

EVANGELISCHE STIFTUNG



PFLEGE SCHÖNAU

Perspektiven eröffnen

Geschäftsbericht 2016

Inhalt

Vorwort Ingo Strugalla	2
Die Stiftung	7
Bericht des Vorsitzenden des Stiftungsrats	8
Organigramm	9
Bauunterhaltung	10
Geschäftsbereiche	16
Grundstücke	18
Immobilienfonds	24
Wohnimmobilien	30
Forst	36
Servicebereiche	42
Kommunikation	44
Personal und Organisation	46
EDV und Finanzen	48
Umweltmanagement	49
Partnerschaften der ESPS	52
12-Jahres-Übersicht	54
Ausblick 2017	56
Impressum	58



Vorwort

Das Jahr 2016 ist für die Evangelische Stiftung Pflege Schönau (ESPS) in mehrfacher Hinsicht sehr erfreulich verlaufen. Mit Erlösen in Höhe von rund 39,5 Millionen Euro konnten wir eines der besten Ergebnisse in der Geschichte der ESPS erzielen.

Wir haben mehrere Bauprojekte fertiggestellt, den landeskirchlichen Haushalt substantiell entlastet und die Landeskirche darin unterstützt, kirchliche Bauprojekte in den Kirchengemeinden in Baden zu realisieren.

Auch als Organisation haben wir uns weiterentwickelt. Die Modernisierung unserer IT-Infrastruktur machte bauliche Maßnahmen am Sitz der Stiftung notwendig. Die Angebote an Fort- und Weiterbildung für unsere Mitarbeitenden bauen wir kontinuierlich aus.

Wenn ich das vergangene Jahr Revue passieren lasse, sehe ich eine globale politische und ökonomische Entwicklung, die besorgt und verunsichert: zum Beispiel den Austritt Großbritanniens aus der Europäischen Union („Brexit“), den Putsch-Versuch in der Türkei und seine Folgen, das Auftreten des neuen US-Präsidenten, das Erstarren von Populisten in demokratischen Staaten und die nach wie vor ungelösten Probleme der Flüchtlingswelle. Zwar präsentiert sich die deutsche Wirtschaft robust und erfreulich wachstumsstark, doch anhaltende Null- und Negativzinsen sowie die längst nicht überstandene Schuldenkrise in einigen EU-Ländern bergen erhebliche Risiken in sich. Kurzum: Wir bewegen uns in einem von vielen Unsicherheiten geprägten Umfeld.

Die Entwicklungen in Gesellschaft, Politik und Wirtschaft erscheinen heute deutlich unwägbarer als noch vor ein, zwei Dekaden. Ob Bankenpleiten mit globalen Folgen, ob unerwartete geopolitische Veränderungen: Die vergangenen Jahre haben gezeigt, wie schwierig es ist, mittel- oder gar langfristig zu planen. Davon ist auch eine Organisation wie die Evangelische Stiftung Pflege Schönau, die auf Nachhaltigkeit ausgerichtet ist, betroffen. Auf niedrige Kapitalzinsen oder enge Immobilienmärkte muss die ESPS als Vermögensverwaltung und Investor ebenso reagieren wie partiell auf die Folgen des beschlossenen EU-Austritts Großbritanniens, wo

ein, wenn auch geringer Anteil unseres Portfolios an Immobilienfonds investiert ist.

Unerwartete Strukturbrüche, kaum noch Gewissheiten, sinkende Planungssicherheit, mit solchen Konstellationen müssen wir leben lernen. Welche Antworten haben wir darauf? Es ist unvermeidlich, dass uns Verwerfungen in Politik und Wirtschaft heute stärker und schneller treffen können. Das heißt aber nicht, dass wir ihnen ausgeliefert sind und Abwarten die einzige Option ist. Deshalb wollen wir bestmöglich vorbereitet und handlungsfähig sein, wenn sich wesentliche Parameter verändern, die mittel- oder unmittelbar unser Kerngeschäft betreffen.

Ich bin davon überzeugt, dass es sinnvoll ist, wenn wir uns gerade in solchen Zeiten auf unsere Wurzeln besinnen. Eine Institution wie die ESPS, die seit mehr als 450 Jahren existiert, hat eine solide Werteorientierung. Die Evangelische Stiftung Pflege Schönau legt als konfessionelle Stiftung sicher noch mehr als ein privatwirtschaftliches Unternehmen Wert darauf, wirtschaftliche Ertragsorientierung mit gesellschaftlicher Verantwortung zu vereinbaren.

Dabei kann gerade die Verbindung aus Unternehmertum und Nähe zur Kirche öffentliche Kritik auslösen. Wir erleben immer wieder, dass zum Beispiel die ökonomisch gebotene und legitime Erhöhung von Erbbau- und Pachtzinsen oder Mieten Empörung hervorruft. Die Erhöhung ist aber kein Selbstzweck. Die Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung dienen der Erfüllung unseres Stiftungszwecks. Der Nutzen, den wir damit für die Kirchengemeinden schaffen können, ist Indikator für den „Erfolg“ der ESPS.

Gesellschaftlich verantwortungsvoll wirtschaften heißt für uns, einen fairen und verlässlichen Umgang mit unseren Kunden und Geschäftspartnern zu pflegen. Dazu trägt auch bei, dass wir keine Gewinne privatisieren und keinen Shareholder-Value erzielen müssen.

Das sind Vorteile für die Organisation selbst wie auch für ihre Kunden.

Die ESPS agiert unternehmerisch und handelt ökonomisch, um ihren Stiftungsauftrag erfüllen zu können. Dieser lautet: kirchliches Bauen und Pfarrstellen in Baden zu finanzieren. Für den Erhalt von 85 Kirchen und 41 Pfarrhäusern in ganz Baden ist die ESPS direkt zuständig. Etwa die Hälfte der im Berichtsjahr 2016 von der Stiftung erwirtschafteten Erlöse wurden zur Finanzierung kirchlicher Bauprojekte verwendet, direkt oder über die Transferleistungen an die Landeskirche. Nahezu an jedem zweiten Projekt der Evangelischen Landeskirche in Baden ist die ESPS finanziell beteiligt. Auch 2016 wurden zahlreiche Gebäude modernisiert, um sie zu einladenden Orten der Begegnung zu machen und sie für künftige Generationen zu erhalten.

Die evangelische Kirche in Leutesheim ist dafür ein leuchtendes Beispiel. 2016 wurde die Innensanierung der 1434 erstmals erwähnten Chorturmkirche durchgeführt und ihre Wiedereröffnung Ende Januar 2017 mit einem Festgottesdienst gefeiert. Sie steht prototypisch für ein besonderes Anliegen der ESPS: einen Bogen zu spannen zwischen Tradition und Moderne, aktiv erwirtschaftete Mittel für zukunftssträchtige Investitionen einzusetzen, Kulturpflege und Werteorientierung zu leben.

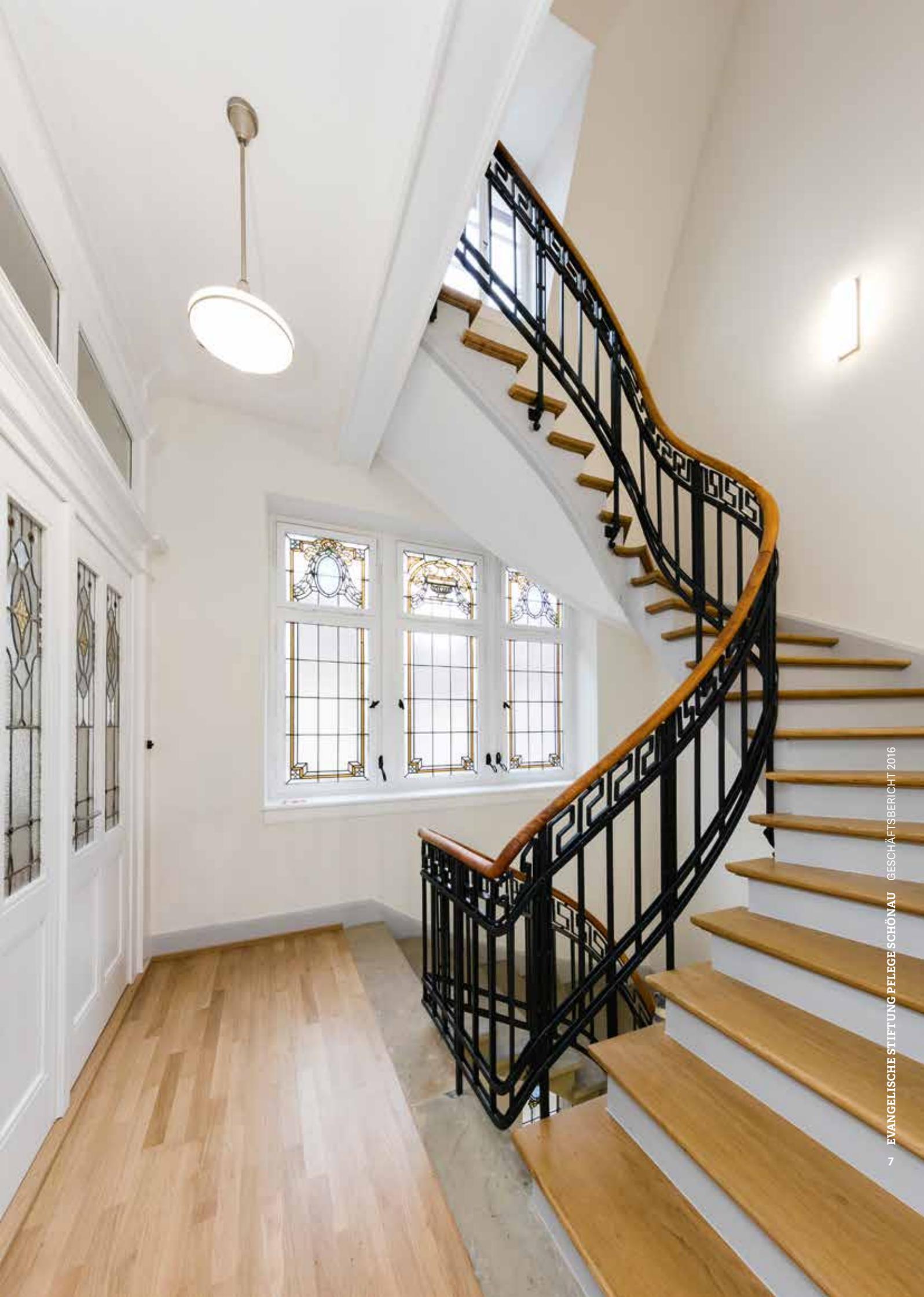
Dem Stiftungsrat danke ich für die vertrauensvolle, offene und zukunftsorientierte Unterstützung in allen strategischen Belangen. Und unseren Geschäftspartnern danke ich für die gute und konstruktive Zusammenarbeit. Mein Dank gilt allen, die zum Erfolg und zur Weiterentwicklung der ESPS beigetragen haben. Das sind in erster Linie die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die mit ihrem Engagement und ihrer Motivation diesen Erfolg überhaupt erst möglich machen.

Bei der Lektüre unseres Geschäftsberichtes wünsche ich Ihnen informative Einblicke in unsere Arbeit.

Ihr



Ingo Strugalla





Die Stiftung

Unsere Mission: Räume schaffen

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 Pfarrpfündestiftung 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 ihre direkte Baupflicht. Den weitaus größeren Teil führt sie an die Landeskirche ab und unterstützt damit zahlreiche weitere kirchliche Bauprojekte.

Ihre direkten und indirekten Investitionen kommen so gut der Hälfte aller Kirchen und Gemeindehäuser 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 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 ehemaligen Vermögen des Klosters Schönau einen „Sonder-

fonds“, 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 Menschen, Tiere und Pflanzen. 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 Lebenspläne umzusetzen.

Räume schaffen – dazu gehört auch und gerade im Bereich der kirchlichen Bauunterhaltung, Kirchenräume nicht nur zu bewahren, sondern sie 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 Tätigkeitsfelder aktiv zu gestalten und 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 Erbbaurechts-Ausgeberin Deutschlands. Zugleich ist sie die größte Stiftung im Bereich der Evangelischen Landeskirche in Baden.

