

Hinweise zur Benutzung der Datei „Pfarrhausrechner“

Der „Pfarrhausrechner ist entstanden nach intensiven Vorarbeiten und auf Anregung von Herrn Pfr. Thomas Jakobowski, Geschäftsführer des dt. Pfarrwohnungsinstituts in Schifferstadt/Rheinland-Pfalz, dem wir an dieser Stelle ganz herzlich danken.

Die folgende Datei ermöglicht Ihnen einen schnellen Überblick über die Kosten einer dienstlich genutzten Immobilie (Pfarrhaus, Dienstwohnung, Pfarr- oder Gemeindebüro) in einer Gemeinde. Der Berechnungszeitraum beträgt dabei zwanzig Jahre.

Dies ist für Sie dann interessant, wenn Sie sich in Ihrer Gemeinde z.B. mit dem Gedanken tragen, ein Pfarrhaus zu veräußern und Ihrer Pfarrerin/Ihrem Pfarrer stattdessen eine Dienstwohnung zur Verfügung stellen möchten oder es ihr/ihm überlassen wollen, sich eine eigene Immobilie anzumieten oder zu kaufen. (In diesen Fällen ist die Kirchengemeinde verpflichtet ein Gemeindebüro vorzuhalten, in der Datei mit „Amtsbereich“ bezeichnet.) Egal welche Option Sie wählen möchten, sind damit für die Kirchengemeinde Kosten verbunden. Diese sind durch diese Datei ermittelbar.

Nach Eingabe einiger Kennzahlen können Sie im Registerblatt „Vergleich“ die betriebswirtschaftlichen Größen der jeweiligen Optionen im 20-Jahres-Zeitraum miteinander vergleichen.

Ihnen stehen mehrere Optionen zur Verfügung:

1. Im Registerblatt „Pfarrhaus“ werden die Kosten für ein Pfarrhaus errechnet, in dem auch ein Büro (Amtsbereich) untergebracht ist.
2. Unter „Mietobjekt“ können Sie Daten erheben, die – für Gemeinden ohne eigenes Pfarrhaus - alle Kosten für die gemeindliche Anmietung (oder den Ankauf) eines Hauses oder einer Wohnung als Dienstwohnsitz sowie die Bereitstellung eines Amtsbereichs abbilden.
3. Unter „KG ohne Pfarrwhg. (ledig)“ erheben Sie die Kosten, die für eine Gemeinde anfallen, die nur den Amtsbereich zur Verfügung stellt. Dabei wird vorausgesetzt, dass der/die Pfarrstelleninhaber/in ledig ist.
4. Unter „KG ohne Pfarrwhg. (verheiratet)“ erheben Sie die Kosten, die für eine Gemeinde anfallen, die nur den Amtsbereich zur Verfügung stellt. Dabei wird vorausgesetzt, dass der/die Pfarrstelleninhaber/in verheiratet ist.
5. Im Registerblatt „Vergleich“ finden Sie die Resultate aller Optionen im Überblick.

C15						
	A	B	C	D	E	F
1						
2	Pfarrhausrechner /Referenzzeitraum 20 Jahre					
3						
4	Bautechnische Daten:					
5	Bruttogrundfläche	Wohnbereich m ²				140
6		Amtsbereich m ²				40
7	Neubauwert					0
8						
9	Bewirtschaftungskosten Amtsbereich:					
10	Nebenkosten (Gas/Wasser/ Strom/Reinigung)	Amtsbereich 300 kwh/ oder 30 €/m ² p.a.			EUR	1.200,00
11						
12	Bauunterhalt Gesamtgebäude					
13	geschätzter Modernisierungsbedarf in 20 Jahren: 90.000 EUR					
14	Instandhaltungsrücklage/ Abschreibung 80 Jahre	p.a.			EUR	0,00
15	Modernisierungs-/ Sanierungsbedarf	90.000 Euro abzgl. Instandhaltungsrücklage p.a.			EUR	0,00
16	Darlehensbelastung	p.a.			EUR	0,00
17	Jährliche Aufwendung für Bewirtschaftung					

Registerblatt

Abbildung 1 Registerblatt Pfarrhaus oberer Teil

Zu den einzelnen Registerblättern:

1. Pfarrhaus

Die Tabelle ist in mehrere Bereiche eingeteilt:

