

**Arbeiterwohlfahrt  
Bezirksverband Hessen-Nord e. V.**

**Lagebericht für Geschäftsjahr vom 01.01.2024 - 31.12.2024**

## **1. Geschäft und Rahmenbedingungen**

Die Arbeiterwohlfahrt Bezirksverband Hessen-Nord e. V. (im Folgenden Verein) ist ein Spitzenverband der freien Wohlfahrtspflege in Deutschland. Er verwirklicht seine satzungsgemäßen gemeinnützigen Zwecke in den drei Bereichen.

### Ideeller Bereich

Der Verein hat, wie im Verbandsstatut der Arbeiterwohlfahrt festgelegt, keine natürlichen Mitglieder. Mitglieder des Vereins sind die Kreisverbände Kassel-Land von 1999 e. V., Kassel-Stadt von 2003 e. V., Waldeck-Frankenberg e. V., Marburg-Biedenkopf e. V., Schwalm-Eder e. V., Fulda e. V., Hersfeld-Rotenburg e. V. und Werra-Meißner e. V. sowie kooperative Mitglieder. Zu den Kreisverbänden gehören 67 Ortsvereine bzw. Ortsgruppen. Viele der rund 4300 aktiven und fördernden Mitglieder sind in den verschiedensten Bereichen des sozialen Lebens ehrenamtlich tätig. Sie leisten u. a. Nachbarschaftshilfe, organisieren aktive Freizeitgestaltungen für junge und alte Menschen, bieten Hausaufgaben- und Familienhilfe an. Das im Verein angesiedelte Referat für Verbandsentwicklung übernimmt die verbandliche Aufsicht über die Untergliederungen und begleitet und berät bei der Umsetzung ihrer satzungsgemäßen Zwecke.

520 Förderer unterstützen die Arbeit des Vereins finanziell.

### Vermögensverwaltung

Der Verein hält 100% der Anteile an seinen beiden Tochtergesellschaften. Die AWO gemeinnützige Gesellschaft für soziale Einrichtungen und Dienste in Nordhessen mbH betreibt mit rund 2850 Mitarbeitern Einrichtungen der Alten- und Jugendhilfe. Sie ist Fördergesellschaft des Vereins. Die BHV - Betriebsgastronomie und Heimversorgung GmbH ist eine gewerbliche Tochter und versorgt die Einrichtungen des Vereins und der AWO gemeinnützigen Gesellschaft für soziale Einrichtungen und Dienste in Nordhessen mbH mit Catering- und Reinigungsleistungen. Von ihr wird auch der Fahrbare Mittagstisch (Essen auf Rädern) betrieben.

Im Eigentum des Vereins befindet sich, aus der historischen Entwicklung heraus, ein umfangreiches Immobilienvermögen. Die Alten- und Pflegeheime, Mehrfamilienhäuser mit Seniorenwohnungen und zwei Häuser für Jugendwohngruppen sind an die Tochtergesellschaft AWO gemeinnützige Gesellschaft für

soziale Einrichtungen und Dienste in Nordhessen mbH seit deren Gründung im Jahr 2003 langfristig zum Betrieb der Einrichtungen vermietet. Der Verein ist deshalb insbesondere als Immobilienverpächter zur Unterstützung der gemeinnützigen Zwecke der Tochtergesellschaft tätig.

Steigende Personal- und Sachkosten sowie eine unzureichende Dynamisierung öffentlicher Zuschüsse prägen weiterhin das wirtschaftliche Umfeld freigemeinnütziger Träger. Gleichzeitig führen rückläufige Mitgliederzahlen zu strukturellen Herausforderungen im Verbandsbereich.

#### Zweckbetrieb

Für die Erfüllung der satzungsgemäßen Aufgaben unterhält der Verein die Einrichtungen Jugendwerk, Begegnungsstätten in Niestetal und Baunatal, Hess. Fachstelle für Wohnberatung, Stadtteilzentrum Kassel-Niederzwehren, Vermittlung von Kindertagespflegeplätzen in Baunatal und Schauenburg sowie die Familienbildungsstätte in Baunatal. Innerhalb dieser Einrichtungen wird eine Vielzahl von sozialen Aktivitäten entfaltet. Beispielhaft sind hier Kursangebote für Senioren und Familien, Hausaufgabenhilfen, offene Jugendarbeit, wie die Jugendarbeit in der Stadt Spangenberg, und Projekte wie das RepairCafé in Fulda zu nennen.

