

**Jahresbericht der Zentralen Pfarreivermögensverwaltung (ZPV)
in der Evangelischen Kirche in Hessen und Nassau (EKHN)
gemäß § 5 Abs. 3 der Satzung vom 30. Dezember 1978 (ABl. 1978 S. 231)
für das Rechnungsjahr 2016**

I. Verwaltung Treuhandvermögen

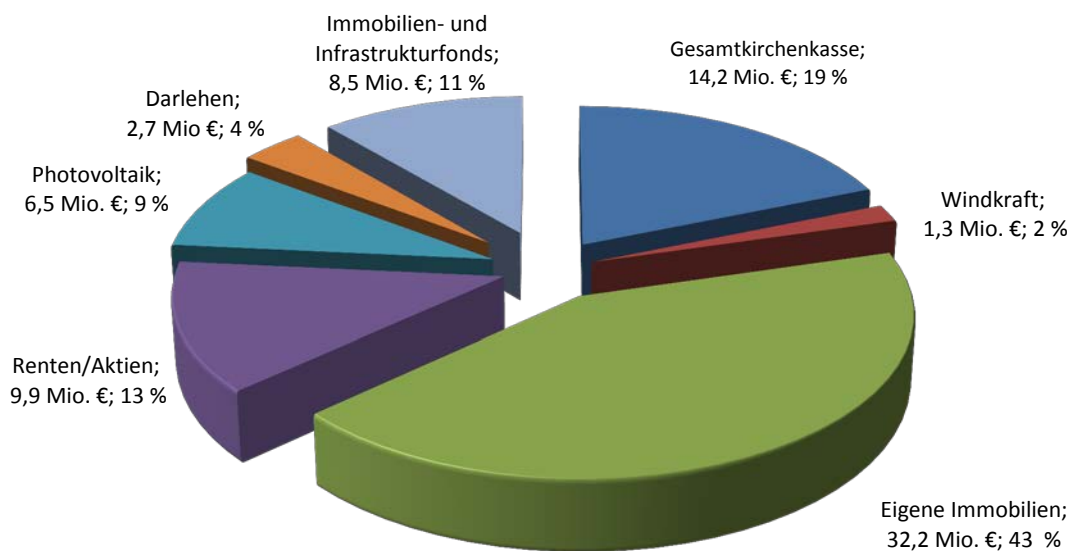
Vermögen Das von der Zentralen Pfarreivermögensverwaltung (ZPV) verwaltete Vermögen erreichte am 31. Dezember 2016 den Stand von 65.247.671 Euro. Hiervon entfielen auf das von den kirchlichen Körperschaften eingebrachte Treuhandvermögen 61.732.812 Euro (Vorjahr 60.758.466 Euro) und auf Gewinnrücklagen 3.514.859 Euro (Vorjahr 2.911.787 Euro). Gegenüber dem Stand vom 31. Dezember 2015 mit 63.670.253 Euro ergibt sich eine Erhöhung um 1.577.418 Euro. Dies entspricht einem Zuwachs von 2,48 % (Vorjahr + 2,70 %).

Umsatz und Erträge Umsatz und Erträge haben sich im Geschäftsjahr 2016 im Vergleich zum Vorjahr von 4.423.021 Euro auf 4.530.115 Euro erhöht. Dies entspricht einer Steigerung um 2,42 %.

Ergebnis Aus der Verwaltung des Treuhandvermögens konnte die ZPV insgesamt ein positives Jahresergebnis mit einem Überschuss in Höhe von 1.553.535 Euro erzielen. Gegenüber dem Vorjahr mit einem Ergebnis von 1.533.474 Euro ergibt sich damit eine Verbesserung um 20.061 Euro (1,31 %).

Von dem Überschuss werden 950.000 Euro (Vorjahr 900.000 Euro / + 5,5 %) an die Gesamtkirche zweckbestimmt für die Pfarrbesoldung und -versorgung ausgezahlt. Die verbleibenden 603.535 Euro werden in Rücklagen eingestellt. Der Wert eines Anteils an der Zentralen Pfarreivermögensverwaltung erhöhte sich von 1,0491 € auf 1,0587 €.

