



allerland

Viel Raum. Viel Herz.

# Zukunft wohnen

Gemeinsam. Für Celle.

Geschäftsbericht 2021



## Eine kurze Gebrauchsanweisung für dieses PDF

Um die Nutzung dieses Dokuments für Sie komfortabler zu gestalten, haben wir an einigen Stellen Verlinkungen eingebaut. Damit kommen Sie schneller an den Punkt, zu dem Sie möchten.

Das beginnt mit dem **Inhaltsverzeichnis** auf den folgenden Seiten, das komplett verlinkt ist: Klicken Sie auf eine Überschrift, eine Seitenzahl oder einen bestimmten Inhalt, und Sie landen auf der entsprechenden Seite.

Über den **Home-Button**, der sich auf allen Inhaltsseiten befindet, gelangen Sie wieder auf der ersten Seite des Inhaltsverzeichnisses.

Die **Menüleiste** bringt Sie zur ersten Seite des jeweiligen Kapitels.

Und mit den **Pfeiltasten** können Sie die Seite ansteuern, auf der das nächste oder vorangegangene Thema beginnt.





## Rückblick. Einblick. Ausblick.

Seiten 5 bis 11

Das Jahr 2021 – was wir daraus gemacht und gelernt haben.

## Der Lagebericht

Seiten 12 bis 29

### Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

- Konjunkturelle Entwicklung
- Regionale Entwicklung Celle
- Entwicklung des Unternehmens

### Wirtschaftliche Lage der Gesellschaft

- Vermögenslage
- Finanzlage
- Ertragslage

### Risiko- Chancen- und Prognosebericht





## Der Jahresabschluss 2021

Seiten 30 bis 33

Bilanz zum 31. Dezember 2021

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2021

## Anhang für das Geschäftsjahr 2021

Seiten 34 bis 41

Allgemeine Angaben · Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden · Erläuterungen zur Bilanz · Gewinn- und Verlustrechnung · Sonstige Angaben · Nachtragsbericht · Vorschlag für die Verwendung des Jahresergebnisses · Geschäftsführung · Mitglieder des Aufsichtsrats

## Der Bericht des Aufsichtsrats

Seite 42

## Auszug aus dem Prüfungsbericht

Seite 43





# Rückblick. Einblick. Ausblick.



## 2019 – die klare Vorstellung, wie sich die Gesellschaft in den folgenden Jahren entwickeln sollte

Als Städtische Wohnungsbau GmbH Celle (WBG) erarbeiteten wir gemeinsam mit unserer Gesellschafterin, der Stadt Celle, und den Mitgliedern des Aufsichtsrats eine Strategie, die auf stetiges Wachstum ausgerichtet war: Neubauoffensive, Optimierung und Modernisierung der Bestandsimmobilien sowie die Digitalisierung von Prozessen waren die taktgebenden Aspekte. Gleichzeitig strebte die damalige WBG nach einer neuen Ausrichtung, der Erweiterung der Geschäftsfelder, einem neuen Namen und einem neuen Erscheinungsbild für die Gesellschaft.

### Transformation und Agilität sind das neue Normal.

Was zu diesem Zeitpunkt außer Frage stand: Unternehmen und ihre Organisationen müssen Planungen überdenken und anpassen, sich ständig selbst hinterfragen und gegebenenfalls neu ausrichten. Auf unserem persönlichen Weg der Veränderung wurde das Team der WBG nicht nur mitgenommen, sondern konnte diesen Weg auch aktiv mitgestalten. Denn die Wachstumsstrategie eines Unternehmens kann nur funktionieren, wenn die Gemeinschaft, die Organisation und die Strukturen mitwachsen.





## 2020 – Herausforderung Corona

Spätestens seit dem Ausbruch von COVID-19 bestimmen Veränderungen und Umbrüche unseren Alltag und prägen die Art, wie wir leben und arbeiten. Das Leben hat sich im Lockdown verändert und stellte die Gesellschaft im Privat- als auch im Berufsalltag vor enorme Herausforderungen. Es handelte sich um eine Tiefenkrise, die in unseren Alltag eingriff, Veränderungen erzwang und einen Prozess des Wandels auslöste.





## Wandel, Krise, Umbruch, Neustart

Rückblickend ist festzustellen, dass die Auseinandersetzung mit der Entwicklung der Städtischen Wohnungsbau GmbH im Jahr 2019 positive Effekte mit sich brachte: Weil die Gesellschaft ohnehin ihren Fokus auf Veränderungen gelegt hatte, konnte sie auch in der Pandemiezeit flexibler reagieren, sich schneller auf neue Herausforderungen einstellen, kreative Ideen entwickeln und tragfähige Lösungen entwickeln. Deshalb wurden auch bereits begonnene oder geplante Vorhaben wie das Projekt thaers quartier mit 38 öffentlich geförderten Wohnungen, Modernisierungen, neue Maßnahmen für den Klimaschutz, die Einführung neuer Technologien, das digitale Mieterportal oder der Marken-Relaunch ohne größere Verzögerungen umgesetzt.



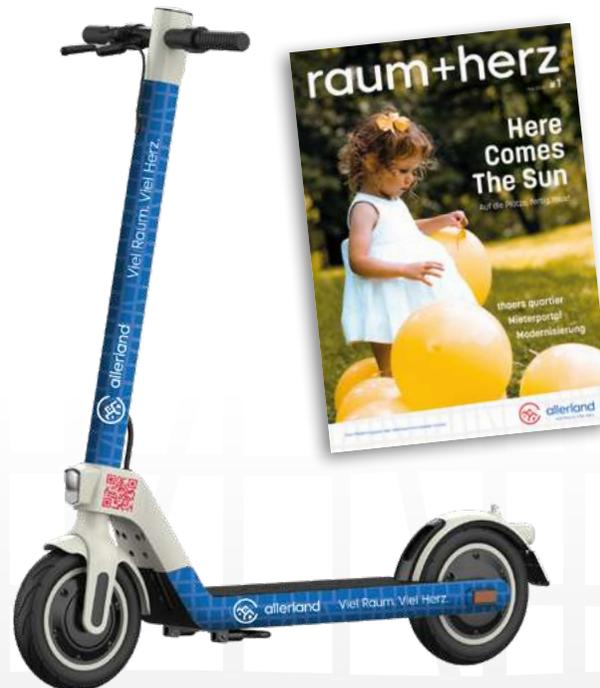


# allerland

Viel Raum. Viel Herz.

## Seit Mitte 2021 sind wir die allerland Immobilien GmbH.

Neuer Name, neues Logo, neues Erscheinungsbild: Auf allen Anschreiben an unsere Mieterinnen und Mieter, auf Gebäuden, Schildern und Fahrzeugen, im Internet oder in Form eines neuen Magazins, überall in der Stadt wird die allerland nach außen sichtbar. Und auch nach innen wirkt der Wandel, sorgt für Aufbruchsstimmung und lässt das Team der allerland gemeinsam nach vorn schauen.





### Die Zukunft des Wohnungsbaus ist sozial, vielfältig und lebendig.

Die Grenzen zwischen Wohnen und Arbeiten, Beruf und Freizeit, öffentlich und privat werden in den kommenden Jahren weiter verschwimmen, unterschiedliche Lebensbereiche werden durch mobiles Arbeiten noch stärker ineinandergreifen. Als modernes Wohnungsbauunternehmen bieten wir für die Vielzahl unterschiedlicher Lebensstile, Familienformen und Arbeitsmodelle flexible und differenzierte Angebote. Innovativer Wohnungsbau und zukunftsweisendes Immobilienmanagement lassen neue Konzepte entstehen. Wohnungen, Gebäude und Quartiere werden als Gesamtsysteme gedacht, mit innovativen Steuerungs- und Kommunikationstechnologien ausgestattet und zunehmend multifunktional und nutzungsneutral gestaltet, so dass sie beispielsweise Hausgemeinschaften Räume der Begegnung bieten, die den Zusammenhalt fördern.



### Die Zukunft des Wohnungsbaus ist ökologisch und nachhaltig.

Wir gestalten das Leben für unsere Mieter in allen Bereichen umweltschonender, klimaneutraler und gesünder. Moderne Technologien für höhere Energieeffizienz und -einsparung oder zur Erzeugung erneuerbarer Energien sind aus dem Wohnungsbau nicht zuletzt aufgrund gesetzlicher Vorgaben nicht mehr wegzudenken. Die allerland wird eine Vorreiterrolle einnehmen und vom Bauen mit dem nachwachsenden Rohstoff Holz über Photovoltaik und Geothermie bis hin zu Mobilitätskonzepten so viele Maßnahmen wie möglich sowohl in unsere Neubauprojekte als auch bei der Sanierung und Modernisierung von Bestandsimmobilien integrieren.

