

Gewerbe- und Industrie-  
flächenentwicklung in Wien  
1993 bis 2000 – mit Ausblick auf 2003



# **Gewerbe- und Industrieflächenentwicklung in Wien 1993 bis 2000 - mit Ausblick auf 2003**

Zusammenfassung der Ergebnisse von Untersuchungen  
der Investkredit Bank AG, Wien

Ing. Otto Kantner  
unter Mitarbeit von Mag. Peter Mayerhofer, WIFO

Projektbetreuung 1993-2000: Dr. Robert Eigler, MA 18

Auftraggeber: Magistrat der Stadt Wien,  
MA 18 – Stadtentwicklung und Stadtplanung

Wien, im Dezember 2001

## **Impressum:**

Eigentümer und Herausgeber: Stadtplanung Wien, Magistratsabteilung 18  
Für den Inhalt verantwortlich: Ing. Otto Kantner, Investkredit Bank AG  
Redaktionelle Bearbeitung: Dr. Robert Eigler, Ing. Otto Kantner, Claudia Klingspigl  
Fotografie und Grafiken: Claudia Klingspigl  
Koordination: Willibald Böck, Magistratsabteilung 18  
Covergestaltung: Reklame Kontor Peter Franc  
Produktion, Druck: MA 21A, Agens Werk  
© Wien 2002  
ISBN 3-902015-42-X



## **VORWORT**

In den letzten zehn Jahren war in Wien, ähnlich wie auch in anderen westeuropäischen Hauptstädten, eine kontinuierliche Standortverlagerung von Industrie- und Gewerbebetrieben in das Umland zu beobachten. Gleichzeitig nahm mit der Abwanderung der Produktionsarbeitsstätten die Anzahl von Dienstleistungsunternehmen und von Zentralverwaltungen des produzierenden Sektors zu.

Die Änderungen der Branchenschwerpunkte der Wiener Arbeitsstätten hatten auch Auswirkungen auf den Flächenbedarf der Gewerbe- und Industrieunternehmen. 1993 bis 1996 lag der jährliche Gesamtbedarf aller Unternehmen, die einen neuen Standort in Wien suchten, zwischen 20 und 25 ha. Im Vergleich dazu wurde in den Jahren 1997 bis 2000 nur mehr eine Fläche von jährlich 10 bis 15 ha benötigt. In den Jahren 2002 und 2003 wird sich der Gewerbe- und Industrieflächenbedarf auf jährlich rund 10 ha reduzieren. Mit der Analyse der laufenden Entwicklungstrends hinsichtlich Standortentscheidungen (v.a. Arbeitsstättenverlagerungen und -vergrößerungen, Ursachen der Standortverlagerungen) am Wirtschaftsplatz Wien seit 1993 wurde eine wertvolle Entscheidungsgrundlage für die Stadtplanung und Stadtwirtschaft geschaffen, insbesondere bei der zukünftigen Bereitstellung von Flächen für betriebliche Nutzungen.

Wien hat als moderner Wirtschaftsstandort und als Adresse für Betriebe im Dienstleistungsbereich sowie für bedeutende Unternehmenszentralen in den letzten Jahren weiter an Attraktivität gewonnen. Dies macht sich einerseits in der steigenden Anzahl an Beschäftigten und Arbeitsstätten bemerkbar, vor allem aber an der deutlich abnehmenden Anzahl jener Unternehmen, die in den nächsten Jahren planen, von Wien abzuwandern. Die Verlagerungen der Betriebe aus dem dichtbebauten Stadtgebiet sind aus heutiger Sicht im wesentlichen abgeschlossen.

Die in sehr kooperativer Zusammenarbeit der Magistratsabteilung 18 und der Investkredit Bank AG in den Jahren 1993, 1997 und 2000 erstellten Studien über den Gewerbe- und Industrieflächenmarkt in Wien, welche die inhaltliche Grundlage der vorliegenden Publikation darstellen, sind sowohl für die Stadtplanung und Stadtentwicklung, als auch für den Geschäftsbereich Projekt- und Unternehmensfinanzierungen von großer Bedeutung. Es ist daher geplant, auch künftig die Trends und Entwicklungen am Gewerbe- und Industrieflächenmarkt in Wien in gemeinsamer Zusammenarbeit der Magistratsabteilung 18 und der Investkredit Bank AG in Form von praxisorientierten Untersuchungen zu erfassen.

Mag. Dr. Wilfried Stadler

Generaldirektor der Investkredit Bank AG

Dipl.-Ing. Rudolf Schicker

Amtsführender Stadtrat für Stadtentwicklung und Verkehr

# INHALTSVERZEICHNIS

SEITE

Vorwort	
Zusammenfassung der Untersuchungsergebnisse .....	1
1. Ausgangslage und Problemstellung.....	4
2. Definition des Gegenstandes .....	5
3. Die Wiener Stadtwirtschaft in den Neunziger Jahren .....	6
4. Die Entwicklung der Anzahl der Arbeitsstätten .....	10
5. Die Grundstücksvergaben des Wiener Wirtschaftsförderungsfonds .....	11
6. Die Flächenbestandserhebungen .....	12
7. Die Flächenänderungen .....	13
7.1 Die Flächenverkleinerungen.....	16
7.2 Die Flächenvergrößerungen .....	16
7.3 Die Flächenverlagerungen .....	18
8. Das Flächenangebot.....	28
9. Der Flächenbedarf .....	30
10. Resümee .....	32



## **ZUSAMMENFASSUNG DER UNTERSUCHUNGSERGEBNISSE**

### **I. DIE WIENER STADTWIRTSCHAFT**

- In den Wiener Hauptbranchen hat zwischen Anfang 1996 und Ende 2000 die Zahl der Gesamtbeschäftigten von etwa 807.500 auf rund 814.700 um rund 0,2% pro Jahr zugenommen. Die Sektoren, die Gegenstand aller drei Untersuchungen waren, verzeichneten allerdings jährliche Beschäftigungsverluste und zwar in der Sachgütererzeugung von -2,9%, im Bauwesen von -0,7%, im Handel von -0,9% sowie der Sektor Verkehr und Nachrichtenübermittlung (mit den Speditionen) von etwa -0,2%.

- Die Anzahl der Neugründungen stieg von einem niedrigen Niveau von rund 3.300 Gründungen im Jahr 1993 auf mehr als 5.700 im Jahr 2000 an. Damit hat sich in diesem Zeitraum die Zahl der Unternehmen in der Bundeshauptstadt um etwa 5.800 auf insgesamt 65.600 vergrößert.

- Eine vom Wachstum der Mitglieder der Wiener Wirtschaftskammer abgeleitete Berechnung ergab, dass sich in den untersuchten Branchen Sachgütererzeugung, Bauwesen, Handel und Speditionen die Anzahl der Arbeitsstätten mit mindestens 20 Beschäftigten von rund 2.400 im Jahr 1996 um mehr als 20% auf fast 2.900 im Jahr 1999 erhöhte.

- Die Flächenvergaben des Wiener Wirtschaftsförderungsfonds (WWFF) für Unternehmen in diesen Branchen lagen zwischen 1993 und 1999 bei insgesamt rund 110 ha bzw. bei etwa 16 ha im Jahresdurchschnitt. Die meisten Gewerbeflächen wurden in den Jahren 1994 und 1996 mit fast jeweils 30 ha pro Jahr vermittelt.

### **II. DIE FLÄCHENENTWICKLUNGEN**

#### **BEFRAGUNGSGEGENSTAND**

- Zur Erhebung des Flächenbestandes, vor allem aber zur Feststellung des künftigen Flächenbedarfs, wurden insgesamt mehr als 2.000 Wiener Unternehmen - gewichtet nach Branchenzugehörigkeit, Standortregion und Beschäftigtenanzahl - im Rahmen einer Unternehmensbefragung kontaktiert. Bei jeder der drei Untersuchungen (1993, 1997 und 2000) konnten Daten von 650 bis 700 Arbeitsstätten einer Analyse unterzogen werden.

#### **REDUKTIONEN/VERGRÖSSERUNGEN**

- Mit 24 Unternehmen, die innerhalb der Jahre 1993 und 2000 ihren Betrieb verkleinern wollten, ist der Anteil an allen geplanten Flächenänderungen nur 7%. Im selben Zeitraum meldeten 118 Betriebe, ihre Arbeitsstättenfläche in Wien zu erweitern.

## VERLAGERUNGEN

- Im Rahmen der Befragungen gaben insgesamt 203 Unternehmen an, den Standort ihrer Arbeitsstätte zu wechseln. Davon wollten 131 in Wien bleiben, 51 Unternehmen suchten einen neuen Standort im Wiener Umland.

## VERLAGERUNGSKRITERIEN

- Ursachen für eine Standortverlagerung in Wien waren in den letzten Jahren häufig Flächenmangel, Kostenbelastungen und Verkehrsprobleme. Gegenüber 1993 und 1997 hat ein mangelndes Angebot an Stellplätzen an Einfluss abgenommen (Befragung 2000). Ein fehlender Bahnanschluss hat für eine Verlagerung nach wie vor nur geringe Bedeutung.

## REGIONEN

- Für eine neue Unternehmensadresse ist nach wie vor der Süden von Wien der bevorzugte Stadtteil. Allerdings hat auch das Wiener Umland seine Attraktivität als Ansiedlungsgebiet beibehalten. Die Regionen zwischen dem 13. und dem 19. Bezirk bzw. nördlich der Donau (21. und 22. Bezirk) werden im Vergleich zu 1993 nur noch selten als Wunschadresse genannt.
- Die Anzahl der vom dicht bebauten Stadtgebiet (1. bis 9. und 20. Bezirk) absiedelnden Unternehmen war rückläufig. 1993 hatten 31 Arbeitsstätten und 1997 noch 30 Betriebe eine Verlagerung aus dieser Region vor, im Jahr 2000 planten nur mehr 12 dort ansässige Unternehmen einen Standortwechsel.

- Fast ein Drittel der zu verlagernden Arbeitsstätten befand sich zur Zeit der Befragung in den südlichen Bezirken Wiens. Der Großteil der Betriebe suchte auf Grund der vielen Vorteile dieser Region den neuen Arbeitsstättenstandort allerdings wieder in diesem Stadtteil.

## FLÄCHENBEDARF

- Der Flächenbedarf von Unternehmen der Sachgütererzeugung, des Handels und von Speditionen lässt sich aus den Ergebnissen der Unternehmensbefragungen und der prognostizierten Wirtschaftsentwicklung als Bandbreite darstellen.

Demnach hat die jährliche Nachfrage an Gewerbe- und Industrieflächen von 17 bis 28 ha für die Jahre 1993 bis 1996 auf rund 10 ha pro Jahr für den Zeitraum zwischen 2000 und 2003 deutlich abgenommen.

Ein Teil dieses Flächenbedarfes könnte auch im Zuge der Standortverlagerungen im Wiener Umland entstehen.

## FLÄCHENANGEBOT

- Das derzeitige Angebot an Betriebsobjekten bzw. an Bauland für Industrie- und Gewerbeansiedlungen beträgt in Wien rund 160 ha.

Regional betrachtet liegt davon fast die Hälfte der Flächen im Süden der Stadt und wird vorwiegend vom freien Immobilienmarkt vermittelt.



