

**Beschlussvorlage**

- öffentlich -

Datum: 10.11.2015

Fachbereich/Eigenbetrieb	Fachbereich III
Fachdienst	FD III.3

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Magistrat	10.11.2015	zur Kenntnis
Magistrat	17.11.2015	vorberatend
Stadtverordnetenversammlung	19.11.2015	zur Kenntnis
Haupt- und Finanzausschuss	19.01.2016	vorberatend
Stadtverordnetenversammlung	21.01.2016	beschließend

**Betreff:**

**Sachstandsbericht zu Unternehmens-Neuansiedlungen im Stadtgebiet Raunheim sowie den Bemühungen zur Stärkung des Wirtschaftsstandorts Raunheim**

**Beschlussvorschlag:**

Der Bericht der Wirtschaftsförderung wird zur Kenntnis genommen.

**Sachdarstellung:**

<b>Bisherige Vorgänge:</b>
----------------------------

**Rückblick und Bestandsanalyse**

In den vergangenen Jahren wurde auf Basis der Beschlüsse der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Raunheim der Wirtschaftsstandort Raunheim deutlich ausgebaut.

Durch die konsequente Konsolidierung des kommunalen Haushaltes konnten Investitionen in die örtliche Infrastruktur ermöglicht werden, welche das Fundament für die Attraktivität des Gewerbestandortes Raunheim begründeten.

Die Gewerbeflächenentwicklungen, welche zunächst gemeinsam mit Investoren vorangetrieben wurden (beispielhaft Prime Parc, Mönchhofgelände), wurden ab 2009 auch eigenständig in Angriff genommen. Mit dem Erwerb und der Erschließung der Flächen „Stadttor“ und „Resort- Ihm- Gelände“ konnten erfolgreich attraktive Büro- und Dienstleistungsflächen entwickelt und teils auch schon am Markt platziert werden.

Investitionen in modernste technische Infrastruktur, wie Glasfaser- Breitband- Technologie und Nahwärme stehen mittlerweile nicht nur in den neu entwickelten Gewerbeflächen zur Verfügung, sondern werden auch an den bestehenden Gewerbestandorten konsequent ausgebaut.

Diese Maßnahmen bewirkten, dass, teils im Gegenteil zu den direkten Nachbarkommunen, sich der Bestand an relevanten Unternehmen im Stadtgebiet erfreulicher Weise deutlich erhöht hat.

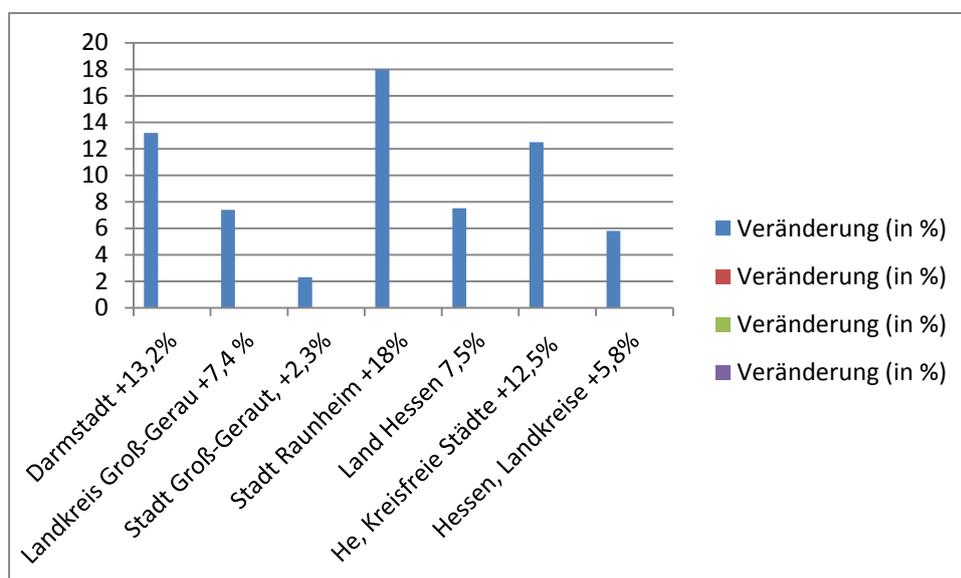


Abb. 1.0 Unternehmenszuwachs (absolut) 2002 – 2012, Unternehmen mit einem Jahressteuerumsatz größer 17.500 €  
Quelle: HSL (Gemeindestatistik)

Im Zeitraum 2002 – 2012 verzeichnete die Stadt Raunheim, im deutlichen Unterschied zu dem Kreisdurchschnitt, einen Zuwachs von 18% an zugezogenen Unternehmen. Diese zugrundeliegende Statistik ist hierbei um Kleinunternehmen bereits bereinigt.

