



GEWERBE- UND INDUSTRIEFLÄCHEN IN WIEN

2009 BIS 2012

Eine Studie im Auftrag

**der Stadt Wien MA 18 - Stadtentwicklung und Stadtplanung
des Wiener Wirtschaftsförderungsfonds
und der Wirtschaftskammer Wien**

**Vorgelegt von der
INVESTKREDIT BANK AG**

GEWERBE- UND INDUSTRIEFLÄCHEN IN WIEN

2009 BIS 2012

Eine Studie der
INVESTKREDIT BANK AG
im Auftrag
der Stadt Wien MA 18 - Stadtentwicklung und Stadtplanung (MA 18)
des Wiener Wirtschaftsförderungsfonds (WWFF)
und der Wirtschaftskammer Wien (WKW)

Investkredit Bank AG
1013 Wien, Renngasse 10

Verfasser und für den Inhalt verantwortlich:

Otto Kantner
Dr. Peter Mayerhofer (WIFO)
Sylvia Polke

Redaktionelle Gestaltung und Grafiken:

Otto Kantner
Sylvia Polke

Projektbetreuung:

Dr. Robert Eigler (MA 18)
Mag. Fritz Kittel (WWFF)
Dipl. Ing. Peter Höger (WKW)

Kontaktdaten:

Tel: 531 35 / 312 oder 531 35 / 575
Fax: 533 05 04 / 312
Mail: otto.kantner@investkredit.at oder sylvia.polke@investkredit.at
<http://www.investkredit.at>

Alle Rechte, insbesondere die Vervielfältigung und Übersetzung in fremde Sprachen, vorbehalten.

Wien im Jänner 2010

INHALT

| | |
|---|-----------|
| 1. ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE | 4 |
| 2. AUSGANGSLAGE UND PROBLEMSTELLUNG | 7 |
| 2.1. Definition des Gegenstandes | 8 |
| 2.2. Vorgehensweise und Leistungsumfang | 8 |
| 3. RÜCKBLICK AUF DIE JAHRE 2000 BIS 2009 | 10 |
| 3.1. Zusammenfassung der Ergebnisse der Studie 2006 | 10 |
| 3.2. Wiener Stadtwirtschaft in der Periode 2000 bis 2009 | 13 |
| 3.3. Verlagerungen der Arbeitsstätten zwischen 2006 und 2009 | 21 |
| 3.3.1. Ansiedlungen und Abwanderungen von Betrieben | 22 |
| 3.3.2. Betriebsverlagerungen innerhalb von Wien | 24 |
| 3.3.3. Geplante und durchgeführte Verlagerungen 2006 bis 2009 | 25 |
| 4. SITUATION 2006 | 26 |
| 4.1. Betriebe und Arbeitsstätten in Wien | 26 |
| 4.2. Bestands- und Bedarfserhebung 2009 | 27 |
| 4.2.1. Auswahl der Arbeitsstätten | 27 |
| 4.2.2. Unternehmensbefragung | 27 |
| 4.2.3. Randbemerkungen zur Befragung | 30 |
| 5. ENTWICKLUNGEN BIS 2012 | 31 |
| 5.1. Künftige Wirtschaftsentwicklung | 31 |
| 5.2. Standortentwicklung | 33 |
| 5.2.1. Zufriedenheit am derzeitigen Standort | 33 |
| 5.2.2. Verlagerungen von Arbeitsstätten, allgemein | 33 |
| 5.2.3. Verlagerungskriterien | 34 |
| 5.2.4. Verlagerungen nach Branchen | 40 |
| 5.2.5. Verlagerungen nach Betriebsgröße | 40 |
| 5.2.6. Verlagerungen nach Zeitraum | 41 |
| 5.2.7. Verlagerungen nachzeitigem Standort | 42 |
| 5.2.8. Geplante Verlagerungen innerhalb von Wien | 43 |
| 5.2.9. Geplante Abwanderungen aus Wien | 44 |
| 5.3. Betriebsflächenentwicklungen 2009 | 46 |
| 5.3.1. Flächenbedarf aus Vergrößerungen und Verlagerungen | 46 |
| 5.3.2. Flächenbedarf ab 1993 im Vergleich | 48 |
| 5.3.3. Flächenangebot aus Verkleinerungen und Verlagerungen | 49 |
| 5.3.4. Flächenangebot am Immobilienmarkt | 50 |
| 5.4. Flächenreserven an Betriebsbaugebieten | 52 |

| | |
|---------------------------------------|----------------|
| 6. TRENDS | 53 |
| Anhang 1: Empfehlungsschreiben | 54 |
| Anhang 2: Fragebogen | 55 - 62 |
| Anhang 3: Verzeichnisse | 63 |
| o Tabellen | 63 - 64 |
| o Abbildungen | 64 - 65 |

1. ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE

RÜCKBLICK AUF DIE JAHRE 2006 BIS 2009

- Das regionale Konjunkturmuster in Wien folgte in seinen Grundzügen der österreichischen Entwicklung, war aber durch die Besonderheiten eines Dienstleistungsstandorts mit nur beschränkten Impulsen von (Waren-) Export- und Investitionskonjunktur geprägt. Wien konnte schon von der Hochkonjunktur der Jahrtausendwende nur beschränkt profitieren, schloss aber in der folgenden Phase fehlender Auslandsnachfrage zur österreichischen Entwicklung auf.
- In der Wiener Sachgütererzeugung hat sich eine, wenn auch langfristige, Tendenz zur Deindustrialisierung (-3,3% p.a.) weiter fortgesetzt. Zwar hat die Wiener Industrie 2007 mit (erstmalig seit den frühen 90er Jahren) wieder steigender Beschäftigung aufhorchen lassen. 2009 lag die Abnahmerate mit -3,8% aber wieder im langfristigen Trend.
- Die Zahl der Neugründungen in Wiens gewerblicher Wirtschaft hat vom hohen Niveau des Jahres 2000 ausgehend (rd. 6.000) auch in der anschließenden Rezession weiter zugenommen und 2005 mit 8.700 einen neuen Höhepunkt erreicht. In den Folgejahren pendelte sich die jährliche Zahl der Neugründungen bei jenseits der 7.500 ein, einem doppelt so hohen Wert wie Mitte der 90er Jahre.
- Zwischen 2006 und 2009 haben 39 Betriebe in den Wirtschaftssektoren *Herstellung von Waren, Bau, Großhandel und Verkehr und Lagerei* den Standort ihrer Arbeitsstätte innerhalb von Wien verlegt. Neun Betriebe haben sich in der Stadt neu angesiedelt und elf Arbeitsstätten wurden aus Wien abgesiedelt.
- Von den neun Ansiedlungen kamen fünf aus dem unmittelbaren Wiener Umland, aus dem Ausland kam in den untersuchten Branchen kein Betrieb.
- Elf Betriebe haben sich entschlossen, ihren Wiener Standort aufzulassen. Davon hatten sechs Arbeitsstätten ihren Standort im dicht bebauten Stadtgebiet.
- Von den im Jahr 2006 angekündigten 64 Verlagerungen wurden bis 2009 nur 19 durchgeführt. Die Betriebe haben den neuen Standort ihrer Arbeitsstätte wieder in der Stadt gewählt.
- 22 von den 64 Unternehmen haben 2006 eine Absiedlung von Wien in Erwägung gezogen. Davon haben fünf ihren Standort tatsächlich verlagert, sind aber in Wien geblieben. 16 haben den Standort ihrer Arbeitsstätte bis 2009 noch nicht verlegt.

SITUATION 2009

- Zu Beginn des Jahres 2009 wurden in den zu untersuchenden Branchen 1.705 Unternehmen mit mehr als 20 Beschäftigten ermittelt. Im Zuge einer im Juni 2009 gestarteten Unternehmensbefragung wurden davon 814 Unternehmen ausgewählt und kontaktiert.
- In einer ersten Phase der Befragung kamen bis Ende Juli 2009 161 Antworten auf den, vorwiegend auf Standortverlagerungen abgestellten, Fragebogen zurück. Erst eine Nachbefragung in den Monaten September und Oktober 2009 stellte sicher, dass mit 269 vorliegenden Antworten repräsentative Analysen für Aussagen zu Standortentwicklungen bei Wiener Arbeitsstätten möglich sind.

ENTWICKLUNGEN BIS 2012

- Von den 269 Antworten gaben 245 Unternehmen bekannt, dass sie bis 2012 keine Verlagerung ihrer Arbeitsstätte(n) planen.
- Hingegen meldeten 24 Betriebe, den Standort ihrer Arbeitsstätte(n) ab 2009 zu wechseln, davon werden 15 zur Gänze und acht nur teilweise verlagert.
- Acht Betriebe werden im Zuge des Standortwechsels innerhalb von Wien bleiben, allerdings haben davon vier Betriebe auch die Möglichkeit offen gelassen, die Stadt zu verlassen. Weitere acht Unternehmen haben zwar eine Standortverlagerung angekündigt, gaben aber keine neue Zielregion an.
- Von den acht Betrieben, die eine Standortverlegung innerhalb des Wiener Stadtgebietes planen, werden die Hälfte davon ihre neue Adresse im Süden von Wien (10. bis 12. und 23. Bezirk) haben.
- Insgesamt sind es zehn Betriebe, die einen neuen Standort außerhalb der Stadt in Betracht ziehen. Die bevorzugten Adressen für aus Wien abwandernde Betriebe sind im Wiener Umland (7), vorrangig im Bezirk Mödling (5). Eine Arbeitsstätte wird ins mittlere oder südliche Burgenland absiedeln, zwei Unternehmen gaben an, dass sie ihre Arbeitsstätten in ein Land innerhalb der europäischen Union verlagern.
- Gegenüber früheren Erhebungen wurden auf die Fragen, welche Kriterien für eine geplante Standortverlagerung maßgebend sind, deutlich weniger Antworten abgegeben.
- Dennoch lassen die vorliegenden Meldungen bezüglich der Verlagerungskriterien den Schluss zu, dass entweder von Seiten der Stadt die Ursachen für die Unzufriedenheit am Standort zumindest zum Teil beseitigt wurden oder dass die Unternehmen selbst ihre Probleme gelöst haben. Zusammenfassend kann daraus aber abgeleitet werden, dass die Standortzufriedenheit in Wien zugenommen hat.
- Vielfach genannte Motive für einen Standortwechsel sind der *Mangel an Stellplatzangebot* und *geringe Subvention*.
- Betriebe, die ihren künftigen Standort außerhalb von Wien suchen, führen *unzureichendes Flächenangebot* und *geringe Subvention* als Beweggrund an.
- Gegenüber dem Ergebnis 2006 haben *zu große Entfernungen zu Beschaffungs- und/oder Absatzeinrichtungen* und *schlechte Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln* deutlich an Einfluss zugenommen. Bemerkbar ist, dass aber gerade die aktuell gewichtigsten Verlagerungskriterien *unzureichendes Flächenangebot* und *geringe Subvention* gegenüber 2006 ihre Bedeutung verloren haben.
- Der aus den geplanten Verlagerungen entstehende Bedarf an Industrie- und Gewerbeflächen in Wien beträgt 4,15ha. Davon ist im Süden von Wien (Bezirke 10 bis 12 und 23) mehr als die Hälfte der Nachfrage (3,3ha) zu erwarten, in den Bezirken 21 oder 22 wurde ein Bedarf von 0,75ha gemeldet.
- Zehn Betriebe, die sich für eine neue Standortadresse noch nicht entschieden haben, gaben einen Flächenbedarf von zusätzlichen rund 4ha bekannt. Sieben Betriebe, die sich hingegen für den künftigen Standort bereits festlegten, haben die Größe ihres Flächenbedarfs noch nicht definiert.

- Der nur aus Vergrößerungen von Arbeitsstätten resultierende Flächenbedarf beträgt 7,9ha. Diesen Flächenbedarf haben nur drei von zehn Betrieben bekannt gegeben (allein 7ha von einer Arbeitsstätte im 21. oder 22. Bezirk).
- Insgesamt planen 4 Betriebe, ihre Arbeitsstättenfläche zu verkleinern. Die dadurch frei werdende Flächengröße wurde nicht bekannt gegeben.
- Aus geplanten Verlagerungen und Vergrößerungen von Betriebsstandorten ist bis 2012 ein Flächenbedarf von 14,55ha zu erwarten. Das entspricht einer jährlichen Nachfrage von ca. 5ha für die nächsten drei Jahre.
- Unter der Annahme einer sich langsam erholenden Wirtschaftslage und damit wachsender Investitionsbereitschaft einerseits und andererseits nicht vollständig gemeldeter Verlagerungsabsichten, erscheint ein jährlicher Bedarf an Betriebsflächen von maximal 10ha realistisch.
- Das Angebot an Industrie- und Gewerbeflächen am Wiener Immobilienmarkt stammt im Wesentlichen vom Wiener Wirtschaftsförderungsfond (WWFF) und den Immobilienmaklern. Vom WWFF sind 77ha und vom Immobilienmarkt weitere 70ha für Betriebsansiedlungen sofort verfügbar.
- Ab 2012 werden weitere 11ha an Betriebsflächen angeboten. Großflächige Betriebsgebiete mit insgesamt 110ha werden ab 2015 im Süden von Wien und in der „Seestadt Aspern“ auf den Markt kommen.

RESÜMEE

- Dem aus der Befragung ermittelten Flächenbedarf von jährlich 5ha, aber auch dem optimistisch prognostizierten jährlichen Flächenbedarf von 10ha, steht bis 2012 ein ausreichendes Angebot an Betriebsflächen von 147ha gegenüber.

2. AUSGANGSLAGE UND PROBLEMSTELLUNG

Industrie und Gewerbe sind ein bedeutender Teil der Wiener Wirtschaft. Von außerordentlicher Wichtigkeit für die Attraktivität des Standortes Wien ist in diesem Zusammenhang hohe Lebensqualität und Sicherheit, moderne Infrastruktur oder die Verfügbarkeit von qualifizierten Arbeitskräften, nicht zuletzt aber auch Angebot an Flächen für Betriebsansiedlungen, -umsiedlungen oder -neugründungen.



Die Zahl der in Wien ansiedelnden Unternehmen nimmt ständig zu. 115 Unternehmen wurden im Jahr 2007 gezählt, die hier einen neuen Standort errichtet haben. Das waren 55% mehr als im Jahr 2006. Im Jahr 2008 waren es 119 Unternehmen, die bei der Ansiedlung in Wien unterstützt wurden. Sowohl diese in die Stadt zuwandernden Betriebe, aber auch ansässige Unternehmen suchen wiederholt neue Standorte innerhalb des Stadtgebietes, wobei bei der Standortsuche die Wiener Unternehmen deutlich wieder der „heimischen“ Stadtregion den Vorzug geben.

Im Vergleich zu 2006 stellt sich seit Herbst 2008 die Wirtschaftsentwicklung in Europa und Österreich völlig anders dar. Nicht allein deshalb ist ein neues Standortverhalten bei Industrie- und Gewerbebetrieben zu erwarten.

Im Rahmen der in den letzten 15 Jahren durchgeführten Untersuchungen über Entwicklungen von Angebot und Bedarf an Industrie- und Gewerbeflächen in Wien wurde der Schwerpunkt auf Betriebe in der Sachgütererzeugung und auf großflächigen Bedarf im Bauwesen, in der Energie- und Wasserversorgung, im Großhandel und in den Speditionen und Logistikzentren gelegt.



Ziel der von der Stadt Wien MA 18 - Stadtentwicklung und Stadtplanung, des Wiener Wirtschaftsförderungsfonds und der Wirtschaftskammer Wien im Auftrag gegebenen Studie „Gewerbe- und Industrieflächen in Wien 2009 bis 2012“ ist es demnach, den aktuellen Flächenbedarf der Wiener Industrie- und Gewerbebetriebe zu erheben und anschließend darzustellen. Als Resümee daraus wird diese Nachfrage dem derzeitigen und mittelfristigen Angebot an Betriebsflächen in Wien gegenübergestellt.

2.1. Definition des Gegenstandes

Die Studie „Gewerbe- und Industrieflächen in Wien 2009 bis 2012“ umfasst Unternehmen ab 20 Beschäftigten folgender Wirtschaftsklassen:

- Herstellung von Waren
- Energieversorgung
- Wasserversorgung; Abwasser- und Abfallentsorgung und Beseitigung von Umweltverschmutzungen
- Bau
- Großhandel und
- Verkehr und Lagerei

Im Rahmen der Untersuchung werden auch gemischt genutzte Gewerbegebiete und Logistikzentren für Unternehmen aus zumindest einer der oben genannten Wirtschaftsklassen berücksichtigt.

Ausgenommen von der Analyse sind Unternehmen im Bau, Großhandel und Speditionen, deren Arbeitsstättenfläche geringer als 5.000m² ist.

Als regionale Abgrenzung gilt das Stadtgebiet von Wien.



2.2. Vorgehensweise und Leistungsumfang

Die Bearbeitung erfolgt in mehreren Schritten:

1. **Darstellung der Unternehmens- oder der Arbeitsstättenverteilung im Untersuchungsgebiet nach Standort, Wirtschaftsklasse und Betriebsgröße (nach Anzahl der Beschäftigten).**
2. **Erhebung des Flächenbedarfes von Wiener Unternehmen 2009 bis 2012 in den definierten Wirtschaftsklassen.**

Im Rahmen einer Unternehmensbefragung wird unter anderem der künftige Bedarf an Betriebsflächen im Wiener Stadtgebiet ermittelt. Die Auswahl der zu befragenden Unternehmen berücksichtigt eine regional und branchenspezifisch ausgewogene und betriebsgrößengerechte Verteilung. Zusätzlich werden auch jene Unternehmen miteinbezogen,

- welche im Zuge der im Jahr 2006 fertig gestellten Studie bei der damals durchgeführten Befragung eine Veränderung der Arbeitsstättenfläche gemeldet haben;
- die aus einer Analyse einer externen Adressdatenbank zwischen 2006 und 2008 ihren Standort nach Wien oder innerhalb von Wien verlagert haben und
- von welchen schon jetzt bekannt ist, dass sie künftig eine Standortveränderung planen.

Die Auswertung der aus der Befragung festgestellten Flächenveränderungen enthält u.a. die Unterscheidung zwischen Büro- oder Produktionsfläche, die Darstellung der von der Absiedlung betroffenen und bei Verlagerungen bevorzugten Stadtregionen mit der Angabe der Größe der frei werdenden bzw. der benötigten Betriebsflächen und eine Bewertung von Verlagerungskriterien.

3. Darstellung des nach zeitlicher Verfügbarkeit gereihten Flächenangebotes für Gewerbe und Industrie in Wien.

Aus dem Grundstücksangebot der Republik Österreich, der Stadt Wien, des Wiener Wirtschaftsförderungsfonds, von diversen Betriebsansiedlungsgesellschaften, der Immobilienmakler und von privaten Anbietern wird eine Aufstellung von künftig verfügbaren Liegenschaften nach Größe und Stadtregion erstellt.

Im Rahmen dieses Bearbeitungsschrittes werden auch in Entwicklung oder in Planung befindliche großflächige Projekte für Industrieansiedlungen, Forschungs- und Entwicklungszentren oder gemischt genutzte Gewerbegebiete (Gewerbeparks) und Logistikzentren in Wien erfasst.

4. Analyse von Veränderungen des Flächenangebotes bzw. -bedarfes im Zeitraum zwischen 2006 und 2009.

Die Ergebnisse der Schritte 2 und 3 bzw. jene Ergebnisse, die aus der im Jahr 2006 fertig gestellten Untersuchung hervorgegangen sind, werden einander gegenübergestellt und analysiert. Dabei ist auch der Vergleich zwischen den in der letzten Studie erstellten Flächenbedarfsszenarien und dem aus der aktuellen Befragung erhobenen Flächenbedarf Gegenstand dieses Bearbeitungsschrittes.

5. Diskussion von zeitnahen Trends für den Flächenbedarf im Vergleich zum gegenwärtigen und künftigen Angebot aus der Sicht der Wirtschaftsentwicklung am Standort Wien.

Der Bedarf an Arbeitsstättenflächen wird unter Berücksichtigung der Entwicklung der Wiener Stadtwirtschaft, von Verlagerungsabsichten der Unternehmen aus dem Wiener Stadtgebiet und der Nachfrage und dem Angebot am Immobilienmarkt dargestellt.

Aus der Gegenüberstellung der Beschäftigtenentwicklung (abgeleitet aus Branchenprognosen des *WIFO*) und dem sektor- und funktionspezifischen Flächenbedarf, als eines der Ergebnisse aus der Unternehmensbefragung, wird eine Bandbreite für künftigen Bedarf an Industrie- und Gewerbeflächen dargestellt.

Die daraus resultierenden Ergebnisse werden der Angebotsliste aus Schritt 3 gegenübergestellt, um Maßnahmen für Standortentwicklungen am Wirtschaftsplatz Wien ableiten zu können.

3. RÜCKBLICK AUF DIE JAHRE 2006 bis 2010

3.1. Zusammenfassung der Ergebnisse der Studie 2006

- Die Wirtschaft der Stadt Wien stand am Beginn der Beobachtungsperiode unter dem Einfluss erheblicher ökonomischer Probleme auf internationaler Ebene. Unsicherheiten nach den Anschlägen vom 11. September 2001 und geringes Konsumentenvertrauen angesichts steigender Arbeitslosigkeit und Probleme in den sozialen Sicherungssystemen lösten eine lang andauernde Konjunkturlaute in Europa aus, die erst in den letzten beiden Jahren überwunden werden konnte.
- Im ersten Halbjahr 2006 setzt sich die kräftige Konjunkturerholung auf Basis einer dynamischen Auslandsnachfrage, aber auch einer jetzt kräftigen Investitionskonjunktur fort. Bei hohen Zuwächsen in Sachgütererzeugung, Tourismus und Unternehmensdiensten und einer weiteren Erholung von Bauwesen und Einzelhandel, steht die Konjunktur mittlerweile auf einer breiten Basis. Mit +2,7% wurde im bisherigen Jahresverlauf ein Wachstum erzielt, wie es zuletzt im Hochkonjunkturjahr 2000 zu beobachten war.
- Die Zahl der Neugründungen in Wiens gewerblicher Wirtschaft stieg von jährlich rund 5.000 in den späten 90er Jahren auf rund 6.000 in der Hochkonjunktur des Jahres 2000 sprunghaft an. In den folgenden, konjunkturschwachen Jahren konnte dieses Niveau weiter ausgebaut werden. Mit der konjunkturellen Erholung im Jahr 2004 stiegen die Gründungen von 6.650 auf 8.270 weiter an, ein Rekordwert, der sich 2005 mit 8.680 nochmals erhöhte.
- Zwischen 2003 und 2006 haben 175 Betriebe eine Verlagerung ihres Arbeitsstättenstandortes in Wien vorgenommen. 33 Betriebe haben sich in Wien in den untersuchten Wirtschaftssektoren neu angesiedelt und 98 Arbeitsstätten wurden aus Wien verlagert. 44 Arbeitsstätten haben ihren Standort innerhalb der Wiener Stadtgrenze gewechselt.
- Von den 33 Ansiedlungen kamen 47% aus dem unmittelbaren Wiener Umland. Aus weiter entfernten Regionen Österreichs haben 38% eine Arbeitsstätte in Wien errichtet, 15% der Ansiedlungen kamen aus dem Ausland.
- Der aus den Ergebnissen der Studie 2003 prognostizierte jährliche Flächenbedarf von 10 bis 14ha entsprach dem zwischen 2003 und 2005 entstandenen jährlichen Gesamtbedarf von 11,2ha.
- Die zahlreichsten Absiedlungen von Arbeitsstätten erfolgten aus dem dicht bebauten Stadtgebiet und aus dem Süden Wiens. Eine ähnliche Entwicklung konnte auch schon 2003 festgestellt werden.
- Nach der Auswertung von 312 Fragebögen planen ab dem Jahr 2006 insgesamt 64 Betriebe den Standort ihrer Arbeitsstätte zu wechseln. Davon wollen 43 Betriebe innerhalb von Wien bleiben. Allerdings haben davon sechs Betriebe auch die Möglichkeit offen gelassen, den Standort Wien zu verlassen.

2005: Rekordniveau mit annähernd 8.700 Neugründungen

2003 bis 2006: 175 Verlagerungen von Betrieben

64 geplante Verlagerungen aus Studie 2006

- Insgesamt sind es 22 Betriebe, die einen neuen Standort außerhalb der Stadt in Betracht ziehen. Die bevorzugten Adressen für aus Wien abwandernde Betriebe sind nach wie vor im Wiener Umland mit den Bezirken Mödling, Bruck/Leitha oder in den Gemeinden nördlich der Donau. Drei Arbeitsstätten sollen in das übrige Österreich abgesiedelt werden, wovon sich ein Betrieb auch vorstellen kann, den Standort ins Ausland zu verlagern. Insgesamt könnten vier Betriebe - mit dieser Arbeitsstätte - in den nächsten Jahren von Wien ins Ausland abwandern.
- Noch haben Kriterien wie *schlechte Erreichbarkeit* und *logistische Beeinträchtigungen* sehr hohen Einfluss bei der Entscheidung, einen Betriebsstandort zu verlagern. *Flächenmangel* wurde für Betriebe zu einem gegenüber 2003 größer werdenden Problem (Zuwachs von 6%) und lag nach seiner Bedeutung an dritter Stelle.
- Als wichtigste Ursachen werden bei kleinen und mittleren Unternehmen (20 bis 499 Beschäftigte) Kriterien wie *Kosten*, *Anrainerprobleme* und *Logistische Beeinträchtigung* genannt.
- Bei Arbeitsstätten mit mehr als 500 Beschäftigten sind die Kriterien *Kosten* und *Anrainerprobleme* und *Logistische Beeinträchtigung* kaum Anlass, den bisherigen Standort aufzugeben. Im Gegensatz dazu sind die Variablen *Schlechte Erreichbarkeit* und *Flächenmangel*, *Fehlende Infrastruktur* und *Unzureichende Flächenwidmung* wesentliche Motive, den bisherigen Standort umzusiedeln.
- Verlagerungskriterien, welche Abwanderungen aus Wien entscheidend beeinflussen, sind *Kosten* und *Behördenprobleme* (45% bzw. 41% der Nennungen).
- Die künftigen Standortwechsel innerhalb von Wien werden vorwiegend von im Süden der Stadt (10. bis 12. und 23. Bezirk) angesiedelten Betrieben geplant. Diese regionale Entwicklung ist schon seit mehr als zehn Jahren zu beobachten. Die meisten suchen aber auch wieder dort die neue Adresse.
- Im Vergleich zu den früheren Studien nimmt die Anzahl der Standortverlagerungen von Arbeitsstätten in den Bezirken 21 oder 22 zu (von fünf Arbeitsstätten im Jahr 2000 auf acht im Jahr 2006). Allerdings ist auch die Zahl der in diese Stadtregion siedelnden Arbeitsstätten aus anderen Teilen Wiens im Ansteigen begriffen (zwischen 2000 und 2006 von vier Arbeitsstätten auf sieben).
- Insgesamt betrachtet ist - wie auch aus früheren Untersuchungsergebnissen festgestellt werden konnte - die künftige Standortadresse häufig wieder auch in der Stadtregion des derzeitigen Standortes.
- Der aus geplanten Verlagerungen gemeldete Bedarf an Industrie- und Gewerbeflächen in Wien beträgt 165ha. In den Bezirken 21 oder 22 ist daraus eine Nachfrage von fast 62ha und im Süden von Wien von nur ca. 18ha zu erwarten.
- Bis Ende 2008 ist mit einer Nachfrage von rd. 5,7ha (bis Ende 2006) und rd. 23,4ha (bis Ende 2008), also insgesamt etwa 29ha zu rechnen. Daraus errechnet sich ein durchschnittlicher Jahresbedarf von ca. 10ha. Erst nach 2008 wird die Flächennachfrage mit 136ha deutlich größer.

