

## **Abnahme der Jahresrechnung der Zentralen Pfarreivermögensverwaltung für das Jahr 2021**

### **I. Beschlussvorschlag**

Die Jahresrechnung der Zentralen Pfarreivermögensverwaltung für das Jahr 2021 wird durch die Kirchensynode abgenommen.

**Rechtsgrundlage:** § 5 (1) Satzung ZPV

### **II. Begründung**

Der Geschäftsführer der Zentralen Pfarreivermögensverwaltung (ZPV) 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 31.05.2022 den beiliegenden Jahresbericht 2021 zugestimmt und der Kirchenleitung vorgelegt.

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

Die Kirchensynode befindet über die Jahresrechnung der Zentralen Pfarreivermögensverwaltung und stellt durch die Abnahme die gesetzeskonforme Rechnungslegung fest.

### **III. Anlagen**

1. Jahresbericht der ZPV für das Rechnungsjahr 2021
2. Auszug aus dem Prüfungsbericht Jahresabschluss zum 31.12.2021 des RPA

## **Jahresbericht der Zentralen Pfarreivermögensverwaltung (ZPV) in der Evangelischen Kirche in Hessen und Nassau (EKHN) für das Rechnungsjahr 2021**

gemäß § 5 Abs. 3 der Satzung der ZPV vom 30. Dezember 1978 (ABl. 1978 S. 231)

### **I. Verwaltung Treuhandvermögen**

**Vermögen** Das von der Zentralen Pfarreivermögensverwaltung (ZPV) verwaltete Vermögen erreichte am 31. Dezember 2021 den Stand von 76.677.501 Euro. Gegenüber dem Stand vom 31. Dezember 2020 mit 74.968.255 Euro ergibt sich eine Erhöhung um 1.709.246 Euro. Dies entspricht einem Zuwachs von 2,28 % (Vorjahr + 7,12 %).

Hiervon entfielen auf das von den kirchlichen Körperschaften eingebrachte Treuhandvermögen 69.188.708 Euro (Vorjahr 68.436.569 Euro) und auf Kapitalerhaltungsrücklagen 7.488.793 Euro (Vorjahr 6.531.686 Euro).

**Umsatz und Erträge** Umsatz und Erträge sind im Geschäftsjahr 2021 mit einem Volumen von 6.421.029 Euro im Vergleich zum Vorjahr (6.425.659 Euro) nahezu unverändert.

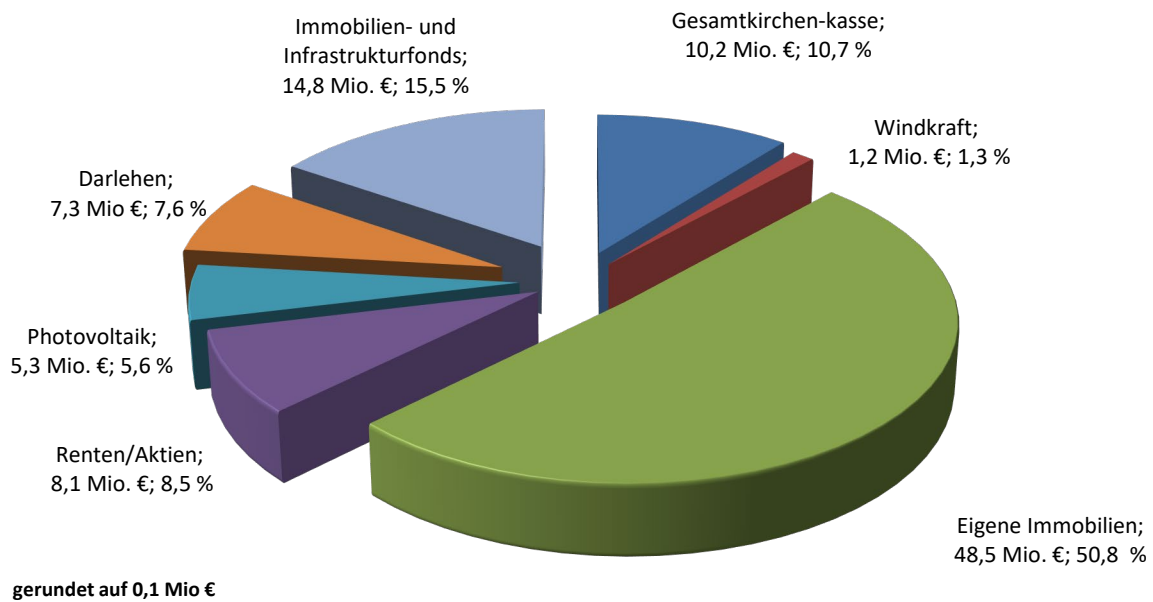
Wie auch in 2020 wurden die Erträge in 2021 durch außerordentliche Sondereffekte infolge der Veräußerung von Vermögensanlagen positiv beeinflusst. Ohne diese Sondereffekte würde sich eine dem Anstieg des Vermögens entsprechende Umsatzsteigerung ergeben.