- **Bautechnische Daten:** Hier sind als *Durchschnittswerte* für die Bruttogrundflächen in Wohn- und Amtsbereich in den Zellen E5 und E6 140 m² bzw. 40 m² eingetragen. Bitte setzen Sie hier die realen Flächengrößen ein. Diese verändern dann automatisch in Zelle E10 den empirisch festgestellten durchschnittlichen Bewirtschaftungsaufwand eines Amtsbereichs in der Evangelischen Kirche der Pfalz. Der Neubauwert des Hauses (E7) vervollständigt die Auflistung, hat jedoch keine Auswirkung auf die folgenden Berechnungen.
- Die **Bewirtschaftungskosten des Amtsbereichs** sind mit ca. 30 Euro pro m² pro Jahr anzusetzen. Bei nachprüfbar höheren Kosten setzen Sie diese ein (E10). Diese Kosten entfallen **immer** auf die Kirchengemeinde.
- Der **Bauunterhalt des Gesamtgebäudes** führt alle Kosten auf, die außer der Bewirtschaftung, pro Jahr für das Gebäude anfallen:
 - der geschätzte Modernisierungsbedarf innerhalb 20 Jahren ist in der Tabelle mit 90.000 Euro eingetragen. Dies ist der durchschnittliche Finanzbedarf, der in den Pfarrhäusern der Evangelischen Kirche der Pfalz zu Buche schlägt. Bei nachprüfbar

anderen Summen bringen Sie diese als jährliche Summe in Anschlag und ziehen davon in Zelle E15 die Summe der jährlichen Instandhaltungsrücklage ab.

- die **Instandhaltungsrücklage** (E14), in der 100%igen Höhe (wie sie nach der aktuellen Rechtslage ab 2015 vorgesehen ist).
- Die eventuelle **Darlehensbelastung** des Pfarrhauses, z.B. aus zurückliegenden Baumaßnahmen, können Sie der Jahresrechnung Ihrer Kirchengemeinde entnehmen. Setzen Sie auch hier die jährliche (p.a.) Belastung ein. Ist die Laufzeit des Darlehens kürzer als die in der Tabelle zugrunde gelegten 20 Jahre, teilen Sie die ausstehende Darlehenssumme durch 20.

	A	B	C	D	E	F
13	geschätzter Modernisierungsbedarf in 20 Jahren: 90.000 EUR					
14	Instandhaltungsrücklage/ Abschreibung 80 Jahre	p.a.		EUR	0,00	
15	Modernisierungs-/ Sanierungsbedarf	90.000 Euro abzgl. Instandhaltungsrücklage p.a.		EUR	0,00	
16	Darlehensbelastung	p.a.		EUR	0,00	
17						
18	Jährliche Aufwendung für Bewirtschaftung und Bauunterhalt ohne Investitionsbedarf			EUR	1.200,00	
19						
20	Investitionsbedarf aktuell			EUR	0,00	
21	Gesamtaufwendungen p.a.			EUR	1.200,00	
22						
23	Gesamtaufwendungen Pfarrhaus in 20 Jahren			EUR	24.000,00	
24						
25	Jährliche gebäudebezogene Baumlittelzuweisungen des Kirchenbezirks an die Gemeinde					
26	Baumlittelzuweisung p.a.			EUR	0,00	
27	Baumlittelzuweisung 20 Jahre			EUR	0,00	
28						
29	Gesamtkosten des Pfarrhauses in 20 Jahren			EUR	24.000,00	
30						
31						
32						

Abbildung 2 Registerblatt Pfarrhaus unterer Teil

- In der Zelle E18 erkennen Sie die bisher errechneten **jährlichen Aufwendungen für die Bewirtschaftung des Amtsbereiches und den Bauunterhalt** des Pfarrhauses - ohne den aufgelaufenen Investitionsbedarf.
- Der aktuelle Bauzustand des Pfarrhauses schlägt sich nieder in dem **aktuellen Investitionsbedarf**. Dieser ist oft nur als Schätzwert zu ermitteln, von Baufachleuten jedoch meist sehr genau zu beziffern. Dieser Investitionsbedarf bildet betriebswirtschaftlich betrachtet die unterlassenen Modernisierungsleistungen ab und muss für eine vollständige Kostenermittlung des Hauses hier ebenfalls in Anschlag gebracht werden. Setzen Sie in Zelle E20 die Gesamtsumme ein. Sie wird automatisch in die **Gesamtaufwendungs**summe im 20- Jahreszeitraum (E23) übernommen.

- Da der Kirchengemeinde aus den Mitteln der Landeskirche jährlich eine bestimmte Baumittelzuweisung durch den Kirchenbezirk zur Verfügung gestellt wird, sind diese Gelder natürlich von den bisher errechneten Gesamtaufwendungen abzuziehen. Dies geschieht in der folgenden Zeile. Tragen Sie in E26 die **jährlichen Baumittel** ein, die Ihrer Kirchengemeinde durch den Kirchenbezirk für das Pfarrhaus zur Verfügung gestellt werden.
- Nun erscheinen in E29 die **Gesamtkosten** für das Gebäude in 20 Jahren.

