



# GES TAL TEN



# Inhalt

|   |    |
|---|----|
| VORWORT<br>Ingo Strugalla, geschäftsführender Vorstand ESPS   | 2  |
| STIFTUNGSZWECK<br>Kirchliches Bauen   | 4  |
| GESCHÄFTSBEREICHE<br>Ein Überblick  | 10 |
| ORGANIGRAMM   | 12 |
| RÜCKBLICK<br>Vom Grundstücksverwalter zum kirchlichen Immobilienunternehmen   | 13 |
| IM GESPRÄCH<br>Ingo Strugalla und Martin Wollinsky, Leiter des Referats Finanzen,<br>Evangelischer Oberkirchenrat in Karlsruhe und Vorsitzender des<br>Stiftungsrats der ESPS | 16 |
| GESCHÄFTSBEREICHE 2018  | 31 |
| Grundstücke   | 32 |
| Immobilienfonds   | 36 |
| Wohnimmobilien  | 40 |
| Forst   | 44 |
| AUSBLICK  | 48 |
| FINANZBERICHT<br>Evangelische Stiftung Pflege Schönau (ESPS)<br>Evangelische Pfarrpfündestiftung Baden (EPSB)   | 51 |
| IMPRESSUM   | 80 |

# Wandel gestalten

## Vorwort

„Wandel gestalten“ – das Motto des Jahresberichts der Evangelischen Stiftung Pflege Schönau (ESPS) für das Geschäftsjahr 2018 haben wir bewusst gewählt. Den Wandel aktiv gestalten, das zieht sich wie ein roter Faden durch die letzten 16 Jahre seit Gründung der ESPS in ihrer jetzigen Form. Und bringt zudem die zahlreichen Herausforderungen im abgelaufenen Geschäftsjahr auf den Punkt.

Um es gleich vorwegzunehmen: Mit Erlösen und Erträgen in Höhe von 41,4 Millionen Euro konnten wir wieder ein sehr gutes operatives Ergebnis erzielen.

Gemindert wurde das Ergebnis durch die außerordentlich hohe Sonderabführung an die Badische Landeskirche in Baden in Höhe von knapp 70 Millionen Euro – eine der größten Herausforderungen im Geschäftsjahr 2018. Dies zusätzlich zur Regelabführung von rund 10 Millionen Euro. Die Sonderabführung fließt in die Versorgungsstiftung der Landeskirche, einer kapitalgedeckten Form der Altersvorsorge, die die Renten der kirchlichen Mitarbeitenden für die Zukunft absichern soll. Diese Form der Altersvorsorge ist eine kluge und weitsichtige Entscheidung der Landeskirche, zu der wir gerne unseren Beitrag leisten.

Für die ESPS bedeutete die Sonderabführung allerdings eine Zäsur; so konnten wir, trotz des guten Ergebnisses, erstmals keine Zuführung in die Rücklagen tätigen. Insgesamt haben wir im Geschäftsjahr 2018 über 93 Millionen Euro für den Stiftungszweck bereitgestellt, so viel wie noch nie in der Geschichte der Stiftung. Diese Herausforderung konnten wir nur meistern, weil wir uns seit Jahren darauf vorbereitet haben.

Auch unsere Entscheidung zur Restrukturierung und Diversifizierung des Portfolios hat sich rückblickend als richtig erwiesen. Die unterschiedlichen Anlageschwerpunkte versetzen uns in die Lage, heute und in Zukunft flexibel auf die unterschiedlichsten Marktbedingungen zu reagieren und stabile Erträge für den Stiftungszweck bereitzustellen.



INGO STRUGALLA  
GESCHÄFTSFÜHRENDE R VORSTAND

Unser Stiftungszweck besteht im Wesentlichen darin, kirchliches Bauen und Pfarrstellen in Baden zu finanzieren. Durch die Bereitstellung finanzieller Mittel kommen die Einnahmen der ESPS vor allem den Menschen in den Kirchengemeinden zu Gute, indem sie kirchliches Leben ermöglichen. Im Geschäftsjahr 2018 wurden rund 11,5 Millionen Euro zur Finanzierung kirchlicher Bauprojekte und von Pfarrstellen verwendet, entweder direkt oder indirekt über die Abführungen an die Landeskirche. Insgesamt finanzieren wir rechnerisch den Erhalt und die Weiterentwicklung der Hälfte aller kirchlichen Gebäude im Bereich der Evangelischen Landeskirche in Baden.

Die ESPS hat sich erfolgreich vom Grundstücksverwalter zu einem modernen kirchlichen Immobilienunternehmen entwickelt. Diesen Erfolg haben vor allem unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter mit außerordentlich hohem Engagement und großer Motivation ermöglicht. Dafür bedanke ich mich ganz herzlich! Ohne die vertrauensvolle und zukunftsorientierte Unterstützung des Stiftungsrates wäre diese Entwicklung ebenso wenig zu schaffen gewesen. Ich freue mich auf die Zusammenarbeit mit Oberkirchenrat Martin Wollinsky, der seit April 2019 den Vorsitz des Stiftungsrates übernommen hat.

Aus diesen Gründen sehe ich mit Optimismus in die Zukunft, auch wenn sich am Wirtschaftshorizont erste dunkle Wolken zeigen. Internationale Krisen wie der Handelsstreit zwischen den USA und China oder ein möglicher „No-Deal-Brexit“ des Vereinigten Königreiches verunsichern die Märkte und führen zu nachlassenden Investitionen. Doch ebenso ändert sich die Gesellschaft, das gilt auch für die Kirchen. Sinkende Mitgliederzahlen und die Notwendigkeit, kirchliche Inhalte modern zu präsentieren, stellen hohe Anforderungen an die Landeskirche und damit auch an die ESPS. Über den Wandel in Gesellschaft und Kirche habe ich mit OKR Martin Wollinsky gesprochen. Lesen Sie dazu mehr ab Seite 16.

Klimawandel, auslaufende Erbbaurechtsverträge, die geplante Verdoppelung des Wohnungsbestandes der ESPS und Desinvestments bei den Immobilienfonds sind nur einige der immensen Herausforderungen, die die Stiftung in naher Zukunft beschäftigen werden. Ich meine, dass die Stiftung mit ihrem breit gestreuten Portfolio, ihrer klaren Vermögensstruktur und ihren soliden Finanzen hervorragend für die Zukunft gewappnet ist. Ich freue mich deshalb, auch zukünftig den „Wandel zu gestalten“ und gemeinsam mit der Evangelischen Landeskirche in Baden die Menschen in den Kirchengemeinden bestmöglich zu unterstützen.

Ich wünsche Ihnen informative Einblicke beim Lesen unseres Jahresberichts.

Ihr

Ingo Strugalla

A low-angle, upward-looking photograph of the interior of a Gothic cathedral. The image captures the soaring height of the architecture, featuring a series of tall, slender piers that support a complex network of ribbed vaults. The ceiling is a masterpiece of Gothic engineering, with ribs radiating from central points and meeting at decorative finials. Large, multi-paned stained glass windows are set into the walls, allowing natural light to filter through and illuminate the space. The overall color palette is warm, dominated by the light beige and ochre tones of the stone and plaster. The perspective draws the viewer's eye towards the distant apse, where a smaller stained glass window is visible at the far end of the nave.

2018 hat die ESPS rund  
93 Millionen Euro für ihren  
Stiftungszweck aufgewendet.

# Stiftungszweck

← Eine der bekanntesten Kirchen in der Baupflicht  
der ESPS: Die Heiliggeistkirche in Heidelberg

Die Evangelische Stiftung Pflege Schönau (ESPS) ist ein Unternehmen der Evangelischen Landeskirche in Baden. Das von ihr verwaltete Stiftungsvermögen ist der Landeskirche gewidmet. Aus der nachhaltigen Bewirtschaftung dieses Vermögens erzielt die ESPS Erlöse, um ihren Stiftungszweck zu erfüllen. 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.

Ihr Stiftungszweck und der ihrer mitverwalteten Schwesterstiftung Evangelische Pfarrfründestiftung Baden (EPSB) besteht im Wesentlichen darin, kirchliches Bauen und Pfarrstellen zu finanzieren. Für 85 Kirchen und 41 Pfarrhäuser ist die ESPS direkt bauunterhaltungspflichtig. Darüber hinaus stellt sie für den Haushalt der Evangelischen Landeskirche in Baden wesentliche finanzielle Mittel zur Verfügung; diese Gelder werden im Regelfall ebenfalls für kirchliche Bauprojekte (indirekte Bauunterhaltung) verwendet. Rein rechnerisch unterstützt die Stiftung damit rund die Hälfte aller Kirchenbauprojekte in Baden.

**2018 hat die ESPS für ihren Stiftungszweck rund 93 Millionen Euro ausgegeben.**

Dazu zählen gemäß Satzung sämtliche betrieblichen Aufwendungen sowie die Abführung an die Landeskirche. Diese setzt sich 2018 aus der Regelabführung in Höhe von rund 10 Millionen Euro und einer Sonderabführung in Höhe von rund 70 Millionen Euro zusammen. Die Sonderabführung dient der Absicherung der Renten und Pensionen der kirchlichen Mitarbeitenden.

Finanziert wird der Stiftungszweck allein aus den Überschüssen eines nachhaltigen Umgangs mit dem Stiftungsvermögen: Dies sind rund 21.000 Erbbaurechts- und Pachtverhältnisse, 7.500 ha forstwirtschaftliche Flächen und 88 Wohnimmobilien, eine Gewerbeimmobilie sowie zwei Hofgüter. Seit 2009 investiert die ESPS zusätzlich in indirekte Immobilienanlagen.

**AUSGABEN FÜR DEN STIFTUNGSZWECK**

Der Einfachheit halber werden im Folgenden ausschließlich konsolidierte Zahlen dargestellt. Angaben zur Evangelischen Stiftung Pflege Schönau (ESPS) implizieren immer auch die mitverwaltete Evangelische Pfarrpfündestiftung Baden (EPSB).

| Aufwendungen   |             | 2018          | 2017          |
|--|-------------|---------------|---------------|
| Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen*        | TEUR        | 6.205         | 5.604         |
| Aufwendungen zur unmittelbaren Erfüllung des Stiftungszwecks | TEUR        | 81.380        | 11.946        |
| (davon Verpflichtung aus Bauunterhaltung)                    | TEUR        | 1.680         | 2.196         |
| (davon Zuweisung an die Landeskirche)                        | TEUR        | 79.700        | 9.750         |
| Personalaufwand  | TEUR        | 3.543         | 3.284         |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen**                         | TEUR        | 1.976         | 2.200         |
| <b>Summe</b>   | <b>TEUR</b> | <b>93.104</b> | <b>23.033</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.



# Kirchliches Bauen



GABRIELE FREY-GRIMBERG  
LEITUNG BAUPFLICHTEN

← Von der Architektenkammer Baden-Württemberg  
mit dem Preis „Ausgezeichnetes Bauen“ gewürdigt:  
Die Renovierung der Friedenskirche Handschuhsheim  
(2011–2012)

Insgesamt 696 evangelische Kirchen gibt es in Baden. 85 davon stehen in der direkten Baupflicht der ESPS. Zudem noch 41 Pfarrhäuser. Die Stiftung sorgt dafür, dass Kirchen und Pfarrhäuser der Evangelischen Landeskirche in Baden immer wieder instandgesetzt, saniert, auch erneuert und wieder aufgebaut werden. In den letzten 20 Jahren hat sich die Abteilung Baupflichten, seit 2011 in Zusammenarbeit mit der proki ba, selbst um die Renovierung und Instandhaltung dieser Gebäude gekümmert.

Landeskirche und ESPS haben sich gemeinsam auf den Weg gemacht, um den Prozess der Bauunterhaltung zu optimieren. Ziel ist es, badenweit für alle Kirchengemeinden eine einheitliche Struktur einzuführen. Eine

Unterscheidung zwischen Bauprojekten, die in der direkten Baupflicht der ESPS stehen und Projekten, die die Landeskirche mit ESPS-Mitteln mitfinanziert werden, entfällt so.

Für die ESPS birgt diese Veränderung die Chance, künftig anders 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 ESPS direkt finanziert und begleitet hat.

Zahlungspflichtig ist die ESPS für „ihre“ Kirchen und Pfarrhäuser natürlich nach wie vor, daran hat sich nichts geändert.

# Auswahl an Bauprojekten aus dem Jahr 2018



## **Pfarrhaus Sinsheim**

Umfassende Renovierung: energetische Sanierung, Neueindeckung des Daches, Sandsteininstandsetzung, Fassadenanstrich, Teilausbau des Dachgeschosses, Küche und Bad verlegt und renoviert, Wohnbereich und Amtsräume des Pfarrstelleninhabers wurden getrennt.

**Kosten gesamt: ca. 609.000 Euro**

**Anteil ESPS: ca. 600.000 Euro**

## **Kirche Heidelheim**

Barrierefreie Erschließung der Kirche über einen Aufzug und Einrichtung eines Mutter-Kind-Bereichs

**Kosten gesamt: ca. 303.000 Euro**

**Anteil ESPS: ca. 240.000 Euro**



### **Pfarrhaus Lahr-Dinglingen**

Renovierung und Umbau: Einrichtung eines Gruppenpfarramtes, energetische Sanierung, Einbau einer Pelletheizung, Überarbeitung/Erneuerung der Fassaden und Oberflächen

**Kosten gesamt: ca. 911.000 Euro**

**Anteil ESPS: ca. 750.000 Euro**

### **Pfarrhaus Walldorf**

Neubau des Pfarrhauses: Fertighaus in Holzständerbauweise mit Energieeffizienz-Standard 55 (KfW)

**Kosten gesamt: ca. 493.000 Euro**

**Anteil ESPS: ca. 425.000 Euro**



### **In Planung: Christuskirche Sandhausen**

Sanierung der Kirche und Neubau eines Gemeindehauses mit Pfarramt als Anbau von zwei „Seitenschiffen“ an das Hauptschiff: Auf diese Weise wird der Kirchenraum in das alltägliche Geschehen der Gemeindeaktivitäten eingebunden, die Kirche wird zum zentralen kirchlichen Anlaufpunkt.

**Kosten gesamt: ca. 6.030.000 Euro**

**(Kirche und Gemeindehaus)**

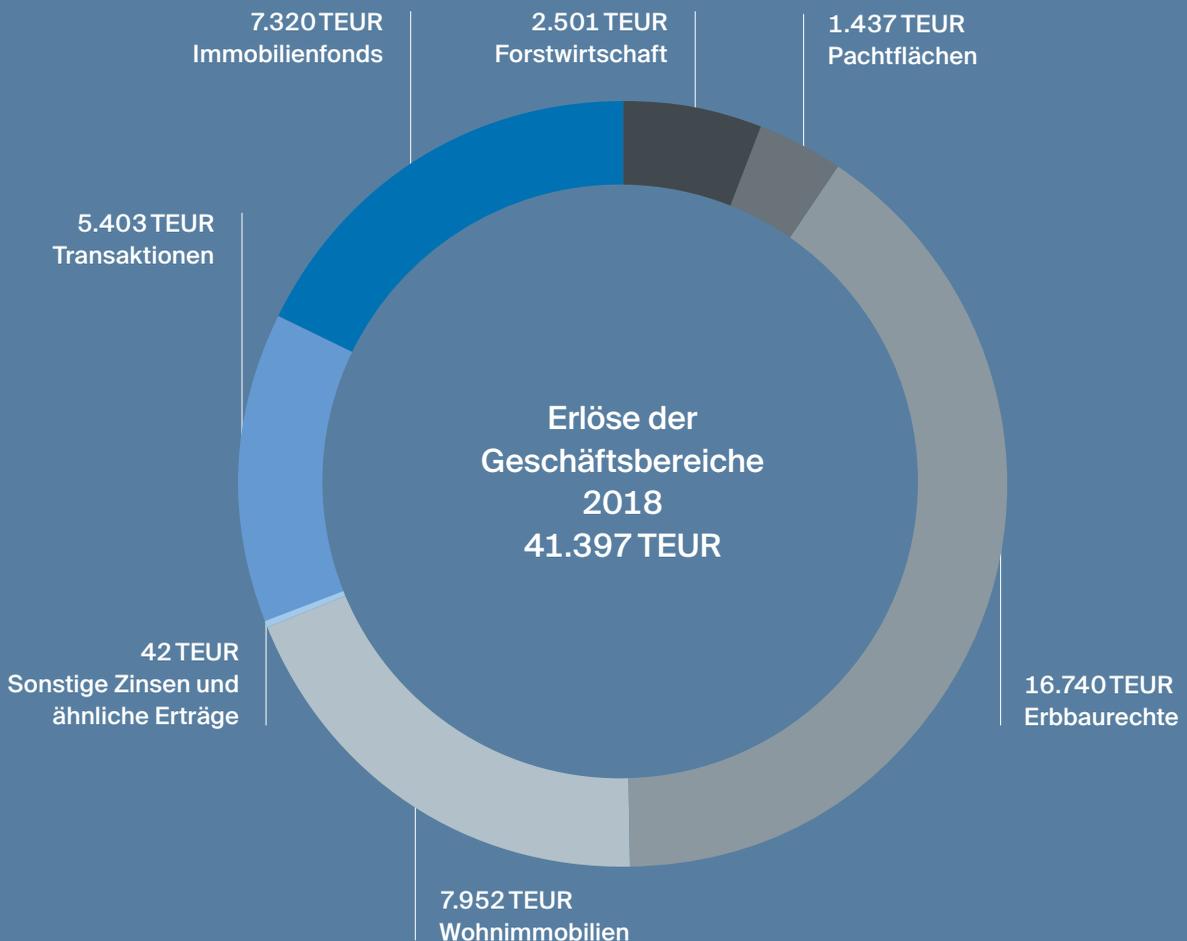
**Kosten Kirchenrenovierung: ca. 2.200.000 Euro**

**Anteil ESPS: ca. 2.020.000 Euro**



# Geschäftsbereiche – Ein Überblick

Die Evangelische Stiftung Pflege Schönau ist eine der ältesten Institutionen in Heidelberg und der gesamten Metropolregion Rhein-Neckar. Ihre Wurzeln reichen bis ins Jahr 1560 zurück. Seit nahezu 460 Jahren verfolgt die Stiftung ihre Grundmaxime, ihr Handeln auf Dauer anzulegen und nachhaltig und verantwortungsvoll zu wirtschaften. Die Stiftung sieht sich aus ihrer Tradition der Zukunft verpflichtet – und hat das übersetzt in ein verbindliches Motto: „Nachhaltigkeit. Viele reden darüber. Wir handeln. Seit 1560.“ Die für ihren Stiftungszweck erforderlichen finanziellen Mittel erwirtschaftet die ESPS in den vier Tätigkeitsfeldern Grundstücke, Immobilienfonds, Wohnimmobilien und Forst.



# GRUNDSTÜCKE

Der Geschäftsbereich Grundstücke betreut und verwaltet rund 21.000 Pacht- und Erbbaurechtsverträge. Mit Umsatzerlösen von etwa 17 Millionen Euro und rund 40 % Anteil an den Gesamterlösen war er im abgelaufenen Geschäftsjahr erneut die größte Einnahmequelle der Stiftung. Die leichte Steigerung der Erlöse im Vergleich zum Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus Anpassungen der Erbbauzinsen, erhöhten Pachtzinsen und gestiegenen Entgelten für Nutzungsüberlassungen.

Mit über 13.000 Verträgen gehört die ESPS bundesweit zu den führenden Erbbaurechtsausgebern. Insbesondere in den Ballungsräumen der badischen Metropolen bietet sie Bauwilligen mit begrenztem Eigenkapital eine echte Alternative zum Kauf.

Darüber hinaus werden rund 6.000 ha der stiftungseigenen Grundstücke mit rund 8.000 Pachtverträgen an mittelständische bäuerliche Betriebe verpachtet. Die Flächen werden überwiegend landwirtschaftlich genutzt und dienen der Erzeugung von Nahrungs- und Futtermitteln. → S. 32

# WOHNIMMOBILIEN

Die Erlöse des Geschäftsbereichs Wohnimmobilien konnten im Geschäftsjahr 2018 mit rund 8 Millionen Euro im Vergleich zum Vorjahr leicht gesteigert werden. Grund dafür sind höhere Erlöse aus Mieten und Nebenkosten. Ihr Anteil am Gesamterlös beträgt nach wie vor etwa 19%.

