



**Kanton Zürich**  
**Volkswirtschaftsdirektion**  
**Amt für Wirtschaft und Arbeit**

# **Raumbedarf der Zürcher Unternehmen**

**Resultate einer Repräsentativbefragung der Zürcher Betriebe durch das  
Statistische Amt des Kantons Zürich**



## Neues muss im bestehenden Raum erfolgen

Die Zürcher Bevölkerung und Wirtschaft wachsen seit Jahren stetig; der zur Verfügung stehende Raum wird enger. Die Bevölkerung hat auf diese Entwicklung unter anderem bei Abstimmungen reagiert und im Wesentlichen die Zürcher Raumplanungspolitik bestätigt: Mit dem zur Verfügung stehenden Boden müssen wir haushälterisch umgehen und neue Einzonungen müssen kompensiert werden.

Das Amt für Wirtschaft und Arbeit (AWA) beurteilt diese Entwicklung aus ökonomischer Sicht durchaus auch mit einer gewissen Besorgnis. Der immer knapper werdende Raum wirkt sich auf die Bodenpreise aus und es ist zu befürchten, dass insbesondere weniger wertschöpfungsintensive und flächenintensive Branchen verdrängt werden. Bis zu einem gewissen Grad ist dies marktlogisch und auch marktkonform. Allerdings können auch unerwünschte Folgen wie Versorgungslücken, Verkehrsprobleme, Abbruch von Wertschöpfungsketten und ähnliche Entwicklungen eintreten, die volkswirtschaftlich und regionalpolitisch beobachtet werden sollten und gegebenenfalls unerwünscht sind.

Das Amt für Wirtschaft und Arbeit hat deshalb in Partnerschaft mit dem kantonalen Gewerbeverband das Statistische Amt beauftragt, eine Befragung zum Raumbedarf der Zürcher Unternehmen durchzuführen. Befragt wurden 5'000 Betriebe; der Rücklauf war mit 47 Prozent sehr hoch.

Zusammengefasst kann eine grosse Zufriedenheit der Unternehmen festgestellt werden, was sich in einer hohen Standorttreue manifestiert. Der Preiswettbewerb und Verdrängungskampf erfolgt primär um die zentralen Standorte. Besonders, wer an den Rändern des Kantons niedergelassen ist, zeigt eine erhöhte Bereitschaft, den Kanton zu verlassen.

Es hat sich bestätigt, dass vor allem Betriebe der Produktion und Logistik sich mit dem Thema Standortverlagerung auseinandersetzen müssen. Insgesamt haben die befragten Firmen einen zusätzlichen Platzbedarf von je rund 300 ha

Innen- und Aussenfläche. Dies sind zusammen gegen 600 Fussballfelder und zweieinhalb Mal die gesamte Fläche des Flugplatzes Dübendorf.

Diese Tatsache müssen wir in Relation setzen zum Ziel des Regierungsrates, die Diversität der Wirtschaftsbranchen zu fördern - also auch jener, die einen grösseren Flächenbedarf haben. Weil der flächenmässigen Expansion bestehender Unternehmen oder neuen Ansiedlungen klare Grenzen gesetzt sind, muss Neues im bestehenden räumlichen Rahmen erfolgen.



A handwritten signature in blue ink, consisting of several fluid, overlapping strokes that form the name 'Bruno Sauter'.

Bruno Sauter

Leiter Amt für Wirtschaft und Arbeit des Kantons Zürich

## Das Wichtigste in Kürze

- **Repräsentativbefragung bei 5000 Betrieben.** Um Erkenntnisse über die Standortzufriedenheit und die Raumbedürfnisse der im Kanton Zürich ansässigen Unternehmen zu gewinnen, führte das Statistische Amt im Auftrag des Amtes für Wirtschaft und Arbeit im Herbst 2012 eine Online-Repräsentativbefragung bei 5000 Betrieben durch. Der Rücklauf war mit 47% für eine Unternehmensbefragung ausserordentlich hoch und die Resultate sind entsprechend repräsentativ. Insgesamt haben 2360, d.h. etwa ein Achtel der rund 20'000 Zürcher Betriebe des zweiten und dritten Sektors mit drei und mehr Beschäftigten teilgenommen.
- **Generell hohe Zufriedenheit mit dem aktuellen Standort.** 93% der Betriebe sind mit ihrem Standort zufrieden, davon rund ein Fünftel (19% des Totals) sogar sehr zufrieden. Von den 7% unzufriedenen Betrieben ist nur rund jeder siebte sehr unzufrieden (1% des Totals). Die Unterschiede in der Gesamtzufriedenheit sind zwischen Betrieben unterschiedlicher Beschäftigtenzahl, Standortregion oder Branche gering.
- **Unzufriedenheit mit Raumverhältnissen und –Kosten im Mittelfeld.** Mit der verfügbaren Nutzfläche sind gut 16% der Zürcher Betriebe unzufrieden, mit den Raumkosten 22%. Deutlich höher sind die analogen Werte bei Standortaspekten wie der Steuerbelastung (35%) und der Parkplatzsituation (34%).
- **Standortveränderungen sind ein Thema.** Insgesamt erwägt rund ein Fünftel (20%) der Zürcher Betriebe eine Verlagerung ihres Betriebsstandorts. Davon beabsichtigt gut die Hälfte (10% des Totals) eine vollständige Verlagerung. Für die restlichen unter Ihnen ist auch eine Teilverlagerung oder ein Ausbau am gegenwärtigen Standort denkbar. Weitere 13% der Zürcher Betriebe beabsichtigen einen Ausbau am gegenwärtigen Standort. Die restlichen zwei Drittel (67%) der Zürcher Betriebe haben gemäss unserer Befragung weder Verlagerungs- noch Ausbauabsichten.
- **Zusätzlicher Raumbedarf wichtigster Treiber von Standortveränderungen.** Unter den Standortaspekten rangiert die Unzufriedenheit mit der vorhandenen Nutzfläche zwar nur im Mittelfeld, sie hat aber einen sehr grossen Einfluss auf die Gesamtzufriedenheit und damit auch auf die Neigung zur Standortveränderung.
- **Drei Viertel (76%) der Zürcher Betriebe mit Verlagerungsabsicht evaluieren ausschliesslich Standorte im Kanton Zürich, die übrigen suchen auch ausserhalb.** In Zahlen ausgedrückt erwägen rund 800 von 20'000, d.h. 4% aller Betriebe, eine Verlagerung ihres Standorts aus dem Kanton Zürich hinaus. Etwa 220, d.h. 1% des Totals, suchen dabei gemäss unserer Befragung ausschliesslich ausserhalb des Kantons Zürich.
- **Grosse Unternehmen wollen ihren Standort hier ausbauen und nicht verlagern.** Mit zunehmender Unternehmensgrösse nimmt die Neigung, am Status quo festzuhalten ab. An Bedeutung gewinnt aber die Option Ausbau am gegenwärtigen Standort, und nicht die Verlagerung.
- **Gute Bedingungen für wertschöpfungsintensive Dienstleistungsbetriebe im Kanton Zürich.** Die Betriebe in den wertschöpfungsintensiven Dienstleistungsbranchen (Finanzdienstleistungen, Consulting etc.) sind mit den meisten Aspekten ihres gegenwärtigen Standorts zufriedener als andere Branchen. Mehr als zwei Drittel von ihnen (69%) haben keine Standortveränderungsabsichten - und von jenen 20% unter ihnen, die Alternativstandorte evaluieren, sucht nur ein Sechstel (16%) auch ausserhalb des Kantons. Die Betriebe dieses Wirtschaftszweigs zeichnen sich durch einen verhältnismässig geringen Flächenbedarf pro Beschäftigten, eine hohe Wertschöpfung und damit eine hohe Produktivität pro Flächeneinheit aus. Standortveränderungen, sei es Ausbau oder Verlagerung, sind stark durch einen Beschäftigungsausbau motiviert. Sie finden im Kanton Zürich mit seinem grossen Reservoir an qualifizierten Arbeitskräften, welche seine hohe Lebensqualität schätzen, gute Bedingun-

gen vor – sie üben aber durch ihre hohe Nachfrage nach Nutzflächen auch Druck auf andere Branchen, zumal die Güterproduktion aus.

- **Produktionsstandort Zürich unter Druck.** Nur 57% der Produktionsbetriebe wollen am Status quo festhalten. Rund ein Viertel unter ihnen erwägt eine Verlagerung (24%) und davon ziehen 43% auch einen Standort ausserhalb des Kantons Zürich in Betracht. Der hohe Flächenbedarf pro Beschäftigten verringert die Produktivität pro Flächeneinheit. Die Güterproduktion steht deshalb unter Druck – und dies umso mehr als Standortveränderungsabsichten primär durch den Flächenbedarf motiviert sind. Im Kontrast zu den wertschöpfungsstarken Dienstleistungen, die vor allem arbeitsintensiv sind, bedeutet eine Ausweitung der Güterproduktion unter Hochlohnbedingungen vor allem auch mehr flächenbedürftiges Anlagekapital. Dieser Druck ist die Kehrseite der Standortattraktivität Zürichs für High-value Dienstleistungen, die über die zentralen Gebiete in der Stadt, im Limmattal und im Glatttal hinaus auch in den Rest des Kantons in Form stärkerer Nachfrage und damit höherer Preise ausstrahlt.
- **Unterschiede zwischen den Regionen sind gering.** Regionale Unterschiede in der Standortzufriedenheit und den Standortabsichten sind vor allem durch die Unterschiede im Branchenmix bedingt. Dieser spiegelt die spezifischen Standortbedingungen, insbesondere die Verfügbarkeit und die Preisstruktur der Nutzflächen.
- **Grösserer Nutzflächenbedarf und mehr Beschäftigte als Hauptgründe für den Standortausbau.** Für die meisten Branchen, darunter auch die Güterproduktion und Handel/Logistik, ist das Bedürfnis an zusätzlicher Nutzfläche das Hauptmotiv für den Ausbau des aktuellen Standorts, gefolgt von einer Zunahme der Beschäftigtenzahl. Umgekehrt verhält es sich bei den wertschöpfungsintensiven Dienstleistungen.
- **Zusätzlicher Flächenbedarf und Raumkosten motivieren auch die Evaluation einer Standortverlagerung.** Mehr als zwei Drittel der Unternehmen mit Verlagerungsabsichten halten diese Gründe, zusammen mit der Verbesserung der Parkplatzsituation und der Verkehrsanbindung für relevant.
- **Flächenbedarf durch Ausbau und Verlagerung.** Eine Hochrechnung ergibt einen Bedarf an zusätzlicher Innennutzfläche infolge Ausbaus am bestehenden Standort von etwa 169 ha, bei den Aussenflächen sind es 152 ha. Für die Verlagerung sind die analogen Zahlen 253 ha bei der Innenfläche und 284 ha Aussenfläche, davon entfallen 158 ha bzw. 136 ha auf Betriebe, die sich einen neuen Standort ausschliesslich im Kanton Zürich suchen. Gemäss dieser Hochrechnung würden im Kanton Zürich also etwa 327 ha Innenfläche und 288 ha Aussenfläche zusätzlich benötigt. Bezogen auf die genutzten Flächen wären das etwa 15% der Innenflächen bzw. 18% der Aussenflächen. Diese Zahlen mögen gross erscheinen, müssen aber relativiert werden. In der Stadt Zürich, im Limmattal und der Glatttalregion, also den wirtschaftlichen Kernregionen des Kantons, für die Vergleichszahlen vorliegen, könnte beispielsweise rund ein Viertel des Gesamtbedarfs an Innenflächen der dort ansässigen Betriebe bereits durch gegenwärtig angebotene freie Flächen (insgesamt 53 ha) gedeckt werden. An raumplanerischen Geschossflächenreserven sind im Kanton Zürich in unüberbauten Arbeitszonen 1012 ha und bereits überbauten Arbeitszonen 2308 ha zur Verfügung, die allerdings erst durch Verdichtung realisiert werden könnten. Zählt man hierzu noch etwa 20% der Geschossfläche, die in Mischzonen verfügbar sind (ca. 437ha). So wird klar, dass die Grenzen der Raumbedürfnisse der Zürcher Betriebe letztlich nicht durch die an sich verfügbaren Raumreserven gesteckt werden. Ob der Bedarf gedeckt werden kann, bzw. ob und wie diese Reserven genutzt werden, ist letztlich vor allem eine ökonomische Frage der Allokation in einem relativ illiquiden Immobilienmarkt.

## Einleitung: Die Zürcher Betriebe und ihre Standorte

Ohne Standorte keine Betriebe, keine Wirtschaftstätigkeit, keine Wertschöpfung, keine Arbeitsplätze und auch kein Wohlstand. Von den Qualitäten des Standorts hängt es ab, was wie und zu welchen Kosten produziert werden kann. Der Standort ist von eminenter Relevanz für den wirtschaftlichen Erfolg eines Betriebes, wobei je nach Branche und Kundenstruktur ganz unterschiedliche Faktoren von Bedeutung sind. Die Bedeutung der Standortfaktoren verändert sich zudem, denn die Konkurrenz ist hart und heutzutage oft global. Ein Standort, der sich gestern noch zur Produktion eines bestimmten Gutes eignete, tut dies morgen schon nicht mehr. Nicht unbedingt, weil er schlechter geworden wäre, sondern weil ein anderer Standort in komparativer Hinsicht besser geworden ist. In einer globalisierten Wirtschaft ist deshalb für Unternehmungen, die konkurrenzfähig bleiben wollen, Flexibilität auch bei der Standortwahl erforderlich. Standorttreue ist keine Selbstverständlichkeit.

Die Prosperität des Kantons Zürich und seiner Bevölkerung hängt deshalb wesentlich davon ab, ob es ihm gelingt, als Unternehmensstandort attraktiv zu bleiben. Oft denkt man in diesem Zusammenhang zuerst an Unternehmen, die sich gegenwärtig anderswo befinden und ihren Standort überdenken oder solche, die neu gegründet werden. Sie sind selbstverständlich wichtig für die Zukunftsfähigkeit des Standorts. Unser Fokus ist hier aber ein anderer. Denn mindestens ebenso wichtig, wenn nicht sogar wichtiger, ist die Attraktivität des Standorts Zürich für die bereits ansässigen Betriebe: Wie zufrieden sind die Zürcher Unternehmen mit ihren gegenwärtigen Standorten? Mit welchen Absichten tragen Sie sich diesbezüglich?

Um diese Frage zu klären, hat das Amt für Wirtschaft des Kantons Zürich (AWA) das Statistische Amt des Kantons Zürich damit beauftragt, eine Befragung bei den Zürcher Betrieben durchzuführen. Im Fokus der Befragung standen dabei die Zufriedenheit mit dem aktuellen Betriebsstandort, allfällige Erweiterungs- oder Verlagerungsabsichten, deren Motivation sowie deren räumliche und personelle Auswirkungen.

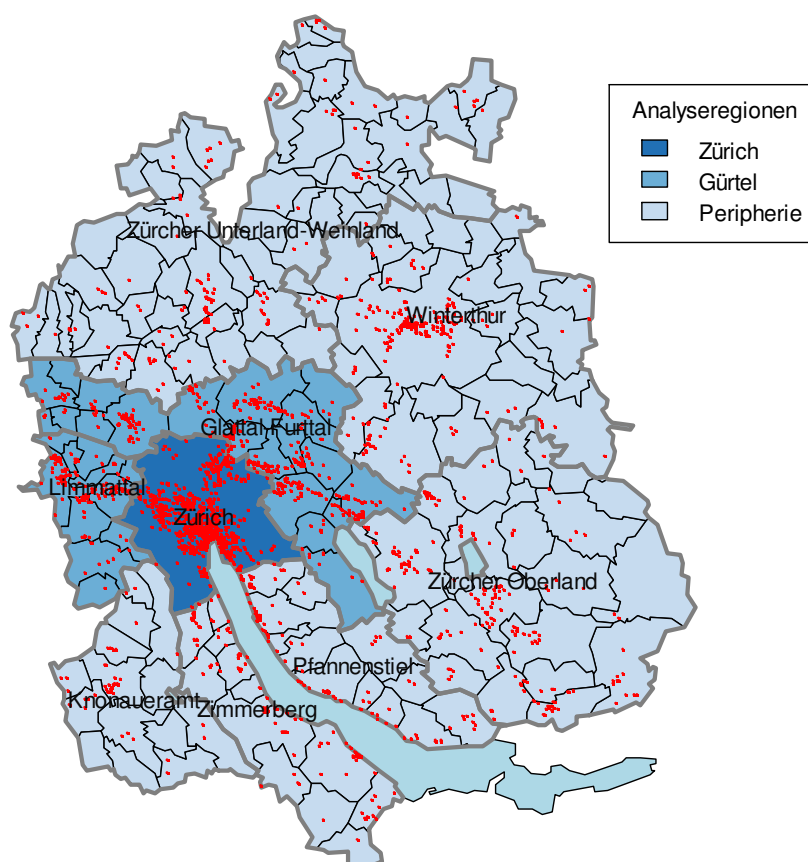
Die Hauptresultate dieser im Herbst 2012 durchgeführten Befragung sind Gegenstand des vorliegenden Schlussberichts. Einleitend berichten wir kurz über technische Aspekte der Befragung. Nach einer methodischen Einleitung (Kapitel 1) befassen wir uns mit der Frage, wie zufrieden die Zürcher Betriebe mit ihrem aktuellen Standort sind, also der Einschätzung, die einem allfälligen Entscheid, den Standort zu wechseln oder auszubauen, vorgelagert ist (Kapitel 2). Es folgen Aussagen zu den aktuellen Raumverhältnissen (Kapitel 3). Kapitel 4 zeigt, welche standortbezogenen Absichten die Zürcher Betriebe für die Zukunft haben, und die beiden folgenden Kapitel gehen auf die Ausbau- (Kapitel 5) und die Verlagerungswilligen (Kapitel 6) und deren Raumbedürfnisse und Motive ein.

## 1. Die Unternehmensbefragung Raumbedarf: Methode und Vorgehen

Das Betriebs- und Unternehmensregister (BUR) des Bundesamtes für Statistik führt alle Unternehmen der Schweiz mit einigen Zusatzangaben (Adresse, ungefähre Zahl der Beschäftigten, Branche). Aus diesem Grund eignet sich das BUR als Stichprobenrahmen für Unternehmensbefragungen. Für die Bildung der Grundgesamtheit unserer Befragung wurden die sehr zahlreichen Mikrounternehmungen mit weniger als drei Beschäftigten (gemäss BUR) ausgeschlossen, da davon ausgegangen wurde, dass ihre Raumbedürfnisse nicht ins Gewicht fallen.

### Grafik 1: Regionalisierungen für Stichprobenziehung und Analyse

MS-Regionen und Analyseregionen



Lesehilfe: Die roten Punkte zeigen die Verteilung der befragten Unternehmen.

Grafik und Quelle: Statistisches Amt des Kantons Zürich, Unternehmensbefragung Raumbedarf

Aus den Betrieben mit drei und mehr Beschäftigten wurde eine geschichtete Stichprobe gezogen. Schichtungsmerkmale waren einerseits die Zürcher MS-Regionen<sup>1</sup> (siehe Grafik 1 und Tabelle 1, das Zürcher Unterland und das Weinland wurden zusammengefasst) und andererseits die Betriebsgrösse, wobei auch auf die Branchenzugehörigkeit der Unternehmen Rücksicht genommen wurde. Die sehr grossen Unternehmungen des Kantons Zürich wurden

<sup>1</sup> Die MS-Regionen (mobilité spatiale) sind eine räumliche Gliederung des Bundesamtes für Statistik, die funktionale Kleinräume zusammenfasst.



dabei alle in die Stichprobe aufgenommen. Insgesamt umfasste sie sehr grosszügig bemessene 5003 Zürcher Unternehmungen.<sup>2</sup>

Die Befragung wurde mit der bestehenden Infrastruktur des Statistischen Amtes online durchgeführt. Die ausgewählten Unternehmungen wurden dazu Ende September postalisch angeschrieben. In einem Begleitschreiben im Namen des kantonalen Gewerbeverbands (KGV)<sup>3</sup> und des kantonalen Amtes für Wirtschaft und Arbeit (AWA) wurde über Motivation und Anlass der Befragung informiert und um Teilnahme gebeten, dies mit einem personalisierten Login auf den in deutscher Sprache abgefassten Online-Fragebogen. Die Personalisierung ermöglichte eine Verknüpfung der ausgefüllten Fragebogen mit den Basisdaten aus dem BUR (Zahl der Angestellten, Branche, Adresse) und damit auch eine genaue Kontrolle des Rücklaufs in den unterschiedlichen Schichten der Stichprobe.

