

Stadtmarkt Report

Wohnimmobilien in der Region & Stadt

Graz



Aktuelle Kauf- und
Mietpreise

**Frühjahr/Sommer
2026**



planethOme

Bild mit KI generiert

A photograph of two men standing in front of a modern building with a textured facade. The man on the left is older, with grey hair and a beard, wearing a blue suit jacket over a light blue shirt. The man on the right is younger, with dark hair, wearing a dark pinstripe suit jacket over a light blue shirt. Both are smiling at the camera.

” Immobilienmärkte im Wandel – fundierte Einblicke für Ihre Entscheidungen ”

Markus Auernigg & Christopher Schnell
Geschäftsführer

Der Immobilienmarkt befindet sich in einer Phase dynamischer Veränderungen. Umso wichtiger ist es, Entwicklungen differenziert zu betrachten und sich auf fundierte Daten statt auf allgemeine Schlagzeilen zu stützen.

Regionale Märkte entwickeln sich unterschiedlich und werden von vielfältigen Faktoren beeinflusst. Dieser Bericht bietet einen strukturierten Überblick über die aktuelle Marktsituation, Preisentwicklungen und Nachfragetrends in Ihrer Stadt. Ziel ist es, Transparenz zu schaffen und eine verlässliche Grundlage für fundierte Entscheidungen zu liefern.

Die folgenden Analysen zeigen, wie sich Angebot und Nachfrage entwickeln, welche Dynamiken die Preise prägen und welche Perspektiven sich daraus für Marktteilnehmer ergeben.

Juni 2026

Graz

Die Stadt



Graz ist die zweitgrößte Stadt Österreichs und beeindruckt mit einer Mischung aus kulturellem Erbe und modernen Innovationen. Mit 302.749 Einwohnern und einer hohen Bevölkerungsdichte ist Graz ein lebendiger Standort. Die Stadt, bekannt als Technologiestandort, zieht Studierende und Fachkräfte gleichermaßen an. Die hohe Lebensqualität wird durch eine starke Infrastruktur und ein reiches kulturelles Angebot ergänzt.

Graz auf einen Blick



Einwohner: **302.749**
Bevölkerungsdichte: **2.375 / km²**



Kaufpreisfaktor
31,0



Fläche
127,49 km²



Durchschnittsalter
30 - 49 Jahre



Wohneigentumsquote
45,0 %



Wohnungsquote
90,3 %

Quelle Daten: Infas360, Wegweiser Kommune, PriceHubble

Graz bietet sowohl Eigennutzern als auch Investoren attraktive Perspektiven. Die stabile Nachfrage nach Wohnraum wird durch eine wachsende Bevölkerung und die Nähe zu Slowenien, Italien und Kroatien gestärkt. Die Stadt verzeichnet solides Wirtschaftswachstum und eine hohe Kaufkraft. Der Immobilienmarkt zeigt sich robust, mit einem signifikanten Anteil an Mehrparteienhäusern.

Für Investoren interessant ist der Kaufpreisfaktor von 31, der auf ein gesundes Investitionsumfeld hinweist. Die starke Nachfrage und die positive Entwicklung der Immobilienpreise unterstreichen das Potenzial von Graz als Immobilienstandort.

Wohneigentumsquote Graz



In Graz dominiert der Mietmarkt mit einem Anteil von 55 % der Wohnformverteilung. Mehrparteienhäuser sind mit 90,3 % der häufigste Immobilientyp. Diese Struktur zeigt Potenzial für den Mietsektor. Für Kapitalanleger bietet die Nachfrage nach Mietwohnungen Chancen auf stabile Einnahmen. Gleichzeitig können Eigennutzer von der geringen Wohneigentumsquote profitieren, indem sie in Eigenheime investieren. Die Marktdynamik, geprägt von einer wachsenden Bevölkerung, verspricht Investitionsmöglichkeiten in einem stabilen Umfeld. Graz bietet somit Chancen für Investoren und Eigennutzer gleichermaßen.

