

PRESSEINFORMATION

So hat sich der steirische Immobilienmarkt entwickelt

In Zeiten von Corona und niedrigen Zinsen ist und bleibt die Nachfrage nach Immobilien groß. Entsprechend gestiegen ist im vergangenen Jahr das Preisniveau, vor allem im Bereich der Baugrundstücke. Hier verzeichnet man in der Steiermark eine Zunahme von über neun Prozent, befindet sich mit einem Durchschnittspreis von 99,19 Euro pro Quadratmeter aber immer noch am untersten Ende des bundesweiten Preisvergleichs. Zu diesem Ergebnis kommt der neue Immobilienpreisspiegel des Fachverbands der Immobilien- und Vermögenstreuhänder. Auch bei neuen und gebrauchten Eigentumswohnungen (2.235,41 Euro/m² bzw. 1.269,09 Euro/m²), Reihenhäusern (1.261,48 Euro/m²) und Einfamilienhäusern (1.453,65 Euro/m²) führt die grüne Mark das österreichweite Preisranking der günstigsten Durchschnittspreise an. Fachgruppenobmann Gerald Gollenz über die Entwicklung im Detail: „Am steirischen Immobilienmarkt gab es 2021 durchwegs Preissteigerungen, die in einigen Teilbereichen auch im zweistelligen Prozentbereich lagen. Alles in allem agiert der Wohnungsmarkt aber weiterhin auf stabilem Niveau, speziell in Graz und Umgebung ist die Nachfrage auch nach größeren Projekten ungebrochen.“

Wer heutzutage eine Mietwohnung sucht oder sich den Traum eines Einfamilienhauses realisieren will, der kommt im Steirerland - trotz Preissteigerungen im vergangenen Jahr - vergleichsweise günstig zum Zug. So lautet das Ergebnis des aktuellen Immobilienpreisspiegels des Fachverbands der Immobilien- und Vermögenstreuhänder. Mit einem durchschnittlichen Quadratmeterpreis von 6,86 Euro sind Mietwohnungen nur in Burgenland (6,75 Euro) und Kärnten (6,78 Euro) günstiger zu haben - in Vorarlberg bezahlt man dafür beispielsweise 10,20 Euro, in Wien sogar 10,54 Euro. Bei Baugrundstücken (99,19 Euro pro Quadratmeter), Einfamilienhäuser (1.453,65 Euro pro Quadratmeter), Reihenhäusern (1.261,48 Euro pro Quadratmeter) sowie neuen und gebrauchten Eigentumswohnungen (2.235,41 bzw. 1.269,09 Euro pro Quadratmeter) ist die grüne Mark beim Preis sogar bundesweit die Nummer eins. Dazu Gerald Gollenz, Fachgruppenobmann der Immobilien- und Vermögenstreuhänder: „Die steirischen Immobilienpreise waren und sind - trotz Steigerungen - am unteren Ende von Österreich angesiedelt, wobei weite Teile des Ballungsraums Graz hier natürlich eine Ausnahme bilden. Eine Immobilienblase ist aus Sicht unserer Branche auf jeden Fall nicht in Sicht.“

Wo man in der Steiermark am günstigsten wohnt

Regional betrachtet fällt die Preisentwicklung höchst unterschiedlich aus. Am günstigsten sind Baugrundstücke im Bezirk Hartberg-Fürstenfeld (47,17 Euro pro Quadratmeter), gefolgt von der Südoststeiermark (49,56) und von Murau (57,56 Euro). Am teuersten sind Baugründe dagegen in Graz (330,13 Euro), gefolgt von Graz-Umgebung (142,16 Euro). Bei neuen bzw. gebrauchten Eigentumswohnungen heißen die Preissieger Murtal (1.863,96 bzw. 914,29 Euro pro Quadratmeter) und Murau (1.874,95 bzw. 924,47 Euro). Am oberen Ende der Preistabelle findet man hier jeweils wieder die Landeshauptstadt Graz mit einem Durchschnittspreis von 3.589,50 Euro pro Quadratmeter bei Erstbezug beziehungsweise 2.095,14 Euro pro Quadratmeter bei gebrauchten Immobilien. Beim Mietzins dagegen schwankt der durchschnittliche Quadratmeterpreis zwischen 5,68 Euro (Murau) und 9,09 Euro (Graz). Gollenz mit der Entwicklung im Detail: „Bei den Eigentumswohnungen Erstbezug als auch bei gebrauchten Wohnungen fiel die Steigerung quer durch das gesamte Bundesland im einstelligen Prozentbereich aus, Ausreißer dabei sind die Südoststeiermark bei den neuen Eigentumswohnungen und die Bezirke Liezen und Murtal bei den gebrauchten Wohnungen. Natürlich sind nach wie vor die Preise in Graz und Umgebung am höchsten, die niedrigsten Durchschnittswerte sowohl für neue als auch für gebrauchte Eigentumswohnungen findet man wie schon in den Jahren zuvor in den Bezirken Murau, Murtal und Voitsberg. Auch bei den Preisen für Einfamilien- und Reihenhäuser sehen wir weitere Preisanstiege und erstmals keine Rückgänge. Am günstigsten kauft man Einfamilienhäuser in den Bezirken Murau und Murtal, die teuersten Reihenhäuser gab es neben den Bezirken Graz und Graz Umgebung in Weiz. Bei den Mietwohnungen gibt es quer durch alle Kategorien und Bezirke moderate Steigerungen, die Höhe der Mieten befindet sich in der Steiermark nach wie vor auf einem guten und auch leistbaren Niveau“, betont der Obmann.

