allerland

Viel Raum. Viel Herz.

GESCHÄFTS BERICHT ´24

2025
–
KATHOLISCHE
GRUNDSCHULE

VORWORT

LASSE LAGING

GESCHÄFTSFÜHRER

AUFBRUCH UND MUT STATT ZURÜCKHALTUNG UND BÜROKRATIE

Das Jahr 2024 hat gezeigt, dass wir mit Durchhaltevermögen, Freude und Motivation große Projekte, Organisationsveränderungen und optimierte Prozesse erfolgreich umsetzen können. Eine gute Planung, Begeisterung und eine konsequente Umsetzung zur Zielerreichung bilden unser Erfolgsrezept. Als Team halten wir zusammen und sind dadurch großartig. Durch unsere Anstrengungen konnten wir die Bilanzsumme der *allerland Immobilien GmbH* um 29 Mio. € erhöhen und ein exzellentes Jahresergebnis erzielen, trotz schwieriger Marktverhältnisse. Wir werden daran festhalten, unseren Bestand wertstabil zu stärken und neue Lebensträume zu entwickeln. Vor uns liegt eine bahnbrechende Zukunft, in der wir unser Können erneut unter Beweis stellen werden.
Mit Weitblick haben wir unsere Vision und die dahinterstehende Strategie vor Augen, die wir konsequent in klaren Etappen aktivieren. Unsere Resilienz bereitet uns auf äußere, negative Einflüsse vor, sodass wir unbeeindruckt voranschreiten. Überzeugt entwickeln wir uns stetig weiter und lassen unsere Partner daran teilhaben.
Vorbild müssen und wollen wir sein – jung, dynamisch und konkret. Davon bin ich überzeugt!

Bedanken möchte ich mich an dieser Stelle bei meinem grandiosen Team, unseren treuen Mieterinnen und Mietern und unseren verlässlichen Geschäftspartnern, für die konstruktive Zusammenarbeit, den Erfindergeist und die Verlässlichkeit. Zusätzlich aber auch ein großes Dankeschön für die Freude an unserem Miteinander. Lassen Sie uns gemeinsam an unseren Zielen arbeiten und das Säulendenken vernachlässigen.
Ebenso meinen herzlichen Dank an unseren Gesellschafter und unseren Aufsichtsrat für das anhaltende Vertrauen und die wertvollen Diskussionen.
Wir reiten auf einer neuen Erfolgswelle und ich freue mich auf unsere Zukunft, in der wir unsere Residenzstadt Celle nachhaltig noch lebenswerter gestalten.

Ihr Lasse Laging

2024
–
ALLERINSEL
RIEGELBAU

INHALT

A ORGANE DER GESELLSCHAFT

B LAGEBERICHT

C JAHRESABSCHLUSS

D ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR

E BERICHT DES AUFSICHTSRATES

ORGANE DER GESELLSCHAFT

AUFSICHTSRAT

Jürgen Rentsch
Vorsitzender
Bauingenieur i.R.
Ratsherr

Stephan Ohl
Stellv. Vorsitzender
Honorarlehrkraft
Ratsherr

Karin Abenhausen
Leiterin Öffentlichkeitsarbeit
Ratsfrau

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

Elena Kuhls
Stadtbaurätin
für Oberbürgermeister
Dr. Jörg Nigge

Klaus Didschies
Hauptmann a.D.
Ratsherr

Ralf Blidon
Rechtsanwalt
Ratsherr

GESELLSCHAFTERIN

Stadt Celle vertreten durch:

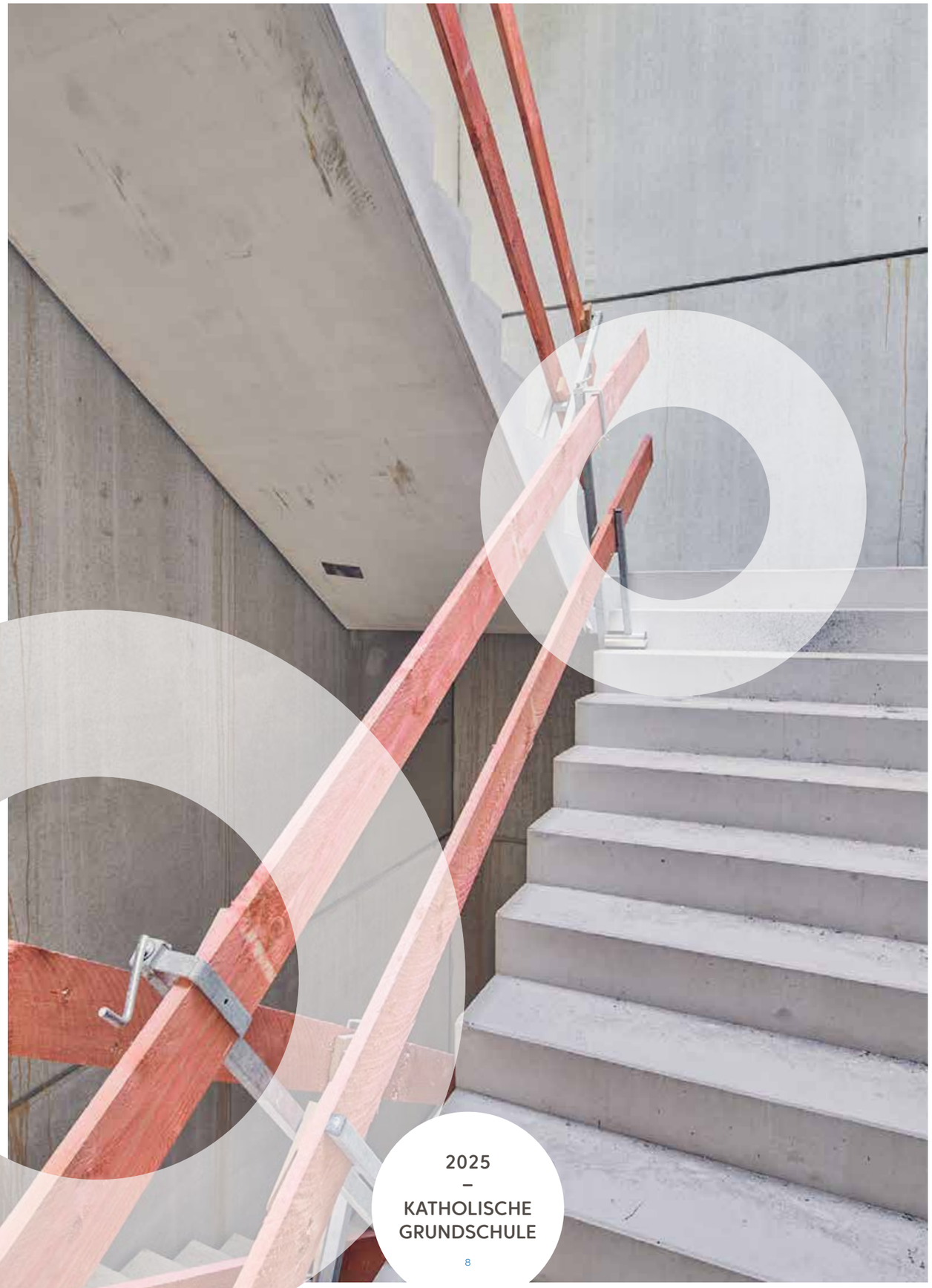
Tim Wawrosch
Beteiligungsmanagement
für Oberbürgermeister
Dr. Jörg Nigge

Gerda Kohnert
Ratsfrau

Axel Fuchs
Kaufmann
Ratsherr

GESCHÄFTSFÜHRER

Lasse Laging
Betriebswirt (M.Sc.)



2025
–
KATHOLISCHE
GRUNDSCHULE

LAGEBERICHT

1.0 GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS UND GESCHÄFTSVERLAUF

2.0 WIRTSCHAFTLICHE LAGE DER GESELLSCHAFT

2.1 VERMÖGENSLAGE

2.2 FINANZLAGE

2.3 ERTRAGSLAGE

3.0 RISIKO-, CHANCEN-, UND PROGNOSEBERICHT

1.0 GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS UND GESCHÄFTSVERLAUF

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

KONJUNKTURELLE ENTWICKLUNG

Deutschland hängt in der Rezession fest

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland verlief auch 2024 nach bisher vorliegenden Zahlen im nach wie vor krisengeprägten Umfeld stockend. Laut Statistischem Bundesamt (Destatis) ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt 2024 um 0,2 % geschrumpft (davor -0,3 %). Auch preis-/kalenderbereinigt errechnet sich ein Minus von 0,2 %. Technisch wird von einer Rezession gesprochen, wenn die Wirtschaftsleistung zwei Quartale in Folge sinkt. Seit Gründung der Bundesrepublik ist es das zehnte Mal. Zwei Rezessionsjahre in Folge gab es zuletzt 2002/2003.

Nach wie vor stehen konjunkturelle und strukturelle Belastungen einer besseren Entwicklung entgegen. Auch im internationalen Vergleich fällt die deutsche Wirtschaft weiter zurück. So lag das BIP 2024 gerade noch 0,3 % über dem Wert von 2019, dem Jahr vor Beginn der Coronapandemie. Laut EU-Prognose für 2024 wuchs die EU-Wirtschaft insgesamt seit 2019 preisbereinigt um 5,3 %. Spanien bzw. Polen legten um 6,7 bzw. 13,7 % zu. Das Plus in den USA beläuft sich auf 11,4 %. Für die chinesische Wirtschaft ging es um 25,8 % aufwärts.

Beim Wirtschaftseinbruch im Zuge der Finanzkrise 2009 sackte das deutsche BIP um 5,7 % ab. Bis einschließlich 2019 legte die Wirtschaftsleistung dann wieder zu (zwischen 0,4 und 4,2 % pro Jahr). Gefolgt von dem coronabedingten Einbruch 2020 (-3,8 %). 2021 und 2022 gab es jeweils ein Plus von 3,2 bzw. 1,8 %.