Fast die Hälfte, nämlich 47% der angeschriebenen Betriebe nahmen an der Befragung teil. Für eine freiwillige Unternehmensbefragung ist das ein ausgesprochen hoher Wert: In der Regel werden 20 bis 30% als Zielgrösse angestrebt, oft muss man sich aber mit effektiven Rückläufen begnügen die deutlich tiefer sind, nicht selten fallen sie sogar unter 10%. Wesentlich zu diesem guten Resultat hat zweifellos das Anschreiben im Namen des kantonalen Amtes für Wirtschaft und Arbeit und des Gewerbeverbands beigetragen. Daneben haben sich aber auch befragungstechnische Massnahmen wie eine Erinnerung per e-mail nach einigen Wochen und schliesslich auch noch ein gezieltes telefonisches Nachhaken als wirksam erwiesen.

Insgesamt stehen für die Auswertung 2360 ganz oder teilweise ausgefüllte Fragebogen zur Verfügung. Bezogen auf das Total in der Grundgesamtheit sind Antworten von rund einem Achtel der Zürcher Unternehmen mit drei oder mehr Beschäftigten verfügbar.

**Tabelle 1: Rücklauf nach Regionen, Branchen und Grössenklassen**

Betriebe im Kanton Zürich, Basis Rohstichprobe N=5003

	Regionen								Branchen (aggregiert)					Grössenklassen (Beschäftigte gemäss BUR)						
	Knonaueramt	Pfannenstiel	Winterthur	Zimmerberg	Zürcher Oberland	Zürcher Unterland-Weinland	Glattal-Furtal	Limmattal	Zürich	Bau und Energie	Produktion	Handel und Logistik	Gastgewerbe	high-value-Dienstleistungen	3-10	10-50	50-100	100-250	250+	Total
Rücklauf in %	58	54	46	46	48	49	46	48	46	52	51	43	40	51	46	47	50	51	45	47
maximal verfügbare Fallzahlen	48	105	227	110	201	144	424	160	941	330	289	631	190	920	1108	681	218	253	100	2360

Quelle: Statistisches Amt des Kantons Zürich, Unternehmensbefragung Raumbedarf

Tabelle 1 zeigt den Rücklauf differenziert nach einigen wichtigen Unternehmensmerkmalen: der Standortregion, den Branchen und der Grössenklasse. Die Unterschiede sind insgesamt

<sup>2</sup> Die Stichprobenziehung aus dem BUR wurde von Prof. Laurent Donzé (Universität Fribourg) vorgenommen. Mitarbeiter seines Instituts waren auch für das telefonische Nachfassen zuständig.

<sup>3</sup> Mit der Adresskartei des KGV wurden die BUR-Adressen, soweit möglich, noch personalisiert, um den Rücklauf zu steigern.



gering. Nicht nur der Rücklauf war sehr hoch, es kann zudem davon ausgegangen werden dass das Datenmaterial einen repräsentativen Querschnitt durch die Zürcher Betriebslandschaft gemäss der Definition der Grundgesamtheit abbildet.

Die Stichprobe wurde proportional zur Zahl der Betriebe in den MS-Regionen gezogen, was sich auf die Zahl der verfügbaren Fälle, insbesondere in den wirtschaftlich nicht sehr bedeutenden Regionen, auswirkt: Die verfügbaren Fallzahlen sind teilweise zu klein, um auf diesem Niveau weitergehende Differenzierungen, etwa bei den Verlagerungsabsichten, zuzulassen.

Für die Analyse im vorliegenden Bericht wurden die Regionen des Stichprobenplans deshalb zu drei strukturell relativ homogenen Analyseregionen zusammengefasst: „Stadt Zürich“ (n=941), „Gürtel“ (Regionen Glatttal-Furttal und Limmattal, n=584) und „Peripherie“ (Rest des Kantonsgebiets, n=835).

Auch für die Analyse von Branchenunterschieden müssen die Fallzahlen genügend gross sein. Die im vorliegenden Bericht verwendete Klassifikation (siehe Tabelle 2) beruht auf einer pragmatischen Zusammenfassung der Wirtschaftsabschnitte der NOGA-Klassifikation, welche sowohl die verfügbaren Fallzahlen als auch die Sachlogik berücksichtigt. Bei den Betrieben des zweiten Sektors wird die Produktion i.e.S, d.h. die Herstellung und Verarbeitung von Waren, von den übrigen, etwa dem Baugewerbe oder der Energie- und Wasserversorgung, unterschieden.<sup>4</sup> Der dritte Sektor wird in drei Branchen aufgeteilt: den (Detail-)Handel und die Logistik, das Gastgewerbe als Spezialfall sowie eine Reihe von Dienstleistern, die sich durch eine hohe Wertschöpfung auszeichnen. Dazu gehören das Finanz und Versicherungswesen, die Informations- und Kommunikationsbranche, das Consulting etc. Sie werden deshalb in der Folge als „High-value-Dienstleistungen“ bezeichnet.

**Tabelle 2: Die verwendete Branchenzusammenfassung**

Noga-Klassifikation der Wirtschaftsabschnitte

Wirtschaftsabschnitte NOGA	Branchenzusammenfassung	Wertschöpfung pro VZÄ
BERGBAU UND GEWINNUNG VON STEINEN UND ERDEN (B)	Bau/Energie	122K
ENERGIEVERSORGUNG (D)		
WASSERVERSORGUNG; ABWASSER- UND ABFALLENTSORGUNG (E)		
BAUGEWERBE/BAU (F)		
VERARBEITENDES GEWERBE/HERSTELLUNG VON WAREN (C)	Produktion	155K
HANDEL; INSTANDH. UND REP. VON MOTORFAHRZEUGEN (G)	Handel/Logistik	145K
VERKEHR UND LAGEREI (H)		
GASTGEWERBE/BEHERBERGUNG UND GASTRONOMIE (I)	Gastgewerbe	59K
INFORMATION UND KOMMUNIKATION (J)	high-value DI.	160K
FINANZ- UND VERSICHERUNGSDIENSTLEISTUNGEN (K)		
GRUNDSTÜCKS- UND WOHNUNGSWESEN (L)		
FREIBER./ WISSENSCHAFTL./ TECHNISCHE DIENSTLEISTUNGEN (M)		
SONSTIGE WIRTSCHAFTLICHE DIENSTLEISTUNGEN (N)		

Erläuterung: Die Zahlen zur Arbeitsproduktivität nach Branchen in 1000 Franken pro Vollzeitstelle zu laufenden Preisen stammen vom Bundesamt für Statistik und beziehen sich auf das letztverfügbare Jahr 2011.  
Quelle: Statistisches Amt des Kantons Zürich, Unternehmensbefragung Raumbedarf

<sup>4</sup> Der Abschnitt B (Gewinnung von Steinen und Erden) ist strenggenommen dem Primärsektor zuzuordnen. Es handelt sich um einige wenige Betriebe, die wegen ihrer Nähe zum Baugewerbe dieser Branche zugeordnet werden.

Durch diese Zusammenfassungen sind auch Kreuzungen von Branchen, Regionen und beispielsweise Verlagerungsabsichten möglich. Bedacht werden muss dabei aber zusätzlich, dass die in Tabelle 1 angegebenen Fallzahlen sich auf Betriebe beziehen, die zumindest eine der Fragen beantwortet haben. Im konkreten Fall sind die nutzbaren Fallzahlen meist etwas niedriger, sei es, weil einzelne Fragen nicht beantwortet wurden (die Befragung war freiwillig), sei es, weil sie aus fragebogenlogischen Gründen nicht gestellt werden konnten: Jene 67% der Betriebe ohne Ausbau- oder Verlagerungsabsichten konnten auch nicht dazu befragt werden.

Dank der Verknüpfung der eingehenden Fragebogen mit ihren BUR-Basisdaten ist nicht nur die Ziehungswahrscheinlichkeit (d.h. die Wahrscheinlichkeit, dass ein Unternehmen aus der Grundgesamtheit des BUR in der Rohstichprobe enthalten war) bekannt, sondern auch die Antwortwahrscheinlichkeit (die Wahrscheinlichkeit, dass ein angeschriebenes Unternehmen an der Befragung teilnahm). Dies erlaubt eine Gewichtung des Datenmaterials.

Die folgenden Auswertungen beruhen grundsätzlich auf den entsprechend gewichteten Daten. Angaben zu signifikanten Unterschieden oder Effekten beziehen sich auf das übliche Signifikanzniveau von 95%, wobei bei der Berechnung die Schichtung des Stichprobenplans berücksichtigt wurde. Die Vertrauensintervalle, die sich für die Punktschätzungen von Kennwerten daraus ergeben, sind, wo das möglich und sinnvoll ist, grafisch dargestellt.

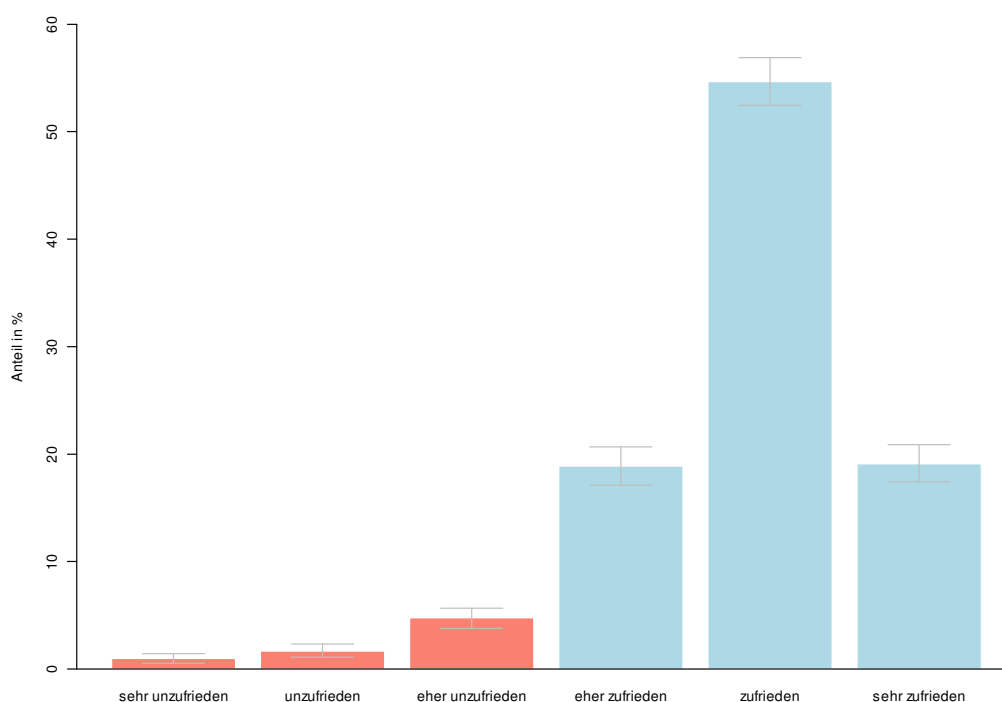
Die verwendete Stichprobenziehungs- und Gewichtungsmethode erlaubt auch die Berechnung von Totalen für die Grundgesamtheit – definiert als jene etwa 19'000 Unternehmen, die gemäss BUR-Register drei und mehr Beschäftigte haben – sei es bei der Zahl der Unternehmen in bestimmten Kategorien, sei es bei Kennwerten wie der verfügbaren oder gewünschten Nutzfläche bei Ausbau und Verlagerung. Derartige Berechnungen können selbstverständlich keine Exaktheit beanspruchen. Sie sind, wie jeder aus einer Stichprobe berechnete Kennwert, mit statistischer Unsicherheit behaftet. Hinzu kommt, dass die Antworten, gerade im Flächenbereich, nicht vollständig sind. Sind sie vorhanden, handelt es sich um grobe Schätzungen mit Wunschcharakter, deren Status hinsichtlich ihres Zeithorizonts und der Realisierbarkeit unter konkreten ökonomischen Rahmenbedingungen unbekannt ist. Unter diesen Vorbehalten können die Zahlen aber als Anhaltspunkte für Grössenordnungen verwendet werden.

## 2. Zufriedenheit mit dem bestehenden Standort

Übers Ganze gesehen sind die Zürcher Betriebe mit ihrem aktuellen Standort zufrieden, wie Grafik 2 zeigt. 19% bezeichnen sich sogar als „sehr zufrieden“, weitere 55%, die Mehrheit also, sind „zufrieden“; zusammen mit den „eher Zufriedenen“ (18%) sind demnach 93% der Zürcher Betriebe mit ihrem Standort zufrieden. Am anderen Ende der Skala bezeichnen sich nur 1% als „sehr unzufrieden“, 2% als „unzufrieden“ und weitere 4% als „eher unzufrieden“. Zusammen 7% fallen so in die Kategorie der Unzufriedenen.

### Grafik 2: Zufriedenheit der Zürcher Betriebe mit ihrem aktuellen Standort

Betriebe mit drei und mehr Beschäftigten im Kanton Zürich



Grafik und Quelle: Statistisches Amt des Kantons Zürich, Unternehmensbefragung Raumbedarf

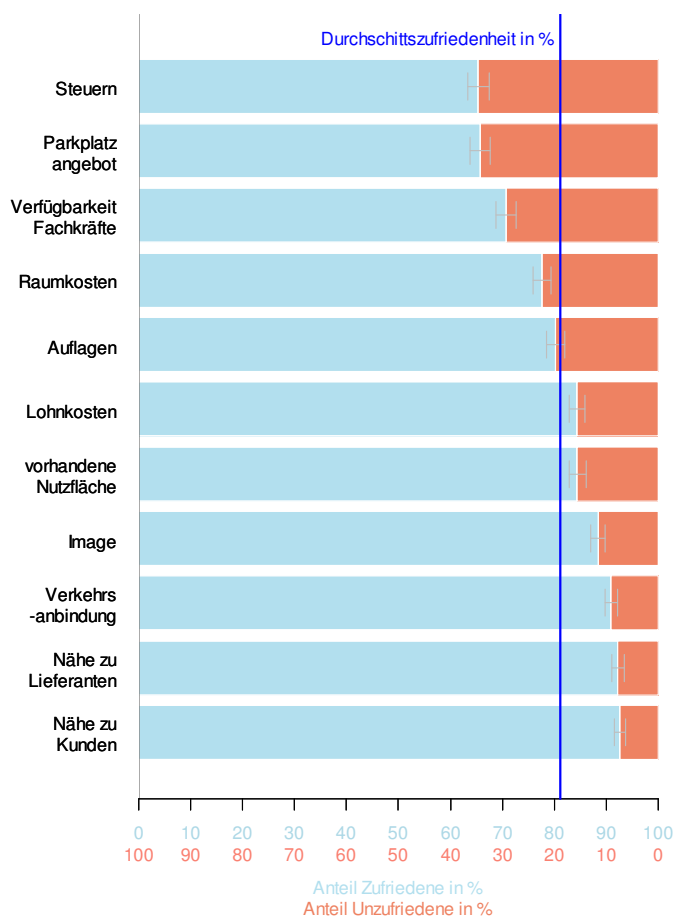
Der Anteil der Unzufriedenen (und damit auch jener der Zufriedenen) variiert wenig zwischen Betrieben mit unterschiedlichen Charakteristiken. Weder die Branchenzugehörigkeit, noch die Zahl der Mitarbeiter, weder die Eigentumsverhältnisse (Standort gemietet oder im Besitz des Unternehmens), noch die Kundenstruktur (B2B, B2C und beides) oder die Standortregion haben einen Einfluss auf die Gesamtzufriedenheit. Die Anteile der Unzufriedenen liegen stets zwischen 5 und 12%, also in einem sehr engen Bereich. Unterschiede sind deshalb statistisch nicht signifikant, einmal ganz abgesehen davon, dass sie auch inhaltlich von ihrer Grössenordnung her kaum interpretierbar wären.

### Die Teilaspekte der Standortzufriedenheit

Die Standortqualität – und entsprechend auch die Zufriedenheit damit – ist kein eindimensionales Konzept; sie lässt sich in unterschiedliche Komponenten zerlegen. Aus diesem Grund wurden die Unternehmungen nicht nur nach ihrer Zufriedenheit insgesamt, sondern auch nach jener mit unterschiedlichen Aspekten ihres gegenwärtigen Standorts befragt. Die Resultate sind in Grafik 3 dargestellt.

**Grafik 3: Zufriedenheit und Unzufriedenheit mit dem aktuellen Standort**

Betriebe mit drei und mehr Beschäftigten im Kanton Zürich



Grafik und Quelle: Statistisches Amt des Kantons Zürich, Unternehmensbefragung Raumbedarf

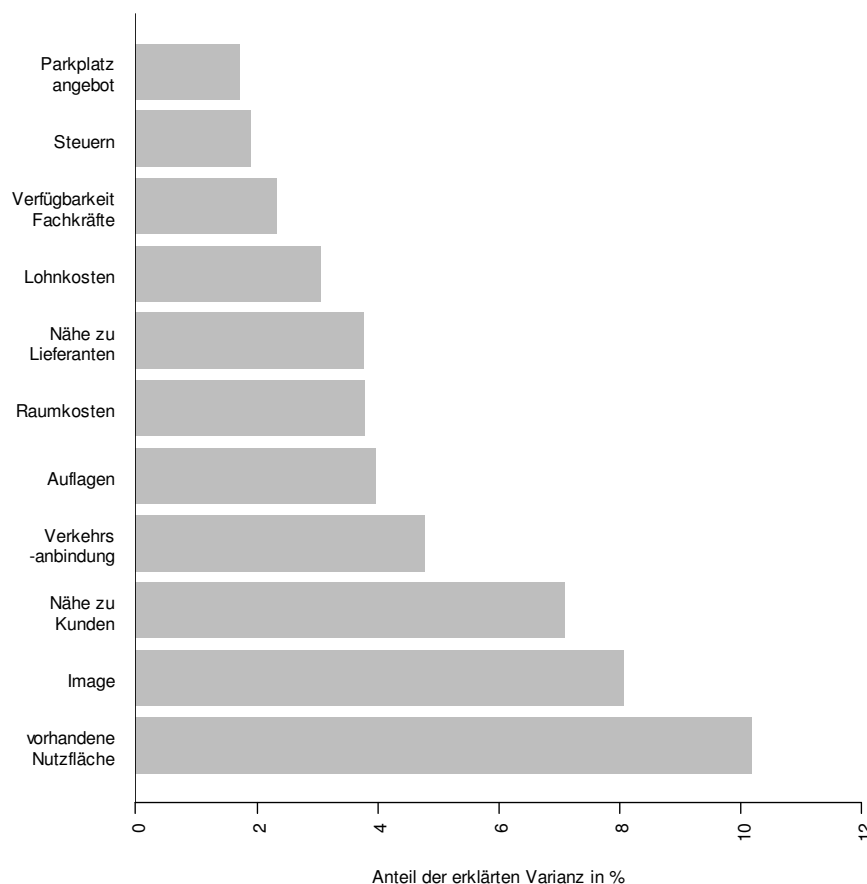
Am niedrigsten sind die Anteile der Unzufriedenen mit 7-12% bei der Verkehrsanbindung, der Nähe zu den Kunden und Lieferanten, sowie der Attraktivität, dem Image des bestehenden Standorts. Immerhin ein Sechstel der Betriebe (16%) ist mit den Lohnkosten und der vorhandenen Nutzfläche unzufrieden, etwa ein Fünftel (20 bzw 22%) mit den Auflagen und den Raumkosten. Das Schlusslicht bilden die Verfügbarkeit von Fachkräften (29% Unzufriedene), das Parkplatzangebot (34%) und die Steuerbelastung (35%): Rund ein Drittel der Zürcher Betriebe ist damit unzufrieden.

**Zufriedenheit mit Nutzfläche beeinflusst Gesamtzufriedenheit am stärksten**

Relativiert bzw. beinahe umgekehrt wird diese Reihenfolge aber, wenn man sich genauer anschaut, von welchen Zufriedenheitsaspekten die Gesamtzufriedenheit mit dem Standort statistisch gesehen besonders stark beeinflusst wird. Grafik 4 zeigt, welcher Anteil der Varianz der Gesamtzufriedenheit durch die einzelnen Aspekte statistisch „erklärt“ wird. An der Spitze steht klar die vorhandene Nutzfläche: Je eher ein Unternehmen damit zufrieden ist, desto höher ist auch die Gesamtzufriedenheit. Wichtig scheinen auch das Image bzw. die Attraktivität der Umgebung und die Nähe zur Kundschaft.