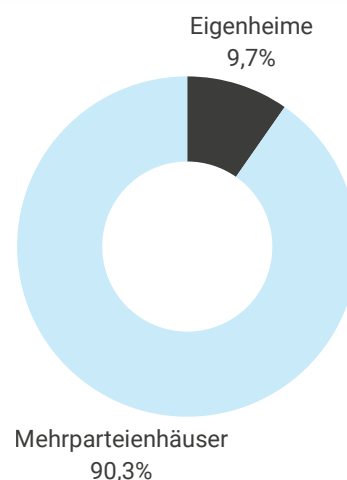
Häufigste Wohnform:

Miete



Häufigster Immobilientyp¹:

Mehrparteienhäuser

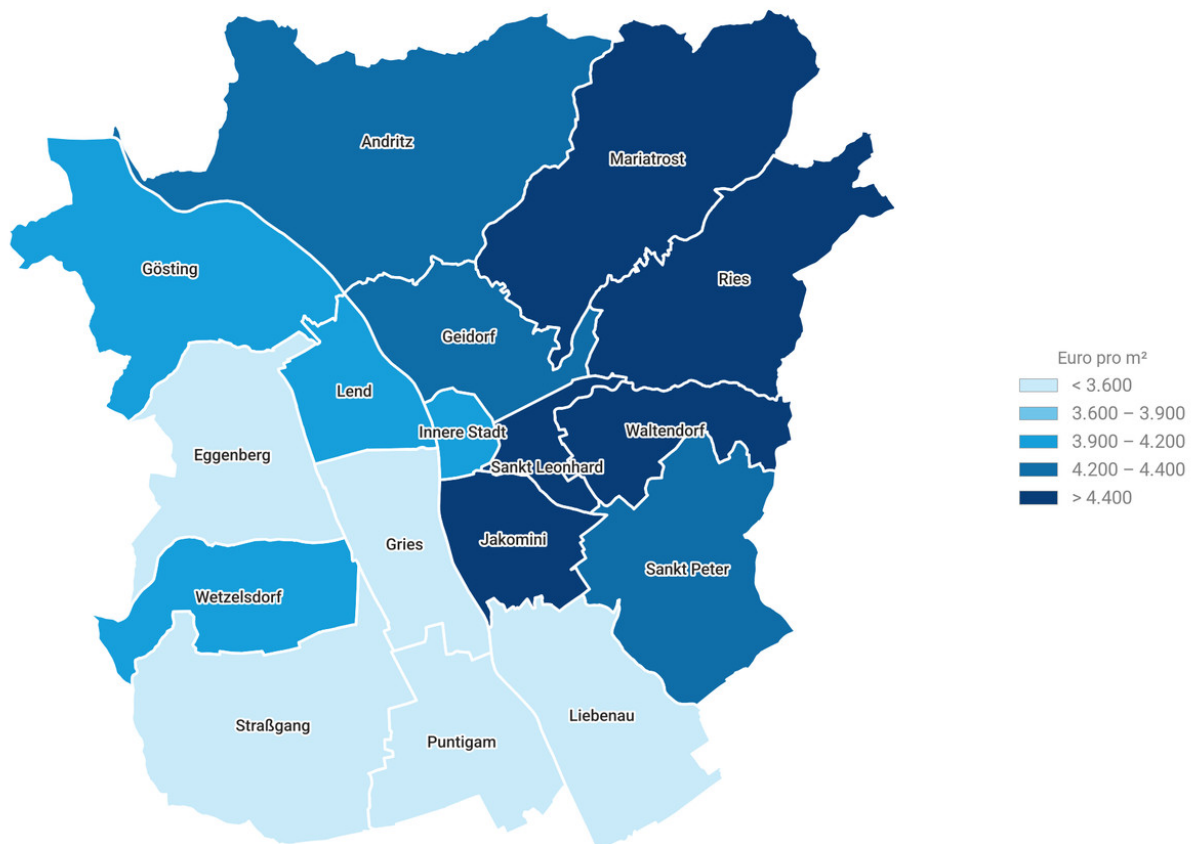


¹ Als "Eigenheim" oder auch "Häuser" werden in diesem Report freistehende Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhäuser subsumiert.
Quelle Daten: Infas360, PriceHubble