Die ESPS besitzt rund 800 Wohn- und Gewerbeeinheiten in den badischen Zentren Mannheim, Heidelberg, Karlsruhe und Freiburg. Das Spektrum reicht von der Jugendstilvilla bis zum Neubau, vom Kleinparteien- bis zum Mehrfamilienhaus. Durch die Vermietung stellt die Stiftung bezahlbaren Wohnraum für einen breiten Interessentenkreis zur Verfügung und generiert gleichzeitig langfristige und stabile Erträge zur Erfüllung ihres Stiftungszwecks. → S. 40

# IMMOBILIENFONDS

Die Erträge aus dem Geschäftsbereich Immobilienfonds tragen im Geschäftsjahr 2018 mit über 7 Millionen Euro und einem Anteil von fast 18 % an den Gesamterlösen ebenfalls signifikant zum Ergebnis der Stiftung bei.

Durch Umschichtung der Investitionen von Wertpapieren zu Immobilienfonds im Jahr 2009 konnte die Stiftung die Erträge aus dem Geschäftsbereich Immobilienfonds deutlich erhöhen. Der Fokus dieser Investitionen liegt ausschließlich auf konservativ anlegenden Fonds, die die ESPS in einem sorgfältigen und transparenten Verfahren ausgewählt hat. Anlageobjekte sind Gewerbe- und Wohnimmobilien in Europa. Damit profitiert die Stiftung auch vom Wachstum anderer europäischer Wirtschaftsregionen. → S. 36

# FORST

Die Erlöse des Geschäftsbereichs Forst lagen im abgelaufenen Geschäftsjahr trotz schwieriger Rahmenbedingungen mit 2,5 Millionen Euro und einem Anteil von 6 % in etwa auf Vorjahresniveau.

Mit rund 7.500 ha ist die ESPS die größte körperchaftliche Waldbesitzerin in Baden-Württemberg. Die Forstgebiete verteilen sich auf den südlichen Odenwald, den nördlichen Kraichgau und den mittleren Schwarzwald. Dort kümmern sich eigene Förster und Waldarbeiter in vier Revieren um eine ökonomische und naturnahe Bewirtschaftung. Seit 1999 wird der Wald nach dem Nachhaltigkeitssiegel PEFC (Programme for the Endorsement of Forest Certification Schemes) zertifiziert. → S. 44

# Wandel gestalten

## Rückblick

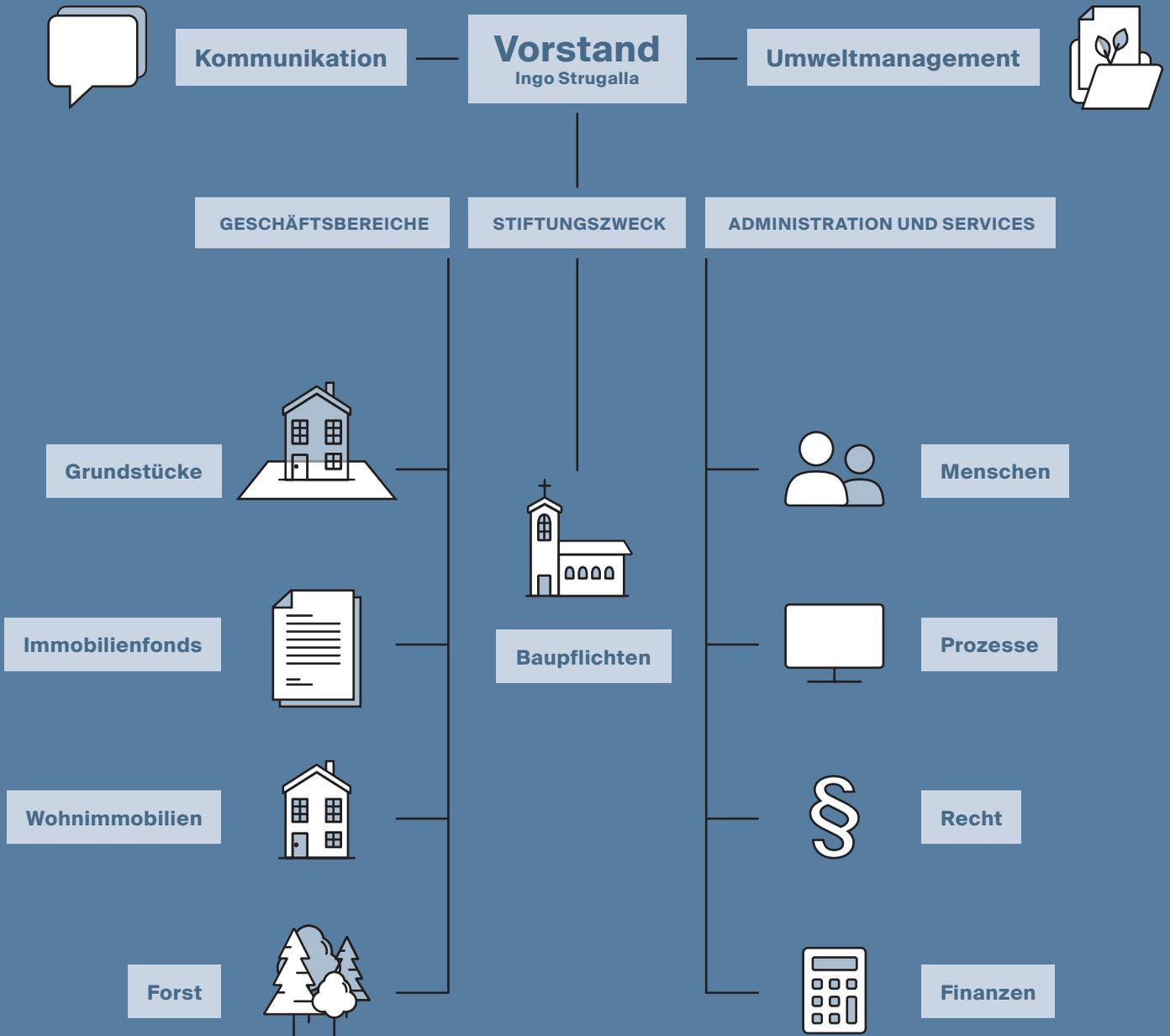
Die Evangelische Stiftung Pflege Schönau hat in den letzten Jahren einen grundlegenden Wandel vollzogen. Ohne mit ihrer über 450-jährigen Tradition als kirchlicher Vermögensverwaltung zu brechen, hat sie sich zu einem modernen Immobilienunternehmen entwickelt. Der Grundstein für diesen Umbruch wurde bereits kurz nach Gründung der Stiftung in ihrer jetzigen Form im Jahr 2003 gelegt. Eine der ersten Entscheidungen der neuen Geschäftsführung war der Umstieg auf eine kaufmännische Rechnungslegung, da das kamerale System zuvor keine verlässlichen Informationen über die Werthaltigkeit und die Profitabilität der einzelnen Vermögensbestandteile liefern konnte. Damit einher gingen die Einführung einer modernen IT-Lösung für die kaufmännische Buchführung und der Aufbau einer modernen Organisation mitsamt effizienter Prozesse. Damit konnte zum ersten Mal ein detaillierter Einblick in die einzelnen Vermögenswerte und deren Erträge gewonnen werden. Mit der Erstellung der ersten Bilanz im Jahr 2005 wurde ein wichtiger Meilenstein erreicht.

### KIRCHLICH GEPRÄGTES VERMÖGENSMANAGEMENT

Die Umstrukturierung der ESPS war damit noch lange nicht abgeschlossen. Das Motto „Wandel gestalten“ hat die Stiftung bis heute geprägt und wird es auch in Zukunft tun. Einen Schwerpunkt der letzten zehn Jahre bildete die Restrukturierung des Portfolios, um Risiken zu minimieren und die Ertragskraft der Stiftung langfristig zu sichern. Als kirchlich geprägte Institution will die ESPS ihre Vermögenswerte allerdings nicht allein aus wirtschaftlichen Erwägungen umschichten oder in beliebige neue Bereiche investieren. Für eine kirchliche Stiftung ist es schwer vorstellbar, die seit Jahrhunderten im Besitz befindlichen Wälder und Ländereien einfach zu verkaufen. Das Portfolio wurde deshalb in zwei Segmente aufgeteilt: Das „ideelle“ Portfolio enthält die Bereiche Forst und die Pachtflächen für die Landwirtschaft. Dort wird lediglich der Bestand nach modernen Gesichtspunkten organisiert und die Effizienz wird unter anderem durch Zusammenlegen von Grundstücken (Arrondierung) verbessert. Die ESPS nimmt dabei niedrige Renditen in Kauf und möchte sich von diesen Vermögenswerten nicht trennen.

# Organigramm

## Stiftungsrat



## AKTIVES ASSETMANAGEMENT

Das „finanzwirtschaftliche“ Portfolio enthält die Erbbaurechte und Wohnungen der ESPS und wird aktiv gemanagt, auch unter Rendite- und Risikoaspekten. Die Erbbaurechte machten im Jahr 2005 fast die Hälfte des Stiftungsvermögens aus und umfassten rund 13.000 Verträge. Dank des neuen IT-Systems konnten in den Folgejahren die vertraglich festgelegten Zinsanpassungen schneller bzw. effizienter durchgeführt und somit die Erträge kontinuierlich gesteigert werden. Im Bereich Wohnimmobilien wurden konsequent ökonomisch nicht sinnvolle Streulagen mit hohem Bewirtschaftungsaufwand abgestoßen. Heute umfasst der Bestand etwa 800 Wohneinheiten in den badischen Metropolen Karlsruhe, Freiburg, Mannheim und Heidelberg. Als mittelfristiges Ziel wurde die Verdoppelung des Wohnimmobilienbestandes bis zum Jahr 2025 auf etwa 1.500 Einheiten festgelegt. Darum wurde ab 2017 selbst gebaut, auch mit Fremdkapital. Die Strategie Wohnimmobilien der ESPS führt zu weiteren Anpassungen der Organisation, denn ab dieser Größe lohnt es sich, die nötigen Strukturen – Mitarbeitende und IT - intern vorzuhalten.

Seit 2009 investiert die ESPS in Immobilienfonds und hat dadurch als weiteres Standbein ein finanzwirtschaftliches Portfolio aufgebaut. Ziel war auch hier, die Ertragskraft der Stiftung langfristig zu sichern und mögliche Risiken breiter zu streuen. Vor 2009 lagen die Immobilien der ESPS durchweg in Baden, 85% des Vermögens konzentrierten sich auf Nordbaden. Mit der Investition in sorgfältig ausgewählte Fonds in Nord- und Mitteleuropa profitiert die Stiftung jetzt von der wirtschaftlichen Entwicklung aufstrebender Regionen in ganz Europa. Der Bereich Immobilienfonds umfasst aktuell knapp 30% des Stiftungsvermögens und hat sich zu einer wichtigen Säule des Vermögensmanagements entwickelt. Das indirekte Immobilienportfolio trägt den Löwenanteil an der Steigerung der Bilanzsumme um rund 23% zwischen 2008 und 2018.

## STETIGER WANDEL IN DER IT

Die Umstrukturierung der Stiftung in den oben beschriebenen Dimensionen wäre ohne eine leistungsfähige EDV nicht möglich gewesen. Wachsende Anforderungen und neue Strategien erfordern dabei immer wieder zum Teil tiefgreifende Veränderungen. So genügte das bereits frühzeitig angeschaffte ERP-System (ERP: Enterprise Resource Planning) zur Steuerung der Geschäftsprozesse bereits im Jahr 2011 den Anforderungen nicht mehr. Nach einem längeren Auswahlprozess hat sich die ESPS für ein microsoftbasiertes ERP-System entschieden, das alle grundstücks- und vertragsrechtlichen Daten auf einer Plattform abbildet. Ein weiteres wichtiges Element ist das im Jahr 2015 eingeführte Dokumentenmanagementsystem (DMS). Es ist die Basis für eine strukturierte Dokumentenablage sowie effiziente Workflows und erleichtert die Zusammenarbeit mit Externen. Damit verbunden ist die Vision nahezu papierloser Abläufe. Nach der Digitalisierung der Papierdokumente können die Mitarbeitenden und in naher Zukunft auch die Kunden von jedem Ort und zu jeder Zeit auf alle wichtigen Unterlagen und Dokumente zugreifen.

Der grundlegende Wandel der ESPS zu einem modernen Immobilienunternehmen ist gelungen: die Bilanzsumme konnte in den letzten zehn Jahren von 487 auf 598 Millionen Euro moderat vergrößert werden. Die Erlöse und Erträge konnten im aktuellen Geschäftsjahr auf rund 41 Millionen Euro im gesteigert werden.

## OHNE INNEREN „CHANGE“ GEHT ES NICHT

Der Wandel vom Grundstücksverwalter zum professionellen, kirchlichen Immobilieninvestor hat anfangs auch zu Ängsten und Befindlichkeiten geführt – bei den Mitarbeitenden, in den Kirchengemeinden und in der Öffentlichkeit. Gerade dort hat der gefühlte Widerspruch zwischen kirchlich geprägtem Handeln und der Notwendigkeit, Renditen zu erwirtschaften, Kritik und Unverständnis hervorgerufen. Damit war klar: Die Weiterentwicklung der Stiftung musste mit einem tiefgreifenden Kulturwandel einhergehen. Neue und optimierte Steuerungsinstrumente und eine effizientere Organisation bilden nur den äußeren Rahmen. Was es braucht, ist ein

„neuer Spirit“, ein Umdenken hin zu mehr (Eigen-)Verantwortung, Verbindlichkeit und Transparenz in allen Bereichen und Prozessen. Dies ist eine der großen Herausforderungen der nächsten Jahre.

Darüber hinaus ist mehr Transparenz in der Unternehmenskommunikation notwendig, um die Kunden der ESPS und die Öffentlichkeit über die unternehmerische und nachhaltige Erfüllung des Stiftungszwecks zu informieren.

---

„Der digitale Wandel ist kein Selbstzweck. Er soll helfen, die Stiftung zukunftsfähig zu machen.“

Die Herausforderung bestand im ersten Schritt darin, tausende von Verträgen und Dokumenten systematisch digital abzubilden: etwa aus den Bereichen Erbbaurecht, Pacht, Forst, Wohnungen, Kirchen und Pfarrhäuser. Teilweise müssen diese Dokumente über Zeiträume von mehr als 100 Jahren aufbewahrt werden. Die Informationsstruktur ist so aufgebaut, dass Prozesse optimiert werden. Das Suchen, Zuordnen und Vergleichen von Informationen kann sehr viel effektiver und damit schneller erfolgen. Durch die zentrale Ablage der Dokumente können Vorgänge miteinander verknüpft werden. Standardisierung beschleunigt Geschäftsprozesse, der Service gegenüber dem Kunden wird besser. Die große Aufgabe für die Mitarbeitenden der ESPS besteht im nächsten Schritt darin, die Anforderungen der standardisierten und digitalen



ALEXANDER WITTMANN  
LEITUNG PROZESSE UND PROJEKTE

Arbeitsvorgänge in ihre Arbeitsweise zu integrieren. Dieser „Change of Mind“ verlangt, das Arbeitsverhalten den neuen Möglichkeiten anzupassen, damit diese auch Wirkung zeigen. Über die Chancen und Schwierigkeiten auf diesem Weg ist die ESPS in ständigem Austausch mit ihren Mitarbeitenden. Diesen Wandel braucht es, um der Entwicklung zu begegnen, dass die Stiftung wegen sinkender Mitgliederzahlen und Kirchensteuereinnahmen vermehrt Mittel zur Verfügung stellen muss. An der Nachhaltigkeit orientiertes Handeln ist schon immer ein zentrales Thema bei der ESPS. Vom digitalen Wandel können die Stiftung, ihre Kunden und die Landeskirche nur profitieren.

# Wandel gestalten

## im Gespräch

Martin Wollinsky ist seit April 2019 Leiter des Referates Finanzen der Evangelischen Landeskirche in Baden. Angesiedelt ist das Referat im Evangelischen Oberkirchenrat, der als zentrale Organisation der Landeskirche unter anderem für das landeskirchliche Vermögen und für die Vermögensaufsicht der Gemeinden und Kirchenbezirke verantwortlich ist. Martin Wollinsky ist gleichzeitig Vorsitzender des Stiftungsrats der Evangelischen Stiftung Pflege Schönau (ESPS). Im Gespräch mit Ingo Strugalla, dem geschäftsführenden Vorstand der ESPS, diskutiert er den Wandel in Gesellschaft und Kirche und die daraus resultierenden Folgen für die Landeskirche, die ESPS und die Menschen in den Kirchengemeinden: „Wandel gestalten“ – was bedeutet das?“



**INGO STRUGALLA** Herr Wollinsky, ich begrüße Sie ganz herzlich als neuen Leiter des Referates Finanzen und Vorsitzenden des Stiftungsrates der ESPS. Ich freue mich, dass Sie sich Zeit genommen haben, um über die Landeskirche, die ESPS und über Menschen zu reden.

**MARTIN WOLLINSKY** Vielen Dank für die Einladung zum Gespräch, der ich sehr gerne gefolgt bin. Die ESPS verwaltet mit einem Bilanzwert von knapp 600 Millionen Euro einen bedeutsamen Teil des landeskirchlichen Vermögens, wobei der erheblich höhere Marktwert der ESPS noch gar nicht berücksichtigt ist. Mit ihren regelmäßigen Erträgen entlastet die Stiftung die Evangelische Landeskirche in Baden erheblich, deshalb ist die ESPS ein außerordentlich wichtiger Partner für mich.

**INGO STRUGALLA** Die ESPS verwaltet die Vermögen der 1560 gegründeten Evangelischen Stiftung Pflege Schönau (ESPS) und der Evangelischen Pfarrpfundestiftung (EPSB). Mit den daraus generierten Erträgen erfüllen wir ausschließlich unseren Stiftungszweck. Wir stehen in der direkten Baupflicht für 85 Kirchen und 41 Pfarrhäuser in Baden. Den weitaus größeren Teil unseres Ertrags, der ebenfalls zur Finanzierung kirchlicher Bauprojekte eingesetzt wird, führen wir direkt an den Haushalt der Landeskirche ab. Insgesamt finanzieren wir so den Erhalt und die Weiterentwicklung von etwa 50 % aller badischen Kirchengebäude. Darüber hinaus finanzieren wir die Besoldung von mehr als 40 Pfarrstellen.

Besonders wichtig erscheint mir, dass wir mit unseren Erträgen Kirchenräume nicht nur bewahren und verschönern, sondern diese den Bedürfnissen der Menschen in den Kirchengemeinden entsprechend weiterentwickeln. So unterstützen wir direkt den fortwährenden und notwendigen „Wandel vor Ort“. Ein schönes Beispiel ist die preisgekrönte Renovierung der Friedenskirche in Heidelberg. Nach intensiven Gesprächen mit der Kirchengemeinde und allen Projektbeteiligten erfuhr die vor gut 100 Jahren im Jugendstil erbaute Kirche bei der Innenrenovierung eine liturgische Neukonzeption. Die Friedenskirche entspricht nun den zeitgemäßen gottesdienstlichen Anforderungen an Liturgie, Musik und Kommunikation. Die Gottesdienste können so zu lebendigen Versammlungen werden, die durch ihre offene Atmosphäre das Miteinander der Menschen fördern.

Oder denken Sie an die Renovierung und den geplanten Umbau der Kirche in Sandhausen. Dort soll nicht nur die Kirche selbst saniert und modernisiert, sondern es sollen auch zusätzliche Gemeinderäume an das Kirchenschiff angebaut werden. Damit kann die Gemeindegemeinschaft auf eine ganz andere Grundlage gestellt werden.



**„Der Stiftungszweck wird im kirchlichen Bauen sichtbar. Weniger sichtbar ist der Teil, mit dem wir kirchliches Leben unterstützen.“**

INGO STRUAGLLA



**MARTIN WOLLINSKY** Sie sprechen einen wichtigen Aspekt an, Herr Strugalla. Der Wandel aufgrund geänderter Bedürfnisse und Denkweisen der Menschen betrifft die ganze Landeskirche. Ebenso wie alle anderen auch, ist die Badische Landeskirche in einem Prozess des Umbruchs. Bei der Mitgliederentwicklung müssen wir ganz nüchtern feststellen, dass wir insbesondere Menschen im Alter zwischen 20 und 40 auf ihrem Lebensweg unterwegs verlieren. Eine aktuelle Studie der Universität Freiburg geht für alle Landeskirchen sowie für die katholischen Bistümer bis zum Jahr 2060 von einer Halbierung der Mitgliederzahlen aus. Wir müssen uns Gedanken machen, warum wir diese Menschen verlieren und vor allem, was wir ändern müssen – und das möglichst bald.

