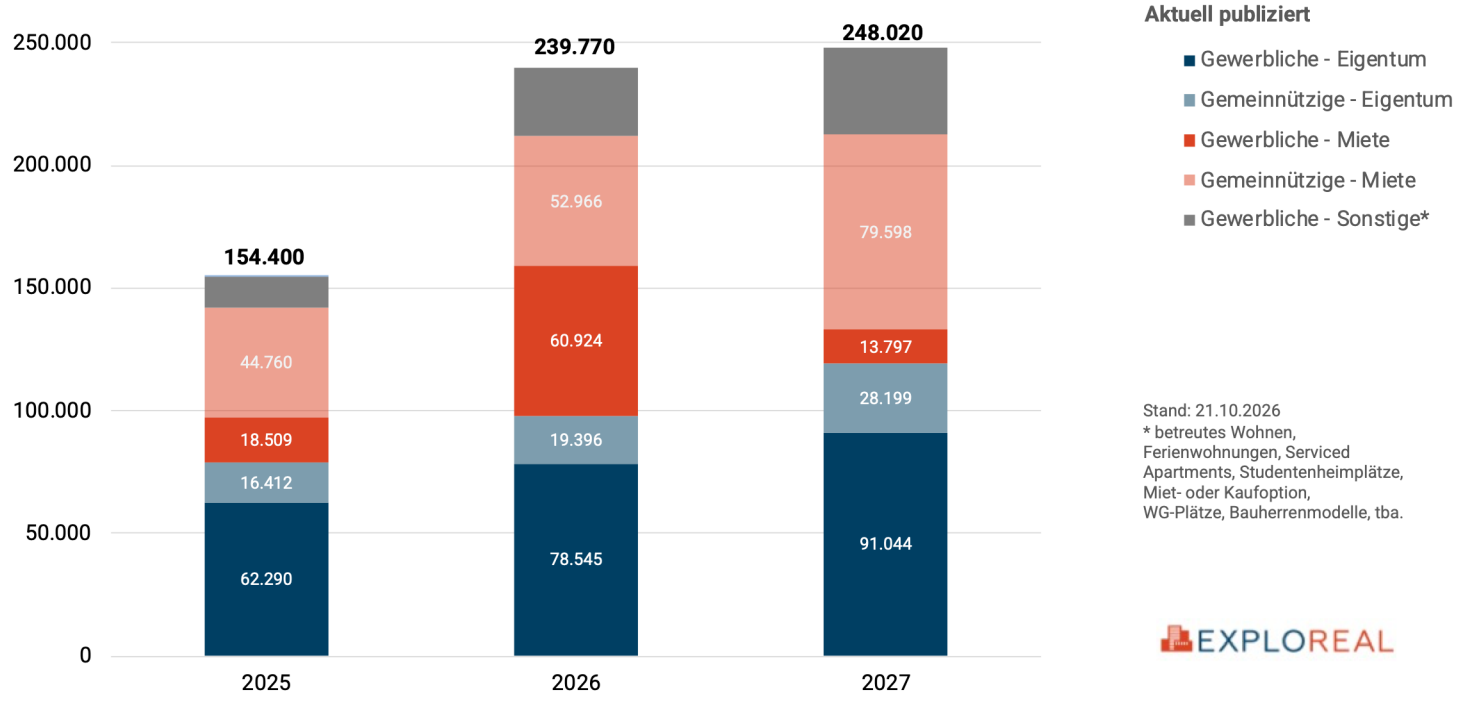


In der Steiermark werden heuer rund 3.420 Wohneinheiten fertiggestellt. Damit liegt die Anzahl der erwarteten Fertigstellungen um +56% signifikant über dem Wert des Vorjahres, der hauptsächlich dem hohen Anstieg an gewerblichen Mietwohnungen geschuldet ist. Im Jahr 2027 werden sich die Gesamt-Fertigstellungen aus derzeitiger Sicht auf diesem Niveau stabilisieren, wenngleich die gewerblichen Mieteinheiten wieder deutlich zurückgehen.

