

Abnahme der Jahresrechnung der Zentralen Pfarreivermögensverwaltung für das Jahr 2024

I. Beschlussvorschlag

Der vorläufige Jahresbericht der Zentralen Pfarreivermögensverwaltung für das Jahr 2024 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.

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

Die Kirchensynode hat danach über die Jahresrechnung der Zentralen Pfarreivermögensverwaltung zu befinden und stellt durch die Abnahme die gesetzeskonforme Rechnungslegung fest.

Für den Jahresbericht 2024 besteht die Besonderheit, dass bisher kein Prüfbescheid für die Jahresrechnung vorliegt. Aufgrund besonderer personeller Engpässe war das Rechnungsprüfungsamt nicht in der Lage, die Jahresrechnung zu prüfen. Eine Abnahme der Jahresrechnung kann daher noch nicht erfolgen.

Die Kirchenleitung kommt daher ihrer Verpflichtung zur Information der Kirchensynode dadurch nach, indem sie der Kirchensynode einen vorläufigen Jahresbericht zur Kenntnis gibt.

Die Vorlage zur Abnahme wird nach Vorliegen des Prüfbescheids nachgeholt werden.

III. Anlage

Vorläufiger Jahresbericht der ZPV für das Rechnungsjahr 2024

Vorläufiger Jahresbericht der Zentralen Pfarreivermögensverwaltung (ZPV) in der Evangelischen Kirche in Hessen und Nassau (EKHN) für das Rechnungsjahr 2024

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 2024 den Stand von 82.485.813 Euro. Hiervon entfielen auf das von den kirchlichen Körperschaften eingebrachte Treuhandvermögen 71.277.543 Euro (Vorjahr 70.593.640 Euro) und auf Gewinnrücklagen (Vermögenssubstanzerhaltung) 11.208.270 Euro (Vorjahr 10.089.378 Euro). Gegenüber dem Stand vom 31. Dezember 2023 mit 80.683.018 Euro ergibt sich eine Erhöhung um 1.802.795 Euro. Dies entspricht einem Zuwachs von 2,23 % (Vorjahr + 2,24 %).

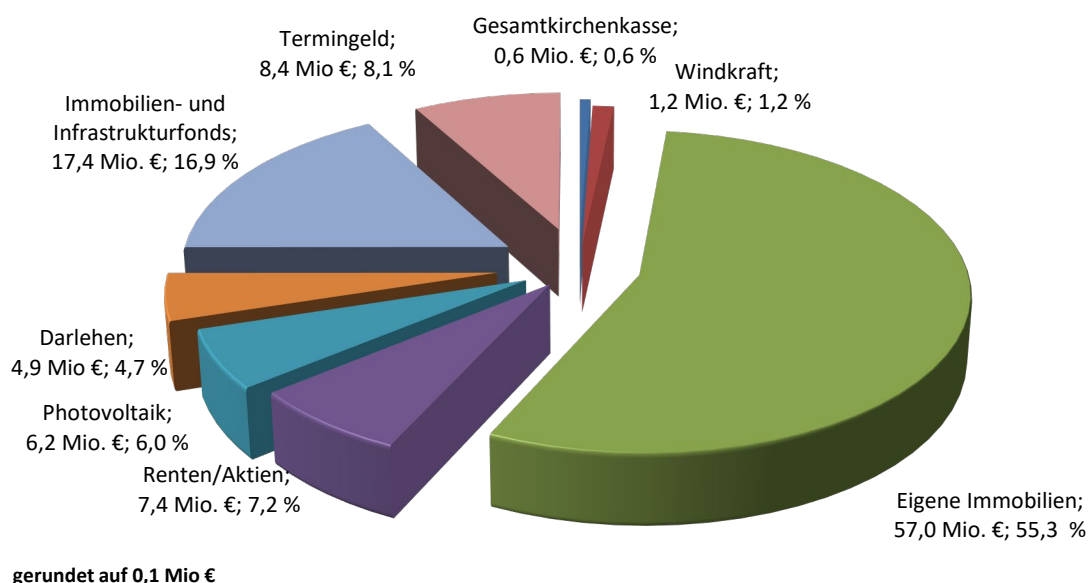
Umsatz und Erträge Umsatz und Erträge haben sich im Geschäftsjahr 2024 im Vergleich zum Vorjahr von 7.293.054 Euro auf 7.598.966 Euro erhöht. Dies entspricht einer Steigerung um 4,19 % (Vorjahr + 10,43 %).

Ergebnis Aus der Verwaltung des Treuhandvermögens konnte die ZPV insgesamt ein positives Jahresergebnis mit einem Überschuss in Höhe von 2.318.892 Euro erzielen. Gegenüber dem Vorjahr mit einem Ergebnis von 2.707.418 Euro ergibt sich damit ein um 388.526 Euro (- 14,35 %) niedrigeres Ergebnis. Das Vorjahresergebnis war durch mehrere positive Sondereffekte beeinflusst. Bereinigt um diese Sondereffekte hat sich das Ergebnis positiv entwickelt.