Gleichzeitig müssen wir aus dem zu erwartenden Rückgang von Kirchensteuereinnahmen auch finanzielle Konsequenzen ziehen. Wir werden also verantwortungsbewusst planen und gleichzeitig auch dafür Sorge tragen, dass wir Verpflichtungen, die schon heute angelegt sind, nicht künftigen Generationen aufbürden. Dazu gehören bauliche Lasten, vor allem aber auch die Verpflichtungen gegenüber unseren Beschäftigten.

Mit Blick auf die zukünftigen finanziellen Rahmenbedingungen ist es erforderlich, die von der Landeskirche zu leistende Altersversorgung auf eine solide Grundlage zu stellen. Aus diesem Grund hat die Badische Landeskirche diese schon vor einiger Zeit in eine kapitalgedeckte Lösung überführt. Eine Umlagefinanzierung, d.h. eine Finanzierung der Pensionen durch die noch aktiven Mitarbeitenden ist vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung nicht zu verantworten. Auf der anderen Seite ist auch die Aufrechterhaltung einer angemessenen Kapitaldeckung in Zeiten dauerhaft niedriger Zinserträge eine echte Herausforderung, die in allen betrieblichen Versorgungssystemen zu Nachfinanzierungsbedarf führt. In diesem Zusammenhang wurde auch die ESPS darum gebeten, das Vorhaben im Rahmen einer Sonderabführung zu unterstützen.

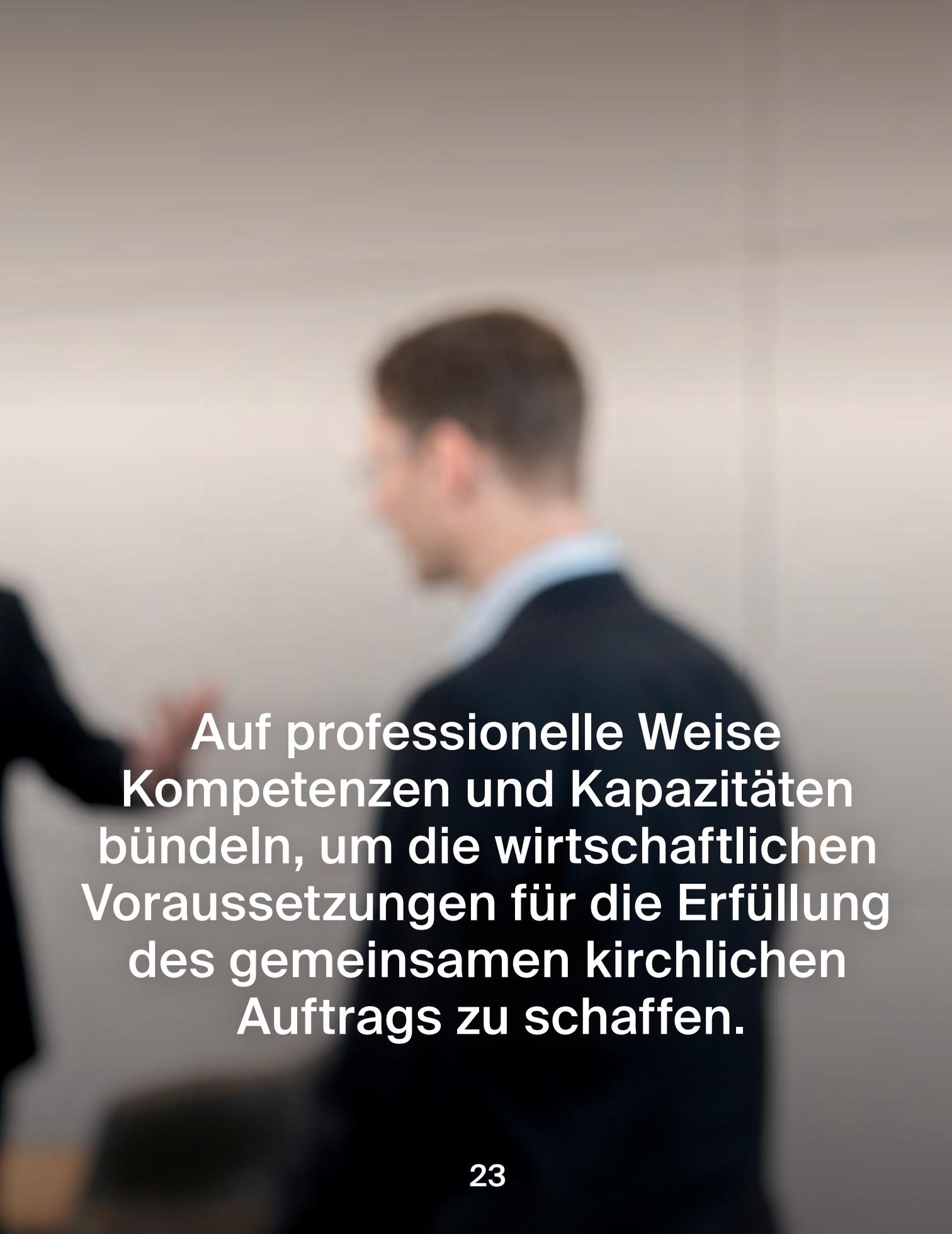
**INGO STRUGALLA** Damit geben wir dem Staat und anderen Unternehmen in Sachen Generationengerechtigkeit ein gutes Vorbild ab. Ich will aber nicht verhehlen, dass dies schon eine sportliche Übung war: Die jährlichen Zuweisungen der ESPS an die Landeskirche liegen in der Größenordnung von etwa 10 Millionen Euro. Die Sonderabführung ergab demgegenüber zusammen mit der jährlichen Abführung im Jahr 2018 rund 80 Millionen Euro.

Diese Herausforderung konnten wir nur stemmen, weil wir in den vergangenen Jahren unsere Hausaufgaben gemacht haben. So haben wir unsere Vermögenswerte neu ausgerichtet und breiter gestreut. Diese bestehen nicht mehr nur aus Grundstücken, Erbbaurechten, Wohnimmobilien und Forst, sondern wir investieren seit 2009 zusätzlich in indirekte Immobilienanlagen. Bereits 2005 haben wir auf die kaufmännische Rechnungslegung umgestellt und mit großem Engagement unserer Mitarbeitenden ein professionelles ERP-System, also eine einheitliche, zentrale IT-Anwendung, sowie eine leistungsfähige IT-Infrastruktur eingeführt. Alles zusammen gibt uns ein hohes Maß an Flexibilität und Transparenz, das wir im Zusammenhang mit der Sonderabführung im Jahr 2018 auch gebraucht haben.

Für die Stiftung besteht die Herausforderung in Zukunft darin, trotz gestiegener und steigender Anforderungen das kirchliche Vermögen zu erhalten, sodass wir auch künftig dank stabilen Erträgen unseren Stiftungszweck erfüllen können.



**Martin Wollinsky  
und Ingo Strugalla  
verbindet ein Ziel:**

A blurred background image of a man in a dark suit and light blue shirt, seen from the side and slightly behind, looking towards the left. The image is out of focus, emphasizing the text overlaid on it.

**Auf professionelle Weise  
Kompetenzen und Kapazitäten  
bündeln, um die wirtschaftlichen  
Voraussetzungen für die Erfüllung  
des gemeinsamen kirchlichen  
Auftrags zu schaffen.**

# „Die Herausforderung ist, trotz steigender Anforderungen das kirchliche Vermögen zu erhalten.“

INGO STRUGALLA

**MARTIN WOLLINSKY** Da stimme ich Ihnen voll und ganz zu und sehe gleichzeitig klare Parallelen zur Evangelischen Landeskirche. Aus Finanzsicht müssen wir wegen der sinkenden Mitgliederzahlen „den Gürtel enger schnallen“ und mit den vorhandenen Mitteln sorgfältig haushalten. Gleichzeitig müssen wir uns fragen, wie wir die Menschen zukünftig besser erreichen können. Wie sind wir als Kirche erkennbar, welche Aktivitäten entfalten wir? Dazu sind erhebliche Anstrengungen sowohl finanzieller als auch inhaltlicher Art erforderlich. Denn die Kirche ist ja kein Fußballverein, der seinen Mitgliedern unverbindliche Leistungen anbietet. Wir vermitteln Glaubensinhalte und verkünden das Evangelium in Wort und Tat. Dieser Spagat ist nur zu schaffen, wenn wir Prozesse optimieren und effizienter werden. „Wandel gestalten“, das bleibt zukünftig für uns alle sowohl inhaltlich als auch finanziell eine große Herausforderung. Natürlich werden auch die Anforderungen an die ESPS steigen.

**INGO STRUGALLA** Der „Wind of Change“ weht der Stiftung schon seit vielen Jahren um die Nase. Die Sonderabführung war ein zusätzlicher Weckruf. Die Auswirkungen auf unsere Finanzplanung sind immens. Um die Liquidität aufrechtzuerhalten und unsere anderen Projekte zu finanzieren, haben wir einen Teil der Abführung über die Landeskirche refinanziert – ein guter Kompromiss. Ergebnisrücklagen sind nun mal nicht gleichbedeutend mit freien Mitteln. Darüber hinaus ergeben sich Auswirkungen auf die Umsetzung unserer „Strategie Wohnen“, die zum Ziel hat, unseren Wohnungsbestand bis 2025 zu verdoppeln.





Wir haben deshalb eine Mehrjahresplanung aufgesetzt, die für die nächsten zehn Jahre Cashflow, Bilanz und Ergebnis modelliert. Der Liquiditätsbedarf über den Planungszeitraum macht deutlich, dass wir vor einem Paradigmenwechsel stehen. Eine planmäßige Weiterentwicklung des Wohnungsbestands und die dafür erforderliche Baufinanzierung sind zukünftig nur mit vermehrtem Fremdkapitaleinsatz machbar.

Diese strategische Planung ermöglicht es uns auch, zukünftige Risiken schon jetzt zu bewerten und frühzeitig Maßnahmen einzuleiten. Ein Beispiel sind die Erbbaurechtsverträge, die im Regelfall über 99 Jahre abgeschlossen werden. Die ersten Verträge werden in rund 25 Jahren enden, bis zum Jahr 2057 werden es ca. 1400 sein, inklusive finanzieller Risiken wie gesetzlich vorgesehener Entschädigungszahlungen. Deswegen entwickeln wir bereits heute Ideen, um gemeinsam mit den Vertragspartnern nachhaltige Lösungen zu finden.

Bei der Prozessoptimierung schauen wir auch über den Tellerrand der Stiftung hinaus, beispielsweise beim Thema Bauunterhaltung. Hier gab es in der Vergangenheit unnötige Doppeladministrationen, da die Projekte sowohl der ESPS als Bauherrin als auch von den Kirchengemeinden begleitet wurden. In Zusammenarbeit mit der Landeskirche sind wir derzeit dabei, diesen Prozess zu optimieren.

Sie haben also Recht, Herr Wollinsky, das Motto „Wandel gestalten“ wird auch der ESPS noch lange erhalten bleiben. Aber wir sehen das in erster Linie positiv, denn Veränderungen eröffnen bei allen Unwägbarkeiten vor allem auch Chancen.

# „Die wirtschaftlichen Zwänge geben uns die Chance zu einer inhaltlichen Neuausrichtung.“

MARTIN WOLLINSKY

**MARTIN WOLLINSKY** Das gilt auch für die Evangelische Landeskirche. Die wirtschaftlichen Zwänge geben uns die Chance zu einer inhaltlichen Neuausrichtung. Die Ökonomie als Antreiber hilft da bisweilen sogar, das Ganze nüchterner und weniger emotional zu betrachten. Vermischen dürfen wir diese beiden Aspekte jedoch nicht. Auf der einen Seite steht das inhaltliche Angebot der Kirche für die Menschen in den Gemeinden, auf der anderen stehen die unterstützenden Tätigkeiten im Hintergrund, die für eine ausreichende Finanzierung unserer Verpflichtungen und für effektive Prozesse sorgen. Dazu gehört die Arbeit des Finanzreferats genauso wie die Vermögensverwaltung der ESPS. Beide müssen auf professionelle Weise Kompetenzen und Kapazitäten bündeln, um die wirtschaftlichen Voraussetzungen für die Erfüllung unseres gemeinsamen kirchlichen Auftrags zu schaffen.

**INGO STRUGALLA** Ich stimme Ihnen uneingeschränkt zu. Das Thema Vermischung trifft uns besonders. Das „Evangelische“ und die „Pflege“ in unserem Unternehmensnamen verleiten Außenstehende häufig dazu, von uns eine diakonische Ausrichtung zu erwarten. Das kann aber sinnvollerweise nicht unsere Aufgabe sein. Vielmehr agieren wir als Immobilienunternehmen der Kirche, das wie jedes Immobilienunternehmen zunächst einmal am Markt bestehen muss. Nur wenn wir nachhaltig wirtschaftlich arbeiten, können wir unseren Stiftungszweck erfüllen und unseren Beitrag zur Wahrnehmung des kirchlichen Auftrags leisten. Dass wir dabei mit Blick auf unsere christlichen Werte mit Augenmaß vorgehen, mag ein Vergleich verdeutlichen: In Mannheim stiegen die Mieten von 2011 bis 2018 im Durchschnitt um 36 % an, während die Anpassung bei unseren Wohnobjekten lediglich rund 24 % betrug, bei ohnehin günstigen Grundmieten. Darüber hinaus gibt es bei der ESPS weder Aktionäre noch Dividenden. Erträge werden nicht „privatisiert“, sondern dienen einzig und allein der Erfüllung des Stiftungszwecks. Mit der nachhaltigen Bewirtschaftung unserer Wälder leisten wir darüber hinaus einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz und zur Bewahrung der Schöpfung. Zudem sind wir bereits seit zehn Jahren nach dem kirchlichen Umweltsiegel „Grüner Gockel“ zertifiziert und unterstützen die Landeskirche ganz wesentlich in ihrem Engagement für den Umweltschutz, indem wir jährlich zwei Personalstellen für die Umwelt- und Klimaschutzarbeit im Bereich der Landeskirche finanzieren.

**MARTIN WOLLINSKY** Auch bei der Landeskirche dient das Geldvermögen dazu, unseren Verpflichtungen nachzukommen. Die professionelle und wirtschaftlich ausgerichtete Tätigkeit der unterstützenden Akteure ist Voraussetzung für eine Weiterentwicklung der inhaltlichen kirchlichen Arbeit. Entscheidend für die Zukunft wird sein, die gesellschaftliche Relevanz der Kirche deutlich zu machen. Inhaltlich können wir aus dem Vollen schöpfen, denn mit Gottesdiensten, Seelsorge, Angeboten für benachteiligte Menschen, Kitas und Krankenhäusern, Diakonie und vielem anderen mehr tun wir Dienst am Nächsten auf vielfältige Weise.

Gleichzeitig müssen wir die Menschen dort abholen, wo sie sich gerade befinden. Dazu gehört auch eine gewisse Experimentierfreude, insbesondere in der Jugendarbeit. Dort sollten wir in Ergänzung zu unserer Arbeit vor Ort auch andere Kanäle nutzen. Denkbar wäre beispielsweise, Gottesdienste als Podcast oder Video zur Verfügung zu stellen. Eine rein digitale und virtuelle Welt kann ich mir allerdings nicht vorstellen. Ich bin der festen Überzeugung, dass „analoge Beziehungen“ auch weiterhin eine große Bedeutung haben werden.

**INGO STRUGALLA** Die Digitalisierung ist auch für die Stiftung ein Schlüsselfaktor, selbst wenn sie uns als „kleiner Organisation“ leichter fällt. Darüber hinaus sind Akten und Prozesse einfacher zu digitalisieren als komplexe inhaltliche Strukturen. Nichtsdestotrotz bleibt genug zu tun, wobei wir auch bei diesem Thema schon seit Jahren vorgearbeitet haben. So liegen unsere Aktenbestände mit mehr als 100.000 Dokumenten bereits in digitaler Form vor und wir haben ein professionelles Dokumentenmanagementsystem eingeführt. Jetzt geht es darum, den konkreten Nutzen aus diesen Vorarbeiten zu vergrößern und neue Chancen konsequent zu nutzen. Bereits jetzt arbeiten wir effektiver und können auf Kundenanfragen schneller reagieren.

**MARTIN WOLLINSKY** Das passt zu meiner Wahrnehmung. Ich erlebe die ESPS als ein professionell geführtes Unternehmen, das, fest verwurzelt in unseren gemeinsamen christlichen Werten und als Teil der Landeskirche, wertvolle Beiträge zur Gestaltung des notwendigen Wandels liefert. Ich bin froh, und da kann ich für die gesamte Landeskirche sprechen, die Stiftung an Bord zu haben und mit Ihnen auch zukünftig den Wandel zu gestalten. Ich bin sicher, dass wir es gemeinsam schaffen, schon bald wieder mehr Menschen für die Kirche und ihr „Kerngeschäft“, das Evangelium, zu begeistern.

**INGO STRUGALLA** Das würde uns alle freuen und das Erreichen dieses Ziels ist nach wie vor große Motivation für uns. Auch mein Blick in die Zukunft fällt deshalb optimistisch aus. In zehn Jahren werden unser Wohnungsbestand verdoppelt und das bilanzierte Vermögen signifikant gestiegen sein. Wir arbeiten eng mit den Kirchengemeinden zusammen. Entwicklungsflächen, die uns aus deren Umfeld angeboten werden, nutzen wir für den Bau weiterer Wohnungen. Wenn es uns gelingt, in zehn Jahren ein austariertes Portfolio von Erbbaurechten, Pachtflächen, Wohnimmobilien, Forst und Immobilienfonds aufzubauen, dann haben wir einiges richtig gemacht. Das Ergebnis ist ein innerkirchlicher Wertschöpfungsprozess, vom dem wir alle profitieren.

**MARTIN WOLLINSKY** Und das ist nicht nur eine Aufgabe für die ESPS, sondern für die Landeskirche insgesamt: Die vorhandenen Kräfte und Ressourcen sinnvoll zu nutzen, vertrauensvoll zusammenzuarbeiten und gut zu kommunizieren. Auf diese gemeinsame Aufgabe freue ich mich schon jetzt.

**INGO STRUGALLA** Herr Wollinsky, ich bedanke mich für das Gespräch!





# Geschäfts- bereiche 2018

# GRUNDSTÜCKE



JÖRG SCHOCH  
LEITUNG GESCHÄFTSBEREICH GRUNDSTÜCKE

Der Geschäftsbereich Grundstücke betreut einen beträchtlichen Teil des Stiftungsvermögens der Evangelischen Stiftung Pflege Schönau. Rund 6.200 Hektar Grundstücksfläche werden über insgesamt etwa 21.000 Pacht- und Erbbaurechtsverträge für eine Nutzung durch Pächter und Erbbaurechtsnehmer zur Verfügung gestellt, ohne sie aus dem Eigentum der Stiftung zu geben. Mit 44,5% des bilanzierten Vermögens ist der prozentuale Anteil im laufenden Geschäftsjahr im Vergleich zu 56% im Jahr 2018 zwar gesunken, der Absolutwert konnte mit fast 270 Millionen Euro jedoch weitgehend konstant gehalten werden. Mit Umsatzerlösen von etwa 17 Millionen Euro ist der Geschäftsbereich Grundstücke nach wie vor die größte Einnahmequelle der Stiftung.

Über 13.000 Erbbaurechtsverträge betreut die ESPS und gehört damit bundesweit zu den führenden Erbbaurechtsausgebern. Vor allem in Ballungsräumen wie der Metropolregion Rhein-Neckar sind Baugrundstücke knapp und teuer, mit deutlich steigender Tendenz. Indem die Stiftung ihre Baugrundstücke im Erbbaurecht abgibt, bietet sie eine echte Alternative zum Kauf.

Das moderne ERP-System und das neu eingeführte Dokumentenmanagementsystem ermöglichen es den elf Mitarbeitern des Geschäftsbereiches, die Verträge effektiv zu steuern und die vertragsgemäßen Anpassungen des Erbbauzinses termingerecht durchzuführen. Im Geschäftsjahr 2018 wurden ca. 1.150 Erbbaurechtsverträge angepasst, was zu Mehreinnahmen von rund 228.000 Euro führte. Im Durchschnitt wurde der Erbbauzins pro Vertrag um etwa 200 Euro jährlich erhöht.

