



allerland

Viel Raum. Viel Herz.

GESCHÄFTS
BERICHT.

2023



VORWORT

Lasse Laging

Geschäftsführer

Geprägt hat uns das Jahr 2023 von personellen Veränderungen und wirtschaftlichen Herausforderungen. Zeitgleich gab es in der Geschichte der *allerland Immobilien GmbH* noch nie derart große Anstrengungen in die Neubau- und Modernisierungsaktivitäten wie im verabschiedeten Jahr.

Ein kurzfristiges Investitionsvolumen von 50 Millionen EURO wurde beschlossen.

Das Jahr 2023 hat uns zudem deutlich gezeigt, dass der Klimawandel in der Gegenwart angekommen ist und unsere Zukunft maßgeblich beeinflussen wird. Die starken Regenfälle in unserem Geschäftsgebiet haben historische Rekorde gebrochen. Diese Entwicklung zeigt die Dringlichkeit der Maßnahmen zur Ressourceneinsparung und zum Klimaschutz.

Vor diesem Hintergrund halten wir an unserer Nachhaltigkeitsstrategie weiter fest. Bis zum Jahr 2045 sind

weitere 100 Millionen EURO als Investition in den Bestand und in den Klimaschutz geplant. Resultierend aus diesem Paket wird die Verdopplung der Bilanzsumme angestrebt.

Nachhaltigkeit, Leistungsorientierung und Agilität sind bei uns nicht nur Phrasen aus dem Wertepapier, sondern gelebte Realität. Als Vorbild wollen wir vorangehen. Bedanken möchte ich mich an dieser Stelle bei meinem Team, unseren Mieterinnen und Mietern und unseren Geschäftspartnern, für die konstruktive Zusammenarbeit, die „Extrameile“ und manchmal auch die Geduld. Ebenso danke ich unserem Gesellschafter und unserem Aufsichtsrat für das Vertrauen, die Motivation und die Unterstützung.

Wir sind auf einem sportlichen Weg und ich freue mich auf unsere ambitionierte, gemeinsame Zukunft.

Ihr Lasse Laging

INHALT



A

ORGANE DER GESELLSCHAFT | S. 4

B

LAGEBERICHT | S. 7

C

JAHRESABSCHLUSS | S. 25

D

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023 | S. 29

E

BERICHT DES AUFSICHTSRATES | S. 39



ORGANE DER GESELLSCHAFT

AUFSICHTSRAT



Jürgen Rentsch
Vorsitzender
Bauingenieur i.R.
Ratsherr



Stephan Ohl
Stellv. Vorsitzender
Honorarlehrkraft
Ratsherr



Karin Abenhausen
Leiterin Öffentlichkeitsarbeit
Ratsfrau



Joachim Ehlers
Polizeibeamter i.R.
(Dipl.-Verww.)
Ratsherr



Elena Kuhls
Stadtbaurätin
für Oberbürgermeister
Dr. Jörg Nigge



Klaus Didschies
Hauptmann a.D.
Ratsherr



Ralf Blidon
Rechtsanwalt
Ratsherr

GESELLSCHAFTERIN

Stadt Celle vertreten durch:



Elena Kuhls
Stadtbaurätin
für Oberbürgermeister
Dr. Jörg Nigge



Gerda Kohnert
Ratsfrau



**Axel Fuchs
Kaufmann**
Ratsherr

GESCHÄFTSFÜHRER



Lasse Laging
seit 01.12.2023

Manfred Lork
bis 05.07.2023

Thomas Edathy
ab 15.07.2023 bis 30.11.2023



2024

Riegelbau Allerinsel



LAGEBERICHT

- 1.0 GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS
UND GESCHÄFTSVERLAUF

- 2.0 WIRTSCHAFTLICHE LAGE
DER GESELLSCHAFT
 - 2.1 VERMÖGENSLAGE

 - 2.2 FINANZLAGE

 - 2.3 ERTRAGSLAGE

- 3.0 RISIKO-, CHANCEN- UND
PROGNOSEBERICHT

1.0 GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS UND GESCHÄFTSVERLAUF

Diesen Lagebericht erstatten wir unter Anwendung des DRS 20 in Verbindung mit dem DRS 21.

KONJUNKTURELLE ENTWICKLUNG

Das Jahr 2023 war weiterhin weltweit geprägt von dem Angriffskrieg Russlands auf die Ukraine. Die wirtschaftlichen Folgen des russischen Angriffskriegs gegen die Ukraine belasten die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland nach wie vor merklich. Deutlich gestiegene Bau- und Finanzierungskosten dämpfen die Investitionen im Wohnungsbau und führen zu einer hohen Unsicherheit. Hinsichtlich der Entwicklung der Energiekosten bestehen auch durch den Krieg zwischen Israel und der Hamas erhebliche Unsicherheiten. Daher können die weiteren Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche nicht verlässlich abgeschätzt werden. Zudem kommt es insbesondere in Folge des Ukraine-Kriegs zu gegenwärtig noch nicht abschätzbaren Einflüssen auf die Wohnungsmärkte.

Die gesamtwirtschaftliche Lage Deutschlands unterlag den massiven Preissteigerungen im Energiesektor, aber auch dem generellen extremen Kostenanstieg im Rahmen der Inflation.

Die deutsche Volkswirtschaft konnte sich im Jahr 2023 nicht stabilisieren. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt lag in 2023 um 0,3 % niedriger als im Vorjahr 2022 (Quelle: destatis.de).

Die Inflationsrate, die Preisniveaumentwicklung gegenüber dem Vorjahr, lag für 2023 bei 5,9 % im Vergleich zu 2022. Die Teuerungsrate liegt damit weiterhin auf einem hohen Niveau.

Die Energieprodukte verteuerten sich 2023 gegenüber dem Vorjahr um 5,3 %, nach einem enormen Anstieg um 29,7 % im Jahr 2022. Im Jahresverlauf zeigte sich zudem von März bis Dezember 2023 bei der Energie insgesamt eine Entspannung bei der Preisentwicklung: Die monatlichen Teuerungsraten für die Energie fielen deutlich geringer aus als zu Jahresbeginn, im Oktober und November 2023 wurde sogar eine rückläufige Preisentwicklung ausgewiesen. Das Ergebnis für das Jahr 2023 resultiert jedoch im Wesentlichen aus dem Vergleich mit dem hohen Preisniveau im Vorjahr. Im Jahresdurchschnitt 2023 erhöhten sich die Preise für Haushaltsenergie um 14,0 %, unter anderem kostete Erdgas 14,7 % und Strom 12,7 % mehr als ein Jahr zuvor. Hingegen

verbilligte sich unter den Haushaltsenergieprodukten leichtes Heizöl im Jahresdurchschnitt 2023 gegenüber 2022 deutlich um 22,2 %. Auch Kraftstoffe wurden im Jahresdurchschnitt günstiger (-5,8 %). Die Preisentwicklung für einzelne Kraftstoffsorten war jedoch sehr heterogen (Dieselkraftstoff: -11,3 %; Superbenzin: -4,0 %, aber Autogas: +3,0 %). Ohne Berücksichtigung der Energiepreise hätte die Jahresteuersatzrate 2023 bei +6,0 % gelegen (Quelle: destatis.de).

Ein besonderes Augenmerk liegt in diesen Zeiten deshalb auf den Aussagen und Handlungen der Notenbanken. Nachdem die EZB lange Zeit davon ausging, dass die Inflation nur ein vorübergehendes Phänomen sei, erfolgte im vergangenen Jahr die unvermeidbare Kehrtwende.

Sechs Zinserhöhungen hieften den Leitzins in der Eurozone innerhalb eines Jahres von 2,5% auf ein Niveau von 4,5 %. Für 2024 sind sinkende Zinsschritte zu erwarten, allerdings erst ab der Jahresmitte. Eine strengere Geldpolitik bleibt aber wahrscheinlich.

Im Jahr 2023 führte die konjunkturelle Schwächephase zu einem Rückgang gemeldeter Stellen, die Personaleinstellung bei den Unternehmen wurde gehemmt.

Im Jahresdurchschnitt 2023 waren rund 45,9 Millionen Menschen mit Arbeitsort in Deutschland erwerbstätig. Das waren so viele wie noch nie seit der deutschen Vereinigung im Jahr 1990. Nach einer ersten Schätzung des Statistischen Bundesamtes (Destatis) stieg die jahresdurchschnittliche Zahl der Erwerbstätigen im Jahr 2023 gegenüber dem Vorjahr um 333 000 Personen (+0,7 %). Die Zahl der Erwerbstätigen erreichte damit einen neuen historischen Höchststand, nachdem bereits im Jahr 2022 der vormalige Höchstwert aus dem Jahr 2019 (45,3 Millionen Personen) um 320 000 oder 0,7 % überschritten worden war. Im Jahr 2020 hatte die Corona-Krise den zuvor über 14 Jahre anhaltenden Anstieg der Erwerbstätigenzahl beendet und zu einem Rückgang um 361 000 Personen (-0,8 %) geführt. Im Zuge des Aufholprozesses nach der Pandemie war die Erwerbstätigkeit im Jahr 2021 zunächst nur leicht um 69 000 Personen (+0,2 %) und im Jahr 2022 kräftig um 612 000 Personen (+1,4 %) gewachsen. Eine Ursache für die Beschäftigungszunahme im Jahr 2023 war die Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte. Hinzu kam eine gesteigerte Erwerbsbeteiligung der inländischen

Bevölkerung. Diese beiden Wachstumsimpulse überwogen die dämpfenden Effekte des demografischen Wandels auf den Arbeitsmarkt, der mittelfristig zu einem deutlichen Rückgang der Bevölkerung im Erwerbsalter führen dürfte.

