



GESCHÄFTSBERICHT

2014

ZUKUNFT BAUEN



SOHN

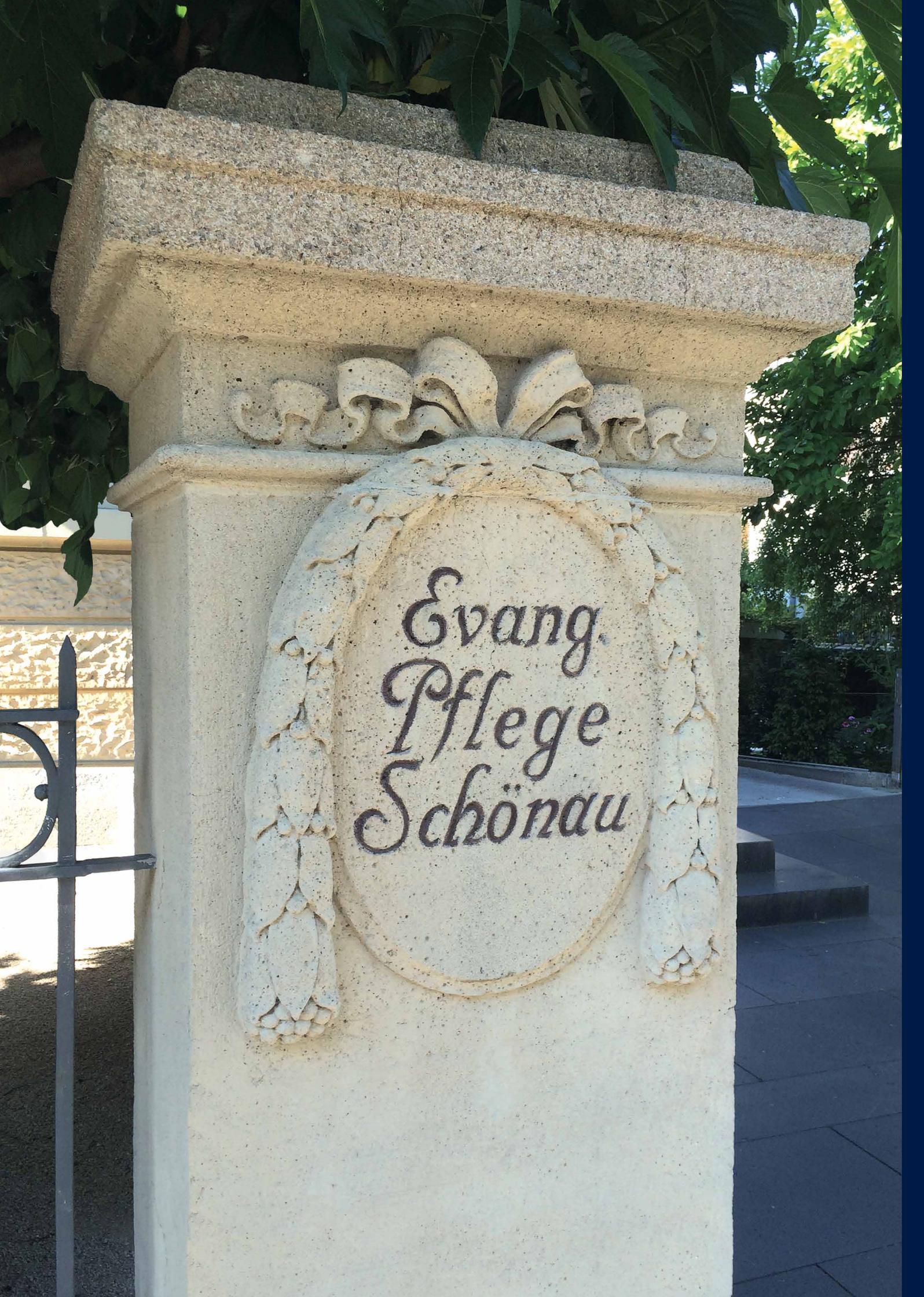


GOTTES



INHALT

DIE STIFTUNG	02
VORWORT	04
BAUUNTERHALTUNG	06
Orte, die zum Bleiben verführen	
Rolf Mauer, Chefredakteur AZ/Architekturzeitung	12
TÄTIGKEITSFELDER	14
FORST	16
Nachhaltigkeit – eine Idee macht Karriere	
Alexander Bonde, Minister für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz Baden-Württemberg	20
GRUNDSTÜCKE	22
Erbbaurecht – alter Hut oder Zukunftsmodell?	
Dagmar Reiß-Fechter, Geschäftsführender Vorstand ESWiD	26
WOHNIMMOBILIEN	28
Das Wohnen der Zukunft	
Eike Wenzel, Leiter Institut für Trend- und Zukunftsforschung	32
IMMOBILIENFONDS	34
PERSONAL UND ORGANISATION	38
UMWELT	42
COMPLIANCE	44
AUSBLICK	46
„Auf weiten Raum gestellt“ – Gottes Lebens-Räume	
Jochen Cornelius-Bundschuh, Landesbischof der Ev. Landeskirche in Baden	48
DIE ORGANE	50
Bericht des Stiftungsrates	52
Organigramm	53
Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung ESPS	54
Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung EPSB	56
MITGLIEDSCHAFTEN	58
HISTORIE	60
IMPRESSUM	62

A stone pillar with a decorative top and a central oval plaque containing text. The pillar is made of light-colored stone and has a decorative top with a row of carved scrolls. The central oval plaque is surrounded by a decorative border of carved leaves and flowers. The text on the plaque is in a cursive script.

Evang.
Pflege
Schönau

RÄUME SCHAFFEN – ZUKUNFT BAUEN

Die Evangelische Stiftung Pflege Schönau (ESPS) ist kirchliche Vermögensverwaltung und Kultur bewahrende Institution gleichermaßen. Sie ist eine der ältesten Institutionen in Heidelberg, gegründet im Jahr 1560. Ihr Stiftungszweck und der ihrer mitverwalteten Schwesterstiftung Evangelische Pfarrfründestiftung Baden (EPSB) besteht im Wesentlichen darin, kirchliches Bauen zu finanzieren und Besoldungsbeiträge für Pfarrstellen zu erwirtschaften.

85 Kirchen und 41 Pfarrhäuser stehen in der direkten Baupflicht der ESPS. Sie sorgt dafür, dass Kirchen und Pfarrhäuser der Evangelischen Landeskirche in Baden immer wieder instand gesetzt, saniert, auch erneuert und wieder aufgebaut werden.

Finanziert wird diese gesellschaftliche Aufgabe allein aus den Überschüssen eines nachhaltigen Umgangs mit dem Stiftungsvermögen. Und das besteht aus Immobilien, Grundstücken und Wäldern.

Mit durchschnittlich einem Drittel der von ihr erwirtschafteten Mittel finanziert die ESPS ihren unmittelbaren Stiftungszweck. Den weitaus größeren Teil davon führt sie an die Landeskirche ab und unterstützt so zahlreiche kirchliche Bauprojekte.

Ihre direkten und indirekten Investitionen kommen damit gut der Hälfte aller Kirchen und Kirchenbauprojekte in Baden zugute. Darüber hinaus stellt sie sich über ihre Tochtergesellschaft pro ki ba | kirchliches bauen Gesellschaft für Projektentwicklung und Projektsteuerung für kirchliches Bauen in Baden mbH mit deren Sach- und Fachkenntnis in den Dienst aller Kirchengemeinden in Baden.

Ebenso einzigartig wie erfolgreich ist dieses Modell aus dem Wunsch des Kurfürsten Friedrich III. hervorgegangen, die Erhaltung von Kirchen und Pfarrhäusern finanziell dauerhaft und nachhaltig zu sichern. Eine visionäre Idee, für die er im Jahr 1560 aus dem Vermögen des Klosters Schönau einen „Sonderfonds“, heute gleichbedeutend mit „Stiftung“, einrichtete. Damit trägt die Evangelische Stiftung Pflege Schönau ihre Wurzeln bis heute im Namen.

Gemäß ihrer Mission „Räume schaffen“ bietet die Stiftung Wohnräume in Mannheim, Heidelberg, Karlsruhe und Freiburg. In ihrem Wald schafft sie ökologische Lebensräume für Mensch, Tier und Natur. Und sie verwaltet rund 21.000 Erbbaurechts- und Pachtverhältnisse, mit denen sie Gewerbe, Landwirtschaft, aber auch jungen Familien die Freiräume ermöglicht, ihre eigenen Ideen und Lebenswege umzusetzen.

Räume schaffen – dazu gehört auch und gerade im Bereich der kirchlichen Bauunterhaltung, Kirchenräume nicht nur zu bewahren, sondern für die sich wandelnden Bedürfnisse der Menschen in den Kirchengemeinden weiterzuentwickeln.

Die Evangelische Stiftung Pflege Schönau tut dies in intensiver Abstimmung mit den Menschen vor Ort, unter Einbeziehung der externen Expertise der Denkmalpflege und ihrer Tochtergesellschaft pro ki ba.

Neben ihre Mission stellt die Stiftung ihre Vision, die Zukunft im Umfeld ihrer Tätigkeitsbereiche aktiv zu gestalten, an der Zukunft unserer Gesellschaft mit zu bauen. Dazu zählt auch, sich kontinuierlich einem Verbesserungsprozess zu unterziehen, aktuelle elektronische und internetbasierte Werkzeuge für einen effizienten Arbeitsablauf einzusetzen und aktiv den Dialog mit Mitarbeitenden, Meinungsführenden, Kundinnen und Kunden, Kirchenkreisen und der interessierten Öffentlichkeit zu suchen.

Die ESPS ist die größte körperschaftliche Waldbesitzerin in Baden-Württemberg und die größte kirchliche Erbbaurechtsausgeberin Deutschlands. Zugleich ist sie die größte Stiftung im Bereich der Evangelischen Landeskirche in Baden.

VORWORT DES VORSTANDES



Was für ein Motto! „Den Himmel in den Raum holen“ – das wollten wir, zusammen mit der Gemeinde, bei der Innensanierung der Evangelischen Stadtkirche in Schriesheim. Ein Mammutvorhaben und das Leuchtturmprojekt des Jahres 2014. Das Ergebnis zeigt einmal mehr auf beeindruckende Weise, was Kompetenz, Expertise und Engagement der Mitarbeitenden der ESPS und der pro ki ba möglich machen. Wieder ist eine wunderbare Aufgabe abgeschlossen, die unsere Mission „Räume schaffen“ im wahrsten Sinn greifbar macht. Die Umschlagseiten dieses Geschäftsberichts vermitteln einen Eindruck davon.

Bilanzen und Cash-Flow-Rechnungen in Finanz- und Geschäftsberichten haben keine Spalten und Kolonnen für derartige Erträge und Gewinne. Doch sind gerade solche Erfolge Stimulus und Ursache für eine positive Gesamtentwicklung einer Organisation. Damit meine ich nicht nur die Entwicklung, die an Geschäftszahlen abzulesen ist. Ganz wesentlich stärken solche Erfolge unseren Kern, die „Marke“ der Evangelischen Stiftung Pflege Schönau. Wir verstehen uns als kirchliche Vermögensverwaltung und Kultur bewahrende Institution gleichermaßen. Vorrangige Aufgabe und Zweck der Evangelischen Stiftung Pflege Schönau und der von ihr mitverwalteten Evangelischen Pfarrfründestiftung Baden ist die Finanzierung von kirchlichem Bauen wie auch von Pfarrstellen. Wir sorgen also dafür, dass die für die Kirchenarbeit wichtigen Gebäude dauerhaft nutzbar und in ihrem materiellen wie künstlerischen Wert auch nachfolgenden Generationen erhalten bleiben. Und wir unterstützen die Landeskirche darin, Pfarrstellen zu erhalten und so die Gemeindegemeinschaft vor Ort in Baden tagtäglich erlebbar zu machen.

Durch die direkten Baumaßnahmen und unsere Finanzzuweisungen an die Evangelische Landeskirche unterstützen wir rechnerisch rund die Hälfte aller Kirchenbauprojekte in Baden. In Zahlen ausgedrückt war dies auch im Berichtsjahr wieder ein Volumen von über zwölf Millionen Euro. Das bedeutet eine enorme Entlastung für den landeskirchlichen Haushalt und die Kirchengemeinden in Baden.

Es bedeutet jedoch auch, immer wieder effizient und effektiv mit dem Vermögen umzugehen, das wir für die Kirche verwalten. Nachhaltig zu wirtschaften ist die Maßgabe, die uns schon mit der Gründung im Jahre 1560 mitgegeben wurde und die wir bis heute mit Leben füllen und zuverlässig er-

füllen. Nachhaltig zu handeln heißt, drei Bereiche – Mensch, Natur und Wirtschaft – in ihrer Kombination nie aus den Augen zu verlieren. Für die Stiftung verbindet sich dabei unser soziales Anliegen, die Menschen, für die und mit denen wir arbeiten, in den Mittelpunkt zu stellen, mit der ökologischen Verantwortung, die wir etwa als größte Körperschaftliche Waldbesitzerin in Baden-Württemberg haben. Wie eng aber auch unser gesellschaftlicher Auftrag, unser Stiftungszweck, mit nachhaltiger ökonomischer Kompetenz verknüpft ist, soll Ihnen dieser Geschäftsbericht nahebringen. In einem wirtschaftlichen Umfeld, das von Wachstum getrieben ist und von Finanz- und Vertrauenskrisen erschüttert wird, sind auch wir gefordert, Kosten und Erträge in unseren Tätigkeitsbereichen Wohnimmobilien, Grundstücke sowie Forst beständig aufgrund der aktuellen Entwicklungen zu bewerten und eventuell anzupassen. Nur so können wir auch weiterhin sicherstellen, die Investitionen in den Stiftungszweck auf dem hohen Niveau der Vorjahre zu halten und damit auch den qualitativen Anspruch umzusetzen, der von den Gemeinden zu Recht von uns erwartet wird.

2014 war kein einfaches Jahr. Wir haben schon 2013 Bereinigungen und Umstrukturierungen vorgenommen, die uns in unserer Kernkompetenz stärkten, die sich jedoch im Berichtsjahr in einer Stagnation der Umsatzerlöse bemerkbar gemacht haben. Zukunftsorientierte Investitionen in die Instandhaltung unserer Wohnimmobilien und bei Personal und Organisation haben zudem zu erhöhten Aufwendungen geführt. Und wir mussten feststellen, dass wir nicht in allen Bereichen einen Ausgleich für Inflations- und Kostenentwicklungen durchsetzen konnten. Dass wir dennoch rund 14 Prozent mehr Mittel für den Stiftungszweck bereitstellen konnten als im Vorjahr, spricht für die Stärke der ESPS. Insgesamt ist die Stiftung auf einem guten Weg. Sie ist in ihren Kernkompetenzen fokussiert aufgestellt; zudem ist das neue Tätigkeitsfeld der indirekten Immobilienanlagen zukunftsorientiert ausgerichtet. Die ESPS steht also auf mehreren starken und damit risikominimierenden Säulen.

Damit wollen wir für diese Stiftung die „Zukunft bauen“ – so der Titel dieses Geschäftsberichts. Diese Vision tritt neben unsere Mission: Räume schaffen, sie zu erhalten, neu zu gestalten, sie gemäß den Erfordernissen unserer modernen Welt weiterzuentwickeln – das ist und bleibt unsere Aufgabe. Gerade im Bereich der Bauunterhaltung wird deutlich: Wenn wir Kirchenräume neu formen, dann haben wir dabei immer auch deren Zukunft im Visier. Nicht umsonst gilt etwa die von der ESPS renovierte Friedenskirche in Heidelberg-Handschuheim dem Fachpublikum inzwischen als die visionärste Kirche Heidelbergs. Vor allem aber unser Anspruch, nachhaltig zu handeln, verlangt von uns den beständigen, vorausschauenden Blick. Das gilt für den Wald und seine Inventarisierung durch die Forsteinrichtung, mit der die Planungen der nächsten zehn bis zwanzig Jahre vorbestimmt werden. Das gilt für die Sanierungsinvestitionen in unsere Wohnimmobilien, um sie

für den Markt und die Mietparteien attraktiv zu halten. Das gilt für unsere interne organisatorische und IT-Ausstattung, um damit auch unseren Kundenservice auf künftige Erfordernisse auszurichten. Über all dies informiert Sie dieser Bericht. Wir haben auch in diesem Jahr wieder mehr an Informationen hineingepackt. Erstmals finden Sie auch die verkürzte Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung beider Stiftungen. Es ist dies auch Ausdruck unseres Strebens nach mehr Transparenz und Offenheit.

Der Theologe Dietrich Bonhoeffer sagte einmal: Die Ehrfurcht vor der Vergangenheit und die Verantwortung gegenüber der Zukunft geben fürs Leben die richtige Haltung. Es könnte eine Institution wie die ESPS mit ihrer Tradition von mehr als 450 Jahren und ihrer Verantwortung für eine nachhaltige Zukunft nicht besser beschrieben werden. Dies ist jedoch zugleich ein hoher Anspruch, der vor allem von den Mitarbeitenden tagtäglich viel abverlangt. Ich bedanke mich daher bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die auch in diesem Berichtsjahr wieder engagiert geleistete Arbeit, ohne die all die außergewöhnlichen Ergebnisse nicht zu erzielen wären. Bei unseren Geschäftspartnern bedanke ich mich für die gute Zusammenarbeit. Dem Stiftungsrat gilt mein besonderer Dank für die vertrauensvolle, konstruktive und zukunftsgerichtete Unterstützung.

Und ich bedanke mich bei den renommierten Persönlichkeiten – darunter Minister Alexander Bonde sowie Landesbischof Jochen Cornelius-Bundschuh – die diesen Bericht durch ihre Fachbeiträge angereichert haben. Sie machen ihn damit zusätzlich zu einem lesenswerten Dokument über die Entwicklung der Märkte und die Rahmenbedingungen, in denen wir künftig agieren werden.

Ich freue mich, wenn Ihnen dies alles wieder anregenden Lesestoff liefert, wenn es uns dabei gelingt, die Arbeit der ESPS erlebbar zu machen und wir Sie damit zum Dialog ermutigen, der uns herzlich willkommen ist und zu dem ich Sie ganz persönlich einladen möchte.

Ihr



Ingo Strugalla



DAS HISTORISCHE BEHUTSAM INS MODERNE ÜBERFÜHREN

In direkter Baupflicht der Evangelischen Stiftung Pflege Schönau stehen 85 Kirchen und 41 Pfarrhäuser. Für Instandhaltung, Renovierung und Sanierung dieser Gebäude sorgt der Fachbereich Bauunterhaltung. Grundlage sind sogenannte Baupflichtverzeichnisse, die inhaltlich teilweise bis in das 16. Jahrhundert zurückdatieren; sie definieren Rechte, Pflichten und Kostenverteilung bis ins Detail. 2014 verwendete die ESPS nahezu die Hälfte ihrer Erlöse aus den operativen Bereichen für diesen unmittelbaren Stiftungszweck. Hiervon wurden wiederum rund zwei Drittel direkt an die Landeskirche abgeführt, die damit weitere kirchliche Bauprojekte unterstützt. Somit ist die Stiftung rein rechnerisch in rund die Hälfte solcher Projekte der Evangelischen Landeskirche in Baden direkt und indirekt involviert. Auch mit ihrer Tochtergesellschaft pro ki ba stellt sich die Stiftung in den Dienst der Kirchengemeinden in Baden. Sie unterstützt mit ihrer Sach- und Fachkenntnis bei Beratung und Projektsteuerung, bei Machbarkeitsstudien und Architekturwettbewerben.

Das Leuchtturmprojekt des abgeschlossenen Geschäftsjahres war die Innenrenovierung der Evangelischen Stadtkirche in Schriesheim, die in einer ambitioniert kurzen Bauzeit umgesetzt wurde. Wie bei vielen solcher Projekte galt es auch hier, die Anforderungen von Denkmalschutz, Liturgie und nachhaltiger Modernisierung in Einklang zu bringen. Unter dem Motto „Den Himmel in den Raum holen“ entstand ein heller, moderner und sakraler Ort, der der Grundstruktur der Kirche nun auch mehr Raum gibt.

2014 durften sich ESPS und pro ki ba, wie auch schon mehrfach in den Vorjahren, über einen renommierten Architektur-Preis für ein von ihnen gesteuertes Projekt freuen: Die Innen-sanierung der Friedenskirche in Heidelberg wurde mit dem Hugo-Häring-Preis ausgezeichnet.



„Nachhaltigkeit bedingt Qualität – wir haben die generationenübergreifende Aufgabe, Kulturgüter zu bewahren.“

Jürgen Reinhard
Leiter Fachbereich Bauunterhaltung

Alle Umschlagbilder zeigen die Stadtkirche Schriesheim

DEN HIMMEL IN DEN RAUM HOLEN

Vier intensive Jahre von den ersten Überlegungen bis zur Fertigstellung – das Projekt Innenrenovierung der Evangelischen Stadtkirche Schriesheim zeigt die Dimensionen eines hochwertigen, nachhaltigen und an den Bedürfnissen der Gemeinde ausgerichteten Sanierungsprojekts. Die spätbarocke Hallenkirche wurde um 1750 erbaut, jedoch 1899 von dem in der Region bedeutenden Architekten und Baumeister Hermann Behaghel grundlegend neu geordnet. Nun galt es, den Innenraum den aktuellen liturgischen Erfordernissen anzupassen und ihn in zeitgemäßer Weise zu optimieren und zu erneuern. Die Kirchengemeinde war früh in die Planungen und Ausschreibungen eingebunden, die ab 2011 von der pro ki ba federführend gesteuert wurden. Den Zuschlag für die Umsetzung erhielt das Architekturbüro netzwerkarchitekten, Darmstadt. Baubeginn war schließlich im Februar 2014. Schon zehn Monate später, mit dem Festgottesdienst am vierten Advent, konnte die Kirche neu eingeweiht werden. Die Gesamtinvestitionen belaufen sich auf 1,7 Millionen Euro, von denen sich voraussichtlich ein Drittel auf die Kirchengemeinde und zwei Drittel auf die ESPS verteilen.