**Grafik 4: Erklärungsfaktoren der Gesamtzufriedenheit**

Betriebe mit drei und mehr Beschäftigten im Kanton Zürich



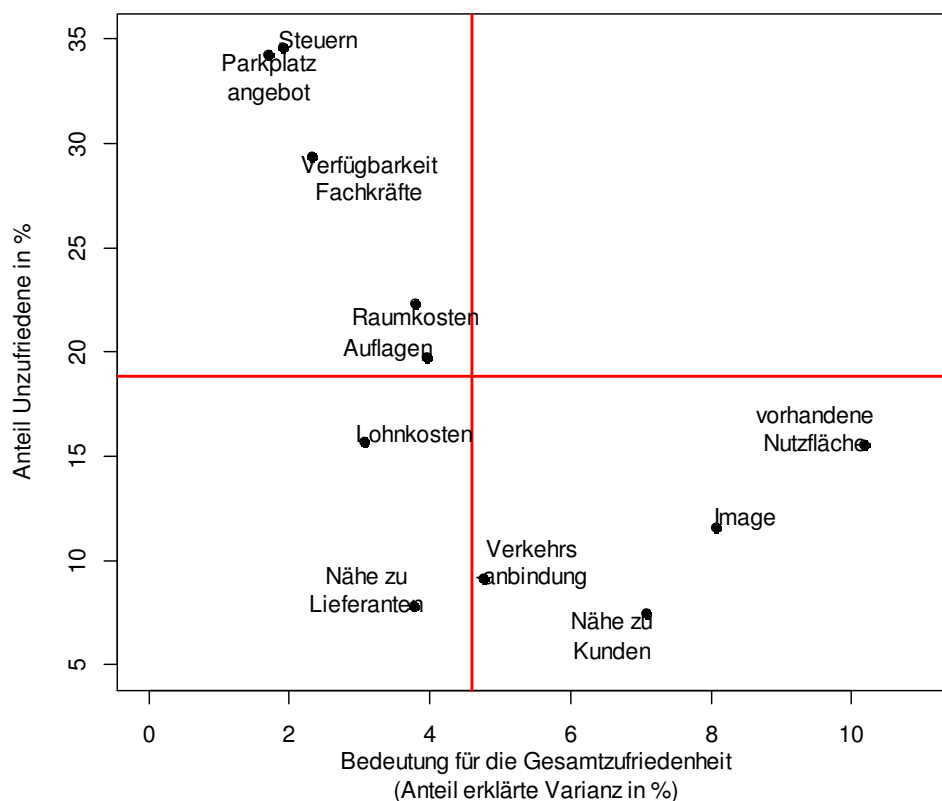
Lesehilfe: Um die Zusammenhänge der Teilaspekte der Standortzufriedenheit mit der Gesamtzufriedenheit zu bestimmen, wurde ein multivariates Modell geschätzt. Verwendet wurde dabei auf der unabhängigen (Zufriedenheitskomponenten) wie der abhängigen Seite (Gesamtzufriedenheit) die 6-stufige Originalskala. Die Effektstärke der einzelnen Komponenten wird mit der „lmg“-Metrik gemessen (Grömping 2007, 2009), welche eine Varianzzerlegung vornimmt. Insgesamt können rund 51% der Varianz der Gesamtzufriedenheit durch die elf Komponenten erklärt werden.

Grafik und Quelle: Statistisches Amt des Kantons Zürich, Unternehmensbefragung Raumbedarf

Kaum einen Einfluss auf die Gesamtzufriedenheit hat hingegen die Einschätzung der Parkplatzsituation. Konkret bedeutet dies, dass von den mit der Parkplatzsituation Unzufriedenen immer noch 88% mit dem Standort insgesamt zufrieden sind. Bei den mit der verfügbaren Nutzfläche Unzufriedenen sind es zum Vergleich bloss 72%. Die Unzufriedenheit mit der Fläche verringert also die Gesamtzufriedenheit mit dem Standort in weit ausgeprägterem Masse als die Unzufriedenheit mit der Parkplatzsituation, sie ist in dem Sinne wichtiger, erklärt einen höheren Anteil der Unterschiede der Gesamtzufriedenheit zwischen den Betrieben.

### Grafik 5: Zufriedenheitsaspekte und Relevanz

Betriebe mit drei und mehr Beschäftigten im Kanton Zürich



Grafik und Quelle: Statistisches Amt des Kantons Zürich, Unternehmensbefragung Raumbedarf

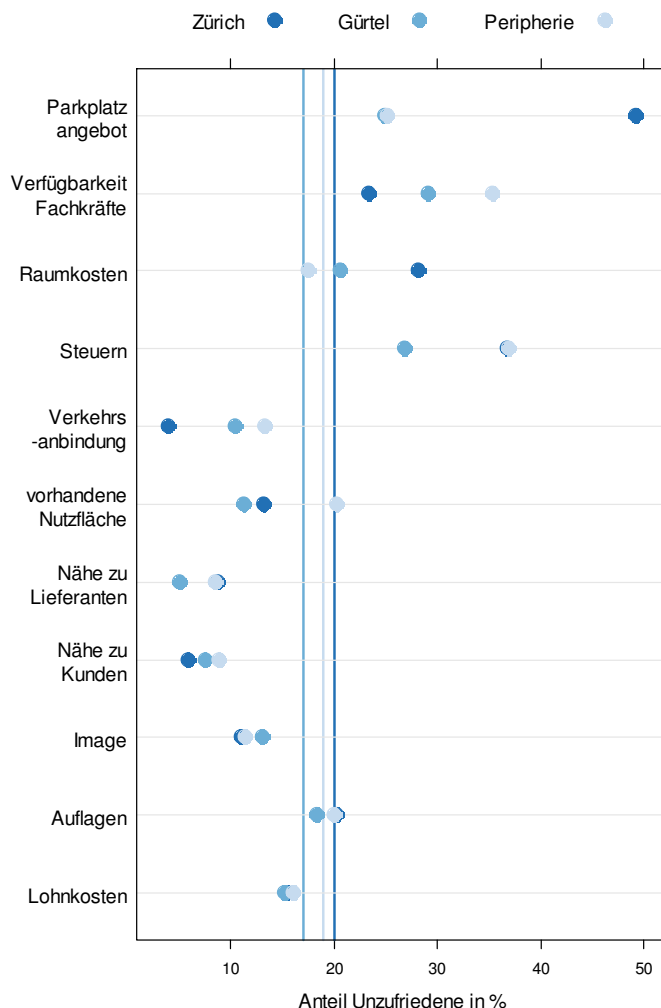
Setzt man diese Relevanz und die Unzufriedenenanteile zueinander in Beziehung (Grafik 5), so zeigt sich, dass jene Aspekte, mit denen man überdurchschnittlich oft unzufrieden ist, gleichzeitig von unterdurchschnittlicher Relevanz sind und umgekehrt. Standortaspekte, die in dem Sinn problematisch wären, dass sie überdurchschnittlich oft negativ bewertet wurden und gleichzeitig von hoher Relevanz sind, gibt es hingegen keine.

#### Standortzufriedenheit in den Regionen

Unternehmen mit unterschiedlichen Eigenschaften haben unterschiedliche Anforderungen an einen Standort. Deshalb ist zu erwarten, dass sich bei Teilaspekten der Standortqualität eher unterschiedliche Bewertungen ergeben als bei der Gesamtbewertung, in der sich, da es sich um eine hochaggregierte Grösse handelt, unterschiedliche Einschätzungen wieder ausgleichen können. Von besonderem Interesse sind dabei zwei Merkmale: die Standortregion und die Branchenzugehörigkeit

**Grafik 6: Zufriedenheitsaspekte nach Standortregionen**

Betriebe mit drei und mehr Beschäftigten im Kanton Zürich



Lesehilfe: Die einzelnen Aspekte sind von oben nach unten nach der maximalen Differenz zwischen den Regionen geordnet. Ebenfalls eingezeichnet sind die Regionsdurchschnitte des Anteils der Unzufriedenen auf den Zufriedenheitsdimensionen (vertikale Striche)

Grafik und Quelle: Statistisches Amt des Kantons Zürich, Unternehmensbefragung Raumbedarf

Bei einigen Teilaspekten unterscheidet sich die Zufriedenheit in den Regionen kaum (siehe Grafik 6): Dies gilt namentlich für die Lohnkosten, die Auflagen, das Image des Standorts und die Nähe zu den Kunden und Lieferanten. Sie werden überall etwa gleich bewertet, und bei den meisten dieser Aspekte ist der Anteil der Unzufriedenen in allen Regionen unterdurchschnittlich.

Klare Zentrum-Peripherie-Gradienten finden sich bei der Verkehrsanbindung und der Verfügbarkeit von Fachkräften: In der Stadt Zürich, dem von überall her gut erreichbaren Zentrum des Wirtschaftsraums, werden diese Aspekte plausiblerweise etwas positiver bewertet als in den eher ländlichen Gebieten des Kantons.

Umgekehrt verläuft der Gradient bei den Raumkosten. In Zürich sind 28% unzufrieden damit, in der Peripherie nur 18%: Hohe Preise sind aus regionalökonomischer Perspektive eine direkte Folge der guten Erreichbarkeit, darin spiegelt sich die Zentrumsfunktion Zürichs. Weil hohe Preise auch einen haushälterischen Umgang mit Betriebsflächen erfordern, würde man eine analoge Zusammenhangsrichtung auch bei der Zufriedenheit mit der verfügbaren Nutzfläche erwarten. Grafik 6 zeigt aber, dass gerade die Betriebe in der Peripherie damit unzufriedener sind als in den beiden zentraleren Regionen. Der Grund dafür ist der relativ



hohe Anteil der Produktionsbetriebe in der Peripherie (17%), die gemäss Grafik 7 mit diesem Aspekt (zusammen mit dem Gastgewerbe) eher unzufrieden sind, und in der Peripherie ganz besonders (28% der Produktionsbetriebe sind in dieser Region unzufrieden mit der verfügbaren Nutzfläche).

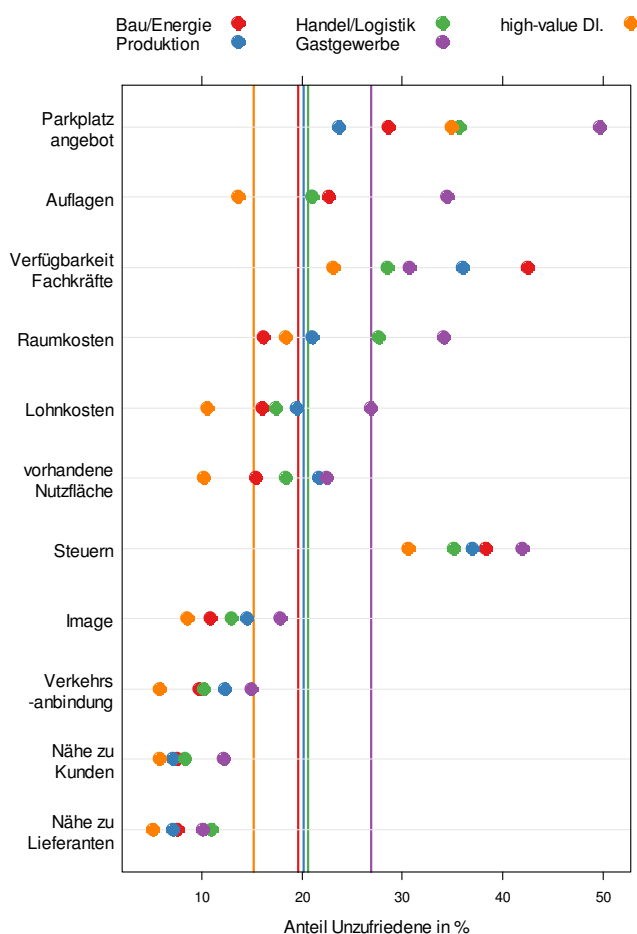
Am grössten ist die Differenz zwischen Zürich und dem Rest des Kantons beim Parkplatzangebot: Beinahe die Hälfte der Stadtzürcher Betriebe (49%) ist mit der Parkplatzsituation nicht zufrieden, gegenüber rund einem Viertel (25%) im übrigen Kanton. Dieser Befund, der in der innerstädtischen Diskussion bekanntlich auch eine erhebliche politische Brisanz aufweist, ist keine Überraschung. Eine 2008 durchgeführte Unternehmensbefragung der Stadtentwicklung Zürich kam zum selben Ergebnis.

### Standortzufriedenheit nach Branchen

Bei den Branchen (Grafik 7) stechen zwei durch ihre ziemlich konsistent von Durchschnitt abweichende Bewertung hervor: das Gastgewerbe mit seinem hohen Anteil Unzufriedener, und die High-value-Dienstleistungsbranche, welche die meisten Aspekte positiver bewertet als alle anderen Branchen. Dass diese beiden Branchen jene mit der tiefsten und jene mit der höchsten Wertschöpfung sind (siehe Tabelle 2, S. 9), ist kein Zufall. Die Unterschiede in der Bewertung spiegeln letztlich wohl die Tatsache, dass die Hochlohnregion Zürich generell ein günstiger Standort ist für wertschöpfungsintensive Wirtschaftszweige – und umgekehrt.

### Grafik 7: Zufriedenheitsaspekte nach Branchen

Betriebe mit drei und mehr Beschäftigten im Kanton Zürich



Lesehilfe: Die einzelnen Aspekte sind nach der maximalen Differenz zwischen den Branchen geordnet. Ebenfalls eingezeichnet sind die Regionsdurchschnitte des Anteils der Unzufriedenen auf den Zufriedenheitsdimensionen (vertikale Striche)

Grafik und Quelle: Statistisches Amt des Kantons Zürich, Unternehmensbefragung Raumbedarf

Bei einigen Aspekten sind die Unterschiede in der Bewertung zwischen den Branchen allerdings verhältnismässig gering: Weniger als 12 Prozentpunkte Spannweite weisen die Anteile der Unzufriedenen bei der Nähe zu Kunden und Lieferanten, aber auch bei der Verkehrsanbindung, beim Standortimage sowie bei den Steuern und bei der vorhandenen Nutzfläche auf. Mit Ausnahme der Steuerbelastung handelt es sich dabei auch um Aspekte, bei denen der Anteil der Unzufriedenen in allen Branchen unterdurchschnittlich ist.

Die Schere öffnet sich bei den Raum- und den Lohnkosten, bedingt vermutlich durch die Produktivitätsunterschiede zwischen den bereits erwähnten Branchen. Mit der Verfügbarkeit von Fachkräften sind die Betriebe des zweiten Sektors (Bau- und Energiebranche sowie Produktion) nicht zufrieden. Die Auflagen und vor allem das Parkplatzangebot werden von den Gastgewerbebetrieben zu 35 bzw. 50% negativ bewertet. Dabei zu berücksichtigen ist allerdings, dass 56% aller Gastgewerbebetriebe in der Stadt Zürich angesiedelt sind. Dem Brancheneffekt ist also ein regionaler Effekt überlagert. Dasselbe gilt im Übrigen auch für die High-value-Dienstleistungen, die sich ebenfalls zu mehr als der Hälfte (54%) in der Stadt Zürich befinden: Dass sie in der Parkplatzfrage einen unüblich hohen Anteil von Unzufriedenen aufweisen (35%), hat wesentlich damit zu tun, dass von ihnen eine Mehrheit in der Stadt Zürich angesiedelt ist.

Als Fazit ergibt sich: In der Bewertung der beiden Standortaspekte, die in dieser Befragung im Vordergrund stehen, der Nutzflächenverfügbarkeit und den Raumkosten überlagern sich einerseits das Preisgefälle für Nutzflächen entlang der Zentrums-Peripherieachse und andererseits Branchenunterschiede, die Produktivitäts- und wertschöpfungsbedingt sind. Das folgende Kapitel, in dem die gegenwärtigen Raumverhältnisse thematisiert werden, wird den Blick für diese Zusammenhänge schärfen.

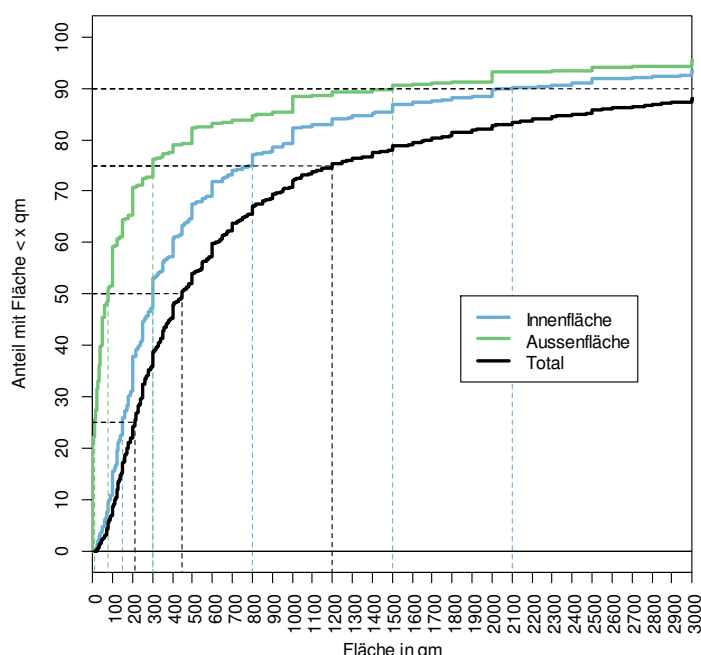
### 3. Die Raumverhältnisse am bestehenden Standort

Als Ausgangspunkt und Vergleichsbasis wurden zunächst die Raumverhältnisse der Zürcher Unternehmen an ihrem aktuellen Standort erfasst. Die angeschriebenen Unternehmen wurden deshalb gefragt, welche Nutzfläche am aktuellen Standort verfügbar ist. Dies getrennt nach gedeckten Innenflächen wie Büros oder Produktionsflächen einerseits und nutzbaren Aussenflächen wie Abstellplätzen, Parkplätzen oder auch Garagen andererseits. Es versteht sich von selbst, dass es in dieser breit gestreuten, nicht obligatorischen Befragung nicht darum gehen konnte, präzise Angaben zu erhalten, zu deren Ermittlung die antwortende Person allenfalls auch noch Nachforschungen hätte anstellen müssen. Gefragt wurde ausdrücklich nach einer Schätzung der Nutzfläche, nach dem Motto „lieber eine ungefähre Angabe als gar keine“.

Eine sehr differenzierte Übersicht über die Verteilung der Nutzflächen der Betriebe gibt Grafik 8.<sup>5</sup> Sie zeigt die sogenannte kumulierte Verteilung der Innen- (blau), der Aussen- (grün) und der Gesamtnutzfläche (schwarz). Diese Verteilung zeigt den Anteil der Betriebe, welche eine geringere Nutzfläche als einen bestimmten Quadratmeterwert auf der horizontalen Achse ausweisen.

#### Grafik 8: Verteilung der Nutzflächen der Zürcher Betriebe

Betriebe mit drei und mehr Beschäftigten im Kanton Zürich



Lesehilfe: siehe Text

Grafik und Quelle: Statistisches Amt des Kantons Zürich, Unternehmensbefragung Raumbedarf

Grafik 8 lässt sich entnehmen, dass der Medianwert der Innennutzfläche 300 qm beträgt, d.h. die Hälfte der Zürcher Betriebe hat mehr, die andere weniger Innennutzfläche. Die mittlere Hälfte der Betriebe (Interquartilsbereich) hat zwischen 150 und 800 qm Innennutzfläche. Nur 10% der Betriebe haben mehr als 2100 qm Innennutzfläche. Die analogen

<sup>5</sup> Bei den Flächenangaben zum gegenwärtigen Standort wurden die eingegangenen Daten geringfügig bereinigt. War sowohl bei der Aussen- wie die Innenfläche der Wert 0 angegeben, wurden die Flächenangaben von der Analyse ausgeschlossen bzw. missing gesetzt. Bei Betrieben, die eine Innenflächenangabe gemacht hatten, aber einen fehlenden Wert bei der Aussenfläche aufwiesen, wurde angenommen, dass keine Aussenflächen vorhanden sind, deren Wert also auf 0 gesetzt. Insgesamt stehen so 2051 Flächenangaben zur Verfügung.

