



allerland

Viel Raum. Viel Herz.

GESCHÄFTSBERICHT | 2025





**FÜR CELLE.
SEIT 1930.**



vorwort

**LASSE
LAGING**

GESCHÄFTSFÜHRER



**ZUKUNFT.
GEMEINSAM.
GESTALTEN.**



**VERBUNDEN.
NAH DRAN.**

”

**2025 MIT
CHARME**

Mitnichten war das Jahr 2025 von Leichtigkeit geprägt und vielleicht lag genau darin sein besonderer Charme. Warum „Charme“?

Weil dieses Jahr geprägt war von Spannung, Bewegung und einem stetigen Knistern zwischen Herausforderung, Aufbruch und Erfolg. Es gab Momente der Vorfreude, Phasen voller Intensität und Augenblicke, in denen wir innehalten und Erreichtes mit Stolz betrachten konnten. Auch die ein oder andere Rolle rückwärts gehörte dazu – verbunden mit der Erkenntnis, dass Entwicklung selten geradlinig verläuft.

Und dennoch: Am Ende wird vieles gut. Oft sogar besser als gedacht. So blicken wir heute mit einem verschmitzten Lächeln auf ein Jahr zurück, das uns gefordert, gestärkt und als Team noch enger zusammengeschweißt hat.

2025 bleibt für uns ein Jahr bedeutender Meilensteine. Großprojekte konnten erfolgreich abgeschlossen und zugleich neue Vorhaben auf den Weg gebracht werden. Die Professionalisierung energetischer Modernisierungen wurde konsequent vorangetrieben und weiter geschärft. Die eigentliche Kür jedoch bleibt die Übergabe unserer Projekte an die Nutzerinnen und Nutzer – denn erst dort wird aus Planung und Umsetzung echter Mehrwert.

Gleichzeitig richtet sich der Blick bereits nach vorn: Der Ausblick auf 2026 verspricht spannende Entwicklungen und neue Chancen, die zum Staunen einladen. Unser Fokus ist klar gesetzt, unsere Ziele sind geschärft. Dabei bleibt eine Erkenntnis unverändert bestehen:

Nachhaltiger Erfolg entsteht nur gemeinsam.

Diese Haltung prägt unsere tägliche Arbeit und unser Miteinander.

Mein besonderer Dank gilt daher unserem gesamten Team – für den Rückhalt, die Ideen, die Verlässlichkeit und vor allem für die vielen gemeinsamen Stunden, die von Engagement und echter Freude geprägt waren.

Ebenso danke ich unseren Kunden und Geschäftspartnern herzlich für das entgegengebrachte Vertrauen und die langjährige, partnerschaftliche Zusammenarbeit.

Mein Dank gilt darüber hinaus unserem Gesellschafter sowie unserem Aufsichtsrat für das fortwährende Vertrauen, die konstruktiven Gespräche und die intensive Begleitung unseres Weges.

allerland – aus der Region, für die Region.

Ihr Lasse Laging



INHALT

A

ORGANE DER GESELLSCHAFT S. 6

B

LAGEBERICHT S. 9

C

JAHRESABSCHLUSS S. 27

D

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025 S. 31

E

BERICHT DES AUFSICHTSRATES S. 43

A ORGANE DER GESELLSCHAFT

AUFSICHTSRAT



Jürgen Rentsch
Vorsitzender
Bauingenieur i.R.
Ratsherr



Stephan Ohl
Stellv. Vorsitzender
Honorarlehkraft
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:



Jörg Brüsewitz
Beteiligungsmanagement
für Oberbürgermeister
Dr. Jörg Nigge



Gerda Kohnert
Ratsfrau



**Axel Fuchs
Kaufmann**
Ratsherr

GESCHÄFTSFÜHRER



Lasse Laging
Betriebswirt (M.Sc.)



ALLERINSEL – KRIPPE „INSEL ZWERGE“

LAGE BERICHT **B**

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



KATH. GRUNDSCHULE

1.0

GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS UND GESCHÄFTSVERLAUF

Die deutsche Wirtschaft entwickelte sich 2025 weiterhin schwach. Zwar stieg das Bruttoinlandsprodukt leicht an, die Bruttowertschöpfung sank jedoch preisbereinigt um 0,1 %. Besonders betroffen waren erneut das Produzierende Gewerbe (-1,0 %) sowie das Baugewerbe (-3,6 %). Hohe Baupreise, gestiegene Finanzierungskosten und eine schwache Nachfrage belasteten insbesondere den Wohnungsbau. Dagegen erwies sich die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft erneut als stabilisierender Faktor und konnte ihre Bruttowertschöpfung um 0,5 % steigern. Mit rund 392 Milliarden Euro erreichte sie knapp 10 % der gesamten Wirtschaftsleistung. Gleichzeitig bleibt der Fachkräftemangel trotz konjunktureller Abschwächung ein Problem, wenn auch in etwas geringerem Umfang als im Vorjahr. Die Inflation lag 2025 im Jahresdurchschnitt bei 2,2 %

und blieb damit leicht oberhalb des Zielwertes der Europäischen Zentralbank. Besonders deutlich stiegen weiterhin die Baupreise. Seit Ende 2019 haben sich die Baukosten insgesamt um rund 48 % erhöht. Vor allem Ausbauarbeiten wie Heizungs-, Elektro- und Wärmedämmarbeiten verteuerten sich erneut deutlich. Auch Instandhaltungsmaßnahmen an Wohngebäuden stiegen stärker als die allgemeine Inflation. Trotz rückläufiger Nachfrage kam es bislang nicht zu nennenswerten Preisrückgängen im Baugewerbe. Die Wohnungsbauinvestitionen gingen 2025 preisbereinigt erneut um 2,4 % zurück und befinden sich damit bereits seit mehreren Jahren im Abwärtstrend. Insgesamt liegen die realen Investitionen inzwischen rund 20 % unter dem Niveau von 2020. Gründe hierfür sind vor allem hohe Bau- und Finanzierungskosten sowie Kauf-

kraftverluste privater Haushalte. Dennoch bleibt der Wohnraumbedarf aufgrund hoher Zuwanderung und wachsender Bevölkerung weiterhin hoch. Für 2026 wird lediglich eine leichte Erholung erwartet, während das Investitionsniveau deutlich unter früheren Spitzenwerten bleiben dürfte.

Erstmals seit Jahren zeigten sich bei den Baugenehmigungen wieder positive Entwicklungen. Für 2025 wurden rund 239.000 neue Wohnungen genehmigt, was einem Anstieg von 11 % gegenüber dem Vorjahr entspricht. Besonders die Genehmigungen für Mietwohnungen entwickelten sich positiv. Trotz dieser Trendwende reicht das Niveau jedoch weiterhin nicht aus, um den starken Rückgang der vergangenen Jahre auszugleichen.

Die Zahl der Baufertigstellungen sank dagegen auch 2025 weiter deutlich. Schätzungsweise wurden nur noch rund 218.000 Wohnungen fertiggestellt, für 2026 wird ein weiterer Rückgang erwartet. Besonders betroffen sind sozial orientierte Wohnungsunternehmen, deren Neubauaktivitäten massiv eingebrochen sind. Gleichzeitig werden Modernisierungsmaßnahmen aufgrund hoher Kosten und schwieriger Finanzierungsbedingungen häufig verschoben oder reduziert.

Vor dem Hintergrund des anhaltenden Wohnungsmangels und steigender Anforderungen an Klimaschutz und bezahlbaren Wohnraum wächst der politische Handlungsdruck. Um den Wohnungsbau wieder anzukurbeln, sind wirtschaftlich tragfähige Rahmenbedingungen erforderlich. Insbesondere sozialer und bezahlbarer Wohnungsbau sollte künftig stärker gefördert und bürokratische sowie kostensteigernde Anforderungen reduziert werden.