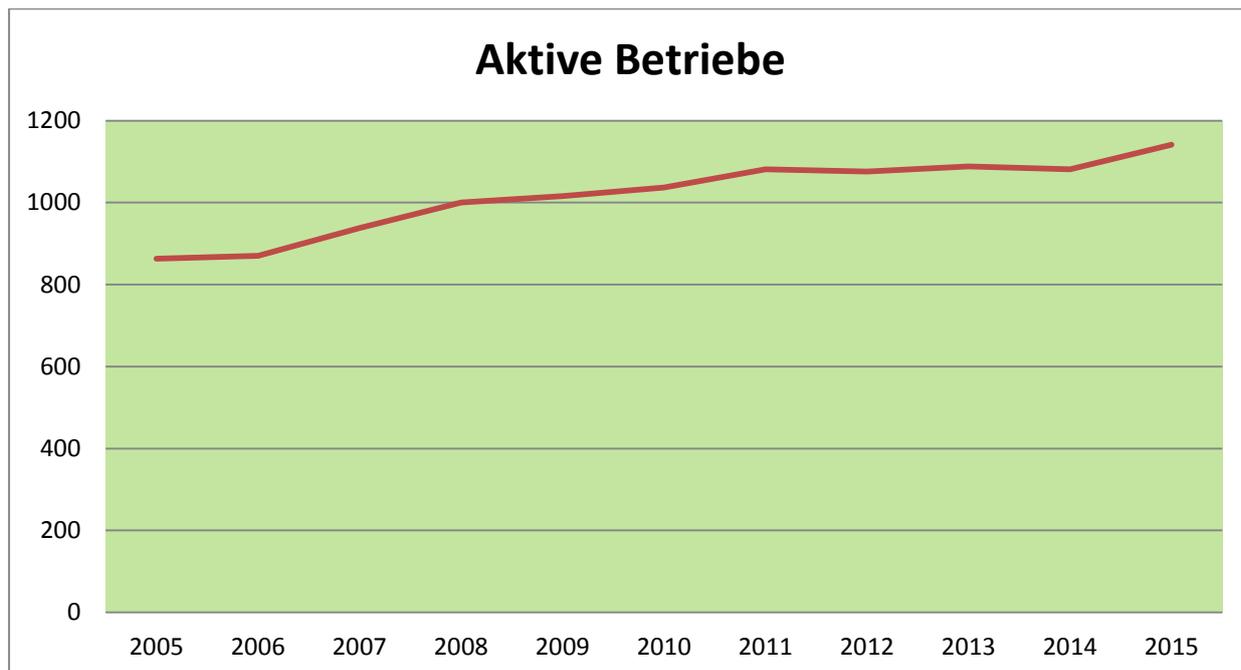
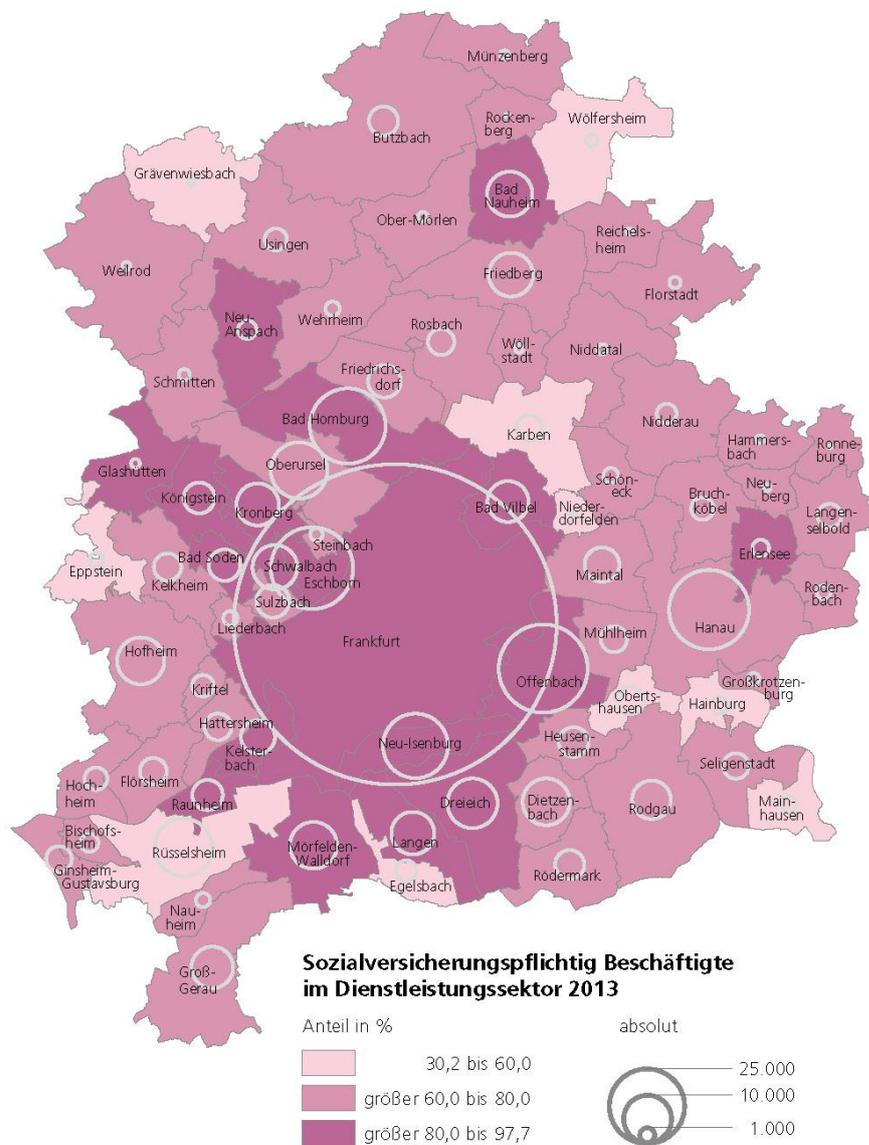