Bericht des Vorsitzenden des Stiftungsrats

Vorstand und Mitarbeitende der ESPS haben auch im Geschäftsjahr 2016 wieder hervorragende Arbeit geleistet. Das gilt sowohl im Hinblick auf die erzielten Erträge der Evangelischen Stiftung Pflege Schönau (ESPS) und ihrer mitverwalteten Schwesterstiftung Evangelische Pfarrpfründestiftung Baden (EPSB) als auch für die Organisationsentwicklung.

Ihre Kernaufgabe konnte die ESPS im Berichtsjahr mit Bravour erfüllen. Erlöse von nahezu 40 Millionen Euro ermöglichen es, den Stiftungszweck in exzellenter Weise zu erfüllen. Dank der erfolgreichen Arbeit der Stiftung können kirchliches Bauen und Pfarrstellen finanziert und Mittel in erheblicher Höhe an die Landeskirche abgeführt werden. Der Stiftungsrat registriert mit besonderer Freude, dass es der ESPS gelingt, wirtschaftlichen Erfolg, nachhaltige Orientierung und kirchliche Verankerung zu verbinden. Sie zeigt mit ihrer Arbeit, wie christliches Unternehmertum in der Praxis gelingen kann.

Vermögen nicht nur zu verwalten, sondern es zukunftsgerichtet, wertebewusst und balanciert einzusetzen, ist keine einfache Aufgabe. Erst recht nicht in Zeiten wie diesen, die von zunehmender Unsicherheit und Umbrüchen geprägt sind. Vorstand, Führungskräfte und alle Mitarbeitenden haben diese Herausforderung verantwortungsvoll gemeistert.

Durch die Erneuerung der IT-Infrastruktur und die Modernisierung des Hauptsitzes der Stiftung in Heidelberg ist die ESPS nun technologisch auf einem sehr hohen Standard. Arbeitsabläufe können dank moderner Software schneller und effizienter gestaltet werden. Ein modernes Dokumentenmanagement-System (DMS) und das fast papierlose Büro sind bei der ESPS keine Zukunftsvisionen mehr, sondern praktizierte Gegenwart. Die Stiftung ist ein attraktiver Arbeitgeber, die modernen Strukturen und Arbeitsmethoden haben zudem Vorbildcharakter auch für andere Stiftungen und kirchliche Institutionen.

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 2016 vier turnusgemäße Stiftungsratssitzungen statt. Der Stiftungsrat nahm dabei seine Aufsichtsfunktion in vollem Umfang wahr.

Der vom Vorstand vorgestellte Jahresabschluss beider Stiftungen zum 31.12.2016 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 6,6 Millionen Euro (ESPS) und 3,0 Millionen Euro (EPSB) beschlossen. Der Evangelische Oberkirchenrat hat die satzungsgemäße Mittelverwendung bestätigt. In der Stiftungsratssitzung im Dezember 2016 genehmigte der Stiftungsrat die Wirtschaftspläne für das Jahr 2017 ohne Einschränkung.

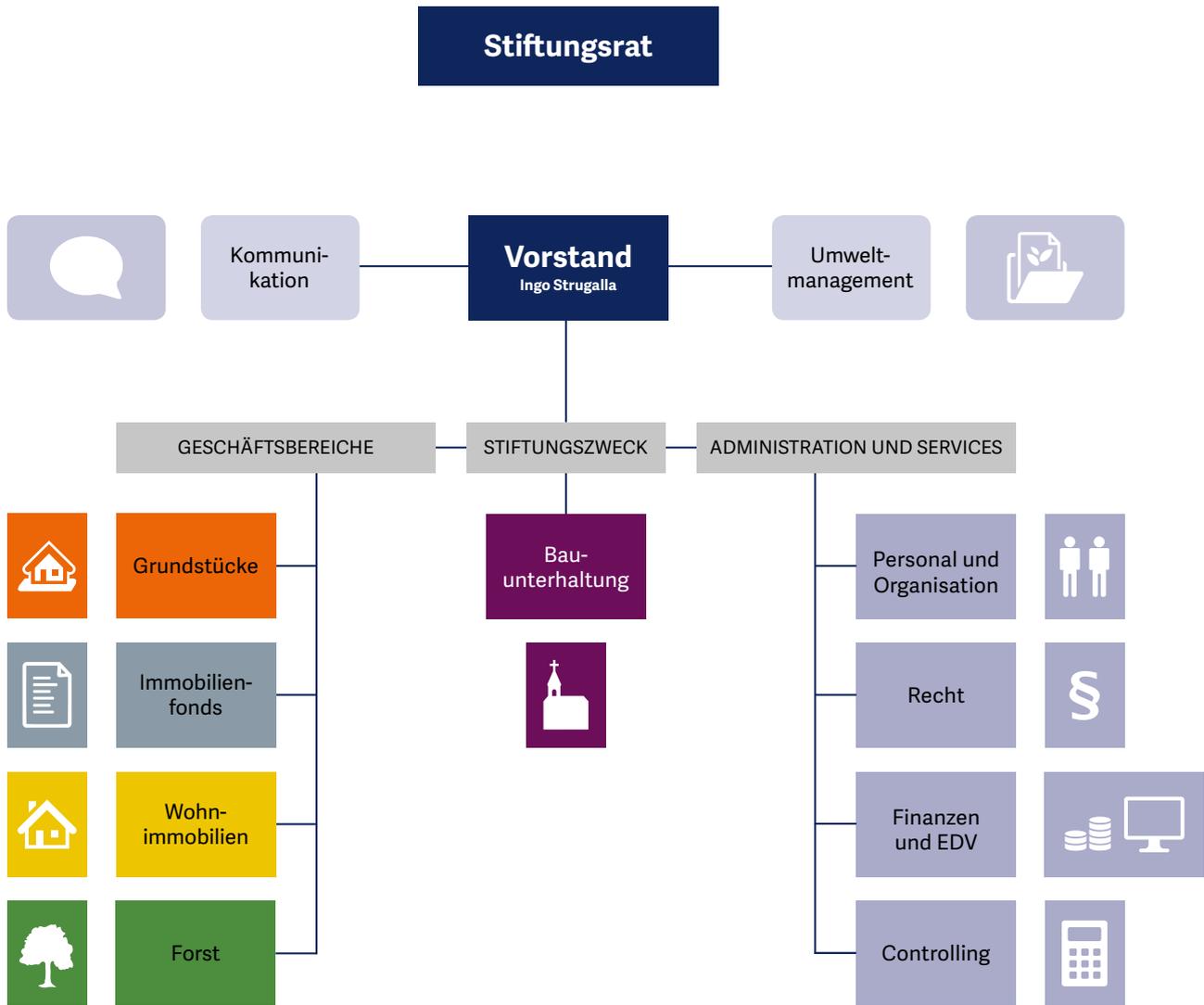
Im Namen des Stiftungsrats danke ich dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der ESPS für ihr Engagement und die wieder hervorragenden Leistungen im Geschäftsjahr 2016.

Heidelberg, Juni 2017



OKR Stefan Werner
Vorsitzender des Stiftungsrates

Organigramm



Die Immobilienfonds werden im Controlling betreut.



Stiftungszweck

Bau- unterhaltung

Bindeglied zwischen Tradition und Moderne

Schmucke Kirche in Leutesheim saniert, Seilkletterer an der Heiliggeistkirche, Pilotprojekt in Sandhausen – für die Bauunterhaltung war 2016 ein spannendes Jahr.



Kirchenraum in Baden erhalten – das ist der Zweck der Evangelischen Stiftung Pflege Schönau. 85 Kirchen und 41 Pfarrhäuser in ganz Baden stehen in der direkten Baupflicht der ESPS. Die ESPS ist dafür verantwortlich, dass diese Kirchen bei Bedarf saniert, modernisiert und wenn nötig auch wieder aufgebaut werden. Grundlage dafür sind sogenannte historische Baupflichtbeschriebe, die teilweise bis ins 16. Jahrhundert zurückreichen. In ihnen sind nicht nur die Rechte und Pflichten, sondern auch die Kostenverteilung zwischen der Kirchengemeinde und der Stiftung – bezogen auf verschiedene Bauteile wie zum Beispiel Baukörper, Turm, Kanzel, Altar und Kirchenbänke – detailliert festgehalten.

Rund 13,4 Mio. Euro investierte die ESPS im Berichtsjahr in ihren Stiftungszweck. Rund ein Drittel floss direkt in die Bauprojekte der Stiftung, rund zwei Drittel führte die ESPS an die Evangelische Landeskirche in Baden ab, die damit viele weitere kirchliche Baumaßnahmen unterstützen konnte. In Summe ist die ESPS so direkt oder indirekt an jedem zweiten Bauprojekt aller badischen Kirchengemeinden beteiligt.

Viel Weitsicht bewies seinerzeit Kurfürst Friedrich III., als er um 1560 das Vermögen des aufgelösten Klosters Schönau nicht seiner kurfürstlichen Schatulle zuführte, sondern schon damals eine Art Stiftung errichtete, um mit diesem Vermögen den Erhalt von Kirchen und Pfarrhäusern langfristig zu sichern. Ihm und dem ökonomischen und nachhaltigen Wirtschaften der Stiftung über viele Jahrhunderte hinweg ist es zu verdanken, dass es bis heute verlässliche und stetig wachsende Einnahmen gibt, die die Kirchengemeinden vor Ort spürbar von den Kosten der Bauprojekte entlasten und die damit auch zum Gelingen von Kirche in den Gemeinden beitragen.

NACH UMFASSENDE SANIERUNG:

Kirche Leutesheim erstrahlt in neuem Glanz

Besonderes Highlight im Berichtsjahr war die Innenrenovierung der evangelischen Kirche in Leutesheim im Ortenaukreis. An ihr lässt sich eindrucksvoll zeigen, wie verschiedene Epochen und Baustile korrespondieren können. „Nach wie vor sind Risse sichtbar und Historisches steht neben Zeitgenössischem. Nichts wurde überdeckt oder übermalt, nur um es einem bestimmten Zeitgeschmack anzupassen“, beschreibt Gemeindepfarrer Jörg Allgeier das Ergebnis der umfassenden Sanierung. Das kleine Kirchlein wird

zu Recht als Schmuckstück in der Ortenau bezeichnet.

Einen Bogen spannen zwischen Tradition und Moderne – darum geht es der ESPS. Nach ihrem Verständnis knüpft Bauunterhaltung stets eine anspruchsvolle Verbindung zwischen Kulturpflege, Denkmalschutz und Werteorientierung. Die Renovierung der 1434 erstmals erwähnten Chorturmkirche in Leutesheim steht beispielhaft dafür.

Vor allem das Zusammenspiel zwischen Alt und Neu findet generationenübergreifend viel Lob. Bezeichnend ist der Kommentar eines Konfirmanden, als er die Kirche nach der Renovierung das erste Mal betreten hatte: „Wow, ist das hier stylisch.“

Zugleich macht die Aussage deutlich, welche Gratwanderung zu meistern ist, wenn Kirchen renoviert und modernisiert werden. Schließlich handelt es sich dabei um markante, ortsbildprägende Gebäude und um Wahrzeichen religiösen Lebens, die sowohl die Mitglieder einer Kirchengemeinde miteinander verbinden als auch persönliche Erinnerungen und Erlebnisse beherbergen.

Solch eine Gratwanderung ist der ESPS in Leutesheim, in Zusammenarbeit mit der Kirchengemeinde und allen weiteren Beteiligten, sehr gut gelungen. Die Leutesheimer nahmen ihre alte, neue Kirche voller Freude wieder in Besitz.

Nach der Renovierung wirkt der gesamte Kirchenraum heller und dadurch auch größer. Tatsächlich wurden die Wände und Oberflächen größtenteils nur gereinigt und nicht frisch gestrichen. Dadurch konnten die historisch wertvollen Malereien bestmöglich bewahrt werden. Diese sensible Arbeit übernehmen speziell ausgebildete Restauratoren. Auf dem Putz der Chorwand findet sich eine baugeschichtliche Zeitreise von der Gotik über den Barock bis hin zur Neuzeit. Die Fresken, in den 1980er Jahren entdeckt und mechanisch freigelegt, sowie der dahinterliegende Chor gehören zu den ältesten Bauabschnitten der Kirche, über dem Chorbogen sind noch Teile einer Kreuzigungsdarstellung aus der Barockzeit zu sehen.

