

Jahresbericht über die Tätigkeit und Entwicklung der Zentralen Pfarreivermögensverwaltung (ZPV) gemäß § 5 Absatz 3 der Satzung der Zentralen Pfarreivermögensverwaltung für das Geschäftsjahr 2012

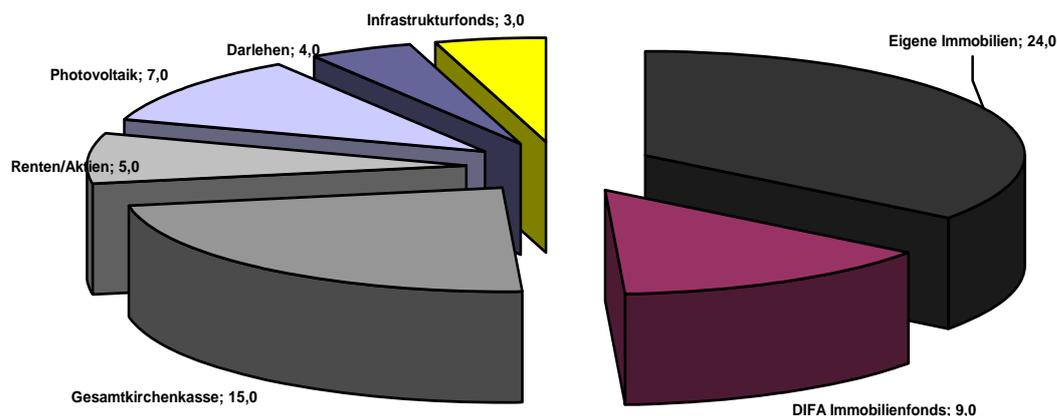
I. Verwaltung Treuhandvermögen

Treuhandvermögen Das von der Zentralen Pfarreivermögensverwaltung treuhänderisch gehaltene Pfarreikapital erreichte am 31. Dezember 2012 den Stand von 58.618.321 €. Gegenüber dem Stand vom 31. Dezember 2011 mit 56.943.519 € ergibt sich ein Zuwachs von 1.674.801 €. Dies entspricht einer Steigerung von 2,94 % (Vorjahr +2,69 %).

Umsatz und Erträge Umsatz und Erträge haben sich im Geschäftsjahr 2012 positiv entwickelt. Sie stiegen insgesamt auf 3.620.815 €. Gegenüber dem Vorjahr mit 3.461.356 € entspricht dies einer Erhöhung um 4,61 %. Insbesondere in dem Geschäftsbereich Photovoltaik war ein deutliches Umsatzwachstum von 569.441 € auf 882.045 € zu verzeichnen.

Ergebnis Aus der Verwaltung des Treuhandvermögens konnte die ZPV insgesamt ein positives Jahresergebnis mit einem Überschuss in Höhe von 1.468.360 € erzielen (Vorjahr 700.928 €). Von dem Überschuss wurden 800.000 € an die Gesamtkirche zweckbestimmt für die Pfarrbesoldung und –versorgung ausbezahlt, 668.360 € wurden in Rücklagen eingestellt.

Die ZPV ist in folgenden Anlagen investiert (Stand 31.12.2012):



Angaben in Mio. € gerundet auf 0,5 Mio.

Verbindlichkeiten Die Verbindlichkeiten aus Darlehensaufnahmen haben sich in 2012 von 6.886.138 € auf 6.611.310 € (-3,9 %) reduziert.

Aufwendungen Die Aufwendungen stellen sich in 2012 mit 2.152.090 € deutlich geringer dar als die Aufwendungen von 2.717.982 € des Vorjahrs. Ursächlich für das negative Ergebnis im Vorjahr war ein außerordentlicher Abschreibungsbedarf bei dem Immobilienfonds DIFA 3 von 631.006 €. Ein solcher besonderer Abschreibungsbedarf war in 2012 nicht erforderlich. Die Aufwendungen gliedern sich in Abschreibungen von 779.429 €, Personalaufwand von 587.208 €, sonstige betriebliche Aufwendungen von 576.449 €, worunter insbesondere die von den Nutzern erstatteten Betriebskosten der Immobilien fallen, Zinsaufwendungen in Höhe von 175.923 € sowie Steuern in Höhe von 33.081 €.

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 zugute kommen und damit der Unterstützung des kirchlichen Auftrags dienen. Als Baumaßnahmen wurde in 2012 die energetische Sanierung des Verwaltungsgebäudes der Regionalverwaltung Starkenburg-Ost abgeschlossen. Durch die Durchführung der energetischen Maßnahmen konnte der Primärenergiebedarf des Gebäudes von 343 kWh/a/qm auf 85 kWh/a/qm gesenkt werden. Weiterhin wurde das ehemalige Katasteramt in Büdingen zu einem Haus der Kirche und Diakonie umgebaut, in dem nun das regionale Diakonische Werk Wetterau mit einer Tagesstätte und das Ev. Dekanat

Büdingen ihren Sitz haben. Im Medienhaus in Frankfurt wurde ein nicht mehr benötigtes Tonstudio zu Büroräumen umgebaut. In diesem Teil des Gebäudes hat die Propstei Rhein-Main ihren neuen Sitz.

Als neue Immobilienprojekte wurde der Ankauf und die Sanierung des Wohnsitzlosenheimes in Darmstadt vom Diakonischen Werk in Hessen und Nassau sowie den Neubau eines Seniorenzentrums in Erzhäusern beschlossen. Die Projekte sollen in 2013 bis 2015 realisiert werden.

