

### Ausverkauf Ungarns?: eine Angebotsanalyse der Freizeitwohnsitze für den deutschsprachigen Raum

Kapser, Markus

Veröffentlichungsversion / Published Version

Zeitschriftenartikel / journal article

#### Empfohlene Zitierung / Suggested Citation:

Kapser, M. (2001). Ausverkauf Ungarns?: eine Angebotsanalyse der Freizeitwohnsitze für den deutschsprachigen Raum. *Europa Regional*, 9.2001(2), 70-77. <https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:0168-ssoar-48255-2>

#### Nutzungsbedingungen:

Dieser Text wird unter einer Deposit-Lizenz (Keine Weiterverbreitung - keine Bearbeitung) zur Verfügung gestellt. Gewährt wird ein nicht exklusives, nicht übertragbares, persönliches und beschränktes Recht auf Nutzung dieses Dokuments. Dieses Dokument ist ausschließlich für den persönlichen, nicht-kommerziellen Gebrauch bestimmt. Auf sämtlichen Kopien dieses Dokuments müssen alle Urheberrechtshinweise und sonstigen Hinweise auf gesetzlichen Schutz beibehalten werden. Sie dürfen dieses Dokument nicht in irgendeiner Weise abändern, noch dürfen Sie dieses Dokument für öffentliche oder kommerzielle Zwecke vervielfältigen, öffentlich ausstellen, aufführen, vertreiben oder anderweitig nutzen.

Mit der Verwendung dieses Dokuments erkennen Sie die Nutzungsbedingungen an.

#### Terms of use:

This document is made available under Deposit Licence (No Redistribution - no modifications). We grant a non-exclusive, non-transferable, individual and limited right to using this document. This document is solely intended for your personal, non-commercial use. All of the copies of this documents must retain all copyright information and other information regarding legal protection. You are not allowed to alter this document in any way, to copy it for public or commercial purposes, to exhibit the document in public, to perform, distribute or otherwise use the document in public.

By using this particular document, you accept the above-stated conditions of use.

# Ausverkauf Ungarns? Eine Angebotsanalyse der Freizeitwohnsitze für den deutschsprachigen Raum

MARKUS KAPSER

## Vorbemerkung

Das Phänomen des Zweitwohnungswesens ist eine Erscheinung in den Industriestaaten, von dem auch die ehemaligen sozialistischen Länder nicht ausgenommen waren (RUPPERT 1973a, S. 3). Auch in Ungarn gab es bereits vor der politischen Wende Zweitwohnungen, wenn auch im internationalen Vergleich in wesentlich geringerem Ausmaß als in den westeuropäischen Staaten. Jedoch hat der Zweitwohnungsbestand in Ungarn zwischen 1960 und 1990 um das Fünffache zugenommen, so dass 1990 170 000 solcher Wohneinheiten gezählt wurden. Dabei verschob sich der regionale Schwerpunkt vom Westen weiter in den Osten, vom Plattensee in Richtung der Hauptstadt Budapest, wo die meisten dieser Freizeitwohnsitzer ihren Hauptwohnsitz haben (CSORDÁS 1994, S. 6f.). Dass Ausländer Freizeitwohnsitze in Ungarn besitzen, ist allerdings eine völlig neue Tatsache, mit der sich dieser Artikel auseinandersetzt.

Voraussetzung für die rasche Zunahme des ausländischen Immobilienenerwerbs waren dabei rechtliche Änderungen beim Grunderwerb, die im Folgenden dargestellt werden.

## Rechtlichen Grundlage für den Grunderwerb von Ausländern in Ungarn

Für Ausländer war es zwar schon zu sozialistischen Zeiten nicht unmöglich, Grund und Boden in Ungarn zu erwerben, eine weitreichende Liberalisierung des Bodenerwerbsrechts wurde aber erst 1988 eingeleitet. Damit sollte eine Gleichstellung in Ungarn angesiedelter ausländischer Betriebe zu den ungarischen Gesellschaften gewährleistet werden. 1996 und 1997 kam es zu weiteren gesetzlichen Modifikationen, die dann den Erwerb von Immobilien für Ausländer wesentlich erleichterten und entbürokratisierten. Damit ein Kauf genehmigt werden

kann, müssen vom antragstellenden Ausländer nur noch folgende Papiere bei der Bezirksverwaltung vorgelegt werden:

- Urkunde, die die Staatsangehörigkeit des Ausländers nachweist,
- Exemplar des Erwerbsvertrages (Kaufvertrag, Tauschvertrag o. ä.),
- Kopie des Grundbuchauszuges, die allerdings nicht älter als 3 Monate ist,
- Wert- bzw. Steuerzeugnis (ebenfalls nicht älter als 3 Monate),
- Bankbestätigung eines ungarischen Geldinstitutes, dass die Forintdeckung des Kaufbetrages bei einem ungarischen Geldinstitut vorhanden ist
- Erklärung des Bürgermeisters (HERNÁDI 1998, S. 163f.).

Allerdings ist der Erwerb von Grundstücken, die im Grundbuch als Ackererde oder landwirtschaftliche Grundfläche geführt werden, durch Ausländer nicht möglich. Des Weiteren können Anträge von Staatsangehörigen aus Ländern, die es ungarischen Bürgern verwehren in ihrem Land Eigentümer von Grund und Boden zu werden, abgelehnt werden.

Zudem kann der Bürgermeister eine Stellungnahme zur Erwerbsentscheidung abgeben. Er verfügt aber nur über eine beratende Funktion (HERNÁDI 1998, S. 164ff.).

## Bisherige Entwicklung der Freizeitwohnsitze von Ausländern in Ungarn

Es gibt bisher nur sehr wenige offizielle Daten über die Entwicklung des ausländischen Immobilienbesitzes in Ungarn. Für die Recherchen zu dieser Arbeit lagen lediglich einige Zeitungsartikel und Daten der einzelnen Komitate vor. So schreibt die HVG vom 28. März 1998 beispielsweise, dass 1996 insgesamt 6 241 ausländischen Immobilienkaufbewilligungen in Ungarn stattgegeben wurde. 1997 waren es schon 8 800. Dies bedeutet ein Wach-

tum von über 40 %. Dabei clusterte sich die Nachfrage ganz erheblich in den Komitaten Zala, Somogy und Veszprém, die direkt am Plattensee liegen. Diese drei Komitate vereinigten alleine 5 638 von den 15 041 statt gegebenen ausländischen Anträgen und verfügen damit mit 37,4 % über den größten Teil der Nachfrage. Des Weiteren weisen noch die westlichen Komitate Győr-Moson-Sopron und Vas – sie grenzen direkt an Österreich – einen beträchtlichen Teil des Interesses auf. Diese beiden vereinigen in den erwähnten Jahren 17,3 % auf sich. Als dritter Nachfrageraum ist noch die Hauptstadt Budapest auszumachen. Sie vereinigte weitere 2 000 genehmigten Anträge auf sich und somit etwa 13 % der Gesamtnachfrage. Das Interesse flacht aber bereits in den beiden anderen Komitaten Zentralungarns – Fejér (2,7 %) und Pest (4,3 %) – stark ab und sinkt nach Osten immer weiter. Somit kommen die restlichen 12 weiter östlich, bzw. südlich gelegenen Komitate zusammen nur mehr auf einen Gesamtanteil von 25,3 %.

