

---

## Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2019

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

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2019 erzielte die HGE Haller Grundstücks- und Erschließungsgesellschaft mbH ihr bestes Jahresergebnis in der Firmengeschichte seit ihrer Gründung im Dezember 2003. Im Geschäftsjahr konnte bereits der 1.000-ste Wohnbauplatz verkauft werden. Am Jahresende waren es 1.073 Wohnbauplätze.

Die bewährten Grundlagen für die sehr erfolgreiche Geschäftstätigkeit sind nach wie vor 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
- sehr günstige Fremdkapitalkonditionen.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde somit wieder ein wesentlicher Beitrag zum weiteren Wohnbau- und Bevölkerungswachstum in Schwäbisch Hall geleistet. Als Beispiel hierzu kann man u.a. die Zahlen für den in den vergangenen Jahren nahezu auf null zurück gegangenen Geschossbau nennen. In den Jahren 2020 ff. werden 245 Wohneinheiten im Baugebiet Am Sonnenrain BA I von Bauträgern errichtet. 163 Wohneinheiten auf Bauplätzen die 2018 und 82 Wohneinheiten auf Bauplätzen, die 2019 verkauft wurden.

Es konnten 80 ergebniswirksame notarielle Wohnbauplatzkaufverträge (im Vorjahr 79) in drei Wohngebieten abgeschlossen werden.

Ebenso konnten vier Gewerbebauplätze und zwei Restflächen für kleinere Grundstücksarrondierungen im Gewerbepark Schwäbisch Hall – West im Geschäftsjahr notariell beurkundet werden. Zusammengefasst waren es 19.601 qm Grundfläche (im Vorjahr waren es ebenfalls vier Gewerbebauplätze mit zusammen 32.675 qm). Ein Gewerbebauplatz mit ca. 4.040 qm konnte noch in 2019 zusätzlich zugeteilt werden.

Am Sonnenrain wurden bis zum Jahresende 21 Wohnbauplätze verkauft, davon 11 Geschosswohnbauplätze im Rahmen der erstmals in 2018 durchgeführten zweistufigen Konzeptvergabe mit verbindlichen Planungsunterlagen als Bestandteile der Kaufverträge. Sieben weitere Wohnbauplätze wurden bereits zugeteilt. Diese werden im Geschäftsjahr 2020 ergebniswirksam.

Im Wohngebiet Wolfsbühl wurden drei Wohnbauplätze verkauft. Der letzte zur Verfügung stehende Bauplatz wurde zugeteilt.

Im Wohngebiet Langäcker im Teilort Bibersfeld konnten 56 der angebotenen 100 Wohnbauplätze notariell beurkundet werden. Bei weiteren 38 Wohnbauplätzen erfolgte die Zuteilung. Diese werden dann im Geschäftsjahr 2020 ergebniswirksam.

51 Kunden (Privatleute und Bauträger) aus Schwäbisch Hall inklusive der Verwaltungsgemeinschaft haben 52 Bauplätze (65,0 %), 21 Auswärtige haben 28 Bauplätze (35,0 %) erworben.

Der vorausschauende Grunderwerb zur Sicherung und zum Ausbau des künftigen Wohnbauplatzangebotes wurde parallel zu den Verkäufen getätigt. In 2019 wurde Bauerwartungsland erworben für Am Sonnenrain, Bahnhofsareal, Gewerbepark Schwäbisch Hall – West, Grundwiesen, Nördlicher Hallweg und Klinge (Sulzdorf), Langäcker (Bibersfeld) sowie Langwiesen (Tüngental).

Das öffentlich-rechtliche Umlegungsverfahren (vereinfachte Umlegung) Langäcker, Bibersfeld konnte gemeinsam mit zwei weiteren Grundstückseigentümern abgeschlossen werden.

Für die aus heutiger Sicht letzte große innerstädtische Entwicklungsmaßnahme Bahnhofsareal wurde die Baufeldfreimachung für den Abschnitt Bahnhofsareal - Süd an der Ringstraße im Oktober abgeschlossen.