Zur besonderen Atmosphäre trägt die neue Beleuchtung in der Kirche bei. Hier wurde nach engagierter Diskussion und Abstimmung zwischen der ESPS als Bauherrin, Architekten und Kirchengemeinde ein Lichtkonzept gewählt, das außergewöhnlich für eine Dorfkirche ist. Die Planer orientierten sich dabei, wie bei der



Kirche Leutesheim: gelungene Kombination von historischen und modernen Elementen

gesamten Renovierung der Kirche, an der Leitidee von „Einfachheit und Schlichtheit“.

Die Lösung: ein zentraler Ringleuchter über dem Altar in Verbindung mit mehreren auf der historischen Holzdecke verteilten Tiefstrahlern und Lichtlinien an den Chorwänden. Diese Kombination erfüllt funktionale Erfordernisse ebenso wie den Wunsch nach räumlich-wirkungsvoller Entfaltung. Die Beleuchtung wurde überdies komplett auf LED umgestellt. Dass die Kirche Leutesheim in neuem Glanz erstrahlt, ist deshalb auch ganz sinnbildlich zu verstehen. Und sie vermittelt einen Eindruck davon, wie moderne Lichtsteuerung in Kirchen zukünftig aussehen kann.

Die Kosten für die gesamte Innenrenovierung belaufen sich auf rund 497.000 Euro. In den Jahren 2014/15 wurde die historische Dorfkirche bereits außen für 192.000 Euro renoviert.

RESTAURATOREN UND KLETTERER: Spezialisten tragen zum Werterhalt von Kirchen bei

Kirchen sind Gebäude mit einer langen Geschichte und teilweise jahrhundertalter Bausubstanz. Jede Kirche hat einen ganz eigenen Charakter. Diesen zu erhalten und die Kirche gleichzeitig an die Bedürfnisse der Gemeinden nach modernen, lebendigen Gottesdiensten anzupassen, versteht die ESPS als eine ihrer elementarsten Aufgaben.

Wenn Kirchen renoviert und modernisiert werden, wirkt daran eine Vielzahl von Fachleuten mit. Neben Architekten, Fachingenieuren und Handwerkern kommen auch Spezialisten mit ganz besonderen Fertigkeiten zum

Einsatz. Zum Beispiel Restauratoren oder auch professionelle Industriekletterer.

Spektakulär sah es aus, als sich im Sommer 2016 drei Seilkletterer auf dem Turmhelm der Heiliggeistkirche in Heidelberg tummelten. Die Schieferplatten am Turm der Kirche mussten ersetzt werden, in einer Höhe von mehr als 50 Metern. Um dorthin zu gelangen, gab es nur zwei Möglichkeiten: ein Gerüst zu stellen, was bei dieser Höhe jedoch unverhältnismäßig hohe Kosten verursacht hätte, oder versierte Industriekletterer mit der Ausführung zu beauftragen. In der Folge waren drei Experten rund zwei Wochen lang damit beschäftigt, die Schieferbedeckung am Helm und an der Laterne der Heiliggeistkirche auszutauschen.

BAUEN IM DIALOG: Experten planen, Gemeinde wirkt mit

Kirchliches Bauen weist manche Besonderheit auf. Zum Beispiel sind liturgische Vorgaben, das sind theologische Anforderungen an die Gestaltung und den Ablauf von Gottesdiensten, zu berücksichtigen; im Zweifelsfall wiegen sie auch mal schwerer als Vorschriften des Denkmalschutzes.

Wann immer die ESPS sich mit der Planung und Durchführung eines Projekts beschäftigt, setzt sie auf eigene und externe Kompetenzen. Aus der Baupflicht der Stiftung ergibt sich zumeist, dass sie den überwiegenden Anteil der Finanzierung zu tragen hat und auch die Rolle der Bauherrin übernimmt. Damit steht sie in der Verantwortung, maßt sich aber trotzdem nicht die alleinige Entscheidungshoheit an. Die Interessen der Nutzer vor Ort, die Belange des Denkmalschutzes und des Baurechts, die Empfehlungen der Architekten und der Fachleute müssen konstruktiv zusammengeführt werden. Die ESPS versteht ihre Bauherrenrolle auch so, all diese Interessen zu formulieren und sichtbar zu machen. Dabei legt die ESPS besonderen Wert darauf, dass sich die Kirchengemeinden aktiv einbringen. Für den Dialog und die Konsensfindung gibt es kein starres Verfahren, sondern seit Jahren gelebte und bewährte Formen der Diskussion und des Miteinanders.

Die Kirchengemeinden sind angehalten, ihre Gebäude jedes Jahr daraufhin zu überprüfen, ob es Schäden gibt oder Renovierungsbedarf vorliegt. In der Regel finden darüber hinaus alle drei Jahre Vororttermine mit von der ESPS beauftragten Architekten statt. Für jedes Gebäude existiert eine Zustandserfassung, die einen Über-

blick ermöglicht sowie aktuellen sowie kommenden Handlungsbedarf einzuschätzen hilft. Als Faustregel gilt, dass eine Kirche durchschnittlich alle 30 Jahre in kleinerem oder größerem Umfang renoviert werden muss.

Wer den Dialog sucht, nimmt die Kontroverse in Kauf. Dessen ist sich die ESPS bewusst. Es kann unterschiedliche Auffassungen geben zu Konzepten und Maßnahmen, zur Priorität von einzelnen Projekten und zum Maß der zu erbringenden Eigenleistung: allesamt Aspekte, die zu klären sind, um am Ende nicht nur ein vorbildliches bauliches Resultat, sondern auch ein die Menschen verbindendes Ergebnis zu erreichen. Für die Evangelische Stiftung Pflege Schönau gilt das Konsensprinzip: Einigkeit aller Beteiligten kommt vor Geschwindigkeit. Dabei helfen transparente Informationsflüsse und ein wertschätzendes Miteinander aller Beteiligten. Das versteht die ESPS unter gelebter Wertschätzung.

Ein besonderes Beispiel dafür ist das mit Gesamtkosten von rund 3,5 Millionen Euro veranschlagte Bauprojekt in Sandhausen. Die Kirchengemeinde der dortigen Christuskirche möchte künftig ihre Gemeinderäume und das Pfarrbüro zentral am Kirchengebäude bündeln, um Synergien zu ermöglichen und Ressourcen zu sparen. Deshalb hat sie sich in den vergangenen Jahren bereits von je einem Pfarr- und Gemeindehaus sowie einem Kindergarten getrennt, um so die Rahmenbedingungen für eine innovative, zukunftsfähige Lösung zu schaffen. Wie die bestehende Kirche umgebaut und um ein modernes Gemeindehaus inklusive Pfarrbüro erweitert werden kann, war 2016 Gegenstand umfangreicher Planungen und Lösungsansätze. Drei Jahre Planungs- und Bauzeit sind vorgesehen. Für das Gesamtprojekt, Kirchensanie-

rung und Gemeinderäume, sind derzeit Kosten von 3,5 Mio. Euro veranschlagt. Davon entfallen voraussichtlich 2,1 Mio. Euro auf den Neu-, bzw. Anbau des Gemeindehauses, bei dem die Evangelische Kirchengemeinde Sandhausen in Absprache mit dem Evangelischen Oberkirchenrat federführend ist. Rund 1,4 Mio. Euro entfallen auf die Innenrenovierung der Christuskirche, für die die ESPS verantwortlich zeichnet und für die sie auch überwiegend die Kosten trägt.

ANFORDERUNGEN AN DIE BAU- UNTERHALTUNG VERÄNDERN SICH

Die Evangelische Landeskirche in Baden und die ESPS haben im Jahr 2011 gemeinsam die Gesellschaft für Projektentwicklung und Projektsteuerung für kirchliches Bauen in Baden, kurz pro ki ba, mit Sitz in Karlsruhe gegründet. Die pro ki ba betreut und entwickelt Projekte im Bereich kirchlichen Bauens durch Machbarkeitsstudien, Projektsteuerungsleistungen, Wettbewerbsorganisation und Bauherrenberatung im kompletten Bereich der Landeskirche. Sie berät die Nutzer, koordiniert die Bauprozesse in technischer, rechtlicher und wirtschaftlicher Hinsicht und erbringt die erforderlichen Informations- und Kontrollleistungen. Bauaufgaben werden mit einem eingespielten Netzwerk von Beratern, Architekten, Fachplanern, Künstlern und Gutachtern umgesetzt. Der Wirkungskreis der pro ki ba umfasst auch Abstimmungsgespräche mit den Genehmigungs- und Fachbehörden, dem Landesdenkmalamt und der Kirchenaufsicht.

Einen wesentlichen Anstoß zur Gründung der gemeinsamen Tochtergesellschaft gaben die sich verändernden Anforderungen an den kirchlichen Gebäudebestand. Neben der klassischen Bauunterhaltung rücken zunehmend auch strukturelle Anpassungen in den Vordergrund. Beispielsweise bei der Fusion mehrerer Gemeinden, wenn die Gebäudeanzahl verringert werden muss, oder bei der zukunftsorientierten Entwicklung der Immobilien mit barrierefreien Zugängen, modernen Sanitäreinrichtungen und umweltschonenden Heizungskonzepten. Die Erfahrungen der vergangenen Jahre haben gezeigt, dass Projekte von der gemeinsamen Expertise profitieren.

„Bauunterhaltung besteht vor allem darin, das Interesse der Gemeindeglieder an einem gelingenden Gemeindeleben mit dem Anspruch zu verknüpfen, Kirchen als sinnstiftende Gottesdiensträume für die nächsten 30 Jahre zur Verfügung zu stellen. Die Tatsache, dass die meisten Kirchen unter Denkmalschutz stehen, ist dabei eine besondere Herausforderung.“

Gabriele Frey-Grimberg, Leitung
Abteilung Recht, verantwortlich für
die Bauunterhaltung

Der Bereich Bauunterhaltung in Zahlen

85 

Kirchen in der Baupflicht der ESPS, davon 84 denkmalgeschützt

41 

Pfarrhäuser in der Baupflicht der ESPS, davon 34 denkmalgeschützt

300 Jahre 

Durchschnittliches Alter der baupflichtigen Kirchen

6 

Anzahl Architekturauszeichnungen seit 2000

50% 

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

Geschäftsbereiche

Aus Tradition der Zukunft verpflichtet

Die Evangelische Stiftung Pflege Schönau ist eine der ältesten, bis heute existenten Institutionen in Heidelberg und der gesamten Metropolregion. Ihre Wurzeln reichen bis ins Jahr 1560 zurück. Seit mehr als 450 Jahren verfolgt die ESPS ihre Grundmaxime, ihr Handeln auf Dauer anzulegen und verantwortungsvoll zu wirtschaften. Die Stiftung sieht sich aus ihrer Tradition der Zukunft verpflichtet – und hat das übersetzt in ein verbindliches Motto: „Nachhaltigkeit. Viele reden darüber. Wir handeln. Seit 1560.“

Die für ihren Stiftungszweck erforderlichen finanziellen Mittel erwirtschaftet die ESPS in den vier Tätigkeitsfeldern Grundstücke, Immobilienfonds, Wohnimmobilien und Forst.

Grundstücke

Über 13.000 Erbbaurechtsverträge betreut die Evangelische Stiftung Pflege Schönau und gehört damit bundesweit zu den führenden Erbbaurechtsausgebern. Vor allem in Ballungsräumen wie der Metropolregion Rhein-Neckar sind Baugrundstücke knapp und sehr teuer, mit deutlich steigender Tendenz in den vergangenen Jahren. Indem die Stiftung ihre Baugrundstücke im Erbbaurecht an interessierte Bauwillige abgibt, bietet sie ihnen eine echte Alternative zum Kauf und die Möglichkeit einer liquiditätsschonenden Finanzierung. Bauherren erwerben ein zeitlich begrenztes Nutzungsrecht für die Dauer von 99 Jahren und zahlen dafür ein jährliches Entgelt.

Daneben werden rund 6.000 ha der stiftungseigenen Grundstücke landwirtschaftlich genutzt und dienen der Erzeugung von Nahrungs- und Futtermitteln. Sie sind in rund 8.000 Pachtverträgen an mittelständische bäuerliche Betriebe verpachtet.