### III. TRENDS

- Im Zuge der Befragung 1997 haben 75 Unternehmen beabsichtigt, den Standort ihrer Arbeitsstätte zu verlagern. Allerdings haben mit 36 Arbeitsstätten nicht einmal die Hälfte davon ihr angekündigtes Vorhaben realisiert.
- Von den restlichen 39 Arbeitsstätten, die den im Jahr 1997 geplanten Standortwechsel bis zum Jahr 2000 noch nicht durchgeführt hatten, war die Verlagerung nur mehr für sechs Betriebe aktuell.
- 27 Unternehmen hatten im Jahr 1997 vor, sich außerhalb der Stadtgrenze neu anzusiedeln. Von diesen Betrieben sind aber nur acht tatsächlich von Wien abgewandert, drei Unternehmen haben sich für den neuen Standort ihrer Arbeitsstätte wieder für das Stadtgebiet entschieden. Die übrigen 16 Unternehmen hatten ihre Verlagerungspläne aus 1997 bis zum Jahr 2000 teilweise fallen gelassen (10) oder noch nicht realisiert (6).
- Obwohl die Standortentscheidungen nur bedingt Rückschlüsse auf Beschäftigungseffekte zulassen, werden diese kaum mehr von Großbetrieben mit mehr als 500 Beschäftigten beeinflusst. Für die Entwicklung ist charakteristisch, dass im Jahr 1993 noch 7 Unternehmen mit mehr als 500 Beschäftigten eine Verlagerung der Arbeitsstätte planten, hingegen im Jahr 1997 kein einziger Großbetrieb mehr.
- Die vorwiegend von Kleinbetrieben angekündigten Abwanderungen von Wien haben sich 1997 auf rund 1.000 Beschäftigte ausgewirkt.
- Die Anzahl der Wiener Unternehmen, die ihre Arbeitsstätte zu verlagern planten, war innerhalb der letzten Jahre rückläufig. Waren es 1993 noch 82 und 1997 noch 75 Unternehmen, so meldeten im Jahr 2000 nur mehr 46 Betriebe einen bevorstehenden Standortwechsel. Auch die Anzahl der Betriebe, die ihren neuen Arbeitsstättenstandort außerhalb des Stadtgebietes suchten, verringerte sich von 23 im Jahr 1993 bzw. 27 im Jahr 1997 auf 17 im Jahr 2000.
- Die rückgängigen Abwanderungsabsichten der Wiener Unternehmen kommen noch deutlicher zum Ausdruck, wenn jene elf Arbeitsstätten aus dem ersten Untersuchungsjahr 1993, deren neuer Standort zwar nicht vorrangig, jedoch auch außerhalb der Stadt hätte liegen können, zu den erwähnten 23 damals aus Wien verlagernden Betrieben zugezählt werden.
- Die Attraktivität des Standortes Wien nimmt insbesondere für Wachstumsbranchen wieder zu.



# **1. AUSGANGSLAGE UND PROBLEMSTELLUNG**

Anfang der Neunziger Jahre kündigte sich innerhalb der Wiener Wirtschaft eine nicht zuletzt auch durch Schrumpfungsprozesse im Sekundärsektor ausgelöste Abwanderungswelle von hier ansässigen Betrieben an.

Die möglichen Auswirkungen einer derartigen Entwicklung auf den Markt für Industrie- und Gewerbeimmobilien waren 1993 sowie in den Jahren 1997 und 2000 Gegenstand von Untersuchungen der Investkredit im Auftrag der Magistratsabteilung 18 der Stadt Wien. Im Rahmen dieser drei Studien ist mit mehr als 2000 Wiener Betrieben Kontakt aufgenommen worden. Neben der Erfassung ihrer klassischen Unternehmensdaten wie beispielsweise Adresse, Betriebsgröße und Branchenzugehörigkeit wurde das Management nach der Fläche des (der) Betriebsstandorte(s) und nach möglichen Erweiterungs- oder Verkleinerungsplänen befragt. Vorrangiges Ziel dieser Erhebung war aber die Ermittlung von Verlagerungsabsichten.

In diesem Zusammenhang wurde der geplante Übersiedlungszeitpunkt bzw. der bevorzugte Standort und die Größe des gewünschten Betriebsgrundstückes erfasst.

Eine Analyse über den Einfluss von Standorteigenschaften, wie z.B. die Verkehrsanbindung oder die Flächenverfügbarkeit, erlaubte schließlich, die Wichtigkeit von unterschiedlichen Verlagerungskriterien für Wiener Unternehmen zu beurteilen.

Aus einer Gegenüberstellung der Ergebnisse der drei Untersuchungen, wie z.B.

- die Veränderungen der Arbeitsstättenflächen nach Branchen und/oder Regionen,
- die Verlagerungsabsichten und -ursachen der Unternehmen,
- die Entwicklung des Flächenangebots nach Regionen und Anbietern oder
- die Entwicklung der Flächennachfrage

konnten Faktoren abgeleitet werden, die Rückschlüsse auf künftige Unternehmensstrategien im Zusammenhang mit einem spezifischen Standortverhalten erlauben.

## 2. DEFINITION DES GEGENSTANDES

Die Studien „Gewerbe- und Industrie-  
flächenentwicklung in Wien“ haben nur  
Unternehmen im Stadtgebiet von Wien mit  
mindestens 20 Beschäftigten folgender  
Wirtschaftsklassen einbezogen:

- Sachgütererzeugung,
- Bauwesen,
- Handel und
- Speditionen

Im Rahmen der Arbeitsstättenerhebungen  
wurden auch gemischt genutzte Gewerbe-  
flächen für Betriebe aus zumindest einer der  
oben genannten Wirtschaftsklassen berück-  
sichtigt. Ausgenommen von den Analysen  
waren Unternehmen im Bauwesen, im  
Handel und Speditionen mit einer kleineren  
Arbeitsstättenfläche als 5.000 m<sup>2</sup>.



Wien 23., Richard-Strauss-Straße

Druck- und Verlagswesen



### 3. DIE WIENER STADTWIRTSCHAFT IN DEN NEUNZIGER JAHREN

Die Wirtschaftsentwicklung in der Stadt Wien konnte in der zweiten Hälfte der Neunziger Jahre nicht an die guten Ergebnisse der späten Achtziger und frühen Neunziger Jahre anschließen. Das Wachstum des realen BIP blieb im Durchschnitt der Jahre 1996 bis 2000 mit 1,3% p.a. deutlich unter den Werten zwischen 1989 und 1993 (durchschnittlich 2,6% p.a.). Die Wiener Wirtschaft wuchs damit pro Jahr um rund 1,4 Prozentpunkte langsamer als in Gesamtösterreich.

Die Gründe für diesen Wachstumsrückgang werden in der den zeitlichen Ablauf darstellenden Abbildung 1 deutlich. Während Wien in der Rezession des Jahres 1996 eine dem österreichischen Durchschnitt vergleichbare Entwicklung nahm, konnte die Stadt von der anschließenden Erholungsphase ab Mitte 1997, die im Verlauf des Jahres 1998 in eine echte Hochkonjunktur überging, nur wenig profitieren.

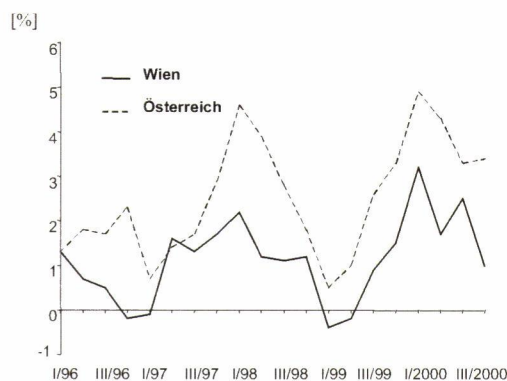
Wachstumsimpulse gingen in dieser Phase nahezu ausschließlich von der Exportseite aus, die Inlandsnachfrage blieb dagegen durch Maßnahmen zur Budgetkonsolidierung und die damit verbundenen Einbußen in der Dynamik der verfügbaren Einkommen beeinträchtigt. Die Wiener Wirtschaft mit ihrer geringen Exportorientierung und ihrer starken Ausrichtung auf die Binnennachfrage wurde in dieser Situation naturgemäß benachteiligt.

Erst als sich als Folge der Asien-Krise der Exportboom zu Jahresende 1998 abschwächte und die Inlandsnachfrage wieder stärkere Bedeutung für das Konjunkturge-schehen erlangte, wurde der Rückstand zu Gesamtösterreich verringert. 1999 blieb das regionale BIP nur geringfügig unter dem Bundeswert.

Im Exportboom des Jahres 2000 öffnete sich die Wachstumslücke zur Gesamtentwicklung allerdings wieder stärker. Dies sollte jedoch nur von kurzer Dauer sein, da mit der Abkühlung der internationalen Konjunktur der Inlandskonsum wieder größere Bedeutung für die Gesamtentwicklung erlangte.

Abbildung 1

**Rohwertschöpfung – real zu Preisen 1995**  
Veränderungen gegenüber dem Vorjahr in Prozent



Quelle: WIFO





Wien 23., Inzersdorf

Bauwesen



Die geringe regionale Dynamik in der Wertschöpfungsentwicklung im Beobachtungszeitraum spiegelt sich auch in der Beschäftigung wider. Die Wiener Unternehmen konnten in den letzten Jahren trotz mäßiger Outputentwicklung hohe Produktivitätsgewinne erwirtschaften, was auf große Rationalisierungsanstrengungen schließen lässt.

Die Phase rascher Beschäftigungsexpansion bis zum Jahr 1992 fand jedenfalls schon in der Rezession 1996 ihr Ende. Zwischen 1992 und 1996 nahm die Anzahl der Beschäftigten von fast 826.000 um mehr als 18.000 ab. Erst die Impulse des Aufschwungs von 1999 führten - trotz kleiner Einbrüche in den Jahren 1997 und 1998 - wieder zu einer relevanten Zunahme an Arbeitsplätzen von etwa 807.000 auf mehr als 814.000.

Im Hochkonjunkturjahr 2000 konnte das dabei erreichte Niveau allerdings kaum übertroffen werden. In der Wiener Sachgütererzeugung hielt die langfristige Entindustrialisierungstendenz in der Beobachtungsperiode an (durchschnittliche jährliche Veränderung 1996/2000: minus 2,9% - siehe Tabelle 1). Auch der Tertiärsektor zeigte sich erstmals nur noch sehr begrenzt aufnahmefähig. Die Beschäftigung im Handel (-0,9% p.a.) blieb angesichts der auch hier zunehmenden Dezentralisierung sowie durch Strukturbereinigungen bei den großen Handelsketten rückläufig, auch im Bauwesen (-0,7% p.a.) wurden Kapazitäten zurückgenommen. Innerhalb der unternehmensbezogenen Dienstleistungen (+7,0% p.a.) haben sich auch in Wien einige Bereiche (u.a. EDV +19,6% p.a.) äußerst dynamisch entwickelt.

**Tabelle 1**

**Entwicklung der Gesamtbeschäftigten in Wien seit 1992**

	1992	1996	1997	1998	1999	2000	Durchschn. jährl. Veränderung 1996/2000 in %
Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	5.854	5.614	5.433	5.331	5.226	4.966	- 2,9
Bergbau	422	949	933	1.017	1.090	1.099	4,0
<b>Sachgütererzeugung</b>	<b>151.955</b>	<b>110.983</b>	<b>106.487</b>	<b>104.050</b>	<b>101.855</b>	<b>98.200</b>	- 2,9
Energie- und Wasserversorgung	2.879	3.002	3.175	3.201	3.144	3.190	1,6
<b>Bauwesen</b>	<b>55.346</b>	<b>56.988</b>	<b>56.890</b>	<b>57.287</b>	<b>57.565</b>	<b>55.451</b>	- 0,7
<b>Handel, Instandhaltung u. Reparatur</b>	<b>131.425</b>	<b>129.757</b>	<b>127.869</b>	<b>126.925</b>	<b>126.262</b>	<b>124.912</b>	- 0,9
Beherbergungs- u. Gaststättenwesen	30.791	33.425	33.686	33.425	33.522	34.037	0,5
<b>Verkehr u. Nachrichtenübermittlung</b>	<b>66.818</b>	<b>66.159</b>	<b>64.402</b>	<b>64.574</b>	<b>65.384</b>	<b>65.767</b>	- 0,2
Kredit- und Versicherungswesen	41.720	39.355	38.820	39.025	38.370	38.164	- 0,8
Realitätenwesen, Vermietung, unternehmensbez. Dienstleistungen	74.771	97.147	103.595	109.149	115.500	124.259	7,0
Öffentl. Verwaltung, Landesvert., Soz. Vers.	176.571	166.838	165.901	164.609	163.334	158.041	- 1,3
Unterrichtswesen	22.428	18.334	18.287	16.407	17.622	19.312	1,3
Gesundheits-, Veterinär- und Sozialwesen	29.017	30.181	31.465	32.953	34.843	35.812	4,7
Sonst. öffentl. und persönl. Dienste	34.773	44.962	45.155	45.533	47.124	48.105	1,8
Private Haushalte	965	810	783	771	729	686	- 3,8
Exterritoriale Org. u. Körperschaften	0	2.948	2.783	2.662	2.639	2.663	- 2,4
<b>Gesamt</b>	<b>825.735</b>	<b>807.452</b>	<b>805.664</b>	<b>806.919</b>	<b>814.209</b>	<b>814.664</b>	0,2

Quelle: WIFO, "Selbständige" davon geschätzt

Durchaus erfreulich verlief entgegen der mäßigen regionalen Konjunktorentwicklung in der zweiten Hälfte der Neunziger Jahre letztlich die Unternehmensentwicklung am Standort Wien. Anstrengungen zur Förderung von Unternehmensgründungen zeigten hier offenbar bereits erste Erfolge. Die Zahl der Neugründungen in Wiens gewerblicher Wirtschaft (Abbildung 2) stieg von einem niedrigen Niveau von durchschnittlich 3.300 Gründungen in den Jahren 1993 bis 1995 auf 4.800 (1996) bzw. 5.700 (1997) an.

