

## Jahresbericht der Zentralen Pfarreivermögensverwaltung für das Jahr 2017 gemäß § 5 Abs. 3 der Satzung der Zentralen Pfarreivermögensverwaltung in der EKHN

### I. Verwaltung Treuhandvermögen

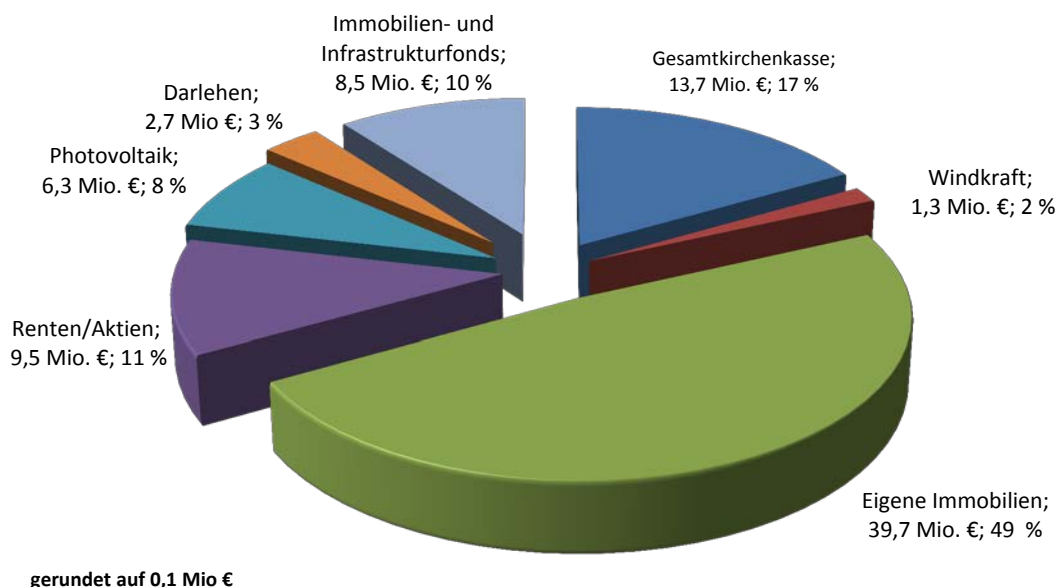
**Vermögen** Das von der Zentralen Pfarreivermögensverwaltung (ZPV) verwaltete Vermögen erreichte am 31. Dezember 2017 den Stand von 67.374.799 Euro. Hiervon entfielen auf das von den kirchlichen Körperschaften eingebrachte Treuhandvermögen 63.009.208 Euro (Vorjahr 61.732.812 Euro) und auf Gewinnrücklagen 4.365.591 Euro (Vorjahr 3.514.859 Euro). Gegenüber dem Stand vom 31. Dezember 2016 mit 65.247.671 Euro ergibt sich eine Erhöhung um 2.127.128 Euro. Dies entspricht einem Zuwachs von 3,26 % (Vorjahr + 2,48 %).

**Umsatz und Erträge** Umsatz und Erträge haben sich im Geschäftsjahr 2017 im Vergleich zum Vorjahr von 4.530.115 Euro auf 4.716.199 Euro erhöht. Dies entspricht einer Steigerung um 4,04 %.

**Ergebnis** Aus der Verwaltung des Treuhandvermögens konnte die ZPV insgesamt ein positives Jahresergebnis mit einem Überschuss in Höhe von 1.850.637 Euro erzielen. Gegenüber dem Vorjahr mit einem Ergebnis von 1.553.535 Euro ergibt sich damit eine Verbesserung um 297.102 Euro (19,12 %).

Von dem Überschuss werden 1.000.000 Euro (Vorjahr 950.000 Euro / + 5,26 %) an die Gesamtkirche zweckbestimmt für die Pfarrbesoldung und -versorgung ausgezahlt. Die verbleibenden 850.637 Euro werden in Rücklagen eingestellt. Der Wert eines Anteils an der Zentralen Pfarreivermögensverwaltung erhöht sich von 1,0587 € auf 1,0722 €.