Anlagen Die ZPV ist in folgenden Anlagen investiert (Stand 31.12.2016):



gerundet auf 0,1 Mio €

Verbindlichkeiten Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben sich von 7.879.115 Euro auf 8.643.051 Euro durch die Aufnahme eines zinsgünstigen KfW-Kredits (+ 9,70 %) erhöht.

Aufwendungen Die Aufwendungen stellen sich in 2016 mit 2.976.579 Euro höher dar als die Aufwendungen von 2.888.345 Euro des Vorjahrs (+ 3,05 %). Die Aufwendungen gliedern sich insgesamt in Abschreibungen von 985.469 Euro (Vorjahr: 953.913 Euro), Personalaufwand von 770.627 Euro (Vorjahr: 846.766 Euro), Sachaufwendungen von 890.326 Euro (Vorjahr: 708.467 Euro), Zinsen und ähnliche Aufwendungen in Höhe von 305.361 Euro (Vorjahr: 344.341 Euro) sowie Steuern in Höhe von 24.794 Euro (Vorjahr: 34.858 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.

Das bereits in 2015 begonnene Immobilienprojekt „Seniorenzentrum Erzhausen“ mit 60 Pflegeplätzen und 13 Wohneinheiten wurde planmäßig fortgeführt und der Rohbau in 2016 fertiggestellt. Das Seniorenzentrum soll bis Ende 2017 fertig gestellt sein. Als Baukosten sind 9,3 Mio. Euro veranschlagt.

Die Sanierungsmaßnahmen bei dem Wohnsitzlosenheim in Darmstadt (Bauvolumen 5,1 Mio. Euro) wurden bei laufendem Betrieb fortgeführt und im Rahmen des Baubudgets abgeschlossen.

Als neue Bauprojekte wurde der Anbau an das Verwaltungsgebäude der Regionalverwaltung Nassau-Nord als zukünftiger Dienstsitz des fusionierten Dekanats Biedenkopf-Gladenbach (Bauvolumen 1,0 Mio. Euro), die Übernahme und Umbau der „Alten Schule“ in Frohnhausen (Dillenburg) in seniorengerechte Wohnungen (Bauvolumen 1,2 Mio. Euro) sowie der Ankauf, Abriss und Neuentwicklung des früheren Gemeindezentrums der Evangelischen Matthäusgemeinde Offenbach (Projektvolumen 3,8 Mio. Euro) beschlossen.

Erneuerbare Energien 2016 wurde weiterhin das Photovoltaik-Programm fortgesetzt. Es wurden drei 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 91 Photovoltaikanlagen (Stand 31.12.2016).

Trotz der größeren Anzahl an Photovoltaikanlagen war aufgrund eines unterdurchschnittlichen Sonnenjahres ein verminderter Stromertrag zu verzeichnen. 2016 wurden von den ZPV-Photovoltaikanlagen insgesamt 3,54 Mio. kWh klimafreundlichen Stroms erzeugt (Vorjahr 3,71 Mio. kWh/ - 4,58 %). Dieser Stromertrag entspricht ca. 13,00 % des Jahresverbrauches von allen kirchlichen Körperschaften in der EKHN (Gesamtkirche, Dekanate, Kirchengemeinden) und vermeidet ca. 2.110 Tonnen an CO₂-Emissionen.

Auch das Windjahr erwies sich deutlich schlechter im Vergleich zu den erwarteten Durchschnittswerten. Der Windpark Fürfeld der Energiegesellschaft Fürfeld GmbH & Co KG, an der die Zentrale Pfarreivermögensverwaltung mit 17,68 % beteiligt ist, konnte in 2016 lediglich 36 Mio. kWh klimafreundlichen Stroms produzieren (Vorjahr 39,66 Mio. kWh/ - 9,15 %). Der hiervon der ZPV zurechenbare Stromertrag (6,37 Mio. kWh) entspricht einem weiteren Anteil von ca. 23,44 % des Jahresverbrauchs an Strom aller kirchlichen Körperschaften.

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.

