





Gemeinsam. Zukunft. Gestalten.

Seiten 3 bis 8

Das Jahr 2022

Der Lagebericht

Seiten 7 bis 28

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 2022

Seiten 29 bis 32

Bilanz zum 31. Dezember 2022

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2022

Anhang für das Geschäftsjahr 2022

Seiten 33 bis 40

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 41

Auszug aus dem Prüfungsbericht

Seite 42



Gemeinsam. Zukunft. Gestalten.



Mit diesem Geschäftsbericht schauen wir zurück auf das Jahr 2022, das nach zwei Jahren Pandemie mit all ihren Folgen und Auswirkungen sowie dem Beginn des russischen Angriffskriegs auf die Ukraine im Februar voller Herausforderungen steckte. Die allerland hat diese angenommen und – wie Sie sehen werden – mit großem Einsatz erfolgreich bewältigt. Wir möchten Ihnen einen Überblick über unsere Arbeit, abgeschlossene Projekte und bevorstehende Entwicklungen geben.

2022 stand im Zeichen einer Energiekrise, die weltweit spürbar war. Die Belastungen durch steigende Heizkosten bereiteten nicht nur der Wirtschaft, sondern jedem Einzelnen Sorgen. Es ist daher von großer Bedeutung, nachhaltige Lösungen für das Heizen zu finden, um den Energieverbrauch zu optimieren und die Wohnkosten langfristig zu senken.

Das funktioniert bei knapp 2.000 von uns vermieteten Wohnungen nicht von heute auf morgen. Aber wir hatten schon einige Jahre zuvor entschieden, durch Investitionen in innovative Technologien und Steigerung der Energieeffizienz sowohl bei Neubauten als auch durch die Modernisierung unseres Bestands das Wohnen in Celle klimafreundlicher und kostengünstiger zu gestalten.

So wurde bereits 2021 „Thaers Quartier“ eröffnet – Holz-Hybrid-Bauweise, Geothermie zur Wärmeversorgung und Photovoltaik auf Gründächern machen die Wohnanlage völ-





lig unabhängig von fossilen Brennstoffen. Nachdem in 2021 38 öffentlich geförderte Wohneinheiten vermittelt werden konnten, wurde im Jahr 2022 der Bau von 52 frei finanzierten Wohnungen abgeschlossen und das innovative Vorhaben damit weitestgehend fertiggestellt.

Das neue Quartier an der Wittinger Straße ist das Pilotprojekt für die Klimastrategie der allerland Immobilien GmbH und setzt den Maßstab für alle künftigen Baumaßnahmen. Das gilt auch für Modernisierungen wie im Birnbaumweg und in der Rostocker Straße, wo neue Gebäudehüllen, dreifach-verglaste Fenster, Luft-Wärmepumpen und Photovoltaik-Anlagen dafür sorgen, dass der Energieverbrauch der Gebäude erheblich reduziert wird. Neue Wohnungstüren, größere Balkone und neugestaltete Außenanlagen verbessern darüber hinaus die Wohnqualität für unsere Mieterinnen und Mieter. Weitere Bestandssanierungen mit entsprechenden Effizienzmaßnahmen sind bereits in der Umsetzung.

Unserer sozialen Verantwortung als städtische Wohnungsbaugesellschaft werden wir auch durch den erfolgreich abgeschlossenen Bau von zwei Kindertagesstätten in den Stadtteilen Altenhagen und Groß Hehlen gerecht – schließlich sorgen die Einrichtungen dafür, dass Eltern von kleinen Kindern Familie und Beruf besser vereinbaren können. Beide Kitas wurden Anfang 2023 an die Stadt Celle vermietet.

Im Bereich Stadt- und Baulandentwicklung startet die allerland Immobilien GmbH voraussichtlich zum Jahresende 2023 mit der Vermarktung von über 100 Grundstücken in

Groß Hehlen – der Bebauungsplan für das neu entstehende Wohngebiet befindet sich in der finalen Phase. Und ebenfalls noch in diesem Jahr soll die Umsetzung eines neuen Schulgebäudes in der Celler Innenstadt beginnen, mit der wir beauftragt wurden.

Gemeinsam. Zukunft. Gestalten.

Der Wohnungsbau spielt eine entscheidende Rolle dabei, eine lebenswerte Umgebung zu schaffen. Unser Engagement für Nachhaltigkeit werden wir weiter verstärken. Zusammen mit unseren Partnern und engagierten Akteuren arbeiten wir an innovativen Lösungen, um Wohnraum besser, umweltfreundlicher und weiterhin bezahlbar zu machen, und unseren Mieterinnen und Mietern ein Wohnumfeld zu bieten, das ihren Bedürfnissen und Ansprüchen gerecht wird.

Engagiert. Nachhaltig. Lebenswert.

Unser Ziel ist es, als Immobilienunternehmen einen positiven Beitrag für die Gesellschaft zu leisten. Dazu gehört nicht nur die Schaffung von hochwertigem Wohnraum, sondern auch die Förderung sozialer Verantwortung und eines nachhaltigen Lebensstils. Wir setzen uns mit Leidenschaft für diese Werte ein und sind stolz auf das, was wir bisher erreicht haben. In diesem Sinne freuen wir uns auf eine Zukunft, in der wir weiterhin gemeinsam die Entwicklung der Stadt Celle gestalten können.





Der Lagebericht



January February March April May June July August September October November December



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

Das Jahr 2022 war weltweit geprägt von dem Angriffskrieg Russlands auf die Ukraine. Die gesamtwirtschaftliche Lage Deutschlands unterlag den massiven Preissteigerungen im Energiesektor, aber auch dem generellen extremen Kostenanstieg im Rahmen der Inflation.

Vor dem zusätzlichen Hintergrund der abklingenden Pandemiesituation und der anhaltenden Liefer- und Materialengpässe, konnte sich die deutsche Volkswirtschaft im Jahr 2022 dennoch stabilisieren. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt lag in 2022 um 1,9 % höher als im Vorjahr 2021 (Quelle: destatis.de).

Die Inflationsrate, die Preisniveauentwicklung gegenüber dem Vorjahr, lag für 2022 bei 7,9 % im Vergleich zu 2021. Die Teuerungsrate erreichte damit in 2022 ungeahnte Höhen und gilt daher als Rekordjahr.

Schon im Jahresdurchschnitt 2021 hatten sich vor allem die Energieprodukte verteuert – sie legten gegenüber dem Vorjahr deutlich um 10,4 Prozent zu, nach einem Rückgang um 4,8 Prozent im Jahr 2020. Für die Verbraucherinnen und Verbraucher spürbare Preiserhöhungen gab es 2021 vor allem bei leichtem Heizöl und bei Kraftstoffen. Auch die Preise für andere Haushaltsenergie wie Erdgas und Strom erhöhten sich.