## **2. Analyse des Geschäftsverlaufes und der Lage**

Die langfristige Vermietung der Immobilien an die Tochtergesellschaft und die auslastungsunabhängige Bemessung der jährlichen Pacht sorgen für konstant gute Ergebnisse des Vereins in den Vorjahren aber auch im Geschäftsjahr. Im Berichtsjahr wurde die Pachthöhe zwischen dem Verein und der AWO gemeinnützige Gesellschaft für soziale Einrichtungen und Dienste neu geregelt. Anstelle der bislang starren Berechnungsgrundlage, die sich prozentual aus den Anschaffungs- und Herstellungskosten ableitete, erfolgt die Bemessung nun differenzierter: Sie orientiert sich am Investitionskostensatz der jeweiligen Pflegeeinrichtung, in den Wohnanlagen an den vereinbarten Mietkonditionen sowie – für Teilflächen wie die Geschäftsstelle und Jugendwohngruppen – an pauschalierten Beträgen auf der Basis von Quadratmetern. Der Ertrag aus der Immobilienvermietung auf Seiten des Vereins ist im Vergleich zum Vorjahr nahezu unverändert. Durch die differenzierte Berechnungsweise kann bei der AWO gemeinnützige Gesellschaft für soziale Einrichtungen und Dienste künftig die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit jeder einzelnen Einrichtung besser berücksichtigt werden.

Die Einrichtungen (Zweckbetriebe) des Vereins erhalten Zuschüsse von der öffentlichen Hand, in der Regel von der örtlichen Kommune. Diese Zuschüsse sind häufig über viele Jahre vertraglich festgelegt und werden in dieser Zeit oft nicht angepasst, da entsprechende Vereinbarungen zur Dynamisierung fehlen. Gleichzeitig steigen jedoch die Kosten kontinuierlich. Seit dem Jahr 2021 erhöhten sich die Zuschüsse im Durchschnitt lediglich um 6,5 %. Demgegenüber steht eine Steigerung bei den Personal- und Sachkosten für den gleichen Zeitraum in Höhe von 9,2%. Eine Anpassung an die steigenden Kostenstrukturen gelingt nur selten, da auch die Stellenbesetzung größtenteils durch bestehende vertragliche Vereinbarungen festgelegt ist. Die kontinuierliche Steigerung der sonstigen Einnahmen aus

Angeboten, wie beispielsweise Kursen, trug dazu bei, die Verluste auf einem relativ konstanten Niveau zu halten.

### 3. Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Die **Vermögens- und Finanzstruktur** stellt sich in Kennzahlen wie folgt dar:

	2024	2023
	%	%
<b><u>Kennzahlen zur Vermögens- und Kapitalstruktur</u></b>		
<b>Anlagenintensität</b>		
Anlagevermögen x 100 / Gesamtvermögen	97,2	97,1
Die Anlagenquote ist gegenüber dem Vorjahr um 0,1% gestiegen. Das liegt am leichten Absinken der liquiden Mittel ab Bilanzstichtag.		
<b>Wirtschaftliche Eigenkapitalquote</b>		
Wirtschaftliches Eigenkapital x 100/ Gesamtkapital	39,6	36,0
Das wirtschaftliche Eigenkapital umfasst das Vereinsvermögen, den Bilanzgewinn und die Sonderposten für Zuwendungen. Durch den Zugang von Sonderposten ist die Quote um 3,6% gestiegen.		
<b>Fremdkapitalquote</b>		
Fremdkapital x 100 / Gesamtkapital	60,4	64,0
Das Fremdkapital umfasst Rückstellungen, Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, gegenüber verbundenen Unternehmen, sonstige Verbindlichkeiten und passive Rechnungsabgrenzungsposten. Das Absinken resultiert aus dem Zugang von Sonderposten im Eigenkapital.		
<b>Anlagendeckung I</b>		
wirtschaftliches Eigenkapital x 100 / Anlagevermögen	40,7	37,0

Die Eigenkapitalquote zur Deckung des Anlagevermögens konnte im Berichtsjahr um 3,7% gesteigert werden.

Das wirtschaftliche Eigenkapital umfasst hierbei das bilanzielle Eigenkapital und die Sonderposten aus Zuschüssen und Zuweisungen zur Finanzierung des Sachanlagevermögens.

### **Finanzierung**

Der Verein finanziert sich im Wesentlichen aus den Pachteinnahmen seiner Immobilien.

Bedeutende Investitionen in das Anlagevermögen werden langfristig finanziert.