Rechnerisch fanden 9 von 10 der zusätzlichen Beschäftigten einen Arbeitsplatz in den Dienstleistungsbereichen, die im Jahr 2023 einen Beschäftigtenzuwachs um insgesamt 295 000 Personen oder 0,9 % auf rund 34,6 Millionen Erwerbstätige verzeichneten. Die größte absolute Zunahme darunter hatten die öffentlichen Dienstleister „Erziehung, Gesundheit“ mit +116 000 Erwerbstätigen oder +1,0 %. Diese Branche hatte auch während der Corona-Jahre 2020 und 2021 ihre Erwerbstätigenzahl erheblich gesteigert und war im Jahr 2022 weiter um 191 000 Personen (+1,6 %) gewachsen. Die zweitstärkste absolute Zunahme verzeichnete der Bereich „Handel, Verkehr, Gastgewerbe“ mit +87 000 Erwerbstätigen (+0,9 %). In diesem Bereich war die Beschäftigung während der Pandemie deutlich gesunken. Außerhalb des Dienstleistungsbereichs nahm die Beschäftigung deutlich schwächer zu: Im produzierenden Gewerbe (ohne Baugewerbe) stieg die Erwerbstätigenzahl 2023 nur leicht um 25 000 (+0,3 %) auf rund 8,1 Millionen Personen. Nach einem ebenfalls geringen Anstieg im Vorjahr um 35 000 Personen (+0,4 %) ist damit das Vorkrisenniveau noch weit entfernt. Vom Baugewerbe kamen mit einem Anstieg um 15 000 Erwerbstätige (+0,6 %) auf rund 2,6 Millionen erneut positive Impulse als Beleg einer noch weit ins Jahr 2023 andauernden Baukonjunktur. 5,8 % aller Erwerbstätigen arbeiteten 2023 im Baugewerbe, mit Ausnahme des Jahres 2015 war dort die Beschäftigung seit 2009 durchgehend gestiegen und lag zuletzt 97 000 Personen beziehungsweise 3,8 % über dem Jahr 2019.

Eine der größten Herausforderungen im Bereich des Immobilien- und Wohnungsmarktes in 2023 ist die Einstellung vieler KfW-Förderprogramme. Nachdem bereits im Jahr 2022 die Förderung für Effizienzhaus-Stufe 55 im Neubau gestoppt wurde, wurden im Jahr 2023 fünf weitere Programme (KfW-Produkte 297, 298, 299, 498 und 499) aufgrund der Haushaltssperre des Bundes gestoppt.

Die gesamte Branche sah sich, neben fehlenden Baukosten- oder Tilgungszuschüssen mit der enormen

Zinssteigerung der Kapitalmarktdarlehen konfrontiert. Menschen, die finanziell in der Lage gewesen wären, Wohneigentum anzuschaffen, sehen aufgrund der Zinssteigerungen und der mangelnden Förderkulisse von ihren Vorhaben ab und strömen zunehmend auf den Mietmarkt.

Die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum konzentriert sich als Auswirkung dieser Zinssteigerung mehr denn je auf bezahlbaren Wohnraum. Aufgrund der Inflation verschieben sich hier die Anforderungen auch der bisher als stabil bezeichneten mittleren Einkommensschicht, die nunmehr auf günstigeren Wohnraum ausweichen. In Kombination mit den enormen Preissteigerungen im Energiesektor ist die Nachfrage nach Wohnraum, der bezahlbar, modern und den neuesten Klimaschutzanforderungen standhält, gestiegen.

Auch die anhaltende Flüchtlingssituation aufgrund des Ukraine-Kriegs verschärft die Wohnraumknappheit in dem Segment der bezahlbaren Wohnungen.

Die angeführten statistischen Daten stammen aus der Jahresübersicht des Statistischen Bundesamtes. (www.destatis.de).

REGIONALE ENTWICKLUNG CELLE

Die nationale Lage des Immobilien- und Wohnungsmarktes zeigt auch Auswirkungen in Celle. Wohnen ist, mehr denn je, ein existentielles Gut. Die Herausforderungen, die der Flüchtlingsstrom durch den Ukraine-Krieg, die Zinssteigerungen am Kapitalmarkt, die massive Preissteigerung am Energiemarkt oder auch die veränderte Förderkulisse der KfW-Bank, verändern die Nachfrage nach Wohnraum dahingehend, dass bezahlbarer, aber auch nachhaltiger Wohnraum einen höheren Stellenwert erhält.

Mit der Verabschiedung eines Wohnraumversorgungskonzeptes hat die Stadt Celle Handlungsempfehlungen und Maßnahmenvorschläge vor allem für preisgünstigen Wohnraum geschaffen. Die Schwerpunkte liegen in der nachhaltigen sozialen Förderung im Mietwohnungsneubau, altersgerecht umgebauter Wohnraum, vor allem jedoch in der energetischen Modernisierung und energiesparender Bauweise, um den Klimazielen der Bundesregierung für 2045 gerecht zu werden. Das vorrangige Ziel ist nach wie vor, den Mietwohnungsbereich in den kommenden Jahren vorrangig zu unterstützen,

1.0 GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS UND GESCHÄFTSVERLAUF

um für einkommensschwächere und anderweitig unterstützungsbedürftige Haushalte Wohnraumangebote zu entwickeln.

Die Haushaltsentwicklung für Celle wird bis 2025 mit stabil bis wachsend und bis 2040 als schrumpfend prognostiziert. Aktuell kann insbesondere die Nachfrage nach bezahlbarem und modernem Wohnraum nicht ausreichend bedient werden.

Die Wohnungswirtschaft bzw. die *allerland Celle* steht daher vor herausfordernden und komplexen Aufgabenstellungen, die zielgerichtet zu gestalten sind.

ENTWICKLUNG DES UNTERNEHMENS

Die *allerland Immobilien GmbH* mit Sitz in Celle verfügt über 1.998 eigene Wohnungen sowie 20 gewerbliche Einheiten mit 128.492,90 m² Wohn- und Nutzfläche, 10 sonstige Mieteinheiten sowie 373 Garagen und 238 Stellplätze.

Die *allerland* richtet sich im Wesentlichen entlang der immobilienwirtschaftlichen Wertschöpfungskette aus. Die wesentlichen Handlungsfelder betreffen den Neubau von öffentlich geförderten als auch frei finanzierten Mietwohnungen, eine an Bedarfen orientierte, intelligent zu entwickelnde Bestandsstrategie, die Entwicklung einer Klimaschutz- und Portfoliostrategie und die digitale Transformation der Geschäftsprozesse.

Zu den Kerngeschäftsfeldern zählen neben der kaufmännischen und technischen Bewirtschaftung der Bestandsimmobilien die fortlaufende Modernisierung und Pflege des Immobilienvermögens. Durch die Aktivierung von Neubaumaßnahmen wird die Angebotspalette qualitativ aufgewertet. Immobilienan- und -verkäufe werden durch ein aktives Portfoliomanagement gesteuert. Als weiteres Geschäftsfeld ist das Bauträgergeschäft zu nennen.

Die Nachfrage nach Wohnraum ist weiterhin gestiegen. Die *allerland* konnte im Berichtsjahr 2023 insgesamt 1412 Wohnungsinteressenten (Vorj. 1.343) verzeichnen. Der Anstieg der Nachfrage ist auf das Interesse der Modernisierungs- und Neubauprojekte, (Wittinger Str. und Birnbaumweg) zurückzuführen. Der Großteil der Mietinteressenten legt vor allem Wert auf barrierefreie Wohnungen sowie ebenerdige Duscbäder. Zusätzlich wird viel Wert auf Plätze für die Unterstellung von Fahrrädern sowie PKW-Abstellmöglichkeiten gelegt.

Parallel dazu ist die Nachfrage der einkommensschwachen Haushalte bzw. Transferleistungsempfänger auf 25 % (Vorj. 27,1 %) gesunken. Am stärksten vertreten waren Interessenten, die nach eigenen Angaben ihr Haushaltseinkommen über Löhne und Gehälter, sowie über eine Rente/Pension bezogen haben.

Der Trend nach kleineren Haushalten konnte auch im Geschäftsjahr 2023 bestätigt werden, wonach die Suche nach kleineren Wohnungen mit 1-2 Zimmern 87 % aller Suchenden dominierte.

Die Nachfrage im Bereich der mittleren Wohnungsgrößen mit 3-4 Zimmern lag bei 13 %. Große Wohnungen mit mehr als 4 Zimmern waren vergleichsweise sehr gering angefragt.

Auch die Personenanzahl der Haushaltsgrößen bewegte sich in einem ähnlichen Verhältnis. Dabei waren die Single Haushalte mit 72 % die größte Interessentenvertretung bei den Wohnungsgesuchen. Die 2-Personenhaushalte bildeten mit 22,9 % die zweitstärkste Haushaltsgröße ab.

Größere Haushalte mit 3 oder mehr Personen, sowie Haushalte mit unspezifischen Angaben spielten eine unterrepräsentative Rolle.

Mit insgesamt 169 Neuvermietungen in 2023 konnte das Niveau zum Vorjahr (199) nicht ganz gehalten werden. Grund hierfür liegt im Abschluss der Neubaumaßnahmen in der Wittinger Straße. Weiterhin wurden die Modernisierungsmaßnahmen aus strategischen Budgetgründen eingeschränkt.

Die politische Situation in der Ukraine stellte im Berichtsjahr 2023 für die *allerland* weiterhin eine Herausforderung dar. Über eine Kooperation mit dem Eigenbetrieb der Celler Zuwanderungsagentur konnten insgesamt 4 Wohnungen für Flüchtlinge aus der Ukraine vermietet werden. 21 Wohnungen wurden im Jahr 2023 direkt an Flüchtlinge aus der Ukraine vermietet.

Die durchschnittliche monatliche Sollmiete der verwalteten eigenen Einheiten hat sich im Fünfjahreszeitraum 2019-2023 um 0,35 €/m² auf 5,78 €/m² erhöht.

Die Leerstandsentwicklung ist im Berichtsjahr leicht gesunken. Bezogen auf den Dezember ließen sich etwa 53 % des Leerstandes auf geplante Wohnungsmodernisierungen zurückführen. Die Leerstandsquote liegt bei rund 3,44 % im Jahresdurchschnitt (Vorj. 3,47 %). Davon entfielen durchschnittlich 2,02 % auf maßnah-

menbedingten und 1,42 % auf vermietungsbedingten Leerstand.