**2006 waren 22
Abwanderungen aus
Wien geplant**

**Bis 2008: jährlicher
Bedarf an Betriebs-
flächen: 10ha**

- Die aus Verlagerungen und Verkleinerungen frei werdenden Flächen bilden einen Teil des künftigen Angebots für Gewerbe und Industrie. Dieses Angebot sollte bis 2010 insgesamt ca. 143ha umfassen.
- Das Angebot an Industrie- und Gewerbeflächen am Wiener Immobilienmarkt stammt im Wesentlichen vom Wiener Wirtschaftsförderungsfonds (WWFF) und den Immobilienmaklern. Insgesamt sind von diesen Anbietern bis 2007 und danach ca. 216ha für Betriebsansiedlungen verfügbar.
- Generell steht einem aus Verlagerungen, Verkleinerungen und vor allem dem aus dem Immobilienmarkt bestehenden Angebot von ca. 360ha einem aus Verlagerungen und Vergrößerungen gebildeten Bedarf von etwa 170ha gegenüber. Eine aus Betriebsansiedlungen in den nächsten Jahren entstehende Nachfrage ist in dieser Darstellung nicht mit eingerechnet.

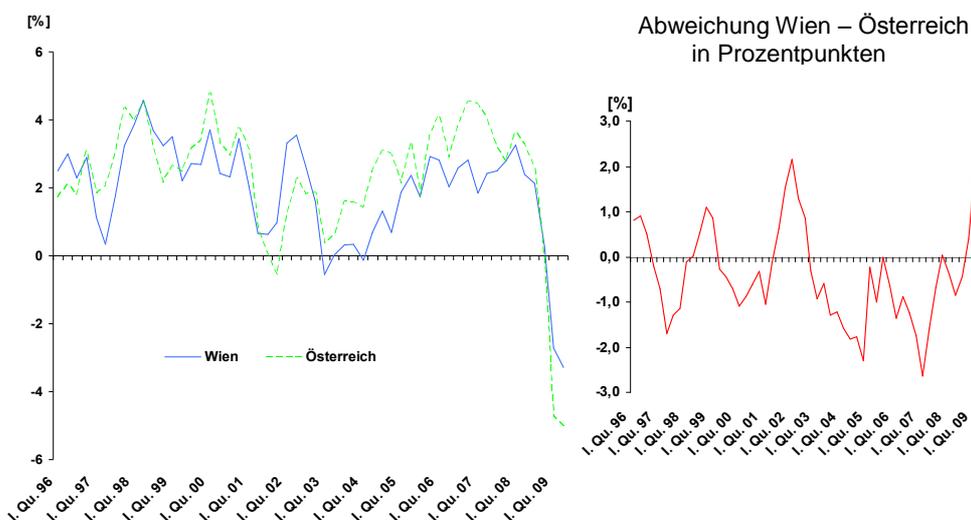
**Flächenangebot für
Betriebe bis 2007
und danach:
ca. 216 ha**

3.2. Wiener Stadtwirtschaft in der Periode 2000 bis 2009

Entscheidende Bestimmungsgründe der Wirtschaftsentwicklung in der ersten Dekade des neuen Jahrtausends waren auch in Wien erhebliche Turbulenzen auf internationaler Ebene. Die internationale Hochkonjunktur um die Jahrtausendwende kam ab Frühjahr 2001 mit der Krise der „New Economy“ und den Anschlägen vom 11. September 2001 zu ihrem Ende. Kurzfristige Auftriebskräfte blieben angesichts der Rezession in Deutschland und Unsicherheiten im Kontext des Irak-Krieges wenig nachhaltig, sodass eine dreijährige Schwächephase folgte. Erst im Frühsommer 2004 wurden wieder Auftriebskräfte spürbar, die sich zunächst auf einen dynamischen Überseehandel stützten, im Verlauf des Jahres 2005 aber in einen breiten Aufschwung der Nachfrage in allen Weltwirtschaftsregionen mündeten. Diese Impulse reiften in der Folge zu einer langen Hochkonjunktur aus, die sich vor allem auf eine dynamische Auslandsnachfrage, aber auch eine kräftige Investitionskonjunktur stützen konnte. Getrieben war die Entwicklung durch den Aufstieg von Schwellenländern (China, Indien, in Europa die Neuen Mitgliedstaaten), aber auch eine hohe internationale Liquidität auf Basis von Finanzderivaten und Vermögenseffekte im Boom der Immobilien- und Aktienmärkte.



Abb.1: Reales Wirtschaftswachstum in Wien im nationalen Vergleich
Bruttowertschöpfung zu Vorjahrespreisen: Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %



Q: WIFO, Vorausschätzung der regionalen VGR, Revisionsstand 11/2009.

Überhitzungserscheinungen auf den Energie- und Rohstoffmärkten konnten der Hochkonjunktur zunächst nichts anhaben, wohl aber die Implosion der Immobilienblase in angloamerikanischen Ländern im Sommer 2008. Sie legte die Fragilität neuer Finanzinstrumente offen und löste eine schwere Finanzmarktkrise aus, die mit rasanter Geschwindigkeit die Realwirtschaft erfasste. Erstmals befinden sich 2009 alle wesentlichen Weltwirtschaftsregionen gleichzeitig in einer tiefen Rezession (reales BIP EU27 -4,0%, USA -2,5%, Japan -5,2%), der reale Welthandel schrumpft massiv (-14,0%) und die Weltwirtschaftsleistung ist erstmals seit dem Zweiten Weltkrieg rückläufig (-1,0%).

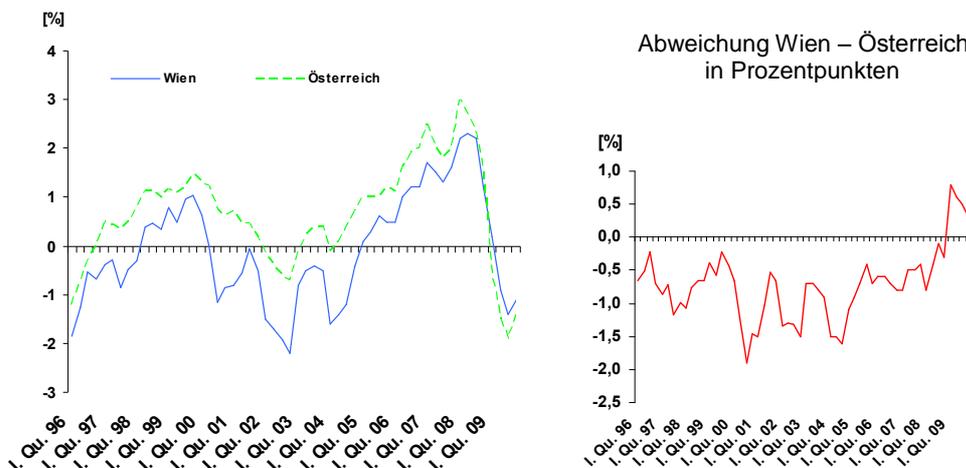
Das regionale Konjunkturmuster in Wien folgte unter diesen Rahmenbedingungen in seinen Grundzügen der österreichischen Entwicklung, war aber durch die Besonderheiten eines Dienstleistungsstandorts mit nur beschränkten Impulsen von (Waren-) Export- und Investitionskonjunktur geprägt. So konnte Wien schon von der Hochkonjunktur der Jahrtausendwende nur beschränkt profitieren (Wachstum 1998-2000 real +2,9% p.a., Österreich +3,3% p.a.), schloss aber in der folgenden Phase fehlender Auslandsnachfrage zur österreichischen Entwicklung auf (2001-2003 +1,4% bzw. +1,4% p.a.).

**2004 bis 2008:
um 0,8% geringeres
Wachstum von Wien
im Vergleich zu
Österreich**

Noch deutlicher wiederholte sich dieses Muster im weiteren Verlauf der Dekade: In der dynamischen Konjunktur der Jahre 2004-2008 musste Wien einen empfindlichen Wachstumsrückstand von rund $\frac{3}{4}$ Prozentpunkte pro Jahr hinnehmen (+2,3% p.a., Österreich +3,1% p.a.), die gute Entwicklung in wissensintensiven Unternehmensdiensten, aber auch in Tourismus und (in Teilperioden) der Bauwirtschaft reichte nicht aus, um die geringe Industrieorientierung in einer export- und investitionsgetriebenen Entwicklung zu kompensieren. In der rezenten Wirtschaftskrise blieb die Wiener Wirtschaft dagegen aus denselben Gründen begünstigt: Der kleine Anteil der (besonders betroffenen) Sachgütererzeugung und ihre spezifische Ausrichtung auf dispositive Funktionen, vor allem aber die höhere Stabilität des tertiären Sektors als Kernelement der regionalen ökonomischen Basis haben die Krisenfolgen in Wien zumindest bisher abgeschwächt, im 1. Halbjahr 2009 ging die Wirtschaftsleistung „nur“ um 3%, in Österreich dagegen um fast 5% zurück.

Über die gesamte Dekade betrachtet waren strukturellen Spezifika der Wiener Wirtschaft freilich eher von Nachteil, weil Aufschwung- und Hochkonjunkturphasen länger dauerten als Phasen der konjunkturellen Schwäche und die Wirtschaftsleistung in kleinen offenen Volkswirtschaften vor allem von der Auslandsnachfrage Impulse bezieht. Bezeichnenderweise konnte Wien allein zum Höhepunkt der beiden Rezessionen (III.Qu.2001 bis II.Qu.2002 sowie IV.Qu.2008 bis II.Qu.2009) einen Wachstumsvorsprung erzielen, im Durchschnitt der Dekade blieb die Wirtschaftsdynamik dagegen um $\frac{1}{2}$ Prozentpunkt pro Jahr hinter jener in Österreich zurück. Angesichts der spezifischen Standortbedingungen einer urbanen Dienstleistungsökonomie sollte dies Anlass zu Anstrengungen sein, Außenhandelsaktivitäten stärker im dominierenden Dienstleistungsbereich (namentlich den wissensintensiven Dienstleistungen) zu verankern.

Abb.2: Beschäftigtenwachstum in Wien im nationalen Vergleich
Aktiv unselbständig Beschäftigte; Veränderungen gegenüber dem Vorjahr in %



Q: HV, WIFO-Berechnungen.

Die Beschäftigungsentwicklung folgte im Beobachtungszeitraum der Wertschöpfungsentwicklung in Wien wie Österreich mit der üblichen Verzögerung von zwei bis drei Quartalen. Bemerkenswert ist daher hier weniger der regionale Konjunkturverlauf als vielmehr der konjunkturunabhängig geringere Arbeitsplatzzuwachs in Wien. So ist die Zahl der unselbständigen Beschäftigungsverhältnisse (nach Hauptverband) in Wien in der Periode 2000-2009 mit -0,0004% p.a. praktisch konstant geblieben, obwohl die Zahl der Teilzeitverhältnisse stark zugenommen hat und eine legislative Veränderung 2008 statistisch zu zusätzlichen Beschäftigungsmeldungen führte. Im Vergleich dazu ist die Beschäftigung in Österreich im selben Zeitraum um immerhin +0,7% p.a. gestiegen, obwohl die Entwicklung in der rezenten Krise hier deutlich dramatischer verlief (unselbständige Beschäftigung 2008/09 Wien -0,9%, Österreich -1,4%). Der Wachstumsrückstand Wiens geht damit gemessen an den Arbeitsplätzen noch über jenen in der Wertschöpfung hinaus, ein Phänomen, das inhaltlich vergleichsweise hohe Produktivitätsgewinne in Wien impliziert.

Unselbständige Beschäftigung 2008/2009:
Wien: -0,9%
Österreich: -1,4%

Sie resultieren wiederum aus dem besonderen Modernisierungs- und Rationalisierungsdruck, dem die regionalen Unternehmen am Standort Wien aus der spezifischen Konstellation eines regional hohen Einkommensniveaus und der spezifischen Lage der Stadt an der Grenzen zu Mitbewerbern mit erheblichen Kostenvorteilen in besonderem Maße ausgesetzt sind. Das auch im internationalen Städtevergleich hohe Produktivitätsniveau sichert die internationale Wettbewerbsfähigkeit regionaler Anbieter, hat aber in einer geringen Beschäftigungsintensität des Wiener Wachstums ihre Kehrseite. In Wien ist daher ein vergleichsweise hohes Wirtschaftswachstum notwendig, um die regionale Beschäftigung auch nur konstant zu halten.

Tab.1: Entwicklung der unselbständig Beschäftigten nach Wirtschaftssektoren

| | 1996 | 2000 | 2003 | 2007 | 2009 | |
|------------------------------|---|-----------|-----------|--|-----------|-----------|
| Wien | | | | | | |
| Sachgütererzeugung | 106.062 | 93.355 | 78.958 | 74.070 | 61.653 | |
| Bau | 55.554 | 53.580 | 45.058 | 45.819 | 44.900 | |
| Handel | 118.005 | 111.436 | 105.053 | 105.134 | 109.784 | |
| Verkehr und Nachrichtenwesen | 64.014 | 63.982 | 59.170 | 58.348 | 81.751 | |
| Sonstige Dienstleistungen | 406.979 | 429.580 | 441.864 | 460.945 | 450.957 | |
| Beschäftigte insgesamt | 770.639 | 770.346 | 759.429 | 774.760 | 782.314 | |
| Österreich | | | | | | |
| Sachgütererzeugung | 624.815 | 612.321 | 588.691 | 588.820 | 573.071 | |
| Bau | 264.894 | 257.576 | 237.504 | 247.441 | 243.170 | |
| Handel | 477.651 | 492.184 | 493.302 | 524.463 | 518.059 | |
| Verkehr und Nachrichtenwesen | 224.763 | 228.841 | 215.045 | 219.438 | 261.573 | |
| Sonstige Dienstleistungen | 1.291.123 | 1.404.728 | 1.469.395 | 1.582.479 | 1597.363 | |
| Beschäftigte insgesamt | 3.047.253 | 3.133.738 | 3.184.759 | 3.344.039 | 3.373.536 | |
| | Durchschnittliche jährliche Veränderung in % | | | Wachstumsdifferenzial zu Österreich | | |
| | 1996/2007 | 2000/2007 | 2008/2009 | 1996/2007 | 2000/2007 | 2008/2009 |
| Wien | | | | | | |
| Sachgütererzeugung | -3,2 | -3,3 | -3,8 | -2,7 | -2,7 | +2,2 |
| Bau | -1,7 | -2,2 | -4,0 | -1,1 | -1,6 | -2,0 |
| Handel | -1,0 | -0,8 | -2,1 | -1,9 | -1,7 | -0,8 |
| Verkehr und Nachrichtenwesen | -0,8 | -1,3 | -1,2 | -0,6 | -0,7 | +1,3 |
| Sonstige Dienstleistungen | +1,1 | +1,0 | -0,3 | -0,7 | -0,7 | -0,7 |
| Beschäftigte insgesamt | ±0,0 | +0,1 | -0,9 | -0,8 | -0,9 | +0,5 |

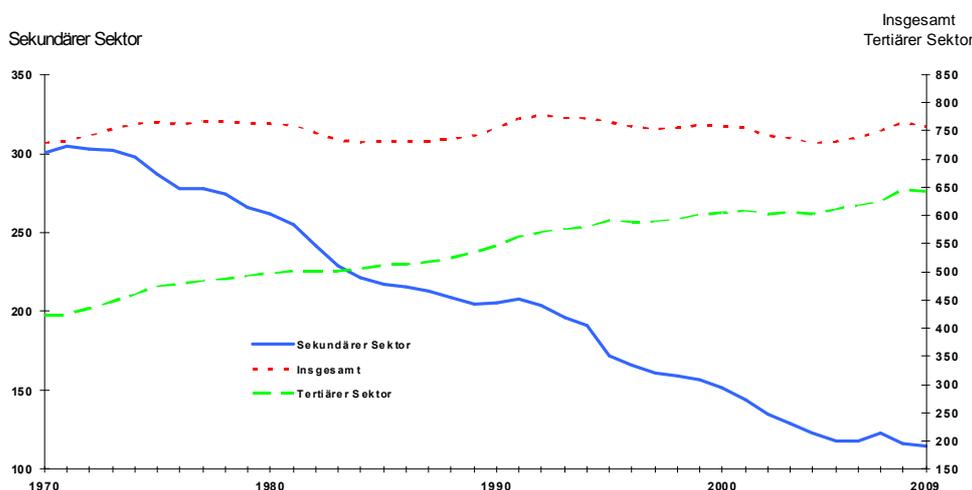
Q: Hauptverband der österreichischen Sozialversicherungsträger, WIFO-Berechnungen. – Ab Jahr 2008 ÖNACE 2008.

Vor diesem Hintergrund wird verständlich, dass die Beschäftigungsdynamik in der betrachteten Periode in allen großen Wirtschaftssektoren hinter jener in Österreich zurückgeblieben ist. In der Periode 2000-2007, in dem ein mittelfristiger Strukturvergleich angesichts der Umstellung der statistischen Sektorgliederung (Anfang 2008) enden muss, reichte das (negative) Wachstumsdifferenzial von minus 0,7 Prozentpunkten pro Jahr im Verkehrswesen und in den sonstigen Dienstleistungen bis zu mehr als 2 ½ Prozentpunkten (!) in der Sachgütererzeugung. Arbeitsplätze dazu gewonnen hat in dieser Zeitperiode – die übrigens die rezente Krise nicht umfasst - in Wien allein der große und äußerst heterogene Bereich der sonstigen Dienstleistungen. Auch hier blieben Arbeitsplatzpotentiale freilich aufgrund von Budgetbeschränkungen der öffentlichen Hand (Öffentliche Verwaltung -2,2% p.a.) und Rationalisierungseffekten im Kredit- und Versicherungswesen (-2,8% p.a.) gering. Hohe Dynamik entwickelten allein das Unterrichts- und Gesundheitswesen (+9,4% bzw. +4,2% p.a.) sowie wissensintensive Tertiärbereiche wie Datenverarbeitung (+3,5%) und vor allem die unternehmensbezogenen Dienstleistungen (+5,5%), deren Beschäftigtenzahl jene in der Sachgütererzeugung zuletzt schon um rund 30% übersteigt.

Mit einem Wachstumsrückstand von mehr als 1 ½ PP deutlich ungünstiger als in Österreich war dagegen die Entwicklung im Wiener Handel und – bei deutlich höherem Beschäftigungsrückgang - im Wiener Bauwesen, das fast die ganze erste Hälfte der Dekade in einer Schwächephase verblieb und erst in den letzten Jahren – nicht zuletzt aufgrund öffentlicher Tiefbauinvestitionen und die Entwicklung des Büromarkts in der Hochkonjunktur – eine gute Auftragslage verzeichnete. Vor allem aber hat sich in der Wiener Sachgütererzeugung (-3,3% p.a.) eine auch langfristige Deindustrialisierungstendenz weiter fortgesetzt. Zwar hat die Wiener Industrie 2007 mit (erstmalig seit den frühen 90er Jahren) wieder steigender Beschäftigung aufhorchen lassen. 2009 lag die Abnahmerate mit -3,8% aber wieder am langfristigen Trend, wenn auch ungleich günstiger als in exportintensiven Industriebundesländern (Österreich -6,0%).

Weitere Fortsetzung der Tendenz zur Deindustrialisierung in Wien

Abb.3: Sektorentwicklung in Wien - Unselbständig Beschäftigte in 1.000



Q: AMS, HV, WIFO-Berechnungen

Insgesamt hat sich damit in der letzten Dekade ein rasanter Prozess des strukturellen Wandels ungebrochen fortgesetzt, der die ökonomische Basis der Stadtwirtschaft bereits grundlegend verändert hat: Die Beschäftigung des Wiener Tertiärbereich hat langfristig (seit 1970) um fast 220.000 oder die Hälfte zugenommen, während die Bedeutung des sekundären Sektors dramatisch zurückgegangen ist: Seit 1970 hat sich die Zahl der Arbeitsplätze in diesem aus Industrie, Bergbau, Bauwesen und Energieversorgung gebildeten Sektor mit – 185.700 auf kaum noch 40% des Ausgangswertes reduziert, insgesamt stellt der Sektor noch rund 15%, die Industrie selbst nur noch 8% der regionalen Beschäftigungsmöglichkeiten.

Auch im internationalen Städtevergleich verläuft die Deindustrialisierung in Wien damit vor allem auf der Beschäftigungsseite rasch. Dies zeigt ein Vergleich von harmonisierten Daten zur Erwerbstätigkeit (unselbständig und selbständig Beschäftigte) in den 48 größten Städten der erweiterten Union. Danach ist das Wachstum der Erwerbstätigen auch im Vergleich der großen europäischen Städte unterdurchschnittlich (1996-2008 +0,9% p.a., alle Städte +1,5%) und kommt allein durch Arbeitsplatzgewinne im Dienstleistungssektor zustande. Hier profitiert Wien (+1,5% p.a.) durch eine dynamische Entwicklung bei unternehmensnahen Dienstleistungen, der Wachstumsrückstand zum Städtesystem ist mit etwa ½ Prozentpunkt pro Jahr vergleichsweise gering.

Die Beschäftigung in der Sachgüterproduktion schrumpft dagegen seit Mitte der 1990er Jahre auch im Städtevergleich erheblich, gemessen an den Erwerbstätigen war der Rückgang mit -2,1% p.a. mehr als dreimal so hoch wie im Durchschnitt der betrachteten Städte (-0,6%): Teilbereiche mit noch steigendem Mitarbeiterstand finden sich hier auch in tiefer Branchengliederung nur in einzelnen Nischen, etwa (lokal gebundenen) Versorgungsfunktionen oder dispositiven Teilbereichen (Verwaltungseinheiten, Zentralbüros). Noch stärker war der Beschäftigungsabbau in der Sachgüterproduktion im gesamten Städtensample nur in Städten, die einem massiven Transformationsprozess unterliegen (Berlin, Leipzig, Warszawa) oder durch dominierende Industriebereiche mit starkem Strukturwandel (meist kleinere britische und deutsche Städte) geprägt sind.