Regionale Entwicklung Celle

Der Wohnungsmarkt in Celle steht im Jahr 2025 im Spannungsfeld zwischen wirtschaftlichen Herausforderungen, regulatorischen Veränderungen und steigenden Anforderungen an Nachhaltigkeit. Nach einer Phase hoher Zinsen zeichnet sich zwar eine leichte Stabilisierung am Kapitalmarkt ab, dennoch bleibt die Finanzierung von Neubauprojekten herausfordernd. Investitionsentscheidungen werden weiterhin vorsichtig getroffen, was sich etwas dämpfend auf die Neubautätigkeit auswirkt. Parallel dazu verschärfen sich die strukturellen Anforderungen an den Gebäudebestand. Neue gesetzliche Rahmenbedingungen im Bereich Energieeffizienz und Klimaschutz sowie steigende Anforderungen an CO₂-Reduktion rücken die Bestandsmodernisierung zunehmend in den Fokus. Für viele Marktteilnehmer stellt insbesondere die wirtschaftliche Umsetzung energetischer Sanierungen eine zentrale Herausforderung dar. Die Nachfrage nach Wohnraum in Celle bleibt auf hohem Niveau, wobei insbesondere kleinere, bezahlbare und barrierearme Wohnungen stark nachgefragt werden. Gleichzeitig verändern sich die Ansprüche der Mieterinnen und Mieter: Aspekte wie Energieeffizienz, Nebenkostenstabilität, Barrierefreiheit, digitale Infrastruktur und Wohnumfeld gewinnen weiter an Bedeutung.

Die Stadt Celle verfolgt weiterhin das Ziel, durch gezielte städtebauliche Entwicklung und die Aktivierung vorhandener Flächenpotenziale zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Dabei gewinnen Nachverdichtung, Umnutzung von Bestandsimmobilien sowie nachhaltige Quartiersentwicklung zunehmend an Gewicht gegenüber klassischen Neubaugebieten.

Für die Wohnungswirtschaft ergeben sich daraus vielfältige Herausforderungen. Neben der Sicherstellung bezahlbaren Wohnraums stehen insbesondere die Balance zwischen Wirtschaftlichkeit und Klimaschutz, die Anpassung an regulatorische Anforderungen sowie die effiziente Bewirtschaftung des Bestandes im Mittelpunkt. Die allerland Immobilien GmbH begegnet diesen Entwicklungen mit einer langfristig ausgerichteten Investitions- und Modernisierungsstrategie, um auch künftig ein bedarfsgerechtes und nachhaltiges Wohnungsangebot in Celle sicherzustellen.

Entwicklung des Unternehmens – die allerland Immobilien GmbH in Zahlen

Die allerland Immobilien GmbH mit Sitz in Celle verwaltet einen Bestand von 1.976 (Vorjahr: 1.986) eigenen Wohnungen sowie 30 gewerblichen Einheiten mit einer Gesamtwohn- und Nutzfläche von 136.110,65 m². Zudem gehören 17 sonstige Mieteinheiten, 370 Garagen und 542 Stellplätze zum Portfolio. Die Veränderungen im Bestand des Berichtsjahres resultieren aus An- und Verkäufen von Bestandsimmobilien.

Die allerland Immobilien GmbH richtet ihre Unternehmensstrategie entlang der immobilienwirtschaftlichen Wertschöpfungskette aus. Zentrale Handlungsfelder sind dabei der Neubau von Mietwohnungen (geförderter Wohnungsbau), die Entwicklung einer bedarfsgerechten Strategie für den Wohnungsbestand sowie die Umsetzung einer umfassenden Klimaschutz- und Portfoliostrategie. Darüber hinaus bilden die kontinuierliche digitale Weiterentwicklung und Optimierung der Geschäftsprozesse einen wesentlichen Bestandteil der Ausrichtung des Unternehmens.

Zum Kerngeschäft gehören neben der kaufmännischen und technischen Bewirtschaftung der Bestandsimmobilien auch die stetige Modernisierung und Pflege des Immobilienportfolios. Durch gezielte Neubaumaßnahmen wird das Angebot qualitativ weiterentwickelt. Ergänzend dazu erfolgt eine aktive Steuerung des Portfolios durch An- und Verkäufe von Immobilien sowohl im Gewerblichen- als auch im Wohnungsbestand.

Wohnraumnachfrage und Mieterstruktur

Die Nachfrage nach Wohnraum ist im Vergleich zum Vorjahr spürbar gestiegen und bewegt sich weiterhin auf einem hohen Niveau. Im Berichtsjahr 2025 verzeichnete die allerland Immobilien GmbH insgesamt 1.541 Wohnungsinteressenten (Vorjahr: 1.134).

Der überwiegende Teil der Mietinteressenten bevorzugt barrierearme sowie modernisierte Wohnungen. Darüber hinaus ist eine zunehmende Nachfrage nach zusätzlichen Ausstattungsmerkmalen wie überdachten Fahr-

radstellplätzen, Kfz-Stellplätzen oder Einbauküchen festzustellen. Diese Anforderungen werden bei laufenden und zukünftigen Modernisierungsmaßnahmen entsprechend berücksichtigt. Im Zuge der Wohnungsmodernisierungen wird zudem fast ausschließlich der Einbau von Duschen anstelle von Badewannen gesetzt. Parallel dazu ist der Anteil der Wohnungsinteressenten aus einkommensschwächeren Haushalten beziehungsweise von Transferleistungsempfängern auf 32 % gesunken (Vorjahr: 40 %). Den größten Anteil der Wohnungssuchenden stellen weiterhin Personen dar, die ihr Haushaltseinkommen überwiegend aus Löhnen und Gehältern sowie aus Renten oder Pensionen beziehen. Auch die Haushaltsgrößen spiegeln diesen Trend wider: Single-Haushalte machten mit 53 % die größte Interessentengruppe aus, gefolgt von Zwei-Personen-Haushalten mit einem Anteil von 25 %. Haushalte mit drei oder mehr Personen sowie unbestimmte Haushaltsgrößen spielten eine untergeordnete Rolle.

Vermietung und Leerstandsquote

Im Jahr 2025 wurden insgesamt 133 Neuvermietungen realisiert und damit das Niveau des Vorjahres (139 Neuvermietungen) leicht unterschritten. Der Rückgang ist insbesondere darauf zurückzuführen, dass einzelne Wohnungen aufgrund von Budgetrestriktionen nicht zeitnah instand gesetzt und anschließend wieder vermietet werden konnten. Die durchschnittliche monatliche Sollmiete der ver-