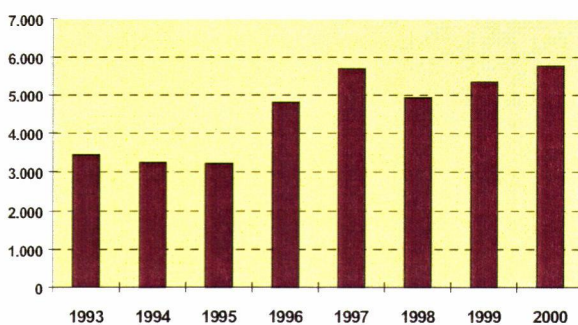
Auch in den Folgejahren konnte der langfristige Trend mit Werten über 5.000 Neugründungen deutlich übertroffen werden. Angesichts dieser Gründungswelle nimmt die Zahl der aktiven Unternehmen in der Bundeshauptstadt kontinuierlich zu, im Jahr 2000 konnte mit rund 65.600 Unternehmen in Wiens gewerblicher Wirtschaft ein neuer

Höchststand erreicht werden. Dies ist umso erfreulicher, als die Gründungsdynamik in Wien damit trotz insgesamt ungünstigerer konjunktureller Voraussetzungen noch über jene im übrigen Österreich hinausgeht.

Die Gründungsintensität (Abbildung 3) stieg von etwa 5,4‰ zur Mitte der Neunziger Jahre auf einen freilich auch durch legislative Veränderungen bestimmten Höchststand von über 9‰ im Jahr 1997 an. Seither hält die Gründungsrate mit Werten jenseits der 8‰ ein Niveau, das rund ein Promille über den gesamtwirtschaftlichen Durchschnitt hinausgeht und im übrigen Österreich nur von Niederösterreich (hier vor allem aufgrund der großen Dynamik des Wiener Umlands als Zielgebiet abwandernder Unternehmen aus Wien) übertroffen wird.

**Abbildung 2**

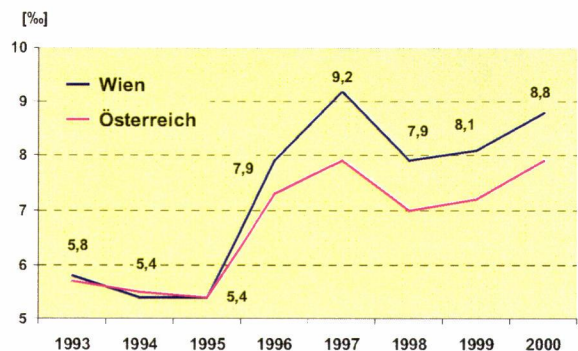
**Unternehmensgründungen  
in der gewerblichen Wirtschaft**



Quelle: WIFO

**Abbildung 3**

**Gründungsintensität  
Neugründungen je 1000 aktive Kammermitglieder**



Quelle: WIFO



## 4. DIE ENTWICKLUNG DER ANZAHL DER ARBEITSSTÄTTEN

Eine statistische Erhebung des ÖSTAT über die Anzahl von Arbeitsstätten wird in Abständen von zehn Jahren durchgeführt. Da die Ergebnisse der letzten Zählung aus dem Jahr 2001 erst im Jahr 2003 vorliegen werden, könnte die Entwicklung von Wiener Arbeitsstätten nur mit Hilfe von Annäherungsrechnungen auf der Basis anderer aktueller Statistiken dargestellt werden. Die daraus gewonnenen Resultate wären aber nicht nur ungenau, sondern teilweise auch nicht miteinander vergleichbar.

Aus den Ergebnissen von vorsichtig angesetzten Hochrechnungen (AST 96 und AST 99 aus Tabelle 2) ist, ausgehend von der Arbeitsstättenzählung 1991 (AST 91) dennoch tendenziell zu erkennen, dass sich in der zweiten Hälfte der Neunziger Jahre die bedeutenden „großen“ Wirtschaftszweige der Wiener Sachgütererzeugung völlig unterschiedlich entwickelten. Während in diesem Zeitraum die Anzahl der Arbeitsstätten in der Elektrotechnik um mehr als ein Drittel zugenommen hat, verringerte sich die entsprechende Anzahl in der Chemischen Industrie und im Maschinenbau um mehr als 10%. Durchwegs positive Zuwachsraten waren im Bauwesen (inkl. Bauneben-gewerbe +47%), im Handel (+24%) und bei Speditionen (+5%) festzustellen.



Wien 23., ehemalige Lagerhalle an der Verbindungsbahn

Insgesamt stieg die Anzahl von Wiener Arbeitsstätten in den Branchen Sachgütererzeugung, Bauwesen, Handel und Speditionen von rund 2.600 aus dem Jahr 1991 - nach einem Rückgang im Jahr 1996 - auf fast 2.900 im Jahr 1999 an (Tabelle 2).

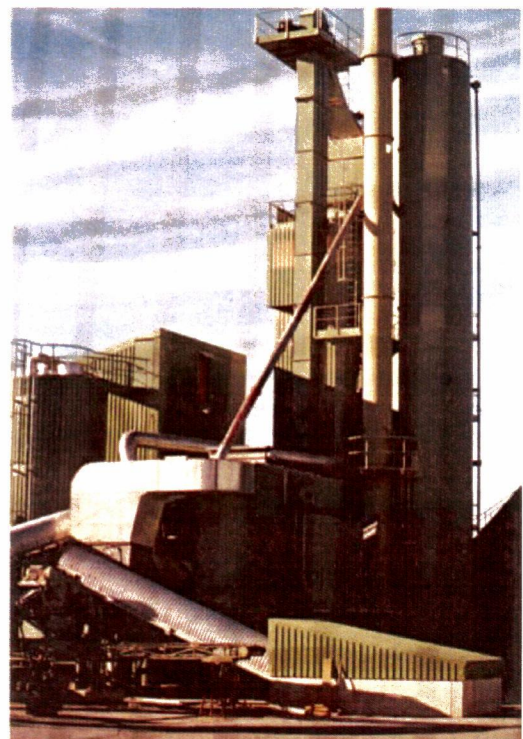
Die Fläche, die diese Arbeitsstätten in Wien im Jahr 1999 einnahmen, wird auf rund 2.100 ha (rund 10% weniger Fläche als 1993) eingeschätzt.

**Tabelle 2**

**Entwicklung der Anzahl von Arbeitsstätten**

	AST 91	AST 96 (hochgerechnet)	AST 99 (hochgerechnet)
Sachgütererzeugung	930	823	844
Bauwesen	467	490	720
Handel	1.100	984	1.220
Speditionen	90	96	101
<b>Gesamt</b>	<b>2.587</b>	<b>2.393</b>	<b>2.885</b>

Quelle: ÖSTAT, eig. Berechnungen



Wien 23., Dr.-Gonda-Gasse

Bauwesen



## 5. DIE GRUNDSTÜCKSVERGABEN DES WIENER WIRTSCHAFTSFÖRDERUNGSFONDS

Eine wichtige Funktion bei Neuansiedlungen, Umsiedlungen und Vergrößerungen für Unternehmen hat der im Jahr 1982 gegründete Wiener Wirtschaftsförderungsfonds (WWFF).

In den Jahren 1993 bis 1999 hat der WWFF in den untersuchten Branchen rund 110 ha bereitgestellt (Tabelle 3). Die meisten Flächen wurden im Jahr 1994 mit ca. 30 ha vermittelt.

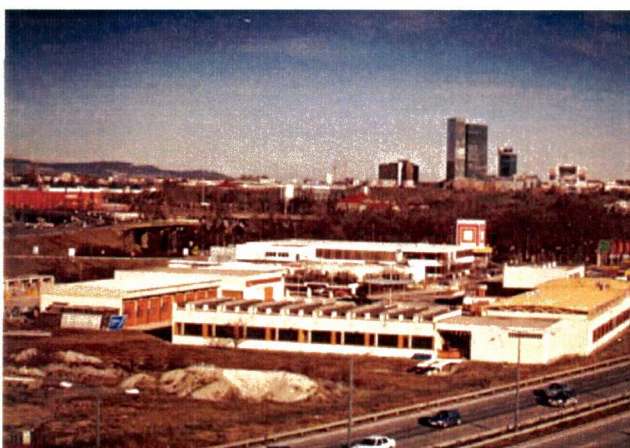
Im gesamten Beobachtungszeitraum besiedelten Unternehmen aus den Wirtschaftssektoren Sachgütererzeugung und Handel mehr als 90% des WWFF-Angebots.

*Tabelle 3*

**Grundstücksvergaben des Wiener Wirtschaftsförderungsfonds [in ha]**  
Neuansiedlungen, Umsiedlungen und Vergrößerungen von Betrieben in ausgewählten Branchen

	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	Gesamt
Sachgütererzeugung	8,15	17,30	5,64	7,58	1,78	6,50	3,34	50,29
Bauwesen	0,28	4,24	-	-	0,70	0,56	0,96	6,74
Handel	2,78	6,97	4,08	20,12	3,33	10,39	2,31	49,98
Speditionen	-	0,74	-	0,72	1,00	-	-	2,46
<b>Gesamt</b>	<b>11,21</b>	<b>29,25</b>	<b>9,72</b>	<b>28,42</b>	<b>6,81</b>	<b>17,45</b>	<b>6,61</b>	<b>109,47</b>

Quelle: Wiener Wirtschaftsförderungsfonds



Wien 23., Klingerstraße



Holzindustrie

Wien 23., Industriegebiet Inzersdorf

## 6. DIE FLÄCHENBESTANDS- ERHEBUNGEN

Grundlage für die Ergebnisse der Untersuchungen über das Standortverhalten und den Flächenbedarf von Wiener Unternehmen war jeweils eine Bestands- und Bedarfserhebung, in der eine repräsentative Anzahl von Betrieben einbezogen wurde (Tabelle 4). Die Auswahl der Unternehmen wurde nach den Kriterien

- Branchenzugehörigkeit,
- Betriebsstandort und
- Anzahl der Beschäftigten

gewichtet.

Die von einem Empfehlungsschreiben der Magistratsabteilung 18 begleitete Befragung wurde vorwiegend schriftlich mit Hilfe eines Fragebogens, in vielen Fällen aber auch in direkten Gesprächen mit dem Unternehmensmanagement durchgeführt.

Zu den inhaltlichen Schwerpunkten der Befragung zählten Angaben

- über die Flächengröße der Arbeitsstätte,
- von geplanten Flächenänderungen bzw. -verlagerungen,
- im Falle einer geplanten Verlagerung, welche Region für den neuen Standort bevorzugt wird bzw.
- über die Größe des Grundstückes für die neue Arbeitsstätte.

Abschließend waren vom befragten Unternehmen Einflussfaktoren zur Entscheidung für eine Standortverlagerung zu beurteilen.