Elf Mitarbeitende an den Standorten Heidelberg und Freiburg kümmern sich um die Kundinnen und Kunden der Stiftung und die Verwaltung der Verträge. Mit Umsatzerlösen von über 17 Millionen Euro war der Bereich Grundstücke im abgelaufenen Geschäftsjahr die größte Einnahmequelle der Stiftung.

Immobilienfonds

Seit 2009 investiert die ESPS zusätzlich in indirekte Immobilienanlagen. Auch diese tragen dazu bei, den Stiftungszweck zuverlässig und dauerhaft zu erfüllen. Der Fokus liegt bei diesen Investitionen auf ausschließlich konservativ anlegenden Fonds, die die ESPS in einem sorgfältigen und transparenten Verfahren auswählt. Anlageobjekte sind Gewerbe- und Wohnimmobilien im zentral- und nordeuropäischen Raum. So nutzt die Stiftung erfolgreich auch die Chancen anderer europäischer Wirtschaftsregionen. Über 10 Millionen Euro hat dieser Tätigkeitsbereich im Jahr 2016 erwirtschaftet und ist damit die zweitgrößte Einnahmequelle der Stiftung.



In den vier Tätigkeitsfeldern Grundstücke, Immobilienfonds, Wohnimmobilien und Forst erwirtschaftet die ESPS die finanziellen Mittel, um ihren Auftrag zu erfüllen: Kirchenraum in Baden zu erhalten

Wohnimmobilien

Rund 800 Wohn- und Gewerbeeinheiten in den badischen Zentren Mannheim, Heidelberg, Karlsruhe und Freiburg gehören zum Immobilienbestand der Stiftung. Das Spektrum reicht von der Jugendstilvilla bis zum Neubau, vom Kleinparteien- bis zum Mehrfamilienhaus.

Insgesamt elf Mitarbeitende in Heidelberg und Freiburg kümmern sich sowohl um die kaufmännische Abwicklung der Verträge als auch um die technische Betreuung der Immobilien. Der Bereich steuert etwas über 7 Millionen Euro zu den Umsatzerlösen der Stiftung bei.

Forst

Ganz besonders sichtbar wird das Prinzip der Nachhaltigkeit im Bereich Forst. Mit rund 7.500 ha ist die ESPS die größte körperschaftliche Waldbesitzerin in Baden-Württemberg. Die Forstgebiete verteilen sich auf den südlichen Odenwald, den nördlichen Kraichgau und den mittleren Schwarzwald. Dort kümmern sich eigene Förster und Waldarbeitende in vier Revieren um eine ökonomische und naturverbundene Bewirtschaftung. Seit 1999 ist der Wald nach PEFC (Programme for the Endorsement of Forest Certification Schemes) zertifiziert.

Der Bereich Forst mit Sitz in Mosbach beschäftigt 19 Mitarbeitende und ist personell die größte Abteilung. Im Geschäftsjahr wurden rund 53.000 Festmeter Holz eingeschlagen. Die Umsatzerlöse lagen mit etwas über 2,5 Millionen Euro auf dem Vorjahresniveau.



Grundstücke





Perspektiven schaffen

Das Verpachten von Grundstücken ist für die Evangelische Stiftung Pflege Schönau nach wie vor das wichtigste Geschäftsfeld, das wesentlich zur zuverlässigen Erfüllung ihres Stiftungszwecks beiträgt. Das Erbbaurecht ermöglicht es Bauwilligen, ihren Traum vom eigenen Haus unabhängig von hohen Bodenpreisen zu realisieren, und es ist zudem ein wirksames Mittel gegen Bodenspekulation.



Mit mehr als 17 Millionen Euro Erlösen war der Geschäftsbereich Grundstücke der größte Erlösposten der Evangelischen Stiftung Pflege Schönau im Jahr 2016. Die Einnahmen stammen aus Erbbau- und Pachtverträgen, die langfristig angelegt sind. Das Geschäftsmodell entspringt dem Nachhaltigkeitsgedanken der Stiftung. Sie stellt ihre Grundstücke für die Nutzung durch Dritte zur Verfügung, ohne sie aus ihrem Eigentum zu geben.

Wer ein Haus bauen will, benötigt ein Grundstück. Das muss er aber nicht zwingend kaufen. Das Prinzip des Erbbaurechts ermöglicht die Trennung des Eigentums an Grundstück und Haus und ermöglicht dem Bauherren, auf fremdem Grund und Boden ein eigenes Gebäude zu errichten. Das Erbbaurechtsgesetz wurde vor rund 100 Jahren eingeführt und sollte nicht nur den Wohnungsbau fördern, sondern auch Bodenspekulationen vorbeugen. Das Erbbaurecht hat seitdem eine traditionelle und ebenso zukunftssträchtige Nische im Immobilienmarkt geschaffen.



Das Erbbaurecht bietet die Möglichkeit, das Eigentum an Grundstück und Gebäude zu trennen

ERBBAURECHT SCHAFFT PLANUNGS- SICHERHEIT

Der Erbbaurechtsvertrag kann innerhalb der festgelegten Dauer, in der Regel sind das 99 Jahre, von keiner Vertragsseite gekündigt werden. Dadurch haben beide Seiten ein hohes Maß an Planungssicherheit, das ihnen eine verlässliche Kalkulation erlaubt. Der Erbbauberechtigte kann auf dem Grundstück ein Haus bauen und es selbst nutzen. Er kann es aber auch verkaufen, vererben oder verschenken und mit Grund-

pfandrechten belasten. Als Gegenleistung für die Nutzung des fremden Grundstücks wird der sogenannte Erbbauzins fällig, traditionell zahlbar jeweils im Voraus an Martini, dem 11. November eines Jahres.

Die Höhe dieses Entgelts orientiert sich bei Beginn des Vertrages am Grundstückswert und liegt je nach Art der Bebauung, ob Wohnen oder Gewerbe, zwischen vier und sechs Prozent des Bodenwertes.

Beispiel: Ein Baugebiet wird ausgewiesen, der Preis für einen Bauplatz liegt bei 250 Euro pro Quadratmeter (qm). Für ein 300 qm großes Grundstück ergibt sich dadurch ein Bodenwert von 75.000 Euro, für den bei einem Erbbau-Zinssatz von vier Prozent eine jährliche Zahlung von 3.000 Euro fällig wird. Dieser Betrag entspricht dem Erbbauzins, der unabhängig von der künftigen Marktpreisentwicklung für Grund und Boden gilt. Das heißt gleichwohl nicht, dass die Summe für alle Zeit festgeschrieben ist. Der Erbbauzins wird in regelmäßigen Abständen den allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnissen angepasst. Er kann frühestens alle drei Jahre neu festgelegt werden. Die Anpassung orientiert sich an der Änderung des Verbraucherpreis- und Verdienstindizes, die das Statistische Bundesamt für jedes Jahr berechnet.

HÖHERE LIQUIDITÄT FÜR BAUHERREN

Durch die rechtliche Trennung von Haus und Grundstück ist der Finanzierungsbedarf für den Bauherrn geringer. Das schont die Liquidität und schafft mehr wirtschaftliche Bewegungsfreiheit sowohl für private als auch für gewerbliche Bauherren.

Durch die seit März 2016 in Deutschland geltende Wohnimmobilienkreditrichtlinie, die die Vergabe entsprechender Darlehen neu regelt, ist es für viele Bauwillige und Käufer noch schwieriger geworden, ihre Immobilien zu finanzieren. Das gilt besonders für attraktive Lagen, in denen die Bauplatzpreise in den vergangenen Jahren erheblich gestiegen sind. Nach wie vor kennzeichnet eine hohe Nachfrage den Immobilienmarkt, der vor allem in großen und mittleren Städten sowie in Ballungsräumen ein geringes Angebot an Grundstücken gegenübersteht. Das gilt auch für die Kernregionen der ESPS, die überwiegend in der Metropolregion Rhein-Neckar und in den Stadtgebieten von Karlsruhe und Freiburg liegen.



Planungssicherheit: Der Erbbaurechtsvertrag erlaubt eine verlässliche Kalkulation

FÜHRENDE MARKTPosition IM ERBBAURECHT

Die Evangelische Stiftung Pflege Schönau ist bundesweit die größte kirchliche Ausgeberin von Erbbaurechten und nach der Klosterkammer Hannover die zweitgrößte Institution in diesem Marktsegment überhaupt. Mehr als 13.000 Erbbaurechtsverträge bedeuten einen historischen Höchststand für die ESPS. Hinzu kommen rund 8.000 Pachtverträge mit überwiegend landwirtschaftlichen Betrieben über Flächen, die durchschnittlich knapp unter einem Hektar groß sind. Die durch Verpachtung erzielten Einnahmen machen rund zehn Prozent der Gesamterlöse im Tätigkeitsfeld Grundstücke aus.



Rund 6.000 Hektar werden landwirtschaftlich genutzt und dienen vorwiegend der Produktion von landwirtschaftlichen Erzeugnissen

Insgesamt betreut und verwaltet die ESPS in diesem Geschäftsbereich somit gut 21.000 Verträge. Pro Jahr wird bei etwa 10 bis 15 Prozent der Erbbaurechts- und Pachtverträge der Zins angepasst. 2016 waren davon im Segment Erbbaurecht 1.640 Verträge betroffen. Darum kümmern sich die elf Mitarbeitenden des Bereichs. Für die formale Abwicklung wird moderne Software eingesetzt. Sie hilft, den Aufwand zu reduzieren und Abläufe effizient zu gestalten.

ZINSANPASSUNGEN DIENEN DEM STIFTUNGSZWECK

Durch die Erbbauzinsanpassungen steigen die Umsatzerlöse um jährlich rund 230.000 Euro. Die ESPS orientiert sich bei der Anpassung an den Kennzahlen der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung und legt die amtlichen Verbraucherpreis- und Verdienstindizes zugrunde. Für die Vertragspartner sind die regelmäßigen Preiserhöhungen transparent und sie erfolgen erwartungsgemäß. Für die ESPS sind die Anpassungen notwendig, um ihren Stiftungszweck bestmöglich erfüllen zu können. Dabei legt sie Wert auf eine vernünftige Balance zwischen wirtschaftlicher Ertragskraft und einvernehmlichen Kundenbeziehungen. Für ihre Kunden ist die ESPS eine zuverlässige Vertragspartnerin. Die Grundstücke verbleiben langfristig in ihrem Eigentum, ein Verkauf an Finanzinvestoren oder Fonds ist keine Option für die Stiftung. Im Umgang mit ihren Kunden stehen Fairness und eine persönliche Betreuung im Vordergrund. Bei finanziellen Engpässen von Erbbauberechtigten werden gemeinsame Lösungen gesucht und in der Regel auch gefunden. Wie gut das gelingt, lässt sich unter anderem an der Reklamationsquote ablesen. Die lag 2016 bei deutlich unter zwei Prozent und fiel somit sehr gering aus. Dennoch wird jeder Einzelfall ernst genommen und geprüft. Hohe Kundenzufriedenheit ist und bleibt für die ESPS sehr wichtig.

WINDKRAFTANLAGEN AUF ESPS-FLÄCHEN

Die Grundstücke der Evangelischen Stiftung Pflege Schönau, die mit Erbbaurechten Dritter belegt sind, belaufen sich auf rund 500 Hektar. Im Durchschnitt liegt die Grundstücksfläche pro Erbbaurechtsnehmer bei rund 380 Quadratmetern. Rund 98 Prozent der Erbbaurechte sind an Privatpersonen vergeben, der Anteil des gewerblich genutzten Geländes ist mit rund zwei Prozent recht gering. Doch das Interesse an gewerblich genutzten Flächen ist in den vergan-

genen Jahren deutlich gestiegen. Vor allem die Energiebranche zeigt starkes Interesse: Derzeit werden drei Windkraftanlagen auf Grundstücken der Stiftung betrieben. Die ESPS ermöglicht so ganz konkret die Gewinnung regenerativer Energie und unterstützt Investitionen in nachhaltige und umweltorientierte Projekte.