Die Fluktuationsrate ist gegenüber dem Vorjahr gestiegen und liegt 2023 durchschnittlich bei 6,88 % und damit auf einem ähnlichen Niveau im Vergleich zum Vorjahr (6,74 %).

Analog zu den Vorjahren ist die Gesellschaft auch im aktuellen Berichtsjahr verstärkt mit der Aktualisierung und Anpassung der Unternehmensstrategie im Bereich der Bestandsentwicklung unter Berücksichtigung der Ziele des Klimapfads tätig. Neubauten wurden projektiert und konnten teilweise abgeschlossen werden.

Als Pilotprojekt für die innovative Klimastrategie im Bereich der Bestandssanierung startete die Modernisierungsmaßnahme Rostocker Straße 2-6 in 2022. Die Modernisierung von 18 Wohneinheiten erreichte den KfW 100 Standard und wurde hierfür mit modernen Luft-Wärmepumpen, neuen Fenstern, einer Photovoltaik-Anlage und einer neuen Fassade versehen. Zusätzlich wurde das Objekt mit modernen Balkonen zur Steigerung der Wohnqualität ausgestattet. Die Maßnahme wird im Frühjahr 2024 abgeschlossen werden.

Die in 2021 begonnene Wohnbaulandentwicklung im Celler Stadtteil Groß Hehlen wurde im Berichtsjahr weitergeführt. Im Bauleitplanverfahren kam es im Berichtsjahr zu Verzögerungen, da notwendige und geeignete Kompensationsflächen für Feldlerche und Rebhuhn (CEF-Maßnahme) gefunden werden mussten. Im Laufe des Jahres 2023 konnten diese erfolgreich in Zusammenarbeit mit einem ortsansässigen Landwirt geplant und gesichert werden. Eine Umsetzung erfolgt vor Maßnahmenbeginn im Frühjahr 2024. Das Bauleitplanverfahren kann daher Mitte 2024 zum Abschluss gebracht werden. Die parallel stattfindende Erschließungsplanung wurde aufgrund der konjunkturellen Lage und unsicheren Vermarktungschancen dahingehend geändert, dass nunmehr eine dreiteilige Abschnittsbildung erfolgte, diese kann individuell den Marktbedingungen entsprechend erfolgen. Für die Flächen des Geschosswohnungsbaus, Reihenhäuser und Doppelhäuser liefen im Berichtsjahr bereits erste Verhandlungsgespräche mit Investoren. Die Vermarktung eines Teils der Einfamilienhaus-Grundstücke

kann frühestens Ende 2024, Anfang 2025 erfolgen. Im Berichtsjahr konnten für den Neubau einer Kindertagesstätte im Ortsteil Boye die Bauleitplanung weitergeführt und der Bauantrag eingereicht werden. Vorbereitende Maßnahmen zur Baufeldfreimachung konnten erfolgreich durchgeführt werden. Der Transfer sowie die Optimierung der Obstwiese konnte gemeinsam mit dem Kleingartenverein Hollenkamp e. V. bewerkstelligt werden. Ein Ausgleich des zu beanspruchenden mesophilen Grünlandes konnte auf eigene Flächen im Ortsteil Groß Hehlen stattfinden. Baustart der Maßnahme ist für das Frühjahr 2024 vorgesehen. Die Eröffnung der Kindertagesstätte ist für Ende Sommer 2025 vorgesehen.

Erste Entwurfsplanungen und Abstimmungen für den durch die *allerland* durchgeführten Straßenbau des Steinbeckswegs und des Parkplatzes für den Kleingartenverein sowie die Kindertagesstätte erfolgten im Berichtsjahr. Die Umsetzung erfolgt parallel zum Hochbau des vorbezeichneten Bauvorhabens.

Für die Errichtung eines Krippenhauses mit Bürogebäude auf der Allerinsel wurde die Planung im Jahr 2023 abgestimmt und der Bauantrag eingereicht. Die Baufeldfreimachung erfolgt seit Ende 2023. Baubeginn der Maßnahme ist für das Frühjahr 2024 anvisiert, um eine Fertigstellung der Maßnahme im Jahr 2025 zu ermöglichen.

Im Jahr 2022 bot die Stadt Celle der Gesellschaft ein in unmittelbarer Nähe zum Geschäftssitz der *allerland* befindliches Grundstück zur Entwicklung eines Bildungsbaus an. Da sich das Baufeld auf den Konversionsflächen der ehemaligen Heidekaserne befindet, waren umfangreiche Maßnahmen für die Baufeldfreimachung erforderlich. Zeitgleich wurde die Planung mit allen Beteiligten weiter abgestimmt sowie die Ausschreibung eines Generalunternehmers wurde zum Abschluss gebracht. Eine Bauantragsstellung ist für das Frühjahr 2024 vorgesehen. Hochbaumaßnahmen sollen im Jahr 2024 beginnen. Die Fertigstellung der Maßnahme ist für den Schuljahresbeginn 2025 angedacht.

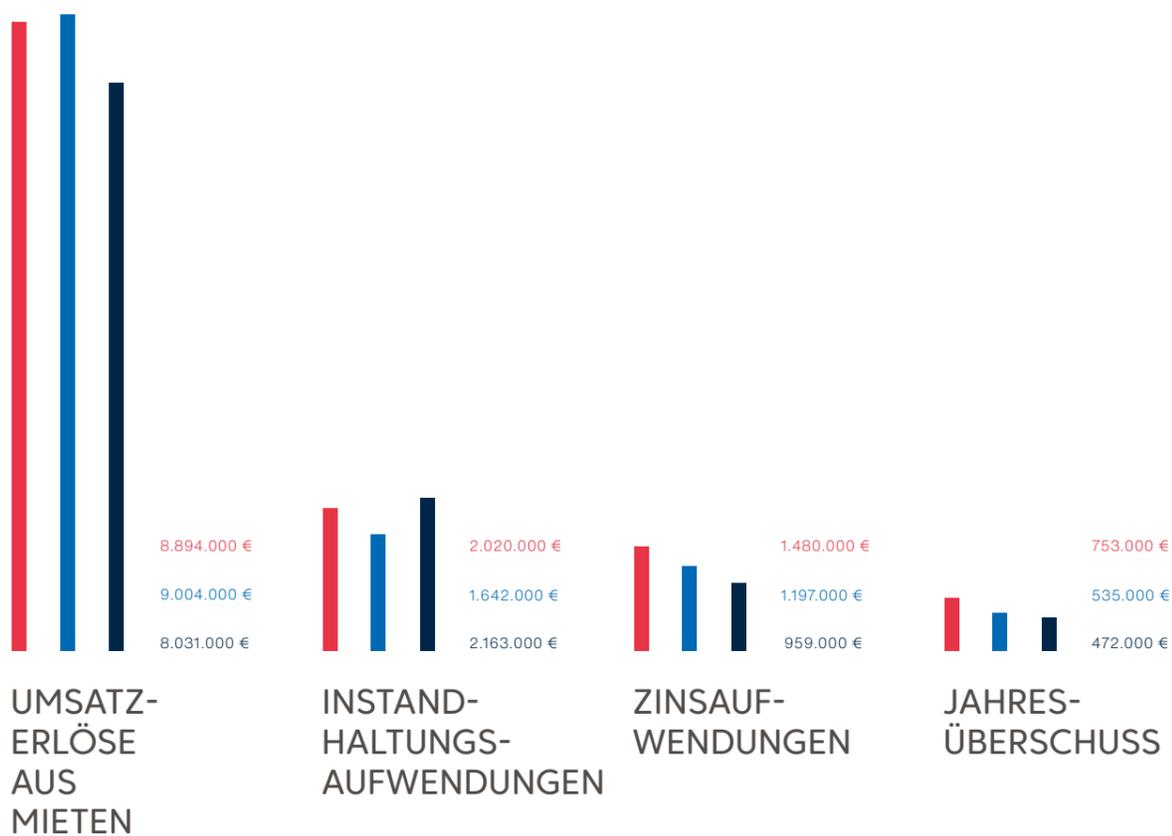
Ebenfalls in 2023 kaufte die *allerland* zwei, der insgesamt 10 Bestandskindertagesstätten von der Stadt Celle an. Seit dem 16.12.2023 generiert die *allerland* daher Mieteinnahmen für die KiTas Eilensteg und Kop-

1.0

GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS UND GESCHÄFTSVERLAUF

pelweg, die durch die *allerland* bewirtschaftet und von der Stadt Celle angemietet werden. In 2024 sind weitere Ankäufe gemäß der Gesamtstrategie geplant.

Die wesentlichen Kennzahlen, die für die Unternehmensentwicklung von Bedeutung sind, fasst folgende Tabelle zusammen:



Plan Geschäftsjahr 2023 Ist Geschäftsjahr 2023 Ist Vorjahr 2022

Der in 2023 erzielte Jahresüberschuss von 535 T€ liegt unter dem erwarteten Jahresergebnis gemäß Wirtschaftsplanung von 753 T€. Auf der Grundlage vorläufiger Vorjahreszahlen und der seinerzeit vorherrschenden Marktlage waren die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr optimistischer geplant.

Die Planabweichungen sind im Wesentlichen durch fehlende Verkaufserlöse zu begründen. Ferner führten höhere Rückstellungen für Personalkosten und CO₂-Abgaben zu einer negativen Abweichung des Planergebnisses.

Die ergebnisbelastenden Planabweichungen konnten teilweise durch Mehrerträge bzw. Minderaufwendungen kompensiert werden. So sind in 2023 Eigenleistungen i. H. v. 235 T€ (Personal- und Zinsaufwand, sowie erhobene Grundsteuer) für laufende Baumaßnahmen ertragswirksam aktiviert worden.

Die Kreditvalutierungen waren analog zu den geplanten Investitionen berücksichtigt. Durch Wegfall einiger Projekte (z.B. Welfenallee 32), aber auch Verzögerungen

bei der Umsetzung (z.B. „Nordwall Ost/West“, Allerinsel“) hat sich die Kreditaufnahme im Gegensatz zur Planung deutlich reduziert. Dadurch sind 272.000 € weniger Zinsaufwendungen angefallen. Zudem beträgt durch die verzögerte Fertigstellung der Neubauten der tatsächliche Abschreibungsaufwand um 106 T€ weniger als der Planansatz.

