

Budapest

Die städtische Bevölkerung und ihre Wohnversorgung

Günter Kernbeiß
Ursula Lehner
Roland Löffler
Michaela Prammer-Waldhör
Michael Wagner-Pinter

Wohnungspolitisches Monitoring

Gefördert aus den Mitteln
der *Wiener Wohnbauforschung*

Synthesis Forschung
Kolingasse 1/12
1090 Wien
Telefon 310 63 25
Fax 310 63 32
E-Mail office@synthesis.co.at
<http://www.synthesis.co.at>

Budapest

Die städtische Bevölkerung und ihre Wohnversorgung

Das wohnungspolitische Entwicklungspotenzial verantwortungsbewusst auszuschöpfen ist der Stadt Wien ein wichtiges Anliegen. Gegen diesen Hintergrund hat die Stadt Wien im Jahr 2001 ein wohnungspolitisches Monitoring installiert, das zentrale Fragen der Wohnraumversorgung beantworten hilft.

Im Rahmen des Monitorings werden Basisinformationen zur Wohnraumversorgung in Wien erfasst und in einen internationalen Kontext gestellt: Zu dem Zweck orientiert sich die Stadt Wien regelmäßig darüber, wie sich andere Großstädte des OECD-Raumes (wie Amsterdam, Barcelona, Berlin, Budapest, Dublin, London, New York, Paris, Prag, Stockholm, Warschau, Wien oder Zürich) in wohnungspolitischen Belangen positionieren.

Seit der Implementierung des Monitorings sind innerhalb eines bedarfsorientierten Berichtswesens eine Reihe von Städteberichten, Positionsberichten und Schwerpunktberichten erschienen (ein Überblick über die bisher erstellten Berichte findet sich im Berichtsanhang). Im heurigen Projektjahr umfasst das Berichtssystem des wohnpolitischen Monitorings folgende Publikationen:

- »Städteberichte« stellen Informationen zu Wohnstrukturen und -preisen, zur Wohnbevölkerung (mit einem besonderen Augenmerk auf Personen mit Migrationshintergrund und wohnungslose Personen) sowie zur Wohnbauförderung bereit.
- In den drei »Positionsberichten« zu »Bevölkerung«, »Wohnungen« und »urbanen Merkmalsprofilen« wird die Positionierung Wiens im internationalen Vergleich mit Großstädten des OECD-Raumes dargestellt.
- Die zentralen Ergebnisse aus den Städteberichten sind in einer deutschsprachigen und einer englischsprachigen Zusammenfassung verdichtet.

Den zahlreichen Ansprechpersonen in den ausgewählten Städten und dem Betreuer des Projektes, Dr. Wolfgang Förster, gilt unser herzlicher Dank.

Für Synthesis Forschung:
Mag. Michaela Prammer-Waldhör

Wien, Juni 2006

1		
	<i>Budapest: eine wohnungspolitische Kurzcharakterisierung</i>	4
<hr/>		
2		
	<i>Wohnungsbestand: Struktur und Erneuerung</i>	5
<hr/>		
	Neubau	7
	Sozialer Wohnbau	9
	Stadterneuerung	9
<hr/>		
3		
	<i>Mieten und die Leistbarkeit der Wohnversorgung</i>	10
<hr/>		
4		
	<i>Wohnbevölkerung: Zusammensetzung und Entwicklungstendenzen</i>	11
<hr/>		
5		
	<i>Personen mit Migrationshintergrund</i>	15
<hr/>		
6		
	<i>Wohnversorgung von wohnungslosen Personen</i>	16
<hr/>		
7		
	<i>Instrumente zur Förderung und Sicherung der Wohnversorgung</i>	17
<hr/>		
8		
	<i>Budapest in seinem weiteren Umfeld</i>	19
<hr/>		

Anhang

Verzeichnis der Berichtsbände	23
Impressum	24

1

Budapest: eine wohnungspolitische Kurzcharakterisierung

<i>Position</i>	Budapest ist die Hauptstadt Ungarns und gliedert sich in 23 Bezirke. Ein hoher Verflechtungsgrad besteht mit der umgebenden Region »Zentralungarn«, dessen Zentrum Budapest bildet.
<i>Bevölkerung</i>	In den letzten 25 Jahren ist die Wohnbevölkerung Budapests um fast ein Fünftel zurückgegangen. Derzeit leben 1,7 Millionen Menschen in 793.000 Haushalten (im Schnitt 2,1 Personen pro Haushalt; 2005). 40% davon sind Einpersonenhaushalte, deren Zahl sich im letzten Vierteljahrhundert fast um 50% auf rund 319.000 Haushalte erhöht hat.
<i>Migration</i>	Der Anteil der ausländischen Wohnbevölkerung liegt laut Zensus in Budapest bei 1,5% und damit niedriger als in Gesamtungarn (2001: 2,0%).
<i>Förderungssystem</i>	Gegen den Hintergrund der sich wandelnden Wohnversorgungspolitik entwickelte sich seit Anfang der 90er Jahre eine Vielzahl an (häufig einkommensunabhängigen) Förderinstrumenten, die (noch) in kein zusammenhängendes, akkordiertes Förderungssystem eingebunden sind.
<i>Wohnungsmarkt</i>	Rund 83% aller Wohnungen sind Wohnungen im Privateigentum. Aufgrund der umfassenden Privatisierung von Kommunalwohnungen ist dieser Prozentsatz in den letzten Jahren noch deutlich gestiegen; der Anteil an Kommunalwohnungen dagegen ist auf 7% gesunken (2004); in den 80er Jahren lag er noch bei 35%.
<i>Neubau</i>	Seit dem Jahr 2000 steigt die Neubautätigkeit in Budapest markant. Im Jahr 2004 wurden mehr als 10.100 Wohnungen fertig gestellt; im Vergleich dazu lag der Jahresdurchschnitt 1995 bis 2000 bei weniger als 3.100 Wohneinheiten.
<i>Sanierung</i>	In den 80er Jahren wurden in Budapest erste Stadterneuerungsprojekte umgesetzt. Das Hauptaugenmerk der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen gilt dabei der Instandsetzung der innerstädtischen Gründerzeitwohnungen (8. und 9. Bezirk) und der Erneuerung der mehrgeschoßigen »Plattenbauten« der 60er und 70er Jahren an den Stadträndern.

