DORMAGEN
Natürlich! Am Rhein.

Stadt Dormagen 41538 Dormagen

Per Mail

Herrn
Norbert Back

norbert.back@stadtrat-dormagen.de

Stadt Dormagen
Der Bürgermeister
Paul-Wierich-Platz 2
41539 Dormagen

Ratsbüro
Fachbereich Bürger- und Ratsangelegenheiten
Zuständig Frau Aktas
Raum 2.06
Telefon 02133 257314
Telefax 02133 2577314
E-Mail Melise.Aktas@stadt-dormagen.de
Mein Zeichen MA
Datum 16.05.2023

Firmen Ansiedlung sowie Firmenabgang in Dormagen
Ihre Anfrage vom 07.05.2023

Sehr geehrter Herr Back,

da sich Ihre Fragen teilweise inhaltlich überschneiden, wird die Beantwortung nicht nach einzelnen Fragen aufgegliedert. Ich bitte hierfür um Verständnis.

1. *Aus welchen Annahmen, Gutachten oder sonstigen Prognosen geht die Verwaltung davon aus, dass sich solch ein Gewerbegebiet für Dormagen lohnen könnte, wo es woanders doch deutlich billiger ist?*
2. *Wie viele Neuansiedlungen von Unternehmen/Startups hatte Dormagen im Jahr 2022?*
3. *Um was für Gewerke oder Unternehmensbereiche handelte es sich bei Neuansiedlungen in 2022?*
4. *Wie viele Abgänge hatte die Stadt Dormagen in 2022 von Firmen und somit derer Gewerbesteuer zu verzeichnen?*
5. *Wie viele Anfragen/Neuansiedlungen liegen der Verwaltung vor, woraus man schließt solch ein Gewerbegebiet erschließen zu müssen?*
6. *Mit wie vielen Neuansiedlungen rechnet/oder liegen der Verwaltung 2023 trotz der Gewerbesteueranhebung und der hohen Kriterien, für die Ansiedlung im neuen Gewerbegebiet vor?*
7. *Wie viele Büro-/Gewerbeflächen liegen im Stadtgebiet brach und könnten für Neuansiedlungen genutzt werden?*

Die Stadtmarketing- und Wirtschaftsförderungsgesellschaft Dormagen (SWD) beobachtet kontinuierlich den Gewerbeflächen- und Immobilienmarkt in der Region sowie die allgemeine ökonomische Entwicklung, um daraus Rückschlüsse auf den Flächenbedarf sowie die Qualität und Art der Flächen zu ziehen, die benötigt werden. Dabei werden Immobilienmarktberichte regionaler Maklerbüros ebenso ausgewertet wie Expertengespräche vor Ort und auf den Immobilienmessen Expo Real und Polis Convention. Eine durch die SWD beauftragte Marktanalyse zum „Bedarf an Miethallen" in 2022 untermauerte, dass in der Lage zwischen Köln und Düsseldorf weiterhin großer Flächenbedarf besteht. Auch die Veränderung des Büromarkts in der Corona-Zeit durch neue Homeoffice-Konzepte nimmt die SWD dabei mit in die Betrachtung.

Die Stadt Dormagen ist ein positiv-dynamischer Wirtschaftsstandort. Im Jahr 2022 gab es in Dormagen 434 Gewerbeabmeldungen, aber 530 Gewerbeanmeldungen. Dieser positive Saldo ist auch in den besonders schwierigen Coronajahren 2020 und 2021 zu verzeichnen (2020: 443 Anmeldungen und 321 Abmeldungen; 2021: 515 Anmeldungen und 390 Abmeldungen).

Die Erträge bei der Gewerbesteuer liegen in 2021 bei: 36.939.585,24 € und in 2022 bei: 32.512.615,05 €. Die Zahlen aus 2022 sind noch nicht final, da der städtische Jahresabschluss noch nicht aufgestellt ist.

Anzumerken ist, dass dieser positive Saldo der Gewerbeanmeldungen nicht zwangsläufig in einem kausalen Zusammenhang mit der Entwicklung der ertragsabhängigen Gewerbesteuereinnahmen einer Stadt steht. Sowohl positive wie auch negative Veränderungen der Gewerbesteuerhöhe sind von vielen Faktoren abhängig, z. B. verlängerte Abgabepflichten für Steuererklärungen, nachträgliche Betriebsprüfungen oder Bearbeitungszeiten beim Finanzamt. Allein auf Zu- und Abwanderung von Unternehmen kann dies nicht zurückgeführt werden.