#### Altenzentrum und Wohnanlage in Rotenburg

Die AWO gemeinnützige Gesellschaft für soziale Einrichtungen und Dienste betrieb seit mehr als 15 Jahren eine relativ kleine stationäre Pflegeeinrichtung in gemieteten Räumen des Herz-Kreislaufzentrums in Rotenburg. Diese war wegen ihrer Größe und der Lage an der Peripherie der Stadt Rotenburg nur

schwer wirtschaftlich zu betreiben. Die Stadt Rotenburg hat dem Verein ein innenstadtnahes Grundstück zum Kauf angeboten, welches Ende 2020 erworben wurde. Auf diesem Grundstück hat der Verein eine stationäre Pflegeeinrichtung nach dem Konzept der betreuten Hausgemeinschaften mit 60 Plätzen sowie eine seniorengerechte Wohnanlage mit 27 Wohnungen errichtet und langfristig an die Tochtergesellschaft zum Betrieb der Einrichtung verpachtet. Die Gesamtinvestition beläuft sich auf TEUR 13.576. Mit der finanzierenden Bank wurden für beide Maßnahmen Anfang 2021 Darlehensverträge über TEUR 10.440 geschlossen, die sich mit TEUR 7.200 auf das Pflegeheim und TEUR 3.240 auf die Wohnanlage verteilen. TEUR 3.136 wird der Verein aus eigenen Mitteln investieren. Über den Tilgungskostenzuschuss der KfW sind davon TEUR 1.566 im Dezember 2024 bzw. im Januar 2025 wieder zurückgeflossen. Spatenstich für diese Maßnahme war im Frühjahr 2022, die Pflegeeinrichtung wurde im Herbst 2023 in Betrieb genommen, die Vermietung der Wohnanlage begann im Juli 2024. Im Januar 2024 erfolgten die letzten Mittelabrufe aus beiden Darlehen, sie sind voll ausgezahlt. Im Januar 2025 wurden beide KfW-Darlehen durch Darlehen der finanzierenden Bank abgelöst.

Seniorenzentrum, Wohnanlage und Bildungsstätte für Pflegeberufe in Eschwege

Die Bestandsgebäude auf dem Grundstück (Pflegeheim mit 124 Plätzen sowie eine Wohnanlage mit 103 kleinen Wohnungen) wurden Mitte der 1960er Jahre errichtet und in den folgenden Jahrzehnten anlassbezogen renoviert und z. T. auch energetisch aufgewertet. Dennoch entsprechen sowohl die bauliche Struktur als auch die technische Ausstattung nicht mehr heutigen Anforderungen und müssen umfassend erneuert werden. Auf dem Grundstück entsteht ein Neubau des Pflegeheimes mit 90 Plätzen, die bestehende Immobilie wird nach Umzug der Bewohner abgerissen. Mit der Verringerung der Platzzahl wird der demographischen Entwicklung im Landkreis Werra-Meißner Rechnung getragen. Die Wohnanlage wird grundsaniert und in den Etagen drei bis sieben werden erneut 55 seniorengerechte Wohnungen mit geändertem Zuschnitt entstehen. Im Erdgeschoss der Wohnanlage werden eine Begegnungsstätte, das Büro des Quartiers Eschwege sowie die Räume des Mobilen Pflegedienstes Platz finden. In den Etagen eins und zwei wird die Bildungsstätte für Pflegeberufe einziehen. Die Bildungsstätte ist derzeit in gemieteten Räumen an anderer Stelle in der Stadt Eschwege untergebracht. Die Gesamtinvestition beläuft sich auf TEUR 25.057, davon entfallen TEUR 17.033 auf das Pflegeheim und TEUR 8.024 auf die Wohnanlage sowie die Bildungsstätte für Pflegeberufe. TEUR 5.257 investiert der Verein aus eigenen Mitteln, TEUR 12.000 für den Neubau der Pflegeeinrichtung werden über ein Bankdarlehen finanziert, TEUR 7.800 über Darlehen der KfW. Erste vorbereitende Arbeiten, wie der Abriss eines Anbaus, wurden schon im Berichtsjahr begonnen. Baustart war im Frühjahr 2025.

	2024	2023
	TEUR	TEUR
<b>Cashflow</b>	<b>-545</b>	<b>814</b>
<b>Cashflow auf der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>5760</b>	<b>3976</b>
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-3286</b>	<b>-8208</b>
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-3019</b>	<b>5046</b>

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit ist 2024 deutlich gestiegen und spiegelt eine verbesserte operative Leistung wider. Die Investitionstätigkeit fiel geringer aus, was den Mittelabfluss in diesem Bereich reduzierte. Der Rückgang des Cashflows aus der Finanzierungstätigkeit resultiert aus der planmäßigen Tilgung von Darlehen. Insgesamt ergibt sich für 2024 ein negativer Gesamtcashflow.