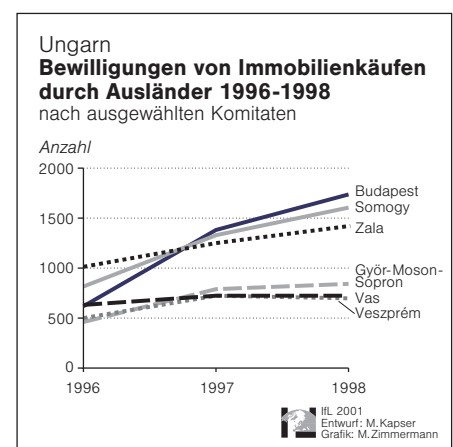


Abb. 1: Entwicklung der privaten Immobilienkaufbewilligungen von Ausländern in den letzten drei Jahren in ausgewählten Komitaten

Quelle: HVG 1998, Budapest Sun 1999, Népszabadság 1999 und eigene Gestaltung

Die Daten für das Jahr 1998 werden dann schon sehr lückenhaft und stehen nicht mehr für Gesamtungarn zur Verfügung. Dennoch zeigen die Komitate, für die entsprechende Zahlen vorliegen, immer noch starke Wachstumstendenzen auf. So ist die Nachfrage in Somogy noch einmal um ca. 20 %, in Zala um ca. 14 % und in Budapest sogar um 26,5 % angestiegen. Dabei weisen die Zahlen auf eine weitere sich verstärkende Konzentration auf die an den Plattensee grenzenden und im Westen liegenden Komitate sowie auf die Hauptstadt Budapest hin (HVG 1998, Budapest Sun 1999, Népszabadság 1999, Informationen der einzelnen Komitatsverwaltungen) (Abb. 1).

## **Angebotsstruktur von Zweitwohnungen**

### *Datengrundlage*

In die Untersuchung sollten nur Freizeitwohnsitze, die in Ungarn liegen, aber eindeutig auf dem deutschsprachigen Raum angeboten werden, eingehen, deshalb wurde bei der Datenerhebung wie folgt vorgegangen:

Auf eine Inseratsanalyse, wie sie bei einer solchen Arbeit vielleicht als naheliegend gilt, wurde bewusst verzichtet, da eine Analyse aller Printmedien mit entsprechenden Anzeigen im gesamten deutschsprachigen Raum zu aufwändig gewesen wäre. Deshalb wurde auf das Internet zugegriffen, da es sich hier um eine Angebotsplattform für den Vertrieb aller möglichen Waren und Dienstleistungen handelt.

Um entsprechende Immobilienangebote einzuholen, wurde in die einschlägigen sogenannten Internetsuchmaschinen „Altavista“, „Yahoo“ und „Fireball“ der Begriff „Ungarnimmobilie“ eingegeben. Sie durchsuchen dann die Webseiten im Internet nach diesem Begriff und verweisen auf die entsprechenden Seiten. Da alle Suchmaschinen nach dem selben Prinzip vorgehen, muss der Suchvorgang nicht bei allen im Internet angebotenen Suchmaschinen durchgeführt werden.

Somit konnten insgesamt 22 Makler und eine Immobilienzeitschrift, die auf den Verkauf von Immobilien in Ungarn spezialisiert ist, gefunden werden. Diese Firmen werben in deutscher Sprache für Immobilien in Ungarn. Deswegen kann davon ausgegangen werden, dass diese Makler sich

vornehmlich, aber nicht ausschließlich, mit ihren Angeboten an Kunden aus dem deutschsprachigen Raum wenden.

Diese Makler haben ihren Sitz in Ungarn, Deutschland oder Österreich oder teilweise mehrere Büros in den drei genannten Ländern. Sie wurden dann entweder über e-mail oder postalisch, mit einem fingierten Kaufinteresse angeschrieben und gebeten, Exposés zuzuschicken – ohne Angaben zur Zielregion oder Preisspannen – so dass sie keine Vorauswahl treffen konnten. Falls das gesamte Angebot auf der entsprechenden Webseite vorhanden war, wurde es heruntergeladen und ging ebenso in die Auswertung ein. Zudem wurde die auf Ungarn spezialisierte Immobilienzeitschrift „Mein Haus in Ungarn“ in die Untersuchung aufgenommen. Dabei handelt es sich um ein Anzeigenblatt, das Freizeitwohnsitze in Ungarn in deutscher Sprache anbietet und ebenfalls über eine Internetseite verfügt.

Die Zahlen des empirischen Teils der Arbeit basieren auf den Exposés und Webseiten der entsprechenden Anbieter, die im Januar und Februar 1999 eingeholt wurden.

Einige Variablen sind zwar bei allen untersuchten Angeboten vorhanden, so z. B. Preis, Grundstücksfläche, Wohnfläche, andere wiederum sind nur bei einigen Anbietern vorhanden, so dass die Zahl der zugrunde gelegten Fälle bei den einzelnen Betrachtungen ganz erheblich schwankt.

Vor- und Nachteile der Exposéauswertung liegen wie bei der Inseratsanalyse in folgenden Punkten:

#### Vorteile:

- Lieferung von Erkenntnissen über noch nicht untersuchte Markttransaktionen,
- relativ einfache Aufnahme einer umfangreichen Datenmenge ohne großen finanziellen Aufwand,
- Garantie einer Objektivität der Messung, die völlig unabhängig vom Forscher ist,
- Garantie einer Unmittelbarkeit der Erfassung, da solche Inserate oder Exposés die Empfindlichkeit des Marktes bei Veränderungen des Angebotes und der Nachfrage schnell wiedergeben. Sie spiegelt also die momentane Marktsituation gut wieder. Diese Veränderun-

gen werden besser und schneller abgebildet, als dies amtliche Statistiken machen können.