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

EXPLOREAL
die aktuelle Bauträgerdatenbank

Bauträger-Wohnflächen nach (geplantem) Fertigstellungsjahr und Verwertungsart

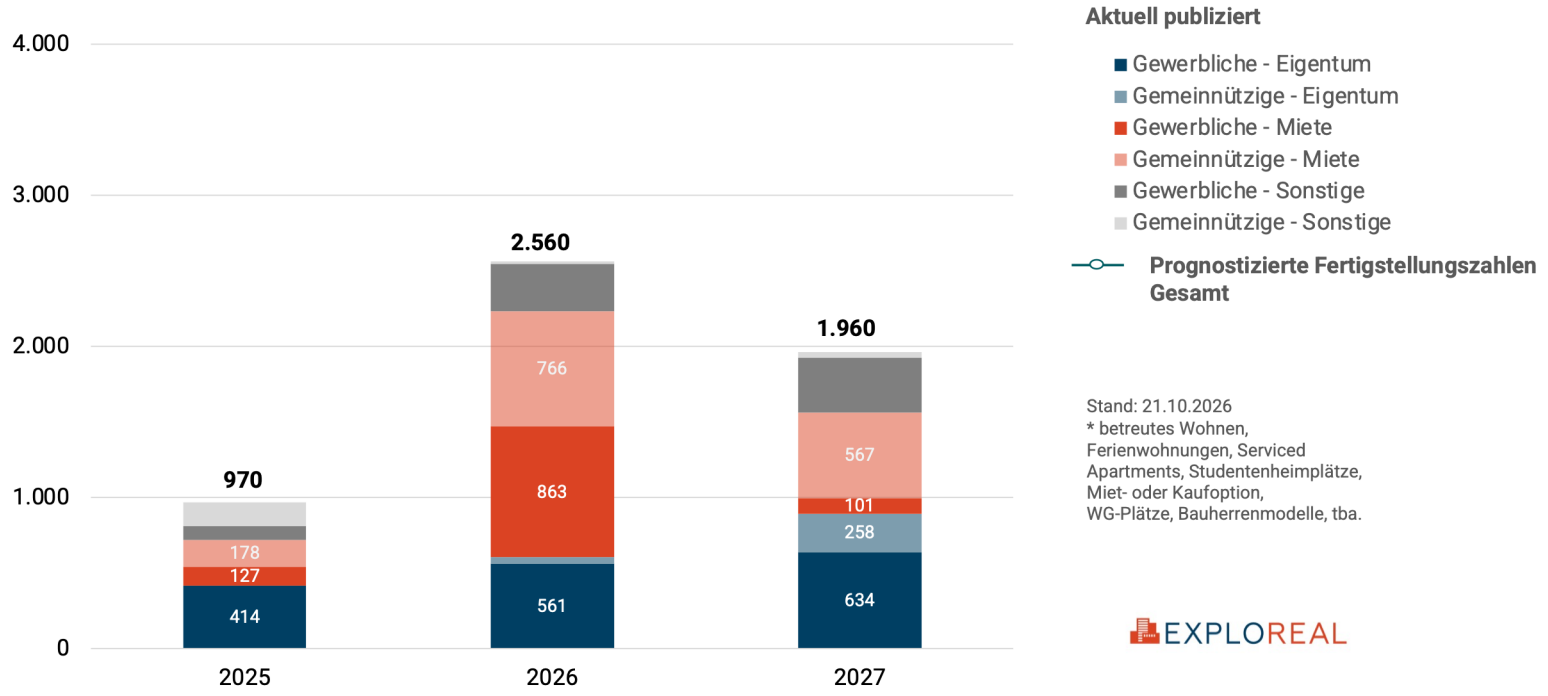


In der Steiermark werden heuer Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von rund 239.770 m² fertiggestellt. Damit liegt die Fläche um +55% über dem Vorjahreswert. Für 2027 wird bei der fertiggestellten Wohnfläche ein geringer Zuwachs von +3% erwartet.