### **Investitionen**

Im Geschäftsjahr wurden TEUR 3.167 in das Anlagevermögen investiert, hiervon betreffen TEUR 89 kleinere Einzelmaßnahmen wie die Erneuerung der Klingelanlage der Geschäftsstelle Kassel und Ersatzinvestitionen in bewegliches Anlagevermögen der Zweckbetriebe. Weitere Investitionen betrafen laufende Baumaßnahmen, welche zum Bilanzstichtag noch nicht abgeschlossen bzw. noch nicht vollständig endabgerechnet waren: Sanierung des Bestandsgebäudes und Neubau einer Wohnanlage im Altenzentrum Kassel-Sängelsrain (TEUR 222), die Sanierung des Mittelbaus im Altenzentrum in Stadtallendorf (TEUR 137), Vorbereitende Arbeiten für den Umbau der Wohnanlage Kassel-Querallee (TEUR 16), Um- und Ersatzneubau Seniorenzentrum und Wohnanlage in Eschwege (TEUR 757) und Neubau eines Altenzentrums und einer Wohnanlage in Rotenburg an der Fulda (TEUR 1.946). Die Investitionen in Kassel-Sängelsrain, in Stadtallendorf und Rotenburg sind mit Darlehen finanziert. In Kassel-Sängelsrain, Stadtallendorf und Rotenburg investiert der Verein rund 15% der Baukosten aus eigenen Mitteln. Die Eigenmittel für diese Maßnahmen waren zum Bilanzstichtag jeweils erbracht. Für das Projekt Eschwege erfolgte im Mai 2025 der Abschluss von Darlehensverträgen, hier investiert der Verein rund 20% der Baukosten aus Eigenmitteln (Vergleich hierzu der Abschnitt Finanzierung).

Die **Ergebnisstruktur** stellt sich in Kennzahlen wie folgt dar:

	2024	2023
	%	%
<b><u>Kennzahlen zur Produktivität</u></b>		
<b>Materialaufwandsquote</b>		
Materialaufwand x 100 / Gesamtleistung	3,1	2,6
<b>Personalaufwandsquote</b>		
Personalaufwand x 100 / Gesamtleistung	13,6	14,6
<b><u>Kennzahlen zur Rentabilität</u></b>		
<b>Umsatzrentabilität</b>		
Gewinn x 100 / Gesamtleistung	21,2	16,6
<b>Umsatzrentabilität</b>		
Ordentliches Betriebsergebnis x 100 / Gesamtleistung	21,1	16,6

Dabei beinhaltet die Gesamtleistung die Umsatzerlöse und den betrieblichen Anteil der sonstigen betrieblichen Erträge.

Insgesamt konnten die Umsatzerlöse im Vorjahresvergleich um TEUR 608 auf TEUR 7.924 gesteigert werden. Der Anstieg begründet sich in der Inbetriebnahme der Immobilie in Rotenburg und den daraus generierten Vermietungserlösen. Der Jahresüberschuss lag mit TEUR 1.694 über dem Vorjahreswert von TEUR 1.216. Der Wirtschaftsplan sah einen Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 1.350 vor.

### **Arbeitnehmer**

Der Verein beschäftigte am Bilanzstichtag 30 Arbeitnehmer und – hauptsächlich im Jugendwerk und in der Familienbildungsstätte Baunatal – 59 Honorarkräfte. Auf die Arbeitsverhältnisse findet der Übergangstarifvertrag vom 23.12.2004 für die Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer der Arbeiterwohlfahrt Anwendung. Mit den nebenberuflichen Mitarbeitern wurden einzelvertragliche Regelungen getroffen. Der Übergangstarifvertrag ist gekündigt. Für Arbeitsverhältnisse, die seit dem 01.01.2006 begründet wurden, besteht keine Tarifbindung.

#### **4. Risikobericht**

Durch die vollständige Übertragung des Betriebs der Pflegeeinrichtungen auf die AWO gemeinnützige Gesellschaft für soziale Einrichtungen und Dienste in Nordhessen mbH ist der Arbeiterwohlfahrt Bezirksverband Hessen-Nord in besonderem Maße auf die kontinuierlichen Pachteinahmen aus diesen Einrichtungen angewiesen. Die wirtschaftliche Stabilität des Vereins hängt daher wesentlich von der Auslastung und Ertragskraft der Tochtergesellschaft ab. Ein zentrales Augenmerk liegt auf der Entwicklung der Marktsituation im Pflegebereich, insbesondere im Hinblick auf die Kapazitätsauslastung – sowohl in bestehenden als auch in neu von Investoren errichteten und angemieteten Pflegeheimen. Die Sicherstellung einer nachhaltigen Belegung, vor allem in älteren Einrichtungen im Bestand des Vereins, ist dabei ein entscheidender Erfolgsfaktor.