Die Nachteile einer derartigen Analyse liegen in folgenden Punkten:

- Die spezifische Selektion über das gewählte Medium: die Zugänglichkeit zum Internet ist noch nicht für jedermann gegeben.
- Die Objektivität der nicht nachprüfbar angebotenen Angaben und das Problem der möglichst positiven Darstellung der Verkaufsobjekte.
- Die hohen Quoten von nicht vorhandenen Angaben über bestimmte Variable. Über das Fehlen von gewissen Variablen können nur Vermutungen angestellt werden (HIEBL 1997, S.146-147).

An dieser Stelle sei betont, dass keine Informationen vorliegen, wie viele Makler es tatsächlich gibt, die im gesamten deutschsprachigen Raum Freizeitwohnsitze in Ungarn anbieten und dass das Internet sicherlich ein Medium ist, dass nur einem kleinen Teil der Makler als Plattform für den Vertrieb dient.

Ein weiteres Problem stellt die Frage dar, ob der Begriff „Ungarnimmobilie“, der in die genannten Suchmaschinen eingegeben wurde, auch alle Makler, die im Internet in deutscher Sprache Freizeitwohnsitze in Ungarn anbieten, gefunden hat. Denn diese Suchmaschinen durchsuchen die Webseiten im Internet nach diesem Begriff. Sollte dieser aber auf der entsprechenden Seite nicht erscheinen, wird diese auch nicht als Treffer angegeben.

All diese Unsicherheiten über die Gesamtzahl der Makler und damit auch über das vollständige Angebot, das dahinter steht, zeigen, dass nicht gesagt werden kann, wie viele Angebote tatsächlich vorhanden sind. Ziel dieser Untersuchung ist es, den entsprechenden Markt transparenter zu machen.

Über diesen Weg konnten 911 Immobilienangebote eingeholt und somit ausgewertet werden. Es können allerdings nicht bei allen Untersuchungen alle Immobilienangebote zugrunde gelegt werden, da, wie schon erwähnt, die Angebote der einzelnen Makler in standardisierter Form vorgenommen wurden, diese allerdings von Makler zu Makler wechselt, so dass die Zahl der zugrundegelegten Fälle von einer

zur anderen Betrachtung wechseln wird.

### Ergebnisse der empirischen Untersuchung

#### Räumliche Verteilung der Angebote in Ungarn

Es lassen sich ganz eindeutig räumliche Konzentrationen der Angebote feststellen. Schon aus den offiziellen Daten der einzelnen Komitatsverwaltungen, bzw. der entsprechenden Zeitungsartikel, geht eine starke Konzentration der Objekte in den drei Komitaten, die an den Plattensee angrenzen, hervor.

Auch lässt sich feststellen, dass die Komitate weiter im Osten des Landes immer geringere Anteile der aus den deutschsprachigen Ländern stammenden Ausländer aufweisen.

Noch stärker als in den offiziellen Daten zeigt sich die Konzentration der angebotenen Freizeitwohnsitze bei der empirischen Untersuchung.

Denn betrachtet man die Exposéangebote auf einem etwas größerem Maßstab, so lässt sich feststellen, dass sich in den beiden Landesteilen Nord- und Südtransdanubien, also den Landesteilen westlich der Donau, 676 der 762, nach Komitaten zuordenbaren Objekte, befinden. Das bedeutet eine Konzentration im Westen Ungarns von 88,7 %. Die restlichen 11,3 % entfallen auf die anderen Landesteile. Wobei allerdings 7,8 % oder 60 Angebote auf das Zentrum, das durch die Landeshauptstadt Budapest und das Komitat Pest gebildet wird, entfallen, so dass die weiter östlich gelegenen Landesteile keine große Rolle mehr spielen (Tab. 1).

Innerhalb der beiden Transdanubien wird ebenfalls eine Konzentration auf die drei an den Plattensee angrenzenden Komitate, Zala, Somogy und

Veszprém deutlich, wo über 2/3 aller in Ungarn angebotenen Freizeitimmobilien liegen.

Betrachtet man nun auch noch eine niedrigere Ebene, also den genauen Mikrostandort innerhalb dieser Komitate, so stellt man fest, dass sich die meisten Angebote hauptsächlich um den Plattensee konzentrieren. Fast 3/4 der angebotenen Liegenschaften in den Plattenseeanrainerkomitaten befinden sich in Orten, die lediglich bis zu 20 Straßenkilometer vom Plattensee entfernt sind. Dabei werden Straßenkilometer zum Plattensee als die kürzeste Entfernung über die Straße vom Ort des Standortes der angebotenen Immobilie zum nächstgelegenen Ort am Plattensee gemessen. Dies wurde über den computergestützten Straßenatlas „Microsoft Routenplaner“ für alle angegebenen Orte berechnet. Betrachtet man alle auswertbaren Angebote, so sind etwa 50 % der Liegenschaften in einem Umkreis von bis zu 20 Straßenkilometer um den Plattensee lokalisiert. Damit kann der Plattensee eindeutig als das bevorzugte Angebotsgebiet der Freizeitwohnsitze für den deutschsprachigen Raum bezeichnet werden.

Die folgende *Abbildung 2* zeigt die Verteilung der ausgewerteten und räumlich zuordenbaren Objekte auf Landkreisebene. Dabei weist die Karte allerdings eine gewisse Scheingenaugigkeit auf. Denn die einzelnen Punkte geben nicht den exakten Standort der Liegenschaft wieder. Die Punkte werden innerhalb der definierten Landkreisfläche durch das computergestützte Kartographieprogramm nach dem Zufallsprinzip gesetzt. Dennoch gibt die Karte die beschriebenen Konzentrationen ganz gut wieder. Zusätzlich zeigt sie eine extremere Konzentration an der Westseite des Platten-

sees im Komitat Zala. Dies wird in soweit auch belegt, dass die Gemeinde Keszthely und die in näherer Umgebung befindlichen Gemeinden und Gemeindeteile Alsópáhok, Hévíz, Cserszegtomaj und Gyenesdiás 105 der 240 in Zala liegenden Objekte auf sich vereinigt. Es handelt sich um Orte in der näheren Umgebung der Westseite des Plattensees, womit dieser Westzipfel etwa 13,8 % des Gesamtangebots vereinigt. Am Südufer des Plattensees sind die Hauptangebotsorte Balatonszentgyörgy und Siófok. An der Nordseite verfügen die Kommunen Badacsony, Balatonfüred, Balatonalmádi und Badacsonytomaj – allesamt direkt am Plattensee liegende Orte – über die meisten Angebote.