Abb. 1.1 Aktive Betriebe in Raunheim (absolut) 2005 – 2015,  
Quelle: eigener Datenbestand

Mit der Ansiedlung von relevanten Unternehmen im Stadtgebiet stieg auch die Anzahl an sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätzen. Dies zeigt das jährliche regionale Monitoring. Insbesondere im Marktsegment des Dienstleistungssektors konnte ein deutlicher Zuwachs an Arbeitsplätzen verzeichnet werden.

Daten zur Wirtschaftsstruktur 2013



Regionalverband FrankfurtRheinMain

Abb. 1.2 sozialversicherungspflichtige Beschäftigte im Dienstleistungssektor (absolut) 2002 – 2012, Quelle: Regionales Monitoring 2014, Regionalverband FrankfurtRheinMain

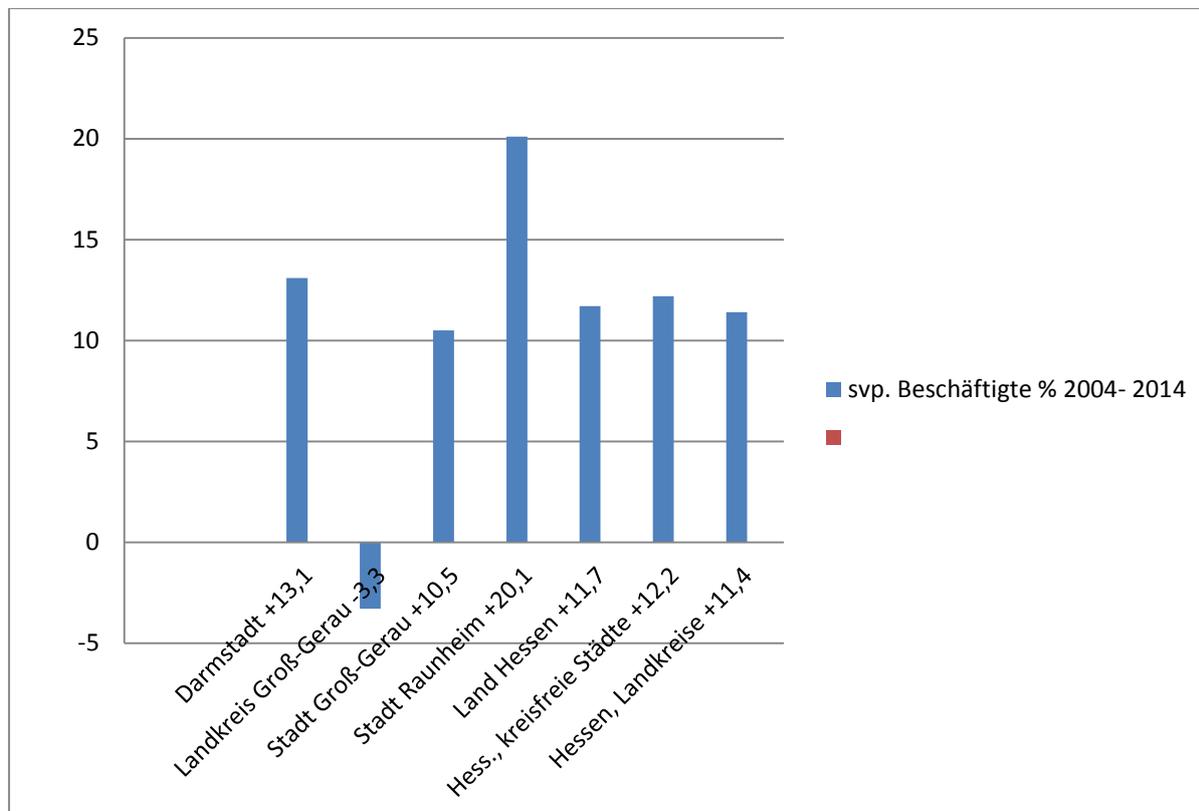


Abb. 1.3 sozialversicherungspflichtige Beschäftigte (absolut) 2004 – 2014,  
Quelle: HSL (Gemeindestatistik), Bundesagentur für Arbeit