In den vergangenen Jahren lag die durchschnittliche jährliche Anzahl von Gewerbegrundstücksanfragen bei ca. 150 Anfragen. Hinzu kommen zahlreiche Anfragen zur Vermittlung von Bestandsgewerbeimmobilien zur Ansiedlung oder Erweiterung von Unternehmen. Auch wenn im Jahr 2022 ein Einbruch der Anfragen aufgrund der Auswirkungen der Corona-Pandemie und des Ukraine-Krieges um rund ein Drittel zu verzeichnen war, erholt sich die Nachfragesituation seit Beginn des Jahres 2023 bereits fast wieder auf das Niveau der Vorjahre. Alle Anfragen werden sehr selektiv geprüft, da das Grundstücksangebot bei weitem nicht dem Nachfrageaufkommen entspricht. Bei Neuansiedlungen von Unternehmen am Standort Dormagen werden daher die klassischen Parameter wie Branche, Anzahl der Arbeitsplätze und das potenzielle Gewerbesteueraufkommen in Dormagen herangezogen. Gleichzeitig muss auch der Flächenbedarf von klein- und mittelständigen, insbesondere lokalen Unternehmen, berücksichtig werden, die das Rückgrat der lokalen Wirtschaft bilden. Diesen soll künftig durch den Bau von sogenannten Gewerbeparks oder -höfen in kompakten und flächeneffizienten Gewerbehallen eine Entwicklungsperspektive am Standort Dormagen gegeben werden, die rund ein Drittel weniger Gewerbefläche benötigen als eine Einzelgrundstücksvergabe. Durch diese Vorgehensweise wird sehr flächenverantwortlich bei der Bereitstellung benötigter Gewerbeflächen vorgegangen.

Aufgrund des Gewerbeflächenmangels in der gesamten Region spielt bei der Gewerbeflächennachfrage von Unternehmen in Dormagen der Gewerbesteuerhebesatz in der Regel zunächst keine Rolle. Die suchenden Unternehmen sind in erster Linie froh, wenn

ihnen ein Grundstück angeboten werden kann. Erst in den weiteren Gesprächen wird gelegentlich die Höhe des Gewerbesteuerhebesatzes von den Unternehmen kritisch erwähnt und ggf. moniert mit Blick auf die Städte Monheim und Leverkusen mit sehr niedrigen Hebesätzen. Aber auch im Vergleich zu Kommunen mit vergleichbaren, aber niedrigeren Hebesätzen als Dormagen sind der SWD keine Fälle bekannt, in denen Unternehmen ein Grundstücksangebot aufgrund der Gewerbesteuerhöhe abgelehnt haben.

Es gilt bei der Vergabe von Gewerbegrundstücken nach wie vor, dass die Qualität der Ansiedlung vor einer schnellen Vermarktung aller Gewerbegrundstücke steht. Daher wird nur den Unternehmen ein Angebot gemacht, deren Nutzung/Branche, die Anzahl und Qualität der Arbeitsplätze, das Gewerbesteueraufkommen und die Bereitschaft zu einer klimafreundlichen, energie- und flächeneffizienten Bebauung in das jeweilige Gewerbegebiet und an den Wirtschaftsstandort Dormagen passen.

Aktuell verfügt die Stadt Dormagen über rund 5 ha sofort oder kurzfristig verfügbarer Gewerbeflächen, die derzeit vermarktet werden. Hierbei handelt es sich um insgesamt fünf Grundstücke, von denen allein drei Grundstücke eine Größe zwischen 1,7 und 3,5 ha Größe aufweisen und aufgrund ihrer Erschließungsstruktur nicht aufgeteilt werden können. Mit den 6 ha Nettogewerbefläche im Gewerbequartier an der A 57 – Alte Heerstraße soll ein ergänzendes Angebot mit Grundstücksgrößen zwischen 2.500 – 10.000 qm für Produktionsbetriebe, Dienstleistung, Forschung und Entwicklung geschaffen werden, die der Qualität und dem Profil des Standortes als Erweiterung des etablierten Gewerbestandortes TOP West entspricht. Die eingangs genannten 5 ha Gewerbeflächen liegen an eher peripheren Standorten in Gewerbegebieten und bieten somit Flächenangebote für gewerbesteuerstarke Unternehmen mit einem höheren Flächenbedarf.

Das Potenzial an zur Verfügung stehenden Brachflächen und freistehenden Mietflächen (Büro oder Halle) ist sehr gering. Dass Immobilien länger freistehen, ist zum Großteil den Vorstellungen des Eigentümers geschuldet, dessen Mietpreis- oder Nutzungsvorstellungen nicht mit dem Marktbedarf übereinpassen. Hinzu kommt, dass besonders im Bürosegment die Größen und Qualität der Bestandsflächen meist nicht den Ansprüchen der heutigen Nutzer entsprechen.

Für Rückfragen steht Ihnen das Ratsbüro zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
In Vertretung

Bezold
Erster Beigeordneter