#### Art der Objekte, Flächen, Ausstattung

Es handelt sich bei allen Angeboten um reine Kaufangebote. Im Gegensatz zu Freizeitwohnsitzen von Deutschen in anderen Ländern spielt Vermietung in Ungarn keine Rolle.

Bei der Auswertung dieser Variablen sind generell drei verschiedene Typen zu unterscheiden:

- Dies sind zum einen Baugrundstücke – Grundstücke, die über kein Gebäude, aber über ein ausgeschriebenes Baurecht verfügen. Es handelt sich dabei zwar zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht um einen Freizeitwohnsitz, dennoch gibt diese Immobilienart das zukünftige Potenzial hierfür an. Da die Grundstücke über ein Baurecht verfügen, kann davon ausgegangen werden, dass sie in naher Zukunft einen Zweitwohnsitz darstellen werden.
- Die zweite Kategorie stellen die Wohnungen dar – eine Wohneinheit in einem Haus, die unabhängig vom Grundstück verkauft wird. Zwar kann es auch bei Wohnungen einen Gartenanteil geben, aber dies war in keinem der untersuchten Gebiete der Fall.
- Die dritte Immobilienart stellen die Hausgrundstücke dar. Hierbei werden Wohneinheiten zusammen mit einem entsprechendem Grundstück zum Kauf angeboten.

Es kann festgestellt werden, dass Wohnungen, die bei den Freizeitwohnsitzen der Deutschen in anderen Ländern einen großen Anteil einnehmen, in Ungarn nur von untergeordneter

Komitatsname	Anzahl der Objekte	Prozentsatz der Objekte (in %)
Zentralungarn	60	
Nordtransdanubien	173	22,7
Südtransdanubien	503	66,1
Süd-Tiefebene	18	2,4
Nord-Tiefebene	4	0,5
Nord-Ungarn	4	0,5
Gesamtungarn	762	100,0

Tab. 1: Verteilung der Angebote auf die Großregionen Ungarns  
Quelle: eigene Erhebung

Ungarn

## Auf dem deutschsprachigen Markt angebotene Freizeitwohnsitze 1999

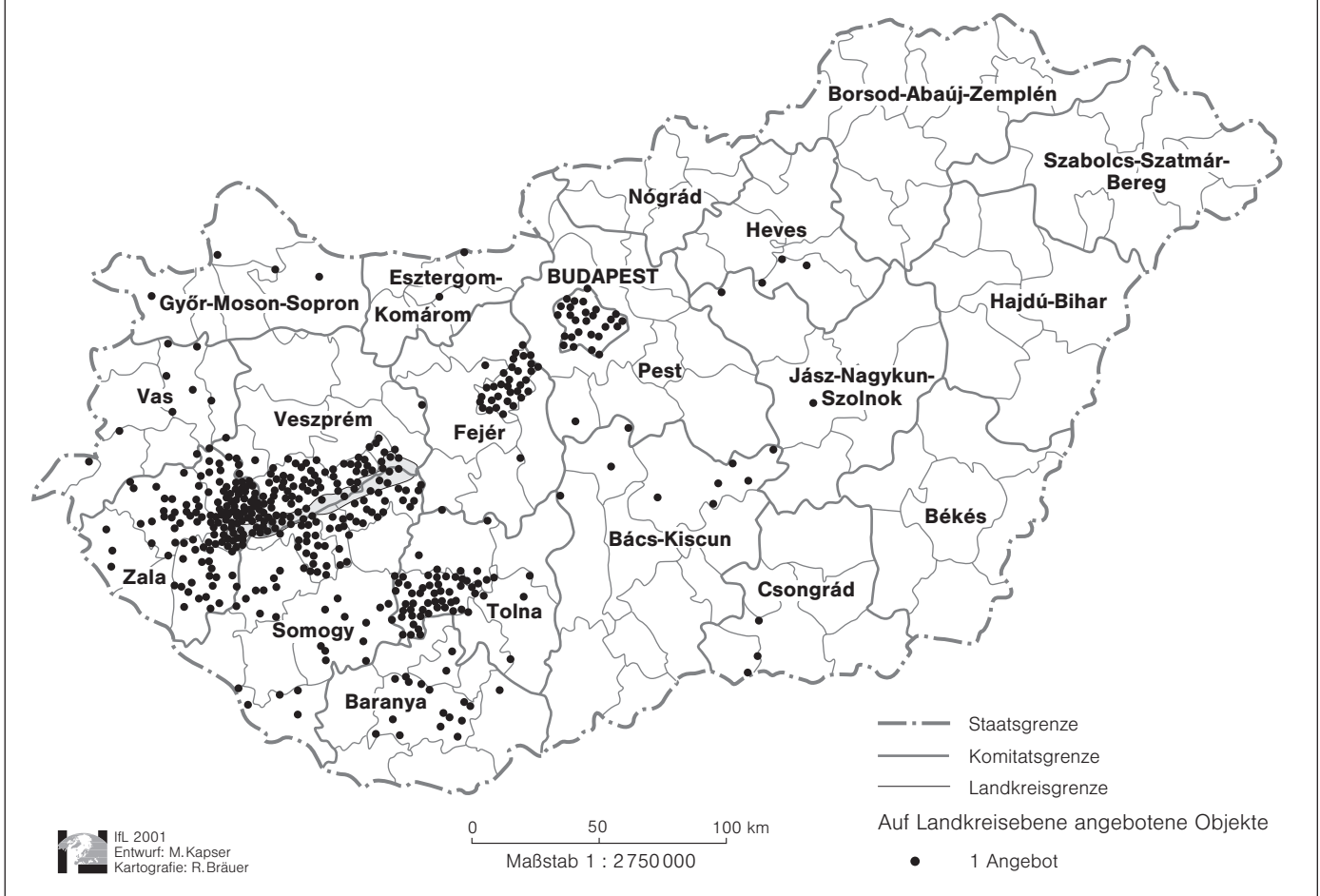


Abb. 2: Räumliche Verteilung der auf dem deutschsprachigen Markt angebotenen Freizeitwohnsitze 1999

Quelle: eigene Erhebung, digitale Katengrundlage: Österreichische Akademie der Wissenschaften

Bedeutung sind. Lediglich in der Hauptstadt Budapest stellt diese Immobilienform den Großteil der Angebote.