Die ESPS orientiert sich bei den Anpassungen an den Kennzahlen der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung und legt die amtlichen Verbraucherpreis- und Verdienstindizes zugrunde. Bei Erbbaurechtsverträgen ist der Zins grundsätzlich indexiert, da das Grundstück ansonsten über die Jahrzehnte komplett entwertet werden würde.

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.

Das Interesse an einer gewerblichen Nutzung von Pachtflächen nimmt nach wie vor zu. Erneut wurde auf einem Grundstück der ESPS in der Nähe von Neckarsteinach eine Windkraftanlage mit 3 MW errichtet, die etwa 5.000 Haushalte nachhaltig mit Strom versorgt.



„Mit über 13.000 Erbbaurechts-  
verträgen gehört die ESPS  
bundesweit zu den führenden  
Erbbaurechtsausgebern.“



↑ Vor allem in Ballungsräumen wie der Metropolregion Rhein-Neckar sind Baugrundstücke knapp und teuer. Ob eigenes Haus oder Wohnungseigentum: Da der Erwerb von Grund und Boden entfällt, bietet das Erbbaurecht eine liquiditätsschonende Finanzierung der eigenen vier Wände.

## Welche Folgen haben auslaufende Erbbauverträge für die Stiftung?

Seit 1919 gibt es in Deutschland das Erbbaurecht, in diesem Jahr feiert es sein 100jähriges Bestehen. Ein eigenes Haus, jedoch ohne die Kosten für eigenen Grund – mit Blick auf die Immobilienpreisentwicklung ist das Modell auch heute für viele private Bauherren mit begrenztem Eigenkapital attraktiv. Einen ersten Boom verzeichnete das Erbbaurecht in den Nachkriegsjahren. In dieser Zeit hat auch die ESPS viele Erbbaurechtsverträge mit Regellaufzeiten von 99 Jahren geschlossen. Damit ist klar, dass die ersten in rund 25 Jahren enden werden. Insgesamt werden bis zum Jahr 2057 etwa 1.400 Erbbaurechtsverträge auslaufen.

Was bedeutet das für die ESPS? Grundsätzlich kann ein Erbbaurechtsvertrag verlängert werden. Geschieht das nicht, geht das vom Erbbaurechtsnehmer auf dem Stiftungsgrund errichtete Gebäude bei Vertragsende in das Eigentum der ESPS über. Die Stiftung ist dann zu Entschädigungszahlungen verpflichtet, die im Regelfall zwei Drittel des Gebäudewertes betragen. Die auslaufenden Erbbaurechtsverträge können also ab dem Jahr 2043 durchaus finanzielle Risiken mit sich bringen. Deshalb entwickelt die ESPS schon heute eine zukunftsorientierte und nachhaltige Strategie, um gemeinsam mit ihren Vertragspartnern Lösungen zu finden.

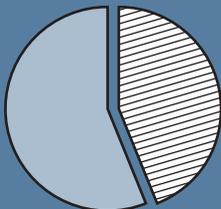
# Der Bereich Grundstücke in Zahlen



**6.200** Hektar Grundstücksfläche



**20.900** Erbbaurechts- und Pachtverträge



**44,5 %** Anteil am Gesamtvermögen der Stiftung im Jahr 2018



**43,9 %** Anteil an den Erträgen der Stiftung im Jahr 2018

# IMMOBILIENFONDS



INGO STRUGALLA  
GESCHÄFTSFÜHRENDER VORSTAND

Seit Gründung des Geschäftsbereiches Immobilienfonds wurde sein Anteil am bilanzierten Vermögen der ESPS kontinuierlich ausgebaut. Im Geschäftsjahr 2018 beträgt er 29,4%. Mit Erlösen von 7,3 Millionen Euro trägt das indirekte Immobilienportfolio signifikant zum Ergebnis der Stiftung bei. Die seit 2009 konsequent umgesetzte Diversifizierung des Gesamtportfolios der ESPS dient der Streuung möglicher Risiken und einer zuverlässigen Sicherung der Erträge bei guter Rendite.

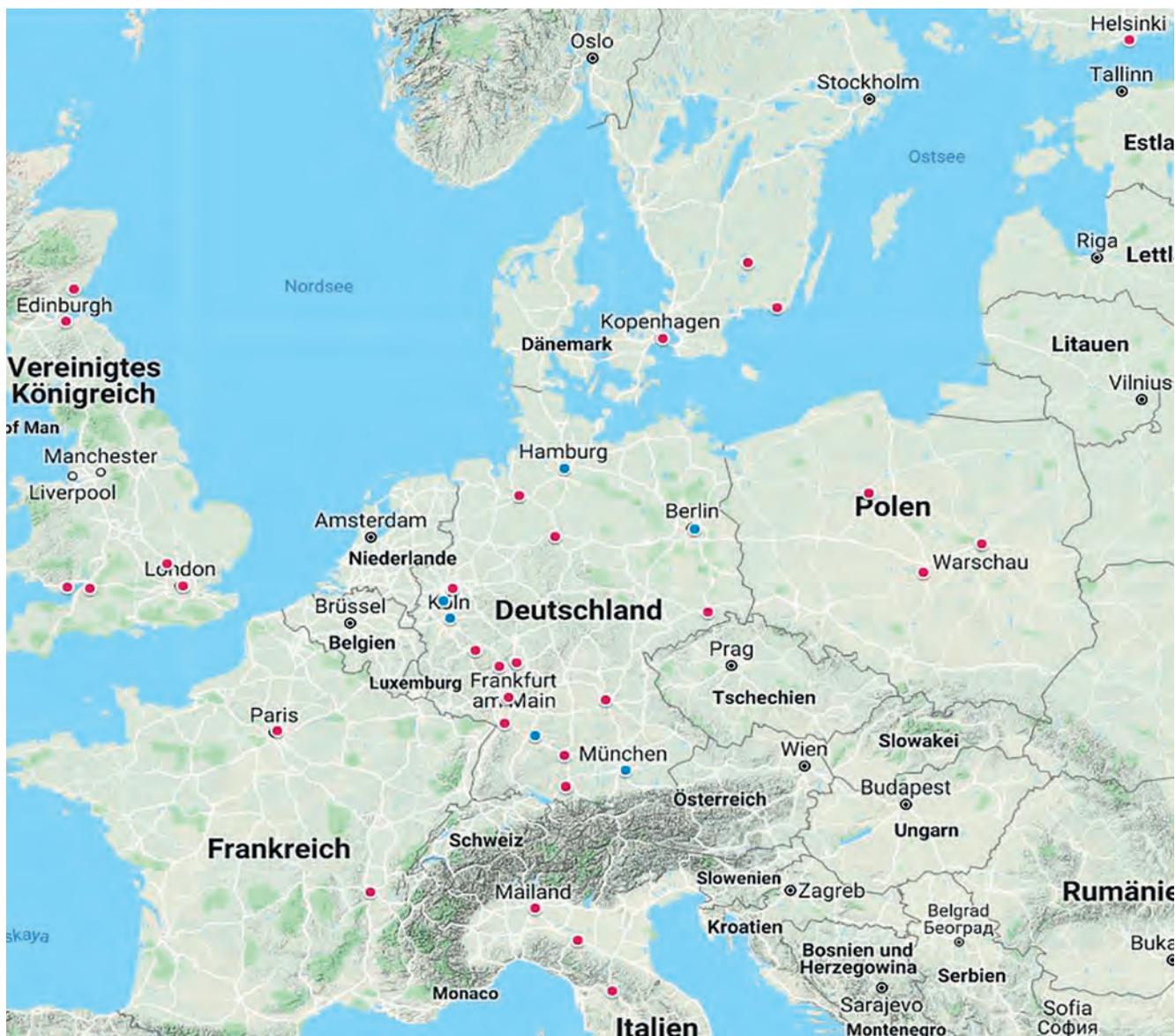
Der Fokus dieser Investitionen liegt ausschließlich auf konservativ investierenden Fonds, die die ESPS in einem strukturierten und transparenten Verfahren ausgewählt hat. Jeder Fonds wird durch professionelle Fondsmanager gesteuert. Die Stiftung partizipiert damit an der spezifischen Expertise und Marktkenntnis. Für die ESPS ist es nicht sinnvoll, dieses Wissen hausintern aufzubauen, da die investierten Volumina zu klein sind und die Investitionen paneuropäisch erfolgen. Anlageobjekte sind Gewerbe- und Wohnimmobilien in Europa. Der Anlageschwerpunkt ist Deutschland. Daneben gibt es Investitionen in Frankreich, Skandinavien, Polen und derzeit noch Großbritannien. Damit ist das Engagement der Stiftung nicht mehr ausschließlich auf den badischen Raum begrenzt, sondern profitiert auch vom Wachstum anderer europäischer Wirtschaftsregionen.

Bereits im Berichtsjahr wurde deutlich, dass Desinvestitionsstrategien und das Reinvestieren zukünftig eine größere Rolle spielen werden, da die Laufzeiten der Immobilienfonds im Regelfall zehn Jahre betragen.



„Die Diversifizierung des Gesamtportfolios dient der Streuung möglicher Risiken und einer zuverlässigen Sicherung der Erträge.“

Handelsbanken



↑ Standorte indirekter Anlageobjekte der ESPS

Das Portfolio der ESPS besteht zu rund 25 % aus „Evergreens“, das sind Fonds ohne Laufzeitbegrenzung und zu 75 % aus sogenannten „Laufzeitfonds“. Das Ganze funktioniert als rollierendes System. Da die Fonds über mehrere Jahre aufgebaut wurden, befinden sich nun die

ersten Laufzeiten in der planmäßigen Abwicklung. Dank der guten Marktsituation konnte die Stiftung von überaus interessanten Wertsteigerungen auf Objektebene profitieren und erfreuliche Transaktionsgewinne realisieren.

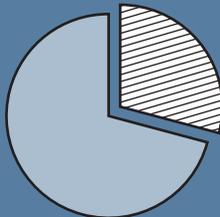
# Der Bereich Immobilienfonds in Zahlen



**12** gezeichnete Immobilienfonds in



**8** europäischen Ländern



**29,4 %** Anteil am Gesamtvermögen  
der Stiftung im Jahr 2018



**17,7 %** Anteil an den Erträgen  
der Stiftung im Jahr 2018

# WOHNIMMOBILIEN



KLAUS PERTZBORN  
LEITUNG GESCHÄFTSBEREICH WOHNIMMOBILIEN

Die ESPS besitzt rund 800 Wohn- und Gewerbeeinheiten in den badischen Zentren Mannheim, Heidelberg, Karlsruhe und Freiburg. Das Spektrum reicht von der Jugendstilvilla bis zum Neubau, vom Kleinparteien- bis zum Mehrfamilienhaus. Damit stellt die Stiftung bezahlbaren Wohnraum für einen breiten Interessentenkreis zur Verfügung und generiert gleichzeitig langfristige und stabile Erträge zur Erfüllung ihres Stiftungszwecks.

Die Erlöse des Geschäftsbereiches Wohnimmobilien konnten im Geschäftsjahr 2018 mit rund 8 Millionen Euro im Vergleich zum Vorjahr leicht gesteigert werden. Grund dafür sind höhere Erlöse aus Mieten und Nebenkosten. Obwohl der Anteil der Wohnimmobilien am bilanzierten Vermögen innerhalb von zehn Jahren von 16,1% auf 10,3% im Jahr 2018 gesunken ist, beträgt der Anteil des Geschäftsbereiches Wohnimmobilien am Gesamterlös nach wie vor etwa 19%. Das zeigt nachdrücklich die Wirksamkeit der bereits länger verfolgten Strategie, sich von unwirtschaftlichen Streulagen zu trennen. Durch den Verkauf von Wohnimmobilien ging zwar der prozentuale Anteil am Stiftungsvermögen zurück, die Effizienz der verbliebenen Objekte stieg aber deutlich an. Der Verkauf setzte darüber hinaus Liquidität zur Finanzierung anderer Projekte frei.

Konsequent weiterverfolgt wurde im Berichtsjahr die Wachstumsstrategie Wohnimmobilien. Bis zum Jahr 2025 sollen durch Zukauf und Neubau 700 neue Wohnungen den derzeitigen Bestand auf insgesamt rund 1.500 Einheiten nahezu verdoppeln. Die beiden Neubauprojekte „Haus im Glückstein“ und „Schwetzinger Haus“ in Mannheim trugen bereits im abgeschlossenen Geschäftsjahr signifikant zum Geschäftsergebnis bei. Bisher wurden insgesamt 74 neue Wohnungen fertiggestellt. Im Bau bzw. in direkter Bauvorbereitung sind knapp 150 Einheiten.

Das Wachstumsprogramm wird auch zukünftig nicht nur aus ungebundenen Jahresüberschüssen der Stiftung finanziert, sondern auch durch klassische Immobilienkredite. Das zurzeit ausgesprochen niedrige Zinsniveau und langfristige Zinsfestschreibung über eine Dauer von 20 Jahren sorgen für eine langfristige und zuverlässige Planbarkeit. Durch die Erschließung weiterer Wohnimmobilien als verantwortungsvolle und nachhaltige Ertragsquelle kann die ESPS ihrem Stiftungszweck auch in künftigen Generationen gerecht werden.



**„Bis 2025 sollen 700 neue  
Wohnungen den Bestand  
nahezu verdoppeln.“**



↑ Zwei Neubauprojekte mit insgesamt 74 Wohnungen konnte die ESPS 2018 fertigstellen:  
Das „Schwetzinger Haus“ (oben) und das „Haus im Glückstein“ (Seite 41), beide in Mannheim

## Wohnraum schaffen, Erträge sichern

Der Wohnungsbestand der ESPS soll bis zum Jahr 2025 auf rund 1.500 Einheiten verdoppelt werden. Zum einen schafft die ESPS damit Wohnraum im angespannten regionalen Wohnungsmarkt der badischen Metropolen, zum anderen sichert sie damit künftige Mieteinnahmen. Mit dem Expansionsprogramm schafft die ESPS eine verantwortungsvolle und nachhaltige Erlösquelle für kommende Generationen. Um den regionalen Wohnungsmarkt stärker für durchschnittliche Einkommen zugänglich zu machen, versucht die ESPS, bei ihren Neubauprojekten verstärkt

das Instrument des geförderten Wohnraums einzusetzen. Bis 2018 wurden bereits 74 neue Wohnungen fertiggestellt. Im Bau bzw. in direkter Bauvorbereitung sind knapp 150 Einheiten. Dazu zählen die laufenden Bauprojekte in der Freiburger Goethestraße, das Holzbauprojekt in Brühl sowie das Sophien-Carrée in Karlsruhe. Ein weiterer Bestandteil der Strategie Wohnimmobilien ist die Entwicklung kirchengemeindlicher Grundstücke als Baugrund für die Stiftung. Davon profitieren Kirchengemeinden und ESPS gleichermaßen.

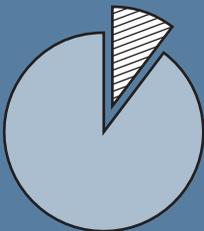
# Der Bereich Wohnimmobilien in Zahlen



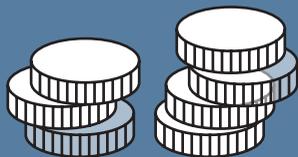
**79.307** m<sup>2</sup> vermietete Fläche



**89** Neuvermietungen im Jahr 2018



**10,3 %** Anteil am Gesamtvermögen der Stiftung im Jahr 2018



**19,2 %** Anteil an den Erträgen der Stiftung im Jahr 2018

# FORST



FRANK PHILIPP  
LEITUNG GESCHÄFTSBEREICH FORST

Mit rund 7.500 ha ist die ESPS die größte körperschaftliche Waldbesitzerin in Baden-Württemberg. Die Forstgebiete verteilen sich auf den südlichen Odenwald, den nördlichen Kraichgau und den mittleren Schwarzwald. Seit vielen Jahren steht die ökonomische und naturnahe Bewirtschaftung im Mittelpunkt. Seit 1999 wird der Wald nach dem Nachhaltigkeitssiegel PEFC zertifiziert. Im Geschäftsjahr 2018 wurde mit rund 54.400 Festmetern Holz eine Menge entsprechend dem nachhaltigen Hiebsatz eingeschlagen. Damit erwirtschaftete der Geschäftsbereich Forst einen Jahresumsatz von etwa 2,5 Millionen Euro und lag damit trotz schwieriger Rahmenbedingungen in etwa auf Vorjahresniveau. Winterstürme und ungünstige Wetterbedingungen zu Jahresanfang hatten den planmäßigen Holzeinschlag massiv behindert. Die anhaltende Trockenheit im Sommerhalbjahr begünstigte die Ausbreitung von Schädlingen, deren Schäden im ganzen Umfang wohl erst in den kommenden Jahren erkennbar sein werden.

Neben dem Abtransport von 16.000 Festmetern Schadholz lag das Augenmerk im Jahr 2018 vor allem darauf, eine nachhaltige Bewirtschaftung auch in Zukunft zu sichern. Die Folgen des Klimawandels und die damit einhergehenden grundlegenden Veränderungen von Flora und Fauna in den Wäldern der Stiftung sind leider bereits jetzt deutlich sichtbar. Dabei geht es um eine Antwort auf die Kernfrage, wie eine nachhaltige Bewirtschaftung bei gleichzeitig stabiler Flächenproduktion gelingen kann. In den Wäldern der ESPS

dominiert wie in vielen anderen Forstwirtschaften auch die Fichte, die allerdings am meisten unter den Folgen der Klimaerwärmung leidet. Eine Schlüsselfrage für die Zukunft lautet deshalb, welche Baumarten die pflegeleichte und schnell wachsende Fichte ersetzen können. Weißtanne und Douglasie sind zwar klimaresistenter und ähnlich produktiv, ihre Bewirtschaftung ist allerdings deutlich anspruchsvoller und damit kostenintensiver.

Die nachhaltige Bewirtschaftung manifestiert sich nicht nur in dem PEFC-Siegel (Programme für the Endorsement of Forest Certification Schemes), nach dem der Stiftungsforst seit 1999 regelmäßig überprüft wird. Die Stiftung fühlt sich auch der Allgemeinheit verpflichtet, indem sie ihre Wälder den Menschen als Ort der Erholung und Entspannung zur Verfügung stellt. Diese Selbstverpflichtung leitet sich aus der Philosophie der ESPS ab und hat auch finanzielle Konsequenzen. So gibt die Stiftung jährlich bis zu 150.000 Euro für die Instandhaltung und Erneuerung des Wegenetzes aus.

A photograph of a dense forest. The trees are tall and thin, with a thick canopy of green leaves. The ground is covered in a lush green undergrowth of ferns and grasses. The lighting is bright, suggesting a sunny day. The text is overlaid in the lower half of the image.

**„Die Herausforderung ist eine nachhaltige Bewirtschaftung bei gleichzeitig stabiler Flächenproduktion.“**



↑ Publikumsmagnet Waldmobil: Über 1.600 Teilnehmende haben das waldpädagogische Angebot der ESPS im Berichtsjahr in Anspruch genommen

Seit 2011 widmet sich die ESPS verstärkt dem Thema Waldpädagogik. Ein Team aus zertifizierten Waldpädagogen kümmert sich darum, Natur erlebbar zu machen, die Bedeutung von Bäumen und Holz zu erklären und das Biotop Wald zu verstehen. Das waldpädagogische Programm richtet sich dabei nach den Kriterien und Zielen der „Bildung für nachhaltige Entwicklung“. 2018 hat die ESPS mit zahlreichen Aktivitäten und Veranstaltungen über 1.600 Teilnehmern den Lebensraum Wald nähergebracht.

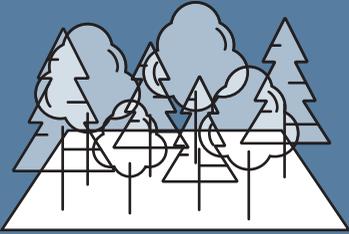
Einer steigenden Nachfrage erfreut sich zudem das stiftungseigene Waldmobil, das als rollendes Präsentationsmedium und Forschungsstation unterwegs ist. Es bringt vielfältiges Anschauungsmaterial, Mikroskope, Werkzeuge und praktische Arbeitsflächen mit, so dass die meist jungen Menschen, aber auch interessierte Erwachsene ihr Wissen spielerisch vertiefen können. Das

Waldmobil des ESPS ist in der Metropolregion einzigartig und wird oft von Schulen, aber auch Firmen, Gemeinden und Veranstaltungen angefragt.