Im Jahr 2022 gingen die Preissteigerungen bei Energie weiter. Sie werden zum einen von der



weltweiten Konjunkturerholung nach dem wirtschaftlichen Einbruch durch Corona angeheizt. Aber vor allem die Auswirkungen des Krieges in der Ukraine lassen die Energiepreise und auch die Lebensmittelpreise seit Monaten deutlich anziehen. Die Steigerung der Ölpreise hängt unter anderem mit dem sechsten EU-Sanktionspaket zusammen, mit dem sich die EU im Mai 2022 entschieden hatte, rund 90 Prozent der russischen Öllieferungen in die EU zu beenden. Inzwischen sind auch die Strompreise und zwischenzeitlich vor allem die Gaspreise sprunghaft angestiegen.

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

Vier Zinserhöhungen hieften den Leitzins in der Eurozone innerhalb eines Jahres auf ein Niveau von zwischenzeitlich 2,5 %. Für 2023 sind weitere Zinsschritte zu erwarten, ein Ende der strengeren Geldpolitik scheint damit vorerst unwahrscheinlich.

Der Arbeitsmarkt in Deutschland bleibt stabil, trotz Inflation und Energiekrise. Die Zahl der Arbeitslosen in Deutschland ist im vergangenen Jahr deutlich gesunken und ging im Vergleich zum Vorjahr laut Bundesagentur für Arbeit um 195.000 Menschen zurück. Damit suchten im Jahresdurchschnitt 2,418 Millionen Menschen einen Job. Die Arbeitslosenquote sank um 0,4 Prozentpunkte auf 5,3 Prozent.



Trotz Energiekrise, hoher Inflation und Materialknappheit hat die Zahl der Erwerbstätigen in Deutschland im vergangenen Jahr ein Rekordniveau erreicht. Sie stieg um 589.000 oder 1,3 Prozent auf rund 45,6 Millionen, wie das Statistische Bundesamt mitteilte. Dies entspricht so vielen Erwerbstätigen, wie noch nie seit der deutschen Vereinigung im Jahr 1990. Der bisherige Höchststand von 45,3 Millionen Erwerbstätigen im Jahr 2019 wurde damit um rund 292.000 überschritten.

Die Folgen des russischen Krieges gegen die Ukraine – Preisanstiege, Unsicherheiten, aber auch die Fluchtmigration – haben zwar durchaus Spuren auf dem deutschen Arbeitsmarkt hinterlassen, angesichts des Ausmaßes der Belastungen fallen diese aber moderat aus.

Die weiter abnehmenden Auswirkungen der Corona-Pandemie sind inzwischen zu einem großen Teil abgebaut, sind aber nach wie vor – insbesondere in einer gestiegenen Langzeitarbeitslosigkeit – sichtbar.

Einige Dienstleistungsbereiche konnten nach dem Wegfall nahezu aller Corona-Schutzmaßnahmen von Nachholeffekten profitieren, wie zum Beispiel das Gastgewerbe.

Im Baugewerbe haben Material- und Fachkräftemangel, hohe Baukosten und zunehmend schlechtere Finanzierungsbedingungen dagegen zu einem deutlichen Rückgang der Bruttowertschöpfung geführt. Die hohen Energiepreise und die immer noch eingeschränkte Verfügbarkeit von Vorprodukten haben auch die Wirtschaftsleistung im verarbeitenden Gewerbe gebremst. Das Verarbeitende Gewerbe hat dabei vor allem in der ersten Jahreshälfte 2022, wie schon im Jahr 2021, unter gestörten internationalen Lieferketten gelitten. Hinzu ist der massive Anstieg der Energiepreise infolge des Kriegs in der Ukraine gekommen.



Die wohl größte Herausforderung im Bereich des Immobilien- und Wohnungsmarktes in 2022 ist die Einstellung aller KfW-Förderprogramme: die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) der KfW wurde am 24.01.2022 mit sofortiger Wirkung mit einem vorläufigen Programmstopp belegt.

Die gesamte Branche sah sich, neben fehlenden Baukosten- oder Tilgungszuschüssen mit der enormen Zinssteigerung der Kapitalmarktdarlehen konfrontiert. Menschen, die finanziell in der Lage gewesen wären, Wohneigentum anzuschaffen, sehen aufgrund der Zinssteigerungen und der mangelnden Förderkulisse von ihren Vorhaben ab und strömen zunehmend auf den Mietmarkt.

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

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

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

1.2 Regionale Entwicklung Celle

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

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

Die Haushaltsentwicklung für Celle wird bis 2025 mit stabil bis wachsend und bis 2040 als



schrumpfend prognostiziert. Aktuell kann insbesondere die Nachfrage nach bezahlbarem und modernem Wohnraum nicht ausreichend bedient werden.

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

1.3 Entwicklung des Unternehmens

Die allerland Immobilien GmbH mit Sitz in Celle verfügt über 1.973 eigene Wohnungen sowie 16 gewerbliche Einheiten mit 124.158,20² Wohn- und Nutzfläche, 10 sonstige Mieteinheiten sowie 334 Garagen und 209 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 im Gespräch.

In 2022 wurde die in 2021 aufgenommene Planung, als strategischer Partner der Stadtentwicklung für die Stadt

Celle zu wirken, mit ersten Projekten umgesetzt. In den kommenden Jahren soll diese Geschäftsfeldentwicklung in der in 2022 gegründeten Tochtergesellschaft „allerland Projekt GmbH“ fortgeführt werden.

Das Jahr 2022 stand vornehmlich unter den Einflüssen des Ukraine-Kriegs. Die starken negativen Auswirkungen auf die globalen Volkswirtschaften mit einer ausgeprägten Rezession haben sich aus der abklingenden Corona-Krise fortgeführt. Hatte sich die Wohnungswirtschaft in der Pandemie als robust und widerstandsfähig erwiesen, so unterliegt sie nun deutlich diesen Auswirkungen.

Der Geschäftsablauf konnte in 2022 reibungslos fortgeführt werden. Zum Ende des Jahres ließen die aufgehobenen allgemein geltenden Pandemie-Schutzvorkehrungen eine Wiederöffnung für den Kundenverkehr im Geschäftsgebäude zu.

Die Nachfrage nach Wohnraum ist weiterhin gestiegen. Die allerland konnte im Berichtsjahr 2022 insgesamt 1343 Wohnungsinteressenten (VJ 975) verzeichnen. Der deutliche Anstieg der Nachfrage ist auf das Interesse der Modernisierungs- und Neubauprojekte (Wittinger Str. und Birnbaumweg) zurückzuführen.

Parallel dazu ist die Nachfrage der einkommensschwachen Haushalte bzw. Transferleistungsempfänger auf 27,1% (VJ 32%) gesunken. Am stärksten vertreten waren Interessenten, die nach eigenen Angaben ihr Haushaltseinkommen über Löhne und Gehälter, sowie über eine Rente / Pension bezogen haben.



Der Trend nach kleineren Haushalten konnte auch im Geschäftsjahr 2022 bestätigt werden, wonach die Suche nach kleineren Wohnungen mit 1-2 Zimmern 78 % aller Suchenden dominierte.