Der private Konsum lieferte preisbereinigt trotz der 2024 im Jahresschnitt auf 2,2 % eingebremsten Inflation, gestiegener Arbeitseinkommen (+5,5 %) und monetärer Sozialleistungen nur einen schwachen Leistungsbeitrag (+0,3 %, davor +0,8 %). Für Wohnen, Wasser, Strom und Brennstoffe wurden 0,5 % mehr ausgegeben. Für Mobilität und Gesundheit 2,1 bzw. 2,8 %. Gespart wurde vor allem bei den Ausgaben für Gastronomie und Beherbergung (-4,4 %).

Die Durchschnittslöhne (Bruttolöhne/-gehälter je Arbeitnehmer) stiegen um 5,3 %. Ebenso die Nettolöhne/-gehälter nach Abzug von Sozialbeiträgen (+5,7 %) und Lohnsteuer (+5,1 %). Der Anstieg lag damit über der allgemeinen Inflation. Dagegen stagnierten die Vermögenseinkommen privater Haushalte. Da das verfügbare Einkommen stärker gestiegen ist als die privaten Konsumausgaben (nominal +3,0 %), legte die Sparquote auf 11,6 % zu (+1,2 %). Ein Wert, wie zuletzt Mitte der 1990er.

Sanken die Konsumausgaben des Staates für die Bereitstellung von öffentlichen Leistungen 2023 erstmals seit 20 Jahren (-1,7 %) legten sie 2024 wieder deutlich zu (+2,6 %). Der Anstieg ist vor allem auf gestiegene soziale Sachleistungen zurückzuführen. Seit 2019 legte der Staatskonsum preisbereinigt um 11,4 % zu.

Betrachtet man die Wirtschaftszweige, traf die Rezession vor allem das produzierende Gewerbe (ohne Bau) und insbesondere energieintensive Wirtschaftszweige. Die Bruttowertschöpfung sank erneut um 3 % (davor -2,0 %). Der Dienstleistungsbereich insgesamt verzeichnete 2024 dagegen einen Zuwachs von 0,8 %.

Für die Bauwirtschaft ging es bedingt durch hohe Kosten und das Zinsniveau deutlich nach unten (-3,8 %). Nachdem 2023 vor allem der Hoch-/Wohnungsbau belastet war, traf es 2024 auch das Ausbaugewerbe. Dagegen legte die Produktion im Tiefbau getragen von Modernisierungsprogrammen für Straßen, Schiene und anderen Infrastrukturen zu.

Die Bauinvestitionen sanken preisbereinigt insgesamt um 3,5 %. Nichtstaatliche Bauinvestitionen sanken zum vierten Mal in Folge (-4,3 %), Ausdruck des weiter sehr schwierigen Gesamtumfeldes aus wirtschaftlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen. Obwohl der Preisanstieg in vielen Bereichen 2024 nachließ, blieben die Baupreise auf sehr hohem Niveau. Seit 2019 legten sie um gut 40 % zu (ø 8 % p.a). Der Wohnungsbau musste einen preisbereinigten Rückgang um 5 % hinnehmen. Auch Investitionen in Fabriken oder Bürogebäude waren rückläufig (-2,6 %). Die staatlichen Bauinvestitionen legten zu (+1,2 %), getrieben durch die drängendere Sanierung bzw. den notwendigen Ausbau der öffentlichen Infrastruktur.

Inflation

Im Jahresschnitt 2024 lag die Inflation bei 2,2 % (davor 5,9 %). Allerdings steigt die monatliche Inflationsrate seit September 2024 wieder (zuletzt 2,6 %). Zudem planen laut ifo-Institut Unternehmen aller Wirtschaftsbereiche vermehrt Preisanhebungen, so dass für 2025 mit einem Wert oberhalb der angestrebten Zweiprozentmarke gerechnet wird.

Im Rückblick auf 2024 verbilligten sich Energieprodukte gegenüber 2023 erstmals wieder um 3,2 % (davor +5,3 bzw. +29,7 %). Im Jahresdurchschnitt sanken die Preise für Haushaltsenergie insgesamt um 3,1 % (davor +14 %). Erdgas kostete 3,5 %, Strom 6,4 % und leichtes Heizöl 3,9 % weniger. Kraftstoffe waren um 3,2 % günstiger. Ohne Berücksichtigung der Energiepreise hätte die Jahresteuerungsrate 2024 bei +2,9 % gelegen (statt 2,2 %). Gleichwohl bewegten sich die Energiepreise weiter auf vergleichsweise hohem Niveau. Insbesondere Fernwärme verteuerte sich 2024 aufgrund der nachgelagert wirkenden Preisgleitklauseln gegenüber dem Vorjahr erheblich um 27,1 %.

Die staatlichen Haushalte verzeichnen ein Finanzierungsdefizit von 113 Mrd. Euro (+5,5 Mrd.). Das Defizit stieg vor allem durch Mehrausgaben für soziale Sachleistungen und monetäre Sozialleistungen (in erster Linie für Renten/Pensionen). Mehr wurde auch für das Pflegegeld und für das Bürgergeld ausgegeben. Der Bund konnte sein Defizit vor allem dank der ausgelaufenen Energiepreisbremse verringern. Bezogen auf das BIP in jeweiligen Preisen ergibt sich für Deutschland wie im Vorjahr eine Defizitquote von 2,6 %. Der Referenzwert von 3 % aus dem europäischen Stabilitäts- und Wachstumspakt wird damit eingehalten.

Grundstücks- und Wohnungswirtschaft weiter mit wichtigem Beitrag

Nach letzten Zahlen hatte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft an der gesamtdeutschen Bruttowertschöpfung auch 2024 einen Anteil von ca. 10 %. Zum Vergleich: Auf Finanz- und Versicherungsdienstleistungen entfielen zuletzt 3,7 %, auf das Baugewerbe 5,4 % und auf Informations-/Kommunikationsdienstleistungen 4,8 %. In den jeweiligen Preisen wuchs die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft um 3,1 % (davor 8 %). Preisbereinigt resultiert ein Plus von 1 %. Nominal erzielte der Bereich 2024 eine Bruttowertschöpfung von 386,4 Mrd. Euro (nach 374,7 im Vorjahr). 504.000 Menschen waren in diesem Sektor beschäftigt (davor 502.000).

Baukosten auf hohem Niveau mit der Inflation weiter steigend

Auf der Investitionsseite lasten seit langem hohe und zuletzt noch sehr deutlich gestiegene Gestehungskosten. Lediglich das lange, nahe zu null liegende Zinsniveau ermöglichte noch die Finanzierung und Refinanzierung zu halbwegs marktgerechten Mieten. Grund sind vor allem ordnungsrechtliche Vorgaben und weitere Auflagen, die dadurch zunehmende Komplexität im Wohnungsbau, teils noch bestehende Lieferkettenprobleme, hohe Energie- und Materialpreise und knappe Kapazitäten.

Im Ergebnis der längerfristigen Entwicklung sind die Bauwerkspreise laut Destatis zwischen dem 3. Quartal 2012 und dem 3. Quartal 2024 um 74 % gestiegen. Die Inflationsrate stieg im gleichen Zeitraum nur um knapp 29 %. Im Erfassungszeitraum seit 2000 weist der Bauwerkskostenindex der ARGE für zeitgemäßes Bauen e.V. ein Plus von 153 % aus. Die Inflation stieg derweil um 61 %.

In diesem Missverhältnis manifestiert sich eines der zentralen Probleme des Wohnungsbaus in Deutschland. Hohe Gestehungskosten mit Blick auf den Neubau wie den Bestand müssen gedeckt sein, was (ohne Förderung) zwangsläufig entsprechend steigende Mieten bzw. auch Kaufpreise erfordert.

Haben die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland 2021/2022 jeweils zweistellig angezogen, so bewegt sich die Entwicklung seither in der Nähe der Inflation: Im November 2024 lagen sie 3,1 % über dem Vorjahreswert (davor +4,3, +16,9 bzw. +14,4 %). Zwischen August 2024 und August 2023 lag das Plus ebenfalls bei 3,1 % (davor 6,4 %). Zwischen August und November 2024 stiegen die Preise um 0,4 % (zuvor 0,4 %).

Auch die Preisentwicklung der jeweiligen Teilleistungen hatte sich 2021/2022 fast durchweg im zweistelligen Prozentbereich bewegt. Nun sind die Preise für Rohbauarbeiten an Wohngebäuden zwischen November 2023 bis November 2024 um 2 % gestiegen (davor 1,5 %). Betonarbeiten legten im Vorjahresvergleich um 1 % zu (davor -1,3 %). Mauerarbeiten verteuerten sich um 1,2 % (davor 3,3 %). Für Dachdeckungs-/Abdichtungsarbeiten stiegen die Preise um 3,6 % (davor 4,6 %). Die Preise für Erdarbeiten legten um 4,5 % zu, Zimmer-/Holzbauarbeiten um 2,6 % (davor -1,9 %). Ausbauar-

1.0 GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS UND GESCHÄFTSVERLAUF

beiten verteuerten sich um 3,8 % (davor 6,5 %). Hierbei erhöhten sich die Preise für die im Ausbau bedeutsamsten Gewerke (Heizanlagen und zentralen Wassererwärmungsanlagen sowie Metallbauarbeiten) am stärksten (+ 4,9 bzw. 3 %). Nieder-/Mittelspannungsanlagen verteuerten sich um 6,3 % (davor 8,0 %). Die Preise für Wärmedämm-Verbundsysteme legten um 3,3 % zu (zuvor 7, 1 %). Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) verteuerten sich um 3,6 % (davor 6,6 %).

