

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

**Lagebericht für Geschäftsjahr vom 01.01.2022 - 31.12.2022**

## **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 63 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.

700 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 2800 Mitarbeitern Einrichtungen der Alten- und Jugendhilfe. Sie ist Fördergesellschaft des Vereins. Die BHV – Betriebsgastromie 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 tätig.

#### 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. Die Pacht beträgt seit dem Jahr 2012 5,5% der historischen Anschaffungs- und Herstellungskosten der Immobilien. Für neue Wohnanlagen, welche nach dem Jahr 2017 errichtet worden sind, beträgt die Pacht 4,6% der Anschaffungs- und Herstellungskosten. Damit kann sowohl auf Seiten des Vereins als Vermieter als auch auf Seiten der Tochtergesellschaft als Untervermieter an Einzelmietern ein wirtschaftlich sinnvolles Ergebnis erzielt werden.

Die Einrichtungen des Vereins waren seit März 2020 massiv von den Auswirkungen der Pandemie betroffen. Fast alle Angebote im Bereich der Jugend-, Familien- und Seniorenarbeit basieren auf meist engem Miteinander von Menschen. Diese Angebote wurden nach Beginn der Pandemie eingestellt oder auf kontaktlose Angebote umgestellt. Hierbei war die Unterstützung der Zuschussgeber, welche die meisten dieser Angebote durch freiwillige Leistungen finanzieren, groß. Alle Zuschüsse wurden auch im Berichtsjahr vollumfänglich gezahlt. Abhängig von der jeweils aktuellen Infektionslage konnten Kursangebote wieder starten. Die Erträge hieraus übersteigen jedoch nur sehr leicht das Vorjahresniveau. Diese Ertragsausfälle konnten nur zum Teil durch das Einsparen von Aufwendungen (z. B. Honorarkosten oder die temporäre Verringerung der Wochenarbeitszeit von Mitarbeitenden) kompensiert werden. Die Einrichtungen im Bereich der Zweckbetriebe verzeichnen im Jahr 2022 durchgängig einen geringen Verlust.

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

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

	2022	2021
	%	%
<b><u>Kennzahlen zur Vermögens- und Kapitalstruktur</u></b>		
<b>Anlagenintensität</b>		
Anlagevermögen x 100 / Gesamtvermögen	97,7	92,1
<b>Wirtschaftliche Eigenkapitalquote</b>		
Wirtschaftliches Eigenkapital x 100/ Gesamtkapital	32,7	38,9
<b>Fremdkapitalquote</b>		
Fremdkapital x 100 / Gesamtkapital	67,3	61,1
<b><u>Kennzahlen zur Finanz- und Liquiditätsstruktur</u></b>		
<b>Anlagedeckung I</b>		
wirtschaftliches Eigenkapital x 100 / Anlagevermögen	33,5	42,3

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 Pachteinahmen seiner Immobilien.

Bedeutende Investitionen in das Anlagevermögen werden langfristig finanziert.

##### Altenzentrum Stadtallendorf

Für den Ersatzneubau des Altenzentrums Stadtallendorf (geplante Investitionssumme TEUR 14.640) wurden zwei Darlehensverträge über TEUR 13.000 geschlossen. Die Differenz wurde durch den Verein als Eigenmittel erbracht. Mitte 2019 waren die Eigenmittel verbraucht, die Mittel aus den Darlehen wurden im Berichtsjahr vollständig abgerufen.

##### Altenzentrum Kassel-Sängelsrain

Das Altenzentrum Sängelsrain in Kassel wurde umfassend saniert. Im ersten Schritt wurde in den Jahren 2018/2019 die Küche der Einrichtung saniert. Hierzu wurde ein Darlehen über TEUR 500 aufgenommen, welches im Jahr 2019 vollständig ausgezahlt wurde. Im nächsten Schritt wurde der hintere, ältere Bauteil abgerissen. Er ist nicht wieder als Pflegeheim errichtet worden. Der vordere Bauteil wurde saniert. Für die Sanierung der Bestandsimmobilie wurde ein Darlehen über TEUR 2.200 geschlossen.

Die letzte Tranche aus diesen Darlehen wurde im Berichtsjahr abgerufen. In der Folge der Maßnahmen reduzierte sich die Platzzahl der Einrichtung von 176 auf 106. Der freigewordene hintere Teil der Immobilie ist mit einer seniorengeeigneten Wohnanlage mit 27 Wohnungen bebaut worden. Hierzu wurde im Mai 2020

ein Darlehen über TEUR 3.200 geschlossen sowie ein Bausparvertrag zur Zinssicherung nach Auslaufen der ersten Zinsbindung. Baustart für die Wohnanlage war im Herbst 2020, die Fertigstellung im Herbst 2022. Aus diesem Darlehen wurden zum Bilanzstichtag 2.400 T€ abgerufen.