Mittlere Wohnungsgrößen mit 3 Zimmern bildeten die zweitstärkste Nachfrage mit 18 % ab. Große Wohnungen mit 4 oder mehr Zimmern waren vergleichsweise sehr gering angefragt.

Auch die Personenanzahl der Haushaltsgrößen bewegte sich in einem ähnlichen Verhältnis. Dabei waren die Single Haushalte mit 43 % die größte Interessentenvertretung bei den Wohnungsgesuchen. Die 2-Personenhaushalte bildeten 26 % die zweitstärkste Haushaltsgröße ab.

Größere Haushalte mit 3 oder mehr Personen, sowie Haushalte mit unspezifischen Angaben bildeten eine unterrepräsentative Rolle. Mit insgesamt 199 Neuvermietungen in 2022 konnte das Niveau fast identisch zum Vorjahr (207) gehalten werden.

Die politische Situation in der Ukraine stellte auch für die allerland eine neue Herausforderung. Über eine Kooperation mit dem Eigenbetrieb der Celler Zuwanderungsagentur konnten insgesamt 39 Wohnungen für Flüchtlinge aus der Ukraine vermietet werden.

Die durchschnittliche monatliche Sollmiete der verwalteten eigenen Einheiten hat sich im Fünfjahreszeitraum 2018-2022 um 0,12 €/m² auf 5,43 €/m² erhöht.

Die Leerstandsentwicklung ist im Berichtsjahr leicht gesunken. Bezogen auf den Dezember ließen sich etwa 59 % des Leerstandes auf geplante Wohnungsmodernisierungen zurückführen. Die Leerstandsquote liegt bei rund 3,47 % im Jahresdurchschnitt (VJ 4,83 %). Davon entfielen durchschnittlich 2,22 % auf maßnahmenbedingten und 1,25 % auf vermietungsbedingten Leerstand. Die Fluktuationsrate ist gegenüber dem Vorjahr gefallen und liegt 2022 durchschnittlich bei 6,74 % (VJ 8,58 %).

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





Nach der Eröffnung von „Thaer’s Quartier“ in 2021 mit 38 öffentlich geförderten Wohneinheiten, konnte in 2022 der Bau der übrigen 52 frei finanzierten Wohneinheiten abgeschlossen werden. Bereits zum 01.12. konnte ein Großteil der Mieter ihre Wohnungen beziehen.

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.

Als Pilotprojekt für die innovative Klimastrategie im Bereich der Bestandssanierung startete die Modernisierungsmaßnahme Rostocker Straße 2-6 in 2022.

Die Modernisierung von 18 Wohneinheiten erreichte den KfW 100 Standard und wurde hierfür mit modernen Luft-Wärmepumpen, neuen Fenstern, einer Photovoltaik-Anlage und einer neuen Fassade versehen. Zusätzlich wurde das Objekt mit modernen Balkonen zur Steigerung der Wohnqualität ausgestattet. Die Maßnahme wird im Frühjahr 2023 abgeschlossen werden.



Die ebenfalls in 2021 begonnene Wohnbaulandentwicklung im Celler Stadtteil Groß Hehlen wurde im Berichtsjahr weitergeführt. Die noch zum Kauf verbliebenen Restflächen (ca. 50.000 m² ausstehend) konnten, wie erwartet, erworben werden. Aktuell befindet sich der Bebauungsplan in der finalen Phase. Ab Sommer 2023 sollen die Erschließungsleistungen ausgeschrieben werden, so dass die Verkäufe der dann etwa 115 Grundstücke zum Jahresende 2023 starten können.

Die Neubauten Kindertagesstätte Altenhagen sowie Im Tale (Groß Hehlen), die bereits Ende 2021 starteten, konnten in 2022 finalisiert werden, so dass die KiTa Im Tale zum 01.01.2023 an die Stadt Celle vermietet werden, und zum 15.01.2023 durch den Betreiber AWO in Betrieb genommen werden kann. Für die KiTa Altenhagen wurde ein Mietvertrag zum 01.02.2023 mit der Stadt Celle geschlossen. Die Inbetriebnahme findet gleichermaßen im Februar 2023 statt. Mit dem Abschluss aller Arbeiten, insbesondere der Herrichtung der Außenanlagen, wird bei beiden Neubauten im Frühjahr 2023 gerechnet.

Zum Ende des Berichtsjahres bot die Stadt Celle der Gesellschaft ein, in unmittelbarer Nähe zum Geschäftssitz der allerland befindliches Grundstück zur Entwicklung an. Die Stadt benötigt für die Unterbringung von Schülern einen Bildungsbau, der auf diesem Grundstück durch die allerland realisiert werden soll. Nach Fertigstellung möchte die Stadt Celle das Gebäude für eigene Zwecke im Bildungsbereich anmieten. Aktuell befindet sich der Bildungsbau in der Projektierung. Mit der Umsetzung soll in 2023 gestartet werden.



Ebenfalls in 2022 kaufte die allerland weitere zwei, der insgesamt 10 Bestandskindertagesstätten von der Stadt Celle an. Seit dem 01.07.2022 generiert die allerland daher Mieteinnahmen für die KiTas Jahnstraße und Altenhäger Kirchweg, die durch die allerland bewirtschaftet werden und von der Stadt Celle angemietet werden. In 2023 sind weitere Ankäufe gemäß der Gesamtstrategie geplant.

Entgegen der Planungen der Vorjahre wurde das umfangreiche Sanierungsprojekt „Blumläger Feld“, welches sich für die allerland Immobilien GmbH als defizitär erwiesen hätte, nicht umgesetzt. Ein externer Investor, der das kulturelle Erbe Otto Haeslers zu neuem Leben erwecken will, kaufte die Siedlung, in Einverständnis der Hauptgesellschafterin Stadt Celle, im August 2022 und entwickelt das Quartier im Rahmen der denkmalrechtlichen Vorschriften.

Auch das Projekt Rathsmühle, welches für 2022 vorgesehen war, wurde nicht durch die allerland Immobilien GmbH umgesetzt. Die Stadt Celle veräußerte das Gebäude zwecks Entwicklung an die Tochtergesellschaft Stadtwerke Celle.

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

	Plan 2022 T€	Ist 2022 T€	Ist 2021 T€
Umsatzerlöse aus Mieten	8.475	8.031	7.465
Instandhaltungsaufwendungen	2.005	2.163	1.982
Zinsaufwendungen	1.202	959	789
Jahresüberschuss	2.390	472	829

Der in 2022 erzielte Jahresüberschuss von 472 T€ liegt unter dem erwarteten Jahresergebnis gemäß Wirtschaftsplanung von 2.390 T€. Auf der Grundlage vorläufiger Vorjahreszahlen und der seinerzeit vorherrschenden Marktlage waren die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr optimistischer geplant.