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

EXPLOREAL
die aktuelle Bauträgerdatenbank

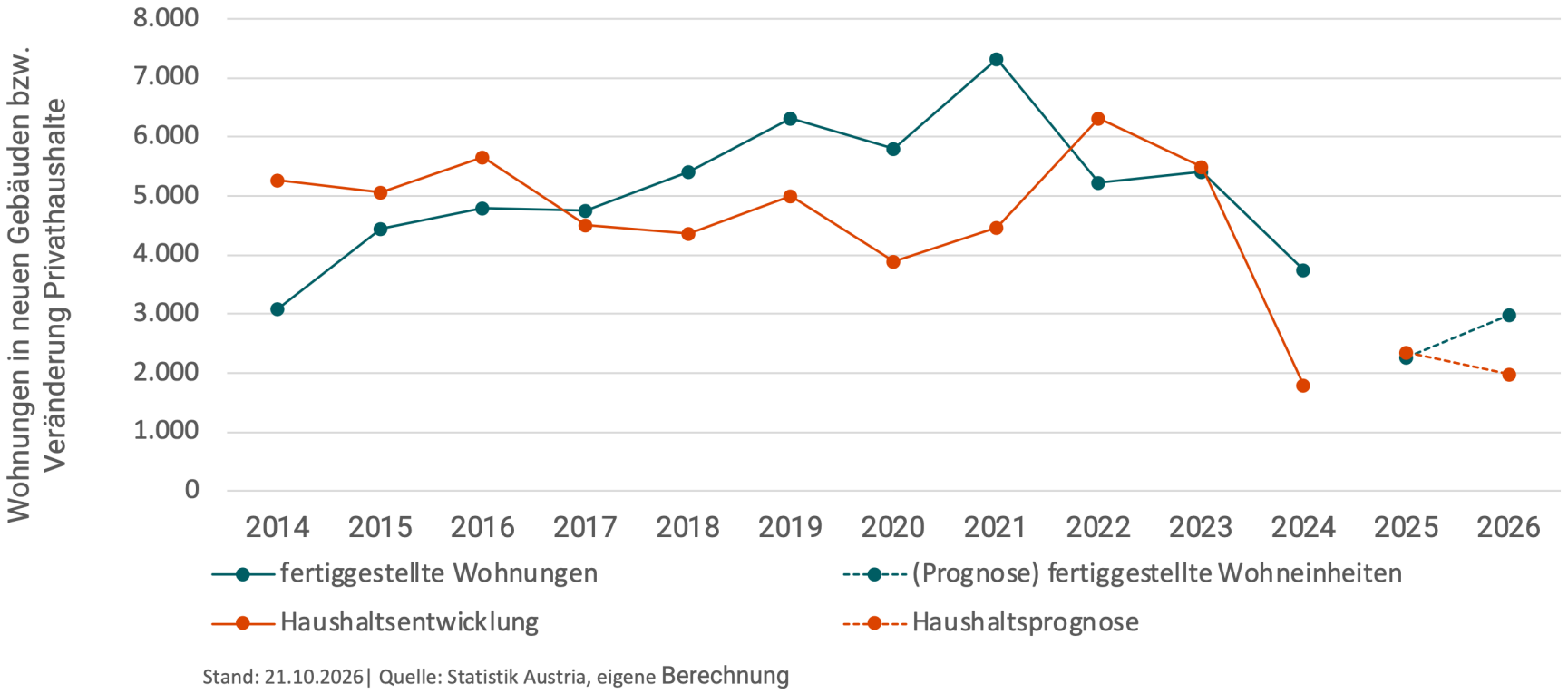
Bauträger-Wohneinheiten nach (geplantem) Fertigstellungsjahr und Verwertungsart



Noch deutlicher als auf Bundeslandebene steigt in Graz die Anzahl der fertiggestellten Wohneinheiten im Jahr 2026 um +164% gegenüber dem Vorjahr. Besonders signifikant ist der Anstieg im Mietsegment, sowohl im gewerblichen als auch im gemeinnützigen Bereich. Im kommenden Jahr werden die Fertigstellungen vor allem auf Grund eines drastischen Rückgangs der gewerblichen Mietwohnungen wieder zurückgehen (-23% gegenüber 2026)