Die Erschließungsarbeiten in den Wohnbaugebieten Am Sonnenrain BA II, Im Hardt BA III und Langäcker in Bibersfeld standen im Mittelpunkt der Aktivitäten.

Die endgültige Fertigstellung der Gerhart-Hauptmann-Straße bildete den Schwerpunkt beim Endausbau im Wohnbaugebiet An der Breiteich. Im Frühjahr 2020 sollen alle Arbeiten abgeschlossen sein.

Im Gewerbepark Schwäbisch Hall – West wurde die Planstraße IV, jetzt Steinbeisweg und die Planstraße V, jetzt Im Buchhorn im Zuge der städtischen Maßnahme Planstraße II, jetzt Am Heidsee hergestellt. Zusammen mit der Gemeinde Rosengarten wurde der Sichtschutzwall Richtung Raibach an der Planstraße II errichtet.

Als Ausgleichsmaßnahmen wurde neben dem Anlegen von Grünflächen und Bepflanzungen an unterschiedlichen Stellen ein „Hop-Over“ für Fledermäuse an der Planstraße II im Gewerbepark Schwäbisch Hall - West errichtet.

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

Der Verkaufsstart mit der zweistufigen Konzeptvergabe Bahnhofsareal wurde auf das Frühjahr 2020 verschoben, da verschiedene städtebauliche und erschließungsrelevante Themenstellungen mit allen Beteiligten final abgestimmt werden mussten.

Nach wie vor deuten alle Zeichen auf eine unverändert hohe Nachfrage bei Wohn- und Gewerbebauplätzen in Schwäbisch Hall hin. Bestätigt wird dies u.a. durch die große Zahl an vorgemerkten interessierten Bauträgern und Privatleuten für das Bahnhofsareal.

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

## Darstellung der Lage

Im Jahr 2019 stieg die Anzahl der Wohnbauplatzverkäufe gegenüber dem Vorjahr 2018 von 79 auf 80 (+1,3%) ergebniswirksam abgeschlossener Kaufverträge. Im Wirtschaftsplan 2019 waren 82 Verkäufe (-2,4%) vorgesehen.

Bei den Gewerbebauplätzen konnten bereits in 2018 größere Flächen verkauft werden, die erst im Wirtschaftsplan 2019 vorgesehen waren. In 2019 waren es 19.601 qm bei geplanten 29.000 qm (-32,4 %). Der zugeteilte Bauplatz am Europaplatz im Solpark wurde zurückgegeben, da ein passendes Bestandsobjekt im Solpark erworben werden konnte.

Wie immer in den letzten Jahren wurde 2019 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 Bebauungspläne wurde fortgeführt bzw. begonnen.

In den einzelnen Wohnbaugebieten ergab sich folgende Verkaufsstatistik:

Wohngebiet	Bauplatzverkäufe (notarielle Kaufverträge)	Bauplatzbestand 31.12.2019
Am Sonnenrain BA I	7	0
Am Sonnenrain BA I (Konzeptvergabe Ge- schossbau)	11	0
Am Sonnenrain BA II	3	9
Am Sonnenrain BA II, Konzeptvergabe Bauträger	0	45
Langäcker	56	44
Wolfsbühl	3	1
<b>Summen</b>	<b>80</b>	<b>99</b>

Im Gewerbepark Schwäbisch Hall – West konnten vier weitere Gewerbebauplätze mit zusammen 19.601 qm am Wilhelm-Heller-Ring, Kolpingstraße und der Planstraße II, jetzt Am Heidsee verkauft werden.

Am 31. Dezember 2019 standen 99 Wohnbauplätze in 4 Wohngebieten und ca. 16,2 ha Gewerbebauplätze im Gewerbepark Schwäbisch Hall – West und Solpark zur Verfügung.

