

Jahresbericht über die Tätigkeit und Entwicklung der Zentralen Pfarreivermögensverwaltung (ZPV) gemäß § 5 Absatz 3 der Satzung der Zentralen Pfarreivermögensverwaltung für das Geschäftsjahr 2013

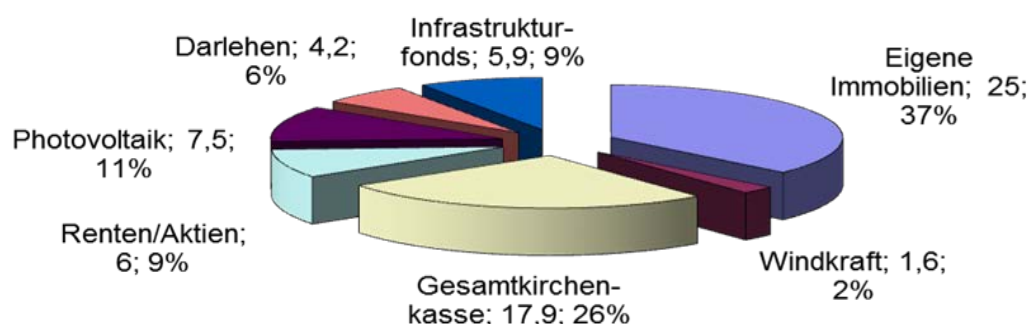
I. Verwaltung Treuhandvermögen

Vermögen Das von der Zentralen Pfarreivermögensverwaltung (ZPV) verwaltete Vermögen erreichte am 31. Dezember 2013 den Stand von 60.437.936 Euro. Gegenüber dem Stand vom 31. Dezember 2012 mit 59.287.040 Euro ergibt sich eine Erhöhung um 1.150.896 Euro. Dies entspricht einem Zuwachs von 1,94 % (Vorjahr + 2,94 %).

Umsatz und Erträge Umsatz und Erträge haben sich im Geschäftsjahr 2013 deutlich positiv entwickelt. Sie stiegen insgesamt auf 3.908.726 Euro. Gegenüber dem Vorjahr mit 3.620.815 Euro entspricht dies einer Erhöhung um 7,95 %.

Ergebnis Aus der Verwaltung des Treuhandvermögens konnte die ZPV insgesamt ein positives Jahresergebnis mit einem Überschuss in Höhe von 1.395.953 Euro erzielen (Vorjahr 1.468.726 Euro / - 4,95 %). Von dem Überschuss werden, wie im Vorjahr, 800.000 Euro an die Gesamtkirche zweckbestimmt für die Pfarrbesoldung und –versorgung ausgezahlt. Die verbleibenden 595.303 Euro werden in Rücklagen eingestellt.

Die ZPV ist in folgenden Anlagen investiert (Stand 31. Dezember 2013):



Angaben jeweils in Mio. Euro

Verbindlichkeiten Die Verbindlichkeiten aus Darlehensaufnahmen haben sich von 6.611.310 Euro auf 6.344.179 Euro (- 4,04 %) reduziert.

Aufwendungen Die Aufwendungen stellen sich in 2013 mit 2.512.772 Euro deutlich höher dar als die Aufwendungen von 2.152.090 Euro des Vorjahrs (+ 16,76 %). Neben höheren Abschreibungskosten (+ 111.068 Euro), die auf die erhöhte Investitionstätigkeit in Immobilien und Photovoltaikanlagen im Vorjahr zurückzuführen sind, waren hierfür im Wesentlichen höhere Kosten für die laufende Bauunterhaltung (+ 141.319 Euro) ursächlich, die durch die ungeplante Erneuerung einer Aufzugsanlage und eines Heizungs- und Lüftungssystems bedingt wurden. Ein besonderer Abschreibungsbedarf war in 2013 nicht erforderlich. Die Aufwendungen gliedern sich insgesamt in Abschreibungen von 890.398 Euro (Vorjahr: 779.429 Euro), Personalaufwand von 619.362 Euro (587.208 Euro), Sachaufwendungen von 802.962 Euro (576.449 Euro), Zinsaufwendungen in Höhe von 181.132 Euro (175.923 Euro) sowie Steuern in Höhe von 19.351 Euro (33.081 Euro).

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 Baumaßnahme wurde in 2013 der Umbau einer Büroetage zu einer Kinderkrippe in dem Haus der Kirche in Dietzenbach abgeschlossen. Die Krippe mit drei Gruppen ist seit 1. August 2013 in Betrieb. Als neues Immobilienprojekt wurde der Ankauf eines Wohnsitzlosenheimes in Darmstadt vom Diakonischen Werk in Hessen und Nassau mit ca. 100 Wohnheimplätzen realisiert. Das Gebäude soll in den Jahren 2014 bis 2016 im laufenden Betrieb grundlegend saniert werden.