#### Altenzentrum Dr.-Horst-Schmidt-Haus, Melsungen

Für die Sanierung der Bewohnerbäder im Altenzentrum in Melsungen wurde ein Darlehen über TEUR 3.206 aufgenommen. Die Sanierung erfolgt „strangweise“, d. h. immer die übereinanderliegenden Zimmer werden gleichzeitig saniert. Zum Bilanzstichtag waren TEUR 2.340 aus dem Darlehen abgerufen.

#### Altenzentrum und Wohnanlage in Rotenburg

Die AWO gemeinnützige Gesellschaft für soziale Einrichtungen und Dienste betreibt seit mehr als 10 Jahren eine relativ kleine stationäre Pflegeeinrichtung in gemieteten Räumen des Herz-Kreislaufzentrums in Rotenburg. Diese ist 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 wird der Verein eine stationäre Pflegeeinrichtung nach dem Konzept der betreuten Hausgemeinschaften mit 60 Plätzen sowie eine seniorengeeignete Wohnanlage mit 27 Wohnungen errichten und langfristig an die Tochtergesellschaft zum Betrieb der Einrichtung verpachten. 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 werden davon TEUR 1.566 wieder zurückfließen. Spatenstich für diese Maßnahme war im Frühjahr 2022. Im Berichtsjahr wurden aus dem Darlehen zur Errichtung des Pflegeheimes TEUR 1.200 abgerufen.

#### Cash-Flows:

	2022	2021
	TEUR	TEUR
<b>Cashflow</b>	<b>3.830</b>	<b>4.105</b>
<b>Cashflow auf der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>6.000</b>	<b>4.731</b>
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-7.767</b>	<b>-6.881</b>
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>1.924</b>	<b>1.933</b>

Der Cash-Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit ist aufgrund der gestiegenen Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen im Vergleich zum Vorjahr gestiegen. Durch die gestiegenen Investitionen in das Sachanlagevermögen hat sich der Cash-Flow aus der Investitionstätigkeit erhöht. Der Anstieg des Cash-Flows aus der Finanzierungstätigkeit ist bei planmäßig vorgenommener Rückführung der bestehenden Darlehen auf Einzahlungen aus der Neuaufnahme von Darlehen von zurückzuführen.

**Investitionen**

Im Geschäftsjahr wurden TEUR 8.052 in das Anlagevermögen investiert, hiervon betreffen TEUR 214 kleinere Einzelmaßnahmen wie das Stationsbad im Altenzentrum Brigitte-Mende-Haus in Bebra, der Sicherheitstrepfenraum in der Wohnanlage Querallee, erste Ausgaben für neue Projekte in Eschwege und Heringen sowie Ersatzinvestitionen in bewegliches Anlagevermögen der Zweckbetriebe. Weitere Investitionen betrafen laufende Baumaßnahmen, welche zum Bilanzstichtag noch nicht abgeschlossen waren: Sanierung des Bestandsgebäudes und Neubau einer Wohnanlage im Altenzentrum Kassel-Sängelsrain (TEUR 2.186), Sanierung Bewohnerbäder im Altenzentrum Dr.-Horst-Schmidt-Haus in Melsungen (TEUR 552), die Sanierung des Mittelbaus im Altenzentrum in Stadtallendorf (TEUR 1.220) und Neubau eines Altenzentrums und einer Wohnanlage in Rotenburg an der Fulda (TEUR 3.880). Die Investitionen in Kassel-Sängelsrain, in Melsungen, in Stadtallendorf und Rotenburg sind mit Darlehen finanziert. Im Fall von Melsungen ohne den Einsatz von Eigenmitteln. In Kassel-Sängelsrain, Stadtallendorf und Rotenburg investiert der Verein rund 15% der Baukosten aus eigenen Mitteln. Die Eigenmittel für diese Maßnahmen waren zum Bilanzstichtag - mit Ausnahme der Teilmaßnahme Wohnanlage in Rotenburg - jeweils erbracht. (Vergleich hierzu der Abschnitt Finanzierung).