Insgesamt wurden im Berichtsjahr 12,5 Millionen Euro in den Stiftungszweck investiert; davon flossen rund zwei Drittel der Landeskirche als indirekte Bauunterhaltung zu.

Maßgeblich für die Neugestaltung des Sakralraums in Schriesheim war hier wie bei allen Beauftragungen die Profilbeschreibung der Kirchengemeinde, die die liturgische Ausrichtung der Kirche in den Mittelpunkt stellt. Das Konzept, „Den Himmel in den Raum holen“ war bei der Neugestaltung in Schriesheim prägend. Die Gemeinde sollte in diesem Sinne als Resonanzraum des Himmels erlebbar

werden. Um in diesem übertragenen Sinn positive, sich verstärkende Schwingungen zu ermöglichen, musste Platz geschaffen werden: Die Seitenemporen wurden eingekürzt. Durch den größeren Aktionsradius sind jetzt auch die Kirchenfenster besser erlebbar. Auch die helleren Nuancen des Farbkonzepts erzeugen einen positiv gestimmten „Widerhall“. Eine moderne Anmutung erhielt die Kirche durch große Bodenplatten aus Kalkstein, farblich abgestimmte Regale und Bänke sowie ein modernes Beleuchtungskonzept.

Klar war: Auch die Prinzipalstücke wie Altar, Rednerpult (Ambo), Kerzenständer und Kreuz sollten dieser Neuausrichtung folgen. Entstanden ist ein modulares Ensemble aus glänzendem, massivem Beton, kombiniert mit Filzelementen, die dem jeweiligen Kirchenjahr angepasst werden, dazu Eichenholz und Eisenoxid. Diese moderne Gestaltung setzt zusätzliche Akzente. Entworfen und umgesetzt wurde das Konzept von dem Karlsruher Künstler Achim Däschner, der eng mit renommierten Institutionen wie dem Karlsruher ZKM (Zentrum für Kunst und Medientechnologie) zusammenarbeitet. Zentrales Element bleibt dabei der Altar, der aus vier Modulen besteht, die jeweils für sich verschiebbar sind. Dadurch entsteht eine immense Flexibilität für die Gestaltung von Gottesdiensten. Die Idee durchlief eine Wettbewerbsausscheidung und erhielt dort das einstimmige Votum der Jury.

Hugo Häring
AuszeichnungBDA
2014Bund Deutscher
Architekten
BDA**HUGO-HÄRING-PREIS**Wieder ein
Architekturpreis
für die Arbeit der
Stiftung**KOMPETENZ PER AUSZEICHNUNGEN
ANERKANNT**

Auch für dieses außergewöhnliche Projekt in Schriesheim, das erneut einen behutsamen Umgang mit dem Kirchenraum erkennen lässt, erhofft sich die ESPS wieder eine Auszeichnung. Im Geschäftsjahr 2014 wurde der Hugo-Häring-Preis, eine Auszeichnung guter Bauten vom Bund Deutscher Architekten, für die Innenrenovierung der Friedenskirche in Heidelberg-Handschuhsheim verliehen, die durch die ESPS zwei Jahre zuvor abgeschlossen wurde. Ebenfalls ausgezeichnet wurde im Berichtsjahr die Waldkapelle der Tagungsstätte der Evangelischen Jugend Baden, Neckarzimmern – ein Selbstbauprojekt, für das die ESPS das Holz stiftete. Mit den Innenrenovierungen der Matthäuskirche in Mannheim-Neckarau sowie der Kirche in Hohen-sachsen waren bereits in früheren Jahren Projekte der ESPS prämiert worden. Derartige Architekturpreise sieht die Stiftung auch als Anerkennung ihrer hohen Kompetenz, Denkmalschutz mit den Erfordernissen moderner Kirchenräume und zeitgemäßen Gottesdienst- und Gemeinschaftsangeboten zu verbinden. Immerhin: Von den 85 unter Baupflicht stehenden Kirchen sind 84 denkmalgeschützt; deren Durchschnittsalter liegt bei rund 300 Jahren.

**AM TÄGLICHEN AUFTRAG DER GEMEINDEN
ORIENTIERT**

Neben Leuchtturmprojekten wie in Schriesheim steht jedoch auch eine Vielzahl von Aufgaben der Bauunterhaltung, die die Gemeinden im baulichen Bereich unterstützen, damit diese ihrem täglichen Auftrag nachkommen können. Ein großes Thema – und das in vielerlei Hinsicht – stellt dabei die Anpassung an die zukünftige demografische Entwicklung dar. Hier geht es darum, auch baulich einer älter werdenden Gesellschaft gerecht zu werden. Es betrifft jedoch in einem umfassenden Sinn auch die künftige Nutzung von Liegenschaften in einer Kirche, die in der Tendenz insgesamt einen Rückgang an Gemeindegliedern zu verzeichnen hat. Ein herausragendes Beispiel war im Berichtsjahr ein Projekt der Sozialstation Mosbach, in einem Gemeindehaus in Haßmersheim Tagespflegeplätze für Menschen anbieten zu können, die noch zu Hause leben, tagsüber jedoch Begleitung und Unterstützung brauchen. Das Projekt hat Vorbildcharakter, nicht nur, weil es bundesweit einmalig ist. Das Besondere ist hier: Neben der Kirche profitiert die Gemeindegemeinschaft und es entsteht zugleich eine neue Sozialeinrichtung. Um die Tagespflege anbieten zu können, war ein Umbau der kombinierten Heizungsanlage nötig. Die finanziellen Aufwendungen wurden aufgeteilt: Die ESPS ist baupflichtig zur Kirche, für das angebaute Gemeindehaus ist die Kirchengemeinde zuständig. Das Gesamtvolumen betrug über 300.000 Euro.

Ein anderes Projekt betraf die Evangelische Kirche auf der Feste Dilsberg, die sich durch ihre besondere Lage mit Blick über die Höhen des Kraichgau auszeichnet. Dies macht sie zu einem begehrten Ort, etwa für Trauungen. Um hier weiterhin attraktiv zu bleiben, waren diverse Modernisierungen notwendig. So musste vor allem die Heizung erneuert werden.

Hinzu kam eine Vielzahl weiterer Renovierungsmaßnahmen im Außenbereich – vor allem an Dächern und Außenfassaden, etwa bei Kirchen in Neckarelz, Fahrenbach, Rittersbach, Eckartsweier und anderen, die zusätzlich mit über einer Million Euro finanziert wurden.

ZUKUNFT DER KIRCHEN UND PFARRHÄUSER

Die künftige Entwicklung der Kirchengemeinden ist eng verbunden mit der Frage der weiteren Nutzung von Kirchengebäuden und insbesondere Pfarrhäusern. Aktuell stehen 41 Pfarrhäuser in der Baupflicht der ESPS. Über 80 Prozent von ihnen sind ebenfalls denkmalgeschützt, ihr Durchschnittsalter liegt bei rund 150 Jahren. Gerade deshalb aber ist es keine Frage: Stil- und Natursteinfassaden oder solche mit Holzschindeln sollen erhalten werden. Dabei tun sich jedoch weitere Problemkreise auf: Bieten denkmalgeschützte Pfarrhäuser ausreichend Platz, den Pfarrerinnen und Pfarrern sowie ihre Familien in der heutigen Zeit benötigen? Und: Ist die sogenannte Residenzpflicht noch zeitgemäß? Sie definiert die kirchenrechtliche Verpflichtung, nahe der Kirche in der zugewiesenen kirchlichen Dienstwohnung oder im Pfarrhaus zu wohnen. In diese Fragestellungen ist die ESPS grundsätzlich immer involviert. Denn es geht so oder so immer auch um Sanierung und – vor allem – eine denkmalverträgliche energetische Modernisierung. 2014 wurde in diverse Projekte in diesem Bereich deutlich über eine halbe Million Euro investiert.

Im aktuellen Geschäftsjahr 2015 ist die ESPS sowohl in Nord- wie in Südbaden mit einigen Planungen für Pfarrhaus-Sanierungen konfrontiert, weil Pfarrerinnen und Pfarrern in Rente gehen und Pfarrstellen neu besetzt werden. Eng eingebunden ist hierbei immer auch die Tochtergesellschaft pro ki ba Gesellschaft für Projektentwicklung und Projektsteuerung für kirchliches Bauen in Baden mbH.

PRO KI BA KÜNFTIG MIT ERWEITERTEN AUFGABEN

Die pro ki ba wurde 2011 mit Sitz in Karlsruhe gegründet. Sie ist eine gemeinsame Tochter der Evangelischen Landeskirche in Baden und der ESPS, die jeweils 50 Prozent an der Gesellschaft halten. Für die ESPS übernimmt die Gesellschaft bislang per Geschäftsbesorgungsvertrag die Projektsteuerung für alle Maßnahmen im Bereich der Bauunterhaltung. Darüber hinaus unterstützt sie die Gemeinden bei der Optimierung des Gebäudebestands und -zustands durch Strukturanalysen, Machbarkeitsstudien sowie bei der Betreuung von Wettbewerbsausschreibungen. Ihre Expertise wird inzwischen auch über die Grenzen der Evangelischen Landeskirche in Baden hinaus anerkannt und nachgefragt, etwa in Hessen und Rheinland-Pfalz. Mit einem Beschluss der Evangelischen Landessynode vom April 2014 ist die pro ki ba zukünftig unmittelbar in das Liegenschaftsprojekt der badischen Landeskirche eingebunden. Ziel dieses Projekts ist es, eine Gebäudestrategie in den Kirchenbezirken zu definieren, die eine zukunftsfähige Bewirtschaftung der bestehenden Immobilien ermöglicht. Das Projekt ist auf fünf Jahre angelegt. Im Frühsommer 2015 soll eine Pilotphase starten. Die pro ki ba ist in diesem Rahmen für Erhebung, Zustandsbewertung, Auswertung und Analyse der Basisdaten sowie deren Überführung in einen Gebäudemasterplan des kirchlichen Immobilienbestandes zuständig. Um auch dieses neue, umfassende Aufgabenfeld zusätzlich zu den bestehenden Bereichen reibungslos, qualifiziert und kompetent bearbeiten zu können, hat die pro ki ba eine neue Organisationsstruktur entwickelt, die von den Gesellschafterinnen und Gesellschaftern genehmigt und mit dem Wechsel zum aktuellen Geschäftsjahr 2015 eingeführt wurde.

pro ki ba
kirchliches bauen

MEHR UNTER:

www.prokiba.de

2015 DENKMALSCHUTZ GANZ OBEN

Schon in der Mitte des Berichtsjahres begannen die ersten Planungen zum nächsten Großprojekt 2015: die Außensanierung der Peterskirche in Weinheim. Sie wurde zwischen 1910 und 1912, wiederum nach Plänen des in der Region sehr präsenten Architekten und Baumeisters Hermann Behaghel, im neuromanischen Stil erbaut.

Geplant sind dabei umfangreiche Arbeiten am Dach, die vor allem die Dacheindeckung, Ausbesserungen am Dachstuhl, aber auch Klempner-, Schlosser-, Maler- und Naturwerksteinarbeiten beinhalten. Das Gesamtbudget beträgt rund eine Million Euro.

Das Besondere hier, das einmal mehr die Kompetenz und Expertise der ESPS fordert und deutlich macht: Die Dachziegel sollen erhalten werden. Grund: Sie stammen noch aus der Erbauungszeit und gelten aus denkmalpflegerischer Sicht als seltene Zeitzeugen einer damals hoch entwickelten Industrie. Daher wird bei den vom Austausch betroffenen Ziegeln auf standardisierte Industrieware verzichtet. Vielmehr ist Anspruch und Ziel, die alte Manufaktur wieder zu beleben und die notwendigen Ziegel nach alten Plänen in aufwändiger Kleinserie zu fertigen.

ZAHLEN

85 

- Kirchen in der Baupflicht der ESPS, davon 84 denkmalgeschützt

41 

- Pfarrhäuser in der Baupflicht der ESPS, davon 34 denkmalgeschützt

50 % 

- Anteil der kirchlichen Bauprojekte der Landeskirche, an denen die ESPS direkt oder indirekt beteiligt ist

300 Jahre 

- Durchschnittliches Alter der baupflichtigen Kirchen

ORTE, DIE ZUM BLEIBEN VERFÜHREN

EIN BEITRAG VON

ROLF MAUER

CHEFREDAKTEUR AZ / ARCHITEKTURZEITUNG



Unsere Kirchen und ihre Ausstattung an religiöser Kunst stellen ein bedeutendes kulturhistorisches Erbe unserer Zivilisation dar. In allen Zeiten war sich die Kirche, auch während den größten gesellschaftlichen Veränderungen, ihrer Verantwortung als Bauherrin öffentlicher Gebäude bewusst und nahm diese Aufgabe mit großer Sensibilität und Erfahrung wahr. Der zeitgenössische Kirchenbau und die moderne sakrale Architektur sind für unsere Gesellschaft identitätsstiftend.

Kirchliches Bauen ist nicht nur seit ewigen Zeiten ein nachhaltiges Bauen, weil mit Qualität und guter Materialwahl kulturelle geistliche Zentren entstehen, die über viele Generationen den Menschen und dem Glauben eine Heimat bieten. Die Kirche baut nachhaltig, weil sie zeitlos und mutig baut. Seit 1945 wurden in Deutschland mehr Kirchen gebaut als in 400 Jahren davor. Die von den evangelischen Landeskirchen auf der Kirchbaukonferenz im Jahre 1861 erhobene Forderung, dass sich der Kirchenbau an einen der geschichtlich entwickelten Baustile anzuschließen habe („Eisenacher Regulativ“), wurde Geschichte. Mit Beginn des 20. Jahrhunderts war es vorbei mit der Epoche nachempfunder gotischer Fassaden und ein avantgardefreudiges Mäzenatentum begann.

Die Kirche zeigte sich als Bauherrin neuen Formen gegenüber aufgeschlossen und zeigte ein entschlossenes Bekenntnis zu moderner Architektur. Auch wenn die liturgischen Regeln im Wesentlichen einen tradierten Gebäudetypus verlangen, blieb in jüngerer Zeit viel Platz für die kreative Freiheit der Architekten. So entstanden Bauten, die bei aller notwendigen historischen Form des Baukörpers doch auch Avantgarde in Gestalt und Materialwahl waren, wie zum Beispiel die 1928 in Köln gezeigte doppeltürmige Stahlkirche von Otto Bartning. Vis-à-vis dem Kölner Dom diente sie als architektonisches Statement und Ausstellungspavillon der Evangelischen Kirche. Kreative Toleranz im Kirchenbau war auch Voraussetzung für die 1989 erbaute Kapelle des Heiligen Benedikt vom Schweizer Architekten Peter Zumthor, die im schweizerischen Kanton Graubünden steht und in ihrer Materialwahl althergebrachte mitteleuropäische Vorstellungen ignoriert: Die Kapelle ist vollständig aus Holz gebaut. Peter Zumthor, einer der wichtigsten Baumeister, erhielt 2009 mit dem Pritzker-Preis den bedeutendsten Architekturpreis unserer Tage.

In unserer gegenwärtigen Zeit, die von einem stetigen Rückgang der Kirchgänger geprägt ist, bleiben sakrale Bauten wichtig und wir müssen konsequent in deren Erhalt investieren. Die Zeitläufte haben immer Momente gekannt, während deren es die Kirchen und der Glaube schwer hatten. Dies darf nicht dazu verführen, die sakrale Präsenz im öffentlichen Raum zu hinterfragen oder zu reduzieren. Gotteshäuser sind wirtschaftlich nicht rentabel, dies darf aber nicht dazu verführen, an ihrer Sinnhaftigkeit zu zweifeln. Wenn man Bauten für den langfristigen Gebrauch über Generationen hinweg denkt, plant und entwickelt, dann muss man Werte schaffen, die auf Dauer bestehen. Die Kirche ist die einzige öffentliche Institution, die über die notwendige Erfahrung einer generationen- und länderübergreifenden kulturellen Identität verfügt und zuverlässig in der Gesellschaft verankert ist.

Auch wenn der Kirchenbau eine recht aufwändige Verpflichtung gegenüber den Menschen ist, so wird die Kirche doch auch immer der Ort sein, an dem sich Orientierung finden lässt. Sinnbild für diese Orientierung ist nicht mehr nur der weithin sichtbare Kirchturm, sondern die kulturelle Einzigartigkeit und Qualität eines sakralen Bauwerks. Der Architektur kommt dabei die Aufgabe zu, in Form und Material Zeugnis zu geben von der Nähe der Kirche zum Menschen. Eine zeitgenössische und moderne sakrale Architektur zeigt der Gesellschaft, dass der praktizierte Glaube nicht im Gestern verharret, sondern zum Wandel bereit ist und die Gläubigen zu einem gemeinsamen Weg einlädt. Die Hauptaufgabe des Architekten bleibt auch in Zukunft, bei aller formalen Freiheit in der Gestaltung der Transzendenzerfahrung der Gläubigen einen Raum zu geben.

Nachhaltigkeit in der Architektur lässt sich nicht auf die Materialwahl begrenzen. Das Bekenntnis zur Nachhaltigkeit muss in erster Linie ein Bekenntnis zur architektonischen Qualität sein. Bauwerke wie die 1959 fertig gestellte evangelische Christuskirche in Bochum von Dieter Oesterlen sind beredtes Zeugnis, wie konsequent die Kirche kultureller Mittelpunkt unserer Gesellschaft sein kann. Die Christuskirche ist einer der bedeutendsten Sakralbauten Europas und als Kirche der Kulturen Bühne für Kunst, Kultur und Politik. Sie ist Sinnbild für einen nachhaltig gedachten Ort, der zum Bleiben verführt.

TÄTIGKEITSFELDER

Wir verbinden Tradition und Zukunft

Über 450 Jahre reichen die Wurzeln der Evangelischen Stiftung Pflege Schönau zurück. Als eine der ältesten existenten Institutionen in Heidelberg kümmert sie sich um das ihr anvertraute Vermögen, um ihrer Verantwortung auch in Zukunft zuverlässig gerecht zu werden. Die Grundmaxime eines nachhaltigen Wirtschaftens wurde der Stiftung schon bei ihrer Gründung mitgegeben. Heute übersetzt sie diesen Auftrag in das Motto: „Nachhaltigkeit. Viele reden darüber. Wir handeln. Seit 1560.“ Die für ihren Stiftungszweck erforderlichen finanziellen Mittel erwirtschaftet die Stiftung in den vier Tätigkeitsfeldern Forst, Grundstücke, Wohnimmobilien und Immobilienfonds.

Forst

Mit insgesamt rund 7.500 Hektar Wald ist die Evangelische Stiftung Pflege Schönau die größte körperchaftliche Waldbesitzerin in Baden-Württemberg. Ihre Wälder liegen im südlichen Odenwald, im nördlichen Kraichgau und im mittleren Schwarzwald und werden von eigenen Förstern und Waldarbeitenden in vier Revieren betreut. Das Prinzip der Nachhaltigkeit ist der Stiftung sehr wichtig. Seit 1999 ist der Wald deshalb nach PEFC (Programme for the Endorsement of Forest Certification Schemes) zertifiziert.

Der Bereich Forst mit Sitz in Mosbach beschäftigt insgesamt 20 Mitarbeitende und ist damit personell die größte Abteilung. Im Geschäftsjahr wurden im Wald knapp über 56.000 Festmeter Holz eingeschlagen. Die Umsatzerlöse betragen rund drei Millionen Euro.

Grundstücke

Ungefähr 13.000 Erbbaurechtsverträge betreuen die Mitarbeitenden der Evangelischen Stiftung Pflege Schönau. Gerade in Ballungsgebieten wie der Metropolregion Rhein-Neckar sind Baugrundstücke knapp und sehr teuer. Die Stiftung gibt ihre Baugrundstücke im Erbbaurecht an interessierte Bauwillige ab und bietet damit eine echte Alternative zum Kauf. Gegen die Zahlung eines jährlichen Entgelts erwirbt der Bauherr das zeitlich begrenzte Nutzungsrecht für die Dauer von 99 Jahren.

Rund 6.000 Hektar ihres Eigentums werden zudem landwirtschaftlich genutzt und dienen der Erzeugung von Nahrungs- und Futtermitteln. Sie sind in rund 8.000 Pachtverträgen an mittelständische bäuerliche Betriebe vergeben.

Zehn Mitarbeitende an den Standorten Heidelberg und Freiburg kümmern sich um die Kundinnen und Kunden der Stiftung und die Verwaltung der Verträge. Der Bereich Grundstücke ist mit rund 17 Millionen Euro an Umsatzerlösen auch im Jahr 2014 die größte Einnahmequelle der Stiftung.



Wohnimmobilien

Knapp 800 Wohn- und Gewerbeeinheiten in den badi-schen Zentren Mannheim, Heidelberg, Karlsruhe und Freiburg gehören zum Immobilienbestand der Stif-tung. Die Bandbreite reicht von der Jugendstilvilla bis zum Neubau, vom Ein- bis zum Mehrfamilienhaus.

Insgesamt zwölf Mitarbeitende in Heidelberg und Freiburg kümmern sich sowohl um die kauf-männische Abwicklung der Verträge als auch um die technische Betreuung der Immobilien. Mit Umsatzerlösen von rund sieben Millionen Euro, inklusive Nebenkosten, steht dieser Bereich auf der Erlösseite der Stiftung an zweiter Stelle.