Die Planabweichungen sind im Wesentlichen durch fehlende Verkaufserlöse von 2.300 T€ aus der Vermarktung der Baugrundstücke aus der Wohnbaulandentwicklung zu begründen. Des Weiteren konnten aufgrund der angespannten Lage am Immobilienmarkt



die geplanten Erträge aus der Veräußerung aus dem Anlagevermögen nicht im vollen Umfang umgesetzt werden. Zudem sind die tatsächlich generierten Sollmieten zum Planansatz um 444 T€ geringer ausgefallen. Maßgeblich hierfür ist u.a. eine spätere Fertigstellung der Neubauten „Wittinger Str., 2. BA“ sowie der KiTas „Im Tale“ sowie „Altenhagen“. Ferner führten höhere Instandhaltungsaufwendungen (+ 158 T€), höhere Personalaufwendungen (+ 121 T€), sowie höhere sonstige betriebliche Aufwendungen (+ 276 T€) zu einer negativen Abweichung des Planergebnisses.

Die ergebnisbelastenden Planabweichungen konnten teilweise durch Mehrerträge bzw. Minderaufwendungen kompensiert werden. So sind erstmalig in 2022 Eigenleistungen i.H.v. 208 T€ (Personal- und Zinsaufwand, sowie erhobene Grundsteuer) für laufende Baumaßnahmen ertragswirksam aktiviert worden.

Die Kreditvalutierungen waren analog zu den geplanten Investitionen berücksichtigt. Durch Wegfall einiger Projekte (z.B. „Rathsmühle, Blumläger Feld“), aber auch Verzögerungen bei der Umsetzung (z.B. „Nordwall Ost/West“, „Allerinsel“) hat sich die Kreditaufnahme im Gegensatz zur Planung deutlich reduziert. Dadurch sind 243.200 € weniger Zinsaufwendungen angefallen. Zudem beträgt durch die verzögerte Fertigstellung der Neubauten der tatsächliche Abschreibungsaufwand um 106 T€ weniger als der Planansatz.

Der fremdbezogene Instandhaltungsaufwand betrug in 2022 rd. 17,42 €/m² Wohnfläche (VJ 16,31 €/m²). Die Aufwendungen für die Wohnungsmodernisierung machen einen Anteil von rund 25,96 % (VJ 22,0 %) an den gesamten Instandhaltungsaufwendungen aus. Als nachträgliche Herstellungskosten wurden darüber hinaus 1.297 T€ aktiviert. Insgesamt ergeben sich somit Gesamtinvestitionen in den Gebäudebestand von rd. 28 €/m² Wohnfläche (VJ 50 €/m²).

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



2. Wirtschaftliche Lage der Gesellschaft

2.1 Vermögenslage

	31.12.2022			Vorjahr			Veränderungen T€
	gesamt T€	%	davon kurzfristig T€	gesamt T€	%	davon kurzfristig T€	
Anlagevermögen							
Immaterielle Vermögensgegenstände	11,9	0,0	0,0	11,6	0,0	0,0	0,3
Sachanlagen	78.675,9	86,1	0,0	65.085,9	85,5	0,0	13.590,0
Finanzanlagen	26,5	0,0	0,0	8,5	0,0	0,0	18,0
Summe Anlagevermögen	78.714,3	86,2	0,0	65.106,0	85,5	0,0	13.608,3
Umlaufvermögen							
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke u. and. Vorräte	10.397,8	11,4	10.396,2	7.756,0	10,2	7.756,0	2.641,8
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	1.877,8	2,1	264,8	1.898,8	2,5	285,8	-21,0
Flüssige Mittel	266,5	0,3	266,5	1.284,9	1,7	1.284,9	-1.018,4
Summe Umlaufvermögen	12.542,1	13,7	10.927,5	10.939,7	14,4	9.326,7	1.602,4
Rechnungsabgrenzungsposten	93,3	0,1	2,1	95,4	0,1	2,1	-2,1
Vermögen	91.349,7	100,0	10.929,6	76.141,1	100,0	9.328,8	15.208,6
Eigenmittel							
Gezeichnetes Kapital	4.350,0	4,8	0,0	4.350,0	5,7	0,0	0,0
Gewinnrücklagen	19.177,9	21,0	0,0	18.798,6	24,7	0,0	379,3
Jahresergebnis	471,8	0,5	0,0	829,3	1,1	0,0	-357,5
Summe Eigenmittel	23.999,7	26,3	0,0	23.977,9	31,5	0,0	21,8
Fremdmittel							
Rückstellungen	1.082,2	1,2	230,0	1.017,2	1,3	152,8	65,0
Verbindlichkeiten	66.172,5	1,2	6.540,1	50.994,8	67,0	5.836,7	15.177,7
Summe Fremdmittel	67.254,7	73,6	6.770,1	52.012,0	68,3	5.989,5	15.242,7
Rechnungsabgrenzungsposten	95,3	0,1	95,3	151,2	0,2	151,2	-55,9
Kapital	91.349,7	100,0	6.865,4	76.141,1	100,0	6.140,7	15.208,6

Das Anlagevermögen beträgt 86,2 % der Bilanzsumme und ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel gedeckt. Die Eigenkapitalquote beträgt 26,3 %. 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, die in 2022 einer enormen Preissteigerung unterlagen, 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 Kapaldienst neben allen Bewirtschaftungskosten aus den regelmäßigen Zuflüssen des Vermietungsgeschäftes erbracht werden kann.

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 Fördermittelanangebot sowie Kapitalmarktdarlehen, durch den langen Zinsbindungszeitraum eine planungssichere Alternative. Durch die Kreditaufnahme innerhalb des Konzerns ist für die erforderlichen Finanzmittel keine grundbuchliche Besicherung erforderlich, was wiederum positive Auswirkungen auf das Beleihungswertportfolio der Gesellschaft hat. Erstmals in 2022 hat sich die allerland Immobilien GmbH dem Finanzinstrument der Konzernfinanzierung bedient.

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:

	31.12.2022		31.12.2021		Veränd.
	€	€	€	€	€
Finanzmittelbestand flüssige Mittel		267		1.285	-1.018
zuzüglich kurzfristig verfügbare Vermögenswerte	10.665		8.044		
abzüglich zu erbringende planmäßige kurz- fristig fällige Finanzierungsmittel	7.365	3.300	6.141	1.903	1.397
= Liquidität (Nettogeldvermögen)		3.567		3.188	379