Im Vergleich zu Europa ist in Wien der Abbau der Beschäftigung in der Sachgütererzeugung hoch

Tab.2: Entwicklung der Erwerbstätigen in den Wirtschaftssektoren der europäischen Stadtregionen - durchschnittliche jährliche Veränderung 1995 bis 2008 in %

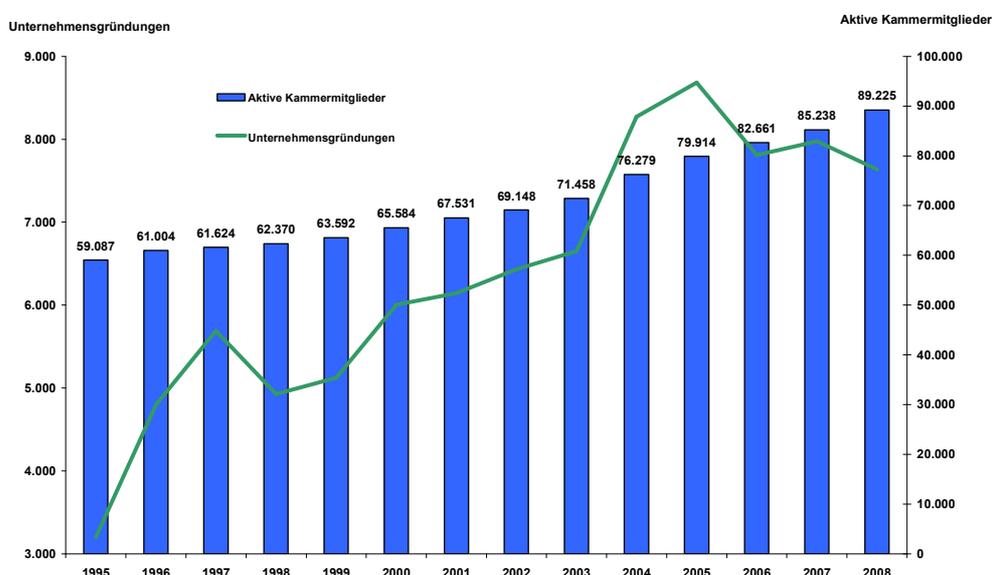
| | Primärer Sektor | | Sekundärer Sektor | | Tertiärer Sektor |
|----------------------|-----------------|----------------------|-------------------|----------------------|------------------|
| Bucuresti | +13,4 | Madrid | +3,0 | Madrid | +4,5 |
| Cardiff | +9,7 | Barcelona | +2,5 | Sofiya | +4,5 |
| Oslo | +4,4 | Toulouse | +1,7 | Dublin | +4,4 |
| Torino | +3,7 | Dublin | +1,4 | Barcelona | +3,9 |
| Glasgow | +3,1 | Helsinki | +1,0 | Moskva | +3,1 |
| Lisboa | +2,8 | Lisboa | +0,7 | Athina | +2,8 |
| Barcelona | +2,3 | Oslo | +0,6 | Toulouse | +2,6 |
| Milano | +2,2 | Aix-Marseille | +0,3 | Helsinki | +2,6 |
| Birmingham | +2,1 | Moskva | +0,2 | Bratislava | +2,4 |
| Düsseldorf and Essen | +1,8 | Utrecht | +0,1 | Edinburgh | +2,4 |
| Praha | +1,6 | Stockholm | +0,0 | Lisboa | +2,3 |
| Stockholm | +1,5 | Geneve | -0,0 | Utrecht | +2,2 |
| Edinburgh | +0,8 | Bratislava | -0,2 | Amsterdam | +2,2 |
| Köln | +0,7 | Milano | -0,2 | Köln | +2,1 |
| London | +0,3 | Sofiya | -0,3 | Milano | +2,0 |
| Sofiya | -0,1 | Bologna | -0,3 | Aix-Marseille | +1,9 |
| Dublin | -0,2 | Roma | -0,6 | Bucuresti | +1,8 |
| Warszawa | -1,1 | Budapest | -0,7 | Lyon | +1,8 |
| Frankfurt | -1,1 | Stuttgart | -0,7 | Manchester | +1,8 |
| Bratislava | -1,1 | Lyon | -0,8 | Glasgow | +1,8 |
| Hamburg | -1,2 | Köbenhavn | -0,8 | Frankfurt | +1,8 |
| Lille | -1,2 | Athina | -0,9 | Roma | +1,8 |
| Rotterdam | -1,3 | London | -0,9 | Torino | +1,8 |
| Toulouse | -1,4 | Rotterdam | -1,1 | München | +1,7 |
| Bruxelles | -1,4 | Lille | -1,1 | London | +1,7 |
| Aix-Marseille | -1,4 | Edinburgh | -1,1 | Bologna | +1,6 |
| Madrid | -1,6 | Den Haag | -1,3 | Stuttgart | +1,6 |
| Leipzig | -1,6 | Amsterdam | -1,3 | Birmingham | +1,6 |
| Dresden | -1,6 | Zürich & Winterthur | -1,4 | Düsseldorf and Essen | +1,6 |
| Wien | -1,7 | München | -1,5 | Lille | +1,6 |
| München | -1,8 | Torino | -1,5 | Wien | +1,5 |
| Roma | -2,0 | Bruxelles | -1,6 | Praha | +1,5 |
| Lyon | -2,1 | Dresden | -1,6 | Paris | +1,5 |
| Stuttgart | -2,1 | Paris | -1,7 | Stockholm | +1,5 |
| Paris | -2,3 | Praha | -1,8 | Köbenhavn | +1,5 |
| Amsterdam | -2,3 | Bucuresti | -1,9 | Oslo | +1,5 |
| Helsinki | -2,5 | Cardiff | -1,9 | Bruxelles | +1,4 |
| Den Haag | -2,6 | Düsseldorf and Essen | -2,0 | Rotterdam | +1,4 |
| Zürich & Winterthur | -2,7 | Wien | -2,1 | Zürich & Winterthur | +1,4 |
| Berlin | -2,7 | Warszawa | -2,4 | Den Haag | +1,4 |
| Manchester | -3,0 | Hamburg | -2,4 | Leipzig | +1,4 |
| Köbenhavn | -3,0 | Leipzig | -2,4 | Hamburg | +1,3 |
| Athina | -3,1 | Manchester | -2,4 | Cardiff | +1,3 |
| Utrecht | -3,2 | Frankfurt | -2,6 | Budapest | +1,3 |
| Geneve | -3,5 | Birmingham | -2,8 | Dresden | +1,3 |
| Bologna | -4,3 | Köln | -2,8 | Geneve | +1,3 |
| Moskva | -5,2 | Glasgow | -3,2 | Warszawa | +1,2 |
| Budapest | -5,6 | Berlin | -3,3 | Berlin | +0,6 |
| Ø Städte (48) | +0,3 | Ø Städte (48) | -0,6 | Ø Städte (48) | +2,1 |

Q: ERECO, WIFO-Berechnungen

Naturgemäß sind diese geringe Beschäftigungsdynamik und der rasante Strukturwandel auf Branchen- und Unternehmensebene mit der Gefahr von regionalen Arbeitsmarktproblemen verbunden. Tatsächlich hat die Zahl der Arbeitslosen in der beobachteten Dekade weiter um mehr als ein Viertel zugenommen, und die regionale Arbeitslosenquote war ab 2002 die höchste in Österreich. Allerdings ist diese Gesamtentwicklung vor allem auf die Rezession der frühen 2000er Jahre zurück, während sich der Arbeitsmarkt seit Mitte des Jahrzehnts recht günstig entwickelt hat. So stieg die Zahl der Arbeitslosen in den ersten 4 Jahren der Dekade um fast 40% und erreichte 2004 mit rund 82.000 einen Höhepunkt, die Arbeitslosenquote stieg in dieser Phase von 7,2% auf 9,8%. Der Aufschwung ab 2005 brachte allerdings eine Trendwende, die zunächst (bei noch hoher Dynamik des Arbeitsangebots) zu einer Stabilisierung, gegen Ende der Dekade aber zu einer deutliche Entspannung am regionalen Arbeitsmarkt führte (2008 66.500 Arbeitslose; Arbeitslosenquote 7,8%). Auch die rezente Wirtschaftskrise hat den Wiener Arbeitsmarkt bisher nur in vergleichsweise geringerem Maße tangiert: Die Zahl der Arbeitslosen stieg 2009 um +9,9% (Österreich 22,6%) an, die Arbeitslosenquote liegt zuletzt wieder auf dem Niveau des Jahres 2007 (8,5%) und ist damit nicht mehr die höchste in Österreich.

Die Wirtschaftskrise hat den Wiener Arbeitsmarkt nur bedingt tangiert

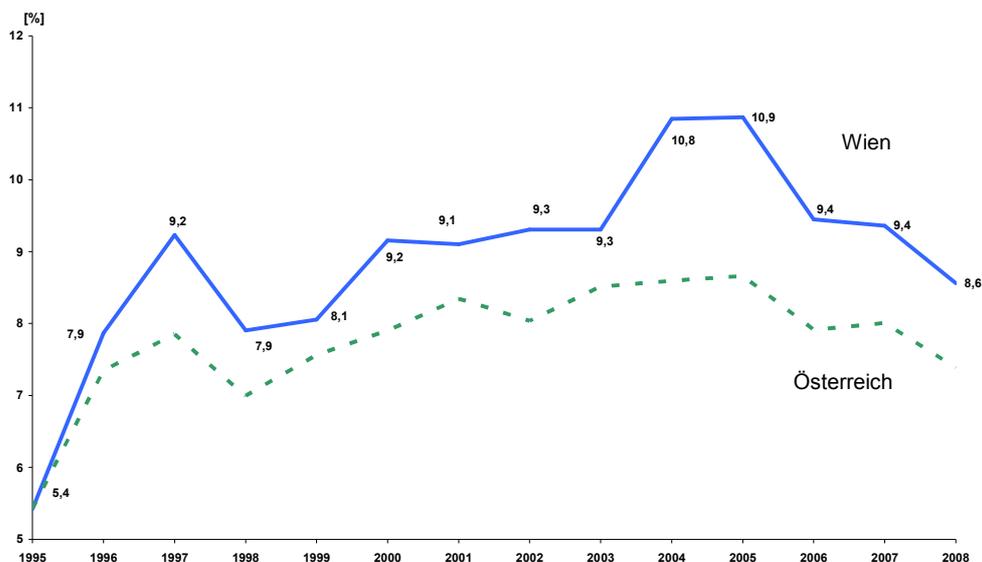
Abb.4: Unternehmensgründungen u. Unternehmensbestand in der gewerblichen Wirtschaft



Q: Wirtschaftskammer

Positiv hat zu dieser Entwicklung ohne Zweifel die hohe Unternehmensdynamik beigetragen, die für den Standort Wien über den gesamten Beobachtungszeitraum nachweisbar ist. So hat die Zahl der Neugründungen in Wiens gewerblicher Wirtschaft vom hohen Niveau des Jahres 2000 ausgehend (rd. 6.000) auch in der anschließenden Rezession weiter zugenommen und 2005 mit 8.700 einen neuen Höhepunkt erreicht. In den Folgejahren pendelte sich die jährliche Zahl der Neugründungen bei jenseits der 7.500 ein, einem doppelt so hohen Wert wie Mitte der 1990er Jahre.

Abb.5: Gründungsintensität in der gewerblichen Wirtschaft im Vergleich (Neugründungen in % des Standes an aktiven Kammermitgliedern)



Q: Wirtschaftskammer, WIFO-Berechnungen

Insgesamt ging die Gründungsdynamik in der Wiener Wirtschaft im Beobachtungszeitraum damit deutlich über jene in Österreich hinaus, wobei der Vorsprung Mitte der Dekade seinen Höhepunkt erreichte, gemessen an der Gründungsintensität aber auch in den Folgejahren stabil bei rund 1½ Prozentpunkten lag. 2008 war die Gründungsintensität in Wien zusammen mit dem Burgenland die höchste in Österreich, am aktuellen Rand – für den noch keine regionalen Daten vorliegen – dürfte sich dies angesichts der günstigen Entwicklung der urbanen Wirtschaft in der Krise kaum geändert haben.

Gründungsdynamik in der Wiener Wirtschaft liegt, obwohl seit 2005 rückläufig, deutlich über jener von Österreich

3.3. Verlagerungen von Arbeitsstätten zwischen 2006 und 2009

Die im Zeitraum zwischen 2006 bis 2009 ihre Arbeitsstätte verlagerten Betriebe wurden durch die nachstehend beschriebenen Untersuchungsschritte ermittelt:

- Der Kreditschutzverband 1870 (KSV) wurde beauftragt, sämtliche Adressänderungen in diesem Zeitraum und in der untersuchungsrelevanten Betriebsgruppe über seine Wirtschaftsdatenbank aufzulisten.
- Der WWFF wurde ersucht, alle Unternehmen, die im genannten Zeitraum eine An- oder Umsiedelung bzw. eine Neuansiedelung in Wien (in Verbindung mit einer Förderung des WWFF) durchgeführt haben, bekanntzugeben.

Diese Darstellung war gemäß WWFF allerdings nur bedingt möglich. Wunschgemäß wurde bei An-, Umsiedlungen oder Betriebserweiterungen zwar die neue Adresse (in einigen Fällen auch nur die Straße oder das Stadtgebiet) und die Größe des Grundstücks bekannt gegeben.

Von den Unternehmensdaten selbst waren in der zur Verfügung gestellten Liste nur die Anzahl der „geschaffenen“ Arbeitsplätze und die Branche des Unternehmens enthalten. Der Name des Betriebes konnte aus Datenschutzgründen nicht bekannt gegeben werden. Dieser wäre aber bei der Analyse, ob das Unternehmen bereits in der vorhergehenden Untersuchung 2006 eine Verlagerung angekündigt und auch durchgeführt hat (oder nicht) unbedingt erforderlich gewesen.



Um dennoch eine aussagekräftige Analyse der vergangenen Jahre anstellen zu können und dabei den Datenschutz gemäß WWFF zu gewährleisten, wurde – soweit möglich – im Internet recherchiert. Etwa ein Drittel der WWFF-Liste konnte - nicht zuletzt mit Unterstützung der WKW - auf diesem Weg unternehmensspezifisch zugeordnet werden.

In diesem Zusammenhang wurde festgestellt, dass die Liste vom KSV nicht vollständig war.

- Im Zuge der aktuellen Unternehmensbefragung war bekanntzugeben, ob zwischen 2006 und 2009 eine Verlagerung der Betriebe durchgeführt wurde. Insbesondere wurden jene Betriebe angeschrieben, die 2006 im Rahmen der letzten Untersuchung eine Standortverlagerung angekündigt haben.

Das Ergebnis der Erhebung war, dass im Untersuchungszeitraum zwischen 2006 und 2009 von 126, teilweise auch angekündigten Verlagerungen ein Standortwechsel bei 59 Betrieben innerhalb von Wien oder nach Wien festgestellt werden konnte.

Von 126 möglichen Verlagerungen wurden 43 nicht durchgeführt

*Tab.3: Verlagerungen am Standort Wien – 2006 bis 2009
Gegenüberstellung der angekündigten und durchgeführten Verlagerungen*

| Quelle | Verlagerungen | | | Keine Verlagerung | |
|------------------|---------------|--------------|------------|-------------------|-----------------------|
| | angekündigt | durchgeführt | noch offen | Insolvenz | nicht mehr im Fa-Buch |
| Studie 2006 | 64 | 19 | 43 | 1 | 2 |
| KSV | 31 | 30 | | | 1 |
| WWFF/WKW | 31 | | | | |
| davon zuordenbar | | 10 | | 1 | |
| Gesamt | 126 | 59 | | 2 | 3 |

Bei den vom WWFF gemeldeten 31 Um- oder Neuansiedlungen in Wien wurde aus Datenschutzgründen weder Name noch ursprüngliche Adresse dieser Betriebe bekannt gegeben. Eine dadurch erforderliche und – aus Gründen der vertraulichen Handhabung der WWFF-Daten - soweit möglich gewesene Nachrecherche konnte nur bei zehn Betrieben eine diesbezügliche Klarstellung schaffen. Diese zehn Betriebe wurden den 59 Betrieben zugezählt.

Zwei Betriebe, die im Rahmen der Studie 2006 eine Adressenänderung ankündigten, waren zum Zeitpunkt der Erhebung aus dem Firmenbuch gelöscht worden. Ebenso ein weiterer Betrieb aus der KSV-Verlagerungsliste. Bei zwei Unternehmen ist ein Insolvenzverfahren eingeleitet worden.



Tabelle 4 stellt dar, wohin die Arbeitsstätten in Bezug auf den Standort Wien verlagert wurden. In den folgenden Kapiteln werden diese Standortwechsel näher analysiert.

Tab.4: Durchgeführte Verlagerungen zwischen 2006 und 2009

| Verlagerungen | durchgeführt |
|-----------------------------|--------------|
| Absiedlungen (von Wien weg) | 11 |
| Innerhalb von Wien | 39 |
| Zuwanderungen (nach Wien) | 9 |

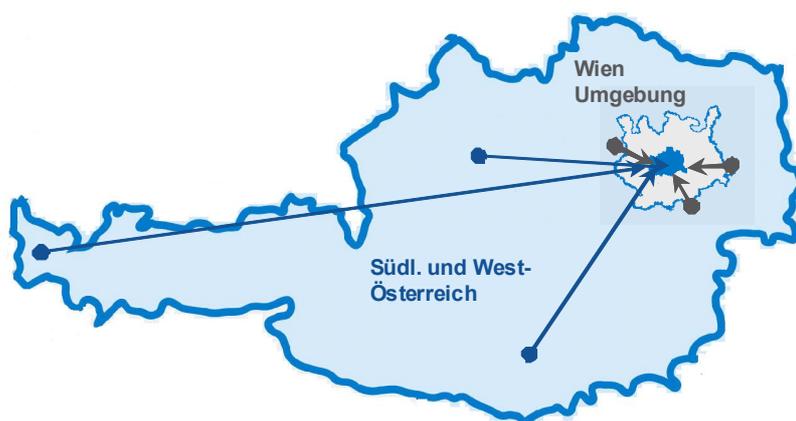
3.3.1 Ansiedlungen und Abwanderungen von Betrieben

Betriebsansiedlungen

Im Zeitraum zwischen 2006 und 2009 haben sich neun Unternehmen aus den untersuchten Branchen für einen neuen Standort in Wien entschieden. Fünf der Betriebe kamen aus der unmittelbaren Umgebung von Wien, aus dem Bezirk Mödling oder nördlich der Donau, dem Bezirk Korneuburg oder Gänserndorf. Drei Betriebe siedelten sich aus Westösterreich an, ein Betrieb kam aus dem südlichen Österreich.



Abb.6: Zuwanderungen nach Wien – 2006 bis 2009



Neun Betriebe haben eine Arbeitsstätte nach Wien verlagert

Mehr als die Hälfte davon haben sich für eine neue Arbeitsstättenadresse im Süden von Wien entschieden.

Aus der Sicht der Branchenzugehörigkeit sind von den Betrieben je drei aus den Bereichen Bau bzw. Verkehr, zwei Großhandelsbetriebe und ein Unternehmen aus dem Sektor Herstellung von Waren.

Tab.5: Zuwanderungen nach Wien – 2006 bis 2009 früherer und neuer Standort

| Früherer Standort | Neuer Standort | | | | Gesamt |
|----------------------|--------------------------|----------------------------|--------------------|---------------------|----------|
| | 1. bis 9. und 20. Bezirk | 10. bis 12. und 23. Bezirk | 13. bis 19. Bezirk | 21. oder 22. Bezirk | |
| Wien-Umgebung | | 1 | | | 1 |
| Bez. Mödling | | 1 | 1 | | 2 |
| Bez. Korneuburg | | | | 1 | 1 |
| Bez. Gänsemdorf | | 1 | | | 1 |
| Südliches Österreich | | 1 | | | 1 |
| Westösterreich | | 1 | | 2 | 3 |
| Gesamt | 0 | 5 | 1 | 3 | 9 |

Nach Auskunft der Austrian Business Agency (ABA) gab es zwischen 2006 und 2008 keine Zuwanderungen von Produktionsunternehmen vom Ausland nach Wien.

Abwanderungen aus Wien

Von den im Jahr 2006 angekündigten 22 Absiedlungen hat keines der in der damals durchgeführten Untersuchung befragten Unternehmen den Wiener Standort verlassen. Ein Betrieb, der vorerst eine Verlagerung innerhalb der Stadt angekündigt hat, ist in den Bezirk Gänsemdorf abgesiedelt.

Darüber hinaus haben zehn weitere Betriebe, die in der Studie 2006 auf Grund ihrer damaligen Betriebsgröße nicht befragt wurden, ihre Arbeitsstätte aus Wien abgezogen. Fünf Betriebe sind aus dem Sektor Herstellung von Waren. Je zwei sind aus den Bereichen Großhandel bzw. Verkehrswesen, je ein Unternehmen kommt aus der Baubranche und aus dem Entsorgungs-/Recyclingbereich.

Die meisten Betriebe (6) hatten ihren ursprünglichen Standort in den Bezirken 1 bis 9 und 20. Den neuen Standort haben alle Arbeitsstätten aber wieder in Österreich.

Von den elf abwandernden Betrieben sind mehr als die Hälfte aus dem Süden Wiens

Tab.6: Abwanderungen aus Wien – 2006 bis 2009 früherer und neuer Standort

| Neuer Standort | Früherer Standort | | | | Gesamt |
|-----------------------|--------------------------|----------------------------|--------------------|---------------------|-----------|
| | 1. bis 9. und 20. Bezirk | 10. bis 12. und 23. Bezirk | 13. bis 19. Bezirk | 21. oder 22. Bezirk | |
| Wien-Umgebung | 1 | | | 1 | 2 |
| Bez. Mödling | | | 1 | | 1 |
| Bez. Baden | 1 | | | | 1 |
| Bez. Korneuburg | 1 | | | | 1 |
| Bez. Gänsemdorf | | | | 1 | 1 |
| nördliches Burgenland | | | 1 | | 1 |
| Restliche NÖ | 1 | | | | 1 |
| Südliches Österreich | 2 | | | | 2 |
| Westösterreich | | 1 | | | 1 |
| Gesamt | 6 | 1 | 2 | 2 | 11 |

3.3.2. Betriebsverlagerungen innerhalb von Wien

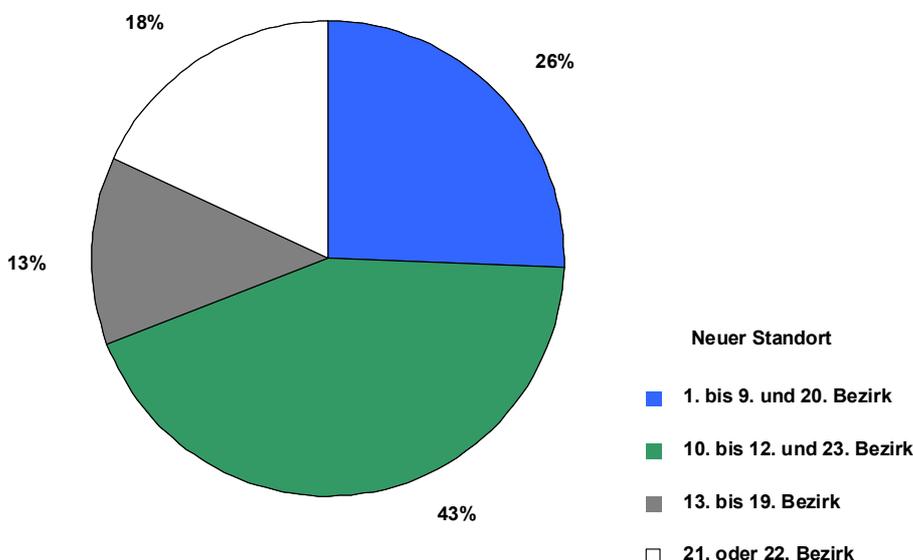
Innerhalb von Wien wurden insgesamt 39 Standorte von Arbeitsstätten verlegt.

Als bevorzugtes Ansiedlungsgebiet erwies sich erneut der südliche Stadtrand. Insgesamt haben sich 43% der Standortverlagerungen (oder 17 Arbeitsstätten) für die Bezirke 10 bis 12 und 23 als neue Adresse entschieden, mehr als die Hälfte davon (11) kamen schon aus diesem Stadtteil, der Rest (5) aus den inneren und den westlichen Bezirken der Stadt.

39 Betriebe haben sich wieder für einen Standort in Wien entschieden

Überraschend mehr Betriebe haben sich für einen neuen Standort in den Bezirken 1 bis 9 und 20 entschieden (10 oder 26%), als für eine Verlagerung in die Bezirke 21 oder 22 (7 oder 18%). Allerdings ist zu beachten, dass mit dem Hafen Wien ein attraktives Betriebsansiedlungsgebiet, besonders für Logistikunternehmen, liegt.

Abb.7: Verlagerungen der Arbeitsstätten zwischen 2006 und 2009 – nach Wiener Stadtregionen



Die meisten Betriebe (12 Arbeitsstätten) hatten den früheren Standort im Süden von Wien, wobei – bis auf ein einziges Unternehmen – sich alle wieder für den künftigen Standort in dieser Stadtregion entschieden haben. Dieser „Trend“, wieder im selben Stadtteil zu bleiben, der bis 2006 generell zu beobachten war, war in den letzten drei Jahren nicht mehr so deutlich festzustellen.



Tab.7: Verlagerungen innerhalb von Wien – 2006 bis 2009 früherer und neuer Standort

| Früherer Standort | Neuer Standort | | | | Gesamt |
|----------------------------|--------------------------|----------------------------|--------------------|---------------------|-----------|
| | 1. bis 9. und 20. Bezirk | 10. bis 12. und 23. Bezirk | 13. bis 19. Bezirk | 21. oder 22. Bezirk | |
| 1. bis 9. und 20. Bezirk | 4 | 2 | 2 | 3 | 11 |
| 10. bis 12. und 23. Bezirk | 1 | 11 | | | 12 |
| 13. bis 19. Bezirk | | 3 | 2 | | 5 |
| 21. oder 22. Bezirk | 5 | 1 | 1 | 4 | 11 |
| Gesamt | 10 | 17 | 5 | 7 | 39 |

3.3.3. Geplante und durchgeführte Verlagerungen 2006 bis 2009

Aus den Ergebnissen der Studie 2006 haben 43 Arbeitsstätten geplant, ihren Standort innerhalb von Wien zu verlegen. 22 Betriebe haben in Erwägung gezogen, von Wien abzusiedeln. Sechs damals befragte Unternehmen waren noch unschlüssig, ob sie in der Stadt verbleiben wollen und fünf konnten noch nicht bekanntgeben, wo der künftige Standort sein soll.

Nur ein Drittel der innerhalb von Wien geplanten Verlagerungen wurden umgesetzt

Tab.8: Angekündigte und durchgeführte Verlagerungen aus der Studie 2006

| Geplante Verlagerungen aus der Studie 2006 | Verlagerungen | | keine Verlagerung | | |
|--|---------------|--------------|-------------------|-----------|-----------------------|
| | angekündigt | durchgeführt | noch offen | Insolvenz | nicht mehr im Fa-Buch |
| in Wien | 43 | 13 | 29 | 1 | 1 |
| davon in Wien geblieben | | 12 | | | |
| davon abgesiedelt | | 1 | | | |
| von Wien weg | 22 | 5 | 16 | | 1 |
| davon doch in Wien geblieben | | 5 | | | |
| davon abgesiedelt | | 0 | | | |
| in Wien oder von Wien weg | 6 | 0 | | | |
| keine Angabe | 5 | 1 | | | |
| davon in Wien geblieben | | 1 | | | |
| davon abgesiedelt | | 0 | | | |

13 Betriebe von 43 haben tatsächlich ihre Arbeitsstätte übersiedelt, davon sind zwölf – wie angekündigt – auch in Wien geblieben. Ein Betrieb ist in den Bezirk Gänserndorf abgesiedelt und ein weiterer Betrieb ist in der Zwischenzeit aus dem Firmenbuch gestrichen worden. 29 Betriebe haben ihr Vorhaben bis jetzt noch nicht umgesetzt. Wie allerdings aus den Antworten der aktuellen Befragung zu entnehmen ist, beabsichtigen vier Betriebe nach wie vor eine Verlagerung ihrer Wiener Arbeitsstätte.

Bemerkenswert ist die Entwicklung jener 22 Betriebe, die 2006 eine Absiedlung aus Wien geplant hatten. Tatsächlich wurde von diesen Unternehmen keine einzige Arbeitsstätte aus der Stadt abgesiedelt und jene fünf, die einen Standortwechsel gemacht haben, sind mit ihrer Arbeitsstätte in Wien geblieben. Ein Unternehmen wurde aus dem Firmenbuch gestrichen.