## Wir haben uns neu erfunden. Für die Zukunft. Für Celle.

Bei all den Veränderungen sind die Grundpfeiler unserer Tätigkeit aber geblieben: die allerland ist Celles städtebaulicher Partner Nummer 1 – im Sinne der Stadt entwickeln wir neue Projekte, Quartiere und Konzepte für das Wohnen, Arbeiten und Leben. Und die Bedürfnisse unserer Mieter und Kunden stehen immer im Mittelpunkt des Handelns – die allerland begeistert mit individuell passenden, attraktiven und innovativen Angeboten und Dienstleistungen. Dabei stehen die Themen Nachhaltigkeit und Innovation, demographischer Wandel und soziale Gerechtigkeit immer im Fokus. So, wie sich die Gesellschaft verändert, bleibt auch die allerland Immobilien GmbH immer in Bewegung, nimmt Bedürfnisse wahr, erkennt Trends und setzt diese in neuen Projekten um. Wir stellen uns gerne allen Herausforderungen der Zukunft. Unser Claim zeigt, dass sich an unseren Werten jedoch nichts geändert hat: **allerland – Viel Raum. Viel Herz.**





## Der Lagebericht



# 1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

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

## 1.1 Konjunkturelle Entwicklung

Auch im zweiten Jahr der Corona-Pandemie war die generelle konjunkturelle Entwicklung stark vom Infektionsgeschehen und den damit einhergehenden Schutzmaßnahmen abhängig. Trotz andauernder Pandemiesituation und damit einhergehender Liefer- und Materialengpässe, konnte sich die deutsche Volkswirtschaft im Jahr 2021 im Vergleich zum Vorjahr erholen. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt lag in 2021 um 2,7 Prozent höher als im „Corona-Jahr“ 2020. Das Vorkrisenniveau von 2019 konnte dennoch nicht erreicht werden.

Die Inflationsrate, die Preisniveauentwicklung gegenüber dem Vorjahr, lag für 2021 bei 3,1 Prozent im Vergleich zu 2020 und erreichte im Dezember 2021 sogar einen historischen Höchststand von 5,3 Prozent Steigerung im Vergleich zum Vormonat.

Ein genauer Blick auf die Konjunkturdaten zeigt: Das aktuelle Wachstum wird zum Großteil von höheren Konsumausgaben getragen. Insbesondere Privathaushalte haben im vergangenen Jahr Ersparnisse aufgebaut, die nun vermehrt ausgegeben werden. Davon profitiert vor allem der Dienstleistungssektor, der nach den Lockerungen der Corona-Maßnahmen wieder Zugewinne verzeichnen kann.

Anlass zur Sorge gibt allerdings das verarbeitende Gewerbe. Laut einer Umfrage des ifo Instituts beklagen hier fast zwei Drittel der Unternehmen einen Mangel an Vorprodukten. Insbesondere die Automobilhersteller mussten ihre Produktion teilweise wieder drosseln, da dringend benötigte Halbleiter fehlen. Die Knappheit an Vorprodukten spiegelt sich bereits in steigenden Erzeugerpreisen wider. Im Jahresvergleich sind die Kosten für Vorleistungsgüter um 12,7 Prozent gestiegen.



Insgesamt hat sich der Arbeitsmarkt im Laufe des Jahres 2021 gut entwickelt. Nachdem der Jahresanfang noch stark von der Pandemie und den Maßnahmen zu ihrer Bekämpfung geprägt war, hatte im Sommer die Erholung eingesetzt. Auch 2021 war Kurzarbeit eine wichtige Stütze, die Inanspruchnahme hat aber im Vergleich zum ersten Corona-Jahr deutlich abgenommen. Die Zahl der Arbeitslosen sank im Jahresdurchschnitt gegenüber dem Vorjahr um 82.000 auf 2,613 Millionen Menschen. Die Entwicklungen auf dem Arbeitsmarkt zeigen, dass sich dieser trotz anhaltender Pandemie im Vergleich zum Vorjahr leicht erholen konnte. Die Arbeitslosigkeit sowie Unterbeschäftigung verringerten sich bei abflachender Kurzarbeit. Die Nachfrage nach Arbeitskräften nahm zu. Die Unterbeschäftigung, die zum Beispiel Personen in Maßnahmen der Arbeitsmarktpolitik und in kurzfristiger Arbeitsunfähigkeit mitzählt, sank ebenfalls. Im Jahresdurchschnitt lag die Unterbeschäftigung bei 3.368.000, 120.000 weniger als 2020. Die Rückgänge im Jahresdurchschnitt bei Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung beruhen vor allem auf den kräftigen Abnahmen in der zweiten Jahreshälfte nach den Öffnungsschritten im Frühsommer 2021. Die Auswirkungen der coronabedingten Einschränkungen auf den Arbeitsmarkt wurden

inzwischen zu einem großen Teil abgebaut, sind aber nach wie vor – insbesondere in einer gestiegenen Langzeitarbeitslosigkeit – sichtbar.

Die angeführten statistischen Daten stammen aus der Jahresübersicht des Statistischen Bundesamtes ([www.destatis.de](http://www.destatis.de)).

Die Coronavirus-Varianten Delta und Omikron haben die Konjunktur in Deutschland zum Jahresende deutlich gebremst. Die Wirtschaft schrumpfte zwischen Oktober und Dezember um 0,7 Prozent zum Vorquartal 2021.

Deutschlands Immobilien- und Wohnungsmarkt zeigt sich insgesamt robust. Die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum konzentriert sich nicht mehr nur auf Großstädte und Ballungsräume. Auch der ländliche Raum ist als Lebensmittelpunkt in Deutschland gefragter denn je. Mit der Arbeit im Home Office konnten Beschäftigte während der Corona-Pandemie



unabhängig von ihrem Wohnort ihrer Arbeit nachgehen. Als Herausforderungen werden sich kurzfristig jedoch Indikatoren wie die optimale Kapitalverfügbarkeit, steigende Zinsen, Demografie, Urbanisierung, Migration, gesellschaftliche Transformation, Digitalisierung, steigende Baukosten, Materialknappheit und Klimaschutz zu nennen. Die weiterhin hohe Nachfrage nach neuem, modernem und bezahlbarem Wohnraum gilt sowohl für Miet- als auch für Eigentumsimmobilien. Der anhaltende Zuspruch von Eigennutzern und Kapitalanlegern nach Wohn- und Gewerbeimmobilien führen zu weiteren Preissteigerungen.

## 1.2 Regionale Entwicklung Celle

Wohnen ist, insbesondere durch die Einschränkungen während der Corona-Pandemie, mehr denn je ein existentielles Gut. Dieser gesellschaftlichen Bedeutung hat das Land Niedersachsen durch deutlich verbesserte Rahmenbedingungen, insbesondere zur Förderung des Mietwohnungsbaus Rechnung getragen. Die Schwerpunkte liegen in der nachhaltigen sozialen Förderung im Mietwohnungsneubau, gemeinschaftlichen Wohnformen, altersgerecht umgebauter Wohnraum, energetischer Modernisierung und energiesparender Bauweise.

Die Stadt Celle hat mit der Verabschiedung eines Wohnraumversorgungskonzeptes unter anderem Handlungsempfehlungen und Maßnahmenvorschläge vor allem für preisgünstigen Wohnraum geschaffen. Das vorrangige Ziel ist nach wie vor, den Mietwohnungsbereich in den kommenden Jahren vorrangig zu unterstützen, um für einkommensschwächere und anderweitig unterstützungsbedürftige Haushalte Wohnraumangebote zu entwickeln. Da in der Regel im frei finanzierten Neubausegment ein hoher Anteil an Eigenheimen errichtet wird, bedarf der Mietwohnungsbau dieser besonderen Aufmerksamkeit.

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 beziehungsweise die allerland Celle steht daher vor herausfordernden und komplexen Aufgabenstellungen, die zielgerichtet zu gestalten sind.