Zahlen für die Aussenfläche betragen 80 qm für den Median, 10 und 300 qm für den Interquartilsbereich. 10% haben mehr als 1500 qm Aussenfläche – rund 20% hingegen gar keine.

Hochgerechnet kommt man auf ein Nutzflächentotal der Unternehmen in der Grundgesamtheit (drei und mehr Beschäftigte) von etwas mehr als 3700 ha, wovon etwa 2200 ha Innenflächen und 1565 ha Aussenflächen.

**Tabelle 3: bestehende Nutzflächen nach Regionen und Branchen**

Betriebe mit drei und mehr Beschäftigten im Kanton Zürich, Hochrechnung

	Innenflächen (in ha)	Aussenflächen (in ha)
Zürich	692	403
Gürtel	681	491
Peripherie	820	670
<b>Total</b>	<b>2193</b>	<b>1565</b>
Bau/Energie	143	222
Produktion	510	336
Handel/Logistik	815	539
Gastgewerbe	77	61
high-value DI.	647	407
<b>Total</b>	<b>2193</b>	<b>1565</b>

Quelle: Statistisches Amt des Kantons Zürich, Unternehmensbefragung Raumbedarf

### Determinanten des Nutzflächenverbrauchs

Die Nutzfläche hängt eng mit der Betriebsgrösse, d.h. der Anzahl der Beschäftigten, zusammen. Tabelle 4 zeigt die markierten Kennzahlen von Grafik 8 für Betriebe mit unterschiedlichen Beschäftigtenzahlen. Mit zunehmender Beschäftigtenzahl nehmen nicht nur die Mittelwerte zu, sondern auch die Streuung.

**Tabelle 4: Betriebsgrösse und Nutzfläche**

Betriebe mit drei und mehr Beschäftigten im Kanton Zürich Innenflächen und Aussenflächen (in Klammern), Quantile, alle Angaben in qm

Beschäftigte im Betrieb	Quantile				Nutzfläche/ Beschäftigter
	25%	50%	75%	90%	
weniger als 10	100 (10)	180 (50)	300 (150)	500 (400)	68 (42)
10-50	240 (19)	423 (100)	900 (400)	2000 (1500)	43 (35)
50-250	1013 (87)	2215 (500)	5000 (2000)	8744 (7000)	42 (27)
250 oder mehr	5128 (0)	11920 (2000)	29620 (10000)	40000 (30000)	37 (29)

Quelle: Statistisches Amt des Kantons Zürich, Unternehmensbefragung Raumbedarf

Will man die Nutzflächen unterschiedlicher Unternehmen miteinander vergleichen, ist es deshalb sinnvoll, diesen Grösseneffekt durch eine geeignete Normierung, die Berechnung eines Flächenbedarfs pro Beschäftigten, zu beseitigen. In unserer Befragung wurde die Anzahl der Beschäftigten am Standort in vorgegebenen Kategorien abgefragt. Aus diesem Grund können die Beschäftigtenzahlen nicht direkt auf die Nutzflächen bezogen werden. Es

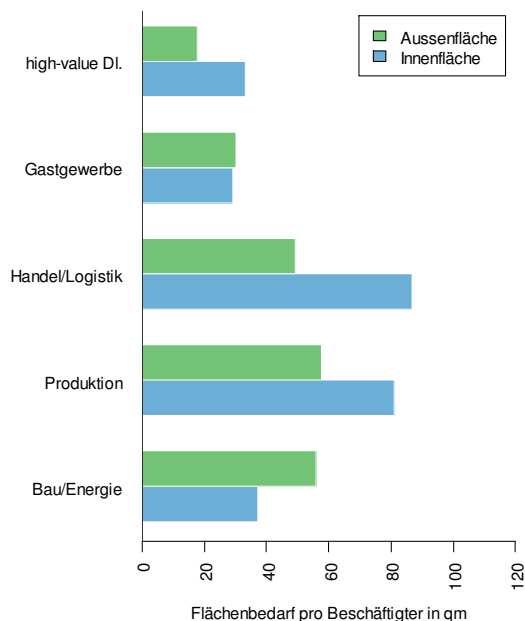
ist aber möglich, den Kategorien Zahlenwerte zuzuordnen,<sup>6</sup> die dann eine Berechnung der Flächeninanspruchnahme pro Beschäftigten erlauben. Der kantonale Mittelwert bei dieser Rechnung beträgt 54 qm. Die Werte in der letzten Spalte von Tabelle 4 zeigen diese Grösse. Die Werte befinden sich in einem plausiblen Bereich und sie nehmen mit zunehmender Betriebsgrösse ab, weil sich betriebsnotwendige fixe Flächen auf eine grössere Zahl Beschäftigter verteilen.

### Unterschiede in der Nutzungsintensität zwischen Branchen und Regionen

Die Nutzungsintensität hängt auch von der Branchenzugehörigkeit der Unternehmen ab (Grafik 9). Intensiv genutzt wird die Fläche in den wertschöpfungsintensiven Dienstleistungsbranchen und im Gastgewerbe, während Handel und Logistik sowie die Güterproduktion vergleichsweise viel Aussen- wie Innenfläche pro Beschäftigten benötigen, gefolgt von der Produktion und dem Bau- und Energiesektor.

### Grafik 9: Flächennutzungsintensität nach Branche

Betriebe mit drei und mehr Beschäftigten im Kanton Zürich, Innenfläche bzw. Aussenfläche pro Beschäftigten



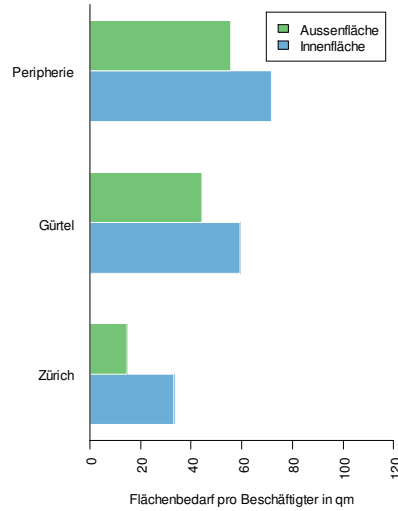
Grafik und Quelle: Statistisches Amt des Kantons Zürich, Unternehmensbefragung Raumbedarf

Unterschiedlich ist die Nutzungsintensität auch in den Regionen (Grafik 10), wobei hier bei Aussen- wie Innenflächen ein klares Gefälle besteht zwischen dem Zentrum Zürich, wo die Boden- und Immobilienpreise hoch sind, und der Peripherie, wo sie niedrig sind: An teuren Standorten geht man sparsam mit der Fläche um, dies gilt zumal für die Aussenflächen.

<sup>6</sup> Den abgefragten Kategorien wurden die Mittelwerte der Betriebszählung 2008 in denselben Grössen Kategorien zugeordnet: "4 oder weniger" -> 3; "5-9" -> 7; "10-19" -> 13; "20-49" -> 30; "50-99" -> 68; "100-249" -> 152; "250 oder mehr" -> 614.

**Grafik 10: Flächennutzungsintensität in den Regionen**

Betriebe mit drei und mehr Beschäftigten im Kanton Zürich, Innenfläche bzw. Aussenfläche pro Beschäftigten



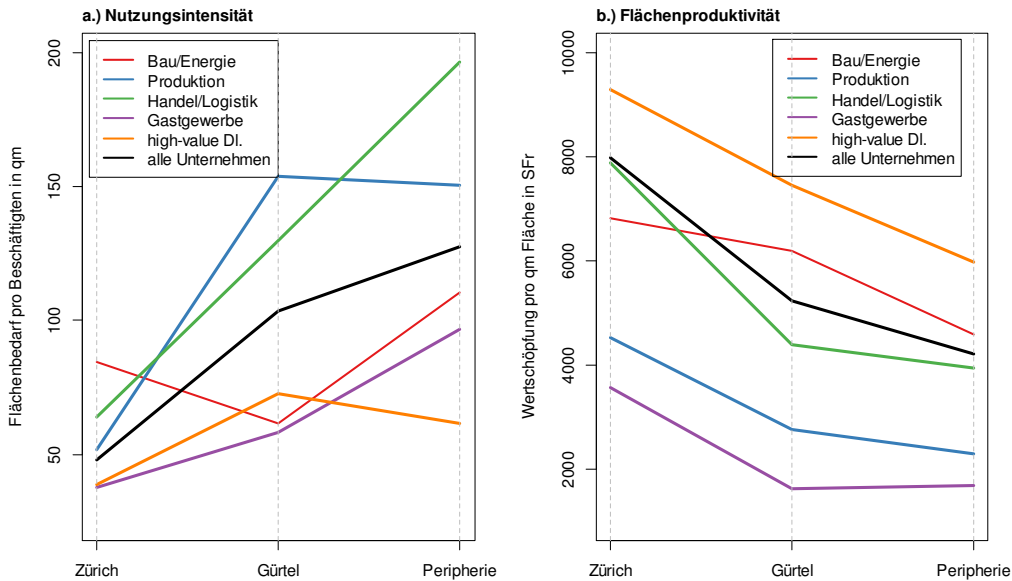
Grafik und Quelle: Statistisches Amt des Kantons Zürich, Unternehmensbefragung Raumbedarf

**Wertschöpfung und Flächenbedarf**

Dieser ökonomische Zusammenhang gilt näherungsweise auch innerhalb der meisten Branchen. Dies zeigt Grafik 11a, in welcher die gesamte Betriebsfläche (Innen- und Aussenflächen) pro Beschäftigten nach Regionen und Branchen dargestellt ist. Der Zusammenhang gilt sowohl für Betriebe innerhalb derselben Branche, als auch wenn man alle zusammennimmt.

**Grafik 11: Nutzungsintensität und Wertschöpfung nach Branche und Standortregion**

Unternehmen mit mehr 3 und mehr Beschäftigten, Kanton Zürich, Innenfläche und Aussenfläche pro Beschäftigten, bzw. Wertschöpfung pro qm Fläche



Grafik und Quelle: Statistisches Amt des Kantons Zürich, Unternehmensbefragung Raumbedarf

In der normierten Vergleichsgrösse „Flächenbedarf pro Beschäftigten“ ist noch nicht berücksichtigt, dass sich die erzielte Wertschöpfung pro Beschäftigten zwischen den Branchen stark unterscheidet. Bezieht man auch diese Grösse ein, und berechnet überschlagsmässig die erzielte Wertschöpfung pro Flächeneinheit,<sup>7</sup> so zeigt sich (Grafik 11b), dass auch hier der Zusammenhang gilt: Je zentraler – und damit je kostspieliger – ein Standort ist, desto höher ist die Wertschöpfung, die pro Flächeneinheit erzielt wird. Besonders ausgeprägt ist dabei, sowohl insgesamt als auch bei den meisten Branchen, der Gradient zwischen der Stadt Zürich und der Analyseregion Gürtel (Limmattal, Glatttal-Furttal).

Der Einbezug der Wertschöpfung macht auch den Kontrast deutlich zwischen den high-value-Dienstleistungen, die eine sehr hohe Wertschöpfung pro Flächeneinheit erzielen, und der Produktion und dem Gastgewerbe, bei denen sie vergleichsweise niedrig ist. Die folgenden Resultate der Befragung legen nahe, dass sich dies auch auf die Standortüberlegungen auswirkt.

---

<sup>7</sup> Die Wertschöpfung pro qm ergibt sich, wenn man die mit der Zahl der Beschäftigten multiplizierte branchenspezifische Arbeitsproduktivität (siehe Tabelle 2) durch die genutzte (Innen- wie Aussen)-Fläche teilt.



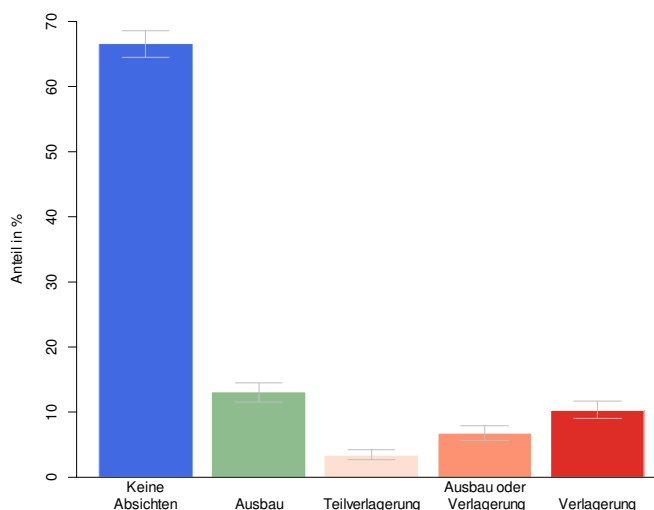
#### 4. Standortabsichten

Zentrales Thema der Befragung waren die Ausbau- und Verlagerungsabsichten der Zürcher Unternehmen und deren Konsequenzen für den Raumbedarf und die Beschäftigung. Grafik 12 zeigt, wie die Frage beantwortet wurde, ob „in absehbarer Zukunft ein flächenbezogener Ausbau oder eine Verlagerung des gegenwärtigen Unternehmensstandorts nötig oder wünschenswert“ sei. Mit dieser relativ offenen, normativ orientierten Fragestellung sollten all jene erfasst werden, die einen Ausbau oder eine Dislokation in Erwägung ziehen, und nicht nur jene, die sich bereits dafür entschieden haben.

Angesichts der generell hohen Zufriedenheit mit den aktuellen Standorten überrascht es nicht, dass 67% der Betriebe gegenwärtig weder Ausbau-, noch Verlagerungsabsichten hegen. Weitere 13% erwägen einen Ausbau am gegenwärtigen Standort, was impliziert, dass sie ihm grundsätzlich treu bleiben wollen. Eine Verlagerung wird entsprechend von rund 20% der Betriebe ins Auge gefasst. Dabei erwägen 10% eine vollständige Verlagerung. Für 7% stehen beide Optionen – Ausbau oder Verlagerung – zur Diskussion. Eine Teilverlagerung, das heisst die Beibehaltung des bisherigen Standorts und Eröffnung eines neuen an einem anderen Ort, kommt für nur 3% der Zürcher Unternehmen in Frage.

#### Grafik 12: Ausbau- und Verlagerungsabsichten von Zürcher Betrieben

Unternehmen mit mehr 3 und mehr Beschäftigten, Kanton Zürich



Grafik und Quelle: Statistisches Amt des Kantons Zürich, Unternehmensbefragung Raumbedarf

#### Standortzufriedenheit beeinflusst Standortevaluation

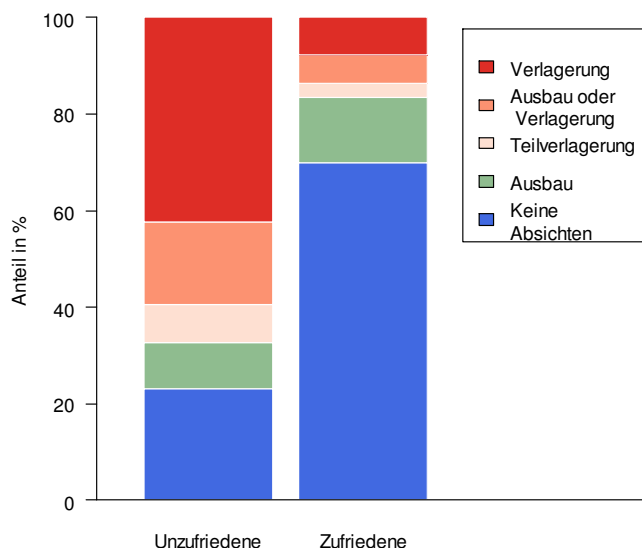
Die Zufriedenheit mit dem aktuellen Standort beeinflusst die Ausbau- und Verlagerungsabsichten, wie Grafik 13 zeigt. Zwischen Zufriedenen und Unzufriedenen bestehen markante Unterschiede. Während von jenen Betrieben, die mit ihrem Standort zufrieden sind, nur 17% eine Verlagerung in Erwägung ziehen, sind es bei den Unzufriedenen 67%. Der Anteil derer, die einen Ausbau planen, ist hingegen bei den Zufriedenen mit 13% sogar geringfügig höher als bei den Unzufriedenen mit 9%. Die gegenläufigen Zusammenhänge sind plausibel: Ist man mit einem Standort übers Ganze gesehen unzufrieden, wird man ihn verlassen wollen, während ein Ausbau an einem Standort, mit dem man grundsätzlich zufrieden ist, sinnvoll sein kann.

Unter den einzelnen Standortaspekten zeigt einzig der Grad der Zufriedenheit mit der vorhandenen Fläche einen multivariat konsistenten Zusammenhang mit den Standortabsichten. Je unzufriedener man mit dem Flächenangebot am aktuellen Standort ist, desto höher ist die Wahrscheinlichkeit, dass ein Unternehmen eine Verlagerung für sinnvoll hält. Bei allen ande-

ren Teilaspekten ist dies nicht der Fall.<sup>8</sup> Dieser Zusammenhang kommt nicht von ungefähr. Es ist jener Aspekt, der gemäss Grafik 4 die Gesamtzufriedenheit am stärksten beeinflusst. Die Unzufriedenheit mit dem vorhandenen Nutzflächenangebot ist demnach der wesentliche Anlass, über eine Standortveränderung nachzudenken.

**Grafik 13: Standortoptionen und Zufriedenheit**

Unternehmen mit mehr als 3 Beschäftigten, Kanton Zürich



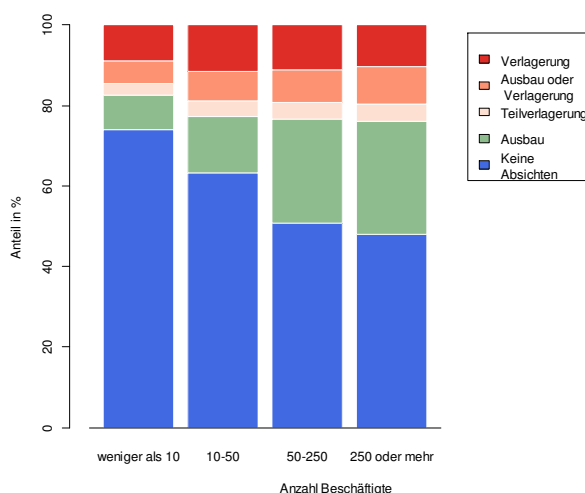
Grafik und Quelle: Statistisches Amt des Kantons Zürich, Unternehmensbefragung Raumbedarf

**Grosse Unternehmen überlegen sich Veränderungen eher**

Für welche Unternehmen sind welche Handlungsoptionen von Bedeutung? Ein klarer Zusammenhang besteht mit der Betriebsgrösse: Je grösser ein Betrieb gemessen an der Zahl seiner Mitarbeiter ist, desto eher ist die Standortfrage ein Thema.

**Grafik 14: Standortoptionen und Betriebsgrösse**

Betriebe mit drei und mehr Beschäftigten im Kanton Zürich



Grafik und Quelle: Statistisches Amt des Kantons Zürich, Unternehmensbefragung Raumbedarf

<sup>8</sup> Gemäss einem multinomialen logistischen Regressionsmodell (siehe Anhang).