Wohnbauprojekte in der Pipeline Steiermark

EXPLOREAL
die aktuelle Bauträgerdatenbank



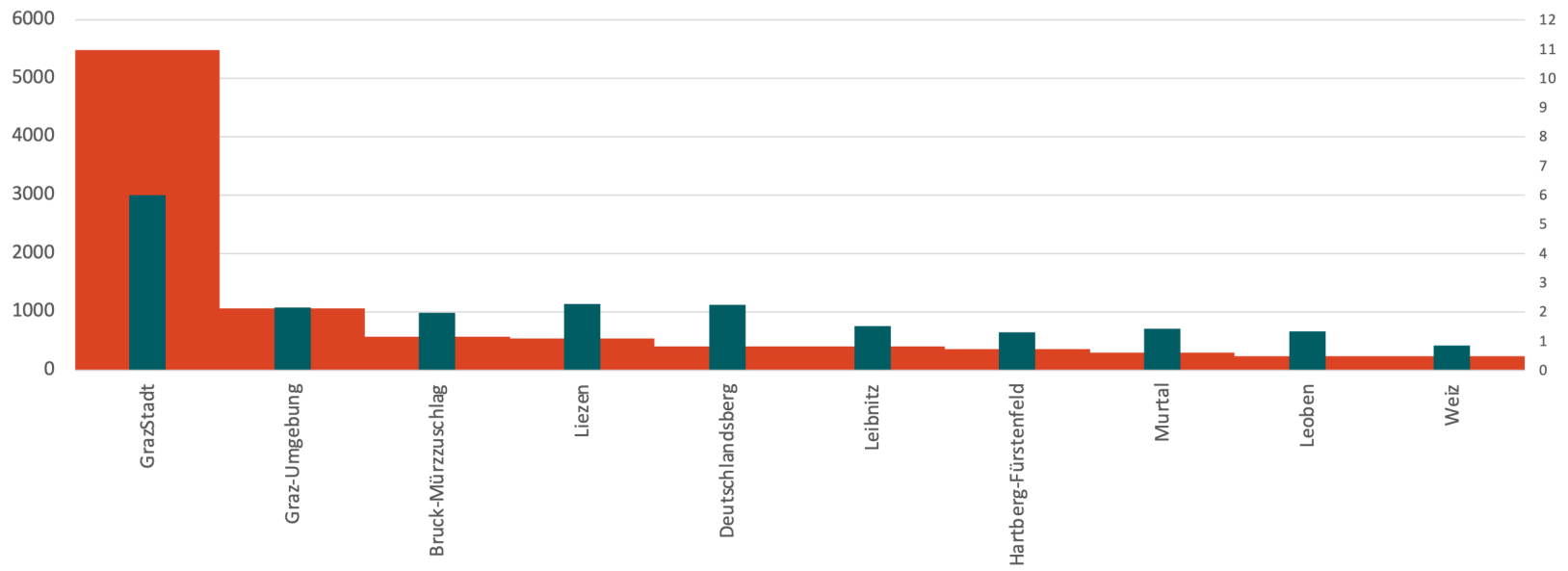
Stand: 21.10.2026| Quelle: Statistik Austria, eigene Berechnung

Während in der Steiermark die fertiggestellten Wohneinheiten und die Haushaltsentwicklung im Jahr 2025 ausgeglichen waren, wird die Wohnungsproduktion den demografisch bedingten Bedarf im Jahr 2026 voraussichtlich wieder deutlich übersteigen.