Kaufpreise von Häusern

Ende 2025 liegt der durchschnittliche Kaufpreis für Häuser in Graz bei 4.119 €/m². Damit befindet sich Graz im oberen Bereich der Städte im Vergleich. Der Trend für 2026 zeigt eine erwartete Preissteigerung von 3,4 %, was auf eine weiterhin positive Marktentwicklung hindeutet. Die Lage innerhalb der Stadt ist ein wesentlicher Preistreiber, mit erheblichen Preisunterschieden zwischen den einzelnen Stadtteilen. Besonders begehrte Lagen wie Geidorf oder Mariatrost weisen deutlich höhere Preise auf. Graz bleibt damit ein interessanter Markt sowohl für Eigennutzer als auch für Investoren.

Durchschnittlicher Kaufpreis ¹ Ende 2025	4.119 €/m²
Trend 2026	+3,4 %

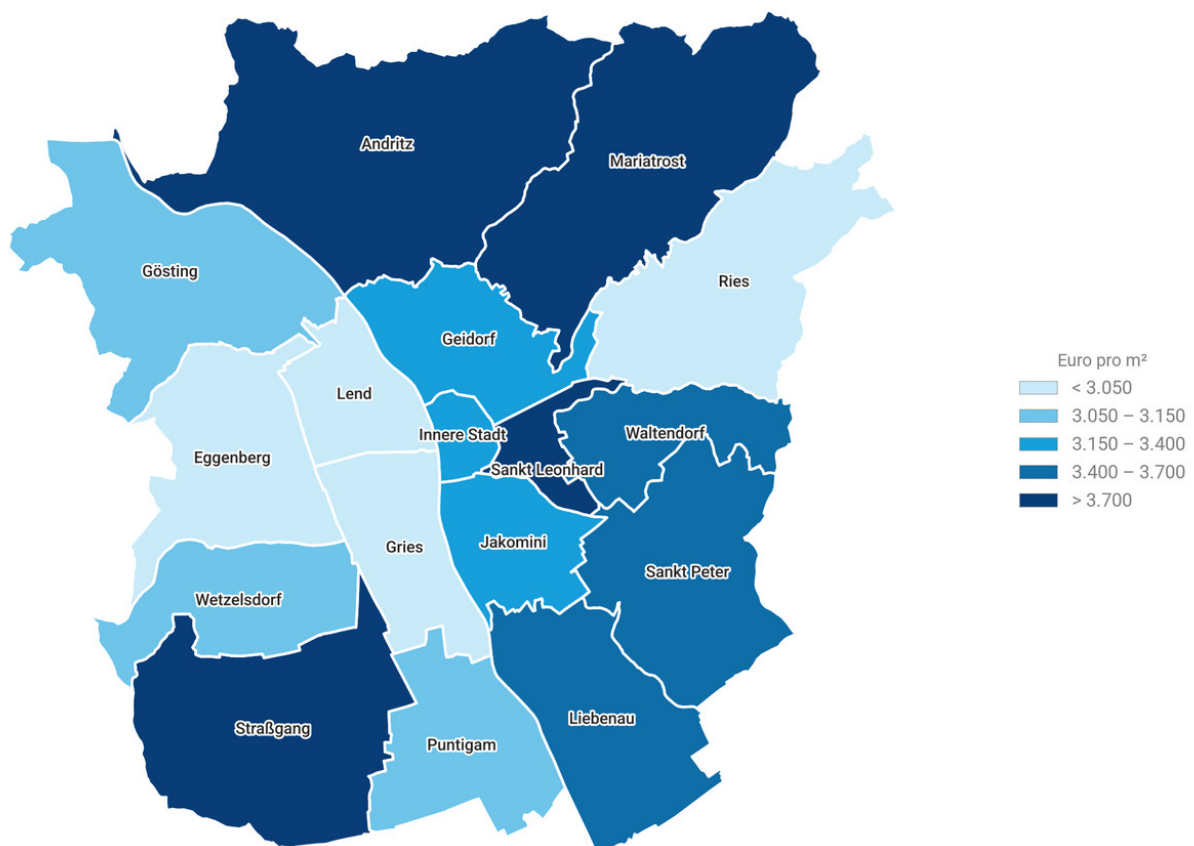


¹ Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen.
Quelle Daten: PriceHubble

Kaufpreise von Wohnungen

Der durchschnittliche Kaufpreis für Wohnungen in Graz beträgt Ende 2025 etwa 3.300 €/m². Im Städtevergleich liegt dieser Wert im mittleren Bereich, was Graz für eine breite Käuferschaft interessant macht. Der Trend 2026 zeigt eine Preissteigerung von 4,6 %, was auf eine anhaltend positive Entwicklung hinweist. Die Lage bleibt ein entscheidender Preistreiber: In zentralen Stadtteilen wie Geidorf und Innere Stadt sind die Preise deutlich höher als in Randlagen. Auch im Vergleich zu Hauspreisen zeigt sich bei Wohnungen ein moderateres Preisniveau, was sie besonders für junge Fachkräfte attraktiv macht. Diese regionale Preisdifferenzierung unterstützt die Vielfalt des Grazer Immobilienmarktes und bietet Investitionschancen.

Durchschnittlicher Kaufpreis ¹ Ende 2025	3.300 €/m²
Trend 2026	+4,6 %



¹ Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen.