### 1.3 Entwicklung des Unternehmens

Die allerland Immobilien GmbH, ehemals die Städtische Wohnungsbau GmbH (WBG), mit Sitz in Celle verfügt über 2.011 eigene Wohnungen sowie neun gewerbliche Einheiten mit 123.665,93 Quadratmetern Wohn- und Nutzfläche, zehn sonstige Mieteinheiten sowie 374 Garagen und 196 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 unserer 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. Des Weiteren sind perspektivisch Geschäftsfelderweiterungen wie dem Drittgeschäft im Gespräch. Auch eine vermehrte Tätigkeit als strategischer Partner der Stadtentwicklung für die Stadt Celle wurde in 2021 aufgenommen und soll in den kommenden Jahren fester Bestandteil der Geschäfts-

felder werden. So ist erstmals in der Geschichte des Unternehmens auch die Entwicklung von unbebauten Flächen zu Wohnbauland, welches anschließend vermarktet werden soll, für die Folgejahre vorgesehen.

Auch das Jahr 2021 stand unter den Einflüssen der Corona-Pandemie. Die starken negativen Auswirkungen auf die globalen Volkswirtschaften mit einer ausgeprägten Rezession haben sich unvermindert fortgeführt. Die Wohnungswirtschaft hat sich in der Pandemie bisher als robust und widerstandsfähig erwiesen.

Die Vorkehrungen, die bereits in 2020 als Schutzmaßnahmen vor dem Corona-Virus getroffen wurden, wurden auch 2021 aufrechterhalten und ermöglichten einen weitestgehend reibungslosen Geschäftsablauf.

Bei der allerland ist die Nachfrage nach Wohnraum insgesamt im Vergleich zum Vorjahr wieder deutlich gestiegen, 975 Wohnungsinteressenten (Vorjahr 664) haben sich bei der allerland registriert. Der Nachfrageanstieg ist unter anderem auf die Einführung der digitalen Interessentenbögen via ImmoBlue zurückzuführen, die das Wohnungsangebot zu jeder Zeit für die Interessenten zugänglich machen. Die Nachfrage von einkommensschwachen Haushalten, die nach eigenen Angaben Transferhilfe empfangen, ist auf 32 Prozent (Vorjahr 47 Prozent) gesunken.

Im Berichtsjahr ist die überwiegende Mehrheit von Ein-Personenhaushalten mit 57 Prozent (Vorjahr 58 Prozent) aller Neuvermietungen weiterhin am stärksten vertreten und liegt auf ähnlichem Niveau wie im Vorjahr. Die zweitstärkste Nachfrage lag bei Zwei-Personenhaushalten mit 26 Prozent (Vorjahr 24 Prozent) aller Neuvermietungen für Wohnungen mit drei bis vier Zimmern.

Zusätzlich sind 301 Mietinteressentenbögen eingereicht worden (Vorjahr 32), ohne dass spezifizierte oder allumfassende Angaben zum Wohnungsgesuch gemacht wurden, oder in denen der DSGVO nicht zugestimmt worden ist. Trotz der Coronapandemie lag die Anzahl der Neuvermietungen im Jahr 2021 bei 205 (Vorjahr 170) und verzeichnete somit einen weiteren Anstieg im Vergleich zum Vorjahr.



Die durchschnittliche monatliche Sollmiete der verwalteten eigenen Einheiten hat sich im Fünfjahreszeitraum 2017 bis 2021 um 0,18 Euro pro Quadratmeter auf 5,41 Euro pro Quadratmeter erhöht.

Die Leerstandsentwicklung wies im Berichtsjahr eine leicht steigende Tendenz auf. Bezogen auf den Dezember ließen sich etwa 61 Prozent des Leerstandes auf geplante Wohnungsmodernisierungen zurückführen. Die Leerstandsquote liegt bei rund 4,83 Prozent im Jahresdurchschnitt (Vorjahr 3,7 Prozent). Davon entfielen durchschnittlich 3,1 Prozent auf maßnahmenbedingten und 1,7 Prozent auf vermietungsbedingten Leerstand. Die Fluktuationsrate ist gegenüber dem Vorjahr gestiegen und liegt 2021 durchschnittlich bei 8,58 Prozent (Vorjahr 7,9 Prozent).

Analog zum Berichtsjahr 2020 ist die Gesellschaft auch im aktuellen Berichtsjahr verstärkt mit der Neuausrichtung im Bereich Neubau und der Bestandsstrategie unter Berücksichtigung der Ziele des Klimapfads tätig.

Die Errichtung eines völlig neuen Quartiers („Thaers Quartier“) an der Wittinger Straße mit 90 Wohneinheiten konnte in 2021 im ersten Bauabschnitt mit 38 öffentlich geförderten Wohneinheiten abgeschlossen werden. Für 2022 ist die

Fertigstellung der übrigen 52 frei finanzierten Wohneinheiten geplant. Das Grundstück mit knapp 7.000 Quadratmetern wurde von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) mit dem Betrauungsakt über die Stadt Celle erworben. Die Umsetzung dieser Maßnahme hat einen neuen Neubaustandard für die Erreichung der Klimaziele gesetzt.

Bei der Umsetzung der Baumaßnahme standen die Themen modulare Bauweise, Vorfertigung und vor allem Nachhaltigkeit im Vordergrund. Dabei spielt Holz als nachwachsender und ökologischer Baustoff eine wichtige Rolle und bildet in Kombination mit Stahlbeton eine wirtschaftlich hoch interessante Kombination. Anlagentechnisch wird dabei die Umsetzung von Geothermie zur Wärmeversorgung berücksichtigt. Ergänzt wird das ganze um ein Gründach mit Photovoltaik. Auf fossile Brennstoffe konnte in Gänze verzichtet werden. In Ergänzung zum energetischen Gesamtkonzept



konnte das Thema E-Mobilität in Form von Carsharing-Stellplätzen dank einer Kooperation mit einem lokalen Autohaus ebenfalls umgesetzt werden.

Dieses Erfolgsmodell soll künftig die Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen der allerland beeinflussen und einen innovativen Maßstab in der Gesamtklimastrategie des Unternehmens generieren.

Die Modernisierungsmaßnahme am Birnbaumweg konnte ebenfalls in 2021 weitestgehend finalisiert werden; einzige Ausnahme sind hier die Außenanlagen. Die Sanierung der Bestandswohnblöcke (54 Wohneinheiten) als „KfW Effizienzhaus 70“ ist ebenfalls exemplarisch und dient als erste Großmaßnahme eines umfangreichen Modernisierungskonzeptes im Bestand für die nächsten Jahre. Für das Jahr 2022 folgt eine weitere Großmodernisierungsmaßnahme in der Rostocker Straße 2-6, mit dem Ziel der klimagerechten Sanierung, unter Anwendung der bisherigen Erkenntnisse aus dem Birnbaumweg.

Als strategischer Partner der Stadt Celle und damit der Stadtentwicklung wird die allerland ihr Geschäftsfeld in den kommenden Jahren auch im Bereich der Baulandentwicklung ausweiten. Hierfür wurden im Berichtsjahr bereits rund 120.000 Quadratmeter Ackerflächen im Celler Stadtteil Groß Hehlen angekauft. Im Folgejahr 2022 werden weitere ca. 45.000 Quadratmeter Flächen angekauft. Diese Flächen sind für die Erschließung und den anschließenden Abverkauf als Wohnbauland vorgesehen. Das erforderliche Bebauungsplanverfahren wurde in 2021 auf den Weg gebracht. Die Verkäufe der knapp 100 Baugrundstücke können voraussichtlich in den Jahren 2023/2024 erfolgen.





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

	Plan 2021 T€	Ist 2021 T€	Ist 2020 T€
<b>Umsatzerlöse aus Mieten</b>	7.709	7.457	7.465
<b>Instandhaltungsaufwendungen</b>	2.600	1.982	1.537
<b>Zinsaufwendungen</b>	975	789	893
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>1.185</b>	<b>829</b>	<b>1.032</b>

Der in 2021 erzielte Jahresüberschuss von 829 T€ liegt unter dem erwarteten Jahresergebnis gemäß Wirtschaftsplanning von 1.185 T€. Auf der Grundlage vorläufiger Vorjahreszahlen waren die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr vorsichtig geplant. Dabei haben sich gegenüber dem ursprünglichen Planansatz im Wesentlichen um 103 T€ geringere Sollmieten und um 146 T€ höhere Erlösschmälerungen auf Sollmieten negativ ausgewirkt. Ferner führten geringere Sonstige betriebliche Erträge (- 157 T€), höhere Personalaufwendungen (+ 162 T€) und um 337 T€ höhere Sonstige betriebliche Aufwendungen sowie um 139 T€ höhere Betriebskostenausfälle zu einer negativen Abweichung zum Planergebnis.