Viele der ESPS-Waldflächen liegen auf den Höhenzügen von Schwarzwald und Odenwald und sind bestens für den Betrieb von Windkraftanlagen oder Windparks geeignet. Die ESPS verpachtet die Grundstücke oder gibt sie im Erbbaurecht an die Betreiber ab. Die Laufzeiten der Windkraftanlagen sind für mehrere Jahrzehnte ausgelegt, so dass die Vergabe dieser Grundstücke der ESPS langfristige Einnahmen garantiert.

Die ESPS stellt bereits seit mehreren Jahren Grund und Boden für diverse Windparks zur Verfügung. So stehen bei Tennenbronn im Schwarzwald zwei Windräder auf stiftungseigenen Flächen, ein drittes ist Ende 2016 in Betrieb gegangen. Beim Windpark „Kambacher Eck“ in der Nähe von Steinach im Kinzigtal (Schwarzwald) mit vier Windrädern ist die Stiftung zwar nur Anlieger der bebauten Flächen, aber sie stellt die Zufahrtswege zur Verfügung. Bei der geplanten Erweiterung „Kallenbach“ wiederum ist sie Grundstückseigentümerin. Für einen Windpark bei Oberwolfach wurde ein Vorvertrag über drei Windkraftanlagen abgeschlossen.

Ein weiterer Windpark entsteht derzeit auf den Höhenzügen des Odenwalds bei Michelbuch. Eine der fünf dort installierten Windenergieanlagen ist auf ESPS-Grund angesiedelt.

ERBBAURECHT BEKANNTER MACHEN

Viele Menschen können sich ihren Traum vom eigenen Haus nur dank des liquiditätsschonenden Prinzips des Erbbaurechts ermöglichen. Anders wäre es ihnen nicht möglich, ein Bauvorhaben, bei dem sie zusätzlich einen teuren Bauplatz finanzieren müssen, zu stemmen. Was bei der ESPS schon eine lange Tradition hat, entdecken

etliche Städte und Gemeinden gerade erst für sich. München zum Beispiel hat jüngst beschlossen, eigene Flächen nicht mehr zu verkaufen, sondern im Erbbaurecht zu vergeben. Ein Vorgehen, das sich in Frankfurt schon seit einigen Jahren bewährt, ebenso in einigen internationalen Zentren wie zum Beispiel Zürich und Amsterdam. In der größten Stadt der Niederlande stehen inzwischen sechs von zehn Immobilien auf Erbbaugrundstücken.

Trotz Tradition und erfolgreicher Marktentwicklung bewegt sich das Modell Erbbaurecht immer noch in einer Nische. Die Besonderheiten zu erklären, die Vorzüge herauszustellen und das Thema noch bekannter zu machen, dafür setzt sich die ESPS ein. So ist sie Mitinitiator des 2013 gegründeten Deutschen Erbbaurechtsverbands und treibt die Entwicklung mit voran, beispielsweise durch Auftritte bei Veranstaltungen wie dem jährlichen Erbbaurechtskongress und dem Deutschen Stiftungstag des Bundesverbands Deutscher Stiftungen. Auch eine kontinuierliche Kommunikation der ESPS und pfiffige Formate, wie ein Online-Erklärvideo darüber, wie Erbbaurecht funktioniert, tragen zu einer breiteren Wahrnehmung bei.

„Die ESPS ermöglicht mit dem Erbbaurecht den finanzschonenden Aufbau von Wohneigentum – und unterstützt zudem den Betrieb und Ausbau regenerativer Energieanlagen.“

Jörg Schoch, Leiter Geschäftsbereich Grundstücke

Der Bereich Grundstücke in Zahlen

21.100



Erbbaurechts- und Pachtverträge insgesamt

500 ha



Grundstücksfläche mit Erbbaurechten Dritter

5.700 ha



des Stiftungseigentums werden landwirtschaftlich genutzt

47%



Anteil an der Gesamtleistung der Stiftungen 2016
inklusive Erbbau und Pacht

A nighttime photograph of a busy city street, likely in Copenhagen, Denmark. The street is illuminated by streetlights and building lights. A tram is visible in the foreground, moving from right to left. Pedestrians are walking on the sidewalks. The sky is a deep blue. The text 'Immobilien-fonds' is overlaid in the center of the image.

Immobilien-fonds



Früchte tragen

Der Einstieg in die indirekten Immobilienanlagen vor rund acht Jahren hat der ESPS ein weiteres Geschäftsfeld eröffnet. Die von ihr dabei praktizierte ausgewogene Streuung von unterschiedlichen regionalen und sektoralen Schwerpunkten erweist sich als sehr erfolgreich. Nach Ende der ersten Laufzeiten werden in den nächsten Jahren erhebliche Rückflüsse aus den Fonds kommen. Daraus erwächst die anspruchsvolle Aufgabe, neue interessante Anlageoptionen zu finden.



2009 setzte die ESPS eine strategische Entscheidung um, die über Jahre sorgfältig gereift und ausführlich mit dem Stiftungsrat erörtert worden war: Erstmals investierte die Stiftung in Immobilienfonds und erwarb somit indirektes Immobilieneigentum. Die traditionellen Geschäftsfelder Forst, Grundstücke und Wohnimmobilien wurden somit um ein weiteres ergänzt und das wirtschaftliche Fundament wurde gezielt verbreitert. Die Stiftung hat auf diese Weise ihr Geschäftsmodell diversifiziert und ihre Erlöspotenziale verbessert.

Ein Schritt, der sich im Rückblick als weitsichtig herausgestellt hat und der schon damals wohl überlegt geschah, denn: Die ESPS verfügt über eine ausgeprägte Kompetenz im Immobilienmarkt und ist daher in der Lage, Finanzanlagen auf diesem Sektor profund zu bewerten. Hinzu kommt, dass die Investition in Immobilienfonds die Möglichkeit bietet, einen Teil des Stiftungsvermögens mit Aussicht auf eine relativ hohe Rendite bei einem angemessenen Risiko zu investieren: Die zu erwartende Wertbeständigkeit ist verbunden mit sehr guten Renditechancen.

ERFOLGREICHE DIVERSIFIKATION

Neben der ökonomischen Dimension darf man aber eines nicht übersehen: Mit der Entscheidung, ein indirektes Immobilienportfolio aufzubauen, wurde auch ein spürbarer Wandel innerhalb der ESPS und in ihrem direkten Umfeld ausgelöst. Obwohl gerade Diversifikation darauf abzielt, Risiken zu reduzieren und die Ertragskraft zu stärken, mussten sich viele Mitarbeitende und das mit der Stiftung vertraute, vor allem kirchliche Umfeld erst an diese Veränderung gewöhnen. Die Rede war damals von einem „Kulturbruch“.

Schließlich agierte die ESPS zuvor über Jahrhunderte hinweg ausschließlich im klassischen Bereich „Grund und Boden“ mit ihren Tätigkeitsfeldern Forst, Erbbau und Acker sowie Wohnimmobilien. Das war Usus, das war so von allen Seiten akzeptiert. Und das sollte sich nun ändern: Künftig würden nicht mehr nur Flächen bewirtschaftet, sondern Vermögen würde sinnbildlich entwurzelt und teilweise in Finanzprodukte überführt werden. Der Satz, die ESPS wolle „einen Wolkenkratzer in Manhattan“ kaufen, machte die Runde, und er drückte seinerzeit keine Bewunderung aus, sondern klang eher nach Befürchtung.

STARKE ERLÖSZUWÄCHSE

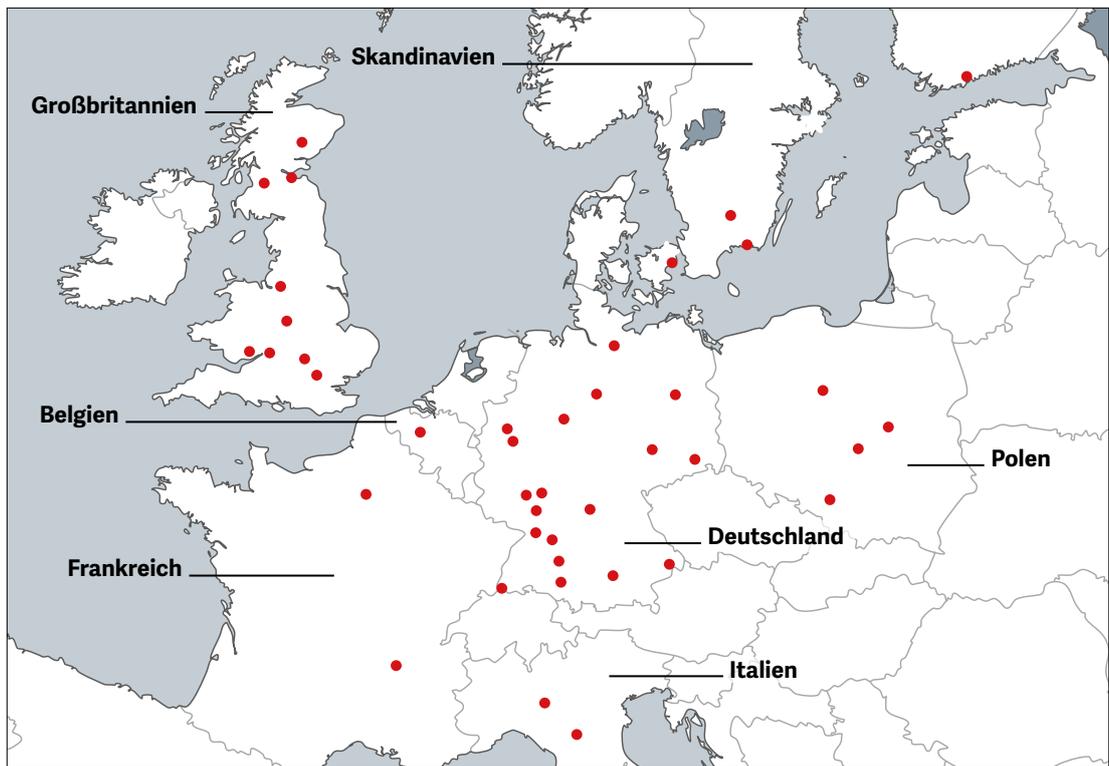
Zum 31. Dezember 2016, dem Ende des Berichtsjahres, war Stiftungsvermögen in Höhe von 167 Mio. Euro in insgesamt elf Fonds angelegt. Der vom Stiftungsrat abgesegnete Investitionsrahmen von 200 Mio. Euro ist damit größtenteils ausgeschöpft. Ein passender Anlass, um eine Zwischenbilanz zu ziehen. Dabei sprechen die Zahlen eine klare Sprache: 2016 steuerten die investierten Anlagen in Immobilienfonds rund 10,1 Mio. Euro an Erlösen bei. Damit ist dieser Geschäftsbereich die zweitgrößte Einnahmequelle für die ESPS.

In indirektes Immobilieneigentum zu investieren, hat sich ausgezahlt: Von null auf 27 Prozent (Stichtag: 31.12.2016) ist der Anteil der hieraus erwirtschafteten Erlöse an der Gesamtleistung innerhalb von nur acht Jahren gestiegen. Das ist eine echte Erfolgsgeschichte. Und diese Bewertung bezieht sich nicht nur auf die Höhe des finanziellen Ertrags, sondern würdigt auch die Tatsache, dass die ESPS dabei sich selbst und ihren Grundsätzen treu geblieben ist. Denn auch bei der Auswahl und dem Management der Fonds gelten nachhaltige Orientierung, breite Diversifikation und angemessene Renditeziele als verbindliche Prinzipien.

AUSGEWOGENE STREUUNG

Beim Einstieg in diese Geschäftssparte investierte die ESPS im Jahr 2009 zunächst 70 Mio. Euro, die sich auf vier breit diversifizierende, paneuropäisch aufgestellte Fonds verteilten. In den vergangenen Jahren wurde die Zahl der gezeichneten Fonds kontinuierlich ausgebaut. Zum Ende des Berichtsjahrs bestand das Portfolio aus elf Fonds. Bei ihrer Anlagestrategie legt die ESPS besonderen Wert auf eine gesunde, ausgewogene Mischung, sowohl was die Regionen als auch die Nutzungsarten der in den Fonds enthaltenen Immobilien angeht. Zum Ende des Jahres 2016 umfasste das indirekte Immobilienvermögen der ESPS 174 Objekte in elf Ländern.

