

Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2022

Darstellung des Geschäftsverlaufs der HGE Haller Grundstücks- und Erschließungsgesellschaft mbH

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2022 erzielte die HGE Haller Grundstücks- und Erschließungsgesellschaft mbH wieder ein gutes Jahresergebnis unter Berücksichtigung des vorhandenen Bauplatzangebots vor Ort und den gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen.

Auch nach den von der Corona-Pandemie geprägten Jahren 2020 und 2021 sind die Grundlagen für die erfolgreiche Geschäftstätigkeit die sich gut ergänzenden Kombinationen der Schwäbisch Haller Rahmenbedingungen. Zum einen die aufstrebende Kulturstadt und zum anderen Schwäbisch Hall als wachstumsstarker Standort für Weltmarktführer:

- ein interessantes Bauplatzangebot mit All-Inclusive-Preisen
- unterschiedlich ausgestaltete Wohngebiete
- vielseitige Möglichkeiten für junge Familien
- das attraktive Gesamtpaket des Mittelzentrums Schwäbisch Hall
- sichere Arbeitsplätze in der Region der Weltmarktführer

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

Es konnten über 33 Wohnbauplätze in vier Wohngebieten ergebniswirksame notarielle Kaufverträge (im Vorjahr 22) abgeschlossen werden.

Im Wohngebiet Am Sonnenrain konnten im Bauabschnitt II 13 Baufelder an zwei Baugemeinschaften und einen Bauträger verkauft werden.

Die erstmals durchgeführte zweiphasige Konzeptvergabe konnte im Bahnhofsareal mit dem Abschluss der Kaufverträge für 15 Parzellen im Baufeld B1 erfolgreich beendet werden.

Ein zuvor zurück genommener Bauplatz konnte im Wohngebiet Langäcker in Bibersfeld erneut verkauft werden. Der zweite zurück genommene Bauplatz wird voraussichtlich im Jahr 2023 wieder veräußert.

Im Wohngebiet Altenhausener Straße in Tüngental konnte das erstmals gemeinsam mit privaten Eigentümern entwickelte kleine Wohngebiet mit dem Verkauf von vier Bauplätzen an einen Bauträger abgeschlossen werden. Hier entstehen zusätzlich drei private Einzelhäuser.

Insgesamt wurden 19 Bauplätze (57,6%) an Schwäbisch Haller Privatleute und Bauträger und 14 Bauplätze (42,4%) an auswärtige Privatleute und Bauträger verkauft.

Nach den aktuellen Planungs- und Bewerbungsunterlagen werden auf den verkauften Bauplätzen im Bahnhofsareal, Altenhausener Straße und Am Sonnenrain in den nächsten Jahren ca. 118 – 120 Wohneinheiten und ca. 6 – 7 gewerbliche Einheiten errichtet.

Durch den Verkauf von je einem Gewerbebauplatz im Gewerbepark Schwäbisch Hall – West und im Solpark wurde die betriebliche Weiterentwicklung zweier Schwäbisch Haller Unternehmen unterstützt.

Der vorausschauende Grunderwerb zur Sicherung und zum Ausbau des künftigen Wohnbauplatzangebotes wurde auch im abgelaufenen Jahr parallel zu den Verkäufen fortgesetzt. Es wurden Flächen für die Plangebiete Am Sonnenrain III, Hessental und Langwiesen, Tüngental erworben.

Für die große innerstädtische Entwicklungsmaßnahme Bahnhofsareal wurde die Konzeptvergabe zur Auswahl der Anker- und Anliegerkonzeptionen für die beiden nebeneinanderliegenden Baufelder B3 und B4 durchgeführt. Nach dessen Abschluss konnten im Baufeld B3 fünf Bewerbungen und im Baufeld B4 fünf Bewerbungen eine Reservierungszusage erhalten. In Baufeld B4 gibt es noch eine freie Parzelle.

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 in den Wohnbaugebieten Am Sonnenrain und Langäcker, Bibersfeld sowie im Gewerbepark Schwäbisch Hall-West wurden fortgesetzt. Ebenso für das Wohngebiet Altenhausener Straße, Tüngental.

