

HGE Haller Grundstücks- und Erschließungsgesellschaft mbH

Schwäbisch Hall

### **Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2023**

#### **Darstellung des Geschäftsverlaufs der HGE Haller Grundstücks- und Erschließungsgesellschaft mbH**

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2023 erzielte die HGE Haller Grundstücks- und Erschließungsgesellschaft mbH ein positives Jahresergebnis unter Berücksichtigung des vorhandenen Bauplatzangebots vor Ort und den gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen.

Die Grundlagen für die erfolgreiche Geschäftstätigkeit sind die sich gut ergänzenden Kombinationen der Rahmenbedingungen des Mittelzentrums Schwäbisch Hall. Zum einen die aufstrebende Kulturstadt und zum anderen als wachstumsstarker Standort für Weltmarktführer mit sicheren Arbeitsplätzen und vielseitigen Möglichkeiten für Familien.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnte somit ein weiterer Beitrag zur Steigerung des künftigen Wohnraumangebotes in Schwäbisch Hall und seinen Teilorten geleistet werden.

Es konnten über 28 Wohnbauplätze in drei Wohngebieten ergebniswirksame notarielle Kaufverträge (im Vorjahr 33) abgeschlossen werden.

Im Wohngebiet Am Sonnenrain konnten im Bauabschnitt II 5 Baufelder an einen Bauträger verkauft werden. Im neuen Wohngebiet Am Sonnenrain III wurden an einen Bauträger 22 Baufelder verkauft. Beide Bauträger sind Schwäbisch Haller Unternehmen.

In Bibersfeld konnte im Wohngebiet Langäcker ein Rückläufer erneut an einen privaten Bauherrn aus Schwäbisch Hall verkauft werden. Nach der Fertigstellung des Kinderspielplatzes wurde dieser mit dem Fertigfest für das gesamte Wohngebiet eingeweiht.

Durch den Verkauf von drei Gewerbebauplätzen im Gewerbepark Schwäbisch Hall – West wurde die betriebliche Weiterentwicklung Schwäbisch Haller Unternehmen unterstützt. Weiter konnten zwei zurückgegebene Gewerbebauplätze im Gewerbepark erneut verkauft werden. Einen Rückläufer gab es auch im Solpark. Dieser konnte noch nicht wieder verkauft werden.

Für die große innerstädtische Entwicklungsmaßnahme Bahnhofsareal wurden die nächsten Realisierungsschritte der Anker- und Anliegerprojekte der beiden nebeneinanderliegenden Baufelder B3 und B4 begleitet. Im Baufeld B4 wurde die letzte freie Parzelle zugeteilt. Auch bei diesen beiden Baufeldern ist das Ziel eine funktionale und strukturelle Vielfalt im neuen Stadtquartier mit einer typologischen Vielfalt zu verbinden, ähnlich der Haller Altstadt.

Die Erschließungsarbeiten wurden im Wohngebiet Am Sonnenrain mit der Herstellung des Verbindungsweges zum Solpark und des Spielplatzes sowie im Wohngebiet Langäcker mit der Fertigstellung des Kinderspielplatzes fortgesetzt.

Im Gewerbepark Schwäbisch Hall-West wurde mit dem Bau einer zusätzlichen Stichstraße begonnen.

Ausgleichsmaßnahmen wurden für die Gebiete Am Sonnenrain und Langäcker durchgeführt. Mit dem Abschluss der städtischen Baumaßnahme Fischaufstiegsanlage wurde seitens der HGE die Kostenbeteiligung bezahlt und damit die entsprechenden Ökopunkte erworben. Diese werden im Ökokonto geführt.

Nach wie vor deuten viele Zeichen auf eine hohe Nachfrage bei Wohn- und Gewerbebauplätzen in Schwäbisch Hall trotz der aktuellen Rahmenbedingungen hin. Bestätigt wird dies u. a. durch die große Zahl an vorgemerkten interessierten Privatleuten und Bauträgern für die geplanten künftigen Baugebiete in Tüngental, Sulzdorf und Hessental.

## **Darstellung der Lage**

Im Jahr 2023 sank die Anzahl der Wohnbauplatzverkäufe gegenüber dem Vorjahr 2022 von 33 auf 28 (- 15,15 %) ergebniswirksam abgeschlossener Kaufverträge.

Im Wirtschaftsplan 2023 waren 17 Verkäufe vorgesehen. Entgegen dem Wirtschaftsplan konnte das Baufeld B3 (10 Baufelder) im Bahnhofsareal nicht verkauft werden, dagegen war der Bauplatz im Wohngebiet Am Sonnenrain III nicht in 2023 geplant.