Ähnlich sieht die Situation für die Objektkategorie der Baugrundstücke aus. Ihnen kommt nur eine geringe Bedeutung zu. Gerade einmal 10 % des Gesamtangebotes entfallen auf diese beiden Immobilienarten (Wohnungen und Grundstücke).

Bei 90 % der angebotenen Objekte handelt es sich dagegen um Häuser. Jedoch ist bei dieser sehr allgemein gehaltenen Kategorie eine sehr starke Heterogenität der einzelnen Objektarten gegeben. Die Spanne reicht dabei vom sehr einfachen und mit wenig Wohnfläche ausgestatteten Haus in einem Weinberg, bis hin zu einem Schloss mit Thermalquelle auf dem Grundstück.

Allerdings dominieren auch unter der Kategorie Hausgrundstück vor allem Wohn- und Einfamilienhäuser.

Dies lässt auf eine Adaptierung der Gebäude schließen. Die ehemaligen von den Ungarn genutzten Freizeitwohnsitze sowie „Kleine Gebäude“ wie etwa Bungalows, aber auch das exklusive Villen und Schlösser spielen im Angebot nur eine untergeordnete Rolle. So stellen die Herrenhäuser etwa 4 % der Hausgrundstücke, die Bungalows knapp 3 %. Lediglich der Anteil der Hausgrundstücke, die als Ferienhäuser deklariert werden, liegt bei 12 %.

Dagegen kommt den Einfamilienhäusern mit über 73 % eine starke Bedeutung zu. Dies lässt auf eine starke funktionale Umnutzung schließen. Die entsprechenden Hausgrundstücke, die vormals dauerhaft bewohnt wurden, werden nun von ausländischen Käufern übernommen und für Freizeitwohnzwecke genutzt.

### Ausstattung der Haustypen

Die einzelnen Haustypen weisen in Bezug auf die Versorgung mit den

einzelnen Infrastrukturleistungen – wie z. B. Wasser- und Stromanschluss, Kanalisation, Telefon, Kabelfernsehen – auf das Alter der Bausubstanz sowie Größendimensionen, wie z. B. Größe des Grundstücks und der Wohnfläche, eine starke Heterogenität auf.

### Grundstücks- und Wohnflächen

Die durchschnittliche Wohnfläche der angebotenen Immobilien beträgt 142 m<sup>2</sup> und die Grundstücksfläche 2 064 m<sup>2</sup>. Damit sind die entsprechenden Freizeitimmobilien sehr groß dimensioniert (Tab. 2).

Es ergeben sich allerdings regionale Unterschiede. In der näheren Umgebung vom Balaton – bis hin zu 20 Straßenkilometern – sind steigende Durchschnittsgrundstücksgrößen zu verzeichnen. Dabei verbuchen die Objekte in Orten am Plattensee die niedrigsten Durchschnittsgrundflächen und nehmen mit zunehmender Entfernung zu. Wird die Entfernungs-

Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Anzahl der Objekte	Anteil an den Objekten in %	Wohnflächenklassen in m <sup>2</sup>	Anzahl der Objekte	Anteil an den Objekten in %
bis 750	245	27,9	bis 60	102	12,8
> 750 bis 2.000	394	44,9	> 60 bis 125	351	44,2
> 2.000 bis 5.000	171	19,4	> 125 bis 200	204	25,7
über 5.000	68	7,8	über 200	137	17,3
Gesamt	877	100,0	Gesamt	794	100,0

Tab. 2: Grundstücks- und Wohnflächenklassen der Objekte  
Quelle: eigene Erhebung

klasse von mehr als 20 Kilometer Entfernung zum See überschritten, beginnt die Durchschnittsgrundfläche der Objekte zu sinken.

Bei den durchschnittlichen Wohnflächen ist eine gegenteilige Tendenz zu beobachten. Die Objekte in Orten am Plattensee weisen ein lokales Maximum auf und beginnen dann mit steigender Entfernung zum Plattensee bis zu einer Distanz von 35 Straßenkilometer zu sinken. Ab über 35 Straßenkilometer Entfernung bleibt die durchschnittliche Wohnfläche dann in etwa konstant. Eine Ausnahme stellt wiederum die Distanzgruppe, in der die Hauptstadt Budapest liegt, dar (75-100 Straßenkilometer). Hier erreichen die Objekte das absolute Maximum bei der durchschnittlichen Wohnfläche. Danach sinkt der Wert wieder ab (Abb. 3).

Parallel zu diesen beiden beschriebenen Tendenzen lässt sich eine sinkende Bauintensität feststellen.

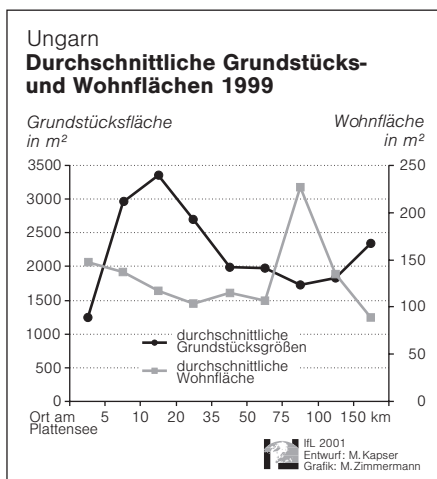


Abb. 3: Räumliche Unterschiede der Grundstücks- und Wohnfläche nach Entfernung zum Plattensee  
Quelle: eigene Erhebung

Allerdings stellen auch bei diesem Faktor die Hauptstadt Budapest und deren nähere Umgebung eine Ausnahme dar, denn hier wird die höchste

Bauintensität unter den angebotenen Freizeitwohnsitzen überhaupt festgestellt, die auf die höchste durchschnittliche Wohnfläche bei den gleichzeitig auftretenden geringsten durchschnittlichen Grundflächen der angebotenen Freizeitimmobilien zurückzuführen ist.

#### Alter der Baumassen

Es lässt sich bei den Angeboten eine Häufung von Gebäuden jüngeren Datums feststellen, jedoch stehen der Adaptierungsgrad und die Umnutzung der Gebäude noch im Vordergrund. Denn nur etwa 15 % der angebotenen Objekte sind in den letzten fünf Jahren gebaut worden. Allerdings drängt sich hier die Vermutung auf, dass gerade diese jüngeren Gebäude gezielt als Freizeitwohnsitze für den ausländischen Markt errichtet wurden. Zwar ist der eindeutige Adaptierungsgrad relativ hoch, dennoch ist mit verstärktem Siedlungsdruck durch die ausländischen Zweitwohnsitzler zu rechnen. Hinsichtlich des Baualters muss man wohl auch die angebotenen Grundstücke (die über ein Baurecht verfügen) hinzurechnen. Es ist also davon auszugehen, dass bei einem Anhalten der derzeitigen Nachfrage weiterer Druck auf die entsprechenden Orte zukommen und eine verstärkte Zersiedelung einsetzen wird. Dies betrifft vor allem die Kommunen am Plattensee, die das Hauptziel der Nachfrage darstellen.