---

Die wesentlichen Baumaßnahmen waren im Geschäftsjahr 2019:

Baugebiet An der Breiteich

Start der Erschließungsarbeiten Endausbau

Baugebiet Am Sonnenrain BA II

Start der Erschließungsarbeiten

Bahnhofsareal Süd

Abschluss der Baufeldfreimachung

Baugebiet Im Hardt

BA II Abschluss der Erschließungsarbeiten inclusive Endausbau

BA III Durchführung der Erschließungsarbeiten inclusive Endausbau

Baugebiet Langäcker, Bibersfeld

Start der Erschließungsarbeiten

Gewerbepark Schwäbisch Hall – West

Fertigstellung der Planstraßen IV (jetzt Steinbeisweg) und V (jetzt Im Buchhorn)

Bau des Sichtschutzwalls Raibach an der Planstraße II (jetzt Am Heidsee)

Ausgleichsmaßnahmen für verschiedene Baugebiete, z. B.

Anlegung von Grünflächen im Wohngebiet An der Breiteich

Bau eines Hop-Over für Fledermäuse im Gewerbepark Schwäbisch Hall – West

Bepflanzung Lärmschutzwall Am Sonnenrain

Renaturierung der Bibers für das Wohngebiet Langäcker, Bibersfeld

Die wesentlichen Planmaßnahmen waren im Geschäftsjahr 2019:

Am Sonnenrain BA I

öffentliche Vorstellung der Ergebnisse der erstmalig durchgeführten

Konzeptvergabe „Das Stadtquartier Am Sonnenrain“

Am Sonnenrain BA II

Start Konzeptvergabe

An der Breiteich

Städtebauliches Konzept Hospiz

Bahnhofsareal

Infoveranstaltungen zur 2-phasigen Konzeptvergabe

Erstellung Auslobungsentwurf für 2-phasige Konzeptvergabe

Grundwiesen

Start Städtebauliches Konzept

Nördlicher Hallweg, Sulzdorf

Vorbereitungen für die Ausschreibung Planungsleistungen

---

## Vorgänge von besonderer Bedeutung

Personalbereich:

Das Personal besteht aus den beiden nebenberuflichen Geschäftsführern, zwei Vollzeitbeschäftigten im kaufmännischen Bereich, sowie einem vollbeschäftigten und einem geringfügig beschäftigten Mitarbeiter im technischen Bereich.

Wohn- und Gewerbebaugebiete:

Im Wirtschaftsplan 2019 war der Verkauf von 82 Wohnbauplätzen vorgesehen. Tatsächlich wurden 80 ergebniswirksame Kaufverträge abgeschlossen. Zusätzlich wurden 46 Bauplätze zugeteilt, davon bereits 23 Kaufverträge beurkundet. Diese werden dann in 2020 ergebniswirksam.

Parallel wurde weiteres Bauerwartungsland in den folgenden Gebieten erworben

Am Sonnenrain  
Bahnhofsareal  
Gewerbepark Schwäbisch Hall - West  
Grundwiesen  
Nördlicher Hallweg, Sulzdorf  
Klinge, Sulzdorf  
Langwiesen, Tüngental

und das Umlegungsverfahren Langäcker, Bibersfeld beendet.

Auf Grund von erheblichen Verstößen gegen Vertragsbedingungen der notariellen Kaufverträge wurden bei zwei auswärtigen Bauträgern Vertragsstrafen erhoben.

Die komplett neu gestaltete Homepage [www.hge-sha.de](http://www.hge-sha.de) ging im Dezember in den Testbetrieb. Parallel dazu wurde auch die im Hintergrund laufende Software auf das Bewerberportal BAUPILOT umgestellt. Mit diesen beiden Maßnahmen ist künftig eine noch effizientere Abwicklung der Geschäftsvorfälle unter vollständiger Berücksichtigung der Erfordernisse des Datenschutzes möglich.

## Voraussichtliche Entwicklung der Gesellschaft und Risiken der künftigen Entwicklung

Im Wirtschaftsplan 2020 geht die HGE von 96 Bauplatzverkäufen aus. Durch die Neuerschließung in dem Wohngebiet Am Sonnenrain BA III (28 Bauplätze) können am 31. Dezember 2020 insgesamt 41 erschlossene Wohnbaugrundstücke angeboten werden. Die Fertigstellung der Erschließung einschließlich der sogenannten Baustraße im stark nachgefragten Baugebiet Langäcker, Bibersfeld ist ebenso vorgesehen wie bei dem dritten Abschnitt des Baugebiets Am Sonnenrain.