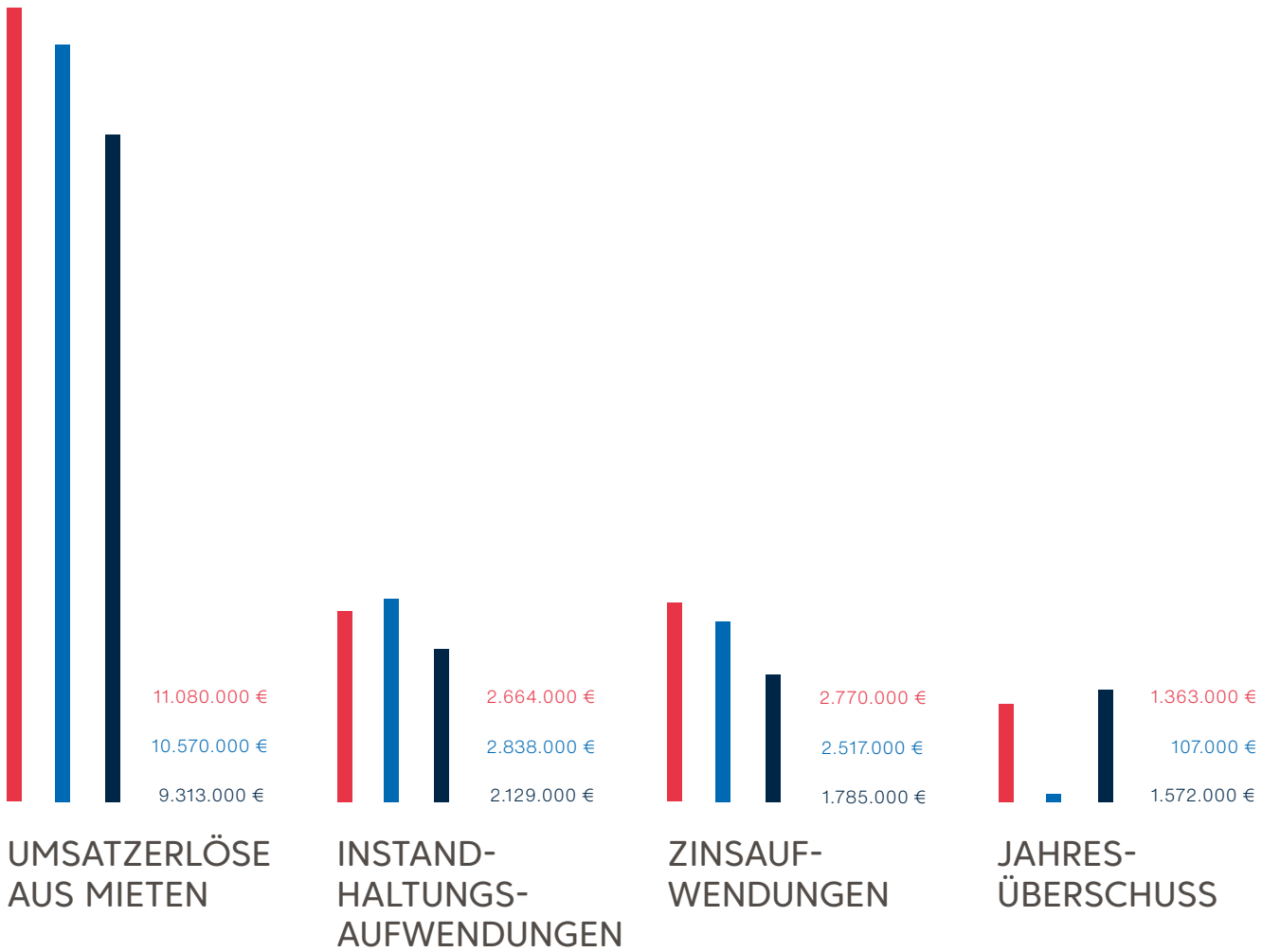
walteten eigenen Einheiten betrug 6,83 €/m². Die Leerstandsquote ist im Berichtsjahr gestiegen. Zum Stichtag im Dezember entfielen etwa 79 % des Leerstands auf geplante Modernisierungsmaßnahmen. Im Jahresdurchschnitt lag die Leerstandsquote bei 4,79 % (Vorjahr: 4,41 %). Die Fluktuationsrate lag im Geschäftsjahr bei 6,89 %.

Strategische Weiterentwicklung

Im Berichtsjahr 2025 hat die Gesellschaft die strategische Weiterentwicklung im Bereich der Bestandsentwicklung konsequent fortgeführt und dabei insbesondere die Anforderungen aus den Klimazielen weiter in den Fokus gestellt. Die begonnenen Neubauprojekte sowie größere Quartiersmodernisierungen konnten im Wesentlichen planmäßig fertiggestellt werden. Die in 2024 gestarteten Modernisierungsmaßnahmen in der Heese 35 sowie in der Welfenallee 60/62 wurden im Jahr 2025 weitgehend abgeschlossen. Insgesamt wurden 41 Wohneinheiten auf den KfW-70-Standard gebracht. Zur Erreichung dieses Standards kamen unter anderem Luft-Wärmepumpen, moderne Fenster, Photovoltaikanlagen sowie erneuerte Fassaden zum Einsatz. Ergänzend wurden Balkone zur Verbesserung der Wohnqualität errichtet. Restarbeiten werden im Jahr 2026 abgeschlossen. Die Wohnbaulandentwicklung im Stadtteil Groß Hehlen wurde im Jahr 2025 weiter vorangetrieben. Nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens Ende 2024 konnte im Berichtsjahr die Ausschreibung vorberei-

tet und durchgeführt werden. Aufgrund der weiterhin herausfordernden Marktlage wurde die Erschließung weiterhin in Bauabschnitte gegliedert, um flexibel auf die Nachfrage reagieren zu können. Erste konkrete Vermarktungsschritte wurden eingeleitet, wobei ein Baubeginn für das zweite Quartal 2026 vorgesehen ist. Der Neubau der Kindertagesstätte im Ortsteil Boye konnte im Jahr 2025 planmäßig fertiggestellt werden. Die bauliche Umsetzung verlief entsprechend des Zeitplans, sodass die Inbetriebnahme wie vorgesehen erfolgen konnte. Die Maßnahmen im Bereich der begleitenden Infrastruktur, insbesondere der Straßenbau am Steinbecksweg sowie die Herstellung von Stellplatzflächen für den Kleingartenverein und die Kindertagesstätte, wurden im Jahr 2025 parallel zu den Hochbaumaßnahmen umgesetzt und weitgehend abgeschlossen. Auch das Bauvorhaben auf der Allerinsel, bestehend aus einem Krippenhaus und Bürogebäude, konnte im Jahr 2025 planmäßig fertiggestellt werden. Die Umsetzung erfolgte termingerecht, einschließlich der individuellen Mieterausbauten.

Der Bildungsbau auf dem Gelände der ehemaligen Heidekaserne wurde im Jahr 2025 erfolgreich abgeschlossen. Nach dem Baubeginn im Jahr 2024 konnte die Maßnahme wie geplant bis zu den Herbstferien 2025 fertiggestellt und übergeben werden. Darüber hinaus konnte die Wertschöpfung rund um die Bestandsimmobilien weiter gesteigert werden. So wurden in Zusammenarbeit mit Vertragspartnern zusätzliche Antennenanlagen auf den Gebäuden installiert sowie Paketboxen auf den Grundstücken eingerichtet. Parallel dazu wurden im Berichtsjahr weitere Modernisierungs- und Entwicklungsprojekte initiiert und befinden sich in der Planung für die Umsetzung ab dem Jahr 2026. Zudem hat die Gesellschaft ihre Rolle als Dienstleister für die Stadt Celle weiter gestärkt und entsprechende Leistungen für das Jahr 2026 vorbereitet. Die wesentlichen Kennzahlen, die für die Unternehmensentwicklung von Bedeutung sind, fasst folgende Tabelle zusammen:



Der in 2025 erzielte Jahresüberschuss von 107 T€ liegt deutlich unter dem erwarteten Jahresergebnis gemäß Wirtschaftsplanung von 1.363 T€. Aufgrund von Fluktuation und sanierungsbedürftigen Wohnungen erhöhten sich die Erlösschmälerungen deutlich über Plan, was zu einer Verringerung der Umsatzerlöse aus Mieten führte. Diese Wohnungen wurden im Jahr 2025 durch ein Projekt gezielt begonnen zu sanieren, was wiederum ebenfalls zu einer Erhöhung der Instandhaltungsaufwendung führte. Des Weiteren wurde eine Wertberichtigung von 2.000 T€ wurde mit Hinblick auf das kaufmännische Vorsichtsprinzip im Umlaufvermögen notwendig.