Von 22 geplanten Abwanderungen hat kein Betrieb Wien bis 2009 verlassen

Von den restlichen 16 abwanderungswilligen Betrieben ist aktuell nur eine Arbeitsstätte übriggeblieben, bei der nach wie vor eine Abwanderung aus Wien möglich sein könnte, allerdings ist keine künftige „Wunschregion“ genannt worden.

Nur eine einzige Arbeitsstätte von insgesamt elf Betrieben, die 2006 noch nicht bekanntgaben oder nicht wussten, wohin sie ihre Arbeitsstätte verlagern werden hat ihren Standort gewechselt. Die Wahl fiel wieder auf eine Adresse innerhalb der Stadt.

4. SITUATION 2009

4.1. Betriebe und Arbeitsstätten in Wien

Der KSV wurde beauftragt, eine Liste von Betrieben zu erstellen, die nicht nur schwerpunktmäßig, sondern auch mit nur einem Nebengeschäftszweig in den zu untersuchenden Branchen tätig sind. Die Betriebsgröße wurde mit mindestens 20 Beschäftigten begrenzt. Das Ergebnis dieser Analyse umfasste 1.705 Unternehmen in Wien.

**Anzahl der Betriebe
2009:
1705 mit 235.484
Beschäftigten**

Der Handel (Abschnitt G) führt mit 641 Betrieben die Liste an. Die Anzahl der Betriebe im Bau (Abschnitt F mit 434 Unternehmen) und in der Herstellung von Waren (früher Sachgütererzeugung - Abschnitt D mit 416 Betrieben) ist etwa gleich groß, letzterer hat allerdings die zahlreichsten Beschäftigten (insgesamt 72.333).

Tab.9: Unternehmensverteilung nach Branchen

| ÖNACE 2008 | Unternehmen | Beschäftigte |
|--|--------------|----------------|
| Abschnitt C - Herstellung von Waren | 416 | 72.333 |
| Abschnitt D - Energieversorgung | 17 | 8.364 |
| Abschnitt E - Wasserversorgung; Abwasser- & Abfallentsorgung und Beseitigung von Umweltverschmutzung | 17 | 985 |
| Abschnitt F - Bau | 434 | 33.231 |
| Abschnitt G - Handel; Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen | 641 | 58.891 |
| Abschnitt H - Verkehr und Lagerei | 137 | 58.818 |
| Abschnitt J - Information und Kommunikation | 8 | 591 |
| Abschnitt K - Erbringung von Finanz- und Versicherungsdienstleistungen | 2 | 78 |
| Abschnitt L - Grundstücks- und Wohnungswesen | 12 | 914 |
| Abschnitt M - Erbringung von freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen | 9 | 641 |
| Abschnitt N - Vermietung von beweglichen Sachen | 8 | 228 |
| Abschnitt O - Öffentliche Verwaltung, Verteidigung, Sozialversicherung | 1 | 300 |
| Abschnitt S - Erbringung von sonstigen Dienstleistungen | 3 | 110 |
| | 1.705 | 235.484 |

In diesen 1.705 Betrieben sind 235.484 Beschäftigte tätig. Gegenüber 2006 bedeutet das einen Rückgang der Anzahl der Betriebe um 423 (oder 20%). Die Anzahl der Beschäftigten stieg allerdings um 25%, das sind fast 47.000. Diese Entwicklung ist allein auf ein Ansteigen sowohl der Arbeitsstätten als auch der Beschäftigten bei Betrieben mit mehr als 500 Beschäftigten zurückzuführen.

Nach Betriebsgrößen unterteilt wurden 1.295 Arbeitsstätten mit 20 bis 99 Beschäftigten, 343 Arbeitsstätten in der Gruppe von 100 bis 499 Beschäftigten und 67 Arbeitsstätten mit mehr als 500 Beschäftigten gezählt.

**Trotz 20% weniger
Betriebe um fast
47.000 mehr Be-
schäftigung 2009**

Tab.10: Anzahl der Betriebe 2009 vs. 2006 - nach Betriebsgröße

| Betriebsgröße | 2006 | | 2009 | | 2006 vs. 2009 | |
|---------------|--------------|----------------|--------------|----------------|---------------|--------------|
| | Unternehmen | Beschäftigte | Unternehmen | Beschäftigte | Unternehmen | Beschäftigte |
| 20 bis 99 | 1.710 | 67.696 | 1.295 | 49.946 | -24% | -26% |
| 100 bis 499 | 369 | 69.850 | 343 | 69.265 | -7% | -1% |
| 500 und mehr | 49 | 51.142 | 67 | 116.273 | 37% | 127% |
| Gesamt | 2.128 | 188.688 | 1.705 | 235.484 | -20% | 25% |

4.2. Bestands- und Bedarfserhebung 2009

4.2.1. Auswahl der Arbeitsstätten

Ausgehend von den 1.705 Betrieben wurde eine Gewichtung nach den Kriterien

- Branchenzugehörigkeit
- Stadtregionen
- Unternehmensgröße

vorgenommen. Diese Betriebe waren in eine Befragung gemäß Kap. 2.2. einzubinden.

Darüber hinaus wurden auch Betriebe befragt, die in den letzten drei Jahren eine Verlagerung des Wiener Standorts vollzogen haben oder bei welchen eine Verlagerung anzunehmen war. Ein diesbezüglicher Hinweis dazu war unter anderem die Ankündigung im Fragebogen der Studie „Gewerbe- und Industrieflächen in Wien 2006 bis 2010“. Ebenfalls wurden auch jene Unternehmen in die Befragung eingebunden, die schon damals in der o.a. Studie den ausgesandten Fragebogen beantwortet haben - unabhängig von einer geplanten Verlagerung.

Ergebnis dieser Auswahl war eine mit den Auftraggebern abgestimmte Liste von 814 zu kontaktierenden Betrieben mit insgesamt 139.890 Beschäftigten.

814 Betriebe wurden im Rahmen einer Unternehmensbefragung angeschrieben

4.2.2. Unternehmensbefragung

Die Unternehmensbefragung wurde Anfang Mai 2009 gestartet. Zusammen mit einem von den Auftraggebern abgefassten Empfehlungsschreiben zur Teilnahme an der Befragungsaktion und einem Begleitschreiben wurde ein Fragebogen an die oben erwähnten 814 Unternehmen entweder elektronisch oder mit Fax versandt (siehe Anhang Empfehlungsschreiben und Fragebogen).

Verwendung eines elektronischen Fragebogens

Der Fragebogen für die Bestands- und Bedarfserhebung wurde in Abstimmung mit der MA18, mit dem WWFF und mit der WKW inhaltlich modifiziert und teilweise erweitert. Sowohl zusätzliche Wünsche und Anregungen der Auftraggeber, als auch aktuelle Entwicklungen zwischen 2006 und 2009 wurden aus mehreren Gesprächen zusammengefasst und in der Fragestellung berücksichtigt.

Die insgesamt 16 Fragen setzten Schwerpunkte

- auf den derzeitigen Standort (Fragen 1 bis 4),
- auf künftige geplante Standortänderungen (Fragen 5 bis 12),
- auf bereits in den vergangenen drei Jahren abgeschlossene Standortänderungen (Fragen 13 und 14).

Fragebogen mit 16 Fragen zum Thema Verlagerung der Arbeitsstätte

Ferner wurde mit der Beantwortung der Fragen 15 und 16 ersucht, die wichtigen, unternehmensstrategischen Standortkriterien zu bewerten.

Für die einlangenden Antworten aus dem Online-Fragebogen wurde eine Datenbank auf einem gesicherten Server erstellt, auf den nur eine Person Zugriff hatte. Dorthin wurden die Daten verschlüsselt übertragen. Somit wurde nicht nur dem Datenschutz entsprochen, sondern es war gleichzeitig auch gewährleistet, dass die digitalisierten Daten direkt und fehlerlos für deren Auswertung zur Verfügung standen.

Als Frist zur Beantwortung und Rücksendung des Fragebogens wurde diesen 814 Unternehmen der 5. Juni 2009 vorgegeben.

Nach zahlreichen Nachtelefonaten lagen Ende Juli 161 auswertbare Antworten vor. Nach einer Präsentation der daraus darstellbaren Zwischenergebnisse Anfang August wurde mit den Auftraggebern beschlossen, eine „Nachbefragung“ zur Verbesserung der Qualität der Analyseergebnisse durchzuführen.

Im Zuge dieses zusätzlichen Arbeitsschrittes sollten vor allem Betriebe mit mehr als 200 Beschäftigten kontaktiert werden. Zusätzlich wurden auch jene Betriebe teilweise wiederholt angesprochen, die bei der ersten Kontaktaufnahme eine grundsätzliche Bereitschaft zur Teilnahme an der Studie gezeigt haben. Trotz dieser Einschränkungen und intensiver Bemühungen innerhalb der Nachbefragung wurde, auch bei durchaus konstruktiven Gesprächen, wiederholt auf im nachstehenden Kap. 4.2.3. angeführte Gründe verwiesen, um an der Befragung nicht teilzunehmen.

Am Ende dieser sich über zwei Monate erstreckenden erneuten Unternehmensbefragung bildeten letztendlich Ende September 269 Antworten von den 814 befragten Betrieben die Basis für die daraufhin durchgeführten Analysen.

Nach 2 Befragungsdurchgängen liegen 269 Antworten vor

Tab.11: Zusammenfassung der Unternehmensbefragung

| | Anzahl | Beschäftigte |
|--------------------------------|--------|--------------|
| Arbeitsstätten gesamt | 1.705 | 235.484 |
| befragte Unternehmen | 814 | 139.890 |
| ausgewertete Fragebögen | 269 | 46.511 |

Von den erhaltenen Antworten sind 132 (oder 50%) aus dem Wirtschaftssektor Herstellung von Waren, je 52 (oder 19%) aus dem Bauwesen und dem Großhandel, gefolgt von 23 (oder 9%) aus dem Verkehr und schließlich neun (oder 3%) aus dem Bereich Wasserversorgung und Umwelt. Ein von sechs angeschriebenes Unternehmen aus der Energieversorgung beantwortete ebenfalls den Fragebogen.

Tab.12: Befragte Unternehmen, Antworten und Repräsentationsgrad nach Branchen

| Branche | befragte Unternehmen | | Antworten | | Repräsentationsgrad | |
|-------------------------|----------------------|----------------|------------|---------------|---------------------|--------------|
| | Anzahl | Beschäftigte | Anzahl | Beschäftigte | Anzahl | Beschäftigte |
| Herstellung von Waren | 357 | 60.829 | 132 | 23.333 | 37% | 38% |
| Energieversorgung | 6 | 5.758 | 1 | 103 | 17% | 2% |
| Wasserversorgung/Umwelt | 13 | 880 | 9 | 316 | 69% | 36% |
| Bauwesen | 152 | 16.433 | 52 | 8.483 | 34% | 52% |
| Großhandel | 195 | 38.130 | 52 | 9.034 | 27% | 24% |
| Verkehr | 81 | 17.113 | 23 | 5.242 | 28% | 31% |
| Sonstige | 10 | 747 | - | - | - | - |
| Gesamt | 814 | 139.890 | 269 | 46.511 | 33% | 33% |

Die Hälfte der Antworten lieferten Betriebe aus der Branche Herstellung von Waren

| Branche | befragte Unternehmen | | Antworten | |
|-------------------------|----------------------|--------------|-------------|--------------|
| | Anteil | Beschäftigte | Anteil | Beschäftigte |
| Herstellung von Waren | 44% | 43% | 50% | 50% |
| Energieversorgung | 1% | 4% | 0% | 0% |
| Wasserversorgung/Umwelt | 2% | 1% | 3% | 2% |
| Bauwesen | 19% | 12% | 19% | 18% |
| Großhandel | 23% | 27% | 19% | 19% |
| Verkehr | 10% | 12% | 9% | 11% |
| Sonstige | 1% | 1% | - | - |
| Gesamt | 100% | 100% | 100% | 100% |

Die anschließenden Tabellen zeigen die Aufteilung der befragten Unternehmen in Gegenüberstellung zu den erhaltenen Antworten aus stadtreionaler Sicht und ihrer Betriebsgröße.

Tab.13: Befragte Unternehmen, Antworten und Repräsentationsgrad nach Regionen

| Regionen | befragte Unternehmen | | Antworten | | Repräsentationsgrad | |
|----------------------------|----------------------|----------------|------------|---------------|---------------------|--------------|
| | Anzahl | Beschäftigte | Anzahl | Beschäftigte | Anzahl | Beschäftigte |
| 1. bis 9. und 20. Bezirk | 199 | 32.196 | 55 | 1.913 | 28% | 6% |
| 10. bis 12- und 23. Bezirk | 376 | 67.033 | 148 | 4.433 | 39% | 7% |
| 13. bis 19. Bezirk | 113 | 15.283 | 28 | 1.186 | 25% | 8% |
| 21. oder 22. Bezirk | 126 | 25.378 | 38 | 3.871 | 30% | 15% |
| Gesamt | 814 | 139.890 | 269 | 11.403 | 33% | 8% |

| Regionen | befragte Unternehmen | | Antworten | |
|----------------------------|----------------------|--------------|-------------|--------------|
| | Anteil | Beschäftigte | Anteil | Beschäftigte |
| 1. bis 9. und 20. Bezirk | 25% | 23% | 20% | 17% |
| 10. bis 12- und 23. Bezirk | 46% | 48% | 55% | 39% |
| 13. bis 19. Bezirk | 14% | 11% | 10% | 10% |
| 21. oder 22. Bezirk | 15% | 18% | 14% | 34% |
| Gesamt | 100% | 100% | 100% | 100% |

Tab.14: Befragte Unternehmen, Antworten und Repräsentationsgrad nach Betriebsgrößen

| Beschäftigte | befragte Unternehmen | | Antworten | | Repräsentationsgrad | |
|---------------|----------------------|----------------|------------|---------------|---------------------|--------------|
| | Anzahl | Beschäftigte | Anzahl | Beschäftigte | Anzahl | Beschäftigte |
| bis 19 | 5 | 63 | 21 | 213 | - | - |
| 20 bis 99 | 460 | 18.417 | 148 | 6.638 | 33% | 37% |
| 100 bis 499 | 298 | 59.188 | 81 | 20.138 | 28% | 35% |
| 500 und mehr | 51 | 62.222 | 19 | 19.522 | 37% | 31% |
| Gesamt | 814 | 139.890 | 269 | 46.511 | 33% | 34% |

Repräsentationsgrad der Antworten bei durchschnittlich 30% bis 40%

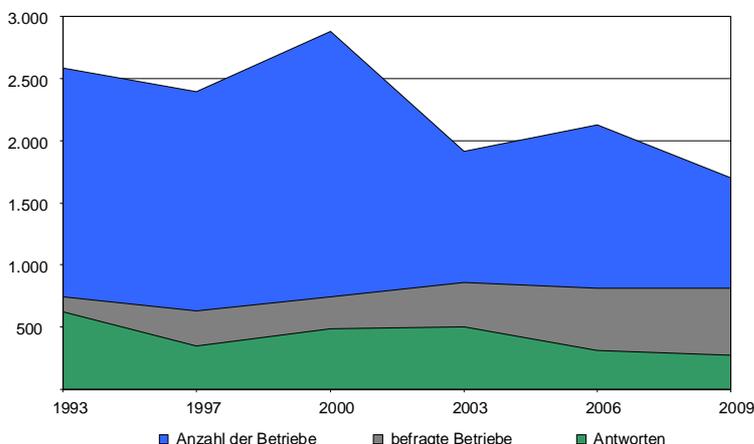
| Beschäftigte | befragte Unternehmen | | Antworten | |
|---------------|----------------------|--------------|-------------|--------------|
| | Anteil | Beschäftigte | Anteil | Beschäftigte |
| bis 19 | 1% | 1% | 8% | 0% |
| 20 bis 99 | 57% | 13% | 55% | 14% |
| 100 bis 499 | 37% | 42% | 30% | 43% |
| 500 und mehr | 6% | 44% | 7% | 42% |
| Gesamt | 100% | 100% | 100% | 100% |

Trotz geringer Erweiterung der befragten Betriebe, Tiefststand bei den Antworten

Verglichen mit der Entwicklung der Anzahl der Wiener Betriebe in den untersuchten Branchen und mit 20 oder mehr Beschäftigten zwischen 1993 bis 2000 und 2006 ist in den Jahren 2003 und besonders aktuell 2009 ein Einbruch bzw. deutlicher Rückgang ersichtlich. Zu beachten ist allerdings, dass die Daten 1997 und 2000 hochgerechnet wurden.

Die Anzahl der in die Befragung eingebundenen Unternehmen wurde 2009 - wenn auch nur geringfügig - erhöht. Die Zahl der erhaltenen Antworten hat aber aktuell einen Tiefststand erreicht.

Abb.8: Unternehmensbefragung 1993 bis 2009



4.2.3. Randbemerkungen zur Befragung

Grundsätzlich waren sich die Auftraggeber zu dieser Untersuchung und der Studienverfasser einig, dass eine aktuelle Situation bezüglich gegenwärtigem und kurzfristigem Standortverhalten nur im Zuge einer direkten Befragung der Unternehmen festgestellt werden kann. Nicht zuletzt auf Grund der Erfahrungen aus den letzten Studien und anderer Befragungen war man sich aber auch bewusst, dass bei der Interpretation der Analyseergebnisse die nachstehend wiedergegebenen Meinungen und prinzipiellen Einstellungen bzw. Haltungen der Befragten bzw. angeschriebenen Personen/Betriebe in Erwägung zu ziehen sind.

- Die gegenwärtig schwierige wirtschaftliche Lage wird von vielen Unternehmen als Begründung angegeben, Standortfragen – auch wenn sie strategisch ein Thema sein sollten – prioritätsbezogen zurückzustellen.
- Informationen über eine geplante Verlagerung des Betriebes werden von Unternehmen nur unter Berücksichtigung taktischer Ziele weitergegeben. Zeitpunkt und Inhalt der Ankündigung einer geplanten Standortverlagerung stehen in direkter Abhängigkeit zur Person des Entscheidungsträgers in einer Unternehmung. Die Verlagerung des Standortes wird, vor allem den Beschäftigten, erst dann angekündigt, wenn die Entscheidung definitiv ist.
- Entscheidungen über einen neuen Standort werden selbst bei Gründungen von Tochterfirmen oder Zusammenschlüssen von Unternehmen eher kurzfristig getroffen.
- Die Stadt Wien hat wesentliche Beiträge zur Verbesserung der Standortqualität geleistet. Damit sind frühere Schwierigkeiten und Klagen hinfällig geworden, man ist mit dem bestehenden Standort wieder zufrieden. Ein Standortwechsel wird deshalb nicht mehr in Erwägung gezogen.
- In den letzten Jahren haben jene Unternehmen in Wien, die Probleme im Zusammenhang mit dem Standort ihrer Arbeitsstätte hatten, bereits einen Standortwechsel vollzogen und somit ihre Schwierigkeiten behoben. Eine weitere Verlagerung ist aus der Sicht dieser Unternehmen weder erforderlich, noch wird sie angedacht.
- Einige Unternehmen (auch jene, die mit ihrem derzeitigen Unternehmensstandort zufrieden sind), warten weitere Maßnahmen der Stadtplanung, insbesondere in Planung befindliche Infrastruktureinrichtungen ab, bevor sie sich für einen Standortwechsel ihres Unternehmens bzw. ihrer Arbeitsstätte entscheiden.
- Wiederholt schwierig war es bei dieser Unternehmensbefragung, aufgrund des Zeitpunktes der Befragung (Urlaubszeit), einen kompetenten Entscheidungsträger im Unternehmen anzutreffen.
- Obwohl im Zuge der Befragung ausdrücklich auf die anonyme Behandlung der Daten hingewiesen wurde, war trotzdem eine Reihe von Betrieben nicht bereit, die Fragen zur Standortverlagerung zu beantworten.

Geringe Bereitschaft zur Beantwortung des Fragebogens

Kaum Beantwortung der Fragen, weil keine Verlagerung geplant ist

Standortentscheidungen werden eher kurzfristig getroffen

Anonyme Behandlung der Daten wurde gewährleistet

Eine Reihe der befragten Betriebe nahmen einige der oben genannten Gründe zum Anlass dafür, sich an dieser aktuellen Befragung nicht zu beteiligen.

Dessen ungeachtet repräsentieren die Ergebnisse der vorliegenden Untersuchung – nicht zuletzt auch wegen der vergleichsweise zu anderen Befragungen hohen Rücklaufquote von bis zu 50% - ein zuverlässiges Gesamtbild von künftigen Standortentwicklungen mit dem sich daraus ergebenden Flächenbedarf von Wiener Arbeitsstätten.

5. ENTWICKLUNGEN BIS 2012

5.1. Künftige Wirtschaftsentwicklung

Nach der schwersten Rezession seit 1930 wird sich die Wirtschaftsentwicklung (auch) in Österreich und Wien nur sehr langsam erholen. Getragen durch eine sehr expansive Geld- und Fiskalpolitik in den großen Wirtschaftsräumen ist seit Mitte 2009 eine Trendwende sichtbar, ab 2010 wird mit einer Erholung gerechnet. Allerdings wird die Vergabe von Risikokapital für Unternehmen sowie die Kreditversorgung des privaten Sektors zur Finanzierung von Ausrüstungs- und Bauinvestitionen sowie Konsum restriktiv bleiben, das Wachstum des Potentialoutputs wird nicht mehr so hoch sein wie in der Vergangenheit. In Österreich wirkten die vorgezogene Steuerreform sowie Konjunktur- und Arbeitsmarktpakete auf nationaler und regionaler Ebene der Krise schon 2009 entgegen. Da manche der größeren Bauprojekte 2009 noch nicht umgesetzt werden konnten, sollte ihre Wirkung 2010 zum Tragen kommen und die Erholung unterstützen.

Nach Einbruch des Wirtschaftswachstums 2009, leichte Erholung 2010 und 2011

Das WIFO geht damit nach dem Einbruch 2009 (reales BIP -3,4%) in seinen kurz- und mittelfristigen Prognosen für Österreich von einer leichten Erholung 2010 (+1,5%) und 2011 (+1,6%) aus, einem Wachstum, das noch keine wesentlichen Impulse für den Arbeitsmarkt verspricht. Bis 2014 dürfte die österreichische Wirtschaft mit +1,8% pro Jahr um $\frac{3}{4}$ Prozentpunkte langsamer expandieren als in den zehn Jahren vor der Wirtschaftskrise (+2,5% p.a.), selbst in den besten Jahren des Prognosezeitraums wird das BIP-Wachstum nicht an diesen Durchschnittswert heranreichen.

Tab.15: Gesamtbeschäftigung in Wien

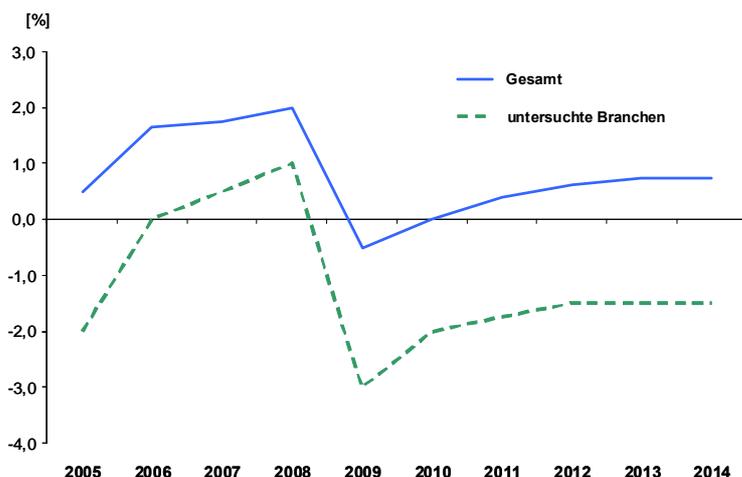
| | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 |
|--|-------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Sachgüterproduktion | 76.200 | 76.500 | 76.700 | 82.385 | 78.917 | 75.808 | 73.169 | 70.808 | 68.559 | 66.348 |
| Energie- und Wasserversorgung | 7.500 | 7.200 | 7.500 | 4.084 | 6.356 | 3.560 | 3.348 | 3.158 | 2.980 | 2.810 |
| Bauwesen | 47.400 | 46.900 | 47.700 | 49.224 | 46.789 | 47.677 | 47.219 | 46.890 | 46.588 | 46.269 |
| Handel, Instandhaltung u. Reparatur | 136.900 | 137.800 | 138.700 | 139.345 | 134.591 | 133.456 | 131.376 | 129.672 | 128.058 | 126.407 |
| Verkehr u. Nachrichtenübermittlung | 67.500 | 67.300 | 67.100 | 66.233 | 64.162 | 63.664 | 62.821 | 62.152 | 61.521 | 60.868 |
| Untersuchte Branchen | 335.500 | 335.700 | 337.700 | 341.270 | 330.814 | 324.164 | 317.934 | 312.679 | 307.706 | 302.702 |
| Gesamt | 896.200 | 911.500 | 927.900 | 946.118 | 941.737 | 940.521 | 943.753 | 949.978 | 957.197 | 964.472 |
| | Veränderung zum Vorjahr in % | | | | | | | | | |
| Untersuchte Branchen | -1,9 | +0,1 | +0,6 | +1,1 | -3,1 | -2,0 | -1,9 | -1,7 | -1,6 | -1,6 |
| Gesamt | +0,4 | +1,7 | +1,8 | +2,0 | -0,5 | -0,1 | +0,3 | +0,7 | +0,8 | +0,8 |

Q: Statistik Austria, WIFO-Berechnungen.

Für Wien kann schon aufgrund der Erfahrungen in bisherigen Konjunkturzyklen (vgl. Kapitel 3.2.) kaum davon ausgegangen werden, dass der Wachstumsvorsprung gegenüber Österreich in der Krise in der kommenden Erholung bestehen bleiben wird: Wichtige Dienstleistungsbereiche wie Großhandel oder auch Unternehmensdienste sind von der Entwicklung im Sachgüterbereich (mit einer gewissen Verzögerung) nicht unabhängig.

Zudem werden in vielen Unternehmen im Zuge der Beseitigung der Krisenfolgen zunehmend dispositive Funktionen zur Auswahl stehen, und von der öffentlichen Hand abhängige Bereiche werden unter dem Diktat der leeren Kassen ebenfalls nur beschränkte Wachstumspotentiale vorfinden. Unsere Vorausschätzung geht daher für die nächsten Jahre von einer der österreichischen Entwicklung ähnlichen Dynamik für die Wiener Stadtwirtschaft aus.

