

Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2021

Darstellung des Geschäftsverlaufs der HGE Haller Grundstücks- und Erschlie-Bungsgesellschaft mbH

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2021 erzielte die HGE Haller Grundstücks- und Erschlie-Bungsgesellschaft mbH wieder ein gutes Jahresergebnis.

Die bewährten Grundlagen für die erfolgreiche Geschäftstätigkeit sind auch in dem zweiten von der Corona-Pandemie geprägten Jahr 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 konnte ein wesentlicher Beitrag zum weiteren Bevölkerungswachstum in Schwäbisch Hall geleistet werden. Durch die Vielzahl der Verkäufe von Gewerbebauplätzen im interkommunalen Gewerbepark Schwäbisch Hall-West ist die Grundlage für die weitere Steigerung von attraktiven Arbeitsplätzen gelegt.

Es konnten 22 ergebniswirksame notarielle Wohnbauplatzkaufverträge (im Vorjahr 85) in vier Wohngebieten abgeschlossen werden.

Neben der Rücknahme eines Gewerbebauplatzes konnten zehn Gewerbebauplätze und zwei Erweiterungsflächen im Gewerbepark Schwäbisch Hall – West sowie ein Gewerbebauplatz am Europaplatz im Solpark notariell beurkundet werden.

Im Wohngebiet Am Sonnenrain konnten im Bauabschnitt II neun Wohnbauplätze im Rahmen einer Konzeptvergabe mit verbindlichen Planungsunterlagen als Bestandteile der Kaufverträge verkauft werden.

Im Bauabschnitt III dieses Wohngebiets weitere neun im Rahmen einer Konzeptvergabe.

Im Wohngebiet Wolfsbühl wurde der im Jahr 2020 zurückgegebene Wohnbauplatz erneut verkauft. Hier stehen keine Bauplätze mehr zum Verkauf an.



Im Wohngebiet Langäcker im Teilort Bibersfeld konnten zwei Kaufverträge notariell beurkundet werden. In diesem Baugebiet gibt es erste Anzeichen für die Rückgabe einiger weniger Bauplätze durch die Käufer.

Mit dem Wohngebiet Altenhausener Straße in Tüngental konnte erstmals gemeinsam mit privaten Eigentümern ein kleines Wohngebiet entwickelt und erschlossen werden.

Fünf Kunden (Privatleute und Bauträger) aus Schwäbisch Hall inklusive der Verwaltungsgemeinschaft haben 13 Bauplätze (59,1 %), ein auswärtiger Kunde (Bauträger) hat 9 Bauplätze (40,9 %) erworben.

Der vorausschauende Grunderwerb zur Sicherung und zum Ausbau des künftigen Wohnbauplatzangebotes wurde parallel zu den Verkäufen getätigt. In 2021 wurde Bauerwartungsland erworben für das

- Wohngebiet Am Sonnenrain III
- Wohngebiet Steigäcker (Gottwollshausen)
- Wohngebiet Altenhausener Straße (Tüngental)

Grunderwerbsverhandlungen werden für Bauerwartungsland

- Wohngebiet Grundwiesen II
- Wohngebiet Klinge (Sulzdorf)
- Wohngebiet Langwiesen (Tüngental)
- Wohngebiet Steigäcker (Gottwollshausen)
- östliche Erweiterung Gewerbegebiet Solpark

geführt.

Für die aus heutiger Sicht letzte große innerstädtische Entwicklungsmaßnahme Bahnhofsareal-Süd startete nach Auswahl der Ankerkonzeption mit zwei Bauprojekten für das Baufeld B1 die zweite Phase der Konzeptvergabe, das sogenannte Anliegerverfahren. Nach dessen Abschluss konnten 13 Bewerbungen eine Reservierungszusage erhalten. Ziel des Vergabeverfahrens ist eine funktionale und strukturelle Vielfalt im neuen Stadtquartier mit einer typologischen Vielfalt zu verbinden, ähnlich der Haller Altstadt.

Für das zweite angebotene Baufeld B5 ging leider keine Ankerbewerbung ein. Dieses Baufeld wird bis auf weiteres zurückgestellt.

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.

Die Arbeiten für die Baustraßen im Bahnhofsareal-Süd wurden abgeschlossen.



