

Jahresbericht über die Tätigkeit und Entwicklung der Zentralen Pfarreivermögensverwaltung (ZPV) gemäß § 5 Absatz 3 der Satzung der Zentralen Pfarreivermögensverwaltung für das Geschäftsjahr 2014*

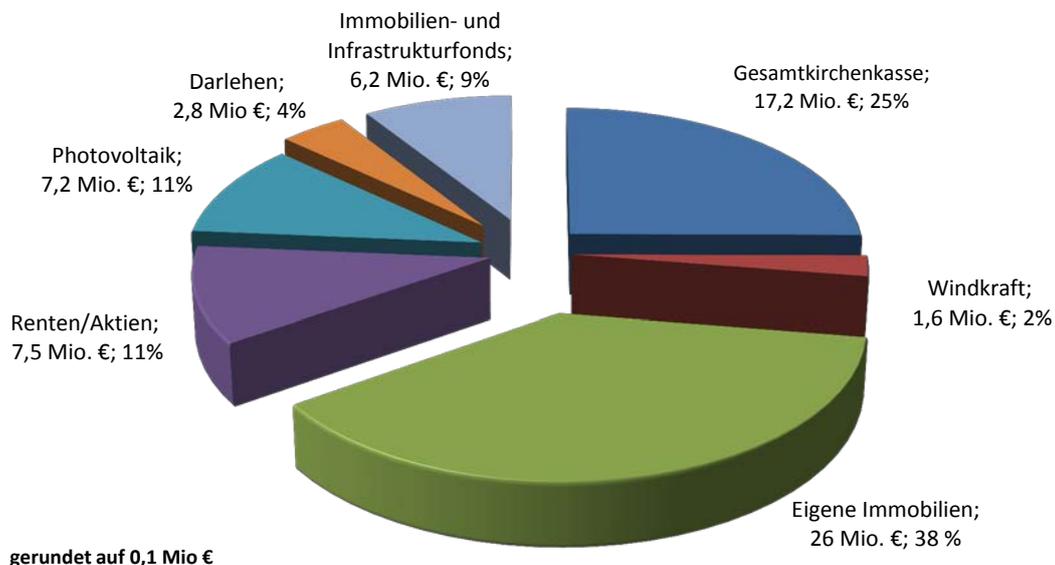
I. Verwaltung Treuhandvermögen

Vermögen Das von der Zentralen Pfarreivermögensverwaltung (ZPV) verwaltete Vermögen erreichte am 31. Dezember 2014 den Stand von 61.673.520 Euro. Gegenüber dem Stand vom 31. Dezember 2013 mit 60.437.936 Euro ergibt sich eine Erhöhung um 1.235.584 Euro. Dies entspricht einem Zuwachs von 2,04 % (Vorjahr + 1,94 %).

Umsatz und Erträge Umsatz und Erträge haben sich im Geschäftsjahr 2014 deutlich positiv entwickelt. Sie stiegen insgesamt auf 4.100.437 Euro. Gegenüber dem Vorjahr mit 3.908.726 Euro entspricht dies einer Erhöhung um 4,90 %.

Ergebnis Aus der Verwaltung des Treuhandvermögens konnte die ZPV insgesamt ein positives Jahresergebnis mit einem Überschuss in Höhe von 1.321.013 Euro erzielen (Vorjahr 1.395.953 Euro / -5,57 %). Von dem Überschuss werden wie im Vorjahr 800.000 Euro an die Gesamtkirche zweckbestimmt für die Pfarrbesoldung und -versorgung ausgezahlt. Die verbleibenden 521.013 Euro werden in Rücklagen eingestellt. Der Wert eines Anteils an der Zentralen Pfarreivermögensverwaltung erhöhte sich von 1,02 Euro auf 1,03 Euro.

Die ZPV ist in folgenden Anlagen investiert (Stand 31.12.2014):



Verbindlichkeiten Die Verbindlichkeiten aus Darlehensaufnahmen haben sich von 6.344.179 Euro auf 5.831.095 Euro (- 8,09 %) reduziert.

Aufwendungen Die Aufwendungen stellen sich in 2014 mit 2.779.424 Euro deutlich höher dar als die Aufwendungen von 2.512.772 Euro des Vorjahrs (+ 10,61 %). Neben höheren Zinsaufwendungen (+ 103.738 Euro), die auf hohe Bereitstellungsinsen für die Projekte Zweifalltorweg und Erzhausen zurückzuführen sind, waren hierfür im Wesentlichen höhere Personalkosten (+ 125.580 Euro) ursächlich. Diese resultieren durch die tariflichen Gehaltsanpassungen, ungeplante Gehaltserstattungen an die Gesamtkirche aus Vorjahren (+ 80.000 Euro) sowie einer befristeten Neueinstellung. Ein besonderer Abschreibungsbedarf war in 2014 nicht erforderlich. Die Aufwendungen gliedern sich insgesamt in Abschreibungen von 929.414 Euro (Vorjahr 890.398 Euro), Personalaufwand von 744.942 Euro (619.362 Euro), Sachaufwendungen von 794.210 Euro (802.962 Euro), Zinsaufwendungen in Höhe von 284.870 Euro (181.132 Euro) sowie Steuern in Höhe von 25.987 Euro (19.351 Euro).