Dem gegenüber standen hauptsächlich um 618 T€ geringere fremdbezogene Instandhaltungsaufwendungen und um 187 T€ geringere Zinsaufwendungen.

Insbesondere hat sich die Durchführung der geplanten Baumaßnahmen – auch coronabedingt – verzögert. Materialknappheit und Lieferverzögerungen hatten Auswirkungen auf Maßnahmen der laufenden und geplanten Instandhaltungen. Instandhaltungsmaßnahmen, insbesondere im Bereich laufende Instandhaltung sind – coronabedingt – wesentlich niedriger angefallen als geplant. Wohnungsmodernisierungen wurden im Hinblick auf das neu eingeführte Portfoliomanagementsystem in Verbindung mit neu festgelegten Standards nicht in vollem Umfang durchgeführt.

Bei den Zinsaufwendungen waren in der Planung Valutierungen analog zum geplanten Baufortschritt berücksichtigt worden, die im Geschäftsjahr nicht abgerufen werden mussten. Außerdem konnten im Darlehensportfolio erste Opti-





mierungen vorgenommen werden, die sich auf die Zinsaufwendungen ausgewirkt haben. Gegenläufig haben sich u.a. höhere sonstige Aufwendungen und geringere sonstige Erträge ausgewirkt. Aufgrund der vorgenannten Planungsabweichungen liegt das erzielte Jahresergebnis rund 30 Prozent unter dem Planansatz.

Der fremdbezogene Instandhaltungsaufwand betrug in 2021 rund 16,31 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche (Vorjahr 12,6 Euro pro Quadratmeter). Die Aufwendungen für die Wohnungsmodernisierung machen einen Anteil von rund 22 Prozent (Vorjahr 21,6 Prozent) an den gesamten Instandhaltungsaufwendungen aus. Als nachträgliche Herstellungskosten wurden darüber hinaus 4.403 T€ aktiviert. Insgesamt ergeben sich somit Gesamtinvestitionen in den Gebäudebestand von rund 50 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche (Vorjahr 20 Euro pro Quadratmeter).

Im Zusammenhang mit der in 2019 beschlossenen strategischen Neuausrichtung und damit einhergehender Transformationsschritte, die im Kern die Unternehmensorganisation, Digitalisierungsprojekte und Geschäftsfelderweiterungen betreffen, ist der Geschäftsverlauf der allerland trotz der Corona-Pandemie als sehr stabil und positiv zu bewerten. Gerade in diesen schwierigen pandemiebedingten 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. Wirtschaftliche Lage der Gesellschaft

### 2.1 Vermögenslage

	31.12.202		davon kurzfristig T€	Vorjahr		davon kurzfristig T€	Veränderungen T€
	gesamt T€	%		gesamt T€	%		
<b>Anlagevermögen</b>							
Immaterielle Vermögensgegenstände	11,6	0,0	0,0	18,8	0,0	0,0	-7,2
Sachanlagen	65.085,9	85,5	0,0	53.300,0	85,3	0,0	11.785,9
Finanzanlagen	8,5	0,0	0,0	17,9	0,0	0,0	-9,4
<b>Summe Anlagevermögen</b>	<b>65.106,0</b>	<b>85,5</b>	<b>0,0</b>	<b>53.336,7</b>	<b>85,3</b>	<b>0,0</b>	<b>11.769,3</b>
<b>Umlaufvermögen</b>							
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke u. and. Vorräte	7.756,0	10,2	7.756,0	6.512,3	10,4	6.512,3	1.243,7
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	1.898,8	2,5	285,8	161,0	0,3	161,0	1.737,8
Flüssige Mittel	1.284,9	1,7	1.284,9	2.385,7	3,8	2.385,7	-1.100,8
<b>Summe Umlaufvermögen</b>	<b>10.939,7</b>	<b>14,4</b>	<b>9.326,7</b>	<b>9.059,0</b>	<b>14,5</b>	<b>9.059,0</b>	<b>1.880,7</b>
Rechnungsabgrenzungsposten	95,4	0,1	2,1	97,5	0,2	2,1	-2,1
<b>Vermögen</b>	<b>76.141,1</b>	<b>100,0</b>	<b>9.328,8</b>	<b>62.493,2</b>	<b>100,0</b>	<b>9.061,1</b>	<b>13.647,9</b>
<b>Eigenmittel</b>							
Gezeichnetes Kapital	4.350,0	5,7	0,0	4.350,0	7,0	0,0	0,0
Gewinnrücklagen	18.798,6	24,7	0,0	18.216,8	29,2	0,0	581,8
Jahresergebnis	829,3	1,1	0,0	1.031,8	1,7	0,0	-202,5
<b>Summe Eigenmittel</b>	<b>23.977,9</b>	<b>31,5</b>	<b>0,0</b>	<b>23.598,6</b>	<b>37,8</b>	<b>0,0</b>	<b>379,3</b>
<b>Fremdmittel</b>							
Rückstellungen	1.017,2	1,3	152,8	1.011,9	1,6	170,0	5,3
Verbindlichkeiten	50.994,8	67,0	5.836,7	37.719,8	60,4	5.706,1	13.275,0
<b>Summe Fremdmittel</b>	<b>52.012,0</b>	<b>68,3</b>	<b>5.989,5</b>	<b>38.731,7</b>	<b>62,0</b>	<b>5.876,1</b>	<b>13.280,3</b>
Rechnungsabgrenzungsposten	151,2	0,2	151,2	162,9	0,3	162,9	-11,7
<b>Kapital</b>	<b>76.141,1</b>	<b>100,0</b>	<b>6.140,7</b>	<b>62.493,2</b>	<b>100,0</b>	<b>6.039,0</b>	<b>13.647,9</b>

Das Anlagevermögen beträgt 85,5 Prozent der Bilanzsumme und ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel gedeckt. Die Eigenkapitalquote beträgt 31,5 Prozent. Die Vermögenslage ist geordnet, die Vermögens- und Kapitalstruktur solide.





## 2.2 Finanzlage

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 ist aufgrund der aktuellen Lage (Siehe Ausführungen Risikobericht) 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.

Besondere Finanzinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte sind nicht zu verzeichnen. 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:

	31.12.2021		31.12.2020		Veränd. T€
	T€	T€	T€	T€	
<b>Finanzmittelbestand</b> flüssige Mittel		1.285		2.274	-989
<b>zuzüglich</b> kurzfristig verfügbare Vermögenswerte	8.044		6.787		
<b>abzüglich</b> zu erbringende planmäßige kurz- fristig fällige Finanzierungsmittel	6.141	1.903	6.039	748	1.155
<b>= Liquidität</b> (Nettogeldvermögen)		<b>3.188</b>		<b>3.022</b>	<b>166</b>