Quelle Daten: PriceHubble

Mietpreise von Häusern



Der Mietmarkt für Häuser in Graz zeigt sich 2025 als attraktiv. Die durchschnittliche Miete liegt bei 9,53 €/m², was im unteren Bereich liegt. Der Trend 2026 deutet auf einen Anstieg von 11,4 % hin, was auf eine wachsende Nachfrage hinweist. Mit einem Kaufpreisfaktor von 36,0 und einer Mietrendite von 2,8 % bietet Graz solide Investitionsmöglichkeiten. Diese Kennzahlen unterstreichen das Potenzial der Stadt als langfristig stabilen Standort für Kapitalanleger.

Durchschnittlicher Mietpreis ¹ Ende 2025	9,53 €/m²
Trend 2026	+11,4 %

Mietpreise von Wohnungen

Auch der Wohnungsmarkt in Graz zeigt sich Ende 2025 mit durchschnittlich 9,08 €/m² stabil. Im Städtevergleich liegen die Mietpreise im unteren Bereich, was Investitionen attraktiv macht. Der Trend 2026 zeigt einen Anstieg von 9 %, was auf wachsendes Interesse hindeutet. Diese Entwicklung verspricht ein solides Renditepotenzial. Im Vergleich zu Hausmieten, die bei 9,53 €/m² liegen, bleiben Wohnungsmieten günstiger und ziehen vielfältige Mieter an.

Durchschnittlicher Mietpreis ¹ Ende 2025	9,08 €/m²
Trend 2026	+9,1 %

¹ Es handelt sich um Mietpreise bei Neuvermietung basierend auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen.
Quelle Daten: PriceHubble

Top Stadtteile nach Preisen

Haus

Das Wichtigste im Überblick:



Jakomini führt mit 5.645 €/m² die Liste an und ist damit die teuerste Lage für Häuser in Graz. Diese Spitzenposition unterstreicht die Attraktivität dieses zentralen Bereichs für Käufer.



Wetzelsdorf bildet mit 3.978 €/m² den Abschluss der Top-10-Stadtteile. Der Stadtteil bietet eine preisbewusste Alternative für Käufer, die städtische Annehmlichkeiten schätzen.