Im folgenden **fiktiven Beispiel** gehen wir von folgendem Sachverhalt aus:

Es handelt sich um ein älteres Pfarrhaus mit einem unbekanntem Neubauwert, mit einer Wohnfläche von 156 m² und einem Amtsbereich von 63 m². Darin fallen für die Kirchengemeinde jährliche Bewirtschaftungskosten von 1.890 Euro an (E10). Vor 20 Jahren wurden die Heizung und die Fenster erneuert. Hierzu musste die Kirchengemeinde bei der Landeskirche ein Darlehen aufnehmen. Aus diesem Darlehen hat die Kirchengemeinde in den kommenden 20 Jahren an die Landeskirche noch 1.700 Euro jährlich zu tilgen (E16).

Seitdem wurden in diesem Haus, trotz eines Pfarrstellenwechsels, keine Modernisierungsmaßnahmen mehr durchgeführt. Damit besteht in dem Haus aktuell ein umfangreicher Sanierungsbedarf, der aus der *Vergangenheit* herrührt.

Die Instandhaltungsrücklage bedient nach den aktuellen landeskirchlichen Richtlinien 60 % der Belastungen aus *künftigen* Maßnahmen und beträgt jährlich 3.200 Euro. Dies ergibt in 20 Jahren die Summe von 64.000 Euro. Zieht man diese von dem geschätzten Modernisierungsbedarf von 90.000 Euro (B15) ab, so bleiben 26.000 Euro als Finanzierungslücke, die einer jährlichen Belastung von ca. 2.165 Euro entsprechen (E15).

Diese bisherigen Summen addieren sich einschließlich der Instandhaltungsrücklagen in E18 zu einer jährlichen Belastung der Kirchengemeinde für Bewirtschaftung und Bauunterhalt von EUR 8.955.

Nach einer Schätzung des Architekten müssten für Maßnahmen, die den Sanierungsbedarf decken, ungefähr 135.000 Euro aufgewendet werden. Damit sind die Aufwendungen, die in der Vergangenheit entstanden sind, aber nicht getätigt wurden, erfasst. Deshalb muss auch diese Summe, wenn man eine rechnerische Bewertung des Pfarrhauses vornimmt, in Anschlag gebracht werden. Dieser Betrag erhöht, da man ihn durch 20 teilt, die rechnerische jährliche Belastung für die Kirchengemeinde auf 15.705 Euro (E21) oder den Gesamtbedarf auf 314.100 Euro (E23).

Diese Kirchengemeinde erhält jedoch für den Unterhalt des Pfarrhauses vom Kirchenbezirk jährlich 1.200 Euro zugewiesen (E26). Diese Summe reduziert innerhalb des 20-Jahreszeitraums die rechnerische Gesamtbelastung der Kirchengemeinde für die Bewirtschaftung und den Bauunterhalt des Pfarrhauses auf 290.100 Euro (E29).

In der nachfolgenden Abbildung können Sie den Aufbau der Zahlenreihen nachvollziehen:

	A	B	C	D	E	F
1						
2	Pfarrhausrechner /Referenzzeitraum 20 Jahre					
3						
4	Bautechnische Daten:					
5	Bruttogrundfläche	Wohnbereich m ²				156
6		Amtsbereich m ²				63
7	Neubauwert					0
8						
9	Bewirtschaftungskosten Amtsbereich:					
10	Nebenkosten (Gas/Wasser/ Strom/Reinigung)	Amtsbereich 300 kwh/ oder 30 €/m ² p.a.			EUR	1.890,00
11						
12	Bauunterhalt Gesamtgebäude					
13	geschätzter Modernisierungsbedarf in 20 Jahren: 90.000 EUR					
14	Instandhaltungsrücklage/ Abschreibung 80 Jahre	p.a.			EUR	3.200,00
15	Modernisierungs-/ Sanierungsbedarf	90.000 Euro abzgl. Instandhaltungsrücklage p.a.			EUR	2.165,00
16	Darlehensbelastung	p.a.			EUR	1.700,00
17						
18	Jährliche Aufwendung für Bewirtschaftung und Bauunterhalt ohne Investitionsbedarf				EUR	8.955,00
19						
20	Investitionsbedarf aktuell				EUR	135.000,00
21	Gesamtaufwendungen p.a.				EUR	15.705,00
22						
23	Gesamtaufwendungen Pfarrhaus in 20 Jahren				EUR	314.100,00
24						
25	Jährliche gebäudebezogene Baumittelzuweisungen des Kirchenbezirks an die Gemeinde					
26	Baumittelzuweisung p.a.				EUR	1.200,00
27	Baumittelzuweisung 20 Jahre				EUR	24.000,00
28						
29	Gesamtkosten des Pfarrhauses in 20 Jahren				EUR	290.100,00
30						