	2022	T €	2021	T €
1 Jahresüberschuss/Fehlbetrag		471,8		829,3
2 <u>Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Anlagevermögens u. Erschließungskosten</u>		1.960,5		1.741,9
3 <u>Veränderungen der lang- und mittelfristigen Rückstellungen</u>		-12,3		22,5
4 <u>Erträge / Verluste aus Anlagevermögen</u>		-264,6		-187,6
5 = Cashflow nach DVFA/SG (Summe aus Zeile 1 - 4)		2.155,3		2.406,1
Veränderungen der				
6 <u>kurzfristigen Rückstellungen</u>		77,2		-17,2
7 <u>Verkaufsgrundstücke, Baubetreuungsleistungen u. Bauleistungen auf fremden Grundstücken</u>		-2.173,4		-1.227,5
sonstigen				
8 <u>Aktiva</u>		-445,2		-27,2
9 <u>Passiva</u>		-206,9		-206,9
10 <u>Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</u>		-197,9		-0,4
11 <u>Sonstige Zinserträge</u>		-0,1		-0,2
12 <u>Zinsaufwendungen</u>		943,1		770,8
13 = Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit (Summe aus Zeile 5 - 12)		359,1		1.697,5
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des				
14 <u>Sachanlagevermögens</u>		680,6		285,0
15 <u>Finanzanlagevermögens</u>		7,0		9,4
Auszahlungen für Investitionen in das				
16 <u>immaterielle Anlagevermögen</u>		-7,9		0,0
17 <u>Sachanlagevermögen</u>		-16.046,3		-15.230,8
18 <u>Finanzanlagevermögen</u>		-25		0,0
18 <u>Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</u>		0,1		0,6
19 = Cashflow aus Investitionstätigkeit (Summe aus Zeile 14 - 19)		-15.391,6		-14.935,8
20 <u>Valutierungen (Dauerfinanzierung)</u>		16.640,0		15.689,7
21 <u>Veränderung Cash-Pooling</u>		845,4		1.633,4
22 <u>Planmäßige Tilgungen</u>		-1.853,9		-1.633,0
23 <u>Außerplanmäßige Tilgungen</u>		-811,8		-906,0
24 <u>Auszahlungen/Einzahlungen aus dem Bauzwischenkredit für das Umlaufvermögen</u>		500,0		-1.314,0
25 <u>Auszahlungen für Dividenden</u>		-450,0		-450,0
26 <u>Baukostenzuschüsse</u>		87,5		0,0
27 <u>Zinsaufwendungen</u>		-943,1		-770,8
28 = Cashflow aus Finanzierungstätigkeit (Summe aus Zeile 21 - 26)		14.014,2		12.249,3
29 <u>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestands (Summe aus 13, 20, 27)</u>		-1.018,3		-989,0
30 <u>zzgl. Finanzmittelbestand am 01.01.</u>		1.284,9		2.273,9
31 = Finanzmittelbestand am 31.12.		266,5		1.284,9

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass aus der laufenden Geschäftstätigkeit und der Finanzierungstätigkeit die Investitionstätigkeit nicht in vollem Umfang finanziert wurde. Der Finanzmittelbestand hat sich um 1.284,9 T€ verringert.

Die allerland konnte ihre Zahlungsverpflichtungen jederzeit erfüllen.



2.3 Ertragslage

	2022		2021		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
<u>Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung</u>	10.945	89,6	10.351	79,0	594
<u>Umsatzerlöse aus Verkäufen</u>	0,0	0,0	5.926	45,2	-5.926
<u>Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit</u>	0,0	0,0	0,0	0,0	0
<u>Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen</u>	103	0,8	102	0,8	1
<u>Umsatzerlöse aus anderen aktivierten Eigenleistungen</u>	208	1,7	0,0	0,0	208
<u>sonstige Betriebserträge</u>	443	3,6	280	2,1	163
<u>Bestandsveränderungen</u>	517	4,2	-3.551	-27,1	4.068
<u>Gesamtleistung</u>	12.216	100,0	13.108	100,0	-892
<u>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</u>	-5.180	-42,4	-6.188	-47,1	1.008
<u>Personalaufwand</u>	-2.195	-18,0	-2.063	-15,6	-132
<u>Abschreibungen</u>	-1.960	-16,0	-1.742	-13,3	-218
<u>sonstige Betriebsaufwendungen</u>	-1.074	-8,8	-1.169	-8,9	95
<u>sonstige Steuern</u>	-336	-2,8	-368	-2,8	32
<u>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</u>	-959	-7,9	-789	-6,0	-170
<u>Gesamtaufwand</u>	-11.704	-95,8	-12.319	-93,7	615
<u>Betriebsergebnis</u>	512	4,2	789	6,0	-277
<u>Finanzergebnis</u>	1	0,0	1	0,0	0
<u>neutrales Ergebnis</u>	-41	-0,3	40	0,3	-81
<u>Gesamtergebnis vor Ertragsteuern</u>	472	3,9	830	6,3	-358
<u>Ertragsteuern</u>	0	0,0	0	0,0	0
<u>Jahresüberschuss</u>	472	3,9	830	6,3	-358

Das Betriebsergebnis hat sich gegenüber dem Vorjahr um 277 T€ vermindert. Ursache hierfür sind maßgeblich steigende Aufwendungen, die nicht im vollen Umfang durch Umsatzerlöse kompensiert werden konnten.

Das Neutrale Ergebnis (-41 T€) hat sich gegenüber dem Vorjahr um 81 T€ verringert. Grund hierfür waren u.a. höhere Aufwendungen und geringere Erträge früherer Jahre als im Vorjahr



3. Risiko-, Chancen- und Prognosebericht

3.1 Risikobericht

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

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

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

Der Trend drastisch gestiegener Energiepreise hat sich im Berichtsjahr noch einmal erheblich verstärkt. Die Bruttowarmmiete schränkt die Zahlungsfähigkeit nicht mehr nur bei einzelnen Mietern und Alleinerziehendenhaushalten ein, sondern stellt inzwischen eine breite Menge der Mieterschaft vor monetäre Herausforderungen. Hieraus können Zahlungsverzögerungen und Erlösausfälle resultieren, vornehmlich im Bereich der Betriebskosten. Mit der Strategie der energetischen Modernisierung unter Einsatz öffentlicher Förderung verfolgt die allerland daher auch weiter konsequent das Ziel, den Betriebskostenanstieg für Mieter dauerhaft zu dämpfen. Die Gesamtbelastung für Mieter mit sehr niedrigen Einkommen wird jedoch trotz Einsparmaßnahmen voraussichtlich weiter anwachsen, zumindest jedoch auf hohem Niveau verbleiben. Der konsequente Wegfall der Fördermittel im Januar 2022 und der parallel dazu am Kapitalmarkt erfolgte Zinsanstieg erschweren diese strategischen Maßnahmen für das Unternehmen jedoch.

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

Im Zusammenhang mit der Sicherstellung der Versorgungssicherheit im Energiesektor zeigt sich in 2022 mehr denn je, dass der Pfad zu einer nachhaltigen Transformation der Wirtschaft derzeit überdacht werden muss. Es wird deutlich, dass vor allem Maßnahmen ergriffen werden müssen, die die Abhängigkeit vom Energieträger Gas mildern. Infolge dessen wird die allerland Immobilien GmbH ihre Klimastrategie weiter anpassen.

Ferner besteht immer noch ein Risiko in der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) mit Auswirkungen auf bestehende und geplante Bauprojekte. Dies betrifft den Bereich Neubau ebenso wie die Modernisierung und die



Instandhaltung von Wohnobjekten. Hier kann es zu Verzögerungen und damit insbesondere zu einem Instandhaltungsstau kommen.