Der fremdbezogene Instandhaltungsaufwand betrug in 2023 rd. 12,78 €/m² Wohnfläche (Vorj. 17,42 €/m²). Als nachträgliche Herstellungskosten wurden darüber hinaus 2.375 T€ (Vorj. 1.297 T€) aktiviert.

Der Geschäftsverlauf ist vor dem Hintergrund der umfangreichen Projekte der Gesellschaft, der anhaltenden Transformation des Unternehmens und den Anforderungen an die Klimaschutzziele 2045 als stabil zu betrachten. Gerade in diesen wirtschaftlich herausfordernden Zeiten stellt das Geschäftsmodell der *allerland* unter Beweis, eine wertvolle Synthese aus ökonomischen Erfordernissen mit sozialer Gerechtigkeit und ökologischer Verantwortung in Einklang zu bringen. Das Ziel eines ganzheitlichen Handelns innerhalb des Stadtkonzerns Celle birgt dabei die größtmögliche Chance für ein kontinuierliches Wachstum.

2.0

WIRTSCHAFTLICHE LAGE
DER GESELLSCHAFT

	Geschäftsjahr Tsd. EUR	Geschäftsjahr %	davon kurzfristig Tsd. EUR
ANLAGEVERMÖGEN			
Immaterielle Vermögensgegenstände	9,7	0	0,0
Sachanlagen	80.999,6	85,5	0,0
Finanzanlagen	26,5	0	0,0
SUMME ANLAGEVERMÖGEN	81.035,8	85,6	0,0
UMLAUFVERMÖGEN			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	10.556,4	11,1	10.547,2
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	2.664,3	2,8	2.664,3
Flüssige Mittel	366,1	0,4	366,1
SUMME UMLAUFVERMÖGEN	13.586,7	14,3	13.577,6
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	91,1	0,1	2,1
VERMÖGEN	94.713,6	100,0	13.579,7
EIGENMITTEL			
Gezeichnetes Kapital	4.350,0	4,6	0,0
Gewinnrücklagen	19.649,6	20,7	0,0
Jahresergebnis	535,0	0,6	0,0
SUMME EIGENMITTEL	24.534,6	25,9	0,0
FREMDMITTEL			
Rückstellungen	1.588,1	1,7	796,8
Verbindlichkeiten	68.506,0	72,3	9.802,4
SUMME FREMDMITTEL	70.094,1	74,0	10.599,2
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	84,9	0,1	0,1
KAPITAL	94.713,6	100,0	10.599,3

VERMÖGENSLAGE

2.1

Das Anlagevermögen beträgt 85,6 % der Bilanzsumme und ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel gedeckt. Die Eigenkapitalquote beträgt 25,9 %.

Die Vermögenslage ist geordnet, die Vermögens- und Kapitalstruktur solide.

Vorjahr Tsd. EUR	Vorjahr %	davon kurzfristig Tsd. EUR	Veränderung Tsd. EUR
11,9	0	0,0	-2,2
78.675,9	86,1	0,0	2.323,7
26,5	0	0,0	0,0
78.714,3	86,1	0,0	2.321,5
10.397,8	11,4	10.396,2	158,6
1.877,8	2,1	264,8	786,5
266,5	0,3	266,5	99,6
12.542,1	13,8	10.927,5	1.044,6
93,3	0,1	2,1	-2,2
91.349,7	100,0	10.929,6	3.363,9
4.350,0	4,8	0,0	0,0
19.177,9	21,0	0,0	471,7
471,8	0,5	0,0	63,2
23.999,7	26,3	0,0	534,9
1.082,2	1,2	230,0	505,9
66.172,5	72,4	6.540,1	2.333,5
67.254,7	73,6	6.770,1	2.839,4
95,3	0,1	95,3	-10,4
91.349,7	100,0	6.865,4	3.363,9

2.2 FINANZLAGE

Das hohe Investitionsvolumen der Gesellschaft kann größtenteils nur durch den Einsatz von Fremdkapital durchgeführt werden. Dabei strebt die *allerland Immobilien GmbH* ein breit aufgestelltes Finanzierungsportfolio an, um Risiken am Kapitalmarkt zu minimieren. So bietet insbesondere die Konzernfinanzierung, neben dem eingeschränkt verfügbaren Fördermittelangebot sowie Kapitalmarktdarlehen, durch den langen Zinsbindungszeitraum eine planungssichere Alternative. Durch die Kreditaufnahme innerhalb des Konzerns ist für die erforderlichen Finanzmittel keine grundbuchliche Besicherung erforderlich, was wiederum positive Auswirkungen auf das Beleihungswertportfolio der Gesellschaft hat.

Das Anlagevermögen ist durch Eigenmittel sowie lang- und mittelfristiges Fremdkapital finanziert. Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen. Auf Grund langfristiger Zinsfestschreibungen halten sich die Zinsänderungsrisiken in beschränktem Rahmen.

Die Gegenüberstellung kurzfristiger Vermögens- und Schuldtteile führt zu folgendem Ergebnis:

	Geschäftsjahr Tsd. EUR	Vorjahr Tsd. EUR	Veränderung Tsd. EUR
FINANZMITTELBESTAND			
Flüssige Mittel	366	267	99
ZUZÜGLICH			
kurzfristig verfügbare Vermögenswerte	12.007	10.665	
ABZÜGLICH			
zu erbringende planmäßige kurzfristig fällige Finanzierungsmittel	8.826	7.365	3.300
LIQUIDITÄT (NETTO-GELDVERMÖGEN)	3.547	3.567	-20

	Geschäftsjahr Tsd. EUR	Vorjahr Tsd. EUR
Jahresüberschuss/Fehlbetrag	535,0	471,8
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	2.467,7	1.960,5
Veränderung lang- und mittelfr. Rückstellungen	-60,8	-12,3
Erträge/Verluste aus Anlagevermögen	-136,9	-264,6
CASHFLOW NACH DVFA/SG	2.804,9	2.155,4
Veränderungen der kurzfristigen Rückstellungen	566,8	77,2
Veränderungen der Baubetreuungsleistungen u. Bauleistungen auf fremden Grundstücken	-217,1	-2.173,4
Veränderung sonstiger Aktiva	-653,2	-445,2
Veränderung sonstiger Passiva	3.740,7	-206,9
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzvermögens	0,0	-197,9
Ertragssteuerzahlungen	35,6	-0,1
Zinsaufwendungen/-erträge	1.182,2	943,1
CASHFLOW AUS LAUFENDER GESCHÄFTSTÄTIGKEIT	7.459,9	359,1
Einzahlungen Abgang Sachanlagevermögen	154,5	680,6
Einzahlungen Abgang Finanzanlagevermögen	0,0	7,0
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen		-7,9
Einzahlungen Baukostenzuschüsse	2.350,3	0,0
immaterielle Anlagevermögen	-5,9	0,0
Sachanlagevermögen	-7.151,2	-16.047,2
Finanzanlagevermögen	0,0	-25,0
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	0,1	0,1
CASHFLOW AUS INVESTITIONSTÄTIGKEITEN	-4.652,2	-15.391,6
ÜBERTRAG SUMME	2.807,7	-15.032,5
Valutierungen (Dauerfinanzierung)	7.716,5	16.640,0
Veränderung Cash-Pooling	-2.454,6	845,4
Planmäßige Tilgungen	-1.680,7	-1.853,9
Außerplanmäßige Tilgungen	-5.107,0	-811,8
Auszahlungen/Einzahlungen aus dem Bauzwischenkredit für das Umlaufvermögen	0,0	500,0
Auszahlungen aus Dividenden	0,0	-450,0
Einzahlungen aus Zuschüssen/Zuweisungen	0,0	87,5
Zinsaufwendungen	-1.182,3	-943,0
CASHFLOW AUS FINANZIERUNGSTÄTIGKEITEN	-2.708,1	14.014,2
ZÄHLUNGSWIRKSAME VERÄNDERUNGEN DES FINANZMITTELBESTANDS	99,6	-1.018,4
zzgl. Finanzmittelbestand am 01.01.	266,5	1.284,9
FINANZMITTELBESTAND AM 31.12.	366,1	266,5

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass aus der laufenden Geschäftstätigkeit und der Finanzierungstätigkeit die Investitionstätigkeit nicht in vollem Umfang finanziert wurde. Der Finanzmittelbestand hat sich um 100,4 T€

verringert. Die *allerland* konnte ihre Zahlungsverpflichtungen jederzeit erfüllen.

2.3 ERTRAGSLAGE

Das Betriebsergebnis hat sich gegenüber dem Vorjahr um 63 T€ erhöht.

Das „Neutrale Ergebnis“ hat sich gegenüber dem Vorjahr um 105 T€ erhöht.

	Geschäftsjahr		Vorjahr		Veränderung Tsd. EUR
	Tsd. EUR	%	Tsd. EUR	%	
UMSATZERLÖSE AUS					
Hausbewirtschaftung	12.339	95,5	10.945	89,6	1.394
Verkäufen	0	0,0	0	0,0	0
Betreuungstätigkeit	0	0,0	0	0,0	0
Anderen Lieferungen und Leistungen	113	0,9	103	0,8	10
Anderen aktivierten Eigenleistungen	235	1,8	208	1,7	27
Sonstigen Betriebserträgen	334	2,6	443	3,6	-109
Bestandsveränderungen	-98	-0,8	517	4,2	-615
GESAMTLEISTUNG	12.922	100,0	12.216	100,0	706
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-4.559	-35,3	-5.180	-42,4	621
Personalaufwand	-2.785	-21,6	-2.195	-18,0	-590
Abschreibungen	-2.468	-19,1	-1.960	-16,0	-508
Sonstige Betriebsaufwendungen	-1.066	-8,3	-1.074	-8,8	8
Sonstige Steuern	-376	-2,9	-336	-2,8	-40
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-1.197	-9,3	-959	-7,9	-238
GESAMTAUFWAND	-12.451	-96,4	-11.704	-95,9	-747
BETRIEBSERGEBNIS	471	3,6	512	4,2	-41
FINANZERGEBNIS	0	0,0	1	0,0	-1
NEUTRALES ERGEBNIS	64	0,5	-41	-0,3	105
GESAMTERGEBNIS VOR ERTRAGSTEUERN	535	4,1	472	3,9	63
Ertragsteuern	0	0,0	0	0,0	0
JAHRESÜBERSCHUSS	535	4,1	472	3,9	63

PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

3.0

RISIKOBERICHT

Im Rahmen des Risikomanagements werden alle Indikatoren regelmäßig beobachtet, die zu Leerständen oder zu Mietminderungen führen könnten. Preisänderungsrisiken bei den Einnahmen bestehen akut nicht, da auf der Grundlage der Mietverträge die Mieten auch für künftige Jahre langfristig festgelegt sind. Mietsteigerungspotentiale werden konsequent genutzt. Die Entwicklung der Baukosten, die in 2023 einer enormen Preissteigerung unterlagen, ist aufgrund der aktuellen Lage hingegen nicht zuverlässig zu prognostizieren.