Unter anderem rechnet das ifo-Institut mit Blick auf die Wohnungsbaupreise mit einem Verharren auf hohem Niveau. Ursächlich seien u.a. wegen des Fachkräftemangels weiter steigende Arbeitskosten, die im Wohnungsbau rund 50 % der Herstellungskosten ausmachten.

Einbruch bei den Baugenehmigungen setzt sich fort

2024 wurden nach bisherigem Stand (bis Oktober) 175.800 Wohnungen genehmigt (davor 218.400 - ein Minus von 19,5 %). Im Vergleichszeitraum 2022 waren es noch 297.453 (davor 312.017). Nur im Oktober 2024 wurde 18.600 Wohnungen genehmigt (-18 % gegenüber Oktober 2023). Seit drei Jahren kennen die Genehmigungszahlen im Wohnungsbau nur eine Richtung: Abwärts. Im Gesamtjahr 2023 wurden noch 259.639 Einheiten genehmigt (davor 354.400 bzw. 380.700). Auf eine Trendumkehr bei den Baufertigstellungen ist vor diesem Hintergrund bis auf Weiteres nicht zu rechnen.

In neu zu errichtenden Wohngebäuden wurden von Januar bis Oktober 2024 insgesamt 143.500 Einheiten genehmigt (41.000 bzw. 22,2 % weniger als im Vorjahreszeitraum). Bei Einfamilienhäusern errechnet sich bisher ein Minus von 23,6 % bzw. 9.800 Einheiten. Bei Zweifamilienhäusern von 13,6 % bzw. 1.700 Einheiten. Bei Mehrfamilienhäusern resultiert bisher ein Minus von 22,2 % bzw. 26.300 Einheiten.

Zur Bedienung der reinen Wohnungsnachfrage (unabhängig vom Preis) müsste sich die Zahl der Baugenehmigungen deutlich erhöhen und verstetigen, was auch für Planungssicherheit auf der bauausführenden Seite sorgen könnte, die grundsätzlich gefordert ist, ihre Kapazitäten auszubauen bzw. mindestens zu erhalten.

Der gesamtdeutsche Wohnungsbestand zählt nach letztem Datenstand (Zensus 2022) 43,1 Mio. Einheiten (darunter 1,072 Mio. Sozialwohnungen: -15.300 – ein neuer Tiefstwert). Rund 42,2 Mio. Einheiten entfallen auf reine Wohngebäude. Gut 24 Mio. Wohnungen befinden sich in Gebäuden mit drei und mehr Einheiten, 13,5 bzw. 5,6 Mio. in Ein- bzw. Zweifamilienhäusern. Seit 2012 ist der Wohnungsbestand um 5,3 % beziehungsweise 2,3 Mio. Einheiten gewachsen.

Statistisch standen 2023 jedem Einwohner 47,5 m² Wohnfläche zur Verfügung (nach dem bisherigen Höchstwert von 47,7 m² in 2021). Die Wohnfläche der deutschen Durchschnittswohnung liegt im Vergleich zum Vorjahr unverändert bei 92,2 m². Auch nach aktuellem Datenstand wuchsen der Wohnungsbestand wie die Wohnfläche seit 2012 stärker als die Bevölkerung. Rein rechnerisch kommen im Schnitt auf jede Wohnung 1,9 Bewohner.

Fertigstellungen weiter sinkend und konstant unter Bedarf

Amtliche Fertigstellungszahlen für das abgelaufene Jahr liegen frühestens Mitte Mai vor. Gerechnet wird mit etwa 250.000 Wohnungen für das Gesamtjahr 2024 (Hauptverband der Deutschen Bauindustrie). Im Ausblick auf 2025 wird mit ca. 220.000 Fertigstellungen gerechnet. Es gibt auch noch geringere Erwartungen. Das ifo-Institut erwartet für das laufende Jahr etwa 210.000 Fertigstellungen. 2025 wird dort mit rund 200.000 gerechnet. Gleichzeitig spekuliert das DIW auf eine beginnende Trendwende auf niedrigem Niveau ab 2026.

Laut Destatis tatsächlich realisiert wurden im Gesamtjahr 2023 294.000 Wohnungen (davor 295.000, 293.393 bzw. 306.376). Die noch relativ hohe Zahl ist Projekten geschuldet, die bei Beginn der aktuellen Wohnungsbaukrise bereits weit gediehen und entsprechend zu alten Bedingungen durchfinanziert waren. Gleichwohl wird das, von der noch amtierenden Bundesregierung zuletzt auf 2024 vertagte, Neubauziel (400.000 p.a., davon 100.000 öffentlich gefördert mit andauernder Sozialbindung) damit erwartungsgemäß weit verfehlt. Die Einschätzung des Bundesbauministeriums, wonach die „Lage am Bau ... stabil (sei)", wird durch die Realität nicht gespiegelt. Fertigstellungen in Größenordnung der Bedarfsprognosen gab es zuletzt 2000 (423.000 bei Genehmigungen in den Vorjahren von jeweils deutlich über 400.000 bis 500.000).

2022 (letzter Datenstand) wurden laut Bundesregierung rund 22.500 neue Sozialwohnungen fertiggestellt (davor knapp 21.500). 2023 wurden 49.430 noch zu realisierende Sozialwohnungen zumindest mit einer Förderzusage ausgestattet. Im Jahr davor waren es 41.021. Trotz der sonstigen Einbrüche im Wohnungsbau überrascht diese Entwicklung nicht. Denn viele Wohnungsbauprojekte haben sich angesichts hoher Gestehungskosten und gestiegener Bauzinsen unter das Dach der Wohnraumförderung geflüchtet. Einige Länder haben darauf mit einer teils deutlichen Erhöhung der Fördermittel reagiert, bei gleichzeitiger Absenkung der noch förderfähigen Baustandards.

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

REGIONALE ENTWICKLUNG CELLE

Die nationale Lage des Immobilien- und Wohnungsmarktes zeigt auch Auswirkungen in Celle. Wohnen ist, mehr denn je, ein existentielles Gut. Die Herausforderungen, die unsere Klimakrise, die Zinssteigerungen am Kapitalmarkt, die massive Preissteigerung am Energiemarkt oder auch die veränderte Förderkulisse verursachen, verändern die Nachfrage nach Wohnraum dahingehend, dass bezahlbarer, aber auch nachhaltiger Wohnraum einen deutlich 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 zu unterstützen, um für einkommensschwächere und anderweitig unterstützungsbedürftige Haushalte Wohnraumangebote zu entwickeln.

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

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

ENTWICKLUNG DES UNTERNEHMENS

Die *allerland Immobilien GmbH* mit Sitz in Celle verwaltet einen Bestand von 1.986 eigenen Wohnungen sowie 22 gewerblichen Einheiten mit einer Gesamtwohn- und Nutzfläche von 130.973,20 m². Zudem gehören 12 sonstige Mieteinheiten, 374 Garagen und 570 Stellplätze zum Portfolio. Die Veränderungen im Bestand des Berichtsjahres resultieren aus An- und Verkäufen von Bestandsimmobilien. Der signifikante Anstieg der Stellplätze ist auf die Inventuraufnahme bislang nicht vermieteter Stellflächen auf den Grundstücken zurückzuführen.

Die *allerland Immobilien GmbH* orientiert sich strategisch an der immobilienwirtschaftlichen Wertschöpfungskette. Die zentralen Handlungsfelder umfassen den Neubau sowohl öffentlich geförderter als auch frei finanzierter Mietwohnungen, die Entwicklung einer bedarfsgerechten Bestandsstrategie, die Implementierung einer Klimaschutz- und Portfoliostrategie sowie die digitale Transformation der Geschäftsprozesse.

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

Wohnraumnachfrage und Mieterstruktur

Die Nachfrage nach Wohnraum ist im Vergleich zum Vorjahr leicht gesunken, bleibt jedoch weiterhin auf einem hohen Niveau. Im Berichtsjahr 2024 verzeichnete die *allerland Immobilien GmbH* insgesamt 1.135 Wohnungsinteressenten (Vorjahr: 1.412). Die Mehrheit der Mietinteressenten bevorzugt barrierefreie und renovierte Wohnungen. Zudem besteht eine zunehmende Nachfrage nach zusätzlichen Ausstattungsmerkmalen wie überdachten Fahrradstellplätzen, Kfz-Stellplätzen oder Einbauküchen, was bei laufenden und künftigen Modernisierungsmaßnahmen berücksichtigt wird.

Parallel dazu ist der Anteil an Interessenten aus einkom-

1.0 GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS UND GESCHÄFTSVERLAUF

mensschwachen Haushalten bzw. Transferleistungsempfängern auf 40 % gestiegen (Vorjahr: 25 %). Den größten Anteil der Wohnungssuchenden stellen Personen, die ihr Haushaltseinkommen aus Löhnen und Gehältern sowie Renten oder Pensionen beziehen.
Ein weiterhin erkennbarer Trend ist die zunehmende Nachfrage nach kleineren Wohnungen. Im Geschäftsjahr 2024 entfielen 50 % der Wohnungsgesuche auf Ein- bis Zweizimmerwohnungen. Die Nachfrage nach mittelgroßen Wohnungen mit drei bis vier Zimmern lag bei 24 %, während größere Wohnungen mit mehr als vier Zimmern vergleichsweise gering nachgefragt wurden.
Auch die Haushaltsgrößen spiegeln diesen Trend wieder: Single-Haushalte machten mit 84 % die größte Interessentengruppe aus, gefolgt von Zwei-Personen-Haushalten mit einem Anteil von 26 %. Haushalte mit drei oder mehr Personen sowie unbestimmte Haushaltsgrößen spielten eine untergeordnete Rolle.