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“, Baulandentwicklung Groß Hehlen“) hat sich die Kreditaufnahme im Gegensatz zur Planung deutlich reduziert.

Der fremdbezogene Instandhaltungsaufwand betrug in 2025 rd. 21,30 €/m² Wohnfläche (VJ 16,26 €/m²). Als nachträgliche Herstellungskosten wurden darüber hinaus 3.203,2 T€ (VJ 2.435 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.



KITA BOYE – OBSTKISTE



2.0

WIRTSCHAFTLICHE LAGE
DER GESELLSCHAFT

Das Anlagevermögen beträgt 85,3 % (VJ 81,0 %) der Bilanzsumme und ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel gedeckt. Die Eigenkapitalquote beträgt 19,3 % (VJ 20,9 %).

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

2.1

VERMÖGENSLAGE

	Geschäftsjahr Tsd. EUR	Geschäftsjahr %	Vorjahr Tsd. EUR	Vorjahr %	Veränderung Tsd. EUR
VERMÖGENSSTRUKTUR					
Anlagevermögen	115.420,6	85,3	100.905,3	81,0	14.515,3
lang- und mittelfristige Aktiva	1.807,9	1,3	1.669,0	1,3	138,9
mittelfristige Aktiva					
Grundstücksflächen	5.605,0	4,1	7.239,0	5,8	-1.634,0
Umlaufvermögen					
kurzfristige Aktiva	12.639,4	9,3	14.883,7	11,9	-2.244,3
BILANZSUMME	135.472,9	100,0	124.697,0	100,0	10.775,9
KAPITALSTRUKTUR					
Eigenkapital	26.213,0	19,3	26.106,3	20,9	106,7
Fremdkapital, langfristig Dauerfremdfinanzierungsmittel	96.232,4	71,0	85.915,6	68,9	10.316,8
Fremdkapital, langfristig Pensionsrückstellungen	770,8	0,6	759,4	0,6	11,4
Fremdkapital, mittelfristig	6.385,0	4,7	6.385,0	5,1	0,0
kurzfristige Fremdmittel	5.871,7	4,3	5.530,7	4,5	341,0
BILANZSUMME	135.472,9	100,0	124.697,0	100,0	10.775,9

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 Fördermit telangebot 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 wieder

um 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 Schuldteile führt zu folgendem Ergebnis:

	Geschäftsjahr		Vorjahr		Veränderung
	Tsd. EUR		Tsd. EUR		Tsd. EUR
FINANZMITTELBESTAND					
Flüssige Mittel		617		253	364
ZUZÜGLICH					
kurzfristig verfügbare Vermögenswerte	12.022		14.631		
ABZÜGLICH					
zu erbringende planmäßige kurzfristig fällige Finanzierungsmittel	5.872	6.150	5.531	9.100	-2.950
LIQUIDITÄT (NETTO-GELDVERMÖGEN)		6.768		9.353	-2.585

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass aus der laufenden Geschäftstätigkeit und der Finanzierungstätigkeit die Investitionstätigkeit nicht in vollem Umfang finanziert

wurde. Der Finanzmittelbestand hat sich um 364,0 T€ erhöht.

	Geschäfts- jahr Tsd. EUR	Vorjahr Tsd. EUR
JAHRESÜBERSCHUSS	106,8	1.571,6
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	2.606,3	2.149,8
Zunahme (Vorjahr: Abnahme) langfristiger Rückstellungen	11,4	-31,9
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-1.188,3	-444,3
sonstige wesentliche zahlungswirksame Aufwendungen	2.000,0	0,0
CASHFLOW NACH DVFA/SG	3.536,2	3.245,2
Veränderungen der kurzfristigen Rückstellungen	-399,1	-14,8
Veränderungen der Grundstücke des Umlaufvermögens	-375,2	-116,2
Veränderung sonstiger Aktiva	-1.444,7	310,7
Veränderung sonstiger Passiva	740,1	396,7
Ertragssteuerzahlungen	-0,7	-13,4
Zinsaufwendungen (+) / Zinserträge (-)	2.331,9	1.482,2
CASHFLOW AUS LAUFENDER GESCHÄFTSTÄTIGKEIT	4.388,5	5.290,4
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	1.718,0	8,5
Einzahlungen Baukostenzuschüsse	661,8	1.118,6
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-5,4	-4,7
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögens	-18.618,7	-23.970,1
Erhaltene Zinsen	169,7	288,5
CASHFLOW AUS INVESTITIONSTÄTIGKEIT	-16.074,6	-22.559,2
Einzahlung aus dem Bauzwischenkredit für Umlagevermögen (Umschuldung)	0,0	6.000,0
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	12.990,0	34.824,0
Veränderung Cash-Pooling	3.923,8	-10.418,2
Planmäßige Tilgungen	-2.362,1	-2.209,6
Außerplanmäßige Tilgungen (2023) / Umschuldung (2024)	0,0	-9.269,4
Gezahlte Zinsen	-2.501,6	-1.770,7
CASHFLOW AUS FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT	12.050,1	17.156,1
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestands	364,0	-112,7
zzgl. Finanzmittelbestand am 01.01.	253,4	366,1
FINANZMITTELBESTAND AM 31.12.	617,4	253,4

Die allerland konnte ihre Zahlungsverpflichtungen jederzeit erfüllen.