Von dem Überschuss werden 1.200.000 Euro (Vorjahr 1.200.000 Euro) an die Gesamtkirche zweckbestimmt für die Pfarrbesoldung und -versorgung ausgezahlt. Die verbleibenden 1.118.892 Euro (Vorjahr 1.507.418 Euro) werden in die Gewinnrücklagen zum Inflationsausgleich (Vermögenssubstanzerhaltung) eingestellt.

Der Wert eines Anteils an der Zentralen Pfarreivermögensverwaltung erhöht sich von 1,1510 Euro auf 1,1724 Euro. Dies entspricht einer Steigerung um 1,86 % (Vorjahr + 1,38 %).

Anlagen Die ZPV ist in folgenden Anlagen investiert (Stand 31.12.2024):



Verbindlichkeiten Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben sich von 17.157.897 Euro auf 19.275.328 Euro (+ 12,34 %) erhöht.

Aufwendungen Die Aufwendungen stellen sich in 2024 mit 5.280.074 Euro höher als die Aufwendungen des Vorjahrs mit 4.585.636 Euro (+ 15,14 %) dar. Die Aufwendungen gliedern sich insgesamt in Abschreibungen von 1.602.181 Euro (Vorjahr 1.614.931 Euro), Personalaufwand von 1.378.402 Euro (Vorjahr 1.198.351 Euro), Sachaufwendungen von 1.456.207 Euro (Vorjahr 1.293.789 Euro), Zinsen und ähnliche Aufwendungen in Höhe von 523.731 Euro (Vorjahr 525.548 Euro) sowie Steuern in Höhe von 319.553 Euro (Vorjahr 130.140 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 Immobilienportfolio der ZPV umfasst insgesamt 24 Immobilien, die zum größten Teil für soziale und diakonische Zwecke genutzt werden. In 2024 wurde in Gießen der Neubau eines Kinder- und Familienzentrums in Zusammenarbeit mit der Pauluskirchengemeinde nahezu fertiggestellt. Mit der Planung eines weiteren Kinder- und Familienzentrums in Gießen zusammen mit der Andreaskirche wurde begonnen. Ebenfalls wurde der Bau eines neuen Kindergartens in Oberursel als neues Projekt beschlossen.

In Rüsselsheim wurde der Umbau eines ehemaligen Pfarrhauses in eine stationäre Einrichtung der Jugendhilfe zur Aufnahme von minderjährigen unbegleiteten Jugendlichen in Angriff genommen; die Fertigstellung ist für das Frühjahr 2025 vorgesehen. In Butzbach-Griedel wurde gemeinsam mit der Kirchengemeinde Griedel-Rockenberger ein Grundstück erworben, auf dem zwei Doppelhaushälften errichtet werden. Nach Fertigstellung soll eine Doppelhaushälfte als Erbbaurecht veräußert und die andere als Pfarrdienstwohnung genutzt werden. Ebenfalls wurde beschlossen, ein Teilgrundstück in Offenbach zu erwerben, um dieses im Erbbaurecht zu vergeben. Damit wird das bereits bestehende Erbbaurecht in Offenbach erweitert.

Erneuerbare Energien Das Photovoltaik-Programm wurde weiter fortgeführt. Die Ausweitung der Kapazitäten um ca. 10 % durch Bau neuer Anlagen wurde beschlossen. Die Inbetriebnahme der neuen Anlagen wird für 2025 erwartet. Bedauerlicherweise wird die Inbetriebnahme von größeren Anlagen durch eine Lieferzeit von Trafostationen von nahezu 12 Monaten aktuell stark verzögert.

2024 stellte sich grundsätzlich als ein unterdurchschnittliches Sonnenjahr dar. Leider ist es weiterhin nicht möglich, exakte Angaben zu dem Ertrag zu machen. Die ZPV hat einen externen Dienstleister in 2023 beauftragt, die Messgeräte auf digitale Stromzähler umzurüsten. Die Umrüstung war mit erheblichen Problemen behaftet, so dass es nicht möglich war, bis Ende des Jahres exakte Werte zu erhalten. Die Behebung der Probleme ist immer noch nicht abgeschlossen und soll nun bis Ende 2025 erfolgen, so dass im nächsten Jahr wieder verlässliche Angaben zur Verfügung stehen sollten. Schätzungsweise wurden von den ZPV-Photovoltaikanlagen (einschließlich ZPV Solar GmbH & Co. KG) ca. 5,09 Mio. kWh klimafreundlichen Stroms erzeugt (Vorjahr 5,38 Mio. kWh; - 5,4 %).

Das Windjahr 2024 erwies sich dagegen im Vergleich zu den Vorjahren als gutes Windjahr. Der Windpark Fürfeld der Energiegesellschaft Fürfeld GmbH & Co KG, an der die Zentrale Pfarreivermögensverwaltung mit 17,68 % beteiligt ist, konnte in 2024 36,33 Mio. kWh (Vorjahr 37,93 Mio. kWh; - 4,40 %) klimafreundlichen Strom produzieren. Der hiervon der ZPV zurechenbare Stromertrag beträgt 6,42 Mio. kWh.