Vermietung und Leerstandsquote

Im Jahr 2024 wurden insgesamt 139 Neuvermietungen realisiert, womit das Niveau des Vorjahres (169 Neuvermietungen) nicht erreicht werden konnte. Der Rückgang ist insbesondere darauf zurückzuführen, dass einige Wohnungen aufgrund von Budgetrestriktionen nicht zeitnah instandgesetzt und vermietet werden konnten.
Die politische Lage in der Ukraine stellte auch im Jahr 2024 eine Herausforderung dar. In Zusammenarbeit mit dem Eigenbetrieb der Celler Zuwanderungsagentur konnten sechs Wohnungen an ukrainische Flüchtlinge vermittelt werden. Darüber hinaus wurden 28 weitere Wohnungen direkt an Flüchtlinge aus der Ukraine vermietet. Zudem erweist sich die Verwaltung und Auflösung von Nachlässen zunehmend als Herausforderung. Im Berichtsjahr wurden 33 Vertragszäsuren dokumentiert, wobei die überwiegende Mehrheit der Vertragsangelegenheiten letztendlich durch amtliche Nachlasspfleger abgewickelt werden musste.

Strategische Weiterentwicklung

Analog zu den Vorjahren hat sich die Gesellschaft auch im aktuellen Berichtsjahr verstärkt mit der Aktualisierung und Anpassung der Unternehmensstrategie im Bereich der Bestandsentwicklung beschäftigt, insbesondere unter Berücksichtigung der Klimaziele. Neubauprojekte sowie größere Quartiersmodernisierungen wurden geplant und teilweise bereits umgesetzt.
Als weitere Projekte für die innovative Klimastrategie im Bereich der Bestandssanierung starteten die Modernisierungsmaßnahmen "Heese 35" und "Welfenallee 60/62" im Jahr 2024.
Die Modernisierung von insgesamt 41 Wohneinheiten erreichen den KfW 70 Standard nach der Fertigstellung im Jahr 2025. Um diesen Standard zu erreichen werden moderne Luft-Wärmepumpen, neue Fenster, Photovoltaik-Anlagen und neue Fassaden eingesetzt. Zusätzlich werden die Objekte mit modernen Balkonen zur Steigerung der Wohnqualität ausgestattet. Die Gesamtmaßnahme wird im Sommer 2025 abgeschlossen sein.
Die 2021 begonnene Wohnbaulandentwicklung im Celler Stadtteil Groß Hehlen wurde im Berichtsjahr weitergeführt. Im Bauleitplanverfahren kam es im Berichtsjahr zu Verzögerungen, da notwendige und geeignete Kompensationsflächen für Feldlerche und Rebhuhn (CEF-Maßnahme) gefunden werden mussten. Im Laufe des Jahres 2023 konnten diese erfolgreich in Zusammenarbeit mit einem ortsansässigen Landwirt geplant und gesichert werden. Eine Umsetzung erfolgte vor Maßnahmenbeginn im Frühjahr 2024. Das Bauleitplanverfahren konnte daher Ende 2024 zum Abschluss gebracht werden.
Die parallel stattfindende Erschließungsplanung wurde aufgrund der konjunkturellen Lage und unsicheren Vermarktungschancen dahingehend geändert, dass nunmehr eine dreiteilige Abschnittsbildung erfolgte. Diese kann individuell den Marktbedingungen entsprechend erfolgen. Für die Flächen des Geschosswohnungsbaus und der Reihenhäuser und Doppelhäuser liefen im Berichtsjahr bereits erste Verhandlungsgespräche mit Investoren. Die Vermarktung eines Teils der Einfamilienhaus-Grundstücke kann frühestens Ende 2025 erfolgen.
Im Berichtsjahr konnte der Neubau einer Kindertagesstätte im Ortsteil Boye gestartet werden. Sowohl Tief- als auch Hochbau konnten in diesem Jahr wie geplant vorangetrieben werden. Die Eröffnung der Kindertagesstätte ist für Ende Sommer 2025 vorgesehen.
Erste Entwurfsplanungen und Abstimmungen für den durch die *allerland* durchgeführten Straßenbau des Steinbeckswegs und des Parkplatzes für den Kleingartenverein sowie die Kindertagesstätte erfolgten im Berichtsjahr. Die Umsetzung erfolgt parallel zum Innenausbau und der Außenanlagengestaltung des vorbezeichneten Bauvorhabens.
Für die Errichtung eines Krippenhauses mit Bürogebäude auf der Allerinsel wurde der Baubeginn wie geplant im Frühjahr 2024 umgesetzt. Tief- und Hochbauarbeiten konnten innerhalb des Bauzeitenplans umgesetzt werden. Speziell gewünschte Mietereinbauten wurden bei der Herstellung berücksichtigt und ebenfalls fristgerecht eingebaut. Der Abschluss der Maßnahme ist für den Sommer 2025 geplant.
Im Jahr 2022 bot die Stadt Celle der Gesellschaft ein in unmittelbarer Nähe zum Geschäftssitz der *allerland* befindliches Grundstück zur Entwicklung eines Bildungsbaus an. Da sich das Baufeld auf den Konversionsflächen der ehemaligen Heidekaserne befindet, waren umfangreiche Maßnahmen für die Baufeldfreimachung erforderlich. Zeitgleich wurde die Planung mit allen Beteiligten weiter abgestimmt und die Ausschreibung eines Generalunternehmers wurde zum Abschluss gebracht. Eine Bauantragsstellung wurde im Frühjahr 2024 umgesetzt. Hochbaumaßnahmen sind im Sommer 2024 begonnen worden. Die Fertigstellung der Maßnahme ist für die Herbstferien 2025 vorgesehen.

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

1.0 GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS UND GESCHÄFTSVERLAUF

Der 2024 erzielte Jahresüberschuss von 1.572 T€ liegt unter dem erwarteten Jahresergebnis gemäß Wirtschaftsplanung von 2.613 T€. Auf der Grundlage vorläufiger Vorjahreszahlen und der seinerzeit vorherrschenden Marktlage waren die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr optimistischer geplant.
Die Kreditvalutierungen waren analog zu den geplanten Investitionen berücksichtigt. Durch Wegfall einiger Projekte (z.B. "Welfenallee 32"), aber auch Verzögerungen bei der Umsetzung (z.B. "Nordwall Ost/West", „Baulandentwicklung Groß Hehlen“) hat sich die Kreditaufnahme im Gegensatz zur Planung deutlich reduziert.
Der fremdbezogene Instandhaltungsaufwand betrug in 2024 rd. 16,26 €/m² Wohnfläche (VJ 12,78 €/m²). Als nachträgliche Herstellungskosten wurden darüber hinaus 2.435 T€ (VJ 2.375 T€) aktiviert.
Der Geschäftsverlauf ist vor dem Hintergrund der umfangreichen Projekte der Gesellschaft, der anhaltenden Transformation des Unternehmens und den Anforderungen an die Klimaschutzziele 2045 als stabil zu betrachten. Gerade in diesen wirtschaftlich herausfordernden Zeiten stellt das Geschäftsmodell der *allerland* unter Beweis, eine wertvolle Synthese aus ökonomischen Erfordernissen mit sozialer Gerechtigkeit und ökologischer Verantwortung in Einklang zu bringen. Das Ziel eines ganzheitlichen Handelns innerhalb des Stadtkonzerns Celle birgt dabei die größtmögliche Chance für ein kontinuierliches Wachstum.

Entwicklung des Unternehmens - die *allerland Immobilien GmbH* in Zahlen

KENNZAHLEN ZUR VERMÖGENSSTRUKTUR UND RENTABILITÄT	Einheit	2020	2021	2022	2023	2024
Eigenkapitalquote	%	37,8	31,5	26,3	25,9	20,9
Eigenkapitalrentabilität	%	4,4	3,5	2,0	2,2	6,0
Gesamtkapitalrentabilität	%	3,0	2,1	1,5	1,8	2,7
Cashflow nach DVFA/SG	T€	2.592,5	2.406,1	2.153,2	2.804,9	3.245,2
Dynamischer Verschuldungsgrad	Jahre	13,0	19,0	28,0	22,0	18,0
Tilgungskraft	Faktor	1,8	1,5	1,2	1,7	1,5
EBITDA	T€	3.654,9	3.342,0	3.375,4	4.185,4	5.492,1
IST-Annuität	%	7,2	5,3	4,7	4,8	6,8
möglicher Kapitaldienst	%	11,4	7,4	5,7	7,0	9,4
WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHE KENNZAHLEN						
Anzahl der Wohneinheiten	Anzahl	1.977	2.011	1.973	1.998	1.986
Anzahl der verwalteten Einheiten	VE	2.074	2.111	2.077	2.115	2.155
Wohn- und Nutzfläche (zeitanteilig)	m²	121.750	122.708	124.158	127.297	130.799
Wohn- und Nutzfläche (stichtagbezogen)	m²	121.750	123.666	124.158	128.493	130.973
Durchschnittliche monatliche Wohnungsmiete	€/m²	4,96	4,97	5,43	5,84	6,01
Durchschnittliche Miete	€/m²	5,31	5,34	5,61	6,12	6,18
Mietausfallquote	%	3,5	4,0	3,0	2,8	3,4
Anteil der Erlösschmälerung	%	3,7	5,2	3,8	3,6	4,0
Fluktuationsquote	%	7,9	8,2	6,7	6,9	7,0
Verwaltungskosten je Einheit	€/Einh. m²	595	724	835	971	826
Monatliche Instandhaltungskosten je m²	€/m²	1,19	1,54	1,65	1,23	1,54
Erhaltungsinvestitionen je m²	€/m²	21,60	54,91	30,24	33,41	37,06
Durchschn. Buchwerte der Gebäude	rd. €/m²	350	424	409	521	506
Durchschn. Buchwerte der Grundstücke und Gebäude	rd. €/m²	409	470	480	602	590
Durchschn. Verschuldung	rd. €/m²	263,0	365,0	476,0	467,0	446,0
Anteil der Zinsen an Kaltmiete	%	11,7	10,2	11,7	11,4	10,8
Anteil der Kapitaldienste an Kaltmiete	%	30,9	32,1	34,8	30,1	34,6
Mietenmultiplikator	Faktor	6,7	7,8	7,4	8,6	8,3

2.0 WIRTSCHAFTLICHE LAGE DER GESELLSCHAFT

2023
–
BIRNBAUMWEG

VERMÖGENSLAGE 2.1

Das Anlagevermögen beträgt 80,9 % (VJ 85,6 %) der Bilanzsumme und ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel gedeckt. Die Eigenkapitalquote beträgt 20,9 % (VJ 25,9 %).