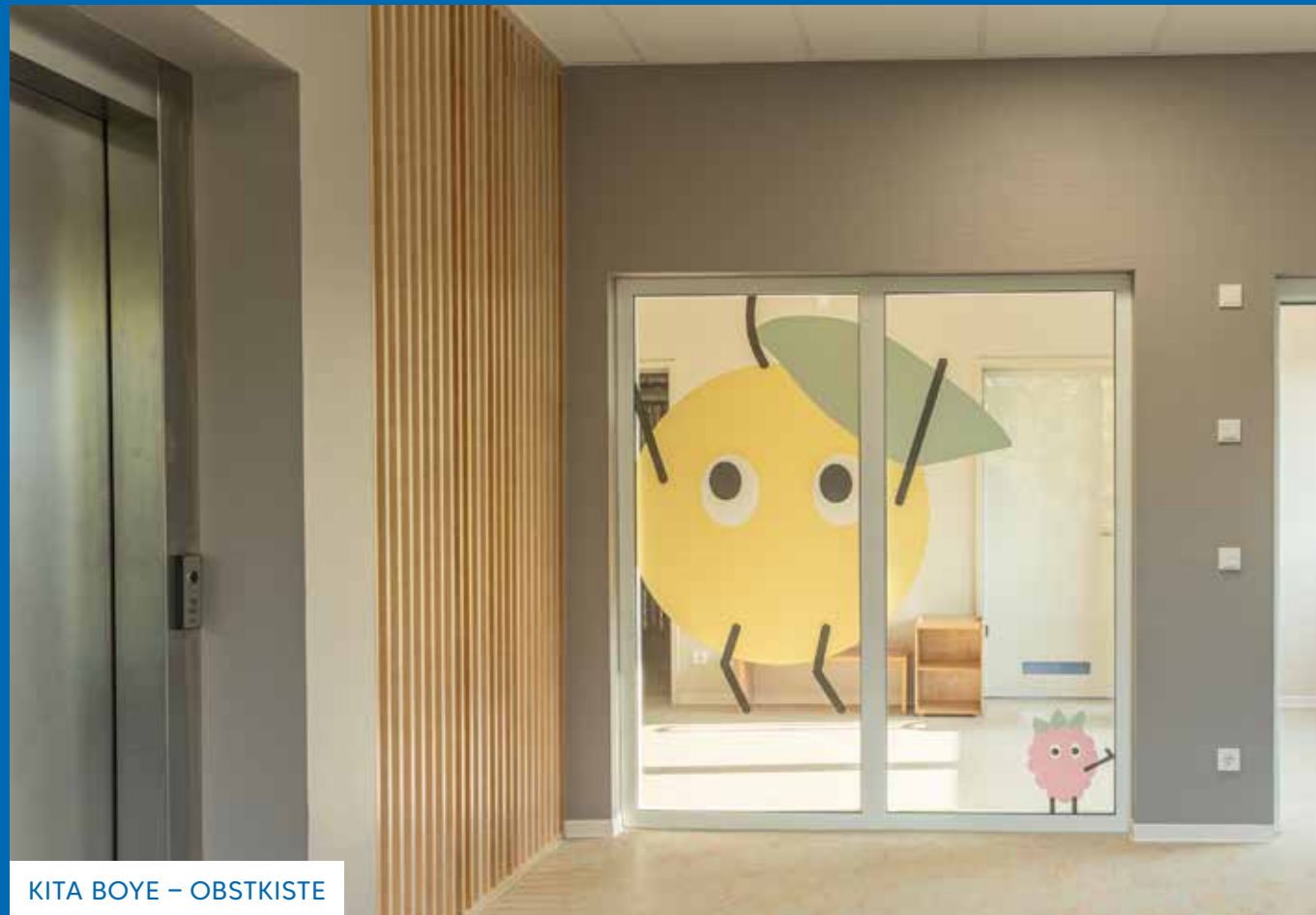
2.3

ERTRAGSLAGE

Das Ergebnis hat sich gegenüber dem Vorjahr um 1.465 T€ verringert.

Das Neutrale Ergebnis hat sich gegenüber dem Vorjahr um 1.344 T€ verringert.

	Geschäftsjahr Tsd. EUR	Vorjahr Tsd. EUR	Veränderung Tsd. EUR
BEWIRTSCHAFTUNGSTÄTIGKEIT	683,9	1.550,9	-867,0
PROJEKTENTWICKLUNG	0,0	1,9	-1,9
BETREUUNGSTÄTIGKEIT	-3,6	-3,4	-0,2
BAUTRÄGERTÄTIGKEIT	-360,7	-428,3	67,6
VERKÄUFE AUS DEM ANLAGEVERMÖGEN	1.168,2	415,7	752,5
SONSTIGER GESCHÄFTSBETRIEB	93,7	79,1	14,6
BETRIEBSERGEBNIS	1.581,5	1.615,9	-34,4
FINANZERGEBNIS	134,8	221,1	-86,3
NEUTRALES ERGEBNIS	-1.609,5	-265,4	-1.344,1
JAHRESERGEBNIS	106,8	1.571,6	-1.464,8



KITA BOYE – OBSTKISTE

3.0

PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

RISIKOBERICHT

Im Rahmen des Risikomanagements werden auch im Jahr 2025 alle relevanten Indikatoren kontinuierlich überwacht, die zu Leerständen oder Mietausfällen führen könnten. Preisänderungsrisiken auf der Einnahmenseite bestehen derzeit nicht, da die Mietverträge langfristig und stabil ausgestaltet sind. Mietsteigerungspotenziale werden weiterhin konsequent genutzt. Die Entwicklung der Baukosten bleibt angesichts anhaltender Marktvolatilität und globaler Unsicherheiten schwer prognostizierbar.

Dennoch ist davon auszugehen, dass sich aus dem stabilen Vermietungs- und Bewirtschaftungsgeschäft weder kurzfristig noch langfristig akute Liquiditätsrisiken ergeben. Der Kapitaleinsatz kann weiterhin zuverlässig aus den regelmäßigen Einnahmen gedeckt werden.

Obwohl sich die Wohnungswirtschaft insgesamt als robust zeigt, erschweren geopolitische Spannungen, insbesondere die Folgen des Ukraine-Krieges, sowie die wirtschaftspolitischen Entwicklungen in den USA und weltweit weiterhin die verlässliche Einschätzung negativer Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf.

Zu den bestehenden Risiken zählen insbesondere Verzögerungen bei Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Bauprojekten, die auch im Jahr 2025 durch anhaltende Lieferkettenprobleme und Materialengpässe begünstigt werden. Dies kann zu Kostensteigerungen sowie zu verzögerten Einnahmen führen.

Die Energiepreise haben sich im Jahr 2025 auf einem

im Vergleich zu 2023 moderateren, jedoch weiterhin erhöhten Niveau stabilisiert. Die steigenden Betriebskosten belasten zunehmend nicht nur einzelne Haushalte, sondern eine breite Mieterschicht. Dies kann zu Zahlungsrückständen und Ausfällen führen. Durch fortgesetzte energetische Modernisierungsmaßnahmen, unterstützt durch verfügbare Förderprogramme, wird weiterhin das Ziel verfolgt, die Betriebskosten langfristig zu senken. Gleichzeitig erschweren hohe Finanzierungskosten und eingeschränkte Fördermittel die Umsetzung dieser Maßnahmen.

Die Geschäftsführung verfolgt die Entwicklungen weiterhin eng und reagiert im Rahmen des bestehenden Risikomanagementsystems flexibel auf neue Herausforderungen.

Im Hinblick auf die Energieversorgung und die Transformation hin zu einer klimaneutralen Wirtschaft zeigt sich 2025, dass verstärkte Maßnahmen zur Reduktion der Abhängigkeit von fossilen Energieträgern erforderlich sind. Vor diesem Hintergrund wird die Klimastrategie des Unternehmens kontinuierlich weiterentwickelt und an die aktuellen Rahmenbedingungen angepasst.

Die verschärften Anforderungen der Klimaschutzgesetzgebung stellen die Wohnungswirtschaft auch 2025 vor große Herausforderungen auf dem Weg zur Klimaneutralität. Die CO₂-Bilanz der Bestände bildet weiterhin die Grundlage für die strategische Weiterentwicklung. Die Klimaschutzstrategie wird unter Berücksichtigung technischer, wirtschaftlicher und regulatorischer Anforderungen fortgeführt und angepasst. Dabei sind mögliche Kosten- und Vermietungsrisiken stets zu berücksichtigen.

Auch der Fachkräftemangel bleibt ein relevantes Thema. Durch frühzeitige Nachfolgeplanung und gezielte Personalentwicklung im Unternehmen wird dieser Herausforderung aktiv begegnet.

Trotz der zunehmenden Komplexität der Rahmenbedingungen sind derzeit keine Risiken erkennbar, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage nachhaltig gefährden könnten. Die Wirtschaftlichkeit einzelner Projekte wird weiterhin durch detaillierte Analysen sichergestellt. Eine vorausschauende Liquiditätsplanung gewährleistet die Deckung von Kapitaleinsatz und Bewirtschaftungskosten. Gleichwohl stellt die volatile Entwicklung der Zinsen nach wie vor ein relevantes Risiko dar.

Im Bereich der Wohnungsvermietung bewegen sich die Leerstände weiterhin auf niedrigem Niveau. Durch Neubauaktivitäten wird der Wohnungsbestand in den kommenden Jahren sowohl qualitativ als auch quantitativ weiter ausgebaut.

Bei der Entwicklung von Wohnbauland in Groß Hehlen sind 2025 steigende Kosten für die Erschließung identifiziert worden. Mit einer neuen, angepassten Marktabfrage wurde diese Situation begegnet. Dies kann zu höheren

Verkaufspreisen führen, deren konkrete Höhe jedoch erst nach Abschluss der Angebotsphase festgelegt werden kann.