	2021	T€	2020	T €
<b>1</b>	<b>Jahresüberschuss/Fehlbetrag</b>	<b>829,3</b>	<b>1.031,8</b>	
2	<u>Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Anlagevermögens u. Erschließungskosten</u>	1.741,9	1.750,4	
3	<u>Veränderungen der lang- und mittelfristigen Rückstellungen</u>	22,5	34,9	
4	<u>Erträge / Verluste aus Anlagevermögen</u>	-187,6	-224,6	
<b>5</b>	<b>= Cashflow nach DVFA/SG (Summe aus Zeile 1 - 4)</b>	<b>2.406,1</b>	<b>2.592,5</b>	
	<b>Veränderungen der</b>			
6	<u>kurzfristigen Rückstellungen</u>	-17,2	44,7	
7	<u>Verkaufsgrundstücke, Baubetreuungsleistungen u. Bauleistungen auf fremden Grundstücken</u>	-1.227,5	-3.495,3	
	<b>sonstigen</b>			
8	<u>Aktiva</u>	-27,2	-38,2	
9	<u>Passiva</u>	-206,9	752,2	
10	<u>Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</u>	-0,4	0,0	
11	<u>Sonstige Zinserträge</u>	-0,2	0,0	
12	<u>Zinsaufwendungen</u>	770,8	871,8	
<b>13</b>	<b>= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit ( Summe aus Zeile 5 - 12)</b>	<b>1.697,5</b>	<b>727,7</b>	
	<b>Abgängen von Gegenständen des</b>			
14	<u>Sachanlagevermögens</u>	285,0	279,1	
15	<u>Finanzanlagevermögens</u>	9,4	0,9	
	<b>Auszahlungen für Investitionen in das</b>			
16	<u>immaterielle Anlagevermögen</u>	0,0	-18,9	
17	<u>Sachanlagevermögen</u>	-15.230,8	-4.101,5	
18	<u>Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</u>	0,6	1,0	
<b>19</b>	<b>= Cashflow aus Investitionstätigkeit (Summe aus Zeile 14 - 19)</b>	<b>-14.935,8</b>	<b>-3.839,4</b>	
20	<u>Valutierungen (Dauerfinanzierung)</u>	15.689,7	2.813,0	
21	<u>Veränderung Cash-Pooling</u>	1.633,4	0,0	
22	<u>Planmäßige Tilgungen</u>	-1.633,0	-1.435,3	
23	<u>Außerplanmäßige Tilgungen</u>	-906,0	0,0	
24	<u>Auszahlungen/Einzahlungen aus dem Bauzwischenkredit für das Umlaufvermögen</u>	-1.314,0	1.314,0	
25	<u>Auszahlungen für Dividenden</u>	-450,0	-534,6	
26	<u>Baukostenzuschüsse</u>	0,0	0,0	
27	<u>Zinsaufwendungen</u>	-770,8	-872,8	
<b>28</b>	<b>= Cashflow aus Finanzierungstätigkeit (Summe aus Zeile 21 - 26)</b>	<b>12.249,3</b>	<b>1.284,3</b>	
29	<u>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestands (Summe aus 13, 20, 27)</u>	-989,0	-1.827,4	
30	<u>zzgl. Finanzmittelbestand am 01.01.</u>	2.273,9	4.101,3	
<b>31</b>	<b>= Finanzmittelbestand am 31.12.</b>	<b>1.284,9</b>	<b>2.273,9</b>	

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass aus der laufenden Geschäftstätigkeit und der Finanzierungstätigkeit die Investitionstätigkeit nicht in vollem Umfang finanziert wurde. Der Finanzmittelbestand hat sich um 989 T€ verringert. Die allerland konnte ihre Zahlungsverpflichtungen jederzeit erfüllen.





## 2.3 Ertragslage

	2021		2020		Veränd. T€
	T€	%	T€	%	
<u>Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung</u>	<u>10.351</u>	<u>79,0</u>	<u>10.304</u>	<u>71,8</u>	<u>47</u>
<u>Umsatzerlöse aus Verkäufen</u>	<u>5.926</u>	<u>45,2</u>	<u>0</u>	<u>0,0</u>	<u>5.926</u>
<u>Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit</u>	<u>0</u>	<u>0,0</u>	<u>16</u>	<u>0,1</u>	<u>-16</u>
<u>Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen</u>	<u>102</u>	<u>0,8</u>	<u>113</u>	<u>0,8</u>	<u>-11</u>
<u>sonstige Betriebserträge</u>	<u>280</u>	<u>2,1</u>	<u>366</u>	<u>2,6</u>	<u>-86</u>
<u>Bestandsveränderungen</u>	<u>-3.551</u>	<u>-27,1</u>	<u>3.542</u>	<u>24,7</u>	<u>-7.093</u>
<b><u>Gesamtleistung</u></b>	<b><u>13.108</u></b>	<b><u>100,0</u></b>	<b><u>14.341</u></b>	<b><u>100,0</u></b>	<b><u>-1.233</u></b>
<u>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</u>	<u>-6.188</u>	<u>-47,1</u>	<u>-7.572</u>	<u>-52,8</u>	<u>1.384</u>
<u>Personalaufwand</u>	<u>-2.063</u>	<u>-15,6</u>	<u>-1.870</u>	<u>-13,0</u>	<u>-193</u>
<u>Abschreibungen</u>	<u>-1.742</u>	<u>-13,3</u>	<u>-1.750</u>	<u>-12,2</u>	<u>8</u>
<u>sonstige Betriebsaufwendungen</u>	<u>-1.169</u>	<u>-8,9</u>	<u>-900</u>	<u>-6,3</u>	<u>-269</u>
<u>sonstige Steuern</u>	<u>-368</u>	<u>-2,8</u>	<u>-345</u>	<u>-2,4</u>	<u>-23</u>
<u>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</u>	<u>-789</u>	<u>-6,0</u>	<u>-893</u>	<u>-6,2</u>	<u>104</u>
<b><u>Gesamtaufwand</u></b>	<b><u>-12.319</u></b>	<b><u>-93,7</u></b>	<b><u>-13.330</u></b>	<b><u>-92,9</u></b>	<b><u>1.011</u></b>
<u>Betriebsergebnis</u>	<u>789</u>	<u>6,0</u>	<u>1.011</u>	<u>7,1</u>	<u>-222</u>
<u>Finanzergebnis</u>	<u>1</u>	<u>0,0</u>	<u>1</u>	<u>0,0</u>	<u>0</u>
<u>neutrales Ergebnis</u>	<u>40</u>	<u>0,3</u>	<u>20</u>	<u>0,1</u>	<u>20</u>
<b><u>Gesamtergebnis vor Ertragsteuern</u></b>	<b><u>830</u></b>	<b><u>6,3</u></b>	<b><u>1.032</u></b>	<b><u>7,2</u></b>	<b><u>-202</u></b>
<u>Ertragsteuern</u>	<u>0</u>	<u>0,0</u>	<u>0</u>	<u>0,0</u>	<u>0</u>
<b><u>Jahresüberschuss</u></b>	<b><u>830</u></b>	<b><u>6,3</u></b>	<b><u>1.032</u></b>	<b><u>7,2</u></b>	<b><u>-202</u></b>

Das Betriebsergebnis hat sich gegenüber dem Vorjahr um 222 T€ vermindert. Ursache hierfür sind maßgeblich geringere Betriebserträge aufgrund von Grundstücksverkäufen aus dem Anlagevermögen. Diese konnten jedoch zumindest teilweise durch geringere Instandhaltungsaufwendungen kompensiert werden.

Das Neutrale Ergebnis (40 T€) hat sich gegenüber dem Vorjahr um 20 T€ erhöht.





## 3. Risiko-, Chancen- und Prognosebericht

### 3.1 Risikobericht

Obwohl sich die Wohnungswirtschaft auch im zweiten Jahr der Pandemie als widerstandsfähig erwiesen hat, machen es jedoch die Dauer der Maßnahmen der Bundesregierung und der Bundesländer zur Pandemiebekämpfung 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 Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen aufgrund von Liefer- und Materialengpässen. Mögliche Mietausfälle betreffen vor allem den Bereich der Gewerbemietflächen.

Bereits seit Oktober 2021 erleben wir eine Zeit drastisch steigender Energiepreise. Sollte dieser Trend anhalten oder sich gar verstärken, könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieterinnen und Mieter, insbesondere Einperson- und Alleinerziehendenhaushalte in großen Wohnungen, übersteigen. Hieraus können Erlösausfälle resultieren. Mit der Strategie der energetischen Modernisierung unter Einsatz öffentlicher Förderung verfolgt die allerland daher konsequent das Ziel, den Betriebskostenanstieg für Mieterinnen und Mieter dauerhaft zu dämpfen. Die Gesamtbelastung für Mieterinnen und Mieter mit sehr niedrigen Einkommen wird jedoch trotz Einsparmaßnahmen voraussichtlich weiter anwachsen.

Zudem könnte der Ukraine-Krieg zu Versorgungsengpässen und zusätzlich steigenden Energiekosten und mithin Betriebskosten der Mieter führen. Darüber hinaus ist mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen zu rechnen. 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, 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 anpassen bzw. überarbeiten.

Ferner besteht 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. Es wurde bereits mit einer Bestandsaufnahme der Objekte zur Ermittlung der derzeitigen CO<sub>2</sub>-Emissionen begonnen. Im Weiteren ist eine sukzessive Erarbeitung einer unternehmenseigenen Klimaschutzstrategie, ausgerichtet an den technisch-wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten sowie den gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben, vorgesehen. Etwaige Kosten- und Vermietungsrisiken gilt es dabei zu begegnen.