Wo wird gebaut?
Steiermark

EXPLOREAL
die aktuelle Bauträgerdatenbank

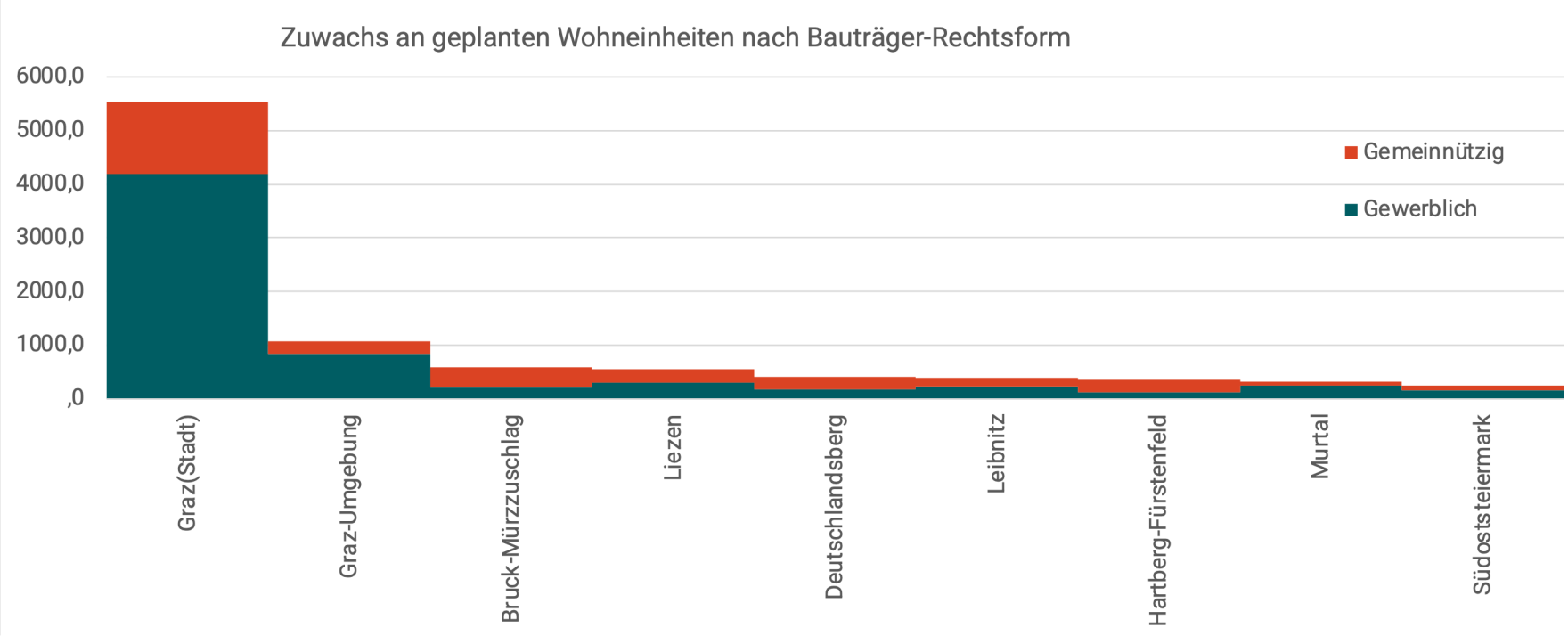
Zuwachs an Wohneinheiten gesamt (rot) pro 1.000 Einwohnern und Jahr (blau) 2024-2026 nach Bezirken



aller fertiggestellter und geplanter Wohneinheiten 2024 bis 2026
in EXPLOREAL (n = 9.354)

In der Steiermark findet auch weiterhin der Großteil der Neubauleistung im Bezirk Graz (Stadt) statt. Bezogen auf die Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner*innen wird in diesem Bezirk ebenfalls der höchste Wert erzielt.