Abb.9: Jährliches Wachstum der Gesamtbeschäftigung in Wien – in %



Q: Statistik Austria, WIFO-Berechnungen.

Unter dieser Prämisse würde die Zahl der unselbständig Beschäftigten bis 2011 weitgehend stagnieren und erst danach in ein leichtes Wachstum übergehen, die Arbeitslosigkeit dürfte sich erst gegen Ende des Prognosezeitraums stabilisieren. Die Gesamtbeschäftigung (Erwerbstätige nach VGR) dürfte aufgrund der günstigeren Entwicklung der Selbständigen schon 2010 weitgehend konstant bleiben und ab 2011 wieder Fahrt aufnehmen. Das Beschäftigungswachstum dürfte aber auch über die gesamte Periode (2009-2014) mit +0,5% p.a. deutlich unter jenem der Vor-Krisenphase liegen. Auch auf Sicht dürften Wachstumspotentiale dabei vor allem in einigen Tertiärbereichen zu heben sein. Die in diesem Bericht im Vordergrund stehenden Branchen dürfte dagegen mit -1,8% p.a. auch in den Jahren bis 2014 netto Arbeitsplätze verlieren, wobei das Bauwesen nicht zuletzt aufgrund der weiteren Umsetzung der Konjunkturpakete noch die günstigste Entwicklung nehmen sollte.

Ab 2011 geringeres Wachstum der Beschäftigung in Wien, jedoch Rückgang in den untersuchten Branchen

Die beschäftigungsseitige Schrumpfung der Sachgütererzeugung (einschließlich Energie) sollte sich dagegen im Prognosezeitraum mit -4,1% p.a. ungebrochen fortsetzen. Phänomene der Deindustrialisierung der Beschäftigten werden damit nach unseren Berechnungen auch unter den neuen Rahmenbedingungen der Post-Krise wesentlicher Bestandteil des regionalen Strukturwandels sein.

Tab.16: Durchschnittlich jährliches Wachstum der Beschäftigung zwischen 2009 bis 2014

| | WR 2009/2014 p.a. |
|-------------------------------------|-------------------|
| Sachgüterproduktion, Energie | - 4,10 |
| Bauwesen | - 0,22 |
| Handel, Instandhaltung u. Reparatur | - 1,25 |
| Verkehr u. Nachrichtenübermittlung | - 1,05 |
| Untersuchte Branchen | - 1,76 |
| Gesamt | + 0,48 |

Q: Statistik Austria, WIFO-Berechnungen.

5.2. Standortentwicklung

5.2.1. Zufriedenheit am derzeitigen Standort

Vorangestellt zu den Analysen, die auf Details bei den Standortverlagerungen eingehen, werden nachfolgend die Aussagen der Betriebe zu der neu in die Erhebung aufgenommenen Frage „Sind Sie mit dem derzeitigen Standort zufrieden?“ abgebildet. Die Beteiligung an dieser Frage lag – in Bezug auf die erhaltenen Antworten – bei nur 20% (54 von 269).

Grundsätzliche Zufriedenheit mit den Wiener Betriebsstandorten

Tab.17: Zufriedenheit am derzeitigen Standort

| | | Sind Sie mit dem derzeitigen Standort zufrieden? | | | | Gesamt |
|--------------------|-----------------|--|---------------------|------------|------|--------|
| | | ja | ja, im Wesentlichen | eher nicht | nein | |
| Arbeitsstätte wird | verlagert | 4 | 2 | 3 | 0 | 9 |
| | nicht verlagert | 24 | 20 | 1 | 0 | 45 |
| Gesamt | | 28 | 22 | 4 | 0 | 54 |

Grundsätzlich sind 52% der antwortenden Betriebe mit dem Standort zufrieden, kein einziges Unternehmen – also auch kein Betrieb, der eine Verlagerung der Arbeitsstätte plant – ist mit dem gegenwärtigen Standort unzufrieden.

Die weitere Verteilung dieser Beurteilung nach Branche, Betriebsgröße und nach Stadtregion ist aus nachstehender Tabelle ersichtlich.



Tab.18: Ausmaß der Standortzufriedenheit

| | | Nennungen [%] | | | | Gesamt |
|--------------------|----------------------------|---------------|---------------------|------------|------|--------|
| | | ja | ja, im Wesentlichen | eher nicht | nein | |
| Arbeitsstätte wird | verlagert | 7% | 4% | 6% | 0% | 17% |
| | nicht verlagert | 44% | 37% | 2% | 0% | 83% |
| Branche | | | | | | |
| | Herstellung von Waren | 20% | 22% | 6% | 0% | 48% |
| | Bauwesen | 6% | 2% | 2% | 0% | 10% |
| | Großhandel | 19% | 13% | 0% | 0% | 31% |
| | Verkehr | 7% | 4% | 0% | 0% | 11% |
| Betriebsgröße | | | | | | |
| | bis 19 Beschäftigte | 7% | 6% | 2% | 0% | 15% |
| | 20 bis 99 Beschäftigte | 31% | 24% | 4% | 0% | 59% |
| | 100 bis 499 Beschäftigte | 9% | 9% | 2% | 0% | 20% |
| | 500 und mehr Beschäftigte | 4% | 2% | 0% | 0% | 6% |
| Region | | | | | | |
| | 1. bis 9. und 20. Bezirk | 15% | 7% | 4% | 0% | 26% |
| | 10. bis 12. und 23. Bezirk | 31% | 9% | 2% | 0% | 42% |
| | 13. bis 19. Bezirk | 4% | 11% | 2% | 0% | 17% |
| | 21. oder 22. Bezirk | 2% | 13% | 0% | 0% | 15% |
| Gesamt | | 52% | 41% | 7% | 0% | 100% |

5.2.2. Verlagerungen von Arbeitsstätten, allgemein

Für alle drei Auftraggeber zu dieser Studie wird die Ansässigkeit zu den Standorten von Wiener Betrieben einerseits und andererseits mögliche Abwanderungstendenzen als eines der wichtigsten Ergebnisse der Untersuchung betrachtet. Aus dieser Erwartung heraus war bei der Befragung bezüglich künftiger Standortentscheidungen ein Schwerpunkt gesetzt.

Nach den Analysen der aktuell vorliegenden 269 Antworten planen ab dem Jahr 2009 insgesamt 24 Betriebe eine Verlagerung des Standortes ihrer Arbeitsstätte(n); 15 zur Gänze, acht teilweise, ein Unternehmen hat sich diesbezüglich noch nicht entschieden. Acht Betriebe beabsichtigen in Wien zu bleiben, davon ist für vier Betriebe die gesamte Arbeitsstätte auch in Wien-Umgebung oder im Bezirk Mödling denkbar.

24 Betriebe planen eine Verlagerung

Sechs Betriebe sollten tatsächlich von Wien absiedeln und suchen auch nicht alternativ eine Standortadresse innerhalb der Stadt. Drei möchten im Wiener Umland bleiben, ein Betrieb soll ins Mittel-, Südburgenland verlagert werden und zwei Arbeitsstätten werden teilweise in EU-Länder verlegt.

Zusammengefasst haben sich derzeit zehn Betriebe für ihren neuen Standort festgelegt (vier für Wien, sechs Betriebe werden abwandern). Vier Betriebe überlegen noch einen Weiterverbleib innerhalb der Stadt oder aus Wien abzusiedeln. Zehn Betriebe haben noch keine Entscheidung getroffen, wo der künftige Standort ihrer zur verlagernden Arbeitsstätte sein soll.

Vier Betriebe, die im Jahr 2006 bereits Verlagerungen angekündigt haben und derzeit noch am „alten“ Standort sind, haben nach wie vor ihren Standortwechsel geplant. Zwei Betriebe aus den südlichen Bezirken suchen ihren neuen Standort aktuell nicht nur mehr im Wiener Stadtgebiet, sondern nun auch im Bezirk Mödling. Die anderen beiden Betriebe, die 2006 in Wien bleiben wollten, haben aktuell keine Angabe über die Lage ihres neuen Standortes abgegeben.

Die Ergebnisse von detaillierten Analysen sind in den Kap. 5.2.4. und 5.2.9. dargestellt.

5.2.3. Verlagerungskriterien

Einen hohen Stellenwert bei der Darstellung der Ergebnisse aus den bisher durchgeführten Studien nahmen Analysen zu den möglichen Ursachen für eine geplante Verlagerung des Betriebsstandortes ein.

Grundsätzlich sollten die Verlagerungskriterien nicht nur von jenen Unternehmen bewertet werden, die zum gegenwärtigen Zeitpunkt der Untersuchung bereits eine Verlagerung geplant hatten. Vielmehr sollte von allen befragten Unternehmen eine Beurteilung vorliegen, um etwaige Gründe für einen möglichen Standortwechsel bereits frühzeitig in Erfahrung zu bringen und darauf reagieren zu können. Wie bereits in allen vergangenen Untersuchungen, wurde nicht jede Variable von allen Unternehmen beantwortet. Dies kann zum einen bedeuten, dass nicht beurteilte Kriterien keine Wichtigkeit bezüglich einer möglichen Verlagerung hatten, oder aber zum anderen, dass Unternehmen zum Untersuchungszeitpunkt noch keine Auskunft geben wollten.



Bei der Abfassung der für die Beurteilung der Kriterien relevanten Frage 15 aus dem Fragebogen war oberstes Ziel, eine Vergleichbarkeit über mehr als 15 Jahre zu gewährleisten.

Bei dieser Zielsetzung war allerdings zu berücksichtigen, dass sich im Laufe dieser Zeitperiode die Situation der Unternehmen insbesondere hinsichtlich

- verkehrstechnischer Anbindung
- betriebswirtschaftlicher Rahmenbedingungen
- kommunalem Angebot
- Arbeitsmarkt und
- Umwelt

verändert hat. Der aktuell eingesetzte Fragebogen wurde mit den Auftraggebern aus dieser Sicht geringfügig aktualisiert: Grundsätzlich wurde bei der neuen Abfassung geachtet, dass die Fragen von den angesprochenen Unternehmen eindeutig interpretiert werden können.

Tab.19: Gegenüberstellung der Verlagerungskriterien 2009 vs. 2006

| aktuelle Bezeichnung | frühere Bezeichnung |
|--|----------------------------------|
| Grundstück | |
| unzureichendes Flächenangebot | Flächenmangel |
| unzureichende Flächenwidmung | Unzureichende Flächenwidmung |
| Verkehr | |
| Schlechte Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln | Schlechte Erreichbarkeit |
| Schlechte Erreichbarkeit im Individualverkehr | Schlechte Erreichbarkeit |
| schlechte Anbindung an Verkehrsinfrastruktur-Einrichtungen | Fehlende Infrastruktur |
| zu große Entfernungen zu Beschaffungs- u/od. Absatzeinrichtungen | Logistische Beeinträchtigungen |
| Mangel an Stellplatzangebot | Mangel an Stellplätzen |
| Betriebswirtschaft und Finanzen | |
| Probleme bei der Ausübung der betrieblichen Geschäftstätigkeit | NEU |
| Mangel an geeigneten Arbeitskräften | Arbeitskräftemangel |
| Belastungen durch Steuern und Abgaben | Hohe Kosten |
| geringe Subventionen | Geringe Förderungen |
| gewinnbringende Nutzung aus Grundstücksverwertung | Nutzen aus Grundstücksverwertung |
| Kommunale Kooperation und Infrastruktur | |
| geringe Kontakt- und Kooperationsbereitschaft seitens Behörden | Behördenprobleme |
| fehlendes Angebot an Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen | Fehlende Infrastruktur |
| Umwelt | |
| aufwendige, vor allem kostenintensive Umweltauflagen | Umweltauflagen |
| Probleme mit Anrainern | Anrainerprobleme |



Im Themenbereich „Grundstück“ gab es die geringsten Änderungen. Kriterien zum Thema „Verkehr“ wurden hingegen teilweise deutlicher formuliert (zB „fehlende Infrastruktur“ oder „logistische Beeinträchtigung“) bzw. bei der „schlechten Erreichbarkeit“ des Standortes hinterfragt, ob der Grund dafür in der Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel oder im Individualverkehr liegt. Nachdem in Verbindung mit „logistischen Beeinträchtigungen“ wiederholt hinterfragt wurde, worauf sich diese Standortnachteile auswirken sollen, gab es auch diesbezüglich eine verbesserte Formulierung. Ähnliche Erfahrungen mit dem früheren Fragenkatalog gab es auch bei den Kriterien „hohe Kosten“, „geringe Förderungen“, „Behördenprobleme“, „fehlende Infrastruktur“ und „Umweltauflagen“.

Wie oben erwähnt, ist die Beteiligung an der Bewertung der Verlagerungskriterien im Vergleich zur Studie 2006 deutlich zurückgegangen. Waren es vor drei Jahren noch mehr als 200 Antworten zu den jeweiligen Standort-„Eigenschaften“, so liegen für die aktuelle Auswertung nur rd. 40 Beurteilungen vor.

Deutlich weniger Beurteilungen der Standortkriterien gegenüber den Vorjahren

Tab.20: Bewertung der Verlagerungskriterien, gesamt

| Bewertung der Kriterien | trifft zu | trifft vv.zu | trifft weniger zu | trifft nicht zu | Nennungen gesamt | trifft zu [%] | trifft vv. zu [%] |
|--|-----------|--------------|-------------------|-----------------|------------------|---------------|-------------------|
| Grundstück | | | | | | | |
| unzureichendes Flächenangebot | 7 | 2 | 9 | 18 | 36 | 19% | 6% |
| unzureichende Flächenwidmung | 5 | 2 | 6 | 23 | 36 | 14% | 6% |
| Verkehr | | | | | | | |
| schlechte Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln | 5 | 5 | 5 | 24 | 39 | 13% | 13% |
| schlechte Erreichbarkeit im Individualverkehr | 4 | 4 | 4 | 28 | 40 | 10% | 10% |
| schlechte Anbindung an Verkehrsinfrastruktur-Einrichtungen | 4 | 4 | 3 | 28 | 39 | 10% | 10% |
| zu große Entfernungen zu Beschaffungs- u/od. Absatzeinrichtungen | 2 | 5 | 8 | 23 | 38 | 5% | 13% |
| Mangel an Stellplatzangebot | 10 | 10 | 7 | 12 | 39 | 26% | 26% |
| Betriebswirtschaft und Finanzen | | | | | | | |
| Probleme bei der Ausübung der betrieblichen Geschäftstätigkeit | 3 | 3 | 6 | 28 | 40 | 8% | 8% |
| Mangel an geeigneten Arbeitskräften | 1 | 6 | 10 | 21 | 38 | 3% | 16% |
| Belastungen durch Steuern und Abgaben | 6 | 12 | 7 | 14 | 39 | 15% | 31% |
| geringe Subventionen | 9 | 9 | 9 | 11 | 38 | 24% | 24% |
| gewinnbringende Nutzung an Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen | 2 | 3 | 8 | 25 | 38 | 5% | 8% |
| Kommunale Kooperation und Infrastruktur | | | | | | | |
| geringe Kontakt- und Kooperationsbereitschaft seitens Behörden | 5 | 5 | 8 | 23 | 41 | 12% | 12% |
| fehlendes Angebot an Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen | 3 | 4 | 5 | 28 | 40 | 8% | 10% |
| Umwelt | | | | | | | |
| aufwendige, vor allem kostenintensive Umweltauflagen | 4 | 7 | 11 | 20 | 42 | 10% | 17% |
| Probleme mit Anrainern | 4 | 3 | 12 | 19 | 38 | 11% | 8% |

Wie bereits in allen vergangenen Untersuchungen, wurde auch nicht jede Variable von allen Unternehmen beantwortet. Dies kann zum einen bedeuten, dass nicht beurteilte Kriterien keine Wichtigkeit bezüglich einer möglichen Verlagerung hatten, oder aber zum anderen, dass Unternehmen zum Untersuchungszeitpunkt noch keine Auskunft geben wollten.

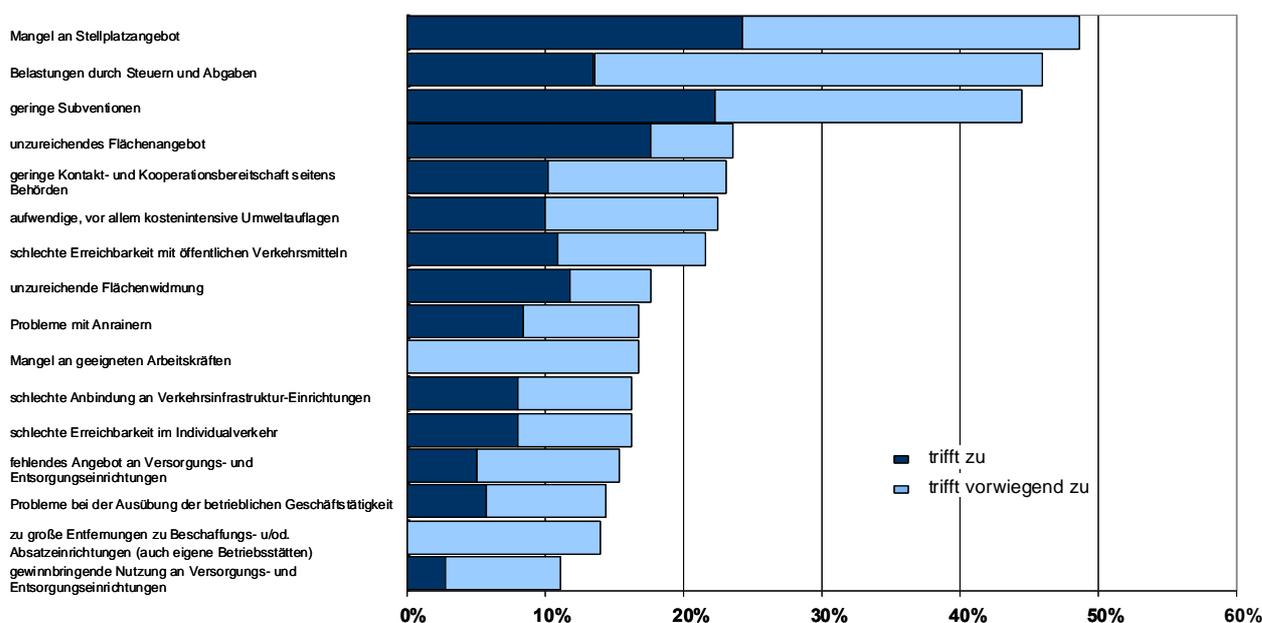
Anstelle der bisher zur Auswahl gestellten Antwortmöglichkeiten „sehr hoher Einfluss“ bis „kein Einfluss“, wurden die Abstufungen „trifft zu“ bis „trifft nicht zu“ gewählt.

Nachdem die Kriterien im Wesentlichen als sich nachteilig auf den Standort auswirkend formuliert wurden, liegt auf Grund der geringen Beurteilung der Umkehrschluss nahe, dass die Betriebe mit ihrem Standort zufrieden sind.

Abweichend zu den letzten Ergebnissen hat der „Mangel an Stellplatzangebot“ wieder an Bedeutung zugenommen und wird am häufigsten genannt. Knapp dahinter liegen betriebswirtschaftliche Einflusskriterien wie „Belastungen durch Steuern und Abgaben“ und „geringe Subventionen“. Alle anderen Standortfaktoren haben sowohl als zutreffendes oder als vorwiegend zutreffendes Verlagerungskriterium und insbesondere auch in Summe betrachtet geringe Bedeutung.

Stellenwert einzelner Verlagerungskriterien hat sich gegenüber 2006 verschoben

Abb. 10: Verlagerungskriterien, gesamt „trifft zu“ und „trifft vorwiegend zu“ (nach Anteil an allen Nennungen für das jeweilige Kriterium, gereiht nach Häufigkeit)



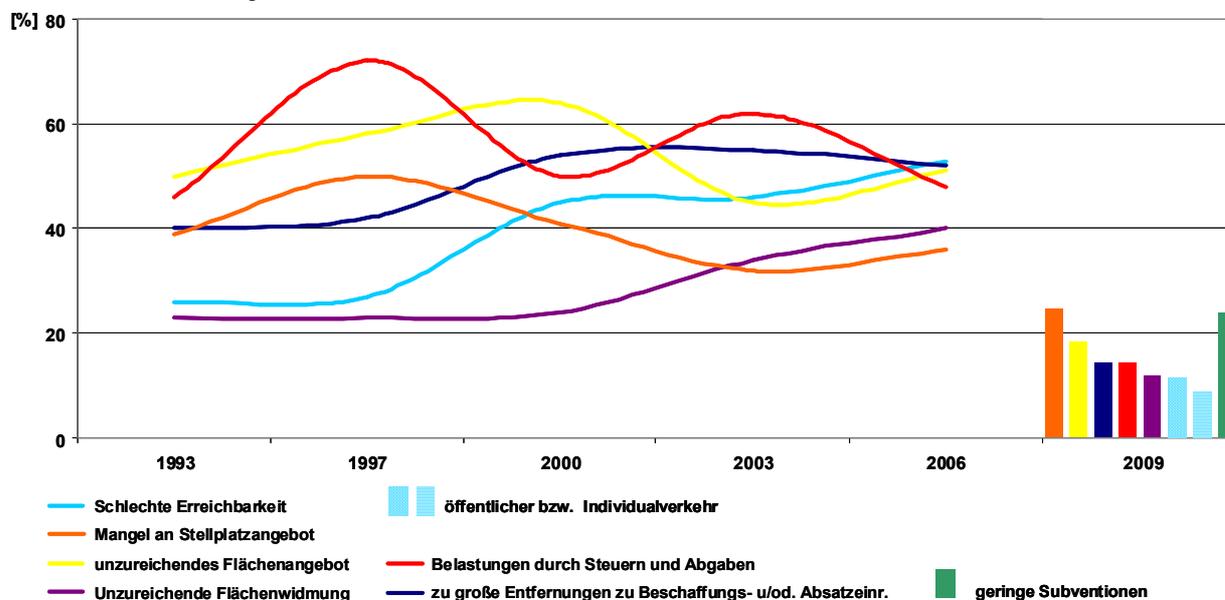
Die Abb. 11 veranschaulicht, dass sich 2006 die „schlechte Erreichbarkeit“, „zu große Entfernungen“, „unzureichendes Flächenangebot“ und „Belastung durch Steuern und Abgaben“ als Verlagerungskriterien mit hohem Einfluss herausgestellt haben.

In der mit den Antworten 2009 aktualisierten Darstellung ist am auffälligsten, dass

- auf Grund der geringen Anzahl der Antworten die Nennungen in Abweichung zu den Jahren 1993 bis 2006 nicht als fortlaufende Linie, sondern als Säulen abgebildet sind;
- sich der zuletzt weniger bedeutende „Mangel an Stellplätzen“ zum wichtigsten Verlagerungskriterium gewandelt hat;
- sich „geringe Subventionen“, bislang als Verlagerungskriterium kaum von Bedeutung, sich zum zweitwichtigsten Einflussfaktor entwickelt haben.

„Mangel an Stellplätzen“ und kostenrelevante Kriterien überwiegen

Abb.11: Entwicklung der wichtigsten Verlagerungskriterien - Beurteilung „trifft zu“ in % von allen Nennungen



Die „schlechte Erreichbarkeit“ eines Standortes hat – egal ob mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder im Individualverkehr, als Verlagerungsfaktor an Einfluss verloren. Das bedeutet, dass die Wiener Betriebe gegenüber den vergangenen Jahren wieder „leichter erreichbar“ sind, die verkehrstechnische Anbindung also verbessert wurde.

Verlagerungskriterien der verlagernden Betriebe

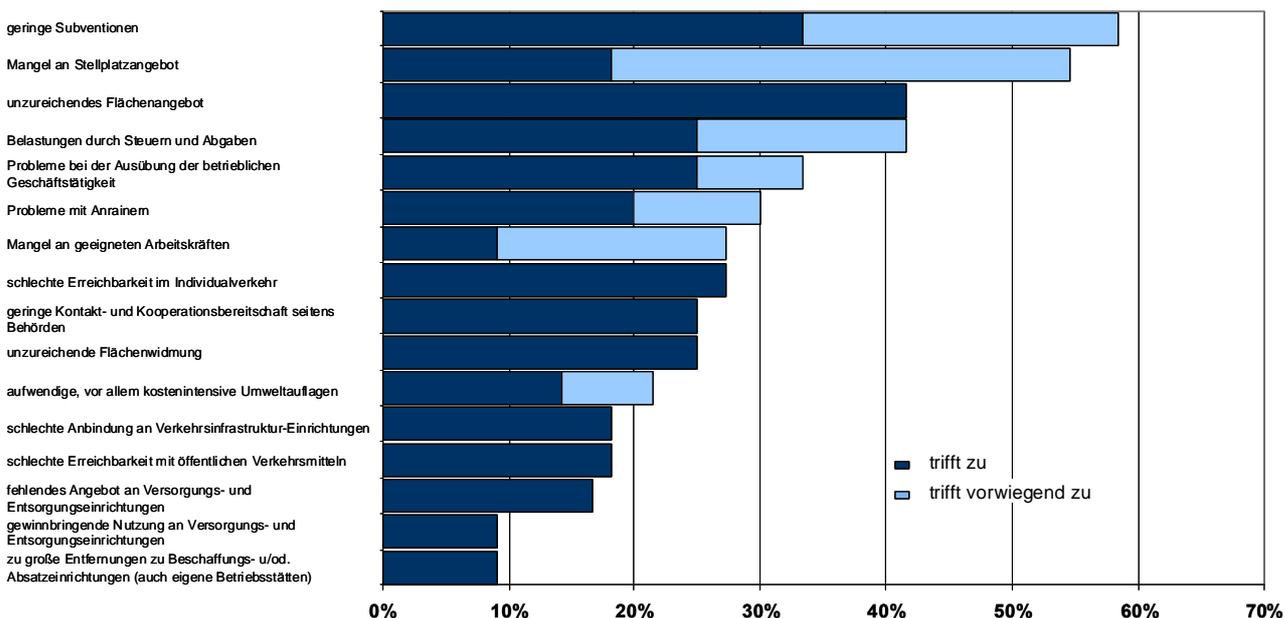
Bei jenen Unternehmen, die in der Umfrage einen Wechsel der Arbeitsstättenadresse angekündigt haben, ist die Reihung der Ursachen zur Verlagerung im Vergleich zur Darstellung aller Nennungen zum Großteil ähnlich.