Immobilienfonds

Seit 2009 tragen auch die Investitionen in indirekte Immobilienanlagen dazu bei, den Stiftungszweck zuverlässig zu erfüllen. Die Stiftung investiert aus-schließlich in konservativ anlegende Fonds, die sie in einem sorgfältigen Verfahren auswählt. Anlageobjekte sind gewerblich genutzte Immobilien im zentral- und nordeuropäischen Raum. So setzt die Stiftung erfolgreich auch auf die Chancen anderer europäischer Wirtschaftsregionen. Knapp über fünf Millionen Euro an Erträgen steuert dieses Tätigkeitsfeld inzwischen bei.



NACHHALTIG ENGAGIERT FÜR DIE RESSOURCE WALD

Nach zweieinhalbjähriger Arbeit wurde 2014 die Forsteinrichtung für die Waldbestände der Evangelischen Stiftung Pflege Schönau abgeschlossen. Dabei handelt es sich um eine Inventur des Waldes, die sowohl zur weiteren Planung als auch zur Kontrolle der Nachhaltigkeit dient. Diese Bestandsaufnahme ergab ein insgesamt positives Bild vom Zustand des Stiftungswaldes. Die im Rahmen der Forsteinrichtung festgelegten Maßnahmen für die kommenden zehn Jahre zielen darauf ab, auch künftig den in der Stiftungssatzung vorgegebenen Ertrag durch eine produktive Bewirtschaftung des Forstes zu erzielen. In die Zukunftsplanung einbezogen werden Prognosen zum Klimawandel, etwa wenn es um die Wahl neu zu pflanzender Baumarten geht. Damit sorgt die Stiftung vor, den Wald als Ort der Erholung langfristig zu erhalten. Die ESPS legt großen Wert auf nachhaltiges Bewirtschaften, was sie regelmäßig durch unabhängige Institutionen überprüfen lässt. Bereits zum fünften Mal wurde der Stiftungsforst 2014 nach dem internationalen PEFC-System (Programme for the Endorsement of Forest Certification Schemes) zertifiziert. Auf Nachhaltigkeit setzt die Evangelische Stiftung Pflege Schönau ebenso bei ihrem waldpädagogischen Engagement. Kinder und Jugendliche sollen früh mit dem Lebensraum Wald vertraut gemacht werden und seine ökologische wie ökonomische Bedeutung verstehen lernen. Die ESPS orientiert sich bei den Inhalten an den Zielen der Bildung für nachhaltige Entwicklung (BNE). Im Berichtsjahr wurde dafür ein spezielles Waldmobil neu eingesetzt. Es macht die Faszination des Waldes auf ganz besondere Weise erlebbar und wurde sofort gut angenommen.



„90 Prozent des von uns produzierten Holzes werden in einem Umkreis von maximal 150 Kilometern weiterverarbeitet. Das trägt zur regionalen Wertschöpfung bei. Wir sprechen vom ‚Holz der kurzen Wege.‘“

Frank Philipp

Leiter Geschäftsbereich Forst

FORSTEINRICHTUNG ERFOLGREICH ABGESCHLOSSEN

Die Evangelischen Stiftung Pflege Schönau verwaltet rund 7.500 Hektar Waldfläche, verteilt auf vier Reviere im südlichen Odenwald, im nördlichen Kraichgau und im mittleren Schwarzwald. Sie werden von eigenen Förstern und Waldarbeitenden betreut. Die ESPS ist damit die größte körperschaftliche Waldbesitzerin in Baden-Württemberg. Um die Dimension zu verdeutlichen: Die Fläche entspricht rund 10.500 Fußballfeldern. Das lässt erahnen, welchen Aufwand die im Zehn-Jahres-Turnus vorzunehmende Forsteinrichtung erfordert. Dabei handelt es sich um ein Planungsinstrument, bei dem es im Kern darum geht, den Waldbestand quantitativ und qualitativ zu erfassen, den Zustand zu analysieren, die künftige Entwicklung zu planen und die Einhaltung von Nachhaltigkeitskriterien zu kontrollieren. Diese Prüfungen erfolgen durch unabhängige Forstsachverständige. Die Forsteinrichtung hat mehr als zwei Jahre gedauert und wurde 2014 erfolgreich abgeschlossen.

Die Ergebnisse der Erhebung bestätigen eine gute Arbeit: Die ESPS-Wälder sind hervorragend durchforstet. Auch Zusammensetzung und Struktur der Baumarten erhielten eine positive Bewertung.

Auf der Basis dieser Betriebsinventur entwickelten die Revierleitenden der ESPS im Dialog mit Forsteinrichtern des Landes Baden-Württemberg Konzepte, Maßnahmen und eine konkrete Handlungsanleitung, die für die kommenden zehn Jahre eine nachhaltige und erfolgreiche Bewirtschaftung gewährleisten.

Sämtliche Entscheidungen und Aktivitäten orientieren sich am Stiftungszweck. So werden Hiebsätze festgelegt, um den bestmöglichen Ertrag aus dem Waldvermögen zu erzielen. Im Zehn-Jahres-Durchschnitt lag dieser Hiebsatz bislang bei rund

59.000 Festmetern Holz. Im Zuge der Forsteinrichtung und unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit wurde er einvernehmlich auf 54.000 Festmeter abgesenkt. Im Berichtsjahr wurde dieser neu definierte Hiebsatz leicht überschritten. Die Erlöse beliefen sich 2014 auf knapp über drei Millionen Euro – leicht über dem Niveau des Vorjahres.

KLIMAWANDEL ERFORDERT ANPASSUNGEN

Eine zukunftssichere Planung setzt voraus, Entwicklungen valide einzuschätzen und Prognosen professionell zu erarbeiten. Für die Forstwirtschaft spielt der vieldiskutierte Klimawandel dabei eine wichtige Rolle. Verändern sich die klimatischen Bedingungen, hat das direkte und indirekte Folgen für Natur und Forst. So reagieren einzelne Baumarten sehr unterschiedlich auf die Veränderungen in der Umwelt. Umso mehr achtet die Evangelische Stiftung Pflege Schönau auf einen ausgewogenen Mix und die Priorisierung der Baumarten.

Traditionell setzt die ESPS stark auf die Fichte, einen pflegeleichten und ertragsstarken Baum. Da jedoch die langfristigen Prognosen für die Fichte vor dem Hintergrund des Klimawandels eher ungünstig ausfallen, hat man sich entschieden, künftig toleranteren Baumarten, wie etwa der Douglasie, den Vorzug zu geben. Als Pflanzenart, die hier nicht heimisch ist, sondern erst vor rund 100 Jahren (wieder) in Europa eingebracht wurde, ist die Douglasie unter Naturschützern nicht unumstritten. Für sie spricht jedoch, dass ihr viele Fachleute als einziger Baumart zutrauen, die Fichte auch in ihrer volkswirtschaftlichen Bedeutung zu ersetzen. Für die ESPS ist dies von großer Relevanz: Neben der ökologischen Bedeutung des Waldes geht es ebenso darum, dessen ökonomische Funktion, also die Ertragskraft für die Stiftungsaufgaben, zu erhalten.

ESPS-WALDINVENTUR

Ergebnis:

„sehr gut durchforstet“

PEFC-SIEGEL BELEGT NACHHALTIGE BEWIRTSCHAFTUNG

Die Stiftung engagiert sich in der Forstkammer Baden-Württemberg, dem hessischen Waldbesitzerverband sowie der Schutzgemeinschaft Deutscher Wald. Und sie lässt sich seit Jahren bei ihrer Waldbewirtschaftung von Dritten auf den Prüfstand stellen: Dass die Bewirtschaftung des Forsts der ESPS nachhaltigen Kriterien folgt, beweist das PEFC-Gütesiegel (Programme for the Endorsement of Forest Certification Schemes). Bereits zum fünften Mal wurde der ESPS-Forstbetrieb im Geschäftsjahr 2014 nach den Kriterien dieses weltweiten „Wald-TÜV“ revalidiert. Untersucht wird dabei die Einhaltung ökologischer, sozialer und ökonomischer Standards. Ganz bewusst hat man sich bei der Wahl des Zertifizierungssystems für das PEFC-Siegel entschieden und nicht für die Alternative, die Zertifizierung nach FSC-Standard (Forest Stewardship Council). Ein Grund dafür sind die stringenteren Kriterien, die auch die Expertise der Waldbesitzenden mit einbeziehen. Immer klarer kristallisiert sich seit einigen Jahren heraus, dass Nachhaltigkeitsiegel auch zum Vermarktungsargument in der Holzverarbeitenden Industrie werden. Um der Nachfrage gerecht zu werden, fordern Handel und Holzindustrie immer mehr die entsprechenden Standards ein und beziehen ihr Holz aus nachhaltigem Anbau – etwa von der ESPS.



DER ESPS-WALD
zertifiziert seit 1999

TERMIN-
VEREINBARUNG
für das Waldmobil
unter
info.forst@
esp-schoenau.de

HOLZ DER KURZEN WEGE

Ein Blick auf die Kundenstruktur des ESPS-Forsts zeigt: 90 Prozent des Stiftungsholzes werden in einem Radius von maximal 150 Kilometern Entfernung weiterverarbeitet. Hier zeigt sich Nachhaltigkeit nicht nur in der Bewirtschaftung, sondern auch in der regionalen Vermarktung. Der Grund, warum die Verantwortlichen vom „Holz der kurzen Wege“ sprechen. Das stärkt die regionale Wertschöpfung. Angesichts der aktuellen politischen Diskussion um die Zentralisierung der Holzvermarktung sieht sich die ESPS in ihrem Ansatz bestärkt, Bewirtschaftung und Vermarktung weiterhin in eigener Regie zu betreiben. Die hier aufgebauten Kompetenzen sind auch künftig Garant für den wirtschaftlichen Erfolg in der Region.

WALDMOBIL WIRD ATTRAKTION

Zum strategischen Ansatz nachhaltigen Handelns gehört auch das waldpädagogische Engagement der ESPS. Nachhaltigkeit heißt in diesem Sinne, künftige Generationen schon heute mit den Prinzipien vertraut zu machen. So fanden auch im Geschäftsjahr 2014 nahezu 60 Veranstaltungen mit über 1.000 Kindern, Jugendlichen und deren Eltern statt. Das waren rund 60 Prozent mehr als im Jahr zuvor. Um das Thema Wald auch in urbane Umfelder zu tragen, nutzt die ESPS jetzt das Waldmobil, eine fahrbare Lern- und Lehrstation. Es wurde schnell zur Attraktion. Die hohe Nachfrage nach den waldpädagogischen Angeboten wird auch 2015 anhalten. So lagen bereits Buchungen für den Evangelischen Kirchentag in Stuttgart und den Stiftungstag des Bundes Deutscher Stiftungen in Karlsruhe vor.

ZAHLEN

11 %



- ▶ Anteil am Gesamtumsatz der Stiftungen 2014

7.500 ha



- ▶ Waldfläche der ESPS im Odenwald, Kraichgau, Schwarzwald

41.500



- ▶ Menschen können bei dem durchschnittl. Pro-Kopf-Holzverbrauch von 1,3 m³ in Deutschland mit dem ESPS-Holzeinschlag versorgt werden

> 1.000



- ▶ Teilnehmende an Waldpädagogik-Veranstaltungen

NACHHALTIGKEIT – EINE IDEE MACHT KARRIERE

EIN BEITRAG VON

ALEXANDER BONDE

MINISTER FÜR LÄNDLICHEN RAUM UND VERBRAUCHERSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG



NACHHALTIGE WALDENTWICKLUNG IST DIE GRUNDLAGE DER FORSTWIRTSCHAFT

Forstwirtschaft und Nachhaltigkeit sind untrennbar miteinander verbunden. Die langen Produktionszeiträume und die enge Verbindung zwischen einem gesunden Ökosystem Wald und dem wirtschaftlichen Erfolg forstwirtschaftlicher Betriebe haben bereits vor über 300 Jahren eine Entwicklung angestoßen, die in anderen Branchen erst seit wenigen Jahrzehnten Grundlage betrieblicher Entscheidungen ist. Hans Carl von Carlowitz veröffentlichte 1713 die Anweisung „Zur wilden Baumzucht“ und definierte darin erstmals den Begriff der Nachhaltigkeit. Dieses Prinzip wurde zur Leitlinie der Forstwirtschaft, und der Begriff wurde inzwischen auf nahezu alle Lebensbereiche übertragen. Heute geht es darum, die zeitgemäße und aktuelle Definition forstlicher Nachhaltigkeit in der öffentlichen Diskussion zu platzieren. Kompetenz und Zuständigkeiten der Forstwirtschaft erstrecken sich dabei gleichermaßen auf alle drei Säulen der Nachhaltigkeit: auf Ökonomie, Ökologie und soziale Aspekte. Dies gilt für alle Waldbesitzarten, wobei öffentliche Wälder oder der Kirchenwald eine besondere Verantwortung tragen.

Heute wird weltweit in Politik, Gesellschaft, Wirtschaft und Wissenschaft nachhaltige Entwicklung als Leitbild für eine wünschenswerte Zukunft anerkannt. Nachhaltigkeit ist allerdings keine wissenschaftlich exakt zu fassende Größe, sondern ein gesellschaftlich-politisch geprägtes Leitbild. Seit seiner Entstehung hat sich der Begriff daher kontinuierlich an die sich wandelnden gesellschaftlichen Bedürfnisse angepasst.

Der heute im Allgemeinen verwendete Begriff „nachhaltige Entwicklung“ bezieht sich dabei im Wesentlichen auf das Leitbild des Brundtland-Berichts sowie der UN-Konferenz für Umwelt und Entwicklung in Rio de Janeiro (1992). Dieses Leitbild entstand maßgeblich aufgrund der akuten Gefährdung unserer natürlichen Lebensgrundlagen. Demnach verlangt dieser ständige gesellschaftliche Aushandlungsprozess ethische Entscheidungen, welche auf dem Gedanken der Verteilungsgerechtigkeit zwischen den und innerhalb der Generationen basieren.

Standen über Jahrhunderte hinweg die Ansprüche der Gesellschaft an die Nutzfunktion eindeutig im Vordergrund, so soll der Wald heute neben der Nachfrage nach Holz und Waldprodukten auch eine Vielzahl unterschiedlicher Schutz- und Erholungsfunktionen erfüllen. Wir haben heute ein sehr umfassendes Verständnis von Nachhaltigkeit und nachhaltiger Entwicklung, das alle ökologischen, ökonomischen und sozialen Ziele so gut wie möglich in einer integrativen Forstwirtschaft vereint.

In siedlungsnahen Wäldern spielen die Erholungsnutzung und die ökologische Ausgleichsfunktion eine ganz besondere Rolle. Der Wald wird von Bürgerinnen und Bürgern intensiv zum Spaziergehen, Fahrradfahren und Joggen genutzt.

Mindestens genauso wichtig ist die Bedeutung des Waldes für die Qualität des Trinkwassers und der Luft sowie die Artenvielfalt. Ganz nebenbei dämpft der Wald den Lärm von Straßen und Bahnstrecken und schützt den Boden vor Erosion. Und natürlich liefert der Wald Holz als Rohstoff mit herausragenden Eigenschaften. Holz wächst nach und ist damit nachhaltig verfügbar, es bindet beim Wachsen Kohlendioxid und wirkt so dem Klimawandel entgegen – und Holz ist ein regionales Produkt. Holz ist unser wichtigster erneuerbarer Rohstoff und unverzichtbar für eine nachhaltige Wirtschaftsentwicklung.

Der Verkauf von Holz ist die wirtschaftliche Grundlage der Forstbetriebe. In der Regel stammen über 90 Prozent der Einnahmen aus diesem Bereich. Holznutzung ist also die zwingende Voraussetzung dafür, dass die anderen Waldfunktionen dauerhaft erbracht werden können. Bei steigenden Ansprüchen der Gesellschaft nach bisher nicht monetär bewerteten Leistungen des Waldes brauchen wir auch eine gesellschaftliche Diskussion darüber, wie diese für den Waldbesitzenden in Wert gesetzt werden können.

Dies gilt in besonderer Weise für Betriebe wie die Evangelische Stiftung Pflege Schönau. Der Wald ist Teil des Vermögens und dient mit seinen Erträgen den Zielen der Stiftung. Gerade der Stiftungsgedanke ist – in einer Zeit, die unter den Auswüchsen einer alles andere als nachhaltigen Finanzwirtschaft leidet – ein Signal für verantwortungsbe-

wussten Umgang mit Vermögen und damit beispielhaft für nachhaltiges Handeln. Hier zeigt sich, dass die Verbindung ökonomischer, ökologischer und sozialer Ziele vereinbar ist und weit über den Bereich der reinen Waldwirtschaft hinausreicht. Diese Kontinuität – über 450 Jahre bei der Evangelischen Stiftung Pflege Schönau – zeigt, dass langfristige Strategien auch finanziell erfolgreich sein können.

Als Forstminister freut es mich besonders, dass der Stiftungswald nach modernen und nachhaltigen Gesichtspunkten bewirtschaftet wird. Mit Ihrem Engagement im Bereich der Waldpädagogik und dem Betrieb eines eigenen Waldmobils werden Sie der sozialen Verantwortung als größte körperschaftliche Waldbesitzerin in Baden-Württemberg auf vorbildliche Weise gerecht.

Ich wünsche der Evangelischen Stiftung Pflege Schönau und ihren Wäldern eine erfolgreiche und nachhaltige Zukunft. Sie leisten einen unverzichtbaren Beitrag für das Ökosystem Wald und damit für die Erhaltung der Schöpfung, bringen Kindern und Jugendlichen die Natur nahe, bieten Raum für Erholung und Lebensraum für viele Tiere und Pflanzen. Nicht zuletzt kommen Sie damit dem Stiftungszweck nach und tragen zum Erhalt vieler wunderschöner Kirchen im Land bei, ohne die unsere Heimat nicht vorstellbar wäre.



IN LANGEN ZEITRÄUMEN PLANEN

Ein weiterhin günstiges Zinsniveau für Baufinanzierung stellt den Bereich Grundstücke einmal mehr vor die Herausforderung, die vielfältigen Vorzüge und Chancen des Erbbaurechts wie auch seine Finanzierung fachgerecht und sachkundig in einem schwierigen Umfeld zu vermitteln.

Dabei steht immer der faire Umgang mit den Vertragspartnern im Mittelpunkt. Zinsanpassungen erfolgen strikt nach den gesetzlichen Vorgaben. Maxime ist, dass Einzelne keinen Vorzug gegenüber der Allgemeinheit erhalten.

Als größte kirchliche Erbbaurechtsausgeberin in Deutschland und – gemessen an den Verträgen – zweitgrößte Institution bundesweit in diesem Marktsegment versteht die ESPS Information und Kommunikation über das Themenfeld Erbbau als Aufgabe und Verpflichtung. Sie engagiert sich daher auch als Gründungsmitglied im Deutschen Erbbaurechtsverband. Der Stiftung ist aufgegeben, ihren Grundbesitz nachhaltig und wertsteigernd weiterzuentwickeln. Dies setzt voraus, Trends in Markt und Gesellschaft frühzeitig zu erkennen und entsprechend zu handeln. Dabei spielen insbesondere Stichworte wie Nachverdichtung, Urbanisierung und Konversion künftig eine große Rolle. Hinzu kommt: Datenmengen nehmen zu und verlangen gerade deshalb eine schnellere Verarbeitung. Um diesem Prozess auch im Workflow gerecht zu werden, wurde damit begonnen, den Bereich auf ein elektronisches Dokumentenmanagement umzustellen. Ziel ist es, die Vielzahl von Akten und Verträgen nicht mehr physisch bewegen zu müssen und zugleich den Kundenservice zu erhöhen.



„Wir pflegen einen nachhaltigen Umgang mit Besitzgütern, um Werte langfristig zu erhalten und zu steigern.“

Jörg Schoch
Leiter Geschäftsbereich Grundstücke

GRÖSSTE KIRCHLICHE ERBBAURECHTS-AUSGEBERIN DEUTSCHLANDS:
Durch den nachhaltigen und zukunftsgerichteten Erhalt des Grundbesitzes kann die ESPS ihrem Zweck, der Erhaltung und Pflege von Kirchen und Pfarrhäusern sowie der Besoldung von Pfarrstellen, nachkommen.

ERBBAU BLEIBT ATTRAKTIV

Die ESPS muss sich dem Wettbewerb im Immobilien- und Grundstücksmarkt stellen, der wesentlich von zwei Faktoren bestimmt wird: einerseits von der Preisentwicklung der Grundstücke und Gebäude, andererseits vom Zinsniveau für Kredite zu deren Finanzierung. Wie in den vergangenen Jahren schon lassen sich für 2014 zwei gegenläufige Trends feststellen: Vor allem in Großstädten und urbanen Ballungsräumen haben sich Grund und Boden sowie Immobilien weiter verteuert. Nicht zuletzt aus finanzpolitischen Erwägungen haben sich die Zinsen hingegen auf niedrigstem Stand eingespielt – das skizzierte Umfeld beeinflusst die Vermarktungssituation von Erbbaurechten. Trotz aktueller Markteuphorie bleibt gerade bei fehlendem Eigenkapital Erbbau weiterhin eine attraktive Lösung. Sie sichert Liquidität und bietet langfristige Planungssicherheit.

Von insgesamt 21.000 Vertragsverhältnissen sind 8.000 Pachtverträge, die überwiegend mit bäuerlichen Betrieben bestehen. Die durchschnittliche Pachtfläche liegt hier bei 0,75 Hektar. Von den Erbbaurechtsverträgen sind lediglich zwei Prozent gewerblich, mit 98 Prozent liegt der Schwerpunkt im privaten Bereich.