Wo wird von wem gebaut?
Steiermark



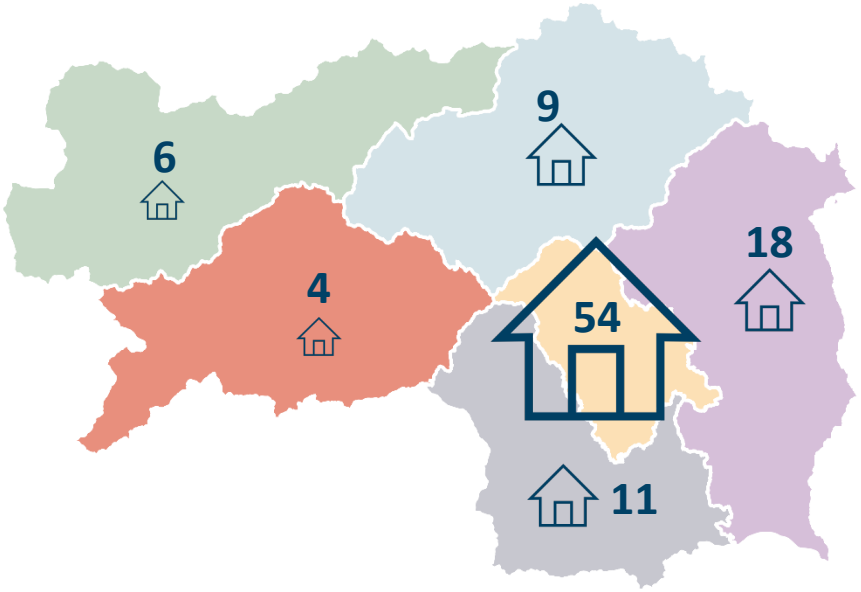
aller fertiggestellter und geplanter Wohneinheiten 2024 bis 2026
in EXPLOREAL (n = 9.465)

Die Differenzierung in gewerbliche und gemeinnützige Bauträger zeigt weiterhin sehr hohe Fertigstellungszahlen in Graz (Stadt) im Vergleich zum restlichen Bundesland. Hier werden ca. 75 % der Wohneinheiten von gewerblichen Bauträgern errichtet.

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

EXPLOREAL
die aktuelle Bauträgerdatenbank

Bezirk	Projekte	WE	Ø*	Bev. Prog. 2030**
GrazStadt	43	1472	4,8	2,18
Hartberg-Fürstenfeld	6	185	2,03	1,14
Graz-Umgebung	11	245	1,48	1,57
Liezen	6	99	1,25	0,62
Deutschlandsberg	5	75	1,23	1,64
Leoben	3	70	1,19	1,08
Bruck-Mürzzuschlag	6	91	0,95	1,17
Weiz	7	68	0,73	0,31
Leibnitz	5	63	0,7	0,82
Südoststeiermark	5	50	0,6	0,31
Murtal	3	34	0,48	1,82
Murau	1	7	0,26	
Voitsberg	1	12	0,23	0,86



aller Bauträgerprojekte mit Vermarktungsbeginn ab Oktober 2025 in EXPLOREAL (n = 2.471 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 2025 und einer Fertigstellungsquote von 4,8 befinden sich die meisten Wohneinheiten pro tausend Einwohner*innen weiterhin in der Landeshauptstadt Graz in der Vermarktung. In Murau und Voitsberg ist das neu hinzugekommene Angebot am geringsten.