**Ergebnis** Aus der Verwaltung des Treuhandvermögens konnte die ZPV ein positives Jahresergebnis mit einem Überschuss in Höhe von 2.107.107 Euro erzielen. Gegenüber dem Vorjahr mit einem Ergebnis von 1.795.904 Euro ergibt sich eine Steigerung um 311.203 Euro (+ 17,33 %).

Von dem Überschuss werden 1.150.000 Euro und damit 4,54% mehr als im Vorjahr (1.100.000 Euro) an die Gesamtkirche zweckbestimmt für die Pfarrbesoldung und -versorgung ausgezahlt. Die verbleibenden 957.107 Euro (Vorjahr 695.904 Euro) werden als Inflationsschutz in die Rücklagen zum Kapitalerhalt eingestellt.

Der Wert eines Anteils an der Zentralen Pfarreivermögensverwaltung erhöht sich von 1,1075 Euro auf 1,1215 Euro. Dies entspricht einer Steigerung von + 1,26 % (Vorjahr + 0,94 %).

**Anlagen** Die ZPV ist in folgenden Anlagen investiert (Stand 31.12.2021):



**Verbindlichkeiten** Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben sich von 17.379.951 Euro auf 16.440.460 Euro (- 5,41 %) verringert.

**Aufwendungen** Die Aufwendungen stellen sich in 2021 mit 4.313.920 Euro niedriger als die Aufwendungen des Vorjahrs mit 4.629.754 Euro (- 7,32 %) dar. Die Aufwendungen gliedern sich insgesamt in Abschreibungen von 1.783.644 Euro (Vorjahr: 1.819.834 Euro), Personalaufwand von 1.057.142 Euro (Vorjahr: 947.488 Euro), Sachaufwendungen von 1.158.635 Euro (Vorjahr: 1.262.001 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 von der ZPV verwaltete Immobilienportfolio umfasst aktuell 19 Immobilien, die zum größten Teil für diakonische Zwecke genutzt werden.

In 2021 wurde von der Ökumenischen Wohnhilfe Darmstadt eine Wohnanlage mit 9 Wohneinheiten mit preisgebundenem Wohnraum (Sozialwohnungen) erworben. Für das neu fusionierte Dekanat an der Lahn wurde in Limburg der Bau eines Haus der Kirche begonnen, der im Sommer 2022 fertig gestellt sein wird.

Planungen bestehen zum Neubau einer Diakoniestation mit 17 betreuten Wohnungen in Steinbach/Taunus und zum Neubau eines Familienzentrums mit einer sechsgruppigen Kindertagesstätte und Mutter-Kind-Wohnungen in Gießen.

Veräußert werden musste das Flüchtlingswohnheim in Ulrichstein, nachdem der kirchlich-kommunale Betreiber insolvent wurde und sich kein Nachfolgebetreiber aus dem diakonischen oder kirchlichen Bereich finden ließ.

**Erneuerbare Energien** 2021 wurde das Photovoltaik-Programm für kirchliche Dächer weiter fortgeführt. Die Anzahl der Anlagen beträgt inzwischen 101 Anlagen. Zwei Anlagen wurden neu gebaut, drei weitere sind in Planung.