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

	Geschäftsjahr gesamt Tsd. EUR	Geschäftsjahr gesamt %	Vorjahr gesamt Tsd. EUR	Vorjahr gesamt %	Veränderungen Tsd EUR
VERMÖGENSSTRUKTUR					
Anlagevermögen	100.905,3	81,0	81.035,8	85,5	19.869,5
lang- und mittelfristige Aktiva	1.669,0	1,3	1.670,5	1,8	-1,5
mittelfristige Aktiva Grundstücksflächen	7.239,0	5,8	7.155,8	7,6	83,2
kurzfristige Aktiva	14.883,7	11,9	4.851,5	5,1	10.032,2
BILANZSUMME	124.697,0	100	94.713,6	100	29.983,4
KAPITALSTRUKTUR					
Eigenkapital	26.106,3	21,0	24.534,6	26,0	1.571,7
Framdkapital, langfristig					
Dauerfremdfinanzierungsmittel	85.915,6	68,9	60.061,2	63,4	25.854,4
Pensionsrückstellungen	759,4	0,6	791,3	0,8	-31,9
Framdkapital, mittelfristig	6.385,0	5,1	6.000,0	6,3	385,0
kurzfristige Fremdmittel	5.530,7	4,4	3.326,5	3,5	2.204,2
BILANZSUMME	124.697,0	100	94.713,6	100	29.983,4

2.2 FINANZLAGE

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

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

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

	31.12.2024 Tsd. EUR		31.12.2023 Tsd. EUR		Veränderung Tsd. EUR
FINANZMITTELBESTAND					
Flüssige Mittel		253,0		366,1	-113,1
ZUZÜGLICH					
kurzfristig verfügbare Vermögenswerte	14.630,7		12.007,0		
ABZÜGLICH					
zu erbringende planmäßige kurzfristig fällige Finanzierungsmittel	5.531,0	9.099,7	8.826,0	3.181,0	5.918,7
LIQUIDITÄT (NETTO-GELDVERMÖGEN)		9.352,7		3.547,1	5.805,6

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass aus der laufenden Geschäftstätigkeit und der Finanzierungstätigkeit die Investitionstätigkeit nicht in vollem Umfang finanziert wurde. Der Finanzmittelbestand hat sich um 112,7 T€ verringert.

Die *allerland* konnte ihre Zahlungsverpflichtungen jederzeit erfüllen.

	Geschäftsjahr Tsd. EUR		Vorjahr Tsd. EUR	
Jahresüberschuss/Fehlbetrag	1.571,6		535,0	
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	2.149,8		2.467,6	
Abnahme langfristiger Rückstellungen	-31,9		-60,8	
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-444,3		-136,9	
CASHFLOW NACH DVFA/SG		3.245,2		2.804,9
Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen (VJ: Zunahme)	-14,8		566,8	
Veränderung der Grundstücke des Umlaufvermögens	-116,2		-217,1	
Abnahme sonstiger Aktiva (VJ: Zunahme)	310,7		-653,2	
Zunahme sonstiger Passiva	396,7		471,3	
Zinsaufwendungen (+) / Zinserträge (-)	1.482,2		1.182,2	
Ertragssteuerzahlungen	-13,4		35,6	
CASHFLOW AUS LAUFENDER GESCHÄFTSTÄTIGKEIT		5.290,4		4.190,5
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-4,7		-5,9	
Einzahlungen aus Abgängen von gegenstädnen des Sachanlagevermögens	8,5		154,5	
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-23.970,1		-7.151,2	
Einzahlungen Baukostenzuschüsse	1.118,6		2.350,3	
Erhaltene Zinsen	288,5		0,1	
CASHFLOW AUS INVESTITIONSTÄTIGKEIT		-22.559,2		-4.652,2
SUMME AUS GESCHÄFTSTÄTIGKEIT UND INVESTITIONSTÄTIGKEIT		-17.268,8		-461,7
Einzahlung aus dem Bauzwischenkredit für Umlagevermögen (Umschuldung)	6.000,0		0,0	
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	34.824,0		7.716,5	
Planmäßige Tilgungen	-2.209,6		-1.680,7	
Außerplanmäßige Tilgungen (2023) / Umschuldung (2024)	-9.269,4		-1.837,6	
Veränderung Cash-Pooling	-10.418,2		-2.454,6	
Gezahlte Zinsen	-1.770,7		-1.182,3	
CASHFLOW AUS FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT		17.156,1		561,3
ZAHLUNGSWIRKSAME VERÄNDERUNGEN DES FINANZMITTELBESTANDS		-112,7		99,6
zzgl. Finanzmittelbestand am 01.01.		366,1		266,5
FINANZMITTELBESTAND AM 31.12.		253,4		366,1

2.3 ERTRAGSLAGE

Das Betriebsergebnis hat sich gegenüber dem Vorjahr um 1.037 T€ erhöht.

Das „Neutrale Ergebnis“ hat sich gegenüber dem Vorjahr um 309 T€ verringert.

	Geschäftsjahr Tsd. EUR	%	Vorjahr Tsd. EUR	%	Veränderung Tsd. EUR
UMSATZERLÖSE AUS					
Bewirtschaftungstätigkeit	12.701	86,6	12.339	95,5	362
Verkauf von Grundstücken	0	0,0	0	0,0	0
Betreuungstätigkeit	0	0,0	0	0,0	0
anderen Lieferungen und Leistungen	118	0,8	113	0,9	5
anderen aktivierten Eigenleistungen	670	4,6	235	1,8	435
sonstigen Betriebserträgen	578	3,9	334	2,6	244
Bestandsveränderungen	313	2,1	-98	-0,8	411
Zinserträgen	288	2,0	0	-0,0	288
GESAMTLEISTUNG	**14.668**	**100,0**	**12.922**	**100,0**	**1.746**
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-5.309	-36,2	-4.559	-35,3	-750
Personalaufwand	-2.357	-16,1	-2.785	-21,6	429
Abschreibungen	-2.150	-14,7	-2.468	-19,1	318
Sonstige Betriebsaufwendungen	-903	-6,2	-1.066	-8,3	164
Sonstige Steuern	-348	-2,4	-376	-2,9	27
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-1.785	-12,2	-1.197	-9,3	-588
GESAMTAUFWAND	**-12.852**	**-87,6**	**-12.451**	**-96,4**	**-400**
BETRIEBSERGEBNIS	**1.816**	**12,4**	**471**	**3,6**	**1.345**
FINANZERGEBNIS	**0**	**0,0**	**0**	**0,0**	**0**
NEUTRALES ERGEBNIS	**-245**	**-1,7**	**64**	**0,5**	**-309**
GESAMTERGEBNIS VOR ERTRAGSTEUERN	**1.572**	**10,7**	**535**	**4,1**	**1.037**
Ertragsteuern	0	0,0	0	0,0	0
JAHRESÜBERSCHUSS	**1.572**	**10,7**	**535**	**4,1**	**1.037**

3.0 PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

RISIKOBERICHT

Im Rahmen des Risikomanagements werden alle Indikatoren regelmäßig beobachtet, die zu Leerständen oder zu Mietminderungen führen könnten. Preisänderungsrisiken bei den Einnahmen bestehen akut nicht, da auf der Grundlage der Mietverträge die Mieten auch für künftige Jahre langfristig festgelegt sind. Mietsteigerungspotentiale werden konsequent genutzt. Die Entwicklung der Baukosten, die 2024 einer enormen Preissteigerung unterlagen, ist aufgrund der aktuellen Lage hingegen nicht zuverlässig zu prognostizieren.

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

Obwohl sich die Wohnungswirtschaft insgesamt als widerstandsfähig erwiesen hat, machen es die Dauer des Ukraine-Krieges, die politischen Veränderungen in den USA 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 ist stark eingebrochen.

Die Energiepreise haben sich im Berichtsjahr nicht so drastisch erhöht wie im Jahr 2023. Dennoch verbleiben die Kosten auf einem hohen Niveau. 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 von Fördermitteln und die hohen Zinsen 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 2024 weiterhin, 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 weiterhin ein moderates 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 CO^2-Emissionen konnte 2022 abgeschlossen werden. Die unternehmenseigene Klimaschutzstrategie, ausgerichtet an den technisch-wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten sowie den gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben, wurde entwickelt und stetig fortgeschrieben. Etwaige Kosten- und Vermietungsrisiken gilt es, bei der Umsetzung der Maßnahmen zu berücksichtigen.