Geographischer Schwerpunkt ist Deutschland und hier vor allem die Rhein-Main-Region, die etwa 27 Prozent des Investitionsvolumens ausmacht. Rund ein Fünftel entfällt auf Großbritannien und Frankreich. Auch an Immobilien in Skandinavien, Italien und Spanien, den Benelux-Ländern sowie in Zentraleuropa ist die Stiftung über ihre Fonds selektiv beteiligt. Die Mehrzahl dieser Objekte sind Büro- und Industrie- sowie Handels- und Hotelgebäude. 2015



Europaweit vertreten: wesentliche Standorte indirekter Anlageobjekte der ESPS (ohne die deutschen Wohnstandorte)

kam ein Fonds hinzu, der in Wohnimmobilien in Deutschland investiert ist.

UNWÄGBARE ENTWICKLUNGEN

Das Ziel, ein gut austariertes Portfolio zu schaffen, ist erreicht. Vor dem Hintergrund zunehmend unkalkulierbarer Umfeldler und unerwarteter Verwerfungen in Politik und Wirtschaft gilt es jedoch, Situationen in kürzeren Abständen zu analysieren und gegebenenfalls neu zu bewerten. Risiken und Gefahrenherde zu erkennen ist dabei genauso wichtig wie der klare Blick für neue Chancen und Potenziale.

Das wirtschaftliche Ergebnis dieses von der ESPS präferierten und praktizierten Ansatzes kann sich sehen lassen. Die Immobilienfonds, an denen die Stiftung beteiligt ist, erzielten im Jahr 2016 Ausschüttungen von erstmals mehr als 10 Mio. Euro, die einer Rendite von 4,6 Prozent auf das eingesetzte Kapital entsprechen.

Hier zahlt sich die kontinuierlich optimierte Kombination von zwei Schwerpunkten aus: Zum einen wird gezielt in Anlagen investiert, die einen stabilen Wertzuwachs versprechen und somit der langfristigen Philosophie der ESPS entsprechen. Zum anderen sind kalkulierbar hohe Ausschüttungen wichtig, damit der Stiftungszweck erfüllt und kirchliches Bau-

en finanziert werden kann. Dafür braucht es eine gesunde, aber auch ertragreiche Substanz. Vor allem in den gegenwärtigen Zeiten von Niedrig- und Nullzinsen wird deutlich, von welcher elementarer Bedeutung es war, Immobilienfonds als zusätzliches Geschäftsfeld zu erschließen.

PROFESSIONELLES MANAGEMENT

Der Umgang mit Immobilien ist der ESPS sehr vertraut. Aber wie man Immobilienvermögen in Fonds verpackt, das war neu und erforderte den Aufbau einer Expertise im eigenen Haus sowie die Rekrutierung professioneller Fondsmanager. Die Aufgabenteilung hat sich in den zurückliegenden Jahren bewährt: Die strategische Steuerung und Planung des Portfolios übernimmt die ESPS intern, das operative Geschäft wird an externe Profis übertragen. Der Erfolg lässt sich eindrucksvoll belegen: In einem Soll-/Ist-Vergleich zwischen den Planwerten, die die Stiftung gemeinsam mit den Fondsmanagern festgelegt hatte, und den realisierten Investitionen zeigt sich für die Jahre 2009 bis 2016 eine enorm hohe Übereinstimmung. Die Anlagestrategie der ESPS wurde also wunschgemäß umgesetzt, was auch für die richtige Auswahl und die Kompetenz der Fondsmanager spricht.

ANSPRUCHSVOLLER FINANZMARKT

Die meisten Immobilienfonds haben eine Laufzeit von zehn Jahren. Das erste Produkt, in das die ESPS investiert hat, war bereits im Jahr 2015 fällig. Weitere Fonds werden folgen und werfen die Frage auf, was mit den Rückflüssen geschieht. Der Plan ist klar: Frei werdende Mittel sollen im festgelegten Rahmen reinvestiert werden. Die Umsetzung ist anspruchsvoll: Die anhaltende Niedrigzinsphase hat dazu geführt, dass sehr viel Geld im Markt schwimmt und nach Anlagestellen sucht. Nicht nur reale Immobilien, sondern auch Immobilienfonds sind begehrt. Dadurch steigen Interesse und Nachfrage, was höhere Preise und Kurse nach sich zieht. So sind beispielsweise Industrie- und Gewerbeimmobilien, die lange Zeit als Nischenangebot galten, zum Teil deutlich teurer geworden und seltener verfügbar.

Rückflüsse steigern die Liquidität, was eine erhöhte finanzielle Flexibilität schafft. Das ist für sich genommen positiv und eine gute Ausgangslage. Für die ESPS ist jedoch maßgeblich, dass zur Verfügung stehendes Kapital, ob nun realer Grund und Boden, Wohngebäude oder Immobilienfonds, Zinsen trägt. Denn um den Stiftungszweck zu erfüllen, muss werthaltige Substanz auch Erlöse bringen.

So viel scheint sicher: Den Rückfluss aus bisherigen Finanzengagements zu managen und zielgerichtet zu reinvestieren, ist eine besondere Herausforderung. Ihr muss sich die ESPS künftig stellen. Dazu gehört, immer wieder von Neuem zu erkennen, welche Optionen sich aufzutun, und dann zu entscheiden, wann, wo und in welcher Höhe sich die verfügbaren Mittel sinnvoll anlegen lassen. Damit verknüpft sind auch strategische Überlegungen, ob beispielsweise der Anlagerahmen des Fondsportfolios ausgeschöpft werden soll oder ob sich vielversprechende Chancen ergeben, den Eigenbestand an Wohnimmobilien zu vergrößern.

RÜCKFLÜSSE REINVESTIEREN

Mit dem Geschäftsjahr 2016 ist die ESPS in eine neue Phase eingetreten. Lag bisher das Augenmerk darauf, den genehmigten Investitions-

rahmen nachhaltig effizient und effektiv auszufüllen, kommt nun die Herausforderung hinzu, die ersten Rückflüsse aus früheren Engagements zu reinvestieren. Folglich stellen sich zwar nicht gänzlich neue, doch in ihrer strategischen Auswirkung fundamentale Fragen: Ob und wie, in welchem Umfang, wann und wo sollen die Rückflüsse wieder angelegt werden? Die Antworten müssen das veränderte Umfeld mit einem vermehrten Zufluss von ausländischem Kapital in einen immer enger werdenden Markt berücksichtigen. Und sie müssen strategische Optionen ausloten: Optimierung des Fondsportfolios oder Vergrößerung des Eigenbestandes? Unter Berücksichtigung der stiftungseigenen Anlagekriterien ist daher eine vorausschauende, differenzierte Reinvestitionsstrategie zu gestalten, um gleichermaßen risikoadäquate und erwartungsgemäße Renditen zu erwirtschaften. Die Auswahl und Bewertung von entsprechenden Immobilienfonds und Anlageoptionen wird keinesfalls einfacher, Gleiches gilt für den Steuerungs Aufwand bei den elf zum Teil recht heterogenen Finanzprodukten.

In diesem Zusammenhang kommen auch verstärkt neu etikettierte Investmentoptionen ins Blickfeld. Dazu gehört auch das sogenannte Impact oder Mission Investing, das vermehrt diskutiert wird und für das auch der Bundesverband Deutscher Stiftungen (BDS) einen eigenen Expertenkreis etabliert hat. Dennoch steht für die ESPS diese Anlageform kurzfristig nicht auf der Agenda. Das liegt weniger daran, dass die Stiftung den dahinterstehenden Gedanken nicht unterstützen würde. Im Gegenteil: Finanzielle Rendite und gesellschaftliche Wirkung sind kein Widerspruch; in soziale oder ökologische Vorhaben zu investieren, passt zum Ziel von Stiftungen, positive Veränderungen im Allgemeinwesen zu fördern. Aber auch hier legt die ESPS ihre bewährten Grundsätze an: Es fehlt bislang häufig an nötiger Transparenz und überzeugenden Geschäftsmodellen in diesem Sektor. Perspektivisch bleibt dies jedoch auch für die ESPS ein Thema, soweit die allen Überlegungen zugrundeliegende Immobilienkompetenz damit weiterhin gestärkt werden kann.

„Um den Stiftungszweck zu erfüllen, muss werthaltige Substanz auch Erlöse bringen.“

Wolfgang Geitz, Leiter Controlling

Der Bereich Immobilienfonds in Zahlen

11 

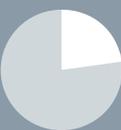
Anzahl der derzeit gezeichneten Immobilienfonds

10,1 Mio € 

Betrag der Ausschüttungen bei einer Rendite von 4,6 Prozent

174 

Anzahl der Objekte im Portfolio

27% 

Anteil an der Gesamtleistung der Stiftungen 2016

A modern, multi-story apartment building with a white facade and dark window frames. The building features a central courtyard with a paved area and several raised garden beds containing young trees and plants. Scaffolding is visible on the right side of the building, suggesting recent construction or renovation. The sky is blue with light clouds.

Wohn- immobilien



Verantwortungsvoll expandieren

Die Anzahl der Einheiten im Bereich Wohnimmobilien soll sich innerhalb der nächsten zehn Jahre nahezu verdoppeln. Das angestrebte Wachstum in den regionalen Kerngebieten trägt dazu bei, interne Ressourcen optimal einzusetzen und Marktchancen wahrzunehmen. Dabei legt die Stiftung bei ihren Neubauprojekten besonderen Wert auf faire und sozialverträgliche Wettbewerbsbedingungen und auf eine nachhaltige Umsetzung der Bauprozesse.



Umfang und Struktur des Geschäftsbereichs Wohnimmobilien haben sich in den vergangenen knapp zehn Jahren verändert. Die Stiftung trennte sich sukzessive von allen Immobilien in Streulagen und konzentriert ihr Portfolio und ihren Aktionsradius bewusst auf die badischen Ballungszentren Karlsruhe, Freiburg, Mannheim und Heidelberg. Der Großteil der Wohnungen befindet sich in denkmalgeschützten Gebäuden, die meist in attraktiven Lagen angesiedelt und somit gut bis sehr gut vermietbar sind.

Zum 31.12.2016 besaß die ESPS 91 Immobilien mit einer Nutzfläche von rund 74.300 Quadratmetern. Im Berichtsjahr haben sich die Erlöse konstant entwickelt und lagen bei etwas über 7 Millionen Euro. Damit trägt der Geschäftsbereich knapp 20 Prozent zu den Umsatzerlösen der Stiftung bei.

WACHSTUMSPROGRAMM FÜR WOHN-IMMOBILIEN

Investitionen in Immobilien waren für die Stiftung in der Vergangenheit stets interessante und stabile Ertragsquellen. Insbesondere vor dem Hintergrund der aktuellen Immobilienkonjunktur und des niedrigen Zinsniveaus erscheint eine verstärkte Investition in Wohnimmobilien sinnvoll.

Aus dieser Überlegung heraus hat die ESPS 2015 ein ehrgeiziges Wachstumsprogramm verabschiedet, das bereits im Geschäftsbericht 2015 kurz skizziert wurde. Innerhalb von zehn Jahren sollen 700 neue Wohnungen durch Zukauf und Neubau den derzeitigen Bestand auf dann insgesamt rund 1.500 Einheiten aufstocken und damit nahezu verdoppeln.

NEUBAU MIT 70 WOHNUNGEN

Die ersten 70 Wohnungen und somit ein Zehntel des auf eine Dekade angelegten Expansionsvolumens befanden sich 2016 bereits im Bau. Dies sind zwei Neubauprojekte in Mannheim. Das nahe der Innenstadt gelegene Schwetzinggerhaus bietet mit einer Wohnfläche von rund 3.000 Quadratmetern Platz für 36 seniorengerechte Wohnungen. Mittlerweile ist das Objekt fertiggestellt und die ersten Mieter beziehen derzeit ihre Wohnungen.

Die zweite Immobilie, das „Haus im Glückstein“ liegt im sogenannten „Glückstein-Quartier“, einem innovativen städtebaulichen Projekt der Stadt Mannheim. Das Haus umfasst sechs Etagen und 34 Wohnungen mit rund 2.700 Quadratmetern Wohnfläche.