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

	2022	2021
	%	%
<b><u>Kennzahlen zur Produktivität</u></b>		
<b>Materialaufwandsquote</b>		
Materialaufwand x 100 / Gesamtleistung	2,4	2,1
<b>Personalaufwandsquote</b>		
Personalaufwand x 100 / Gesamtleistung	13,3	11,1
<b><u>Kennzahlen zur Rentabilität</u></b>		
<b>Umsatzrentabilität</b>		
Gewinn x 100 / Gesamtleistung	19,4	23,1
<b>Umsatzrentabilität</b>		
Ordentliches Betriebsergebnis x 100 / Gesamtleistung	19,5	23,1

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

Insgesamt konnten die Umsatzerlöse im Vorjahresvergleich um TEUR 54 auf TEUR 6.299 gesteigert werden. Der Jahresüberschuss lag mit TEUR 1.405 unter dem Vorjahreswert von TEUR 1.639. Der Wirtschaftsplan sah einen Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 919 vor.

### **Arbeitnehmer**

Der Verein beschäftigt am Bilanzstichtag 31 Arbeitnehmer und - hauptsächlich im Jugendwerk und in der Familienbildungsstätte Baunatal – 42 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**

Aufgrund der vollständigen Übertragung des Betriebs der Pflegeeinrichtungen ist der Arbeiterwohlfahrt Bezirksverband Hessen-Nord schwerpunktmäßig von den Pachteinnahmen der AWO gemeinnützige Gesellschaft für soziale Einrichtungen und Dienste in Nordhessen mbH abhängig. Hierbei ist die Marktsituation zu beobachten, in der diese versuchen muss, ihre Kapazitäten angemessen auszulasten.

Dazu gehört auch die Auslastung der Kapazitäten neuer, von Investoren angemieteter Pflegeheime. Um die Auslastung der Kapazitäten, insbesondere älterer Einrichtungen, nachhaltig zu sichern, wird in den nächsten Jahren die Modernisierung von Bestandseinrichtungen, welche sich im Eigentum des Vereins befinden, in den Vordergrund rücken. Hierbei ist es unumgänglich, dass die Ertragsstärke des Vereins auf dem konstant guten Niveau der vergangenen Jahre bleibt, damit die Investitionen finanziert werden können. Jedoch müssen die Ertragsmöglichkeiten der AWO gemeinnützige Gesellschaft für soziale Einrichtungen und Dienste in Nordhessen mbH beachtet werden.

Bestandsgefährdende Risiken und sonstige Risiken mit wesentlichem Einfluss auf die Vermögens-, Finanz-, und Ertragslage sind nicht ersichtlich. Die vorhandenen Controlling-Instrumente (monatliches Finanz-Berichtswesen, tägliche Liquiditätskontrolle) reichen aus, Risiken rechtzeitig zu erkennen und ggf. notwendige Maßnahmen zu ergreifen, um Risiken zu beherrschen.

### **5. Prognosebericht**

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

Für 2023 wird ein positives Jahresergebnis erwartet, welches sich mit TEUR 1.138 rund 20% über dem Niveau des Vorjahresplanes bewegen wird.

Aktuelle betriebswirtschaftliche Auswertungen für das erste Quartal überschreiten diese Planung jedoch noch, das Quartalsergebnis 1-3/2023 liegt mit TEUR 347 rund TEUR 48 vor der Planung. Ausschlaggebend sind hier noch nicht erfolgte Instandhaltungen (TEUR 53). Ersparnisse bei den Personalkosten durch die verzögerte Besetzung einer Stelle im Verbandsreferat (TEUR 22) kompensieren Mehraufwendungen im Bereich der Energiekosten (TEUR 22).

Die Kursangebote der Einrichtungen konnten während der Pandemie nur in sehr eingeschränktem Maß angeboten werden. Im Jahr 2022 konnten zwar viele Kursangebote wieder starten, die Umsatzerlöse daraus bleiben aber noch deutlich hinter den Erlösen im Jahr 2019 zurück (-25%). Aus der Erfahrung der vergangenen Pandemie-Jahre heraus wurden die Zweckbetriebe sehr vorsichtig geplant, was die sonstigen Einnahmen aus Angeboten betrifft. Durch die freiwilligen Zuschüsse der Kommunen und die generierten Einnahmen aus Angeboten schließen die Einrichtungen für den Verein in aller Regel kostendeckend ab. Die Verträge sind so gestaltet, dass Überschüsse an die Zuschussgeber zurückbezahlt werden, Verluste jedoch vom Träger übernommen werden müssen. Die Verluste, welche durch die Besonderheiten der Pandemie entstanden waren, können durch den Verein wegen der grundsätzlichen Finanzierung über die Pachten der Immobilien gut verkraftet werden. Für die Folgejahre 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.

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.

Kassel, den 30. Juni 2023



Michael Schmidt

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