Auch die Neuwahlen der Bundesregierung und der damit einhergehende Regierungswechsel in 2021 werden noch nicht näher zu definierende Auswirkungen auf die Wohnungswirtschaft haben, da durch die neue Regierung bereits angekündigt wurde, die Förderkulisse für die energetische Sanierung von Gebäuden in den nächsten Monaten überarbeiten zu wollen.

Trotz komplexer werdender Rahmenbedingungen und wachsenden Herausforderungen sind unter Würdigung rechtlicher und wirtschaftlicher Gegebenheiten derzeit Risiken, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft nachhaltig negativ beeinflussen könnten, sowie auch bestandsgefährdende Risiken nicht erkennbar. Kapitaldienst und Kosten der Bewirtschaftung sind durch Zuflüsse aus dem Kerngeschäft der Bestandsbewirtschaftung abgedeckt, so dass keine Liquiditätsrisiken zu erwarten sind. Weitere Optimierungen im Bereich des Darlehensmanagements begünstigen die Ertragslage der Gesellschaft zusätzlich.

Die allerland hat sich mit ihrem Geschäftsmodell als wirtschaftlich erfolgreiches und aktives Unternehmen am regionalen Immobilienmarkt positioniert und weiterentwickelt. Dies zeigt sich unter anderem in einer kontinuierlichen Ergebnisentwicklung. Neben einer guten Nachfrage nach Mietwohnungen besteht weiterhin ein hohes Kaufinteresse nach Wohneigentum.

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.

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.





## 3.2 Chancenbericht

Die allerland hat sich am Celler Immobilienmarkt als aktiver und leistungsstarker Dienstleister rund um die Immobilie etabliert. Aus einem gesundem Kerngeschäft, der Bestandsbewirtschaftung, wird das kommende Jahrzehnt ein Jahrzehnt des Wachstums und Verbreiterung unserer Geschäftsbasis. Zu nennen sind hierbei umfangreiche Neubauinvestitionen und neue Chancen aus der digitalen Transformation, aber auch Herausforderungen bei der Umsetzung der Klimaziele. Insbesondere der Relaunch, der die Namensänderung beinhaltete, hat die Außenwirkung der Gesellschaft deutlich verbessert.

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.

Die Eigenkapitalquote und die Jahresüberschüsse der vergangenen Jahre schaffen exzellente Voraussetzungen, den Wohnungsbestand weiter im Sinne neuer klimapolitischer Ziele zukunftsfähig, bedarfsgerecht und differenziert weiterzuentwickeln. Positive Chancen ergeben sich aus verstärkten Neubauaktivitäten und der klimagerechten Modernisierung von Bestandsimmobilien.

## 3.3 Prognosebericht

Für die beobachteten finanziellen und nichtfinanziellen Leistungsindikatoren erwartet die allerland Immobilien GmbH auf Basis der Unternehmensplanung (Stand 03/2022) folgende Entwicklung:

Inwieweit sich die seit Jahren anhaltende Wachstumsphase der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft fortsetzt, lässt sich aufgrund der Corona Pandemie mit den bereits absehbaren 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 robust zu bezeichnen. Vor dem Hintergrund wirtschaftlicher Abhängigkeiten in der Wertschöpfungskette und einer durch COVID-19 absehbaren Rezession wird auch die Immobilienwirtschaft nicht verschont bleiben. Erste Auswirkungen zeigten sich zum Teil bereits in den Materiallieferketten in 2021, die wiederum zu Verzögerungen im Bauablauf geführt haben. Die Gesamttragweite lässt sich zurzeit noch nicht abschätzen. Den wesentlichen derzeit bestehenden Risiken aus der Corona-Pandemie ist in der Unternehmensplanung Rechnung getragen worden. Unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2022 mit enormen Unsicherheiten verbunden. Die offene Dauer sowie der Umfang der Maßnahmen der Bundesregierung und der Bundesländer zur Pandemiebekämpfung machen es dabei schwie-



rig, 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 in 2021 entwickelte Klimaschutzstrategie wird stets in Anlehnung an die neuesten Anforderungen aktualisiert. Des Weiteren wird durch den Neubau von hochmodernen öffentlich und frei finanzierten Mietwohnungen zum einen unser Wohnungsportfolio qualitativ erweitert und zum anderen unsere Ertragskraft nachhaltig gesteigert. Zur weiteren Generierung von Ergebnisbeiträgen werden Bauträgermaßnahmen und die Wohnbaulandentwicklung beitragen.

Die Planansätze des für 2022 beschlossenen Wirtschaftsplans weisen einen Jahresüberschuss von 2.341 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 2022 unter anderem Mieterträge von 8.475 T€, Zinsaufwendungen von 1.202 T€ sowie Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von 2.005 T€ aus. Aufgrund des sehr dynamischen Planungsprozesses sind Änderungen der Planzahlen zu erwarten.

Für das Geschäftsjahr 2022 sind bereits Investitionen im Bereich der Wärmedämmung, Heizungsoptimierung in Höhe von 1.400 T€ zur Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen vorgesehen.

Quantitative Angaben zu Einfluss des Ukraine-Krieges auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts noch nicht verlässlich möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer des Krieges und die darauffolgenden wirtschaftlichen und sozialen Folgen ab. Es ist allerdings mit einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen zu rechnen. Neben den aufgeführten Leistungsindikatoren hat der Ukraine-Krieg aufgrund der Fluchtbewegungen voraussichtlich Auswirkungen auf Umsatzziele, da sich die allerland Immobilien GmbH an der Aufnahme und Unterbringung von Kriegsflüchtlings beteiligt. Insgesamt hat die allerland hierfür 27 Wohnungen zur Verfügung gestellt. Sofern die Sollmieten für diese Wohneinheiten nicht durch die öffentliche Hand getragen beziehungsweise Mietausfälle nicht erstattet werden, kann sich dies negativ auf die Ertragslage auswirken.

Celle, 01.04.2022

allerland Immobilien GmbH





## Der Jahresabschluss 2021





## Der Jahresabschluss 2021 Bilanz zum 31. Dezember 2021 – Aktiva

	2021 (in €)	2021 (in €)	2020 (in €)
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene Lizenzen und Werte	11.573,74	18.767,09	
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	56.047.009,83		47.739.017,78
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.095.632,10		2.048.164,19
3. Grundstücke ohne Bauten	1.568.682,49		552.152,20
4. Maschinen	14.953,45		27.979,63
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	195.041,69		210.794,49
6. Anlagen im Bau	4.458.848,11		2.447.631,59
7. Bauvorbereitungskosten	705.700,03	65.085.867,70	274.358,81
<b>III. Finanzanlagen</b>			
1. Sonstige Ausleihungen	7.000,00		16.355,15
2. Andere Finanzanlagen	1.500,00	8.500,00	1.500,00
<b>gesamt</b>		<b>65.105.941,44</b>	<b>53.336.720,93</b>
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>			
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
1. Grundstücke ohne Bauten	4.732.303,79		9.188,44
2. Grundstücke mit unfertigen Bauten	0,00		3.495.553,03
3. Unfertige Leistungen	2.955.079,97		2.989.613,15
4. Andere Vorräte	13.967,97		17.922,45
5. Geleistete Anzahlungen	54.658,43	7.756.010,16	0,00
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	96.531,53		56.651,65
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00		8.286,60
3. Sonstige Vermögensgegenstände	1.802.310,25	1.898.841,78	96.051,29
<b>III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.284.850,12		2.273.944,31
2. Bausparguthaben	0,00	1.284.850,12	111.724,63
<b>gesamt</b>		<b>10.939.702,06</b>	<b>9.058.935,55</b>
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			
1. Geldbeschaffungskosten	51.359,50		52.873,80
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	44.050,82	95.410,32	44.680,12
<b>gesamt</b>		<b>95.410,32</b>	<b>97.553,92</b>
		<b>76.141.053,82</b>	<b>62.493.210,40</b>