Bestandsgefährdende Risiken sind derzeit nicht erkennbar. Das Risikomanagementsystem bleibt ein zentrales Instrument der Unternehmenssteuerung und dient dazu, Chancen und Risiken frühzeitig zu identifizieren, zu bewerten und geeignete Maßnahmen abzuleiten.

CHANCENBERICHT

Die allerland hat sich am Celler Immobilienmarkt als aktiver und leistungsstarker Dienstleister rund um die Immobilie etabliert. Herausforderungen und Veränderungen am Markt werden von der Gesellschaft tagesaktuell wahrgenommen, um daraus Chancen und Lösungen zu generieren. Die Agilität lässt es zu, dass schnelle Entscheidungen getroffen werden können. Die allerland ist offen für neue Ideen, Innovationen und Optimierungen. Die stetige Weiterentwicklung, intern und extern, stellt sicher, dass die allerland Chancen wahrnimmt.

Durch weiterhin hohe Investitionen und Maßnahmen im Immobilienbestand, sind auch zukünftige Mieteinnahmen sichergestellt. Durch Neubauprojekte wird das Wachstum sichergestellt. Das Produktportfolio der allerland ist breit aufgestellt, sodass auch bei neuen Erkenntnissen eine weitere Fokussierung vorgenommen werden kann. Speziell im Bereich der Nachhaltigkeit werden große Chancen gesehen. In Zusammenarbeit mit den Stadtwerken werden bspw. neue Standorte für die allgemeine Ladeinfrastruktur geprüft. Zudem gibt es noch potenzielle Dachflächen, die mit Photovoltaikanlagen bestückt werden können. Parallel dazu ist festzuhalten, dass der Fördermittelmärkte zwar eingebrochen ist, neue Fördermittel aber bereits in Aussicht gestellt werden (bspw. KfW 55).

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 zu weiterzuentwickeln.

PROGNOSEBERICHT

Für die beobachteten finanziellen und nichtfinanziellen Leistungsindikatoren erwartet die allerland Immobilien GmbH auf Basis der Unternehmensplanung (Stand 04/2026) folgende Entwicklung:

Inwieweit sich die bisher stabile Wachstumsphase der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft fortsetzt, lässt sich aufgrund der mehrfach benannten Risikofaktoren 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 Hinter-

3.0

PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

grund 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 von verspäteten Bauprojekten müssen in 2026 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 2026 mit einigen Unsicherheiten verbunden. Die offene Dauer von Kriegen im Iran und der Ukraine 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.

Die Planansätze des für 2026 beschlossenen Wirtschaftsplans weisen einen Jahresüberschuss von 897 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 2026 u.a. Mieterträge von 11.929 T€, Zinsaufwendungen von 3.227 T€ sowie Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von 3.000 T€ aus. Aufgrund des sehr dynamischen Planungsprozesses, insbesondere bei der Projektierung der Baulandentwicklung in Groß Hehlen sind Änderungen der Planzahlen zu erwarten.

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 2026 sowie der Aufstellung des Wirtschaftsplans 2027 Berücksichtigung finden. Die allerland hat sich mit ihrem Geschäftsmodell als wirt-

schaftlich erfolgreiches und aktives Unternehmen am regionalen Immobilienmarkt positioniert und weiterentwickelt.

Celle, 24.04.2026

Lasse Laging

allerland Immobilien GmbH, Celle



KATH. GRUNDSCHULE – KLASSENZIMMER



JAHRES ABSCHLUSS C

1.0

BLIANZ ZUM 31. DEZEMBER 2025

2.0

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
FÜR DIE ZEIT VOM 01. JANUAR BIS
31. DEZEMBER 2025

1.0

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2025 – AKTIVSEITE

	Geschäftsjahr EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
A ANLAGEVERMÖGEN			
I Immaterielle Vermögensgegenstände			
Immaterielle Anlagewerte	8.289,99	8.289,99	8.560,42
II SACHANLAGEN			
1 Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	65.948.448,28		64.961.365,86
2 Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	43.276.071,60		12.356.689,74
3 Grundstücke ohne Bauten	714.452,88		1.591.275,81
4 Technische Anlagen und Maschinen	105.749,41		113.102,32
5 Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.214.774,10		511.038,32
6 Anlagen im Bau	3.591.725,36		19.908.875,69
7 Bauvorbereitungskosten	534.626,62	115.385.848,25	1.427.908,98
III FINANZANLAGEN			
1 Beteiligungen	25.000,00		25.000,00
2 Andere Finanzanlagen	1.500,00	26.500,00	1.500,00
ANLAGEVERMÖGEN GESAMT		115.420.638,24	100.905.317,14
B UMLAUFVERMÖGEN			
I ZUM VERKAUF BESTIMMTE GRUNDSTÜCKE UND ANDERE VORRÄTE			
1 Grundstücke ohne Bauten	5.614.231,00		7.238.990,26
2 Unfertige Leistungen	4.123.414,39		3.704.183,98
3 Andere Vorräte	0,00	9.737.645,39	0,00
II FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE			
1 Forderungen aus Vermietung	85.492,58		80.571,52
2 Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	392.781,21		468,56
3 Forderungen gg. Gesellschafter	7.200.522,50		10.562.303,39
4 Sonstige Vermögensgegenstände	1.791.279,30	9.470.075,59	1.862.790,37
III FLÜSSIGE MITTEL			
1 Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	617.356,36	617.356,36	253.384,61
UMLAUFVERMÖGEN GESAMT		19.825.077,34	23.702.692,69
C RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
1 Geldbeschaffungskosten	185.968,01		46.816,60
2 Andere Rechnungsabgrenzungsposten	41.533,62	227.231,63	42.162,92
BILANZSUMME		135.472.947,21	124.696.989,35

1.0

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2025 – PASSIVSEITE

	Geschäftsjahr EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
A EIGENKAPITAL			
Gezeichnetes Kapital	4.350.000,00	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	11.208.119,65	21.756.252,09	9.636.482,32
III Jahresüberschuss		106.772,37	1.571.637,33
Eigenkapital		26.213.024,46	26.106.252,09
B RÜCKSTELLUNGEN			
1 Rückstellungen für Pensionen	770.817,00		759.440,00
2 Sonstige Rückstellungen	382.945,72	1.153.762,72	782.031,71
C VERBINDLICHKEITEN			
1 Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	62.111.913,98		56.359.970,93
2 Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	40.137.785,01		35.572.900,84
3 Erhaltene Anzahlungen	4.290.504,44		3.723.913,71
4 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
4a Verbindlichkeiten aus Vermietungen	195.685,07		130.055,21
4b Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.115.875,67		1.019.053,35
5 Sonstige Verbindlichkeiten	146.481,41		89.895,39
davon aus Steuern: € 142.076,13 (Vorjahr € 87.504,16)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 2.334,54 (Vorjahr € 1.009,13)		107.998.245,58	96.895.789,43
		109.152.008,30	96.4377.261,14
D RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		107.914,45	153.476,12
BILANZSUMME		135.472.947,21	124.696.989,35

2.0

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT
VOM 01. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2025