**Anlagen** Die ZPV ist in folgenden Anlagen investiert (Stand 31.12.2017):



**Verbindlichkeiten** Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben sich von 8.643.051 Euro auf 12.502.564 Euro durch die Aufnahme zinsgünstiger Kredite (+ 44,65 %) erhöht.

**Aufwendungen** Die Aufwendungen stellen sich in 2017 mit 2.865.559 Euro niedriger dar als die Aufwendungen von 2.976.579 Euro des Vorjahrs (- 3,73 %). Die Aufwendungen gliedern sich insgesamt in Abschreibungen von 985.340 Euro (Vorjahr: 985.469 Euro), Personalaufwand von 815.534 Euro (Vorjahr: 770.627 Euro), Sachaufwendungen von 714.581 Euro (Vorjahr: 890.326 Euro), Zinsen und ähnliche Aufwendungen in Höhe von 304.438 Euro (Vorjahr: 305.361 Euro) sowie Steuern in Höhe von 45.666 Euro (Vorjahr: 24.794 Euro).

**Immobilieninvestitionen** 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.

Bei dem Immobilienprojekt „Seniorenzentrum Erzhausen“ konnten in 2017 die 13 Wohneinheiten für betreutes Wohnen planmäßig fertiggestellt und bezogen werden. Aufgrund von Zahlungsschwierigkeiten des Generalsunternehmers musste allerdings der Bauvertrag mit diesem außerordentlich gekündigt und das Alten- und Pflegeheim in eigener Regie weitergebaut werden. Die geplante Fertigstellung für dieses Gebäude ist daher nicht mehr in 2017 möglich geworden. Die Fertigstellung und Inbetriebnahme des Alten- und Pflegeheims wird in 2018 erfolgen.

Der Anbau an das Verwaltungsgebäude der Regionalverwaltung Nassau-Nord als neuer Dienstsitz des fusionierten Dekanats Biedenkopf-Gladenbach konnte dagegen planmäßig in 2017 abgeschlossen werden. Für den Abriss und Neuentwicklung des früheren Gemeindezentrums der Evangelischen Matthäusgemeinde Offenbach wurden die entsprechenden Bauanträge gestellt. Die Übernahme der „Alten Schule“ in Frohnhausen (Dillenburg) konnte erfolgreich abgeschlossen und die Planungsarbeiten für den Umbau der alten Grundschule in seniorengerechte Wohnungen aufgenommen werden. Die Fertigstellung dieses Projektes ist für 2019 geplant.

Darüber hinaus wurde die Planungsfreigabe für ein Neubauvorhaben zur Schaffung seniorengerechter Wohnungen in Verbindung mit der Errichtung einer Einrichtung für Tagespflege in Steinbach/Taunus durch den Verwaltungsrat erteilt.

**Erneuerbare Energien** 2017 wurde das Photovoltaik-Programm weiter fortgeführt. Es wurden fünf Photovoltaikanlagen neu gebaut. Die neu errichteten Anlagen befinden sich ausschließlich auf kircheneigenen Dächern, die durch die ZPV von Kirchengemeinden angemietet wurden. Die ZPV betreibt damit inzwischen 96 Photovoltaikanlagen (Stand 31.12.2017).

2017 stellte sich als ein durchschnittliches Sonnenjahr mit einem guten Ertrag dar. Von den ZPV-Photovoltaikanlagen wurden insgesamt 3,65 Mio. kWh klimafreundlichen Stroms erzeugt (Vorjahr 3,54 Mio. kWh/ + 3,1 %). Dieser Stromertrag entspricht ca. 9,3 % des Jahresverbrauches von allen kirchlichen Körperschaften in der EKHN (Gesamtkirche, Dekanate, Kirchengemeinden) [neue Datenbasis: Klimaschutzbericht der EKHN 2012-2016, Drs-Nr. 50/17; Anlage 2, Seite 6 oben] und vermeidet ca. 2.110 Tonnen an CO<sub>2</sub>-Emissionen.

