



STIFTUNG  
SCHOENAU

AUS  
TRADITION  
DER

**ZUKUNFT  
VERPFLICHTET**

Jahresbericht 2019



STIFTUNG  
SCHOENAU

**ZUKUNFT  
VERPFLICHTET**



# Inhalt

<b>VORWORT</b>	<b>4</b>
Ingo Strugalla, geschäftsführender Vorstand Stiftung Schönau	
<b>FOKUS AUF DAS WESENTLICHE: STIFTUNG SCHÖNAU</b>	<b>6</b>
<b>ÜBERBLICK</b>	<b>9</b>
Historie und Stiftungszweck	9
Geschäftsbereiche	10
<b>STIFTUNGSZWECK, KIRCHE UND KULTUR</b>	<b>12</b>
Gastbeitrag: Werteorientierung und Wertschöpfung – Ein Beitrag von Dr. Torsten Sternberg	16
<b>GEMEINSAM ZUKUNFT GESTALTEN</b>	<b>18</b>
Gastbeitrag: Gemeinsam Zukunft gestalten – Ein Beitrag von Olga Schorr	22
<b>WOHNEN UND BAUEN</b>	<b>24</b>
Gastbeitrag: Die Zukunft des Wohnen und Bauens – Ein Beitrag von Christian Taufenbach	28
<b>NACHHALTIGKEIT, SCHÖPFUNG BEWAHREN</b>	<b>30</b>
Gastbeitrag: Wie nachhaltig ist die Stiftung Schönau? – Ein Beitrag von Dr. André Witthöft-Mühlmann	34
<b>ORGANIGRAMM</b>	<b>36</b>
<b>AUSBLICK</b>	<b>37</b>
<b>FINANZBERICHT</b>	<b>39</b>
Evangelische Stiftung Pflege Schönau (ESPS)	
Evangelische Pfarrpfündestiftung Baden (EPSB)	

# Aus Tradition der Zukunft verpflichtet

**„Aus Tradition der Zukunft verpflichtet“ – das Motto dieses Jahresberichts bringt die Motivation unseres Handelns sehr gut auf den Punkt. Wie wir den Auftrag unseres Stifters in die Zukunft übersetzen, um auch in Zukunft zuverlässiger Partner der Landeskirche zu sein, lesen Sie auf den folgenden Seiten dieses Berichts.**

Auch in der Vergangenheit ist es uns immer wieder gelungen, alle Herausforderungen erfolgreich zu meistern, wie das zum wiederholten Mal gute Geschäftsergebnis der Stiftung im Jahr 2019 zeigt. Die Erlöse und Erträge stiegen im Berichtsjahr auf rund 48 Millionen Euro und wir konnten fast 16 Millionen Euro für den unmittelbaren Stiftungszweck bereitstellen.

**Indem wir kirchliches Bauen und Pfarrstellen finanzieren, unterstützen wir kirchliches Leben in den Kirchengemeinden. Das ist unser Beitrag zu einer lebendigen und zukunftsfähigen Kirche.**

Das gute Ergebnis 2019 konnten wir trotz widriger Umstände erzielen. Die seit Langem anhaltende Niedrigzinsphase, deutlich ansteigende Baukosten, die Auswirkungen des Klimawandels auf unsere Stiftungswälder sowie ungünstige globalpolitische Entwicklungen haben uns vor große Herausforderungen gestellt. Aktives Portfoliomanagement, Mehrjahresszenarien und konsequente Digitalisierung ermöglichen es uns, flexibel auf Marktveränderungen zu reagieren und selbst unvorhergesehene Ereignisse zu bewältigen.

Sie wundern sich sicherlich, warum wir unter „Stiftung Schönau“ firmieren. Die „Evangelische Stiftung Pflege Schönau“ und die „Evangelische Pfarrprüdestiftung Baden“ treten ab Oktober 2020 gemeinsam unter der Dachmarke „Stiftung Schönau“ auf. Dahinter steht eine

Neuausrichtung mit dem Ziel, den Stiftungszweck und die inhaltlichen Schwerpunkte noch klarer zu kommunizieren. Die Stiftung soll als Wirtschaftsunternehmen sichtbar sein, das, basierend auf seinem christlichen Wertesystem, professionell die notwendigen Erträge zur Erfüllung des kirchlichen Stiftungszwecks erwirtschaftet.

Maßgeblich für den Erfolg der Stiftung sind vor allem unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Ihnen möchte ich an dieser Stelle meinen ganz besonderen Dank aussprechen. Denn sie haben nicht nur mit ihrer engagierten Arbeit zum Erfolg beigetragen, sondern auch durch ihre Bereitschaft, den notwendigen Wandel aktiv mitzugestalten.

Die positiven Entwicklungen des Vorjahres werden vollständig in den Schatten gestellt durch die zu befürchtenden Auswirkungen der Corona-Pandemie, die bei Drucklegung dieses Jahresberichtes mit voller Wucht deutlich werden. Gesellschaft, Wirtschaft und auch die Kirchen befinden sich von heute auf morgen in einer fundamentalen Krise, die alles in Frage stellt. Dabei wirkt Corona wie ein Brennglas, das bestehende Herausforderungen weiter verstärkt. Deutlich wird das bereits jetzt an den finanziellen Auswirkungen. Die Kirchensteuereinnahmen werden noch stärker sinken als bislang vorhergesagt. Auch die Ertragslage der Stiftung wird leiden. Die Coronakrise hat sowohl Auswirkungen auf die Erträge unserer Investitionen in Immobilienfonds, als auch langfristig auf Gehälter und Löhne, was wiederum



INGO STRUGALLA  
GESCHÄFTSFÜHRENDER VORSTAND

Einfluss auf die Bonität unserer Mieter und Pächter haben könnte. Nichtsdestotrotz bleiben wir zuversichtlich, dass die Stiftung Schönau auch weiterhin mit ihren Beiträgen das kirchliche Leben unterstützen kann. Die Stiftung ist und bleibt ein verlässlicher Partner für die Landeskirche und die Kirchengemeinden.

Die Krise macht überdeutlich, dass wir zukünftig alle Ressourcen benötigen, die wir besitzen. Und das bedeutet: Nur gemeinsam können wir die Zukunft positiv gestalten. Das gilt sowohl für die notwendigen Veränderungen innerhalb der Stiftung als auch für das Bewältigen der gesellschaftlichen Herausforderungen gemeinsam mit Landeskirche und Kirchengemeinden. Dazu ist ein Umdenken erforderlich – vom „Ich“ zum „Wir“, weg vom abgrenzenden Einzeldenken hin zu einem vernetzt-kollaborativen Ansatz.

Dieser Perspektivwechsel hat auch Auswirkungen auf die Struktur dieses Jahresberichts. Wir berichten erstmals nicht nach Fachbereichen, sondern nach übergeordneten Themenfeldern und lenken damit den Fokus auf die abteilungsübergreifenden Gesamtzusammenhänge.

Konsequenterweise zeigen wir als „Gesichter“ der Stiftung Mitarbeitende in ganz unterschiedlichen Funktionen, die stellvertretend für die Themen ihrer Fachbereiche stehen.

Bereits seit längerem nutzen wir das Engagement und das kreative Potential unserer Mitarbeitenden, um im intensiven Austausch notwendige Veränderungen umzusetzen und gleichzeitig optimale Arbeitsbedingungen zu schaffen.

Den vernetzt-kollaborativen Ansatz verfolgen wir sowohl innerhalb der Stiftung als auch in der Zusammenarbeit mit unseren Partnern. Mit Landeskirche und Kirchengemeinden sind wir die gemeinsame Entwicklung von Kirchengrundstücken erfolgreich angegangen. Die Rolle der Stiftung Schönau als professionelles Immobilienunternehmen gibt allen Beteiligten wesentlich mehr Flexibilität an die Hand, als das früher der Fall war.

Gemeinsam Zukunft gestalten: Dieser Gedanke wird auch in den Gastbeiträgen deutlich, die diesen Jahresbericht bereichern und die ich Ihnen besonders ans Herz legen möchte. Sie sind von Persönlichkeiten aus Kirche und Gesellschaft verfasst und nicht nur ein Ausdruck von Transparenz, die wir in der Stiftung Schönau pflegen. Die Unabhängigkeit der Verfasser und ein durchaus kritischer Blick sind eine Bereicherung und zeigen, dass wir gemeinsam weiterkommen als allein.

Wenn wir alle an einem Strang ziehen, bin ich mir sicher, dass wir die gegenwärtige Krise meistern und das kirchliche Leben auch in Zukunft bereichern können.

Ihr

Ingo Strugalla



## Fokus auf das Wesentliche: Stiftung Schönau

Ebenso einzigartig wie erfolgreich ist das Modell der „Stiftung Schönau“: hervorgegangen aus dem Wunsch des Kurfürsten Friedrich III., die Erhaltung von Kirchen und Pfarrhäusern dauerhaft und nachhaltig zu sichern und kirchliches Leben zu unterstützen.

Eine visionäre Idee, für die er im Jahr 1560 aus dem Vermögen des ehemaligen Klosters Schönau einen Sonderfond, heute vergleichbar mit einer Stiftung, einrichtete. Dass diese Idee bis heute Bestand hat, liegt vor allem am Verantwortungsbewusstsein und an der Weitsicht vieler Generationen vor uns. Sie haben die Stiftung konsequent weiterentwickelt und sie zu dem gemacht, was sie heute ist: ein modernes Immobilienunternehmen.

### **KERNKOMPETENZ: VERMÖGENSVERWALTUNG**

Die bisherigen Firmierungen „Evangelische Stiftung Pflege Schönau“ und „Evangelische Pfarrpfündestiftung Baden“ sind heutzutage sperrig und unklar. Insbesondere die Bedeutung der Wörter „Pflege“ und „Pfarrpfünde“ sind im heutigen Sprachgebrauch missverständlich. Mit dem kirchlichen Namensbestandteil assoziierte niemand unsere Kernkompetenz: die professionelle Vermögensverwaltung. Es fehlte an einer klaren wirtschaftlichen Positionierung, die das

Ziel unterstützt, mit Vermietung, Verpachtung und Forstwirtschaft Erlöse zu erwirtschaften. Die Firmierungen hinterließen sowohl innerkirchlich als auch bei unseren Kunden und Geschäftspartnern ein diffuses Bild.

### **HERAUSFORDERUNGEN DER ZUKUNFT ERFOLGREICH MEISTERN**

Die nächsten Jahre werden große finanzielle Herausforderungen für die Kirche mit sich bringen. Umso wichtiger ist es, dass die Stiftung mit ihren Erträgen die sinkenden Kirchensteuereinnahmen zumindest teilweise kompensieren kann. Führungskräfte und Vorstand haben deshalb im Jahr 2018 einen Markenprozess für die Evangelische Stiftung Pflege Schönau und die Evangelische Pfarrpfündestiftung Baden angestoßen.

Unser Anliegen ist es, die Stiftungen als Unternehmen der Evangelischen Landeskirche in Baden zu positionieren, ohne unsere christliche Wertebasis zu verlassen. Die Marke soll die Inhalte und Themen unserer Stiftungen deutlicher nach innen und außen vermitteln und eine eindeutige Zuordnung als Wirtschaftsunternehmen ermöglichen. Der neue Auftritt soll für mehr Klarheit sorgen.



**Aus Tradition der Zukunft verpflichtet. Das bedeutet auch, die Bedürfnisse unserer Kunden wahrzunehmen und unseren Stiftungsauftrag zeitgemäß umzusetzen.**

SARAH ENGELMEIER  
 PROJEKT MARKENEINFÜHRUNG  
 KOMMUNIKATION



Beide Stiftungen treten unter der Marke Stiftung Schönau auf. Inhaltlich und gestalterisch gelingt damit ein klarer Auftritt.

### KLARE POSITIONIERUNG

Die Evangelische Stiftung Pflege Schönau und die Evangelische Pfarrpfründestiftung Baden bleiben als juristische Personen erhalten. Sie treten jedoch ab Oktober 2020 unter der Marke der „Stiftung Schönau“ auf. Der Name ist neutral und prägnant. Die Wortmarke vereinfacht unsere Komplexität im äußeren Erscheinungsbild. Die Zugehörigkeit zur Landeskirche unterstreicht der Zusatz: „Ein Unternehmen der Evangelischen Landeskirche in Baden“. Er ermöglicht eine Positionierung als wirtschaftlich agierendes Unternehmen ohne karitativen Auftrag.

Die Stiftung Schönau ist gegenüber Kunden und Geschäftspartnern ein fairer und verlässlicher Vertragspartner.

Innerkirchlich ist damit der Auftrag der Stiftung klarer: Sie verwaltet ihr Vermögen professionell, um den kirchlichen Stiftungszweck zu erfüllen.

Aus Tradition der Zukunft verpflichtet: Die Schärfung des Profils ist ein wichtiger Schritt, um das Vermögen für kommende Generationen zu sichern und auch künftig zuverlässig kirchliches Leben in Baden zu unterstützen.



Ausgezeichnet: Der Bund Deutscher Architekten würdigte die Innenrenovierung der Friedenskirche in Heidelberg-Handschuhsheim mit dem renommierten „Hugo-Häring-Preis“

# Überblick

## Historie und Stiftungszweck

Die Stiftung Schönau ist eine der ältesten Institutionen in Heidelberg und der gesamten Metropolregion Rhein-Neckar. Ihre Wurzeln reichen bis ins Jahr 1560 zurück. Seit 460 Jahren verfolgt die Stiftung die Maxime, ihr Handeln auf Dauer anzulegen und nachhaltig und verantwortungsvoll zu wirtschaften.

Aus rund 21.000 Erbbau- und Pachtverträgen, Beteiligungen an Immobilienfonds, der Vermietung von rund 800 Wohnungen sowie der Bewirtschaftung von 7.600 Hektar Wald erzielt die Stiftung Schönau Erlöse, um ihren Stiftungszweck zu erfüllen: kirchliches Bauen zu finanzieren und Besoldungsbeiträge für Pfarrstellen bereitzustellen.

Für 85 Kirchen und 41 Pfarrhäuser in Baden ist die Stiftung Schönau direkt bauunterhaltungspflichtig. Darüber hinaus stellt sie für den Haushalt der Evangelischen

Landeskirche in Baden wesentliche finanzielle Mittel zur Verfügung. Diese Gelder werden in der Regel ebenfalls für kirchliche Bauprojekte verwendet (indirekte Bauunterhaltung). Rein rechnerisch erhält die Stiftung damit rund die Hälfte aller Kirchen in Baden.

Die Stiftung Schönau ist ein Unternehmen der Evangelischen Landeskirche in Baden, ihr Vermögen ist der Landeskirche gewidmet. Es stammt aus dem ehemaligen Kloster Schönau im Odenwald, das 1560 im Zuge der Reformation aufgelöst wurde. Für das Vermögen wurde ein Verwalter bestellt, ein sogenannter „Pfleger“. Die von ihm geleitete Verwaltungsstelle, die „Pflege Schönau“, erhielt schon damals ihren Sitz in Heidelberg. Heute ist die Stiftung ein modernes Immobilienunternehmen mit rund 80 Mitarbeitenden.

<b>Aufwendungen</b>		<b>2019</b>	<b>2018</b>
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen*	TEUR	6.345	6.205
Aufwendungen zur unmittelbaren Erfüllung des Stiftungszwecks	TEUR	15.786	81.380
(davon Verpflichtung aus Bauunterhaltung)	TEUR	2.146	1.680
(davon Zuweisung an die Landeskirche)	TEUR	13.640	79.700
Personalaufwand	TEUR	3.754	3.543
Sonstige betriebliche Aufwendungen**	TEUR	2.214	1.976
<b>Summe</b>	<b>TEUR</b>	<b>28.099</b>	<b>93.104</b>

\*Unter anderem Verwaltungs- und Gebäudekosten, Personaldienstleistungen Dritter, Aufwendungen für die Instandhaltung und Bewirtschaftung der Wohnimmobilien sowie im Forst für Holzeinschlag, Waldpflege usw.

\*\*Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten Aufwendungen für die interne Verwaltung, Raumkosten, EDV-Kosten, Rechts- und Beratungskosten, Kosten für Werbung, sonstige Dienstleistungen sowie die Zuführung zu Einzelwertberichtigungen und Ausbuchung von Forderungen.

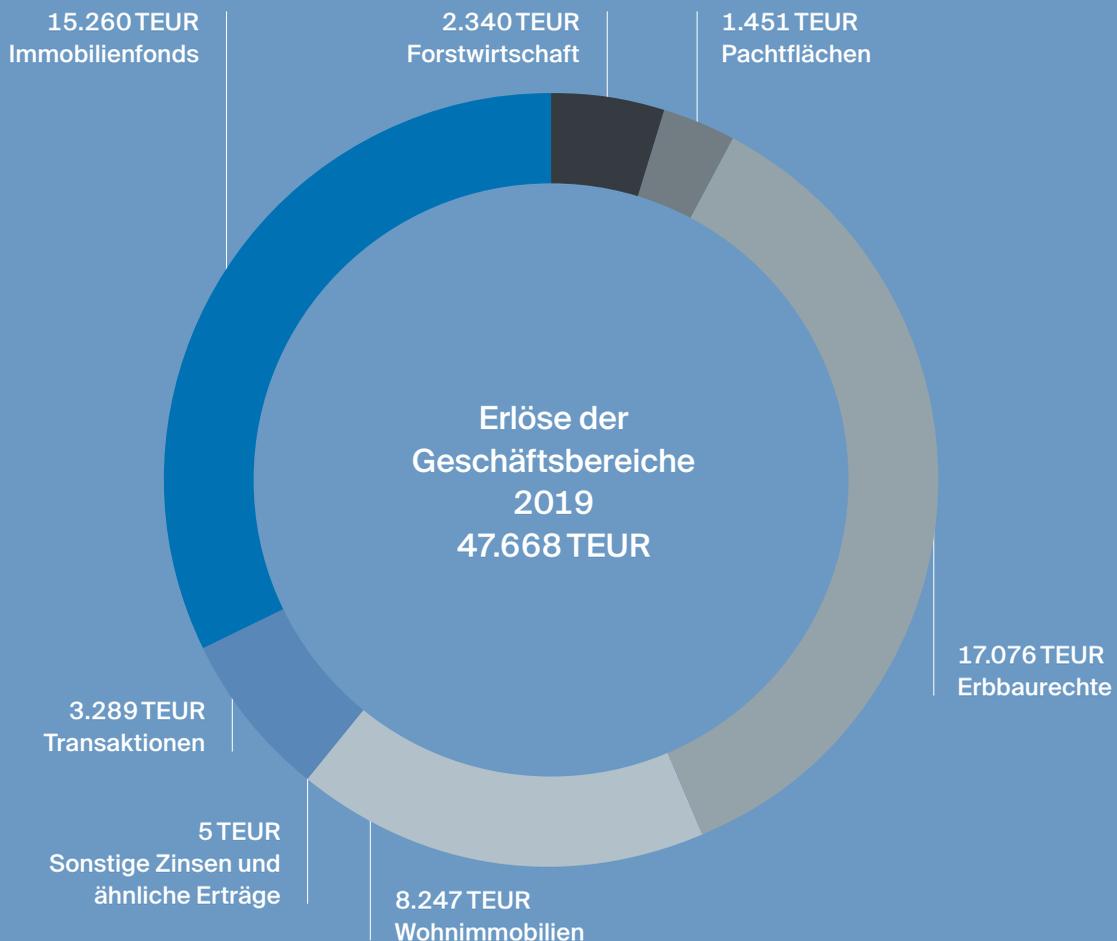
2019 hat die Stiftung Schönau für ihren Stiftungszweck rund 28 Millionen Euro aufgewendet. Dazu zählen gemäß Satzung sämtliche betrieblichen Aufwendungen sowie die Aufwendungen zur unmittelbaren Erfüllung des Stiftungszwecks. Diese betragen im Jahr 2019

insgesamt 15,8 Millionen Euro und diese setzen sich zusammen aus den direkten Verpflichtungen für die Bauunterhaltung an Kirchen und Pfarrhäusern in Höhe von 2,1 Millionen Euro und der Zuweisung an die Landeskirche in Höhe von rund 13,6 Millionen Euro.

# Geschäftsbereiche

Viele Jahrhunderte reichen die Wurzeln der Stiftung Schönau zurück. Als eine der ältesten existenten Institutionen in Heidelberg kümmert sie sich um das ihr anvertraute Vermögen, um ihrer Verantwortung auch in Zukunft zuverlässig gerecht zu werden. Die Grundmaxime eines nachhaltigen Wirtschaftens wurde der Stiftung schon bei ihrer Gründung mitgegeben. Diesen Auftrag hat sie übersetzt in das Motto: „Nachhaltigkeit. Viele reden darüber. Wir handeln. Seit 1560.“ Die für ihren Stiftungszweck erforderlichen finanziellen Mittel erwirtschaftet die Stiftung in den vier Tätigkeitsfeldern Forst, Grundstücke, Wohnimmobilien und Immobilienfonds.

Insgesamt konnten die Stiftungserlöse im Berichtsjahr um rund 6 Millionen Euro auf 47,7 Millionen Euro gesteigert werden.



## GRUNDSTÜCKE

Mit über 13.000 Erbbaurechtsverträgen gehört die Stiftung Schönau bundesweit zu den führenden Erbbaurechtsausgebern. Vor allem in Ballungsräumen sind Baugrundstücke im Erbbaurecht eine echte Alternative zum Kauf. Daneben werden rund 6.000 ha der stiftungseigenen Grundstücke landwirtschaftlich genutzt und dienen der Erzeugung von Nahrungs- und Futtermitteln. Sie sind in rund 8.000 Pachtverträgen an mittelständische bäuerliche Betriebe verpachtet.

Die Erlöse des Geschäftsbereiches Grundstücke konnten im Vergleich zum Jahr 2018 um 0,4 Millionen Euro auf 17,1 Millionen Euro gesteigert werden. Für diesen Anstieg war im Wesentlichen die Anpassung von Erbbauzinsen verantwortlich. Die Umsatzerlöse aus Pacht blieben auf dem Vorjahresniveau. Der Geschäftsbereich Grundstücke mit seinen neun Mitarbeitenden ist an den Gesamterlösen der Stiftung im Jahr 2019 mit 38,9% beteiligt.