### Lage und Struktur Gewerbeeinheiten im Stadtgebiet

Gewerbliche Strukturen finden sich derzeit in fast jedem Stadtquartier von Raunheim. Die Wohnlagen sind geprägt durch klein- und kleinstgewerbliche Strukturen im Dienstleistungssektor und den Einzelhandel. Die Gewerbegebiete zeigen ein breites Branchenspektrum mit ebenfalls einem klaren Schwerpunkt im Dienstleistungssektor. In der Anlage wurden dieser Vorlage Übersichtskarten beigefügt, welche jeweils die Standorte mit mindestens einer gewerblichen Einheit im Stadtgebiet verorten.

Der breite Branchenmix in Raunheim stellt eine gute Grundlage für die finanzielle Stabilität des kommunalen Haushaltes in den kommenden Jahren dar, da brancheabhängige Marktschwankungen, als Beispiel sei hier ein möglicher Absatzeinbruch an Fahrzeugen im Automotiv-Cluster oder eine Konzernkrise erwähnt, leichter ausgeglichen werden können.

Raunheim ist durch die Entwicklung des Mönchhofgeländes stark innerhalb der Logistikbranche gewachsen. Der Anteil an den Gewerbebetrieben dieser Branche umfasst ca. 20% im Stadtgebiet. Die Logistikbranche ist ein geradezu wirtschaftlich explodierendes Geschäftsfeld, welches sich durch den stetig zunehmenden Internethandel auch künftig stabil entwickeln wird. Finanzielle Risiken für die Stadt Raunheim bestehen hier in erster Linie durch Logistikunternehmen, welche in großen Konzernverbänden agieren und so die Gewerbesteuerbelastung minimieren. Die kürzlich beschlossenen Änderungen im Bebauungsplan Mönchhof reagieren auf diese Risiken und gewährleisten in die-

sem Bereich kleinteiligere Unternehmensstrukturen. Beachtlich ist der mit ca. 13 % hohe Anteil der IT- und Kommunikationstechnik. Hier hat sich in den letzten Jahren ein regionaler Schwerpunkt in Raunheim entwickelt.

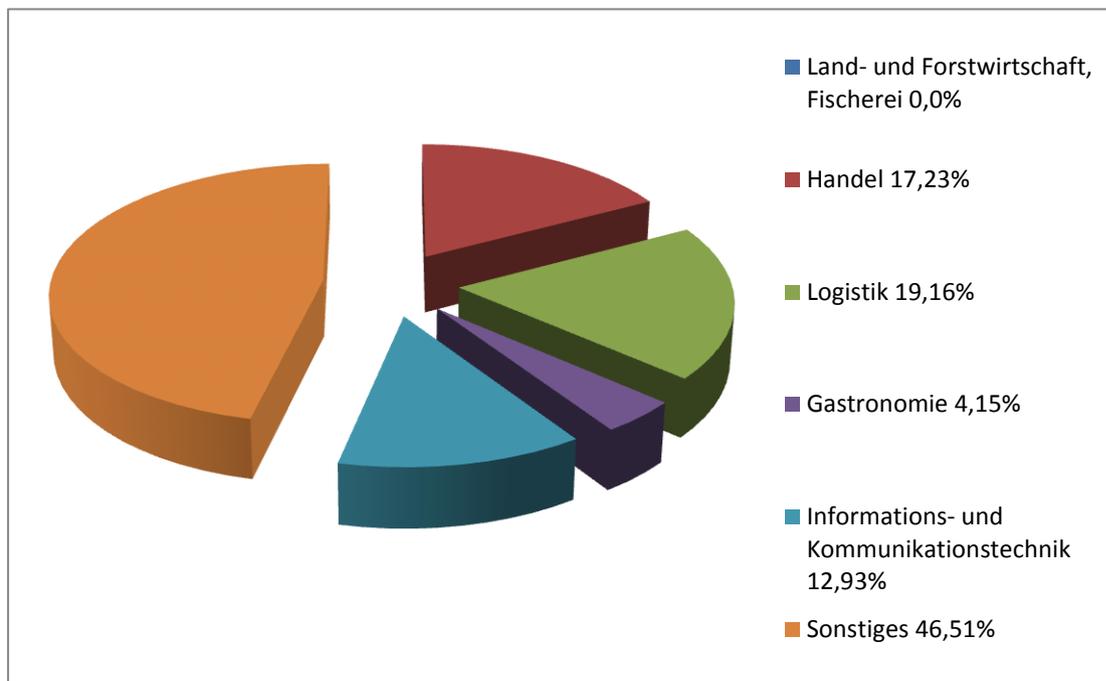


Abb. 2.0 Branchenzusammensetzung Raunheim 2013  
Quelle: Regionales Monitoring 2014, Regionalverband FrankfurtRheinMain

Durch den verbesserten Branchen- Mix, insbesondere durch den Schwerpunkt IT- und Kommunikationstechnik, verbesserte sich der Anteil der hochqualifizierten Beschäftigten in Raunheim auf 15%. Mit diesem Wert liegt Raunheim im regionalen Monitoring im oberen Mittelfeld des Landes Hessen.