Der Anteil der ausgewerteten Fragebögen (Tabelle 5) an allen Wiener Betriebsstätten lag bei jeder der Untersuchungen durchschnittlich bei 20%.

Das inhaltliche Schwergewicht der Untersuchungen galt allerdings den Branchen Sachgütererzeugung und Speditionen, wo - mit einer einzigen Ausnahme (Untersuchung 1997: Speditionen) - der Repräsentationsgrad der Ergebnisse bei 30% und darüber lag.

Insgesamt wurden zwischen 1993 und 2000 etwa 2.100 Befragungen durchgeführt. Davon konnten mehr als 1.400 Fragebögen, das sind Antworten von fast zwei Drittel der befragten Betriebe, ausgewertet werden. Bei den großen Unternehmen lag der Repräsentationsgrad zwischen 56% (1997) und 95% (1993).

**Tabelle 4**  
**Befragte Unternehmen**  
Anzahl der Arbeitsstätten nach Branchen

	1993	1997	2000
Sachgütererzeugung	413	412	429
Bauwesen	97	50	90
Handel	194	125	192
Speditionen	36	39	33
<b>Gesamt</b>	<b>740</b>	<b>626</b>	<b>744</b>

**Tabelle 5**  
**Repräsentationsgrad**  
Anteil der ausgewerteten Fragebögen an allen Arbeitsstätten nach Branchen

	1993	1997	2000
Sachgütererzeugung	36%	27%	34%
Bauwesen	10%	5%	9%
Handel	15%	8%	11%
Speditionen	32%	15%	27%



## 7. DIE FLÄCHENÄNDERUNGEN

Fast ein Viertel der antwortenden Unternehmen hatte vor, die Fläche der Arbeitsstätte zwischen 1993 und 2000 zu verändern. 203 Arbeitsstätten (oder 59% von 345) planten ihren Standort zu verlagern, 118 Betriebe (34%) wollten die Betriebsfläche vergrößern, 24 Unternehmen (7%) haben angegeben, die Fläche ihrer Arbeitsstätte künftig zu verkleinern (Abbildung 4).

Die gemeldeten Flächenänderungen führten 14% der Unternehmen noch im selben Jahr der Befragung (kurzfristig) durch, 47% setzten sich das Ziel, die Änderung in ein bis zwei Jahren (mittelfristig) - vom Zeitpunkt der Befragung an gerechnet - zu realisieren und 34% gaben an, die geplanten Vorhaben frühestens in zwei Jahren oder später (langfristig) umzusetzen. Fünf Prozent der an der Befragung teilgenommenen Betriebe konnten den Termin der geplanten Flächenänderungen nicht bekannt geben (Abbildung 5).

Während in den Jahren 1993 123 oder knapp 17% und 1997 127 oder 20% der damals befragten Unternehmen (740 bzw. 626, siehe Tabelle 4) vorhatten, die Fläche ihrer Arbeitsstätte abzuändern, waren es im Jahr 2000 nur mehr 13% oder 95 von 744 Betrieben.

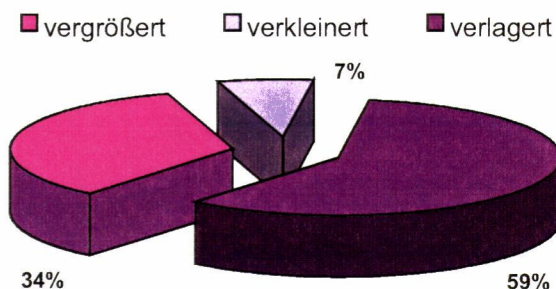
Besonders abgenommen hat die Absicht, den bestehenden Standort zu verlassen. Die Anzahl der Verlagerungen ist von 82 im Jahr 1993 auf 75 im Jahr 1997 und schließlich auf 46 im Jahr 2000 zurückgegangen (Tab. 6).

**Tabelle 6**  
**Flächenänderungen**  
Anzahl der Arbeitsstätten nach Untersuchungsjahren

	verkleinert	vergrößert	verlagert	Gesamt
1993	8	33	82	123
1997	11	41	75	127
2000	5	44	46	95
<b>Gesamt</b>	<b>24</b>	<b>118</b>	<b>203</b>	<b>345</b>

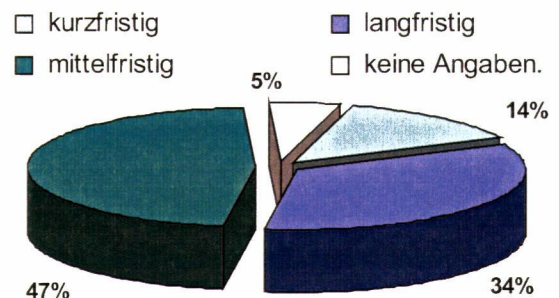
Quelle: Investkredit

**Abbildung 4**  
**Flächenänderungen zwischen 1993 und 2000**  
Anteil der Arbeitsstätten nach Flächenänderungen



Quelle: Investkredit

**Abbildung 5**  
**Flächenänderungen zwischen 1993 und 2000**  
Anteil der Arbeitsstätten nach Durchführungszeitraum



Quelle: Investkredit

Innerhalb der Sachgütererzeugung waren folgende Entwicklungen auffällig (Tabelle 7):

Aus den wenigen Flächenverkleinerungen waren keine Branchenschwerpunkte zu erkennen. Hingegen wurden Flächenvergrößerungen besonders häufig von Druckereien und Verlagen (18), von Unternehmen in der Elektrotechnik sowie in der Nahrungs- und Genussmittelindustrie (jeweils 11) angekündigt.

Auch jede zweite Verlagerung wurde von Unternehmen aus diesen Branchen gemeldet (62 von 129). Insgesamt bedeuteten 110 Meldungen dieser drei Branchen fast die Hälfte aller 226 Flächenänderungen.

Überdurchschnittlich viele Verlagerungen von Arbeitsstätten waren auch im Maschinenbau, in der chemischen Industrie, in der Metallwarenindustrie und auch in der Gummi- und Kunststoffverarbeitung zu beobachten.

**Tabelle 7**

**Flächenänderungen in der Sachgütererzeugung 1993 - 2000**  
Anzahl der Arbeitsstätten in den einzelnen Branchen

	verkleinert	vergrößert	verlagert	Gesamt
Bearbeitung von Metallen		1	3	4
Chemie		6	12	18
Druckerei und Verlagswesen	3	18	16	37
Eisen und NE-Metalle	1	3	3	7
Elektrotechnik	3	11	24	38
Erdöl, Erdgas			1	1
Feinmechanik, Meßgeräte, Optik	2	3	2	7
Getränke, Tabak		3		3
Gummi und Kunststoff	2	4	7	13
Holz		1	1	2
Maschinenbau	3	6	12	21
Metallwaren	1	5	9	15
Möbel			1	1
Nahrungs- und Genussmittel	2	11	22	35
Papier und Pappe	1	2	6	9
Schuhe; Leder			1	1
Steine, Erden und Glas		3	4	7
Textil			3	3
Transportmittel		2	2	4
<b>Gesamt</b>	<b>18</b>	<b>79</b>	<b>129</b>	<b>226</b>

Quelle: Investkredit



Weit mehr als die Hälfte aller Arbeitsstätten (212 von 345) und somit Wiens Spitzenreiter bei den Flächenänderungen waren Kleinbetriebe bis 99 Beschäftigte. Für diese Unternehmen war nicht nur der auf die Wirtschaftsentwicklung zurückzuführende Wachstumsbedarf häufig Anlass, die Arbeitsstätte zu vergrößern. Zweifellos konnte auch ein Standortwechsel wegen der geringen Betriebsgröße und damit größeren Flexibilität wesentlich einfacher durchgeführt werden (Tabelle 8).

Bei den mittelständischen Unternehmen (100 bis 499 Beschäftigte) war der Trend zu beobachten, Lage und Größe der Arbeitsstätte beizubehalten. Waren es in den frühen Neunziger Jahren noch 48 Betriebe, die eine Flächenänderung beabsichtigten (vgl. Höhe der Säulen in Abbildung 6), wurden im Jahr 2000 nur mehr 31 gezählt. Noch deutlicher war diese „standorttreue“ Verbundenheit bei Großunternehmen ab 500 Beschäftigten festzustellen.

**Tabelle 8**

**Flächenänderungen 1993 - 2000**

Anzahl der Arbeitsstätten nach der Unternehmensgröße

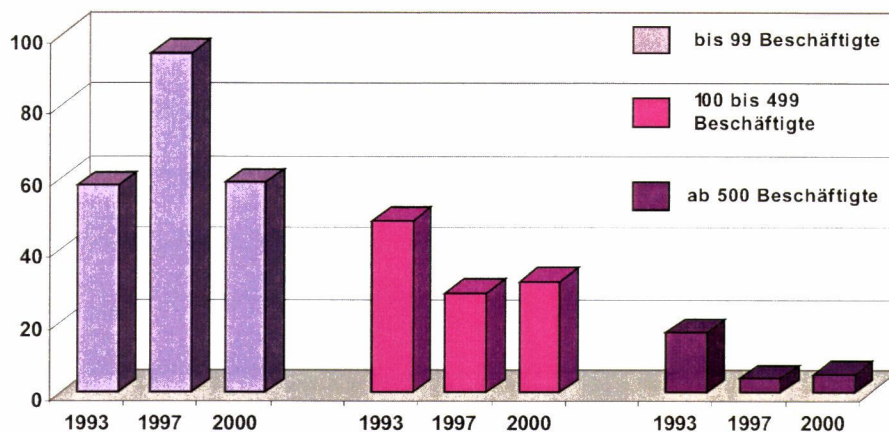
	verkleinert	vergrößert	verlagert	Gesamt
bis 99 Beschäftigte	11	71	130	212
100 bis 499 Beschäftigte	7	35	65	107
ab 500 Beschäftigte	6	12	8	26
<b>Gesamt</b>	<b>24</b>	<b>118</b>	<b>203</b>	<b>345</b>

Quelle: Investkredit

**Abbildung 6**

**Flächenänderungen 1993 - 2000**

Anzahl der Arbeitsstätten nach der Unternehmensgröße



Quelle: Investkredit

## 7.1 DIE FLÄCHENVERKLEINERUNGEN

Die Flächenverkleinerungen von Arbeitsstätten nehmen den geringsten Anteil von allen angekündigten Flächenänderungen ein. Der Größe nach sind sie auch aus der Sicht einer großflächigen Planung für Industrie- und Gewerbegebiete vernachlässigbar.

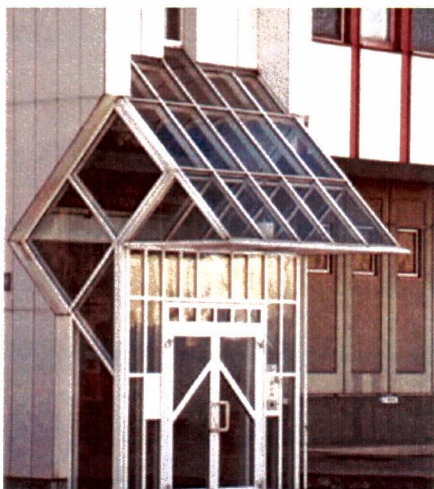
Bei den von 24 Unternehmen gemeldeten Vorhaben waren weder regionale noch branchenspezifische Schwerpunkte erkennbar. Häufig wurde nur ein mittelfristiges Planungsziel von ein bis zwei Jahren gesetzt (Tabelle 9). Daraus könnte jedoch geschlossen werden, dass zum Zeitpunkt der Befragung die Entscheidung zur Flächenreduktion noch nicht endgültig gefallen war.

Tabelle 9

**Flächenverkleinerungen 1993 - 2000**  
Anzahl aller Arbeitsstätten nach Durchführungszeitraum

	1993	1997	2000	Gesamt
kurzfristig	-	1	3	4
mittelfristig	5	8	2	15
langfristig	1	1	-	2
keine Angabe	2	1	-	3
<b>Gesamt</b>	<b>8</b>	<b>11</b>	<b>5</b>	<b>24</b>

Quelle: Investkredit



Wien 23., Industriegebiet Inzersdorf

## 7.2 DIE FLÄCHENVERGRÖßERUNGEN

Gegen Ende der Achtziger Jahre hat mit dem konjunkturellen Aufschwung in Wien auch der Bedarf, die Arbeitsstättenfläche zu vergrößern, allgemein zugenommen.