2

Wohnungsbestand: Struktur und Erneuerung

<i>Wohnungsbestand</i>	Seit dem Jahr 1994 ist der Bestand an Wohnungen in Budapest kontinuierlich (um 4%) angestiegen. Im Jahr 2005 standen der Budapester Wohnbevölkerung 844.500 Wohnungen zur Verfügung; das sind um 32.600 Wohnungen mehr als noch vor zehn Jahren.
<i>Wohnraum und Wohnbevölkerung</i>	Bezogen auf die Wohnbevölkerung ergibt sich für Budapest eine Zahl von fast 500 Wohnungen je 1.000 Personen oder zwei Personen je Wohnung (1999: 455 bzw. 2,2); vor 25 Jahren lebten in Budapest noch durchschnittlich über 2,8 Personen in einer Wohnung; im Jahr 1994 waren es 2,6 Personen.
<i>Wohnräume</i>	Etwa jede fünfte Wohnung in Budapest verfügt über nur einen Wohnraum (1999: 24%). Zwei Wohnräume haben 40% (1999: 40%) aller Wohnungen; ebenfalls 40% weisen drei oder mehr Wohnräume auf (1999: 36%).
<i>Wohnungsgröße</i>	Im Durchschnitt hat eine Budapester Wohnung eine Nutzfläche von 63 m ² (2004; 1999: 69 m ²). Im Neubau liegt die durchschnittliche Wohnungsgröße in Budapest bei 71 m ² ; damit stehen einer in Budapest wohnhaften Person im Schnitt 35 m ² Wohnfläche zur Verfügung.
<i>Baualter</i>	Durch den Wohnungsneubau der letzten Jahrzehnte steigt der Anteil der Wohnungen, deren Gebäude nach 1945 errichtet wurde, kontinuierlich an. Rund 35% aller Budapester Wohnungen sind vor 1945 errichtet worden. Davon entfällt der Großteil auf Kommunalwohnungen: Mehr als drei Viertel (78%) von ihnen sind älter als 60 Jahre, rund 64% älter als 85 Jahre alt.
<i>Wohnungsabgang</i>	Der jährliche Wohnungsabgang (durch Abbruch, Zusammenlegung, Umwidmung) lag in Budapest im Jahr 2004 bei gut 600; das entsprach rund 6% der Neubauleistung dieses Jahres. In den Jahren 2001 bis 2003 standen jedem der 1.700 Wohnungsabgänge je zehn neu errichtete Wohnungen gegenüber.

Übersicht 1

Struktur des Wohnungsbestandes in Budapest

Wohnungsbestand nach der Wohnungsgröße und Wohnungsabgang 1994, 1999 und 2004

	2004	1999	1994	Index 2004 (1994=100)
Bestand an Wohneinheiten (Jahresende)	844.500	823.700	811.900	104,0
Wohneinheiten je 1.000 Personen	500	460	420	118,2
Bestand an Wohneinheiten nach der Wohnungsgröße in %				
1 Wohnraum	21,2%	23,9%	24,5%	86,5
2 Wohnräume	39,5%	40,0%	39,7%	99,5
3 und mehr Wohnräume	39,3%	36,1%	35,8%	109,8
Wohnungsabgang pro Jahr	620	700	610	102,0

Rohdaten: Ungarisches
Statistisches Zentralamt,
eigene Berechnungen.

Datenbasis:
Synthesis-Wohnen.

Neubau

Neubauleistung

In den Jahren 2000 bis 2003 lag die Neubauleistung in Budapest bei durchschnittlich 5.100 Wohnungen. Im Jahr 2004 stieg diese Zahl auf rund 10.200 an; dies entspricht etwa 1,2% des Wohnungsbestandes.

Neubau und Bestand

Zwischen 1956 und 1986 erhöhte sich der Wohnungsbestand der Stadt Budapest deutlich durch die 170.000 fertig gestellten Neubauwohnungen (»Plattenbauten«). Danach kam es zu einem deutlichen Rückgang der Neubautätigkeit; in den 90er Jahren wurden jährlich 3.400 Wohnungen fertig gestellt; im Jahr 2004 ist erstmals wieder eine markante Steigerung der Neubautätigkeit (mehr als 10.100 Wohnungen) zu erkennen. In den nächsten Jahren ist aufgrund der aktuellen Baubewilligungszahlen mit einer ähnlich hohen Neubauleistung zu rechnen.