Vor diesem Hintergrund wird die Modernisierung vereinseigener Bestandsimmobilien in den kommenden Jahren einen strategischen Schwerpunkt bilden. Ziel ist es, durch zeitgemäße bauliche Standards und attraktive Rahmenbedingungen die Wettbewerbsfähigkeit dieser Einrichtungen langfristig zu erhalten. Voraussetzung hierfür ist, dass die Ertragslage des Vereins auf dem konstant hohen Niveau der vergangenen Jahre gehalten werden kann, um die hierfür erforderlichen Investitionen aus eigener Kraft zu finanzieren. Bestandsgefährdende Risiken oder sonstige wesentliche Risiken für die Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage des Vereins sind aktuell nicht erkennbar. Die vorhandenen Controlling-Instrumente – insbesondere das monatliche Finanzberichtswesen sowie die tägliche Liquiditätsüberwachung – ermöglichen eine frühzeitige Identifikation von Entwicklungen und Risiken. So können erforderliche Gegenmaßnahmen rechtzeitig ergriffen und die Risikoposition des Vereins wirksam gesteuert werden.

#### **5. Prognose- und Chancenbericht**

Das Ergebnis des Vereines ist zu einem Großteil von den zu erzielenden Pachterlösen abhängig.

Für 2025 wird ein positives Jahresergebnis erwartet, welches sich mit TEUR 1.092 rund 20% unter dem Niveau des Vorjahresplanes bewegen wird. Die Ursache für das niedrigere Planergebnis liegt in der Berücksichtigung der während der Bauphase anfallenden Zinsen für die Baumaßnahme in Eschwege. Da in diesem Zeitraum noch keine erhöhten Pachteinahmen generiert werden, wirken sich die Finanzierungskosten vollständig belastend auf das Jahresergebnis aus.

Aktuelle betriebswirtschaftliche Auswertungen für das erste Quartal unterschreiten diese Planung jedoch, das Quartalergebnis 1-3/2025 liegt mit TEUR 111 rund TEUR 138 unterhalb der Planung. Ausschlaggebend ist hierfür zum einen die Abschlussgebühr für zwei Bausparverträge (TEUR 256) sowie geplante, aber noch nicht angefallene Zinsen (TEUR -77) im Rahmen der Baumaßnahme Eschwege. Ohne diese Einflüsse läge das Ergebnis oberhalb der Planannahmen.

Zentrales Thema für die Finanzierung der Zweckbetriebe wird die Herausforderung sein, die Verträge mit den Kommunen neu zu verhandeln. Oftmals sind diese auf mehrere Jahre, auch in Bezug auf die

Zuschusshöhe, fest vereinbart. Durch die Dynamik am Arbeitsmarkt, was auch in diesen Bereichen die Nachbesetzung von Stellen erschwert und die Anpassung der Entgeltordnung notwendig macht, ist aus Sicht des Vereins eine Dynamisierung der Zuschüsse geboten. Nur so kann der Verein, auch mit Blick auf die letzten Tarifabschlüsse im öffentlichen Dienst, für Mitarbeitende attraktiv bleiben. Ab dem Jahr 2024 konnte mit einer Kommune eine Vertragsanpassung zur Dynamisierung der vertraglichen vereinbarten Zuschusshöhe vereinbart werden.

Der Verein wird auch künftig selbst investieren, zum einen durch die Erweiterung bzw. Modernisierung von bestehenden Immobilien, zum anderen – wenn auch nur im Einzelfall – auch durch die Errichtung von Neubauten, sofern es sich um eine Investition handelt, die der Stärkung der AWO Gruppe insgesamt dient. Die Investitionen in das Anlagevermögen werden die Pachteinnahmen des Vereins auch künftig steigen lassen.

## **6. Nachtragsbericht**

Nach dem Bilanzstichtag, zum 1. Mai 2025, hat ein Wechsel in der Geschäftsleitung stattgefunden. Der bisherige Geschäftsführer, Herr Michael Schmidt, wurde von Frau Melanie Schön, Herrn Tim Helfert und Frau Kristin Klinzing abgelöst. Der Übergang wurde planmäßig und geordnet vollzogen.

Kassel, den 23. Juni 2025

gez. Melanie Schön

gez. Tim Helfert

gez. Kristin Klinzing

(besondere Vertreter i. S. d. § 30 BGB)