Bei den Gewerbebauplätzen konnten im Gewerbepark Schwäbisch Hall–West drei Gewerbebauplätze mit zusammen 15.756 qm Bauplatz und zwei zurückgegebene Gewerbebauplätze mit 3.849 qm verkauft werden. Im Solpark wurde ein Gewerbebauplatz mit 3.983 qm zurückgenommen.

Wie immer in den letzten Jahren wurde auch 2023 der Bau von Erschließungsanlagen in den einzelnen Wohngebieten und im Gewerbepark Schwäbisch Hall–West parallel zu den Grundstücksverhandlungen mit den privaten Grundstückseigentümern zum Erwerb von weiterem Bauerwartungsland erfolgreich umgesetzt. Auch die Erarbeitung der Planungsgrundlagen für die künftigen Baugebiete und ihre Erschließungen wurden fortgeführt bzw. begonnen.

Am 31. Dezember 2023 stand 1 Wohnbauplatz im Wohngebiet Im Hardt zur Verfügung. Im Gewerbepark Schwäbisch Hall–West stehen ohne Berücksichtigung der erteilten Optionen ca. 6,02 ha, im Solpark ca. 0,4 ha seitens der HGE zur Verfügung.

Die wesentlichen Planmaßnahmen im Geschäftsjahr 2023 waren:

Wohngebiet Am Sonnenrain, Hessental

- Planung des Nachbarschaftplatzes

Wohngebiet Am Sonnenrain III, Hessental

- Abschluss des Bebauungsplan
- Abschluss der Erschließungsplanung

Wohngebiet Grundwiesen II, Hessental

- Abschluss der 1,5 jährigen Grundwassermessung

Wohngebiet Langwiesen, Tüngental

- Fortführung Städtebaulicher Entwurf und Bebauungsplan
- Fortführung Freianlagenplanung
- Fortführung Erschließungsplanung

Gewerbepark Schwäbisch Hall–West

- Planung und Ausschreibung einer Stichstraße

## **Vorgänge von besonderer Bedeutung**

Das Personal besteht aus den beiden nebenberuflichen Geschäftsführern, 1,77 Vollzeitäquivalenten im kaufmännischen Bereich, sowie zwei Vollzeitbeschäftigten und einem

geringfügig beschäftigten Mitarbeiter im technischen Bereich. Teilweise wurde gegen Entgelt die Stadt bei ihrer Aufgabenerfüllung unterstützt.

Erste Verkaufsgespräche für Gewerbebauplatzflächen laufen positiv und lassen erfolgreiche Abschlüsse für 2024 erwarten.

Die Vermarktung der Baufelder B3 und B4 ist erfolgt, der für Ende 2023 geplante Abschluss der notariellen Kaufverträge konnte nicht realisiert werden. Diese sollen in der zweiten Jahreshälfte 2024 geschlossen werden.

Die im Wirtschaftsplan 2023 vorgesehene Rückführung basierend auf dem Ergebnis 2022 durch die SHB Schwäbisch Haller Beteiligungsgesellschaft erfolgt voraussichtlich in 2024.

Die Homepage [www.hge-sha.de](http://www.hge-sha.de) und das Bewerberportal BAUPILOT werden kontinuierlich angepasst und optimiert, um eine noch effizientere Abwicklung der Geschäftsvorfälle unter vollständiger Berücksichtigung der Erfordernisse des Datenschutzes zu ermöglichen.

## **Voraussichtliche Entwicklung der Gesellschaft und Risiken der künftigen Entwicklung**

Im Wirtschaftsplan 2024 (erstellt 12/2023) geht die HGE von 11 Bauplatzverkäufen aus. Diese verteilen sich auf die Bestandsgebiete Bahnhofsareal Baufeld B3 (10 Geschossbauplätze) und Im Hardt (1 Bauplatz).

Am 31. Dezember 2024 können geplant noch 18 erschlossene Wohnbaugrundstücke angeboten werden. Dies sind im Bestandsgebiet Am Sonnenrain II, BA III (9 Geschossbauplätze) und im Bahnhofsareal Baufeld B4 (9 Geschossbauplätze).

Im Gewerbepark Schwäbisch Hall-West werden die Flächen im letzten Bauabschnitt an der Straße Lehenhof angeboten. Parallel werden unter anderem durch Grundstücksübertragungen bei Straßenflächen und Ausgleichsflächen auf die Stadt Schwäbisch Hall Flächenkorrekturen im Bestand erfolgen.