Die Wohnungen der ESPS bieten sowohl urbanes Ambiente wie das Schwetzinggerhaus in Mannheim ...

GÜNSTIGES ZINSNIVEAU GENUTZT

Das Wachstumsprogramm im Geschäftsbereich Wohnimmobilien wird zum Teil aus Jahresüberschüssen der Stiftung finanziert, die nicht zweckgebunden sind, zum anderen, und das ist neu für die ESPS, bedient sie sich konservativer Finanzierungsoptionen, indem sie klassische Immobilienkredite aufnimmt. Die Stiftung nutzt das derzeit sehr niedrige Zinsniveau und kann durch langfristige Zinsfestschreibungen über eine Dauer von 20 Jahren zuverlässig planen. Es handelt sich um Volltilgungsdarlehen. Das heißt, durch hohe Tilgungsleistungen wird der Kredit innerhalb der 20-jährigen Zinsfestschreibung vollständig zurückbezahlt. Hierdurch erreicht die Stiftung eine Unabhängigkeit von künftigen Zinsschwankungen. Ein weiterer Effekt: Weil damit kurzfristig ausreichende Mittel zur Verfügung stehen, lässt sich die Expansion rasch und effizient vorantreiben. Würde die Stiftung den Ausbau ausschließlich mit Eigenkapital bestreiten, wäre das Tempo der Umsetzung deutlich geringer. So aber ist es möglich, die Expansion innerhalb der nächsten zehn Jahre zu realisieren.

Die Kalkulation ist so angelegt, dass die neuen Objekte 20 Jahre nach ihrem Erwerb schuldenfrei sein werden und die Mieteinnahmen dann komplett in die Erlöse der Stiftung fließen.

So steht auch die Expansion bei den Wohnimmobilien exemplarisch für das Grundprinzip der Stiftung: Indem die ESPS verantwortungsvolle und nachhaltige Ertragsquellen erschließt, kann sie ihrem Stiftungszweck auch für künftige Generationen gerecht werden.



... als auch den Charme gepflegter Häuser aus der Gründerzeit wie in der Heidelberger Weststadt

SCHLÜSSELFERTIGES BAUEN

Ein Großteil der Realisierungsphase für die beiden oben beschriebenen Bauprojekte in Mannheim fiel in das Berichtsjahr. Im Rahmen ihrer Expansion präferiert die ESPS schlüsselfertige Projekte, anstatt für die Bauphase eigene Ressourcen vorzuhalten oder aufzubauen. Das erweist sich als effizienter, vor allem angesichts der zeitlich begrenzten Expansionsoffensive. Um etwaige Risiken breiter zu streuen, setzt die Stiftung auf eine Zusammenarbeit mit unterschiedlichen Bauträgern und Projektentwicklern.

VERANTWORTUNG ÜBERNEHMEN

Auch wenn sich die Stiftung für die Variante des schlüsselfertigen Bauens entschieden hat, übernimmt sie Verantwortung für den gesamten Bauprozess. Die ESPS verfolgt das Ziel, für die Einhaltung von Sozialstandards bei den Subunternehmern zu sorgen. Die Verträge mit den Bauträgern und Projektentwicklern sind entsprechend formuliert. Solche Restriktionen sind im Baugewerbe ansonsten eher unüblich. In diesen Anforderungen spiegelt sich neben dem Qualitätsanspruch der Stiftung auch ihre Verantwortung, die sie für das Gesamtprojekt übernimmt.

HOHE QUALITÄTSSTANDARDS

Die ESPS verfügt über eine ausgeprägte Fachexpertise im Sektor Wohnimmobilien. Bei den Neubauprojekten legt die Stiftung besonderen Wert auf die Qualität der Ausführung und Langlebigkeit der ausgewählten Materialien. Gerade beim

schlüsselfertigen Bauen ist deshalb ein professionelles Qualitätsmanagement wichtig.

Zur Baubegleitung beauftragt die Stiftung externe Architekten und Sachverständige. So ist gewährleistet, dass die hohen Qualitätsstandards und die von der ESPS definierten Anforderungen eingehalten werden.

Bei der Beschaffung von Baumaterialien ist kaufmännisches Kalkül notwendig, bei der ESPS darf das aber nicht zu Lasten der Nachhaltigkeit gehen. Das rührt an die übergeordnete Frage, was man der nächsten und übernächsten Generation hinterlassen will, und schärft den Blick über den eigenen Horizont hinaus. Verantwortung übernehmen, aktuelles Handeln und langfristige Ziele in Einklang bringen, Geschäftssinn und Fairness verbinden – diesen Herausforderungen, die manchmal zum Balance-Akt werden können, stellt sich die ESPS und meistert sie auch in ihrem täglichen Handeln.

Das gilt auch für das Verhältnis zu ihren Vertragspartnern. Beauftragte Bauunternehmen sollen angemessen für ihre Leistung entgolten werden, da ein nicht gerechtfertigter Kostendruck auch an die nächsten Produktions- und Leistungsstufen weitergegeben würde. Das entspricht weder der christlichen Wertorientierung und dem Unternehmensbild der ESPS noch ihrem Verständnis von Qualität, Sorgfalt und Fürsorge.

NACHHALTIGES BAUEN MIT HOLZ

Im Jahr 2016 hat die ESPS ein weiteres zukunftsweisendes Projekt auf den Weg gebracht: nachhaltiges Bauen mit Holz. In Brühl bei Schwetzingen sollen auf diese Weise vier Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 40 Wohnungen entstehen. Bei der Ausschreibung hat sich die Stiftung für ein freies Workshop-Verfahren entschieden, das von den Richtlinien der Architektenkammer abweicht und dadurch ein gemeinsames Brainstorming aller Beteiligten ermöglicht. Geplant ist, dass vier auf Holzbau spezialisierte Architekturbüros im Laufe des Jahres 2017 ihre Entwürfe präsentieren.



Nachhaltiges Bauen mit Holz. In Brühl entsteht ein Ensemble von vier Mehrfamilienhäusern mit jeweils zehn Wohnungen. Vier auf Holzbau spezialisierte Architekturbüros präsentieren 2017 je ein Objekt. Auf 4.000 Quadratmetern werden hier 40 Wohneinheiten geschaffen. Die Entwürfe entsprechen dem Projektstand September 2017

„Wir wollen mit unserem Expansionsprogramm eine verantwortungsvolle und nachhaltige Ertragsquelle für künftige Generationen schaffen.“

Jan Boden, Leiter Geschäftsbereich
Wohnimmobilien

Der Bereich Wohnimmobilien in Zahlen

824 

Anzahl der vermieteten Vertragseinheiten

71 

Anzahl der Neuvermietungen 2016

34,50 € 

Instandhaltungskosten pro Quadratmeter

74.298 qm 

Vermietete Fläche

19 % 

Anteil an der Gesamtleistung der Stiftungen 2016



Forst



Ertragskraft und Vielfalt des Waldes sichern

Veränderte klimatische Bedingungen wirken sich sowohl auf die Zusammensetzung der Vegetation in den Wäldern, die Vielfalt und Überlebenschancen von Baumarten als auch auf den Wildtierbestand aus. Die ESPS besitzt große Flächen und spürt diese Herausforderungen unmittelbar. Mit Anpassungen in der Bewirtschaftung des Waldes versucht die ESPS, für künftige Herausforderungen bestmöglich gerüstet zu sein. Darüber hinaus fühlt sich die ESPS auch dazu verpflichtet, den Lebensraum Wald zu bewahren und vor allem Kindern und Jugendlichen seine Bedeutung für uns Menschen und unsere Gesellschaft näherzubringen.



Die Evangelische Stiftung Pflege Schönau ist mit einer Fläche von rund 7.500 Hektar die größte körperschaftliche Waldbesitzerin in Baden-Württemberg. Um das zu veranschaulichen: Die Ausmaße entsprechen gut 10.500 Fußballplätzen. Der auf dieser Fläche stehende Baumbestand produziert während der Vegetationszeit pro Stunde eine Masse an Holz, die einem Würfel mit der Kantenlänge von rund zweieinhalb Metern entspricht.

Die Wälder der Stiftung liegen im südlichen Odenwald, im nördlichen Kraichgau und im mittleren Schwarzwald. Sie werden in vier Revieren von Förstern und Waldarbeitern der ESPS betreut. Der Geschäftsbereich Forst mit seinem Verwaltungssitz in Mosbach beschäftigte im Berichtsjahr 19 Mitarbeitende und ist somit personell nach wie vor die größte Abteilung. Mit 13 Personen sind rund zwei Drittel der Forst-Belegschaft Revierleiter und Waldarbeiter, hinzu kommen sechs Beschäftigte in der Verwaltung.

HOLZERNTEN VERLIEF PLANMÄSSIG

Im Geschäftsjahr 2016 wurden rund 53.000 Festmeter Holz eingeschlagen. Die Menge entspricht fast genau dem nachhaltigen Hiebssatz. Dieser gibt die flächenbezogene, nachhaltige, jährlich einschlagbare Holzmenge an, ohne den Vorrat zu verringern. Der Hiebssatz wird im Rahmen der Forsteinrichtung, einem Planungsinstrument in der Forstwirtschaft, festgelegt und alle zehn Jahre neu berechnet. Bei der ESPS fand die letzte Forsteinrichtung 2014 statt.

Insgesamt erwirtschaftete der Geschäftsbereich Forst 2016 einen Jahresumsatz von knapp 2,8 Millionen Euro und liegt damit auf dem Niveau des Vorjahres. Rund sieben Prozent trägt der Forst damit zu den Gesamterlösen der ESPS im Jahr 2016 bei.

Für den Forst spielen die klimatischen Rahmenbedingungen eine zentrale Rolle wie für keinen anderen Geschäftsbereich. Das erste Halbjahr 2016 entwickelte sich so gesehen hervorragend. Es gab reichlich Niederschlag und entsprechend eine hohe Bodenfeuchte. Beste Voraussetzungen, damit Pflanzen und Jungbäume prächtig wachsen und gedeihen konnten. Es folgte ein heißer, regenarmer Sommer. Mit jedem Tag der Trockenheit stieg das Risiko des Befalls durch den Borkenkäfer insbesondere für die Fichten. Nach kurzem Bangen fiel im August, zum Ende der Vegetationszeit, dann der langersehnte Regen, so dass wider Erwarten kaum Käferholz

eingeschlagen werden musste und die reguläre Holzernte planmäßig durchgeführt werden konnte.

DEM KLIMAWANDEL BEGEGNEN

Auch wenn das Wetter im Jahr 2016 am Ende doch mitgespielt hat, so sind sich die Experten einig, dass die Wetterkapriolen künftig weiter zunehmen werden. Damit einhergehen werden grundlegende Veränderungen in Wäldern und Biotopen hinsichtlich Flora und Fauna.

Das sind nur einige Folgen des Klimawandels, gegen die sich die ESPS so gut wie möglich zu wappnen versucht. Dabei geht es um die Kernfrage, wie eine nachhaltige Bewirtschaftung bei gleichzeitig stabiler Flächenproduktivität gelingen kann – und welche Baumarten sich unter veränderten Gegebenheiten am besten entwickeln werden.

Der Wald der Evangelischen Stiftung Pflege Schönau ist vielfältig und facettenreich. Mehrere Nadelbaumarten prägen sein Bild, aber auch Laubbölzer sind gut vertreten. Bei den Nadelbaumarten dominiert die Fichte. Die Fichte ist eine pflegeleichte, schnell wachsende und ertragreiche Baumart, die unter anderem begehrtes Bauholz liefert. Allerdings leiden vor allem die Fichten unter der Klimaerwärmung. Die Vitalität der Fichte verringert sich, dadurch steigen auch Produktionsrisiken wie Trockenheit und der Befall durch den Borkenkäfer. Ein Problem, das sich nicht so einfach lösen lässt.

Andere Baumarten wie beispielsweise die Eiche sind zwar wärmeliebender und dadurch resistenter gegenüber dem Klimawandel, aber sie wächst deutlich langsamer als die Fich-



Die Douglasie ist deutlich klimatoleranter als die Fichte

te. Klimatoleranter sind auch Weißtanne und Douglasie, beide Baumarten erreichen dabei sogar die Produktivität der Fichte. Allerdings sind sie in der Bewirtschaftung deutlich anspruchsvoller und damit kostenintensiver. Investitionen in diese und andere Baumarten werden mit Augenmaß getätigt, um einen artenreichen Wald zu erhalten.