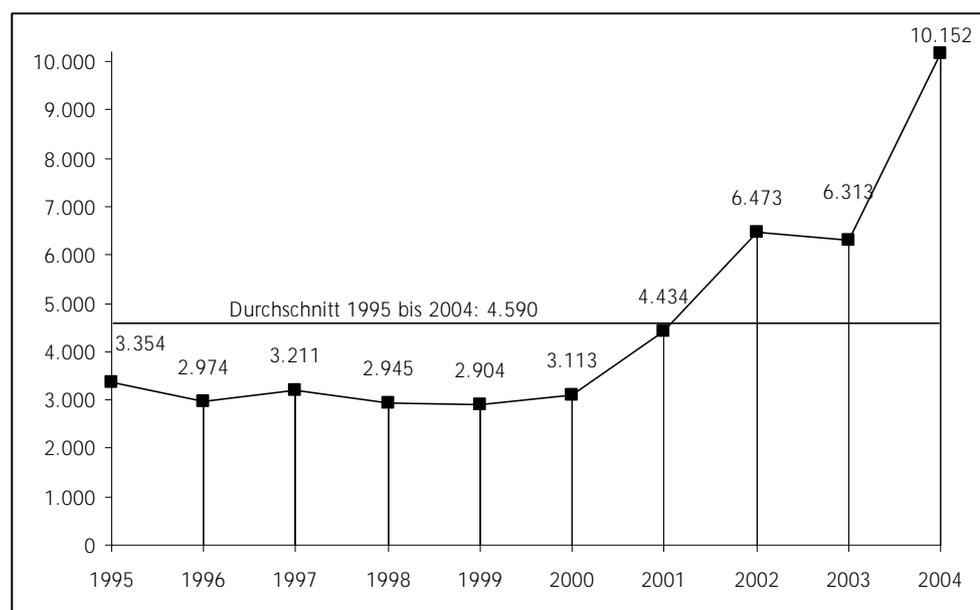
Neubau und Wohnbevölkerung

Umgerechnet auf die Budapester Wohnbevölkerung entspricht die Neubauleistung des Jahres 2004 sechs Wohnungen je 1.000 Personen (1994: 1,5 Neubauten; 1999: 1,6 Neubauten); für Ungarn liegt dieser Wert bei 4,3 Wohnungen.

Übersicht 2

Entwicklung des Wohnungsneubaus in Budapest

Fertig gestellte Wohnungen 1995 bis 2004



Übersicht 3

Neubau in Budapest

Zahl der Neubauwohnungen nach der Wohnungsgröße 1994, 1999 und 2004

	2004	1999	1994	Index 2004 (1994=100)
Neu errichtete Wohneinheiten	10.200	2.900	2.900	348,9
Neu errichtete Wohneinheiten je 1.000 Personen	6,0	1,6	1,5	400,0

Rohdaten: Ungarisches
Statistisches Zentralamt,
eigene Berechnungen.

Datenbasis:
Synthesis-Wohnen.

Sozialer Wohnbau

Kommunaler Wohnungsbestand

Seit Beginn der 90er Jahre sind die Wohnungen des kommunalen Bestandes schrittweise verkauft worden: Befanden sich Ende des Jahres 1995 noch gut 18% des Wohnungsbestandes im Besitz der Stadt, war dieser Prozentsatz 1999 bereits auf 11% gesunken. Mittlerweise befinden sich noch 7% (61.200) aller Budapester Wohnungen in kommunalem Besitz.

Der weit überwiegende Anteil der kommunalen Mietwohnungen wurde in den Jahren 1991 bis 1995 an bisherige Mieter/innen oder andere Eigentümer/innen verkauft (238.000 Wohnungen); das ergibt einen Jahresdurchschnitt von rund 48.000 verkauften Wohnungen. Danach ist die Zahl der Verkäufe kontinuierlich gesunken: Im Jahr 2004 wurden nur mehr 2.100 Kommunalwohnungen an bisherige Mieter/innen oder Immobilieninvestoren verkauft. Dabei ist der nominelle Quadratmeterpreis pro verkaufte Wohnung seit 1990 auf das Achtfache gestiegen.

Stadterneuerung

Sanierung und Modernisierung

Vor allem die Sanierung, Modernisierung und Instandsetzung des gründerzeitlichen Wohnungsbestandes in den Innenstadtbezirken von Budapest erfordern derzeit und in den kommenden Jahren vermehrte finanzielle und organisatorische Anstrengungen. Der zweite große Sanierungsbedarf in Budapest betrifft die Erneuerung des mehrgeschoßigen Wohnbaues der 60er/70er Jahre (»Plattenbauten« an den Stadträndern).

3

Mieten und die Leistbarkeit der Wohnversorgung

Wohnaufwand und Einkommen

Der monatliche Mietaufwand pro Kopf liegt in Budapest bei rund EUR 51,-; das ist das Zweieinhalbfache des Preises für Gesamtungarn. Bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,1 Personen ergibt das einen durchschnittlichen Mietpreis von EUR 107,- pro Wohnung (unabhängig von Lage und Ausstattung der Wohnung). Diesem Mietaufwand steht ein monatliches Nettoeinkommen von im Schnitt EUR 441,- (bei Vollzeitbeschäftigung) gegenüber.

Preise für Wohnungseigentum

Im Jahr 2004 wurden in Budapest an die 3.000 Kommunalwohnungen verkauft. Um eine solche privatisierte Eigentumswohnung zu erwerben, muss ein ungarischer Haushalt gut ein Jahreseinkommen aus Vollzeitbeschäftigung (an die EUR 6.000,-) aufbringen.

* Gebrauchte Wohnung in gutem Zustand (höchstens zehn Jahre alt, »Mittelklasselage«) mit zwei Schlafräumen.

Der Preis einer in den letzten zehn Jahren errichteten Eigentumswohnung* macht etwa das 14- bis 15fache eines durchschnittlichen Jahreseinkommens (aus Vollzeitbeschäftigung) aus; der Durchschnittspreis pro Quadratmeter liegt hier bei EUR 1.110,-.

4

Wohnbevölkerung: Zusammensetzung und Entwicklungstendenzen

Wohnbevölkerung Derzeit leben in der ungarischen Hauptstadt Budapest rund 1,7 Millionen Personen; die Budapester Wohnbevölkerung setzt sich aus 54% Frauen und aus 46% Männern zusammen.