Dennoch ergibt sich daraus, dass Liquiditätsrisiken durch das stabile Vermietungs- und Bewirtschaftungsgeschäft weder akut noch längerfristig zu erwarten sind und der Kapitaldienst neben allen Bewirtschaftungskosten aus den regelmäßigen Zuflüssen des Vermietungsgeschäftes erbracht werden kann.

Obwohl sich die Wohnungswirtschaft insgesamt als widerstandsfähig erwiesen hat, machen es die Dauer des Ukraine-Krieges und die wirtschaftlichen Folgen daraus schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen.

Zu nennen sind mögliche Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von zwischenzeitlichen Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen aufgrund von Liefer- und Materialengpässen.

Mögliche Mietausfälle betreffen vor allem den Bereich der Gewerbemietflächen. Die Nachfrage nach Büroimmobilien bleibt nach der Pandemie, die in vielen Unternehmen zum Umdenken in Bezug auf Arbeitszeit- und -ort geführt hat, weitestgehend aus.

Der Trend drastisch gestiegener Energiepreise hat sich im Berichtsjahr noch einmal erheblich verstärkt. Die Brutwarmmiete schränkt die Zahlungsfähigkeit nicht mehr nur bei einzelnen Mietern und Alleinerziehendenhaushalten ein, sondern stellt inzwischen eine breite Menge der Mieterschaft vor monetäre Herausforderungen. Hieraus können Zahlungsverzögerungen und Erlösausfälle resultieren, vornehmlich im Bereich der Betriebskosten. Mit der Strategie der energetischen Modernisierung unter Einsatz öffentlicher Förderung verfolgt die *allerland* daher auch weiter konsequent das Ziel, den Betriebskostenanstieg für Mieter dauerhaft zu dämpfen. Die Gesamtbelastung

für Mieter mit sehr niedrigen Einkommen wird jedoch trotz Einsparmaßnahmen voraussichtlich weiter anwachsen, zumindest jedoch auf hohem Niveau verbleiben. Der konsequente Wegfall der Fördermittel im Januar 2022 und der parallel dazu am Kapitalmarkt erfolgte Zinsanstieg erschweren diese strategischen Maßnahmen für das Unternehmen jedoch.

Die Geschäftsführung beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken. Davon umfasst sind auch kurzfristige Maßnahmen zur Optimierung der Betriebsführung der Heizungsanlagen.

Im Zusammenhang mit der Sicherstellung der Versorgungssicherheit im Energiesektor zeigt sich in 2023 mehr denn je, dass der Pfad zu einer nachhaltigen Transformation der Wirtschaft derzeit überdacht werden muss. Es wird deutlich, dass vor allem Maßnahmen ergriffen werden müssen, die die Abhängigkeit vom Energieträger Gas mildern. Infolge dessen wird die *allerland Immobilien GmbH* ihre Klimastrategie weiter anpassen.

Ferner besteht immer noch ein Risiko in der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) mit Auswirkungen auf bestehende und geplante Bauprojekte. Dies betrifft den Bereich Neubau ebenso wie die Modernisierung und die Instandhaltung von Wohnobjekten. Hier kann es zu Verzögerungen und damit insbesondere zu einem Instandhaltungsstau kommen.

Die Klimaschutzgesetzgebung und die damit einhergehenden Anforderungen und Verpflichtungen für den Gebäudesektor bzw. die Wohnungswirtschaft stellen ganz erhebliche Herausforderungen auch für die *allerland* auf dem Weg zur Klimaneutralität dar. Die Bestandsaufnahme der Objekte der *allerland* zur Ermittlung der derzeitigen CO₂-Emissionen konnte 2022 abgeschlossen werden. Die unternehmenseigene Klimaschutzstrategie, ausgerichtet an den technisch-wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten sowie den gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben, wurde entwickelt und stetig fortgeschrieben. Etwaige Kosten- und Vermietungsrisiken gilt es, bei der Umsetzung der Maßnahmen zu berücksichtigen.

Auch dem Fachkräftemangel muss die *allerland* zukünftig

3.0 PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

souverän begegnen. Die Bewerbersuche gestaltete sich gerade im Bereich des Regiebetriebs des Unternehmens als langwierig.

Zum Beispiel im Rahmen von Renteneintritten gilt es, frühzeitig geeignete Nachfolgen zu besetzen oder Fachkräfte aus dem eigenen Unternehmen zu entwickeln.

Trotz komplexer werdender Rahmenbedingungen und wachsenden Herausforderungen sind derzeit Risiken, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft nachhaltig negativ beeinflussen könnten, kontrollierbar. Durch projektbezogene Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen wird die Refinanzierung sichergestellt. Mit der Liquiditätsplanung wird der Kapitaldienst und die Kosten der Bewirtschaftung gesteuert, sodass Liquiditätsrisiken minimiert werden. Die volatile Entwicklung der Fremdkapitalzinsen birgt allerdings immer ein Risiko.

Das Vertriebsgeschäft im Bereich von Eigentum fiel im Jahr 2023 geringer aus, als erwartet. Hier wirkten sich die gestiegenen Zinsen deutlich auf die Kaufbereitschaft am Markt aus.

Im Bereich der Wohnungsvermietung bewegen sich die vermietungsbedingten Leerstände weiter auf niedrigem Niveau. Neubauten und Zukäufe von Bestandsimmobilien ergänzen in den kommenden Jahren den Wohnungsbestand und verbreitern somit langfristig das Angebot qualitativ wie auch quantitativ.

In Bezug auf das anstehende Projekt „Nordwall Ost“ beobachtet die Gesellschaft die mögliche Entwicklung vor dem Hintergrund mehrerer Parameter: neben der Finanzierbarkeit des Vorhabens erschwert auch die fehlende Förderkulisse im Neubaubereich die Umsetzung. In 2024 ist daher zu betrachten, ob das Projekt „Nordwall Ost“ wie geplant realisiert werden kann. Das Projekt „Nordwall West“ hingegen wird aufgrund einer geplanten Hotelnutzung am Markt zum Verkauf angeboten. In 2024 soll ein Investor gefunden werden, welcher die Projektentwicklung für den Betreiber voranbringt.

Auch bei der Wohnbaulandentwicklung in Groß Hehlen sind wirtschaftliche Auswirkungen möglich. Aufgrund des Baukostenanstiegs ist mit höheren Erschließungskosten zu rechnen, was wiederum einen höheren Verkaufspreis der Grundstücke nach Fertigstellung bedeutet. Diese Annahme kann jedoch erst nach erfolgter Angebotseinholung konkretisiert werden.

Risiken bestehen aus Rechtsstreitigkeiten, welche zu Be-

lastung und Liquiditätsabflüssen führen können. Entsprechende Rückstellungen wurden dazu gebildet.

Risiken, die bestandsgefährdend sind oder wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz-

oder Ertragslage haben könnten, sind nicht erkennbar.

Das implementierte Risikomanagementsystem ist wesentlicher Bestandteil der Unternehmensplanung und -steuerung und hilft die sich aus der Geschäftstätigkeit ergebenden Chancen und Risiken frühzeitig zu erkennen, zu bewerten und zu steuern.

CHANCENBERICHT

Die *allerland* hat sich am Celler Immobilienmarkt als aktiver und leistungsstarker Dienstleister rund um die Immobilie etabliert. Aus einem gesundem Kerngeschäft, der Bestandsbewirtschaftung, befindet sich die *allerland* mitten im Transformationsprozess, hin zu Wachstum und Verbreiterung der Geschäftsbasis.

Der Beginn der digitalen Transformation ermöglicht bereits heute, neben optimierten internen Prozessen, ein großes, modernes Angebot an die Mieterschaft. Die in 2021 umbenannte *allerland Immobilien GmbH* wird als vertrauensvoller Partner rund um das eigene Zuhause verstanden und wahrgenommen; nicht zuletzt auch wegen ihrer digitalen Präsenz. Die in 2022 eingeführte Mieter-App rundet das Angebot auch für jüngere Zielgruppen ab.

Durch weitere Verbesserungen und Optimierungen unseres Kundenservice und Dienstleistungsangebotes wird es gelingen, mithilfe einer hohen Vermietungsquote verlässliche Umsätze aus der Bewirtschaftung und dem Vertrieb von Immobilien zu generieren. So wurden in 2023 die Servicezeiten und die generellen Erreichbarkeiten, auch online, noch einmal an die Bedürfnisse der Kundschaft angepasst.

In 2022 konnte die *allerland* erstmals einen Nachhaltigkeitsbericht nach den Vorgaben des DNK erarbeiten. Bei der Umsetzung der Klimaziele fokussiert sich die Gesellschaft nicht ausschließlich auf Bau- und Modernisierungsmaßnahmen, sondern betrachtet die Prozesse ganzheitlich. Nach der Umstellung des Fuhrparks auf Elektromobilität und der Installation von 13 Ladesäulen, soll auch das Geschäftsgebäude der *allerland* in 2024 mit einer energieeffizienten Wärmeversorgung und der Installation von PV-Modulen zukunftssicher und nachhaltig gestaltet werden.

PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

3.0

Auch bei der geplanten Vermarktung der Wohnbaulandflächen in Groß Hehlen steht das Thema Nachhaltigkeit im Fokus. So wird mit dem *allerland*-Baugebiet erstmals in Celle ein Baugebiet ohne fossile Energieträger entstehen. Begrünte, großzügige Grundstücke, Retentionsflächen und Ausgleichsmaßnahmen, wie Obstwiesen, verleihen dem Baugebiet einen nachhaltigen und einzigartigen Charakter.

Die Herausforderungen, die die Klimapolitik mit sich bringt, können als Chance dafür verstanden werden, das Optimierungspotential der *allerland Immobilien GmbH* insgesamt zu erfassen und daraus, neben Modernisierungsmaßnahmen des Bestands und ausgewählten Neubau – und Förderprojekten, die Gesellschaft weiterzuentwickeln.



KITA IM TALE

3.0 PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

PROGNOSEBERICHT

Für die beobachteten finanziellen und nichtfinanziellen Leistungsindikatoren erwartet die *allerland Immobilien GmbH* auf Basis der Unternehmensplanung (Stand 03/2024) folgende Entwicklung:

Inwieweit sich die bisher stabile Wachstumsphase der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft fortsetzt, lässt sich aufgrund der mehrfach benannten Risikofaktoren u.a. des Ukraine-Kriegs mit den genannten Auswirkungen auf die deutsche Wirtschaft wie auch die Weltwirtschaft nur eingeschränkt prognostizieren.

Das Geschäftsmodell der *allerland* wie auch der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft im Allgemeinen ist nach wie vor als sehr stabil zu bezeichnen. Vor dem Hintergrund der Rezession wird auch die Immobilienwirtschaft nicht verschont bleiben. Projekte, insbesondere im Neubau, müssen vor dem Hintergrund der Wirtschaftlichkeit regelmäßig und kritisch überprüft werden. Auch Auswirkungen durch unzuverlässige Materiallieferketten in 2023, die wiederum zu Verzögerungen im Bauablauf geführt haben, müssen auch in 2024 berücksichtigt werden. Wie lange die inflationäre Lage und die daraus resultierenden Auswirkungen andauern werden, lässt sich zurzeit noch nicht abschätzen. Den wesentlichen derzeit bestehenden Risiken ist in der Unternehmensplanung Rechnung getragen worden.

Unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren wirtschaftlichen Umfeldes und weiteren weltweiten Krisen sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2024 mit enormen Unsicherheiten verbunden. Die offene Dauer des Ukraine-Kriegs und dessen Folgen machen es dabei schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen und können zu einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen führen.

Hauptergebnisträger ist der Kerngeschäftsbereich Wohnen. Durch ein aktives Portfoliomanagement wird die Werthaltigkeit von notwendigen Modernisierungs- und Instandhaltungsinvestitionen sichergestellt. Die entwickelte Klimaschutzstrategie wird stets in Anlehnung an die neuesten Anforderungen aktualisiert.

Zur weiteren Generierung von Ergebnisbeiträgen wird die Wohnbaulandentwicklung beitragen.

Die Planansätze des für 2024 beschlossenen Wirtschaftsplans weisen einen Jahresüberschuss von 2.613 T€ aus.

Bei auch künftig moderat steigenden Mieten, einer stabilen Zinsentwicklung sowie der Fokussierung von Neubau- und Modernisierungsinvestitionen und der geplanten Geschäftsfelderweiterungen weist der Wirtschaftsplan 2024 u.a. Mieterträge von 9.806 T€, Zinsaufwendungen von 2.765 T€ sowie Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von 2.200 T€ aus. Aufgrund des sehr dynamischen Planungsprozesses, insbesondere bei der Projektierung der Neubauten (z.B. Allerinsel, Bildungsbau, KiTa Boye), sind Änderungen der Planzahlen zu erwarten.

Die Befürchtung, dass Mietausfälle für Sollmieten im Rahmen der Unterbringung von Geflüchteten zu erwarten wären, hat sich in 2023 nicht bewahrheitet. Durch die Zusammenarbeit mit der Stadt Celle konnten die Sollmieten zuverlässig erbracht werden. Weitere quantitative Auswirkungen zum direkten Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts nicht zu befürchten. Maßgeblicher sind die aus dem Krieg resultierenden wirtschaftlichen und sozialen Folgen, welche vom Ausmaß und der Dauer des Krieges abhängen. Es ist allerdings mit einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen zu rechnen.

Generell unterliegen alle Projekte der *allerland* (insbesondere im Neubaubereich) der wirtschaftlichen Machbarkeit und somit auch einem potentiellen Durchführungsrisiko, welches jedoch regelmäßig und zuverlässig geprüft wird. Diese Erkenntnisse werden auch im Rahmen der Aktualisierungen des Wirtschaftsplans 2024 sowie der Aufstellung des Wirtschaftsplans 2025 Berücksichtigung finden. Die *allerland* hat sich mit ihrem Geschäftsmodell als wirtschaftlich erfolgreiches und aktives Unternehmen am regionalen Immobilienmarkt positioniert und weiterentwickelt.

Celle, 24.04.2024

allerland Immobilien GmbH, Celle



2018

Penthouse – Windmühlenstraße



2016
Elzestraße



JAHRESABSCHLUSS

1.0 BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2023

2.0 GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT
VOM 01. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2023

1.0

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2023 – AKTIVSEITE

	Geschäftsjahr EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
A ANLAGEVERMÖGEN			
I Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen und Werte		9.713,60	11.923,79
II SACHANLAGEN			
1 Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	65.706.272,80		55.593.878,08
2 Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	11.624.771,39		4.000.109,56
3 Grundstücke ohne Bauten	1.633.863,74		1.576.326,01
4 Maschinen und andere Anlagen	120.492,55		22.799,40
5 Betriebs- und Geschäftsausstattung	465.562,33		284.758,61
6 Anlagen im Bau	0,00		16.102.388,51
7 Bauvorbereitungskosten	1.448.609,61	80.999.572,42	1.095.640,85
III FINANZANLAGEN			
1 Beteiligungen	25.000,00		25.000,00
2 Andere Finanzanlagen	1.500,00	26.500,00	1.500,00
ANLAGEVERMÖGEN GESAMT		81.035.786,02	78.714.324,81
B UMLAUFVERMÖGEN			
I ZUM VERKAUF BESTIMMTE GRUNDSTÜCKE UND ANDERE VORRÄTE			
1 Grundstücke ohne Bauten	7.122.750,97		6.905.693,82
2 Unfertige Leistungen	3.390.967,01		3.486.638,63
3 Andere Vorräte	404,96	10.514.122,94	5.471,28
II FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE			
1 Forderungen aus Vermietung	109.664,02		160.224,03
2 Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	171.315,05		0,00
3 Sonstige Vermögensgegenstände	2.425.531,24	2.706.510,31	1.717.537,01
III FLÜSSIGE MITTEL UND BAUSPARGUTHABEN			
1 Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		366.079,17	266.511,45
UMLAUFVERMÖGEN GESAMT		13.586.712,42	12.542.076,22
C RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
1 Geldbeschaffungskosten	48.330,90		49.845,20
2 Andere Rechnungsabgrenzungsposten	42.792,22	91.123,12	43.421,52
		91.123,12	93.266,72
BILANZSUMME		94.713.621,56	91.349.667,75

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2023 – PASSIVSEITE

1.0

	Geschäftsjahr EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
A EIGENKAPITAL			
I Gezeichnetes Kapital		4.350.000,00	4.350.000,00
II GEWINNRÜCKLAGEN			
1 Satzungsmäßige Rücklage	1.629.000,00		1.629.000,00
2 Bauerneuerungsrücklage	8.919.132,44		8.919.132,44
3 Andere Gewinnrücklagen	9.101.507,63	19.649.640,07	8.629.711,45
Jahresüberschuss		534.974,69	471.796,18
		24.534.614,76	23.999.640,07
B RÜCKSTELLUNGEN			
1 Rückstellungen für Pensionen	791.339,00		852.144,00
2 Sonstige Rückstellungen	796.761,89	1.588.100,89	230.029,88
			1.082.173,88
C VERBINDLICHKEITEN			
1 Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	61.112.105,07		56.859.594,98
2 Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.767.284,83		5.276.158,15
3 Erhaltene Anzahlungen	3.559.800,10		3.209.128,13
4 Verbindlichkeiten aus Vermietung	185.702,06		241.189,05
5 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	769.159,88		573.264,92
6 Sonstige Verbindlichkeiten	111.967,36		13.182,88
davon aus Steuern: € 110.719,89 (Vorjahr € 2.679,67)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 1.077,47 (Vorjahr € 10.360,19)			
		68.506.019,30	
		70.094.120,19	66.172.518,11
D RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		84.886,61	95.335,69
BILANZSUMME		94.713.621,56	91.349.667,75

2.0

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2023

	Geschäftsjahr EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
UMSATZERLÖSE			
a aus der Hausbewirtschaftung	12.338.563,28		10.944.488,43
b anderen Lieferungen und Leistungen	112.843,93	12.451.407,21	103.366,70
Verminderung / Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-97.823,06	517.187,03
Andere aktivierte Eigenleistungen		235.116,34	208.126,68
Sonstige betriebliche Erträge		406.523,33	477.552,91
AUFWENDUNGEN FÜR BEZOGENE LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN			
a Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-4.532.608,84		-5.152.929,06
b Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-5.355,00		-10.424,40
c Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-21.269,87		-16.532,49
		-4.559.233,71	
ROHERGEBNIS		8.435.990,11	7.070.835,80
PERSONALAUFWAND			
a Löhne und Gehälter	-2.262.815,06		-1.712.265,21
b Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung: € 191.363,78 (Vorjahr: € 155.549,74)	-522.546,39		-483.557,64
		-2.785.361,45	
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-2.467.690,43	-1.960.451,06
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-1.075.052,31	-1.148.249,60
Erträge aus anderen Finanzanlagen und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		82,50	106,12
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon gegenüber Gesellschafter: € 112.442,67 (Vorjahr: € 41.953,51 (Vorjahr: € 41.953,51) davon aus Abzinsung € 14.785,00 (Vorjahr: € 15.666,00)		-1.197.070,78	-958.737,72
ERGEBNIS NACH STEUERN		910.897,64	807.680,69
SONSTIGE STEUERN		-375.922,95	-335.884,51
JAHRESÜBERSCHUSS		534.974,69	471.796,18