Markt für Betriebsgrundstücke wieder leicht im Steigen

Die Preise für Betriebsgrundstücke sind 2021 ebenfalls gestiegen, am meisten in den Bezirken Leibnitz, Graz, Liezen, Murau und Voitsberg, wo die Steigerung überall im zweistelligen Prozentbereich ausgefallen ist. Auch der Büromarkt hat im Vergleich zu 2020 wieder angezogen, vor allem in Voitsberg, Leibnitz, Graz und Umgebung. Die Preisentwicklung im Detail: Am teuersten sind die Preise einmal mehr in Graz, wo der durchschnittliche Quadratmeterpreis für Gewerbegründe bei 233,90 Euro liegt - im Schlusslichtbezirk Murau kann man dieselbe Fläche um nicht einmal ein Fünftel erwerben (42,76 Euro). Bei neuwertigen Büroflächen schwanken die Mietpreise zwischen 5,46 Euro (Murtal) und 10,98 Euro pro Quadratmeter (Graz). Ähnliches gilt für Geschäftslokale, wo die Preise zwischen 5,00 Euro (Murtal) und 35,99 Euro in der Landeshauptstadt liegen.

Fazit von Gollenz: „Zusammenfassend kann gesagt werden, dass der Wohnungsmarkt in der Steiermark weiterhin auf stabilem Niveau agiert, speziell im Großraum Graz ist die Nachfrage auch nach größeren Projekten ungebrochen, obwohl die Haushaltentwicklung doch etwas rückläufig ist. Neue Projekte werden den Markt auch weiterhin beeinflussen, aber - natürlich auch Corona bedingt - ist in den Bezirken doch eine leichte Tendenz nach oben durch die gesteigerte Nachfrage zu erkennen, auch der Mietmarkt in Graz zeigt deutlich eine Veränderung in der Nachfrage zugunsten neuer Wohnungen mit mehr Freiflächen. Die von unserer Fachgruppe seit Jahren forcierte Regionalentwicklung zeigt Maßnahmen zur Verbesserung sowohl der Arbeits- als auch der Wohnsituation in den Bezirken, die Steirische Immobilienwirtschaft tritt dabei als Partner vor Ort in allen Regionen erfolgreich auf.“

Immobilienpreisentwicklung in den Regionen

Steiermark - Baugrundstücke			
Bezirk	PS 21	PS 22	Veränderung in %
Bruck - Mürzzuschlag	82,88	88,36	6,61
Deutschlandsberg	63,39	70,01	10,44
Graz (Stadt)	293,21	330,13	12,59
Graz-Umgebung	128,66	142,16	10,50
Hartberg - Fürstenfeld	44,46	47,17	6,10
Leibnitz	75,57	83,43	10,41
Leoben	71,06	76,63	7,85
Liezen	113,93	123,27	8,20
Murau	53,71	57,56	7,17
Murtal	67,58	72,50	7,29
Südoststeiermark	47,16	49,56	5,09
Voitsberg	66,19	71,89	8,62
Weiz	71,79	76,83	7,02

Steiermark - Grundstücke Betrieb			
Bezirk	PS 21	PS 22	Veränderung in %
Bruck - Mürzzuschlag	50,71	55,40	9,26
Deutschlandsberg	58,59	61,64	5,21
Graz (Stadt)	206,56	233,90	13,24
Graz-Umgebung	115,10	125,34	8,90
Hartberg - Fürstenfeld	47,51	48,57	2,22
Leibnitz	72,05	81,76	13,48
Leoben	65,49	66,73	1,90
Liezen	78,79	88,89	12,81
Murau	37,89	42,76	12,85
Murtal	40,80	42,81	4,93
Südoststeiermark	56,40	58,87	4,38
Voitsberg	48,01	53,95	12,37
Weiz	80,78	85,64	6,02

Steiermark - Eigentum/Erstbezug			
Bezirk	PS 21	PS 22	Veränderung in %
Bruck - Mürzzuschlag	1.819,61	1.954,71	7,42
Deutschlandsberg	1.774,21	1.899,53	7,06
Graz (Stadt)	3.422,66	3.589,50	4,87
Graz-Umgebung	2.568,56	2.699,19	5,09
Hartberg - Fürstenfeld	1.871,06	2.018,22	7,87
Leibnitz	2.229,22	2.388,12	7,13
Leoben	1.986,23	2.035,58	2,48
Liezen	1.921,66	2.067,39	7,58
Murau	1.749,38	1.874,95	7,18
Murtal	1.723,49	1.863,96	8,15
Südoststeiermark	2.033,58	2.269,23	11,59
Voitsberg	1.754,89	1.919,89	9,40
Weiz	2.310,99	2.480,00	7,31