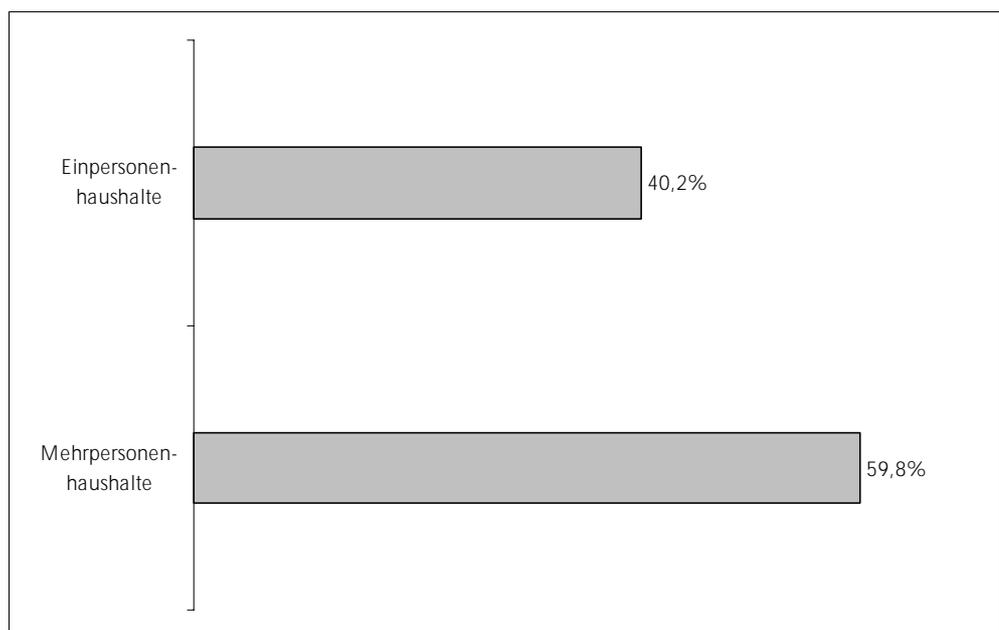
Bevölkerungs-entwicklung Die Wohnbevölkerung von Budapest war nach der großen Eingemeindung im Jahr 1950 (1,63 Millionen Personen) auf einen historischen Höchststand von 2,06 Millionen im Jahr 1979 angewachsen. Bis 1993 kam es dann zu einem kontinuierlichen, mäßigen Rückgang der Wohnbevölkerung (–4.300 jährlich); im Jahr 1994 ist die Einwohnerzahl unter die 2-Millionen-Grenze gesunken. In den letzten zehn Jahren ist die Bevölkerung stark rückläufig (–22.400 jährlich).

Bevölkerungsdichte Analog dazu wird auch die Bevölkerungsdichte von Budapest geringer; sie liegt derzeit bei 3.200 Personen je km² (1980: 3.900; 1990: 3.800; 2000: 3.400). Im Zentrum von Budapest (Bezirke 5 bis 8) beträgt die Bevölkerungsdichte mit rund 15.000 Personen je km² fast das Fünffache des gesamtstädtischen Durchschnitts; hier leben auf knapp 3% der Stadtfläche über 12% der Wohnbevölkerung.

Übersicht 4

Größenstruktur der Budapester Haushalte

Anteile in %, 2004



Haushalte

Die rund 1,7 Millionen Budapester und Budapesterinnen leben in 793.000 Haushalten; das sind im Durchschnitt 2,1 Personen je Haushalt (2005; 1999: 779.000 bzw. 2,3). Rund 40% sind Einpersonenhaushalte (1999: 33%), deren Zahl sich in den letzten 25 Jahren fast um ein Viertel (+22%) auf 318.600 Haushalte erhöht hat.

Die Zahl der Mehrpersonenhaushalte liegt derzeit bei 474.400 (2005; 1999: 525.800); dies entspricht einem Anteil von knapp 60% (1999: 68%).

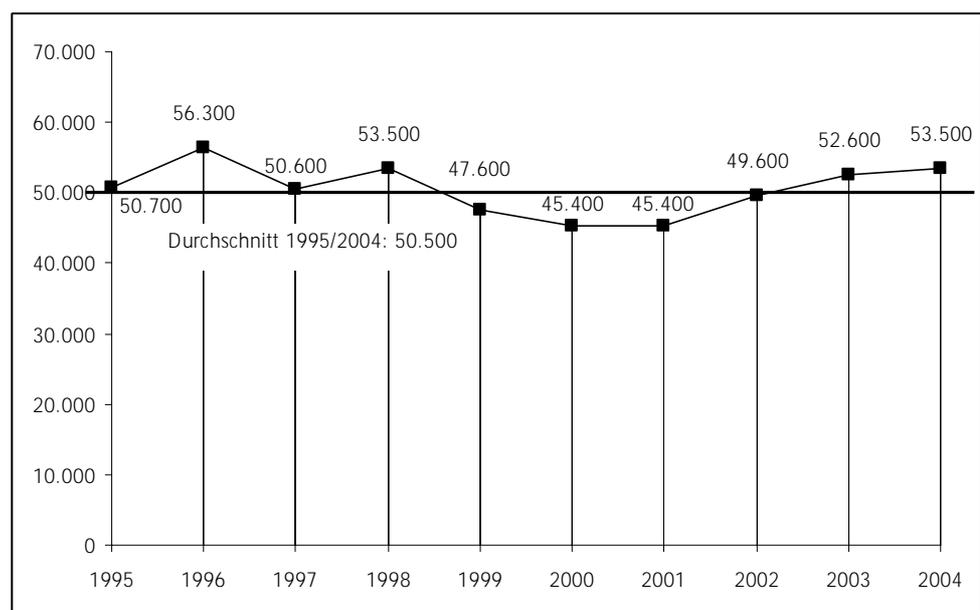
Altersstruktur

Rund 12% der Budapester Wohnbevölkerung sind jünger als 15 Jahre (2005; 1999: 14%). Etwa 63% befinden sich im Haupterwerbsalter von »15 bis 59 Jahren« (1999: 64%); davon zählen rund 615.000 Personen zur Altersgruppe »15 bis 39 Jahre« und 452.000 zur Gruppe der »40 bis 59-jährigen Personen«. 60 Jahre oder älter ist ein Viertel der Budapester Bevölkerung (1999: 22%).