Wichtigste Kennzahlen im Vergleich

EXPLOREAL
die aktuelle Bauträgerdatenbank

Wohneinheiten aktuell im Angebot nach Objektart

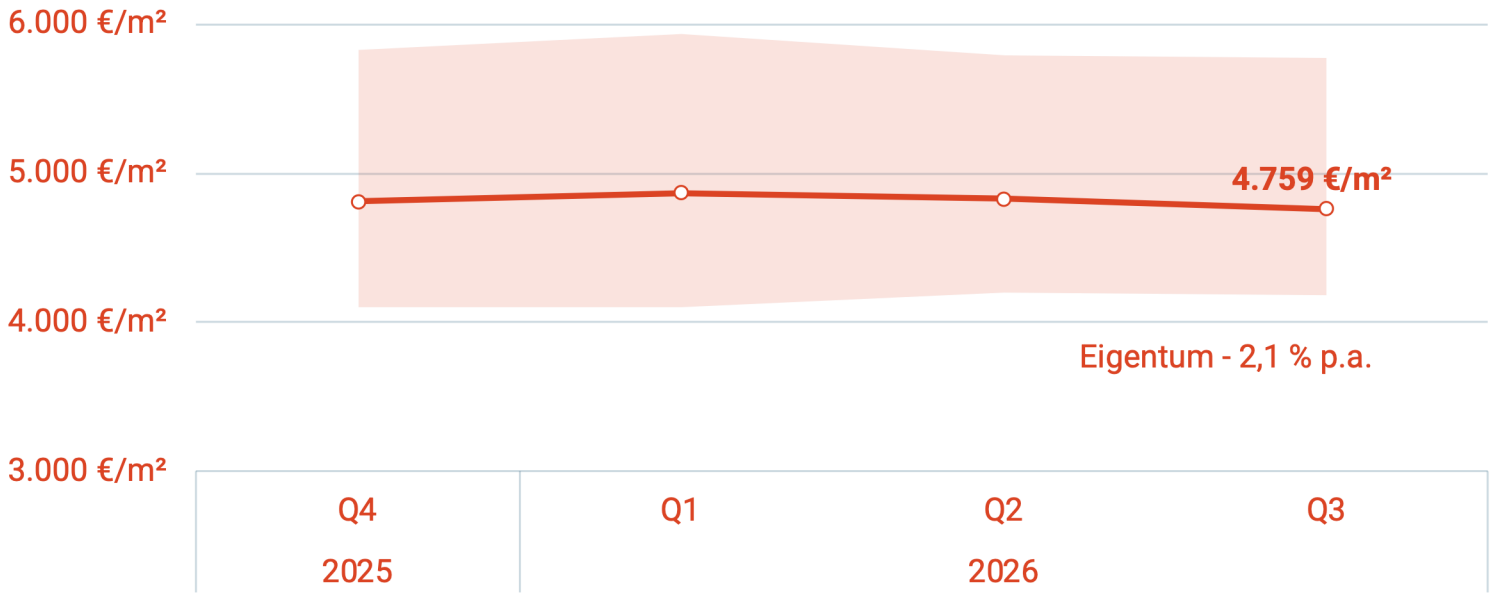
		Wohnungen	Einfamilienhäuser	Doppelhaushälften	Reihenhäuser	PKW-Stellplatz
Steiermark	Kaufpreis (€)	309.705	555.774	444.000	415.000	20.218
	Anzahl	2.468	25	143	55	194
	Fläche (m²)	67,79	116,00	110,94	115,96	
Graz	Kaufpreis (€)	346.000	894.218	549.779	634.684	25.000
	Anzahl	1.311	1	30	7	110
	Fläche (m²)	67,27	108,39	120,21	116,66	
Wien	Kaufpreis (€)	431.650	1.407.800	694.000	642.900	31.250
	Anzahl	10.564	48	46	169	310
	Fläche (m²)	63,27	137,62	121,53	117,56	

Stand 21.10.2026

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 309.700 €. Der Preis ist damit seit der letzten Auswertung nur leicht um rund +1,4 % gestiegen. Im Vergleich dazu betragen die Kosten für eine Wohnung in Graz rund 346.000 € (+ 6,3 % zur Vorjahresauswertung), bei gleichzeitiger Zunahme der durchschnittlichen Wohnfläche um + 2,9 m².

Preisentwicklung Eigennutzer Steiermark



n = 5.071 | Preise werden als Median sowie als Bandbreiten (1. und 3. Quartil) über all jene Wohnungen gebildet, die im jeweiligen Quartal im Angebot waren.

In der Steiermark liegen die durchschnittlichen m²-Preise aktuell bei 4.759 € und sind in den letzten 12 Monaten (Betrachtungszeitraum Q4/25 bis Q3/26) um -2,1% leicht gesunken.

EXPLOREAL
die aktuelle Bauträgerdatenbank

Angebotspreise Eigennutzer Österreich

aktuelles Preisniveau im Q3/2026
inkl. Angabe der Prozentsteigerung gegenüber dem Vergleichsquartal des Vorjahres