Nach den Erhebungsergebnissen sollten die Betriebsstättenerweiterungen vor allem im Süden von Wien in den Bezirken 10 bis 12 und 23 erfolgen (siehe Abbildung 7 auf Seite 17). Die Ursachen dafür waren weitestgehend bekannt:

- Der Großteil der nach den Flächenaufschließungen in den Achtziger Jahren dort angesiedelten Unternehmen hat sich wirtschaftlich stabilisiert. Bestehende Geschäftsfelder wurden ausgebaut oder neue eröffnet. Daraus resultierende betriebliche Vorbereitungen schlossen u.a. auch Vergrößerungen der Arbeitsstättenflächen mit ein.
- Dieses von Beschäftigten aus dem südlichen Niederösterreich und aus dem nördlichen Burgenland bevorzugte Einzugsgebiet veranlasste viele Unternehmen, den bestehenden Standort zu erhalten bzw. zu erweitern.



Wien 23., Richard-Strauss-Straße

Druck- und Verlagswesen



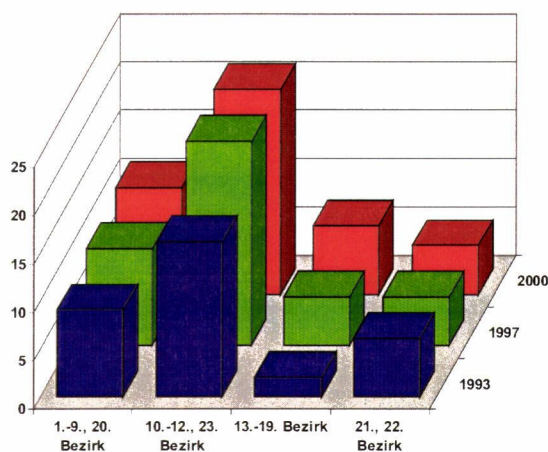
- In diesem Stadtteil waren im Untersuchungszeitraum genügend Reserveflächen verfügbar.
- Die Region ist, bezogen auf ihre Infrastruktur, vor allem verkehrstechnisch gut erschlossen.

Im Gegensatz dazu war die Anzahl von Arbeitsstättenenerweiterungen nordöstlich der Donau fast um die Hälfte geringer. Im 21. und 22. Bezirk wurden jedoch meist schon beim Ankauf der vergleichsweise billigeren Grundstücke genügend Reserven an Betriebsfläche eingeplant.

Auch aus der westlichen Stadtregion von Wien, die mit ihrer Nähe zum Wienerwald nicht vorrangig zum Wiener Industrie- und Gewerbegebiet zählt, wurden nur wenige Flächenvergrößerungen gemeldet. Allerdings waren schon vor dem Zeitpunkt der Untersuchungen zahlreiche Unternehmen aus den westlichen Bezirken abgesiedelt.

**Abbildung 7**

**Flächenvergrößerungen**  
Anzahl aller Arbeitsstätten nach Regionen



Quelle: Investkredit

Überraschend war hingegen die relativ große Anzahl von Flächenerweiterungen in den dicht bebauten Bezirken 1 bis 9 und 20. Die Standorte der betroffenen Arbeitsstätten befanden sich vor allem in den untergenutzten Betriebsgebieten beim Wiener Hafen im 2. Bezirk und entlang des Handelskais im 20. Bezirk.

Insgesamt wurden von drei geplanten Flächenvergrößerungen zwei aus dem sekundären Sektor gemeldet (Tabelle 10). Besonders bei Betrieben im Druck- und Verlagswesen bzw. in den beiden zu den führenden Wiener Branchen zählenden Sektoren Elektrotechnik und Nahrungs- und Genussmittelindustrie waren die Betriebsstättenvergrößerungen auf das Wirtschaftswachstum reagierende oder vorkehrende Maßnahmen.

Ähnlich wie bei den Verkleinerungen sollten auch die Flächenvergrößerungen vor allem erst in ein bis zwei Jahren nach der Befragung durchgeführt werden. Jeder dritte Betrieb plante die Erweiterung sogar zu einem noch späteren Zeitpunkt.

Die meisten der zu vergrößernden Arbeitsstätten (60%) hatten weniger als 100 Beschäftigte.

**Tabelle 10**

**Flächenvergrößerungen**  
Anzahl aller Arbeitsstätten nach Branchen

	1993	1997	2000	Gesamt
Sachgütererzeugung	20	26	33	79
Bauwesen	4	2	2	8
Handel	5	12	7	24
Speditionen	4	1	2	7
<b>Gesamt</b>	<b>33</b>	<b>41</b>	<b>44</b>	<b>118</b>

Quelle: Investkredit

### 7.3 DIE FLÄCHENVERLAGERUNGEN

Ein eindeutiges Zeichen für die Attraktivität eines Betriebsstandortes ist die Entwicklung der Anzahl der absiedelnden Arbeitsstätten. Anlässe zum Standortwechsel sind gewöhnlich von mehreren unternehmensspezifischen Faktoren abhängig, wie beispielsweise

- von betriebswirtschaftlichen Rahmenbedingungen,
- von der Arbeitsmarktsituation,
- vom Wunsch nach einer repräsentativen Adresse oder
- von der verkehrstechnischen Erreichbarkeit.

Wie bereits erwähnt, war die den drei Untersuchungen zugrunde gelegene Aufgabe festzustellen, wie sich

- einerseits Flächenbedarf und/oder -größe der Wiener Betriebsstätten innerhalb der Stadt weiterentwickeln werden und darüber hinaus
- ob und in welchem Ausmaß Verlagerungsabsichten bestehen bzw. welche Faktoren diese Verlagerungen auslösen.



Wien 22., Percostraße

nördlich Rautenweg-Ost



## DIE VERLAGERUNGSKRITERIEN

Aus 13 vorgegebenen bzw. zusätzlich bekannt zugebenden Möglichkeiten war zu bestimmen, wie maßgebend der Einfluss des jeweiligen Verlagerungskriteriums („groß“, „mittel“ oder „gering“) für einen Standortwechsel sein würde.

Die Ergebnisse der drei Erhebungen zeigten jeweils eine andere Reihung der bewerteten Kriterien. Obwohl nicht alle Unternehmen zu diesem Abschnitt der Befragung Stellung genommen haben, waren dennoch eindeutige Schwerpunkte festzustellen.

*Geringen* Einfluss auf eine Arbeitsstättenverlagerung hatte durchwegs ein fehlender Bahnanschluss oder Arbeitskräftemangel am Standort.

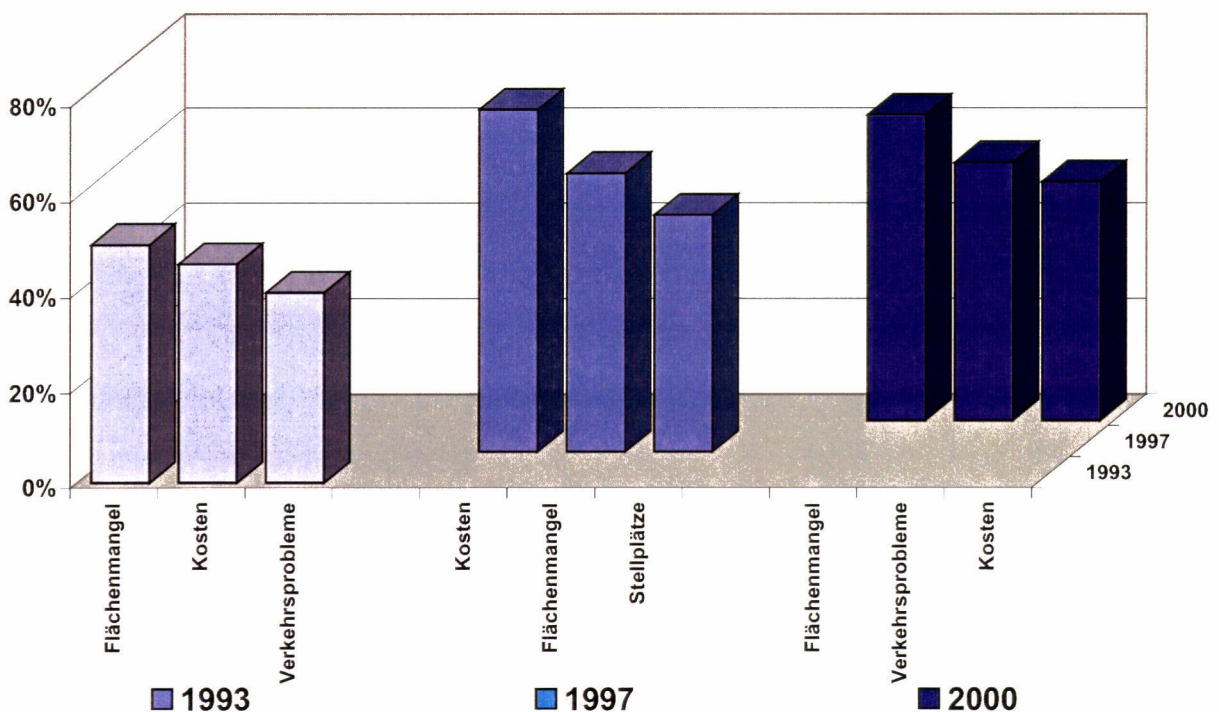
Auch die Flächenwidmung, das Angebot von Förderungen oder Probleme mit Anrainern fielen für einen beabsichtigten Standortwechsel kaum ins Gewicht.

*Großen* Einfluss auf den Entschluss zur Arbeitsstättenverlagerung hatten im Gegensatz dazu Flächenmangel am Standort, Kostenbelastungen, Verkehrsprobleme und der Mangel an Stellplätzen.

In der Abbildung 8 werden die drei Kriterien, die jeweils die „größte“ Bedeutung für einen Standortwechsel hatten (gemessen in Prozent zu der Anzahl der Nennungen des jeweiligen Einflusskriteriums), dargestellt.