#### Durchschnittliche Zimmerzahl

Die durchschnittliche Zimmerzahl der angebotenen Immobilien liegt über dem entsprechenden Wert der ungarischen Wohneinheiten. Immerhin über 3/4 der Angebote weisen drei und mehr Zimmer auf. Bei den ungarischen Wohneinheiten liegt dieser Wert bei lediglich etwas über 40 %.

#### Mikrostandort der Objekte

Der Großteil der angebotenen Immobilien befindet sich in sehr kleinen

Siedlungen bis zu 5 000 Einwohnern. Rund 1/3 der Angebote ist in Ortsrandlage bzw. außerhalb von Ortschaften lokalisiert, was einer Zersiedelung weiteren Vorschub leistet. Lediglich 1/5 der Objekte lassen sich in zentraler innerörtlicher Lage finden.

Bei der Untersuchung, ob der Faktor Nähe zu Heilbädern oder zu einem Gewässer eine Rolle bei der Objektbeschreibung spielt, lässt sich folgendes feststellen:

In einem Großteil der Objektbeschreibungen sind Entfernungsangaben, die die Nähe zu einem Heilbad betonen, zu finden. Dabei beziehen sich die meisten Entfernungsangaben vor allem auf das Thermalbad Hévíz. Andere Heilbadstandorte spielen nur eine untergeordnete Rolle.

Ähnlich sieht es bei der Betrachtung der Entfernungen zu Gewässern aus. Bei den meisten Objektbeschreibungen wird die Nähe zum Plattensee betont. Auch hier kommen kaum Entfernungsangaben zu anderen Seen oder Flüssen vor.

Bei beiden Faktoren werden nur dann andere Alternativen erwähnt, wenn sich die Liegenschaft in extremer Nähe dazu befindet und gleichzeitig eine große Entfernung zum Plattensee oder zum Heilbadstandort Hévíz aufweist. Entfernungen zum Plattensee und zum Thermalbad Hévíz werden dagegen auch bei größerer Distanz des Objektes angegeben.

Die Attraktivität gerade dieser beiden touristischen Attraktionen erklärt auch die Clusterung der Objekte an der Westspitze des Plattensees. Denn in kurzer Entfernung zum See befindet sich das Heilbad Hévíz.

Um so mehr verwundert es, dass es kaum Angebote mit direktem Seezugang gibt. Dies erstaunt um so mehr, da um den Plattensee und im weiteren auch um andere Gewässer der Großteil der Objekte angeboten wird. Dies drängt die Vermutung auf, dass bei

Preisklassen	Anzahl der Objekte	Anteil der Objekte (in %)
bis 25.000 DM	142	15,6
> 25.000 bis 50.000	228	25,1
> 50.000 bis 100.000	234	25,6
> 100.000 bis 150.000	139	15,3
> 150.000 bis 200.000	77	8,5
> 200.000	90	9,9
Gesamt	910	100,0

Tab. 3: Verteilung der Preise nach den einzelnen Preisklassen  
Quelle: eigene Erhebung

diesem Objekttyp einen Angebotsmangel vorherrscht.

Der Faktor Panorama als Angebotsattribut spielt im Vergleich zu den Lageparametern Entfernung zu einem Heilbad bzw. zum Plattensee bei den Angeboten nur eine untergeordnete Rolle.

#### Preise der Angebote

Insgesamt kann betont werden, dass im internationalen Vergleich die in Ungarn angebotenen Objekte sehr günstig sind. Der durchschnittliche Preis aller ausgewerteten Objekte liegt bei etwa 100 000 DM. Der Medianpreis bei etwa 65 000 DM. Der Medianpreis belegt noch einmal eindrucksvoll, dass ein Großteil der Objekte, nämlich 50 %, zu sehr günstigen Bedingungen zu bekommen sind (Tab. 3).

Es lassen sich allerdings ganz erhebliche Preisunterschiede feststellen, wenn man diese räumlich differenziert betrachtet. Auch beim Faktor Preis spielt der Plattensee eine entscheidende Rolle. Bei den Durchschnittspreisen der angebotenen Objekte kann ein fallender Preisgradient vom Plattensee weg festgestellt werden. Denn in den Orten direkt am Plattensee kosten die Objekte im Durchschnitt knapp über 128 000 DM. In der näheren Umgebung bis zu 10 Kilometer Entfernung fällt der Durchschnittspreis pro Objekt nur leicht auf knapp 121 000 DM, um dann bis zur Distanzgruppe von 20 bis 35 Kilometer stark abzufallen. Hier liegt der durchschnittliche Preis bei nur 55 000 DM. In den darauf folgenden Entfernungsklassen bis etwa 75 Straßenkilometer Entfernung zum Plattensee bleibt der Durchschnittspreis auf einem niedrigen Niveau von um die 44 000 bis 50 000 DM (Abb. 4).

Eine Ausnahme stellt allerdings die Distanzklasse, in der auch die Haupt-

stadt Budapest liegt, dar. Hier wird der maximale Durchschnittspreis von 267 000 DM erreicht.

Bei einer Regressionsanalyse der Preise, bei relativ homogenen Objekten in Bezug auf Haustyp, Grundstücksgröße und Wohnfläche, lässt sich ein negativer linearer Zusammenhang zwischen Preis und Entfernung zum Balaton feststellen. Wobei die steigende Entfernung zum Plattensee einen Großteil des Erklärungswertes ausmacht.