## IMMOBILIENFONDS

Die Erträge aus Immobilienfonds stiegen im Vergleich zu 2018 um 7,9 Millionen Euro auf 15,3 Millionen Euro an. Dies resultierte zum einen aus planmäßigen Mittelrückführungen in Höhe von 4,7 Millionen Euro aus in Abwicklung befindlichen Fonds. Zum anderen wurden im Jahr 2019 erstmals aus der Kapitalgesellschaft BEOS Value Investment Fund Germany Erträge in Höhe von 1,8 Millionen Euro erzielt. Der Geschäftsbereich Immobilienfonds hat 2019 mit 32,0% zum Gesamterlös der Stiftung beigetragen.

Das im Jahr 2019 in Immobilienfonds investierte Kapital betrug insgesamt 181,4 Millionen Euro. Seit Beginn der Investitionen in Immobilienfonds konnten insgesamt 64,8 Millionen Euro an Erträgen generiert werden.

## WOHNIMMOBILIEN

Die Erlöse des Geschäftsbereichs Wohnimmobilien stiegen gegenüber 2018 um 0,3 Millionen Euro auf 8,2 Millionen Euro. Grund dafür waren höhere Einnahmen aus Mieten und Nebenkosten. Der Anteil an den Gesamterlösen der Stiftung betrug 17,3%.

Die Stiftung Schönau besitzt in den badischen Zentren Mannheim, Heidelberg, Karlsruhe und Freiburg rund 800 Wohn- und Gewerbeeinheiten. Das Spektrum reicht von der Jugendstilvilla bis zum Neubau, vom Einfamilien- bis zum Mehrfamilienhaus. Durch die Vermietung stellt die Stiftung bezahlbaren Wohnraum für einen breiten Interessentenkreis zur Verfügung. Insgesamt zwölf Mitarbeitende in Heidelberg und Freiburg kümmern sich sowohl um die kaufmännische Abwicklung der Verträge als auch um die technische Betreuung der Immobilien.

## FORST

Die Umsatzerlöse aus der Forstwirtschaft sanken im Vorjahresvergleich um 0,16 Millionen Euro, trotz einer um rund 3.500 Festmeter erhöhten Einschlagsmenge. Grund dafür sind Trockenheit und Borkenkäfer: Mehr als die Hälfte des Holzes war unplanmäßiges Schadholz. Der Geschäftsbereich Forst erwirtschaftete im Jahr 2019 mit seinen 22 Mitarbeitenden einen Anteil von 4,9% am Gesamterlös der Stiftung.

Mit rund 7.600 ha ist die Stiftung Schönau die größte körperschaftliche Waldbesitzerin in Baden-Württemberg. Seit 1999 ist der Wald PEFC-zertifiziert. Die naturnahe Bewirtschaftung, die wertvollen waldpädagogischen Aktivitäten sowie der Nutzen als Schutz- und Erholungsraum werben eindrücklich für das nachhaltige und unternehmerisch verantwortliche Handeln des Geschäftsbereichs Forst der Stiftung Schönau.

# Stiftungszweck, Kirche und Kultur

Die Stiftung Schönau ermöglicht durch die Erfüllung ihres Stiftungszwecks – der Finanzierung kirchlichen Bauens und von Pfarrstellen – eine lebendige und zukunftsfähige Kirche. Im Mittelpunkt stehen dabei der Erhalt und die Modernisierung von Kirchenbauten in Baden.

Dank der finanziellen Unterstützung durch die Stiftung können Kirchenräume nicht nur bewahrt und verschönert, sondern auch den Bedürfnissen der Menschen in den Kirchengemeinden entsprechend weiterentwickelt werden. Damit unterstützt die Stiftung Schönau direkt den fortwährenden und notwendigen „Wandel vor Ort“.

Beispielhaft für die Unterstützung kirchlichen Lebens in den Gemeinden stehen die im Berichtsjahr 2019 fertiggestellten kirchlichen Bauprojekte.

Rund 12 % der etwa 700 Kirchengebäude sowie 41 Pfarrhäuser der Evangelischen Landeskirche in

Baden stehen in der direkten Baupflicht der Stiftung Schönau. Die Stiftung sorgt dafür, dass diese Kirchen und Pfarrhäuser regelmäßig instandgesetzt und saniert werden. Der Kostenanteil, den die Stiftung trägt, liegt zwischen 65 und 100 % der Gesamtkosten eines Bauprojekts. Dieser Anteil berechnet sich individuell für jedes Gebäude nach einer historischen Beschreibung, meist aus dem 19. Jahrhundert. In vielen Fällen übernimmt die Stiftung Schönau bei der Renovierung von Kirchen zusätzlich freiwillig die Kosten für Heizung, Beleuchtungskörper und Beschallung.

## AUSWAHL AN BAUPROJEKTEN AUS DEM JAHR 2019

### FERTIGGESTELLT PFARRHAUS WALLDORF



Neubau des Pfarrhauses: Fertighaus in Holzständerbauweise mit Energieeffizienz-Standard 55 (KfW). Bezugfertig war das neue Gebäude Ende des Jahres 2019.

**Kosten gesamt: 493.000 Euro (Mehrkosten angekündigt)**  
**Kostenanteil Stiftung Schönau: 425.000 Euro**

### FERTIGGESTELLT PFARRHAUS DOSENHEIM



Umfangreiche Renovierung eines der ältesten Pfarrhäuser in Baden: energetische Sanierung, Erneuerung der Heizung (Gasbrennwerttechnik), Wiederherstellen der Standsicherheit des Dachtragwerks

**Kosten gesamt: 736.000 Euro (Mehrkosten angekündigt)**  
**Kostenanteil Stiftung Schönau: 641.000 Euro**

#### FERTIGGESTELLT **HEILIGGEISTKIRCHE HEIDELBERG**



Einbau einer neuen elektroakustischen Anlage: verbesserte Akustik in Langhaus und Chor. In Heiliggeist, Hauptkirche Heidelbergs und eines der bedeutendsten Kirchengebäude in der badischen Landeskirche, finden neben den regelmäßigen Gemeindegottesdiensten auch viele überregionale Gottesdienste und andere Veranstaltungen statt.

**Kosten gesamt: 180.000 Euro**

**Kostenanteil Stiftung Schönau: 180.000 Euro**

#### IN PLANUNG **CHRISTUSKIRCHE SANDHAUSEN**



Sanierung der Kirche und Neubau eines Gemeindehauses mit Pfarramt als Anbau von zwei „Seitenschiffen“ an das Hauptschiff.

Das Landesamt für Denkmalpflege verwehrt zunächst die nötige Zustimmung für das Bauvorhaben. Mit Unterstützung eines Anwalts reichte die evangelische Kirchengemeinde Sandhausen als Bauherrin eine Stellungnahme beim Landratsamt ein. Diese hat bewirkt, dass die Baugenehmigung Anfang 2020 erteilt wurde.

**Kosten gesamt (Kirche und Gemeindehaus): 6.030.000 Euro**

**Kosten Kirchenrenovierung: ca. 2.200.000 Euro**

**Kostenanteil Stiftung Schönau: 2.020.000 Euro**

#### IN PLANUNG **KIRCHE HEILIGKREUZ**



Umfassende Sanierung der mit ihren 777 Jahren viertältesten Kirche in der Baupflicht der Stiftung Schönau: Innen- und Außen-sanierung, barrierefreier Zugang

**Kosten gesamt: 992.000 Euro**

**Kostenanteil Stiftung Schönau: 880.000 Euro**

#### IN PLANUNG **PFARRHAUS BRETTE**



Energetische Sanierung, Reinigung und Anstrich der Fassade, Überarbeitung der Oberflächen

**Kosten gesamt: 249.000 Euro**

**Kostenanteil Stiftung Schönau: 238.000 Euro**



**Die finanzielle Unterstützung der Stiftung Schönau ermöglicht es, Kirchenräume nicht nur zu erhalten, sondern sie den Bedürfnissen der Menschen in den Kirchengemeinden entsprechend weiterzuentwickeln.**

**KATJA ABELEIN-HORNY**  
**BAUPFLICHTEN**

ABTEILUNG RECHT UND STIFTUNGSZWECK

#### **EINHEITLICHER BAUPROZESS FÜR ALLE KIRCHENGEMEINDEN IN BADEN**

Die Evangelische Landeskirche in Baden und die Stiftung Schönau arbeiten gemeinsam an einer Prozessoptimierung im Bereich Bauunterhaltung. Ziel ist, den Bauunterhalt noch besser und einheitlich für alle Kirchengemeinden in Baden zu organisieren. Dafür sollen vorhandene Redundanzen bei Organisation und Betreuung der Bauprojekte abgebaut werden.

Bis 2018 hat die Stiftung Schönau die Rolle der Bauherrin für ihre Kirchen und Pfarrhäuser selbst wahrgenommen und die Renovierungen verantwortet. Jetzt ist die jeweilige Kirchengemeinde die Bauherrin, das Kirchenbauamt beim Evangelischen Oberkirchenrat in Karlsruhe genehmigt und steuert badenweit einheitlich alle Baumaßnahmen. Stehen die Kirche oder das Pfarrhaus in der Baupflicht der Stiftung, rechnet die Kirchengemeinde den Finanzierungsbeitrag der Stiftung direkt mit ihr ab.

Für die Stiftung Schönau beinhaltet diese Veränderung kommunikativ die Chance, künftig besser und

badenweit sichtbar zu werden. Die Landeskirche finanziert mit dem Geld der Stiftung seit vielen Jahren Bauprojekte in ganz Baden. In Verbindung gebracht wurde die Stiftung in Vergangenheit aber nur mit den Renovierungen, die die Stiftung direkt finanziert und begleitet hat.

In einem gemeinsamen Workshop mit den Verantwortlichen des Evangelischen Oberkirchenrates in Karlsruhe im November 2019 wurden einzelne Schritte der Zusammenarbeit seit der Umstrukturierung in der Bauunterhaltung besprochen und weitere Vorgehensweisen festgelegt. Eine Arbeitsentlastung für Stiftung und Landeskirche bedeutet die Möglichkeit, dass die Stiftung Schönau seit Mitte 2019 Einblick in den elektronischen Baugenehmigungsworkflow des EOK hat. Durch Einsicht in die Maßnahmenverläufe für die Gebäude in ihrer Baupflicht können die Mitarbeitenden der Stiftung jederzeit sehen, in welcher Phase (Antrag, Genehmigung, Baufreigabe, Mehrkostenantrag etc.) sich die aktuelle Maßnahme befindet.



Landesposaunentag 2019: Zur größten kirchenmusikalischen Veranstaltung der Evangelischen Landeskirche im Jahr 2019 kamen 250 Posaunenchorer mit mehreren tausend Blechbläsern nach Bruchsal



Enjoy Jazz 2019: Der Gitarrist Eivind Aarset und der Live-Sampling-Artist und Produzent Jan Bang gastierten 2019 im Rahmen von Enjoy Jazz in der Heiliggeistkirche in Heidelberg

### **SPONSORING MACHT STIFTUNGSZWECK ERLEBBAR**

Mit ihren Sponsoring-Aktivitäten unterstützt die Stiftung Schönau vor allem Projekte, die in direktem Zusammenhang mit ihrem Stiftungszweck stehen und diesen erlebbar machen. Denn Kirchenraum ist gleichzeitig auch immer Kulturraum. Die Strategie für das Sponsoring besteht darin, den positiven Resonanzraum „Kirche“ zu stärken. Unterstützt werden Projekte, die Kultur im Kirchenraum erlebbar machen (z. B. Konzerte, Tanz, Gesprächsformate). Als Partnerin der Landeskirche unterstützt sie außerdem Veranstaltungen und Projekte der Landeskirche, die einen Bezug zum Stiftungszweck haben.

Im Jahr 2019 hat die Stiftung unter anderem Konzerte von Enjoy Jazz in Kirchen der Stiftung, den Landes-

posaunentag in Bruchsal und das Stiftungsforum in Karlsruhe finanziell unterstützt.

Für das Baumhauscamp des CVJM Baumhauscamp e. V. im Wald der Stiftung bei Michelbuch hat die Stiftung Schönau die Flächen und Material zur Verfügung gestellt. Zudem überlässt sie dem CVJM Baumhauscamp ihr ehemaliges Forsthaus in Michelbuch als zentrale Anlaufstelle, indem sie es dem Verein zu einem symbolischen Preis verpachtet.

Beim Sponsoring muss es sich nicht immer um finanzielle Zuwendungen handeln. Auch für eine ideelle Unterstützung, beispielsweise durch die Übernahme einer Schirmherrschaft, steht die Stiftung gerne zur Verfügung.

# Werteorientierung und Wertschöpfung

Ein Beitrag von Dr. Torsten Sternberg



Werteorientierung und Wertschöpfung: Geht das zusammen? Diese Frage mag eigentümlich erscheinen. Aber wer in gleicher Weise in kirchlichen wie in ökonomischen Kontexten zuhause ist, der muss sich zwangsläufig damit auseinandersetzen.

Denn im Raum der Kirche gibt es teilweise immer noch Ressentiments gegen „die Wirtschaft“. Da wird zum Beispiel unternehmerischer Erfolg pauschal als bloßer Glücksfall oder als Folge von Erbschaften diskreditiert. Oder Manager werden als verantwortungslose „Geldelite“ diffamiert.



DR. TORSTEN STERNBERG  
PFARRER

**Nach Tätigkeit als Selbständiger im Sportmarketing, Gemeindepfarramt und Besuch der Führungsakademie des Landes Baden-Württemberg seit 2011 Leiter der Servicestelle Fundraising, Engagementförderung und Beziehungspflege im Evangelischen Oberkirchenrat der Evangelischen Landeskirche in Baden**

Dieselgate und die Wirecard-Bilanzmanipulationen scheinen diese Einschätzung zu bestätigen. Aber ich fühle mich von solchen Verallgemeinerungen getroffen: persönlich mit Blick auf meine Tätigkeit als Selbständiger im Sportmarketing. Und darüber hinaus mit Blick auf viele Entscheidungsträgerinnen und -träger in der Wirtschaft, die ich kenne: Sie handeln ethisch reflektiert und von gesellschaftlichem Verantwortungsbewusstsein geleitet.

Die EKD-Denkschrift „Unternehmerisches Handeln in evangelischer Perspektive“ benennt Möglichkeiten, wie Werteorientierung und Wertschöpfung zusammen gedacht werden können. Und in der Wirtschaft gibt es ein neues Fragen nach Werten – nicht erst seit der Coronakrise.

Die Pandemie hat uns aber enger zusammenrücken lassen. Und sie hat wie durch ein Brennglas bekannte Problemanzeigen noch einmal verstärkt: die wechselseitige Abhängigkeit in einer globalisierten Welt, die Bedeutung eines funktionierenden Gesundheitssystems und vieles andere mehr.

Die damit verbundenen Herausforderungen lassen sich nur meistern, wenn Werteorientierung und Wertschöpfung zusammenkommen. Und die Ausrichtung an christlichen Grundwerten kann ein Element für erfolgreiches Wirtschaften sein: Übernahme sozialer Verantwortung, Nachhaltigkeit der Geldanlagen und Bewahrung der Schöpfung rechnen sich langfristig.

Wo sehe ich die Stiftung Schönau in diesem Spannungsfeld zwischen ökonomischem Erfolg und christlicher Werteorientierung? Die Stiftung soll Kirchen und Pfarrhäuser erhalten, Pfarrstellen finanzieren und durch die Stiftungswälder einen Beitrag zur Bewahrung der Schöpfung leisten. Das gelingt nur, wenn sie sich ihre Leistungen angemessen vergüten lässt.

Aber das schließt werteorientiertes Handeln nicht aus: Es kann sich in verlässlichen, serviceorientierten und langfristigen Kundenbeziehungen äußern. Aber auch in der Art und Weise, wie wertschätzend und fördernd mit Mitarbeitenden umgegangen wird. Ethische Anlage-richtlinien gehören ebenso dazu wie eigene Klimaschutzbemühungen. Und wenn man den weniger ertragreichen Wald behält oder über Projekte im sozialen Wohnungsbau nachdenkt, dann mögen das begründete Entscheidungen gegen Gewinnmaximierung sein. Aber diese haben dann ihren Preis, der auch benannt werden sollte: dass zum Beispiel eine Kirche nicht renoviert oder eine Pfarrstelle nicht finanziert werden kann.

In ökonomischen Kontexten zeigt sich die „Freiheit des Evangeliums“ darin, dass sie anstelle von ideologischem Schwarz-Weiß-Denken den Verantwortlichen zutraut, die gegebenen Gestaltungsspielräume werteorientiert zu nutzen.

# Gemeinsam Zukunft gestalten

Die beiden großen Kirchen in Deutschland werden sich in den nächsten Jahren gewaltigen Herausforderungen stellen müssen. Das hat Auswirkungen auf alle kirchlichen Ebenen und Institutionen. Um diese Herausforderungen erfolgreich meistern zu können, bedarf es eines grundlegenden Wandels, einer Transformation vom „Ich“ zum „Wir“. Dies meint die Zusammenarbeit sowohl auf allen Ebenen kirchlicher Strukturen als auch innerhalb der einzelnen Institutionen und Gremien und bedarf einer abgestimmten Strategie. Das Ziel, eine zukunftsfähige Kirche zu schaffen, um die kirchlichen Kernaufgaben aufrechtzuerhalten, können wir nur gemeinsam erreichen.



**Mit einem professionellen Personalmanagement begleiten und unterstützen wir die Transformation vom „Ich“ zum „Wir“ für eine erfolgreiche Zukunft der Stiftung.**

**SILKE EBERBACH**  
**PERSONALBETREUUNG**  
ABTEILUNG MENSCHEN

## **TEAMORIENTIERUNG STATT SILODENKEN**

Die Stiftung Schönau treibt die Entwicklung vom „Ich“ zum „Wir“ im Rahmen der Neuorientierung der Stiftung aktiv voran. Durch neue Arbeitsstrukturen, wie beispielsweise die Arbeit in hierarchieübergreifenden Projekten, soll vernetztes Denken und Handeln sowie Teamorientierung gefördert werden. Dieser Perspektivwechsel bietet die Chance, abteilungsübergreifende Gesamtzusammenhänge herzustellen und den Blick auf das Gemeinsame zu lenken. Aus vielen Mosaiksteinchen,

Themen und Arbeitspaketen entsteht am Ende ein großes Ganzes.

Der Stiftung Schönau liegen ihre Mitarbeitenden als wichtigste Ressource eines erfolgreichen Unternehmens sehr am Herzen. Im Jahr 2019 wurde beispielsweise eine Mitarbeiterbefragung durchgeführt, unter anderem zur Attraktivität der Stiftung als Arbeitgeber, zum Betriebsklima und zur Motivation der Mitarbeitenden. Als erste kirchliche Institution führte die Stiftung zudem einen Arbeitsschutz mit System (AMS) nach den



Evangelische Paulusgemeinde in Emmendingen: Untersuchung des Entwicklungspotentials im Auftrag der Stiftung Schönau

Kriterien der Verwaltungs-Berufsgenossenschaft (VBG) ein – im Berichtsjahr erfolgte die erste Rezertifizierung. Im Rahmen des AMS wurden die Gefährdungsbeurteilungen durch Workshops zur psychischen Gefährdung ergänzt. Dabei wurden konkrete Verbesserungsmöglichkeiten benannt und erste Maßnahmen und Aktivitäten in die Wege geleitet.

Die Stiftung wird künftig verstärkt in die Ausbildung von jungen Mitarbeitenden investieren. Mit Beginn des Wintersemesters 2019 stellte die Stiftung erstmals einen Studienplatz an der Dualen Hochschule Baden-Württemberg zur Verfügung. Außerdem wurde ein Auszubildender zum Immobilienkaufmann eingestellt. Dieser Entwicklung liegt das Ziel der Stiftung zugrunde, sich in den kommenden Jahren als anerkannten und gesuchten Kompetenzpartner für kirchliche Immobilienvermögen in Baden zu etablieren. Der zunehmende Fachkräftemangel stützt diese Entscheidung zusätzlich.

Ganz nebenbei und fast geräuschlos wurden im Jahr 2019 zudem die Personalsachbearbeitung internalisiert und eine Personalsoftware sowie die digitale Personalakte eingeführt – ein Kraftakt bei einem gleichzeitig deutlich erhöhten Zeitaufwand für das Durchführen von Bewerbungsverfahren.

#### AUCH EXTERN SYNERGIEN BÜNDELN

Welches Potential im „Wir“ steckt, lässt sich auch extern ablesen, beispielsweise bei der gemeinsamen Entwicklung von kirchlichen Grundstücken. In der Vergangenheit wurden kirchliche Grundstücke nicht selten an Investoren außerhalb der Kirche verkauft, um beispielsweise Investitionen der Kirchengemeinden zu finanzieren. Damit war die Fläche aber unwiederbringlich dem kirchlichen Wertschöpfungskreislauf entzogen. Im Vordergrund steht jetzt immer häufiger die Überlegung, wie Kirchengrundstücke im kirchlichen Vermögen gehalten werden und die Erlöse langfristig der Kirche bzw. den Kirchengemeinden zufließen und damit einen Deckungsbeitrag für die sinkenden Einnahmen leisten können. Die Unterstützung durch die



## Vernetztes Denken und prozessorientiertes Arbeiten fördern Motivation und Eigenverantwortung unserer Mitarbeitenden.

JEANETTE HEINZERLING  
 PROZESSDOKUMENTATION  
 ABTEILUNG PROZESSE UND IT

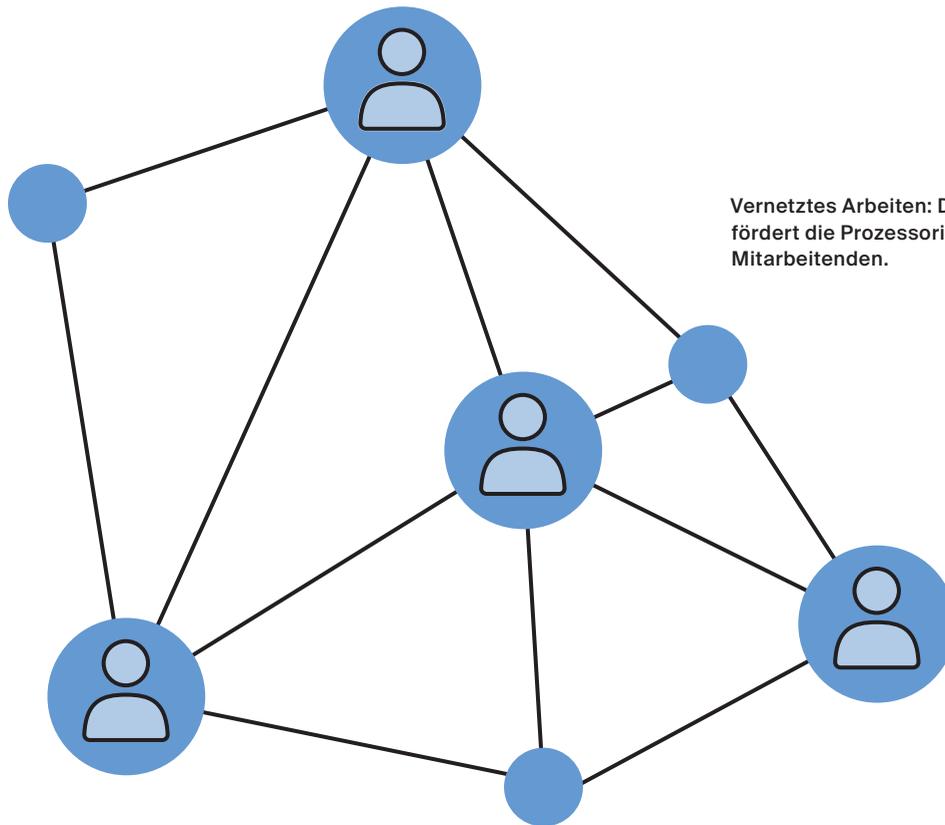
professionelle Immobilienexpertise der Stiftung Schönau gibt sowohl der Landeskirche als auch den Gemeinden wesentlich mehr Flexibilität an die Hand, als das früher der Fall war. Dass ein Umdenken stattgefunden hat, macht die steigende Anzahl von Anfragen an die Stiftung Schönau deutlich. Im Berichtsjahr 2019 wurden knapp 40 Projektanfragen mit einem Gesamtvolumen von etwa 300 Millionen Euro an die Stiftung herangetragen. Die innerkirchliche Entwicklung von Grundstücken wird von allen Beteiligten zunehmend als Investition in die Zukunft gesehen.