Auch dem Fachkräftemangel muss die *allerland* zukünftig

3.0 PROGNOSE-, CHANCEN-, UND RISIKOBERICHT

souverän begegnen. Die Bewerbersuche gestaltete sich gerade im Bereich des technischen Immobilienmanagements als herausfordernd.
Zum Beispiel im Rahmen von Renteneintritten gilt es, frühzeitig geeignete Nachfolgen zu besetzen oder Fachkräfte aus dem eigenen Unternehmen zu entwickeln.
Trotz komplexer werdender Rahmenbedingungen und wachsenden Herausforderungen sind derzeit Risiken, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft nachhaltig negativ beeinflussen könnten, kontrollierbar. Durch projektbezogene Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen wird die Refinanzierung sichergestellt. Mit der Liquiditätsplanung wird der Kapitaldienst und die Kosten der Bewirtschaftung gesteuert, sodass Liquiditätsrisiken minimiert werden. Die volatile Entwicklung der Fremdkapitalzinsen birgt allerdings immer ein Risiko.
Das Vertriebsgeschäft im Bereich von Eigentum fiel im Jahr 2024 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 unterem Niveau. Neubauten und Zukäufe von Bestandsimmobilien ergänzen in den kommenden Jahren den Wohnungsbestand und verbreitern somit langfristig das Angebot qualitativ wie auch quantitativ.
In Bezug auf das anstehende Projekt "Nordwall Ost" beobachtet die Gesellschaft die mögliche Entwicklung vor dem Hintergrund mehrerer Parameter: neben der Finanzierbarkeit des Vorhabens erschwert auch die fehlende Förderkulisse im Neubaubereich die Umsetzung. Mit einer sensibilisierten Herangehensweise soll das Projekt 2025 wie geplant realisiert werden. Das Projekt "Nordwall West" hingegen wird aufgrund einer geplanten Hotelnutzung am Markt zum Verkauf angeboten. 2024 wurde mit einem potenziellen Investor eine Interessensbekundung unterzeichnet. Der Verkauf ist im Sommer 2025 eingeplant.
Auch bei der Wohnbaulandentwicklung in Groß Hehlen sind wirtschaftliche Auswirkungen möglich. Aufgrund des Baukostenanstiegs ist mit höheren Erschließungskosten zu rechnen, was wiederum einen höheren Verkaufspreis der Grundstücke nach Fertigstellung bedeutet. Diese Annahme kann jedoch erst nach erfolgter Angebotseinholung konkretisiert werden.
Risiken, die bestandsgefährdend sind oder wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage haben könnten, sind nicht erkennbar.
Das implementierte Risikomanagementsystem ist wesentlicher Bestandteil der Unternehmensplanung und -steuerung und hilft, die sich aus der Geschäftstätigkeit ergebenden Chancen und Risiken frühzeitig zu erkennen, zu bewerten und zu steuern.

CHANCENBERICHT

Die *allerland* hat sich am Celler Immobilienmarkt als aktiver und leistungsstarker Dienstleister rund um die Immobilie etabliert. Aus einem gesunden 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 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 im Jahr 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.
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* 2025 mit einer energieeffizienten Wärmeversorgung und der Installation von PV-Modulen zukunftssicher 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 weiterzuentwickeln.

PROGNOSEBERICHT

Für die beobachteten finanziellen und nichtfinanziellen Leistungsindikatoren erwartet die *allerland Immobilien GmbH* auf Basis der Unternehmensplanung (Stand 03/2025) folgende Entwicklung:
Inwieweit sich die bisher stabile Wachstumsphase der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft fortsetzt, lässt sich aufgrund der mehrfach benannten Risikofaktoren nur ein-

3.0 PROGNOSE-, CHANCEN-, UND RISIKOBERICHT

geschränkt prognostizieren.
Das Geschäftsmodell der *allerland* wie auch der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft im Allgemeinen ist nach wie vor als sehr stabil zu bezeichnen. Vor dem Hintergrund der Rezession wird auch die Immobilienwirtschaft nicht verschont bleiben. Projekte, insbesondere im Neubau, müssen vor dem Hintergrund der Wirtschaftlichkeit regelmäßig und kritisch überprüft werden. Auch Auswirkungen von verspäteten Bauprojekten müssen 2025 berücksichtigt werden. Wie lange die inflationäre Lage und die daraus resultierenden Auswirkungen andauern werden, lässt sich zurzeit noch nicht abschätzen. Den wesentlichen derzeit bestehenden Risiken ist in der Unternehmensplanung Rechnung getragen worden.
Unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren wirtschaftlichen Umfeldes und weiteren weltweiten Krisen sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2025 mit einigen 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.
Die Planansätze des für 2025 beschlossenen Wirtschaftsplans weisen einen Jahresüberschuss von 1.363 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 2025 u.a. Mieterträge von 9.438 T€, Zinsaufwendungen von 2.769 T€ sowie Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von 2.400 T€ aus. Aufgrund des sehr dynamischen Planungsprozesses, insbesondere bei der Projektierung der Neubauten (z.B. Nordwall Ost), sind Änderungen der Planzahlen zu erwarten.
Die Befürchtung, dass Mietausfälle für Sollmieten im Rahmen der Unterbringung von Geflüchteten zu erwarten wären, hat sich in 2023 nicht bewahrheitet. Durch die Zusammenarbeit mit der Stadt Celle konnten die Sollmieten zuverlässig erbracht werden. Weitere quantitative Auswirkungen zum direkten Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts nicht zu befürchten. Maßgeblicher sind die aus dem Krieg resultierenden wirtschaftlichen und sozialen Folgen, welche vom Ausmaß und der Dauer des Krieges abhängen. Es ist allerdings mit einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen zu rechnen.
Generell unterliegen alle Projekte der allerland (insbesondere im Neubaubereich) der wirtschaftlichen Machbarkeit und somit auch einem potentiellen Durchführungsrisiko, welches jedoch regelmäßig und zuverlässig geprüft wird. Diese Erkenntnisse werden auch im Rahmen der Aktualisierungen des Wirtschaftsplans 2025 sowie der Aufstellung des Wirtschaftsplans 2026 Berücksichtigung finden.
Die allerland hat sich mit ihrem Geschäftsmodell als wirtschaftlich erfolgreiches und aktives Unternehmen am regionalen Immobilienmarkt positioniert und weiterentwickelt.

Celle, 28.03.2025

Lasse Laging

allerland Immobilien GmbH, Celle

2025
–
KATHOLISCHE
GRUNDSCHULE

JAHRESABSCHLUSS

1.0 BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2024

2.0 GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
FÜR DIE ZEIT VOM 01. JANUAR BIS
31. DEZEMBER 2024

1.0 BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2024 AKTIVSEITE

		Geschäftsjahr EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
A	**ANLAGEVERMÖGEN**			
I	**Immaterielle Vermögensgegenstände**			
	Immaterielle Anlagewerte	8.560,42	**8.560,42**	9.713,60
II	**SACHANLAGEN**			
1	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	64.961.365,86		65.706.272,80
2	Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	12.356.689,74		11.624.771,39
3	Grundstücke ohne Bauten	1.591.275,81		1.633.863,74
4	Technische Anlagen und Maschinen	113.102,32		120.492,55
5	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	511.038,32		465.562,33
6	Anlagen im Bau	19.908.875,69		0,00
7	Bauvorbereitungskosten	1.427.908,98	**100.870.256,72**	1.448.609,61
III	**FINANZANLAGEN**			
1	Beteiligungen	25.000,00		25.000,00
2	Andere Finanzanlagen	1.500,00	**26.500,00**	1.500,00
	ANLAGEVERMÖGEN GESAMT		**100.905.317,14**	81.035.786,02
B	**UMLAUFVERMÖGEN**			
I	**ZUM VERKAUF BESTIMMTE GRUNDSTÜCKE UND ANDERE VORRÄTE**			
1	Grundstücke ohne Bauten	7.238.990,26		7.122.750,97
2	Unfertige Leistungen	3.704.183,98		3.390.967,01
3	Andere Vorräte	0,00	**10.943.174,24**	404,96
II	**FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE**			
1	Forderungen aus Vermietung	80.571,52		109.664,02
2	Forderungen gg. Gesellschafter	10.562.303,39		171.315,05
3	Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	468,58		0,00
4	Sonstige Vermögensgegenstände	1.862.790,37	**12.506.133,84**	2.425.531,24
III	**FLÜSSIGE MITTEL**			
1	Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		**253.384,61**	366.079,17
	UMLAUFVERMÖGEN GESAMT		**23.702.692,69**	13.586.712,42
C	**RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN**			
1	Geldbeschaffungskosten	46.816,60		48.330,90
2	Andere Rechnungsabgrenzungsposten	42.162,92	**88.979,52**	42.792,22
	BILANZSUMME		**124.696.989,35**	94.713.621,56

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2024 1.0 PASSIVSEITE

		Geschäftsjahr EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
A	**EIGENKAPITAL**			
	Gezeichnetes Kapital	4.350.000,00		4.350.000,00
II	**GEWINNRÜCKLAGEN**			
1	Satzungsmäßige Rücklage	1.629.000,00		1.629.000,00
2	Bauerneuerungsrücklage	8.919.132,44		8.919.132,44
3	Andere Gewinnrücklagen	9.636.482,32	**24.534.614,76**	9.101.507,63
III	Jahresüberschuss		**1.571.637,33**	534.974,69
	Eigenkapital		**26.106.252,09**	24.534.614,76
B	**RÜCKSTELLUNGEN**			
1	Rückstellungen für Pensionen	759.440,00		791.339,00
2	Sonstige Rückstellungen	782.031,71	**1.541.471,71**	796.761,89
C	**VERBINDLICHKEITEN**			
1	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	56.359.970,93		61.112.105,07
2	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	35.572.900,84		2.767.284,83
3	Erhaltene Anzahlungen	3.723.913,71		3.559.800,10
4	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
4a	Verbindlichkeiten aus Vermietungen	130.055,21		0,00
4b	Verbindlichkeiten aus Grundstücksverkäufen	0,00		185.702,06
4c	Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeiten	0,00		0,00
4d	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.019.053,35		769.159,88
5	Sonstige Verbindlichkeiten	89.895,39		111.967,36
	davon aus Steuern: € 87.504,16 (Vorjahr € 110.719,89)			
	davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 1.009,13 (Vorjahr € 1.077,47)		**96.895.789,43**	
			98.437.261,14	70.094.120,19
D	**RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN**		**153.476,12**	84.886,61
	BILANZSUMME		**124.696.989,35**	94.713.621,56