Insgesamt betrug der in 2024 von der ZPV erzeugte klimafreundliche Strom aus erneuerbaren Energien ca. 11,51 Mio. kWh und entsprach damit ca. 60 % des in der EKHN kirchenweit von allen kirchlichen Körperschaften verbrauchten Stroms.

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.

2024 wurden durch kirchliche Körperschaften 30 Grundstücke (Vorjahr 37) mit einem Gesamtvolumen von 5.669.938 Euro (Vorjahr 12.598.812 Euro) verkauft. Als gesamtkirchliche Grundstücke wurden in 2024 keine Objekte verkauft.

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	2	189 €
Pfarrhäuser	7	1.960.500 €
Gemeindehausgrundstücke	10	3.054.460 €
Kindergärten	1	350.000 €
Sonstige Grundstücke mit Gebäuden (Wohnhaus etc.)	0	0
Erbbaugrundstücke	1	109.316 €
Baugrundstücke	1	53.550 €
Sonstige unbebaute Grundstücke (Straßenland, Äcker, Wiesen etc.)	8	141.923 €

Als neue Grundstücke wurden insgesamt 7 Grundstücke in einem Gesamtwert von 555.620 Euro (Vorjahr 1.289.313 Euro) erworben.

Darüber hinaus konnten in 2024 insgesamt 26 Erbbaurechte neu vergeben werden. Die Evangelische Kirchengemeinde Erzhausen konnte in diesem Zuge 21 Erbbaurechte an einen Bauträger vergeben. Die jährlichen Erbbauzinsforderungen aus der Vergabe dieser Erbbaurechte werden zukünftig 81.096 Euro betragen. Der Neuvergabe dieser 26 Erbbaurechte steht der Abgang von 1 verkauften Erbbaugrundstück (Veräußerungserlös 109.316 Euro) mit einem zukünftigen jährlichen Einnahmeausfall von 3.412 Euro gegenüber. Per Saldo ergeben sich daher zukünftig jährlich 77.684 Euro zusätzlich an Erbbauzinsen. Die laufenden Einnahmen aus Erbbauzinsen werden dadurch verbessert.

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 2024 von 5.287.945 Euro um 177.520 Euro auf 5.465.465 Euro gestiegen. Dies entspricht einer Erhöhung um 3,36 % (Vorjahr + 2,75 %).

IV. Angeschlossene Kirchengemeinden

In 2024 ist die Anzahl der der Zentralen Pfarreivermögensverwaltung angeschlossenen Kirchengemeinden unverändert bei 349 Kirchengemeinden.

V. Tätigkeit des Verwaltungsrates

Im Geschäftsjahr 2024 fanden drei Sitzungen mit den gewählten Verwaltungsratsmitgliedern statt. Der Verwaltungsrat beschloss den Haushaltsplan 2025 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 Thorsten Hinte

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

	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015
Treuhandvermögen	82.485.813	70.593.640	70.337.448	69.188.708	68.436.569	64.159.772	63.533.391	63.009.208	61.732.812	60.758.466
Gewinnrücklagen	11.208.270	10.089.378	8.579.057	7.488.793	6.531.686	5.835.781	5.133.847	4.365.591	3.514.859	2.911.787
Erträge Treuhandvermögen	7.598.966	7.293.054	6.603.971	6.421.029	6.425.659	5.292.642	4.927.834	4.716.199	4.530.115	4.423.021
Aufwendungen	5.280.074	2.970.705	2.793.519	2.530.278	2.809.921	2.373.994	2.019.435	1.880.222	1.991.111	1.935.634
Abschreibungen	1.602.181	1.614.931	1.570.187	1.783.644	1.819.834	1.216.715	1.020.445	985.340	985.469	953.913
Überschuss	2.318.892	2.707.418	2.240.264	2.107.107	1.795.904	1.701.933	1.887.954	1.850.637	1.553.535	1.533.474
Ausschüttung Erträge	1.200.000	1.200.000	1.150.000	1.150.000	1.100.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	950.000	900.000
Grundstücksveräußerungen (alle kirchlichen Körperschaften)	5.669.938	12.598.812	8.424.334	7.925.599	5.281.019	7.897.010	11.866.089	3.164.200	4.329.354	5.525.909
Grundstücksankäufe (alle kirchlichen Körperschaften)	555.620	1.289.313	294.851	1.339.657	1.587.318	1.377.300	1.576.198	1.240.661	59.118	1.532.439
Erbbauzinseinnahmen (ohne Evangelischer Regionalverband Frankfurt und Offenbach)	5.465.465	5.287.945	5.146.342	5.008.818	4.981.079	4.932.309	4.821.410	4.696.592	4.618.066	4.536.382