Auch Waldführungen bietet die ESPS an. Überwiegend finden sie in den stiftungseigenen Forstgebieten im Neckar-Odenwald-Kreis zwischen Mosbach und Buchen, im Rhein-Neckar-Kreis im Bereich Schönau, in Mannheim im Käfertaler Wald, bei Sinsheim und im Schwarzwald im Schuttetal und im Kinzigtal statt. Dem Alter, Wissensstand und den speziellen Interessen der Gruppen entsprechend wird eine Waldführung individuell gestaltet.

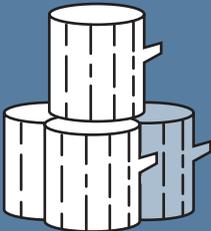
Darüber hinaus unterstützt die Stiftung das Baumhaus-Camp der Evangelischen Jugend Karlsruhe mit Material und Logistik. Im Berichtsjahr wurde das Camp in Michelbuch aufgebaut, wo 40 Jugendliche den Lebensraum Wald auf ganz unmittelbare Weise kennenlernen konnten.

# Der Bereich Forst in Zahlen



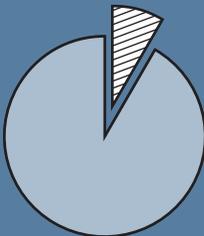
**7.500**

Hektar Waldfläche in Odenwald,  
Kraichgau und Schwarzwald



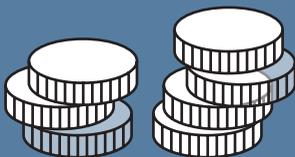
**54.400**

Festmeter im Jahr 2018  
geschlagenes Holz



**8,6 %**

Anteil am Gesamtvermögen der  
Stiftung im Jahr 2018



**6,0 %**

Anteil an den Erträgen der  
Stiftung im Jahr 2018

# Ausblick

Die Evangelische Stiftung Pflege Schönau hat sich erfolgreich vom Grundstücksverwalter zu einem modernen, kirchlichen Immobilienunternehmen entwickelt. Die dafür bereits seit vielen Jahren kontinuierlich umgesetzten strukturellen und organisatorischen Maßnahmen haben auch im Berichtsjahr ihre Wirkung gezeigt. Das Geschäftsjahr 2018 konnte außerordentlich erfolgreich abgeschlossen werden. Die deutlich gestiegene Effizienz versetzte die Stiftung darüber hinaus in die Lage, eine außergewöhnlich hohe Sonderabführung an die Landeskirche in Höhe von fast 70 Millionen Euro professionell und in kurzer Zeit bereitzustellen.

Die ESPS verfügt heute über ein breit gestreutes Portfolio, eine klar strukturierte Vermögensstruktur und solide Finanzen, womit sie auch für die Herausforderungen der Zukunft gewappnet ist. Nicht zuletzt durch den demographischen Wandel und die sinkenden Mitgliederzahlen der Kirchen werden die Anforderungen der Landeskirche anspruchsvoll bleiben. Klimawandel und veränderte gesellschaftliche Rahmenbedingungen erfordern fein austarierte Maßnahmen, um auch in Zukunft den Stiftungszweck auf nachhaltige und unternehmerische Weise zu erfüllen. Letztlich profitieren davon vor allem die Menschen in den Kirchengemeinden, indem die ESPS das kirchliche Leben vor Ort auf vielfältige Weise unterstützt.

Im Geschäftsbereich Grundstücke werden zukünftig vor allem partnerschaftliche Lösungen mit Hinblick auf die zahlreichen auslaufenden Erbbaurechtsverträge im Vordergrund stehen. Hier gilt es, Risiken zu minimieren, das Stiftungsvermögen zu erhalten und die hohen Erträge auch zukünftig zu sichern. Mit der 10-Jahres-Planung steht dafür ein hervorragendes Instrument zur Verfügung.

Ein weiterer Schwerpunkt ist die Entwicklung von Lösungen für die zunehmende Nachfrage nach einer gewerblichen Nutzung von Pachtflächen, beispielsweise zur Gewinnung regenerativer Energien.

Der Geschäftsbereich Immobilienfonds hat sich zu einem wichtigen Standbein der ESPS entwickelt. Hier wird es darum gehen, die Entwicklung auf dem Gewerbeimmobilienmarkt sorgfältig im Blick zu behalten und sowohl mögliche Risiken als auch Renditechancen frühzeitig zu erkennen. Die meist zehnjährigen Laufzeiten vieler Immobilienfonds erfordern die Entwicklung von Desinvestitionsstrategien, um die freiwerdenden Mittel klug reinvestieren zu können.

Im Geschäftsbereich Wohnimmobilien wird die Wachstumsstrategie Wohnen für die nächsten Jahre der bestimmende Faktor bleiben. Zahlreiche Bauprojekte sind bereits umgesetzt oder befinden sich in Planung. Eine Verdopplung des Wohnimmobilienbestandes innerhalb von zehn Jahren ist ohne die Aufnahme von Fremdkapital nicht möglich. Es wird deshalb auch in Zukunft eine Herausforderung sein, die gesunde Finanzierung von Neu- oder Bestandsbauten durch eine ausgewogene Mischung von Kreditaufnahme, Überschussliquidität und Auflösen von stillen Reserven sicherzustellen. Weitere Chancen ergeben sich durch die Nutzung von Grundstücken von Landeskirche oder Kirchengemeinden zur Wohnbebauung.

Der Geschäftsbereich Forst wird für einen außerordentlich langen Zeitraum massiv vom Klimawandel betroffen sein. Das erfordert einerseits kurzfristige und kostenintensive Maßnahmen wie die rasche Entfernung von Schadholz aus den Wäldern, um weitere Schäden zu vermeiden. Dringend erforderlich sind andererseits aber auch langfristige Maßnahmen wie das Anpflanzen

klimaresistenter Baumarten, die sich allerdings erst in vielen Jahren positiv auf die Erträge des Geschäftsbereiches auswirken werden. Mit Blick auf die schwindenden natürlichen Ressourcen wird die waldpädagogische Arbeit mit Kindern und Jugendlichen zukünftig noch weiter an Bedeutung gewinnen.

---

„Mit dem Instrument der Mehrjahresplanung schaffen wir die notwendige Transparenz, um das Stiftungsvermögen gezielt zu steuern. Nur so können wir die großen Herausforderungen der Landeskirche begleiten.“

Die ESPS steht vor zwei großen historischen Herausforderungen: Mit der Umsetzung der „Strategie Wohnen“ plant die Stiftung, bis 2025 den jetzigen Wohnungsbestand zu verdoppeln, um künftig mehr Einnahmen aus der Vermietung zu generieren. Für die Baufinanzierung der geplanten Wohnungen benötigt die Stiftung zumindest 50 Prozent Fremdkapital - erstmals in ihrer Geschichte. Zum anderen hat die Landeskirche neben der jährlichen Regelabführung 2018 weitere 70 Millionen Euro von der ESPS erhalten. Beides wirkt sich nachhaltig auf ihre Vermögens- und Kapitalstruktur aus. Um diese sichtbar



CHRISTIAN HALLSTEIN  
LEITUNG FINANZEN

und berechenbar zu machen, hat die ESPS eine Mehrjahresplanung mit den Modulen Ergebnisrechnung, Liquiditätsplanung und Planbilanz über den Zeitraum von zehn Jahren aufgesetzt. Damit können die Ertragskraft und mögliche Leistungsgrenzen abgebildet werden. Der Liquiditätsbedarf ist über den Planungszeitraum ebenso abschätzbar und verdeutlicht, dass sowohl die Strategie Wohnen als auch die Sonderabführung im Jahr 2018 nur mit Hilfe von Fremdkapital umsetzbar sind. Die Mehrjahresplanung zeigt außerdem, wie sich die Vermögensstruktur der Stiftung entwickelt und welche Verpflichtungen durch das eingesetzte Fremdkapital entstehen. Mit diesem aussagekräftigen Instrument erhält die ESPS die notwendigen Informationen, um die großen Herausforderungen der Zukunft gemeinsam mit der Evangelischen Landeskirche in Baden gestalten zu können. Zugleich schafft sie damit Transparenz gegenüber dem Stiftungsrat und den Fremdkapitalgebern.



# Finanzbericht

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

Alle Grafiken zeigen die konsolidierten Zahlen.

# Die Stiftungen im Überblick

Die Evangelische Stiftung Pflege Schönau (ESPS) ist ein Unternehmen der Evangelischen Landeskirche in Baden. Das von ihr verwaltete Stiftungsvermögen ist der Landeskirche gewidmet. Aus der nachhaltigen Bewirtschaftung dieses Vermögens erzielt die ESPS 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 ESPS 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 bewirtschaftet ihr Vermögen nachhaltig: Dieses besteht im Wesentlichen aus etwa 21.000 Erbbaurechts- und Pachtverhältnissen, 7.500 ha forstwirtschaftlichen Flächen sowie 88 Wohnimmobilien, einer Gewerbeimmobilie sowie zwei Hofgütern. Diese Vermögensbestandteile befinden sich auf dem Gebiet der Evangelischen Landeskirche in Baden. Zusätzlich investiert die ESPS seit 2009 auch in indirekte Immobilienanlagen. Anlageobjekte sind Gewerbe- und Wohnimmobilien im zentral- und nordeuropäischen Raum. Die Stiftung 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 31.12.2018 waren 75 Personen (Vorjahr: 76) bei der ESPS beschäftigt, die Gesamtkapazität lag bei 63,84 Vollzeitäquivalenten (Vorjahr: 63,22). Die EPSB hat kein eigenes Personal.

Die ESPS und die Badische Landeskirche sind zu je 50% an der pro ki ba GmbH beteiligt. Die Umsatzerlöse der Gesellschaft liegen mit 1,58 Mio. Euro (Vorjahr: 1,30 Mio. Euro) leicht über dem Vorjahresniveau. Die Bilanzsumme beläuft sich auf 820.000 Euro (Vorjahr: 837.000 Euro). Der Bestand an unfertigen Leistungen lag bei 70.000 Euro (Vorjahr: 237.000 Euro). Der Jahresüberschuss der pro ki ba beläuft sich im siebten Jahr seit Gründung der Gesellschaft auf 4.500 Euro (Vorjahr: 5.000 Euro). Die Liquidität lag bei 413.000 Euro (Vorjahr: 425.000 Euro).

Zum Stichtag 31.12.2018 waren bei der pro ki ba 13 Mitarbeiter beschäftigt, dies entspricht 12,2 Vollzeitäquivalenten.

# Konsolidierte Kennzahlen

|   |      | 2018    | 2017    |
|---|------|---------|---------|
| Bilanzsumme   | TEUR | 597.791 | 616.402 |
| Jahresfehlbetrag, bzw. -überschuss<br>(nach Zuweisung Landeskirche) | TEUR | -53.572 | 17.893  |
| Umsatzerlöse und sonstige Erträge<br>(Gesamtleistung)               | TEUR | 35.992  | 37.229  |
| Erträge aus Anlagenabgängen   | TEUR | 5.403   | 4.165   |
| Aufwendungen für den Stiftungszweck                                 | TEUR | 93.104  | 23.033  |
| Zuführung in die übrigen Ergebnismrücklagen                         | TEUR | 0       | 7.980   |

Die Gewinn- und Verlustrechnung der Stiftungen weist im Berichtsjahr erstmals einen Jahresfehlbetrag von 53,57 Mio. Euro (Vorjahr: Jahresüberschuss von 17,89 Mio. Euro) aus. 2018 konnten dadurch nicht nur keine Zuführungen zu den Rücklagen getätigt werden, sondern es mussten vorhandene Rücklagen aufgelöst werden, um den Jahresfehlbetrag zu kompensieren. Grund ist die Sonderabführung im Jahr 2018 an die Evangelische

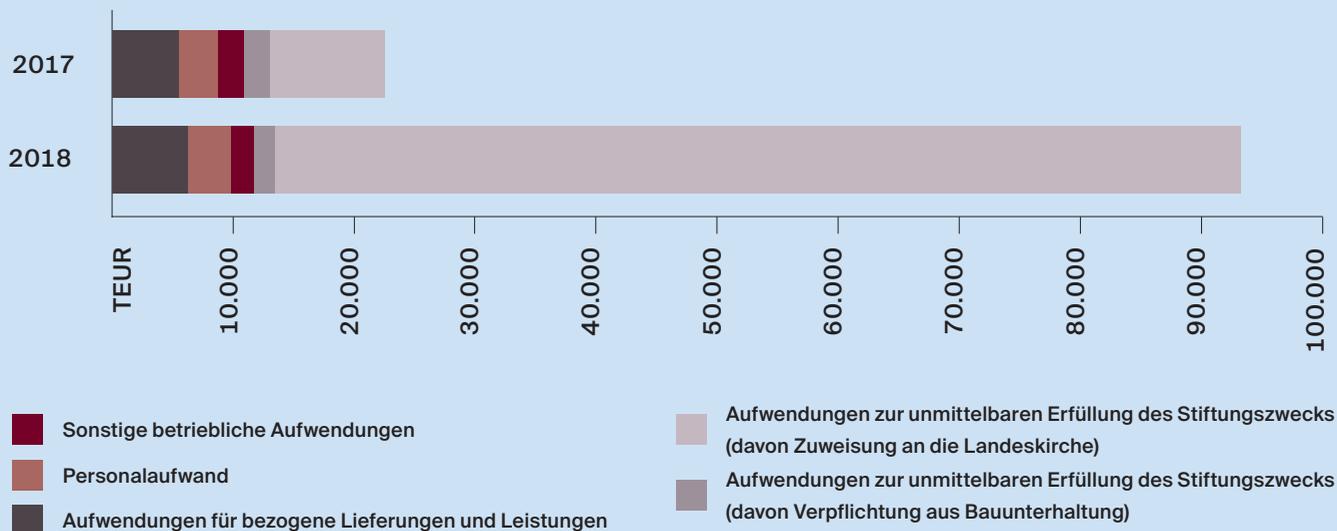
Landeskirche in Baden in Höhe von 69,80 Mio. Euro. Um die Sonderabführung zu finanzieren, hat die ESPS einen Kredit bei der Landeskirche in Höhe von 34,9 Mio. Euro aufgenommen, der auf zehn Jahre tilgungsfrei gestellt ist. Im Jahresergebnis sind neben der Sonderabführung die jährliche Regelabführung an die Evangelische Landeskirche in Baden, das operative Ergebnis der Geschäftsbe-  
reiche sowie die Gewinne aus Anlagenabgängen enthalten.

# Ausgaben für den Stiftungszweck

|  |             | 2018          | 2017          |
|--|-------------|---------------|---------------|
| <b>Aufwendungen</b>  |             |               |               |
| Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen*        | TEUR        | 6.205         | 5.604         |
| Aufwendungen zur unmittelbaren Erfüllung des Stiftungszwecks | TEUR        | 81.380        | 11.946        |
| (davon Verpflichtung aus Bauunterhaltung)                    | TEUR        | 1.680         | 2.196         |
| (davon Zuweisung an die Landeskirche)                        | TEUR        | 79.700        | 9.750         |
| Personalaufwand  | TEUR        | 3.543         | 3.284         |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen**                         | TEUR        | 1.976         | 2.200         |
| <b>Summe</b>   | <b>TEUR</b> | <b>93.104</b> | <b>23.033</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.



Der Stiftungszweck wird erstmals umfassend ausgewiesen. Dazu zählen sämtliche betrieblichen Aufwendungen sowie die Abführung an die Landeskirche. Diese setzt sich 2018 aus der Regelabführung in Höhe von rund 10 Mio. Euro und einer Sonderabführung in Höhe von rund 70 Mio. Euro zusammen. **Insgesamt hat die ESPS 2018 rund**

**93 Mio. Euro für ihren Stiftungszweck ausgegeben.** In den letzten zehn Jahren hat die Stiftung insgesamt rund 325 Mio. Euro für ihren Stiftungszweck aufgewendet. Rund 28 Mio. Euro davon flossen in die direkte Bauunterhaltung, mehr als 167 Mio. Euro hat die ESPS für den landeskirchlichen Haushalt bereitgestellt.

# Baupflichten: kirchliche Bauprojekte

Für 85 Kirchen und 41 Pfarrhäuser in Baden ist die ESPS direkt bauunterhaltungspflichtig. Der Kostenanteil, den die Stiftung trägt, liegt zwischen 65 und 100 Prozent der Gesamtkosten eines Bauprojekts. Dieser Anteil ist in der historischen Beschreibung 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

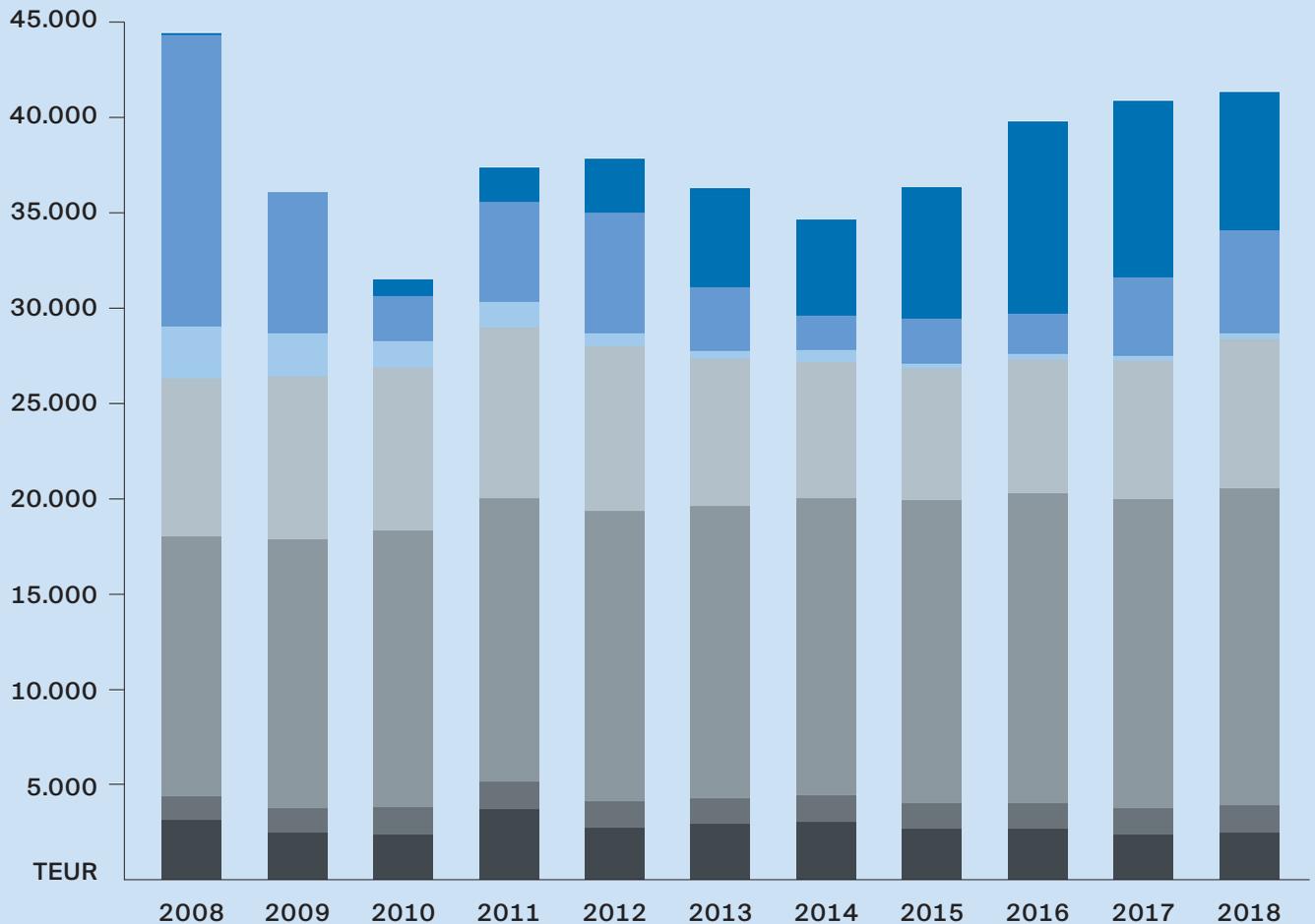
Renovierung von Kirchen übernimmt die ESPS in vielen Fällen freiwillig die Kosten für Heizung, Beleuchtungskörper und Beschallung.