Ein Projektvolumen dieser Größenordnung kann nur durch eine ausgeklügelte Investitionsstrategie effizient gehandhabt werden. Dabei stehen den Beteiligten zahlreiche Optionen offen. So können sowohl die Stiftung Schönau als auch die Landeskirche als Investoren auftreten und die Flächen in Eigenregie als Wohnimmobilien entwickeln. Das niedrige Zinsniveau erleichtert dabei eine eigenkapitalschonende Fremdfinanzierung. In beiden Fällen fließen über die Stiftung teils beträchtliche Mieterträge in den Landeskirchenhaushalt bzw. an die Kirchengemeinden zurück. Ebenso denkbar ist, dass die Stiftung Schönau oder die Landeskirche bzw. die Kirchengemeinden kirchliche Grundstücke im Erbbaurecht übernehmen und entwickeln. Auch dabei fließt der Erbbauzins in den kirchlichen Wertschöpfungskreislauf zurück.

### DIGITALISIERUNG FÜR MEHR EFFIZIENZ

Die fortschreitende Digitalisierung der Prozesse innerhalb der Stiftung Schönau hat nicht nur messbare Auswirkungen auf die Effizienz und die Profitabilität des Unternehmens, sondern sie fördert auch die Prozessorientierung der Mitarbeitenden. Damit verbunden ist die Abkehr von einer hierarchieorientierten Arbeitsweise hin zu eigenverantwortlichem Arbeiten und damit auch eine Erhöhung der Mitarbeitermotivation.

Einen Gutteil des Weges dahin hat die Stiftung schon zurückgelegt. So wurden in den vergangenen Jahren beispielsweise alle 21.000 Pacht- und Erbbaurechtsverträge sowie die zugehörigen Akten digitalisiert, ein Dokumentenmanagementsystem eingeführt und die Personalakten digitalisiert. Zahlreiche Prozesse wie die Beantragung, Abwicklung und Abrechnung von Dienstreisen erfolgen seit einigen Jahren nur noch digital. Alle wichtigen Daten sind zentral abgelegt und der Zugriff darauf ist ortsungebunden möglich, was sich gerade in Zeiten von Corona als wertvoller Vorteil erwiesen hat. Ohne diese Möglichkeiten hätten die durch die Coronakrise bedingten Einschränkungen zum Zeitpunkt der Drucklegung dieses Berichtes nicht bewältigt werden können. Das war auch die Voraussetzung dafür, dass die Nutzung des Homeoffice mittlerweile etabliert ist und bereits im Berichtsjahr rund 34% der Mitarbeitenden diese Möglichkeit regelmäßig nutzten.



Vernetztes Arbeiten: Digitalisierung fördert die Prozessorientierung der Mitarbeitenden.

### BÜROARBEITSPLATZ DER ZUKUNFT

Die zunehmende Nutzung des Homeoffice und das ortsungebundene, eigenverantwortliche Arbeiten werfen jedoch auch Fragen auf, beispielsweise, wie die Stiftung zukünftig mit ihren Büroressourcen umgehen soll. Einerseits erfordern Entwicklungen wie die Coronapandemie strenge Hygienemaßnahmen wie das Arbeiten in einem Einzelbüro. Macht es allerdings im Hinblick auf die durch die Digitalisierung ermöglichte Ortsunabhängigkeit noch Sinn, für jeden Mitarbeitenden ein einzelnes Büro vorzuhalten, das er nicht regelmäßig nutzt? Ist das wirtschaftlich überhaupt darstellbar? Diese Fragen müssen gemeinsam mit den Mitarbeitenden

der Stiftung Schönau diskutiert und entsprechende Maßnahmen umgesetzt werden. Unabhängig davon lässt sich aber bereits jetzt absehen, dass eine möglichst umfassende Digitalisierung der Prozesse in der Stiftung Schönau unumgänglich sein wird. Ein weiterer Schritt ist aktuell die Digitalisierung des Rechnungsworkflows. Im Berichtsjahr liefen umfangreiche Vorarbeiten zur Einführung eines Workflows, bei dem der komplette Zahlungsablauf digital erfolgen wird. Das Ziel ist ein Prozess, bei dem es keine Zwischenschritte mit Papierrechnungen gibt und die papierne Originalrechnung vernichtet werden kann. Der Weg der digitalen Transformation ist noch längst nicht abgeschlossen.

# Gemeinsam Zukunft gestalten

Ein Beitrag von Olga Schorr

A photograph of two women in dark blue business suits standing in a church, engaged in conversation. They are positioned in front of an altar with a crucifix, candles, and flowers. The woman on the right is gesturing with her hands while speaking. The church interior features stone carvings on the altar and wooden pews in the background.

Kirchengebäude prägen das Bild vieler Städte und sind ein unverzichtbarer Bestandteil des christlichen Glaubens. Als Baudenkmäler sind sie ein Teil der Baukultur des christlichen Abendlandes und haben eine hohe gesellschaftliche Relevanz.

Zugleich stehen Kirchen in Deutschland vor großen Herausforderungen. Sinkende Mitgliederzahlen und Ausfälle der Kirchensteuereinnahmen erfordern kreative Maßnahmen, um die prächtigen Kirchenbauten instandzuhalten und für die nachfolgenden Generationen zu bewahren.



OLGA SCHORR

**Geschäftsführerin der Evangelischen Kirchenverwaltung Heidelberg, war nach ihrem Studium der Rechtswissenschaft bei international agierenden Wirtschaftskanzleien und als Steuerreferentin bei der Industrie- und Handelskammer Rhein-Neckar sowie als Geschäftsführerin der Wirtschaftsunioren Heidelberg tätig**

Den hohen Handlungsbedarf hat die evangelische Kirche längst erkannt. So wurde das Thema „Evangelische Kirche gestalten – Zur Zukunft einer Kirche im Umbruch“ für die Tagung der EKD-Synode im November 2020 vorgeschlagen. Auch in Heidelberg geht die evangelische Kirche dieses Thema an. Im Jahr 2019 wurde ein Gebäudemasterplan verabschiedet, dessen Umsetzung eine der großen Herausforderungen für den Stadtkirchenbezirk in den nächsten Jahren bedeutet.

Diese Herausforderung hat die Evangelische Kirche in Heidelberg mit Unterstützung der Stiftung Schönau angenommen. Gemeinsam mit der Stiftung hat der Kirchenbezirk ein Konzept erstellt, wie vorhandene Gebäude an die veränderte Nutzung angepasst und trotzdem erhalten werden können.

Der kürzlich wiederaufgenommene „Runde Tisch Heiliggeistkirche“ arbeitet zudem zusammen mit der Stiftung Schönau an einer Gesamtkonzeption, wie die bedeutende evangelische Stadtkirche in Zukunft als geschichtlicher, architektonischer und spiritueller Raum besser erfahrbar gemacht werden kann.

Auch in der Vergangenheit hat die Evangelische Kirche in Heidelberg bereits eng mit der Stiftung Schönau zusammengearbeitet. So wurde im Jahr 2012 die Friedenskirche in Handschuhsheim renoviert, für deren Baumaßnahmen die Stiftung mitverantwortlich war. Für die Umsetzung des visionären Konzepts wurde die Friedenskirche vom Bund Deutscher Architekten mit dem renommierten „Hugo-Häring-Preis“ ausgezeichnet.

Im Jahr 2019 wurde die Heiliggeistkirche mit einer neuen elektroakustischen Anlage ausgestattet, deren Kosten die Stiftung übernommen hat. Bei einem minimalen Eingriff in die denkmalgeschützte Substanz wurde ein maximales akustisches Ergebnis auch für Höreräteträger erreicht.

Jetzt stehen weitere gemeinsame Projekte wie die Restaurierung der Madonna und die Umstellung der Beleuchtung auf LED-Leuchtmittel in der Heiliggeistkirche auf dem Programm. Hier wissen wir die Stiftung Schönau als einen kompetenten Ansprechpartner an unserer Seite sehr zu schätzen.

Auch in Zukunft wird die Evangelische Kirche in Heidelberg unter dem Motto „Kirchenland in Kirchenhand“ mit der Stiftung Schönau zusammenarbeiten mit dem Ziel, kirchliche Gebäude der Kirche zu erhalten. Denn wir können die Chancen unserer Zeit optimal nutzen, wenn wir die Zukunft gemeinsam gestalten.

# Wohnen und Bauen

Mit mehr als 13.000 Erbbaurechtsverträgen sowie rund 800 Wohnungen stellt die Stiftung Schönau Wohn- und Lebensraum im angespannten Wohnungsmarkt der badischen Metropolen zur Verfügung. Die Erbbaurechts- und Mietverträge der Stiftung sind auf Langfristigkeit ausgelegt und berücksichtigen die Interessen beider Vertragsparteien. „Augenmaß statt Bürokratie“ lautet ein Leitsatz der Stiftung, den die Mitarbeitenden auch im Umgang mit ihren Kunden pflegen. Nachhaltig ist auch der hohe Qualitätsanspruch, den die Stiftung Schönau bei der Umsetzung ihrer Wohnbauprojekte anstrebt.

## ERBBAURECHT NEU ENTDECKT

Die Stiftung Schönau ist einer der größten Erbbaurechtsgeber bundesweit und in der Metropolregion Rhein-Neckar, wo mehr als zwei Drittel der 13.000 Erbbaurechte der Stiftung vergeben sind. Weitere liegen im Neckar-Odenwald-Kreis, in Pforzheim und Karlsruhe sowie im Schwarzwald. Die Stiftung Schönau liegt damit voll im Trend, denn zu seinem 100. Geburtstag erlebt das Erbbaurecht eine wahre Renaissance. Viele Experten sehen in der Vergabe von Erbbaurechten ein großes Potential zur Linderung der Wohnungsnot. Es hat insbesondere in der jetzigen Situation hervorragende Zukunftsperspektiven. Denn das Erbbaurecht ermöglicht auch weniger finanzstarken Häuslebauern, in den eigenen vier Wänden zu leben. Durch die stark ansteigenden Grundstückspreise in den Metropolen und ihren Randlagen ist das Erbbaurecht insbesondere

für junge Familien eine interessante Alternative zum Grundstückskauf. Gleichzeitig generiert die Stiftung Schönau mit der Vergabe von Erbbaurechtsverträgen – die im Regelfall 99 Jahre lang laufen – solide Erträge über einen langen Zeitraum. Diese sind zudem indexiert, d. h. an den Verbraucherpreisindex angepasst, um eine dauerhafte Entwertung des Grundstückes zu verhindern.

Für die Vertragspartner sind die regelmäßigen Erbbauzinsanpassungen transparent und sie erfolgen erwartungsgemäß. Für die Stiftung Schönau sind die Anpassungen notwendig, um ihren Stiftungszweck bestmöglich erfüllen zu können. Dabei legt sie Wert auf eine vernünftige Balance zwischen wirtschaftlicher Ertragskraft und einvernehmlichen Kundenbeziehungen. Für ihre Kunden ist die Stiftung eine zuverlässige Vertragspartnerin.



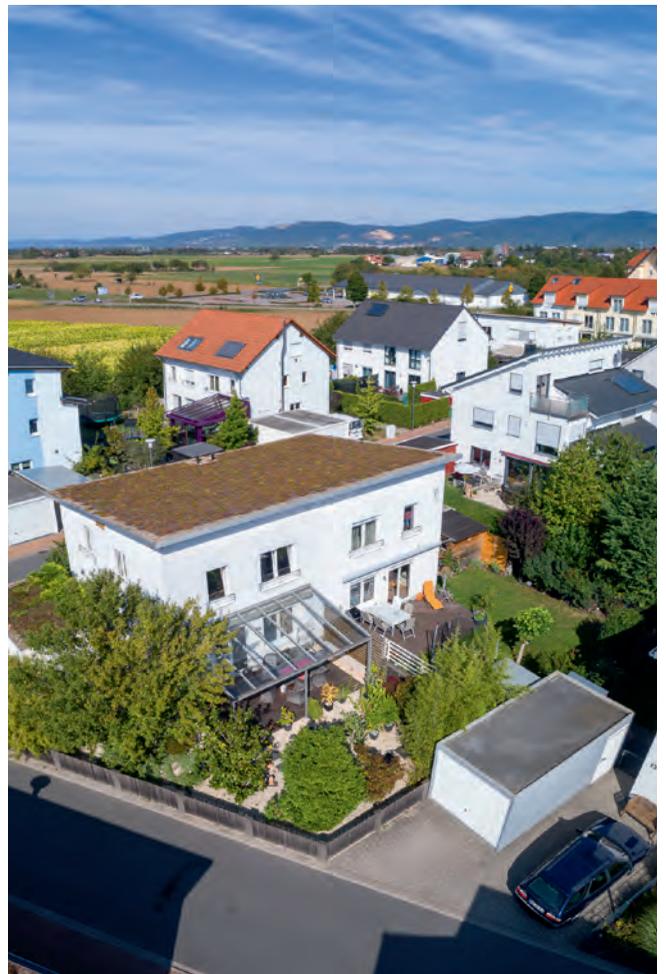
**Bereits heute haben wir das Thema „Auslaufende Erbbaurechte“ im Fokus und arbeiten gemeinsam mit unseren Erbbaurechtsnehmern an guten und konstruktiven Lösungen.**

LINDA KAFFENBERGER  
SACHBEARBEITUNG  
ABTEILUNG GRUNDSTÜCKE

#### **WAS TUN NACH 99 JAHREN?**

Auch wenn Erbbaurechtsverträge im Regelfall über den sehr langen Zeitraum von 99 Jahren laufen, stellt sich doch früher oder später die Frage: Was passiert danach? Grundsätzlich gibt es verschiedene Möglichkeiten – eine ist die Verlängerung des Erbbaurechtsvertrages.

Ohne Verlängerung geht das vom Erbbaurechtsnehmer auf dem Stiftungsgrund errichtete Gebäude bei Vertragsende in das Eigentum des Erbbaurechtsgebers über. Dieser ist dann zu Entschädigungszahlungen verpflichtet. Die ersten Erbbaurechtsverträge der Stiftung enden in etwa 25 Jahren. Bis zum Jahr 2057 werden insgesamt 1.400 Verträge auslaufen. Die Stiftung Schönau arbeitet deshalb bereits heute, ganz im Sinne einer nachhaltigen und zukunftsorientierten Strategie, gemeinsam mit ihren Erbbaurechtsnehmern an einvernehmlichen und zukunftsfähigen Lösungen.



Das Erbbaurecht ist das Recht, ein Gebäude auf fremdem Grund und Boden zu errichten. Es bietet die Möglichkeit, den Traum von den eigenen Wänden in guter Lage zu verwirklichen, ohne zugleich ein Grundstück erwerben zu müssen



## Mit dem Bau von Wohnimmobilien schafft die Stiftung wertvollen und dringend benötigten Wohnraum in der Metropolregion Rhein-Neckar.

OTTO FRUHSTUCK  
HAUSMEISTER  
ABTEILUNG WOHNIMMOBILIEN

### WOHNIMMOBILIEN: BEZAHLBARER WOHNRAUM FÜR EINEN BREITEN INTERESSENTENKREIS

Die Stiftung Schönau besitzt rund 800 Wohn- und Gewerbeeinheiten in den badischen Zentren Mannheim, Heidelberg, Karlsruhe und Freiburg. Das Spektrum der Wohnimmobilien reicht von der Jugendstilvilla bis zum Neubau, vom Einfamilien- bis zum Mehrparteienhaus. Damit stellt die Stiftung bezahlbaren Wohnraum für einen breiten Interessentenkreis zur Verfügung.

In den kommenden Jahren will die Stiftung ihr Wohnimmobilienportfolio weiter ausbauen. Als Unternehmen der Evangelischen Landeskirche in Baden ist sich die Stiftung dabei ihrer sozialen Verantwortung bewusst. Um den regionalen Wohnungsmarkt stärker für durchschnittliche Einkommen zugänglich zu machen, versucht

die Stiftung Schönau, bei ihren Neubauprojekten verstärkt das Instrument des geförderten Wohnraums einzusetzen.

Eine für die Kirche, Kirchengemeinden und Stiftung Schönau gleichermaßen interessante Perspektive bei der geplanten Erweiterung des Wohnimmobilienportfolios bietet die innerkirchliche Entwicklung von Grundstücken. Statt diese zugunsten einer einmaligen Einnahme zu veräußern, können Flächen im kirchlichen Vermögen gehalten werden, indem die Stiftung diese in Zusammenarbeit mit der Kirchengemeinde oder der Landeskirche mit Wohnimmobilien entwickelt und bebaut. Die Erlöse daraus bleiben im kirchlichen Kreislauf und fließen langfristig und dauerhaft der Kirche und den Kirchengemeinden zu.

## AKTUELLE BAUPROJEKTE AUS DEM JAHR 2019

### BRÜHL: WOHNQUARTIER IN HOLZBAUWEISE



Die Stiftung Schönau errichtet in Brühl auf rund 4.000 m<sup>2</sup> Grundfläche vier Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 39 Wohnungen in nachhaltiger Holzbauweise. Die Entwicklung des Quartiers gilt als Leuchtturmprojekt, denn das umfassende Planungskonzept berücksichtigt Nachhaltigkeit, Wohnkomfort und Wirtschaftlichkeit gleichermaßen. Die Fertigstellung ist für Mitte 2023 terminiert.

### HEIDELBERG: KONVERSIONSFLÄCHEN CAMPBELL BARRACKS



Auf den Konversionsflächen der Campbell Barracks plant die Stiftung insgesamt 38 Wohnungen, davon 32 im preisgedämpften Segment. Entstehen wird ein dreigeschossiges Gebäude mit einer Fläche von insgesamt 3.560 m<sup>2</sup>. Darin enthalten ist sowohl Wohnfläche als auch Fläche für drei Gewerbeeinheiten. Die Fertigstellung ist für Anfang 2021 geplant.

### MANNHEIM: QUARTIER EPIPHANIAS-KIRCHE



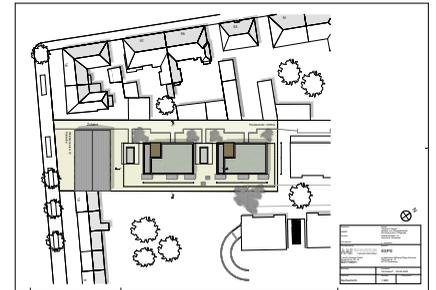
Das rund 3.000 m<sup>2</sup> umfassende Areal um die Epiphantias-Kirche soll künftig für Wohnbebauung genutzt werden. Dazu hat die Evangelische Kirche Mannheim einen Wettbewerb ausgeschrieben, um einen geeigneten Investor zu finden, der das Grundstück kauft und bebaut. Gewonnen hat den Investorenwettbewerb die Stiftung Schönau, die ab 2023 gemeinsam mit den Mannheimer Architekturbüros Storch und Federle das zukünftige Wohnquartier entwickeln wird. Der Entwurf sieht ein ökologisch ausgerichtetes Ensemble mit 30 Mietwohnungen vor.

### FREIBURG: MODERNES WOHNEN IN ZENTRALER LAGE



Wohnen und Leben in einem der schönsten und ältesten Stadtteile Freiburgs: In Freiburg-Wiehre baut die Stiftung zwei Wohn- und Geschäftshäuser mit insgesamt 17 Wohn- und vier Büroeinheiten sowie einer Gewerbeeinheit. Im fünfgeschossigen Winkelbau entlang der Kronenstraße entstehen Zwei- bis Dreizimmerwohnungen und eine Maisonettewohnung sowie Gewerbe- und Büroflächen, unter anderem eine Bäckerei mit Café. Die Fertigstellung ist für das Frühjahr 2022 geplant.

### KARLSRUHE: SOPHIEN CARRÉE



Die Entwicklungsfläche „Sophien Carrée“ liegt in der Weststadt von Karlsruhe und umfasst eine Fläche von insgesamt 14.176 m<sup>2</sup>. Die drei Grundstückseigentümer Hans Eberhardt GmbH, Katholische Kirche und Stiftung Schönau arbeiten bei der Gestaltung des Areals eng zusammen. Von den neun neu entstehenden Wohngebäuden mit insgesamt 100 Mietwohnungen werden zwei Objekte mit 18 Wohnungen von der Stiftung Schönau entwickelt. Das gesamte Projekt hat eine hohe ökologische Qualität: Der Anteil der versiegelten Flächen verringert sich um ca. 500 m<sup>2</sup>, die ausgewiesene Grünfläche (inkl. Dachbegrünung) nimmt um ca. 5.000 m<sup>2</sup> zu, die Grünfläche auf der Tiefgarage bietet zudem Lebensraum für großkronige Bäume. Die Fertigstellung ist für das 1. Quartal 2023 geplant.