Auch das Windjahr erwies sich im Vergleich zum Vorjahr als besser. Der Windpark Fürfeld der Energiegesellschaft Fürfeld GmbH & Co KG, an der die Zentrale Pfarreivermögensverwaltung mit 17,68 % beteiligt ist, konnte in 2017 ca. 40 Mio. kWh klimafreundlichen Strom produzieren (Vorjahr 36 Mio. kWh/ + 11 %). Der hiervon der ZPV zurechenbare Stromertrag (7,07 Mio. kWh) entspricht einem weiteren Anteil von ca. 18 % des Jahresverbrauchs an Strom aller kirchlichen Körperschaften [neue Datenbasis: Klimaschutzbericht der EKHN 2012-2016, Drs-Nr. 50/17; Anlage 2, Seite 6 oben].

## **II. Jahresergebnis Liegenschaftsverwaltung Grundstücke (im Auftrag der Kirchenverwaltung)**

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.

2017 wurden durch kirchliche Körperschaften 31 Grundstücke mit einem Gesamtvolumen von 3.164.200 Euro (Vorjahr 4.329.354 Euro) verkauft. 29 Verkaufsfälle entfielen davon auf Kirchengemeinden bzw. Kirchengemeindeverbände; zwei Grundstücke (Bauplatz und Wohnhaus) wurden für die Gesamtkirche mit einem Veräußerungserlös von 315.200 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 €
Pfarrhäuser	0	0 €
Gemeindehausgrundstücke	0	0 €
Kindergärten	1	550.000 €
Sonstige Grundstücke mit Gebäuden (Wohnhaus etc.)	1	480.000 €
Erbbaugrundstücke	6	455.823 €
Baugrundstücke	11	1.221.399 €
Sonstige unbebaute Grundstücke (Straßenland, Äcker, Wiesen etc.)	10	141.776 €

Als neue Grundstücke wurden insgesamt 14 Grundstücke in einem Gesamtwert von 1.240.661 Euro (Vorjahr 59.118 Euro) erworben.

Darüber hinaus konnten in 2017 trotz des sehr niedrigen Hypotheken-Zinsniveaus insgesamt 23 Erbbaurechte neu vergeben werden. Die jährlichen Erbbauzinsforderungen aus der Vergabe dieser Erbbaurechte werden zukünftig 135.666 Euro betragen. Die Grundlage für die Erzielung laufender Einnahmen aus Erbbauzinsen wird dadurch verbessert. Der Neuvergabe dieser 23 Erbbaurechte steht lediglich der Abgang von sechs verkauften Erbbaugrundstücken (Veräußerungserlös 455.823 Euro) mit einem zukünftigen jährlichen Einnahmeausfall von 17.665 Euro gegenüber. Per Saldo ergeben sich daher zukünftig jährlich 118.001 Euro zusätzlich an Erbbauzinsen.

### III. Jahresergebnis Liegenschaftsverwaltung Erbbaurechte

**Erbbaurechtsverwaltung** 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, sind in 2017 – unter dem Vorbehalt, dass aufgrund der Umstellung auf die kaufmännische Buchführung bei einigen kirchlichen Körperschaften fehlerhafte Zuordnungen von Buchungen erfolgt sein können - von 4.618.066 Euro um 78.526 Euro auf 4.696.592 Euro gestiegen. Dies entspricht einer Erhöhung um 1,7 % (Vorjahr + 1,8 %).

### IV. Angeschlossene Kirchengemeinden

In 2017 ist die Anzahl der der Zentralen Pfarreivermögensverwaltung angeschlossenen Kirchengemeinden mit 353 Kirchengemeinden gleichgeblieben.

### V. Tätigkeit des Verwaltungsrates

Im Geschäftsjahr 2017 fanden drei Sitzungen statt. Der Verwaltungsrat beschloss den Haushaltsplan 2018 sowie die Jahresrechnung 2016 und stimmte dem Jahresbericht des Geschäftsführers über die Tätigkeit und wirtschaftliche Entwicklung zu.