Die laufenden Planungsmaßnahmen werden fortgeführt. Neuerschließungen sind entsprechend der Gesellschaftervorgabe keine geplant.

Parallel werden Grunderwerbsverhandlungen und Gespräche zur weiteren baulichen Entwicklung geführt.

Die Geschäftsführung der HGE sieht der künftigen Entwicklung weiterhin zuversichtlich entgegen. Dies ist in der bewährten Kombination aus

- der wirtschaftlichen Gesamtsituation in unserer Region der Weltmarktführer
- der nach wie vor hohen Nachfrage an Bauplätzen und Immobilien
- dem attraktiven Gesamtpaket „Mittelzentrum Schwäbisch Hall“
- einem attraktiven Bauplatzangebot in unterschiedlich ausgestalteten Wohngebieten

begründet.

Diese Annahme wird bestätigt durch eine stetig steigende Anzahl von Bauplatzinteressenten, die steigende Einwohnerzahl von Schwäbisch Hall einhergehend mit der hohen Zahl

sozialversicherungspflichtiger Beschäftigten sowie weiteren erfolversprechenden Ansiedlungs- und Erweiterungsgesprächen mit Unternehmen.

Allerdings sieht die Geschäftsführung auch negative Anzeichen durch die Entwicklung an den Kapitalmärkten und den steigenden Baupreisen.

Schwäbisch Hall hat es geschafft, eine leistungsfähige Infrastruktur durch intelligente Versorgungskonzepte aufzubauen. Dadurch ist es als Wohn- und Arbeitsstandort unabhängig von Alter und Lebenszyklus interessant für alle, die eine Alternative zur Hektik und Anonymität der Ballungsräume suchen. Bürgerschaftliches Engagement und funktionierende Nachbarschaften werden zum neuen „alten Markenzeichen“ der Stadt. Die landschaftlichen Reize, eine erlebbare Historie und die funktionierende Infrastruktur bilden die Basis für die Zukunft. Sie bilden zusammen mit der Nachhaltigkeit die Grundlagen für die positive Entwicklung der Bevölkerung und Wirtschaft, d.h. Wohnen in Mittelstädten wie Schwäbisch Hall wird zunehmend attraktiver.

Die wesentlichen Mosaiksteine in der künftigen Geschäftsentwicklung werden die weitere erfolgreiche Umsetzung des innerstädtischen Quartiers Bahnhofsareal und insbesondere die Realisierung neuer Wohnbauflächen durch die HGE sein.

Risiken können sich bei weiterem starkem Anstieg der Baukosten und Fremdkapitalzinsen sowie der wirtschaftlichen Gesamtsituation u.a. aufgrund des Krieges in der Ukraine sowie der angespannten Lage im Nahen Osten ergeben. Zum anderen, wenn keine neuen Wohnbaugebiete zeitnah realisiert werden können.

Gemeinsam mit den beiden Erschließungspartnern Stadtwerke Schwäbisch Hall GmbH und Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung der Stadt Schwäbisch Hall werden weiterhin Verhandlungen mit einer Erschließungsfirma über Nachtragsforderungen für Erschließungsarbeiten eines Wohngebiets noch außergerichtlich unter Hinzuziehung von Fachanwälten geführt.

Da ein Bauträger bisher seine Bauverpflichtung und die damit verbundenen Vertragsstrafen nicht erfüllt, wurde Klage beim Landgericht Heilbronn erhoben. Gegen das erstinstanzliche Urteil des Landgerichts wurde von Seiten der Beklagten Berufung beim Oberlandesgericht Stuttgart eingereicht. Zudem wurde von dem Bauträger in der zweiten Jahreshälfte das Insolvenzverfahren nach schweizerischem Recht angemeldet.

Die aktuelle Nachfrage bei den laufenden Bauplatzangeboten ist nach wie vor hoch. Die gestiegenen Baupreise und Finanzierungskosten wurden bei den Rückstellungen in den einzelnen Baugebieten berücksichtigt. Die sich aus diesen Kostensteigerungen ergebenden Auswirkungen werden sowohl bei den Bestandsgebieten als auch bei den möglichen neuen Baugebieten mit hoher Sorgfalt beobachtet und berücksichtigt. Die Anpassung der seit 2012 gültigen Verkaufspreise für Gewerbebauplätze ist in 2023 erfolgt.

Schwäbisch Hall, 22. April 2024

Klaus Lindenmeyer  
Geschäftsführer

Peter Klink  
Geschäftsführer