# Die Zukunft des Wohnen und Bauens

Ein Beitrag von Christian Taufenbach

Wohnen ist sicher das älteste Thema des Bauens. Alle Möglichkeiten scheinen bereits gedacht, entwickelt, ausprobiert und gesehen. Gerade für Wohnbauten gilt, dass Angemessenheit und gestalterische Zurückhaltung gute Lehrmeister im Entwurfsprozess sind. Fast könnte man meinen, das Bauen müsse also über andere Aufgaben in seine Zukunft schreiten. Mitnichten!

Denken wir ökologisch: Der Anteil der Gebäude am weltweiten Energieverbrauch und Müllaufkommen ist immens, scheinbar preisgünstige Bauweisen sind aus Sicht der Ökologie und Folgekosten oft fragwürdig, Verbesserungspotential liegt im Material und Prozess. Die Wohngesundheits beeinflusst Entscheidungen zu Konstruktion und Innenausbau.

Da ist es nur folgerichtig, dass die Stiftung Schönau ihr Augenmerk neu auf einen Werkstoff ausrichtet, mit dem sie schon lange wirtschaftet: Holz als Baumaterial hat vielfältige Einsatzbereiche: Wände, Stützen, Decken, im Innenausbau und schon lange am Dach.

Jahrhundertealte Häuser in unseren Städten wie auf dem Land, 1000 Jahre alte Stabkirchen in Norwegen sprechen ein beredtes Zeugnis von der Leistungsfähigkeit des Materials. Mehr und mehr lernen wir Planer, wie es unter den Voraussetzungen der heutigen Normen zu verwenden ist. Wo liegen die Stärken und wo sind andere Materialien überlegen? Was können wir tun, um Schwächen auszugleichen? Wie können wir dafür sorgen, dass die Überlegenheit des Holzes als regional verfügbarer und verarbeiteter Baustoff auch für die Arbeitswelt als Wert erkannt und genutzt wird? Nachhaltig ist es, örtliches Handwerk und kurze Lieferketten zu stärken. Das geht beim Holzbau besonders gut.

Holzbau wird oft konfrontiert mit der menschlichen Urangst vor dem Feuer. Richtig ist: Holz brennt und erfordert präzises Arbeiten. Richtig ist aber auch, dass man inzwischen sehr viel über das Brandverhalten weiß und Holz vor allem gegenüber Stahl auch schlagende Stärken hat. Treppenhauswände aus Holz können der klügere brandschützende Weg sein.

Ein Pflegeheim am Kochelsee (für Experten unter den Lesenden: Gebäudeklasse fünf, Sonderbau, ungekapselt – das ist die unscheinbare Speerspitze im deutschen Holzbau) und die Aufstockung eines größeren Verwaltungsgebäudes in München – beide Holzbauten dürfen wir in diesen Wochen fertigstellen.

Wohnen in Holz – unter diesem Motto hat die Stiftung Schönau in Brühl ein Projekt aus der Taufe gehoben, bei dem vier Architekturbüros je ein Mehrfamilienhaus planen. Ein Material, vier Herangehensweisen, vier Konstruktionsarten, unterschiedliche Wohnungen, sehr viele Beteiligte, übergreifende Haustechnik, ein gemeinsamer Antrieb: Wie muss ein sinnvoller Holzbau heute aufgesetzt werden?



**CHRISTIAN TAUFENBACH**

**Partner bei ELEMENT A Architekten, seine Expertise erstreckt sich vom Verwaltungsbau über Bauten im Sozialwesen, Betreiberimmobilien und Geschosswohnungsbau bis zur Sakralarchitektur**

Noch ein kleiner Sprung, denn ein 2020 verfasster Jahresbericht kann kaum ohne die alles durchströmende Corona-Pandemie gelesen werden. Sie verändert unsere Arbeit und unser Leben – denken wir nur an die unvermittelte Wende zum Homeoffice. Wie werden wir Planer und die Wohnungswirtschaft reagieren? Braucht es mehr Arbeitsorte in den Wohnungen? Sind großzügige Co-Working-Flächen eine passende Antwort, zum Beispiel, wenn dadurch unzählige Pendler in Ballungsräumen wohnortnahe Arbeitsplätze vorfinden? Wie reagieren Wohn- und Quartiersangebote, damit Eltern kleinerer Kinder berufstätig bleiben können? Haben wir die nötigen Schritte überhaupt schon erkannt?

Man sieht: Die Zukunft des Wohnens bleibt eine der wichtigsten Aufgaben der Architektur. Sie wird sich gerade auch in unseren Wohnungen manifestieren – ob wir sie planen oder darin leben.

# Nachhaltigkeit, Schöpfung bewahren

Die Stiftung Schönau steht mit ihrem Handeln seit rund 460 Jahren für nachhaltiges Handeln. Dahinter steht die Idee einer Stiftung, die per se den Ewigkeitsgedanken in sich trägt und ihr Vermögen für kommende Generationen bewahren möchte. Darüber hinaus fußt die Stiftung als Unternehmen der Evangelischen Landeskirche auf einer christlichen Wertebasis.

Beides führt zu der Prämisse, in der täglichen Arbeit eine ausgewogene und dauerhafte Balance zwischen wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit, ökologischer Verantwortung und sozialer Gerechtigkeit zu finden. Die Bewahrung der Schöpfung gehört zum Selbstverständnis der Stiftung.

## NACHHALTIGKEIT PAR EXCELLENCE:

### DER GESCHÄFTSBEREICH FORST

Besonders sichtbarer Ausdruck für diesen Leitgedanken ist die nachhaltige Waldbewirtschaftung im Geschäftsbereich Forst. Mit rund 7.600 ha ist die Stiftung Schönau die größte körperschaftliche Waldbesitzerin in Baden-Württemberg. Die Forstgebiete verteilen sich auf den südlichen Odenwald, den nördlichen Kraichgau sowie den mittleren Schwarzwald. Seit vielen Jahren steht die ökonomische und naturnahe Bewirtschaftung im Mittelpunkt.

Im Berichtsjahr 2019 feierte die weltweit größte Waldschutzorganisationen PEFC (Programme for the Endorsement of Forest Certification Schemes) ihr Jubiläum zum 20-jährigen Bestehen. Die Stiftung Schönau ist seit 1999 und damit von Anfang an dabei. Seitdem haben sich hierzulande über 200.000 Waldbesitzer mit mehr als zwei Drittel der deutschen Waldfläche der PEFC-Zertifizierung angeschlossen. Die Stiftung Schönau trägt so aktiv zum Klimaschutz bei.

Gleichzeitig übernimmt die Stiftung soziale Verantwortung, indem ihre Wälder den Menschen in der

Region als Schutz- und Erholungsraum zur Verfügung stehen. Diese Verpflichtung hat auch finanzielle Konsequenzen: Allein im Jahr 2019 hat die Stiftung 129.000 Euro für die Instandhaltung des Wegenetzes zur Verfügung gestellt. Auf rund 74 ha Wald erhält die Stiftung zudem wertvolle Biotope und verzichtet dafür bewusst auf einen Teil ihrer Erlöse.

Seit 2011 engagiert sich die Stiftung Schönau vermehrt im Bereich der Waldpädagogik, um Kindern und Jugendlichen die Bedeutung des Lebensraumes Wald näherzubringen, ökologische Zusammenhänge in der Natur praktisch erlebbar zu machen und um zu zeigen, wie der Rohstoff Holz nachhaltig produziert wird. Knapp 10.000 Teilnehmende haben seitdem das waldpädagogische Angebot der Stiftung genutzt. Das Waldmobil der Stiftung feierte im Berichtsjahr sein fünfjähriges Jubiläum. Das rollende Klassenzimmer schafft für Kinder und Jugendliche ganz neue Möglichkeiten, den Lebensraum Wald und seine Bewohner zu erleben, zu erforschen und intensiv wahrzunehmen.



**Mit dem Umbau des Waldes versuchen wir, ihn gegen die Auswirkungen des Klimawandels resistenter und damit zukunftsfähiger zu machen.**

KEVIN SAUTER  
FORSTWIRT  
ABTEILUNG FORST



Blick in die Krone einer aufgrund von Trockenstress und Käferbefall abgestorbenen Fichte

## HISTORISCHES PORTFOLIO: WALD UND LANDWIRTSCHAFTLICHE FLÄCHEN

Rein ökonomisch betrachtet, bringen forst- und landwirtschaftliche Pachtflächen keinen großen Ertrag. Als kirchliche Stiftung, die seit Jahrhunderten Wälder und Äcker besitzt, will und kann die Stiftung Schönau diese Vermögenswerte aber nicht verkaufen. Auch wenn sie mit anderen Vermögensteilen deutlich mehr Erträge generiert: Die Immobilienfonds erwirtschaften beispielsweise aktuell eine Rendite von knapp 10%.

Das Portfolio der Stiftung ist deshalb gedanklich in zwei Segmente aufgeteilt: Das „finanzwirtschaftliche“ Portfolio beinhaltet die Erbbaurechte und Wohnungen sowie die Beteiligungen an Immobilienfonds. Es wird aktiv gemanagt, insbesondere unter Rendite- und Risikoaspekten. Das „ideelle“ Portfolio enthält neben den 7.600 ha Wald auch rund 6.000 ha landwirtschaftliche Pachtflächen. Die eher niedrigen Renditen nimmt die Stiftung in Kauf.

## KLIMAWANDEL UND KÄFERHOLZ

Eine Herausforderung für eine profitable nachhaltige Bewirtschaftung des Stiftungswaldes bleibt der Klimawandel, der durch anhaltende Trockenheit und Insektenbefall auch im Berichtsjahr für große Schäden sorgte. Bereits Ende Juli 2019 verzeichnete die Stiftung knapp 80% der Menge an „Käferholz“, die 2018 im gesamten Jahr anfiel. Insgesamt machte die Menge des Schadholzes im Jahr 2019 fast 50% der insgesamt geernteten 57.688 Festmeter Holz aus. Der massive Schadholzanfall auch aus anderen Wäldern brachte im Jahr 2019 die Sägewerke an die Grenzen ihrer Kapazität. Deshalb hat die Stiftung unter hohem Kostenaufwand Zwischenlager in Fahrenbach im Odenwald und in Neckarbischofsheim eingerichtet.



Dienen der Erzeugung von Lebensmitteln: landwirtschaftliche Pachtflächen der Stiftung

Die Schadholzbeseitigung, die Schaffung zusätzlicher Lagerplätze außerhalb des Forstes und die notwendige Wiederaufforstung verursachen kurz- und mittelfristig hohe Kosten. Der erforderliche Umbau des Waldes im Zuge des Klimawandels hat darüber hinaus langfristige finanzielle Auswirkungen für die Stiftung.

Zum Zeitpunkt der Drucklegung dieses Jahresberichtes hat die Coronakrise die Situation nochmals drastisch verschärft: Der Holzabsatz ist nahezu zum Erliegen gekommen. Die Nachfrage nach Holz ist extrem eingebrochen. Ein weiterer Punkt ist der Wegfall des Holzexports beispielsweise nach China, wo die Wirtschaft zwar wieder anläuft, die Lieferketten aber unterbrochen sind.

Für die Zukunft des Waldes kann es nur eine Konsequenz geben: Die Stiftung Schönau muss mittelfristig Lösungen finden, um den Wald nachhaltig resistenter gegen die Auswirkungen des Klimawandels zu machen. So haben die Förster der Stiftung bereits damit begonnen, den Baumbestand behutsam umzubauen. Die Experten pflanzen bevorzugt klimatolerantere Baumarten wie Douglasie, Tanne, Eiche, versuchsweise auch Baumhasel. Die Fichte wird langsam reduziert. Insbesondere die Douglasie wird im Stiftungswald schon seit 1970 intensiver angebaut.

### PACHTFLÄCHEN SICHERN LEBENSGRUNDLAGE

Ebenso wie der Forst gehören auch die landwirtschaftlichen Pachtflächen zum „ideellen“ Portfolio der Stiftung Schönau. Etwa 6.000 ha der stiftungseigenen Grundstücke sind in rund 8.000 Pachtverträgen überwiegend an mittelständische bäuerliche Betriebe verpachtet. Wie die Stiftungswälder erfüllen auch die landwirtschaftlichen Pachtflächen eine wichtige gesellschaftliche Funktion, denn sie sind Lebensgrundlage für bäuerliche Betriebe und dienen der Erzeugung von Lebensmitteln für die Menschen in der Region.

### NACHHALTIGES BAUEN

Auch im Rahmen ihrer Baupflicht an Kirchen und Pfarrhäusern hat die Stiftung Umweltaspekte und Nachhaltigkeit im Fokus. So unterstützt und finanziert sie vor Baubeginn regelmäßig umweltrelevante Maßnahmen, die über die eigentliche Bauverpflichtung hinausgehen, wie beispielsweise Energiegutachten oder einen Heizvariantenvergleich. Mit diesen Maßnahmen werden auch die Klimaschutzziele der Landeskirche vorangetrieben. Beide Maßnahmen werden vom EOK auf Antrag der Kirchengemeinden bezuschusst und von der Stiftung Schönau mitfinanziert. In 2019 wurden unter anderem Heizvariantenvergleiche für die Kirchen in Dallau und Schillingstadt beantragt und bewilligt. In Neunkirchen wurde der Anschluss der dortigen Kirche an die geplante Nahwärmeversorgung der Kommune durch ein Blockheizkraftwerk mit Holzhackschnitzeln mitfinanziert.



**Mit Corporate Social Responsibility zeigen wir unsere Strategien, Maßnahmen und Fortschritte in den Bereichen Ökonomie, Ökologie und Gesellschaft. CSR ist Bestandteil unserer Unternehmenskultur.**

**GABRIELE FREY-GRIMBERG**  
**ANSPRECHPARTNERIN IN COMPLIANCEFRAGEN UND KOORDINATORIN**  
**DES DATENSCHUTZBEAUFTRAGTEN**  
ABTEILUNG RECHT UND STIFTUNGSZWECK

Auch beim Neubau von Wohnraum stehen Nachhaltigkeitsaspekte gleichberechtigt neben betriebswirtschaftlichen Erwägungen. Ein Beispiel dafür ist die Errichtung eines Wohnquartiers in Holzbauweise in Brühl. Bei der aufwendigen Planung wurde unter anderem der gesamte Lebenszyklus der Gebäude betrachtet, insbesondere im Hinblick auf die „Graue Energie“ der Baustoffproduktion, der Betriebs- sowie der Recyclingphase.

#### **CORPORATE SOCIAL RESPONSIBILITY**

Die Stiftung Schönau fühlt sich dem Leitgedanken der Corporate Social Responsibility (CSR) verpflichtet. Der Begriff umschreibt den freiwilligen Beitrag zu einer nachhaltigen Entwicklung, der weit über die gesetzlichen Forderungen hinausgeht. CSR steht für verantwortliches unternehmerisches Handeln, angefangen von der Geschäftstätigkeit über Umweltaspekte bis hin zu den Beziehungen zu den Mitarbeitenden und den Stakeholdern. Beispiele für die ökologische Dimension verantwortlichen Handelns sind der Einsatz des Waldmobils, mit dem die Stiftung Kinder und Jugendliche an das Thema Wald und Nachhaltigkeit heranführt, oder die Rezertifizierung der Stiftung nach dem kirchlichen Umweltmanagementsystem „Grüner Gockel“. Es ist ein wirksames Instrument für kirchliche Einrichtungen, die eigenen Umweltauswirkungen zu erfassen, zu bewerten und positiv zu verändern. Auf Grundlage des Audits im Mai 2019 und der Überprüfung des aktuellen Umweltberichtes 2017/2018 der Stiftung wurde das Unternehmen für weitere drei Jahre zertifiziert.

#### **VERANTWORTLICHES HANDELN**

Darüber hinaus unterstützt die Stiftung Schönau das Büro für Umwelt und Energie (BUE) der Landeskirche, indem sie dauerhaft zwei Vollzeitstellen finanziert. Die Aufgabe des BUE ist es, Kirchen- und Pfarrgemeinden beim Einstieg in den aktiven Klimaschutz zu beraten und zu unterstützen.

Das ökologisch verantwortliche Handeln der Stiftung zeigt sich auch im Detail. So werden beispielsweise alle Printprodukte selbstverständlich klimaneutral und auf PEFC-zertifiziertem Papier gedruckt.

Das verantwortliche unternehmerische Handeln der Stiftung Schönau wird nicht nur in der Geschäftstätigkeit nach außen, sondern auch im gesamten Unternehmen gelebt. Dazu gehören die sozial verantwortliche Berücksichtigung von Arbeitnehmerbelangen wie beispielsweise Arbeitsbedingungen, Gesundheitsschutz und die Vereinbarkeit der Pflege von Angehörigen und Beruf. Compliance hat bei der Stiftung einen hohen Stellenwert als Haltung und Bestandteil einer Kultur der Zusammenarbeit. Dies zeigt sich unter anderem in einer offenen Kommunikation, in den jährlichen Schulungen und in der Mitgliedschaft in der „Initiative transparente Zivilgesellschaft“.

# Wie nachhaltig ist die Stiftung Schönau?

Ein Beitrag von Dr. André Witthöft-Mühlmann



Nachhaltigkeit als beschreibender Begriff ist mittlerweile seiner ursprünglichen Bedeutung im Sinne einer ökologischen Zukunftsfähigkeit nahezu entleert. Deshalb bedarf es immer einer klärenden Konkretion. Ich freue mich, dass die Stiftung Schönau in diesem Jahresbericht eine Einordnung versucht.

Ohne die dauerhafte finanzielle Unterstützung des landeskirchlichen Büros für Umwelt und Energie seit 2010 durch die Stiftung hätte die Evangelische Landeskirche in Baden ihrer Kernaufgabe „Bewahrung der Schöpfung“ deutlich weniger nachkommen können. Diese zuverlässige Basis ermöglichte es, die umwelt-

relevanten Handlungsfelder systematischer in die Prozesse insbesondere des Kirchenbaus zu integrieren.

Das verbleibende globale CO<sub>2</sub>-Budget, um eine lebenswerte Welt im Jahr 2050 zu gewährleisten, wird beim augenblicklichen Lebensstil – insbesondere der OECD-Länder – in zehn Jahren aufgebraucht sein. Eine Welt, die mehr als 2° C wärmer ist als heute, wäre für einen großen Teil der Weltbevölkerung nicht mehr lebenswert. Obwohl das Problem und machbare Lösungen bekannt sind, nehmen wir kaum den Fuß vom Gaspedal und fahren weiter sehenden Auges „gegen die Wand“. Denn nur für eine Minderheit in unserer Gesellschaft ist die Bewahrung der Schöpfung tatsächlich einer der Leitsterne im Leben – und die Kirchen sind ein Spiegelbild unserer Gesellschaft. Wie können wir uns so verändern, dass wir den Fuß vom Gaspedal nehmen? Die Antwort heißt: durch sozial-ökologische Transformation, die „heute“ beginnen muss.

Entscheidend ist nun, dass nicht nur die Politik sich dieser Aufgabe annimmt, sondern dass die Gesellschaft Veränderung einfordert. Wenn die Kirche eine relevante Stimme in der Gesellschaft bleiben will, wird sie Position beziehen und mit gutem Beispiel vorangehen müssen. Zu Recht fordert unser Landesbischof Cornelius Burschuh eine enkeltaugliche Kirche.

Wie sieht eine enkeltaugliche Landeskirche mit zurzeit über 2.600 Gebäuden aus? Die Landeskirche entwickelt derzeit gemeinsam mit dem Institut für Energie- und Umweltforschung Heidelberg und dem Öko-Institut Freiburg einen Fahrplan hin zur Klimaneutralität. Die vielleicht wichtigste Erkenntnis ist, dass der Weg zur Klimaneutralität und innerkirchliche Prozesse wie „Kirche im Umbruch“ sich gegenseitig ergänzen und machbar sind. Wir können das schaffen!

Was sind die Kernaufgaben der Evangelischen Landeskirche in Baden zukünftig? Welche Gebäude sind dafür nötig? Wie umweltfreundlich verantwortlich gestaltet die Kirche ihre Mobilität? Wie kann insgesamt eine Schöpfung bewahrende Praxis gelingen? Wenn diese Fragen miteinander zusammengedacht und Teil einer Gesamtstrategie sind, wird die Kirche die Synergien nutzen können. Die Stiftung Schönau ist hierin mit



**DR. ANDRÉ  
WITTHÖFT-MÜHLMANN**

**Biologe und Umweltbeauftragter der Evangelischen Landeskirche in Baden, seit 2010 Leiter des Büros für Umwelt und Energie (BUE) im Evangelischen Oberkirchenrat in Karlsruhe**

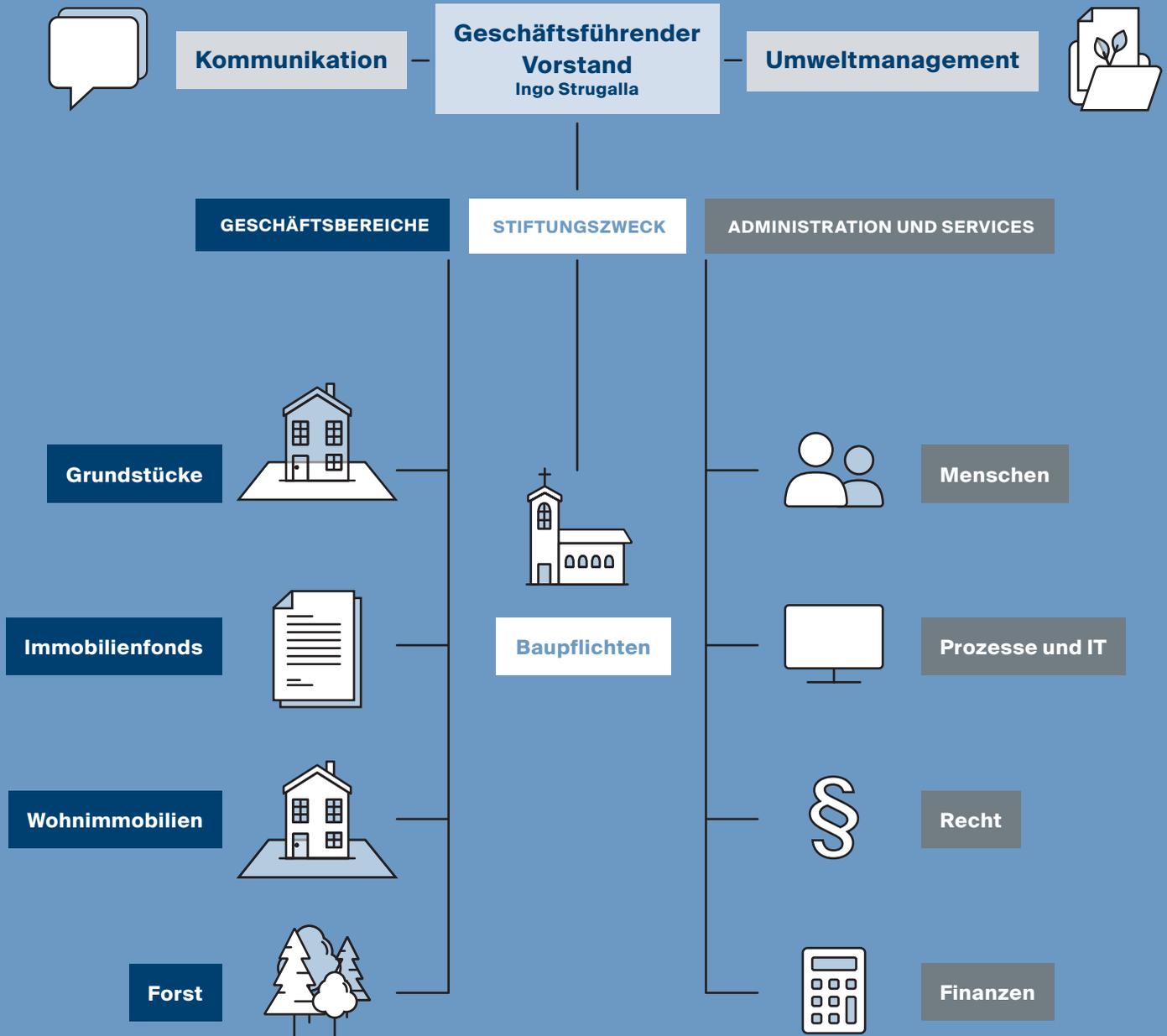
ihrem Stiftungszweck und den Geschäftsfeldern ein zentraler Pfeiler. Sie sollte für die Landeskirche Mahner und Motor sein.