Darüber hinaus wurde das Photovoltaik-Programm fortgesetzt. 2012 wurden 13 neue Photovoltaikanlagen mit einem Investitionsvolumen von 656.995 € errichtet. Die neu errichteten Anlagen befinden sich ausschließlich auf kircheneigenen Dächern, die durch die ZPV von Kirchengemeinden angemietet wurden. Die ZPV betreibt damit inzwischen 71 Photovoltaikanlagen, die jährlich ca. 3.000.000 kWh klimafreundlichen Strom erzeugen. Dieser Stromertrag entspricht etwas mehr als 10 % des Jahresverbrauches von allen kirchlichen Körperschaften in der EKHN (Gesamtkirche, Dekanate, Kirchengemeinden) und vermeidet ca. 1.800 Tonnen an Co2-Emissionen.

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.

Das Jahresergebnis 2012 ist in diesem Bereich erneut sehr zufriedenstellend.

2012 wurden durch kirchliche Körperschaften (ohne Regionalverband Frankfurt) 81 Grundstücke mit einem Gesamtvolumen von 11.429.862 € (Vorjahr 9.580.489 €) verkauft. 77 Verkaufsfälle entfielen davon auf Kirchengemeinden bzw. Kirchengemeindeverbände; Vier Grundstücke wurden für die Gesamtkirche mit einem Gesamtveräußerungserlös von 1.076.929 € 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	
Pfarrhäuser	6	1.429.985 €
Gemeindehausgrundstücke	1	362.000 €
Kindergärten	1	863.000 €
Sonstige Grundstücke mit Gebäuden (Wohnhaus, Jugendcafe etc.)	4	479.035 €
Erbbaugrundstücke	15	1.164.261 €
Baugrundstücke	23	5.669.712 €
Sonstige unbebaute Grundstücke (Straßenland, Äcker, Wiesen etc.)	27	384.938 €

Als neue Grundstücke wurden insgesamt 26 Grundstücke in einem Gesamtwert von 1.745.160 € erworben.

Darüber hinaus konnten in 2012 insgesamt 11 Erbbaurechte neu vergeben werden. Die jährlichen Erbbauzinsforderungen aus der Vergabe dieser Erbbaurechte werden 49.439 € betragen.

Wie in den Vorjahren ist auch in 2012 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 ist das Verhältnis zwischen veräußerten und neuen Erbbaurechtsgrundstücken nahezu unverändert geblieben: 15 verkauften Erbbaugrundstücken (Veräußerungserlös 1.164.261 €) mit einem jährlichen Einnahmeausfall an Erbbauzinsen von 33.176 € stehen 11 neue Erbbauverträge mit jährlichen Erbbauzinsmehreinnahmen von 49.439 € gegenüber.

III. Jahresergebnis Liegenschaftsverwaltung Erbbaurechte

Die Einnahmen aus Erbbaurechten (Erbbauzinsen), die von der ZPV für alle kirchlichen Körperschaften mit Ausnahme des Regionalverbandes Frankfurt verwaltet und im Haushalt der jeweiligen kirchlichen Körperschaft wirksam werden, konnten in 2012 von 4.356.985 € auf 4.413.205 € gesteigert werden.

Dies entspricht einem Zuwachs von 1,29 % (Vorjahr + 0,52 %).

IV. Angeschlossene Kirchengemeinden

In 2012 ist die Anzahl der der Zentralen Pfarreivermögensverwaltung angeschlossenen Kirchengemeinden mit 353 Kirchengemeinden gleich geblieben.

V. Tätigkeit des Verwaltungsrates

Im Geschäftsjahr 2012 fanden 3 Sitzungen statt. Der Verwaltungsrat beschloss den Haushaltsplan 2012 sowie die Jahresrechnung 2011 und stimmte dem Jahresbericht des Geschäftsführers über die Tätigkeit und wirtschaftliche Entwicklung zu. Im Einvernehmen mit der Kirchenleitung wurde Herr OKR Markus Keller für acht Jahre erneut als Geschäftsführer der Zentralen Pfarreivermögensverwaltung bestellt.

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)

	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004	2003
I. Verwaltung Treuhandvermögen										
Treuhandvermögen	58.618.321	56.943.519	55.451.670	54.073.249	51.329.768	49.294.306	46.953.895	45.257.719	43.559.733	42.723.544
Erträge Treuhandvermögen	3.620.815	3.461.356	2.173.285	2.054.405	1.760.669	1.882.726	1.662.886	1.524.198	1.514.256	1.371.275
Aufwendungen	1.373.026	1.507.833	Zahlen							
Abschreibungen	779.429	1.252.595	nicht							
Überschuss	1.468.359	700.928	erhoben							
Ausschüttung Erträge	800.000	700.928	1.300.000	1.260.000	/	1.286.400	1.365.622	1.456.902	1.514.256	1.371.275
II. Liegenschaftsverwaltung Grundstücke (im Auftrag der Kirchenverwaltung)										
Grundstücksveräußerungen (alle kirchlichen Körperschaften)	11.429.985	9.580.489	5.060.729	8.170.485	10.789.295	8.415.268	9.350.029	12.536.717	5.773.030	4.800.106
Grundstücksankäufe (alle kirchlichen Körperschaften)	1.745.160	222.467	1.197.098	1.375.622	740.021	1.901.555	351.890	229.137	1.374.554	3.533.459
III. Verwaltung Erbbaurechte										
Erbbauzinseinnahmen (ohne Evangelischer Regionalverband Frankfurt)	4.413.205	4.356.985	4.334.122	4.129.625	4.094.048	3.888.192	3.794.066	3.584.363	3.607.693	Zahlen nicht erhoben