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

Auch dem Fachkräftemangel muss die allerland zukünftig souverän begegnen. Die Bewerbersuche gestaltete sich gerade im Bereich des Regiebetriebs des Unternehmens als langwierig.

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

Trotz komplexer werdender Rahmenbedingungen und wachsenden Herausforderungen sind 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 Darlehens- sowie Beleihungsmanagements begünstigen die Ertragslage der Gesellschaft zusätzlich.

Das Vertriebsgeschäft im Bereich von Eigentum fiel im Jahr 2022 geringer aus, als erwartet. Hier wirkten sich die gestiegenen Zinsen deutlich auf die Kaufbereitschaft am Markt aus.

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

In Bezug auf das anstehende Projekt Nordwall beobachtet die Gesellschaft die mögliche Entwicklung vor dem Hintergrund mehrerer Parameter: Neben der Finanzierbarkeit des Vorhabens erschwert auch die fehlende Förderkulisse im Neubaubereich die Umsetzung. In 2023 ist daher zu betrachten, ob das Projekt Nordwall West wie geplant realisiert werden kann, oder ob das Grundstück aufgrund mangelnder Wirtschaftlichkeit zu veräußern ist.

Auch bei der Wohnbaulandentwicklung in Groß Hehlen sind wirtschaftliche Auswirkungen möglich. Aufgrund des Baukostenanstiegs ist mit höheren Erschließungskosten zu rechnen, was wiederum einen höheren Verkaufspreis der Grundstücke nach Fertigstellung be-



deutet. Diese Annahme kann jedoch erst nach erfolgter Angebotseinholung konkretisiert werden.

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, befindet sich die allerland mitten im Transformationsprozess, hin zu Wachstum und Verbreiterung der Geschäftsbasis.

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

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

In 2022 konnte die allerland erstmals einen Nachhaltigkeitsbericht nach den Vorgaben des DNK erarbeiten. Bei der Umsetzung der Klimaziele fokussiert sich die Gesellschaft nicht ausschließlich auf Bau- und Modernisierungsmaßnahmen, sondern betrachtet die Prozesse ganzheitlich. Nach der Umstellung des Fuhrparks auf Elektromobilität und der Installation von 13 Ladesäulen, soll auch das Geschäftsgebäude der allerland in 2023 mit einer energieeffizienten Wärmeversorgung und der Installation von PV Modulen zukunftsicher und nachhaltig gestaltet werden.

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

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



3.3 Prognosebericht

Für die beobachteten finanziellen und nichtfinanziellen Leistungsindikatoren erwartet die allerland Immobilien GmbH auf Basis der Unternehmensplanung (Stand 03/2023) folgende Entwicklung:

Inwieweit sich die bisher stabile Wachstumsphase der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft fortsetzt, lässt sich aufgrund der mehrfach benannten Risikofaktoren u.a. des Ukraine-Kriegs mit den 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 stabil zu bezeichnen. Vor dem Hintergrund wirtschaftlicher Abhängigkeiten in der Wertschöpfungskette und einer durch COVID-19 absehbaren Rezession wird auch die Immobilienwirtschaft nicht verschont bleiben. Projekte, insbesondere im Neubau, müssen vor dem Hintergrund der Wirtschaftlichkeit regelmäßig und kritisch überprüft werden. Auch Auswirkungen durch unzuverlässige Materiallieferketten in 2022, die wiederum zu Verzögerungen im Bauablauf geführt haben, müssen auch in 2023 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 sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2023 mit enormen Unsicherheiten verbunden. Die offene Dauer des Ukraine-Kriegs und dessen Folgen machen es dabei schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen und können zu einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen führen.

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

Zur weiteren Generierung von Ergebnisbeiträgen wird die Wohnbaulandentwicklung beitragen.

Die Planansätze des für 2023 beschlossenen Wirtschaftsplans weisen einen Jahresüberschuss von 752,8 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 2023 u.a. Mieterträge von 8.893,8 T€, Zinsaufwendungen von 1.479,5 T€ sowie Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von 2.020 T€ aus. Aufgrund des sehr dynamischen Planungsprozesses, insbesondere bei der Projektierung der Neubauten, sind Änderungen der Planzahlen zu erwarten.



Die Befürchtung, dass Mietausfälle für Sollmieten im Rahmen der Unterbringung von Geflüchteten zu erwarten wären, hat sich in 2022 nicht bewahrheitet. Durch die Zusammenarbeit mit der Stadt Celle konnten die Sollmieten zuverlässig erbracht werden. Weitere quantitative Auswirkungen zum direkten Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts nicht zu befürchten. Maßgeblicher sind die aus dem Krieg resultierenden wirtschaftlichen und sozialen Folgen, welche vom Ausmaß und der Dauer des Krieges abhängen. Es ist allerdings mit einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen zu rechnen.

Generell unterliegen alle Projekte der allerland (insbesondere im Neubaubereich) der wirtschaftlichen Machbarkeit und somit auch einem potentiellen Durchführungsrisiko, welches jedoch regelmäßig und zuverlässig geprüft wird. Diese Erkenntnisse werden auch im Rahmen der Aktualisierungen des Wirtschaftsplans 2023 sowie der Aufstellung des Wirtschaftsplans 2024 Berücksichtigung finden.

Die allerland hat sich mit ihrem Geschäftsmodell als wirtschaftlich erfolgreiches und aktives Unternehmen am regionalen Immobilienmarkt positioniert und weiterentwickelt.

Celle, 03.04.2023

allerland Immobilien GmbH, Celle



Der Jahresabschluss 2022





Der Jahresabschluss 2022 Bilanz zum 31. Dezember 2022 – Aktiva

	2022 (in €)	2022 (in €)	2021 (in €)
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen und Werte		<u>11.923,79</u>	<u>11.573,74</u>
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	<u>55.593.878,08</u>		<u>56.047.009,83</u>
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	<u>4.000.109,56</u>		<u>2.095.632,10</u>
3. Grundstücke ohne Bauten	<u>1.576.326,01</u>		<u>1.568.682,49</u>
4. Maschinen	<u>22.799,40</u>		<u>14.953,45</u>
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>284.758,61</u>		<u>195.041,69</u>
6. Anlagen im Bau	<u>16.102.388,51</u>		<u>4.458.848,11</u>
7. Bauvorbereitungskosten	<u>1.095.640,85</u>	<u>78.675.901,02</u>	<u>705.700,03</u>
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen	<u>25.000,00</u>		<u>0,00</u>
2. Sonstige Ausleihungen	<u>0,00</u>		<u>7.000,00</u>
3. Andere Finanzanlagen	<u>1.500,00</u>	<u>26.500,00</u>	<u>1.500,00</u>
gesamt		<u>78.714.324,81</u>	<u>65.105.941,44</u>
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	<u>6.905.693,82</u>		<u>4.732.303,79</u>
2. Unfertige Leistungen	<u>3.486.638,63</u>		<u>2.955.079,97</u>
3. Andere Vorräte	<u>5.471,28</u>		<u>13.967,97</u>
4. Geleistete Anzahlungen	<u>0,00</u>	<u>10.397.803,73</u>	<u>54.658,43</u>
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	<u>160.224,03</u>		<u>96.531,53</u>
2. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>1.717.537,01</u>	<u>1.877.761,04</u>	<u>1.802.310,25</u>
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		<u>266.511,45</u>	<u>1.284.850,12</u>
gesamt		<u>12.542.076,22</u>	<u>10.939.702,06</u>
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
1. Geldbeschaffungskosten	<u>49.845,20</u>		<u>51.359,50</u>
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	<u>43.421,52</u>	<u>93.266,72</u>	<u>44.050,82</u>
gesamt		<u>93.266,72</u>	<u>95.410,32</u>
BILANZSUMME		<u>91.349.667,75</u>	<u>76.141.053,82</u>



