

## Jahresbericht 2011 der Zentralen Pfarreivermögensverwaltung

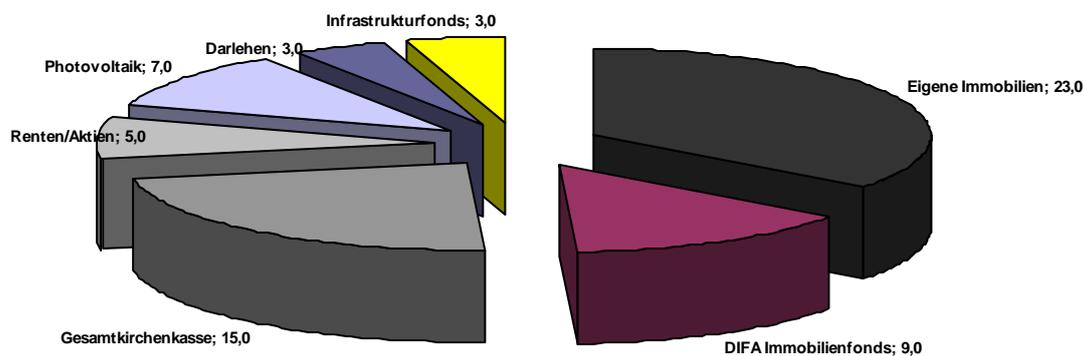
Jahresbericht über die Tätigkeit und Entwicklung der Zentralen Pfarreivermögensverwaltung (ZPV) gemäß § 5 Absatz 3 der Satzung der Zentralen Pfarreivermögensverwaltung für das Geschäftsjahr 2011.

### I. Verwaltung Treuhandvermögen

**Treuhandvermögen:** Das von der Zentralen Pfarreivermögensverwaltung treuhänderisch gehaltene Pfarreikapital erreichte am 31. Dezember 2011 den Stand von 56.943.519,00 Euro. Gegenüber dem Stand vom 31. Dezember 2010 mit 55.451.670,00 Euro ergibt sich ein Zuwachs von 1.491.849,00 Euro. Dies entspricht einer Steigerung von 2,69 % (Vorjahr + 2,55 %).

**Umsatz und Erträge:** Die Erträge haben sich im Geschäftsjahr 2011 deutlich positiv entwickelt. Sie stiegen insgesamt auf 3.461.356,09 Euro. Eine Vergleichbarkeit mit den Vorjahreszahlen ist nur bedingt gegeben. Die Buchführung der ZPV wurde in 2011 von dem kameralen auf das kaufmännische Rechnungswesen umgestellt. Durchlaufende Posten wie z. B die von Mietern erstatteten Betriebskosten gehen nun als Umsatzerträge in die Jahresrechnung ein. Dennoch ist unabhängig von diesen buchungsbedingten Veränderungen insbesondere in den Geschäftsbereichen Vermietung und Photovoltaik jeweils ein deutliches Umsatzwachstum zu verzeichnen.

Die ZPV ist in folgenden Anlagen investiert:



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

**Verbindlichkeiten:** Der Stand der Verbindlichkeiten aus Darlehensaufnahmen ist mit 6.886.138,00 Euro nahezu unverändert zum Vorjahr (6.909.695,00 Euro) geblieben.

**Aufwendungen:** Die betrieblichen Aufwendungen stellen sich 2011 in einem disparaten Bild dar. Während die Aufwendungen für Personal- und Sachkosten für die Verwaltung nur gering gestiegen und nach Verrechnung mit entsprechenden Einnahmen per Saldo gegenüber 2010 sogar zurückgegangen sind, lagen die Aufwendungen mit insgesamt 2.717.982,82 Euro deutlich über dem Vorjahreswert. Diese deutlich höheren Aufwendungen wurden maßgeblich durch die Abschreibungen, insbesondere durch einen hohen außerordentlichen Abschreibungsbedarf bei dem Immobilienfonds DIFA 3, geprägt. Die Abschreibungen betragen insgesamt 1.252.595,42 Euro, wovon allein 631.006,57 Euro auf außerordentliche Abschreibungen bei dem Immobilienfonds DIFA 3 infolge von Gebäudeabwertungen entfielen. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen umfassen im Wesentlichen die von den Nutzern erstatteten Betriebskosten der Immobilien in Höhe von 242.729,90 Euro, den Abgang von Anlagevermögen durch Veräußerung in Höhe von 291.392,95 Euro sowie Zinsaufwendungen in Höhe von 187.859,10 Euro.

**Ergebnis:** Aus der Verwaltung des Treuhandvermögens konnte die ZPV ein positives Jahresergebnis in Höhe von 737.762,00 Euro erzielen. Aufgrund der vorgenannten Belastungen aus den außerordentlichen Abschreibungen konnte das Vorjahresergebnis in Höhe von 1.300.000,00 Euro jedoch nicht erreicht werden. Der gesamte Überschuss wird an die Gesamtkirche zweckbestimmt für die Pfarrbesoldung und –versorgung ausgezahlt.