## Der Jahresabschluss 2021 Bilanz zum 31. Dezember 2021 – Passiva

	2021 (in €)	2021 (in €)	2020 (in €)
<b>A. EIGENKAPITAL</b>			
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>		<b>4.350.000,00</b>	<b>4.350.000,00</b>
<b>II. Gewinnrücklagen</b>			
1. Satzungsmäßige Rücklage	1.629.000,00		1.629.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage	8.919.132,44		8.919.132,44
3. Andere Gewinnrücklagen	8.250.431,86	18.798.564,30	7.668.658,36
<b>III. Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuss		829.279,59	1.031.773,50
<b>gesamt</b>		<b>23.977.843,89</b>	<b>23.598.564,30</b>
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen	864.419,00		841.898,00
2. Sonstige Rückstellungen	152.826,25	1.017.245,25	169.995,27
<b>gesamt</b>			<b>1.011.893,27</b>
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	44.432.694,64		32.545.313,94
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.365.161,45		782.455,02
3. Erhaltene Anzahlungen	2.993.936,11		3.795.444,91
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	144.433,51		145.702,86
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.032.869,21		424.763,41
6. Sonstige Verbindlichkeiten	25.719,29		26.149,15
davon aus Steuern:	€ 5.719,29		€ 6.149,15
		50.994.814,21	
<b>gesamt</b>		<b>52.012.059,46</b>	<b>37.719.829,29</b>
<b>D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			
		<b>151.150,47</b>	<b>162.923,54</b>
<b>gesamt</b>		<b>76.141.053,82</b>	<b>62.493.210,40</b>





## Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2021

	2021 (in €)	2021 (in €)	2020 (in €)
<b>1. Umsatzerlöse</b>			
a) aus der Hausbewirtschaftung	10.350.810,01		10.304.374,84
b) aus Verkauf von Grundstücken	5.925.739,00		0,00
c) aus Betreuungstätigkeit	0,00		15.530,44
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	101.757,88	16.378.306,89	113.475,99
<b>2. Verminderung/Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit unfertigen Bauten und unfertigen Leistungen</b>		-3.551.227,94	3.541.524,41
<b>3. Sonstige betriebliche Erträge</b>		339.510,39	412.917,58
<b>4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-4.568.123,34		-3.958.902,45
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-1.584.841,39		-3.574.171,10
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-34.997,45	-6.187.962,18	-39.420,94
<b>Rohergebnis</b>		<b>6.978.627,16</b>	<b>6.815.328,77</b>
<b>5. Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	-1.582.714,24		-1.428.823,25
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	-480.308,36		-440.886,97
davon für Altersversorgung	143.659,64	-2.063.022,60	141.985,52
<b>6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen</b>		-1.741.869,24	-1.750.343,13
<b>7. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		-1.188.929,79	-926.497,48
<b>8. Erträge aus anderen Finanzanlagen und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</b>		389,50	461,88
<b>9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>		165,32	544,60
<b>10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>		-788.562,55	-893.381,45
<b>11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>		0,00	0,00
<b>12. Ergebnis nach Steuern</b>		1.196.797,80	1.376.402,97
<b>13. Sonstige Steuern</b>		-367.518,21	-344.629,47
<b>14. Jahresüberschuss</b>		<b>829.279,59</b>	<b>1.031.773,50</b>



# Anhang für das Geschäftsjahr 2021

## 1 Allgemeine Angaben

Die Städtische Wohnungsbau GmbH hat ihren Sitz in Celle und ist eingetragen in das Handelsregister B beim Amtsgericht Lüneburg (HRB 101177). Der Jahresabschluss zum 31.12.2021 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Im Jahr 2021 hat die ehemalige Städtische Wohnungsbau GmbH, im Rahmen eines Markenrelaunchs, ihren Firmennamen zu allerland Immobilien GmbH geändert.

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.

## 2 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 gegebenenfalls nutzbarer steuerlicher Verlustvorträge ein Überhang der aktivistischen Steuerlasten 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 33,33 Prozent.

Das gesamte **Sachanlagevermögen** wurde zu fortgeführten Anschaffungskosten oder Herstellungskosten bewertet. Die Restnutzungsdauer der VE 157 Birnbaumweg wurde nach der umfangreichen Vollmodernisierung neu bewertet und auf 50 Jahre angepasst. Die Abschreibungen von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten wurde

nach der Restnutzungsdauer von 80 Jahren vorgenommen. Ab VE 169 sowie für VE 2, 5 und 6 beträgt die Abschreibung linear zwei Prozent. Außenanlagen werden als selbständige Vermögensgegenstände erfasst und auf zehn beziehungsweise 15 Jahre verteilt abgeschrieben. Die Abschreibung bei Erbbaugrundstücken erfolgt über die Dauer des Erbbauvertrages. Die Garagen wurden mit vier Prozent beziehungsweise drei Prozent abgeschrieben. Verwaltungskosten und Fremdkapitalzinsen wurden nicht aktiviert.

**Vermögensgegenstände** der Betriebs- und Geschäftsausstattung und Maschinen wurden linear über drei bis 17 Jahre abgeschrieben. Vermögensgegenstände im Wert zwischen 178,50 und 1.190,00 Euro (einschließlich Umsatzsteuer) werden im Jahr ihrer Anschaffung in einem Sammelposten zusammengefasst und über fünf Jahre abgeschrieben.

**Finanzanlagen** wurden zu Anschaffungskosten angesetzt. Beim Umlaufvermögen wurden die unfertigen Leistungen und die Vorräte zu Anschaffungs- beziehungsweise 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 beziehungsweise Nominalbetrag angesetzt.

Die **Pensionsrückstellung** wurde auf der Grundlage eines versicherungsmathematischen Gutachtens gebildet. Das Gutachten wurde nach dem Teilwertverfahren unter Anwendung der „Richttafeln 2018 G“ von Prof. Dr. Klaus Heubeck mit den Parametern: Rententrend 1,50 Prozent, Fluktuation: 0,00 Prozent und rechnerische Altersgrenze: 65 Jahre erstellt. Zur Ermittlung der Verpflichtungen zum Bilanzstichtag wurde der von der Deutschen Bundesbank ermittelte Abzinsungssatz von 2,3 Prozent verwendet (durchschnittlicher Marktzinssatz der vergangenen zehn 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 48.582,00 Euro. 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 von weniger als einem Jahr wurden mit dem der Laufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins abgezinst.

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



### 3 Erläuterungen zur Bilanz

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

Die unter dem **Umlaufvermögen** ausgewiesenen unfertigen Leistungen beinhalten noch abzurechnende Betriebs- und Heizkosten sowie Wärmelieferungen an Dritte in Höhe von 2.955.079,97 Euro.

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	Zuweisung lt. Be- schluss der Gesell- schafterversamm- lung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres	Einstellung aus dem Jahresüber- schuss des Ge- schäftsjahres	Entnahme auf- grund des Jahres- fehlbetrages des Geschäftsjahres	Bestand am Ende des Ge- schäftsjahres
	€	€	€	€	€
<u>Satzungsmäßige Rücklagen</u>	<u>1.629.000,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>1.629.000,00</u>
<u>Bauerneuerungsrücklage</u>	<u>8.919.132,44</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>8.919.132,44</u>
<u>Andere Gewinnrücklagen</u>	<u>7.668.658,36</u>	<u>581.773,50</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>8.250.431,86</u>

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

a) <u>Prüfungs- und Steuerberatungskosten sowie Kosten der Jahresabschlusserstellung</u>	<u>23.945,74 €</u>
b) <u>Rückstellung für nicht genommenen Urlaub</u>	<u>16.012,51 €</u>
c) <u>Rückstellung für Archivierung</u>	<u>12.868,00 €</u>
d) <u>Rückstellung für Kosten der Hausbewirtschaftung</u>	<u>100.000,00 €</u>





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			gesichert €	Art der Siche- rung <sup>1</sup>
			Restlaufzeit				
			bis zu 1 Jahr €	zwischen 1 und 5 Jahre €	über 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	<u>44.432.694,64</u>	<u>32.545.313,94</u>	<u>3.241.014,38</u> (2.836.159,07)	<u>7.731.764,14</u> (6.662.148,28)	<u>33.459.916,12</u> (23.047.006,59)	<u>660.610,89</u> (712.361,78) <u>40.916.070,80</u> (31.832.952,16)	BÜ GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	<u>2.365.161,45</u>	<u>782.455,02</u>	<u>1.692.230,31</u> (57.081,52)	<u>228.704,58</u> (221.047,90)	<u>444.196,76</u> (504.325,60)	<u>731.739,53</u> (782.455,02)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	<u>2.993.936,11</u>	<u>3.795.444,91</u>	<u>2.993.936,11</u>				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	<u>144.433,51</u>	<u>145.702,86</u>	<u>144.433,51</u>				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen	<u>1.032.869,21</u>	<u>424.763,41</u>	<u>1.032.869,21</u>				
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>25.719,29</u>	<u>26.149,15</u>	<u>25.719,29</u>				
<b>Gesamtbetrag</b>	<u><b>50.994.814,21</b></u>	<u><b>37.719.829,29</b></u>	<u><b>9.130.202,81</b></u>	<u><b>7.960.468,72</b></u>	<u><b>33.904.112,88</b></u>	<u><b>712.361,78</b></u> <u><b>41.647.810,33</b></u>	BÜ GPR