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

| Im Jahr 2018 abgeschlossene Maßnahmen                         | Kostenanteil ESPS (EUR) |
|---|-------------------------|
| Pfarrhaus Sinsheim: Renovierung wegen Pfarrstellenwechsel     | 600.000                 |
| Kirche Hilsbach: Sanierung Umfassungsmauer                    | 110.000                 |
| Kirche Ladenburg: Fassaden- und Dachsanierung                 | 173.400                 |
| Pfarrhaus Wilhelmsfeld: Renovierung wegen Pfarrstellenwechsel | 62.061                  |
| <b>Summe</b>  | <b>954.461</b>          |

| In konkreter Vorbereitung oder im Bau befindliche Maßnahmen 2018               | Kostenanteil ESPS (EUR) |
|--|-------------------------|
| Kirche Sandhausen: Renovierung mit Anbau Gemeinderäume                         | 2.020.000               |
| Kirche Heiligkreuz: Innenrenovierung, Heizung und Dachtragwerk                 | 615.000                 |
| Pfarrhaus Lahr-Dinglingen: Sanierung wegen Pfarrstellenwechsel                 | 750.000                 |
| Pfarrhaus Dossenheim: Gesamtsanierung mit Heizungssanierung                    | 641.000                 |
| Pfarrhaus Walldorf: Neubau   | 425.200                 |
| Kirche Weinheim: Verkehrssicherung, barrierefreier Zugang, induktive Höranlage | 184.000                 |
| Pfarrhaus Boxberg: Renovierung wegen Pfarrstellenwechsel                       | 288.000                 |
| Kirche Heidelberg: Barrierefreie Erschließung, Einrichtung Mutter-Kind-Bereich | 240.000                 |
| Kirche Angeltürn: Heizungs- und Wandsanierung, barrierefreie Erschließung      | 216.000                 |
| Kirche Wölchingen: Arbeitssicherheitsmaßnahmen                                 | 88.000                  |
| <b>Summe</b>   | <b>5.254.700</b>        |

# Entwicklung der Erlöse und Erträge seit 2008

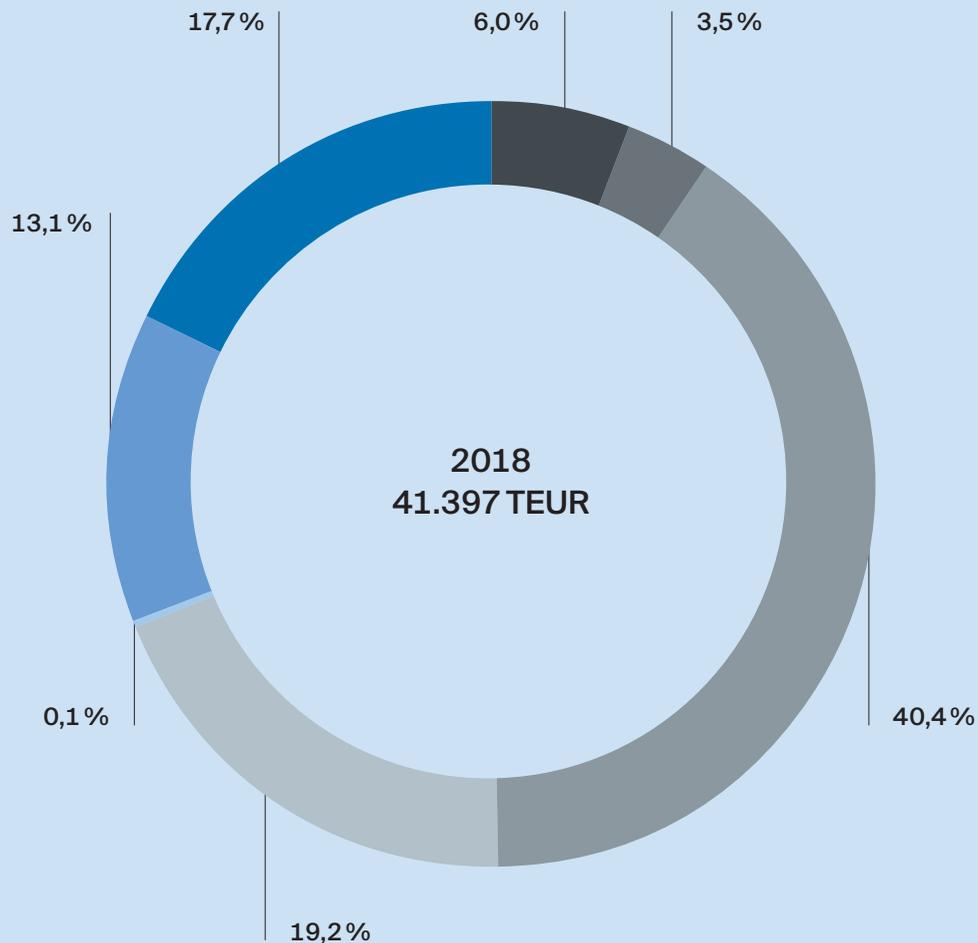


## ERLÖSE

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

\*Transaktionen sind Gewinne aus Anlagenabgängen; z.B. 2008 signifikant aus dem Verkauf von Flurstücken.

# Anteile am Gesamterlös je Geschäftsbereich in 2018



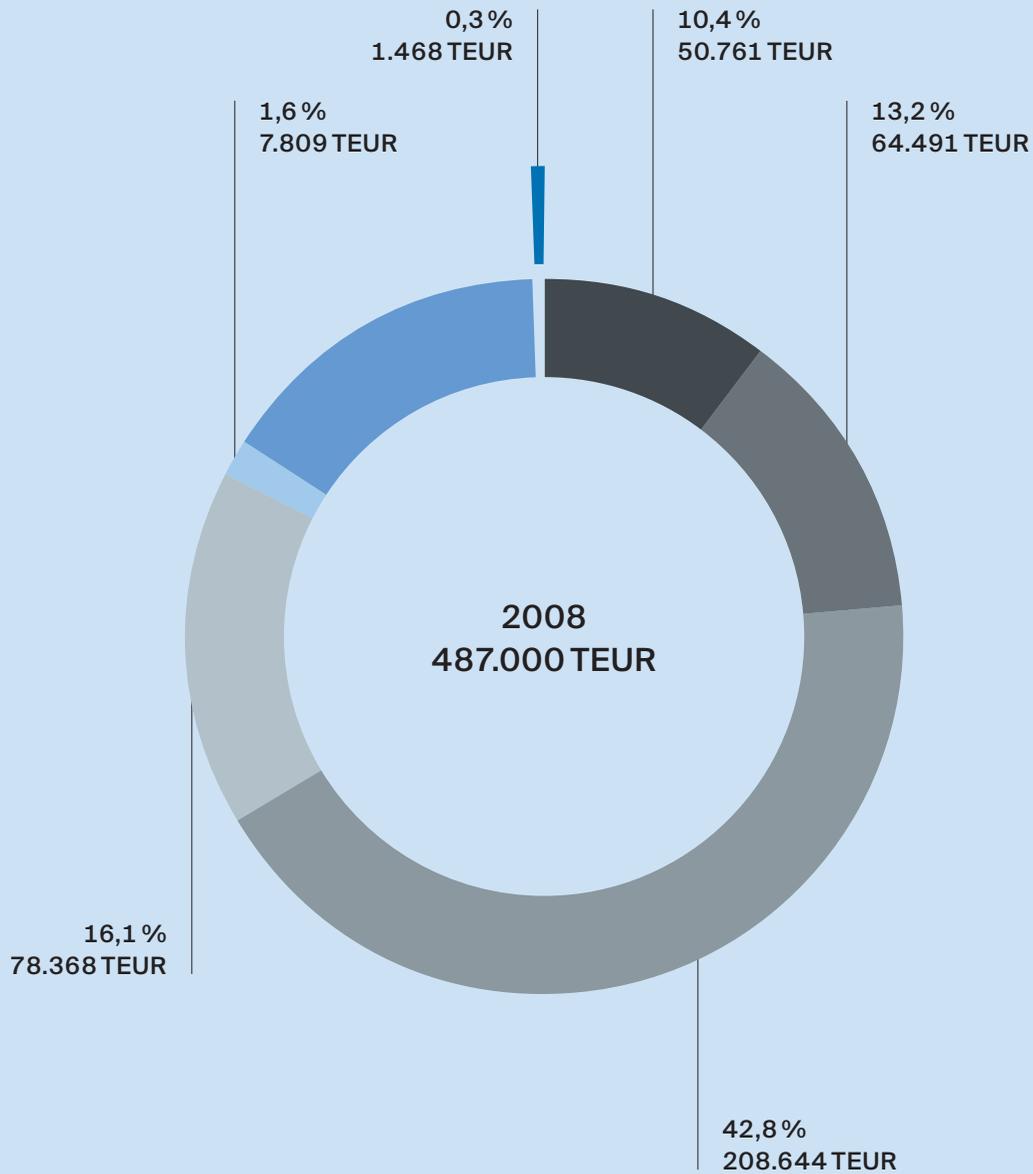
Die Entwicklung der letzten zehn Jahre zeigt die Stabilität der Einnahmen aus Forstwirtschaft, Erbbaurechten, Pachtflächen und Wohnimmobilien: Diese generieren jedes Jahr nahezu konstante Erlöse ohne signifikante Schwankungen. 2018 erhöhen Anpassungen des Erbbauzinses, erhöhte Pachtzinsen und gestiegene Entgelte für Nutzungsüberlassungen die Erlöse im Geschäftsfeld Grundstücke (Erbbaurechte und Pachtflächen) leicht gegenüber dem Vorjahr.

Eine fundamental andere Entwicklung gibt es bei den Immobilienfonds: Durch die Umschichtung ihrer Investitionen von Wertpapieren zu Immobilienfonds konnte die Stiftung einen enormen Erlöszuwachs generieren. Die Erträge aus den Immobilienfonds tragen heute signifikant zum Gesamtergebnis der Stiftung bei, ihr Anteil liegt im Jahr 2018 bei knapp 18%.

Die Erlöse aus Wohnimmobilien steigen gegenüber 2017 von 7,4 Mio. Euro auf 7,95 Mio. Euro. Grund dafür sind höhere Erlöse aus Mieten und Nebenkosten. Diese stammen hauptsächlich aus der Vermietung der beiden neuen Objekte „Haus im Glückstein“ und „Schwetzingen Haus“ in Mannheim.

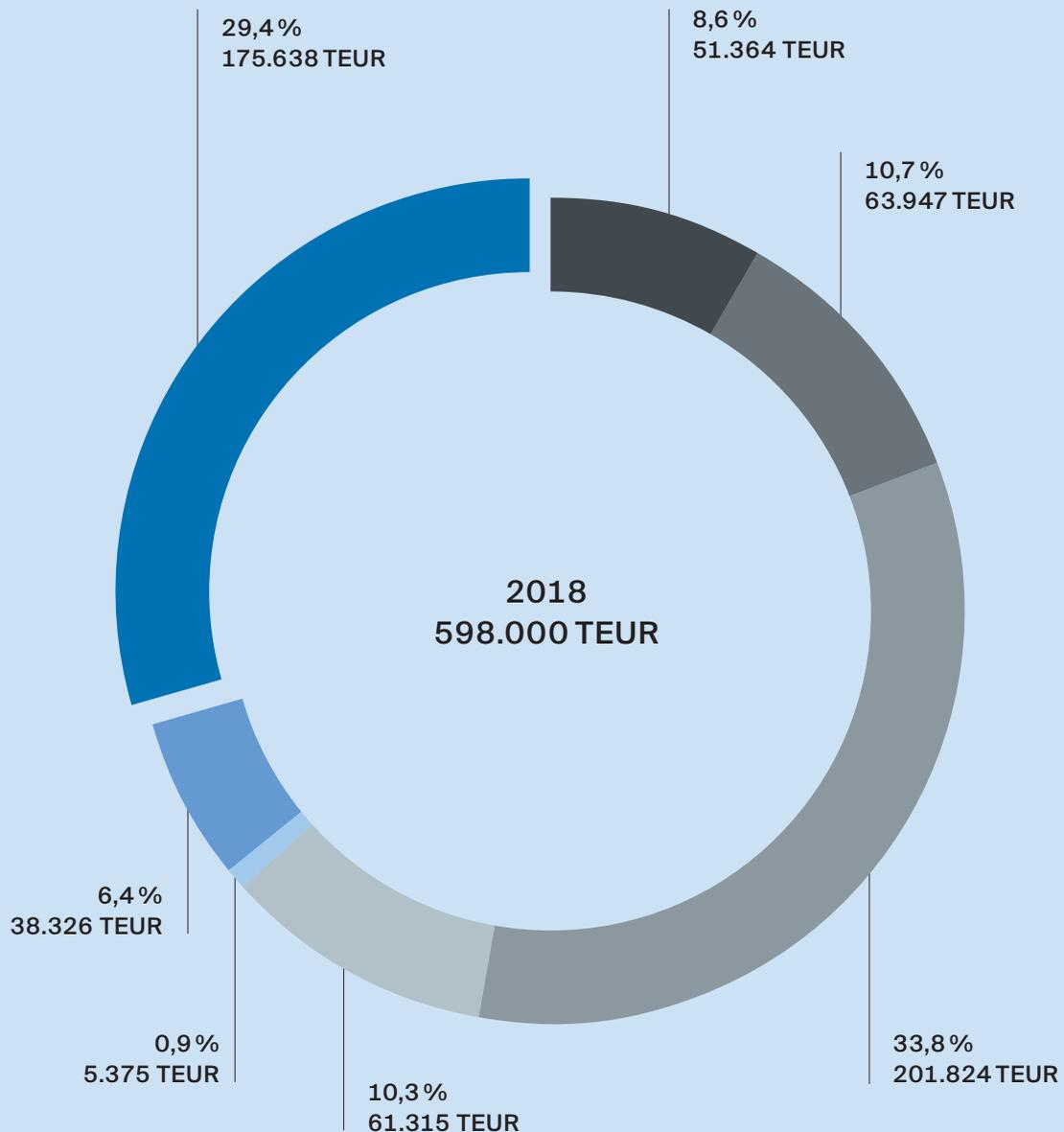
Einen relativ hohen Erlösposten bilden die Transaktionen in den Jahren 2008 bis 2013. Im Jahr 2008 ist dies auf den Verkauf diverser Grundstücke in Heidelberg, Mannheim und Rust zurückzuführen. In den Jahren 2009 bis 2013 wurden im Zuge des Restrukturierungsprozesses im Bereich Wohnimmobilien vier Gewerbe- und zwölf Wohnimmobilien verkauft.

# 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.



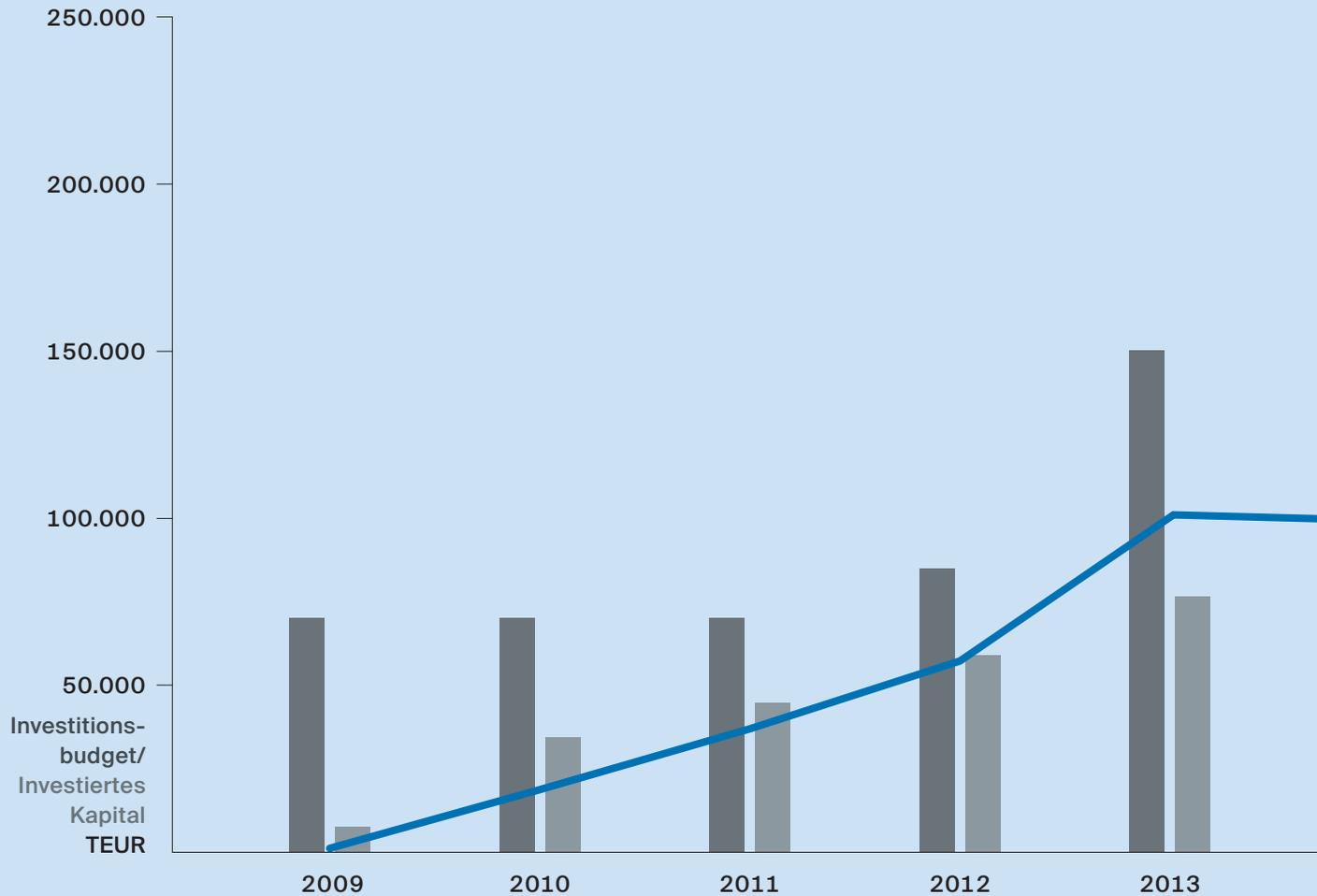
Zwischen 2008 und 2018 ist die Bilanzsumme um rund 23 % von 487 Mio. Euro auf 598 Mio. Euro gestiegen: Den Löwenanteil dazu tragen die Investitionen in Immobilienfonds bei. Deren bilanzierter Wert hat sich von 0,3 % im Jahr 2008 zu einem Anteil von rund 30 % und einem Wert von mehr als 175 Mio. Euro im Jahr 2018 entwickelt. Die Position Wertpapiere enthielt im Jahr 2008 im Wesentlichen Pfandbriefe. Diese Anlageform wird bilanziell in der Position „Wertpapiere“ ausgewiesen. In den Folgejahren investierte die Stiftung verstärkt in indirekte Immobilienanlagen, die Investitionen wurden aus vorhandener

Liquidität sowie durch Vermögens-Umschichtungen und Transaktionsgewinnen getätigt.

Dadurch haben sich alle prozentualen Anteile am Gesamtvermögen verändert, wobei die absoluten Werte nahezu gleichgeblieben sind. Erbbaurechte und Pachtflächen haben sich durch Verkäufe leicht reduziert. Die Erweiterung des Wohnungsportfolios durch Neubauten im Bereich Wohnimmobilien wirkt sich ab 2017 aus.