Tab.21: Bewertung der Verlagerungskriterien der verlagernden Betriebe

| Bewertung der Kriterien | trifft zu | trifft vw zu | trifft weniger zu | trifft nicht zu | Nennungen gesamt | trifft zu [%] | trifft vw zu [%] |
|--|-----------|--------------|-------------------|-----------------|------------------|---------------|------------------|
| Grundstück | | | | | | | |
| unzureichendes Flächenangebot | 5 | 0 | 1 | 6 | 12 | 42% | 0% |
| unzureichende Flächenwidmung | 3 | 0 | 0 | 9 | 12 | 25% | 0% |
| Verkehr | | | | | | | |
| schlechte Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln | 2 | 0 | 0 | 9 | 11 | 18% | 0% |
| schlechte Erreichbarkeit im Individualverkehr | 3 | 0 | 0 | 8 | 11 | 27% | 0% |
| schlechte Anbindung an Verkehrsinfrastruktur-Einrichtungen | 2 | 0 | 0 | 9 | 11 | 18% | 0% |
| zu große Entfernungen zu Beschaffungs- u/od. Absatzeinrichtungen | 1 | 0 | 1 | 9 | 11 | 9% | 0% |
| Mangel an Stellplatzangebot | 2 | 4 | 1 | 4 | 11 | 18% | 36% |
| Betriebswirtschaft und Finanzen | | | | | | | |
| Probleme bei der Ausübung der betrieblichen Geschäftstätigkeit | 3 | 1 | 0 | 8 | 12 | 25% | 8% |
| Mangel an geeigneten Arbeitskräften | 1 | 2 | 2 | 6 | 11 | 9% | 18% |
| Belastungen durch Steuern und Abgaben | 3 | 2 | 3 | 4 | 12 | 25% | 17% |
| geringe Subventionen | 4 | 3 | 4 | 1 | 12 | 33% | 25% |
| gewinnbringende Nutzung an Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen | 1 | 0 | 3 | 7 | 11 | 9% | 0% |
| Kommunale Kooperation und Infrastruktur | | | | | | | |
| geringe Kontakt- und Kooperationsbereitschaft seitens Behörden | 3 | 0 | 1 | 8 | 12 | 25% | 0% |
| fehlendes Angebot an Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen | 2 | 0 | 0 | 10 | 12 | 17% | 0% |
| Umwelt | | | | | | | |
| aufwendige, vor allem kostenintensive Umweltauflagen | 2 | 1 | 3 | 8 | 14 | 14% | 7% |
| Probleme mit Anrainern | 2 | 1 | 1 | 6 | 10 | 20% | 10% |

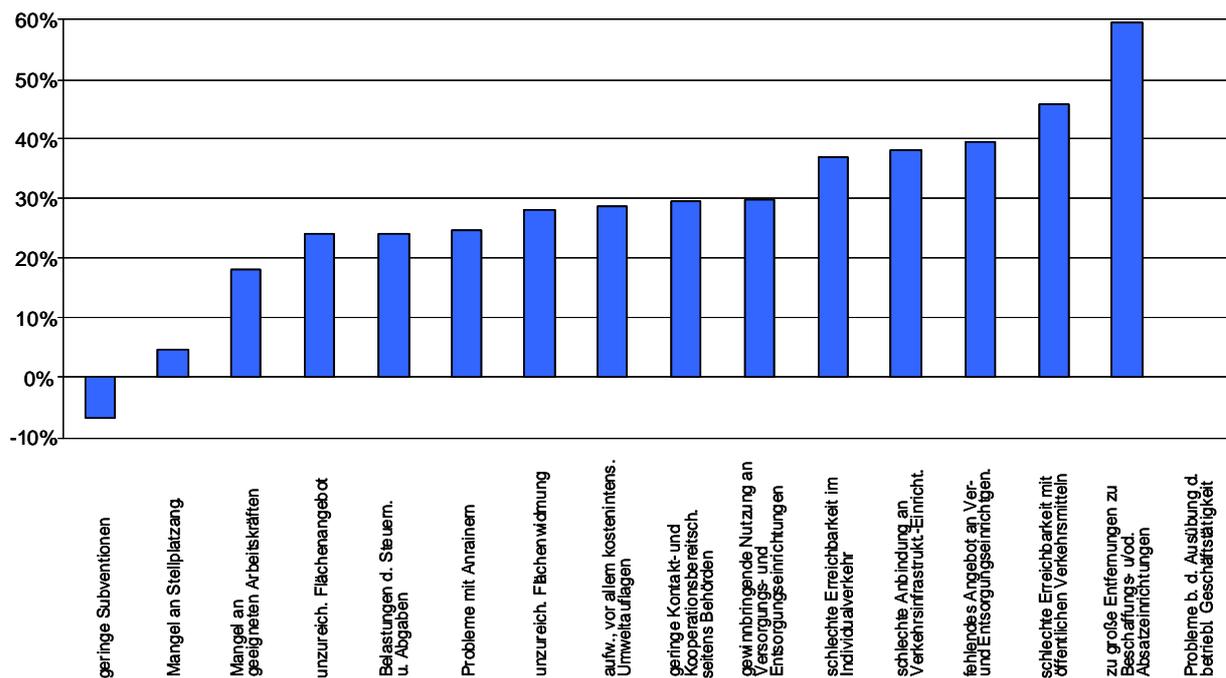
Bei der zusammengerechneten Darstellung für die Nennungen „trifft zu“ und „trifft vorwiegend zu“ liegen der betriebswirtschaftliche Faktor „geringe Subventionen“ und – wie insgesamt – der „Mangel an Stellplatzangebot“ deutlich voran.

Abb.12: Verlagerungskriterien der verlagernden Betriebe „trifft zu“ und „trifft vorwiegend zu“ (nach Anteil an allen Nennungen für das jeweilige Kriterium, gereiht nach Häufigkeit)



Die Gegenüberstellung der Kriterienbeurteilung der verlagernden Betriebe zwischen 2006 und 2009 macht besonders die Entwicklung der Standortqualität in Wien ersichtlich. Von allen Einflussfaktoren hat nur jener, der auf „geringe Subventionen“ Bezug nimmt, um 10% zugenommen. Alle anderen Kriterien wurden aktuell um durchschnittlich zwischen 20% bis 30% positiver bewertet, bei „zu große Entfernungen zu Beschaffungs- und/oder Absatzeinrichtungen“ sogar um fast 60%.

Abb.13: Gegenüberstellung d. Kriterienbeurteilung d. verlagernden Betriebe 2006 vs. 2009



5.2.4. Verlagerungen nach Branchen

Von den geplanten Standortverlagerungen sind fast die Hälfte der Betriebe aus der Branche „Herstellung von Waren“ (11 oder 46%); innerhalb dieses Wirtschaftszweiges sind keine Schwerpunkte zu erkennen. Sechs Betriebe im Handel (25%) und fünf Betriebe in der „Logistik“-Branche (21%) planen eine Standortverlegung.

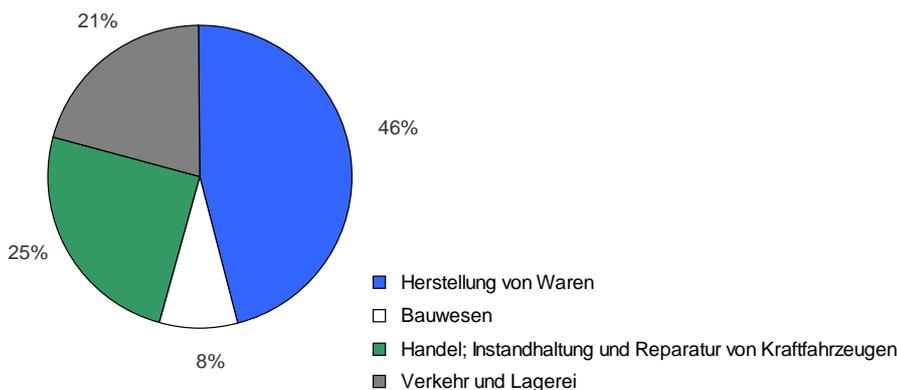
Ein Handelsunternehmen und zwei Speditionen erwägen eine neue Betriebsstätte außerhalb von Wien. Die zwei Betriebe aus dem Sektor Bau, die eine Verlagerung planen, bleiben im Stadtgebiet.



Tab.22: Verlagerungen nach Branchen – nach Anzahl

| Branchenliste nach ÖNACE 2008 | | Anzahl |
|-------------------------------|--|--------|
| Abschnitt C | Herstellung von elektronischen Bauelementen | 1 |
| | Herstellung von Körperpflegemitteln und Duftstoffen | 1 |
| | Herstellung von Kraftwagen und Kraftwagenmotoren | 2 |
| | Herstellung von Nahrungs- und Futtermitteln | 2 |
| | Herstellung von sonstigen Metallwaren a.n.g. | 1 |
| | Herstellung von Verpackungsmitteln aus Kunststoffen | 1 |
| | Herstellung von elektronischen Ausrüstungen | 1 |
| | Maschinenbau | 1 |
| | Metallerzeugung und -bearbeitung | 1 |
| Abschnitt F | Bau | 2 |
| Abschnitt G | Großhandel; Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen | 6 |
| Abschnitt H | Verkehr und Lagerei | 5 |

Abb.14: Verlagerungen nach Branchen – in %



Betriebe in der Branche Herstellung von Waren oder Kleinbetriebe planen häufig einen Standortwechsel

5.2.5. Verlagerungen nach Betriebsgröße

Obwohl bei der Auswahl der zu befragenden Unternehmen kleinere Betriebe mit weniger als 20 Beschäftigten nicht berücksichtigt wurden, liegen von diesen Kleinbetrieben dennoch Antworten vor.

In den kommenden Jahren werden drei Arbeitsstätten (oder 13% der insgesamt 24 Meldungen) mit bis zu 19 Beschäftigten verlagert, davon übersiedelt ein Betrieb seine Arbeitsstätte möglicherweise auch in den Bezirk Mödling. Die zahlreichsten Standortwechsel planen Betriebe mit 20 bis 99 Beschäftigten (15% oder 62%). Davon könnte ein Drittel ins Wiener Umland bzw. in den Bezirk Mödling absiedeln.



Von den fünf Mittelbetrieben mit 100 bis 499 Beschäftigten (21%) werden zwei in EU-Länder (zumindest teilweise) verlagern, einer in den im Süden angrenzenden Bezirk Mödling.

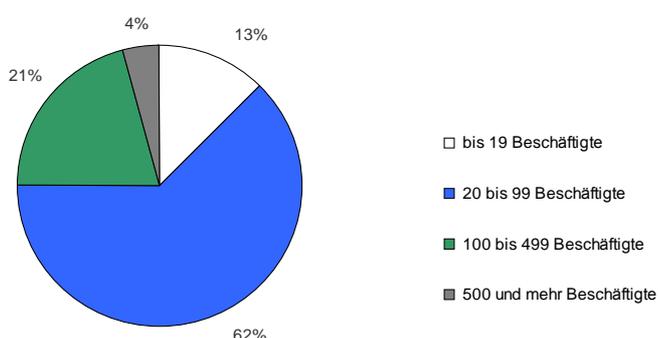
Schließlich verlagert ein Großbetrieb ins Mittel- bzw. Südburgenland.

Tab.23: Verlagerungen nach Betriebsgröße – nach Anzahl

| Betriebsgröße | Anzahl der Betriebe |
|---------------------------|---------------------|
| bis 19 Beschäftigte | 3 |
| 20 bis 99 Beschäftigte | 15 |
| 100 bis 499 Beschäftigte | 5 |
| 500 und mehr Beschäftigte | 1 |
| Gesamt | 24 |



Abb.15: Verlagerungen nach Betriebsgröße – in %



5.2.6. Verlagerungen nach Zeitraum

Angaben, wann die geplanten Standortverlagerungen durchgeführt werden, konnten nur 13 Unternehmen machen, elf Betriebe haben sich zeitlich noch nicht festgelegt. Von den Nennungen sind die meisten Verlagerungen (10) in den nächsten drei Jahren bis Ende 2012 geplant, davon sollen künftig fünf dieser Betriebe ihre Arbeitsstätte im Süden von Wien haben.

Bis 2012 sind zehn Verlagerungen geplant

Tab.24: Verlagerungen nach Zeitraum

| Derzeitiger Standort | bis Ende 2009 | bis Ende 2012 | nach 2012 | keine Angabe |
|-----------------------------------|---------------|---------------|-----------|--------------|
| 1. bis 9. Bezirk und 20. Bezirk | 0 | 1 | 2 | 2 |
| 10. bis 12. Bezirk und 23. Bezirk | 1 | 5 | 0 | 8 |
| 13. bis 19. Bezirk | 0 | 2 | 0 | 1 |
| 21. oder 22. Bezirk | 0 | 2 | 0 | 0 |
| Gesamt | 1 | 10 | 2 | 11 |

Von jenen 6 Betrieben, die Wien zu verlassen gedenken, haben sich erst zwei für den Zeitpunkt des Standortwechsels entschieden.

Tab.25: Verlagerungen nach Zeitraum und künftigem Standort

| | bis Ende 2009 | bis Ende 2012 | nach 2012 | keine Angabe |
|--------------------|---------------|---------------|-----------|--------------|
| innerhalb von Wien | 0 | 5 | 2 | 1 |
| Abwanderungen | 0 | 2 | 0 | 4 |

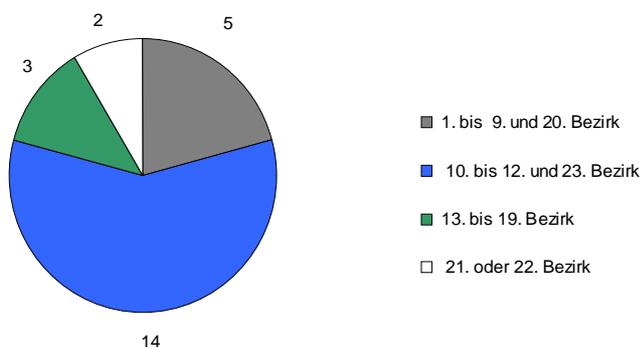
5.2.7. Verlagerungen nach derzeitigem Standort

Die Analyse bezüglich Herkunft der Betriebe zeigen ein ähnliches Bild im Vergleich zu den früheren Jahren; mehr als die Hälfte der zu verlagernden Arbeitsstätten (14) haben im Süden von Wien ihren derzeitigen Standort.

Fünf Betriebe werden aus dem dicht verbauten Gebiet der Stadt (1. bis 9. oder 20. Bezirk) um- oder absiedeln. Drei bzw. zwei Adresswechsel planen Betriebe im Westen von Wien bzw. in den beiden Bezirken 21 oder 22 nordöstlich der Donau.

Die meisten Standortwechsel gehen aus dem Süden Wiens aus

Abb.16: Verlagerungen nach derzeitigem Standort – nach Anzahl



Aus Sicht der Stadtlage bzw. Verbauungsdichte macht es keinen Unterschied, ob die Verlagerungen aus dem dicht bebauten Gebiet heraus (7) oder aus dem unbebauten Gebiet (ebenfalls 7) geplant werden. Wenn eine Auffälligkeit erwähnenswert wäre, dann der Umstand, dass die meisten Verlagerungen aus den Stadtgebieten mit gemischter Nutzung (10) kommen und da vorrangig aus den südlichen Bezirken.

Tab.26: Verlagerungen nach Stadtlage

| Derzeitiger Standort | dichtbebautes Gebiet | gemischte Nutzung | unbebautes Gebiet |
|-----------------------------------|----------------------|-------------------|-------------------|
| 1. bis 9. Bezirk und 20. Bezirk | 3 | 2 | |
| 10. bis 12. Bezirk und 23. Bezirk | 1 | 7 | 6 |
| 13. bis 19. Bezirk | 3 | | |
| 21. oder 22. Bezirk | | 1 | 1 |
| Gesamt | 7 | 10 | 7 |

5.2.8. Geplante Verlagerungen innerhalb von Wien

Von den 24 geplanten Verlagerungen bleiben acht innerhalb von Wien und für weitere acht Betriebe ist derzeit der Verbleib in Wien ebenso wie eine Absiedlung möglich.

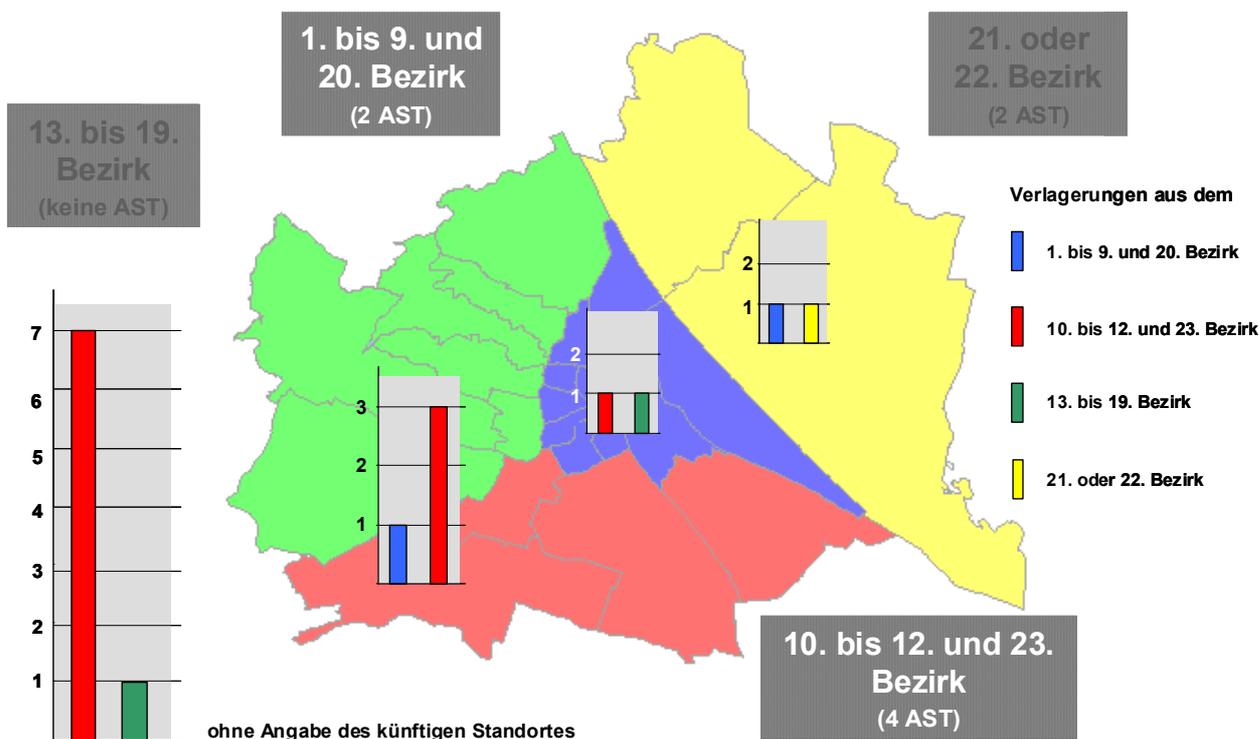
Acht Betriebe von 24 geplanten Verlagerungen bleiben wieder in Wien

Der Süden von Wien ist weiterhin das begehrteste Betriebsansiedlungsgebiet für Wiener Unternehmen. Wenn - gegenüber den letzten Jahren - dorthin auch deutlich weniger Betriebe (4) verlagern wollen, so ist es doch noch die Hälfte von allen Übersiedlungen. Im Gegensatz dazu wird der Westen von Wien als neuer Betriebsstandort nicht mehr genannt. Auch die bisherigen Standortpräferenzen für die Bezirke 21 oder 22 sind aktuell mit Nennungen von nur zwei Betrieben eher schwach wahrnehmbar.

Tab.27: Verlagerungen innerhalb von Wien – derzeitiger und künftiger Standort

| Derzeitiger Standort | Künftiger Standort | | | | |
|-----------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------|--------------------|---------------------|---------------|
| | 1. bis 9. Bezirk und 20. Bezirk | 10. bis 12. Bezirk und 23. Bezirk | 13. bis 19. Bezirk | 21. oder 22. Bezirk | keine Antwort |
| 1. bis 9. Bezirk und 20. Bezirk | | 1 | | 1 | |
| 10. bis 12. Bezirk und 23. Bezirk | 1 | 3 | | | 7 |
| 13. bis 19. Bezirk | 1 | | | | 1 |
| 21. oder 22. Bezirk | | | | 1 | |
| Gesamt | 2 | 4 | 0 | 2 | 8 |

Abb.17: Verlagerungen innerhalb von Wien – derzeitiger und künftiger Standort



5.2.9. Geplante Abwanderungen aus Wien

Mit zehn Betrieben planen künftig weniger von der Stadt abzusiedeln als in den früheren Jahren (Ausnahme 2003; siehe *Abb.19*). Vier davon halten allerdings auch einen künftigen Standort innerhalb von Wien für möglich. Die meisten neuen Wunschartressen sind im „Speckgürtel“ von Wien, besonders im Bezirk Mödling. Ein Trend ist aus den geplanten Absiedlungen nicht zu erkennen.

Der Bezirk Mödling ist weiterhin beehrtes Ziel für neue Standorte von Wiener Betrieben

Abwanderungen in die Umgebung von Wien, vor allem in den Bezirk Mödling, planen jeweils 3 Betriebe aus der Innenstadt wie auch aus den Bezirken 10 bis 12 und 23. Darüber hinaus wird aus dieser Stadtregion ein Unternehmen ins Mittel- bzw. Südburgenland abwandern. Jeweils ein Betrieb aus dem südlichen Stadtrand und dem 21. oder 22. Bezirk verlagern ihre Arbeitsstätte in ein EU-Land.

Tab.28: Abwanderungen aus Wien – derzeitiger und künftiger Standort

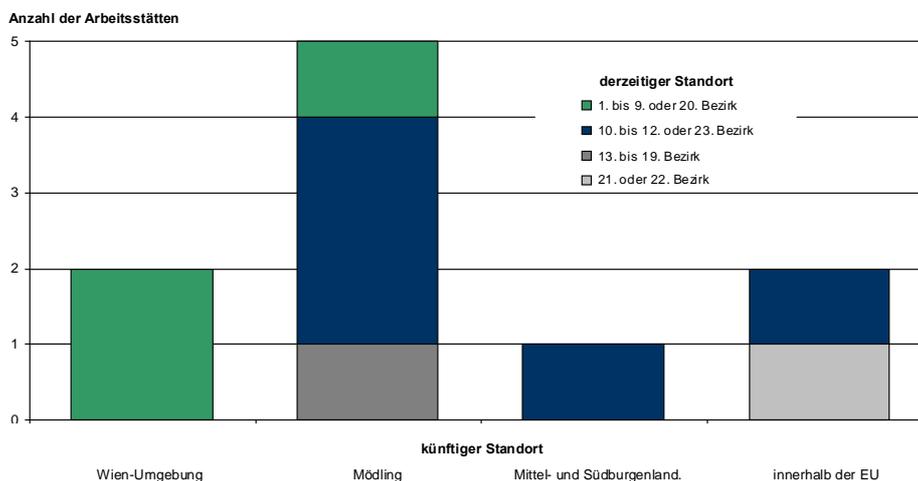
| Künftiger Standort | Derzeitiger Standort | | | |
|------------------------|---------------------------------|-----------------------------------|--------------------|---------------------|
| | 1. bis 9. Bezirk und 20. Bezirk | 10. bis 12. Bezirk und 23. Bezirk | 13. bis 19. Bezirk | 21. oder 22. Bezirk |
| Wien-Umgebung | 2 | | | |
| Mödling | 1 | 3 | 1 | |
| Mittel-, Südburgenland | | 1 | | |
| Innerhalb der EU | | 1 | | 1 |
| Gesamt | 3 | 5 | 1 | 1 |

Von jenen sechs Betrieben, die ihren künftigen Standort ihrer Arbeitsstätte auf jeden Fall außerhalb des Stadtgebietes planen (ein Betrieb zur Gänze und fünf teilweise), nannten drei das Wiener Umland, ein Betrieb siedelt in das Mittel-/Südburgenland und zwei Betriebe verlagern in EU-Länder.

Von diesen sechs Betrieben haben zwei weniger als 100 Beschäftigte, drei Betriebe haben zwischen 100 und 499 Beschäftigten. Ein Großbetrieb mit mehr als 500 Beschäftigten verlegt seine Produktion teilweise ins Mittel- oder Südburgenland. Die Kriterien zur Verlagerung dieser Betriebe wurden im Kapitel 5.2.3. behandelt.

Vier Unternehmen planen entweder in das Wiener Umland bzw. in den Bezirk Mödling abzuwandern, könnten sich aber auch einen neuen Wiener Standort im Süden von Wien (3) und den Bezirken 21 oder 22 (1) vorstellen.

Abb.18: Abwanderungen aus Wien – derzeitiger und künftiger Standort



Entwicklung der Verlagerungen 1993 bis 2009

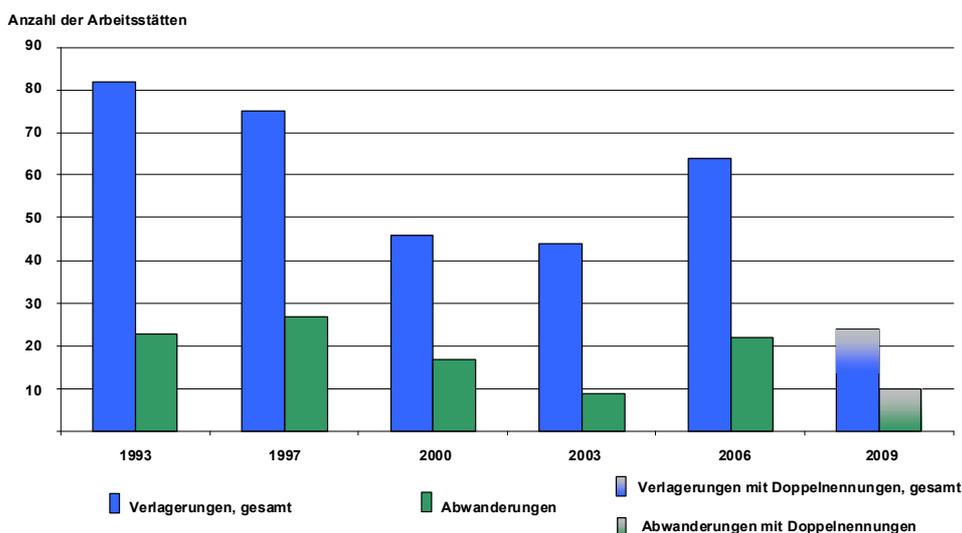
Wie schon wiederholt angeführt, ist aktuell nicht nur die Absicht den Standort zu wechseln, sondern auch weitgehend die Tendenz, die Stadt zu verlassen deutlich zurückgegangen. Gaben 1993 noch mehr als 80 Betriebe an, ihren Wiener Standort zu verlagern, so sind es derzeit nur mehr 24 Betriebe. Einzig im Jahr 2003 reduzierten sich sowohl die Verlagerungen und besonders die Abwanderungen auf ein Mindestmaß.