Übersicht 5

Zuwanderung von Personen nach Budapest (national)

Zeitreihe für die Jahre 1995 bis 2004



Wanderungsbilanz

In den 1970er und 1980er Jahren wies Budapest einen aktiven Wanderungssaldo auf: Um 5.000 bis 6.000 Personen zogen jährlich mehr zu als Personen abwanderten. Im Jahr 1993 wandelte sich dieser aktive Saldo in einen passiven um; die Abwanderung in Folge der hohen Neubauleistung in der umgebenden Stadtregion konnte nicht mehr durch die Zuwanderung von jüngeren Altersgruppen oder nichtungarischen Staatsbürgerinnen und Staatsbürgern ausgeglichen werden. Der passive Saldo erreichte im Jahr 2000 seinen Höhepunkt (mit –17.800); seitdem ist der passive Wanderungssaldo allerdings kontinuierlich rückläufig. Im Jahr 2004 wanderten 53.500 Personen nach Budapest zu und etwa 60.800 Personen ab; der passive Saldo lag bei rund –7.200.

Permanente und temporäre Migration

Dabei unterscheidet die Stadtverwaltung in Budapest zwischen einer »permanenten« und einer »temporären« Migration. Der Gesamtwanderungssaldo für das Jahr 2004 (–7.200) ergibt sich aus dem »permanenten Wanderungssaldo« von –10.700 und dem »temporären Wanderungssaldo« von +3.400.

Geburtenbilanz

In den 80er Jahren lag der Saldo aus Geburten und Sterbefällen in Budapest bei durchschnittlich –9.800. Anfang der 90er Jahre stieg er auf –10.500, im Jahr 1997 erreichte er einen Negativgipfel von –12.500. Seitdem ist der passive Geburtensaldo rückläufig; bis zum Jahr 2004 ist er auf –8.100 gesunken.

Übersicht 6

Struktur der Wohnbevölkerung und der Haushalte in Budapest

Jahresendbestände 1994, 1999 und 2004

	2004	1999	1994	Index 1994 = 100
Wohnbevölkerung	1.697.300	1.811.600	1.930.000	87,9
Frauen	924.200	987.600	1.047.700	88,2
Männer	773.100	823.900	882.400	87,6
Inländer/innen	1.603.500 ¹	1.746.800	1.883.300	85,1
Ausländer/innen	27.300 ¹	64.800	46.700	58,5
Bis 14 Jahre	210.800	253.700	297.000	71,0
15 bis 59 Jahre	1.070.100	1.166.000	1.213.900	88,2
60 Jahre und älter	416.400	391.900	419.100	99,4
Zuwanderung im Laufe des Jahres	53.500	47.600	50.700	105,5
Abwanderung im Laufe des Jahres	60.800	62.000	61.900	98,2
Wanderungssaldo	-7.200	-14.400	-11.200	64,3
Geburten im Laufe des Jahres	15.100	14.200	17.400	86,8
Sterbefälle im Laufe des Jahres	23.100	26.900	29.100	79,4
Geburtensaldo	-8.100	-12.700	-11.700	69,2
Einbürgerungen	1.400	1.600	2.600	53,8
Anzahl der Privathaushalte	793.000	779.000	794.600	99,8
Einpersonenhaushalte	318.600	253.200	250.300	127,3
Mehrpersonenhaushalte	474.400	525.800	544.300	87,2

Anmerkung: ¹ Zahlen für das Jahr
Ausgewiesene Summen 2001.
können aufgrund von
Rundungen von den
rechnerischen Summen
abweichen.

Rohdaten: Ungarisches
Statistisches Zentralamt,
eigene Berechnungen.
Datenbasis:
Synthesis-Wohnen.

5

Personen mit Migrationshintergrund

Migrationshintergrund In Budapest leben etwa 174.000 Personen, die (laut Zensus 2001) nicht über die ungarische Staatsbürgerschaft verfügen. Allerdings sind lediglich etwa 16% von ihnen (27.300 Personen) als ausländische Staatsbürger/innen erfasst. (Zum Vergleich: Etwa 190.000 Personen deklarierten sich im Jahr 2001 als Roma – davon 12.300 in Budapest. Schätzungen zufolge ist ihre Zahl allerdings gut dreimal so hoch.)

Im Jahr 2004 sind gut 9.300 Ausländer/innen nach Budapest immigriert. Im selben Zeitraum wurden etwa 1.400 Einbürgerungen vorgenommen.

Räumliche Verteilung von Minderheiten Im 8. Bezirk ist der Anteil nationaler und ethnischer Minderheiten am höchsten (6%). Die niedrigste Quote haben die Bezirke 16 und 17 mit 1,7%. Für Budapest gesamt liegt der Prozentsatz bei 3,0%.

Herkunftsland Rund die Hälfte aller Immigranten und Immigrantinnen stammt aus Rumänien. Rund 13% sind aus der Ukraine zugewandert, 6% aus China und 9% aus Ländern der Europäischen Union (2003).

Zu- und Abwanderung Den 9.300 Immigranten und Immigrantinnen stehen in Budapest bloß 2.000 Personen gegenüber, die aus Budapest ins Ausland abwandern. Daraus ergibt sich für das Jahr 2004 ein internationaler Wanderungssaldo von +7.300.

Einbürgerungen Die Zahl an jährlichen Einbürgerungen von Ausländerinnen und Ausländern lag für die Stadt Budapest in den 90er Jahren zwischen 2.400 und 2.900; seit der Jahrtausendwende ist die Zahl der jährlichen Einbürgerungen etwa auf 1.500 (im Schnitt zurückgegangen). Von den 1.400 Einbürgerungen des Jahres 2004 betrafen 70% rumänische Staatsbürger/innen.