Der Jahresabschluss 2022 Bilanz zum 31. Dezember 2022 – Passiva

	2022 (in €)	2022 (in €)	2021 (in €)
A. EIGENKAPITAL			
I. Gezeichnetes Kapital		4.350.000,00	4.350.000,00
II. Gewinnrücklagen			
1. Satzungsmäßige Rücklage	1.629.000,00		1.629.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage	8.919.132,44		8.919.132,44
3. Andere Gewinnrücklagen	8.629.711,45	19.177.843,89	8.250.431,86
III. Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss		471.796,18	829.279,59
gesamt		23.999.640,07	23.977.843,89
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen	852.144,00		864.419,00
2. Sonstige Rückstellungen	230.029,88		152.826,25
gesamt		1.082.173,88	1.017.245,25
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	56.859.594,98		44.432.694,64
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	5.276.158,15		2.365.161,45
3. Erhaltene Anzahlungen	3.209.128,13		2.993.936,11
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	241.189,05		144.433,51
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	573.264,92		1.032.869,21
6. Sonstige Verbindlichkeiten	66.172.518,11		25.719,29
davon aus Steuern:	2.679,67		5.719,29
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:	10.360,19		0,00
gesamt		67.254.691,99	50.994.814,21
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		95.335,69	151.150,47
BILANZSUMME		91.349.667,75	76.141.053,82



Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2022

	2022 (in €)	2022 (in €)	2021 (in €)
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	10.944.488,43		10.350.810,01
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00		5.925.739,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	103.366,70	11.047.855,13	101.757,88
2. Verminderung/Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit unfertigen Bauten und unfertigen Leistungen		517.187,03	-3.551.227,94
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		208.126,68	0,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		477.552,91	339.510,39
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-5.152.929,06		-4.568.123,34
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-10.424,40		-1.584.841,39
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-16.532,49	-5.179.885,95	-34.997,45
Rohergebnis		7.070.835,80	6.978.627,16
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-1.712.265,21		-1.582.714,24
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	-483.557,64		-480.308,36
davon für Altersversorgung	155.549,74	-2.063.022,60	143.659,64
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen		-1.960.451,06	-1.741.869,24
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-1.148.249,60	-1.188.929,79
9. Erträge aus anderen Finanzanlagen und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		106,12	389,50
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		0,00	165,32
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-958.737,72	-788.562,55
davon gegenüber Gesellschaftern		56.653,51	6.495,28
12. Ergebnis nach Steuern		807.680,69	1.196.797,80
13. Sonstige Steuern		-335.884,51	-367.518,21
14. Jahresüberschuss		471.796,18	829.279,59



Anhang für das Geschäftsjahr 2022

1 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 31.12.2022 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt.

Der Jahresabschluss umfasst die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung und den Anhang. Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach dem vorgeschriebenen Formblatt für Wohnungsunternehmen.

Die Gesellschaft ist eine kleine Kapitalgesellschaft.

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 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 33,3 %.

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. Ab VE 169 sowie für VE 2, 5 und 6 beträgt die Abschreibung linear 2 %. Ab der VE 186 wird eine lineare Abschreibung von 1,25 % berücksichtigt. 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 wäh-



rend der Bauphase anfallenden Personal- und Zinsaufwendungen, sowie Grundsteuer ertragswirksam aktiviert.

Vermögensgegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung und Maschinen wurden linear über 3 - 17 Jahre abgeschrieben. Vermögensgegenstände im Wert zwischen 178,50 und 1.190,00 € (einschl. USt) werden im Jahr ihrer Anschaffung in einem Sammelposten zusammengefasst und über 5 Jahre abgeschrieben.

Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten angesetzt.

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

Die Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden zu Nominalbeträgen bilanziert. Für erkennbare Einzelrisiken werden angemessene Einzelwertberichtigungen auf Forderungen aus Vermietung gebildet.

Kassenbestand und Bankguthaben sind zum Nennwert bzw. Nominalbetrag angesetzt.

Die **Pensionsrückstellung** wurde auf der Grundlage eines versicherungsmathematischen Gutachtens gebildet. Das Gutachten wurde nach dem Teilwertverfahren unter Anwendung der „Richttafeln 2018 G“ von Prof. Dr. Klaus Heubeck mit den Parametern: Rententrend 1,50 %, Fluktuation: 0,00 % und rechnerische Altersgrenze: 65 Jahre erstellt. Zur Ermittlung der Verpflichtungen zum Bilanzstichtag wurde der von der Deutschen Bundesbank ermittelte Abzinsungssatz von 1,76 % 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 29.856,00 €. Gemäß § 253 Abs. 6 HGB besteht in Höhe des positiven Unterschiedsbetrages eine Ausschüttungssperre.

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

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



3 Erläuterungen zur Bilanz

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

Die in dem **Sachanlagevermögen** ausgewiesenen Anlagen im Bau enthalten aktivierte Fremdkapitalzinsen i.H.v. 84.958,73 €.

Außerplanmäßige Abschreibungen wurden i.H.v. 160.984,44 € gebucht.

Die unter dem **Umlaufvermögen** ausgewiesenen unfertigen Leistungen beinhalten noch abzurechnende Betriebs- und Heizkosten sowie Wärmelieferungen an Dritte i.H.v. 3.486.638,63 €.