Der Rückgang an Verlagerungen lässt auf zunehmende Standort-Zufriedenheit schließen

Die Ursachen für die zurückgehenden Verlagerungsabsichten liegen

- in der derzeitigen Wirtschaftssituation;
- in der gestiegenen Zufriedenheit mit dem Standort Wien;
- in der Tatsache, dass die mit dem Standort Wien nicht zufrieden gewesenen Unternehmen keine Arbeitsstätte mehr in der Stadt haben und deshalb auch nicht mehr in die Befragung einbezogen wurden.

Abb. 19: Entwicklung der Verlagerungen 1993 bis 2009



5.3. Betriebsflächenentwicklungen 2009

5.3.1. Flächenbedarf aus Vergrößerungen und Verlagerungen

Vergrößerungen

Im Rahmen der Befragung wurde festgestellt, dass zehn Betriebe beabsichtigen, die Fläche ihrer Arbeitsstätte am Standort zu vergrößern. Vor allem sind das Betriebe aus der Wirtschaftsbranche „Herstellung von Waren“ (8) und mehrheitlich Kleinbetriebe (20 bis 99 Beschäftigte). Sieben Unternehmen konnten über den Flächenbedarf im Zuge von Vergrößerungen noch keine Angabe machen. Für drei Betriebe soll die Fläche um insgesamt 7,9ha jeweils bis 2012 erweitert werden.

Flächenbedarf aus Vergrößerungen: 7,9ha, allein von 3 Betrieben

Tab.29: Vergrößerungen von Arbeitsstätten ab 2009

| Vergrößerungen (ohne Verlagerungen) | Derzeitiger Standort | | | | Gesamt |
|--|-----------------------------|-------------------------------|-----------------------|------------------------|--------|
| | 1. bis 9. und 20. Bezirk | 10. bis 12. und 23. Bezirk | 13. bis 19. Bezirk | 21. oder 22. Bezirk | |
| nach Anzahl | 4 | 3 | 1 | 2 | 10 |
| dzt. Grundstücksfläche [ha] | | keine Angabe | | | 0 |
| Branche | | | | | |
| Herstellung von Waren | 3 | 2 | 1 | 2 | 8 |
| Großhandel | 0 | 1 | 0 | 0 | 1 |
| Verkehr und Lagerei | 1 | 0 | 0 | 0 | 1 |
| Betriebsgröße | | | | | |
| 20 bis 99 Beschäftigte | 3 | 1 | 1 | 1 | 6 |
| 100 bis 499 Beschäftigte | 1 | 2 | 0 | 0 | 3 |
| 500 und mehr Beschäftigte | 0 | 0 | 0 | 1 | 1 |
| Vergrößerung um [ha] | 0 | 0,9 | 0 | 7,0 | 7,9 |
| keine Angabe | 4 | 1 | 1 | 1 | 7 |
| Zeitraum | | | | | |
| bis Ende 2009 | 0 | 1 | 0 | 0 | 1 |
| bis Ende 2012 | 0 | 1 | 1 | 1 | 3 |
| nach 2012 | 2 | 0 | 0 | 0 | 2 |
| keine Angabe | 2 | 1 | 0 | 1 | 4 |

Anzahl der Vergrößerungen im Rahmen von Verlagerungen: 8

Verlagerungen

Nicht alle Betriebe (8 von 16), die in Verbindung mit geplanten Verlagerungen ihren neuen Betriebsstandort wieder in Wien suchen, gaben die Größe ihres Flächenbedarfs bekannt. Sieben Unternehmen haben sich darüber hinaus auch noch nicht für eine neue Stadtregion entschieden. Ein Betrieb meldete zwar den Flächenbedarf für das gesuchte Grundstück, die Entscheidung, wohin der Standort verlagert werden soll, ist jedoch noch offen. Ein weiteres Unternehmen beabsichtigt die Arbeitsstätte vom Süden Wiens in die innere Stadtregion (1. bis 9. Bezirk und 20. Bezirk) zu übersiedeln. Über die Größe des neuen Standortes lag keine Angabe vor.



Zusammengefasst entsteht aus den erhaltenen Angaben ein Flächenbedarf in Wien von 4,1ha. Zehn Betriebe haben sich noch nicht entschieden, ob ihr neuer Standort wieder in Wien sein soll. Davon haben drei einen Flächenbedarf von 4,05ha (zusätzlich zu den 4,1ha) angemeldet.

Gesamter Flächenbedarf aus Verlagerungen: 8,2ha

Tab.30: Flächenbedarf aus Verlagerungen [in m²]

| Derzeitiger Standort | Flächenbedarf am künftigen Standort | | | | Gesamt | keine Angabe |
|-----------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------|--------------------|---------------------|---------------|---------------|
| | 1. bis 9. Bezirk und 20. Bezirk | 10. bis 12. Bezirk und 23. Bezirk | 13. bis 19. Bezirk | 21. oder 22. Bezirk | | |
| 1. bis 9. Bezirk und 20. Bezirk | | 1.000 | | 2.500 | 3.500 | 15.000 |
| 10. bis 12. Bezirk und 23. Bezirk | k.A. | 32.000 | | | 32.000 | 500 |
| 13. bis 19. Bezirk | 1.000 | | | | 1.000 | 25.000 |
| 21. bis 22. Bezirk | | | | 5.000 | 5.000 | |
| Gesamt | 1.000 | 33.000 | 0 | 7.500 | 41.500 | 40.500 |

Die für Wien aus der Befragung festgestellte Nachfrage an Betriebsflächen bis 2012 setzt sich aus dem Bedarf der Betriebe zusammen, die innerhalb der Stadt die Arbeitsstätte verlagern oder vergrößern wollen.

Tab.31: Flächenbedarf nach Zeitraum [in m²]

| | Flächenbedarf am künftigen Standort | | | | Gesamt | keine Angabe |
|--|-------------------------------------|-----------------------------------|--------------------|---------------------|---------------|---------------|
| | 1. bis 9. Bezirk und 20. Bezirk | 10. bis 12. Bezirk und 23. Bezirk | 13. bis 19. Bezirk | 21. oder 22. Bezirk | | |
| bis Ende 2009 | | | | | 0 | 500 |
| bis Ende 2012 | 1.000 | 20.000 | | 5.000 | 26.000 | 40.000 |
| nach 2012 | | 1.000 | | 2.500 | 3.500 | |
| keine Angabe | | 12.000 | | | 12.000 | |
| Gesamt | 1.000 | 33.000 | | 7.500 | 41.500 | 40.500 |
| Bis 2012 gesamt (inkl. der 3 Betriebe, die "keine Angabe" bezügl. des neuen Standortes machten) | | | | | 66.500 | |

Zu der Nachfrage bis 2012 an Flächen von 2,6ha von Betrieben, die sich für ihren künftigen Standort bereits entschieden haben, sind 4,05ha dazuzuzählen, die drei Betriebe als Flächenbedarf gemeldet haben, obwohl sie noch keine Standortentscheidung getroffen haben. Es wird zunächst aber angenommen, dass diese drei Betriebe in Wien bleiben werden.

Tab.32: Flächenbedarf bis 2012

| | [ha] |
|----------------------------------|--------------|
| Flächenbedarf aus Vergrößerungen | 7,90 |
| Flächenbedarf aus Verlagerungen | |
| bekannte Standorte | 2,60 |
| noch nicht bekannte Standorte | 4,05 |
| Gesamt bis 2012 | 14,55 |

Gesamte Nachfrage an Betriebsflächen aus der Befragung: 14,55 ha bis 2012

Somit kann bis 2012 ein Flächenbedarf aus Verlagerungen von 6,55ha und aus Vergrößerungen von 7,9ha, zusammen 14,55ha, erwartet werden. Aus diesen Angaben lässt sich eine realistische Nachfrage an Betriebsflächen von jährlich 5ha ableiten.

Nicht eingerechnet ist ein Bedarf von ca. 4ha eines Großbetriebes im Süden von Wien, der allerdings an der Befragung nicht teilgenommen hat.

5.3.2. Flächenbedarf ab 1993 im Vergleich

In der Studie 2006 wurde für die Entwicklung der Standorte der Wiener Industrie- und Gewerbebetriebe ein Flächenbedarf von jährlich ca. 10ha im Zeitraum 2006 bis 2009 prognostiziert.

Diese Einschätzung vor drei Jahren wurde mit der in diesem Zeitraum entstandenen Nachfrage verglichen. Der WWFF vermittelte in den Jahren 2006 bis 2009 Betriebsflächen an Unternehmen aus den Branchen des Untersuchungsgegenstandes in der Größe von rd. 12,9ha, das sind ca. 3ha jährlich.

Sechs Betriebe meldeten aus der aktuellen Befragung, dass innerhalb der letzten drei Jahre rd. 2,4ha, (d.s. 0,8ha/Jahr) in Verbindung mit Arbeitsstättenverlagerungen neu besiedelt wurden.

Die Größe der Betriebsflächen von 25 weiteren Verlagerungen aus den KSV-Daten ist nicht bekannt. Unter den verlagernden Betrieben sind Unternehmen aus dem Bauwesen oder aus dem Handel mit Kraftfahrzeugen, die erfahrungsgemäß großflächige Betriebsstätten benötigen. Um zu einer wirklichkeitsnahen Gesamtgröße zu gelangen, wurde die Nachfrage der sechs aus der aktuellen Befragung bekannten Verlagerungen auf die 25 aliquot hochgerechnet. Daraus errechnen sich zusätzlichen 3ha.

Zusammenfassend lässt sich folgender Bedarf zwischen 2006 bis 2009 darstellen:

| | [ha]/p.a. |
|-------------------------------|------------|
| aus WWFF | 3,0 |
| aus KSV-Daten (hochgerechnet) | 3,0 |
| aus Studie 2009 | 0,8 |
| Gesamt | 6,8 |

Im Vergleich dazu steht der aus der Studie 2006 geschätzte Bedarf von jährlich 10ha, der aus heutiger Sicht an der oberen Grenze der Bandbreite steht.

Die aktuelle Nachfrage beträgt gemäß den im Kapitel 5.3.2. beschriebenen und auf die Befragung Bezug nehmenden Einschätzungen jährlich ca. 5ha. Nach Auskunft von Experten am Immobilienmarkt wird der Bedarf höher, teilweise sogar bis zu 50ha eingeschätzt. Allerdings erstrecken sich Projekte, die Grundlage für diese Überlegungen ist, über mehrere Jahre.

Tab.33: Jährlicher Flächenbedarf 1993 bis 2009

| | 1993 | 1997 | 2000 | 2003 | 2006 | 2009 |
|---|--------------|-------------|-----------|--------------|-----------|-----------|
| Jährlicher Flächenbedarf im Wiener Stadtgebiet | 17 bis 28 ha | 8 bis 17 ha | ca. 10 ha | 10 bis 14 ha | ca. 10 ha | ca. 10 ha |

Dennoch erscheint, wie in den vergangenen Jahren, ein jährlicher Bedarf an Betriebsflächen von maximal 10ha durchaus realistisch einzutreffen. Gründe zu dieser Annahme sind unter Berücksichtigung der Einschätzung der Makler

- eine tatsächlich größere Anzahl der Verlagerungsprojekte als Ergebnis der Befragung und
- eine, wenn auch verhalten steigende Investitionsbereitschaft und damit verbundener Flächenbedarf aus sich erholender Wirtschaftsentwicklung.

Wie in den Vorjahren wird der künftige jährliche Bedarf an Betriebsflächen auf 10ha prognostiziert

5.3.3. Flächenangebot aus Verkleinerungen und Verlagerungen

Größenangaben in den Antworten aus der Befragung bezüglich Verkleinerungen der Arbeitsstätten fehlen. Von den vier Meldungen sind drei Betriebe in den südlichen Wiener Bezirken. Eine Verkleinerung der Arbeitsstätte kommt von einem Betrieb aus den westlichen Wiener Bezirken. Nur ein Betrieb hat mehr als 100 Beschäftigte.

Tab.34: Verkleinerungen von Arbeitsstätten ab 2009

| Verkleinerungen (ohne Verlagerungen) | Derzeitiger Standort | | | | Gesamt |
|---|-----------------------------|-------------------------------|-----------------------|------------------------|--------|
| | 1. bis 9. und 20. Bezirk | 10. bis 12. und 23. Bezirk | 13. bis 19. Bezirk | 21. oder 22. Bezirk | |
| nach Anzahl | 0 | 3 | 1 | 0 | 4 |
| dtz. Grundstücksfläche [ha] | | keine Angabe | | | 0 |
| Verkleinerung um [ha] | | keine Angabe | | | 0 |
| Branche | | | | | |
| Herstellung von Waren | 0 | 1 | 1 | 0 | 2 |
| Bau | 0 | 1 | 0 | 0 | 1 |
| Großhandel | 0 | 1 | 0 | 0 | 1 |
| Verkehr und Lagerei | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Betriebsgröße | | | | | |
| 20 bis 99 Beschäftigte | 0 | 2 | 1 | 0 | 3 |
| 100 bis 499 Beschäftigte | 0 | 1 | 0 | 0 | 1 |
| 500 und mehr Beschäftigte | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Zeitraum (nach Anzahl) | | keine Angabe | | | |

Anzahl der Verkleinerungen im Rahmen von Verlagerungen: 4

Bezüglich der Größe der aus Verlagerungen der gesamten Arbeitsstätte frei werdenden Flächen wurden ebenso keine Angaben gemacht.

Insgesamt sind es 15 Betriebe, die ihren früheren Standort auflassen werden, vier davon werden auch aus der Stadt absiedeln. Es wurde aber nicht gemeldet, ob nach dem Absiedeln der Standort weiter als Betriebsgrundstück genutzt wird, insbesondere welcher Vermarktung dieser Standort zugeführt wird.

Aus diesen Entwicklungen kann kein daraus entstehendes Flächenangebot abgeleitet werden.

Aus den Erfahrungen von früheren Untersuchungen würde grundsätzlich das - insbesondere aus Verkleinerungen von Arbeitsstätten - entstehende Angebot den Markt für Gewerbeimmobilien aber kaum beeinflussen.

Aus Verkleinerungen und Verlagerungen ist kein nennenswertes Flächenangebot zu erwarten

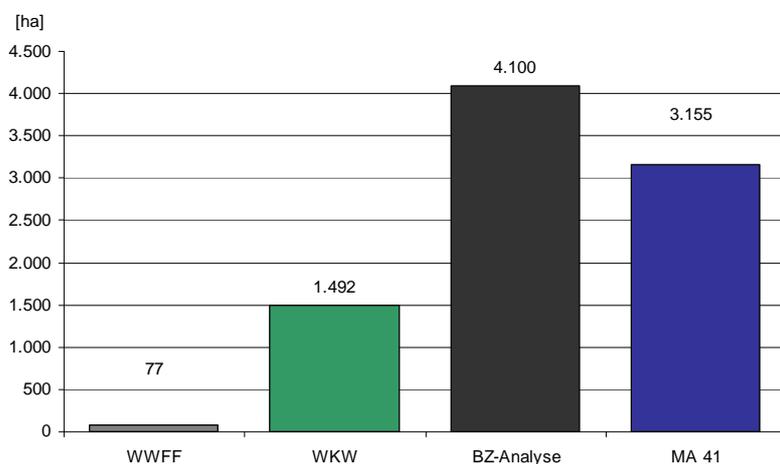
5.3.4. Flächenangebot am Immobilienmarkt

Der Wirtschaftsstandort Wien weist nach den letzten statistischen Erhebungen der Stadt Wien (vgl. „Stadtgebiet nach Nutzungsarten und Bezirken 2005“ – Erstellungsdatum 17.3.2009, MA41) eine Fläche von 3.155,1ha für Betriebsbaugebiete aus.

In einer von der Stadt Wien in Auftrag gegebenen Untersuchung „Wiener Betriebszonenanalyse 2008“ (BZ-Analyse) wird ein Flächenbestand von ca. 4.100ha Betriebsflächen festgestellt, die derzeit von Betrieben aus den Branchen des Untersuchungsgegenstandes genutzt werden.

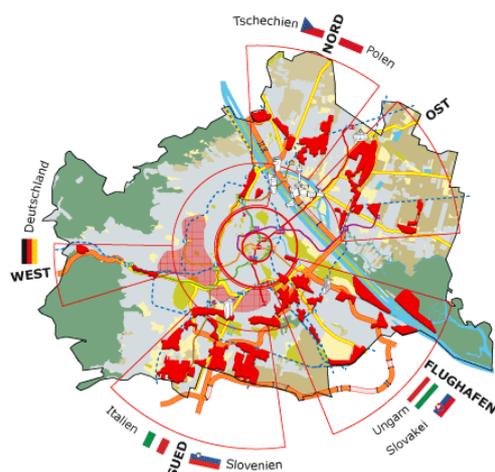
Aus der Homepage und aus Gesprächen mit Experten des WWFF wurde ein Flächenangebot für Betriebsobjekte und Betriebsbaugründe von 77ha festgehalten.

Abb.20: Betriebsbau- und Betriebsgebiete in Wien – 2009



Schließlich fasst die WKW Betriebsgebiete in den für die untersuchten Branchen geeigneten Stadtregionen von rd. 1.500ha zusammen.

Abb.21: Betriebsgebiete



Q: WKO Wien Stadtentwicklung

Insgesamt stehen 158ha für Unternehmensansiedlungen zur Verfügung, 147ha sofort, wovon mehr als die Hälfte (52% oder 77ha) aus dem Liegenschaftseigentum des WWFF kommen. Die Nachnutzung der verlassenen Betriebsfläche eines in den 21. Bezirk abgesiedelten Wiener Großunternehmens ist in der Aufstellung nicht enthalten und nicht bekannt. Diese bereits verkaufte Betriebsfläche liegt in der Stadtregion 1. bis 9. und 20. Bezirk. Mittelfristig ist kein nennenswertes Flächenangebot bekannt. Langfristig sollte ein zusätzliches Angebot von mindestens 11ha entwickelt werden.

Das sofort verfügbare Angebot an Betriebsflächen des WWFF und des Immobilienmarktes ist etwa gleich groß

Tab.35: Verfügbares Flächenangebot nach Anbieter

| Anbieter | verfügbares Flächenangebot [ha] | | | |
|-----------------|---------------------------------|----------|-----------|------------|
| | sofort | bis 2012 | nach 2012 | Gesamt |
| Immobilienmarkt | 70 | - | 11 | 81 |
| WWFF | 77 | - | - | 77 |
| Gesamt | 147 | - | 11 | 158 |
| Immobilienmarkt | 48% | | | |
| WWFF | 52% | | | |
| Gesamt | 100% | | | |

Die sofort vom Immobilienmarkt verfügbaren Betriebsflächen haben im Durchschnitt eine Grundstücksfläche von 5.000 bis 10.000m². Nur wenige Flächen sind größer als 20.000m². Derartige großflächige Betriebsbaugründe (insgesamt 110ha) könnten allerdings ab 2015 im Süden von Wien (Inzersdorf) und in der „Seestadt Aspern“ auf den Immobilienmarkt kommen.

Die leeren Betriebsflächen im dicht verbauten Gebiet und im Westen der Stadt sind kaum nennenswert. Das in der früheren Untersuchung immer größte Flächenangebot im Süden von Wien ist mit 77ha (oder knapp 50% der gesamten Betriebsbaugründe) deutlich zurückgegangen. In den Bezirken 21 oder 22 bleibt hingegen das Angebot an Betriebsflächen konstant hoch. Die „Seestadt Aspern“ wird - mit den Flächenentwicklungen nach 2015 - insgesamt rd. 90ha am Flächenangebot beitragen.

Das aktuelle Flächenangebot beträgt 147ha, 11ha werden nach 2012 dazukommen

Tab.36: Verfügbares Flächenangebot nach Regionen

| Regionen | verfügbares Flächenangebot [ha] | | | |
|-----------------------------------|---------------------------------|----------|-----------|------------|
| | sofort | bis 2012 | nach 2012 | Gesamt |
| 1. bis 9. Bezirk und 20. Bezirk | 1 | - | - | 1 |
| 10. bis 12. Bezirk und 23. Bezirk | 74 | - | 3 | 77 |
| 13. bis 19. Bezirk | 6 | - | - | 6 |
| 21. oder 22. Bezirk | 66 | - | 8 | 74 |
| Gesamt | 147 | 0 | 11 | 158 |

5.4. Flächenreserven an Betriebsbaugebieten in Wien

In der folgenden Tabelle wird der Flächenbedarf aus den Ergebnissen der Unternehmensbefragung dem Flächenangebot gegenübergestellt.

Tab.37: Gegenüberstellung von Flächenangebot und Flächennachfrage – nach Regionen

| Regionen | Flächenentwicklungen | | | | | | | | |
|-----------------------------------|----------------------|------------|------------|------------|-------------|------------|--------------|-------------|--------------|
| | sofort | | bis 2012 | | nach 2012 | | Gesamt | | |
| | Angebot | Bedarf | Angebot | Bedarf | Angebot | Bedarf | Angebot | Bedarf | Bedarf, k.A. |
| 1. bis 9. Bezirk und 20. Bezirk | 1,0 | | | 0,1 | | | 1,0 | 0,1 | |
| 10. bis 12. Bezirk und 23. Bezirk | 74,0 | 0,3 | | 2,6 | 3,0 | 0,1 | 77,0 | 3,0 | 1,2 |
| 13. bis 19. Bezirk | 6,0 | | | | | | 6,0 | 0,0 | |
| 21. oder 22. Bezirk | 66,0 | | | 0,5 | 8,0 | 7,3 | 74,0 | 7,8 | |
| keine Angabe | | | | 4,0 | | | 0,0 | 4,0 | |
| Gesamt | 147,0 | 0,3 | 0,0 | 7,2 | 11,0 | 7,4 | 158,0 | 14,9 | 1,2 |

| Regionen | Angebot | Bedarf |
|-----------------------------------|--------------|--------------|
| 1. bis 9. Bezirk und 20. Bezirk | 1,0 | 0,10 |
| 10. bis 12. Bezirk und 23. Bezirk | 77,0 | 4,20 |
| 13. bis 19. Bezirk | 6,0 | 0,00 |
| 21. oder 22. Bezirk | 74,0 | 7,75 |
| keine Angabe | | 4,05 |
| Gesamt | 158,0 | 16,10 |

Mit den sofort verfügbaren Betriebsflächen von 147ha ist der bis 2012 in der Unternehmensbefragung gemeldete Bedarf

- von insgesamt 8,2ha aus Verlagerungen (inkl. des Flächenbedarfs ohne Angabe des Verlagerungszeitraumes und inkl. der Nachfrage der Betriebe, die noch keine Standortentscheidung für die Verlagerung getroffen haben) und
- von 7,9ha aus Vergrößerungen

insgesamt 16,1ha schon abgedeckt.

Diese Marktsituation gilt auch für eine bis 2012 jährlich hochgerechnete Nachfrage von 10ha.

Auch mit dem derzeit nach 2012 gemeldeten Bedarf aus dann geplanten Verlagerungen (rd. 0,4ha) und dem dazukommenden Flächenangebot von 11ha zeichnet sich keine Veränderung der derzeitigen Situation ab.

Die einschätzbare Nachfrage an Betriebsflächen ist mit dem verfügbaren Angebot abgedeckt

Tab.38: Gegenüberstellung von Flächenangebot und Flächennachfrage – nach Zeitraum

| [ha] | Angebot | | Bedarf bis 2012 aus | | | Nach 2012 | | |
|---------------|------------------|------------|---------------------|-----------------------------|--------------|-------------|--------------------------|-----------------|
| | sofort verfügbar | bis 2012 | Vergrößerungen | Verlagerungen | | Angebot | Bedarf aus Verlagerungen | |
| | | | | mit Angabe der Flächengröße | keine Angabe | | mit Zeitangabe | ohne Zeitangabe |
| Gesamt | 147,0 | 0,0 | 7,9 | 2,6 | 4,05 | 11,0 | 0,4 | 1,2 |
| | 147,0 | | 14,55 | | | 11,0 | | 1,6 |

Eine in den nächsten Jahren aus Betriebsansiedlungen entstehende Nachfrage ist in dieser Darstellung nicht mit eingerechnet.

6. TRENDS

- **Über die Jahre 2009 bis 2014 liegt die Wachstumsprognose für Beschäftigtenzahlen in Wien bei plus 0,5%p.a.**

Für die Anzahl der Beschäftigten in den untersuchten Branchen wird ein Rückgang von minus 1,8%p.a. vorhergesagt. Die Schrumpfung im Sektor Herstellung von Waren sollte sich mit -4,1% p.a. ungebrochen fortsetzen.

- **Die Anzahl der in den letzten Jahren bereits reduzierten Standortverlagerungen von Wiener Betrieben wird in den kommenden Jahren weiterhin zurückgehen.**

Diese Entwicklung ist auf mehrere Ursachen zurückzuführen. Dazu zählen u.a. die abwartende Haltung der Entscheidungsträger zur Wirtschaftsentwicklung, die zunehmende Zufriedenheit mit dem bestehenden Standort, sowie die kleiner werdende Anzahl der „Problemstandorte“ von Arbeitsstätten.