Die mit Abstand größte Maßnahme des nächsten Jahres bildet das innerörtliche Bahnhofsareal – Süd. Hier wird 2020 mit der inneren Erschließung begonnen.

Falls die Vermarktung der Gewerbeflächen im Gewerbepark Schwäbisch Hall – West weitere Stichstraßen erfordern, werden diese abgehend von den Planstraßen IV (jetzt Steinbeisweg) und V (jetzt Im Buchhorn) realisiert.

---

Weitere Maßnahmen sind

Baugebiet An der Breiteich  
Fertigstellung des Endausbaus  
Fertigstellung Straßenbegleitgrün

Baugebiet An der Breiteich V  
Erschließungsplanung

Ausgleichsmaßnahmen für mehrere Baugebiete

Planungsvorhaben

Ausführungsplanung Nachbarschaftsplatz Am Sonnenrain mit Spielflächen  
Bebauungspläne  
An der Breiteich V (neben dem geplanten Hospiz)  
Erweiterung Am Sonnenrain (BA IV im Westen, Kreisverkehr Mittelhöhe)  
Erweiterung Solpark/Gründle (im Osten, Kreisverkehr Bühlertalstraße)  
Grundwiesen BA II  
Langwiesen, Tüngental  
Nördlicher Hallweg, Sulzdorf

Parallel zu diesen Maßnahmen werden Grunderwerbsverhandlungen und Gespräche zur weiteren Entwicklung der bestehenden Wohngebiete Am Sonnenrain und Grundwiesen ebenso wie für neue Wohngebiete geführt. Letzteres insbesondere in den Teilorten Sulzdorf, Tüngental und Gottwollshausen.

Die Geschäftsführung der HGE sieht der künftigen Entwicklung mittelfristig zuversichtlich entgegen. Dies ist in der erfolversprechenden Kombination aus

- der wirtschaftlichen Gesamtsituation in unserer Region der Weltmarktführer
- der nach wie vor sehr hohen Nachfrage an Bauplätzen und Immobilien in Schwäbisch Hall
- den anhaltend sehr günstigen Konditionen für Fremdkapital
- 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 Interessenten für die Neubaugebiete, die steigende Einwohnerzahl von Schwäbisch Hall einhergehend mit Steigerung der Anzahl sozialversicherungspflichtiger Beschäftigten sowie weiteren erfolversprechenden Ansiedlungsgesprächen mit interessanten Unternehmen für den Gewerbepark Schwäbisch Hall – West.

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.

Ein wesentlicher Mosaikstein in der Geschäftsentwicklung wird die erfolgreiche Umsetzung des innerstädtischen Quartiers Bahnhofsareal – Süd mit der neuen zweistufigen Konzeptvergabe durch die HGE sein.

Risiken können sich nach wie vor zum einen bei schlagartig stark veränderten Rahmenbedingungen für Fremdkapitalzinsen und der wirtschaftlichen Gesamtsituation, insbesondere am regionalen Arbeitsmarkt, ergeben. Zum anderen, wenn keine weiteren neuen Wohnbaugebiete ausgewiesen werden oder die bereits in Planung oder Erschließung befindlichen Wohnbaugebiete nicht zeitnah realisiert werden können.

Sich aus dem aktuellen Lock Down in der Bundesrepublik Deutschland und den weiteren Folgen der Corona-Pandemie ergebende Risiken und Folgen sind im Moment schwer abzuschätzen. In der kurzfristigen Nachfrage bei laufenden Bauplatzangeboten ergaben sich bis heute keine Auswirkungen. Für mittel- und langfristige Aussagen ist es zu früh.

Durch die Pandemie und die sich daraus ergebenden Beschränkungen, insbesondere Kontaktverbote konnte der Jahresabschluss 2019 nicht wie geplant bis zum vorgegebenen Termin 31. März 2020 fertiggestellt werden.

Schwäbisch Hall, 02. April 2020



Klaus Lindenmeyer  
Geschäftsführer



Peter Klink  
Geschäftsführer