6

Wohnversorgung von wohnungslosen Personen

Wohnungslosigkeit in Budapest

Im Frühjahr 2005 wurden in Budapest 3.000 »rough sleepers« gezählt (Personen, die auf der Straße leben). Rund 4.600 Obdachlose finden in Sozialeinrichtungen Unterkunft, davon etwa 1.800 in Obdachlosenheimen, 2.800 in bloß temporär nutzbaren Unterkünften. Darüber hinaus stehen obdachlosen Personen etwa 1.600 Plätze in Tagesbetreuungseinrichtungen zur Verfügung; rund 2.000 Obdachlose werden von karitativen »Suppenküchen« versorgt (2003).

Mehr als 60% aller Budapester Obdachlosen gehen einer Beschäftigung nach. Weniger als 10% geben an, über gar keine Einkommen zu verfügen. Damit schneidet Budapest in Hinblick auf die Situation wohnungsloser Personen deutlich besser ab als andere ungarische Städte; dies ist auf sein besser ausgebautes soziales Netzwerk für Obdachlose zurückzuführen.

Wohnungslosigkeit in Ungarn

Schätzungen zufolge leben in Ungarn zwischen 30.000 und 50.000 obdachlose Personen, davon sind 10.000 »rough sleepers« (2006).

7

Instrumente zur Förderung und Sicherung der Wohnversorgung

**Sicherung der
Wohnversorgung**

In der Hauptstadt Budapest hinkt der erforderliche Erneuerungszyklus des Wohnungsbestandes dem Standard und der Geschwindigkeit der meisten europäischen Länder und Städte hinterher – das gilt auch für Ungarn insgesamt.

Aus diesem Grund schenkt die ungarische Regierung dem Bereich »Wohnen« große Aufmerksamkeit. Im Rahmen des »Széchenyi-Planes zum mittelfristigen und nachhaltigen Wachstum der wirtschaftlichen Entwicklung in Ungarn 2001–2006« wird ein Wohnungsprogramm umgesetzt, für das im Jahr 2002 ein staatliches Finanzierungsbudget von 276 Millionen Euro zur Verfügung stand (2001: 266 Millionen).

**Wohnungsprogramm
des Széchenyi-Planes
der ungarischen
Regierung**

Das wichtigste strategische Ziel dieses Wohnungsprogramms ist es, dass »in absehbarer Zeit für jede gesellschaftliche Schicht – bei Gewährung differenzierter staatlicher Mittel – eine der Lebenslage und dem Einkommensniveau entsprechende Wohnmöglichkeit erschwinglich wird«.

Die vier Unterprogramme zur Erreichung dieses Zieles sind:

- Erweiterung des Wohnungsbestandes
- Unterstützung der Modernisierung des Wohnungsbestandes
- Modernisierung der Wohnungskreditvergabe, Förderung des Wohnungserwerbes
- Erhöhung des Anteils des Mietwohnungsbestandes, Behandlung der Probleme einzelner Bevölkerungsschichten

Soziales Wohnen

Im Wohnungsbestand gab es in Ungarn (und in Budapest) in den letzten zehn Jahren zahlreiche und umfangreiche Privatisierungen. Dadurch wurden die Kommunalwohnungen und jene Mietwohnungen, die »bedürftigen Haushalten zugewiesen werden konnten«, einer sozialorientierten Wohnversorgung weitgehend entzogen. Aus diesem Grund berücksichtigt das vierte Unterprogramm des Széchenyi-Planes die folgenden Schwerpunkte:

- Erhöhung des Mietwohnungsbestandes (vor allem des sozialen Wohnbaus)
- Unterstützung der Wohnungserhaltung
- Unterstützung der Wohnungssuche von Haushalten mit niedrigem Einkommen
- Unterstützung von Haushalten in Notlage (vor allem die Volksgruppe der Roma)

Insgesamt wurden zwischen Juni 2002 und Dezember 2003 Zuschüsse an die Gemeinden in Höhe von 245 Millionen Euro bewilligt, mit denen etwa 11.600 neue Gemeindeförderungswohnungen errichtet wurden.

**Finanzielle Förderung
von Wohnbau und
Wohnversorgung**

Insgesamt hat der Staat Ungarn im Jahr 2003 mehr als 922 Millionen Euro an wohnungspolitischen Aufwendungen erbracht (das ist das 2,7-Fache der Aufwendungen des Jahres 1998). Davon entfallen 37% auf direkte Förderungen, 40% auf Wohnbaudarlehenförderung und 24% auf Steuerbegünstigungen.

Direkte Förderungen

- Der »Wohnbau- und Wohnungskaufzuschuss« (»szocpol«) ist ein von der Familiengröße abhängiger Zuschuss beim Erwerb einer Neubauwohnung. Die staatlichen Ausgaben dafür haben sich in den letzten Jahren um mehr als 50% auf 114 Millionen Euro erhöht (2003). Eine Familie mit zwei Kindern beispielsweise erhält einen einmaligen Zuschuss von gut EUR 9.100,- (2005).
- Seit 2001 kann die Hälfte dieses Zuschusses auch für den Erwerb einer Bestandswohnung beantragt werden.
- Die staatliche Erneuerungsförderung für Fertigteilbauten beträgt ein Drittel der Instandsetzungskosten (maximal EUR 1.600,-) und wird unter der Bedingung gewährt, dass auch die Gemeinde ein Drittel der Kosten übernimmt (ein Drittel stellt der Eigentümer). Da die Mittel des staatlichen Erneuerungsfonds sehr begrenzt sind, hat auch die Stadt Budapest einen ähnlich strukturierten Fonds ins Leben gerufen. Viele Eigentümer sehen sich trotz dieser Förderungen nicht in der Lage, das Drittel der Aufwendungen zu begleichen.
- Für Zinszuschüsse im Bau- und Hypothekarkreditbereich betragen die staatlichen Aufwendungen rund 366 Millionen Euro pro Jahr (das ist mehr als das Doppelte der Ausgaben vor fünf Jahren; 2003). Sechs von zehn Wohnungskrediten werden durch Förderungen unterstützt (2003).
- Für Steuerrückerstattungen der vorher geleisteten Mehrwertsteuer hat das Land im Jahr 2003 593 Millionen Euro bereitgestellt.
- Darüber hinaus kommt der Staat für steuerliche Vergünstigungen für Bausparen und Wohnbaudarlehen sowie Ermäßigungen in der Grunderwerbssteuer in der Höhe von 220 Millionen Euro auf.