## Hoch qualifizierte Arbeit ...

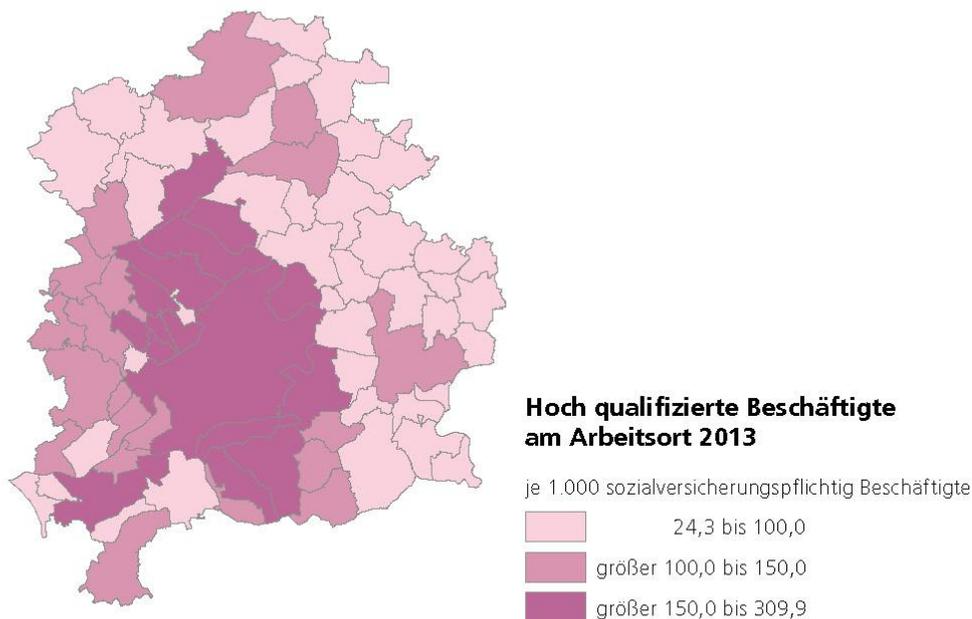


Abb. 2.1 hoch qualifizierte Beschäftigte (absolut) 2013,  
Quelle: Regionales Monitoring 2014, Regionalverband FrankfurtRheinMain

## Räumliche Wachstumsbereiche im Stadtgebiet / Potentiale

Die neuen sich in der Entwicklungen befindlichen Flächen Airgate One, Airport Garden und die Logistikfläche Mönchhof stellen die größten Erweiterungspotentiale für Gewerbeansiedlungen im Stadtgebiet dar. Hier stehen in den kommenden Jahren ca. 480.000 m<sup>2</sup> Ansiedlungsfläche zur Verfügung (inkl. gemeinsamer Entwicklungsfläche mit der Stadt Kelsterbach). Die geschaffenen Umfeld- Bedingungen für Unternehmen sind in Raunheim so gut, dass mit einer Vermarktung dieser Flächen in den kommenden 6 Jahren gerechnet werden kann.

Diese neuen Flächenangebote im Stadtgebiet und die modernen Infrastrukturbedingungen in Raunheim haben aber auch zu einer Revitalisierung der bestehenden Gewerbeflächen rund um das Gewerbegebiet „Frankfurter Straße“ und „EKZ- Mainspitze / GE-West“ geführt. Hier finden derzeit verstärkt Ausbau- und Erneuerungstätigkeiten statt. Teils untergenutzte Flächen werden derzeit umstrukturiert und wieder gewinnbringend am Markt platziert. So entsteht auch in eigentlich entwickelten Bereichen ein deutliches Flächenpotential für finanzkräftige Unternehmen. Als Beispiel sei hier der Ausbau der Fläche der Dietz AG genannt (ehem. Schüchen). Hier entstand auf gleicher Fläche doppelt so viel vermarktbarere Hallen- und Bürofläche.

Prognose der Ansiedlung von Unternehmen und Auswirkungen auf die kommunale Ertragslage

Bedingt durch die weltweite Wirtschaftskrise in den vergangenen Jahren, verliefen die Gewerbesteuererinnahmen asymmetrisch mit den gestiegenen Unternehmensansiedlungen am Wirtschaftsstandort Raunheim. Die hohen Abschreibungen und Verlustvorträge ermöglichten den Unternehmen und Betrieben, ihre Gewinne in den vergangenen zwei Jahren trotz anziehender Konjunktur zu minimieren. Gespräche mit den Unternehmen am Standort machen aber deutlich, dass für die Wirtschaftsjahre 2016 / 2017 wieder mit Gewinnen zu rechnen ist.