Als größte kirchliche Erbbaurechtsausgeberin Deutschlands hat die ESPS in ihrem umsatzstärksten Bereich Grundstücke rund 17 Millionen Euro an Umsatzerlösen in 2014 erwirtschaftet (Vorjahr: 16 Millionen Euro).

NACHVOLLZIEHBAR, ÜBERSCHAUBAR, FAIR

Erbbaurechtsverträge laufen über einen Zeitraum von in der Regel 99 Jahren. Um wirtschaftlich zu handeln und die inflationsbedingte Wertsteigerung abzusichern, wird der Erbbauzins in regelmäßigen Abständen angepasst. Die ESPS ist für kritische Vorbehalte gegenüber dieser Systematik

sensibilisiert. Weil der faire, transparente Umgang mit den Vertragspartnern wichtig ist, wird bei der Zinsanpassung strikt im rechtlichen Rahmen des Verbraucherpreisindex (VPI) agiert.

Die Zinsentwicklung ist an den VPI gekoppelt, der seit dem Urteil des Bundesgerichtshofs aus dem Jahr 2009 alle Index- und Gleitklauseln ersetzt und vom Statistischen Bundesamt ermittelt und herausgegeben wird.

Neben der Veränderung des VPI fließt auch die Veränderung des Indexes der Tarifverdienste ein, der ebenfalls vom Statistischen Bundesamt ermittelt wird. Spätere Wertsteigerungen des Grundstücks beeinflussen die Höhe des Erbbauzinses nicht.

Im Geschäftsjahr 2014 gab es rund 1.700 Zinsanpassungen; die Reklamationsrate lag – wie immer – bei weniger als zwei Prozent. Dennoch wird jede Reklamation sorgfältig nach der Maßgabe geprüft, dass alle Erbbaurechtsnehmerinnen und -nehmer im Sinne des Stiftungsgedankens gleich behandelt werden. Einzelne sollen keinen Vorzug gegenüber der Allgemeinheit erfahren. Traditionell wird der Erbbauzins an Martini, also am 11. November, für ein Jahr im Voraus fällig.

WERTE ERHALTEN, ERLÖSE SICHERN

Inhaber von Erbbaurechten wie die ESPS profitieren von langfristigen und konstanten Erträgen sowie künftig zu erwartenden Wertsteigerungen von Grund und Boden. Das gilt vor allem für die Grundstücke in begehrten Lagen, in denen die ESPS bestens aufgestellt ist: Rund 75 Prozent ihrer Flächen befinden sich in oder dicht an badischen Zentren. Dort ist die Nachfrage nach Baugrundstücken – vor allem in ausgewiesenen Neubaugebieten – besonders groß.

Es gibt wenig Anlass zu vermuten, dass sich das mittelfristig ändern wird: Urbanisierung und Landflucht, Überalterung der Gesellschaft, niedriges

Zinsniveau machen Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke als Sachwertanlage attraktiv. Gleichwohl bewegt sich das Thema Erbbau hierzulande noch in der Nische. Der Anteil der auf Erbbaugrundstücken errichteten Wohnfläche beträgt laut einer Studie der Kölner Initiative Erbbaurecht bislang nur rund fünf Prozent.

ZUKUNFTSORIENTIERTE STRUKTUREN

Die Leitung des Bereichs wurde Ende 2013 mit einem erfahrenen, langjährigen Mitarbeiter neu besetzt. Strukturen und Abläufe werden beständig auf ihre Effizienz überprüft und modernisiert. Im Zuge der Einführung eines neuen Datenmanagementsystems (DMS) werden alle Akten im Laufe des Jahres 2015 auf ausschließlich elektronische Verfügbarkeit umgestellt werden.

TRENDS ERKENNEN, OFFENSIV PLANEN

Die durchschnittliche Restlaufzeit der Erbbauverträge der ESPS liegt bei rund 60 Jahren. Um den Wert der Grundstücke für die Zukunft zu erhalten und die Vermietbarkeit der Grundstücke zu gewährleisten, ist schon heute eine vorausschauende Planung notwendig.

Drei Themenfelder bestimmen das Handeln der ESPS:

- Das Thema Nachverdichtung wird vor allem im Zusammenhang mit Pfarrhaus-Grundstücken in den nächsten Jahren noch weiter an Gewicht gewinnen. Im Geschäftsjahr 2014 wurde mit ersten Planungen in diesem Bereich konkret begonnen. Gerade die Liegenschaftsentwicklung im Bereich der Kirche wird von Veränderung bestimmt, etwa weil Kirchengemeinden zusammengelegt werden und gemeinsam nur noch eine Pfarrstelle tragen.

- Das Stichwort „Urbanisierung des ländlichen Raums“ zeichnet Zukunftsbilder, bei denen Ballungsräume in die Fläche wachsen. Umgekehrt eröffnet die fortschreitende Digitalisierung neue Chancen bei Arbeit und Wohnen für den ländlichen Raum. Schon heute ist die ESPS in den peripheren Räumen, etwa im Rhein-Neckar-Raum, gut aufgestellt.

- Die durch den Abzug des amerikanischen Militärs freigewordenen stadtteilgroßen Konversionsflächen rund um Mannheim und Heidelberg sind eine neue Herausforderung, der sich die ESPS im Rahmen einer zukünftigen Grundstücks- und Stadtentwicklung im Dialog mit den Kommunen planvoll stellt.

NETZWERKER UND WICHTIGER RATGEBER RUND UMS ERBBAURECHT

Nachhaltige städtebauliche Überlegungen und Planungen werden auch in den 2013 gegründeten Deutschen Erbbaurechtsverband e. V. eingebracht.

Unter dem Leitgedanken „Erbbaurecht neu entdecken“ haben sich namhafte Erbbaurechtsausgebende aus den Bereichen Stiftungen, Unternehmen und Kirche zusammengeschlossen, um das Erbbaurecht als Instrument der nachhaltigen Grundstücks- und Stadtentwicklung bekannter zu machen. Der Verband ist inzwischen anerkannte Plattform, um sich mit Politik, Medien und der Öffentlichkeit auszutauschen. Der ESPS als einem der Gründungsmitglieder ist besonders wichtig, dem Thema Erbbaurecht auch über die regionalen Grenzen hinweg einen Rahmen zu geben. Ihr Geschäftsführender Vorstand Ingo Strugalla ist Vizepräsident des Deutschen Erbbaurechtsverbandes e. V.

 Deutscher Erbbaurechtsverband

GRÜNDUNGSMITGLIED
ESPS

ZAHLEN

61 %



▶ Anteil am Gesamtumsatz der Stiftungen 2014

21.000



▶ Erbbaurechts- und Pachtverträge insgesamt

6.000 ha



▶ des Stiftungseigentums werden landwirtschaftlich genutzt

ca. 500 ha



▶ Grundstücksfläche mit Erbbaurechten Dritter

ERBBAURECHT – ALTER HUT ODER ZUKUNFTSMODELL? —

EIN BEITRAG VON

DAGMAR REIß-FECHTER, GESCHÄFTSFÜHRENDE VORSTAND

ESWID – EVANGELISCHER BUNDESVERBAND FÜR IMMOBILIENWESEN IN WISSENSCHAFT UND PRAXIS E. V.



Bereits im römischen Recht war das Rechtsinstitut Erbbaurecht bekannt. Im Mittelalter, als sogenannte „Bauleihe“, war das Erbbaurecht ein zentrales Instrument zur Entwicklung der Städte. Gegen Zahlung eines Jahreszinses hatte der Berechtigte ein vererbliches, aber unveräußerliches Recht an der Baustelle bzw. dem Bauwerk.

Diese starke lehensrechtliche Orientierung wurde im 19. Jahrhundert zugunsten eines individualistischen Eigentumsbegriffs aufgegeben, mit der Folge, dass die Bedeutung des Erbbaurechtes zurückging und dann auch bei Inkrafttreten des Bürgerlichen Gesetzbuches zwar anerkannt, aber nicht gefördert wurde. Erst nach dem Ersten Weltkrieg und der Notwendigkeit, den Wohnungsbau zu stärken, erinnerte man sich des Erbbaurechtes und erließ 1919 die Erbbaurechtsverordnung, die mit wenigen Änderungen 2007 in Erbbaurechtsgesetz umbenannt wurde.

Trotz dieser langen Geschichte ist das Erbbaurecht im Allgemeinen wenig bekannt. Es wird häufig mit „Erbpacht“ gleichgestellt oder verwechselt, oft als wenig „durchschaubar“ und zeitgemäß angesehen. Ein großer Irrtum. Dies mag auch daran liegen, dass „nur“ fünf Prozent der Wohnflächen in Deutschland auf Grundstücken mit Erbbaurecht stehen.

NACHHALTIGE VERMÖGENSANLAGE

Die Erbbaurechtsausgeber sind vor allem Stiftungen, öffentlich-rechtliche Körperschaften, Kirchen und vermögende Privatfamilien. Allen diesen Erbbaurechtsausgebern ist eigen, dass sie ihre Vermögenspolitik nachhaltig ausrichten und mit dem Erbbaurecht das dazu passende „Instrument“ zur Verfügung haben.

CHANCEN UND RISIKEN DES ERBBAURECHTS FÜR DEN ERBBAURECHTSAUSGEBER

Die unmittelbaren Vorteile des Erbbaurechtes für das Grundstückseigentümer sind vielfältig. Mit der Bestellung eines Erbbaurechtes bleibt das Grundvermögen erhalten. Aus dem Vermögen heraus werden regelmäßige Einnahmen erzielt (Erbbauzins). Diese werden durch die Vereinbarung einer Wertsicherungsklausel der Geldentwicklung über die Dauer der Laufzeiten angepasst. Die Art und Weise der Bebauung des Grundstückes kann durch Vertrag beeinflusst werden und

das Zustimmungserfordernis bei Verkauf des Erbbaurechtes sichert den Einfluss auf die weitere Entwicklung des Grundstücks.

Diesen Vorteilen stehen natürlich auch Nachteile gegenüber, d. h. der Erbbauzins kann nicht ins „Unermessliche“ angehoben werden, sondern unterliegt der Kappungsgrenze, und bei Auslaufen des Erbbaurechtsvertrages besteht das Risiko einer hohen Entschädigungszahlung an den Erbbaurechtsnehmer, wenn das Erbbaurecht nicht verlängert wird.

VOR- UND NACHTEILE FÜR DEN ERBBAURECHTSNEHMER

Für den Erbbaurechtsnehmer hat das Erbbaurecht ebenso Vorteile. In der Investitionsphase fallen keine Finanzierungskosten für das Grundstück an, ein deutlicher Liquiditätsvorteil für den privaten wie den gewerblichen Erbbaurechtsnehmer. Berechnungen ergeben, dass dieser Liquiditätsvorteil, je nachdem, wie das Gesamtzinsumfeld ist, zwischen 20 und 30 Jahre wirken kann. Dies ist vor allem dann besonders interessant, wenn der Erbbaurechtsnehmer sein Erbbaurecht innerhalb des Zeitraums dieses Liquiditätsvorteils wieder veräußern sollte, weil heute der berufliche Alltag und das wirtschaftliche Umfeld Flexibilität erfordern und im Alter Familienwohnungen zugunsten barrierefreier Wohnungen aufgegeben werden.

Der Erbbauzins hat gegenüber einer hypothekarischen Finanzierung außerdem den Vorteil, dass Zinsbelastungen klar kalkuliert werden können und keinen Zinsschwankungen des Marktes unterliegen.

Der Erbbaurechtsnehmer kann mit dem Erbbaurecht Vermögen aufbauen. Trotz Wertanpassungen des Erbbauzinses geht eine steigende Bodenpreisentwicklung nicht zu seinen Lasten, vielmehr nimmt sein Erbbaurecht an der Entwicklung der Immobilienpreise teil, so dass er bei vergleichsweise niedrigem Erbbauzins von der Immobilienmarktentwicklung profitiert. Bei positiver Marktentwicklung können außerdem durch Verkauf der Immobilie Marktzuwächse realisiert werden.

Natürlich gibt es auch für den Erbbaurechtsnehmer Nachteile. Während der gesamten Vertragslaufzeit sind Erbbauzinsen zu zahlen, die sich auch erhöhen. Dies wirkt sich dann nachteilig aus, wenn die Haltedauer des Erbbaurechts länger ist als der Liquiditätsvorteil.

Der Verkauf von Erbbaurechten kann je nach Marktlage schwieriger sein als bei Volleigentum. Dies gilt vor allem für Märkte mit geringer Nachfrage und generell besteht bei Ablauf des Erbbaurechtsvertrages eine gewisse Unsicherheit, wie das Erbbaurecht weitergeführt werden kann. Daher sind frühzeitige Verhandlungen zwischen Erbbaurechtsnehmern und -gebern zu empfehlen.

MITTELBARE WIRKUNGEN DES ERBBAURECHTS

Neben diesen unmittelbaren Zuschreibungen von Chancen und Risiken des Erbbaurechts gibt es aber auch mittelbare und gesellschaftliche Wirkungen, die das Erbbaurecht für die öffentliche Hand, die Kirchen und Stiftungen so attraktiv machen. Ziele, die über die Vermögensverwaltung hinausgehen, können verfolgt werden, wie zum Beispiel gemeindliche Entwicklungsprozesse unterstützen, Nutzerkreise fördern oder Baulandpreise preisdämpfend beeinflussen.

FAZIT

Für den Erbbaurechtsausgeber ist das Erbbaurecht eine attraktive Anlage, für den Erbbaurechtsnehmer ist es ein sinnvolles Investitionsobjekt mit reduziertem Kapitaleinsatz. Die Rahmenbedingungen müssen jeweils für beide Vertragspartner stimmen. Ob dies so ist, ist in jedem Einzelfall zu prüfen. Dazu bedarf es der professionellen Beratung und Verwaltung.

Die Evangelische Stiftung Pflege Schönau hat diese Professionalität. Als größte kirchliche Erbbaurechtsausgeberin in Deutschland mit jahrzehntelanger Praxis und einer professionellen, marktorientierten Verwaltung gelingt es der Stiftung, nachhaltig und im Sinne der Evangelischen Landeskirche in Baden die Erträge zu generieren, die zur Erhaltung der Kirchen in Baden notwendig sind. Dass sie dabei regelmäßig Auszeichnungen wie Architekturpreise gewinnt, unterstreicht die Professionalität.



STRATEGISCH WACHSEN IN EINEM ANSPRUCHSVOLLEN UMFELD

Die Evangelische Stiftung Pflege Schönau konzentriert ihre Aktivitäten im Bereich Wohnimmobilien auf die vier großen badischen Zentren Heidelberg, Mannheim, Karlsruhe und Freiburg. Es ist Ziel, den Immobilienbestand langfristig zu erweitern. Neben dem Ankauf bestehender Immobilien wird auch Neubau betrieben. Eine speziell für den Bedarf der ESPS optimierte Ankaufdatenbank ermöglicht seit 2014 eine strategische Analyse potenzieller neuer Objekte und ihrer Eignung für das Stiftungsportfolio.

Die Weichen für die Errichtung einer neuen Wohnimmobilie stellte die ESPS in Freiburg. Für die Bebauung eines zentral gelegenen, stiftungseigenen Grundstücks wurde ein Architekturwettbewerb ausgerufen, die Gewinner wurden im November gekürt. Der Baubeginn ist für 2017 geplant.

Eine Inventur des Sanierungsbedarfs gibt nunmehr Aufschluss über den baulichen Zustand der stiftungseigenen Bestandsimmobilien. Eine neu eingerichtete Datenbank, die auf dem sogenannten bauteilbezogenen Lebenszyklusmodell basiert, unterstützt künftig dabei, für sämtliche Bauteile den optimalen Zeitpunkt für eine Sanierung zu definieren.

Im Berichtsjahr gerieten die offiziellen Mietspiegel verstärkt in die Kritik, die sich inzwischen durch Gerichtsurteile noch verschärfte. Die Stiftung hat zum Teil die Diskussion aufgegriffen und mit Hilfe einer Ausdifferenzierung durch zusätzliche Kriterien – speziell für die stiftungseigenen Immobilien in Karlsruhe – ein Instrument geschaffen, um in einem transparenten Verfahren angemessene Mietpreise für jede Wohneinheit zu ermitteln. Neben den im Mietspiegel erfassten Daten werden hierzu weitere wohnwertbildende Merkmale zur Bewertung herangezogen.



„Wo stehen wir heute und wo gibt es Entwicklungsmöglichkeiten? Dieser Frage stellen wir uns ständig, um zukunftsfähig zu bleiben. Dabei helfen uns modernste Werkzeuge wie unsere neue Ankaufdatenbank.“

Jan Boden

Leiter Geschäftsbereich Wohnimmobilien

IM FOKUS: ENTWICKLUNGSCHANCEN DER STANDORTE

Mit dem Geschäftsjahr 2014 wurde der Bereich strikt auf den Fokus Wohnimmobilien ausgerichtet. Dies wird durch die Namensgebung auch nach außen verdeutlicht. Im Bestand befinden sich derzeit knapp 800 Wohneinheiten. Der Erlös dieses Tätigkeitsfeldes lag 2014 etwas über sieben Millionen Euro, inklusive Nebenkosten. Der leichte Rückgang gegenüber Vorjahr resultiert vorwiegend aus der vorgenannten Neustrukturierung. Es ist geplant, die langfristige Ertragskraft des Wohnimmobilienportfolios durch Zukäufe und Neubauten weiter zu steigern und somit die positive Entwicklung des Wohnungsmarktes in Baden für die Stiftung zu nutzen.

Das niedrige Zinsniveau führte zu einer deutlich erhöhten Nachfrage nach Immobilien und einem entsprechend starken Wettbewerb, dem sich auch die Stiftung stellen muss. Sie konzentriert ihr Engagement weiterhin auf die vier größten badischen Städte Heidelberg, Mannheim, Karlsruhe und Freiburg, wo sie bereits über Immobilienbesitz verfügt. Strategische Aufgabe in dieser Marktsituation ist es, regelmäßig angebotene Investments zu prüfen und Entwicklungsmöglichkeiten zu erkennen. Anhand klarer Kriterien wurden für alle Standorte konkrete Profile entwickelt, die Grundlage für künftige Investitionsentscheidungen sind. Allgemeine Kriterien, die in die Bewertung mit einfließen, sind etwa die Bevölkerungsentwicklung, deren Zusammensetzung sowie das durchschnittliche Haushaltsnettoeinkommen. Hinzu kommen spezifische Faktoren wie etwa Wohnlage, funktionale Grundrisse, Leerstand und Vermietungsaussichten.

ANKAUFDATENBANK VERBESSERT STANDORTANALYSE

Um Immobilien noch besser analysieren zu können, arbeitet die Stiftung seit 2014 mit einer speziell für sie entwickelten Ankaufdatenbank. Dabei werden Exposés für potenzielle neue Investments erfasst und mit den eigenen Anlagerichtlinien sowie den jeweiligen Standortkriterien abgeglichen. Die Datenbank verschlankt nicht nur Arbeitsabläufe, sondern erleichtert auch einen weitgehend objektiven Vergleich verschiedener Angebote.

ARCHITEKTURWETTBEWERB FÜR NEUBAU IN FREIBURG

Ganz konkret wurde das Thema Bestandserweiterung 2014 in Freiburg: Auf einem stiftungseigenen Grundstück in der attraktiv gelegenen Goethestraße plant die ESPS einen Neubau zu errichten. Das alte Gebäude wurde Anfang 2014 abgerissen. Neu entstehen soll nun eine Wohnimmobilie mit insgesamt rund 23 Einheiten. In einem von pro ki ba organisierten städtebaulichen Wettbewerb legten insgesamt acht Architekturbüros Entwürfe zur Bebauung vor. Eine zwölfköpfige Jury, der neben der ESPS auch Vertreterinnen und Vertreter namhafter Architektur-Hochschulen, der Stadt und der Gemeinderatsfraktionen sowie Mitglieder eines Bürgervereins angehörten, vergab zwei zweite Plätze: an die Zeller/Eisenberg Architekten GmbH aus dem badischen Müllheim sowie an Harte + Kanzler Architekten aus Freiburg. Beide prämierten Entwürfe zeigen der Jury zufolge klare Strukturen, die angemessene städtebauliche Lösungen für die exponierte und stadtbildprägende Lage erwarten lassen. Im einen Fall muss noch die Planung im Bereich der Wohneinheiten, im anderen Fall bei den Gewerbeeinheiten modifiziert werden. Die Entscheidung

für eines der Büros wird im Geschäftsjahr 2015 getroffen werden. Der erste Spatenstich für das Neubauprojekt in Freiburg ist nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens für 2017 vorgesehen.

LEBENSZYKLUSMODELL BEI BESTANDS-IMMOBILIEN

In den beiden Geschäftsjahren 2013 und 2014 hat die ESPS den baulichen Zustand ihrer Bestandsimmobilien untersucht und den Sanierungsbedarf bestimmt. Eine einheitliche Datenbasis mit relevanten technischen Informationen, die ein externer Dienstleister im Auftrag der ESPS ermittelt hat, ermöglicht künftig ein noch effizienteres Portfoliomanagement. Außerdem lässt sich eine bedarfsbezogene Instandhaltung und Sanierung jetzt noch besser organisieren und koordinieren. Ziel ist ein „bauteilbezogenes Lebenszyklusmodell“, das das Stiftungsprinzip, wirtschaftlich sinnvoll und ressourcenschonend zu agieren, in den Bereich Wohnimmobilien übersetzt. Dies bedeutet konkret, dass Sanierungsarbeiten nicht sofort vorgenommen, sondern zeitlich aufeinander abgestimmt werden. Ein praktisches Beispiel: Sanierungsarbeiten, die einen Gerüstbau erfordern, wie etwa Fassaden- und Dacharbeiten, werden künftig gemeinschaftlich durchgeführt und zeitlich am kritischen Faktor ausgerichtet. Beim Materialeinsatz achtet die ESPS auf Qualität. Verwendet werden, wo immer möglich und wirtschaftlich, hochwertige Bauteile mit langer Lebensdauer.