Abbildung 3 Beispielrechnung eines Pfarrhauses

2. Mietobjekt

	A	B	C	D	E	F	G
1	Mietobjekt durch KG angemietet/ Referenzzeitraum 20 Jahre						
2	Amtsbereich im Mietobjekt						
3							
4	Bruttogrundfläche		Wohnbereich m²				140
5			Amtsbereich m²				40
6	Miete*	6,00 €	Wohnbereich p.a.		EUR		10.080,00
7	Miete*	6,00 €	Amtsbereich p.a.		EUR		2.880,00
8	Nebenkosten		Amtsbereich 300 kwh/ oder 30 €/m² p.a.		EUR		1.200,00
9	Schönheitsreparaturen		p.a.		EUR		500,00
10							
11	Jährliche Aufwendungen				EUR		14.660,00
12							
13							
14	Gesamtaufwendungen 20 Jahre				EUR		293.200,00
15							
16	Verkaufserlös Pfarrhaus				EUR		0,00
17	Ablösung eventueller Darlehensverpflichtungen				EUR		0,00
18	Gesamtsaldo 20 Jahre				EUR		-293.200,00
19	<p>* Die Mietspanne beträgt 2012 5-7,5€ pro m² Hier eingesetzt ist als Beispiel der Mittelwert in der Ev.Kirche Pfalz von 6 Euro nach dem offiziellen Mietspiegel Rheinland-Pfalz .</p>						
20							
21							
22							

Abbildung 4 Registerblatt Mietobjekt

In dieser Datei finden Sie eine Tabelle, die Ihnen ermöglicht, die Kosten für eine Kirchengemeinde zu ermitteln, die eine Dienstwohnung oder ein Haus anmietet, in dem der/die Pfarrstelleninhaber/in mit oder ohne Familie wohnt.

Ebenfalls in dieser Datei finden Sie die Grundunterscheidung in Wohnbereich und Amtsbereich. Bei den aufgeführten Zahlen wurden wiederum Durchschnittsflächen angenommen: Hier sind als *Durchschnittswerte* für die Bruttogrundflächen in Wohn- und Amtsbereich in den Zellen E5 und E6 140 bzw. 40 m² eingetragen. Bitte setzen Sie hier die realen Flächengrößen ein. Diese verändern dann automatisch in Zelle E8 den empirisch festgestellten durchschnittlichen Bewirtschaftungsaufwand von 30 Euro pro m² eines Amtsbereichs in der Evangelischen Kirche der Pfalz. Genauso sind in den Zellen E6 und E7 die durchschnittlichen Mietwerte für Rheinland-Pfalz eingetragen. Auch hier setzen Sie bitte die realen Mietwerte ein.

In Zelle E9 wurde ein Pauschalbetrag für eventuell anfallende jährliche Schönheitsreparaturen eingesetzt, den Sie verändern können.

In Zelle E16 ist es möglich, einen eventuellen Verkaufs-/Mieterlös eines nicht als Dienstwohnsitz genutzten Pfarrhauses zu veranschlagen, der natürlich die Gesamtaufwendungen der Kirchengemeinde im 20-Jahreszeitraum positiv beeinflusst. In F17 tauchen die Summen auf, die Sie beim Verkauf eines Pfarrhauses aufwenden müssten, um ein eventuell noch nicht vollständig getilgtes Darlehen bei der Landeskirche anteilig für die Restlaufzeit abzulösen.

3. Kirchengemeinde ohne Wohnobjekt und unverheiratetem/r Pfarrer/in

	A	B	C	D	E	F
1	Kirchengemeinde ohne Wohnobjekt					
2						
3	Erstattung Pfarrwohnungsausgleich an Landeskirche					
4	(für Ledige: EUR 600,67 mtl. Stand 01.01.12)				EUR	7.208,04
5						
6	Bereitstellung Amtsbereich					
7	Miete*/ Bereitstellung	Amtsbereich p.a.		EUR	2.800,00	
8	Nebenkosten	Amtsbereich 300 kwh/ oder 30 €/m ² p.a.		EUR	1.200,00	
9	Schönheits- reparaturen	p.a.		EUR	500,00	
10						
11	Kosten Pfarrwohnungsausgleich und Amtsbereich für Kirchengemeinde p.a.				EUR	11.208,04
12						
13	Gesamtkosten Amtsbereich für 20 Jahre				EUR	224.160,80
14						
15						
16	* Die Mietspanne beträgt 2012 5-7,50 € pro m ² Hier eingesetzt ist der Mittelwert in der Ev. Kirche Pfalz von 6 Euro nach dem offiziellen Mietspiegel Rheinland-Pfalz					
17						