Um das Potential dieser derzeit durch den kommunalen Haushalt nicht erfassbaren künftigen finanziellen Einnahmen zumindest teilweise darstellen zu können, wurden zunächst alle Unternehmen und Betriebe erfasst, welche sich seit dem Jahr 2013 in Raunheim angesiedelt haben. Diese Unternehmen wurden einzeln auf Basis der verfügbaren Daten und der aktuellen Marktentwicklungen bewertet und, wenn möglich, eine Prognose für die Gewinnzunahme / verlust für die kommenden zwei Jahre erstellt.

In einem zweiten Schritt wurden alle Unternehmen erfasst und bewertet, welche in den kommenden zwei Jahren nach Raunheim umziehen. Die Bewertungen wurden mit deutlichen Sicherheitsabschlägen vorgenommen, da teilweise durch den Umzug nach Raunheim neue Firmen aus gegründet werden.

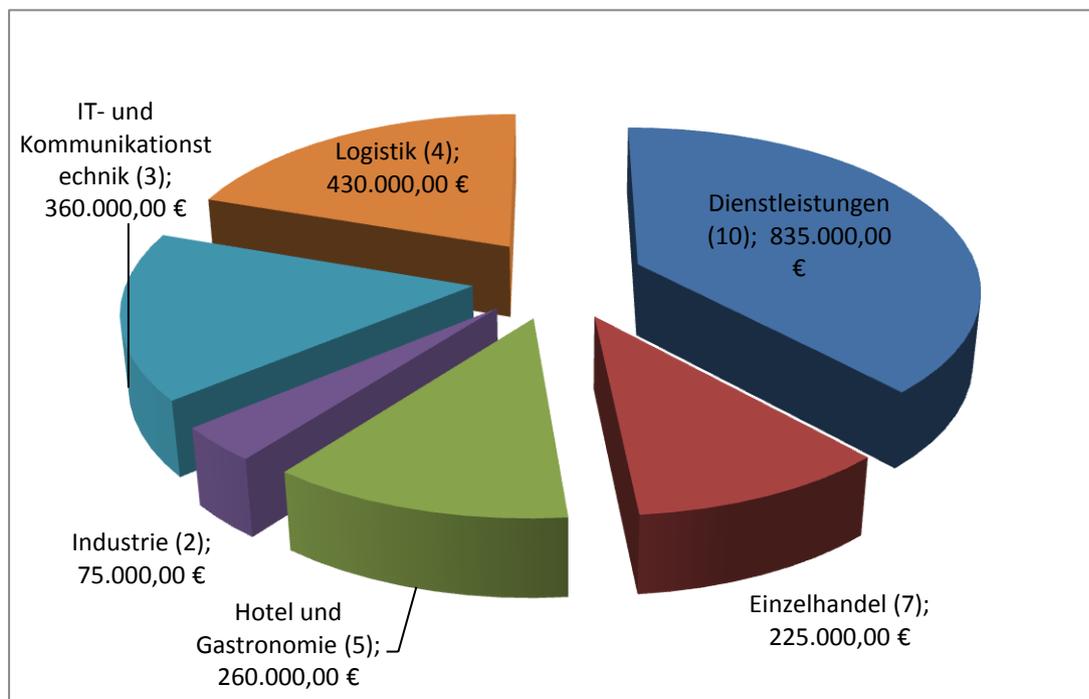


Abb. 3.0 Prognose des kurzfristigen Zuzugs von Unternehmen 2016 / 2017, Gewerbesteuerertrag nach Gewinnprognose  
Quelle: eigene Datenerfassung

Aus datenschutzrechtlichen Gründen wurden die einzelnen Firmen und Unternehmen zu Branchenclustern zusammengefasst. Die Prognosen für die konkreten Firmen und Unternehmen liegen der Verwaltung aber vor.

In einem dritten Schritt wurden die Flächen ermittelt, welche für die kommenden 6 Jahre im Stadtgebiet zur Vermarktung noch zur Verfügung stehen. Der Ertrag aus diesen Flächen wurde mit einem konservativen, fiktiven Gewerbesteuerertrag von 50.000 € pro Hektar verfügbare Logistikfläche und 200.000 € pro Hektar verfügbare Gewerbefläche berechnet.