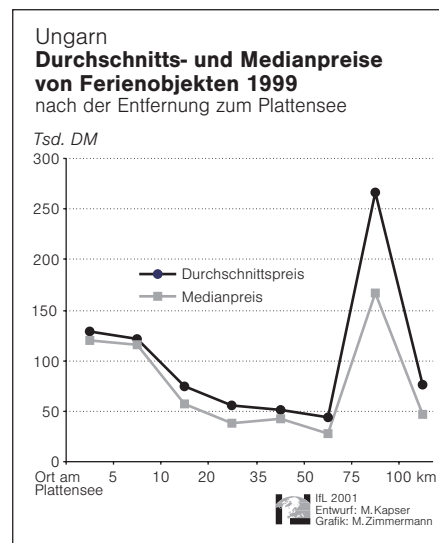


Abb. 4: Vergleich Durchschnitts- und Medianpreis der angebotenen Objekte, nach deren Entfernung zum Plattensee

Quelle: eigene Erhebung und Gestaltung (die Entfernungsklasse von 20 bis 35 Kilometer enthält den bereinigten Durchschnittspreis)

Unter den Objekten in Orten direkt am Plattensee weist das Westufer das geringste Potenzial an günstigen Angeboten auf, gefolgt vom Nordufer, an dritter Stelle das Südufer. Allerdings ähneln sich die Durchschnittspreise an allen drei Uferseiten. Somit ist das Hauptangebotsgebiet, wenn man einmal die Objekte in Budapest unberücksichtigt lässt, auch die räumliche

Einheit, die die teuersten Objekte aufweist.

#### Fazit

Die Zahl der ausländischen privaten Immobilienbesitzer ist heute schon in einigen Komitaten rund um den Plattensee sehr hoch, und sie wird weiter steigen. Die Zahlen der Komitatsverwaltungen belegen dies. Denn schon nach knapp zwei Jahren hat die Zahl der Kaufbewilligungen ungarweit fast 9 000 pro Jahr erreicht. Dabei bezieht sich die Hauptnachfrage (über 1/3) auf die Plattenseekomitate. Bis ins Jahr 2005, bei leichten Steigerungsraten der Kaufbewilligungen von ca. 5 % pro Jahr, kann man mit über 100 000 ausländischen Freizeitwohnsitzen in Ungarn rechnen. Es werden bis dahin also in etwa 86 000 neue Freizeitwohnsitze von Ausländern hinzukommen. Die Landesbausparkasse prognostiziert für diesen Zeitraum alleine 74 000 potenzielle deutsche Freizeitwohnsitzinteressenten.

Wie der empirische Teil der Arbeit gezeigt hat, konzentriert sich das Angebot für den deutschsprachigen Raum vorwiegend auf die nähere Umgebung des Balaton. Die beliebtesten Ziele sind dabei Kommunen, die direkt am Plattensee liegen. Diese werden ganz erhebliche Preissteigerungen erfahren und die Nachfrage, gerade nach den günstigeren Objekten, wird sich in die etwas weiter entfernte Gebiete verlagern. Es ist auch davon auszugehen, dass am Plattensee vermehrte Bautätigkeit einsetzen wird. Ob diese von den ausländischen Besitzern vorangetrieben wird, indem sie Baugrundstücke kaufen, was momentan noch nicht der Fall ist, oder ob sich private Unternehmer im Baubereich betätigen werden und dann bezugsfertige Objekte bereitstellen, ist noch offen.

Die Zielgemeinden werden einen ganz erheblichen Siedlungsdruck erfahren und mit der Bereitstellung entsprechender Ver- und Entsorgungsinfrastruktur zu kämpfen haben.

In vielen Orten wird der Freizeitwohnsitzleranteil bald die 10 %-Marke überschreiten. Denn sowohl die offiziellen Daten, als auch die eigene empirische Untersuchung zeigen Konzentrationseffekte vor allem in Gemeinden am Plattensee. Somit kann es zu Überfremdung oder Geisterstadtcharakter mancher Orte kommen, da

die Zweitwohnungen nur wenige Wochen oder Monate im Jahr genutzt werden. In Österreich gilt die Marke von 10 % Zweitwohnungen innerhalb einer Kommune als kritisch. Wird diese Marke überschritten, dürfen in der entsprechenden Gemeinde keine Zweitwohnungsgebiete mehr ausgewiesen werden (POPPINGER 1995, S. 9).

Als negativer Effekt für die ortsansässige Bevölkerung wirken sich sicherlich die steigenden Bodenpreise aus. Somit wird es in manchen Gegenden für die ortsansässige Bevölkerung schwer werden, noch Eigentum an Grund und Boden zu erwerben. Verstärkte Abwanderung kann eine Folge sein.

Es stellt sich die Frage, ob von ungarischer Seite nicht verstärkt raumordnerisch eingegriffen werden sollte. Eine Möglichkeit würde darin liegen, bei den Beitrittsverhandlungen mit der Europäischen Union über eine Übergangsregelung des Bodenerwerbs, wie es schon für den landwirtschaftlichen Bereich getan wurde, zu diskutieren. Es könnte eine Übergangsfrist ausgehandelt werden, bis sich die Bodenpreise im europäischen Vergleich normalisiert haben. Ansonsten könnte der politischen Transformation noch ein weiterer neuer und eventuell negativer Aspekt hinzugefügt werden.

Neben der Debatte über die Angst der großen Westwanderung von Arbeitskräfteheeren aus den ehemaligen Ostblockstaaten als Ergebnis der Transformation muss die private Kapitalwanderung nach Osten gesehen werden. Denn diese Kapitalströme, auch wenn sie erst am Beginn ihrer Bildung stehen, führen unweigerlich in manchen Gegenden zu einer Verdrängung der einheimischen Bevölkerung in bestimmten Marktsegmenten, genau wie das in den westlichen Industrienationen für den Arbeitsmarkt befürchtet wird.

Noch kann nicht von einem Ausverkauf Ungarns gesprochen werden. Bleibt der Prozess des ausländischen Zweitwohnungswesens aber weiterhin ungebremst, könnte es dazu kommen.

## Literatur

Außenministerium Ungarns (Hrsg.). (1997): Fakten über Ungarn. Kontakte zwischen Ungarn und der Europäischen Union, Budapest.

Budapest Sun (Hrsg.): Foreigners purchase 18 % of flats sold in Budapest. Ausgabe vom 28.01 bis 3.02.1999.

CSORDÁS, L. (1993): Entstehung der geographischen Typisierung von Privatwohnsitzen in der ungarischen Tiefebene. In: Greifswalder Beiträge zur Rekreationsgeographie/Freizeit- und Tourismusforschung. Bd. 3, Greifswald, S. 100-104.

CSORDÁS, L. (1994): Thesen der Kandidatenarbeit. Freizeitwohnungen in der ungarischen Tiefebene. Kecskemét.

CSORDÁS, L. (1997): Bericht über das erste Halbjahr der Forschung unter dem Titel „Typen, lokale und regionale Auswirkungen der Freizeitwohnungen in Ungarn in den 90er Jahren“. Kecskemét.

Die Presse (Hrsg.): In Ungarn sind die Grenzen beim Immobilienerwerb offen. Ausgabe vom 15.03.1997.