DIFFERENZIIERTER MIETSPIEGEL DURCH ZUSATZKRITERIEN

Eine Frage beschäftigt die Immobilienwirtschaft beständig: Wie lassen sich wirtschaftlich angemessene und faire Mietpreise entwickeln? Die Ausrichtung an

existierenden Mietspiegeln bietet in der Regel eine erste Annäherung. Allerdings zeigen sich sowohl Fachleute als auch die Rechtsprechung zunehmend kritisch, was die tatsächliche Anwendung von Mietspiegeln betrifft. Die ESPS war mit dieser Thematik im Berichtsjahr im Ansatz bei ihren Bestandsimmobilien in Karlsruhe konfrontiert. Die Stadt hatte 2013 erstmals einen Mietspiegel veröffentlicht. Auf dieser Grundlage sollten Mietanpassungen erfolgen. Es erwies sich im Verlauf des Prozesses als sinnvoll, die Festlegung der Marktmiete innerhalb der Mietpreisspanne durch das Hinzuziehen weiterer objektiver Kriterien zu verfeinern.

Für Karlsruhe wurden daher weitere wohnwertbildende Merkmale herangezogen wie etwa Lärmbelastung, Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel oder Einkaufsmöglichkeiten. Auf dieser Grundlage wurden dann die stiftungseigenen Immobilien vor Ort in einem für alle Beteiligten transparenten Prozess neu bewertet. Dabei stellte sich heraus, dass die ESPS in einigen Fällen von den ursprünglichen, am Mietspiegel orientierten Anpassungen abrücken musste; dennoch wurden die Mieten in weitgehendem Konsens neu festgelegt.

Der Vorteil, den diese im Berichtsjahr erstmals angewandte und noch einzigartige Vorgehensweise mit sich bringt, liegt auf der Hand: Das Verfahren ist nicht nur transparent, sondern auch reproduzierbar. Die ESPS ist überzeugt, damit für Karlsruhe ein Instrument entwickelt zu haben, das dauerhaft die Bewertung angemessener Mietpreise ermöglicht und so zu mehr Kundenzufriedenheit beiträgt.

ZAHLEN

25%



- ▶ Anteil am Gesamtumsatz der Stiftungen 2014

55  

- ▶ Anzahl der Neuvermietungen 2014

1.160



- ▶ Anzahl abgearbeiteter Kleinaufträge 2014

ca. 800



- ▶ Anzahl der vermieteten Einheiten

DAS WOHNEN DER ZUKUNFT

EIN BEITRAG VON

EIKE WENZEL

LEITER INSTITUT FÜR TREND- UND ZUKUNFTSFORSCHUNG



LEBEN(S)WERTE WELT.

WAS UNS IN DER WOHN-ZUKUNFT ERWARTET

Wie wir morgen leben und wohnen werden – das war für Trendforscher früher eine unangenehme Fangfrage. Denn meistens wurde von den Fragenden damit die Erwartung verbunden, dass wir jetzt etwas vom Innovationsstapel lassen, das von ferngesteuerten Garagentoren und Lichtsystemen handelt oder von skurrilen Hausdienern wie dem Sony-Hund namens Aibo, den indes keiner mochte, weil alle Hausbewohner über den „untoten“ Butler stolperten. So richtig konnte sich niemand (auch nicht die ausgesprochenen Futuristen und Technologiegläubigen in der Gilde) vorstellen, wie dieses automatisierte „Haus der Zukunft“ wirklich aussieht.

MEGATRENDS, DIE DEN WOHNUNGSMARKT NEU DEFINIEREN

Doch seit rund fünf Jahren hat sich das geändert. Verantwortlich dafür sind der gesellschaftliche Wandel und vor allem: Megatrends – die großen Veränderungsbeschleuniger in unserer Welt. Megatrends haben eine Reichweite zwischen 30 und 50 Jahren und verändern in diesem Zeitraum mehr oder weniger alles in unserer Welt. Megatrends wie demografischer Wandel, Mobilität, Globalisierung, Rohstoffknappheit oder Individualisierung prägen also über sehr lange Zeiträume Veränderungen von der Art, wie und was wir frühstücken, über unseren Weg zur Arbeit bis hin zur Entwicklung unserer Märkte, neuer Produkte – und das, was wir für lebenswert halten oder nicht.

Zu diesen Megatrends gehören auch die Digitalisierung und die Energiewende. Diesen beiden Megatrends ist es zu verdanken, dass wir jetzt endlich und mit gutem Grund über „Smart Home“ und das vernetzte Zuhause von morgen sprechen können. Denn erst jetzt stehen uns Datengeschwindigkeiten zur Verfügung, die es erlauben, immer mehr Prozesse in unseren Häusern und Büros intelligent zu automatisieren.

Drei Megatrend-Faktoren werden deshalb in den kommenden Jahren die Art und Weise, wie wir leben und wohnen werden, maßgeblich prägen:

1. **Energiewende als Türöffner:**
Die Energiewende und die immer intelligenteren Möglichkeiten, Energie autark vom Stromnetz (über Solaranlagen und Energiespeicher) oder durch intelligente Steuerung in den eigenen vier Wänden zu nutzen, machen das vernetzte Zuhause überhaupt erst finanziell interessant.
2. **Gesundheit @Home:**
Demografischer Wandel (wir werden alle älter, fühlen uns dabei immer jünger) und steigendes Gesundheitsbewusstsein (auch das ist übrigens ein Megatrend) vieler Menschen wecken das Bedürfnis, im vernetzten Daheim digitale medizinische Versorgung via Smartphones, Wearables oder Monitoringsysteme (Bewegungsüberwachung alter Menschen) zu etablieren.
3. **Steigendes Sicherheitsbedürfnis:**
Das bei immer mehr alten und sehr alten Menschen steigende Sicherheitsbedürfnis wird ab sofort ebenfalls in hohem Maße über technische Helferlein wie Sensoren, Lichtschranken, winzige Kameras, Notrufsysteme etc. gewährleistet. Hinzu kommt, für die meisten von uns mittlerweile selbstverständlich, dass wir die Unterhaltungselektronik in den eigenen vier Wänden möglichst elegant, effizient und das heißt dann auch zunehmend unsichtbar und intuitiv nutzen wollen.

Wie gesagt, alles das war bis vor Kurzem technologisch schlechterdings nicht umsetzbar. In den kommenden zehn Jahren werden wir jedoch in diese digitalen Wohnwelten hineinwachsen. Und ein erbitterter Wettbewerb, wer diesen Zukunftsmarkt gewinnen wird, hat bereits eingesetzt: Google, Apple und Microsoft reißen sich ebenfalls um den Zutritt ins Allerheiligste unseres Privatlebens wie die großen Telekommunikationsanbieter, Wohnungsbaugesellschaften, Energieversorger oder der Elektriker ums Eck.

WIE WIR MORGEN LEBEN WERDEN – DIE NEUORDNUNG UNSERER LEBENSSTILE: VIER TRENDS

Aber auch unsere Lebensstile sind einem permanenten Wandel unterworfen. Und für den Wohn- und Bauplaner mit Zukunftsinteresse ist es ebenso wichtig, sich auf diesem Gebiet mit den anstehenden Veränderungen auseinanderzusetzen. Besonders beachtenswert hier:

1. Wir werden immer mehr Menschen haben, die – mitunter in hohem Alter – als Singles leben.
2. Umgekehrt werden sich Menschen in den kommenden Jahren aber auch wieder stärker auf ihre Kernfamilie besinnen (wir nennen das „Großfamilie 2.0“) oder in „Freund-Familien“ (Menschen mit ähnlichen Interessen und in ähnlichen Lebenslagen) bis ins hohe Alter zusammenleben.
3. Jüngere Generationen verlassen immer später das Elternhaus oder kehren noch einmal in ihren 20er-Jahren ins Elternhaus zurück („Boomerang Kids“).
4. Menschen im Pensionsalter haben mitunter noch zwanzig gesunde Jahre vor sich und überlegen sich immer häufiger, für diesen neuen Lebensabschnitt („Zweiter Aufbruch“) noch einmal ein neues Haus für den Herbst des Lebens zu bauen.

Wir sehen, die Herausforderungen der kommenden Jahre sind durchaus komplex. Sowohl technologisch als auch von einer sozioökonomischen und soziokulturellen Basis aus betrachtet kommt auf den Wohn- und Immobilienmarkt schon in nächster Zeit eine Menge an Veränderungen zu. Wer sich rechtzeitig (also JETZT) mit diesen Trends beschäftigt, der wird den Wandel recht schnell als eine große Chance zur Gestaltung einer neuen lebenswerten Welt begreifen.



DIE VIERTE SÄULE DES VERMÖGENSMANAGEMENTS —

Seit 2009 investiert die ESPS auch in indirekte Immobilienanlagen. Daraus hat sich mittlerweile ein wichtiges Standbein der Vermögensverwaltung in der Stiftung entwickelt. Inzwischen ist die ESPS in neun Produkten investiert. Auch hierfür gilt eine langfristige und nachhaltige Orientierung: Alle Investitionen erfolgen auf Grundlage der Nachhaltigkeitskodizes der Stiftung. Anlageobjekte sind in der Regel gewerblich genutzte Immobilien an wirtschaftsstarke europäischen Standorten. Mit dem neuen Geschäftsjahr erweitert sich die Themenstellung: Neben die strategisch klug gesetzte Investition tritt künftig auch die Aufgabe, den Kapitalrückfluss zu managen und zu reinvestieren.



„Um den Stiftungszweck zu erfüllen, müssen wir das Stiftungsvermögen nachhaltig für kommende Generationen erhalten. Deshalb ist die Rendite auch für uns ein wichtiges Anlagekriterium – wenn auch nicht das einzige.“

Wolfgang Geitz
Leiter Controlling*

WICHTIGE GRÖSSE IM GESCHÄFTSMODELL

Indirekte Immobilienanlagen sind neben den Geschäftsbereichen Forst, Grundstücke sowie Wohnimmobilien die vierte und jüngste Säule des Mittelzuflusses der Evangelischen Stiftung Pflege Schönau. Seit 2009 investiert die Stiftung in konservativ gemanagte Immobilienfonds. Das Geschäftsfeld in dieser Weise auszubauen, erschien sinnvoll und naheliegend. Die ESPS kann hier ihre vorhandene Kompetenz im Immobiliensektor strategisch einsetzen und erfolgreich diversifizieren. Das Vermögensmanagement der ESPS steht damit auf einer breiteren Basis. Im Jahr 2014 trugen indirekte Immobilienanlagen knapp über fünf Millionen Euro zu den Erlösen der Stiftung bei.

Angesichts der Verwerfungen am Kapitalmarkt stellt sich für Anleger – und damit auch für die ESPS – beständig die drängende Frage, wie Rückflüsse aus den operativen Bereichen sinnvoll reinvestiert werden können. Indirekte Immobilienanlagen bieten hier eine Möglichkeit, bei geringem Risiko und breiter Streuung vergleichsweise hohe Erträge zu erzielen.

SERIÖS HANDELN, KLUG INVESTIEREN

Rund 60 Millionen Euro haben die Stiftungen im vergangenen Jahr an neuem Kapital investiert und damit mittlerweile rund 140 Millionen Euro in ausschließlich regulierten Produkten angelegt. Die vom Stiftungsrat beschlossene Investitionsobergrenze liegt bei 200 Millionen Euro. Die fundierte Expertise innerhalb der ESPS ermöglicht es, mit Seriosität und Sensibilität zu handeln und zu investieren und so auf die Herausforderungen des Marktes angemessen zu reagieren. Größtmögliche Transparenz wie auch Compliance sind gewährleistet durch eine enge Abstimmung des

Bereiches mit allen Stiftungsgremien. Zur Chancen-Risiken-Abschätzung wird mit Zukunftsszenarien gearbeitet, die die Perspektiven skizzieren, die sich aus einem Investment für das Gesamtportfolio der Stiftung ergeben können.

ETHISCHE UND NACHHALTIGE ANLAGEKRITERIEN

Während innerhalb der ESPS die strategische Steuerung und Planung liegt, sind mit dem operativen Geschäft externe Fonds-Manager beauftragt, die alle ein strukturiertes Auswahlverfahren durch die ESPS durchlaufen haben. Unter anderem verpflichten sich alle Fond-Managerinnen und Fonds-Manager, auf Grundlage der Investitionsethik der Stiftung zu handeln und deren Nachhaltigkeitskodizes einzuhalten. Dies gilt auch für die Mieter der in den Fonds gebündelten Immobilien und schließt Branchen wie Rüstung oder Glücksspiel aus. Ein Vorgehen, mit dem die Evangelische Stiftung Pflege Schönau klar signalisiert: Rendite ist wichtig – aber nicht um jeden Preis. Wichtig ist eine ganzheitliche Sicht; dafür werden teils andere – höhere – Wertmaßstäbe gesetzt als in der Branche üblich. Durch diese Selbstbeschränkungen präsentiert sich die Stiftung als nachhaltig und langfristig orientierter Investor. Gleichwohl steht außer Frage, dass auch hier der Anspruch besteht, einen marktüblichen Ertrag zu erzielen, um die Erfordernisse des Stiftungszwecks auch weiterhin langfristig erfüllen zu können.

* Im Controlling werden die Immobilienfonds betreut.

HÖHERE RENDITE, VERTRETBARES RISIKO

Ziel ist es, über die Erlösentwicklungen der operativen Bereiche hinaus eine Renditezugabe bei zugleich überschaubarem Risiko zu verwirklichen. Anlageobjekte sind im Wesentlichen gewerblich genutzte Immobilien an wirtschaftsstarken Standorten im zentral- und nordeuropäischen Raum, die langfristig an bonitätsstarke Mieter vermietet sind. Neben den großen Metropolen und A-Lagen geraten zunehmend auch Objekte in B-Lagen in den Fokus. Denn der Blick auf den Gesamtmarkt zeigt, dass die Nachfrage nach Immobilien weiter ansteigt. Die ESPS sieht sich auf diesem Feld wachsender Konkurrenz ausgesetzt.

Die weitere Optimierung erfordert jedoch künftig eine deutlich differenzierte Betrachtung des Gesamtmarktes nach Standorten, Laufzeiten und Sektoren. Zwar gilt nach wie vor Wohnen als starkes Investmentthema, das stabilen Cashflow bei großer Sicherheit verspricht. Angesichts des starken Wettbewerbsdrucks geraten jedoch zunehmend auch andere Segmente in den Fokus der Anleger. So investiert die ESPS unter anderem in Unternehmensimmobilien – etwa aus den Bereichen Logistik oder Fertigung – sowie in Hotel- und Handelsimmobilien, die ebenfalls für stabile Erträge bei vertretbaren Risiken stehen. Insgesamt wird so ein gut austariertes Portfolio erreicht. Die risikominimierende Aufspaltung der Anlagesummen jedoch hat einen erhöhten Steuerungsaufwand auf Seiten der Stiftung zur Folge: Die zunehmende Komplexität der Produkte erfordert eine hohe Expertise auf vielen verschiedenen Märkten. Hierfür wurden in den vergangenen Jahren ganz gezielt Kompetenzen aufgebaut, die es nun ermöglichen, sehr spezifisch zu entscheiden und auszuwählen.

REINVESTITIONSÜBERLEGUNGEN WERDEN WICHTIG

Zukünftig gewinnen Reinvestitionsentscheidungen an Bedeutung. Üblicherweise betragen die Laufzeiten von Immobilienfonds zehn Jahre. Das erste Produkt, in das investiert wurde, steht bereits im Jahr 2015 vor der Desinvestition. Mehr und mehr geht es daher darum, nicht nur zu investieren, sondern auch den Rückfluss zu managen und geeignete Reinvestitionsstrategien zu entwickeln. Dieser Prozess wird in den kommenden Jahren zunehmend Aufmerksamkeit erfordern.

Daneben wird zu analysieren sein, wie sich das Spektrum der indirekten Immobilienanlagen sinnvoll erweitern lässt. Auch die Investitionskriterien sind weiterhin beständig der aktuellen Situation anzupassen. Und bei alledem muss es gleichzeitig weiter gelingen, die Grundstruktur der Investition in langfristig solide Immobilien beizubehalten. Keine leichte Aufgabe – macht sie es doch erforderlich, Märkte kontinuierlich zu beobachten und das – sich ändernde – Produktangebot stets im Auge zu behalten.

ZAHLEN

25 Mio. € 

▶ Durchschnittliche jährliche Investitionssumme in Fondsanlagen seit 2009

9 

▶ Anzahl der derzeit gezeichneten Immobilienfonds



DER MENSCH IM MITTELPUNKT

Der Personalbedarf bei der ESPS steigt weiterhin deutlich an. Die Zahl der Ausschreibungen hat sich gegenüber dem Vorjahr mehr als verdoppelt. Schon 2013 wurde ein neues, strukturiertes Bewerbungsverfahren eingeführt, das sich nun bewährt. Sich wandelnde Anforderungen der Mitarbeitenden an die Work-Life-Balance verändern auch Organisationsstrukturen. Dem tragen flexibel an die Bedürfnisse angepasste Teilzeitmodelle der ESPS Rechnung.

Im Bereich Fort- und Weiterbildung, nach wie vor ein zentral wichtiges Anliegen der Stiftung, wurde das Angebot an fachspezifischen Seminaren und solchen der persönlichen Fortbildung weiter ausgebaut.

Um Struktur und Abläufe so effizient wie möglich zu gestalten, wurde damit begonnen, ein Dokumentenmanagementsystem (DMS) einzuführen. Die Stiftung strebt nach und nach das papierlose Büro an.

Neben der Optimierung der Arbeitsorganisation liegt ein großes Augenmerk auf dem Umfeld, in dem die Mitarbeitenden tätig sind. Dazu gehört auch die Umgestaltung des zentralen Bürogebäudes in Heidelberg.



„Die Zufriedenheit und das Engagement unserer Mitarbeitenden stehen im Fokus der ESPS.“

Ariane Lunkenbein
Leiterin Personal und Organisation

ERHÖHTER PERSONALBEDARF

Wachsende Anforderungen an die Stiftung, die einen Wandel der Organisation nach sich ziehen, dazu demografische Entwicklung, Elternzeit und die Förderung von Teilzeitmodellen führen zu vermehrter Personalnachfrage. Das strukturierte Bewerbungsverfahren, das kontinuierlich angepasst wird, hat sich bei den sieben Verfahren im Geschäftsjahr 2014 erneut bewährt.

TEILZEITMODELLE ETABLIERT

Fast ein Drittel der Mitarbeitenden der ESPS arbeitet in Teilzeit. Maßgeschneiderte Konzepte mit flexiblen Arbeitszeiten berücksichtigen die Bedürfnisse von Arbeitnehmenden und Arbeitgebenden gleichermaßen.

„Mehr Zeit für die Familie“ ist der Klassiker unter den persönlichen Gründen und eine der Hauptursachen dafür, dass Teilzeitarbeit bei der ESPS in erster Linie von Frauen genutzt wird. Zunehmend erkennen jedoch auch Männer die Vorteile und vielfältigen Chancen der Vereinbarkeit von Beruf und Privatleben: die Unterstützung der berufstätigen Partnerin bei der Familienarbeit die Pflege von hilfsbedürftigen Familienangehörigen, mehr Zeit für ehrenamtliches Engagement oder die persönliche Aus- und Weiterbildung.

WÜRDIGUNG DES ENGAGEMENTS FÜR EHRENAMT

Die Bereitschaft zum Ehrenamt anerkennen und fördern – diese Zielsetzung verfolgte die ESPS auch 2014: Gefördert wurden Projekte von in der Regel gemeinnützigen Organisationen, an denen sich Mitarbeitende durch ehrenamtliche Mitwirkung aktiv beteiligt.

BEITRITT ZUM BÜNDNIS FÜR FAMILIE

Um Kenntnisse und Kompetenzen im wichtigen Bereich der Pflege von Angehörigen zu vertiefen, ist die ESPS 2014 der Arbeitsgruppe „Pflege von Angehörigen“ beim Bündnis für Familie beigetreten.

Aus der Zusammenarbeit entstanden für das Jahr 2015 drei Fortbildungsangebote rund um das Thema Pflege der Angehörigen.

EIGENE FORTBILDUNGSANGEBOTE

Fort- und Weiterbildung werden bei der ESPS großgeschrieben. Neben der fachlichen Fortbildung oder Angeboten rund um Arbeitssicherheit zählt dazu auch die persönliche Weiterbildung.

Ein umfangreiches Angebot wird von der Abteilung Personal und Organisation jährlich erarbeitet. Hinzu kommen externe Fortbildungsangebote. Damit gelingt es, fachliche Expertisen zu erhalten sowie die persönliche Entwicklung der Mitarbeitenden zu unterstützen. Überdies wird so erreicht, allen relevanten Themen, zu denen etwa auch Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz zählen, gleichermaßen gerecht zu werden.