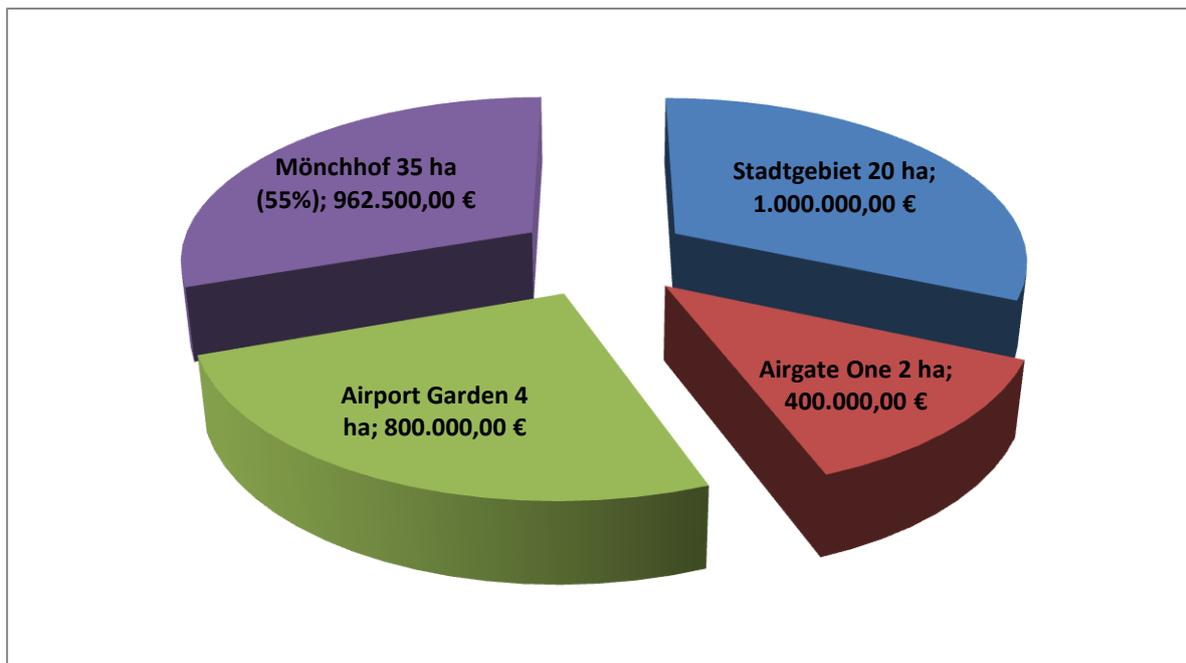


Abb.3.1 Prognose zusätzliches Gewerbesteuerertragspotential 2017- 2021  
Quelle: eigene Datenerfassung

Auf Basis der bestehenden Gewerbesteuererträge kann mit Hilfe dieser Daten ein Steigerungspotential dieser Erträge abgeleitet werden. Diese umfassen allerdings noch nicht das Steigerungspotential aus dem allgemeinen prognostizierten Wirtschaftswachstum für die kommenden Jahre.

Die Ausgangslage bildet der Gewerbesteuerertrag aus den Jahren 2010 – 2015, welcher die positive Entwicklung des Wirtschaftsstandortes Raunheim, trotz der Wirtschaftskrise 2011 – 2014, deutlich darstellt.

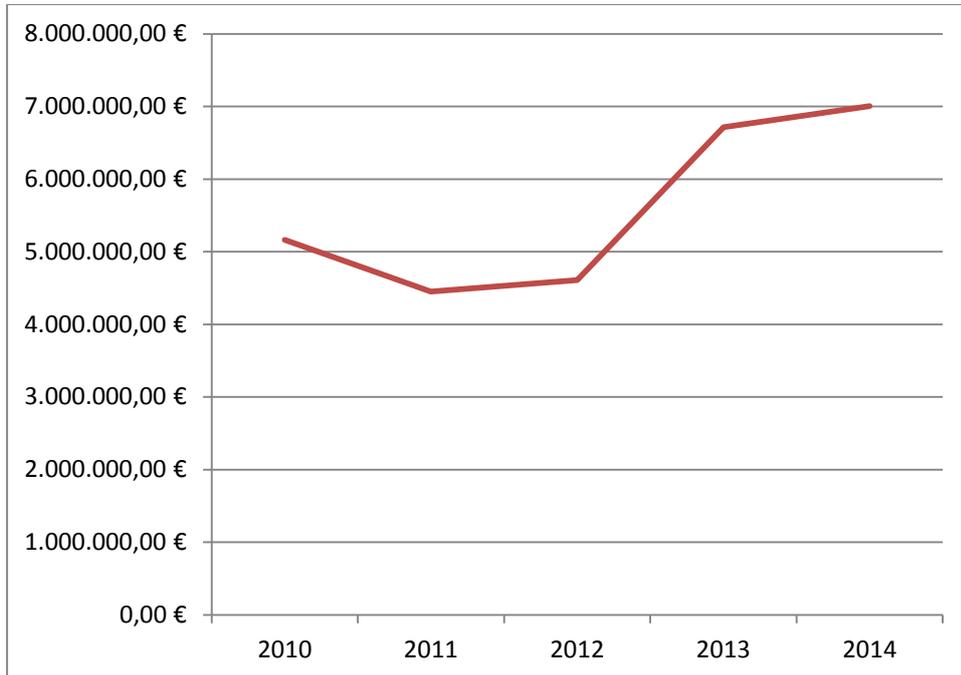


Abb. 3.2 Gewerbesteuereinnahmen Stadt Raunheim 2010 - 2014  
Quelle: eigene Datenerfassung