2021 stellte sich als ein sehr unterdurchschnittliches Sonnenjahr mit einem sehr schwachen Ertrag dar. Von den ZPV-Photovoltaikanlagen wurden insgesamt 3,82 Mio. kWh klimafreundlichen Stroms erzeugt (Vorjahr 4,12 Mio. kWh/ - 7,28 %). Dieser Stromertrag entspricht ca. 11,3 % des Jahresverbrauches von allen kirchlichen Körperschaften in der EKHN (Gesamtkirche, Dekanate, Kirchengemeinden) [Datenbasis: Klimaschutzbericht der EKHN 2012-2016, Drs-Nr. 50/17; Anlage 2, Seite 6 oben] und vermeidet ca. 2.370 Tonnen an CO<sub>2</sub>-Emissionen.

Die 2020 neu gegründete ZPV Solar GmbH & Co KG, die zum Ziel hat, deutschlandweit geeignete Flächen für die Errichtung von Photovoltaikanlagen zu identifizieren und Photovoltaikanlagen zu bauen, konnte in 2021 9 Photovoltaikanlagen in Brandenburg und Sachsen-Anhalt mit einer Gesamtleistung von 1.976 kW/p neu errichten. Der ab 2022 zu erwartende Stromertrag aus diesen Anlagen wird jährlich ca. 2 Mio. kWh klimafreundlichen Stroms betragen. Vier weitere Photovoltaikanlagen sind in Planung.

Das Windjahr 2021 war ebenso wie das Sonnenjahr 2021 sehr schwach. Der Windpark Fürfeld der Energiegesellschaft Fürfeld GmbH & Co KG, an der die Zentrale Pfarreivermögensverwaltung mit 17,68 % beteiligt ist, konnte in 2021 lediglich 31,57 Mio. kWh klimafreundlichen Strom produzieren (Vorjahr 42,45 Mio. kWh; - 25,63 %). Der hier der ZPV zurechenbare Stromertrag (5,58 Mio. kWh) entspricht einem weiteren Anteil von ca. 16,61 % des Jahresverbrauchs an Strom aller kirchlichen Körperschaften [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 war. Diese Aufgabe steht unter der kirchenpolitischen Zielsetzung, die wirtschaftliche Verwertung kirchlicher Immobilien unter Beachtung einer langfristigen und nachhaltigen Ausrichtung zu verfolgen.

2021 wurden durch kirchliche Körperschaften 61 Grundstücke mit einem Gesamtvolumen von 7.925.599 Euro (Vorjahr 5.281.019 Euro) verkauft. Gesamtkirchliche Grundstücke wurden in 2021 nicht veräußert. Die durch die Kirchengemeinden veräußerten Grundstücke sind nach ihrer Art der Bebauung bzw. Nutzung wie folgt zu differenzieren:

<b>Art des Grundstücks</b>	<b>Anzahl Verkaufsfälle</b>	<b>Verkaufserlös (gesamt)</b>
Kirchengebäude	1	32.452 €
Pfarrhäuser	7	2.133.475 €
Gemeindehausgrundstücke	8	2.540.890 €
Kindergärten	0	0 €
Sonstige Grundstücke mit Gebäuden (Wohnhaus etc.)	1	95.000 €
Erbbaugrundstücke	6	603.479 €
Baugrundstücke	21	2.175.245 €
Sonstige unbebaute Grundstücke (Straßenland, Äcker, Wiesen etc.)	17	500.329 €

Als neue Grundstücke wurden insgesamt 7 Grundstücke in einem Gesamtwert von 1.339.657 Euro (Vorjahr 1.587.318 Euro) erworben.

