

Fraktion Ennigerloh

An
Herrn Bürgermeister Lülff
Rathaus

59320 Ennigerloh

Ennigerloh, 24. Februar 2011

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

bitte leiten Sie folgenden Antrag an den Rat der Stadt Ennigerloh

Betreff: Gewerbeflächen in Ennigerloh

Die CDU-Fraktion beantragt, potentiellen Investoren städtische Gewerbeflächen in Ennigerloh, mit Hilfe geeigneter wirtschaftspolitischer Instrumente, für einen Preis von „0“ Euro anzubieten.

Begründung:

Ennigerloh muss in diesem Bereich nachhaltig, gerade auch gegenüber Städten in der näheren Umgebung mit direktem Autobahnanschluss, wettbewerbsfähig sein. Eine sehr geeignete Möglichkeit, um Investoren nach Ennigerloh zu holen, bzw. nicht an Nachbarstädte zu verlieren (z.B. InterCem, DieBau, Stratos, Metallbau Bieckmann) ist – neben einer hervorragenden Verkehrsinfrastruktur – ein attraktiver Quadratmeterpreis für Gewerbeflächen mit einhergehenden mittel- bis langfristig entstehenden Fühlungsvorteilen für bestimmte Industriezweige.

Auch Ennigerloh sollte den sich anbahnenden wirtschaftlichen Aufschwung in Deutschland nutzen und dafür ein ausgezeichnetes Wirtschaftsförderungsprogramm gegenüber willigen Investoren anbieten können.

Konzeption:

Folgende Modelle können unter entsprechenden Bedingungen dieses Projekt verwirklichen und sind so konzeptioniert, dass dieses aus Sicht der Stadt Ennigerloh gefahrlos langfristig finanzierbar ist. Außerdem ist anzumerken, dass bei den Modellen darauf geachtet wird, dass Investoren nicht nur die in Rede stehenden Flächen „sichern“ sondern auch kurzfristig dort investieren und langfristig im Sinne aller Arbeitsplätze schaffen und Gewinne erwirtschaften. Es wird also Anreizkompatibilität hergestellt.

Die folgenden, einzelnen Modelle sind als Partialmodelle des Gesamtprojekts anzusehen und nur im Zusammenspiel wirkungsvoll.

Modell 1: Unternehmen A (A), bis dato nicht in Ennigerloh ansässig, erwirbt in 01 Gewerbeflächen (Gf), 10.000 m² zu je 10 EUR = 100.000 EUR. [(10 EUR dient hier der Komplexreduktion, entspricht natürlich nicht der Realität (ca. 25 EUR).]

A investiert nun am neuen Standort, schafft Arbeitsplätze und erwirtschaftet ab 02 (also 1 Jahr später) Umsätze am Standort Ennigerloh. Ab diesem Zeitpunkt werden nun Wirtschaftsförderungen an A geleistet, welche an die Höhe der Gewerbesteuer, welche von A an die Stadt Ennigerloh gezahlt wird, gekoppelt sind.

Des Weiteren wird der Faktor Zeit (t) berücksichtigt, um die Unternehmen auch nachhaltig an den Standort zu binden.

a) A verlegt, bzw. hat nun seinen Haupt- bzw. Verwaltungssitz in Ennigerloh. In diesem Fall bekommt A in den Jahren 03-10 (Annahme: Beginn ab 1.1. nach in Betriebnahme), also über einen Zeitraum von acht Jahren, die 100.000 EUR (ohne Berücksichtigung von Zinsen) mit einem jährlichen Anteil von durchschnittlich max. 12,5 % als Wirtschaftsförderung zurückgezahlt. Hierbei ist wichtig zu beachten, dass der Betrag der Wirtschaftsförderung an A nicht höher ist, als die gezahlte Gewerbesteuer (Gs) von A an die Stadt im abgelaufenen Jahr, um zusätzliche Belastungen von der Stadt abzuwenden.

b) B investiert ebenfalls zu gleichen Bedingungen wie A in Ennigerloh, jedoch verlegt dieses nicht seinen Haupt- bzw. Verwaltungssitz nach Ennigerloh. Auf der Basis dieser Konstellation wird der Zeitraum der Wirtschaftsförderung verlängert, so dass die jährlichen Zahlungen geringer werden und entsprechende finanzielle Mittel B nicht in der eigentlichen Höhe durch Förderleistungen zur Verfügung stehen (t = 10 – 12 Jahre). So könnte u. U. die Motivation der Unternehmen erhöht werden, den Haupt- bzw. Verwaltungssitz nach Ennigerloh zu verlegen, um die getätigten Investitionen schneller durch Wirtschaftsförderungen zurückzuerhalten.

Für a) und b) gilt zusätzlich bei Nichtausschöpfen der jährlichen Zahlungen im Zahlungszeitraum t aufgrund nicht ausreichender Gewerbesteuerzahlungen (Gs) (Beispielsweise aufgrund von Konjunkturschwankungen), die Möglichkeit in einzelnen Zahlungsperioden die Zahlungen anzupassen, sofern dieses die besagten Gewerbesteuerzahlungen ermöglichen. (Beispiel: eigentliche jährliche Förderung 10.000 € im Jahr 06 Gs 8.000 € im Jahr 07 aber 12.000, so kann die nicht ausgeschöpfte Förderung aus Sicht des Unternehmens in 07, oder später ausgeschöpft werden, t darf dabei aber nicht überschritten werden). Der gesamte förderungswürdige Zahlungszeitraum t darf jedoch in keinem Fall überschritten/verlängert werden.