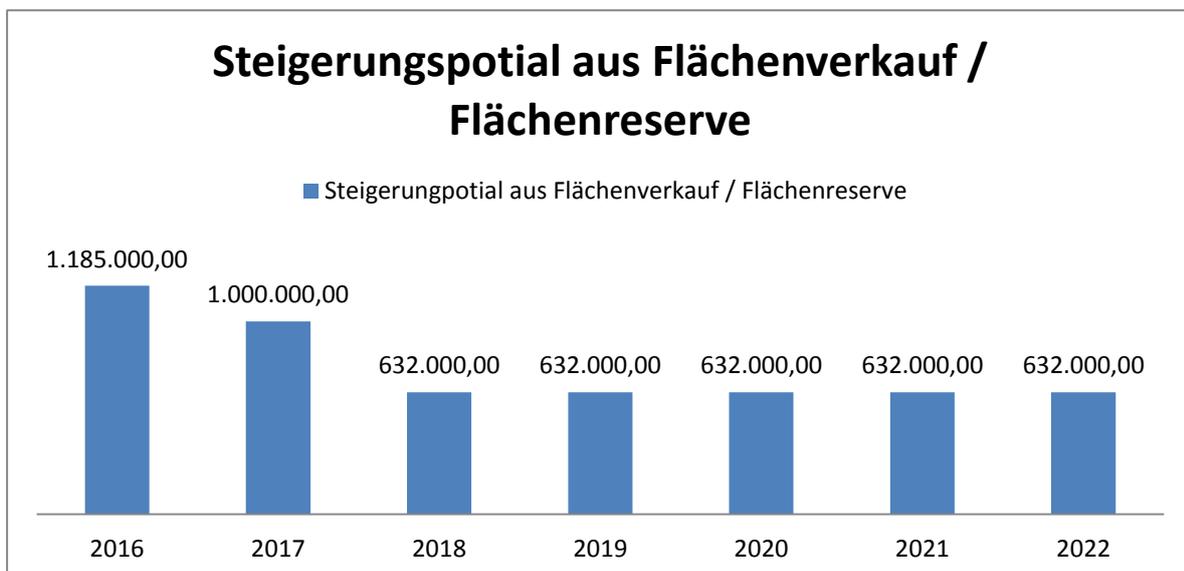


Abb. 3.3 Steigerungspotential aus Flächenverkauf / Flächenreserve 2016 – 2022 (ab 2018 nur Flächenreserve)  
Quelle: eigene Datenerfassung

Unabhängig von den Ertragssteigerungen der Gewerbesteuer im restlichen Stadtgebiet zeigt sich, dass die gewerbliche Entwicklung in Raunheim die finanzielle Lage der Stadt nachhaltig stabilisiert.

Potentiale aus der interkommunalen Zusammenarbeit

Im Rahmen der interkommunalen Zusammenarbeit wurde zwischen den Städten Rüsselsheim, Raunheim und Kelsterbach die Teilung des Gewerbesteuerertrages aus der Ansiedlung chinesischer Unternehmen vereinbart. Bedingt durch die positive Gesamtentwicklung ist die Flächenreserve für solche Ansiedlungen innerhalb der Gemarkungsgrenzen zeitlich begrenzt. Die Stadt Raunheim profitiert allerdings durch diese Vereinbarung nachhaltig von den Flächenreserven der Nachbarstädte. Eine finanzielle Bewertung dieses Potentials kann im Moment noch nicht vorgenommen werden, da verlässliche Zahlen noch nicht vorhanden sind. Sicher ist allerdings jetzt schon, dass hierdurch nur positive Auswirkungen auf den Haushalt zu erwarten sind.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Finanzielle Auswirkungen		Wählen Sie ein Element aus.	
Haushaltsjahr		Haushaltsjahr	
Kostenstelle		Kostenstelle	
Sachkonto		Sachkonto	
Investitionsnummer		Investitionsnummer	
Bedarf bei außer- oder überplanmäßigen Ausgaben		Betrag Euro	
Deckungsvorschlag	Kosteneinsparung	Betrag Euro	Kostenstelle
			Sachkonto
	Ertragserhöhung	Betrag Euro	Kostenstelle
			Sachkonto
Die Mittel stehen haushaltsrechtlich zur Verfügung		Wählen Sie ein Element aus.	
Sonstige Hinweise:			
Klicken Sie hier, um Text einzugeben.			

Jühe  
Bürgermeister

Name  
Fachbereich/Fachdienst

Name  
Fachdienst

Anlage(n):

(1) Anlage Gebäude mit Gewerbeeinheiten

**Drucksache  
2015-926**



(2) Anlage Präsentation