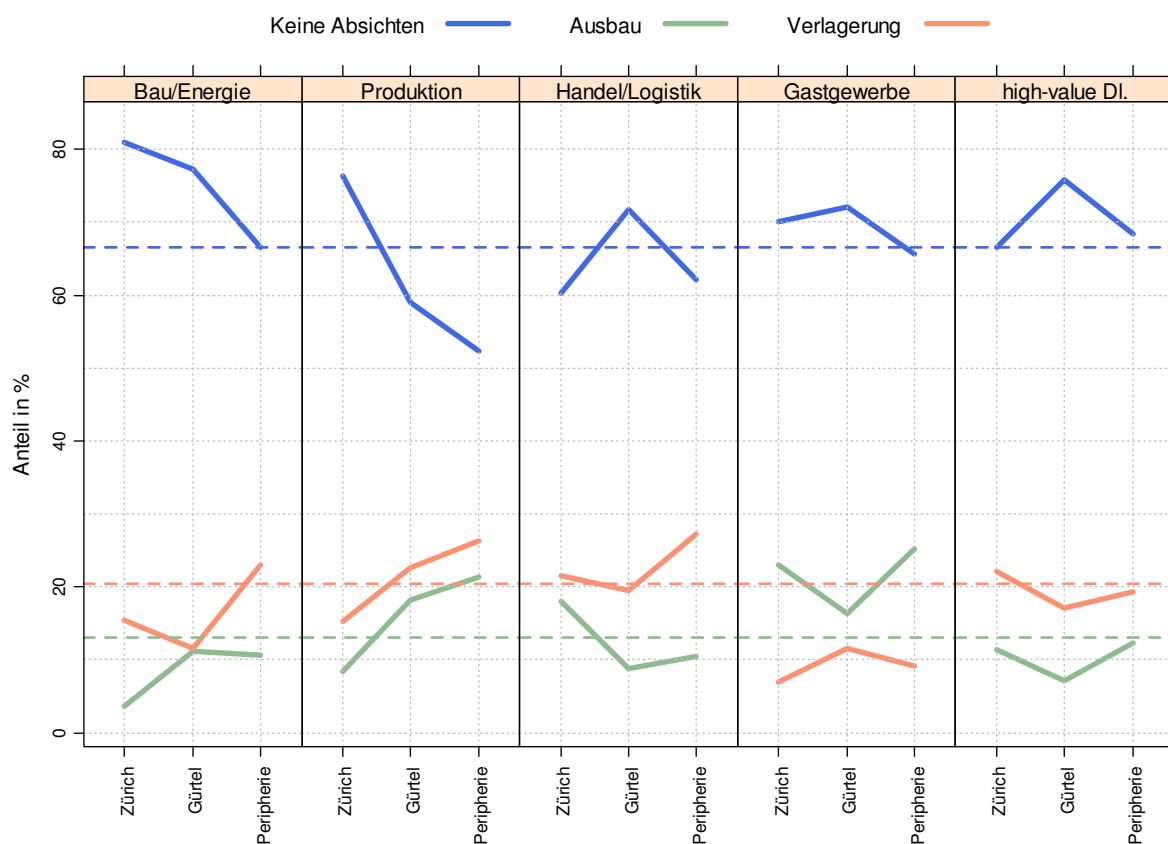
Grafik 14 zeigt allerdings, dass nur eine der Optionen an Bedeutung gewinnt: Der Ausbau am gegenwärtigen Standort. Die Bedeutung der Optionen, welche eine (Teil-) Verlagerung implizieren, ist weitgehend unabhängig von der Betriebsgrösse. Unternehmen, die Eigentümer ihres Standorts sind, scheinen auf den ersten Blick etwas veränderungsfreudiger, dabei handelt es sich aber um einen Scheinzusammenhang. Denn: Je grösser ein Betrieb ist, desto eher ist er Eigentümer seines Standorts.

### Unterschiede zwischen Regionen und Branchen

Zwischen den Regionen und Branchen gibt es Unterschiede, sie sind aber im Allgemeinen nicht sehr ausgeprägt und nur in wenigen Fällen signifikant. Grafik 15 zeigt die Verteilung der Anteile der Handlungsoptionen für die Regions- und Branchenkombinationen.

### Grafik 15: Standortoptionen nach Branchen und Regionen

Betriebe mit drei und mehr Beschäftigten im Kanton Zürich



Lesehilfe: Die gestrichelten Linien zeigen die kantonalen Durchschnittsanteile für die drei Standortoptionen als Vergleichsgrösse an.

Grafik und Quelle: Statistisches Amt des Kantons Zürich, Unternehmensbefragung Raumbedarf

Den geringsten Anteil an Betrieben, die am Status Quo festhalten wollen, weist mit 57% die Produktion auf. Bei ihr sind allerdings auch die regionalen Unterschiede am ausgeprägtesten. Haben in der Stadt Zürich 76% keine Veränderungsabsichten, so sind es in der Peripherie bloss 52%. Ausbau und Verlagerung (inklusive Teilverlagerung) sind dabei in allen drei Analyseregionen etwa gleich bedeutend.

Die Güterproduktion weist (siehe Grafik 9) einen relativ hohen Flächenbedarf pro Beschäftigten auf – bei gleichzeitig verhältnismässig geringer Flächenproduktivität (Grafik 11). Sie steht deshalb standortmässig unter Druck, zumal in einem Kanton, in dem geeignete Flächen allmählich knapp – und verfügbare teuer – werden. Die Evaluation von Standortoptionen, sei

es ein Ausbau oder eine Verlagerung, hat deshalb für die Produktion naturgemäss eine höhere Dringlichkeit als in anderen Branchen.

Dass dieser Druck an der Peripherie am höchsten ist, und nicht im Zentrum Zürich, mag damit zu tun haben, dass die wenigen Produktionsbetriebe, die es in der Stadt Zürich noch gibt, bereits die Überlebenden eines Eliminationsprozesses sind, die auch im urbanen Kontext (wenig Raum, hohe Kosten) noch produzieren können, während in den peripheren Gebieten dieser Prozess gegenwärtig im Gang ist.

Bis zu einem gewissen Grade ist die Produktion das Opfer der hohen Standortattraktivität Zürichs, die auch auf die Region ausserhalb der zentralen Gebiete in der Stadt, im Limmattal und im Glattal in Form stärkerer Nachfrage und damit höherer Preise ausstrahlt. Mit ihrem grossen Flächenbedarf bei geringer Produktivität ist die Produktion in der Konkurrenz um die knappe Ressource Boden, bzw. Nutzfläche gegenüber den wertschöpfungsintensiven Dienstleistungsbranchen benachteiligt. Produktionsbetriebe sind um zu überleben deshalb mehr als andere Branchen gezwungen, günstigere Standorte auch ausserhalb des Kantons in Erwägung zu ziehen (siehe auch Grafik 26, S 37).

Ein ähnliches regionales Verteilungsmuster weist auch die ebenfalls dem zweiten Sektor zugeordnete Bau- und Energiebranche auf. Interessanterweise ist in dieser Branche allerdings der Anteil der Betriebe, die keinerlei Veränderungsabsichten haben, mit 72% am höchsten. Dies ist wahrscheinlich darauf zurückzuführen, dass es sich meist um Betriebe handelt, die im weitesten Sinne immobile lokale Infrastrukturen produzieren, und nicht transportable Güter, die im Prinzip irgendwo hergestellt werden können. Die Konkurrenzsituation ist entsprechend anders strukturiert und die Wertschöpfung pro Flächeneinheit relativ hoch (Grafik 11).

Im Dienstleistungssektor sind Handel und Logistik und die High-value-Dienstleistungen vergleichbar. Gesamtkantonal haben 64 bzw. 69% der Betriebe in diesen Branchen keine Veränderungsabsichten und jeweils 12 bzw. 11% überlegen sich einen Ausbau am aktuellen Standort. Gemeinsam ist ihnen auch, dass in der Gürtelregion, d.h. im Limmattal und im Glattal, die Option keiner Veränderung einen höheren Stellenwert hat als in der Stadt Zürich und im Rest des Kantons (Peripherie).

Das Gastgewerbe erweist sich auch hinsichtlich seines Standortevaluationsverhaltens als Sonderfall. Der Anteil der Betriebe, die am Status quo festhalten wollen, ist gesamtkantonal mit 69% zwar durchschnittlich, auch gibt es regional keine wesentlichen Unterschiede. Auffällig ist aber, dass fast ausschliesslich der Ausbau am gegenwärtigen Standort evaluiert wird; der Anteil dieser Option ist mit 23% der höchste aller Branchen. Diese ausgeprägte Standorttreue, d.h. die geringe räumliche Mobilität des Gastgewerbes ist darauf zurückzuführen, dass es sich dabei um eine Branche handelt, bei der die Lage eine grosse Rolle spielt: Sei es, weil man sich einen lokalen Kundenstamm aufgebaut hat, sei es, weil der Betrieb sich an einer günstigen Passantenlage befindet. Eine Dislokation kann in diesem Kontext kostspielig sein und einem Neubeginn gleichkommen.

Die Betriebe mit Ausbau- oder Verlagerungsabsichten wurden zu ihrer Motivation und zu ihrem Flächenbedarf weiter befragt, was bei jenen, die keine derartigen Absichten hatten, nicht möglich war. Bei der Option Ausbau stehen im Prinzip rund 335 Fälle zur Verfügung, bei der Verlagerung (zu der in den folgenden Analysen auch die Teilverlagerung und die allerdings marginale „Verlagerung oder Ausbau“-Option geschlagen wird) sind es 474.<sup>9</sup> Dies schränkt die Auswertungsmöglichkeiten ein.

---

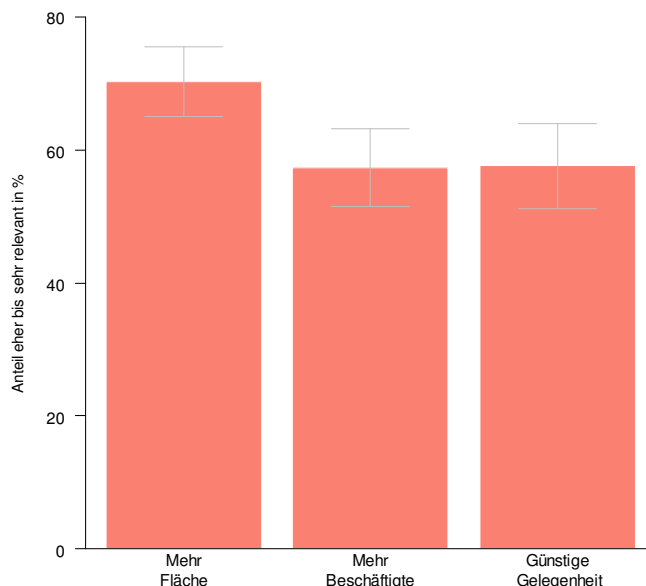
<sup>9</sup> Diese Fallzahlen entsprechen einem theoretisch möglichen Maximum. Sie werden zusätzlich vermindert durch Antwortausfälle auf den einzelnen Dimensionen. Die Fragen nach dem zusätzlichen Flächenbedarf beim Ausbau wurde beispielsweise noch von 261 Betrieben beantwortet, bei der Verlagerung waren es 263.

## 5. Der Ausbau des Unternehmensstandorts

Der wichtigste Grund für einen Ausbau des Unternehmensstandorts ist der Bedarf nach zusätzlicher Fläche, gefolgt von einem Ausbau der Beschäftigung und dem Umstand, dass zusätzliche Flächen gerade verfügbar sind.

### Grafik 16: Relevanz der Gründe für den Ausbau

Betriebe mit Ausbauabsichten, Kanton Zürich



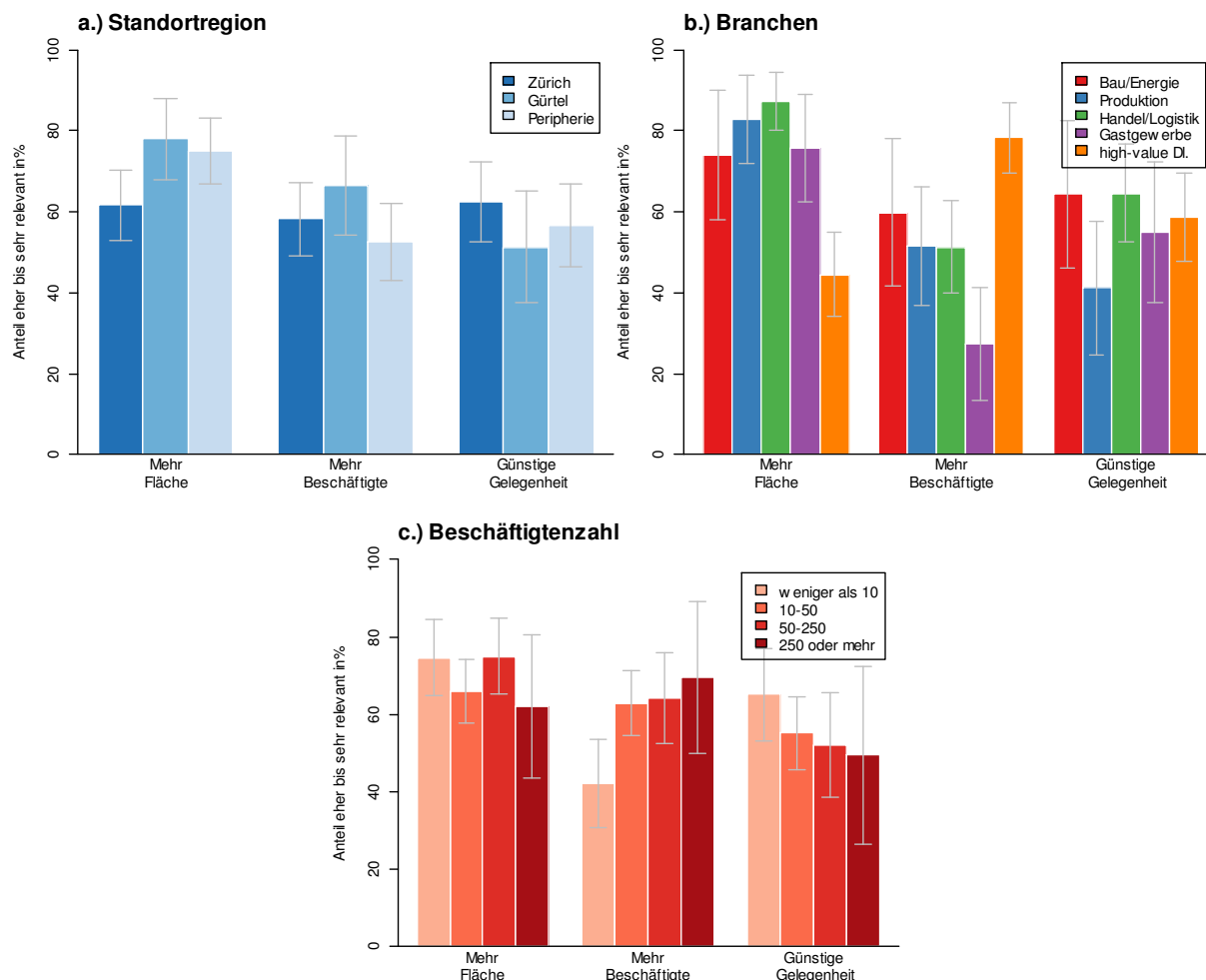
Grafik und Quelle: Statistisches Amt des Kantons Zürich, Unternehmensbefragung Raumbedarf

Gibt es zwischen Betrieben unterschiedlicher Grösse, Standortregion und Branche Unterschiede, was die Beweggründe für den Ausbau angeht?

Grafik 17 zeigt dies. Wegen der kleinen Fallzahlen sind die Differenzen nur im Ausnahmefall signifikant. Einige plausible Tendenzen zeichnen sich aber doch ab. Je grösser ein Betrieb, desto höhere Bedeutung hat tendenziell die Zunahme der Beschäftigtenzahl als Argument und umso weniger spielt es eine Rolle, ob sich gerade eine günstige Gelegenheit bietet, wobei selbst bei den ausbauwilligen Betrieben mit mehr als 250 Beschäftigten noch etwa die Hälfte diesen Grund für relevant hält. Zwischen den Analyseregionen sind die Unterschiede in der Relevanz der Gründe relativ klein. Allenfalls könnte man sagen, dass das Argument eines höheren Flächenbedarfs in der teuren Stadt Zürich eine vergleichsweise geringere Bedeutung hat als im Rest des Kantons.

**Grafik 17: Ausbaugründe nach Regionen, Branchen und Betriebsgrösse**

Betriebe mit Ausbaubehabsichten, Kanton Zürich



Grafik und Quelle: Statistisches Amt des Kantons Zürich, Unternehmensbefragung Raumbedarf

Die Zunahme der Beschäftigtenzahl steht bei den prosperierenden High-value-Dienstleistungsbetrieben als Ausbaumotiv klar im Vordergrund, gerade auch im Vergleich mit den anderen Branchen, zumal dem wertschöpfungsarmen Gastgewerbe, aber auch der Produktion.

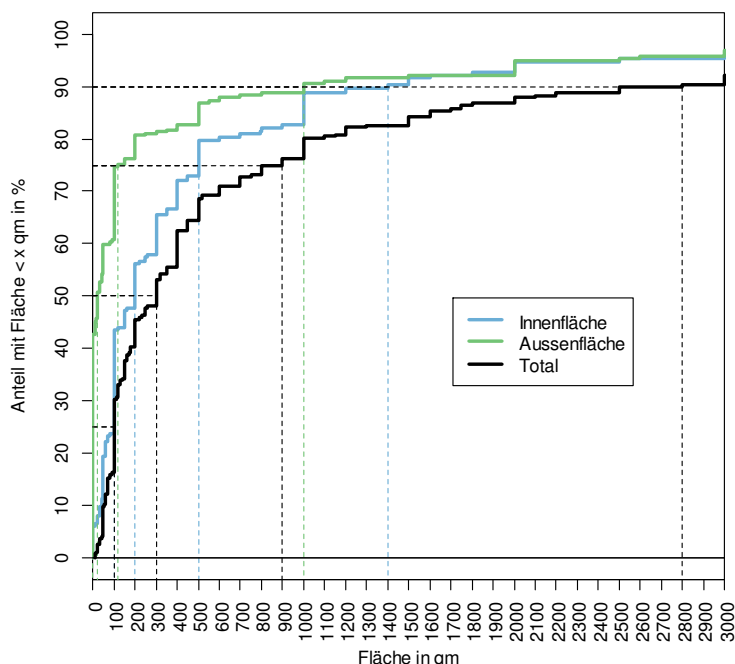
**Ausbaupläne erfordern Fläche**

Im Schnitt (Median) würden die Unternehmen, die einen Ausbau ihres Standorts in Betracht ziehen und die Flächenangaben gemacht haben, etwa 200 zusätzliche Quadratmeter Innenfläche benötigen.<sup>10</sup> Die mittlere Hälfte der Betriebe (Interquartilsbereich) benötigt zwischen 100 und 500 qm zusätzliche Innenfläche. Nur 10% der Betriebe benötigen mehr als 1400 qm zusätzliche Innennutzfläche. Die analogen Zahlen für die Aussenfläche betragen 20 qm für den Median, 0 und 115 qm für den Interquartilsbereich. Aber auch hier benötigen 10% mehr als 1000 qm zusätzlicher Aussenfläche. Rund 43% der Unternehmen mit Ausbaubehabsichten benötigen im übrigen keine zusätzliche Aussenfläche.

<sup>10</sup> Die Flächenangaben bei Ausbau und Verlagerung wurden so bereinigt, dass fehlende Werte bei Innen- oder Aussenflächen durch 0 ersetzt wurden, wenn für eine der beiden Grössen eine Angabe gemacht wurde.

**Grafik 18: Zusätzlicher Flächenbedarf bei Ausbau**

Betriebe mit Ausbaubabsichten, Kanton Zürich



Grafik und Quelle: Statistisches Amt des Kantons Zürich, Unternehmensbefragung Raumbedarf

Die Streuung ist selbstverständlich beträchtlich und stark von der Unternehmensgrösse (und damit auch von der bereits vorhandenen Nutzfläche) abhängig. Im Schnitt beträgt der Bedarf an zusätzlicher Innennutzfläche etwa 36% der bestehenden Fläche, bei der Aussenfläche sind es 44%. Diese Angaben beziehen sich auf Betriebe mit Ausbaubabsichten.

Eine Hochrechnung des Totals ergibt einen Bedarf an zusätzlicher Innennutzfläche infolge Ausbaus am bestehenden Standort von etwa 169 ha, bei den Aussenflächen sind es 152 ha. Bezogen auf die an den bestehenden Standorten gemäss unserer Befragung insgesamt verfügbare Innennutzfläche aller Betriebe wären das etwa 8%, bei den Aussenflächen sind es 10%.

Was bedeutet das konkret? Eine Hektare entspricht etwa einem Fussballfeld, der geplante „circle“ beim Flughafen soll etwa 20ha bieten<sup>11</sup> der Bedarf an zusätzlicher Innennutzfläche entspricht also etwa 169 Fussballfeldern, bzw etwa acht circles, davon in der Stadt Zürich etwa 50 bzw. zweieinhalb - eine Grössenordnung, die nicht abwegig erscheint.