Arbeits- und Gesundheitsschutz bedeutet vor allem Aufklärungsarbeit. Die Mitarbeitenden müssen in die Lage versetzt werden, in ihrem Arbeitsumfeld verantwortungsbewusst und selbstverantwortlich zu handeln. Die Vermittlung formalisierter Abläufe wird dabei stets ergänzt durch das persönliche Gespräch mit den Führungskräften. Kommunikation als Grundpfeiler für Erfolg im Beruf und die Zusammenarbeit am Arbeitsplatz ist in der Unternehmenskultur der ESPS fest verankert: Die Stiftung legt gerade in diesem Bereich großen Wert darauf, den Mitarbeitenden alternative Schulungsangebote zu offerieren.

Dazu zählen sowohl Basis-Angebote wie „Dialogfähigkeit“ und „Kommunikation im Konflikt“ als auch neuere Konzepte wie das der „Gewaltfreien Kommunikation“ des Psychologen Marshall B. Rosenberg.

MIT GLÜCK INS JAHR 2014

Ein Glücksseminar des bekannten Glücksforschers Prof. Dr. Karlheinz Ruckriegel war eines der Highlights 2014. Fazit: Glück ist Einstellungssache und beeinflusst uns damit weit stärker, als wir gemeinhin annehmen.

Um gezielter auf die Vorstellungen der Mitarbeitenden und Führungskräfte eingehen zu können, wurden die Wünsche in einer Umfrage direkt ermittelt. Insgesamt wurden im Geschäftsjahr 2014 72.000 Euro für Fortbildungen aufgewendet, die sich je zur Hälfte in fachliche und überfachliche Angebote aufteilen.

AUF DEM WEG ZUM PAPIERLOSEN BÜRO

Schon lange geplant, fiel 2014 der Startschuss zur Einführung eines neuen Datenmanagementsystems (DMS). Bis Mitte des Jahres 2015 sollen alle Geschäftsbereiche im neuen DMS arbeitsfähig sein.

Ziel ist, mit dem neuen DMS effizienter und in Folge noch kostengünstiger zu arbeiten.

Erster Meilenstein war die Digitalisierung der Akten im Geschäftsbereich Grundstücke, danach wurden die Bereiche Reisemanagement und Postverteilung implementiert. In diesem Kontext wurden für fachliche Fortbildungen im administrativen Bereich 15.000 Euro zusätzlich aufgewendet.

ERHÖHTE PERSONALAUFWENDUNGEN

Die Evangelische Landeskirche in Baden hatte im Juli 2014 beschlossen, den Tarifvertrag über die Entgeltordnung des Bundes sowie die Kirchliche Entgeltordnung rückwirkend zum 1. Januar 2014 in Kraft zu setzen. Dies führte im Berichtsjahr zu einer durchschnittlichen Erhöhung der Entgelte

um drei Prozent. Ab März 2015 erhöhen sich die Bezüge dann nochmals um durchschnittlich 2,4 Prozent. Zugleich trat im März 2014 eine Neuregelung des Tarifvertrags des öffentlichen Dienstes zur stufengleichen Höhergruppierung in Kraft. Dies macht zu einem großen Teil arbeitsvertragliche Änderungen notwendig. Beide Maßnahmen blieben nicht ohne Auswirkungen auf die Personalaufwendungen.

UMBAU DER HEIDELBERGER ZENTRALE

Im Geschäftsjahr 2014 wurden Fassade und Dach der ESPS-Zentrale erneuert und Innenräume aus- und umgebaut. Durch den Einbau eines Fahrstuhls wird der barrierefreie Zugang jetzt ermöglicht.

Der nächste Schritt ist schon geplant: Jetzt muss die elektronische Infrastruktur neu ausgerichtet werden, um damit auch die Effizienz der Computeranlagen weiter zu optimieren. All dies dient dem Zweck, ein angenehmes, zeitgemäßes und vernetztes Arbeiten zu ermöglichen.

FÜNF JAHRE PROJEKTMANAGEMENT

Projekte wie die DMS-Einführung oder der Umbau der Zentrale werden möglich und verlaufen nahezu reibungslos, weil hierfür eine eigene Projektstruktur entworfen wurde. Interne Projekte der ESPS werden bereits seit fünf Jahren über eine maßgeschneiderte Projektmanagementstruktur abgewickelt. Das Engagement der Mitarbeitenden wird dabei direkt gewürdigt; alle können sich abseits von hierarchischen Strukturen einbringen. Eine Überprüfung im Jahr 2014 hat gezeigt: So können auch große Vorhaben parallel angegangen werden. Zugleich werden die Fähigkeiten der Beschäftigten perfekt zur Geltung gebracht.

ZAHLEN

72 

- ▶ Beschäftigte
52 Vollzeit, 20 Teilzeit,
davon Teilzeitvarianten von 7 bis 90 %

72.000 € 

- ▶ Aufwendungen für
Mitarbeiterfortbildungen

AUSGEZEICHNETES UMWELTMANAGEMENT



„Geeignet, angemessen, wirksam nach innen und außen: Im ständigen Prozess der Verbesserung hinterfragen wir immer wieder unser Umweltmanagementsystem.“

Birgit Hoffmann
Umweltbeauftragte

UMWELTMANAGEMENT – FEST VERANKERT

Der hohe Stellenwert, den Nachhaltigkeit und die Bewahrung von Natur und Umwelt innerhalb der ESPS genießen, zeichnet sich in der Organisationsstruktur ab. Seit 2008 erfasst und überprüft die Stiftung die Umweltauswirkungen ihrer Handlungen systematisch anhand eines Umweltmanagementsystems. Im Organigramm ist das Aufgabengebiet seitdem fest verankert und direkt dem Vorstand zugeordnet.

AUSZEICHNUNG FÜR NACHHALTIGES WIRTSCHAFTEN

Die Maßnahmen der Stiftung in Sachen Umwelt sind breit gefächert und reichen von kleinen Veränderungen im Arbeitsalltag der Mitarbeitenden bis hin zum öffentlichen Engagement der Stiftung in Initiativen vor Ort. Ein Beispiel ist das Netzwerk „Nachhaltiges Wirtschaften für kleine und mittelständische Unternehmen in Heidelberg“ (NaWi), an dem sich die ESPS aktiv beteiligt. Das Projekt, das vom Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie der Stadt Heidelberg koordiniert wird, bietet den teilnehmenden Betrieben Hilfestellung bei der Einführung von Umweltmanagementsystemen. Im Rahmen des NaWi-Programms wurden die umweltrelevanten Abläufe in der ESPS auf ihre Ressourceneffizienz

hin überprüft – und für auszeichnungswürdig befunden. Für das Umweltmanagement der ESPS bedeuten die externe Prüfung und die Auszeichnung durch die Stadt Heidelberg eine wichtige Bestätigung der eigenen Arbeit. Anregungen etwa zur Optimierung der Heizungssteuerung wurden in die Agenda aufgenommen. Als wertvolle Bereicherung wird auch der Austausch innerhalb der regelmäßig stattfindenden Netzwerktreffen wahrgenommen. Unter anderem ergaben sich für die Stiftung in dieser Runde hilfreiche Denkanstöße in Bezug auf das Engagement im Bereich von Corporate Social Responsibility (CSR). Umgekehrt ist die ESPS hier sowie in anderen Netzwerken auch als Ideengeberin sehr gefragt, wie etwa neben dem Engagement im NaWi-Netzwerk auch im Heidelberg-Kreis Klimaschutz und Energie.

Zum Jahreswechsel 2014/2015 lief zudem eine Kooperation der Stiftung mit der Pädagogischen Hochschule Heidelberg an: Die ESPS wird dort die praktische Ausbildung angehender Lehrkräfte zum Thema Nachhaltigkeit mitgestalten.



**AUSGEZEICHNETER
BETRIEB 2014**
Die ESPS



10 JAHRE

GRÜNER GOCKEL

Der Grüne Gockel ist eine bundesweite ökumenische Umwelt-Initiative, in Baden gefördert durch die ESPS



Büro für Umwelt und Energie finanziert durch die ESPS

UMWELTSIEGEL „GRÜNER GOCKEL“ FEIERT JUBILÄUM

Sein zehnjähriges Bestehen feierte im Geschäftsjahr 2014 der „Grüne Gockel“ – ein Umweltmanagementsystem, das gezielt für Kirchen- und Pfarrgemeinden sowie kirchliche Einrichtungen entwickelt wurde. Es erfüllt zugleich die anspruchsvollen Vorgaben des europäischen Öko-Audits EMAS. Anlässlich des Jubiläums zeichnete die ESPS zusammen mit der badischen Landeskirche im Oktober in einer Feierstunde in der Heidelberger Heiliggeistkirche erfolgreiche Gemeinden aus. Insgesamt sind mittlerweile über 120 Kirchengemeinden und -einrichtungen in Baden nach dem Grünen Gockel zertifiziert. Die ESPS nimmt seit 2008 an der Zertifizierungsmaßnahme teil. In ihrem Wirkungsbereich setzt sich die Stiftung außerdem aktiv für die Verbreitung des Grünen Gockels ein, der sich als wirksames Instrument zur Erfassung und Reduzierung der Umweltauswirkungen erwiesen hat. In diesem Zusammenhang finanziert die ESPS jährlich mit rund 150.000 Euro zwei Vollzeitstellen im Büro für Umwelt und Energie (BUE) der Evangelischen Landeskirche in Baden. Die Mitarbeitenden des BUE beraten und schulen Kirchengemeinden und kirchliche Einrichtungen zum Klimaschutz, etwa in Fragen der Energieeffizienz. Sie schaffen damit die Voraussetzungen in den Gemeinden, das Umweltsiegel zu erwerben. Aufgabe des BUE ist es außerdem, den Energieverbrauch in allen kirchlichen Gebäuden des Einzugsbereichs zu erfassen und sie mit dem Klimaschutzziel der Landeskirche abzugleichen: Bis 2020 sollen die CO₂-Emissionen um 40 Prozent niedriger sein als im Vergleichsjahr 2005.

KLIMASCHUTZ-PROJEKT MIT SIGNALWIRKUNG

Vor diesem Hintergrund fiel im September 2014 der Startschuss für ein ehrgeiziges Projekt, dessen Leitung das Büro für Umwelt und Energie innehat: Innerhalb der kommenden zweieinhalb Jahre werden sämtliche Heizungssysteme in den Gebäuden der Evangelischen Landeskirche in Baden optimiert. Veraltete, unregelmäßig geprüfte Heizungsanlagen werden dabei durch effiziente Pumpen mit hydraulischem Abgleich ersetzt. In einer gemeinsamen Initiative würdigte der baden-württembergische Umweltminister Franz Untersteller das Projekt als „beispielhaften Beitrag zum Klimaschutz“. Der badische Landesbischof Jochen Cornelius-Bundschuh sprach von einem Signal für Nachhaltigkeit und Generationengerechtigkeit und wünschte sich Vorbildwirkung für andere Kirchen, Kommunen und Privathaushalte.

KLEINE SCHRITTE FÖRDERN GLAUBWÜRDIGKEIT

Die konsequente Fortsetzung des etablierten Umweltmanagementsystems ist der ESPS ein zentrales Anliegen. Wichtig neben dem öffentlichen Engagement sind dabei auch kleinere Maßnahmen, die vor allem nach innen wirken. So hat die Stiftung im Frühjahr 2014 zwei neue Dienstfahrzeuge angeschafft und die alten einem öko-sozialen Projekt zur Verfügung gestellt. Seit Jahresbeginn 2014 hat die ESPS zudem in Teilen auf Fair-Trade-Kaffee umgestellt und verwendet nur noch Papier mit dem Nachhaltigkeitsiegel PEFC. Gerade solche kleinen Schritte werden als wichtige Bausteine verstanden, um Glaubwürdigkeit und Transparenz herzustellen.

ZAHLEN

7

► Mitarbeitende bilden das Umweltteam der ESPS

170

► Stunden wurden in die erfolgreiche Umsetzung des NaWi-Projekts investiert

MEHR TRANSPARENZ, WENIGER KOMPLEXITÄT



„Compliance heißt letzten Endes nichts anderes, als den Grundsätzen des ehrbaren hanseatischen Kaufmanns zu folgen. So wollen wir als Stiftung wahrgenommen werden.“

Gabriele Frey-Grimberg
Leiterin Abteilung Recht

KERNTHEMA: RISIKEN VERMEIDEN

Als kirchliche Stiftung des öffentlichen Rechts setzt sich die Evangelische Stiftung Pflege Schönau bereits seit mehreren Jahren intensiv mit dem Thema Compliance auseinander. Verstanden als die Rechtskonformität und Regeltreue von Unternehmen und Institutionen, ist die Kernfrage unverändert aktuell: Wie gelingt die systematische Ausrichtung einer Institution wie der ESPS auf die juristischen Anforderungen, mit dem Ziel, rechtliche Risiken zu vermeiden?

Für die Stiftung gilt die Handlungsmaxime, bei der Erarbeitung von Compliance-Grundsätzen und ihrer Implementierung in den Stiftungsalltag konsequent die Mitarbeitenden und deren Sichtweise miteinzubeziehen. Daraus entwickeln sich Anleitungen und Empfehlungen zu allgemeinen Themen, wie Grundsätzen zur Fehlerkultur und Einrichtung von Qualitätszirkeln, bis hin zu fachspezifischen Themen, wie etwa die Verkehrssicherungspflicht. Im Fokus des Berichtsjahres stand der Arbeitsschutz. Alle Maßnahmen sind dabei immer auf zwei Kernziele ausgerichtet: weitere Vereinfachung sowie erhöhte Transparenz der Geschäftsvorgänge.

„RISIKOMANAGEMENT“ – ERGEBNISSE UMGESETZT

Bereits im Jahr 2009 in ersten Projektarbeiten angestoßen und seit 2010 selbstverständlicher Bestandteil der Stiftungsarbeit, bleibt es dennoch immer wichtig, alle Mitarbeitenden für die Bedeutung des Themas zu sensibilisieren wie auch bei der Weiterentwicklung und Umsetzung der jeweiligen Prinzipien die Expertisen der Beschäftigten zu berücksichtigen. So auch bei dem Projekt „Compliance und Risikomanagement“, das die Stiftung bereits im Jahr 2012 erfolgreich abgeschlossen hat. Hintergrund war der Gedanke, dass man nur mit Risiken, die gesehen und als solche erkannt werden, auch umgehen kann. Ausgehend von diesen Überlegungen sollte eine für alle Mitarbeitenden gleichbleibende Ausgangslage geschaffen werden, um Risiken beurteilen und darüber sprechen zu können.

Nach der intensiven Auseinandersetzung mit dem Thema im Rahmen des Projektes ging es in der Folgezeit um die Umsetzung der Ergebnisse. Bis 2014 tagte regelmäßig ein Qualitätszirkel, dessen Aufgabe es war, die Implementierung der Compliance-Regeln im Stiftungsalltag zu begleiten. Dieser Prozess ist mittlerweile abgeschlossen. Daher ist nun geplant, den Qualitätszirkel künftig durch eine Ansprechperson für Compliance-Themen in der Abteilung Recht zu ersetzen – etwa vergleichbar der

Funktion von Datenschutzbeauftragten. Innerhalb der Fachbereiche werden zudem Führungskräfte mit Compliance-Aufgaben betraut. Diese berichten gegenüber dem Vorstand und leiten ihre Mitarbeitenden im Umgang mit Compliance-Fragen an.

GRUNDSÄTZE ZUR FEHLERKULTUR VERINNERLICHEN

Ein zentrales Ergebnis des Compliance-Projektes ist die hierarchieübergreifende Erarbeitung von Grundsätzen. In regelmäßigen Schulungen lernen die ESPS-Mitarbeitenden darüber hinaus, über Risiken und Fehler zu sprechen und gemeinsam Lösungen zu entwickeln. Um das Thema noch stärker zu verankern, wurden im Jahr 2014 verschiedene unterstützende Maßnahmen auf den Weg gebracht: Jeder neue Mitarbeitende erhält mit dem Eintritt in die Stiftung die Grundsätze zur Fehlerkultur. Das Thema Fehlerkultur ist überdies fester Bestandteil jedes Zielvereinbarungsgesprächs. Auch die Trainer des Inhouse-Fortbildungsprogramms sind seit 2014 gehalten, das Thema Fehlerkultur mit in ihre Seminare einzubringen. Mindestens einmal im Jahr findet außerdem eine Informationsveranstaltung zu Compliance statt, die deren Bedeutung für die Stiftung wie auch die relevanten Handlungsmaximen vermittelt.

TRANSPARENZ SCHAFFEN

Unabdingbar, um für alle Tätigkeitsbereiche die strikte Einhaltung von Gesetzen und Richtlinien gewährleisten zu können, ist auch die Transparenz sämtlicher Geschäftsprozesse. Bereits im Jahr 2005 hat die ESPS damit begonnen, Geschäftsprozesse sichtbar zu machen. Inzwischen sind über 100 entsprechende Dokumente im Organigramm hinterlegt und damit zugänglich und nachvollziehbar. Seit 2012 hat die ESPS die Grundsätze fixiert, nach denen sie Aufträge vergibt.

Ziel ist es weiterhin, der „Initiative Transparente Zivilgesellschaft“ beizutreten, einer Initiative, die Transparency Deutschland, der Bundesverband Deutscher Stiftungen und andere namhafte Organisationen ins Leben gerufen haben. Die ESPS steht derzeit in intensivem Austausch mit der Initiative; der Beitritt ist für die Mitte des laufenden Geschäftsjahres 2015 anvisiert.

STANDARDISIERUNG REDUZIERT KOMPLEXITÄT

In engem Zusammenhang mit dem Thema Transparenz steht auch der Anspruch der ESPS, komplexe Vorgänge beständig zu vereinfachen. Klare und übertragbare Strukturen sorgen dafür, dass Ausnahmeregelungen im wörtlichen Sinne zur Ausnahme werden. Ein aktuelles Beispiel für die Bedeutung von Compliance in diesem Bereich ist die Unterschriftenregelung der ESPS, die 2014 neu organisiert wurde: Fixiert und damit für alle nachvollziehbar geregelt sind jetzt Grundsätze, wie etwa ein durchgängiges Vier-Augen-Prinzip, dazu standardisierte Abläufe bei häufig wiederkehrenden Geschäftsvorfällen, aber eben auch Ausnahmeregelungen. Unsicherheiten werden auf diese Weise ebenso vermieden wie unnötiger Verwaltungsaufwand, gleichzeitig wird Komplexität reduziert. Bei aller prozessualen Optimierung bleiben die Mitarbeitenden jedoch stets im Mittelpunkt. Alle werden zu Botschaftern der Stiftung und zugleich zu Risikomanagerinnen und Risikomanagern für ihren jeweiligen Bereich.



Beitritt für 2015 geplant

ZAHLEN

71 % 

▶ Anteil der Mitarbeitenden, die die Grundsätze der Fehlerkultur anzuwenden wissen und auch anwenden*

61 % 

▶ der Mitarbeitenden sehen Fehler als Chance zur Verbesserung*

*Ergebnisse einer Befragung aller ESPS-Mitarbeitenden

PROJEKTE UND AUFGABEN

2015

HISTORISCHE ZIEGEL FÜR KULTURDENKMAL

Das umfangreichste und zugleich herausforderndste Projekt im Jahr 2015 wird die Dachsanierung der Weinheimer Peterskirche sein. Sie wurde zwischen 1910 und 1912 nach Plänen des bekannten badi-schen Architekten und Baumeisters Hermann Bughel im Stil einer neuromanischen Kirche erbaut. Dabei steht sie auf den Fundamenten mehrerer Vorgänger-Kirchen, deren älteste nachweisbar um die erste Jahrtausendwende entstand. Die letzte große Innenrenovierung wurde im Jahr 2004 durchgeführt. Auf dem Plan stehen umfangreiche Arbeiten, die vor allem die Dacheindeckung, Ausbesserungen am Dachstuhl, aber auch Klempner-, Schlosser-, Maler- und Naturwerksteinarbeiten umfassen. Das Gesamtbudget beträgt rund eine Million Euro. Die Fertigstellung ist für Ende des Jahres 2015 geplant.

Die ESPS ist auch hier wieder mit der Besonderheit konfrontiert, die mit einem hohen Vertrauen in ihre Kompetenz und Kreativität verbunden ist: Die Peterskirche gilt insgesamt als Kulturdenkmal – ihr Erscheinungsbild soll daher auch für die Zukunft bewahrt werden. Und dennoch ist dieses Mal eine Lösung gefordert, die vieles abverlangt: die ganze Expertise des Fachbereichs Bauunterhaltung, das Faible für die Historie und die Architektur von Kirchenbauten, dazu Kreativität und Vision.

Die vorhandene Dachdeckung ist größtenteils noch original aus der Bauzeit erhalten. Im Lauf der Jahre wurden lediglich Teilbereiche ausgebessert und die Türme neu eingedeckt. Nun ist es Zeit, den Innenraum vor Feuchtigkeit zu schützen, Schäden am Dach müssen dringend behoben werden.

Naheliegend und einfach wäre es, die vorhandene Dachdeckung komplett zu entfernen und das Dach anschließend neu einzudecken. Allerdings spricht ein gewichtiger Punkt dagegen: Zwei Drittel der Ziegel sind immer noch intakt! Und damit seltene Zeitzeugen einer damals hoch entwickelten Industrie. Aus denkmalpflegerischer Sicht sollen sie daher unbedingt erhalten werden.

URALTES HANDWERK WIEDERBELEBT

Es handelt sich dabei um einen sehr seltenen, in hoher handwerklicher und materieller Qualität hergestellten Muldenfalzziegel der Firma Ludowici aus Jockgrim in der Pfalz, einer damals großen und bekannten Ziegelei. Allerdings: Diese Ziegel werden heute nicht mehr hergestellt und auch die Ziegelei existiert nicht mehr. Zudem waren sie schon vor 100 Jahren nicht sehr weit verbreitet. Die Dacheindeckung glänzte also bereits damals technisch auf einem bis heute unübertroffenen Stand. Das Deckbild kann mit keinem heutigen, industriell gefertigten Ziegel mehr erreicht werden und ist einzigartig.