Wie kann die Stiftung mit ihren eigenen Geschäftsfeldern Teil der sozial-ökologischen Transformation sein? Sie kann ihre Waldflächen nicht nur halten, sondern das Arteninventar noch diverser und damit klimaresilienter gestalten. Die Landwirte, die die Äcker der Stiftung pachten, gilt es zu begleiten hin zu einer regenerativen Landwirtschaft, die die Bodenfruchtbarkeit und Artenvielfalt erhöht. Der CO<sub>2</sub>-Abdruck ist künftig ein wesentliches Kriterium bei der Bewertung der Geschäftsfelder – sowohl der ideellen als auch auch der finanzwirtschaftlichen. Dazu gehört auch, das Umweltmanagement weiterzuentwickeln hin zu einem ganzheitlicheren Ansatz, der z. B. den Kriterien der Gemeinwohl-Ökonomie folgt.

Unsere Weltgemeinschaft wird sich wandeln müssen. Die Kirche und die Stiftung Schönau können glaubwürdige und sichtbare Pioniere dieses Wandels sein. Aber nur, wenn wir bereits heute beginnen.

# Organigramm

## Stiftungsrat



# Ausblick

Die Stiftung Schönau hat das Geschäftsjahr 2019 wieder mit einem exzellenten Ergebnis abgeschlossen. Bereits jetzt ist allerdings absehbar, dass sich die außerordentlich guten Zahlen der Vorjahre nicht wiederholen werden. Die anhaltende Niedrigzinsphase hat negative Auswirkungen auf nahezu alle Geschäftsbereiche der Stiftung. Im aufgeheizten Immobilienmarkt verteuern steigende Bau- und Grundstückspreise alles, was mit Bauen und Wohnen zu tun hat. Die anhaltende Flucht von Investoren in Anlagen mit attraktiver Rendite verteuert auch Immobilienfonds, die damit weniger rentabel werden. Im Geschäftsbereich Forst verursachen die Auswirkungen des Klimawandels hohe Kosten bei sinkenden Erlösen durch das zunehmende Überangebot an Holz. In diesem Bereich rechnen wir für die nächsten Jahre eher mit Verlusten. Dazu kommt, dass durch die Corona-Pandemie diese negativen Entwicklungen wie mit einem Brennglas dramatisch verstärkt werden. Das alles führt dazu, dass für die nächsten Jahre eher von einer gedämpften Ertragslage der Stiftung Schönau auszugehen ist. Zweistellige Renditen werden nicht mehr erzielbar sein.

Nichtsdestotrotz bleibt die Stiftung Schönau ein verlässlicher Partner für die Landeskirche und für die Kirchengemeinden. Der Stiftungszweck wird auch zukünftig erfüllt werden, wenn auch nur mit einstelligen und nicht mit „Überrenditen“. Das hochgradig diversifizierte Portfolio versetzt uns in die Lage, Marktschwankungen einzelner Teile besser zu kompensieren. Im Vergleich zum Markt erzielen wir damit auch heute durchaus attraktive Renditen. Die schon vor Jahren in die Wege geleiteten Maßnahmen erlauben es uns, auch ausgesprochen negative Entwicklungen wie der Corona-Pandemie ohne größere Sorgen entgegenzutreten. Unsere Mehrjahresplanung gibt uns die Möglichkeit, auch für die Zukunft verschiedene Szenarien durchzurechnen und zu bewerten. Die ständige Kostenoptimierung – nicht zuletzt durch die aktiv vorangetriebene digitale Transformation – verschafft uns den nötigen Spielraum. Dank zahlreicher Maßnahmen zur Mitarbeitermotivation können wir dabei auch zukünftig auf hochgradig engagierte Mitarbeitende setzen. Die Neuausrichtung der Stiftung einschließlich einer geschärften Darstellung nach außen und innen schafft ein solides Fundament, um auch in den nächsten Jahren mit der Erfüllung unseres Stiftungszweckes das kirchliche Leben in den Gemeinden zuverlässig zu unterstützen und „erlebbar“ zu machen.



# Finanzbericht

Evangelische Stiftung Pflege Schönau (ESPS)  
Evangelische Pfarrpfündestiftung Baden (EPSB)

Alle Grafiken zeigen die konsolidierten Zahlen.

# Die Stiftungen im Überblick

Die Stiftung Schönau ist ein Unternehmen der Evangelischen Landeskirche in Baden und Dachmarke für die „Evangelische Stiftung Pflege Schönau“ (ESPS) und die „Evangelische Pfarrpfündestiftung Baden“ (EPSB). Das von ihr verwaltete Stiftungsvermögen ist der Landeskirche gewidmet. Aus der nachhaltigen Bewirtschaftung dieses Vermögens erzielt die Stiftung Erlöse, um ihren Stiftungszweck zu erfüllen. Es gibt keinerlei Zuflüsse von Kirchensteuermitteln.

Zweck der Stiftung ist der Erhalt kirchlicher Gebäude und die finanzielle Unterstützung der Evangelischen Landeskirche in Baden. Für 85 Kirchen und 41 Pfarrhäuser ist die Stiftung Schönau direkt bauunterhaltungspflichtig. Darüber hinaus stellt sie für den Haushalt der Evangelischen Landeskirche in Baden wesentliche finanzielle Mittel zur Verfügung; diese Gelder werden ebenfalls für kirchliche Bauprojekte (indirekte Bauunterhaltung) verwendet. Rein rechnerisch unterstützt die Stiftung damit rund die Hälfte aller Kirchenbauprojekte in Baden.

Die Stiftung Schönau bewirtschaftet ihr Vermögen nachhaltig: Dieses besteht im Wesentlichen aus etwa 21.000 Erbbaurechts- und Pachtverhältnissen, 7.600 ha forstwirtschaftlichen Flächen sowie 88 Wohnimmobilien, einer Gewerbeimmobilie sowie einem Hofgut. Diese Vermögensbestandteile befinden sich auf dem Gebiet der Evangelischen Landeskirche in Baden. Zusätzlich investiert die Stiftung seit 2009 auch in indirekte Immobilienanlagen. Anlageobjekte sind Gewerbe- und Wohnimmobilien im zentral- und nordeuropäischen Raum. Die Stiftung Schönau diversifiziert so ihr Vermögen weiter und partizipiert am wirtschaftlichen Potential anderer europäischer Wirtschaftsregionen.

Das Stiftungsvermögen stammt aus dem ehemaligen Kloster Schönau im Odenwald, das 1560 im Zuge der Reformation aufgelöst wurde. Für das Vermögen wurde ein „Pfleger“ (Verwalter) bestellt. Die von ihm geleitete Verwaltungsstelle, die „Pflege Schönau“ erhielt schon damals ihren Sitz in Heidelberg. Heute ist die Stiftung ein modernes Immobilienunternehmen.

Seit 2003 verwaltet die ESPS im Rahmen eines Geschäftsbesorgungsvertrags zusätzlich die Evangelische Pfarrpfündestiftung Baden (EPSB), die jährlich über 40 Pfarrstellen finanziert. Die EPSB ist rechtliche Nachfolgerin der Evangelischen Zentralpfarrkasse, in der alle 475 früher rechtlich selbständigen Pfarrpfünden in Baden zusammengefasst waren. Beide Stiftungen sind kirchliche Stiftungen des öffentlichen Rechts, deren Einnahmen und Ausgaben gemäß den Stiftungssatzungen nur für einen engen, nicht veränderlichen Zweck verwendet werden dürfen.

Zum 31.12.2019 waren 79 Personen (Vorjahr: 75) bei der ESPS beschäftigt, die Gesamtkapazität lag bei 67,73 Vollzeitäquivalenten (Vorjahr: 63,84). Die EPSB hat kein eigenes Personal.

Die ESPS und die Badische Landeskirche sind zu je 50 % an der pro ki ba GmbH beteiligt. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt 250 TEUR, die Kapitalrücklagen sind zum Stichtag mit 250 TEUR bilanziert. Die pro ki ba GmbH betreut und entwickelt Projekte im Bereich kirchlichen Bauens durch Machbarkeitsstudien, Projektsteuerungsleistungen, Wettbewerbsorganisation und Bauherrenberatung.

# Konsolidierte Kennzahlen

		2019	2018
Bilanzsumme	TEUR	613.643	597.791
Jahresfehlbetrag, bzw. -überschuss (nach Zuweisung Landeskirche)	TEUR	15.934	-53.572
Umsatzerlöse und sonstige Erträge (Gesamtleistung)	TEUR	44.380	35.992
Erträge aus Anlagenabgängen	TEUR	3.289	5.403
Aufwendungen für den Stiftungszweck	TEUR	28.100	93.104
Zuführung in die übrigen Ergebnismrücklagen	TEUR	9.150	0

Die Gewinn- und Verlustrechnung der beiden Stiftungen weist im Berichtsjahr einen Jahresüberschuss von 15,93 Mio. Euro aus (Vorjahr: Jahresfehlbetrag von -53,57 Mio. Euro). Er beinhaltet das operative Ergebnis der Geschäftsbereiche, die Gewinne aus Anlagenabgängen sowie die jährliche Regelabführung an die Evangelische Landeskirche in Baden gemäß Stiftungssatzung.

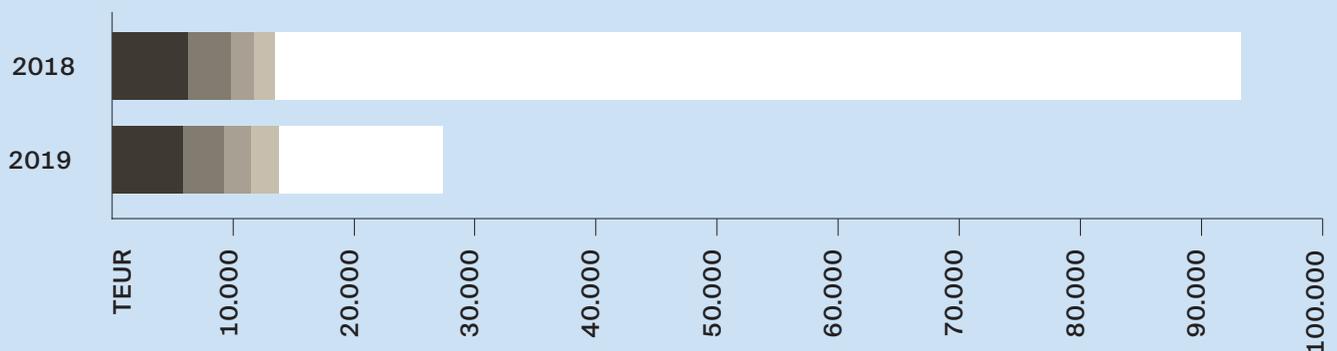
Der im Vorjahr erzielte Jahresfehlbetrag sowie die um etwa 65 Mio. Euro höheren Aufwendungen für den Stiftungszweck erklären sich durch die Sonderabführung im Jahr 2018 an die Evangelische Landeskirche in Baden in Höhe von 69,80 Mio. Euro.

# Ausgaben für den Stiftungszweck

		2019	2018
<b>Aufwendungen</b>			
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen*	TEUR	6.345	6.205
Aufwendungen zur unmittelbaren Erfüllung des Stiftungszwecks	TEUR	15.786	81.380
(davon Verpflichtung aus Bauunterhaltung)	TEUR	2.146	1.680
(davon Zuweisung an die Landeskirche)	TEUR	13.640	79.700
Personalaufwand	TEUR	3.754	3.543
Sonstige betriebliche Aufwendungen**	TEUR	2.214	1.976
<b>Summe</b>	<b>TEUR</b>	<b>28.099</b>	<b>93.104</b>

\*Unter anderem Verwaltungs- und Gebäudekosten, Personaldienstleistungen Dritter, Aufwendungen für die Instandhaltung und Bewirtschaftung der Wohnimmobilien sowie im Forst für Holzeinschlag, Waldpflege usw.

\*\*Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten Aufwendungen für die interne Verwaltung, Raumkosten, EDV-Kosten, Rechts- und Beratungskosten, Kosten für Werbung, sonstige Dienstleistungen sowie die Zuführung zu Einzelwertberichtigungen und Ausbuchung von Forderungen.



- Sonstige betriebliche Aufwendungen
- Personalaufwand
- Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

- Aufwendungen zur unmittelbaren Erfüllung des Stiftungszwecks (Zuweisung an die Landeskirche)
- Aufwendungen zur unmittelbaren Erfüllung des Stiftungszwecks (Verpflichtung aus Bauunterhaltung)

Der Stiftungszweck wird gemäß der Satzung umfassend ausgewiesen. Dazu zählen sämtliche hier aufgeführten Aufwendungen sowie die Abführung an die Landeskirche. Diese besteht in 2019 aus der Zuweisung in Höhe von 13,6 Mio. Euro (2018: Zuweisung in Höhe von rund 10 Mio. Euro und Sonderabführung in Höhe von rund 70 Mio. Euro). Insgesamt hat die ESPS 2019 damit rund 28 Mio. Euro für den Stiftungszweck ausgegeben.

Der im Vergleich zum Vorjahr um 211 TEUR erhöhte Personalaufwand erklärt sich durch Tariferhöhungen und Höhergruppierungen. Der Anstieg in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen um 238 TEUR erklärt sich im Wesentlichen durch die in 2019 erfolgte Renovierung des Verwaltungsgebäudes in Mosbach sowie durch höhere Werbekosten.

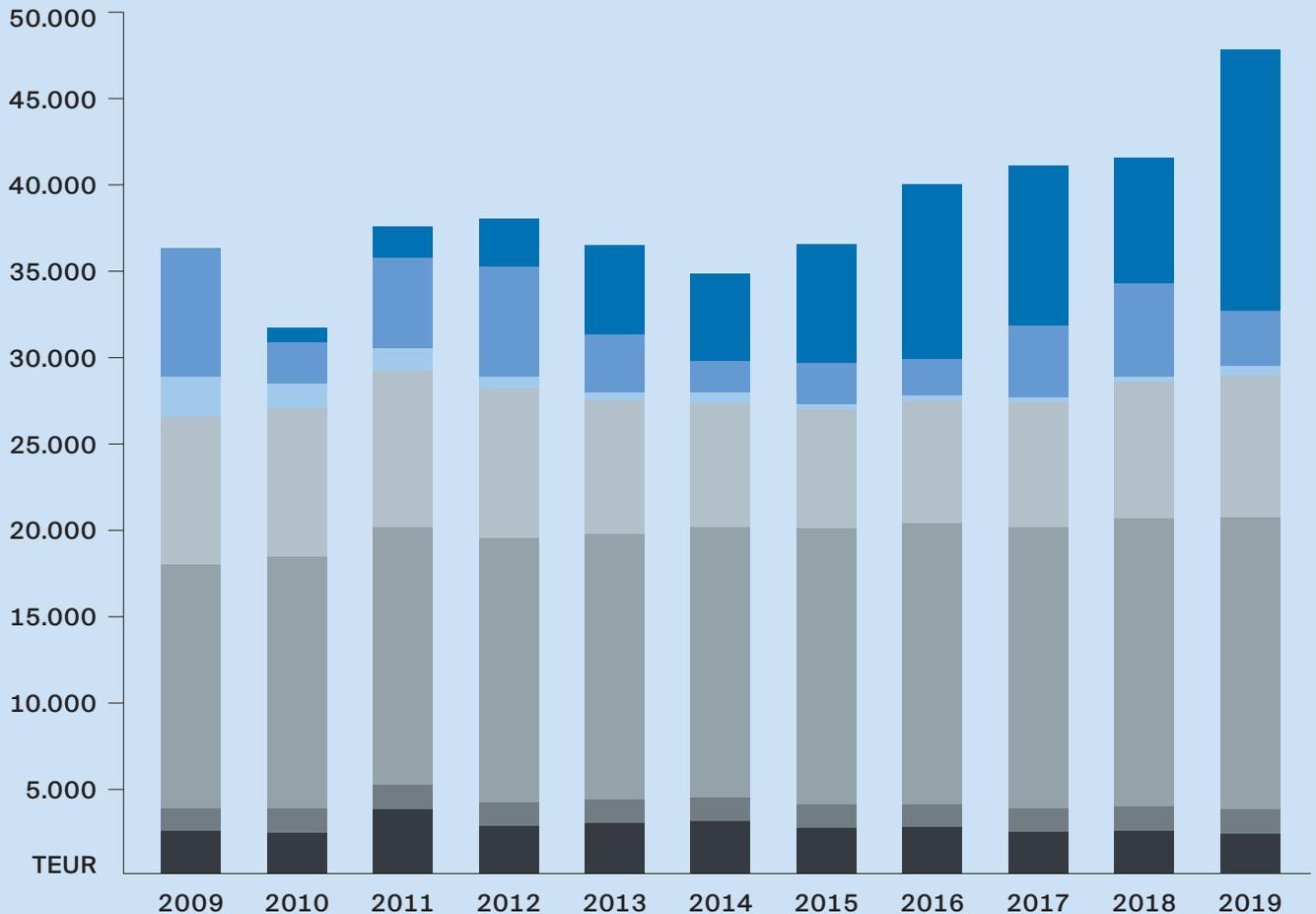
# Kirchliche Baupflichten

Für 85 Kirchen und 41 Pfarrhäuser in Baden ist die Stiftung Schönau direkt bauunterhaltungspflichtig. Der Kostenanteil, den die Stiftung trägt, liegt zwischen 65 und 100% der Gesamtkosten eines Bauprojekts. Der Anteil ist in historischen Beschreibungen der Baupflichten festgelegt. Bei den Kirchen und Pfarrhäusern bezieht sich das konkret

auf unterschiedliche Gebäudeteile. Außerdem definiert die Beschreibung den Kostenbeitrag, den die Kirchengemeinde bei der Instandhaltung trägt. Bei der Renovierung von Kirchen übernimmt die Stiftung Schönau in vielen Fällen freiwillig die Kosten für Heizung, Beleuchtungskörper und Beschallung.

Im Jahr 2019 abgeschlossene Maßnahmen	Gesamtkosten (EUR)	Kostenanteil ESPS (EUR)
Pfarrhaus Dossenheim: Gesamtsanierung mit Heizungssanierung	736.000	641.000
Pfarrhaus Boxberg: Renovierung wegen Pfarrstellenwechsel	313.000	288.000
Kirche Heildesheim: Barrierefreie Erschließung, Einrichtung Mutter-Kind-Bereich	303.000	237.500
Kirche Heildesheim: Reparatur Kirchendach	93.500	84.160
Kirche Mannheim-Neckarau: Heizungssanierung	57.520	52.920
Kirche Oftersheim: Diverse Instandsetzungen	42.000	31.000
Pfarrhaus Heidelberg-Handschuhsheim: Sanierung Asphaltdecke	27.100	25.000
<b>Summe</b>	<b>1.572.120</b>	<b>1.359.580</b>
In konkreter Vorbereitung oder im Bau befindliche Maßnahmen 2019	Gesamtkosten (EUR)	Kostenanteil ESPS (EUR)
Kirche Sandhausen: Renovierung mit Anbau Gemeinderäume – Planung	6.030.000	2.020.000
Kirche Heiligkreuz: Innenrenovierung, Heizung und Dachtragwerk – Planung	991.990	880.420
Pfarrhaus Lahr-Dinglingen: Sanierung wegen Pfarrstellenwechsel – Bau	747.600	570.000
Pfarrhaus Walldorf: Neubau – Bau	493.100	425.200
Kirche Weinheim: Verkehrssicherung, barrierefreier Zugang, induktive Höranlage – Bau	400.000	184.000
Pfarrhaus Bretten: Renovierung wegen Dekanswechsel – Planung	249.000	238.000
Kirche Angeltürn: Heizungs- und Wandsanierung, barrierefreie Erschließung – Planung	235.000	216.000
Heiliggeistkirche Heidelberg: Elektroakustische Anlage – Bau	180.000	180.000
Kirche Eppingen: Elektroakustische Anlage – Bau	112.400	112.400
<b>Summe</b>	<b>9.439.090</b>	<b>4.826.020</b>

# Entwicklung der Erlöse und Erträge seit 2009



## ERLÖSE

- Wertpapiere/Immobilienfonds
- Transaktionen\*
- Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge
- Wohnimmobilien
- Erbbaurechte
- Pachtflächen
- Forstwirtschaft

\*Transaktionen sind Gewinne aus Anlagenabgängen, vorwiegend aus dem Verkauf von Flurstücken.