Dies gilt zumal, wenn man sie zu den auf dem Markt sofort verfügbaren Gewerbeflächen in Beziehung setzt. Gegenwärtig sind allein in der Stadt Zürich gemäss "immocompass commercial real estate update 2012"<sup>12</sup> etwa 23 ha sofort verfügbar, in der Analyseregion „Gürtel“, d.h. im Glatttal und im Limmattal, sind es gemäss dieser Quelle etwa 30 ha. Das sind jeweils fast die Hälfte der Innenflächenbedürfnisse wegen Ausbaus, die sich gemäss unserer Befragung hochgerechnet für diese Gebiete ergeben.

Nicht zu vergessen ist aber auch, dass im Kanton Zürich gemäss dem Amt für Raumplanung (ARE)<sup>13</sup> noch etwa 714 ha Land in ausgeschiedenen Arbeitszonen unüberbaut sind, davon 664 ha für Dienstleistungsbetriebe und 51 für Industriebetriebe. Davon befinden sich in der

<sup>11</sup> 39'500 qm gemäss Wikipedia. geplante Nutzfläche für „the circle at zurich airport“ 200'000qm (siehe [www.thecircle.ch](http://www.thecircle.ch)).

<sup>12</sup> Siehe [http://immocompass.ch/files/marktbericht\\_commercial\\_real\\_estate\\_update\\_2012.pdf](http://immocompass.ch/files/marktbericht_commercial_real_estate_update_2012.pdf).

<sup>13</sup> siehe <http://www.raumbeobachtung.zh.ch>



Stadt Zürich 18 ha, in der Gürtelregion 234 ha. Sie entsprechen Geschossflächenreserven von insgesamt 1012 ha, davon 54 ha in der Stadt Zürich und 385 ha in der Gürtelregion. Hinzu kommen auch noch erheblichen Reserven im Bestand (2308 ha insgesamt, Stadt Zürich 379 ha, Gürtel 909 ha) die sich allerdings erst durch Verdichtung realisieren liessen. Nicht zu vergessen sind aber auch Geschossflächen in der Mischzone, in der Arbeits- und Wohnnutzungen zulässig sind. Zwar steht dort die gewerbliche Nutzung in Konkurrenz mit der Wohnnutzung, zumal bei anhaltender Attraktivität des Wirtschaftsstandorts Zürich für Zuzüger aus dem In- und Ausland. Die Fachleute im ARE gehen aber davon aus, dass etwa 20% der Geschossflächenreserven in der Mischzone, d.h. etwa 437ha (davon 318 im unüberbauten und 119 im überbauten Gebiet) gewerblich genutzt werden können. In diesen Zahlen nicht enthalten sind zusätzliche Flächen die im Siedlungsgebiet noch eingezont werden können, oder Verdichtungspotenziale die durch Anpassungen von Bau- und Zonenordnungen entstehen könnten.

Verglichen mit diesen Zahlen wird man sagen können, dass die blosse Raumverfügbarkeit nicht der limitierende Faktor für die Ausbaupläne der ansässigen Zürcher Unternehmen bildet. Ein anderes Kapitel ist selbstverständlich die letztlich ökonomische Frage der tatsächlichen Nutzung dieser Reserven.

**Tabelle 5: Zusätzlicher Flächenbedarf beim Ausbau**

Betriebe mit Ausbaubabsichten, Kanton Zürich, Hochrechnung.

	Innenflächenbedarf in ha	In % des Gesamtbestandes	Aussenflächenbedarf in ha	In % des Gesamtbestandes
Zürich	49	7	23	6
Gürtel	64	9	52	11
Peripherie	57	7	77	11
<b>Total</b>	<b>169</b>	<b>8</b>	<b>153</b>	<b>10</b>
Bau/Energie	7	5	13	6
Produktion	44	9	59	17
Handel/Logistik	75	9	58	11
Gastgewerbe	9	11	8	13
high-value DI.	34	5	14	4
<b>Total</b>	<b>169</b>	<b>8</b>	<b>153</b>	<b>10</b>

Quelle: Statistisches Amt des Kantons Zürich, Unternehmensbefragung Raumbedarf

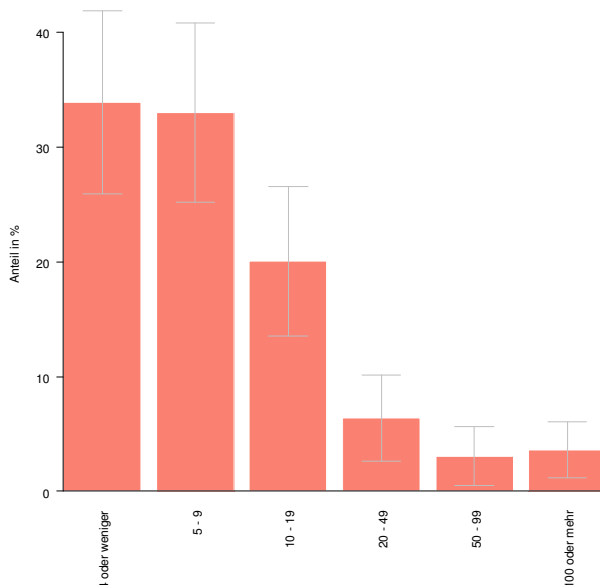
Bei den Aussenflächen entspricht der zusätzliche Bedarf etwa drei Fünfteln (58%) des Dübendorfer Flugplatzareals, das 256 ha gross ist.

**Ausbaupläne schaffen Arbeitsplätze**

Jene Unternehmen, die als relevante Motivation für den Ausbau eine Zunahme der Beschäftigtenzahl angaben – was bei rund 57% der Fall war –, wurden zudem noch danach gefragt, wie viele Arbeitsplätze dadurch zusätzlich zu den bereits bestehenden entstehen würden.

**Grafik 19: Neugeschaffene Arbeitsplätze durch Standortausbau**

Betriebe mit Ausbaubabsichten, Kanton Zürich



Grafik und Quelle: Statistisches Amt des Kantons Zürich, Unternehmensbefragung Raumbedarf

Gemäss Grafik 19 ist der Anteil derer, die eine grössere Anzahl von Arbeitsplätzen schaffen würden, relativ gering: nur ein Drittel (32%) würden bei einem Ausbau mehr als zehn Arbeitsplätze schaffen. Stellt man eine einfache, über den Daumen gepeilte Hochrechnung an, so kommt man auf etwa 18'000 zusätzliche Beschäftigte.<sup>14</sup> Am meisten (71%, ca 13'000) würden dazu die Unternehmen mittlerer Grösse (10-250 Mitarbeiter) beitragen. Diese Arbeitsplätze würden zur Hälfte (47%) in der Stadt Zürich entstehen, weitere 20 im Glattal-Furtal und im Limmattal (Analyseregion Gürtel). Zum Vergleich: Zwischen 2011 und 2012 (gemäss SAKE jeweils viertes Quartal) hat die Zahl der Beschäftigten im Kanton Zürich um etwa 15'000 zugenommen.

<sup>14</sup> Die Frage nach den zusätzlich geschaffenen Arbeitsplätzen wurde geschlossen gestellt, d.h. die Antwortkategorien waren vorgegeben. Für diese Hochrechnung wurden die Kategorien ersetzt durch Zahlenwerte, die dem Kategorienmittel entsprechen, in der obersten Kategorie (100 und mehr, siehe Grafik 19) wurde konservativ ein Wert von 100 eingesetzt.

## 6. Die Verlagerung des Unternehmensstandorts

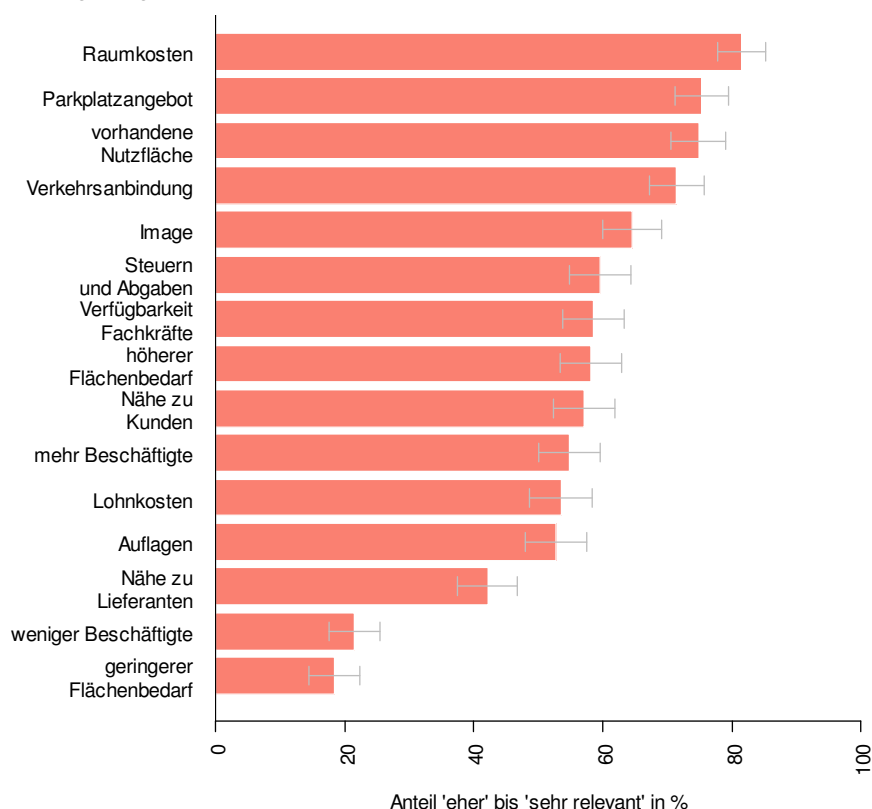
Rund 20% Prozent der Zürcher Betriebe überlegen sich eine Ganz- oder Teilverlagerung ihres Standorts, wie oben gezeigt wurde. Welche Motive sind dafür massgeblich? Grafik 20 zeigt, wie die Relevanz einer Reihe von Gründen für die Evaluation oder Planung einer teilweisen oder vollständigen Verlagerung des Unternehmensstandorts beurteilt wurde.

Auch bei den Gründen für eine Verlagerung liegen wiederum der zusätzliche Flächenbedarf und die Optimierung der Raumkosten zusammen mit der Verbesserung der Parkplatzsituation und der Verkehrsanbindung an der Spitze. Mehr als 70% der Unternehmen mit Verlagerungsabsichten halten diese Gründe für eher bis sehr relevant. Weitere Motive, die zum Teil eher der Verbesserung der Makrolage zuzuordnen sind, wie etwa die Steuersituation, die Verfügbarkeit von Fachkräften oder die Nähe zu den Lieferanten spielen bereits eine geringere Rolle.

Sehr selten werden Gründe genannt, die auf eine Kontraktion der Geschäftstätigkeit hindeuten: Nur etwa 10% der Betriebe nennen einen geringeren Bedarf an Fläche oder einen Rückgang der Beschäftigtenzahl als möglichen Auslöser für eine Verlagerung.

### Grafik 20: Relevanz der Gründe für eine Verlagerung

Unternehmen mit Verlagerungsabsichten, Kanton Zürich



Grafik und Quelle: Statistisches Amt des Kantons Zürich, Unternehmensbefragung Raumbedarf

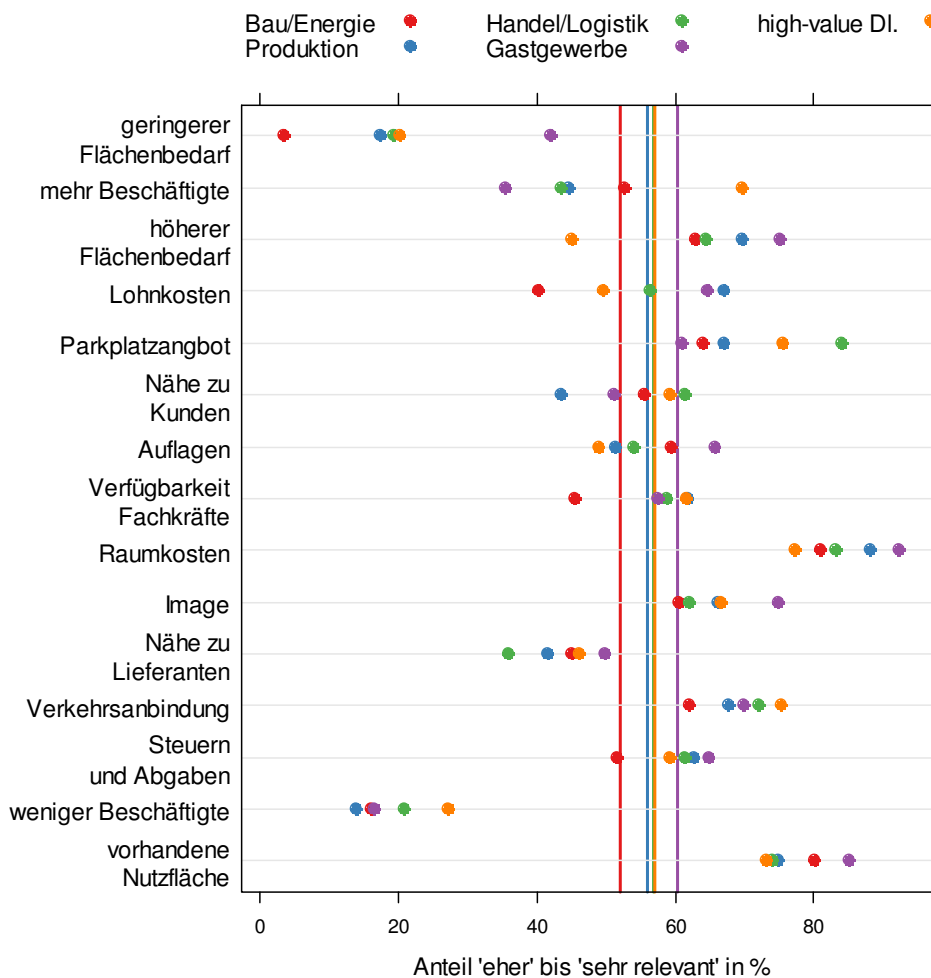
Die Unterschiede zwischen den Branchen und den Regionen, was die Relevanz der Verlagerungsgründe angeht, zeigen die Grafik 21 und Grafik 22 im Überblick. Im Allgemeinen sind sie gering, und wo sie erheblich und damit auch statistisch verlässlich sind, bestätigen Sie das bereits Bekannte.

Für die prosperierenden High-value-Dienstleistungen ist gemäss Grafik 21 eine Vergrößerung der Beschäftigtenzahl als Verlagerungsgrund relevanter als für andere Branchen, weniger hingegen ein höherer Flächenbedarf. Bei den Produktionsbetrieben ist es genau

umgekehrt: Soweit sie sich eine Verlagerung überlegen, tun sie dies primär wegen eines höheren Flächenbedarfs und weniger, weil sie ihr Beschäftigungsvolumen ausbauen wollen. Das ist kein Widerspruch: Man kann davon ausgehen, dass eine Ausweitung des Geschäftsvolumens in der Produktion in vielen Fällen vor allem durch vermehrten Einsatz von Kapital, z.B. Maschinen, die dann selbstverständlich auch Raum brauchen, getrieben wird. Die Beschäftigtenzahl muss deshalb bei zusätzlichem Raumbedarf nicht stark zunehmen. Dies steht im Kontrast zu den High-value Dienstleistungen, wo die Wertschöpfung vor allem mit dem Produktionsfaktor Arbeit erzielt wird. Auch die Raum- und Lohnkosten sind für die Produktion eher ein Grund für eine Verlagerung als für andere Branchen. Diese Anreizkonstellation teilt die Produktion mit dem notleidenden Gastgewerbe. Dort kommt aber bezeichnenderweise ein Grund hinzu, der auf eine Kontraktion der Geschäftstätigkeit hindeutet: Die Gastgewerbsbetriebe geben deutlich öfters als diejenigen anderer Branchen einen geringeren Flächenbedarf als relevanten Grund für eine Verlagerung an.

**Grafik 21: Relevanz der Verlagerungsgründe nach Branchen**

Unternehmen mit Verlagerungsabsichten, Kanton Zürich



Lesehilfe: Die einzelnen Aspekte sind nach der maximalen Differenz zwischen den Branchen geordnet. Ebenfalls eingezeichnet sind die Branchendurchschnitte des Anteils der Unzufriedenen auf den Zufriedenheitsdimensionen (vertikale Striche)

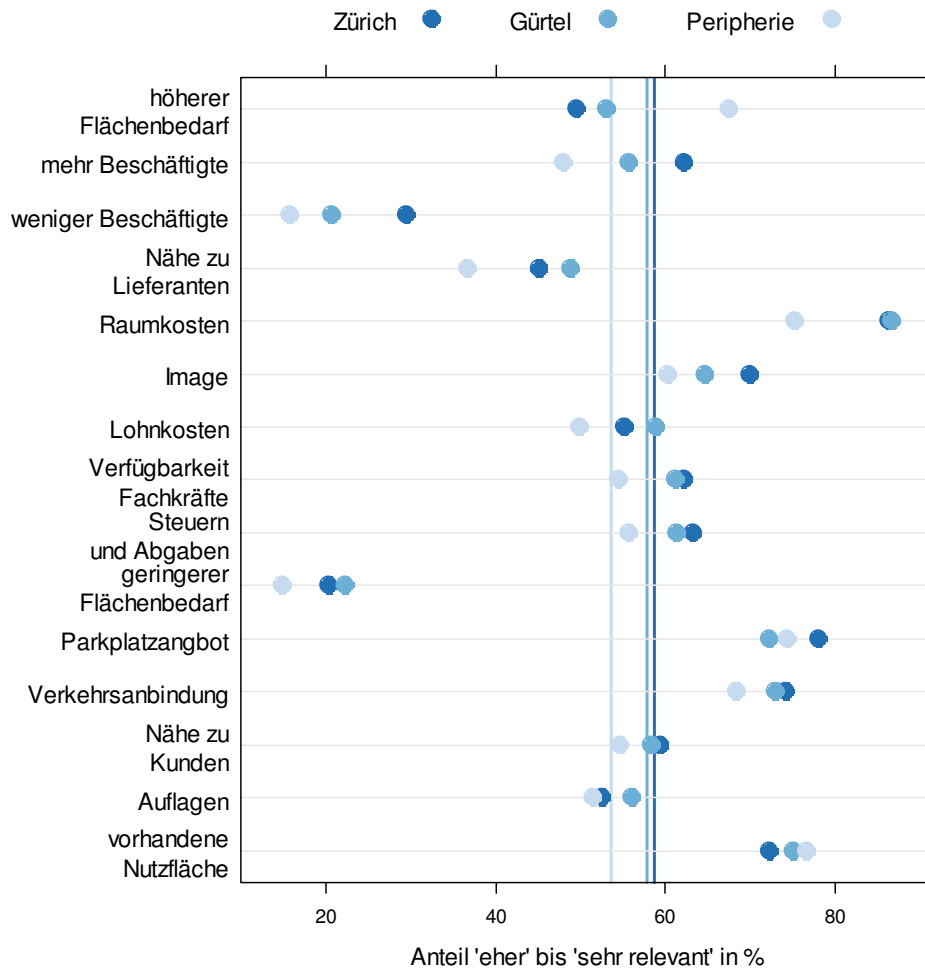
Grafik und Quelle: Statistisches Amt des Kantons Zürich, Unternehmensbefragung Raumbedarf

Die Unterschiede zwischen den Regionen (Grafik 22), soweit sie vorhanden sind, reflektieren in hohem Ausmass deren unterschiedliche Branchenstrukturen, oder mit anderen Worten Standortentscheide der Vergangenheit. Dass für Betriebe in der Peripherie der höhere Flächenbedarf als Grund für eine Verlagerung eine grössere Rolle spielt als in den zentra-

leren Regionen hat damit zu tun, dass dort die Branchen mit Flächenbedarf (Produktion) ein höheres Gewicht haben. Umgekehrt spielt eine Beschäftigungszunahme im Zentrum wegen des hohen Anteils der High-value Dienstleistungen eine grössere Rolle als an der Peripherie. Dass sich derselbe Zentrums-Peripherie-Gegensatz auch bei der Verringerung der Beschäftigung zeigt, ist vor allem dem vergleichsweise hohen Anteil des Gastgewerbes im Zentrum zu verdanken.