Die ESPS hat sich deshalb in Absprache mit der Kirchengemeinde, der pro ki ba, dem Architekturbüro Behrens aus Landau und in Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege sehr bewusst dafür entschieden, die fehlenden Ziegel mit der Originalform in einer Kleinserie nach historischem Befund neu fertigen zu lassen. Die Denkmalpflege hat für diese Maßnahme einen Zuschuss in Aussicht gestellt.

Die Recherche brachte zutage: Die Ziegelmanufaktur Ullrich in Forst bei Bruchsal ist im Besitz der Originalziegelformen und des Tonrezepts der Firma Ludowici. Damit werden die neu hergestellten Ziegel sowohl in der Form als auch in der Qualität dem Originalziegel entsprechen. Der Zeitfaktor spielt eine große Rolle: Die Ziegelei Ullrich ist ein kleiner Handwerksbetrieb. Der Produktionsprozess ist deshalb nicht mit der eines Großbetriebs vergleichbar und benötigt einen gewissen Vorlauf. Der Bauablauf geht schrittweise und muss entsprechend geplant werden. Ziel ist es, möglichst viele Originalziegel zu erhalten.

Die größten Gewerke dieses Leuchtturmprojekts des Geschäftsjahres 2015 werden sein: die Dachdeckerarbeiten, die mit rund 300.000 Euro kalkuliert sind, Klempnerarbeiten (116.000 Euro), Zimmererarbeiten, Malerarbeiten, Naturwerksteinarbeiten an der Fassade (112.000 Euro) sowie Schlosserarbeiten. Auch die aufwändigen Gerüst-

bauarbeiten schlagen mit rund 170.000 Euro zu Buche, da das Turmgerüst nicht auf den Dächern aufgestellt werden kann.

Weitere Maßnahmen der Bauunterhaltung betreffen 2015 unter anderen

- Kirche Leutesheim
Innensanierung
(Budget ca. 450.000 Euro)
- Pfarrhaus Schwetzingen
Sanierungsarbeiten, innen wie außen
(Budget ca. 360.000 Euro)
- Pfarrhaus Heddesheim
Sanierungsarbeiten, innen wie außen
(Budget ca. 260.000 Euro)
- Kirche Eckartsweier
- Kirche Schollbrunn
jeweils u. a. barrierefreie Zugänge
(Gesamtbudget zusammen ca. 300.000 Euro)

Darüber hinaus steht 2015 insbesondere der Dialog mit jungen Menschen und ihren Mentorinnen und Mentoren im Vordergrund eines insgesamt kommunikativen Jahres. Beispiele hierfür sind:

NACHHALTIGKEIT LEHREN LERNEN

Bildung für nachhaltige Entwicklung (BNE) wird ab 2016 in den Bildungsplänen aller Schularten über alle Fächer hinweg als Leitperspektive verankert. Der Wald der ESPS ist ein guter Ausgangspunkt, um das Thema Nachhaltigkeit in seinen natürlichen, ökonomischen und sozialen Auswirkungen darzustellen. Das haben auch Universität und Pädagogische Hochschule in Heidelberg erkannt. Angestoßen durch die bisherige Zusammenarbeit mit der Umweltbeauftragten der ESPS in diversen Netzwerken, entstand die Idee zur Kooperation in der Weiterbildung für Lehrerinnen und Lehrer auch zu diesem Aspekt. Erste Überlegungen für gemeinsame Veranstaltungen im Jahr 2015 nehmen bereits Form an.

BAUMHAUSCAMP IM ESPS-WALD

Das „Baumhauscamp“, eine erlebnispädagogische Sommerfreizeit der Evangelischen Jugend des Kirchenbezirks Karlsruhe Land, Region Karlsbad-Waldbronn, wird im August 2015 erstmals im Wald der Evangelischen Stiftung Pflege Schönau in Brombach (Odenwald) stattfinden. Rund 30 Jugendliche zwischen 15 und 18 Jahren bauen gemeinsam mit ihren Betreuern ein bewohnbares Baumhaus. Begleitend werden unterschiedliche Lebenswerte wie etwa Glaubwürdigkeit, Vertrauen, Nachhaltigkeit oder Verantwortung nahegebracht und regen zum Gedankenaustausch an.



2015 erstmals im
ESPS-Wald

HANDELSBLATT MACHT SCHULE

Ziel der Schulveranstaltungsreihe „Handelsblatt macht Schule“ ist es, Theorie und Praxis miteinander zu verbinden und Schülerinnen und Schülern ökonomische Zusammenhänge praxisnah zu erklären. 2015 engagiert sich die Evangelische Stiftung Pflege Schönau für diese Initiative der Verlagsgruppe Handelsblatt. Vorstand und Führungskräfte der ESPS werden für zwei Stunden den Unterricht übernehmen, erklären ökonomische Zusammenhänge, diskutieren über aktuelle Wirtschaftsthemen und berichten aus ihrem Berufsalltag. Vorgesehen sind Schulen im Einzugsbereich der Evangelischen Landeskirche in Baden, in Heidelberg, Walldürn, Donaueschingen und bei Freiburg.



ESPS-Mitarbeitende
als Lehrkräfte

TRANSPARENZ IM WEB VORBEREITET

Für die ESPS gehört es zum Selbstverständnis als kirchliche Stiftung, offen und verlässlich zu sein. Sie agiert transparent und möchte ihre Ziele und Strukturen auch klar kommunizieren. Nachdem 2014 die Entscheidung gefallen ist, verfolgt die ESPS mit Nachdruck, der Initiative „Transparente Zivilgesellschaft“ (ITZ) beizutreten. Die Weichen dafür wurden bereits gestellt. Es ist beabsichtigt, zur Mitte des Jahres 2015 eine separate „Transparenzseite“ auf der Homepage freizuschalten. Dort werden alle wichtigen Daten und Fakten, insbesondere auch Angaben zu Einnahmen und Ausgaben, zusammengefasst sein.



Infos im Internet für
Mitte 2015 geplant

„AUF WEITEN RAUM GESTELLT“ – GOTTES LEBENS-RÄUME

EIN BEITRAG VON

JOCHEN CORNELIUS-BUNDSCHUH

LANDESBISCHOF DER EVANGELISCHEN LANDESKIRCHE IN BADEN



Wo begegnen wir Gott? Im Gottesdienst, in der Stille, in Kirchen, in der Natur, im Nächsten, im Fremden. Unsere Antworten sind unterschiedlich. Das hat gute Gründe. Gott kommt in unsere Welt: Gott befreit aus der Sklaverei, zeigt sich im Feuer, das nicht verbrennt, begegnet Mose im leisen Säuseln und vor Jericho im lauten Schall der Posaunen. Gott wird Mensch, als Kind in der Krippe, als Mann am Kreuz, als Nächste, die von mir Obdach, Nahrung oder Beistand erhofft.

Gott bewegt sich in unsere Welt hinein und verändert sie. Im Glauben nehmen wir diese Bewegung auf. Als Kirche übernehmen wir Verantwortung dafür, dass sie sich in unserer Wirklichkeit ausbreitet: Menschen werden freier; sie gehen respektvoller miteinander um; Feinde versöhnen sich.

Damit das erfahrbar wird, braucht es Menschen, die sich engagieren, Räume, in denen sich Gotteserfahrungen verdichten, Festzeiten, die unseren Alltag unterbrechen, also heilsame Erfahrungen der Gottesbegegnung: Wir empfangen unser Leben; wir sind auf Vergebung angewiesen; wir sind für das Leben auf unserem Planeten verantwortlich.

All das versteht sich nicht von selbst. Deshalb ist es wichtig, dass die Kirche Lebensräume fördert, in denen Menschen im Glauben wachsen: von der Kindertagesstätte über die Schule und die Hochschule bis zu den vielen Bildungsangeboten in unseren Gemeinden und Einrichtungen. Kirchenräume und Festzeiten müssen regelmäßig „gestimmt“ und gepflegt werden, damit sie sich immer neu an dem Grund des Glaubens ausrichten. Wie gewinnt Christus heute unter uns Gestalt? Was ermutigt Menschen heute, innezuhalten und sich auf Gott zu besinnen? Brauchen wir dazu mehr Events? Oder mehr Stille? Und wie muss ein Raum ausgestaltet sein, damit wir in ihm heute zur Ruhe kommen? Damit Menschen sagen: In meiner Mittagspause gehe ich regelmäßig in die Kirche? Damit viele am Sonntag aus dem Gottesdienst gestärkt in die Woche gehen?

Die Evangelische Stiftung Pflege Schönau ist ein Wirtschaftsunternehmen der Kirche. In dieser Definition ist die Spannung eingefangen, die ihre Arbeit zwischen Kirche und Ökonomie auszeichnet. Sie erwirtschaftet Geld, um Personen finanzieren zu können, die Gottes Wort verkündigen. Sie unterhält und erneuert kirchliche Gebäude, vor allem Pfarrhäuser und Kirchen. Das ist ihr Auftrag; für beides ist ihr die badische Landeskirche dankbar.

Die Evangelische Stiftung Pflege Schönau ist wie alle anderen Gestalten der Kirche ein Teil der Bewegung Gottes in diese Welt. Und wie alle anderen riskiert sie sich und ihren Auftrag, wenn sie in der Wirklichkeit ankommt und sich entscheiden muss: Wie weit müssen wir uns an wirtschaftlichen Kriterien ausrichten? Gibt es da Grenzen, deren Überschreitung den anderen, den eigentlichen Auftrag gefährdet, den Glauben in die Welt zu ziehen?

Dieses Risiko, den eigenen Auftrag zu verfehlen, ist nicht klein, lehrt uns die Geschichte. Im Jahresbericht 2014 sei der Rückblick auf 1914 erlaubt: Zu Beginn des 1. Weltkrieges haben viele Prediger in der evangelischen Kirche die Friedensbotschaft des Evangeliums aus den Augen verloren, so sehr waren sie gefangen von der Idee des nationalen Aufbruchs und dem Gefühl, dazu wollen wir beitragen. In 2017 feiern wir 500 Jahre Reformation: Wer Luthers späte Hetzschriften gegen die Juden und die Türken liest, erschrickt und kann sich nur distanzieren.

Wer sich diese Beispiele vergegenwärtigt, wird vorsichtig. Wir nehmen die Bewegung Gottes in die Welt auf, aber das ist riskant. Wir haben die Wahrheit nicht gepachtet. Schon bei Jesus sind die, die sich nah dran gefühlt haben, an ihre Grenzen gestoßen: eingeschlafen, verleugnet, lieber selber der Erstes, als auf die anderen angewiesen.

Jede Gestalt von Kirche hat ihr eigenes Risiko. Für ein Wirtschaftsunternehmen hat Jesus die Spannung mehrfach benannt: Geld oder Gott – „Du kannst nicht zwei Herren dienen“. Kann sich die Evangelische Stiftung Pflege Schönau das leisten: das Geld nicht zum Herren werden zu lassen? Lässt sich eine Grenze ziehen und halten zwischen einem verantwortlichen, evangelischen Umgang mit den finanziellen und wirtschaftlichen Ressourcen und einer Herrschaft des „Mammons“?

Das scheint mir die grundlegende Herausforderung für ein Wirtschaftsunternehmen der Kirche, aber auch ihre ganz eigene und großartige Chance: Denn es gibt ja viele Unternehmerinnen und Unternehmer, die sich aus ihrem christlichen Glauben heraus auf diesen Weg machen, ihr Unternehmen in dieser Spannung zu führen. Sie schauen auf die ESPS: Mal sehen, wie ein Unternehmen der Kirche das schafft: verantwortlich und sozial mit den Menschen umzugehen,

die bei ihm arbeiten, die seine Wohnungen mieten, die seine Felder pachten; ökologisch verantwortlich mit der Mitwelt umzugehen, dem Wald, den Baumaterialien, den Tieren, beim Energieverbrauch; fair zu handeln mit den Ländern des Südens, die mit unserer Wirtschaft verwoben sind – und das oft unter unfairen Bedingungen.

Gott stellt unsere Füße auf weiten Raum. Die Evangelische Stiftung Pflege Schönau ist wie alle anderen Glieder der Kirche in diesen weiten Raum gestellt und herausgefordert, alles, was sie tut, vor Jesus Christus zu verantworten, der sich in besonderer Weise den Schwachen zugewendet und uns Lebensräume des Friedens und der Gerechtigkeit eröffnet hat. Ich freue mich, dass sich die Evangelische Stiftung Pflege Schönau diesen Herausforderungen stellt und uns nicht nur hilft, die Themen Gebäudemanagement und Fundraising qualifiziert zu bearbeiten, sondern durch die Unterstützung des Büros für Umwelt und Energie auch viele grundlegende soziale und ökologische Fragen weiter voranzutreiben. Für ihren weiteren Weg wünsche ich der Evangelischen Stiftung Pflege Schönau Mut, die Spannungen zu halten, und Gottes Segen.

DIE ORGANE —

INGO STRUGALLA ————— 1
Geschäftsführender Vorstand
der Evangelischen Stiftung Pflege Schönau

DER STIFTUNGSRAT —————

OKR STEFAN WERNER (Vors.) ————— 2
EOK, Referat 8
Gemeindefinanzen und Kirchenbauamt

OKR BARBARA BAUER ————— 3
EOK, Referat 7
Geschäftsführende Oberkirchenrätin

DR. FRITZ HEIDLAND ————— 4
Vorsitzender Rechtsausschuss
der Landessynode

EKKE-HEIKO STEINBERG ————— 5
Vorsitzender Finanzausschuss
der Landessynode

DR. STEFAN AHRLING ————— 6
Vorstand gbt Wohnungsbau und
Treuhand AG Trier

REINHARD ADLER ————— 7
Vorstand Johannes-Diakonie Mosbach a. D.
Geschäftsführer der Deutschen Bibel-
gesellschaft

MICHAEL JUNG ————— 8
Leiter Bereich Unternehmenskunden
BW Nord/Ost
Baden-Württembergische Bank





4

7

8

1

3

6

5

BERICHT DES STIFTUNGSRATES



„Der Stiftungsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihre engagierten Leistungen im Geschäftsjahr 2014.“

Stefan Werner
Vorsitzender des Stiftungsrates

Der Stiftungsrat hat im Berichtsjahr die ihm nach Gesetz und Stiftungssatzung obliegenden Aufgaben wahrgenommen. Der Vorstand informierte den Stiftungsrat laufend und umfassend über seine Tätigkeiten und die Entwicklung der beiden Stiftungen, die strategische Ausrichtung der Stiftungen stimmte der Vorstand mit dem Stiftungsrat ab. In alle Entscheidungen von grundlegender Bedeutung war der Stiftungsrat eingebunden.

Gemäß Satzung fanden im Jahr 2014 vier turnusgemäße Stiftungsratssitzungen statt. Der Stiftungsrat konnte seine Aufsichtsfunktion in vollem Umfang wahrnehmen.

Der vom Vorstand vorgestellte Jahresabschluss beider Stiftungen zum 31.12.2014 wurde von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft FALK GmbH & Co KG nach § 317 HGB und § 10 Abs. 3 Nr. 3 und 4 KStifG Baden geprüft.

Die Prüfung hat bei beiden Stiftungen zu keinen Einwendungen geführt. Beide Jahresabschlüsse konnten vom Stiftungsrat uneingeschränkt genehmigt werden. Dabei wurde gemäß Stiftungssatzung auch die Zuweisung an die badische Landeskirche in Höhe von 6,2 Millionen Euro (ESPS) und 2,85 Millionen Euro (EPSB) beschlossen. Der Evangelische Oberkirchenrat hat die satzungsgemäße Mittelverwendung bestätigt.

In der Stiftungsratssitzung im Dezember 2014 genehmigte der Stiftungsrat die Wirtschaftspläne für das Jahr 2015 ohne Einschränkung.

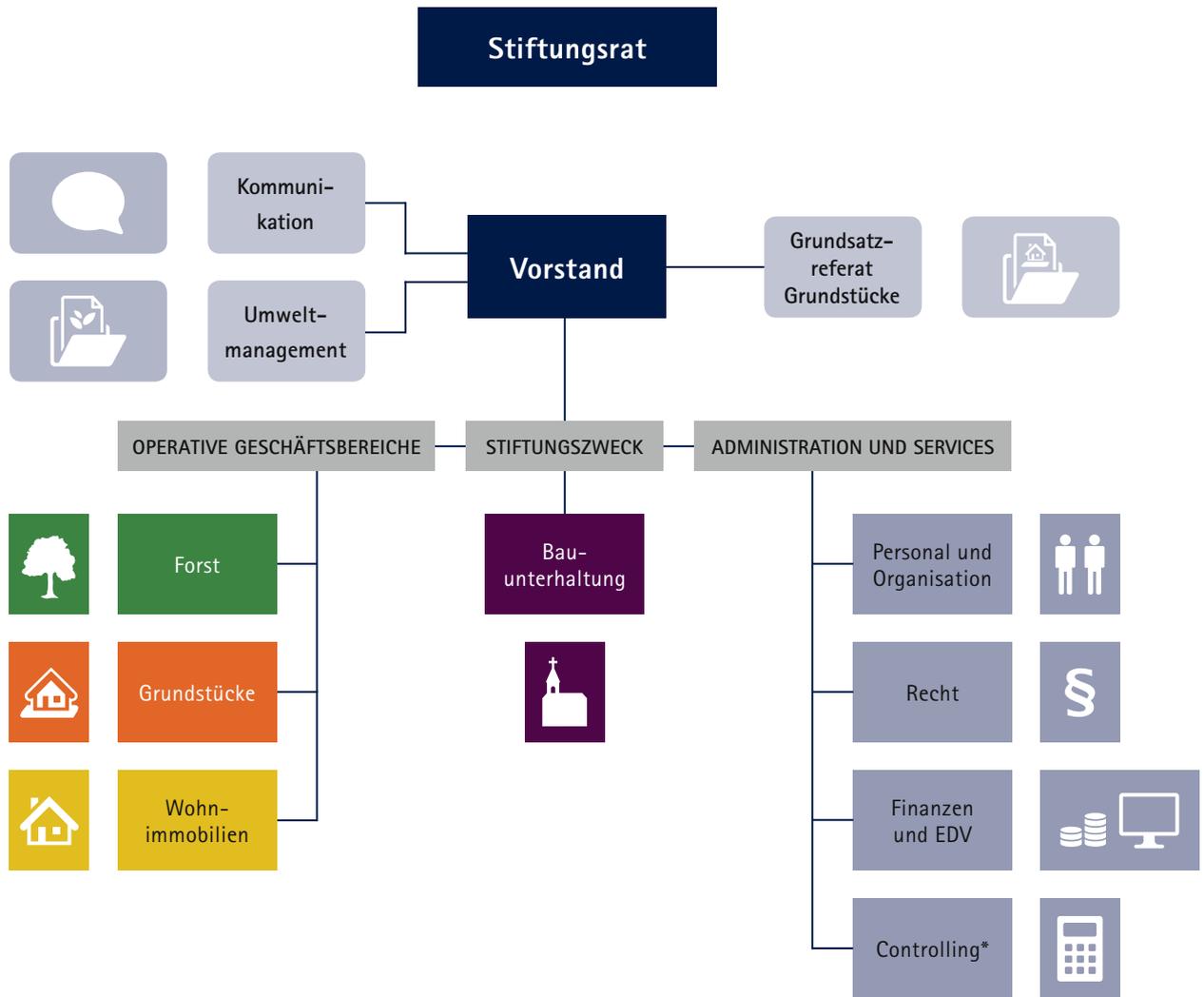
Der Stiftungsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihre engagierten Leistungen im Geschäftsjahr 2014.

Heidelberg, Juni 2015

A handwritten signature in blue ink that reads "Stefan Werner". The signature is written in a cursive, slightly slanted style.

OKR Stefan Werner

ORGANIGRAMM



* Im Controlling werden die Immobilienfonds betreut.

EVANGELISCHE STIFTUNG PFLEGE SCHÖNAU

BILANZ ZUM STICHTAG 31.12.2014

IN TEUR*

AKTIVA		PASSIVA	
A. <u>Anlagevermögen</u>		A. <u>Eigenkapital</u>	433.982
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	396	B. <u>Rückstellungen</u>	578
II. Sachanlagen	292.331	C. <u>Verbindlichkeiten</u>	2.394
III. Finanzanlagen	115.687	D. <u>Rechnungsabgrenzungsposten</u>	11.031
B. <u>Umlaufvermögen</u>	39.507		
C. <u>Rechnungsabgrenzungsposten</u>	64		
<u>Bilanzsumme</u>	447.985	<u>Bilanzsumme</u>	447.985

* Dargestellt ist jeweils eine verkürzte Version. Die detaillierten Ergebnisse aus dem Berichtsjahr können am Sitz der Stiftung eingesehen werden. Im Textteil dieses Berichts werden an einzelnen Stellen – der besseren Übersichtlichkeit wegen – Kennzahlen der beiden Stiftungen ESPS und EPSB in Summe dargestellt.