Durchschn. Kaufpreise pro m² je Stadtteil¹

Jakomini	5.645 €
Ries	5.416 €
Waltendorf	5.211 €
Sankt Leonhard	4.457 €
Mariatrost	4.420 €
Sankt Peter	4.277 €
Andritz	4.237 €
Geidorf	4.218 €
Innere Stadt	4.110 €
Wetzelsdorf	3.978 €

Trend 2026

3,4 %
3,4 %
3,6 %
3,4 %
3,4 %
2,2 %
4,6 %
3,4 %
3,4 %
3,5 %

¹ Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen. Stadtteile mit sehr wenig Verkäufen werden ausgeschlossen.

Quelle Daten: PriceHubble

Top Stadtteile nach Preisen

Wohnung



Das Wichtigste im Überblick:



Andritz führt mit 4.034 €/m² die Liste an. Dies zeigt die überdurchschnittliche Attraktivität für Wohnungskäufer und das gehobene Preisniveau des Stadtteils.



Innere Stadt ist mit 3.229 €/m² das Schlusslicht der Top-10. Trotz zentraler Lage bietet sie ein vergleichsweise günstiges Preisniveau für Käufer.

Durchschn. Kaufpreise pro m² je Stadtteil¹

Andritz	4.034 €
Straßgang	3.840 €
Mariatrost	3.833 €
Sankt Leonhard	3.712 €
Liebenau	3.671 €
Sankt Peter	3.490 €
Waltendorf	3.477 €
Geidorf	3.307 €
Jakomini	3.279 €
Innere Stadt	3.229 €

Trend 2026

0,7 %
3,5 %
8,3 %
4,9 %
8,5 %
4,6 %
7,1 %
6,5 %
2,6 %
5,3 %

¹ Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen. Stadtteile mit sehr wenig Verkäufen werden ausgeschlossen.

Quelle Daten: PriceHubble

Zusammenfassung & Ausblick

Zusammenfassung:

Der Immobilienmarkt in Graz zeigt eine lebhaftere Entwicklung. Ende 2025 beträgt der durchschnittliche Kaufpreis für Häuser 4.119 €/m², während Wohnungen bei 3.300 €/m² liegen. Der Trend 2026 deutet auf steigende Preise hin, mit 3,4 % für Häuser und 4,6 % für Wohnungen. Der Mietmarkt zeigt ebenfalls eine positive Tendenz: Hausmieten liegen bei 9,53 €/m² und Wohnungsmieten bei 9,08 €/m², mit einem deutlichen Anstieg erwartet.

Die wichtigsten Ergebnisse im Überblick:

- Graz verzeichnet 2025 hohe Hauspreise und erwartet steigende Preise 2026.
- Wohnungsmieten 2025 stabil, Trend 2026 zeigt deutlichen Anstieg.
- Kaufpreise für Wohnungen 2025 moderat, aber deutliche Steigerung für 2026 prognostiziert.

Ausblick:

2026 wird in Graz ein anhaltendes Wachstum erwartet. Die Nachfrage nach Wohnraum bleibt stark, besonders bei Fachkräften und Studierenden. Investoren finden gute Renditen im Mietsektor. Der Neubau bleibt wichtig zur Stabilisierung des Angebots. Graz bietet sowohl Eigennutzern als auch Investoren ein vielversprechendes Umfeld.

- Nachfrage bleibt stark, besonders bei Fachkräften.
- Gute Renditen im Mietsektor für Investoren.
- Neubau wichtig zur Stabilisierung des Wohnraumangebots in Graz.

Methodik:

Die Auswertung basiert auf bereinigten und deduplizierten Angebotsdaten der Jahre 2025 und 2026 (bis März). Kauf- und Mietpreise sowie die Preistrends bis 2027 wurden mit dem Automated Valuation Model (AVM) von PriceHubble geschätzt: Je Stadt wurde eine repräsentative Stichprobe von Standorten je Stadtteil und Objekttyp (Haus/Wohnung), getrennt für Kauf und Miete, zu den Stichtagen 01.01.2026 und 01.01.2027 bewertet – rund 112.000 Standorte und damit über 220.000 Einzelbewertungen in 124 Städten. Stadtteile mit zu geringer Marktaktivität werden nicht gesondert ausgewiesen.