Darüber hinaus konnten in 2021 trotz des sehr niedrigen Hypotheken-Zinsniveaus insgesamt 12 Erbbaurechte neu vergeben werden. Die jährlichen Erbbauzinsforderungen aus der Vergabe dieser Erbbaurechte werden zukünftig 115.443 Euro betragen. Die Grundlage für die Erzielung laufender Einnahmen aus Erbbauzinsen wird dadurch verbessert. Der Neuvergabe dieser 12 Erbbaurechte steht lediglich der Abgang von sechs verkauften Erbbaugrundstücken (Veräußerungserlös 603.479 Euro) mit einem zukünftigen jährlichen Einnahmeausfall von 17.188 Euro gegenüber. Per Saldo ergeben sich daher zukünftig jährlich 98.255 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 und Offenbach verwaltet und im Haushalt der jeweiligen kirchlichen Körperschaft wirksam werden, sind in 2021 von 4.981.079 Euro um 27.739 Euro auf 5.008.818 Euro gestiegen. Dies entspricht einer Erhöhung um 0,56 % (Vorjahr + 1,11 %).

### **IV. Angeschlossene Kirchengemeinden**

In 2021 ist die Anzahl der der Zentralen Pfarreivermögensverwaltung angeschlossenen Kirchengemeinden mit 352 Kirchengemeinden unverändert.

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

Im Geschäftsjahr 2021 fanden drei Sitzungen statt. Der Verwaltungsrat beschloss den Haushaltsplan 2021 sowie die Jahresrechnung 2020 und stimmte dem Jahresbericht des Geschäftsführers über die Tätigkeit und wirtschaftliche Entwicklung zu.

Das Rechnungsprüfungsamt hat in seinem Prüfungsbericht vom 10.05.2021 festgestellt, dass seine Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsgemäßheit des Jahresabschlusses geführt hat. Es bestehen keine Bedenken, den gesetzlichen Vertretern – Geschäftsführung und Verwaltungsrat – für den Jahresabschluss Entlastung zu erteilen.

Für die Zentrale Pfarreivermögensverwaltung

gez. OKR Markus Keller  
(Geschäftsführer)

Federführender Dezernent der Kirchenverwaltung: OKR Thorsten Hinte

## 10- Jahres-Entwicklung ZPV im Überblick in Zahlen (Euro)

	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012
<b>I. Verwaltung Treuhandvermögen</b>										
Treuhandvermögen	69.188.708	68.436.569	64.159.772	63.533.391	63.009.208	61.732.812	60.758.466	59.893.276	59.173.878	58.618.321
Gewinnrücklagen	7.488.793	6.531.686	5.835.781	5.133.847	4.365.591	3.514.859	2.911.787	2.278.313	1.264.058	668.719
Erträge Treuhandvermögen	6.421.029	6.425.659	5.292.642	4.927.834	4.716.199	4.530.115	4.423.021	4.669.579	3.908.726	3.620.815
Aufwendungen	2.530.278	2.809.921	2.373.994	2.019.435	1.880.222	1.991.111	1.935.634	1.941.008	1.622.375	1.373,026
Abschreibungen	1.783.644	1.819.834	1.216.715	1.020.445	985.340	985.469	953.913	1.004.535	890.398	779.429
Überschuss	2.107.107	1.795.904	1.701.933	1.887.954	1.850.637	1.553.535	1.533.474	1.724.035	1.395.953	1.468.359
Ausschüttung Erträge	1.150.000	1.100.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	950.000	900.000	800.000	800.000	800.000
<b>II. Liegenschaftsverwaltung Grundstücke (im Auftrag der Kirchenverwaltung)</b>										
Grundstücksveräußerungen (alle kirchlichen Körperschaften)	7.925.599	5.281.019	7.897.010	11.866.089	3.164.200	4.329.354	5.525.909	5.008.235	9.413.772	11.429.985
Grundstücksankäufe (alle kirchlichen Körperschaften)	1.339.657	1.587.318	1.377.300	1.576.198	1.240.661	59.118	1.532.439	3.492.039	540.175	1.745.160
<b>III. Verwaltung Erbbaurechte</b>										
Erbbauzinseinnahmen (ohne Evangelischer Regionalverband Frankfurt und Offenbach)	5.008.818	4.981.079	4.932.309	4.821.410	4.696.592	4.618.066	4.536.382	4.420.159	4.584.224	4.413.205