**Abbildung 8**

**Kriterien für die Verlagerung von Arbeitsstätten**  
Einfluß „groß“ in Prozent der Nennungen

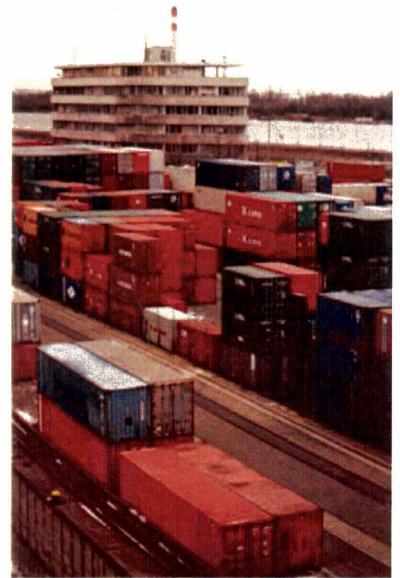


Quelle: Investkredit

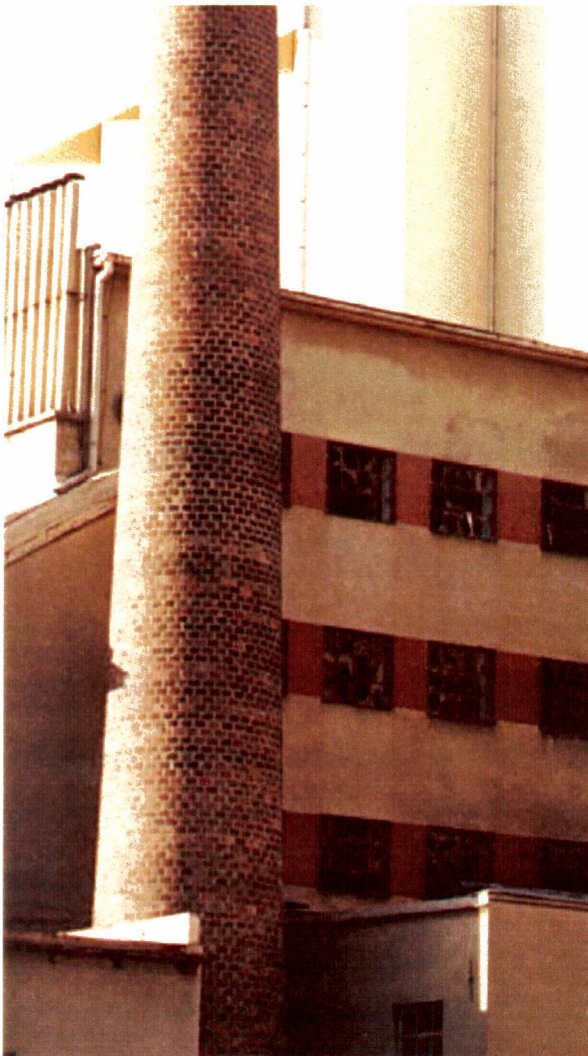




Wien 11., Alberner Hafen



Wien 11., Hafen Freudenau



Wien 22., Wagramer Straße

Wien 22., Erzherzog-Karl-Straße



Wien 21., Heinrich-von-Buol-Gasse



## DIE VERLAGERUNGEN VON ARBEITSSTÄTTEN

Zwischen 1993 und 2000 hatten 203 Unternehmen angekündigt, den Standort der Arbeitsstätte zu verlegen. Die Anzahl der Wiener Unternehmen, die vorhatten ihren Standort zu wechseln, nahm seit 1993 kontinuierlich ab. Waren es Anfang der Untersuchungsperiode noch 82 Betriebe, die im Zuge der Unternehmensbefragung einen bevorstehenden Standortwechsel meldeten, wurden 1997 mit 75 um fast 10% weniger gezählt. In den folgenden drei Jahren bis 2000 reduzierte sich die Anzahl der „verlagerungswilligen“ Betriebe (46) nochmals um fast 40% (Tabelle 11).

Insbesondere bei den Großunternehmen hat die Verlagerungsabsicht seit 1993 deutlich abgenommen. Während damals noch sieben Betriebe einen Standortwechsel ankündigten, war es im Jahr 2000 nur mehr ein einziges Unternehmen.

**Tabelle 11**

### Flächenverlagerungen

Anzahl aller Arbeitsstätten nach Unternehmensgröße

	1993	1997	2000	Gesamt
bis 99 Beschäftigte	45	56	29	130
100 bis 499 Beschäftigte	30	19	16	65
ab 500 Beschäftigte	7	0	1	8
<b>Gesamt</b>	<b>82</b>	<b>75</b>	<b>46</b>	<b>203</b>

Quelle: Investkredit

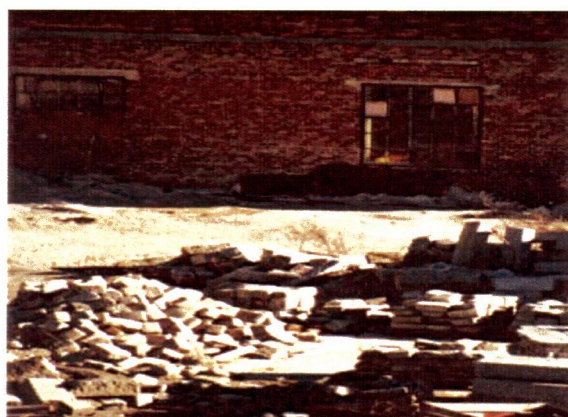


Wien 2., Nordbahnhof

Über den gesamten Untersuchungszeitraum betrachtet waren es vorwiegend Arbeitsstätten mit weniger als 100 Beschäftigte (zwei Drittel der verlagernden Unternehmen), die einen Standortwechsel durchführen wollten (Tabelle 11).

Die meisten verlagernden Unternehmen waren in den dicht bebauten Bezirken 1 bis 9 und 20, vor allem aber in den südlichen Bezirken 10 bis 12 und im 23. Bezirk angesiedelt (Tabelle 12).

Während in den Bezirken 1 bis 9 und 20 mangelndes Flächenangebot, besonders aber die Verkehrsproblematik als Ursache für den Standortwechsel angegeben wurde, ist der Auslöser für eine Arbeitsstättenverlagerung im Süden zum Großteil ein zu klein gewordenenes Betriebsgrundstück.



Wien 23., Oberlaaer Straße

**Tabelle 12**

### Flächenverlagerungen

Anzahl aller Arbeitsstätten in den Quellregionen

Quellregion	1993	1997	2000	Gesamt
1.-9., 20. Bezirk	31	30	12	73
10.-12., 23. Bezirk	27	27	25	79
13.-19. Bezirk	20	14	4	38
21., 22. Bezirk	4	4	5	13
<b>Gesamt</b>	<b>82</b>	<b>75</b>	<b>46</b>	<b>203</b>

Quelle: Investkredit



Aus der im Jahr 2000 durchgeführten Erhebung ging hervor, dass von 75 Unternehmen, die im Jahr 1997 eine Verlagerung ihrer Arbeitsstätte ankündigten, erst 36 den geplanten Standortwechsel durchgeführt haben (Tabelle 13).

Anschließend an die Umfrage hatten sich von den verbleibenden 39 Betrieben 33 Unternehmen oder 85% entschieden, den bestehenden Standort nicht mehr zu verlegen. Die restlichen sechs Betriebe hatten nach wie vor eine Übersiedlung geplant.

Aus den Ergebnissen der Analyse der Abwanderungen aus dem Stadtgebiet wurde die Tendenz, den Standort Wien doch nicht zu verlagern, noch deutlicher sichtbar.

Im Jahr 1997 hatten 27 Unternehmen vor, von Wien abzusiedeln. Drei Jahre später haben zwar elf Betriebe ihren Standort tatsächlich gewechselt, davon haben aber nur acht Wien verlassen. Drei Unternehmen wählten ihre neue Adresse wieder innerhalb des Stadtgebietes.

Jene 16 Betriebe, die von den 27 geplanten Absiedlungen im Jahr 2000 noch in Wien waren, haben sich größtenteils entschlossen, wieder am „alten“ Standort innerhalb der Stadt zu bleiben.

Schließlich planten nur mehr sechs Unternehmen eine Verlagerung. Lediglich drei davon suchten nach wie vor einen neuen Standort außerhalb Wiens.

Diese Standortentscheidungen lassen nur bedingt Rückschlüsse auf Beschäftigungseffekte zu, da einige Unternehmen zum Zeitpunkt der Befragung noch nicht über das Ausmaß der zu verlagernden Betriebsbereiche Bescheid wussten. Charakteristisch für die Entwicklung der Wiener Arbeitsstättenstandorte war allerdings, dass von den 75 Verlagerungen kein einziger Betrieb mehr als 500 Beschäftigte hatte. Die überwiegende Mehrheit (drei Viertel der Unternehmen) waren Kleinbetriebe mit weniger als 100 Beschäftigten.

Unter den 27 Absiedlungen von Wien waren 19 Klein- und 8 Mittelbetriebe. Von den acht Unternehmen, die ihre 1997 angekündigte Abwanderung aus Wien wirklich durchführten, haben fünf weniger als 100 Beschäftigte.

Insgesamt hat sich die Abwanderung von Arbeitsstätten aus Wien auf rund 1.000 Beschäftigte ausgewirkt.

**Tabelle 13**

**Geplante Flächenverlagerungen 1997, Stand 2000**

<b>Geplante Verlagerungen, gesamt: .....75</b>	
davon haben <b>bis zum Jahr 2000</b> durchgeführt: 36 ⇨	davon weitere Verlagerungen geplant: ..... 6
davon haben <u>nicht</u> durchgeführt: ..... 39 ⇨	davon nicht mehr aktuell: .....33
	davon noch geplant: ..... 6
<b>Geplante Abwanderungen von Wien: ..... 27</b>	
davon haben <b>bis zum Jahr 2000</b> verlagert: ..... 11 ⇨	davon sind <u>tatsächlich</u> von Wien abgewandert: ... 8
	doch in Wien geblieben: ..... 3
davon haben <u>nicht</u> verlagert: ..... 16 ⇨	davon haben eine weitere Verlagerung geplant: ... 3
	davon außerhalb von Wien: ..... 3



Der Durchführungszeitraum für eine Verlagerung wurde von fast der Hälfte der Betriebe als mittelfristig (ein bis zwei Jahre von der Befragung an gerechnet) bekannt gegeben. Im Jahr 1993, in dem die meisten Übersiedlungen geplant waren, fand überhaupt kein einziger Standortwechsel statt (Tabelle 14).

**Tabelle 14**

**Flächenverlagerungen**

Anzahl der Arbeitsstätten nach Durchführungszeitraum

	1993	1997	2000	Gesamt
kurzfristig	-	11	12	23
mittelfristig	40	35	21	96
mittel- bis langfristig	40	25	10	75
keine Angabe	2	4	3	9
<b>Gesamt</b>	<b>82</b>	<b>75</b>	<b>46</b>	<b>203</b>

Quelle: Investkredit

Aus der Sicht der Branchenzugehörigkeit dominierten die Betriebe der Sachgütererzeugung (insgesamt 129 Verlagerungen, siehe Tabelle 15). 1993 gaben davon noch 51 Unternehmen einen Standortwechsel bekannt, im Jahr 2000 waren es immerhin noch 33.

**Tabelle 15**

**Flächenverlagerungen**

Anzahl der Arbeitsstätten nach Branchen

	1993	1997	2000	Gesamt
Sachgütererzeugung	51	45	33	129
Bauwesen	14	6	4	24
Handel	8	17	6	31
Transport und Speditionen	9	7	3	19
<b>Gesamt</b>	<b>82</b>	<b>75</b>	<b>46</b>	<b>203</b>

Quelle: Investkredit



Wien 22., Wagramer Straße

Brachmühle

Innerhalb des sekundären Sektors meldeten 24 Unternehmen in der Elektroindustrie, 22 in der Nahrungs- und Genussmittelindustrie, 16 im Druckerei- und Verlagswesen und jeweils 12 in der Chemie und im Maschinenbau ihren Standort zu wechseln (Abb. 9).

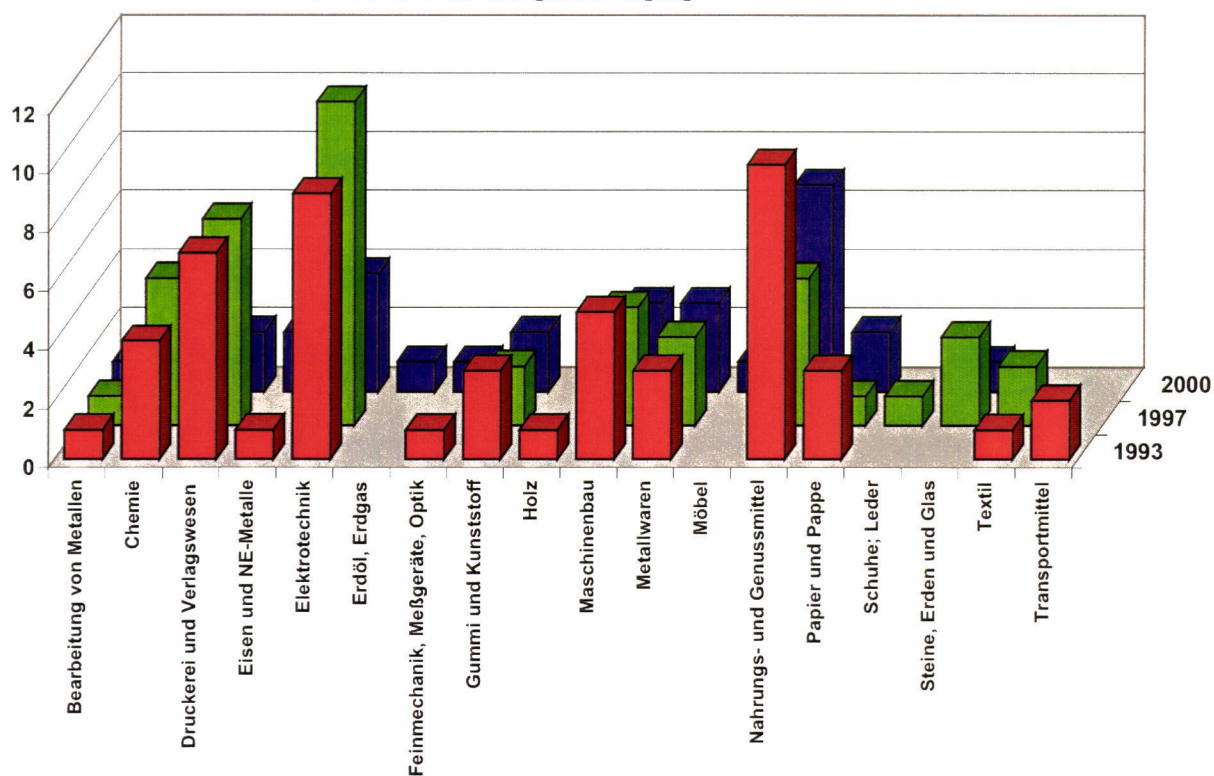
Im wesentlichen dürfte Ende der Achtziger Jahre in der Wiener Industrie, wie übrigens auch bei den Speditionen, der Großteil der Verlagerungen von Arbeitsstätten durchgeführt worden sein.