*Marktdaten schaffen Transparenz und Orientierung. “
Sie helfen dabei, regionale Entwicklungen besser
einzuordnen und fundierte Entscheidungen rund
um die Immobilie zu treffen.*

Christopher Schnell
Geschäftsführer PlanetHome Immobilien Austria GmbH

planethOme



Unsere Analyseprodukte im Überblick

ImmoCheck

Unser Basis-Check liefert eine schnelle Einschätzung¹ Ihrer Immobilie. Auf Basis weniger Eckdaten erhalten Sie eine Wertanalyse mit Preisspanne.



ImmoCheck Plus

Durch eine Vor-Ort-Besichtigung und persönliche Expertise erstellen wir eine fundierte Bewertung² und eine individuelle Verkaufsstrategie Ihrer Immobilie.



ImmoCheck Update

Sie erhalten regelmäßig Updates Ihres ImmoChecks¹ per E-Mail – zu Vergleichspreisen, Marktentwicklung und Werthistorie Ihrer Immobilie.



MFH Analyse

Unsere Bewertung² für Mehrfamilienhäuser zeigt den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie sowie mögliche Optionen wie Verkauf oder Sanierung.



Portfolio Analyse

Diese Analyse¹ liefert eine aktuelle Marktwertindikation für jede Immobilieneinheit und zeigt Optionen wie Halten, Optimieren oder Verkaufen.



Erfahren Sie mehr über unsere Bewertungs- und Vermarktungsprodukte
planethome.de/bewertung



¹ Hierbei handelt es sich um eine unverbindliche, softwarebasierte erste Indikation des zum jeweiligen Zeitpunkt bei einem Verkauf erzielbaren Preises auf Grundlage der uns vorliegenden Informationen. Eine Besichtigung vor Ort erfolgt nicht.

² Der ImmoCheck Plus ist kein Sachverständigengutachten, sondern unsere professionelle Einschätzung des zum jeweiligen Zeitpunkt am Markt erzielbaren Verkaufserlöses Ihrer Immobilie und betrifft ausschließlich Immobilien, die sich in Deutschland im Einzugsbereich einer PlanetHome Geschäftsstelle befinden.

Graz ist für mich ein wachsender Technologiestandort mit hoher Lebensqualität und kulturellem Flair. Die Nachfrage nach Wohnraum ist konstant hoch, besonders bei Studierenden und Fachkräften. Für mich bietet Graz ein stabiles Umfeld für langfristige Investments. Die Nähe zu Slowenien und die gute Anbindung nach Italien und Kroatien stärkt zudem die internationale Relevanz der Stadt.

Christopher Schnell und Markus Auernigg, PlanetHome Geschäftsführung PlanetHome Immobilien Austria GmbH



Ihr Partner rund um Immobilien.

PlanetHome ist ein Immobiliendienstleister mit integrierter Immobilien- und Finanzierungsvermittlung. Mit einem erfahrenen Team aus Maklerinnen und Maklern sowie Finanzierungsspezialistinnen und -spezialisten ist das Unternehmen an insgesamt über 100 Standorten in Österreich und Deutschland vertreten.

PlanetHome begleitet Kundinnen und Kunden ganzheitlich entlang der Immobilienreise. Im Bereich der Immobilienvermittlung stehen die Vermittlung, Bewertung und Vermarktung von Wohnimmobilien im Fokus, während die Finanzierungsvermittlung passgenaue und individuelle Finanzierungslösungen bietet.

PlanetHome

eNNA – Drurygasse 1/2 | Stiege B
| Top 4.2
1030 Wien
Telefon: +43 800 201161
E-Mail: info@planethome.at

100+ Standorte in Deutschland und Österreich
www.planethome.at

Vertrauen, das bleibt

mehrfach ausgezeichnet und nachweislich empfehlenswert.