Abbildung 5 Registerblatt KG ohne Pfarrwhg.(ledig)

In dieser Datei ist vorausgesetzt, dass eine Kirchengemeinde einem/r ledigen Pfarrstelleninhaber/in weder ein eigenes Pfarrhaus noch ein anderes angemietetes Objekt zur Verfügung stellt. In diesem Fall hat die Gemeinde zwei Verpflichtungen:

- sie muss einen Amtsbereich vorhalten
- an die Landeskirche muss eine jährliche Summe von 7.208 Euro als Pfarrwohnungsausgleichsbetrag erstattet werden. Diese Summe wird automatisch von der Schlüsselzuweisung einbehalten.

Dann fallen die jährlichen Summen (E11) bzw. Gesamtsummen in 20 Jahren (E13) an.

Auch hier sind in den Zellen E7-9 die realen Summen einzusetzen.

4. Kirchengemeinde ohne Wohnobjekt und verheiratetem/r Pfarrer/in

	A	B	C	D	E	F
1	Kirchengemeinde ohne Wohnobjekt					
2						
3	Erstattung Pfarrwohnungsausgleich an Landeskirche					
4	(für Verheiratete: EUR 660,97 mtl. Stand 01.01.12)				EUR	7.931,64
5						
6	Bereitstellung Amtsbereich					
7	Miete*/ Bereitstellung	Amtsbereich p.a.		EUR	2.800,00	
8	Nebenkosten	Amtsbereich 300 kwh/ oder 30 €/m ² p.a.		EUR	1.200,00	
9	Schönheits- reparaturen	p.a.		EUR	500,00	
10						
11	Kosten Pfarrwohnungsausgleich und Amtsbereich für Kirchengemeinde p.a.				EUR	11.931,64
12						
13	Gesamtkosten Amtsbereich für 20 Jahre				EUR	238.632,80
14						
15	* Die Mietspanne beträgt 2012 5-7,50 € pro m ² Hier eingesetzt ist der Mittelwert in der Ev. Kirche Pfalz von 6 Euro nach dem offiziellen Mietspiegel Rheinland-Pfalz					
16						
17						

Abbildung 6 Registerblatt KG ohne Pfarrwhg.(verheiratet)

In dieser Datei ist vorausgesetzt, dass eine Kirchengemeinde einem/r verheirateten Pfarrstelleninhaber/in weder ein eigenes Pfarrhaus noch ein anderes angemietetes Objekt zur Verfügung stellt. In diesem Fall hat die Gemeinde zwei Verpflichtungen:

- sie muss einen Amtsbereich vorhalten
- an die Landeskirche muss eine jährliche Summe von 7.931 Euro als Pfarrwohnungsausgleichsbetrag erstattet werden. Diese Summe wird automatisch von der Schlüsselzuweisung einbehalten.

Dann fallen die jährlichen Summen (E11) bzw. Gesamtsummen in 20 Jahren (E13) an.

Auch hier sind in den Zellen E7-9 die realen Summen einzusetzen.

5. Vergleich

	A	B	C	D	E	F
1	Vergleich für die Kirchengemeinde für 20 Jahre					
2						
3	Pfarrhaus im Eigentum der KG			EUR	24.000,00	
4						
5	Dienstwohnobjekt von KG angemietet			EUR	293.200,00	
6						
7	KG ohne Wohnobjekt (für Ledige)			EUR	224.160,80	
8						
9	KG ohne Wohnobjekt (für Verheiratete)			EUR	238.632,80	

Abbildung 7 Vergleich der Ergebnisse

In dieser Datei finden Sie die automatisch übertragenen Summen aus allen vorgenannten Registerblättern. Die Zahlen sind in der Office-Version 2007 so unterlegt, dass sie farblich von grün bis rot abgestuft sind, d.h. die Zelle mit der günstigsten Option (im Beispiel E3) grün hinterlegt ist, die ungünstigste (E5) rot.

Viel Erfolg!

Für Anregungen und Verbesserungsvorschläge wenden Sie sich doch bitte an:

petra.troeblicher@evkirchepfalz.de oder

walter.hellmann@evkirchepfalz.de oder

ulrich.mueller-weissner@evkirchepfalz.de