Wohnbaudarlehen-
förderungen

Steuerbegünstigungen

8

Budapest in seinem weiteren Umfeld

Stadt, Region und Gesamtstaat	Budapest ist die mit Abstand größte Stadt Ungarns – nahezu jeder fünfte Ungar lebt in der Hauptstadt. Die Stadt besteht aus 23 Stadtbezirken und ist Zentrum des Verwaltungsbezirkes Pest sowie der umgebenden planungsstatistischen Region »Zentralungarn«. Durch seine zentrale Lage bildet Budapest den Verkehrsknotenpunkt für die Region und für ganz Ungarn. Weitere größere ungarische Städte sind Debrecen (204.300), Miskolc (175.700) und Győr (127.600 Einwohner/innen, jeweils 2004).
Flächennutzung	Die Fläche des Budapester Stadtgebietes beträgt 525 km ² (zu zwei Drittel Pest am linken Donauufer, zu einem Drittel Buda am rechten Donauufer). Vom Stadtgebiet sind rund 62% bebaut (einschließlich Verkehrswege), rund 35% nehmen Grün- und 3% Gewässerflächen ein.
Bevölkerungsdichte	Die Bevölkerungsdichte für Budapest liegt mit rund 3.230 Personen je km ² deutlich höher als für ganz Ungarn (109 Personen pro km ² ; 2004). Die Bevölkerungsdichte für Zentralungarn beträgt 410 Personen pro km ² .
Überregionale Bevölkerungs- entwicklung	Seit dem Jahr 1980 sinken die Bevölkerungszahlen in Ungarn. Zwischen 1980 und 1990 ist die Bevölkerung um 332.000 auf 10,4 Millionen zurückgegangen. Der Rückgang der folgenden zehn Jahren fiel geringer aus (-173.000); seit dem Jahr 2004 liegt der jahresdurchschnittliche Bevölkerungsrückgang allerdings wieder höher bei 25.500 Personen. Aktuell sind 10.098.000 Personen in Ungarn wohnhaft.
Stadtgrenzen- überschreitendes Pendeln	Rund 65.000 Personen pendeln täglich aus dem Budapester Umland zu ihrer Arbeitsstätte; das sind knapp 9% aller in Budapest beschäftigten Personen (2001).
Personen mit Migrationshintergrund	Rund 27.000 Personen sind in Budapest als Ausländer und Ausländerinnen erfasst. In der Region »Zentralungarn« sind es zirka 44.200 Personen.
Wanderungsbilanz	Mitte der 90er Jahre sind jährlich um die 15.000 Personen nach Ungarn immigriert. In den Jahren 1999 bis 2001 war die Zuwanderung höher (Jahresdurchschnitt: 20.200); danach war die Immigration wieder rückläufig. Im Jahr 2004 wanderten 18.100 Personen zu; ihnen stehen deutlich weniger Emigranten gegenüber: Für das Jahr 2004 errechnet sich ein aktiver Wanderungssaldo von +14.700.

**Überregionaler
Wohnungsbestand**

In den letzten 25 Jahren ist der Wohnungsbestand in Ungarn um insgesamt 18% gestiegen. Aktuell stehen den 10,090 Millionen in Ungarn wohnhaften Personen 4,173 Millionen Wohnungen zur Verfügung. Im Schnitt wohnen 2,4 Personen in einer ungarischen Wohnung.

**Struktur des
überregionalen
Wohnungsbestandes**

Von den 4,173 Millionen Wohnungen befinden sich 30% allein in Zentralungarn (und davon wiederum zwei Drittel in Budapest). Während mehr als 21% Prozent aller Budapester Wohnungen sehr klein sind (mit nur einem Wohnraum), beträgt der Anteil der 1-Zimmer-Wohnungen in Ungarn 12% (Zentralungarn: 17%).

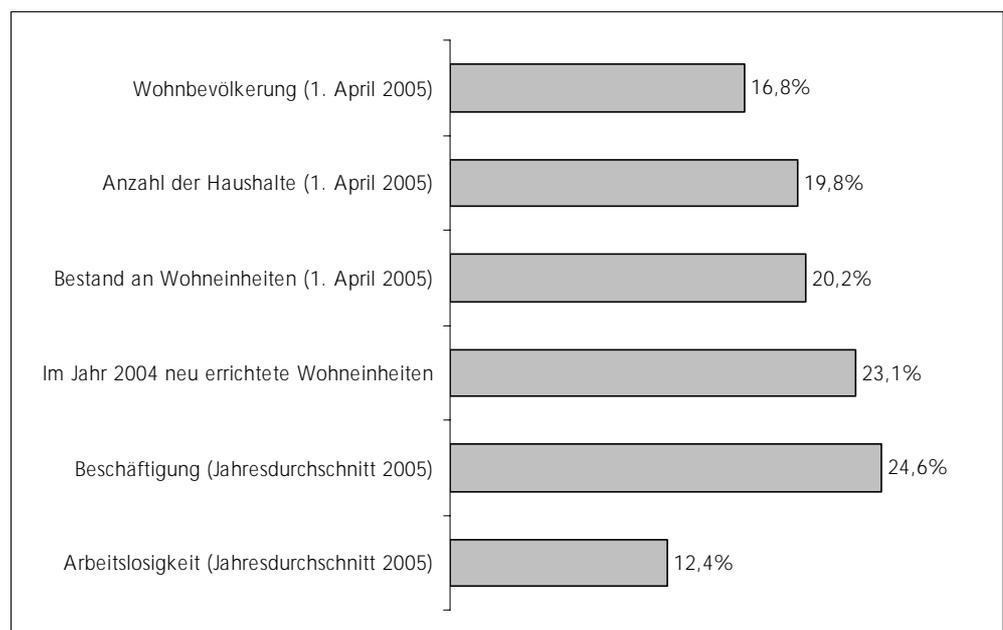
**Neubauleistung
in Region und
Gesamtstaat**