* Eine Prüfung der Jahresrechnung durch das Rechnungsprüfungsamt konnte noch nicht erfolgen.

Investitionen Die ZPV hat es sich strategisch zum Ziel gemacht, das ihr anvertraute Vermögen vorrangig in Immobilienprojekte bzw. immobiliennahe Projekte zu investieren, die kirchlichen oder diakonischen Nutzern zugutekommen und damit der Unterstützung des kirchlichen Auftrags dienen.

Als neues Immobilienprojekt wurde der Ankauf eines Wohnsitzlosenheimes in Darmstadt von der Diakonie Hessen mit ca. 100 Wohnheimplätzen realisiert. Das Gebäude wird bis 2016 im laufenden Betrieb grundlegend mit einem Investitionsvolumen von 5,3 Mio. Euro saniert werden.

Erneuerbare Energien 2014 wurde weiterhin das Photovoltaik-Programm fortgesetzt. Es wurden fünf Photovoltaikanlagen mit einem Investitionsvolumen von 306.355 Euro neu errichtet. Die neu errichteten Anlagen befinden sich ausschließlich auf kircheneigenen Dächern, die durch die ZPV von Kirchengemeinden angemietet wurden. Die ZPV betreibt damit inzwischen 85 Photovoltaikanlagen (Stand 31.12.2014), die 3,53 Mio. kWh klimafreundlichen Strom in 2014 erzeugten. Dieser Stromertrag entspricht ca. 12 % des Jahresverbrauches von allen kirchlichen Körperschaften in der EKHN (Gesamtkirche, Dekanate, Kirchengemeinden) und vermeidet ca. 2.100 Tonnen an CO₂-Emissionen. Der Windpark Fürfeld der Energiegesellschaft Fürfeld GmbH & Co KG, an der die Zentrale Pfarrei-Verwaltungsverwaltung mit 17,39 % beteiligt ist, konnte trotz zwischenzeitlicher gerichtlicher Stilllegung der Bauarbeiten planmäßig noch im Dezember 2014 in Betrieb gehen. Es wird erwartet, dass die sieben Windkraftanlagen jährlich zukünftig etwa 35 Mio. kWh klimafreundlichen Strom produzieren werden.

II. Jahresergebnis Liegenschaftsverwaltung Grundstücke (L-VG)

Neben der Verwaltung des Treuhandvermögens nimmt die ZPV als weitere Aufgabe im Auftrag der Kirchenverwaltung die Betreuung und Aufsicht der kirchlichen Körperschaften bei der Liegenschaftsverwaltung wahr. Diese Aufgabe steht unter der kirchenpolitischen Zielsetzung, die wirtschaftliche Verwertung kirchlicher Immobilien unter Beachtung einer langfristigen und nachhaltigen Ausrichtung zu verfolgen.

2014 wurden durch kirchliche Körperschaften (ohne Ev. Regionalverband Frankfurt) 61 Grundstücke mit einem Gesamtvolumen von 5.008.235 Euro (Vorjahr 9.413.772 Euro) verkauft. 54 Verkaufsfälle entfielen davon auf Kirchengemeinden bzw. Kirchengemeindeverbände; sieben Grundstücke wurden für die Gesamtkirche mit einem Gesamtveräußerungserlös von 1.003.572 Euro veräußert.

Die durch die Kirchengemeinden veräußerten Grundstücke sind nach ihrer Art der Bebauung bzw. Nutzung wie folgt zu differenzieren:

Art des Grundstücks	Anzahl Verkaufsfälle	Verkaufserlös (gesamt)
Kirchengebäude	0	0,00 €
Pfarrhäuser	2	290.000 €
Gemeindehausgrundstücke	0	0,00 €
Kindertagesstätte	0	0,00 €
Sonstige Grundstücke mit Gebäuden (Wohnhaus etc.)	4	931.500 €
Erbbaugrundstücke	4	437.455 €
Baugrundstücke	11	1.3340.036 €
Sonstige unbebaute Grundstücke (Straßenland, Äcker, Wiesen etc.)	33	1.011.571 €

Als neue Grundstücke wurden insgesamt 16 Grundstücke in einem Gesamtwert von 3.492.040 Euro (Vorjahr 540.175 Euro) erworben.