2.0 GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2024

		Geschäftsjahr EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
UMSATZERLÖSE				
a	aus Bewirtschaftungstätigkeit	12.700.590,15		12.338.563,28
b	aus anderen Lieferungen und Leistungen	117.889,55	**12.818.479,70**	112.843,93
ERHÖHUNG/VERMINDERUNG DES BESTANDES AN UNFERTIGEN LEISTUNGEN			**313.216,97**	-97.823,06
ANDERE AKTIVIERTE EIGENLEISTUNGEN			**670.079,93**	235.116,34
SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE			**603.006,89**	406.523,33
AUFWENDUNGEN FÜR BEZOGENE LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN				
a	Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeiten	-5.279.931,59		-4.532.608,84
b	Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,00		-5.355,00
c	Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-29.066,13		-21.269,87
			-5.308.997,72	-4.559.233,71
ROHERGEBNIS			**9.095.785,77**	8.435.990,11
PERSONALAUFWAND				
a	Löhne und Gehälter	-1.858.099,57		-2.262.815,06
b	Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung: € 152.813,11 (Vorjahr: € 191.363,78)	-498.453,30		-522.546,39
			-2.356.552,87	-2.785.361,45
ABSCHREIBUNGEN AUF IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE DES ANLAGEVERMÖGENS UND SACHANLAGEN			**-2.149.830,95**	-2.467.690,43
SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN			**-1.172.646,90**	-1.075.052,31
ERTRÄGE AUS ANDEREN FINANZANLAGEN UND AUSLEIHUNGEN DES FINANZANLAGEVERMÖGENS			**82,50**	82,50
SONSTIGE ZINSEN UND ÄHNLICHE ERTRÄGE			**288.405,58**	0,00
ZINSEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN DAVON GEGENÜBER GESELLSCHAFTER: € 24.693,13 (VORJAHR: € 112.442,67 DAVON AUS AUFZINSUNG € 14.416,00 (VORJAHR: € 14.785,00)			**-1.785.114,33**	-1.197.070,78
ERGEBNIS NACH STEUERN			**1.920.128,80**	910.897,64
SONSTIGE STEUERN			**-348.491,47**	-375.922,95
JAHRESÜBERSCHUSS			**1.571.673,33**	534.974,69

ANHANG
FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024

1.0 ALLGEMEINE ANGABEN

2.0 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

3.0 ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

4.0 GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

5.0 SONSTIGE ANGABEN

6.0 NACHTRAGSBERICHT

7.0 VORSCHLAG FÜR DIE VERWENDUNG DES JAHRESERGEBNISSES

8.0 GESCHÄFTSFÜHRUNG

9.0 MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATS

1.0 ALLGEMEINE ANGABEN

Die *allerland Immobilien GmbH* hat ihren Sitz in Celle und ist eingetragen in das Handelsregister B beim Amtsgericht Lüneburg (HRB 101177). Der Jahresabschluss zum 31.12.2024 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt.
Der Jahresabschluss umfasst die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung und den Anhang. Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach den einschlägigen gesetzlichen Regelungen nach der Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen.

Die Gesellschaft ist eine kleine Kapitalgesellschaft.

2.0 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

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

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

Das gesamte **Sachanlagevermögen** wurde zu fortgeführten Anschaffungskosten oder Herstellungskosten bewertet. Die Abschreibungen von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten wurde nach der Restnutzungsdauer von 80 Jahren vorgenommen, wie bereits im Vorjahr. Außenanlagen werden als selbständige Vermögensgegenstände erfasst und auf 10 bzw. 15 Jahre verteilt abgeschrieben. Die Abschreibung bei Erbbaugrundstücken erfolgt über die Dauer des Erbbauvertrages. Die Garagen wurden mit 4 % bzw. 3 % abgeschrieben. Ab dem Geschäftsjahr 2022 werden die bei Modernisierungs- und Neubauprojekten während der Bauphase anfallenden Personal- und Zinsaufwendungen sowie Grundsteuer ertragswirksam aktiviert. Vermögensgegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung und Maschinen wurden linear über 3–17 Jahre abgeschrieben. Vermögensgegenstände im Wert zwischen 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 Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden zu Nominalbeträgen bilanziert. Für erkennbare Einzelrisiken werden angemessene Einzelwertberichtigungen auf Forderungen aus Vermietung gebildet.
Kassenbestand und Bankguthaben sind zum Nennwert bzw. Nominalbetrag angesetzt.

Die **Pensionsrückstellung** wurde auf der Grundlage eines versicherungsmathematischen Gutachtens gebildet. Das Gutachten wurde nach dem Teilwertverfahren unter Anwendung der „Heubeck Richttafeln 2018 G“ von Prof. Dr. Klaus Heubeck mit den Parametern: Rententrend 1,50 %, Fluktuation: 0,00 % und rechnerische Altersgrenze: 65 Jahre erstellt. Zur Ermittlung der Verpflichtungen zum Bilanzstichtag wurde der von der Deutschen Bundesbank ermittelte Abzinsungssatz von 1,89 % verwendet (durchschnittlicher Marktzinssatz der letzten 10 Jahre bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren). Lohn- und Gehaltssteigerungen sind hier aufgrund der vertraglichen Vereinbarungen nicht anzusetzen.
Der sich aus der Abzinsung der Pensionsrückstellungen mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre ergebende Unterschiedsbetrag beträgt 0,00 €. Gemäß § 253 Abs. 6 HGB besteht in Höhe des positiven Unterschiedsbetrages eine Ausschüttungssperre.

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

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

3.0 ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

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

Die in dem **Sachanlagevermögen** ausgewiesenen Anlagen im Bau enthalten aktivierte Fremdkapitalzinsen i. H. v. 406.238,00 €.
Außerplanmäßige Abschreibungen wurden nicht gebucht.

Die unter dem **Umlaufvermögen** ausgewiesenen unfertigen Leistungen beinhalten noch abzurechnende Betriebs- und Heizkosten sowie Wärmelieferungen an Dritte i. H. v. 3.451.734,93 €.
Forderungen mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr bestanden – wie im Vorjahr – nicht.

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

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

	Bestand am Ende des Vorjahres	Einstellung lt. Beschluss der Gesellschafterversammlung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
	EUR	EUR	EUR
Satzungsmäßige Rücklagen	1.629.000,00	0,00	1.629.000,00
Bauerneuerungsrücklagen	8.919.132,44	0,00	8.919.132,44
Andere Gewinnrücklagen	9.101.507,63	534.974,69	9.636.482,32

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

	EUR
Prüfungs- und Steuerberatungskosten sowie Kosten der Jahresabschlusserstellung	35.212,40
Rückstellung für nicht genommenen Urlaub	27.384,27
Rückstellung für Archivierung	6.496,00
Rückstellung für Kosten der Hausbewirtschaftung	205.336,00
Rückstellung für Personalaufwendungen, Abfindungen und Prozesskosten	507.603,04
GESAMTSUMME	782.031,71

ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ 3.0

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

Verbindlichkeiten	Insgesamt	Vorjahr	Davon				
			Restlaufzeit			gesichert	Art der Sicherung*
			bis zu 1 Jahr	1–5 Jahre	über 5 Jahre		
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	56.359.970,93	61.112.105,07	2.026.357,04 (5.070.961,29)	8.197.970,05 (7.435.022,64)	46.135.643,84 (48.606.121,14)	502.281,43 (555.575,74) 54.959.970,93 (57.842.722,47)	BÜ BÜ GPR GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	35.572.900,84	2.767.284,83	802.325,24 (104.843,40)	3.481.302,87 (244.822,70)	31.289.272,73 (2.417.618,73)	562.441,43 (618.611,63)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	3.723.913,71	3.559.800,10	3.723.913,71 (3.559.800,10)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	130.055,21	185.702,06	130.055,21 (185.702,06)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen	1.019.053,35	769.159,88	634.053,35 (769.159,88)	385.000,00 (0,00)			
Sonstige Verbindlichkeiten	89.895,39	111.967,36	89.895,39 (111.967,36)				
GESAMTBETRAG	**96.895.789,43**	**68.506.019,30**	**7.406.599,94 (9.802.434,09)**	**11.679.272,92 7.679.845,34**	**77.424.916,57 51.023.739,87**	**502.281,43 (555.575,74) 55.522.412,36 (58.461.334,10)**	**BÜ GPR**

* GPR = Grundpfandrecht, BÜ = Bürgschaft

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

4.0 GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die **Umsatzerlöse** enthalten neben den Mieterträgen 3.386,5 T€ abgerechnete Nebenkosten (inkl. Pauschalen).

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

Erträge aus dem Eingang in früheren Jahren abgeschriebener Forderungen/Vereinnahmung von Guthaben ..... 3.972,13 €
Erträge aus früheren Jahren ..... 18.695,20 €

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/Wertberichtigungen auf Forderungen aus Vermietung ..... 57.785,63 €
Aufwendungen früherer Jahre ..... 321.024,76 €

Die **Zinsen und ähnliche Aufwendungen** enthalten 14,4 T€ aus der Aufzinsung der Pensionsrückstellungen (Vorjahr: 14,8 T€).

SONSTIGE ANGABEN 5.0

Erbbauzinsen in Höhe von 30,2 T€ sind in den anderen Aufwendungen für die Bewirtschaftungen enthalten.

Es bestehen in der Bilanz nicht ausgewiesene sonstige finanzielle Verpflichtungen aus Neubau und Modernisierung i. H. v. 19.245 T€.