Modell 2: Um in Ennigerloh bereits ansässige Unternehmen nicht zu benachteiligen, sollte für diese ebenfalls Modell 1 a) angewendet werden, wobei jedoch der Zahlungszeitraum t verkürzt wird, mindestens aber 5 Jahre beträgt. So kommt ihnen ein gewisser Standortvorteil zu Gute, da das vorübergehend gebundene Kapital schneller ins Unternehmen zurückfließen und dort wieder zur Wertschöpfung genutzt werden kann. Auf Wunsch der Unternehmen kann der Zeitraum t beliebig länger vereinbart werden, sofern die erwarteten Gewerbesteuerzahlungen nicht die entsprechende Höhe im vorgeschlagenen Betrachtungszeitraum erreichen.

Die Wahlmöglichkeit gilt nicht bei Modell 1 a) und b) für „neue“ Unternehmen.

„Neue“ Unternehmen sind solche, welche vor Flächenkauf nicht in Ennigerloh ansässig waren, also noch kein Gewerbe betrieben haben.

Modell 3: Ebenfalls sollten bebaute/unbebaute Industrieflächen (nicht in städt. Besitz), welche ungenutzt, bzw. aus verschiedenen Gründen veräußert werden auch Berücksichtigung finden. Hier bietet es sich an, ebenfalls dazwischen zu unterscheiden, ob sich der Haupt- bzw. Verwaltungssitz des Unternehmens in Ennigerloh befindet oder nicht (Anlehnung an Modell 1). Darüber hinaus findet auch hier der unten erläuterte Branchenfaktor Anwendung. Allerdings liegt dieser – beispielsweise bei gleicher Branche – unter dem, welcher auf städtische Flächen angewendet wird. Bei bebauten Flächen ist jedoch darauf zu achten, dass nicht der gesamte Kaufpreis, sondern nur der reine Grundstückspreis für die Wirtschaftsförderung als Berechnungsgrundlage dient (ggf. ist dieser gutachterlich zu belegen).

Branchenfaktor

Entsprechend kann bzw. sollte in die o. g. Modelle ein so genannter „Branchenfaktor“ eingearbeitet werden. Dies bedeutet, dass beispielsweise bei Nischenbranchen (Bio-, Nanotechnologie, Forschungsinstitute, Pharma u. a.) (partiell Clustering) oder vergleichbaren Tätigkeitsbereichen mit hoch qualifizierten Arbeitsplätzen, bei denen gleichzeitig eine verhältnismäßig kleine Grundfläche benötigt wird, mehr als nur der Betrag, der für die erworbene Grundfläche gezahlt wurde, als Wirtschaftsförderung dem Unternehmen (z.B. 1,5-fach, 3-fach, etc.) zurückgezahlt wird. Von der Kopplung an die Gewerbesteuer darf aber auch hier in keinem Fall abgewichen werden.

Basispreis

Der Basispreis ist natürlich zu Beginn des Projekts von den zuständigen Gremien festzulegen. Zurzeit werden die Grundstücke in Ennigerloh öffentlich für 25 Euro pro Quadratmeter angepriesen. Es sollte aber berücksichtigt werden, dass bei diesem Modell der Investor Interesse an einem möglichst hohen Kaufpreis hat, wenn er sich sicher ist, dass er in hohem Umfang Gewerbesteuer zahlen wird, um diese dann über die Förderung wieder komplett abzuschöpfen. Um dieses zu vermeiden, sollte der Preis dynamisiert werden, indem ein Basispreis bestimmt wird, welche beispielsweise in den Folgejahren jährlich um die durchschnittliche Inflationsrate steigt.

Nach positivem Beschluss über dieses Wirtschaftsförderungskonzept sollte dessen Wirkung auf das Datum der Antragsstellung zurückdatiert werden, damit nicht sämtliche Verhandlungen über Gewerbeflächen für den gesamten Beratungszeitraum dieses Antrages ruhen und so unweigerlich Stillstand bei laufenden Grundstücksverhandlungen oder neuen/weiteren Interessenten herrschen wird.

Greifen die genannten Modelle in unserer Stadt, werden kurzfristig die Wirtschaftskraft, mittelfristig die Kaufkraft (da die Arbeitnehmer in die Nähe ihres Arbeitsplatzes ziehen) und langfristig die Einnahmen im Bereich der Gewerbesteuer deutlich steigen. Dann kann die Stadtentwicklung wieder Fahrt aufnehmen und hoffentlich der seit ein paar Jahren anhaltende Trend der schrumpfenden Bevölkerungszahlen mindestens gestoppt werden.

Darüber hinaus gibt es wohl kaum eine bessere Plattform, um solch ein Vorhaben zu vermarkten, als die anstehende Gewerbeschau im Juni.

Mit freundlichen Grüßen

Sebastian Michelswirth