ANHANG

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023

- 1.0 ALLGEMEINE ANGABEN
- 2.0 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN
- 3.0 ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ
- 4.0 GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
- 5.0 SONSTIGE ANGABEN
- 6.0 NACHTRAGSBERICHT
- 7.0 VORSCHLAG FÜR DIE VERWENDUNG DES JAHRESERGEBNISSES
- 8.0 GESCHÄFTSFÜHRUNG
- 9.0 MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATS

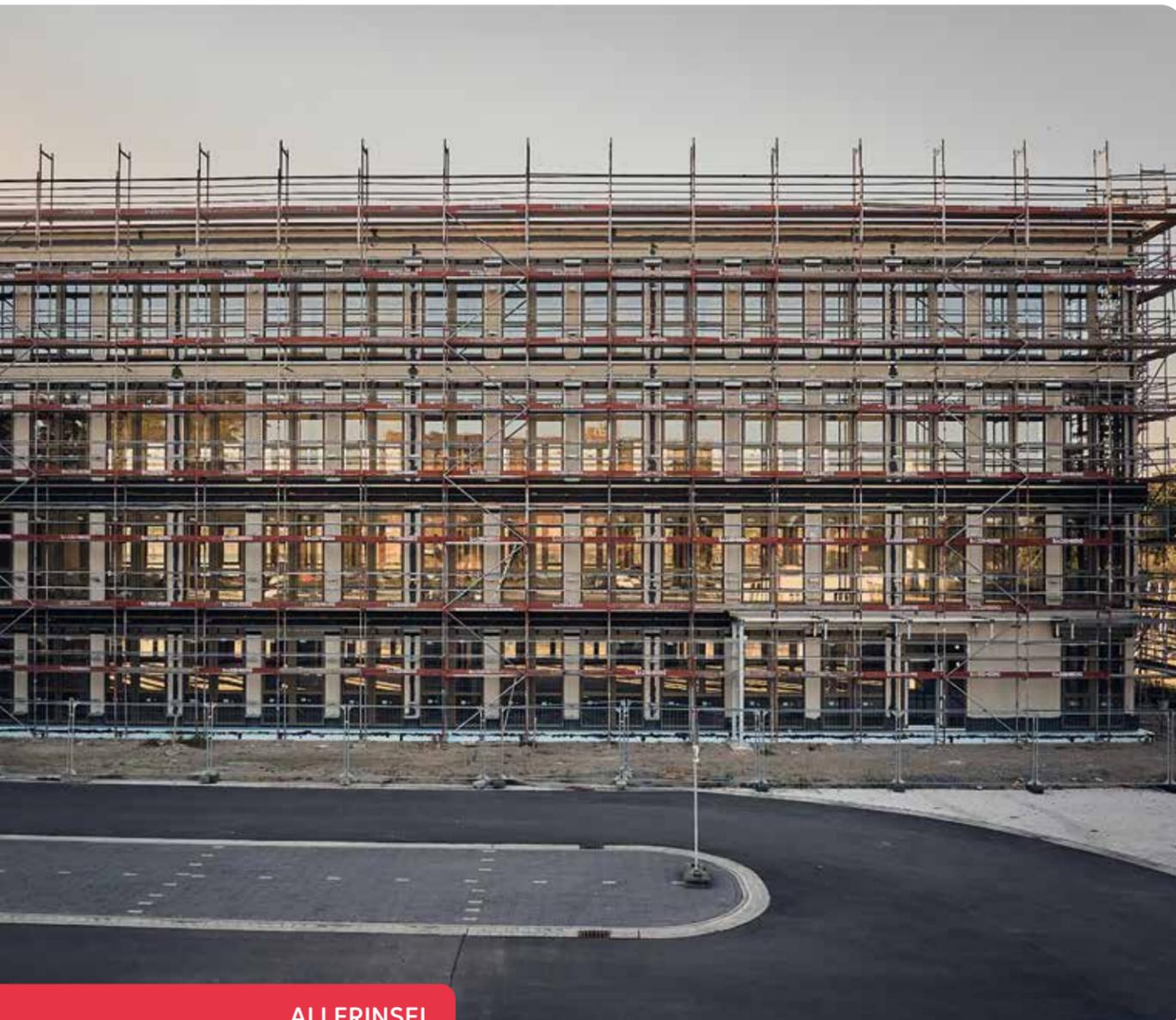
1.0 ALLGEMEINE ANGABEN

Die *allerland Immobilien GmbH* hat ihren Sitz in Celle und ist eingetragen in das Handelsregister B beim Amtsgericht Lüneburg (HRB 101177). Der Jahresabschluss zum 31.12.2023 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt.

Der Jahresabschluss umfasst die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung und den Anhang. Die Gewinn- und

Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach dem vorgeschriebenen Formblatt für Wohnungsunternehmen.

Die Gesellschaft ist eine kleine Kapitalgesellschaft.



ALLERINSEL

ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

2.0

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden gegenüber dem Vorjahr unverändert beibehalten.

Bei der Gesellschaft ergeben sich aus den handelsrechtlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten Differenzen zu den steuerlichen Wertansätzen. Die steuerlichen Wertansätze der vor dem Eintritt in die Steuerpflicht im Vermögen der Gesellschaft befindlichen Gebäude übersteigen aufgrund der Teilwertaufstockung zum 1. Januar 1991 die handelsrechtlichen Wertansätze bereits so erheblich, dass sich hieraus auch ohne Berücksichtigung ggf. nutzbarer steuerlicher Verlustvorträge ein Überhang der aktivischen Steuerlatenzen bzw. künftigen Steuerentlastungen ergibt. Die Gesellschaft hat das Wahlrecht gemäß § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB n. F. zur Aktivierung aktiver latenter Steuern nicht in Anspruch genommen.

Die Bewertung der entgeltlich erworbenen **immateriellen Vermögensgegenstände** erfolgte zu den Anschaffungskosten unter Berücksichtigung zeitanteiliger linearer Abschreibung von 33 1/3 %.

Das gesamte **Sachanlagevermögen** wurde zu fortgeführten Anschaffungskosten oder Herstellungskosten bewertet. Die Abschreibungen von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten wurde nach der Restnutzungsdauer von 80 Jahren vorgenommen, wie bereits im Vorjahr. Außenanlagen werden als selbständige Vermögensgegenstände erfasst und auf 10 bzw. 15 Jahre verteilt abgeschrieben. Die Abschreibung bei Erbbaugrundstücken erfolgt über die Dauer des Erbbauvertrages. Die Garagen wurden mit 4 % bzw. 3 % abgeschrieben. Ab dem Geschäftsjahr 2022 werden die bei Modernisierungs- und Neubauprojekten während der Bauphase anfallenden Personal- und Zinsaufwendungen sowie Grundsteuer ertragswirksam aktiviert. Vermögensgegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung und Maschinen wurden linear über 3 – 17 Jahre abgeschrieben. Vermögensgegenstände im Wert zwischen 178,50 € und 1.190,00 € (einschl. USt) werden im Jahr ihrer Anschaffung in einem Sammelposten zusammengefasst und über 5 Jahre abgeschrieben.

Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten angesetzt. Beim **Umlaufvermögen** wurden die unfertigen Leistungen

und die Vorräte zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt. Die Heizölbestände wurden unter Anwendung der Durchschnittsmethode bewertet. Das Niederstwertprinzip wurde beachtet.

Die Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden zu Nominalbeträgen bilanziert. Für erkennbare Einzelrisiken werden angemessene Einzelwertberichtigungen auf Forderungen aus Vermietung gebildet. Kassenbestand und Bankguthaben sind zum Nennwert bzw. Nominalbetrag angesetzt.

Die **Pensionsrückstellung** wurde auf der Grundlage eines versicherungsmathematischen Gutachtens gebildet. Das Gutachten wurde nach dem Teilwertverfahren unter Anwendung der „Heubeck Richttafeln 2018 G“ von Prof. Dr. Klaus Heubeck mit den Parametern: Rententrend 1,50 %, Fluktuation: 0,00 % und rechnerische Altersgrenze: 65 Jahre erstellt. Zur Ermittlung der Verpflichtungen zum Bilanzstichtag wurde der von der Deutschen Bundesbank ermittelte Abzinsungssatz von 1,89 % verwendet (durchschnittlicher Marktzinssatz der letzten 10 Jahre bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren). Lohn- und Gehaltssteigerungen sind hier aufgrund der vertraglichen Vereinbarungen nicht anzusetzen.

Der sich aus der Abzinsung der Pensionsrückstellungen mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre ergebende Unterschiedsbetrag beträgt 6.131,00 €. Gemäß § 253 Abs. 6 HGB besteht in Höhe des positiven Unterschiedsbetrages eine Ausschüttungssperre.

Die **Sonstigen Rückstellungen** berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des künftigen Erfüllungsbetrages. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit > 1 Jahr wurden mit dem der Laufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins abgezinst.

Die **Verbindlichkeiten** sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

3.0 ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

Die Aufgliederung und Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens sind im Anlagespiegel, der als Anlage dem Anhang beigefügt ist, dargestellt.

Die in dem **Sachanlagevermögen** ausgewiesenen Anlagen im Bau enthalten aktivierte Fremdkapitalzinsen i. H. v. 14.098,07 €.

Außerplanmäßige Abschreibungen wurden i. H. v. 332.719,56 € gebucht.

Die unter dem **Umlaufvermögen** ausgewiesenen unfertigen Leistungen beinhalten noch abzurechnende Be-

triebs- und Heizkosten sowie Wärmelieferungen an Dritte i. H. v. 3.390.967,01 €.

Forderungen mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr bestanden – wie im Vorjahr – nicht.