2023
–
KITA IM TALE

5.0 SONSTIGE ANGABEN

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

Aus Pensionsverpflichtungen für ein ehemaliges Mitglied des Geschäftsführungsorgans wurden Rückstellungen für laufende Pensionen in Höhe von insgesamt 759.440,00 € gebildet. An ehemalige Mitglieder der Geschäftsführung wurden 2024 insgesamt 49.932,64 € Versorgungsbezüge gezahlt. An Aufsichtsratsvergütungen wurden 2024 7.500,00 € gezahlt. Hinsichtlich der Angabe der Gesamtbezüge der Geschäftsführung findet § 286 Abs. 4 HGB Anwendung.

Die Kautionen der Mieter werden grundsätzlich auf Treuhandkonten geführt. Am 31.12.2024 betrug das treuhänderisch verwaltete Kautionsvermögen 1.608.370,63 €.

Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafterin (Vorjahreszahlen in Klammern)

Gegenüber der Gesellschafterin bestehen nicht gesondert in der Bilanz ausgewiesene	EUR	Ausweis unter Bilanzposition
Forderungen	10.562.303,39 (170.862,16)	Ford. aus anderen Lieferungen und Leistungen
Forderungen a.d. Cashpooling-Vertrag	0,00 (80.205,94)	Flüssige Mittel
Verbindlichkeiten	117.597,36 (59.941,09)	Erhaltene Anzahlungen
Verbindlichkeiten	29.108,09 (17.637,00)	Verb. aus Vermietung
Verbindlichkeiten a.d. Cashpooling-Vertrag	0,00 (31.464,79)	Verb. gegenüber anderen Kreditgebern
Verbindlichkeiten a.d. Konzernfinanzierung	34.993.250,00 (2.100.000,00)	Verb. gegenüber anderen Kreditgebern

6.0 NACHTRAGSBERICHT

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

7.0 VORSCHLAG FÜR DIE VERWENDUNG DES JAHRESERGEBINSSES

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

Gewinnverwendungsvorschlag

Zuweisung in die ‘Anderen Gewinnrücklagen’	1.571.637,33 €
Bilanzgewinn	**1.571.637,33 €**

GESCHÄFTSFÜHRUNG 8.0

Lasse Laging
Betriebswirt (M.Sc.)

MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATES 9.0

Jürgen Rentsch
Vorsitzender
Bauingenieur i.R.
Ratsherr

Stephan Ohl
Stellv. Vorsitzender
Honorarlehrkraft
Ratsherr

Elena Kuhls
Stadtbaurätin
für Oberbürgermeister Dr. Jörg Nigge

Klaus Didschies
Hauptmann a.D.
Ratsherr

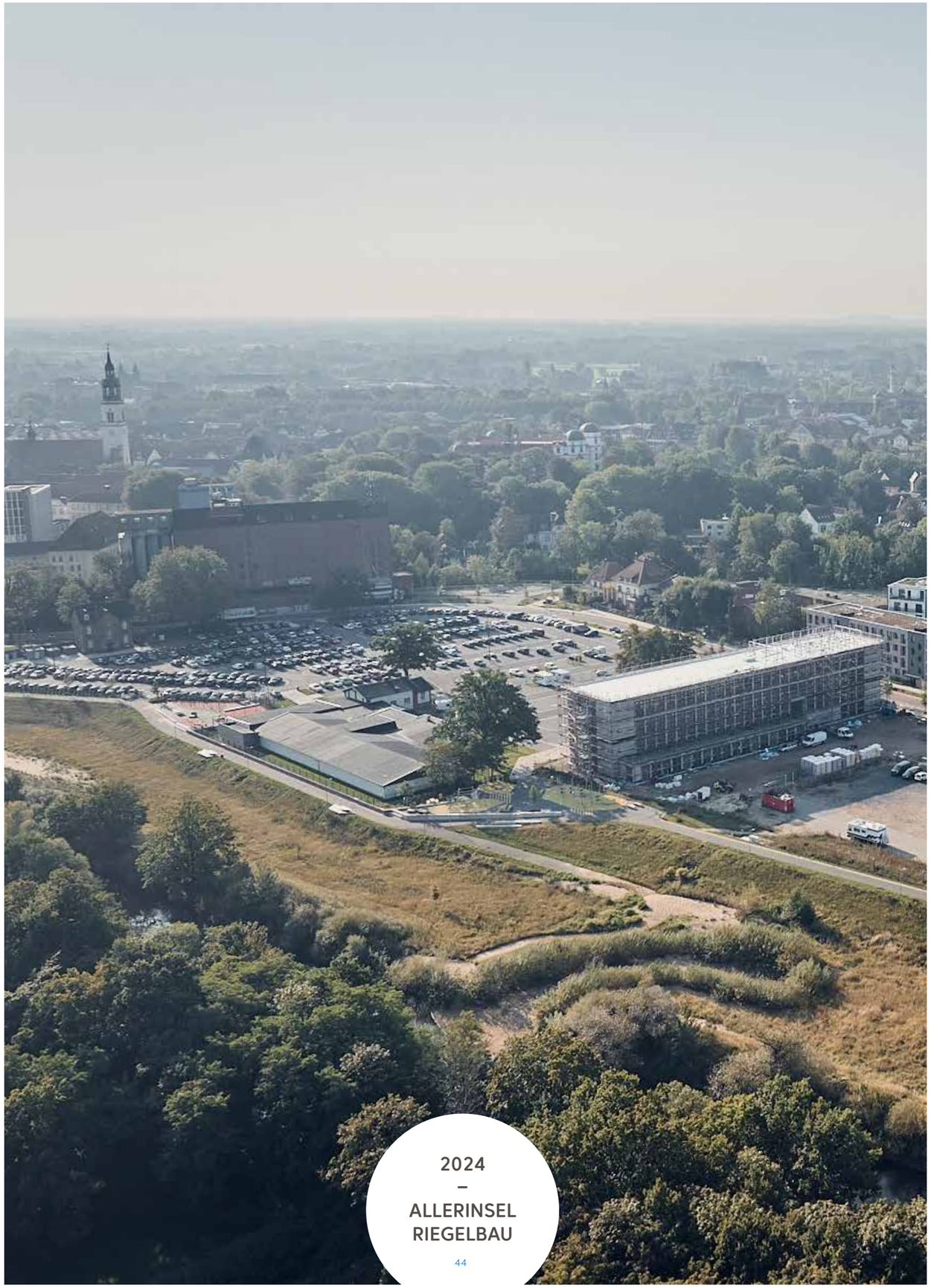
Joachim Ehlers
Polizeibeamter i.R. (Dipl.-Verww.)
Ratsherr

Karin Abenhausen
Leiterin Öffentlichkeitsarbeit
Ratsfrau

Ralf Blidon
Rechtsanwalt
Ratsherr

Lasse Laging

Celle, den 28.03.2025
allerland Immobilien GmbH, Celle



2024
–
ALLERINSEL
RIEGELBAU

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

BERICHT DES AUFSICHTSRATES *ALLERLAND IMMOBILIEN GMBH* FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024

Der Aufsichtsrat der *allerland Immobilien GmbH* hat sich im Geschäftsjahr 2024 in fünf Sitzungen über die Geschäftstätigkeit sowie die finanzielle und wirtschaftliche Lage des Unternehmens informieren lassen.

Er hat die Investitionen beraten und die erforderlichen Beschlüsse gefasst.

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

Die gesetzlich vorgeschriebene Prüfung des Jahresabschlusses 2024 wurde von der *vdw* (Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V.) durchgeführt.

Es wurde der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk erteilt.

Der Aufsichtsrat billigt den Jahresabschluss 2024, den Lagebericht und schließt sich dem Vorschlag der Geschäftsführung über die Verwendung des Bilanzgewinns an.

Celle, den 21.05.2025

allerland Immobilien GmbH
Der Aufsichtsrat

Jürgen Rentsch
Aufsichtsratsvorsitzender

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

Auszug aus dem Prüfungsbericht des Jahresabschlusses zum 31.12.2024 sowie des Lageberichts für 2024.

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 31.12.2024 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2024 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der allerland Immobilien GmbH, Celle, für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2023 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31.12.2024 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2024 und

- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ortnungsmäßigkeit des Jahresabschlussen und des Lageberits geführt hat. [...]

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

Den vorstehenden Prüfungsbericht erstatten wir in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsgemäßer Berichterstattung bei Abschlussprüfungen (IDW PS 450 n. F. (10.2021)).

Eine Verwendung des oben wiedergegebenen Bestätigungsvermerks außerhalb dieses Prüfungsberichts bedarf unserer vorherigen Zustimmung. Bei Veröffentlichungen oder Weitergabe des Jahresabschlusses und/oder des Lageberichts in einer von der bestätigten Fassung abweichenden Form (einschließlich der Übersetzung in andere Sprachen) bedarf es zuvor unserer erneuten Stellungnahme, sofern hierbei unser Bestätigungsvermerk zitiert oder auf unsere Prüfung hingewiesen wird; auf § 328 HGB wird verwiesen

Hannover, den 11.04.2025

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

VERBAND DER WOHNUNGS- UND IMMOBILIENWIRTSCHAFT IN NIEDERSACHSEN UND BREMEN E.V.
GESETZL. PRÜFUNGSVERBAND
SIEGEL
HANNOVER

signiert von: Aaron Kopischke
am: 26.05.2025
mit: digiSeal® by secrypt

Kopischke
Wirtschaftsprüfer

signiert von: Heiko Günther
am: 26.05.2025
mit: digiSeal® by secrypt

Günther
Wirtschaftsprüfer

allerland
Viel Raum. Viel Herz.

allerland Immobilien GmbH
Am Französischen Garten 2 · 29221 Celle
Tel. 05141 – 90 23 0 · info@aller.land

www.aller.land