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG ZUM STICHTAG 31.12.2014

IN TEUR*

1. Umsatzerlöse	23.115
2. Verminderung des Bestands	- 203
3. Sonstige betriebliche Erträge	2.112
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	- 5.432
5. Aufwendungen zur unmittelbaren Erfüllung des Stiftungszwecks	- 10.028
6. Personalaufwand	- 2.820
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	- 981
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 2.854
9. Finanzergebnis	4.354
10. Jahresüberschuss	7.263
11. Ergebnisvortrag Vorjahr	0
12. Einstellungen in Rücklagen	- 7.263
13. Ergebnisvortrag	0

ANMERKUNGEN ZU BILANZ SOWIE GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG DER ESPS

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sind unverändert gegenüber dem Vorjahr. Zum Anlagevermögen zählen alle Grundstücke und Forstflächen sowie 77 Wohngebäude in Baden. Bilanziert sind auch elf eigene Kirchen. Diese sind mit jeweils einem Euro pro Gebäude und Grundstück bewertet. Die Finanzanlagen umfassen im Wesentlichen eine 50-Prozent-Beteiligung an der pro ki ba (Stammkapital 250 TEUR) sowie Anteile an mehreren Immobilienfonds. Letztere wurden aufgrund des wirtschaftlichen Umfelds im Berichtsjahr aufgestockt. Das Umlaufvermögen besteht aus Guthaben bei Kreditinstituten sowie kurzfristigen Forderungen aus Vermietung, Erbbau- und Pachtverträgen.

Das Eigenkapital umfasst das unveränderbare Grundstockvermögen der Stiftung in Höhe von 291.129 TEUR. Unter anderem durch eine Zunahme der Zuführungen zur Kapitalerhaltungsrücklage konnte das Eigenkapital gegenüber dem Vorjahr ausgeweitet werden. Demgegenüber reduzierten sich vor allem die Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung gegenüber Vorjahr deutlich. Rückstellungen betreffen überwiegend Pensionsverpflichtungen, Urlaubszusagen

sowie Beiträge zur Berufsgenossenschaft. Der passive Rechnungsabgrenzungsposten beinhaltet üblicherweise die vorschüssig vereinnahmten Erbbauzinsen, die in der Regel im November des jeweiligen Berichtsjahres für das Folgejahr fällig werden.

Die Umsatzerlöse liegen insgesamt auf Vorjahresniveau. Dazu trägt der Bereich Grundstücke (Erbbau und Pacht) rund 53 Prozent bei, rund 24 Prozent resultieren aus Vermietung, 13 Prozent steuert Forst bei. Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen stiegen um rund elf Prozent gegenüber Vorjahr. Maßgeblich hierfür sind vor allem erhöhte Aufwendungen für die Instandhaltung der stiftungseigenen Wohnimmobilien. Auch die Aufwendungen zur unmittelbaren Erfüllung des Stiftungszwecks, also der Sanierung von Kirchen inklusive der damit verbundenen Abführungen an die Landeskirche, nahmen um knapp 15 Prozent gegenüber Vorjahr zu. Zudem erhöhte sich der Personalaufwand um knapp 13 Prozent. Da alle anderen wesentlichen Positionen nahezu auf dem Niveau des Vorjahres verharren, ergibt sich insgesamt ein Rückgang des Jahresüberschusses im Vergleich zu 2013 um rund ein Drittel.

EVANGELISCHE PFARRPFRÜNDESTIFTUNG BADEN

BILANZ ZUM STICHTAG 31.12.2014

IN TEUR*

AKTIVA

A. Anlagevermögen

I. Sachanlagen	71.499
II. Finanzanlagen	24.067

B. Umlaufvermögen 20.647

C. Rechnungsabgrenzungsposten 0

Bilanzsumme 116.213

PASSIVA

A. Eigenkapital 112.454

B. Rückstellungen 18

C. Verbindlichkeiten 785

D. Rechnungsabgrenzungsposten 2.956

Bilanzsumme 116.213

* Dargestellt ist jeweils eine verkürzte Version. Die detaillierten Ergebnisse aus dem Berichtsjahr können am Sitz der Stiftung eingesehen werden. Im Textteil dieses Berichts werden an einzelnen Stellen – der besseren Übersichtlichkeit wegen – Kennzahlen der beiden Stiftungen ESPS und EPSB in Summe dargestellt.

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG ZUM STICHTAG 31.12.2014

IN TEUR*

1. Umsatzerlöse	5.239
2. Verminderung des Bestands	- 38
3. Sonstige betriebliche Erträge	892
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	- 562
5. Aufwendungen zur unmittelbaren Erfüllung des Stiftungszwecks	- 2.850
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	- 153
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 1.324
8. Finanzergebnis	1.314
9. Jahresüberschuss	2.518
10. Ergebnisvortrag Vorjahr	0
11. Einstellungen in den Posten Umschichtungsergebnisse	- 482
12. Einstellungen in Rücklagen	- 2.036
13. Ergebnisvortrag	0

ANMERKUNGEN ZU BILANZ SOWIE GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG DER EPSB

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sind unverändert gegenüber dem Vorjahr. Zum Anlagevermögen zählen alle Grundstücke und Forstflächen sowie 18 Wohngebäude in Baden. Bilanziert sind auch zwei eigene Kirchen. Diese sind mit jeweils einem Euro pro Gebäude und Grundstück bewertet. Die Finanzanlagen umfassen ausschließlich Anteile an diversen Immobilienfonds. Das Umlaufvermögen besteht aus Guthaben bei Kreditinstituten sowie kurzfristigen Forderungen aus Vermietung, Erbbau- und Pachtverträgen.

Das Eigenkapital umfasst das unveränderbare Grundstockvermögen der Stiftung in Höhe von 77.689 TEUR. Unter anderem durch eine Zunahme der Zuführungen zur Kapitalerhaltungsrücklage konnte das Eigenkapital gegenüber Vorjahr leicht ausgeweitet werden. Die Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung betreffen im Wesentlichen Verbindlichkeiten gegenüber der ESPS aus Geschäftsbesorgung im Berichtsjahr. Rückstellungen beziehen sich vor allem auf die Jahresabschlusskosten für das Jahr 2014. Der passive Rechnungsabgrenzungsposten beinhaltet hauptsächlich die vorschüssig vereinnahmten Erbbauzinsen, die in der Regel im November des jeweiligen Berichtsjahres für das Folgejahr fällig werden.

Die Umsatzerlöse liegen insgesamt auf Vorjahresniveau. Dazu trägt der Bereich Grundstücke (Erbbau und Pacht) rund 63 Prozent bei, rund 30 Prozent resultieren aus Vermietung, sechs Prozent steuert Forst bei. War im Vorjahr noch eine Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen ausgewiesen, so ergab sich im Berichtsjahr eine Verminderung in nahezu gleicher Höhe. Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen konnten um rund 14 Prozent gegenüber Vorjahr reduziert werden. Die Aufwendungen zur unmittelbaren Erfüllung des Stiftungszwecks, also Abführungen an die Landeskirche für die Pfarrbesoldung, entsprechen dem Niveau des Vorjahres. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen umfassen überwiegend Aufwendungen für die Geschäftsbesorgung durch die ESPS, die in einem entsprechenden Vertrag geregelt ist. Das Finanzergebnis beinhaltet Ausschüttungen der Immobilienfonds im Berichtsjahr und ist gegenüber Vorjahr leicht reduziert. Insgesamt liegt der Jahresüberschuss auf dem Niveau des Vorjahres.

ARBEITSKREIS EVANGELISCHER UNTERNEHMER



MEHR UNTER:

www.aeu-online.de

Gute Unternehmensführung ist in den Unternehmenssetzen heute in aller Munde. Auch die Politik fühlt sich berufen, Rahmenbedingungen dafür zu schaffen. Trotz aller formalen Bemühungen wird der Erfolg jedoch vor allem durch die individuelle, persönliche Seite der guten Unternehmensführung bestimmt. Viele wünschen sich heute ein an Werten orientiertes und für die Gesellschaft sinnvolles Arbeiten. Macht aber Sinn auch den Erfolg aus? Genau diese Frage beleuchtete die regionale Arbeitsgruppe des Arbeitskreises Evangelischer Unternehmer (AEU) in der Metropolregion Rhein-Neckar-Pfalz im Rahmen einer Veranstaltung im April 2014 in den Räumen der ESPS in Heidelberg. Es sind dies zugleich die Themen, mit denen sich der AEU, ein Netzwerk ehrenamtlich engagierter protestantischer Unternehmerinnen und Unternehmer sowie Führungskräfte, befasst. Gemeinsam suchen sie ethische Orientierung und fachlichen Austausch für die täglich anstehenden Entscheidungen. Genauso wichtig ist jedoch auch die Beteiligung an der kirchlichen Meinungsbildung zu wirtschafts- und sozialetischen Fragen. Schließlich sind wirtschaftliches Handeln und Unternehmertum wesentliche Elemente der Gesellschaft. Die fortschreitende Komplexität einer globalen Wirtschaft braucht

als Pendant eine wirkungsvolle Werteordnung. Und diese liegt für die Engagierten im AEU im christlichen Glauben. Dabei will der AEU zum einen der Kirche Kenntnisse über wirtschaftliche Zusammenhänge vermitteln und Verständnis für unternehmerische Entscheidungen wecken. Zum anderen bietet er auch spirituelle Angebote, die bei der unternehmerischen Entscheidungsfindung unterstützen können. So pflegt der AEU seit nunmehr fast 50 Jahren den dialogorientierten Austausch innerhalb der Kirchen und mit den Kirchen. Dabei kann diese Aufgabe unmittelbar aus dem Grundverständnis zur Sozialen Marktwirtschaft abgeleitet werden: Ethisch begründetes und sozial verantwortliches Handeln sowie der Dienst an der Allgemeinheit sind deren unverzichtbare Bestandteile. Denn das Konzept der Sozialen Marktwirtschaft beruht auf christlichen Werten. Damit ist sie nicht nur Wirtschaftsordnung, sondern auch Werteordnung, in der Freiheit, Initiative und Eigenverantwortung eine herausragende Bedeutung haben. Der Geschäftsführende Vorstand der ESPS, Ingo Strugalla, engagiert sich seit der Gründung der regionalen Arbeitsgruppe Metropolregion Rhein-Neckar-Pfalz im Jahr 2010 in deren Leitungskreis.

MITGLIEDSCHAFTEN

- Alt-Schönau e. V., Schönau
- AEU Arbeitskreis Evangelischer Unternehmer in Deutschland e. V., Karlsruhe
- Bauhütte Heidelberg, Baugenossenschaft e. G., Heidelberg
- Bundesverband Deutscher Stiftungen, Berlin
- Bruderhilfe, Kassel
- Creditreform, Heidelberg
- DESWOS e. V., Köln
- ESWiD Evangelischer Bundesverband für Immobilienwesen in Wissenschaft und Praxis e. V., Nürnberg
- Forum Weißtanne e. V., Freiburg
- FVOB eG Forstwirtschaftliche Vereinigung Odenwald-Bauland eG, Buchen
- FVS eG Forstwirtschaftliche Vereinigung Schwarzwald eG, Mühlenbach
- Forstkammer, Stuttgart
- gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V., Wiesbaden
- Haus und Grund, Heidelberg
- Haus und Grund, Karlsruhe
- Hessischer Waldbesitzerverband e. V., Friedrichsdorf
- KirUm Kirchliches Umweltmanagement c/o KATE, Stuttgart
- Naturpark Neckartal-Odenwald, Eberbach
- PEFC Programme for the Endorsement of Forest Certification Schemes Deutschland e. V., Stuttgart
- Schutzgemeinschaft Deutscher Wald e. V., Landesverband B-W, Stuttgart
- Verband der Jagdgenossenschaften und Eigenjagdbesitzer, Stuttgart
- Verein für Kirchengeschichte in der Evangelischen Landeskirche Baden, Karlsruhe
- Verein für Christliche Kunst in der Evangelisch-Lutherischen Kirche in Bayern e. V.
- ZMRN – Zukunft Metropolregion Rhein-Neckar e. V., Mannheim

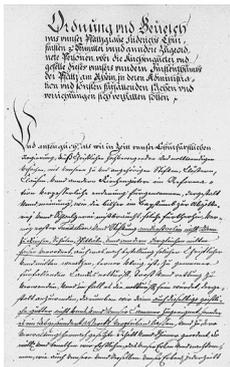
HISTORIE



1560

Nach Einführung der Reformation in der Kurpfalz durch Kurfürst Ottheinrich werden unter seinem Nachfolger Friedrich III. alle Klöster und Stifte 1560 endgültig aufgehoben. Für das Zisterzienserkloster Schönau im Odenwald wird ein „Pfleger“ (= Verwalter) bestellt. Schon damals erhält die „Pfleger Schönau“ als Verwaltungsstelle ihren Sitz in Heidelberg.

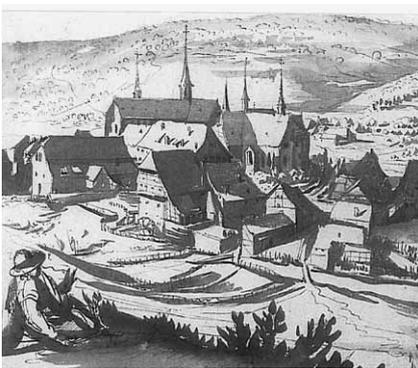
Kurfürst Ottheinrich (1556–1559), Gemälde von B. Beham



1576

Eine Ordnung der Kirchengüterverwaltung legt fest, dass das eingezogene Kirchengut nicht mit dem kurfürstlichen Vermögen verbunden wird. Der reformierte Kirchenfonds wird gebildet. In der Vorrede zur Verwaltungsordnung von 1576 findet sich der Stiftungszweck: Der Fonds darf „anderst wohin nicht, denn zu Kirchen, Schulen, Spittältn und anderen dergleichen milten Sachen verwendet werden“.

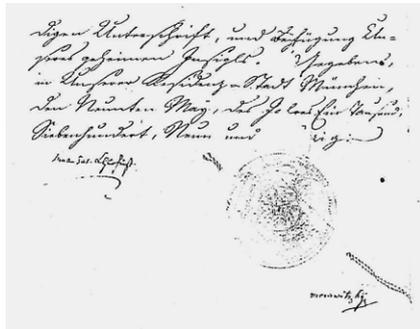
Verwaltungsordnung, Kirchengüter und Gefälle des Kurfürsten Friedrich IV. von der Pfalz (Kopien) 1576



1705

Die geistliche Güteradministration arbeitet ungestört bis 1685. Als die reformierte Linie Pfalz-Simmern ausstirbt, wird das Bemühen um eine Rekatholisierung durch die erbende katholische Linie immer deutlicher. Erst als Preußen und weitere evangelische Länder in ihren Staaten repressiv gegen die katholische Kirche vorgehen, zeigt sich Kurfürst Johann Wilhelm beeindruckt. Er erlässt 1705 die „Kurpfälzische Religionsdeklaration“. Nun werden die Einkünfte aus dem reformierten Kirchengut aufgeteilt: 5/7 für die Reformierten, 2/7 für die Katholiken.

Kloster Schönau bei Heidelberg um das Jahr 1575

**1801**

Mit der Besetzung der linksrheinischen Gebiete der Pfalz durch Napoleon entsteht eine neue Situation. Die rechtsrheinischen Kirchengüter werden zwischen Reformierten und Katholiken aufgeteilt.

Religionsdeklaration des letzten bayerisch-pfälzischen Kurfürsten Maximilian IV. Joseph (1799–1825) von 1799, seit 1806 König Maximilian I. von Bayern

1821

Im Zuge der Badischen Kirchenunion von 1821 wird das Vermögen der reformierten rechtsrheinischen Kurpfalz als „Unterländer Evangelischer Kirchenfonds“ mit Verweis auf die Ordnung von 1576 bestätigt.

1881

Die „Evangelische Zentralpfarrkasse“ wird als kirchliche Anstalt des öffentlichen Rechts gegründet. Ihre Aufgabe ist die gesetzliche Vertretung und Verwaltung des Pfründegutes von 475 evangelischen Pfarreien. Pfründegut ist die Bezeichnung des einer bestimmten Pfarrstelle zugeordneten Besoldungsvermögens (Benefizialvermögen).

2003

Am 1. Juli 2003 werden die beiden Stiftungen „Unterländer Evangelischer Kirchenfonds“ und „Evangelische Zentralpfarrkasse“ rechtlich selbständig. Ein sichtbares Zeichen dieses Wandels ist die Umbenennung der Stiftungen. Der „Unterländer Evangelische Kirchenfonds“ trägt künftig den Namen Evangelische Stiftung Pflege Schönau (ESPS), die „Evangelische Zentralpfarrkasse“ den Namen Evangelische Pfarrfründestiftung Baden (EPSB).

**2010**

Die ESPS feiert ihr 450-jähriges Bestehen.

Keyvisual und der zum 450-jährigen Bestehen der ESPS entwickelte Slogan

2013

Die Evangelische Stiftung Pflege Schönau ist Gründungsmitglied des Deutschen Erbbaurechtsverbandes e. V.

IMPRESSUM

HERAUSGEBER

Evangelische Stiftung Pflege Schönau
Ingo Strugalla
Geschäftsführender Vorstand
Zähringerstr. 18
69115 Heidelberg

Fon: (0 62 21) 91 09-0
Fax: (0 62 21) 91 09-60
kontakt@esp-schoenau.de
www.esp-schoenau.de

REDAKTIONELLES KONZEPT & TEXT

Michael Tschugg
Evangelische Stiftung Pflege Schönau

BERATUNG

katharina schürer Medien- und Öffentlichkeitsarbeit,
Heidelberg/Speyer

GRAFISCHES KONZEPT & UMSETZUNG

KontextKommunikation,
Heidelberg/Berlin

DRUCK

CITY-DRUCK,
Heidelberg

ClimatePartner^o
climate neutral

Packaging | ID 10331-1508-1001

PAPIER

Juwel Offset, Umschlag 250 g/m², Innenteil 120 g/m²
Gedruckt auf PEFC-zertifiziertem Papier

Bildnachweis

Steffen Diemer, Mannheim

Titel und Umschlagseiten

S. 2, 6, 7, 18, 22, 24, 30, 40, 42, 44, 50, 51,

Christian Buck, Heidelberg

S. 4, 16, 28, 36, 38

Sonstige:

S. 12 Privat

S. 20 MLR

S. 26 ESWiD

S. 32 ITZ

S. 34 © B. Heidenreich

<https://de.fotolia.com/id/57362163>

S. 48, 52 ekiba

S. 60:

Barthel Beham (1502–1540),

Pfalzgraf Ottheinrich, bpk Bildagentur für Kunst,
Kultur und Geschichte, Berlin

Landeskirchliches Archiv Karlsruhe, GA 1111

„Verwaltungsordnung, Kirchengüter und Gefälle des
Kurfürsten Friedrich IV. von der Pfalz“ (Kopien), 1576

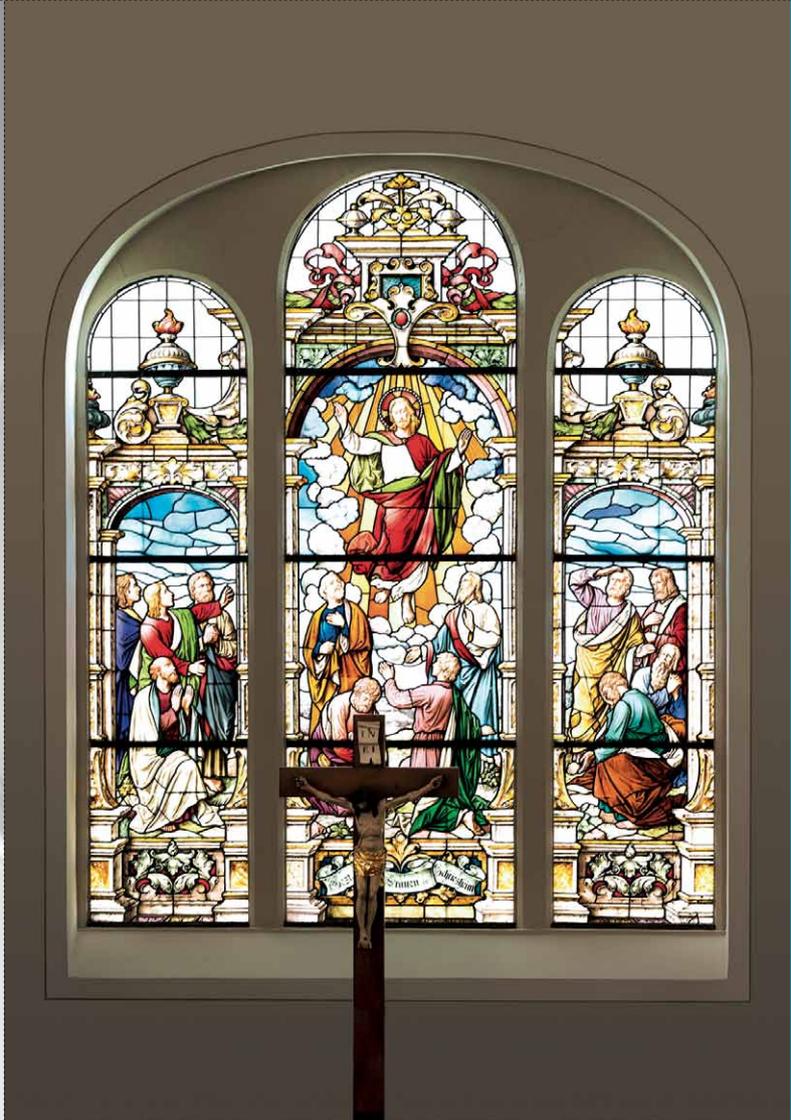
Kloster Schönau bei Heidelberg um das Jahr 1575

Staatsgalerie Stuttgart, Graphische Sammlung, Inv. Nr. 112

S. 61:

Religionsdeklaration des letzten bayerisch-kurpfälzischen
Kurfürsten Maximilian IV. Joseph 1799,

Landeskirchliches Archiv Karlsruhe





Evangelische Stadtkirche Schriesheim



Evangelische Stadtkirche Schriesheim



Evangelische Stadtkirche Schriesheim



Evangelische Stadtkirche Schriesheim