Diese Entwicklung hat zweifellos auch eine Ursache darin, dass – wie eingangs erwähnt – entweder gegen Mitte der Neunziger Jahre die Anzahl der Arbeitsstätten in den wichtigen Sektoren, nämlich im Maschinenbau und in der Chemie ohnehin schon abgenommen hat, oder die vor allem von Flächenmangel und anderen infrastrukturellen Problemen betroffenen Betriebe in dieser Zeit bereits auf adäquate Standorte übersiedelt sind.

Abbildung 9

### Flächenverlagerungen

Anzahl der Arbeitsstätten nach Branchen der Sachgütererzeugung



Quelle: Investkredit



Die Branche Elektrotechnik verzeichnete in den letzten Jahren vor allem durch Elektronik- und Softwareunternehmen (die zum Teil noch zur Industrie und nicht zu den unternehmensbezogenen Dienstleistungen gezählt werden) einen wirtschaftlichen Aufschwung, der Betriebserweiterungen ausgelöst und dadurch zum Teil auch Verlegungen von Arbeitsstätten notwendig gemacht hat.

Nicht zuletzt waren auch Unternehmenszusammenführungen, wie zum Beispiel in der Nahrungs- und Genussmittelindustrie und im Handel, besonders im Möbelhandel und bei Baumärkten, Ursache für Standortverlagerungen.

Der „Eröffnungsboom“ von Großmärkten wurde aus den Ergebnissen der Studie 1997 sichtbar, scheint aber abgeschlossen zu sein.

Von den 203 geplanten Übersiedlungen gaben 131 (oder fast zwei Drittel) an, einen neuen Standort wieder innerhalb von Wien zu suchen oder bereits verfügbar zu haben (Tabelle 16).

Wien, 22., Industriepark Nord



Als bevorzugte Region für den neuen Standort der Arbeitsstätte wurde in allen Befragungsjahren der Süden von Wien (70 Meldungen), aber auch das Wiener Umland (51 Meldungen) genannt. Im Zeitraum zwischen 1993 und 2000 wählte jedes zweite Unternehmen diese beiden Gebiete als künftige Firmenadresse.

Allerdings nimmt die Zahl der Unternehmen, die außerhalb des Stadtgebietes einen neuen Standort suchen, seit 1993 kontinuierlich ab. Diese Entwicklung wird besonders deutlich, wenn zu den 23 Betrieben, die im Jahr 1993 von Wien absiedeln wollten, noch jene 11 weiteren Unternehmen dazugezählt werden, die damals bekannt gaben, dass der neue Standort auch außerhalb der Stadtgrenzen liegen könnte.

**Tabelle 16**  
**Flächenverlagerungen**  
Anzahl der Arbeitsstätten nach Zielregionen

Verlagerung nach	1993	1997	2000	Gesamt
1.-9., 20. Bezirk	11	7	2	20
10.-12., 23. Bezirk	28	22	20	70
13.-19. Bezirk	5	9	3	17
21., 22. Bezirk	12	8	4	24
Wien, gesamt	56	46	29	131
Wiener Umland	19	17	15	51
restliches Ostösterreich	4	7	-	11
übriges Österreich	-	-	2	2
Ausland	-	3	-	3
außerhalb von Wien, gesamt	23	27	17	67
keine Angaben	3	2	-	5
<b>Gesamt</b>	<b>82</b>	<b>75</b>	<b>46</b>	<b>203</b>

Aus den Daten der Tabelle 17 lassen sich die Wanderungsströme der Arbeitsstätten in Abbildung 10 (Seite 27) darstellen.

Die meisten Verlagerungen (44) haben innerhalb der südlichen Bezirke von Wien stattgefunden. Einige Betriebe, die sich bereits 1993 entschlossen haben, ihren Standort in den Süden von Wien zu verlegen, hatten 1997 sogar eine weitere Übersiedlung innerhalb dieser Stadtregion angekündigt.

Von Absiedlungen waren erwartungsgemäß die inneren Stadtbezirke 1 bis 9 und 20 betroffen. Insgesamt hatten 73 Betriebe vor, diese Stadtregion zu verlassen, vorzugsweise in den Süden (17) oder ins Wiener Umland (20). 15 Arbeitsstätten haben allerdings ihren neuen Standort wieder innerhalb des Gürtels oder im 2. bzw. 20. Bezirk vorgesehen.

Die Anzahl der von Wien abgewanderten und nicht in der Ostregion Österreichs ansässig gewordenen Unternehmen ist vernachlässigbar. Die nach Wien zuwandernden Betriebe waren nicht Gegenstand der Studie.

Die Ergebnisse der Analysen beinhalten auch geplante Standortverlagerungen, die nur einen Teil der Betriebsstätte betreffen sollen. Im Falle einer solchen teilweisen Verlagerung konnte häufig selbst das Unternehmensmanagement zum Zeitpunkt der Befragung noch nicht beurteilen, welcher Geschäftszweig bei der teilweisen Ausgliederung betroffen sein würde. Damit war aber auch eine entsprechende Größenangabe nicht möglich. Aus diesem Grund ist der an anderer Stelle der Untersuchung analysierte Flächenbedarf nicht vollständig.

**Tabelle 17**

**Wanderungsströme 1993 - 2000**  
Anzahl der Arbeitsstätten nach Regionen

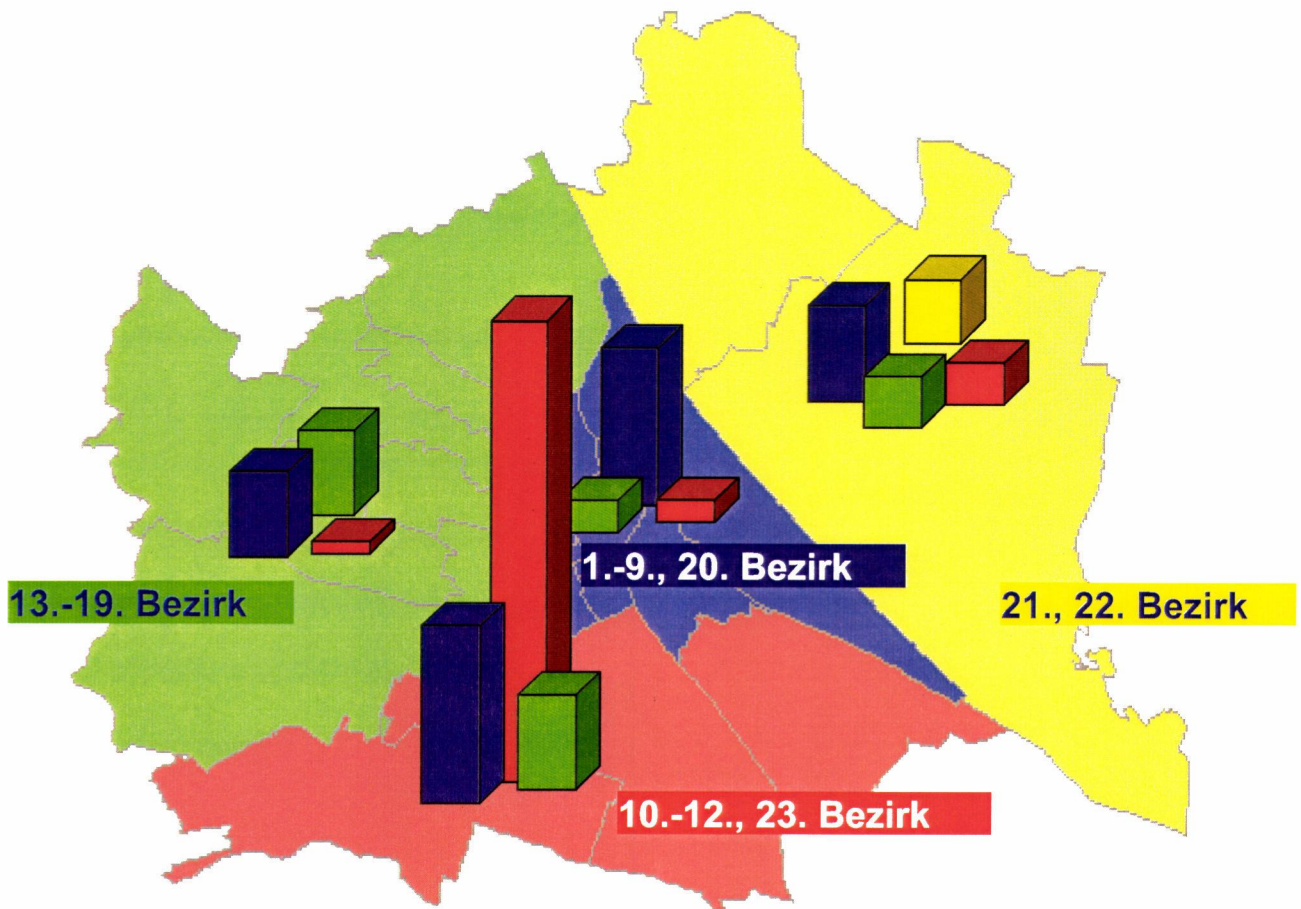
Zielregion	Quellregion				Gesamt
	1.-9., 20. Bezirk	10.-12., 23. Bezirk	13.-19. Bezirk	21., 22. Bezirk	
1.-9., 20. Bezirk	15	2	3	-	20
10.-12., 23. Bezirk	17	44	9	-	70
13.-19. Bezirk	8	1	8	-	17
21., 22. Bezirk	9	4	5	6	24
<b>Wien, gesamt</b>	<b>49</b>	<b>51</b>	<b>25</b>	<b>6</b>	<b>131</b>
Wiener Umland	20	18	7	6	51
restliches Ostösterreich	2	5	4	-	11
übriges Österreich	1	1	-	-	2
Ausland	1	2	-	-	3
<b>außerhalb von Wien, gesamt</b>	<b>24</b>	<b>26</b>	<b>11</b>	<b>6</b>	<b>67</b>
<b>keine Angabe</b>	<b>-</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>5</b>
<b>Gesamt</b>	<b>73</b>	<b>79</b>	<b>38</b>	<b>13</b>	<b>203</b>

Quelle: Investkredit



Abbildung 10

Verlagerungen 1993 bis 2000  
Anzahl der Arbeitsstätten nach Regionen



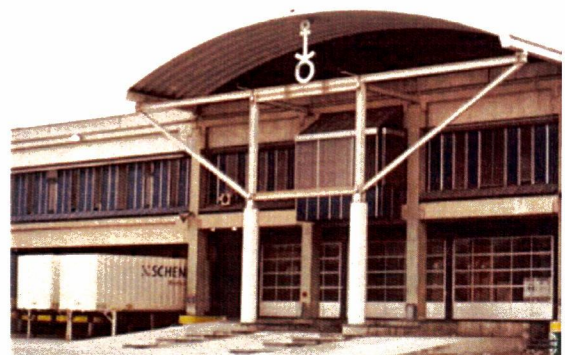
Quelle: Investkredit

Die Farben der Säulen entsprechen den Farben der Quellregionen. Die Höhe der Säule ist ein Maß für die Anzahl der Verlagerungen aus dieser Quellregion.

z.B.:  ... 5 Einheiten



Wien 22., Lichtblaustraße



Wien 11., Warneckestraße

## 8. DAS FLÄCHENANGEBOT

Bereits in den Achtziger Jahren gab es - bedingt durch den Mangel an entwicklungsfähigen Grundstücken - einen Trend zu dezentralen Lagen, die bis dahin nur für das Transportgewerbe interessant waren. Damals entstanden praktisch in allen Stadterweiterungsgebieten Gewerbeparks und neue Industrieansiedlungen.