**Grafik 22: Relevanz der Verlagerungsgründe nach Regionen**

Unternehmen mit Verlagerungsabsichten, Kanton Zürich



Lesehilfe: Die einzelnen Aspekte sind nach der maximalen Differenz zwischen den Regionen geordnet. Ebenfalls eingezeichnet sind die Regionsdurchschnitte des Anteils der Unzufriedenen auf den Zufriedenheitsdimensionen (vertikale Striche)

Grafik und Quelle: Statistisches Amt des Kantons Zürich, Unternehmensbefragung Raumbedarf

**Wo liegen die Alternativstandorte?**

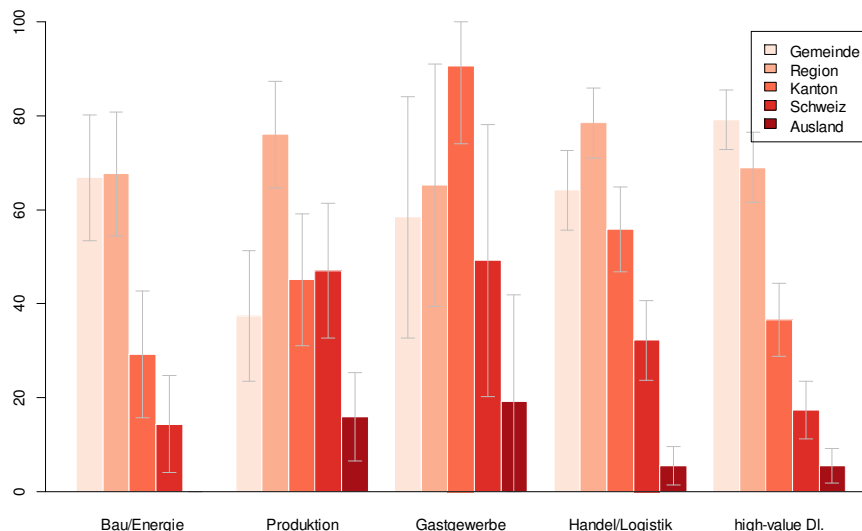
Wesentlich bei einer Verlagerung ist die Frage, wo der neue Standort gesucht wird bzw. wo man ihn zu finden hofft. In der Befragung wurde diese Thematik durch einen Fragenkatalog erfasst, der es erlaubt, den Suchradius der Unternehmen in konzentrischen Kreisen um den aktuellen Standort abzuschätzen. Es wurde gefragt, ob man Möglichkeiten für den neuen Standort in der eigenen Gemeinde, der eigenen Region, dem Kanton Zürich, der übrigen Schweiz oder im Ausland sehe.

Grafik 23 und Grafik 24 zeigen, gegliedert nach Branchen und Regionen, welchen Suchradius die verlagerungswilligen Betriebe haben. Zunächst einmal gilt generell, dass nahe Alternativstandorte eher erwogen werden als weiter entfernt liegende. Insbesondere der Rest der

Schweiz und erst recht das Ausland wurden in den meisten Fällen klar am seltensten genannt.

### Grafik 23: Verlagerungsradius nach Branchen

Unternehmen mit Verlagerungsabsichten, Kanton Zürich

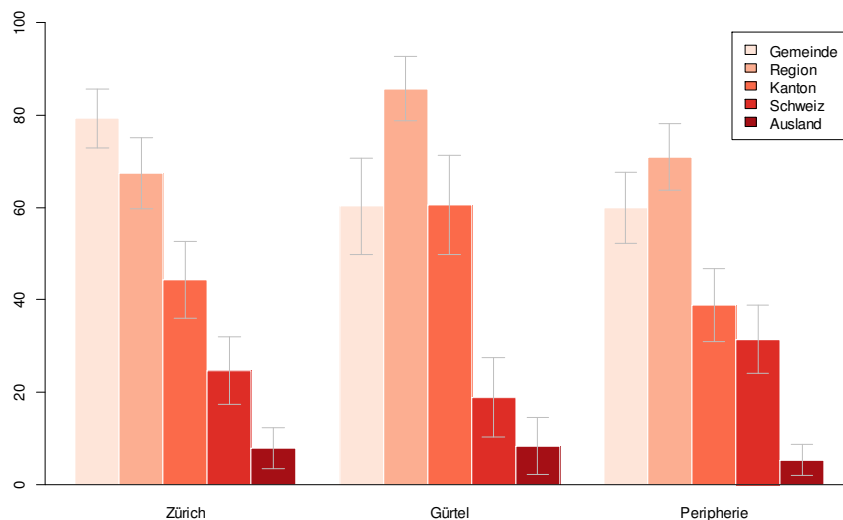


Grafik und Quelle: Statistisches Amt des Kantons Zürich, Unternehmensbefragung Raumbedarf

Nimmt man das Gastgewerbe einmal aus, weil dort die Resultate wegen der kleinen Fallzahlen bei den Verlagerungsoptionen (siehe auch Grafik 15, 25) kaum interpretiert werden können, weicht unter den Branchen die Produktion am stärksten vom generellen Muster ab. Sie scheint etwas mobiler als etwa die High-value-Dienstleistungen oder der Handel und die Logistik. Vergleichsweise selten (37%) sehen Produktionsbetriebe Möglichkeiten für Alternativstandorte in der Standortgemeinde, und immerhin 46% können sich auch Standorte in der übrigen Schweiz vorstellen, 15% sogar im Ausland. Aber auch bei dieser Branche steht die Standortregion, in der sich 76% umsehen, klar im Vordergrund.

### Grafik 24: Verlagerungsradius nach Regionen

Unternehmen mit Verlagerungsabsichten, Kanton Zürich



Grafik und Quelle: Statistisches Amt des Kantons Zürich, Unternehmensbefragung Raumbedarf

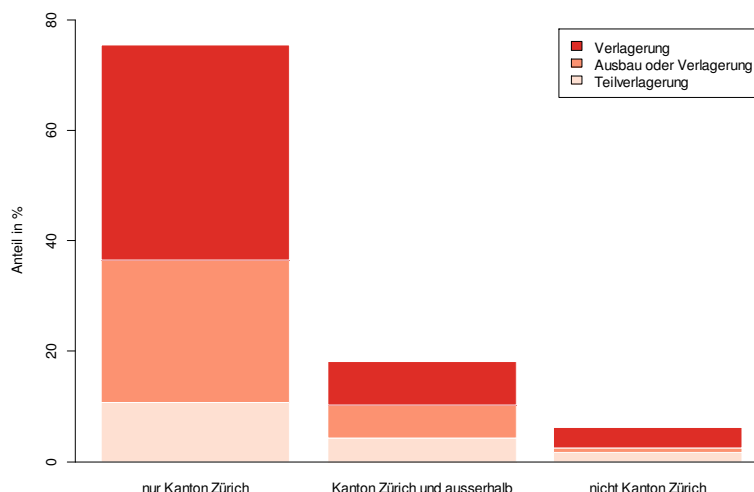
Die geringfügigen regionalen Unterschiede im Suchverhalten lassen sich weitgehend durch deren Charakteristiken erklären. Dass in der Stadt Zürich die eigene Gemeinde etwas eher als Alternativstandort als im Gürtel und der Peripherie in Betracht gezogen wird, hat wahrscheinlich auch damit zu tun, dass sie gross ist und dass die Tätigkeit der dort ansässigen Betriebe tendenziell auf das grossstädtische Zentrum ausgerichtet ist, z.B. im Detailhandel oder auch bei manchen high-value-Dienstleistungen. In der Analyseregion Peripherie werden etwas mehr als in den anderen Regionen Standorte in der übrigen Schweiz erwogen, weil die Kantons Grenzen oft näher sind.

### Wie schneidet der Kanton Zürich ab?

Vereinfacht man die zahlreichen Antwortkombinationen, die diese Fragen zulassen, mit der Absicht zu zeigen, wie der Standortkanton Zürich bei den verlagerungswilligen Betrieben wegkommt, so lassen sich die Kategorien bilden, die aus Grafik 25 ersichtlich sind.

### Grafik 25: Zielregionen der Verlagerung

Unternehmen mit Verlagerungsabsichten, Kanton Zürich



Grafik und Quelle: Statistisches Amt des Kantons Zürich, Unternehmensbefragung Raumbedarf

Sie zeigt, dass drei Viertel (76%) der verlagerungswilligen Betriebe sich ausschliesslich im Kanton Zürich nach einem neuen Standort umsehen, weitere 18% Standorte im Kanton und ausserhalb evaluieren und 6% ausschliesslich Standorte ausserhalb des Kantons in Betracht ziehen. Bezogen auf das Grundgesamtheitstotal der Unternehmen in unserer Befragung überlegen sich etwa 800 von rund 20'000, d.h. etwa 4%, eine Verlagerung ihres Standorts aus dem Kanton Zürich hinaus. Etwa 220, etwas mehr als 1% des Totals, suchen dabei ausschliesslich ausserhalb des Kantons Zürich.

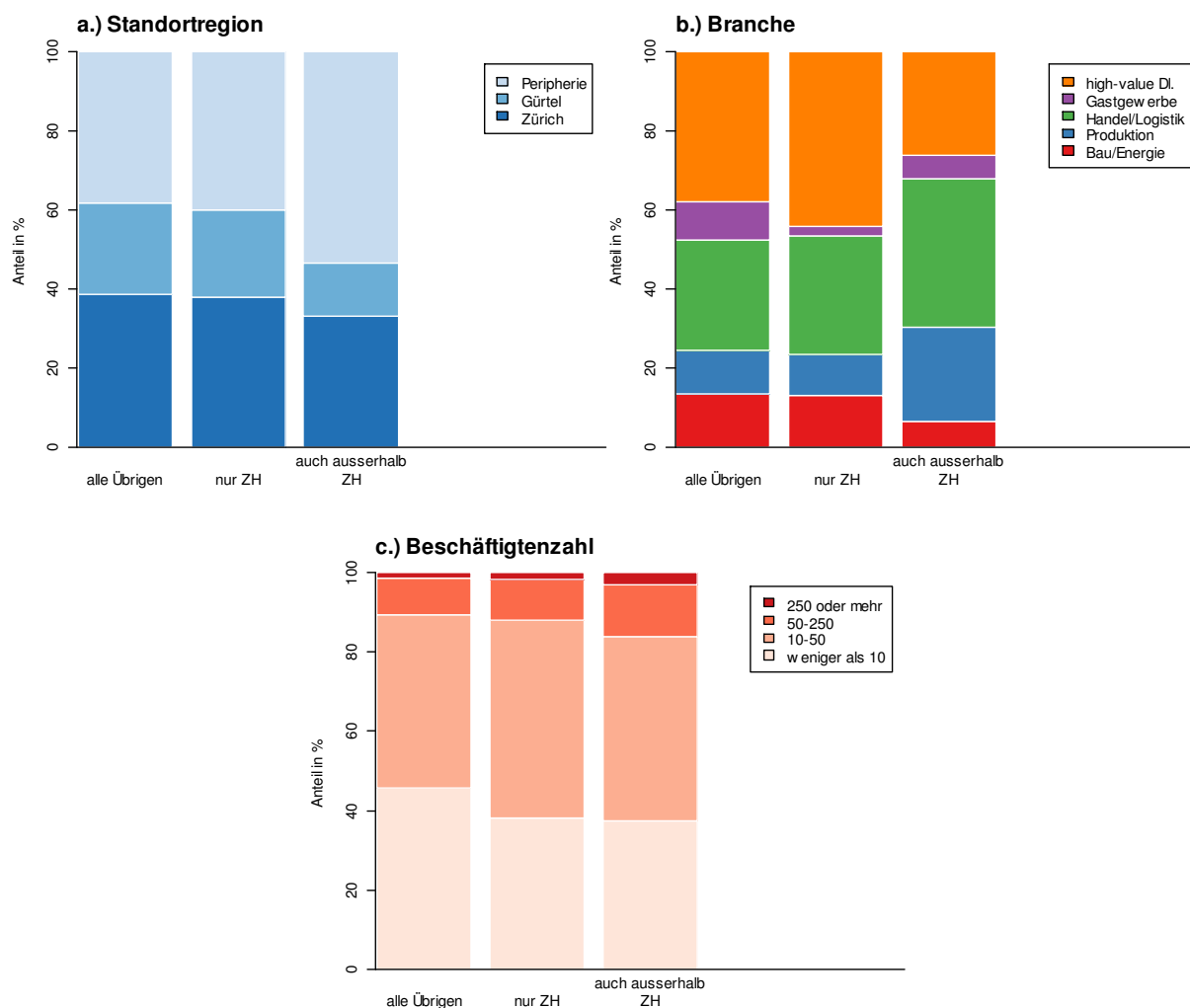
### Die Merkmale der Auswanderungskandidaten

Jene 4% der Unternehmen, die sich auch einen Standort ausserhalb des Kantons Zürich vorstellen können, sind zwar eine kleine Gruppe, aber dennoch von besonderem Interesse. Grafik 26 zeigt, wie sie im Vergleich mit jenen strukturiert sind, die entweder keine Standortveränderungen oder einen Ausbau am gegenwärtigen Standort beabsichtigen, sowie jenen, die eine Verlagerung nur innerhalb des Kantons in Betracht ziehen. Der Vergleich ist mit einer gewissen Vorsicht zu geniessen, da in der interessierenden Gruppe nur 115 Fälle zur Verfügung stehen. Dennoch sind gewisse Aussagen zulässig.



### Grafik 26: Unternehmenscharakteristiken nach Verlagerungsziel

Unternehmen mit Verlagerungsabsichten, Kanton Zürich



Grafik und Quelle: Statistisches Amt des Kantons Zürich, Unternehmensbefragung Raumbedarf

Zunächst zeigt Grafik 26c, dass die Betriebsgrößenstruktur sich zwischen den drei Gruppen nur wenig unterscheidet: Der leicht höhere Anteil grösserer Unternehmen unter jenen, die auch ausserhalb des Kantons Zürich evaluieren, ist nicht signifikant.

Interessante Unterschiede gibt es hingegen bei den Regionen und Branchen. Zum einen ist unter den Auswanderungskandidaten der Anteil derer, die gegenwärtig in der Analyseregion Peripherie ansässig sind, signifikant höher als in den Vergleichsgruppen (Grafik 26a). Es sind etwas mehr als die Hälfte (53%) anstatt 38 bis 40%. Der Grund dafür könnte einerseits darin liegen, dass ausserkantonale Gebiete, wie oben bereits gesagt, in dieser Region ganz einfach näher liegen.

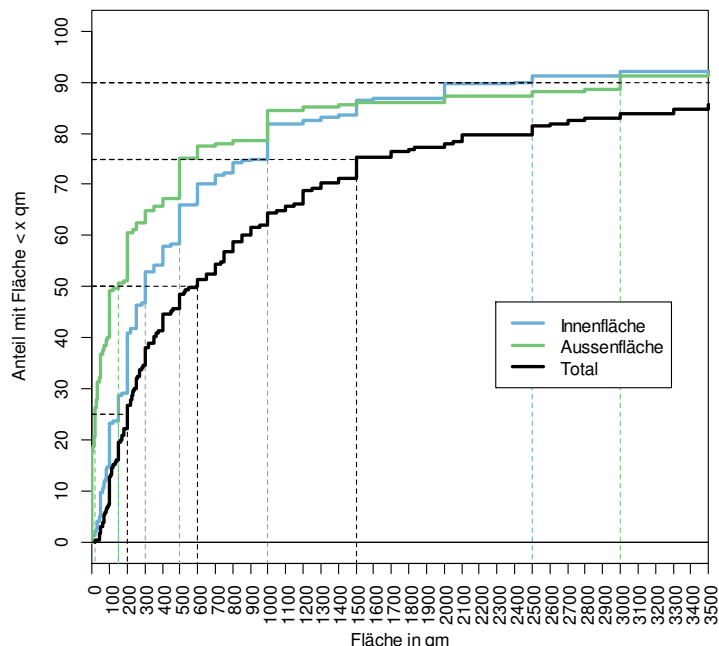
Eine weitere Ursache ist aber auch die Branchenstruktur: In der Analyseregion „Peripherie“ ist die Produktion verglichen mit den anderen Regionen übervertreten. Und gemäss Teilgrafik Grafik 26 b ist diese Branche auch unter den Auswanderungskandidaten mit einem Anteil von 24% (gegenüber 10% in den Vergleichsgruppen) übervertreten. Klar untervertreten sind die high-value-Dienstleistungen und die Bau- und Energiebranche. Bezieht man sich auf die jeweiligen Totale der Verlagerungskandidaten, so zeigt sich, dass von den Produktionsbetrieben 43% auch ausserhalb des Kantons suchen, während es bei den High-value Dienstleistungen bloss 16% sind.

### Zusätzlicher Flächenbedarf bei einer Standortverlagerung

Die Mehrzahl (63%) der Unternehmungen, die an eine Verlagerung denken, gaben an, am neuen Standort mehr Fläche zu benötigen, eine flächenneutrale Verlagerung streben nur 24% an, und mit weniger Fläche glauben nur 14% auszukommen.

#### Grafik 27: Zusätzlicher Flächenbedarf bei Verlagerung

Unternehmen, die eine Verlagerung mit Flächenausbau beabsichtigen, Kanton Zürich



Grafik und Quelle: Statistisches Amt des Kantons Zürich, Unternehmensbefragung Raumbedarf

Welches Ausmass der zusätzliche Flächenbedarf aufweist, zeigt Grafik 27. Im Vergleich mit dem Ausbau des bestehenden Standorts werden hier innen wie aussen grössere Flächen benötigt: Der mediane Wert liegt bei 300 qm (gegenüber 200 qm beim Ausbau), 25% benötigen sogar mehr als 1000 qm Fläche. Dass die Verlagerung, im Unterschied zum Ausbau, öfter den Zweck hat, die Nutzfläche erheblich zu erweitern, zeigt sich auch, wenn man die zusätzliche Nutzfläche in Beziehung zur bestehenden setzt. Der Bedarf an zusätzlicher Innenfläche der verlagerungswilligen Betriebe beträgt 116% bei der Innennutzfläche und sogar 168% bei der Aussennutzfläche.

Als hochgerechnetes Total ergibt sich ein Bedarf von rund 253 Hektaren zusätzlicher Innenfläche und 284 Hektaren Aussenfläche. Bezogen auf den aktuellen Gesamtbestand wären das 12% der Innenfläche und 18% der Aussenfläche. Tabelle 6 zeigt die Verteilung auf Analyseregionen und Branchen, getrennt nach Betrieben, die gemäss ihrer Angabe nur im Kanton Zürich auf der Suche nach Alternativstandorten sind, und jenen, die auch Standorte ausserhalb in Betracht ziehen. Von den Betrieben, die innerhalb des Kantons Zürich umsiedeln wollen, werden dabei etwa 158 ha Innenfläche und 136 ha Aussenfläche zusätzlich benötigt. Die 38 ha, die von in der Stadt Zürich ansässigen Betrieben zusätzlich benötigt würden, wenn diese Pläne umgesetzt würden, entsprechen wiederum etwa 38 Fussballfeldern oder zwei „circles“ beziehungsweise etwa dem eineinhalbfachen der gemäss immocompass<sup>15</sup> sofort verfügbaren freien Gewerbeflächen in der Stadt. In der Analyseregion Gürtel, d.h. dem Limmattal und dem Glattal-Furttal ist das Verhältnis etwa dasselbe.

<sup>15</sup> Siehe Fussnote 12 S. 26.