Als Ausgleichsmaßnahmen wurden

- Altenhausener Straße
- An der Breiteich II IV
- Bahnhofsareal
- Im Hardt II
- Wolfsbühl

Pflanzung Obstbäume und Anlage Trockenmauer Straßenbäume und Straßenbegleitgrün

Wiesenextensivierung

Straßenbäume und Straßenbegleitgrün

Straßenbäume und Straßenbegleitgrün

durchgeführt.

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 weiterverfolgt. Dies gilt auch für das Bahnhofsareal mit der geplanten verdichteten Bauweise.

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 die geplanten Baugebiete.

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 schnellem Breitband-Internetanschluss mit Glasfaser.

Darstellung der Lage

Im Jahr 2021 sank die Anzahl der Wohnbauplatzverkäufe gegenüber dem Vorjahr 2020 von 85 auf 22 (- 74,1%) ergebniswirksam abgeschlossener Kaufverträge. Im Wirtschaftsplan 2021 waren 46 Verkäufe (-52,1%) vorgesehen. Entgegen dem Wirtschaftsplan konnten die Wohngebiete Altenhausener Straße, Am Sonnenrain III und An der Breiteich V im abgelaufenen Jahr nicht in den Vertrieb gehen. Dadurch erklärt sich der deutliche Rückgang der Wohnbauplatzverkäufe.

Bei den Gewerbebauplätzen konnten im Gewerbepark Schwäbisch Hall-West 58.760 qm bei geplanten 20.000 qm verkauft werden. Ein in der Vergangenheit verkaufter Gewerbebauplatz wurde zurückgenommen und erneut verkauft. Im Solpark konnte am Europaplatz ein Gewerbebauplatz mit 3.983 qm bei geplanten 3.900 qm verkauft werden. Durch den sehr positiven Verlauf bei den Gewerbebauplätzen konnte der Rückgang bei den Wohnbauplätzen kompensiert werden.



Wie immer in den letzten Jahren wurde auch 2021 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)
Am Sonnenrain BA II (Konzeptvergabe Geschossbau)	9
Am Sonnenrain BA III	10
Langäcker	2
Wolfsbühl	1
Summe	22

Am 31. Dezember 2021 standen 44 Wohnbauplätze zur Verfügung. Diese verteilen sich auf fünf Wohngebiete:

- Altenhausener Straße, vier Geschossbauplätze
- Am Sonnenrain BA II, 13 Geschossbauplätze im Baufeld für Viva Karree u. a. (Option)
- Am Sonnenrain BA III, 10 Geschossbauplätze
- Bahnhofsareal, zweistufige Konzeptvergabe mit 15 Geschossbauplätzen
- Im Hardt, 1 Bauplatz

Im Gewerbepark Schwäbisch Hall-West stehen ca. 8,25 ha und im Solpark ca. 3.200 qm Gewerbebauplätze zur Verfügung.

Die wesentlichen Baumaßnahmen waren im Geschäftsjahr 2021:

Baugebiet Altenhausener Straße, Tüngental

- Bau der Erschließungsstraße

Baugebiet Am Sonnenrain

- Fertigstellung von Straßenteilen

Bahnhofsareal Süd

- Fertigstellung der Baustraßen



Baugebiet Langäcker, Bibersfeld

- Restarbeiten im gesamten Baugebiet

Gewerbepark Schwäbisch Hall – West

- Bau der Planstraßen IV und V

Ausgleichsmaßnahmen für verschiedene Baugebiete (s.o.)

Die wesentlichen PlanmaBnahmen im Geschäftsjahr 2021 waren:

Wohngebiet Am Sonnenrain III Hessental

- Änderung Flächennutzungsplan
- Städtebaulicher Entwurf und Bebauungsplan
- Planung und Ausschreibung Übergang Am Sonnenrain zum Solpark

Wohngebiet An der Breiteich V und Hospiz

- Bebauungsplan
- ErschlieBungsplanung

Wohngebiet Grundwiesen II, Hessental

- Städtebaulicher Entwurf und Bebauungsplan
- Vorbereitung des VGV-Verfahrens
- Bürgerinformationsveranstaltung

Wohngebiet Langäcker, Bibersfeld

- Ausgleichsmaßnahmen innerhalb der Wohngebiets
- Planung zentrale Grünfläche und Spielplatz

Wohngebiet Langwiesen, Tüngental

- städtebaulicher Entwurf und Bebauungsplan
- Beginn Erschließungsplanung

Wohngebiet Nördlicher Hallweg, Sulzdorf

- zweitägiger Online Workshop mit Bürgerschaft, Stadt- und Ortschaftsräten sowie externen Fachleuten
- städtebaulicher Entwurf
- Erarbeitung Regen- und Grauwassermanagement

Gewerbegebiet Solpark

- Änderung Bebauungsplan



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.