Europäische Kommission (Hrsg.) (1999): Agenda 2000. Erweiterung. Regelmäßiger Bericht 1998 der Kommission über Ungarns Fortschritte auf dem Weg zum Beitritt. Luxemburg.

GRIMM F. u. W. ALBRECHT (1990): Freizeitwohnen und Freizeitsiedlungen in der DDR. In: PGM Heft 2, S. 87-94.

HEGEDÜS, E. (1997): Immobilienerwerb durch Ausländer in Ungarn. In: WiRO Wirtschaft und Recht in Osteuropa, H. 4, S. 133-135.

HERNÁDI, E. (1998): Rechtliche Bedingungen für Immobilienerwerb in Ungarn. In: GROZKA G. u. H.-G. KIERA (Hrsg.): Der Immobilienmarkt in Osteuropa. Immobilien in Russland, Polen, Tschechien, der Slowakei und Ungarn. Berlin.

HIEBL, U. (1997): Freizeitwohnsitze auf dem Immobilienmarkt in Österreich, eine Analyse des österreichischen Immobilienmarktes. In: Mitteilungen der Österreichischen Geographischen Gesellschaft, Bd. 139, Wien, S. 145-170.

HVG (Hrsg.): Zimmer frei. Ausgabe vom 28.03.1998.

Immobilienmarkt in Ungarn 1997. Kauf, Anmietung und Anlage. I + B Média Kft. Gutenberg Press.

Institut für Freizeitwirtschaft (Hrsg.) (1990): Der Markt für eigene Ferienwohnungen und Ferienhäuser bis 1995. München.

KAPSER, M (1999): Ausverkauf Ungarns? Eine Angebotsanalyse der Freizeitwohnsitze für den deutschsprachigen Raum. Diplomarbeit am Geographischen Institut der TU München, München.

KERSCHNER, E. (1992): Neuregelung des Immobilienerwerbs von Ausländern in Ungarn. In: WiRO Wirtschaft und Recht in Osteuropa H. 1, S. 26.

KOLLARIK, A. (1998): Der Tourismus. In: Ungarn in Europa. Gesellschaftlicher

und raumstruktureller Wandel in Geschichte und Gegenwart. Frankfurt a. Main, S. 71-79.

Kurier (Hrsg.): Illegaler Landerwerb in Ungarn niemals legalisiert. Ausgabe vom 03.02.1998.

Kurier (Hrsg.): Ungarn. Das Ende der Toleranz für West-Nachbarn. Ausgabe vom 03.08.1998.

LBS Casa Europa (Hrsg.) (1998): Ein eigenes Zuhause im Ausland. Ergebnisse einer Marktstudie. Druck Center Meckenheim, Bonn.

LICHTENBERGER, E. (1980): Die Stellung der Zeitwohnungen im städtischen System. Das Wiener Beispiel. In: Berichte zur Raumforschung und Raumplanung H. 1, Wien, New York.

LICHTENBERGER E. (Hrsg.) (1991): Die Zukunft von Ostmitteleuropa, Vom Plan zum Markt. In: ISR-Forschungsberichte H. 2, Wien.

LÖHR, D. (1989): Deutscher Ferienhausbesitz in Südschweden. In: Münchner Geographische Hefte, Nr. 62, S.62-110, Kallmünz/Regensburg.

Magyar Hírlap (Hrsg.): A nyaralók a legkelendőbbek. Ausgabe vom 15.07.1998.

Magyar Hírlap (Hrsg.): Megnőtt a külföldiek vásárlási. Ausgabe vom 10.04.1996.

Neue Pester Lloyd (Hrsg.): Landerwerb. Zu den rechtlichen Grundlagen. Ausgabe vom 03.02. bis 09.02.1999.

Népszabadság (Hrsg.): Eladó zalai házak külföldieknek. Ausgabe vom 26.03.1999.

Népszabadság (Hrsg.): Megmozdult a balatoni állóvíz. Ausgabe vom 15.05.1998.

Népszabadság (Hrsg.): Nő a külföldiek érdeklődése a hazai ingatlanok iránt in der Népszabadság. Ausgabe vom 25.01.1999.

PENZ, H. (1992): Entwicklungsstruktur und Zukunft von ländlicher Siedlung und Landwirtschaft in der ČSFR und in Ungarn. In: ISR-Forschungsberichte, H. 5, Wien.

Regierungsverordnung der Republik Ungarn Nr. 7/1996 (I.18.) Korm.

RUPPERT, K. (1973 a): Der Freizeitwohnsitz – Geographisches Faktum und landesplanerisches Problem. In: „WGI“ Berichte zur Regionalforschung, H. 11. München.

RUPPERT, K. (1973 b): Der Zweitwohnsitz im Freizeitraum. In: ÖGRR H. 4, Wien, New York, S. 3-9.

RUPPERT, K., P. GRÄF u. P. LINTNER (1983): Persistenz und Wandel im Naherholungsverhalten im Raum München. In: Raumforschung und Raumordnung, H. 4, S. 147-162.

SŁODCZYK, K. (Mai 1999): Feriendomizilie im Ausland. In: Capital Sonderheft Immobilien. S. 45-48.

Süddeutsche Zeitung (Hrsg.): SZ-Serie. Auslandsimmobilien erwerben, besitzen, verkaufen – Ungarn. Ausgabe vom 25./26.06.1998.



- TÖTTÖSY, E. (Dezember 1990): Die Situation des Privateigentums in Ungarn. In: Deutsche Wohnungswirtschaft. Zentralorgan für das gesamte Haus- und Grundstückswesen, 42. Jg. S. 348-350.
- Ungarisches Ministerium für Industrie, Handel und Tourismus (Hrsg.): Ungarn 1997. Newsletter, Budapest, Dezember 1997.
- Ungarische Wochenschau (Hrsg.): Informationsbulletin der Ungarischen Nachrichtenagentur. Europäische Integration, 1999. Für den EU-Beitritt entscheidend. Ausgabe 51-52/1998, S. 1-2.
- WALDERT, H. (Juni 1994): Störenfried Zweitwohnsitzer. Die Siedlungstätigkeit der Sesshaften. In: Österreichische Zeitschrift für Raumplanung und Regionalpolitik. S. 42-45.
- WASS VON CZEGE, A. (1993): Wirtschaft. In: Ungarn auf dem Weg der Demokratie. Von der Wende bis zur Gegenwart. Bonn, S. 120-155.

<p>MARKUS KAPSER Siglstr. 7 80686 München</p>
---