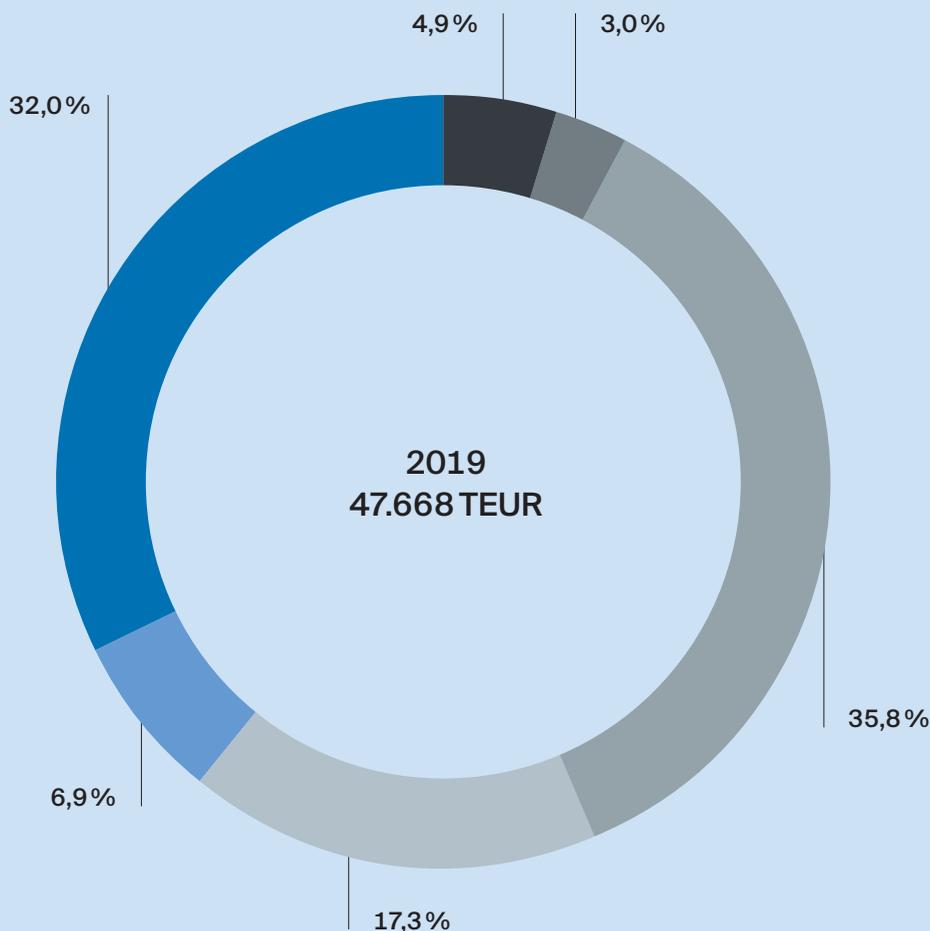
Die Entwicklung der Erlöse und Erträge seit 2009 zeigt die Stabilität der Einnahmen aus Forst, Erbbaurechten, Pachtflächen und Wohnimmobilien. Diese Geschäftsbereiche generieren jedes Jahr nahezu konstante Erlöse ohne signifikante Schwankungen.

Eine fundamental andere Entwicklung wird bei den Immobilienfonds sichtbar. Durch die Investition in Immobilienfonds konnte die Stiftung einen enormen Erlöszuwachs generieren. Diese Erträge tragen heute signifikant

zum Gesamtergebnis der Stiftung bei und haben einen Anteil von rund 32% am Gesamterlös der Stiftung in 2019. Von 2010 bis 2019 konnte die Stiftung 64,77 Mio. Euro Erträge aus Immobilienfonds erzielen.

2018 hat sich die Bilanzierung bei der Abgrenzung von Fondserträgen geändert. Dadurch weist die Stiftung 2019 Ausschüttungen in Höhe von 3,56 Mio. Euro aus, die bei unveränderter Vorgehensweise bereits 2018 enthalten gewesen wären.

# Anteile am Gesamterlös je Geschäftsbereich in 2019



Insgesamt sind die Erlöse der Stiftung im Vergleich zum Vorjahr von 41.397 TEUR auf 47.668 TEUR gestiegen.

Die Erträge aus Immobilienfonds steigen im Vergleich zu 2018 um 7.941 TEUR Euro auf 15.260 TEUR an. Dies erklärt sich zum Einen durch planmäßige Mittelrückführungen in Höhe von 4.661 TEUR aus Zwischenverkäufen von Immobilien aus dem in Abwicklung befindlichen Fonds RREEF Euro Core Recovery Fund. Zum Anderen wurden erstmals in 2019 aus der Kapitalgesellschaft BEOS Value Investment Fund Germany Erträge in Höhe von 1.758 TEUR erzielt.

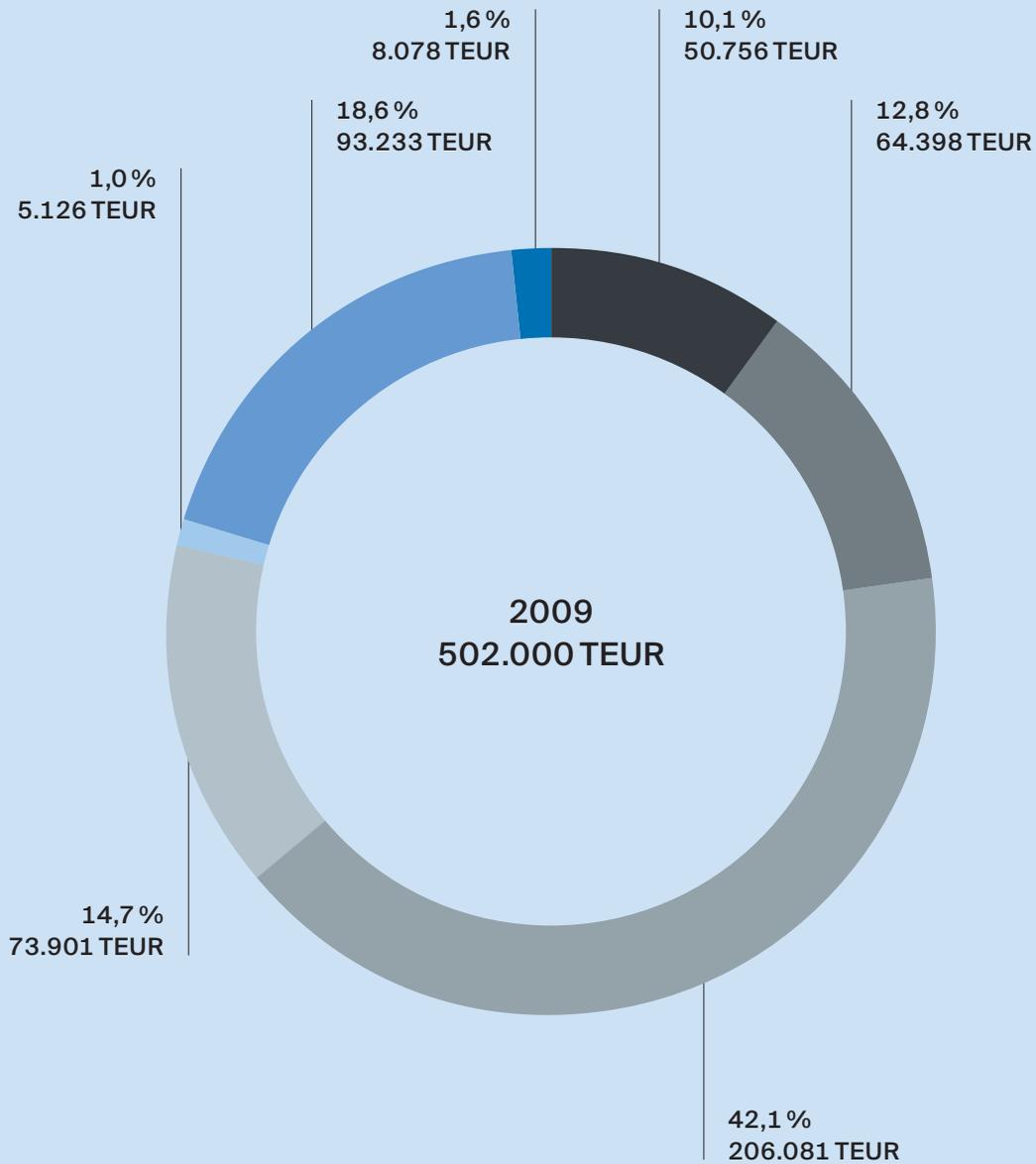
Bei den Transaktionen handelt es sich im Wesentlichen um Gewinne aus Anlagenabgängen.

Die Erlöse aus Wohnimmobilien steigen gegenüber 2018 um 294 TEUR auf 8.247 TEUR. Grund sind höhere

Einnahmen aus Mieten und Nebenkosten. Aufgrund von Erbbauzinsanpassungen kam es auch bei den Umsatzerlösen aus Erbbaurechten zu einem Anstieg gegenüber dem Vorjahr um rund 336 TEUR auf 17.076 TEUR. Die Umsatzerlöse aus Pacht bleiben auf dem Vorjahresniveau.

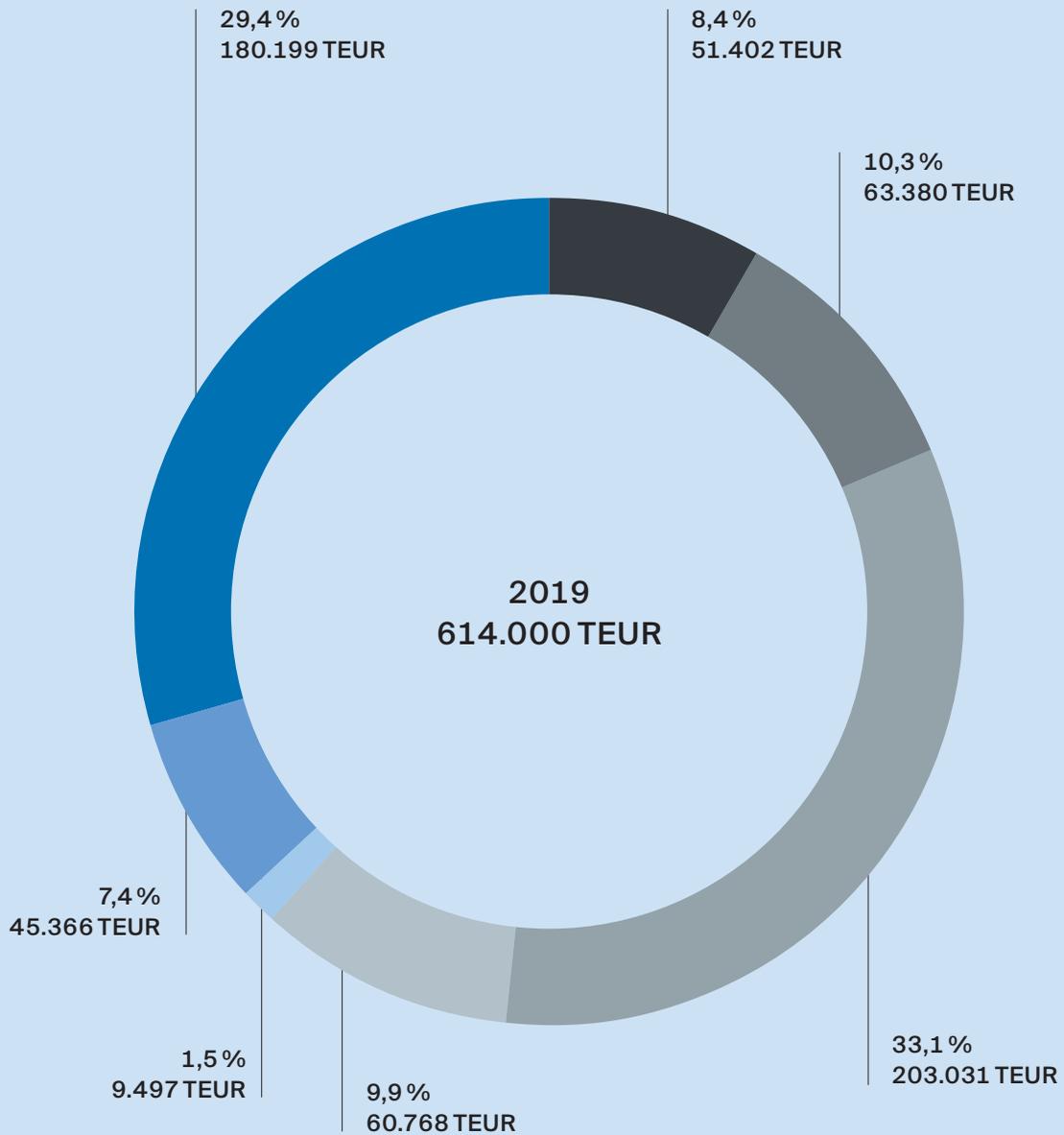
Die Umsatzerlöse aus der Forstwirtschaft sinken im Vorjahresvergleich um 161 TEUR, obwohl sich die Einschlagsmenge auf 57.668 Fm (Vorjahr: 54.108 Fm) erhöht hat. Dies ist der Tatsache gerschuldet, dass der Holzmarkt in 2019 sehr stark durch die Trockenheit und die Borkenkäferkalamität beeinflusst war. Mehr als die Hälfte des eingeschlagenen Holzes wurde nicht planmäßig eingeschlagen und war Schadholz. Das Überangebot an Schadholz führte in der Folge zu einem starken Preisverfall am Holzmarkt.

# Zusammensetzung des bilanzierten Vermögens im 10-Jahres-Vergleich



- Wertpapiere (2008)/Immobilienfonds (2018)\*
- Kassenbestand/Guthaben bei Kreditinstituten
- Andere Vermögensbestände
- Wohnimmobilien
- Erbbaurechte
- Pachtflächen
- Forstwirtschaft

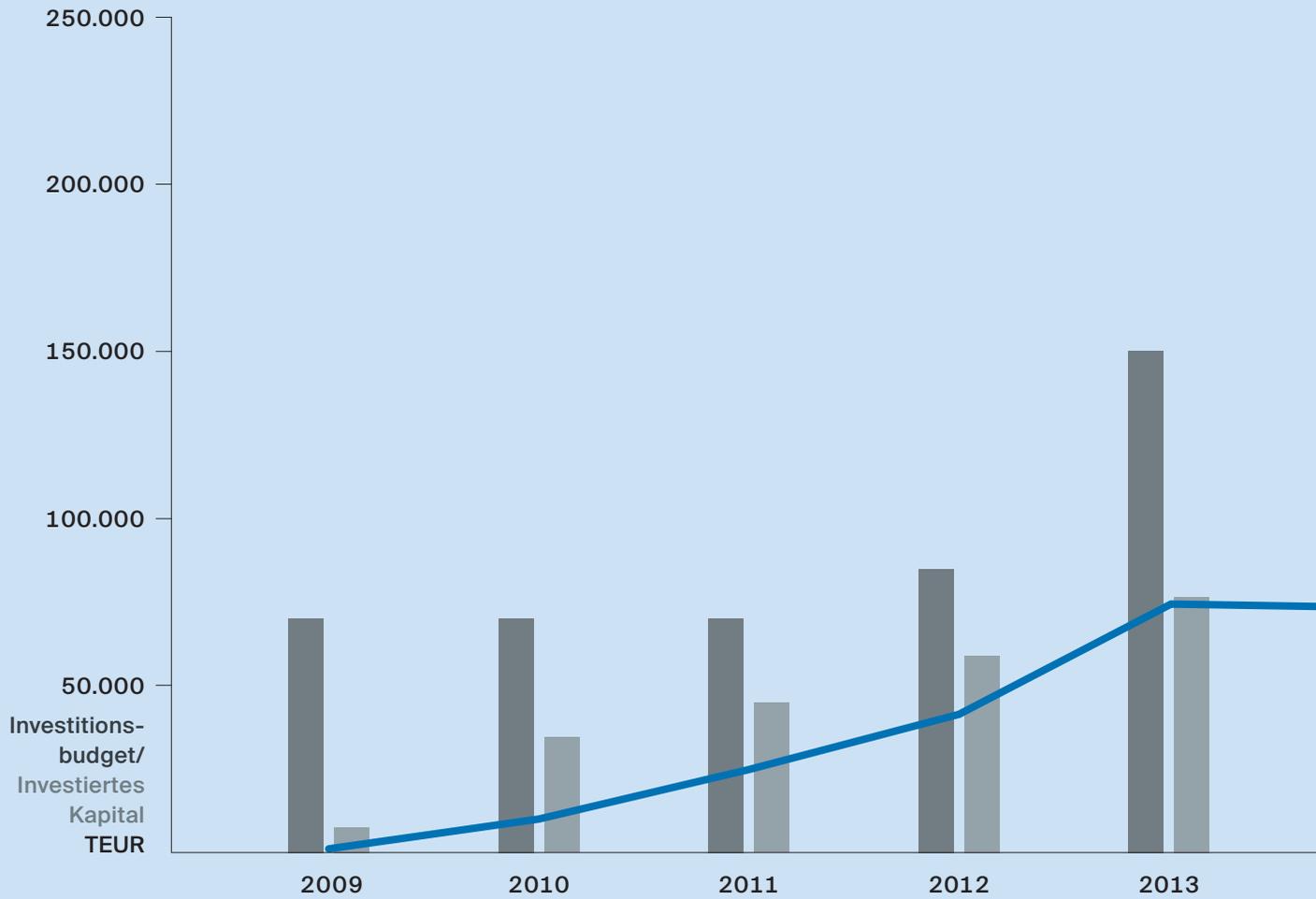
\*Bei den Immobilienfonds handelt es sich um Marktwerte, bei den restlichen Bereichen um Buchwerte.



Zwischen 2009 und 2019 ist die Bilanzsumme um rund 22 Prozent von rund 502.000 TEUR auf rund 614.000 TEUR gestiegen. Die Liquidität der Stiftung liegt in 2019 bei etwa 45 Mio. Euro. Mit der Investition in indirekte Immobilienanlagen (Immobilienfonds) konnte die Stiftung

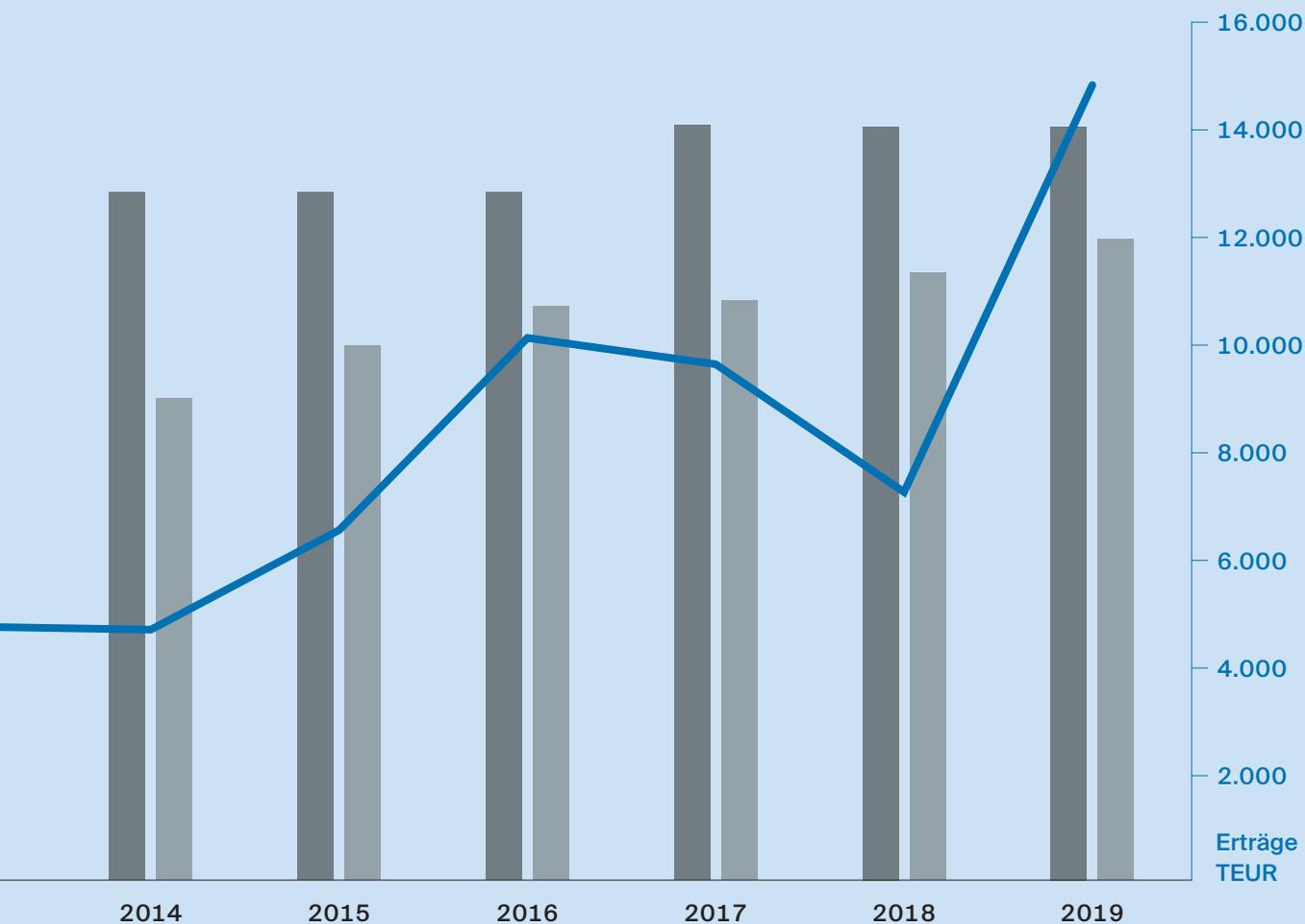
eine regionale und sektorale Diversifikation innerhalb ihrer Vermögensbestandteile erreichen. Der stark wachsende Anteil der Immobilienfonds reduzierte im 10-Jahreszeitraum die historische Dominanz der Vermögensbestandteile Erbbau und Pacht.