Im Gewerbepark Schwäbisch Hall – West wurde der vierte Arm des Kreisverkehrs gebaut und so die Straße Lehenhof hergestellt. Dadurch können in diesem Bereich zukünftig weitere Gewerbebauplätze angeboten werden.

Ausgleichsmaßnahmen wurden für die Gebiete An der Breiteich, Im Hardt, Wolfsbühl und Langäcker, Bibersfeld durchgeführt bzw. abgeschlossen.

Die Selbstverpflichtung der HGE, einen besonderen Blick auf Nachhaltigkeit und Klimaschutz zu richten, wurde durch die Versorgung aller Wohngebiete und des Gewerbeparks Schwäbisch Hall-West mit den Nahwärmeverbundsystemen der Schwestergesellschaft Stadtwerke Schwäbisch Hall GmbH und der Nutzung von erneuerbaren Energien nachhaltig weiterverfolgt. Dies gilt auch für das Bahnhofsareal mit der geplanten verdichteten Bauweise.

Erstmals wurde eine Carsharing-Station im Wohngebiet Am Sonnenrain fertiggestellt und in Betrieb genommen.

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 Baugebiete.

Die Vermarktungsstrategie bei allen Wohnbauplätzen basiert weiterhin auf den bewährten Bausteinen All-Inklusive-Preise, Kinderbonus bis zu 5.000 € für Familien bei Erstbezug in das neue Eigenheim, zukunftssichere Energieversorgung und schnellem Breitband-Internetanschluss mit Glasfaser.

Darstellung der Lage

Im Jahr 2022 stieg die Anzahl der Wohnbauplatzverkäufe gegenüber dem Vorjahr 2021 von 22 auf 33 (+ 50 %) ergebniswirksam abgeschlossener Kaufverträge.

Im Wirtschaftsplan 2022 waren 39 Verkäufe vorgesehen. Entgegen dem Wirtschaftsplan konnte das Wohngebiet An der Breiteich V im abgelaufenen Jahr nicht in den Vertrieb gehen. Hier war der Verkauf von neun Bauplätzen geplant.

Bei den Gewerbebauplätzen konnte im Gewerbepark Schwäbisch Hall-West ein Bauplatz mit 3.072 qm und im Solpark ein Bauplatz mit 3.207 qm verkauft werden.

Wie immer in den letzten Jahren wurde auch 2022 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.

In den einzelnen Wohnbaugebieten ergab sich folgende Verkaufsstatistik:

| Wohngebiet | Bauplatzverkäufe (notarielle Kaufverträge) |
|---------------------------------------|---|
| Am Sonnenrain II, BA II | 13 |
| Bahnhofsareal Baufeld B1 | 15 |
| Altenhausener Straße, Tüngental | 4 |
| Langäcker, Bibersfeld (Rückläufer) | 1 |
| Summe | 33 |

Am 31. Dezember 2022 standen 35 Wohnbauplätze zur Verfügung. Diese verteilen sich auf fünf Wohngebiete:

- Am Sonnenrain II, BA III, 14 Geschossbauplätze
- Bahnhofsareal B3, 10 Geschossbauplätze
- Bahnhofsareal B4, 9 Geschossbauplätzen
- Im Hardt, 1 Bauplatz
- Langäcker, Bibersfeld, 1 Bauplatz (Rückläufer)

Im Gewerbepark Schwäbisch Hall-West stehen ca. 8,25ha zur Verfügung, wovon aktuell ca. 2,7ha angeboten werden.

Die wesentlichen Planmaßnahmen im Geschäftsjahr 2022 waren:

Wohngebiet Am Sonnenrain III, Hessental

- Änderung Flächennutzungsplan
- Städtebaulicher Entwurf und Bebauungsplan
- Beginn Erschließungsplanung

Wohngebiet Grundwiesen II, Hessental

- Städtebaulicher Entwurf und Bebauungsplan
- Erschließungsplanung

Wohngebiet Langwiesen, Tüngental

- Städtebaulicher Entwurf und Bebauungsplan
- Beginn Freianlagenplanung
- Beginn Erschließungsplanung

Vorgänge von besonderer Bedeutung

Personalbereich:

Das Personal besteht aus den beiden nebenberuflichen Geschäftsführern, zwei Vollzeitbeschäftigten im kaufmännischen Bereich, sowie zwei Vollzeitbeschäftigten und einem geringfügig beschäftigten Mitarbeiter im technischen Bereich. Im Sommer 2022 erfolgte ein Personalwechsel im kaufmännischen Bereich.