In den 70er Jahren wurden in Ungarn jährlich an die 90.500 Wohnungen errichtet. In den 80er und 90er Jahren kam es zu einem deutlichen Rückgang der Neubauleistung (Jahresdurchschnitt: 65.000 bzw. 25.000 Wohnungen). Seit der Jahrtausendwende nimmt die Neubauleistung wieder langsam zu. Wurden im Jahr 2001 noch 29.000 errichtet, so waren es im Jahr 2004 bereits 43.900. Vor allem in der Region um Budapest ist es zu einer Ausweitung der Neubauleistung gekommen. An die 42% aller im Jahr 2004 errichteten Neubauwohnungen befinden sich in Zentralungarn.

Übersicht 7

Signifikanz von Budapest für Ungarn

Anteile von Budapest an Ungarn in %, 2004/2005



Wohnbevölkerung	Stadt zu Staat (2004)	Budapest weist eine Wohnbevölkerung von 1,696 Millionen Personen auf; das sind 17% der gesamtungarischen Wohnbevölkerung (10,090 Millionen Personen).
Haushalte		Diese Personen leben in 793.000 Haushalten; dies entspricht einem Anteil von 20% an allen 4,002 Millionen ungarischen Haushalten.
Wohnungsbestand		Die 844.500 Wohnungen in Budapest entsprechen einem Anteil von 20% an allen 4,173 Millionen Wohnungen in Ungarn.
Neubau		Beim Wohnungsneubau liegt der Anteil von Budapest an Ungarn bei 23% (10.200 zu 43.900 Wohnungen).
Beschäftigung		Rund ein Viertel (958.700) der Erwerbstätigen, die im Jahresdurchschnitt in ungarischen Betrieben beschäftigt sind, gehen in der Hauptstadt einer Beschäftigung nach.
Arbeitslosigkeit		Jeder achte ungarische Arbeitslose lebt in Budapest: Bei den arbeitslosen Personen liegt der Anteil von Budapest an Ungarn (37.700 zu 303.900) bei 12%; die Arbeitslosigkeitsquote in Budapest ist mit 4,4% deutlich geringer als in Ungarn mit 6,1%.

Übersicht 8

Stellung der Stadt Budapest innerhalb von Ungarn

Zentrale Kennzahlen 2005

	Budapest	Ungarn	Anteil Budapest an Ungarn
Wohnbevölkerung	1.695.814	10.090.330	16,8%
Anzahl der Haushalte	793.040	4.001.976	19,8%
Bestand an Wohneinheiten	844.489	4.172.743	20,2%
Im Jahr 2004 neu errichtete Wohneinheiten	10.152	43.913	23,1%
Beschäftigung	958.699	3.901.500	24,6%
Vorgemerkte Arbeitslosigkeit	37.700	303.900	12,4%

Rohdaten: Ungarisches
Statistisches Zentralamt.Datenbasis:
Synthesis-Wohnen.

Anhang

Verzeichnis der Berichtsbände	23
Impressum	24

**Verzeichnis
der Berichtsbände:
Neue Reihe**

Die folgenden Berichtsbände liegen im Rahmen des »Wohnungspolitischen Monitoring« in einer aktuellen Fassung vor (Erscheinungsjahr in Klammer).

- Städteberichte
- »Die städtische Bevölkerung und ihre Wohnversorgung«:
- Amsterdam (2004)
 - Barcelona (2005)
 - Berlin (2004)
 - Budapest (2006)
 - New York (2003)
 - Prag (2003)
 - Stockholm (2005)
 - Wien (2004)
 - Zürich (2003)

Kurzberichte

Athen (2005)

- Englischsprachige
Zusammenfassungen
- »Results from a comparative monitoring system«:
- Housing and housing policies in large cities – Executive Summary A and B (2005)

- Positionsberichte
- »Wien im Vergleich mit Großstädten des OECD-Raumes«:
- Bevölkerung (2005)
 - Wohnungen (2005)
 - Urbane Merkmalsprofile (2005)

**Verzeichnis
der Berichtsbände:
Frühe Reihe**

Folgende Berichtsbände sind vorläufig aus dem »Wohnungspolitischen Monitoring« wieder ausgeklammert (Erscheinungsjahr in Klammer):

- Städteberichte
- »Die städtische Bevölkerung und ihre Wohnversorgung«:
- Dublin (2001)
 - London (2001)
 - Paris (2001)
 - Warschau (2002)

- Fokusberichte
- »Wohnungspolitische Sonderthemen«:
- Wohnungslosigkeit (2002)
 - Migration (2002)

Impressum

Eigentümer und Verleger:
Synthesis Forschung Gesellschaft m.b.H.
Kolingasse 1/12
1090 Wien

Für den Inhalt verantwortlich:
a.o. Univ.-Prof. Dr. Michael Wagner-Pinter
Synthesis Forschung

Wien 2006