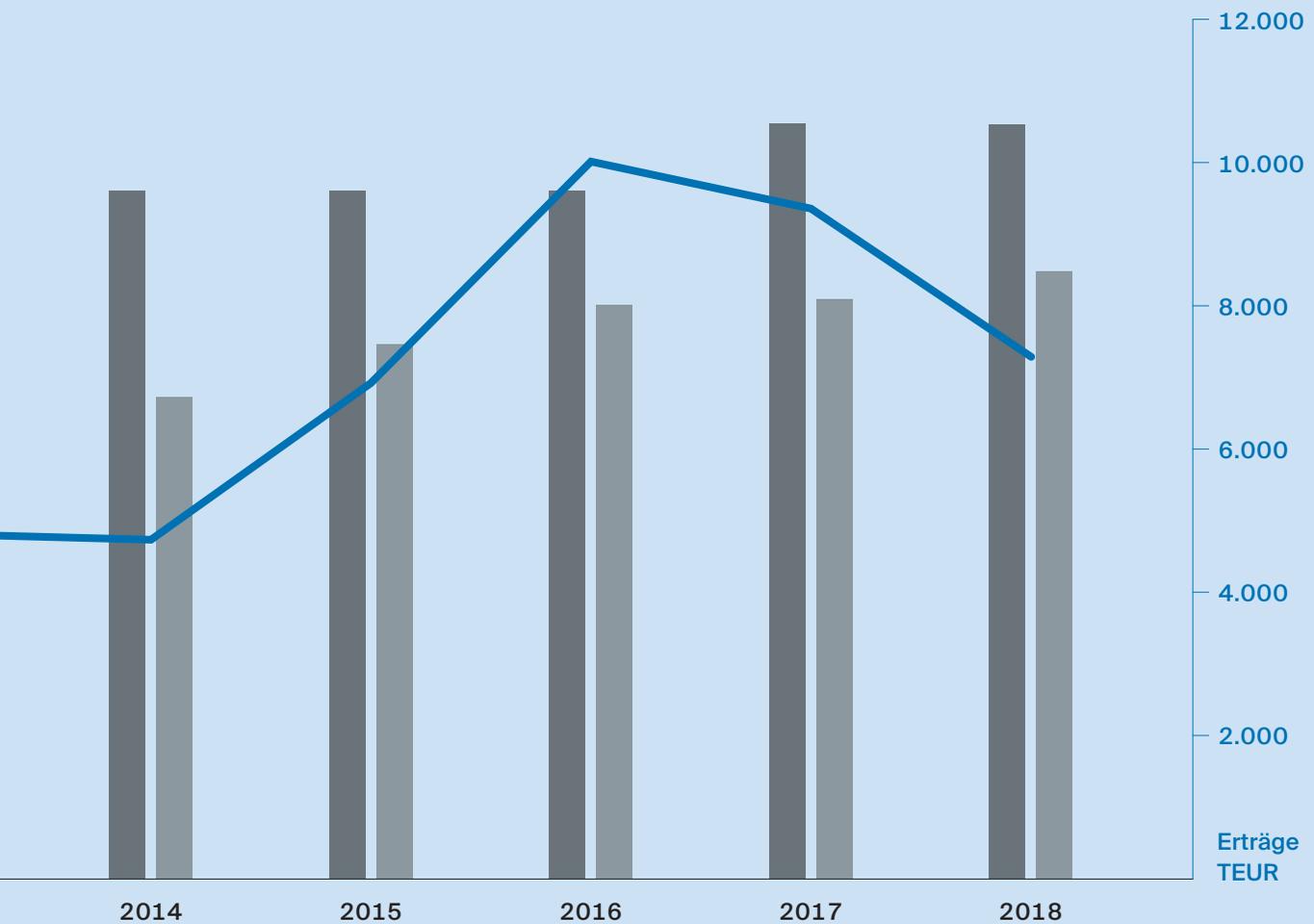
Der Anstieg der Bilanzsumme wäre ohne die Sonderabführung an die Landeskirche höher ausgefallen.

# Anlagevolumina und Erträge aus Immobilienfonds seit 2009



- Investitionsbudget\*
- Investiertes Kapital
- Erträge aus Immobilienfonds

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



Seit Beginn der Investitionen in Immobilienfonds konnten bis 2018 insgesamt 49,5 Mio. Euro an Erträgen generiert werden. Allein in den Jahren 2013 bis 2017 haben sich die Erlöse 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 beispielsweise zur Hebung von sogenannten „stillen Reserven“ kommen, wenn der Verkaufserlös höher ist als der bilanzierte Wert.

2018 hat sich zudem die Bilanzierung bei der Abgrenzung von Fondserträgen geändert: Bei unveränderter Vorgehensweise hätte die Stiftung 2018 weitere Ausschüttungen in Höhe von 3,56 Mio. Euro ausweisen können.

# Marktentwicklung und Prognose

Die europäische Wirtschaft ist im Jahr 2018 erneut gewachsen. Die Gründe dafür liegen nach wie vor im erneut gestiegenen privaten Konsum, in den geldpolitischen Maßnahmen der EZB und einer erneut gesunkenen Arbeitslosenquote in Europa. Gleichzeitig sind im Vergleich zu den Vorjahren dunklere Wolken am Horizont erkennbar. Internationale Krisen wie der Handelsstreit zwischen den USA und China oder ein möglicher „No-Deal-Brexit“ des Vereinigten Königreiches verunsichern die Märkte und führen zu nachlassenden Investitionen der Unternehmen. Diese Entwicklungen hinterlassen bereits erste Spuren im Zahlenwerk. So ist die Wirtschaftsleistung (Bruttoinlandsprodukt) der EU (28 Länder) im Jahr 2018 lediglich um 2 % gewachsen, nach einem Anstieg um 2,5 % im Vorjahr. Die Industrieproduktion verlangsamte sich 2018 mit einem Anstieg von 1,5 % ebenso nach 3,5 % im Vorjahr. Auch der Außenhandel hatte zu leiden: Die saisonbereinigte Leistungsbilanz innerhalb der Zahlungsbilanz der EU28 verzeichnete im 3. Quartal 2018 nur noch einen Überschuss von 38,7 Mrd. Euro nach 59,9 Mrd. Euro im 2. Quartal 2018 und 60,4 Mrd. Euro im 3. Quartal 2017.

Die Inflationsrate im Euroraum, gemessen am Harmonisierten Verbraucherpreisindex (HVPI), ist 2018 im Jahresdurchschnitt auf etwa 1,7 % gestiegen, im Vorjahr lag sie bei ca. 1,5 %. Dämpfend auf die Teuerungsrate wirkten sich die gesunkenen Kosten für Bildung und Nachrichtenübermittlung aus. Dagegen erhöhten sich die Preise für Verkehr und Wohnen sowie für Konsum und Verpflegung in Restaurants und Hotels. In Deutschland stieg der HVPI im Jahresdurchschnitt um 1,9 % und damit etwas deutlicher als in der Eurozone.

Die Erwerbslosenquote innerhalb der EU28 ist erneut gesunken, im Jahresvergleich von 7,5 % auf 6,7 %. In Deutschland sank sie von 3,7 % auf 3,3 %. Diese Entwicklung ist sicherlich ein Hauptgrund für die erneut positive Entwicklung der Einzelhandelsumsätze, die allerdings

vielfach auch auf Preisnachlässe durch steigenden Wettbewerbsdrucks zurückzuführen sind. Dementsprechend hat sich auch die Gewinnmarge des Einzelhandels erneut verringert. Dieser Effekt wurde verstärkt durch den Wettbewerb mit einem nach wie vor wachsenden Onlinehandel.

Die Immobilienmärkte hingegen eilen von Rekord zu Rekord. Im Jahr 2018 flossen mehr als 60 Milliarden Euro in deutsche Gewerbeimmobilien, so viel wie nie zuvor. Es war das vierte Jahr in Folge mit einem Umsatz von mehr als 50 Milliarden Euro. Das Transaktionsvolumen nach Nutzungsarten verteilt sich nach einer Auswertung des Immobilienberaters Savills auf Büro (27,1 Milliarden Euro), Einzelhandel (13 Milliarden Euro), Industrie/Logistik (6,7 Milliarden Euro), Hotel (2,9 Milliarden Euro), Entwicklungsgrundstücke (2,1 Milliarden Euro) und Sonstige (8,6 Milliarden Euro). Am deutschen Wohninvestmentmarkt wechselten im vergangenen Jahr Immobilien im Wert von rund 15,1 Milliarden Euro den Eigentümer, was den dritthöchsten Jahresumsatz der letzten zehn Jahre markiert. Die Renditen standen nach wie vor unter Druck und gingen in fast allen Segmenten im Jahresverlauf spürbar zurück. Für 2019 wird mit einer Abschwächung des Rückgangs und mit weniger stark wachsenden Büromieten gerechnet.

Die Evangelische Stiftung Pflege Schönau hat in den letzten zehn Jahren gezeigt, dass sie trotz konservativer Investitionspolitik auch bei wechselnden Marktbedingungen stabile Erträge generieren und die Bilanzsumme kontinuierlich steigern kann. Durch ihr breit diversifiziertes Vermögensportfolio, eine moderne IT- und Organisationsstruktur und nicht zuletzt durch die engagierten Mitarbeiter werden potenzielle Marktrisiken rechtzeitig erkannt und entsprechende Maßnahmen ergriffen. Möglich ist dies aufgrund des stabilen und planbaren Cash-Flows. Auf dieser Basis steht mit der 10-Jahres-Planung (Bilanz, GuV, Liquidität) ein hervorragendes Instrument zur langfristigen Unternehmenssteuerung zur Verfügung.

**„Die Evangelische Stiftung Pflege  
Schönau konnte in den letzten  
zehn Jahren, trotz wechselnder  
Marktbedingungen, stabile  
Erträge generieren und die Bilanz-  
summe kontinuierlich steigern.“**

# Bilanz zum 31. Dezember 2018

## Evangelische Stiftung Pflege Schönau

### AKTIVA

|   | 31.12.2018<br>EUR     | Vorjahr<br>EUR        |
|---|-----------------------|-----------------------|
| <b>A</b>  |                       |                       |
| <b><u>Anlagevermögen</u></b>                            |                       |                       |
| 1. <u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u>             | 397.066,66            | 489.303,09            |
| 2. <u>Sachanlagen</u>                                   |                       |                       |
| a) Grundstücke mit Wohnbauten                           | 51.339.531,25         | 52.286.228,59         |
| b) Grundstücke mit Gewerbeimmobilien                    | 1.854.436,01          | 1.937.004,97          |
| c) Grundstücke mit Kirchen                              | 22,00                 | 22,00                 |
| d) Grundstücke der Forstwirtschaft und Bewuchs          | 50.795.996,36         | 50.663.643,61         |
| e) Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter                | 158.338.738,24        | 159.014.681,84        |
| f) Grundstücke mit Pachtrechten Dritter                 | 46.028.949,00         | 46.124.670,04         |
| g) Betriebs- und Geschäftsausstattung                   | 977.201,68            | 1.156.267,48          |
| h) Anlagen im Bau                                       | 938.548,60            | 504.834,45            |
|   | <u>310.273.423,14</u> | <u>311.687.352,98</u> |
| 3. <u>Finanzanlagen</u>                                 | 140.767.009,15        | 135.686.414,94        |
| <br>  |                       |                       |
| Anlagevermögen insgesamt                                | <u>451.437.498,95</u> | <u>447.863.071,01</u> |
| <br>  |                       |                       |
| <b>B</b>  |                       |                       |
| <b><u>Umlaufvermögen</u></b>                            |                       |                       |
| 1. <u>Vorräte</u>                                       | 1.015.842,71          | 943.017,75            |
| 2. <u>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u> | 1.354.221,89          | 2.345.039,85          |
| 3. <u>Flüssige Mittel</u>                               | 22.236.304,41         | 38.087.900,91         |
|   | <u>24.606.369,01</u>  | <u>41.375.958,51</u>  |
| <br>  |                       |                       |
| Umlaufvermögen insgesamt                                | <u>24.606.369,01</u>  | <u>41.375.958,51</u>  |
| <br>  |                       |                       |
| <b>C</b>  |                       |                       |
| <b><u>Rechnungsabgrenzungsposten</u></b>                | 60.898,21             | 65.138,84             |
|   | <u>476.104.766,17</u> | <u>489.304.168,36</u> |

PASSIVA

|  | 31.12.2018<br>EUR            | Vorjahr<br>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                                 | 42.408.034,89                | 42.408.034,89                |
| b) Übrige Ergebnisrücklagen                                  | 35.963.704,36                | 73.544.089,30                |
| 3. <u>Umschichtungsergebnisse</u>                            | 58.010.125,64                | 58.010.125,64                |
| 4. <u>Ergebnisvortrag</u>                                    | 0,00                         | 0,00                         |
|  | <u>427.510.845,70</u>        | <u>465.091.230,64</u>        |
| <b>B</b>   |                              |                              |
| <b><u>Rückstellungen</u></b>                                 | 525.529,00                   | 697.673,78                   |
| <b>C</b>   |                              |                              |
| <b><u>Verbindlichkeiten</u></b>                              |                              |                              |
| 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten              | 9.448.284,79                 | 9.888.363,37                 |
| 2. Verbindlichkeiten aus Krediten gegenüber der Landeskirche | 24.430.000,00                | 0,00                         |
| 3. Erhaltene Anzahlungen                                     | 1.061.718,17                 | 955.623,12                   |
| 4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen          | 979.069,47                   | 879.090,49                   |
| 5. Sonstige Verbindlichkeiten                                | 164.603,90                   | 118.636,12                   |
|  | <u>36.083.676,33</u>         | <u>11.841.713,10</u>         |
| <b>D</b>   |                              |                              |
| <b><u>Rechnungsabgrenzungsposten</u></b>                     | 11.984.715,14                | 11.673.550,84                |
|  | <u><u>476.104.766,17</u></u> | <u><u>489.304.168,36</u></u> |

# Gewinn- und Verlustrechnung zum 31. Dezember 2018

## Evangelische Stiftung Pflege Schönau

|   | 2018<br>EUR   | 2018<br>EUR          | Vorjahr<br>EUR       |
|---|---------------|----------------------|----------------------|
| <b>1. Umsatzerlöse</b>  |               |                      |                      |
| a) aus der Hausbewirtschaftung  | 6.269.406,80  |                      | 5.777.930,27         |
| b) aus Erbbaugrundstücken   | 13.094.145,87 |                      | 12.905.263,35        |
| c) aus landwirtschaftlichen Flächen   | 1.088.115,52  |                      | 1.069.431,30         |
| d) aus Forstwirtschaft  | 2.500.915,61  |                      | 2.439.313,38         |
| e) aus Fronen und Kostenerstattungen  | 190.650,89    |                      | 519.790,62           |
| f) sonstige Umsatzerlöse  | 1.334.265,09  |                      | 1.374.097,86         |
|   |               | <u>24.477.499,78</u> | <u>24.085.826,78</u> |
| <b>2. Erhöhung (Vorjahr Erhöhung) des Bestands<br/>an unfertigen Leistungen</b> |               | 72.824,96            | 50.109,96            |
| <b>3. Sonstige betriebliche Erträge</b>   |               | 2.618.496,83         | 2.677.820,92         |
| <b>4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen<br/>und Leistungen</b>              |               |                      |                      |
| a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung   | -3.404.918,31 |                      | -2.874.352,65        |
| b) andere Aufwendungen für Grundbesitz  | -826.335,18   |                      | -724.844,40          |
| c) Aufwendungen für andere Lieferungen und<br>Leistungen                        | -1.196.793,62 |                      | -1.127.379,94        |
|   |               | <u>-5.428.047,11</u> | <u>-4.726.576,99</u> |

|  | 2018<br>EUR    | 2018<br>EUR           | Vorjahr<br>EUR       |
|--|----------------|-----------------------|----------------------|
| 5. <u>Aufwendungen zur unmittelbaren Erfüllung des Stiftungszwecks</u>   |                |                       |                      |
| a) Instandhaltungsaufwendungen für Lastengebäude   | -1.679.862,46  |                       | -2.195.775,76        |
| b) Abführung an die Landeskirche für allgemeine Bedürfnisse (§2 II Nr. 3 Satzung)<br>(davon außerplanmäßige Sonderabführung 48.860 TEUR) | -55.660.000,00 |                       | -6.700.000,00        |
| c) Aufwendungen für Kompetenzleistungen  | -384.942,55    |                       | -374.869,35          |
|  |                | <u>-57.724.805,01</u> | <u>-9.270.645,11</u> |
| 6. <u>Personalaufwand</u>  |                | -3.542.561,63         | -3.284.292,85        |
| 7. <u>Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</u>                                       |                | -1.381.671,85         | -1.128.945,78        |
| 8. <u>sonstige betriebliche Aufwendungen</u>   |                | -1.907.820,35         | -2.142.967,56        |
| 9. <u>Erträge aus anderen Wertpapieren des Finanzanlagevermögens</u>   |                | 6.075.189,34          | 7.464.979,55         |
| 10. <u>sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</u>  |                | 7.135,98              | 10.023,74            |
| 11. <u>Abschreibungen auf Finanzanlagen</u>  |                | -700.000,00           | 0,00                 |
| 12. <u>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</u>  |                | -146.625,88           | -46.469,08           |
| <b>13. Jahresfehlbetrag</b>  |                | <b>-37.580.384,94</b> | <b>13.688.863,58</b> |
| 14. <u>Ergebnisvortrag aus dem Vorjahr</u>   |                | 0,00                  | 0,00                 |
| 15. <u>Entnahmen aus den übrigen Ergebnisrücklagen</u>   |                | 37.580.384,94         | 0,00                 |
| 16. <u>Einstellung in den Posten Umschichtungsergebnis</u>   |                | 0,00                  | -2.377.839,65        |
| 17. <u>Einstellung in die Ergebnisrücklagen</u>  |                |                       |                      |
| a) Einstellung in die Kapitalerhaltungsrücklage  |                | 0,00                  | -5.051.023,93        |
| b) Einstellung in die übrigen Ergebnisrücklagen  |                | 0,00                  | -6.260.000,00        |
| <b>18. Ergebnisvortrag</b>   |                | <b>0,00</b>           | <b>0,00</b>          |

# Anhang zum Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018 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 2018 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, außer der nachfolgend beschriebenen Verbuchung der Erträge aus Immobilienfonds keine Änderungen gegenüber dem Vorjahr ergeben.

Bis zum Jahresabschluss auf den 31.12.2017 wurden die Erträge aus den Immobilienspezialfonds (Finanzanlagen) danach abgegrenzt, für welchen Zeitraum die Ausschüttungen erfolgten. Abweichend von der bisherigen Vorgehensweise erfolgt aus Praktikabilitätsgründen mit dem Jahresabschluss 2018 die Realisierung der Fondserträge erstmals nach dem Zuflussprinzip. Bei unveränderter Vorgehensweise hätten Ansprüche auf

Ausschüttungen in Höhe von rd. 2,516 Mio. Euro als sonstige Vermögensgegenstände aktiviert werden müssen. Die Position „Erträge aus anderen Wertpapieren des Finanzanlagevermögens“ wäre entsprechend höher ausgefallen.

## 4. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz

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

Die Grundstücke mit Wohnbauten beinhalten 74 Gebäude in Baden. Im Geschäftsjahr 2018 gab es einen Objektabgang durch Abriss und einen durch Veräußerung.

Die Grundstücke mit Gewerbeimmobilien beinhalten ein Objekt in Baden. Im Rechnungslegungsjahr 2018 gab es keine Veränderung im Bestand.

Zum 31. Dezember 2018 befanden sich unverändert 11 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 Hektar forstwirtschaftliche Betriebsflächen in Baden. Im Geschäftsjahr 2018 kam es neben den Zukäufen von 135.000 Euro nur zu unwesentlichen Grundstücksabgängen mit einem Restbuchwert von insgesamt 3.000 Euro.

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, da die Einschlagsmenge des Geschäftsjahres von rd. 54.400 Festmetern durch eine statistisch berechnete Zuwachsmenge von rd. 77.900 Festmetern

überkompensiert wurde. Im Geschäftsjahr 2018 wurde der Bestand durch Zukäufe um 103.000 Euro erhöht. Die Marktpreise haben sich gegenüber dem Vorjahr leicht rückläufig entwickelt.

Die Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter betreffen Flächen von insgesamt rd. 3,7 Mio. m<sup>2</sup> (Vorjahr: rd. 3,8 Mio. m<sup>2</sup>). Die durchschnittliche Restlaufzeit der Erbbaurechte beträgt rd. 57 Jahre.

Die Grundstücke mit Pachtrenten Dritter haben eine Gesamtfläche von rd. 3.900 Hektar (Vorjahr: rd. 3.900 Hektar).

Bei den Zugängen im Bereich der Betriebs- und Geschäftsausstattung handelt es sich im Wesentlichen um Ersatzbeschaffung von Hard- und Software sowie den Kauf eines Kraftfahrzeuges für die Forstwirtschaft.