Burgenland

4.956 €/m² + 7,3%
von 141 Wohnungen

Kärnten

6.144 €/m² + 6,4%
von 747 Wohnungen

Niederösterreich

5.403 €/m² + 5,5%
von 1.303 Wohnungen

Oberösterreich

5.287 €/m² + 5,9%
von 1.219 Wohnungen

Salzburg

7.100 €/m² + 8,5%
von 507 Wohnungen

Steiermark

4.747 €/m² - 2,1%
von 1.026 Wohnungen

Tirol

7.565 €/m² - 1,9%
von 837 Wohnungen

Vorarlberg

6.964 €/m² - 2,1%
von 745 Wohnungen

Wien

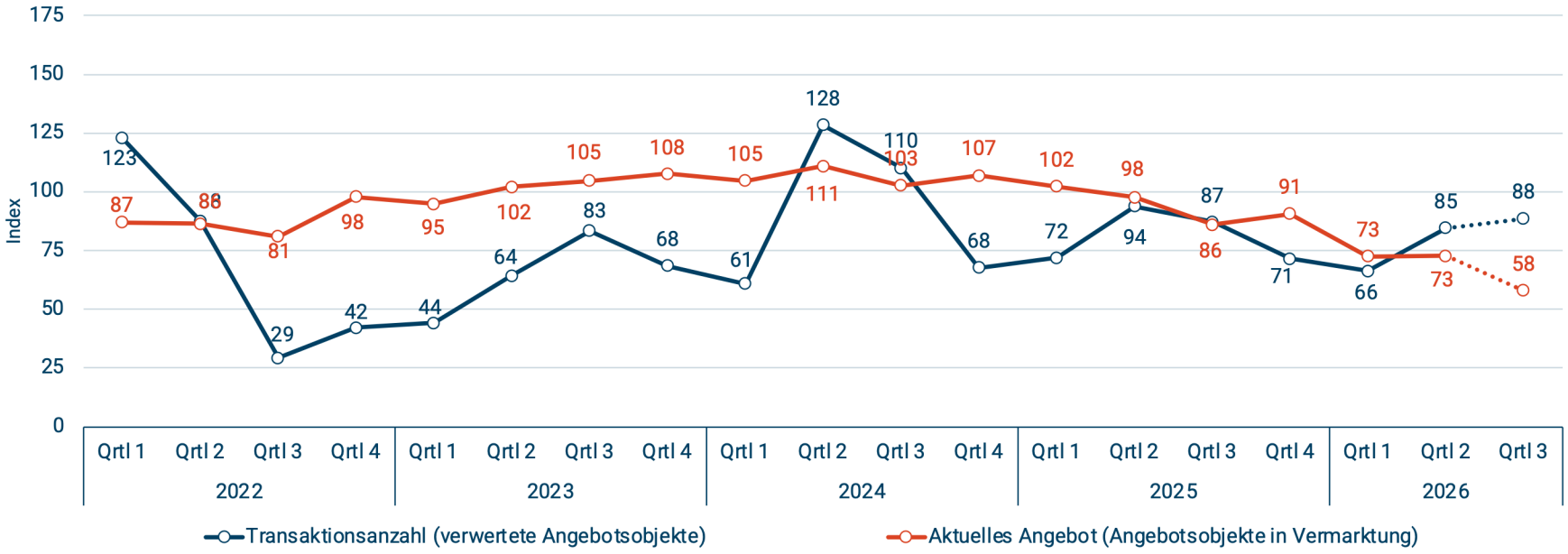
7.108 €/m² - 0,3%
von 5.672 Wohnungen

Die aktuellen Kennzahlen aus den Bundesländern zeigen einen leichten Preisrückgang in der Steiermark und auch in Vorarlberg mit jeweils -2,1%. Der höchsten Anstieg wurde hingegen in Salzburg mit +8,5%, gefolgt vom Burgenland mit +7,3% verzeichnet.

In Wien liegt der Angebotspreis bei derzeit 7.108 €/m² und bleibt damit stabil zum Wert des Vergleichsquartals im Vorjahr (-0,3%).

EXPLOREAL
die aktuelle Bauträgerdatenbank

Transaktionen und Angebot Eigentum



Datenstand: 21.10.2026
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.

Das Angebot am Markt nimmt seit Anfang 2025 kontinuierlich ab. Die Transaktionsanzahl ist hingegen im Laufe des Jahres 2026 deutlich gestiegen. Die vorläufigen Zahlen zum 3. Quartal 2026 bestätigen diesen Trend.

© 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!!