ANHANG FÜR DAS
GESCHÄFTSJAHR
2025

D

	Geschäftsjahr EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
UMSATZERLÖSE			
a aus Bewirtschaftungstätigkeit	13.982.541,13		12.700.590,15
b aus anderen Lieferungen und Leistungen	148.442,80	14.130.983,93	117.889,55
ERHÖHUNG/VERMINDERUNG DES BESTANDES AN UNFERTIGEN LEISTUNGEN		419.230,41	313.216,97
ANDERE AKTIVIERTE EIGENLEISTUNGEN		975.184,06	670.079,93
SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE		1.799.899,62	603.006,89
AUFWENDUNGEN FÜR BEZOGENE LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN			
a Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeiten	-6.193.674,17		-5.279.931,59
b Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-2.000.000,00		0,00
c Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-35.838,87		-29.066,13
		-8.229.513,04	-5.308.997,72
ROHERGEBNIS		8.915.784,98	9.095.785,77
PERSONALAUFWAND			
a Löhne und Gehälter	-1.934.004,06		-1.858.099,57
b Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung: € 160.924,21 (Vorjahr: € 152.813,11)	-594.570,71		-498.453,30
		-2.528.574,77	-2.356.552,87
ABSCHREIBUNGEN AUF IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE DES ANLAGEVERMÖGENS UND SACHANLAGEN		-2.606.141,16	-2.149.830,95
SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN		-941.914,49	-1.172.646,90
ERTRÄGE AUS ANDEREN FINANZANLAGEN UND AUSLEIHUNGEN DES FINANZANLAGEVERMÖGENS		165,00	82,50
SONSTIGE ZINSEN UND ÄHNLICHE ERTRÄGE		180.361,86	288.405,58
ZINSEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN DAVON GEGENÜBER GESELL- SCHAFTER: € 0,00 (VORJAHR: € 24.693,13 – DAVON AUS AUFZINSUNG € 15.154,006 (VORJAHR: € 14.416,00))		-2.516.839,66	-1.785.114,33
ERGEBNIS NACH STEUERN		502.841,76	1.920.128,80
SONSTIGE STEUERN		-396.069,39	-348.491,47
JAHRESÜBERSCHUSS		106.772,37	1.571.637,33

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



ALLERINSEL – KRIPPE „INSEL ZWERGE“

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 31.12.2025 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 den einschlägigen gesetzlichen Regelungen nach der Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen.

Die Gesellschaft ist eine kleine Kapitalgesellschaft.

2.0

ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

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 250,00 € 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 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 2,06 % 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 -10.693 €. Gemäß § 253 Abs. 6 HGB besteht in Höhe eines 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 Pos-
ten des Anlagevermögens sind im Anlagespiegel, der als
Anlage dem Anhang beigelegt ist, dargestellt.

Die in dem **Sachanlagevermögen** ausgewiesenen
Anlagen im Bau enthalten aktivierte Fremdkapitalzinsen
i.H.v. 610.253,15 €.

Außerplanmäßige Abschreibungen wurden nicht ge-
bucht.

Die unter dem **Umlaufvermögen** ausgewiese-
nen unfertigen Leistungen beinhalten noch abzu-

rechnende Betriebs- und Heizkosten sowie Wär-
melieferungen an Dritte i.H.v. 4.123.414,39 €.

Forderungen mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr
bestanden im Rahmen eines Tilgungsnachlasses von
der NBank für ein Projekt aus dem Jahr 2021 in Höhe
von 1.612.995,00 € mit einer Laufzeit von 20 Jahren.

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 Gesellschafter- versammlung aus dem Bilanz- gewinn des Vorjahres	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
	EUR	EUR	EUR
Satzungsmäßige Rücklagen	1.629.000,00	0,00	1.629.000,00
Bauerneuerungsrücklagen	8.919.132,44	0,00	8.919.132,44
Andere Gewinnrücklagen	9.636.482,32	1.571.637,33	11.208.199,65

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

	EUR
Prüfungs- und Steuerberatungskosten sowie Kosten der Jahresabschlusserstellung	38.859,44
Rückstellung für nicht genommenen Urlaub	22.702,55
Rückstellung für Archivierung	6.118,00
Rückstellung für Kosten der Bewirtschaftungstätigkeit	22.765,73
Rückstellung für offene Verfahren und Prozesskosten	92.500,00
GESAMTSUMME	382.945,72

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	Davon				
		Restlaufzeit			gesichert	Art der Sicherung*
		bis zu 1 Jahr	1–5 Jahre	über 5 Jahre		
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
Verbindlichkeiten gegen- über Kreditinstituten	62.111.913,98 (56.359.970,93)	2.000.127,53 (2.026.357,04)	8.891.080,48 (8.197.970,05)	51.220.705,97 (46.135.643,84)	448.462,47 (502.281,43) 60.711.913,98 (54.959.970,93)	BÜ BÜ GPR GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	40.137.785,01 (35.572.900,84)	1.031.707,13 (802.325,24)	4.432.955,84 (3.481.302,87)	34.673.122,04 (31.289.272,73)	504.325,60 (562.441,43)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	4.290.504,44 (3.723.913,71)	4.290.504,44 (3.723.913,71)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	195.685,07 (130.055,71)	195.685,07 (130.055,21)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen	1.115.875,67 (1.019.053,35)	730.875,67 (634.053,35)	385.000,00 (385.000,00)			
Sonstige Verbindlichkeiten	146.481,41 (89.896,39)	146.481,41 (89.895,39)				
					448.462,47 (502.281,43)	BÜ
GESAMTBETRAG	107.998.245,58 (96.895.789,43)	8.395.381,25 (7.406.599,94)	12.939.036,32 (12.064.272,92)	85.893.828,01 (77.424.916,57)	61.216.239,58 (55.522.412,36)	GPR

* GPR = Grundpfandrecht, BÜ = Bürgschaft

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

4.0

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die **Umsatzerlöse** enthalten neben den Mieterträgen 3.545,6 T€ abgerechnete Nebenkosten (inkl. Pauschalen).

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

Erträge aus dem Eingang in früheren Jahren abge-	
schiebener Forderungen/Vereinnahmung von	
Guthaben.....	5.861,00 €
Erträge aus früheren Jahren.....	19.994,42 €
Erträge aus der Auflösung	
von Rückstellungen.....	449.613,72 €

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.....	47.515,22 €
Aufwendungen früherer Jahre.....	34.845,23 €

Die **Zinsen und ähnliche Aufwendungen** enthalten 15,2 T€ aus der Aufzinsung der Pensionsrückstellungen (Vorjahr: 14,4 T€).

5.0

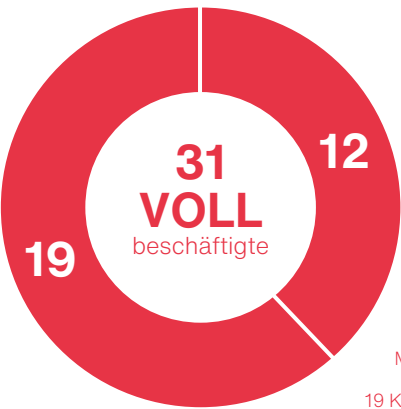
SONSTIGE ANGABEN

Erbbauzinsen in Höhe von 31,0 T€ sind in den anderen Aufwendungen für die Bewirtschaftungen enthalten. Es bestehen in der Bilanz nicht ausgewiesene sons-

tige finanzielle Verpflichtungen aus Neubau und Modernisierung i. H. v. 15.068 T€.

NEUBAU	
Nordwall Ost	13.010.669,11
MODERNISIERUNG	
Welfenallee	280.853,37
Heese	607.591,96
Rotdornweg/Haselnußweg/Holunderweg	1.168.811,57
SUMME	15.067.908,01
SUMME (IN T €)	15.068

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:



Pensionsverpflichtungen für ein ehemaliges Mitglied des Geschäftsführungsorgans: Rückstellungen für laufende Pensionen wurden in Höhe von insgesamt 770.817,00 € gebildet. Die Aufsichtsratsmitglieder wurden mit einem Gesamtbetrag von insgesamt 7.500,00 € entschädigt. An ehemalige Mitglieder der Geschäftsführung wurden 2025 insgesamt 55.440,23 € Versorgungsbezüge gezahlt. Hinsichtlich der Angabe der Gesamtbezüge der Geschäftsführung findet § 286 Abs. 4 HGB Anwendung. Im Geschäftsjahr 2025 hat die allerland Immobilien

GmbH gegenüber der allerland Projektgesellschaft eine Patronatserklärung in Höhe von 25.000,00 € ausgestellt befristet bis zum 31.12.2025. Aufgrund der Geschäftlichen Entwicklung der Tochtergesellschaft war keine Verlängerung der Patronatserklärung notwendig.