<sup>1</sup> GPR = Grundpfandrecht, BÜ = Bürgschaft

In den Verbindlichkeiten sind keine wesentlichen Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstanden sind. Besonders hinzuweisen ist jedoch auf die Position „Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern“, in der die laufende Verbindlichkeit, die sich aus dem Cashpooling-Vertrag mit der Stadt Celle ergibt, ausgewiesen wird. Zum Stichtag 31.12.2021 betrug diese Verbindlichkeit inklusive der angelaufenen Gebühren und Zinsen insgesamt 1.633.421,92 Euro. Dabei zu berücksichtigen ist, dass der Vertrag derzeit noch einen Sockelbetrag in Höhe von täglich einer Million Euro vorsieht, der entsprechend aus der vorgenannten Verbindlichkeit bedient wird.





## 4 Gewinn- und Verlustrechnung

Die **Umsatzerlöse** enthalten neben den Mieterträgen 2.984 T€ abgerechnete Nebenkosten.

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

[Erträge aus dem Eingang in früheren Jahren](#)

[abgeschriebener Forderungen/Vereinnahmung von Guthaben](#) 22.049,09 €

[Erträge aus früheren Jahren](#) 29.826,20 €

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/ Wertberichtigung auf Forderungen aus Vermietung](#) 19.183,18 €

[Aufwendungen früherer Jahre](#) 13.233,86 €

Die **Zinsen und ähnliche Aufwendungen** enthalten 17,8 T€ aus der Aufzinsung der Pensionsrückstellungen (Vorjahr 20,6 T€).

## 5 Sonstige Angaben

Erbbauzinsen in Höhe von 30,0 T€ sind in den anderen Aufwendungen für die Hausbewirtschaftungen enthalten.

Es bestehen in der Bilanz nicht ausgewiesene sonstige finanzielle Verpflichtungen aus Neubau und Modernisierung in Höhe von 8.036 T€.





Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Beschäftigte in Vollzeit	Beschäftigte in Teilzeit	nebenamtlich Beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	18	4	0
Hauswarte und Mitarbeiter im Regiebetrieb	11	0	0
<b>Gesamt</b>	<b>29</b>	<b>4</b>	<b>0</b>

Pensionsverpflichtungen für ein ehemaliges Mitglied des Geschäftsführungsorgans:

Rückstellungen für laufende Pensionen wurden in Höhe von insgesamt 864.419,00 Euro gebildet.

An ehemalige Mitglieder der Geschäftsführung wurden 2021 insgesamt 50.464,28 Euro Versorgungsbezüge gezahlt.

[Aufsichtsratsentschädigungen](#) [7.495,00 €](#)

Hinsichtlich der Angabe der Gesamtbezüge der Geschäftsführung findet § 286 Abs. 4 HGB Anwendung.

Die Kautionen der Mieterinnen und Mieter werden grundsätzlich auf Treuhandkonten geführt. Am 31.12.2021 betrug das treuhänderisch verwaltete Kautionsvermögen 1.409.484,63 Euro.

Forderungen u. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter (Vorjahreszahlen in Klammern):

Gegenüber der Gesellschafterin bestehen nicht gesondert in der Bilanz ausgewiesene	€	Ausweis unter Bilanzposition
Forderungen	0,00 (1,71)	Ford. aus Vermietung
Verbindlichkeiten	1.536,64 (49.678,45)	Erhaltene Anzahlungen
Verbindlichkeiten	3.616,76 (49.971,21)	Verb. aus Vermietung
Verbindlichkeiten	1.633.421,92 (0,00)	Cashpooling-Vertrag





## 6 Nachtragsbericht

Der Krieg Russlands gegen die Ukraine führt mit seinem Ausbruch am 24.02.2022 neben unermesslichem Leid der Bevölkerung vor Ort derzeit auch zu wachsenden gesellschaftlichen Herausforderungen und wirtschaftlichen Einschränkungen mit entsprechenden Folgen für Deutschland. Diese Folgen können sich auch schon kurzfristig negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der allerland Immobilien GmbH, zum Beispiel in Gestalt von Mietausfällen, nachteiligen Änderungen auf den Kapitalmärkten (Kreditversorgung von Banken), gestiegenen Einkaufspreisen für Energieträger, der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) oder aus Cyberangriffen niederschlagen. Darüber hinaus sind ggfs. Einschränkungen und Anpassungen der eigenen Geschäftsprozesse und -aktivitäten und damit verbundene operative Risiken zu erwarten.

Ebenso werden die Fluchtbewegungen Auswirkungen auch in Deutschland zeigen. Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses noch nicht verlässlich möglich. Wir verweisen in diesem Zusammenhang ergänzend auf unsere Ausführungen im Lagebericht im Kapitel „Prognosebericht und Risikobericht“.

## 7 Vorschlag für die Verwendung des Jahresergebnisses

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

### Gewinnverwendungsvorschlag

<u>Ausschüttung einer Bruttodividende</u>	<u>450.000,00 €</u>
<u>Zuweisung in die Anderen Gewinnrücklagen</u>	<u>379.279,59 €</u>
<u>Bilanzgewinn</u>	<u>829.279,59 €</u>





## 8 Geschäftsführung

Manfred Lork

## 9 Mitglieder des Aufsichtsrats

Reinhold Wilhelms	Rektor a.D.	Ratsherr	Vorsitzender
Stephan Ohl	Honorarlehrkraft	Ratsherr	Stellv. Vorsitzender
Karin Abenhausen	Leiterin Öffentlichkeitsarbeit	Beigeordnete	ab 09.12.2021
Klaus Didschies	Hauptmann a.D.	Beigeordneter	
Joachim Ehlers	Polizeibeamter i.R.	Ratsherr (Dipl.Verw.wirt)	
Joachim Falkenhagen	Oberamtsanwalt a.D.	Ratsherr	
Michael Fels	Angestellter	Ratsherr	bis 09.12.2021
Ulrich Kinder	Stadtbaurat	für Oberbürgermeister Dr. J. Nigge	

Celle, den 01.04.2022

allerland Immobilien GmbH



## Der Bericht des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2021

Der Aufsichtsrat der allerland Immobilien GmbH hat sich im Geschäftsjahr 2021 in fünf Sitzungen über die Geschäftstätigkeit sowie die finanzielle und wirtschaftliche Lage des Unternehmens informieren lassen, wobei eine der Sitzungen in digitaler Form stattfand und die Beschlüsse in diesem Fall im Umlaufverfahren gefasst wurden.

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 2021 wurde erneut von der GdW Revision AG durchgeführt. Im Rahmen der Schlussbesprechung gemäß § 316 HGB mit dem Prüfer am 07.06.2022 wurde der Jahresabschluss ausführlich erläutert.

Es wurde der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk erteilt.

Der Aufsichtsrat billigt den Jahresabschluss 2021, 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.

Celle, den 07.06.2022





# Auszug aus dem Prüfungsbericht

Aus dem Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2021 sowie des Lageberichts für 2021

## 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 31.12.2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2021 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 31.12.2021 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 31.12.2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2021 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.

Berlin, den 27.04.2022

**GdW** Revision AG





# Impressum

## Herausgeber

allerland Immobilien GmbH  
Am Französischen Garten 2  
29221 Celle  
T 0 51 41 / 90 23-0  
info@aller.land  
www.aller.land

## Projektleitung

Franziska von Bredow

## Redaktion

Katharina Lansky  
Sven Eifers

## Gestaltung

KARMA Kommunikationsdesign  
www.karma-web.de

## Fotografie

allerland Immobilien GmbH  
Verena Meier  
Freepik  
Celle Tourismus und Marketing GmbH





# allerland

Viel Raum. Viel Herz.



**allerland Immobilien GmbH**

Am Französischen Garten 2 · 29221 Celle

T 0 51 41 / 90 23-0 · info@aller.land · [www.aller.land](http://www.aller.land)