Zu Beginn des Jahres 2021 wurde die zweite vollzeitbeschäftigte Mitarbeiterin im technischen Bereich eingestellt.

Wohn- und Gewerbebaugebiete:

Im Wirtschaftsplan 2021 war der Verkauf von 46 Wohnbauplätzen vorgesehen. Tatsächlich wurden 22 ergebniswirksame Kaufverträge abgeschlossen. Verkaufsgespräche für weitere Wohn- und Gewerbebauplatzflächen laufen sehr positiv und lassen erfolgreiche Abschlüsse für 2022 erwarten.

Das Wohnprojekt Viva Karree u.a. im Wohngebiet Am Sonnenrain konnte weiter erfolgreich begleitet werden, so dass im 1. Halbjahr 2022 mit dem Baubeginn gerechnet werden kann. Der abgeschlossene Kaufvertrag wird in 2022 ergebniswirksam.

Die Reservierungszusagen für die 15 Bauprojekte auf dem Baufeld B1 (6.405 qm) konnten erteilt werden. Hier ist entsprechend dem Vermarktungsprozess der 2-phasigen Konzeptvergabe im III. Quartal 2022 der Abschluss der notariellen Grundlagenurkunde und der Kaufverträge für alle Bauprojekte geplant.

Die Vermarktung der Baufelder B3 und B4 nach dem gleichen Konzept wird vorbereitet und soll im I. Quartal 2022 starten.

Die im Vorjahr komplett neu gestaltete Homepage www.hge-sha.de und die Umstellung auf 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 2022 (erstellt 09/2021) geht die HGE von 39 Bauplatzverkäufen aus. Durch die Neuerschließungen in dem Wohngebiet An der Breiteich V (17 Bauplätze) und Altenhausener Straße, Tüngental (4 Bauplätze) und Im Hardt (1 Bauplatz) kommen



22 Bauplätze neu in das Angebot. Am 31. Dezember 2021 können geplant noch 44 erschlossene Wohnbaugrundstücke angeboten werden.

Im Gewerbepark Schwäbisch Hall-West wird mit der Erschließung des letzten Bauabschnitts südlich des Kreisverkehrs der Straße Am Heidsee begonnen. Es sind mehrere Bauabschnitte geplant.

Die laufenden Erschließungen und die Planungsmaßnahmen werden fortgeführt.

Parallel werden Grunderwerbsverhandlungen und Gespräche zur weiteren baulichen Entwicklung im gesamten Stadtgebiet geführt.

Die Geschäftsführung der HGE sieht der künftigen Entwicklung mittelfristig zuversichtlich entgegen. Dies ist in der bereits eingangs erwähnten erfolgversprechenden 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 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 Bauplatzinteressenten, die steigende Einwohnerzahl von Schwäbisch Hall einhergehend mit Steigerung der Anzahl sozialversicherungspflichtiger Beschäftigten sowie weiteren erfolgversprechenden Ansiedlungs- und Erweiterungsgesprächen mit 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, 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 – Süd mit der zweistufigen Konzeptvergabe und die Entwicklung neuer Wohnbauflächen 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.

Gemeinsam mit den anderen beiden Erschließungspartnern werden Verhandlungen mit einer Erschließungsfirma über Nachtragsforderungen für Erschließungsarbeiten eines Wohngebiets noch außergerichtlich unter Hinzuziehung von Fachanwälten geführt.

Da ein Bauträger bisher seine Bauverpflichtung nicht erfüllte werden gegen ihn die vereinbarten Vertragstrafen anwaltlich durchgesetzt.

In der kurzfristigen Nachfrage bei den laufenden Bauplatzangeboten ergaben sich bis heute keine Auswirkungen durch die zweijährige Corona-Pandemie. Die gestiegenen Baupreise werden bei den Kalkulationen eingepreist. Mittel- und langfristige Auswirkungen werden beobachtet.

Auch die Auswirkungen auf die Geschäftsfelder der HGE durch die angespannte Situation Ende 2021 in Osteuropa wird mit hoher Sorgfalt beobachtet.

Schwäbisch Hall, 25. April 2022

Klaus Lindenmeyer Geschäftsführer Peter Klink Geschäftsführer