**Tabelle 6: Zusätzlicher Flächenbedarf bei Verlagerung**

Betriebe mit Verlagerungsabsichten im Kanton Zürich, Hochrechnung

	im Kanton Zürich		auch ausserhalb des Kantons Zürich		Total (inklusive Flächen ohne regionale Zuordnung) in Klammern % des Gesamtbestandes	
	Innenfläche (ha)	Aussenfläche (ha)	Innenfläche (ha)	Aussenfläche (ha)	Innenfläche (in ha)	Aussenfläche (ha)
Zürich	38	23	16	11	55 (8)	34 (8)
Gürtel	45	33	15	23	69 (10)	60 (12)
Peripherie	74	80	49	94	129 (16)	189 (28)
<b>Total</b>	<b>158</b>	<b>136</b>	<b>80</b>	<b>128</b>	<b>253 (12)</b>	<b>284 (18)</b>
Bau/Energie	12	11	6	6	18 (12)	18 (8)
Produktion	27	16	41	60	70 (14)	77 (23)
Handel/Logistik	74	87	22	49	108 (13)	151 (28)
Gastgewerbe	5	1	1	0	6 (8)	1 (2)
high-value DI.	40	21	11	12	52 (8)	37 (9)
<b>Total</b>	<b>158</b>	<b>136</b>	<b>80</b>	<b>128</b>	<b>253 (12)</b>	<b>284 (18)</b>

Grafik und Quelle: Statistisches Amt des Kantons Zürich, Unternehmensbefragung Raumbedarf

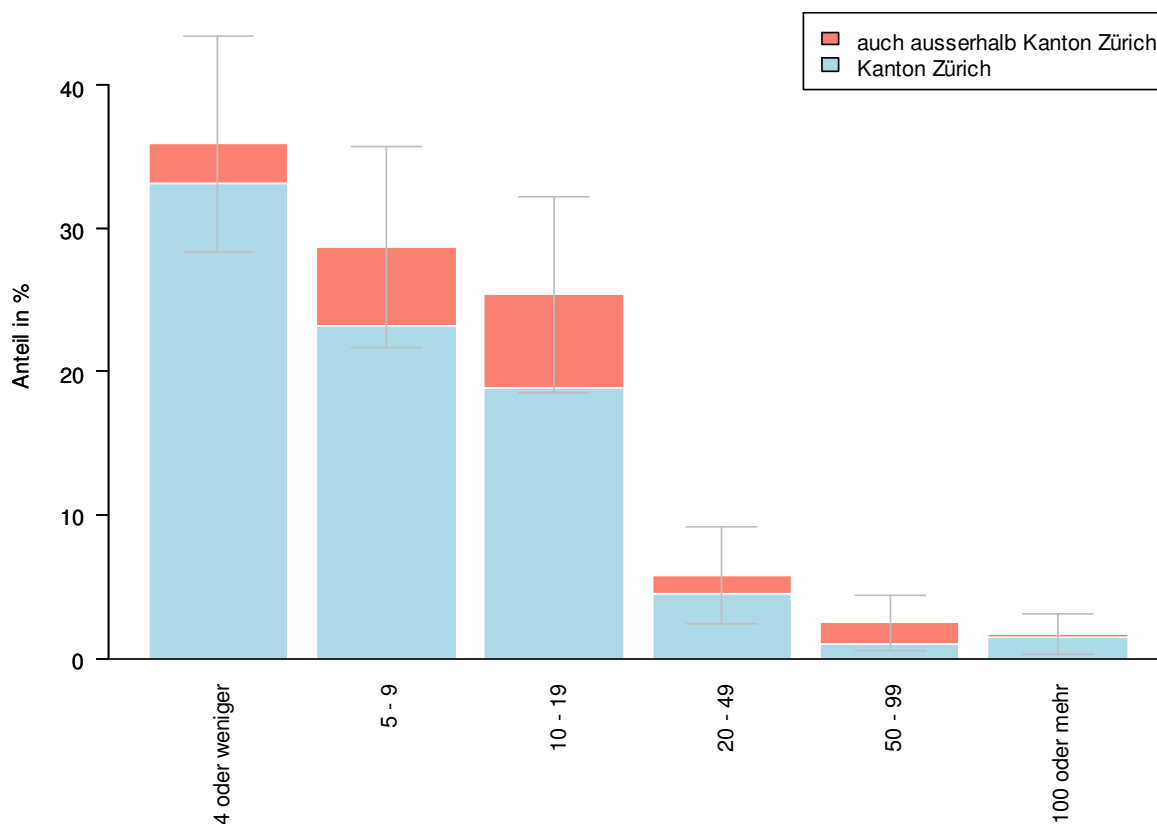
Der zusätzliche Raumbedarf im Kanton Zürich aufgrund von Verlagerungsabsichten bewegt sich in einem ähnlichen Rahmen wie beim Ausbau: Setzt man ihn ins Verhältnis zu den Geschossflächenreserven, gilt entsprechend das bereits dort (siehe S. 29) Gesagte.

**Beschäftigungswirksamkeit der Verlagerung**

Jene Unternehmen, die als relevante Motivation für die Verlagerung eine Zunahme der Beschäftigtenzahl angaben – was bei rund 54% der Fall war – wurden zudem noch danach gefragt, wie viele Arbeitsplätze dadurch zusätzlich zu den bereits bestehenden entstehen würden:

### Grafik 28: Neugeschaffene Arbeitsplätze durch Standortverlagerung

Betriebe mit Verlagerungsabsichten im Kanton Zürich, für die eine Zunahme der Beschäftigten eher/sehr relevant ist



Grafik und Quelle: Statistisches Amt des Kantons Zürich, Unternehmensbefragung Raumbedarf.

Gemäss Grafik 28 würden immerhin 40% bei einem Ausbau mehr als zehn Arbeitsplätze schaffen. Stellt man eine einfache, über den Daumen gepeilte Hochrechnung an, so kommt man auf etwa 28'000 zusätzliche Beschäftigte<sup>16</sup> wovon etwa zwei Drittel (18'000) in Betrieben, die zwar Verlagerungsabsichten haben, ihren zukünftigen neuen Standort aber ausschliesslich im Kanton Zürich sehen. Verglichen mit der kantonalen Beschäftigungszunahme in einem Jahr (2011-2012, 15'000 Personen) ist auch diese Hochrechnung aus den Angaben unserer Befragungsteilnehmer in einem plausiblen Bereich.

<sup>16</sup> Die Frage nach den zusätzlich geschaffenen Arbeitsplätzen wurde auch bei der Verlagerung geschlossen gestellt. Die Codierung der Kategorien auf Zahlenwerte wurde analog zum Vorgehen beim Ausbau vorgenommen (siehe Fussnote 14, S. 20)

## 7. Anhang

### 1. lineares Regressionsmodell der Gesamtzufriedenheit in Abhängigkeit von den Zufriedenheit mit den Teilaspekten

	Estimate	Std. Error	t value
(Intercept)	0.42940	0.19280	2.22720
o.flaeche	0.19376	0.02255	8.59210
o.image	0.15675	0.02342	6.69350
o.verkehr	0.09903	0.02131	4.64730
o.parkplatz	0.02218	0.01340	1.65470
o.nahkund	0.18534	0.03033	6.11140
o.nahliefer	0.00636	0.03112	0.20440
o.auflagen	0.07318	0.02021	3.62090
o.raumkosten	0.07234	0.02277	3.17670
o.lohnkosten	0.06220	0.03128	1.98860
o.steuern	0.03397	0.02060	1.64880
o.fachkraefte	0.04248	0.01787	2.37720

(Dispersion parameter for gaussian family taken to be 0.4126387 )

Null deviance: **1318.2108** on **1577** degrees of freedom.

Residual deviance: **650.7312** on **1541** degrees of freedom.

AIC: **3350.3**

### 2. ordered logistic regression Modell der Verlagerungsabsichten (Keine Veränderung/Ausbau/Verlagerung) in Abhängigkeit der Zufriedenheitsteilaspekte

Coefficients:

	Value	Std. Error	t value
o.flaeche	-0.6057	0.0502	-12.0577
o.image	-0.0926	0.0613	-1.5101
o.verkehr	-0.0058	0.0556	-0.1045
o.parkplatz	-0.0031	0.0381	-0.0803
o.nahkund	-0.0841	0.0798	-1.0547
o.nahliefer	-0.0024	0.0839	-0.0287
o.auflagen	-0.0517	0.0544	-0.9509
o.raumkosten	-0.0691	0.0575	-1.2032
o.lohnkosten	0.0544	0.0775	0.7027
o.steuern	-0.0937	0.058	-1.615
o.fachkraefte	0.088	0.0527	1.6696

Intercepts:

	Value	Std. Error	t value
Keine Absichten Ausbau	-3.4088	0.4197	-8.1213
Ausbau Verlagerung	-2.494	0.4149	-6.0111

Residual Deviance: **2607.974**

AIC: **2633.974**

### 3. Fragebogen

## Raumbedarf in der Zukunft – Befragung der Unternehmen im Kanton Zürich

---

### Angaben zum Unternehmensstandort

Falls Ihr Unternehmen mehrere Standorte hat, beziehen Sie sich bitte beim Beantworten der Fragen auf diesen Standort:

**1. Ist der oben aufgeführte Standort der Hauptsitz Ihres Unternehmens?**

- ja
- nein

**2. Verfügt Ihr Unternehmen auch noch über andere Standorte?**

- ja
- nein

**3. Gehört der oben aufgeführte Standort Ihrem Unternehmen oder ist es dort eingemietet?**

- im Eigentum-des Unternehmens
  - gemietet
- 

### Angaben zum Unternehmensstandort

**4. Wie viele Personen beschäftigt Ihr Unternehmen an diesem Standort?**

(Anzahl Personen inklusive Inhaber, sowohl Voll- wie auch Teilzeitbeschäftigte)

- 4 oder weniger
- 5 - 9
- 10 - 19
- 20 - 49
- 50 - 99
- 100 - 249
- 250 oder mehr

**5. Welches sind Ihre wesentlichen Kunden? (Mehrfachnennungen möglich)**

- Privatpersonen
- kleine und mittlere Unternehmen
- grosse Unternehmen
- öffentliche Einrichtungen

**21. Seit wann besteht dieser Unternehmensstandort?**

- seit 0 - 5 Jahren
  - seit 6 - 10 Jahren
  - seit 11 oder mehr Jahren
-

## Beurteilung des Unternehmensstandorts

### 6. Wie zufrieden sind Sie mit diesem Unternehmensstandort bezüglich folgender Aspekte?

	sehr un- zufrieden	un- zufrieden	eher un- zufrieden	eher zufrieden	zufrieden	sehr zufrieden	keine Antwort / weiss nicht
vorhandene Nutzfläche	f	f	f	f	f	f	f
Image/ Attraktivität der Umgebung	f	f	f	f	f	f	f
Verkehrsanbindung	f	f	f	f	f	f	f
Parkplatzangebot	f	f	f	f	f	f	f
räumliche Nähe zu Kunden	f	f	f	f	f	f	f
räumliche Nähe zu Lieferanten / Kooperationspartnern	f	f	f	f	f	f	f
Auflagen (Lärm, Umweltschutz, etc.)	f	f	f	f	f	f	f
Raumkosten (Grundstücke, Immobilien, Mieten)	f	f	f	f	f	f	f
Lohnkosten/Gehaltsniveau	f	f	f	f	f	f	f
Steuern und Abgaben	f	f	f	f	f	f	f
Verfügbarkeit Fachkräfte	f	f	f	f	f	f	f

### 7. Wie zufrieden sind Sie momentan mit diesem Unternehmensstandort insgesamt?

sehr un- zufrieden	un- zufrieden	eher un- zufrieden	eher zufrieden	zufrieden	sehr zufrieden	keine Antwort / weiss nicht
f	f	f	f	f	f	f

## Flächenbedarf

### 8. Wie gross ist die Nutzfläche dieses Unternehmensstandorts?

(eine Schätzung ist ausreichend)

Innenfläche: \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

nutzbare Aussenfläche und Garagen: \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

evt Rückmeldung möglich, falls etwas anderes als Zahlen eingegeben wurden? („Bitte tragen Sie die Zahlen rein numerisch ein, also ohne Hochkomma, Leerzeichen o.ä. zwischen den Ziffern.“)

### 9. Ist in absehbarer Zukunft ein flächenbezogener Ausbau und/oder eine räumliche Verlagerung dieses Unternehmensstandorts nötig bzw. wäre ein solches Vorgehen für Ihr Unternehmen wünschenswert?

- a f ja, Ausbau am aktuellen Standort → weiter zu Fragen 10 - 13
- b f ja, teilweise Verlagerung an neuen Standort → weiter zu Fragen 14 -19
- c f ja, vollständige Verlagerung an neuen Standort → weiter zu Fragen 14 -19
- d f ja, Ausbau am aktuellen Standort oder Verlagerung an neuen Standort → weiter zu Fragen 14 -19
- e f Nein → weiter zu Frage 20

Antwortzwang, Rückmeldung bei Nicht-Antwort:

Bitte beantworten Sie diese Frage, Ihre Antwort ist entscheidend dafür, welche Fragen Ihnen im weiteren Verlauf der Umfrage gestellt werden.

---

Filterführung: wenn bei Frage 9 a „Ausbau“ angekreuzt, folgende Fragen 10-13:

## Ausbau des Unternehmensstandorts

10. Welchen zusätzlichen Bedarf an Nutzfläche haben Sie bei einem allfälligen Ausbau Ihres Standorts?

(eine Schätzung ist ausreichend)

Innenfläche: \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

nutzbare Aussenfläche und Garagen: \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

evt Rückmeldung möglich, falls etwas anderes als Zahlen eingegeben wurden? („Bitte tragen Sie die Zahlen rein numerisch ein, also ohne Hochkomma, Leerzeichen o.ä. zwischen den Ziffern.“)

11. Wie relevant sind die folgenden Gründe dafür, dass Ihr Unternehmen einen Ausbau des Standorts evaluiert oder plant?

	gar nicht relevant	nicht relevant	eher nicht relevant	eher relevant	relevant	sehr relevant	keine Antwort / weiss nicht
Zunahme der Beschäftigtenzahl	f	f	f	f	f	f	f
höherer Bedarf an Fläche für Produktion, Verkauf etc.	f	f	f	f	f	f	f
gute Gelegenheit	f	f	f	f	f	f	f

zusätzl. Frage 13

12. Was ist Ihrer Meinung nach das grösste Hindernis für einen allfälligen Ausbau dieses Unternehmensstandorts?

## Ausbau des Unternehmensstandorts

Filterführung: wenn bei Frage 11 „Zunahme der Beschäftigtenzahl“ eher bis sehr relevant angekreuzt, folgende Frage:

13. Wie viele Arbeitsplätze (Anzahl Personen, sowohl Voll- wie auch Teilzeitbeschäftigte) möchte Ihr Unternehmen nach dem Ausbau des Standorts zusätzlich schaffen?

(eine Schätzung ist ausreichend)

f 4 oder weniger

f 5 - 9

f 10 - 19

f 20 - 49

f 50 - 99

f 100 oder mehr

Filterführung: wenn bei Frage 9 b,c,d („Verlagerung“) angekreuzt, folgende Fragen:

## Verlagerung des Unternehmensstandorts

14. Welchen Flächenbedarf haben Sie an einem allfälligen neuen Standort?

f kleinere Fläche als am aktuellen Standort → weiter zu Frage 16

f etwa gleiche Fläche wie am aktuellen Standort → weiter zu Frage 16

f grössere Fläche als am aktuellen Standort → weiter zu Frage 15

Antwortzwang, Rückmeldung bei Nicht-Antwort:

Bitte beantworten Sie diese Frage, Ihre Antwort ist entscheidend dafür, welche Fragen Ihnen im weiteren Verlauf der Umfrage gestellt werden.



## Verlagerung des Unternehmensstandorts

Filterführung: wenn bei Frage 14 „grössere Fläche“, angekreuzt, folgende Frage:

**15. Welchen zusätzlichen Bedarf an Nutzfläche haben Sie an einem allfälligen neuen Standort?**  
(eine Schätzung ist ausreichend)

Innenfläche: \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

nutzbare Aussenfläche und Garagen: \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

evt Rückmeldung möglich, falls etwas anderes als Zahlen eingegeben wurden? („Bitte tragen Sie die Zahlen rein numerisch ein, also ohne Hochkomma, Leerzeichen o.ä. zwischen den Ziffern.“)

## Verlagerung des Unternehmensstandorts

**16. Wie relevant sind die folgenden Gründe für die Evaluation bzw. Planung einer teilweisen oder vollständigen Verlagerung Ihres bisherigen Unternehmensstandorts?**

	gar nicht relevant	nicht relevant	eher nicht relevant	eher relevant	relevant	sehr relevant	keine Antwort / weiss nicht	
Zunahme der Beschäftigtenzahl	f	f	f	f	f	f	f	zusätzl. Frage 18
Rückgang der Beschäftigtenzahl	f	f	f	f	f	f	f	
Höherer Bedarf an Fläche für Produktion, Verkauf etc.	f	f	f	f	f	f	f	
Geringerer Bedarf an Fläche für Produktion, Verkauf etc.	f	f	f	f	f	f	f	
vorhandene Nutzfläche	f	f	f	f	f	f	f	
Image/ Attraktivität der Umgebung	f	f	f	f	f	f	f	
Verkehrsanbindung	f	f	f	f	f	f	f	
Parkplatzangebot	f	f	f	f	f	f	f	
räumliche Nähe zu Kunden	f	f	f	f	f	f	f	
räumliche Nähe zu Lieferanten / Kooperationspartnern	f	f	f	f	f	f	f	
Auflagen (Lärm, Umweltschutz, etc.)	f	f	f	f	f	f	f	
Raumkosten (Grundstücke, Immobilien, Mieten)	f	f	f	f	f	f	f	
Lohnkosten/Gehaltsniveau	f	f	f	f	f	f	f	
Steuern und Abgaben	f	f	f	f	f	f	f	
Verfügbarkeit Fachkräfte	f	f	f	f	f	f	f	

**17. Was ist Ihrer Meinung nach das grösste Hindernis für eine allfällige Verlagerung dieses Unternehmensstandorts?**

## Verlagerung des Unternehmensstandorts

Filterführung: wenn bei Frage 16 „Zunahme der Beschäftigtenzahl“ eher bis sehr relevant angekreuzt, folgende Frage:

18. Wie viele Arbeitsplätze (Anzahl Personen, sowohl Voll- wie auch Teilzeitbeschäftigte) möchte Ihr Unternehmen an einem allfälligen neuen Standort zusätzlich schaffen?

(eine Schätzung ist ausreichend)

- f 4 oder weniger
- f 5 - 9
- f 10 - 19
- f 20 - 49
- f 50 - 99
- f 100 oder mehr

### Verlagerung des Unternehmensstandorts

19. Sehen Sie für einen allfälligen neuen Standort Ihres Unternehmens Möglichkeiten...

	ja	nein	keine Antwort / weiss nicht
... in der gleichen Gemeinde?	f	f	f
... in der gleichen Region?	f	f	f
... im ganzen Kanton Zürich?	f	f	f
... in anderen Kantonen?	f	f	f
... ausserhalb der Schweiz?	f	f	f

### Abschliessende Bemerkungen

Filterführung: weiter für alle

20. Haben Sie noch Bemerkungen oder Kommentare zum Thema?

Die Standortförderung Zürich ist nicht nur Anlaufstelle für Ansiedlungsinteressenten, sondern auch Ansprechpartner für bereits im Kanton ansässige Unternehmen. Auf der Homepage der Kantonalen Standortförderung ([www.standort.zh.ch](http://www.standort.zh.ch)) können Sie sich über Angebote für Ihr Unternehmen informieren, Ihren regionalen Ansprechpartner finden Sie in der dort in der Rubrik 'Netzwerk Standortförderer & weitere Partner'.

### 8. Literatur

Grömping, Ulrike (2007). Estimators of Relative Importance in Linear Regression Based on Variance Decomposition. *The American Statistician* 61, 139-147.

Grömping, Ulrike (2009). Variable Importance Assessment in Regression: Linear Regression Versus Random Forest. *The American Statistician* 63, 308-319.

Stadtentwicklung Zürich (2008), Firmenbefragung Stadt Zürich 2008.

## **Impressum**

### **Auftraggeber**

Amt für Wirtschaft und Arbeit des Kantons Zürich (AWA)

### **Gesamtprojektleitung**

Beat Rhyner, Standortförderung Kanton Zürich

### **Steuerungsgruppe**

Dr. Aniela Wirz, Fachstelle Volkswirtschaft, AWA

Robert Gubler, Kantonaler Gewerbeverband

Martin Arnold, Kantonaler Gewerbeverband

Netzwerk Standortförderung Kanton Zürich

### **Auftragnehmer:**

Statistisches Amt des Kantons Zürich

Autor Schlussbericht, Projektleitung: Dr. Peter Moser

Fragebogengestaltung, Befragungsmanagement: Nicola Nübold, Sandra Surber und Verena Gerber

Standardauswertungen: Roman Page, Corinne Cubas

Universität Fribourg

Prof. Dr. Laurent Donzé

Miriam Ryf

### **Copyright:**

Die Publikation darf mit Quellenangaben zitiert werden

Zürich, Oktober 2013