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 250.000 Euro, die Kapitalrücklagen sind zum Stichtag mit 250.000 Euro 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 31.12.2018 aus Anteilen an diversen Immobilienfonds zusammen. Bei fast allen Fondsbeteiligungen liegt der beizulegende Zeitwert über dem Buchwert zum 31.12.2018.

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 177.000 Euro (Vorjahr: 454.000 Euro) Forderungen gegen die „Evangelische Pfarrfründestiftung Baden“ (kurz: EPSB) aus

Geschäftsbesorgung und Kostenweiterbelastungen für das Jahr 2018. Im Laufe des Geschäftsjahres hat die EPSB bereits 1,11 Mio. Euro Vorauszahlungen auf das Geschäftsbesorgungshonorar an die ESPS geleistet.

Die sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten hauptsächlich mit 236.000 Euro nicht an die Kirchengemeinden weiterberechnete Aufwendungen sowie für 30.000 Euro debitorische Kreditoren.

Die Guthaben bei Kreditinstituten beinhalten im Wesentlichen mit 9,0 Mio. Euro kurzfristige Termingeldanlagen, mit 12,12 Mio. Euro Tagesgeldanlagen sowie mit 1,12 Mio. Euro Kontokorrentguthaben und Kassenbestände.

Bei den Rückstellungen für Pensionen handelt es sich um Pensionsverpflichtungen für Beamte im Ruhestand, bei denen die Pensionen noch nicht vollständig durch das Vermögen des Versorgungswerks gedeckt sind. Es ist nicht auszuschließen, dass die Stiftung für eine eventuelle Kapitalunterdeckung in Anspruch genommen wird.

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten im Wesentlichen Personalrückstellungen für Urlaub, Zeitguthaben und den Berufsgenossenschaftsbeitrag 2018 sowie Rückstellungen für die Jahresabschlusskosten 2018 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 10 Jahre tilgungsfrei gestellt, nach dem Ablauf von 10 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 6 Monaten nach Mitteilung die Gesamtsumme des verbleibenden gestundeten Betrages leisten.

Die erhaltenen Anzahlungen betreffen Nebenkostenvorauszahlungen der Mieter.

Bei den sonstigen Verbindlichkeiten sind die kreditorischen Debitoren in Höhe von 153.000 Euro (Vorjahr: 114.000 Euro) ausgewiesen.

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten beinhaltet hauptsächlich die vorschüssig vereinnahmten Erbbauzinsen für den Zeitraum 1. Januar bis 10. November 2019. 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 dem Geschäftsbereich Wohnimmobilien sind gegenüber dem Vorjahr um 491.000 Euro auf 6,27 Mio. Euro gestiegen. Davon entfielen 459.000 Euro auf Sollmieten, die Erlöse aus Nebenkostenabrechnungen zeigten im Vorjahresvergleich einen Anstieg um 33.000 Euro.

Aufgrund der durchgeführten Erbbauzinserhöhungen kam es bei den Umsatzerlösen aus Erbbaugrundstücken gegenüber dem Vorjahr zu einem Anstieg um 189.000 Euro.

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 62.000 Euro gestiegen. Der Anstieg erklärt sich durch die erhöhte Einschlagmenge von 54.420 Vfm (Vorjahr: 48.486 Vfm). Die Marktpreise haben sich gegenüber dem Vorjahr leicht rückläufig entwickelt.

Bei den Umsatzerlösen aus Fronen und Kostenerstattungen 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 2,39 Mio. Euro (Vorjahr: 2,47 Mio. Euro) Erträge aus dem Verkauf von Vermögensgegenständen des Anlage-

vermögens sowie übrige Erträge in Höhe von 232.000 Euro (Vorjahr 212.000 Euro). Während die Erträge aus Auflösung von Wertberichtigungen im Vorjahresvergleich um 35.000 Euro anstiegen, fielen die Erträge aus Versicherungsentschädigungen um 29.000 Euro geringer aus.

Bei den Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen gab es im Vorjahresvergleich einen Anstieg um 701.000 Euro.

Die Aufwendungen für die Wohnimmobilien sind im Vorjahresvergleich um 531.000 Euro gestiegen. Die Instandhaltungsaufwendungen erhöhten sich um 402.000 EUR, die umlagefähigen Kosten um 108.000 Euro und die nicht umlagefähigen Kosten um 17.000 Euro.

Bei den anderen Aufwendungen für Grundbesitz handelt es sich hauptsächlich um Aufwendungen aus der Forstwirtschaft in Höhe von 731.000 Euro (Vorjahr: 652.000 Euro).

Die Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen beinhalten Lohn- und Gehaltsaufwendungen für Mitarbeiter, welche in einem Arbeitsverhältnis mit der Landeskirche in Baden stehen. Die gegenüber dem Vorjahr um 69.000 Euro höheren Aufwendungen sind auf die Tarifierhöhung und auf gestiegene Aufwendungen für Versorgungsbezüge zurückzuführen.

Die Aufwendungen zur unmittelbaren Erfüllung des Stiftungszweckes betreffen unter anderem Instandhaltungsaufwendungen für Kirchen und Pfarrhäuser. Gegenüber dem Vorjahr haben sich diese um 516.000 Euro auf 1,68 Mio. Euro reduziert. Ebenso wurde im Geschäftsjahr eine Regelabführung in Höhe von 6,80 Mio. Euro (Vorjahr: 6,70 Mio. Euro) und eine Sonderabführung in Höhe von 48,86 Mio. Euro (Vorjahr: 0 Euro) an die Evangelische Landeskirche in Baden geleistet. Die Kompetenzleistungen für die EPSB beliefen sich in 2018 auf 385.000 Euro (Vorjahr: 375.000 Euro).

Die Position Personalaufwand beinhaltet die Lohn- und Gehaltsaufwendungen für Mitarbeiter, welche in einem Beschäftigungsverhältnis mit der Stiftung stehen. Im Vorjahresvergleich sind die Personalaufwendungen um 258.000 Euro gestiegen. Bei den Gehaltsaufwendungen kam es zu einer Erhöhung um 209.000 Euro. Dies ist auf die Tarifierhöhung, auf Stufenaufstiege und auf Höhergruppierungen zurückzuführen. Die Sozialabgaben sind anteilig mitgestiegen.

Bei der Position Abschreibungen handelt es sich um planmäßige Abschreibungen der Vermögensgegenstände des Anlagevermögens. Die Erhöhung gegenüber dem Vorjahr ergibt sich im Wesentlichen durch die ganzjährige Abschreibung der im Vorjahr angeschafften Wohnbauten.

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 Finanzanlagevermögens ergeben sich durch Ausschüttungen der Immobilienfonds im Jahr 2018.

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 2018.

Die Position Zinsen und ähnliche Aufwendungen zeigt hauptsächlich die Fremdkapitalzinsen für die im Vorjahr aufgenommenen Darlehen der im Vorjahr angeschafften Wohngebäude.

# Bilanz zum 31. Dezember 2018

## Evangelische Pfarrpfündestiftung Baden

### AKTIVA

|  | 31.12.2018<br>EUR     | Vorjahr<br>EUR        |
|--|-----------------------|-----------------------|
| <b>A</b>   |                       |                       |
| <b><u>Anlagevermögen</u></b>                     |                       |                       |
| 1. <u>Sachanlagen</u>                            |                       |                       |
| a) Grundstücke mit Wohnbauten                    | 8.121.070,76          | 8.272.066,84          |
| b) Grundstücke mit Kirchen                       | 4,00                  | 4,00                  |
| c) Grundstücke der Forstwirtschaft und Bewuchs   | 568.218,88            | 569.508,68            |
| d) Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter         | 43.485.717,93         | 43.513.897,83         |
| e) Grundstücke mit Pachtrechten Dritter          | 17.918.089,16         | 17.980.279,79         |
|  | <u>70.093.100,73</u>  | <u>70.335.757,14</u>  |
| 2. <u>Finanzanlagen</u>                          | 35.127.652,19         | 32.100.038,05         |
|  | <u>105.220.752,92</u> | <u>102.435.795,19</u> |
| Anlagevermögen insgesamt                         |                       |                       |
|  | <u>105.220.752,92</u> | <u>102.435.795,19</u> |
| <b>B</b>   |                       |                       |
| <b><u>Umlaufvermögen</u></b>                     |                       |                       |
| 1. Vorräte                                       | 279.359,28            | 273.082,28            |
| 2. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | 278.003,04            | 1.054.942,10          |
| 3. Flüssige Mittel                               | 16.090.117,35         | 23.787.638,60         |
|  | <u>16.647.479,67</u>  | <u>25.115.662,98</u>  |
| Umlaufvermögen insgesamt                         |                       |                       |
|  | <u>16.647.479,67</u>  | <u>25.115.662,98</u>  |
| <b>C</b>   |                       |                       |
| <b><u>Rechnungsabgrenzungsposten</u></b>         | 0,00                  | 146,63                |
|  | <u>121.868.232,59</u> | <u>127.551.604,80</u> |

PASSIVA

|  | 31.12.2018<br>EUR            | Vorjahr<br>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                                 | 11.374.652,14                | 11.374.652,14                |
| b) Übrige Ergebnisrücklagen                                  | 3.990.418,21                 | 19.982.825,33                |
| 3. <u>Umschichtungsergebnisse</u>                            | 14.461.641,96                | 14.461.641,96                |
| 4. <u>Ergebnisvortrag</u>                                    | 0,00                         | 0,00                         |
|  | <u>107.516.138,05</u>        | <u>123.508.545,17</u>        |
| <b>B</b>   |                              |                              |
| <b><u>Rückstellungen</u></b>                                 | 23.604,56                    | 21.100,00                    |
| <b>C</b>   |                              |                              |
| <b><u>Verbindlichkeiten</u></b>                              |                              |                              |
| 1. Verbindlichkeiten aus Krediten gegenüber der Landeskirche | 10.470.000,00                | 0,00                         |
| 2. Erhaltene Anzahlungen                                     | 311.647,07                   | 297.348,54                   |
| 3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen          | 222.521,32                   | 579.969,55                   |
| 4. Sonstige Verbindlichkeiten                                | 138.624,77                   | 6.913,07                     |
|  | <u>11.142.793,16</u>         | <u>884.231,16</u>            |
| <b>D</b>   |                              |                              |
| <b><u>Rechnungsabgrenzungsposten</u></b>                     | 3.185.696,82                 | 3.137.728,47                 |
|  | <u><b>121.868.232,59</b></u> | <u><b>127.551.604,80</b></u> |

# Gewinn- und Verlustrechnung

## Evangelische Pfarrpfündestiftung Baden

|   | 2018<br>EUR  | 2018<br>EUR  | Vorjahr<br>EUR |
|---|--------------|--------------|----------------|
| 1. <u>Umsatzerlöse</u>  |              |              |                |
| a) aus der Hausbewirtschaftung  | 1.683.461,90 |              | 1.619.819,09   |
| b) aus Erbbaugrundstücken   | 3.646.187,17 |              | 3.577.722,62   |
| c) aus landwirtschaftlichen Flächen   | 348.644,42   |              | 350.133,85     |
| d) aus Kostenerstattungen   | 386.294,50   |              | 375.886,05     |
| e) sonstige Umsatzerlöse  | 14.913,93    |              | 21.664,88      |
|   |              | 6.079.501,92 | 5.945.226,49   |
| 2. <u>Erhöhung (Vorjahr Erhöhung) des Bestands an unfertigen Leistungen</u> |              | 6.277,00     | 8.785,64       |
| 3. <u>Sonstige betriebliche Erträge</u>                                     |              | 3.063.915,96 | 1.723.678,89   |
| 4. <u>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</u>              |              |              |                |
| a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung                                     | -770.209,75  |              | -862.108,43    |
| b) andere Aufwendungen für Grundbesitz                                      | -7.063,86    |              | -15.388,20     |
|   |              | -777.273,61  | -877.496,63    |

|   | 2018<br>EUR | 2018<br>EUR           | Vorjahr<br>EUR      |
|---|-------------|-----------------------|---------------------|
| 5. <u>Aufwendungen zur unmittelbaren Erfüllung des Stiftungszwecks</u>                                |             |                       |                     |
| Abführung an die Landeskirche (Pfarrbesoldung)<br>(davon außerplanmäßige Sonderabführung 20.940 TEUR) |             | -24.040.000,00        | -3.050.000,00       |
| 6. <u>Abschreibungen auf Sachanlagen</u>  |             | -150.996,08           | -152.699,80         |
| 7. <u>sonstige betriebliche Aufwendungen</u>  |             | -1.354.118,26         | -1.407.605,68       |
| 8. <u>Erträge aus anderen Wertpapieren des Finanzanlagevermögens</u>                                  |             | 1.245.039,41          | 1.996.100,70        |
| 9. <u>sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</u>  |             | 35.479,90             | 18.427,99           |
| 10. <u>Abschreibungen auf Finanzanlagen</u>   |             | -100.000,00           | 0,00                |
| 11. <u>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</u>   |             | -233,36               | -331,83             |
| <b>12. <u>Jahresfehlbetrag</u></b>  |             | <b>-15.992.407,12</b> | <b>4.204.085,77</b> |
| 13. <u>Ergebnisvortrag aus dem Vorjahr</u>  |             | 0,00                  | 0,00                |
| 14. <u>Entnahmen aus den übrigen Ergebnisrücklagen</u>  |             | 15.992.407,12         | 0,00                |
| 15. <u>Einstellung in den Posten Umschichtungsergebnis</u>  |             | 0,00                  | -1.697.706,84       |
| 16. <u>Einstellung in die Ergebnisrücklagen</u>   |             |                       |                     |
| a) Einstellung in die Kapitalerhaltungsrücklage   |             | 0,00                  | -786.378,93         |
| b) Einstellung in die übrigen Ergebnisrücklagen   |             | 0,00                  | -1.720.000,00       |
| <b>17. <u>Ergebnisvortrag</u></b>   |             | <b>0,00</b>           | <b>0,00</b>         |

# Anhang zum Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018 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 2018 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, außer der nachfolgend beschriebenen Verbuchung der Erträge aus Immobilienfonds keine Änderungen gegenüber dem Vorjahr ergeben.

Bis zum Jahresabschluss auf den 31.12.2017 wurden die Erträge aus den Immobilienspezialfonds (Finanzanlagen) danach abgegrenzt, für welchen Zeitraum die Ausschüttungen erfolgten. Abweichend von der bisherigen Vorgehensweise erfolgt aus Praktikabilitätsgründen mit dem Jahresabschluss 2018 die Realisierung der Fondserträge erstmals nach dem Zuflussprinzip. Bei unveränderter Vorgehensweise hätten Ansprüche auf

Ausschüttungen in Höhe von rd. 1,04 Mio. Euro als sonstige Vermögensgegenstände aktiviert werden müssen. Die Position „Erträge aus anderen Wertpapieren des Finanzanlagevermögens“ wäre entsprechend höher ausgefallen.

## 4. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz

Die Grundstücke mit Wohnbauten beinhalten 17 Objekte in Baden. Im Rechnungslegungsjahr 2018 gab es keine Veränderungen im Bestand.

Zum 31. Dezember 2018 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 Hektar forstwirtschaftliche Betriebsflächen in Baden. Im Geschäftsjahr 2018 gab es keine wesentlichen Bestandsveränderungen. Eine körperliche Bestandsaufnahme des Bewuchses findet in einem Zeitintervall von 10 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 2018 die Einschlagsmenge von 795 Vorratsfestmetern durch eine statistisch berechnete Zuwachsmenge von 850 Vorratsfestmetern kompensiert wurde. Die Marktpreise haben sich gegenüber dem Vorjahr leicht rückläufig entwickelt.

Die Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter betreffen Flächen von insgesamt rd. 1,2 Mio. m<sup>2</sup>. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Erbbaurechte beträgt 55 Jahre.

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

Der Bestand an Wertpapieren des Anlagevermögens setzt sich per 31. Dezember 2018 aus Anteilen an diversen Immobilienfonds sowie der Beteiligung an einer geschlossenen Investment-KG zusammen. Bei fast allen Fondsbeteiligungen liegt der beizulegende Zeitwert über dem Buchwert zum 31. Dezember 2018.

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 10,51 Mio. Euro Termingeldanlagen, mit 4,00 Mio. Euro Tagesgeldanlagen sowie mit 1,58 Mio. Euro Kontokorrentguthaben.

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten hauptsächlich die Jahresabschlusskosten für das Jahr 2018 sowie Rückstellungen für Prozesskosten und ausstehende Rechnungen.

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 10 Jahre tilgungsfrei gestellt, nach Ablauf von 10 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 EPSB innerhalb eines Zeitraums von maximal 6 Monaten nach Mitteilung die Gesamtsumme des verbleibenden gestundeten Betrages leisten.

Die erhaltenen Anzahlungen betreffen Nebenkostenvorauszahlungen der Mieter.

Im Wesentlichen sind in den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen mit 178.000 Euro (Vorjahr: 454.000 Euro) Verbindlichkeiten gegenüber der Evangelischen Stiftung Pflege Schönau (ESPS) aus Geschäftsbesorgung und Kostenweiterbelastungen für das Jahr 2018 enthalten.

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten beinhaltet hauptsächlich die vorschüssig vereinnahmten Erbbauzinsen für den Zeitraum vom 1. Januar bis 10. November 2019. 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 dem Geschäftsbereich Wohnimmobilien sind gegenüber dem Vorjahr um 64.000 Euro angestiegen. Während sich die Umsatzerlöse aus Sollmieten um 64.000 Euro erhöhten, erreichten die Erlöse aus Nebenkostenabrechnungen das Vorjahresniveau.

Die Umsatzerlöse aus Erbbaugrundstücken sind im Vorjahresvergleich um 68.000 Euro auf 3,65 Mio. Euro (Vorjahr: 3,58 Mio. Euro) 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 3,02 Mio. Euro 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 77.000 Euro auf 432.000 Euro (Vorjahr: 509.000 Euro) gesunkenen 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 Regelabführung in Höhe von 3,10 Mio. Euro (Vorjahr: 3,05 Mio. Euro) und eine Sonderabführung in Höhe von 20,94 Mio. Euro (Vorjahr: 0 Euro) an die Evangelische Landeskirche in Baden geleistet.

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

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich aus Aufwendungen für Geschäftsbesorgung, Verluste aus Abgang von Anlagevermögen, übrigen sachlichen Verwaltungsaufwendungen sowie 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 2018.

Bei den sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen handelt es sich um Verzugszinsen in Höhe von 24.000 Euro (Vorjahr: 2.000 Euro) sowie um Zinsen für Termin- und Tagesgeldanlagen in Höhe von 11.000 Euro (Vorjahr: 17.000 Euro).



# Impressum

## HERAUSGEBER

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

Tel. (0 62 21) 91 09-0  
Fax (0 62 21) 91 09-60  
Mail [kontakt@esp-schoenau.de](mailto:kontakt@esp-schoenau.de)  
[www.esp-schoenau.de](http://www.esp-schoenau.de)

## PROJEKTLEITUNG

Christine Flicker, Stabsstelle Kommunikation

## REDAKTIONELLES KONZEPT & TEXT

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

## FINANZBERICHT

Christian Hallstein, Galina Stoilova und Johanna Hufnagel,  
Abteilung Finanzen

## LAYOUT & UMSETZUNG

KontextKommunikation, Heidelberg/Berlin

## DRUCK

CITY-DRUCK, Heidelberg

## PAPIER

Juwel Offset, Umschlag 250 g/m<sup>2</sup>,  
Innenteil 120 g/m<sup>2</sup>  
Gedruckt auf PEFC-zertifiziertem Papier

## BILDNACHWEIS

S. 3, 7, 15, 17, 19, 20, 22/23, 25, 26, 29, 40, 44, 49  
studio visuell photography, Heidelberg

S. 4, 6, 33, 34, 42  
Christian Buck, Heidelberg

S. 8, oben  
buchmüller + fritz + dochat architekten PartGmbH, Bietigheim

S. 8, unten  
Kirchengeinde Heildelsheim

S. 9, unten  
wulf architekten gmbh, Stuttgart

S. 37  
Savills Investment Management, München

Alle anderen Bilder stammen aus dem Archiv der  
Evangelischen Stiftung Pflege Schönau



---

EVANGELISCHE STIFTUNG



---

PFLEGE SCHÖNAU