Darüber hinaus konnten in 2014 insgesamt sieben Erbbaurechte neu vergeben werden. Die jährlichen Erbbauzinsforderungen aus der Vergabe dieser Erbbaurechte werden 32.619 Euro betragen.

Wie in den Vorjahren ist auch in 2014 wieder erfreulich, dass sich der Hauptanteil der Veräußerungserlöse aus dem Verkauf von unbebauten Grundstücken ergibt. Der Verkauf von Baugrundstücken ist in der Regel das Ergebnis baulandentwickelnder und damit wertschöpfender Maßnahmen, so dass in diesem Bereich von echten Mehreinnahmen auszugehen ist.

In Bezug auf die laufenden Einnahmen haben sich durch den Verkauf von Erbbaurechten und der Vergabe von neuen Erbbaurechtsgrundstücken keine wesentlichen Veränderungen ergeben: vier

verkaufte Erbbaugrundstücke (Veräußerungserlös 437.455 Euro) mit einem jährlichen Einnahmeausfall an Erbbauzinsen von 16.151 Euro stehen sieben neue Erbbauverträge mit jährlichen Erbbauzinsmehreinnahmen von 32.619 Euro gegenüber.

III. Jahresergebnis Liegenschaftsverwaltung Erbbaurechte

Erbbaurechtsverwaltung Die Einnahmen aus Erbbaurechten (Erbbauzinsen), die von der ZPV für alle kirchlichen Körperschaften mit Ausnahme des Ev. Regionalverbandes Frankfurt verwaltet und im Haushalt der jeweiligen kirchlichen Körperschaft wirksam werden, sind in 2014 von 4.584.224 Euro auf 4.420.159 Euro um 164.065 Euro gesunken. Dies entspricht einer Verringerung von 3,58 % (Vorjahr + 3,87 %).

IV. Angeschlossene Kirchengemeinden

In 2014 ist die Anzahl der der Zentralen Pfarreivermögensverwaltung angeschlossenen Kirchengemeinden mit 353 Kirchengemeinden gleichgeblieben.

V. Tätigkeit des Verwaltungsrates

Im Geschäftsjahr 2014 fanden drei Sitzungen statt. Der Verwaltungsrat beschloss den Haushaltsplan 2015 sowie die Jahresrechnung 2014 und stimmte dem Jahresbericht des Geschäftsführers über die Tätigkeit und wirtschaftliche Entwicklung zu.

Für die Zentrale Pfarreivermögensverwaltung

gez. OKR Markus Keller
(Geschäftsführer)

Federführender Referent der Kirchenverwaltung: OKR Wolfgang Heine

10- Jahres-Entwicklung ZPV im Überblick in Zahlen (Euro)

	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005
I. Verwaltung Treuhandvermögen										
Treuhandvermögen	59.893.276	59.173.878	58.618.321	56.943.519	55.451.670	54.073.249	51.329.768	49.294.306	46.953.895	45.257.719
Rücklagen	1.776.071	1.264.058	668.719	/	/	/	/	/	/	/
Erträge Treuhandvermögen	4.100.437	3.908.726	3.620.815	3.461.356	2.173.285	2.054.405	1.760.669	1.882.726	1.662.886	1.524.198
Aufwendungen	1.850.009	1.622.375	1.373.026	1.507.833	Zahlen	Zahlen	Zahlen	Zahlen	Zahlen	Zahlen
Abschreibungen	929.414	890.398	779.429	1.252.595	nicht	nicht	nicht	nicht	nicht	nicht
Überschuss	1.321.013	1.395.953	1.468.359	700.928	erhoben	erhoben	erhoben	erhoben	erhoben	erhoben
Ausschüttung Erträge	800.000	800.000	800.000	700.928	1.300.000	1.260.000	/	1.286.400	1.365.622	1.456.902
II. Liegenschaftsverwaltung Grundstücke (im Auftrag der Kirchenverwaltung)										
Grundstücksveräußerungen (alle kirchlichen Körperschaften)	5.008.235	9.413.772	11.429.985	9.580.489	5.060.729	8.170.485	10.789.295	8.415.268	9.350.029	12.536.717
Grundstücksankäufe (alle kirchlichen Körperschaften)	3.492.040	540.175	1.745.160	222.467	1.197.098	1.375.622	740.021	1.901.555	351.890	229.137
III. Verwaltung Erbbaurechte										
Erbbauzinseinnahmen (ohne Evangelischer Regionalverband Frankfurt)	4.420.159	4.584.224	4.413.205	4.356.985	4.334.122	4.129.625	4.094.048	3.888.192	3.794.066	3.584.363