Steiermark - Eigentum gebraucht			
Bezirk	PS 21	PS 22	Veränderung in %
Bruck - Mürzzuschlag	1.138,07	1.210,28	6,34
Deutschlandsberg	1.124,44	1.205,71	7,23
Graz (Stadt)	1.947,20	2.095,14	7,60
Graz-Umgebung	1.505,78	1.596,13	6,00
Hartberg - Fürstenfeld	1.160,01	1.214,60	4,71
Leibnitz	1.316,22	1.396,83	6,12
Leoben	1.062,63	1.097,45	3,28
Liezen	1.019,31	1.126,74	10,54
Murau	872,13	924,47	6,00
Murtal	829,93	914,29	10,16
Südoststeiermark	1.205,70	1.289,88	6,98
Voitsberg	1.036,11	1.121,43	8,23
Weiz	1.227,08	1.305,25	6,37

Steiermark - Reihenhäuser			
Bezirk	PS 21	PS 22	Veränderung in %
Bruck - Mürzzuschlag	1.282,02	1.322,41	3,15
Deutschlandsberg	1.063,60	1.117,58	5,08
Graz (Stadt)	1.822,66	1.912,41	4,92
Graz-Umgebung	1.446,17	1.559,13	7,81
Hartberg - Fürstenfeld	1.177,85	1.213,26	3,01
Leibnitz	1.137,11	1.207,27	6,17
Leoben	1.039,66	1.083,46	4,21
Liezen	1.083,96	1.137,91	4,98
Murau	923,65	972,59	5,30
Murtal	962,92	1.016,65	5,58
Südoststeiermark	1.276,83	1.325,09	3,78
Voitsberg	1.034,95	1.105,15	6,78
Weiz	1.382,10	1.426,30	3,20

Steiermark - Einfamilienhäuser			
Bezirk	PS 21	PS 22	Veränderung in %
Bruck - Mürzzuschlag	1.356,60	1.405,25	3,59
Deutschlandsberg	1.207,07	1.316,31	9,05
Graz (Stadt)	2.302,54	2.503,21	8,72
Graz-Umgebung	1.865,53	1.988,29	6,58
Hartberg - Fürstenfeld	1.252,43	1.351,88	7,94
Leibnitz	1.437,12	1.525,88	6,18
Leoben	1.125,86	1.152,09	2,33
Liezen	1.120,95	1.206,35	7,62
Murau	959,54	1.041,25	8,52
Murtal	1.014,19	1.096,26	8,09
Südoststeiermark	1.184,47	1.301,57	9,89
Voitsberg	1.366,15	1.485,79	8,76
Weiz	1.450,92	1.523,36	4,99

Steiermark - Mietwohnungen (neuwertig)			
Bezirk	PS 21	PS 22	Veränderung in %
Bruck - Mürzzuschlag	5,98	6,37	6,59
Deutschlandsberg	5,88	6,40	8,89
Graz (Stadt)	8,84	9,09	2,84
Graz-Umgebung	8,04	8,22	2,27
Hartberg - Fürstenfeld	6,53	7,00	7,26
Leibnitz	7,13	7,45	4,61
Leoben	7,04	7,38	4,79
Liezen	6,06	6,20	2,27
Murau	5,45	5,68	4,15
Murtal	5,51	5,83	5,81
Südoststeiermark	6,15	6,65	8,13
Voitsberg	5,38	5,83	8,34
Weiz	7,05	7,14	1,33

Steiermark - Büroflächen (neuwertig)			
Bezirk	PS 21	PS 22	Veränderung in %
Bruck - Mürzzuschlag	6,34	6,55	3,37
Deutschlandsberg	7,23	7,63	5,58
Graz (Stadt)	10,14	10,98	8,25
Graz-Umgebung	9,16	10,00	9,21
Hartberg - Fürstenfeld	7,01	7,47	6,46
Leibnitz	5,50	6,00	9,15
Leoben	7,53	7,86	4,34
Liezen	8,88	9,35	5,25
Murau	6,55	6,77	3,41
Murtal	5,15	5,46	5,95
Südoststeiermark	7,73	7,91	2,33
Voitsberg	6,47	7,18	10,97
Weiz	7,32	7,46	2,00

Steiermark - Geschäftslokale			
Bezirk	PS 21	PS 22	Veränderung in %
Bruck - Mürzzuschlag	5,72	6,05	5,71
Deutschlandsberg	8,73	9,25	5,98
Graz (Stadt)	37,00	35,99	-2,74
Graz-Umgebung	10,81	11,32	4,76
Hartberg - Fürstenfeld	6,74	6,97	3,43
Leibnitz	9,28	9,79	5,50
Leoben	7,20	6,97	-3,19
Liezen	9,90	9,63	-2,73
Murau	5,52	5,77	4,47
Murtal	4,79	5,00	4,38
Südoststeiermark	7,47	7,21	-3,52
Voitsberg	6,69	6,29	-5,92
Weiz	6,29	6,07	-3,51

Graz, 25. Mai 2022

Rückfragehinweis:

Mag. Mario Lugger,
Referatsleiter Kommunikation
0316/601-652