# Anlagevolumina und Erträge aus Immobilienfonds seit 2009



- Investitionsbudget\*
- Investiertes Kapital
- Erträge aus Immobilienfonds

\*Geplantes Eigenkapital, das in Immobilienfonds investiert werden soll.



Die gesamten Kapitalzusagen der Stiftungen betragen rund 220 Mio. Euro. Von diesen Kapitalzusagen wurden bisher 213,2 Mio. Euro abgerufen und 31,8 Mio. Euro aus desinvestierenden Fonds ausbezahlt. Somit beläuft sich das in 2019 investierte Kapital auf 181,4 Mio. Euro.

Zum 31.12.2019 bestehen nicht abgerufene Kapitalzusagen in den Fonds Momeni und BEOS Value in Höhe von 0,4 Mio. Euro bzw. 6,2 Mio. Euro. Dies entspricht einem Investitionsgrad von 96,8%.

Seit Beginn der Investitionen in Immobilienfonds konnten bis 2019 insgesamt 64,8 Mio. Euro an Erträgen

generiert werden. Allein in den Jahren 2013 bis 2017 haben sich diese nahezu verdoppelt. Die Höhe der jährlichen Erträge unterliegt immer Schwankungen: Sonderausschüttungen, Auflösung von Fonds oder der Verkauf von Gebäuden haben einen unmittelbaren Einfluss auf die Höhe der Ausschüttungen. Beim Verkauf von Objekten kann es zur Hebung von stillen Reserven kommen, wenn der Verkaufserlös höher ist als der bilanzierte Wert. In 2019 belaufen sich die Erträge aus laufenden Ausschüttungen auf 11,1 Mio. Euro und die Erträge aus Sonderausschüttungen und Verkäufen auf 4,2 Mio. Euro.

# Marktentwicklung und Prognose

Die Entwicklung der europäischen Märkte im Jahr 2019 zeigt Licht und Schatten. Zwar ist die europäische Wirtschaft erneut gewachsen, allerdings hat sich das Wachstum mit einer Steigerung des Bruttoinlandsproduktes der EU-27 (EU-Mitgliedsländer ohne Großbritannien) um 1,5 % im Vergleich zu 2018 (+2 %) erneut abgeschwächt. Die Gründe dafür liegen vermutlich vor allem in den noch immer nicht gelösten politischen Verwerfungen. So wurde der Handelskonflikt zwischen den USA und China nicht abschließend geklärt. Großbritannien konnte die EU zum 1. Januar 2020 zwar geordnet, allerdings mit einer sehr kurzen Übergangsfrist verlassen. Ein harter Brexit zum Jahresende 2020 wird deshalb immer wahrscheinlicher. Insgesamt war wie im Vorjahr die Investitionstätigkeit der Unternehmen in 2019 eher verhalten. Deutlich wird das unter anderem in dem um 0,7 % gesunkenen Produktionsindex des verarbeitenden Gewerbes sowie einem nur leichten Anstieg der Baugenehmigungen um 0,3 %. Der Handelsüberschuss der EU-27 stieg dagegen leicht auf 223 Milliarden Euro an. Positiv entwickelte sich auch der private Konsum, getrieben unter anderem von einer auf 1,2 % gesunkenen Inflationsrate (Vorjahr 1,7 %), gemessen am Harmonisierten Verbraucherpreisindex HVPI. Dämpfend auf die Teuerungsrate wirkten sich die gesunkenen Kosten für Energie, Bildung und Nachrichtenübermittlung aus. Dagegen erhöhten sich die Preise für Verkehr und Wohnen um 1,7 % sowie für Restaurants und Hotels um 2 %. Der Einzelhandelsumsatz der EU-27 wuchs im Jahr 2019 um 2,6 %.

Die Immobilienmärkte zeichnen im Jahr 2019 dagegen ein anderes Bild. Das Rekordjahr 2018 wurde nochmals weit übertroffen. In Deutschland wurden nach einer Analyse von BNP Paribas Real Estate rund 93 Milliarden Euro in Gewerbe- und Wohnimmobilien investiert. Diese Entwicklung blieb allerdings nicht ohne Auswirkungen auf die Immobilienpreise. In Deutschland stiegen sie im Jahr 2019 nach einer Analyse des Verbandes Deutscher Pfandbriefbanken vdp für Wohnimmobilien um 6,5 % und für Gewerbeimmobilien um 6,4 %. Auch das Bauen selbst verteuerte sich: Insgesamt stiegen die Baupreise für Wohn- und Gewerbebauten im Jahr 2019 um etwa 4,5 % an. Weiterhin positiv entwickelte sich der Markt für offene Immobilienfonds, getrieben durch die anhaltende Niedrigzinsphase. Im Jahr 2019 wurden weltweit insgesamt 213 Milliarden Euro in offenen Immobilienfonds verwaltet, beim Neugeschäft wurden Rekordzuflüsse in Höhe von 21,5 Milliarden Euro erzielt. Das ist ein Zuwachs von fast 50 % im Vergleich zum Vorjahr.

Diese insgesamt eher positiv zu bewertende Entwicklung von Wirtschaft und Immobilienmarkt wird sich in 2020 nicht fortsetzen. Die Folgen der Corona-Pandemie haben zu einem dramatischen Einbruch der Wirtschaft in Europa und der ganzen Welt geführt, die uns noch über einen langen Zeitraum in Atem halten wird. Der Einbruch der Wirtschaftsleistung um hohe zweistellige Prozentbeträge hat sowohl einschneidende Wirkungen auf die Investitionstätigkeit von Unternehmen als auch auf die private Vermögenslage und damit auf den privaten Konsum. Auch für den Immobilienmarkt wird die Krise nicht ohne Folgen bleiben. Erste Immobilienfonds wurden bereits im Ranking herabgestuft, unter anderem wegen deutlich zunehmender Risiken beispielsweise im Einzelhandel und Hotelgewerbe. Ein Lichtblick sind zwar die von Bund und Ländern sowie von der EU beschlossenen Hilfgelder. Ein positiver Einfluss auf Investitionstätigkeit und wirtschaftliche Entwicklung wird allerdings davon abhängen, ob und wie die Gelder ankommen und für Reformen und eine Modernisierung der Wirtschaft verwendet werden. Die Länder der EU werden erstmals gemeinsame Anleihen in beträchtlicher Höhe am Finanzmarkt platzieren, was nicht ohne Folgen für andere Investitionsarten bleiben wird.

Die Stiftung Schönau blickt trotz des katastrophalen Marktausblicks zuversichtlich in die Zukunft. Sie hat in den letzten zehn Jahren gezeigt, dass sie trotz konservativer Investitionsstrategie auch in einem volatilen Marktumfeld stabile Erträge generieren kann. Mit dem breitgestreuten Investitionsportfolio und einem erprobten Instrumentarium zur Analyse und Steuerung sieht sich die Stiftung auch für die kommenden Jahre gut gerüstet.

# Bilanz zum 31. Dezember 2019

## Evangelische Stiftung Pflege Schönau

### AKTIVA

	31.12.2019 EUR	Vorjahr EUR
<b>A</b>		
<b><u>Anlagevermögen</u></b>		
1. <u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u>	318.723,78	397.066,66
2. <u>Sachanlagen</u>		
a) Grundstücke mit Wohnbauten	52.798.191,53	51.339.531,25
b) Grundstücke mit Gewerbeimmobilien	1.771.867,05	1.854.436,01
c) Grundstücke mit Kirchen	22,00	22,00
d) Grundstücke der Forstwirtschaft und Bewuchs	50.833.305,00	50.795.996,36
e) Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	159.441.568,61	158.338.738,24
f) Grundstücke mit Pachtrechten Dritter	45.502.196,98	46.028.949,00
g) Betriebs- und Geschäftsausstattung	966.741,92	977.201,68
h) Anlagen im Bau	3.026.268,97	938.548,60
	<u>314.340.162,06</u>	<u>310.273.423,14</u>
3. <u>Finanzanlagen</u>	145.469.729,61	140.767.009,15
Anlagevermögen insgesamt	<u>460.128.615,45</u>	<u>451.437.498,95</u>
<b>B</b>		
<b><u>Umlaufvermögen</u></b>		
1. <u>Vorräte</u>	1.076.205,74	1.015.842,71
2. <u>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u>	1.893.326,10	1.354.221,89
3. <u>Flüssige Mittel</u>	24.517.780,95	22.236.304,41
	<u>27.487.312,79</u>	<u>24.606.369,01</u>
Umlaufvermögen insgesamt	<u>27.487.312,79</u>	<u>24.606.369,01</u>
<b>C</b>		
<b><u>Rechnungsabgrenzungsposten</u></b>	58.242,90	60.898,21
	<u>58.242,90</u>	<u>60.898,21</u>
	<u><b>487.674.171,14</b></u>	<u><b>476.104.766,17</b></u>

PASSIVA

	31.12.2019 EUR	Vorjahr EUR
<b>A</b>		
<b><u>Eigenkapital</u></b>		
1. <u>Stiftungskapital</u>	291.128.980,81	291.128.980,81
2. <u>Ergebnisrücklagen</u>		
a) Kapitalerhaltungsrücklage	45.026.053,71	42.408.034,89
b) Übrige Ergebnisrücklagen	42.743.704,36	35.963.704,36
3. <u>Umschichtungsergebnisse</u>	60.576.078,09	58.010.125,64
4. <u>Ergebnisvortrag</u>	0,00	0,00
	<u>439.474.816,97</u>	<u>427.510.845,70</u>
<b>B</b>		
<b><u>Rückstellungen</u></b>	461.301,85	525.529,00
<b>C</b>		
<b><u>Verbindlichkeiten</u></b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	9.001.557,80	9.448.284,79
2. Verbindlichkeiten aus Krediten gegenüber der Landeskirche	24.430.000,00	24.430.000,00
3. Erhaltene Anzahlungen	1.117.391,52	1.061.718,17
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	916.672,85	979.069,47
5. Sonstige Verbindlichkeiten	165.815,23	164.603,90
	<u>35.631.437,40</u>	<u>36.083.676,33</u>
<b>D</b>		
<b><u>Rechnungsabgrenzungsposten</u></b>	12.106.614,92	11.984.715,14
	<u>487.674.171,14</u>	<u>476.104.766,17</u>

# Gewinn- und Verlustrechnung zum 31. Dezember 2019

## Evangelische Stiftung Pflege Schönau

	2019 EUR	2019 EUR	Vorjahr EUR
<b>1. <u>Umsatzerlöse</u></b>			
a) aus der Hausbewirtschaftung	6.561.703,66		6.269.406,80
b) aus Erbbaugrundstücken	13.367.314,88		13.094.145,87
c) aus landwirtschaftlichen Flächen	1.097.495,03		1.088.115,52
d) aus Forstwirtschaft	2.340.252,68		2.500.915,61
e) aus Fronen und Kostenerstattungen	190.268,02		190.650,89
f) sonstige Umsatzerlöse	1.405.573,61		1.334.265,09
		24.962.607,88	24.477.499,78
<b>2. <u>Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen</u></b>		60.363,03	72.824,96
<b>3. <u>Sonstige betriebliche Erträge</u></b>		3.007.109,19	2.618.496,83
<b>4. <u>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</u></b>			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-2.948.802,86		-3.404.918,31
b) andere Aufwendungen für Grundbesitz	-1.290.869,84		-826.335,18
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-1.192.877,75		-1.196.793,62
		-5.432.550,45	-5.428.047,11

	2019 EUR	2019 EUR	Vorjahr EUR
<b>5. <u>Aufwendungen zur unmittelbaren Erfüllung des Stiftungszwecks</u></b>			
a) <u>Instandhaltungsaufwendungen für Lastengebäude</u>	-2.146.418,43		-1.679.862,46
b) <u>Abführung an die Landeskirche für allgemeine Bedürfnisse (§2 II Nr. 3 Satzung)</u>	-9.413.000,00		-55.660.000,00
c) <u>Aufwendungen für Kompetenzleistungen</u>	-395.784,32		-384.942,55
		<u>-11.955.202,75</u>	<u>-57.724.805,01</u>
<b>6. <u>Personalaufwand</u></b>		-3.753.814,29	-3.542.561,63
<u>Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</u>		-1.381.360,20	-1.381.671,85
<b>8. <u>sonstige betriebliche Aufwendungen</u></b>		-2.163.610,68	-1.907.820,35
<b>9. <u>Erträge aus anderen Wertpapieren des Finanzanlagevermögens</u></b>		10.534.020,18	6.075.189,34
<b>10. <u>sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</u></b>		2.712,13	7.135,98
<b>11. <u>Abschreibungen auf Finanzanlagen</u></b>		-1.400.000,00	-700.000,00
<b>12. <u>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</u></b>		-516.302,77	-146.625,88
<b>13. <u>Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag</u></b>		<u>11.963.971,27</u>	<u>-37.580.384,94</u>
<b>14. <u>Ergebnisvortrag aus dem Vorjahr</u></b>		0,00	0,00
<b>15. <u>Entnahmen aus den übrigen Ergebnismrücklagen</u></b>		0,00	37.580.384,94
<b>16. <u>Einstellung in den Posten Umschichtungsergebnis</u></b>		-2.565.952,45	0,00
<b>17. <u>Einstellung in die Ergebnismrücklagen</u></b>			
a) <u>Einstellung in die Kapitalerhaltungsrücklage</u>		-2.618.018,82	0,00
b) <u>Einstellung in die übrigen Ergebnismrücklagen</u>		-6.780.000,00	0,00
<b>18. <u>Ergebnisvortrag</u></b>		<u>0,00</u>	<u>0,00</u>

# Anhang zum Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019 Evangelische Stiftung Pflege Schönau

## 1. Vorbemerkungen

Die Evangelische Stiftung Pflege Schönau (kurz: ESPS) ist eine kirchliche Stiftung des öffentlichen Rechts. Sie verfolgt ausschließlich und unmittelbar kirchliche Zwecke im Sinne der steuerrechtlichen Bestimmungen.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019 wurde nach den Grundsätzen der kaufmännischen Buchführung unter Beachtung der Stiftungssatzung sowie der kirchenrechtlichen Vorschriften für die Evangelische Landeskirche in Baden aufgestellt.

Die Bilanzierung und Bewertung bei der ESPS richtet sich nach §§ 238 ff. des Handelsgesetzbuches unter Beachtung der Stellungnahme des Instituts der Wirtschaftsprüfer zur Rechnungslegung von Stiftungen (IDW RS HFA 5 in der Fassung vom 06.12.2013).

## 2. Gliederungsgrundsätze

Die Gliederung der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung orientiert sich an der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen sowie IDW RS HFA 5. Die Gliederung wurde erweitert, um einen vollständigen, klaren und zutreffenden Einblick in die Vermögensverhältnisse der Stiftung und in ihre Tätigkeiten zu geben.

## 3. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Bei den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden haben sich keine Änderungen gegenüber dem Vorjahr ergeben.

## 4. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz

Bei den immateriellen Vermögensgegenständen gab es im Berichtsjahr keine wesentlichen Bestandsveränderungen.

Die **Grundstücke mit Wohnbauten** beinhalten 72 Gebäude in Baden (Stand 31. Dezember 2019). Im Geschäftsjahr 2019 gab es zwei Objektabgänge und einen Zukauf eines Gebäudes.

Die **Grundstücke mit Gewerbeimmobilien** beinhalten am 31. Dezember 2019 ein Objekt in Baden. Im Rechnungslegungsjahr 2019 gab es keine Veränderung im Bestand.

Zum 31. Dezember 2019 befanden sich unverändert elf Kirchen mit zugehörigen Außenanlagen und Grundstücken im Eigentum der ESPS. Wegen der unentgeltlichen Nutzungsüberlassung erzielt die Stiftung aus den in ihrem Eigentum stehenden Kirchen keine Erträge und kann diese auch keiner anderen Nutzung zuführen. Die Kirchen sind historischer Bestandteil des Stiftungsvermögens.

Die **Grundstücke der Forstwirtschaft und Bewuchs** beinhalten rd. 7.600 ha forstwirtschaftliche Betriebsflächen in Baden. Im Geschäftsjahr 2019 kam es neben den Zukäufen von 77 TEUR nur zu unwesentlichen Grundstücksabgängen mit einem Restbuchwert von insgesamt 39 TEUR.

Eine körperliche Bestandsaufnahme findet in einem Zeitintervall von zehn Jahren statt; die letzte Aufnahme wurde im Jahr 2014 durchgeführt. Zur Ermittlung des Inventurwertes zum 31.12.2014 wurden die Preise der Eröffnungsbilanz und die bei der Inventur 2014 aufgenommenen Mengen verwendet. Der Bewuchs wird weiterhin mit dem per 31.12.2014 festgestellten Inventurwert angesetzt, im Geschäftsjahr 2018 wurde der Bestand durch Zukäufe um 103 TEUR erhöht.

Im Geschäftsjahr 2019 kam es zu keiner Bestandsanpassung, da die Einschlagsmenge des Geschäftsjahres von rd. 61.144 Fm durch eine statistisch berechnete Zuwachsmenge von rd. 77.900 Fm überkompensiert wurde. Die Marktpreise haben sich gegenüber dem Vorjahr stark rückläufig entwickelt, liegen jedoch weiterhin über den Buchwerten.

Die **Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter** betreffen Flächen von insgesamt rd. 3,7 Mio. m<sup>2</sup> (Vorjahr: rd. 3,7 Mio. m<sup>2</sup>). Die durchschnittliche Restlaufzeit der Erbbaurechte beträgt rd. 56 Jahre.

Die **Grundstücke mit Pachtrechten Dritter** haben eine Gesamtfläche von rd. 3.700 ha (Vorjahr: rd. 3.900 ha).

Bei den Zugängen im Bereich der **Betriebs- und Geschäftsausstattung** handelt es sich im Wesentlichen um Ersatzbeschaffung von Hard- und Software sowie den Kauf von Büroausstattung für den Standort in Mosbach.

Bei den **Anlagen im Bau** sind im Wesentlichen die bereits gezahlten Leistungen für geplante Neubauobjekte im Bereich Wohnen bilanziert.

Die **Beteiligungen** beinhalten 50 % der Anteile an der „pro ki ba Gesellschaft für Projektentwicklung und Projektsteuerung für kirchliches Bauen in Baden mbH“, Karlsruhe. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt 250 TEUR, die Kapitalrücklagen sind zum Stichtag mit 250 TEUR bilanziert. Darüber hinaus ist die ESPS an der „FVOB eG“ (Forstliche Vereinigung Odenwald-Bauland eG), der „Forstwirtschaftlichen Vereinigung Schwarzwald eG“ und an der „Bauhütte Heidelberg“ beteiligt.

Der Bestand an **Wertpapieren des Anlagevermögens** setzt sich per 31.12.2019 aus Anteilen an diversen Immobilienfonds zusammen.

Bei fast allen Fondsbeteiligungen liegt der beizulegende Zeitwert über dem Buchwert zum 31.12.2019. Soweit der Zeitwert unter dem Buchwert liegt, ist eine Abwertung erfolgt.

Als **unfertige Leistungen** sind die noch nicht abgerechneten umlagefähigen Nebenkosten der Mietobjekte bilanziert.

Sämtliche **Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände** haben, wie im Vorjahr, eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.

Die **Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen** beinhalten im Wesentlichen mit 564 TEUR (Vorjahr: 178 TEUR) Forderungen gegen die „Evangelische Pfarrpfündestiftung Baden“ (kurz: EPSB) aus Geschäftsbesorgung und Kostenweiterbelastungen für das Jahr 2019. Im Laufe des Geschäftsjahres hat die EPSB bereits 819 TEUR Vorauszahlungen auf das Geschäftsbesorgungshonorar an die ESPS geleistet.

Die **sonstigen Vermögensgegenstände** beinhalten hauptsächlich mit 195 TEUR nicht an die Kirchengemeinden weiterberechnete Aufwendungen sowie für 5 TEUR debitorische Kreditoren.

Die **Guthaben bei Kreditinstituten** beinhalten im Wesentlichen mit 13.518 TEUR kurzfristige Termingeldanlagen sowie mit 11.000 TEUR Kontokorrentguthaben und Kassenbestände.

Die **sonstigen Rückstellungen** beinhalten im Wesentlichen Rückstellungen für ausstehende Rechnungen, Personalrückstellungen für Gehälter, Urlaub, Zeitguthaben und den Berufsgenossenschaftsbeitrag 2019 sowie Rückstellungen für die Jahresabschlusskosten 2019 und für Prozesskosten.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** sind durch Grundpfandrechte besichert. Bei den restlichen Verbindlichkeiten bestehen über die üblichen Eigentumsvorbehalte hinaus keine Sicherheiten.

Bei den **Verbindlichkeiten aus Krediten gegenüber der Landeskirche** ist das von der Landeskirche gegebene Darlehen über 50 % der im Geschäftsjahr geleisteten Sonderabführung bilanziert. Das Darlehen ist für zehn Jahre tilgungsfrei gestellt, nach dem Ablauf von zehn Jahren darf die Landeskirche maximal eine jährliche Zahlung von 10 % des gestundeten Betrages abrufen. Sollte die bei der Versorgungsstiftung der Evangelischen Landeskirche vorhandene Schwankungsreserve aufgebraucht sein, muss die ESPS innerhalb eines Zeitraums von maximal sechs Monaten nach Mitteilung die Gesamtsumme des verbleibenden gestundeten Betrages leisten.

Die **erhaltenen Anzahlungen** betreffen Nebenkostenvorauszahlungen der Mieter.

Bei den **sonstigen Verbindlichkeiten** sind die kreditrischen Debitoren in Höhe von 161 TEUR (Vorjahr: 153 TEUR) ausgewiesen.

Der **passive Rechnungsabgrenzungsposten** beinhaltet hauptsächlich die vorschüssig vereinnahmten Erbbauzinsen für den Zeitraum 1. Januar bis 10. November 2020. Die Erbbauzinsen sind überwiegend jährlich im Voraus mit Fälligkeit zum 11. November des Jahres zu zahlen.

## **5. Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung**

Die **Umsatzerlöse** sind in der Gewinn- und Verlustrechnung nach Einkunftsbereichen getrennt ausgewiesen und wurden hauptsächlich in der Region Baden erzielt.

Die **Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung** sind gegenüber dem Vorjahr um 292 TEUR auf 6.562 TEUR gestiegen. Davon entfielen 205 TEUR auf Sollmieten, die Erlöse aus Nebenkostenabrechnungen zeigten im Vorjahresvergleich einen Anstieg um 87 TEUR.