Die **Sonstigen Vermögensgegenstände** enthalten keine Posten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Die **Rücklagen** haben sich wie folgt entwickelt:

	Bestand am Ende des Vorjahres	Einstellung lt. Beschluss der Generalversammlung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	Entnahme aufgrund des Jahresfehlbetrages des Geschäftsjahres	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Satzungsmäßige Rücklagen	1.629.000,00	0,00	0,00	0,00	1.629.000,00
Bauerneuerungsrücklagen	8.919.132,44	0,00	0,00	0,00	8.919.132,44
Andere Gewinnrücklagen	8.629.711,45	471.796,18	0,00	0,00	9.101.507,63

In den **Sonstigen Rückstellungen** sind folgende Einzelpositionen enthalten:

	EUR
Prüfungs- und Steuerberatungskosten sowie Kosten der Jahresabschlussstellung	35.025,44
Rückstellung für nicht genommenen Urlaub	22.330,68
Rückstellung für Archivierung	20.091,00
Rückstellung für Kosten der Hausbewirtschaftung	180.376,09
Rückstellung für Personalaufwendungen, Abfindungen und Prozesskosten	538.938,68

ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

3.0

Die Fristigkeit der **Verbindlichkeiten** ergibt sich aus dem folgenden Verbindlichkeitspiegel, aus dem sich auch die Art und Form der Sicherheiten ergeben. (Vorjahreszahlen in Klammern)

Verbindlichkeiten	Insgesamt	Vorjahr	Davon			Art der Sicherung*	
			Restlaufzeit				
			bis zu 1 Jahr	1–5 Jahre	über 5 Jahre		
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	61.112.105,07	56.859.594,98	5.070.961,29 (3.559.012,17)	7.435.022,64 (5.202.344,61)	48.606.121,14 (48.098.238,20)	57.842.722,47 (608.350,55)	BÜ BÜ GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.767.284,83	5.276.158,15	104.843,40 (2.557.546,52)	244.822,70 (236.626,44)	2.417.618,73 (2.481.985,19)	618.611,63 (672.901,34)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	3.559.800,10	3.209.128,13	3.559.800,10 (3.209.128,13)	0,00			
Verbindlichkeiten aus Vermietung	185.702,06	241.189,05	185.702,06 (241.189,05)	0,00			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen	769.159,88	573.264,92	769.159,88 (573.264,92)	0,00			
Sonstige Verbindlichkeiten	111.967,36	13.182,88	111.967,36 (13.182,88)	0,00			
GESAMTBETRAG	68.506.019,30	66.172.518,11	9.802.434,09	7.679.845,34	51.023.739,87	555.575,74 58.461.334,10	BÜ GPR

* GPR = Grundpfandrecht, BÜ = Bürgschaft

In den Verbindlichkeiten sind keine wesentlichen Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstanden sind.

In der Position „Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern“ werden die laufenden Verbindlichkeiten, die sich aus dem Cash-Pooling mit der Stadt Celle und der *allerland* ergeben, ausgewiesen. Zum Stichtag 31.12.2023 betrug die Verbindlichkeit insgesamt 31.463,79 €.

4.0 GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die **Umsatzerlöse** enthalten neben den Mieterträgen **3.333,4 T€** abgerechnete Nebenkosten (inkl. Pauschalen).

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** enthalten folgende wesentliche außerordentliche und periodenfremde Erträge:

Erträge aus dem Eingang in früheren Jahren abgeschriebener Forderungen/Vereinnahmung von Guthaben..... 5.780,42 €
 Erträge aus früheren Jahren..... 63.088,13 €

Die unter den **Personalaufwendungen** enthaltenen Aufwendungen für Altersversorgung wurden, soweit sie die Zuführung zu Pensionsrückstellungen betreffen, um den nach BilMoG unter den Zinsen und ähnliche Aufwendungen auszuweisenden Zinsanteil gekürzt. Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** enthalten folgende wesentliche außerordentliche und periodenfremde Aufwendungen:

Abschreibungen/Wertberichtigungen auf Forderungen aus Vermietung..... 16.055,79 €
 Aufwendungen früherer Jahre..... 4.171,80 €

In den Personalaufwendungen und sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind außerordentliche und periodenfremde Aufwendungen in Höhe von 538,9 T € für Abfindungen, Prozesskosten und Gehälter enthalten.

Die **Zinsen und ähnliche Aufwendungen** enthalten 14,8 T€ aus der Aufzinsung der Pensionsrückstellungen (Vorjahr: 15,7 T€).



WINDMÜHLENSTRASSE

SONSTIGE ANGABEN 5.0

Erbbauzinsen in Höhe von 30,5 T€ sind in den anderen Aufwendungen für die Hausbewirtschaftungen enthalten.

Es bestehen in der Bilanz nicht ausgewiesene sonstige finanzielle Verpflichtungen aus Neubau i. H. v. 15.269 T€. 2.810 T€ gelten für die Errichtung der KiTa Boye und 12.459 T€ für den Bürobau „Allerinsel“.

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:



Aus Pensionsverpflichtungen für ein ehemaliges Mitglied des Geschäftsführungsorgans wurden Rückstellungen für laufende Pensionen in Höhe von insgesamt **791.339,00 €** gebildet. An ehemalige Mitglieder der Geschäftsführung wurden 2023 insgesamt **51.009,06 €** Versorgungsbezüge gezahlt. An Aufsichtsratsvergütungen wurden 2023

7.500,00 € gezahlt. Hinsichtlich der Angabe der Gesamtbezüge der Geschäftsführung findet § 286 Abs. 4 HGB Anwendung.

Die Kautionen der Mieter werden grundsätzlich auf Treuhandkonten geführt. Am 31.12.2023 betrug das treuhänderisch verwaltete Kautionsvermögen **1.582.771,45 €**.

Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafterin (Vorjahreszahlen in Klammern)

Gegenüber der Gesellschafterin bestehen nicht gesondert in der Bilanz ausgewiesene	EUR	Ausweis unter Bilanzposition
Forderungen	170.862,16 (0,00)	Ford. aus anderen Lieferungen und Leistungen
Forderungen a.d. Cashpooling-Vertrag	80.205,94 (0,00)	Flüssige Mittel
Verbindlichkeiten	59.941,09 (75.162,04)	Erhaltene Anzahlungen
Verbindlichkeiten	17.637,00 (22.278,75)	Verb. aus Vermietung
Verbindlichkeiten a.d. Cashpooling-Vertrag	31.463,79	Verb. gegenüber anderen Kreditgebern
Verbindlichkeiten a.d. Konzernfinanzierung	(2.486.047,40)	Verb. gegenüber anderen Kreditgebern
	2.100.000,00	Verb. gegenüber anderen Kreditgebern
	(2.100.000,00)	Kreditgebern

6.0 NACHTRAGSBERICHT

Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem Schluss des Geschäftsjahres nicht eingetreten.

7.0 VORSCHLAG FÜR DIE VERWENDUNG DES JAHRESERGEBNISSES

Der Gesellschafterversammlung wird vorgeschlagen, den Jahresüberschuss wie folgt zu verwenden:

Gewinnverwendungsvorschlag

Zuweisung in die 'Anderen Gewinnrücklagen' 534.974,69 €
Bilanzgewinn **534.974,69 €**

GESCHÄFTSFÜHRUNG

8.0

Manfred Lork 
 bis 05.07.2023 

Thomas Edathy 
 ab 15.07.2023 bis 30.11.2023 

Lasse Laging 
 ab 01.12.2023 

MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATES

9.0


Jürgen Rentsch
 Vorsitzender
 Bauingenieur i.R.
Ratsherr


Stephan Ohl
 Stellv. Vorsitzender
 Honorarlehrkraft
Ratsherr

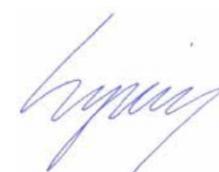

Elena Kuhls
 Stadtbaurätin
für Oberbürgermeister Dr. Jörg Nigge


Klaus Didschies
 Hauptmann a.D.
Ratsherr


Joachim Ehlers
 Polizeibeamter i.R. (Dipl.-Verww.)
Ratsherr


Karin Abenhausen
 Leiterin Öffentlichkeitsarbeit
Ratsfrau


Ralf Blidon
 Rechtsanwalt
Ratsherr



Celle, den 24.04.2024
 allerland Immobilien GmbH, Celle



BERICHT DES AUF SICHTSRATES

2020
Hafen

BERICHT DES AUF SICHTSRATES ALLERLAND IMMOBILIEN GMBH FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023

Der Aufsichtsrat der *allerland Immobilien GmbH* hat sich im Geschäftsjahr 2023 in zehn Sitzungen über die Geschäftstätigkeit sowie die finanzielle und wirtschaftliche Lage des Unternehmens informieren lassen.

Er hat die Investitionen beraten und die erforderlichen Beschlüsse gefasst.

In den Aufsichtsratssitzungen hat der Aufsichtsrat in seiner Gesamtheit die ihm im Rahmen von Gesetz und Gesellschaftsvertrag übertragenen Aufgaben erfüllt, seine Entscheidungen getroffen und die ihm obliegenden Aufsichtspflichten wahrgenommen.

Die gesetzlich vorgeschriebene Prüfung des Jahresabschlusses 2023 wurde erneut von der GdW Revision AG durchgeführt.

Es wurde der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk erteilt.

Der Aufsichtsrat billigt den Jahresabschluss 2023, den Lagebericht und schließt sich dem Vorschlag der Geschäftsführung über die Verwendung des Bilanzgewinns an.

Celle, den 28.05.2024

allerland Immobilien GmbH
Der Aufsichtsrat

Jürgen Rentsch
Aufsichtsratsvorsitzender

GdW Revision AG

Auszug aus dem Prüfungsbericht des Jahresabschlusses zum 31.12.2023 sowie des Lageberichts für 2023.

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die allerland Immobilien GmbH, Celle

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der allerland Immobilien GmbH, Celle, - bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2023 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2023 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der allerland Immobilien GmbH, Celle, für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2023 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31.12.2023 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2023 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

GdW Revision AG

Berlin, den 24.04.2024