Zum Zeitpunkt der Berichterstellung lag noch kein abschließender Prüfbericht des Rechnungsprüfungsamtes für das Rechnungsjahr 2017 vor. Dieser wird ggf. als Tischvorlage bei der Synodaltagung nachgereicht.

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)

	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008
<b>I. Verwaltung Treuhandvermögen</b>										
Treuhandvermögen	63.009.208	61.732.812	60.758.466	59.893.276	59.173.878	58.618.321	56.943.519	55.451.670	54.073.249	51.329.768
Gewinnrücklagen	4.365.591	3.514.859	2.911.787	2.278.313	1.264.058	668.719	/	/	/	/
Erträge Treuhandvermögen	4.716.199	4.530.115	4.423.021	4.669.579	3.908.726	3.620.815	3.461.356	2.173.285	2.054.405	1.760.669
Aufwendungen	1.880.219	1.991.110	1.935.634	1.941.008	1.622.375	1.373.026	1.507.833	Zahlen	Zahlen	Zahlen
Abschreibungen	985.340	985.469	953.913	1.004.535	890.398	779.429	1.252.595	nicht	nicht	nicht
Überschuss	1.850.637	1.553.535	1.533.474	1.724.035	1.395.953	1.468.359	700.928	erhoben	erhoben	erhoben
Ausschüttung Erträge	1.000.000	950.000	900.000	800.000	800.000	800.000	700.928	1.300.000	1.260.000	/
<b>II. Liegenschaftsverwaltung Grundstücke (im Auftrag der Kirchenverwaltung)</b>										
Grundstücksveräußerungen (alle kirchlichen Körperschaften)	3.164.200	4.329.354	5.525.909	5.008.235	9.413.772	11.429.985	9.580.489	5.060.729	8.170.485	10.789.295
Grundstücksankäufe (alle kirchlichen Körperschaften)	1.240.661	59.118	1.532.439	3.492.039	540.175	1.745.160	222.467	1.197.098	1.375.622	740.021
<b>III. Verwaltung Erbbaurechte</b>										
Erbbauzinseinnahmen (ohne Evangelischer Regionalverband Frankfurt)	4.696.592	4.618.066	4.536.382	4.420.159	4.584.224	4.413.205	4.356.985	4.334.122	4.129.625	4.094.048

## **Abnahme der Jahresrechnung der Zentralen Pfarreivermögensverwaltung (ZPV) für das Jahr 2017**

### **I. Beschlussvorschläge**

1. Die Jahresrechnung der ZPV wird durch die Kirchensynode abgenommen.
2. Dem Verwaltungsrat der ZPV wird Entlastung erteilt.

Rechtsgrundlage: § 5 (3) Satzung ZPV

### **II. Begründung**

Der Geschäftsführer der Zentralen Pfarreivermögensverwaltung ist gemäß § 5 der Satzung der ZPV gehalten, nach Abschluss des Rechnungsjahres einen Jahresbericht zu geben, den der Verwaltungsrat der Kirchenleitung vorlegt. Der Verwaltungsrat der ZPV hat in seiner Sitzung am 05.06.2018 den beiliegenden Jahresbericht 2017 zugestimmt und der Kirchenleitung vorgelegt.

Die Kirchenleitung informiert die Kirchensynode an Hand des Berichtes über die Tätigkeit und wirtschaftliche Entwicklung der Zentralen Pfarrei-vermögensverwaltung.

Die Kirchensynode befindet über die Jahresrechnung der Zentralen Pfarreivermögensverwaltung und Entlastung des Verwaltungsrates.

Zum Zeitpunkt der Berichterstellung lag noch kein abschließender Bericht des Rechnungsprüfungsamtes zum Jahresbericht 2017 vor. Dieser wird gegebenenfalls als Tischvorlage bei der synodalen Tagung nachgereicht.