Aufgrund der durchgeführten Erbbauzinserhöhungen kam es bei den **Umsatzerlösen aus Erbbaugrundstücken** gegenüber dem Vorjahr zu einem Anstieg um 273 TEUR.

Gegenüber dem Vorjahr konnten die **Umsatzerlöse aus landwirtschaftlichen Flächen** leicht gesteigert werden. Der Anstieg erklärt sich durch erhöhte Pachtzinsen sowie durch gestiegene Entgelte für Gestattung und Nutzung.

Die **Umsatzerlöse aus der Forstwirtschaft** sind im Vergleich mit dem Vorjahr um 161 TEUR gesunken, obwohl sich die Einschlagmenge im Vorjahresvergleich auf 61.144 Fm (Vorjahr: 54.420 Fm) erhöht hat. Grund hierfür ist die starke Preisreduktion am Holzmarkt, welche durch ein Überangebot von Schadholz, hervorgerufen durch die Trockenjahre 2018 und 2019 und die damit verbundene Massenvermehrung des Borkenkäfers, verursacht wurde.

Bei den **Umsatzerlösen aus Fronen und Kosten-erstattungen** wurden die Fronzahlungen und die Kostenübernahmen der Kirchengemeinden ausgewiesen.

Die **sonstigen Umsatzerlöse** zeigen im Wesentlichen die Weiterbelastung von Verwaltungskosten an die EPSB. Diese Weiterberechnung ist durch einen Geschäftsbesorgungsvertrag geregelt.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** beinhalten in Höhe von 2.609 TEUR (Vorjahr: 2.387 TEUR) Erträge aus dem Verkauf von Vermögensgegenständen des Anlagevermögens sowie übrige Erträge in Höhe von 398 TEUR (Vorjahr 232 TEUR). Die übrigen Erträge zeigen im Wesentlichen Erträge aus Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 238 TEUR und mit 136 TEUR Erträge aus Versicherungsentschädigungen.

Die **Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen** erreichten mit 5.433 TEUR das Vorjahresniveau.

Die **Aufwendungen für Hausbewirtschaftung** sind im Vorjahresvergleich um 456 TEUR gesunken. Die hauptsächlichsten Veränderungen begründen sich in den um 516 TEUR niedrigeren Instandhaltungsaufwendungen und den um 104 TEUR gestiegenen umlagefähigen Kosten.

Bei den **anderen Aufwendungen für Grundbesitz** handelt es sich hauptsächlich um Aufwendungen aus der Forstwirtschaft in Höhe von 1.206 TEUR (Vorjahr: 731 TEUR).

Die **Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen** erreichen das Vorjahresniveau und beinhalten Lohn- und Gehaltsaufwendungen für Mitarbeiter, welche in einem Arbeitsverhältnis mit der Landeskirche in Baden stehen.

Die **Aufwendungen zur unmittelbaren Erfüllung des Stiftungszweckes** betreffen unter anderem Instandhaltungsaufwendungen für Kirchen und Pfarrhäuser. Gegenüber dem Vorjahr haben sich diese um 467 TEUR auf 2.146 TEUR erhöht. Ebenso wurde im Geschäftsjahr eine Zuweisung in Höhe von 9.413 TEUR (Vorjahr: 55.660 TEUR, davon 48.860 TEUR Sonderabführung) an die Evangelische Landeskirche in Baden geleistet. Die Kompetenzleistungen für die EPSB beliefen sich in 2019 auf 396 TEUR (Vorjahr: 385 TEUR).

Die Position **Personalaufwand** beinhaltet die Lohn- und Gehaltsaufwendungen für Mitarbeiter, welche in einem Beschäftigungsverhältnis mit der Stiftung stehen. Im Vorjahresvergleich sind die Personalaufwendungen um 211 TEUR gestiegen. Bei den Gehaltsaufwendungen kam es zu einer Erhöhung um 162 TEUR. Dies ist auf die durchgeführte Tarifierhöhung, auf Stufenaufstiege und auf Höhergruppierungen zurückzuführen. Die Sozialabgaben sind anteilig mitgestiegen.

Bei den **Abschreibungen** handelt es sich um planmäßige Abschreibungen der Vermögensgegenstände des Anlagevermögens.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** setzen sich aus sachlichen Verwaltungsaufwendungen, Abschreibungen / Ausbuchungen von Forderungen sowie Verlusten aus Abgang von Anlagevermögen zusammen.

Die **Erträge aus anderen Wertpapieren des Anlagevermögens** ergeben sich durch Ausschüttungen der Immobilienfonds im Jahr 2019.

Bei den **sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen** handelt es sich um Zinsen aus Termin- und Tagesgeldanlagen.

Die **Abschreibungen auf Finanzanlagen** resultieren aus der Abwertung eines Immobilienfonds auf den Zeitwert per 31. Dezember 2019.

Die Position **Zinsen und ähnliche Aufwendungen** zeigt Fremdkapitalzinsen für angeschaffte Wohngebäude und für das von der Landeskirche an die ESPS gegebene Darlehen.

Im Rechnungslegungsjahr 2019 gab es keine wesentlichen periodenfremden Aufwendungen oder Erträge.

#### **6. Sonstige finanzielle Verpflichtungen**

Durch bereits geschlossene Verträge bestehen finanzielle Verpflichtungen für den Kauf von Immobilien in Höhe von rd. 17 Mio. EUR und für den Kauf von Anteilen an Immobilienfonds in Höhe von weiteren rd. 400 TEUR.

Neben diesen und den durch die Stiftungssatzung bestimmten finanziellen Verpflichtungen für sonstige satzungsmäßige Zwecke bestehen keine wesentlichen weiteren finanziellen Verpflichtungen.

# Bilanz zum 31. Dezember 2019

## Evangelische Pfarrpfündestiftung Baden

### AKTIVA

	31.12.2019 EUR	Vorjahr EUR
<b>A</b>		
<b><u>Anlagevermögen</u></b>		
1. <u>Sachanlagen</u>		
a) Grundstücke mit Wohnbauten	7.970.074,62	8.121.070,76
b) Grundstücke mit Kirchen	4,00	4,00
c) Grundstücke der Forstwirtschaft und Bewuchs	568.218,88	568.218,88
d) Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	43.590.247,76	43.485.717,93
e) Grundstücke mit Pachtrenten Dritter	17.877.438,48	17.918.089,16
	<u>70.005.983,74</u>	<u>70.093.100,73</u>
2. <u>Finanzanlagen</u>	34.986.048,66	35.127.652,19
	<u>104.992.032,40</u>	<u>105.220.752,92</u>
Anlagevermögen insgesamt	<u>104.992.032,40</u>	<u>105.220.752,92</u>
<b>B</b>		
<b><u>Umlaufvermögen</u></b>		
1. Vorräte	279.653,63	279.359,28
2. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	414.328,92	278.003,04
3. Flüssige Mittel	20.847.937,94	16.090.117,35
	<u>21.541.920,49</u>	<u>16.647.479,67</u>
Umlaufvermögen insgesamt	<u>21.541.920,49</u>	<u>16.647.479,67</u>
<b>C</b>		
<b><u>Rechnungsabgrenzungsposten</u></b>	339,32	0,00
	<u>126.534.292,21</u>	<u>121.868.232,59</u>

PASSIVA

	31.12.2019 EUR	Vorjahr EUR
<b>A</b>		
<b><u>Eigenkapital</u></b>		
1. <u>Stiftungskapital</u>	77.689.425,74	77.689.425,74
2. <u>Ergebnisrücklagen</u>		
a) Kapitalerhaltungsrücklage	12.295.223,95	11.374.652,14
b) Übrige Ergebnisrücklagen	6.360.418,21	3.990.418,21
3. <u>Umschichtungsergebnisse</u>	15.141.286,04	14.461.641,96
4. <u>Ergebnisvortrag</u>	0,00	0,00
	<u>111.486.353,94</u>	<u>107.516.138,05</u>
<b>B</b>		
<b><u>Rückstellungen</u></b>	322.000,00	23.604,56
<b>C</b>		
<b><u>Verbindlichkeiten</u></b>		
1. Verbindlichkeiten aus Krediten gegenüber der Landeskirche	10.470.000,00	10.470.000,00
2. Erhaltene Anzahlungen	309.489,84	311.647,07
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	655.225,16	222.521,32
4. Sonstige Verbindlichkeiten	4.367,50	138.624,77
	<u>11.439.082,50</u>	<u>11.142.793,16</u>
<b>D</b>		
<b><u>Rechnungsabgrenzungsposten</u></b>	3.286.855,77	3.185.696,82
	<u><b>126.534.292,21</b></u>	<u><b>121.868.232,59</b></u>

# Gewinn- und Verlustrechnung

## Evangelische Pfarrpfündestiftung Baden

	2019 EUR	2019 EUR	Vorjahr EUR
1. <u>Umsatzerlöse</u>			
a) aus der Hausbewirtschaftung	1.685.763,37		1.683.461,90
b) aus Erbbaugrundstücken	3.708.703,36		3.646.187,17
c) aus landwirtschaftlichen Flächen	353.863,83		348.644,42
d) aus Kostenerstattungen	397.335,50		386.294,50
e) sonstige Umsatzerlöse	7.993,84		14.913,93
		6.153.659,90	6.079.501,92
2. <u>Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen</u>		294,35	6.277,00
3. <u>Sonstige betriebliche Erträge</u>		685.320,00	3.063.915,96
4. <u>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</u>			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-903.345,87		-770.209,75
b) andere Aufwendungen für Grundbesitz	-9.234,33		-7.063,86
		-912.580,20	-777.273,61

	2019 EUR	2019 EUR	Vorjahr EUR
5. <u>Aufwendungen zur unmittelbaren Erfüllung des Stiftungszwecks</u>			
Abführung an die Landeskirche (Pfarrbesoldung)		-4.227.000,00	-24.040.000,00
6. <u>Abschreibungen auf Sachanlagen</u>		-150.996,08	-152.699,80
7. <u>sonstige betriebliche Aufwendungen</u>		-1.433.845,81	-1.354.118,26
8. <u>Erträge aus anderen Wertpapieren des Finanzanlagevermögens</u>		4.726.429,73	1.245.039,41
9. <u>sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</u>		2.181,62	35.479,90
10. <u>Abschreibungen auf Finanzanlagen</u>		-360.000,00	-100.000,00
11. <u>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</u>		-163.253,05	-233,36
12. <u>Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</u>		-360.000,00	-100.000,00
<b>13. <u>Jahresfehlbetrag</u></b>		<b>3.970.215,89</b>	<b>-15.992.407,12</b>
14. <u>Ergebnisvortrag aus dem Vorjahr</u>		0,00	0,00
15. <u>Entnahmen aus den übrigen Ergebnisrücklagen</u>		0,00	15.992.407,12
16. <u>Einstellung in den Posten Umschichtungsergebnis</u>		-679.644,08	0,00
17. <u>Einstellung in die Ergebnisrücklagen</u>			
a) Einstellung in die Kapitalerhaltungsrücklage		-920.571,81	0,00
b) Einstellung in die übrigen Ergebnisrücklagen		-2.370.000,00	0,00
<b>18. <u>Ergebnisvortrag</u></b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

# Anhang zum Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019 Evangelische Pfarrpfündestiftung Baden

## 1. Vorbemerkungen

Die Evangelische Pfarrpfündestiftung Baden (kurz: EPSB) ist eine kirchliche Stiftung des öffentlichen Rechts. Sie verfolgt ausschließlich und unmittelbar kirchliche Zwecke im Sinne der steuerrechtlichen Bestimmungen.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019 wurde nach den Grundsätzen der kaufmännischen Buchführung unter Beachtung der Stiftungssatzung sowie der kirchenrechtlichen Vorschriften für die Evangelische Landeskirche in Baden aufgestellt.

Die Bilanzierung und Bewertung bei der EPSB richtet sich nach §§ 238 ff. des Handelsgesetzbuches unter Beachtung der Stellungnahme des Instituts der Wirtschaftsprüfer zur Rechnungslegung von Stiftungen (IDW RS HFA 5 in der Fassung vom 06.12.2013).

## 2. Gliederungsgrundsätze

Die Gliederung der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung orientiert sich an der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen sowie IDW RS HFA 5. Die Gliederung wurde erweitert, um einen vollständigen, klaren und zutreffenden Einblick in die Vermögensverhältnisse der Stiftung und in ihre Tätigkeiten zu geben.

## 3. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Bei den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden haben sich keine Änderungen gegenüber dem Vorjahr ergeben.

## 4. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz

Die **Grundstücke mit Wohnbauten** beinhalten 17 Objekte in Baden. Im Rechnungslegungsjahr 2019 gab es keine Veränderungen im Bestand.

Zum 31. Dezember 2019 befanden sich unverändert zwei **Kirchen** mit zugehörigen Außenanlagen und Grundstücken im Bestand der EPSB. Wegen der unentgeltlichen Nutzungsüberlassung erzielt die Stiftung aus den in ihrem Eigentum stehenden Kirchen keine Erträge und kann diese

auch keiner anderen Nutzung zuführen. Die Kirchen sind historischer Bestandteil des Stiftungsvermögens.

Die **Grundstücke der Forstwirtschaft und Bewuchs** beinhalten rd. 90 ha forstwirtschaftliche Betriebsflächen in Baden. Im Geschäftsjahr 2019 gab es keine wesentlichen Bestandsveränderungen. Eine körperliche Bestandsaufnahme des Bewuchses findet in einem Zeitintervall von zehn Jahren statt; die letzte Aufnahme wurde im Jahr 2014 durchgeführt. Zur Ermittlung des Inventurwertes zum 31. Dezember 2014 wurden die Preise der Eröffnungsbilanz und die bei der Inventur 2014 aufgenommenen Mengen verwendet. Der Bewuchs wird weiterhin mit dem per 31. Dezember 2014 festgestellten Inventurwert angesetzt, da im Jahr 2019 die Einschlagsmenge von 822 Fm durch eine statistisch berechnete Zuwachsmenge von 850 Fm kompensiert wurde. Die Marktpreise haben sich gegenüber dem Vorjahr stark rückläufig entwickelt, liegen jedoch weiterhin über den Buchwerten.

Die **Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter** betreffen Flächen von insgesamt rund 1,2 Mio. m<sup>2</sup>. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Erbbaurechte beträgt 57 Jahre.

Die **Grundstücke mit Pachtrechten Dritter** haben eine Gesamtfläche von rd. 1.800 ha.

Der Bestand an **Wertpapieren des Anlagevermögens** setzt sich per 31. Dezember 2019 aus Anteilen an diversen Immobilienfonds sowie der Beteiligung an dem BEOS Value Investment Fund, einer geschlossenen Investment-KG, zusammen. Bei fast allen Fondsbeteiligungen liegt der beizulegende Zeitwert über dem Buchwert zum 31. Dezember 2019. Soweit der Zeitwert unter dem Buchwert liegt, ist eine Abwertung erfolgt.

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens des Rechnungslegungsjahres 2019 ist in der Anlage zum Anhang dargestellt.

Als **unfertige Leistungen** sind die noch nicht abgerechneten umlagefähigen Nebenkosten der Mietobjekte bilanziert.

Sämtliche **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** haben, wie im Vorjahr, eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.

Die **Guthaben bei Kreditinstituten** beinhalten mit 10.511 TEUR Termingeldanlagen, mit 9.200 TEUR Tagesgeldanlagen sowie mit 1.137 TEUR Kontokorrentguthaben.

Bei den **Verbindlichkeiten aus Krediten gegenüber der Landeskirche** ist das von der Landeskirche gegebene Darlehen über 50 % der im Geschäftsjahr geleisteten Sonderabführung bilanziert. Das Darlehen ist für zehn Jahre tilgungsfrei gestellt, nach Ablauf von zehn Jahren darf die Landeskirche maximal eine jährliche Zahlung von 10 % des gestundeten Betrages abrufen. Sollte die bei der Versorgungstiftung der Evangelischen Landeskirche vorhandene Schwankungsreserve aufgebraucht sein, muss die EPSB innerhalb eines Zeitraums von maximal sechs Monaten nach Mitteilung die Gesamtsumme des verbleibenden gestundeten Betrages leisten.

Die **erhaltenen Anzahlungen** betreffen Nebenkosten-vorauszahlungen der Mieter.

Im Wesentlichen sind in den **Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen** mit 564 TEUR (Vorjahr: 178 TEUR) Verbindlichkeiten gegenüber der Evangelischen Stiftung Pflege Schönau (ESPS) aus Geschäftsbesorgung und Kostenweiterbelastungen für das Jahr 2019 enthalten.

Der **passive Rechnungsabgrenzungsposten** beinhaltet hauptsächlich die vorschüssig vereinnahmten Erbbauzinsen für den Zeitraum vom 1. Januar bis 10. November 2020. Die Erbbauzinsen sind überwiegend jährlich im Voraus mit Fälligkeit zum 11. November des Jahres zu zahlen.

## 5. Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

Die **Umsatzerlöse** sind in der Gewinn- und Verlustrechnung nach Einkunftsbereichen getrennt ausgewiesen und wurden hauptsächlich in der Region Baden erzielt.

Die **Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung** erreichen das Vorjahresniveau.

Die **Umsatzerlöse aus Erbbaugrundstücken** sind im Vorjahresvergleich um 63 TEUR auf 3.709 TEUR (Vorjahr: 3.646 TEUR) gestiegen.

Die **Umsatzerlöse aus landwirtschaftlichen Flächen** erreichen das Vorjahresniveau.

Die **Umsatzerlöse aus Kostenerstattungen** zeigen die Erträge aus Kompetenzleistungen der ESPS, deren Stiftungszweck dies vorsieht.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** ergeben sich mit 680 TEUR im Wesentlichen durch Buchgewinne aus dem Verkauf von Vermögensgegenständen des Anlagevermögens.

Die Reduktion der **Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen** erklärt sich hauptsächlich durch die um 127 TEUR auf 559 TEUR (Vorjahr: 432 TEUR) gestiegenen Instandhaltungsaufwendungen. Die Betriebskosten sowie die anderen Aufwendungen für Grundbesitz weichen nur unwesentlich von den Vorjahreswerten ab.

Die **Aufwendungen zur unmittelbaren Erfüllung des Stiftungszwecks** betreffen Zahlungen an die Evangelische Landeskirche in Baden zur Erfüllung des Stiftungszwecks (Pfarrbesoldung). Im Geschäftsjahr wurde eine Abführung in Höhe von 4.227 TEUR (Vorjahr: Regelabführung: 3.100 TEUR, Sonderabführung 20.940 TEUR) geleistet.

Bei der Position **Abschreibungen** handelt es sich um planmäßige Abschreibungen der Vermögensgegenstände des Anlagevermögens.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** setzen sich aus den Aufwendungen für Geschäftsbesorgung, den Verlusten aus dem Abgang von Anlagevermögen, den übrigen sachlichen Verwaltungsaufwendungen sowie aus Abschreibungen/ Ausbuchungen von Forderungen zusammen:

Bei den **Aufwendungen für Geschäftsbesorgung** handelt es sich um eine Weiterbelastung von Verwaltungskosten durch die ESPS. Diese Weiterberechnung ist durch einen Geschäftsbesorgungsvertrag geregelt.

Die **Erträge aus anderen Wertpapieren des Finanzanlagevermögens** ergeben sich durch Ausschüttungen der Immobilienfonds im Jahr 2019.

Bei den **sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen** handelt es sich um Zinsen für Termin- und Tagesgeldanlagen sowie um Verzugszinsen.

Die **Abschreibungen auf Finanzanlagen** resultieren aus der Abwertung eines Immobilienfonds auf den Zeitwert per 31. Dezember 2019.

Die Position **Zinsen und ähnliche Aufwendungen** zeigt hauptsächlich die Fremdkapitalzinsen für das von der Landeskirche an die EPSB gegebene Darlehen.

Bei den **Steuern vom Einkommen und vom Ertrag** ist die Körperschaftsteuer der BgA-Beteiligung der Jahre 2017 bis 2019 ausgewiesen.

Im Rechnungslegungsjahr 2019 gab es keine wesentlichen periodenfremden Aufwendungen und Erträge.

#### **6. Sonstige finanzielle Verpflichtungen**

Durch bereits geschlossene Verträge bestehen finanzielle Verpflichtungen für den Kauf von Anteilen an Immobilienfonds in Höhe von rd. 6 Mio. EUR.

Neben diesen und den durch die Stiftungssatzung bestimmten finanziellen Verpflichtungen für sonstige satzungsmäßige Zwecke bestehen keine wesentlichen weiteren finanziellen Verpflichtungen.



# Impressum

## HERAUSGEBER

Evangelische Stiftung Pflege Schönau  
Ingo Strugalla  
Geschäftsführender Vorstand  
Zähringerstraße 18, 69115 Heidelberg

Tel. (06221) 9109-0  
[www.StiftungSchoenau.de](http://www.StiftungSchoenau.de)

## PROJEKTLEITUNG

Christine Flicker, Kommunikation

## REDAKTIONELLES KONZEPT & TEXT

Christine Flicker, Kommunikation  
Dr. Henning Salié, rhs technik kommunizieren, Heidelberg

## FINANZBERICHT

Christian Hallstein, Galina Stoilova, Birgit Ackermann  
und Johanna Hufnagel, Abteilung Finanzen

## LAYOUT & UMSETZUNG

KontextKommunikation, Heidelberg & Berlin

## DRUCK

CITY-DRUCK, Heidelberg

## PAPIER

Umschlag: Invercote 300 g/m<sup>2</sup>,  
Innenteil: Sappi RAW 135 g/m<sup>2</sup>,  
Gedruckt auf PEFC-zertifiziertem Papier



## BILDNACHWEIS

S. 4, 7, 14, 16, 17, 18, 20, 22, 23, 25 oben, 26, 26, 28, 29, 31 oben,  
33, 34, 35

Francesco Futterer, KontextKommunikation, Heidelberg & Berlin

S. 8, 25 unten, 32

Christian Buck, Heidelberg

S. 13 oben links

Karin Wilke, Evangelische Kirche in Heidelberg

S. 13 unten links

Wulf Architekten, Stuttgart

S. 15 oben

Ralf Klöpfer, Badische Posaunenarbeit

S. 15 unten

Enjoy Jazz, Lucas Trampe

S. 19

prokiba, Karlsruhe

S. 27 oben Mitte

Kirsten de Vos, Mannheim

S. 27 unten Mitte

Zeller Eisenberg Architekten, Müllheim

S. 27 oben rechts

AAg Architekten, Heidelberg

Alle anderen Bilder stammen aus dem Archiv der Stiftung Schönau.