Nachdem diese Regionen bei Standortwechsel auch in den Untersuchungsjahren 1993 und 1997 weiterhin attraktiv blieben, wurde das diesbezügliche Angebot an verfügbaren Gewerbe- und Industrieflächen in den Außenbezirken vergrößert. In den Stadtteilen nordöstlich der Donau zählte der „Marchegger Ast“ mit dem Flugplatz Aspern und dem Bahnhof Breitenlee zu den neuen Entwicklungsgebieten.

Dem Bedarf der Jahre 1994 bis 1997 Folge leistend wurde schließlich bis zum Jahr 2000 das kurzfristig verfügbare Angebot verstärkt und auf Grundstücke rund um den Rautenweg und entlang der Verlängerung der Südosttangente (A22) konzentriert (Abbildung 11).



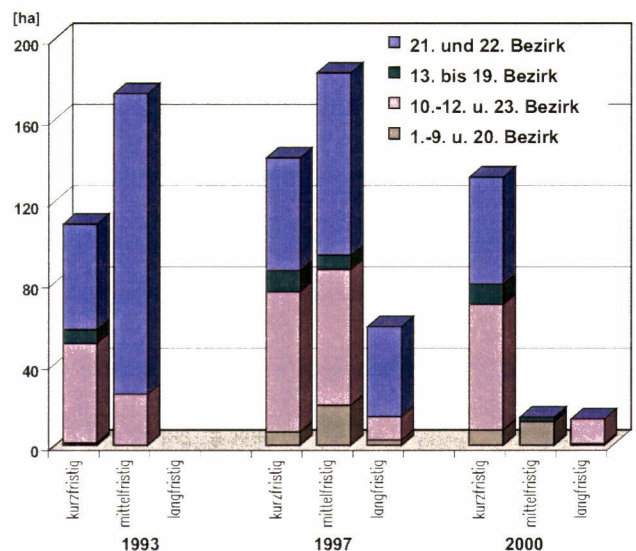
Wien 23., An der Verbindungsbahn

Auch Stadtteile des 2. und 11. Bezirkes gewannen mit dem Ausbau des Wiener Hafens an Attraktivität. Die teilweise unmittelbare Anbindung zu den Verkehrswegen Wasser (Donau), Schiene, Straße (A4 - Ostautobahn) und die Nähe zum Flughafen (Wien - Schwechat) war besonders für Speditionen und Logistikunternehmen ein idealer Betriebsstandort.

Zwischen 1993 und 1997 wurden auch im Süden von Wien neue Gebiete erschlossen. Hier entstanden einerseits zwischen Laxenburger Straße im 10. Bezirk, in Inzersdorf auf den ehemaligen Drasche-Gründen und rund um die Verbindungsbahn bis schließlich hin nach Liesing großflächige Industrie- und Gewerbegebiete mit naher Anbindung an die A2, die Südautobahn.

Abbildung 11

Angebot zwischen 1993 und 2000  
Verfügbarkeit nach Regionen in ha



Quelle: Investkredit



Auf das gesamte Stadtgebiet bezogen überwiegt 1993 und 1997 das Industrie- und Gewerbeflächenangebot des Wiener Wirtschaftsförderungsfonds.

Gegen Ende der Neunziger Jahre stieg mit der Zunahme des Flächenangebots im Süden von Wien auch der Einfluss des freien Immobilienmarktes an. Aus der im Jahr 2000 durchgeführten Umfrage wurden 60% der zumeist sofort verfügbaren Flächen über den freien Markt vermittelt.

Das derzeitige Flächenangebot ist im wesentlichen auf den Süden von Wien und auf die Stadtregion nördlich der Donau verteilt (Tabelle 18).

Eine langfristige Flächenplanung konnte bei den Wiener Unternehmen nur vereinzelt festgestellt werden. Die Nachfrage nach dem kurzfristig verfügbaren Angebot ist auch weiterhin im Ansteigen.

**Tabelle 18**

**Flächenangebot nach Regionen in ha**

	1993	1997	2000
1.-9. und 20. Bezirk	1,1	29,0	19,6
10.-12. und 23. Bezirk	74,3	147,4	74,2
13. bis 19. Bezirk	6,8	17,3	12,6
21. und 22. Bezirk	199,7	189,3	52,6
<b>Gesamt</b>	<b>281,9</b>	<b>383,0</b>	<b>159,0</b>

Quelle: Investkredit

Erweiterungsflächen für Betriebsansiedlung



Wien 23., Oberlaaer Straße

Altes Fabriksgelände



Wien 23., Dr.-Gonda-Gasse

## 9. DER FLÄCHENBEDARF

Im Zuge der Unternehmensbefragungen wurde erhoben, wie groß der Flächenbedarf bei Vergrößerungen, vor allem aber bei Verlagerungen der Arbeitsstätten am neuen Standort ist. Einige der Unternehmen, insbesondere jene, die lediglich einen Teil der Arbeitsstätte verlagern wollten, machten jedoch keine Angaben über erforderliche Grundstücksgrößen. Die Flächenergebnisse sind deshalb nur bedingt auf eine künftige Flächenplanung übertragbar.

Von einer Hochrechnung wurde nicht zuletzt auch deshalb Abstand genommen, weil ein Zusammenhang zwischen Branchenzugehörigkeit des jeweiligen Betriebes und Beschäftigungsgröße in Bezug auf den Flächenbedarf nicht eindeutig abzuleiten war.

Der aus der Angabe von Verlagerungen in die bevorzugte Region und Vergrößerungen zusammengesetzte Flächenbedarf erlaubt dennoch, eine realistische Bandbreite für die Nachfrage darzustellen (Tabelle 19).

**Tabelle 19**

**Flächenbedarf für den Zeitraum zwischen den Erhebungen**  
nach Regionen in ha

	1993	1997	2000
1.-9., 20. Bezirk	10,6	2,4	0,9
10.-12., 23. Bezirk	44,8	7,6	7,3
13.-19. Bezirk	3,7	1,8	1,6
21., 22. Bezirk	17,7	1,6	3,4
Wiener Umland	34,5	4,2	1,4
<b>Gesamt</b>	<b>111,3</b>	<b>17,6</b>	<b>14,6</b>

Quelle: Investkredit

Der Vergleich der jeweiligen Ergebnisse der Untersuchungen lässt annehmen, dass die großflächigen Betriebsstättenänderungen bereits im Jahr 1993 geplant wurden und bis 1997 abgeschlossen waren.

Für diese Entwicklung spricht auch die Tatsache, dass der Flächenbedarf der aus Wien absiedelnden Unternehmen im Jahr 2000 nur mehr mit rund 1,4 ha gemeldet wurde.

ehemalige *Waagner-Biro* Halle



Wien 22., Erzherzog-Karl-Straße



In den innerstädtischen Bezirken 1 bis 9 und 20 ist im wesentlichen kein neuer Flächenbedarf zu erwarten. Ausnahmen sind die Industrie- und Gewerbegebiete rund um den Wiener Hafen und am Erdberger Mais. Zunehmende Attraktivität für Gewerbe- und Industrieflächen gewinnt - nach dem Einbruch 1997 - wieder der 21. und 22. Bezirk. Allerdings ist auch hier, ähnlich wie im Süden, der neue Bedarf auf schon dort angesiedelte Unternehmen, die aufgrund von Wirtschaftsentwicklungen expandieren wollen, teilweise zurückzuführen.

Abschließend wurden im Zuge jeder Untersuchung die aus der Befragung ermittelten Ergebnisse dem aus der Wirtschaftsentwicklung (bzw. Beschäftigtenwachstum) abgeleiteten Flächenbedarf gegenübergestellt. Über den Beobachtungszeitraum gesehen reduzierte sich der jährliche Bedarf an Gewerbe- und Industrieflächen in Wien von 17 bis 28 ha aus dem Jahr 1993 auf zunächst 8 bis 17 ha im Jahr 1997. Schließlich wurde im Jahr 2000 eine Nachfrage bis 2003 von ca. 10 ha pro Jahr prognostiziert (Tabelle 20).

**Tabelle 20**

**Flächenbedarf**  
nach Untersuchungsjahren in ha

1993	1997	2000
17 ha bis 28 ha	8 ha bis 17 ha	ca. 10 ha

Quelle: Investkredit



Betriebsgelände im 21. Bezirk

## 10. RESÜMEE

Wien hat als Wirtschaftsstandort seit 1997 weiter an Attraktivität gewonnen. Dies macht sich einerseits in einer steigenden Anzahl an Beschäftigten und Arbeitsstätten bemerkbar, vor allem aber an der abnehmenden Anzahl jener Unternehmen, die in den nächsten Jahren planen, von Wien abzuwandern. Die Verlagerungen der Betriebe aus dem dicht bebauten Stadtgebiet scheinen aus heutiger Sicht im wesentlichen abgeschlossen zu sein.

Sowohl das Beschäftigtenwachstum als auch die Zunahme der Arbeitsstätten geht auf die positive Entwicklung des Handels und besonders des Unternehmensspezifischen Dienstleistungsbereiches zurück.

Die Abnahme des Flächenbestandes und des Flächenbedarfs für Industrie und Gewerbe in Wien ist mit der rückläufigen Entwicklung in der Sachgüterproduktion und mit der positiven Entwicklung der Unternehmensspezifischen Dienstleistungen zu begründen. Da die Betriebs- und Arbeitsstätten, vor allem der Dienstleistungsbetriebe, vielfach Büroräume sind, ist einerseits von Unternehmen in diesen beiden Branchen kein besonderer Bedarf an Industrie- und Gewerbeflächen zu erwarten. Andererseits werden nur mehr vereinzelt große Industrieflächen für Neuansiedlungen oder Verlagerungen gesucht und vermittelt.

Der Wiener Wirtschaftsförderungsfonds hat beispielsweise in den Jahren 1994 bis 1996 noch rund 66 ha für 36 Arbeitsstätten mit mehr als 5.000 m<sup>2</sup> Betriebsfläche in den untersuchten Branchen zur Verfügung gestellt. Zwischen 1997 und 1999 waren es nur mehr 30 ha für 20 dieser großflächigen Arbeitsstätten.

In den kommenden Jahren wird sich nach den Ergebnissen der Unternehmensbefragung 2000 der künftige Flächenbedarf von höchstens 50 ha (bzw. jährlich 17 ha) aus der Befragung 1997 auf höchstens 38 ha bis 2003 reduzieren. Ein Teil des Flächenbedarfes könnte auch im Zuge der Standortverlagerungen von Arbeitsstätten im Wiener Umland entstehen.

Rückblickend auf die Arbeitsstättenentwicklung der letzten drei Jahre (Zunahme an Arbeitsstätten mit geringem Flächenbedarf) sollte sich bis zum Jahr 2003 eine jährliche Nachfrage von ca. 10 ha einstellen.

Grundsätzlich hat die Stadt Wien in den letzten Jahren bei steigender Anzahl an Arbeitsstätten an Attraktivität als moderner Wirtschaftsstandort und als Unternehmensadresse gewonnen.