Wohn- und Gewerbebaugebiete:

Im Wirtschaftsplan 2022 war der Verkauf von 39 Wohnbauplätzen vorgesehen. Tatsächlich wurden 33 ergebniswirksame Kaufverträge abgeschlossen. Verkaufsgespräche für weitere Wohn- und Gewerbebauplatzflächen laufen positiv und lassen erfolgreiche Abschlüsse für 2023 erwarten.

Die Vermarktung der Baufelder B3 und B4 ist erfolgt und für Ende 2023 ist der Abschluss der notariellen Kaufverträge geplant.

Die im Wirtschaftsplan 2022 vorgesehene Rückführung basierend auf dem Ergebnis 2021 durch die SHB Schwäbisch Haller Beteiligungsgesellschaft in Höhe von 1.000.000 € erfolgte nicht.

Die Homepage www.hge-sha.de und das Bewerberportal BAUPILOT haben sich im Alltagsbetrieb bewährt und 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 2023 (erstellt 11/2022) geht die HGE von 17 Bauplatzverkäufen aus. Diese verteilen sich auf die Bestandsgebiete Am Sonnenrain II, BA III (5 Bauplätze), Bahnhofsareal Baufeld B3 (10 Bauplätze), Im Hardt (1 Bauplatz) und Rückläufer im Baugebiet Langäcker, Bibersfeld (1 Bauplatz).

Am 31. Dezember 2023 können geplant noch 18 erschlossene Wohnbaugrundstücke angeboten werden.

Im Gewerbepark Schwäbisch Hall-West werden die Flächen im letzten Bauabschnitt an der Straße Lehenhof abschnittsweise angeboten. Im Jahr 2023 ist das Baufeld 11 mit ca.

2,7 ha zum Verkauf geplant. 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 im gesamten Stadtgebiet geführt.

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

- der wirtschaftlichen Gesamtsituation in unserer Region der Weltmarktführer
- der nach wie vor hohen Nachfrage an Bauplätzen und Immobilien in Schwäbisch Hall
- dem attraktiven Gesamtpaket „Mittelzentrum Schwäbisch Hall“, insbesondere Kultur, Freizeit und Lebensqualität
- dem attraktiven Schwäbisch Haller 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 sozialversicherungspflichtiger Beschäftigten sowie weiteren erfolgversprechenden Ansiedlungs- und Erweiterungsgesprächen mit Unternehmen für den Gewerbepark Schwäbisch Hall – West.

Allerdings sieht die Geschäftsführung auch erste 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 mit der zweistufigen Konzeptvergabe und die Realisierung neuer Wohnbauflächen durch die HGE sein.

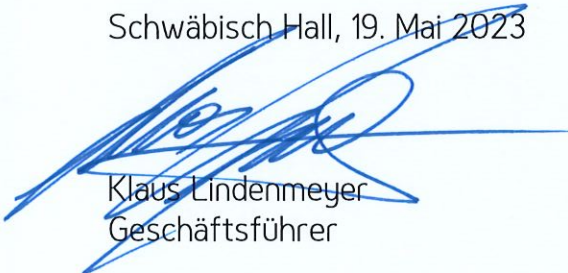
Risiken können sich bei weiterem starken Anstieg der Baukosten und Fremdkapitalzinsen sowie der wirtschaftlichen Gesamtsituation u.a. auf Grund des Krieges in der Ukraine ergeben. Zum anderen, wenn keine weiteren neuen Wohnbaugebiete zeitnah realisiert werden können.

Gemeinsam mit den beiden Erschließungspartnern Stadtwerke Schwäbisch Hall GmbH und Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung der Stadt Schwäbisch Hall werden 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.

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. Voraussichtlich wird im Jahr 2023 eine Anpassung der seit 2012 gültigen Verkaufspreise im Gewerbepark Schwäbisch Hall – West notwendig.

Schwäbisch Hall, 19. Mai 2023



Klaus Lindenmeyer
Geschäftsführer



Peter Klink
Geschäftsführer