2016 wurden durch kirchliche Körperschaften 40 Grundstücke mit einem Gesamtvolumen von 4.329.354 Euro (Vorjahr 5.525.909 Euro) verkauft. 39 Verkaufsfälle entfielen davon auf Kirchengemeinden bzw. Kirchengemeindeverbände; ein Grundstück (Bauplatz) wurde für die Gesamtkirche mit einem Veräußerungserlös von 96,472 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	3	957.213 €
Gemeindehausgrundstücke	3	1.255.360 €
Kindergärten	1	1 €
Sonstige Grundstücke mit Gebäuden (Wohnhaus etc.)	1	317.000 €
Erbbaugrundstücke	2	154.719 €
Baugrundstücke	15	1.008.762 €
Sonstige unbebaute Grundstücke (Straßenland, Äcker, Wiesen etc.)	15	539.825 €

Als neue Grundstücke wurden insgesamt fünf Grundstücke in einem Gesamtwert von 59.118 Euro (Vorjahr 1.532.439 Euro) erworben.

Darüber hinaus konnten in 2016 trotz des sehr niedrigen Hypotheken-Zinsniveaus insgesamt 15 Erbbaurechte neu vergeben werden. Die jährlichen Erbbauzinsforderungen aus der Vergabe dieser Erbbaurechte werden zukünftig 48.528 Euro betragen. Die Grundlage für die Erzielung laufender Einnahmen aus Erbbauzinsen stellt sich damit geringfügig besser dar. Der Neuvergabe dieser 15 Erbbaurechte steht lediglich der Abgang von zwei verkauften Erbbaugrundstücken (Veräußerungserlös 154.719 Euro) mit einem zukünftigen jährlichen Einnahmeausfall von 6.587 Euro gegenüber. Per Saldo ergeben sich daher zukünftig jährlich 41.941 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 2016 – unter dem Vorbehalt, dass aufgrund der Umstellung auf die kaufmännische Buchführung bei einigen kirchlichen Körperschaften fehlerhafte Zuordnungen von Buchungen erfolgt sein können - von 4.536.382 Euro auf 4.618.066 Euro um 81.684 Euro gestiegen. Dies entspricht einer Erhöhung um 1,8 % (Vorjahr + 2,63 %).

IV. Angeschlossene Kirchengemeinden

In 2016 ist die Anzahl der der Zentralen Pfarreivermögensverwaltung angeschlossenen Kirchengemeinden mit 353 Kirchengemeinden gleichgeblieben.

V. Tätigkeit des Verwaltungsrates

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

Die Jahresrechnung 2016 wurde dem Rechnungsprüfungsamt zugeleitet und durch dieses geprüft. Es wurde festgestellt, dass der Jahresabschluss unter der Beachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Zentralen Pfarreivermögensverwaltung in der Evangelischen Kirche in Hessen und Nassau vermittelt. Gegen die Entlastung der handelnden Organe wurden keine Bedenken erhoben.

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)

	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007
I. Verwaltung Treuhandvermögen										
Treuhandvermögen	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	49.294.306
Rücklagen	3.514.859	2.911.787	2.278.313	1.264.058	668.719	/	/	/	/	/
Erträge Treuhandvermögen	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	1.882.726
Aufwendungen	1.991.110	1.935.634	1.941.008	1.622.375	1.373.026	1.507.833	Zahlen	Zahlen	Zahlen	Zahlen
Abschreibungen	985.469	953.913	1.004.535	890.398	779.429	1.252.595	nicht	nicht	nicht	nicht
Überschuss	1.553.535	1.533.474	1.724.035	1.395.953	1.468.359	700.928	erhoben	erhoben	erhoben	erhoben
Ausschüttung Erträge	950.000	900.000	800.000	800.000	800.000	700.928	1.300.000	1.260.000	/	1.286.400
II. Liegenschaftsverwaltung Grundstücke (im Auftrag der Kirchenverwaltung)										
Grundstücksveräußerungen (alle kirchlichen Körperschaften)	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	8.415.268
Grundstücksankäufe (alle kirchlichen Körperschaften)	59.118	1.532.439	3.492.039	540.175	1.745.160	222.467	1.197.098	1.375.622	740.021	1.901.555
III. Verwaltung Erbbaurechte										
Erbbauzinseinnahmen (ohne Evangelischer Regionalverband Frankfurt)	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	3.888.192