Erneuerbare Energien 2013 wurde weiterhin das Photovoltaik-Programm fortgesetzt. Es wurden neun neue Photovoltaikanlagen mit einem Investitionsvolumen von 416.222,86 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 80 Photovoltaikanlagen (Stand 31. Dezember 2013), die in 2013 3,01 Mio. kWh klimafreundlichen Strom erzeugten. Dieser Stromertrag entspricht ca. 10,5 % des Jahresverbrauches von allen kirchlichen Körperschaften in der EKHN (Gesamtkirche, Dekanate, Kirchengemeinden) und vermeidet ca. 1.850 Tonnen an CO₂-Emissionen. Zusätzlich wurde beschlossen, sich an zwei Windkraftprojekten im Kirchengebiet – an der Energiegesellschaft Fürfeld KG (Rheinhessen) und der Lahn-Dill-Bergland Energie GmbH zu beteiligen. Die Fertigstellung des Windparks in Fürfeld mit sieben oder acht Windenergieanlagen wird für 2014, die Realisierung des ersten Windprojektes im Lahn-Dill Bergland für 2015 erwartet.

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.

2013 wurden durch kirchliche Körperschaften (ohne Ev. Regionalverband Frankfurt) 79 Grundstücke mit einem Gesamtvolumen von 9.413.772,14 Euro (Vorjahr 11.429.862,28 Euro) verkauft. 76 Verkaufsfälle entfielen davon auf Kirchengemeinden bzw. Kirchengemeindeverbände; drei Grundstücke wurden für die Gesamtkirche mit einem Gesamtveräußerungserlös von 1.383.977,44 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	
Pfarrhäuser	1	95.000 €
Gemeindehausgrundstücke	0	0,00 €
Kindergärten	3	136.201 €
Sonstige Grundstücke mit Gebäuden (Wohnhaus, Jugendcafe etc.)	3	453.200 €
Erbbaugrundstücke	8	739.535 €
Baugrundstücke	20	6.215.670 €
Sonstige unbebaute Grundstücke (Straßenland, Äcker, Wiesen etc.)	41	390.188 €

Als neue Grundstücke wurden insgesamt 10 Grundstücke in einem Gesamtwert von 540.175 Euro erworben.

Darüber hinaus konnten in 2013 insgesamt 6 Erbbaurechte neu vergeben werden. Die jährlichen Erbbauzinsforderungen aus der Vergabe dieser Erbbaurechte werden 14.344,76 Euro betragen.

Wie in den Vorjahren ist auch in 2013 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: 8 verkaufte Erbbaugrundstücke (Veräußerungserlös 739.535 Euro) mit einem jährlichen Einnahmeausfall an Erbbauzin-

sen von 26.025,29 Euro stehen 6 neue Erbbauverträge mit jährlichen Erbbauzinsmehreinnahmen von 14.344,76 Euro gegenüber.

III. Jahresergebnis Liegenschaftsverwaltung Erbbaurechte

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, konnten in 2013 von 4.413.205 Euro auf 4.584.224 Euro um 171.019 Euro gesteigert werden. Dies entspricht einem Zuwachs von 3,87 % (Vorjahr +1,29 %).

IV. Angeschlossene Kirchengemeinden

In 2013 ist die Anzahl der der Zentralen Pfarreivermögensverwaltung angeschlossenen Kirchengemeinden mit 353 Kirchengemeinden gleichgeblieben.

V. Tätigkeit des Verwaltungsrates

Im Geschäftsjahr 2013 fanden drei Sitzungen statt. Der Verwaltungsrat beschloss den Haushaltsplan 2014 sowie die Jahresrechnung 2013 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)

	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004
I. Verwaltung Treuhandvermögen										
Treuhandvermögen	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	43.559.733
Rücklagen	1.264.058	668.719	/	/	/	/	/	/	/	/
Erträge Treuhandvermögen	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	1.514.256
Aufwendungen	1.622.375	1.373.026	1.507.833	Zahlen	Zahlen	Zahlen	Zahlen	Zahlen	Zahlen	Zahlen
Abschreibungen	890.398	779.429	1.252.595	nicht	nicht	nicht	nicht	nicht	nicht	nicht
Überschuss	1.395.953	1.468.359	700.928	erhoben	erhoben	erhoben	erhoben	erhoben	erhoben	erhoben
Ausschüttung Erträge	800.000	800.000	700.928	1.300.000	1.260.000	/	1.286.400	1.365.622	1.456.902	1.514.256
II. Liegenschaftsverwaltung Grundstücke (im Auftrag der Kirchenverwaltung)										
Grundstücksveräußerungen (alle kirchlichen Körperschaften)	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	5.773.030
Grundstücksankäufe (alle kirchlichen Körperschaften)	540.175	1.745.160	222.467	1.197.098	1.375.622	740.021	1.901.555	351.890	229.137	1.374.554
III. Verwaltung Erbbaurechte										
Erbbauzinseinnahmen (ohne Evangelischer Regionalverband Frankfurt)	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	3.607.693