**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. In 2011 wurde als neue Immobilie eine Einrichtung für Betreutes Wohnen in Schwalbach am Taunus erworben, das an den Evangelischen Verein für innere Mission vermietet wurde. In Herborn wurde ein Haus der Kirche und Diakonie errichtet, das an neun verschiedene kirchliche und diakonische Nutzer vermietet wurde. In Darmstadt wurde das Verwaltungsgebäude, das im Wesentlichen an die Regionalverwaltung Starkenburg-Ost vermietet ist, aufwändig energetisch saniert. In Dietzenbach wurde das ehemalige Verwaltungsgebäude der Regionalverwaltung Starkenburg-Nord übernommen und als neuer Sitz des Religionspädagogischen Instituts in der EKHN umgebaut.

Darüber hinaus wurde das Photovoltaik-Programm fortgesetzt. 2011 wurden 29 neue Photovoltaikanlagen mit einem Investitionsvolumen von ca. 3.500.000,00 Euro errichtet. Die Anlagen befinden sich fast ausschließlich auf kircheneigenen Dächern, die durch die ZPV von Kirchengemeinden angemietet wurden. Die ZPV betreibt damit inzwischen 60 Photovoltaikanlagen, die jährlich ca. 2.500.000 kWh klimafreundlichen Strom erzeugen. Dieser Stromertrag entspricht dem Jahresverbrauch von ca. 600 4-Personen-Haushalten und vermeidet ca. 1.500 Tonnen an CO<sub>2</sub>-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 2011 ist in diesem Bereich als sehr positiv zu werten.

2011 wurden durch kirchliche Körperschaften (ohne Regionalverband Frankfurt) 56 Grundstücke mit einem Gesamtvolumen von 9.580.489,39 Euro (Vorjahr 5.060.729,20 Euro) verkauft. 54 Verkaufsfälle entfielen davon auf Kirchengemeinden bzw. Kirchengemeinerverbände; zwei Grundstücke wurden für die Gesamtkirche mit einem Gesamtveräußerungserlös von 870.000,00 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	80.000 €
Gemeindehausgrundstücke	1	1.200.000 €
Kindergärten	2	350.000 €
Sonstige Grundstücke mit Gebäuden (Wohnhaus, Jugendcafe etc.)	2	775.000 €
Erbbaugrundstücke	10	654.618 €
Baugrundstücke	18	4.299.672 €
Sonstige unbebaute Grundstücke (Straßenland, Äcker, Wiesen etc.)	20	1.351.128 €

Als neue Grundstücke wurden insgesamt 7 Grundstücke in einem Gesamtwert von 222.467,00 Euro erworben.

Darüber hinaus konnten in 2011 insgesamt 10 Erbbaurechte neu vergeben werden. Die jährlichen Erbbauszinsforderungen aus der Vergabe dieser Erbbaurechte werden 23.444,48 Euro betragen.

Wie in den Vorjahren ist auch in 2011 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 im Wesentlichen gleich geblieben: 10 verkauften Erbbaugrundstücken (Veräußerungserlös 654.618,36 Euro) mit einem jährlichen Einnahmefall an Erbbauzinsen von 23.373,76 Euro stehen 10 neue Erbbauverträge mit jährlichen Erbbauzinsmehreinnahmen von 23.444,48 Euro 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 2011 von 4.334.122,00 Euro auf 4.356.985,92 Euro gesteigert werden.

Dies entspricht einem Zuwachs von 0,53 % (Vorjahr + 4,95 %).

### **IV. Angeschlossene Kirchengemeinden**

In 2011 ist die Anzahl der der Zentralen Pfarreivermögensverwaltung angeschlossenen Kirchengemeinden mit 353 Kirchengemeinden gleichgeblieben.

### **V. Tätigkeit des Verwaltungsrates**

Im Geschäftsjahr 2011 fanden 2 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.

Für die Zentrale Pfarreivermögensverwaltung

gez. OKR Markus Keller  
(Geschäftsführer)

**Federführender Referent der Kirchenverwaltung:** OKR Wolfgang Heine

**Entwicklung ZPV im Überblick in Zahlen (Euro)**

	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004	2003
<b>I. Verwaltung Treuhandvermögen</b>									
Treuhandvermögen	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	3.461.356	2.173.285	2.054.405	1.760.669	1.882.726	1.662.886	1.524.198	1.514.256	1.371.275
Personalkosten	539.817								
Sachaufwendungen	425.646								
Betriebskosten Immobilien	250.546	Zahlen							
Bauunterhaltung Immobilien	67.130	nicht							
Abschreibungen	1.252.595								
Zinsaufwendungen	187.859	erhoben							
Überschuss	737.762								
Ausschüttung Erträge	737.762	1.300.000	1.260.000	/	1.286.400	1.365.622	1.456.902	1.514.256	1.371.275
<b>II. Liegenschaftsverwaltung Grundstücke (im Auftrag der Kirchenverwaltung)</b>									
Grundstücksveräußerungen (alle kirchlichen Körperschaften)	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)	222.467	1.197.098	1.375.622	740.021	1.901.555	351.890	229.137	1.374.554	3.533.459
<b>III. Verwaltung Erbbaurechte</b>									
Erbbauzinseinnahmen (ohne Evangelischer Regionalverband Frankfurt)	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