Die Kautionen der Mieter werden grundsätzlich auf Treuhandkonten geführt. Am 31.12.2025 betrug das treuhänderisch verwaltete Kautionsvermögen 1.651.487,09 €. Forderungen u. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter (Vorjahreszahlen in Klammern):

Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafterin (Vorjahreszahlen in Klammern)

Gegenüber der Gesellschafterin bestehen nicht gesondert in der Bilanz ausgewiesene	EUR	Ausweis unter Bilanzposition
Forderungen	7.200.522,50 (10.562.303,39)	Ford. aus anderen Lieferungen und Leistungen
Forderungen a.d. Cashpooling-Vertrag	0,00 (0,00)	Flüssige Mittel
Verbindlichkeiten	130.535,88 (117.597,36)	Erhaltene Anzahlungen
Verbindlichkeiten	31.384,16 (29.108,09)	Verb. aus Vermietung
Verbindlichkeiten a.d. Cashpooling-Vertrag	0,00 (0,00)	Verb. gegenüber anderen Kreditgebern
Verbindlichkeiten a.d. Konzernfinanzierung	39.616.250,00 (34.993.250,00)	Verb. gegenüber anderen 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’ 106.772,37€





8.0

GESCHÄFTSFÜHRUNG



Lasse Laging
Betriebswirt (M.Sc.)

9.0

MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATES



Jürgen Rentsch
Vorsitzender
Bauingenieur i.R.
Ratsherr



Stephan Ohl
Stellv. Vorsitzender
Honorarlehkraft
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



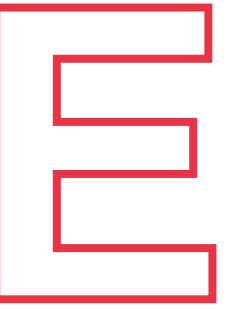
Ralf Blidon
Rechtsanwalt
Ratsherr

Lasse Laging

Celle, den 24.04.2026
allerland Immobilien GmbH, Celle



BERICHT DES AUF SICHTSRATES



BERICHT DES AUF SICHTSRATES *ALLERLAND IMMOBILIEN GMBH* FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025

Der Aufsichtsrat der allerland Immobilien GmbH hat sich im Geschäftsjahr 2025 in vier 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 Überwachung und Beratung der Geschäftsführung und des Rechnungswesens haben keine Beanstandungen ergeben.

Die gesetzlich vorgeschriebene Prüfung des Jahresabschlusses 2025 wurde erneut von der vdw (Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft) durchgeführt.

Es wurde der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk erteilt.

Der Aufsichtsrat billigt den Jahresabschluss 2025, den Lagebericht und schließt sich dem Vorschlag der Geschäftsführung über die Verwendung des Bilanzgewinns an.

Der Aufsichtsrat dankt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie der Geschäftsführung für die erfolgreiche Arbeit.

allerland Immobilien GmbH Celle

Jürgen Rentsch

Aufsichtsratsvorsitzender

Jürgen Rentsch

Aufsichtsratsvorsitzender

Celle, den 27.05.2026

Auszug aus dem Prüfungsbericht des Jahresabschlusses zum 31.12.2025 sowie des Lageberichts für 2025.
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 31.12.2025 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2025 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 31.12.2025 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

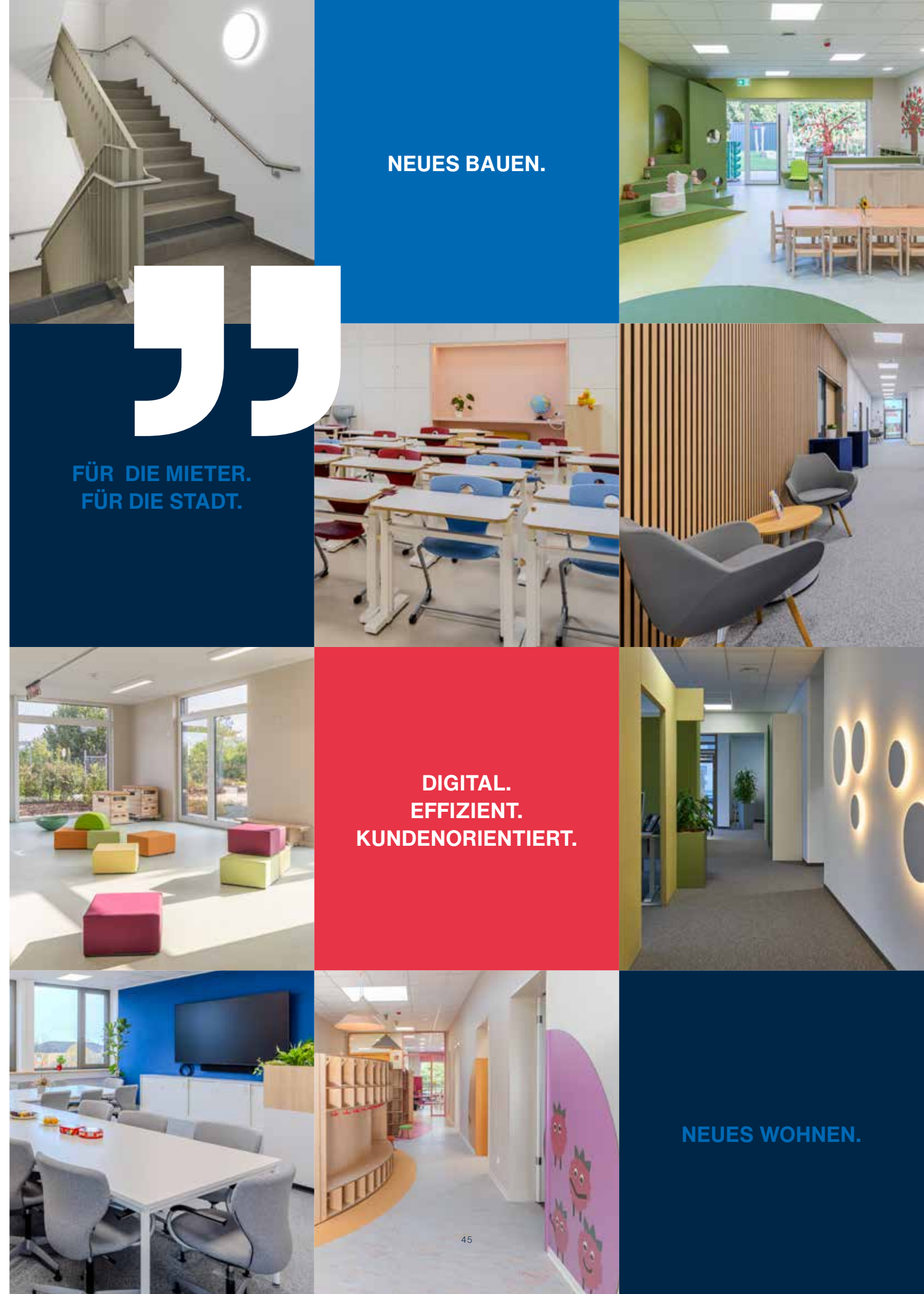
- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens und Finanzlage der Gesellschaft zum 31.12.2025 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2025 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.

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
in Niedersachsen und Bremen e.V.



Hannover, den 19.05.2026





allerland

Viel Raum. Viel Herz.