- **Nach den Beurteilungen der Standortkriterien zu schließen, ist eine deutliche Qualitätsverbesserung bei den Wiener Betriebsstandorten festzustellen.**

Während grundsätzlich die Bedeutung von „negativen“ Standortkriterien abnimmt, ist die Reihenfolge ihrer Wichtigkeit im Umbruch. Wenn in den Vorjahren die schlechte Erreichbarkeit oder Verkehrsprobleme in Verbindung mit dem Standort am auffälligsten waren, so sind es aktuell eher betriebswirtschaftliche Themen, die den Standort nachteilig beeinflussen.

- **Die Attraktivität von Standorten in Süden von Wien ist zwar nach wie vor gegenwärtig, Angebot und damit auch Nachfrage gehen aber im Vergleich zu den Vorjahren zurück.**

Das derzeitige und sofort verfügbare Flächenangebot teilen sich etwa zu gleichen Anteilen der *WWFF* und der Immobilienmarkt auf. Neu erschlossene Flächen sind aus heutiger Sicht erst wieder ab 2015 am Markt, wenn von bestehenden, jedoch mit Investitionsauflagen belasteten Betriebsflächen, abgesehen wird.

- **Das Angebot an Betriebsflächen im 21. oder 22. Bezirk, insbesondere mit dem Projekt „Seestadt Aspern“ bleibt weiterhin auf hohem Niveau.**

Hier werden die Eröffnung der U2-Verlängerung, Maßnahmen im Individualverkehr (A22) und zusätzlich moderate Grundstückspreise zur wachsenden Attraktivität der Standortregion beitragen.

- **Auch in den Jahren 2009 bis 2012 wird der jährliche Flächenbedarf auf 10ha prognostiziert.**

Grund zu dieser Annahme ist nicht allein die sich langsam erholende Wirtschaftssituation und das Ansteigen der damit verbundenen Investitionspläne. Die eher zurückhaltende Auskunftsbereitschaft der Unternehmen lässt mehr Verlagerungen vermuten, als bekannt gegeben.

Anhang 1 – Empfehlungsschreiben

Studie „Gewerbe- und Industrieflächen
in Wien 2009 bis 2012“
(Arbeitsstättenbefragung 2009)

Wien, April 2009

Sehr geehrte Damen und Herren!
Sehr geehrte Betriebsleitung!

Die Magistratsabteilung 18 führt gemeinsam mit der Wiener Wirtschaftskammer (WKW) und dem Wiener Wirtschaftsförderungsfonds (WWFF) eine Bestands- und Bedarfserhebung von Betriebs- und Arbeitsstätten in Wien durch. Anknüpfend an die 2006 von der Investkredit Bank AG fertig gestellten Studie über „Gewerbe- und Industrieflächen in Wien“ soll eine Aktualisierung der Ergebnisse und eine Analyse hinsichtlich absehbarer Entwicklungstrends erfolgen.

Zweck dieser Untersuchung ist die Schaffung verbesserter Entscheidungsgrundlagen für die Stadtplanung und die Stadtwirtschaft insbesondere bei der zukünftigen Bereitstellung von Flächen für betriebliche Nutzungen (Bedarfsanalyse). **Ein ausreichendes Angebot an gut erschlossenen und gut erreichbaren Betriebsflächen ist ein wichtiger Faktor für die Qualität des Wirtschaftsstandorts Wien und kann die zukünftige Entwicklung erfolgreicher Unternehmen maßgeblich beeinflussen.**

Die Ergebnisse werden auch im Rahmen der Fortschreibung des Stadtentwicklungsplanes 2005 bzw. bei entsprechenden Sachkonzepten verwendet und bilden damit einen Schwerpunkt bei der laufenden Trendbeobachtung.

Die Stadt Wien hat daher gemeinsam mit den o. g. Institutionen die Investkredit Bank AG zur Durchführung einer Befragung von Arbeitsstätten in Wien beauftragt. Wir ersuchen Sie den in diesem Zusammenhang beiliegenden Fragebogen ausgefüllt bis spätestens

5. Juni 2009

an die Investkredit Bank AG zu senden. Für Rückfragen steht Ihnen Herr Ing. Kantner, Telefonnummer: 531 35/312 gerne zur Verfügung.

Selbstverständlich werden Ihre Angaben streng vertraulich behandelt und nur für statistische Zwecke verwendet. Wir danken für Ihre Bereitschaft diese Untersuchung zu unterstützen.



Beilage

Anhang 2 – Fragebogen

**Investkredit Bank AG**

1013 Wien, Renngasse 10
Tel: +43/1/ 53 1 35 - 575
Fax: +43/1/ 533 05 04 - 575
marktanalyse@investkredit.at

Investkredit Bank AG
zH Frau Sylvia Polke
Marktanalyse
Renngasse 10
1013 Wien

Fragebogen**für die Bestands- und Bedarfserhebung von Arbeitsstätten in Wien**

Der Ihnen vorliegende Fragebogen umfasst einen unternehmens- und einen arbeitsstättenspezifischen Abschnitt.

Der bitte für jeweils eine Arbeitstätte gesondert auszufüllende Fragebogen (*Frage 1 bis 16*) setzt Schwerpunkte auf den derzeitigen Standort (*Frage 1 bis 4*) und auf geplante künftige (*Frage 5 bis 12*) bzw. frühere (*Frage 13 bis 14*) Standortveränderungen. Mit der Beantwortung der *Fragen 15 und 16* ersuchen wir, die für Sie wichtigen Standortkriterien zu bewerten, insbesondere aus der Sicht der jeweiligen Arbeitsstättenadresse.

Bitte retournieren Sie den ausgefüllten Fragebogen bis

24. Juli 2009

an unsere eMail-Adresse marktanalyse@investkredit.at
(mit Datei - "SENDEN AN" - E-MAIL EMPFÄNGER (ALS ANLAGE))

oder per Fax +43/1/533 05 04 -575, zH Frau Sylvia Polke.

Herzlichen Dank für Ihre Unterstützung und Mitarbeit!

Mit freundlichen Grüßen
INVESTKREDIT BANK AG

Fragebogen

Bestands- und Bedarfserhebung von Arbeitsstätten in Wien

Name und Anschrift des Unternehmens

Firmenwortlaut

Rechtsform

Anschrift

HausNr.

Postleitzahl

Ort

Kontaktperson

Vor- und Nachname

akademischer Grad

(Vorwahl) Tel.Nr. Dw

(Vorwahl) FAX Dw

eMail-Adresse

Anzahl der Beschäftigen Ihres Unternehmens in Wien

Anzahl der Beschäftigen

Welcher Branche gehört Ihr Unternehmen an?

--- Branchenliste nach ÖNACE 2008 ---

Anmerkung:

Wählen Sie eine Branche aus. Sollte Ihr Unternehmen in mehreren Branchen tätig sein, wählen Sie bitte jene aus, welche den Hauptanteil am Gesamtumsatz trägt. Eine Auflistung aller Branchen finden Sie im Anhang (Seite 8) des Fragebogens.



Arbeitsstätte in Wien

Bestands- und Bedarfserhebung Fragebogen

1 Name und Anschrift dieser Arbeitsstätte

 Firmenwortlaut

 Rechtsform

 Anschrift

 HausNr.

 Postleitzahl

 Ort

2 Anzahl der Beschäftigten in dieser Arbeitsstätte?

- Beschäftigte (Anzahl der Personen, Vollzeitäquivalent)
- davon Bürobeschäftigte (Anzahl der Personen)

 Person(en)
 Person(en)

3 Wie groß ist die Arbeitsstätte an diesem Standort?

- Grundstücksfläche, gesamt (in m²)
- Bürofläche (in m²)

 m²
 m²

4 Sind Sie mit dem derzeitigen Standort zufrieden?

- Ja
- Ja, im Wesentlichen
- eher nicht
- Nein (Bitte unbedingt Frage 15 und 16 beantworten!)

5 Beabsichtigen Sie den Standort dieser Arbeitsstätte zu verlagern?

- Nein
- Ja, zur Gänze
- Ja, teilweise
- Produktionsfläche (in m²)
- Bürofläche (in m²)
- Laborfläche (in m²)
- Lagerfläche (in m²)
- Fuhrparkfläche (in m²)

| | |
|-------|----------------|
| | m ² |

6 Sollten Sie eine Verlagerung dieser Arbeitsstätte planen, geben Sie bitte die bevorzugte Region für den neuen Standort an

| | |
|---|---------------------------------|
| <input type="checkbox"/> innerhalb des Wiener Stadtgebietes * | --- WIENER STADTREGIONEN --- ▼ |
| <input type="checkbox"/> ins Wiener Umland ** | --- WIENER UMLAND --- ▼ |
| <input type="checkbox"/> ins übrige Österreich *** | --- INS ÜBRIGE ÖSTERREICH --- ▼ |
| <input type="checkbox"/> ins Ausland | --- AUSLAND --- ▼ |

* Stadtregionen: I: 1. bis 9. Bezirk und 20. Bezirk; II: 10. bis 12. Bezirk und 23. Bezirk, III: 13. bis 19. Bezirk, IV: 21. bis 22. Bezirk

** Wiener Umland: Bezirk Wien-Umgebung, Bezirk Bruck/Leitha, Bezirk Mödling, Bezirk Baden, Bezirk Korneuburg, Bezirk Mistelbach, Bezirk Gänserndorf, Nördliches Burgenland

*** ins übrige Österreich: restliches Niederösterreich, Mittel-, Südburgenland, südliches Österreich, Westösterreich

7 Wie groß soll die Grundstücksfläche sein, auf welche diese Arbeitsstätte oder ein Teil dieser Arbeitsstätte verlagert wird?

| | |
|-------|----------------|
| | m ² |
|-------|----------------|

Grundstücksfläche (in m²)

8 Ist dieses neue Grundstück bereits angemietet oder in Ihrem Besitz?

- Ja
- Nein

9 Bitte geben Sie den Zeitraum der geplanten Verlagerung an

- bis Ende 2009
 bis Ende 2012
 nach 2012

10 Haben Sie Interesse, dass sich der Wiener Wirtschaftsförderungsfonds (WWFF) bzw. die Wirtschaftskammer Wien (WKW) hinsichtlich allfälliger Wünsche oder Probleme mit Ihrem Standort mit Ihnen in Verbindung setzt?

WWFF

- Ja
 Nein

WKW

- Ja
 Nein

11 Beabsichtigen Sie - unabhängig von eventuellen Verlagerungen - die Fläche Ihres gegenwärtigen Standortes zu vergrößern oder zu verkleinern?

- Vergrößerung des Standortes
 Verkleinerung des Standortes
 keine Veränderung
 Auflösung der Arbeitsstätte

| |
|----------------------|
| m ² |
|----------------------|

Vergrößerung/Verkleinerung (in m²)

12 Bitte geben Sie den Zeitraum dieser geplanten Flächenveränderung an

- bis Ende 2009
 bis Ende 2012
 nach 2012

13 Gab es seit 2006 bereits eine Verlagerung dieser gegenwärtigen Arbeitsstätte?

- Ja
 Nein (Bitte mit Frage 15 weiter!)

Wenn ja, wie groß war die ehemalige Grundstücksfläche?

ehemalige Grundstücksfläche (in m²)

14 Falls Sie diese Arbeitsstätte seit 2006 verlagert haben, geben Sie bitte die vormalige Adresse an.

| | |
|---|---------------------------------|
| <input type="checkbox"/> innerhalb des Wiener Stadtgebietes * | --- WIENER STADTREGIONEN --- ▼ |
| <input type="checkbox"/> ins Wiener Umland ** | --- WIENER UMLAND --- ▼ |
| <input type="checkbox"/> ins übrige Österreich *** | --- INS ÜBRIGE ÖSTERREICH --- ▼ |
| <input type="checkbox"/> ins Ausland | --- AUSLAND --- ▼ |

* Stadtregionen: I: 1. bis 9. Bezirk und 20. Bezirk; II: 10. bis 12. Bezirk und 23. Bezirk; III: 13. bis 19. Bezirk; IV: 21. bis 22. Bezirk

** Wiener Umland: Bezirk Wien-Umgebung, Bezirk Bruck/Leitha, Bezirk Mödling, Bezirk Baden, Bezirk Korneuburg, Bezirk Mistelbach, Bezirk Gänserndorf, Nördliches Burgenland

*** ins übrige Österreich: restliches Niederösterreich, Mittel-, Südburgenland, südliches Österreich, Westösterreich

**15 Wenn Sie absiedeln wollen oder dies ernsthaft überlegen, welche Gründe bewegen Sie dazu?
Wenn Sie nicht absiedeln wollen, wie beurteilen Sie die Situation auf Ihrer derzeitigen Arbeitsstätte?**

- 1 = trifft zu
- 2 = trifft vorwiegend zu
- 3 = trifft weniger zu
- 4 = trifft nicht zu

Grundstück

| | | | |
|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| <input type="checkbox"/> 1 | <input type="checkbox"/> 2 | <input type="checkbox"/> 3 | <input type="checkbox"/> 4 |
| <input type="checkbox"/> 1 | <input type="checkbox"/> 2 | <input type="checkbox"/> 3 | <input type="checkbox"/> 4 |

Verkehr

| | | | |
|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| <input type="checkbox"/> 1 | <input type="checkbox"/> 2 | <input type="checkbox"/> 3 | <input type="checkbox"/> 4 |
| <input type="checkbox"/> 1 | <input type="checkbox"/> 2 | <input type="checkbox"/> 3 | <input type="checkbox"/> 4 |
| <input type="checkbox"/> 1 | <input type="checkbox"/> 2 | <input type="checkbox"/> 3 | <input type="checkbox"/> 4 |
| <input type="checkbox"/> 1 | <input type="checkbox"/> 2 | <input type="checkbox"/> 3 | <input type="checkbox"/> 4 |
| <input type="checkbox"/> 1 | <input type="checkbox"/> 2 | <input type="checkbox"/> 3 | <input type="checkbox"/> 4 |

¹(auch eigene Betriebsstätten)

- 1 = trifft zu
2 = trifft vorwiegend zu
3 = trifft weniger zu
4 = trifft nicht zu

Betriebswirtschaft und Finanzen

| | | | |
|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| <input type="checkbox"/> 1 | <input type="checkbox"/> 2 | <input type="checkbox"/> 3 | <input type="checkbox"/> 4 |
| <input type="checkbox"/> 1 | <input type="checkbox"/> 2 | <input type="checkbox"/> 3 | <input type="checkbox"/> 4 |
| <input type="checkbox"/> 1 | <input type="checkbox"/> 2 | <input type="checkbox"/> 3 | <input type="checkbox"/> 4 |
| <input type="checkbox"/> 1 | <input type="checkbox"/> 2 | <input type="checkbox"/> 3 | <input type="checkbox"/> 4 |
| <input type="checkbox"/> 1 | <input type="checkbox"/> 2 | <input type="checkbox"/> 3 | <input type="checkbox"/> 4 |

Kommunale Kooperation und Infrastruktur

| | | | |
|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| <input type="checkbox"/> 1 | <input type="checkbox"/> 2 | <input type="checkbox"/> 3 | <input type="checkbox"/> 4 |
| <input type="checkbox"/> 1 | <input type="checkbox"/> 2 | <input type="checkbox"/> 3 | <input type="checkbox"/> 4 |

Umwelt

| | | | |
|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| <input type="checkbox"/> 1 | <input type="checkbox"/> 2 | <input type="checkbox"/> 3 | <input type="checkbox"/> 4 |
| <input type="checkbox"/> 1 | <input type="checkbox"/> 2 | <input type="checkbox"/> 3 | <input type="checkbox"/> 4 |

16 Gibt es darüberhinaus spezielle Probleme an dieser Arbeitsstätte?

- Ja
 Nein

Wenn ja, welche?

.....

Anhang

Branchenliste nach ÖNACE 2008

Abschnitt C - Herstellung von Waren

Abschnitt C - Herstellung von Nahrungs- und Futtermitteln

Abschnitt C - Getränkeherstellung

Abschnitt C - Tabakverarbeitung

Abschnitt C - Herstellung von Textilien

Abschnitt C - Herstellung von Bekleidung

Abschnitt C - Herstellung von Leder, Lederwaren und Schuhen

Abschnitt C - Herstellung von Holz-, Flecht-, Korb- und Korkwaren (ohne Möbel)

Abschnitt C - Herstellung von Papier, Pappe und Waren daraus

Abschnitt C - Herstellung von Druckerzeugnissen; Vervielfältigung von bespielten Ton-, Bild- und Datenträgern

Abschnitt C - Kokerei und Mineralölverarbeitung

Abschnitt C - Herstellung von chemischen Erzeugnissen

Abschnitt C - Herstellung von pharmazeutischen Erzeugnissen

Abschnitt C - Herstellung von Gummi- und Kunststoffwaren

Abschnitt C - Herstellung von Glas und Glaswaren, Keramik, Verarbeitung von Steinen und Erden

Abschnitt C - Metallerzeugung und -bearbeitung

Abschnitt C - Metallerzeugnissen

Abschnitt C - Herstellung von Datenverarbeitungsgeräten, elektronischen und optischen Erzeugnissen

Abschnitt C - Herstellung von elektronischen Ausrüstungen

Abschnitt C - Maschinenbau

Abschnitt C - Herstellung von Kraftwagen und Kraftwagenteilen

Abschnitt C - Sonstiger Fahrzeugbau

Abschnitt C - Herstellung von Möbeln

Abschnitt C - Herstellung von sonstigen Waren

Abschnitt C - Reparatur und Installation von Maschinen und Ausrüstungen

Abschnitt D - Energieversorgung

Abschnitt E - Wasserversorgung; Abwasser- und Abfallentsorgung und Beseitigung von Umweltverschmutzungen

Abschnitt F - Bau

Abschnitt G - Handel; Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen

Abschnitt G - Großhandel

Abschnitt H - Verkehr und Lagerei

Anhang 3 Verzeichnisse

Tabellen

| | | |
|-------------|--|----|
| Tabelle 1: | <i>Entwicklung der unselbständig Beschäftigten nach Wirtschaftssektoren</i> | 16 |
| Tabelle 2: | <i>Entwicklung der Erwerbstätigen in den Wirtschaftssektoren der europäischen Stadtregionen - durchschnittliche jährliche Veränderung 1995 bis 2008 in %</i> | 18 |
| Tabelle 3: | <i>Verlagerungen am Standort Wien – 2006 bis 2009 Gegenüberstellung der angekündigten und durchgeführten Verlagerungen</i> | 21 |
| Tabelle 4: | <i>Durchgeführte Verlagerungen zwischen 2006 und 2009</i> | 22 |
| Tabelle 5: | <i>Zuwanderungen nach Wien – 2006 bis 2009 früherer und neuer Standort</i> | 23 |
| Tabelle 6: | <i>Abwanderungen aus Wien – 2006 bis 2009 früherer und neuer Standort</i> | 23 |
| Tabelle 7: | <i>Verlagerungen innerhalb von Wien – 2006 bis 2009 früherer und neuer Standort</i> | 24 |
| Tabelle 8: | <i>Angekündigte und durchgeführte Verlagerungen aus der Studie 2006</i> | 25 |
| Tabelle 9: | <i>Unternehmensverteilung nach Branchen</i> | 26 |
| Tabelle 10: | <i>Anzahl der Betriebe 2009 vs. 2006 - nach Betriebsgröße</i> | 26 |
| Tabelle 11: | <i>Zusammenfassung der Unternehmensbefragung</i> | 28 |
| Tabelle 12: | <i>Befragte Unternehmen, Antworten und Repräsentationsgrad nach Branchen</i> | 28 |
| Tabelle 13: | <i>Befragte Unternehmen, Antworten und Repräsentationsgrad nach Regionen</i> | 29 |
| Tabelle 14: | <i>Befragte Unternehmen, Antworten und Repräsentationsgrad nach Betriebsgrößen</i> | 29 |
| Tabelle 15: | <i>Gesamtbeschäftigung in Wien</i> | 31 |
| Tabelle 16: | <i>Durchschnittlich jährliches Wachstum der Beschäftigung zwischen 2009 bis 2014</i> | 32 |
| Tabelle 17: | <i>Zufriedenheit am derzeitigen Standort</i> | 33 |
| Tabelle 18: | <i>Ausmaß der Standortzufriedenheit</i> | 33 |
| Tabelle 19: | <i>Gegenüberstellung der Verlagerungskriterien 2009 vs. 2006</i> | 35 |

| | | |
|--------------------|--|----|
| <i>Tabelle 20:</i> | <i>Bewertung der Verlagerungskriterien, gesamt</i> | 35 |
| <i>Tabelle 21:</i> | <i>Bewertung der Verlagerungskriterien der verlagernden Betriebe</i> | 38 |
| <i>Tabelle 22:</i> | <i>Verlagerungen nach Branchen – nach Anzahl</i> | 40 |
| <i>Tabelle 23:</i> | <i>Verlagerungen nach Betriebsgröße – nach Anzahl</i> | 41 |
| <i>Tabelle 24:</i> | <i>Verlagerungen nach Zeitraum</i> | 41 |
| <i>Tabelle 25:</i> | <i>Verlagerungen nach Zeitraum und künftigem Standort</i> | 41 |
| <i>Tabelle 26:</i> | <i>Verlagerungen nach Stadtlage</i> | 42 |
| <i>Tabelle 27:</i> | <i>Verlagerungen innerhalb von Wien – derzeitiger und künftiger Standort</i> | 43 |
| <i>Tabelle 28:</i> | <i>Abwanderungen aus Wien – derzeitiger und künftiger Standort</i> | 44 |
| <i>Tabelle 29:</i> | <i>Vergrößerungen von Arbeitsstätten ab 2009</i> | 46 |
| <i>Tabelle 30:</i> | <i>Flächenbedarf aus Verlagerungen [in m²]</i> | 47 |
| <i>Tabelle 31:</i> | <i>Flächenbedarf nach Zeitraum [in m²]</i> | 47 |
| <i>Tabelle 32:</i> | <i>Flächenbedarf bis 2012</i> | 47 |
| <i>Tabelle 33:</i> | <i>Jährlicher Flächenbedarf 1993 bis 2009</i> | 48 |
| <i>Tabelle 34:</i> | <i>Verkleinerungen von Arbeitsstätten ab 2009</i> | 49 |
| <i>Tabelle 35:</i> | <i>Verfügbares Flächenangebot nach Anbieter</i> | 51 |
| <i>Tabelle 36:</i> | <i>Verfügbares Flächenangebot nach Regionen</i> | 51 |
| <i>Tabelle 37:</i> | <i>Gegenüberstellung von Flächenangebot und Flächennachfrage – nach Regionen</i> | 52 |
| <i>Tabelle 38:</i> | <i>Gegenüberstellung von Flächenangebot und Flächennachfrage – nach Zeitraum</i> | 52 |

Abbildungen

| | | |
|---------------------|---|----|
| <i>Abbildung 1:</i> | <i>Reales Wirtschaftswachstum in Wien im nationalen Vergleich Bruttowertschöpfung zu Vorjahrespreisen: Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %</i> | 13 |
| <i>Abbildung 2:</i> | <i>Beschäftigtenwachstum in Wien im nationalen Vergleich Aktiv unselbständig Beschäftigte; Veränderungen gegenüber dem Vorjahr in %</i> | 15 |
| <i>Abbildung 3:</i> | <i>Sektorentwicklung in Wien - Unselbständig Beschäftigte in 1.000</i> | 17 |

| | | |
|----------------------|---|-----------|
| <i>Abbildung 4:</i> | <i>Unternehmensgründungen und Unternehmensbestand in der gewerblichen Wirtschaft</i> | <i>19</i> |
| <i>Abbildung 5:</i> | <i>Gründungsintensität in der gewerblichen Wirtschaft im Vergleich (Neugründungen in % des Standes an aktiven Kammermitgliedern)</i> | <i>20</i> |
| <i>Abbildung 6:</i> | <i>Zuwanderungen nach Wien – 2006 bis 2009</i> | <i>22</i> |
| <i>Abbildung 7:</i> | <i>Verlagerungen der Arbeitsstätten zwischen 2006 und 2009 – nach Wiener Stadtregionen</i> | <i>24</i> |
| <i>Abbildung 8:</i> | <i>Unternehmensbefragung 1993 bis 2009</i> | <i>29</i> |
| <i>Abbildung 9:</i> | <i>Jährliches Wachstum der Gesamtbeschäftigung in Wien – in %</i> | <i>32</i> |
| <i>Abbildung 10:</i> | <i>Verlagerungskriterien, gesamt „trifft zu“ und „trifft vorwiegend zu“ (nach Anteil an allen Nennungen für das jeweilige Kriterium, gereiht nach Häufigkeit)</i> | <i>36</i> |
| <i>Abbildung 11:</i> | <i>Entwicklung der wichtigsten Verlagerungskriterien – Beurteilung „trifft zu“ in % von allen Nennungen</i> | <i>37</i> |
| <i>Abbildung 12:</i> | <i>Verlagerungskriterien der verlagernden Betriebe „trifft zu“ und „trifft vorwiegend zu“ (nach Anteil an allen Nennungen für das jeweilige Kriterium, gereiht nach Häufigkeit)</i> | <i>38</i> |
| <i>Abbildung 13:</i> | <i>Gegenüberstellung d. Kriterienbeurteilung der verlagernden Betriebe 2006 vs. 2009</i> | <i>39</i> |
| <i>Abbildung 14:</i> | <i>Verlagerungen nach Branchen – in %</i> | <i>40</i> |
| <i>Abbildung 15:</i> | <i>Verlagerungen nach Betriebsgröße – in %</i> | <i>41</i> |
| <i>Abbildung 16:</i> | <i>Verlagerungen nach derzeitigem Standort – nach Anzahl</i> | <i>42</i> |
| <i>Abbildung 17:</i> | <i>Verlagerungen innerhalb von Wien – derzeitiger und künftiger Standort</i> | <i>43</i> |
| <i>Abbildung 18:</i> | <i>Abwanderungen aus Wien – derzeitiger und künftiger Standort</i> | <i>44</i> |
| <i>Abbildung 19:</i> | <i>Entwicklung der Verlagerungen 1993 bis 2009</i> | <i>45</i> |
| <i>Abbildung 20:</i> | <i>Betriebsbau- und Betriebsgebiete in Wien – 2009</i> | <i>50</i> |
| <i>Abbildung 21:</i> | <i>Betriebsgebiete</i> | <i>50</i> |