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- schafterversammlung aus dem Bilanzge- winn des Vorjahres €	Einstellung aus dem Jahresüber- schuss des Geschäfts- jahres €	Entnahme aufgrund des Jahresfehlbetra- ges des Geschäfts- jahres €	Bestand am Ende des Geschäftsjahres €
<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>8.250.431,86</u>	<u>379.279,59</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>8.629.711,45</u>



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

a) <u>Prüfungs- und Steuerberatungskosten sowie Kosten der Jahresabschlusserstellung</u>	<u>27.988,53 €</u>
b) <u>Rückstellung für nicht genommenen Urlaub</u>	<u>51.121,35 €</u>
c) <u>Rückstellung für Archivierung</u>	<u>20.920,00 €</u>
d) <u>Rückstellung für Kosten der Hausbewirtschaftung</u>	<u>130.000,00 €</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 Sicherung ¹
			Restlaufzeit				
	€	€	bis zu 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	<u>56.859.594,98</u>	<u>44.432.694,64</u>	3.559.012,17 (3.241.014,38)	5.202.344,61 (7.731.764,14)	48.098.238,20 (33.459.916,12)	608.350,55 (660.610,89) 49.459.594,98 (40.916.070,80)	BÜ GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	<u>5.276.158,15</u>	<u>2.365.161,45</u>	2.557.546,52 (1.692.230,31)	236.626,44 (228.704,58)	2.481.985,19 (444.196,76)	672.901,34 (731.739,53)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	<u>3.209.128,13</u>	<u>2.993.936,11</u>	<u>3.209.128,13</u>				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	<u>241.189,05</u>	<u>144.433,51</u>	<u>241.189,05</u>				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen	<u>573.264,92</u>	<u>1.032.869,21</u>	<u>573.264,92</u>				
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>13.182,88</u>	<u>25.719,29</u>	<u>13.182,88</u>				
Gesamtbetrag	<u>66.172.518,11</u>	<u>50.994.814,21</u>	<u>10.153.323,67</u>	<u>5.438.971,05</u>	<u>50.580.223,39</u>	608.350,55 50.132.496,32	BÜ GPR

¹ GPR = Grundpfandrecht, BÜ = Bürgschaft



In den Verbindlichkeiten sind keine wesentlichen Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstanden sind. In der Position „Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern“ werden die laufenden Verbindlichkeiten, die sich aus dem Cash-pooling-Vertrag mit der Stadt Celle ergeben, ausgewiesen. Zum Stichtag 31.12.2022 betrug diese Verbindlichkeit inkl. der angelaufenen Gebühren und Zinsen insgesamt 2.486.047,40 €. Der bislang vereinbarte Sockelbetrag i. H. v. täglich 1 Mio. € für das Geschäftskonto entfiel zum 15.05.2022.

4 Gewinn- und Verlustrechnung

Die **Umsatzerlöse** enthalten neben den Mieterträgen 3.006 T€ abgerechnete Nebenkosten.

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

<u>Erträge aus dem Eingang in früheren Jahren</u>	
<u>abgeschriebener Forderungen/Vereinnahmung von Guthaben</u>	<u>1.972,49 €</u>
<u>Erträge aus früheren Jahren</u>	<u>27.922,43 €</u>

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:

<u>Abschreibungen/ Wertberichtigung auf Forderungen aus Vermietung</u>	<u>25.640,99 €</u>
<u>Aufwendungen früherer Jahre</u>	<u>66.811,81 €</u>

Die **Zinsen und ähnliche Aufwendungen** enthalten 15,7 T€ aus der Aufzinsung der Pensionsrückstellungen (Vorjahr 17,8 T€).

5 Sonstige Angaben

Erbbauzinsen in Höhe von 29,6 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 3.223,8 T€.



Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Beschäftigte in Vollzeit	Beschäftigte in Teilzeit	nebenamtlich Beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	25	9	0
Hauswarte und Mitarbeiter im Regiebetrieb	8	4	0
Gesamt	33	13	0

Pensionsverpflichtungen für ein ehemaliges Mitglied des Geschäftsführungsorgans:

Rückstellungen für laufende Pensionen wurden in Höhe von insgesamt 852.144,00 € gebildet.

An ehemalige Mitglieder der Geschäftsführung wurden 2022 insgesamt 50.010,45 € 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 31.12.2022 betrug das treuhänderisch verwaltete Kautionsvermögen 1.525.757,22 Euro.

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

Gegenüber der Gesellschafterin bestehen nicht gesondert in der Bilanz ausgewiesene	€	Ausweis unter Bilanzposition
Forderungen	<u>0,00</u> (0,00)	Ford. aus Vermietung
Verbindlichkeiten	<u>75.162,04</u> (49.678,45)	Erhaltene Anzahlungen
Verbindlichkeiten	<u>22.278,75</u> (49.971,21)	Verb. aus Vermietung
Verbindlichkeiten a. d. Cashpooling-Vertrag	<u>2.486.047,40</u> (0,00)	Verb. gegenüber anderen Kreditgebern
Verbindlichkeiten a. d. Konzernfinanzierung	<u>2.486.047,40</u> (0,00)	Verb. gegenüber anderen Kreditgebern



6 Nachtragsbericht

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

7 Vorschlag für die Verwendung des Jahresergebnisses

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

Gewinnverwendungsvorschlag

<u>Zuweisung in die Anderen Gewinnrücklagen</u>	<u>471.796,18 €</u>
<u>Bilanzgewinn</u>	<u>471.796,18 €</u>



8 Geschäftsführung

Manfred Lork

9 Mitglieder des Aufsichtsrats

Reinhold Wilhelms	Rektor a.D.	Ratsherr	Vorsitzender bis 13.09.2022
Jürgen Rentsch	Bauingenieur i.R.	Ratsherr	Vorsitzender ab 13.10.2022
Ulrich Kinder	Stadtbourat	für Oberbürgermeister Dr. Jörg Nigge	bis 31.03.2022
Elena Kuhls	Stadtbourätin	für Oberbürgermeister Dr. Jörg Nigge	ab 01.04.2022
Klaus Didschies	Hauptmann a.D.	Beigeordneter	
Joachim Ehlers	Polizeibeamter i.R.	Ratsherr (Dipl.Verw.wirt)	
Karin Abenhausen	Leiterin Öffentlichkeitsarbeit	Beigeordnete	
Joachim Falkenhagen	Oberamtsanwalt a.D.	Ratsherr	bis 30.03.2022
Ralf Blidon	Rechtsanwalt	Ratsherr	ab 31.03.2022
Stephan Ohl	Honorarlehrkraft	Ratsherr	Stellv. Vorsitzender

Celle, den 01.04.2022

allerland Immobilien GmbH, Celle



Der Bericht des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2022

Der Aufsichtsrat der allerland Immobilien GmbH hat sich im Geschäftsjahr 2022 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 2022 wurde erneut von der GdW Revision AG durchgeführt. Im Rahmen der Schlussbesprechung gemäß § 316 HGB mit dem Prüfer am 14.06.2023 wurde der Jahresabschluss ausführlich erläutert.

Es wurde der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk erteilt.

Der Aufsichtsrat billigt den Jahresabschluss 2022, 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 14.06.2022



Auszug aus dem Prüfungsbericht

Aus dem Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2021 sowie des Lageberichts für 2022

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 31.12.2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2022 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 31.12.2022 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 31.12.2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2022 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 05.05.2023

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

allerland Immobilien GmbH
GdW Revision AG
Sven Eifers

Gestaltung

KARMA Kommunikationsdesign
www.karma-web.de

Fotografie

allerland Immobilien GmbH
Adobe Stock
Freepik



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