Ziel der ESPS ist es, die Ertragskraft ihres Waldes langfristig zu erhalten

DEN WANDEL AKTIV GESTALTEN

Die Ertragskraft des Waldes zu erhalten, ebenso die waldbauliche Vielfalt und Struktur – darauf zielte auch eine weitere im Jahr 2016 umgesetzte Maßnahme ab. Die ESPS entschied sich dafür, die Bejagung ihrer Flächen neu zu organisieren. Künftig wird sie ihr Jagdrecht nicht mehr in Form von Jagdpachtverträgen abgeben, sondern Jagderlaubnisscheine ausstellen und das Jagdausübungsrecht behalten. Dieses Vorgehen betrifft etwa 6.000 Hektar und somit 80 Prozent des stiftungseigenen Waldes. Die restlichen Flächen liegen in gemeinschaftlichen Jagdbezirken und werden von Jagdgenossenschaften verwaltet. Bisher wurde das Jagdrecht auf Zeit, in der Regel für sieben bis acht Jahre, verpachtet. Innerhalb dieses Zeitraums lag die Verantwortung und die Entscheidung, wie das Jagdrecht ausgeübt wird, überwiegend bei den Jagdpächtern.

Um die Vielfalt und Ertragskraft ihres Waldes langfristig erhalten zu können, hat sich die ESPS nun dazu entschieden, dieses Verfahren zu ändern. Damit übernimmt sie deutlich mehr Eigenverantwortung für ihr Eigentum. Mittels

der Jagderlaubnisscheine, die in der Regel für die Dauer eines Jahres ausgestellt werden, kann die ESPS unmittelbarer und kurzfristiger entscheiden und steuern, wie das Jagdrecht ausgeübt wird.

Durch die Bejagung will die Stiftung den Artenreichtum und die Vielfalt auf ihren Flächen stärker steuern und weiter fördern. Ist der Wildbestand im Wald zu hoch, steigt auch das Risiko, dass Bäume und Gehölze durch Wildverbiss, Schälen und Fegen langfristig Schaden nehmen. Das kann im schlimmsten Fall dazu führen, dass ganze Baumarten in ihrer Existenz bedroht sind. Schäden zu beseitigen oder komplette Ausfälle wettzumachen, ist für die ESPS mit erheblichen Mehrkosten verbunden.

Durch die Neuorganisation der Jagd kann die ESPS nun die Waldbewirtschaftung und -gestaltung spürbar beeinflussen. Im Jahr 2016 wurden diese Änderungen in verschiedenen Revieren umgesetzt, die anderen Jagdreviere folgen sukzessive, wenn die alten Pachtverträge auslaufen.

EFFIZIENTE WALDBEWIRTSCHAFTUNG DURCH ARRONDIERUNG

Zur weiteren Effizienzsteigerung werden auch immer wieder forstwirtschaftliche Flächen in Streulagen verkauft und zur Arrondierung gezielt dort zugekauft, wo die Stiftung bereits größere Bestände besitzt. Auch im Berichtsjahr wurde entsprechend agiert. Insgesamt wurden 5,8 ha Wald verkauft und 14 Hektar angekauft. Darunter auch eine 12 Hektar große Fläche im Revier Schwarzwald.

GELEBTE VERANTWORTUNG

Die Bewirtschaftung des ESPS-Waldes orientiert sich schon immer am Prinzip der Nachhaltigkeit. So wird ihr Wald nach den Kriterien des naturnahen Waldbaus bewirtschaftet und ist seit 1999 nach PEFC (Programme for the Endorsement of Forest Certification Schemes) zertifiziert. Die Stiftung fühlt sich darüber hinaus auch der Gesellschaft verpflichtet, indem sie beispielweise bei der Nutzung der Wälder darauf achtet, dass sie diese den Menschen auch als Ort der Erholung und Entspannung zur Verfügung stellt. Die ESPS bietet den Menschen in der Region Erholung und Naturerlebnisse in ihrem Wald. Die besondere Faszination zu erleben, die von Flora und Fauna ausgeht, wird schon bei einem Spaziergang oder beim Wandern durch die Wälder der Stiftung greif- und erlebbar. Das ist

ein gesellschaftlicher Anspruch, dem die ESPS als Waldbesitzerin nachkommt. Eine Selbstverpflichtung, die sich aus der Philosophie der ESPS ableitet und der sie auch finanziell nachkommt. Beispielsweise gibt die Stiftung für die Erhaltung und Erneuerung des Wegenetzes jedes Jahr bis zu 150.000 Euro aus. Die Instandhaltung der Wege dient zwar in erster Linie einem ungehinderten Abtransport des eingeschlagenen Holzes, den unmittelbaren Nutzen haben aber auch die Besucher des ESPS-Waldes.

Ein weiteres Beispiel ist die Waldpädagogik. Hier engagiert sich die Stiftung in besonderem Maße. Und auch die waldpädagogischen Aktionen der ESPS sind am Prinzip der Nachhaltigkeit ausgerichtet. Die Inhalte richten sich nach den Kriterien und Zielen der Bildung für nachhaltige Entwicklung (BNE). Im Berichtsjahr haben wieder zahlreiche Kindergartengruppen, Schulklassen und Jugendgruppen das Angebot der ESPS genutzt und sich an Aktionen und Führungen im Wald beteiligt. Im Mittelpunkt steht dabei das „Waldmobil“ der ESPS, das zu einem echten Renner geworden ist. Der eigens für diesen Zweck gebaute Anhänger, eine Kombination aus Präsentationsmedium und Forschungsstation, fährt direkt in Schulen oder zu Veranstaltungen vor oder präsentiert sich in den ESPS-Wäldern.

„Durch die Umstrukturierungen und die eigenverantwortliche Organisation der Jagd können wir die Waldbewirtschaftung und -gestaltung spürbar beeinflussen.“

Frank Philipp, Leiter
Geschäftsbereich Forst

Für die Stiftung sind Waldpädagogen und Biologen im Einsatz, die auf spielerische Weise Fakten veranschaulichen und Zusammenhänge erklären. Interessierte erhalten umfangreiches Anschauungsmaterial, sie können Kleintiere mit dem Mikroskop entdecken oder den Umgang mit Holz an praktischen Arbeitsobjekten ausprobieren.

Die ESPS legt besonderen Wert darauf, die Bedeutung von nachhaltigem Handeln anhand von ökologischen, ökonomischen und sozialen Modellen zu erläutern.

Im Berichtsjahr war das Waldmobil 70 Mal im Einsatz, und rund 1.700 junge Leute haben das waldpädagogische Angebot der ESPS genutzt.



Beim Waldmobil der ESPS steht das spielerische Lernen im Vordergrund

Der Bereich Forst in Zahlen

7.500 ha



Waldfläche der ESPS im Odenwald, Kraichgau, Schwarzwald

53.300 fm



tatsächlicher Anteil des geschlagenen Holzes von
einem insgesamt geplanten Hiebssatz in Höhe von
51.400 fm

1.700



Teilnehmende an Waldpädagogikveranstaltungen

7%



Anteil an der Gesamtleistung der Stiftungen 2016

„Das christliche Leben ist nicht Frommsein, sondern ein Frommwerden, nicht Gesundsein, sondern ein Gesundwerden, nicht Sein, sondern ein Werden, nicht Ruhe, sondern eine Übung. Wir sind's noch nicht, wir werden's aber. Es ist noch nicht getan und geschehen, es ist aber im Gang und im Schwang. Es ist nicht das Ende, es ist aber der Weg. Es glüht und glänzt noch nicht alles, es reinigt sich aber alles.“

Martin Luther

Servicebereiche

Kommunikation

Die Evangelische Stiftung Pflege Schönau hat sich in den letzten Jahren vom kirchlichen Grundstücksverwalter zum professionellen Investor entwickelt. Um künftig stärker in der Öffentlichkeit wahrgenommen zu werden, erarbeitet die Stiftung eine Positionierung der Marke ESPS und baut darauf ein neues Kommunikationskonzept auf.

Personal und Organisation

Zum Ende des Geschäftsjahres 2016 beschäftigte die Evangelische Stiftung Pflege Schönau 75 Mitarbeitende. Bei der Stiftung steht der Mensch im Mittelpunkt. Gezielte Fort- und Weiterbildung, flexible Arbeitszeitmodelle und eine sich den aktuellen Anforderungen anpassende Organisation machen die ESPS zu einer attraktiven Arbeitgeberin.

EDV und Finanzen

Die ESPS investiert in Digitalisierung und eine moderne IT-Infrastruktur, um Arbeitsabläufe effizient zu gestalten. Damit stärkt sie in diesem Bereich ihre Vorreiterrolle innerhalb der Evangelischen Landeskirche in Baden.

Umweltmanagement

Nachhaltigkeit ist für die ESPS wertgebend und identitätsstiftend. Das zeigt sich auch in einem stets weiterentwickelten Umweltmanagement. Im Berichtsjahr wurde die ESPS zum wiederholten Male erfolgreich nach den Kriterien des kirchlichen Umweltsiegels „Grüner Gockel“ revalidiert.

Kommunikation

Kommunikation heißt für die ESPS, den Dialog mit ihren internen und externen Anspruchsgruppen zu führen. Zu erklären, was die ESPS ist, welche Aufgaben sie hat und wofür sie steht. Klarzustellen, dass die ESPS kirchlichen Werten verpflichtet ist, auch gesellschaftliche Verantwortung übernimmt und zugleich ökonomisch denkt und handelt, um ihren Stiftungsauftrag erfüllen zu können.

Im Berichtsjahr hat der Bereich Kommunikation zahlreiche Aktionen initiiert und realisiert. Neben der klassischen Medienarbeit gehört es zu seinen Aufgaben, verschiedene Publikationen zu editieren, externe wie interne Veranstaltungen zu planen, zu organisieren, zu steuern und durchzuführen, Sponsoringmaßnahmen zu begleiten und die interne wie externe Kommunikation weiter auszubauen.

AUSRUFZEICHEN GESETZT BEIM STIFTUNGSTAG IN LEIPZIG

Beim Stiftungstag 2016 des Bundesverbandes Deutscher Stiftungen in Leipzig, dem jährlich größten und wichtigsten Treffen der deutschen Stiftungsszene, war die ESPS als Aussteller vor Ort und trat visuell besonders in Erscheinung. Der selbst entworfene und aus Holz aus stiftungseigenem Wald gefertigte Messestand war ein echter Hingucker. Stark frequentiert, bestaunt und viel gelobt wurde die unter dem Mot-



Die Podiumsdiskussionen am ESPS-Stand lockten zahlreiche Zuhörer an

to „Raum der Stille“ konzipierte Holzlamellen-Konstruktion. Viele Kongressteilnehmende informierten sich hier nicht nur über die ESPS, sondern nutzten die Gelegenheit, um sich zurückzuziehen oder inmitten des Messetrubels einen Moment durchzuatmen. Die ESPS ist schon allein dank ihres „Raumes der Stille“ beim Stiftungstag vielen Besuchern positiv in Erinnerung geblieben.

Aber auch als Hintergrund für publikumswirksame Veranstaltungen hat die ESPS ihren Stand genutzt. Vorstand Ingo Strugalla präsentierte beim Podiumsgespräch am ESPS-Stand das Thema „Mission Investing“ oder „Impact Investing“ und legte dar, warum und wie Investitionen neben einer finanziellen Rendite auch gesellschaftlichen Mehrwert erzielen können. Er verwies zugleich darauf, dass gerade das Heben dieser Potenziale viel Sachverstand verlange.



Der „Raum der Stille“ bot sowohl Gelegenheit, sich über die ESPS zu informieren, als auch die Möglichkeit, einen Moment durchzuatmen

Wie Vermögen werterhaltend angelegt werden kann, ist für die ESPS seit Jahren ein zentrales Thema, hier sieht sie sich auch als Impulsgeber für andere Stiftungen. Im Dialog mit Carl-August Graf von Kospoth, Vorstand der Eberhard von Kuenheim Stiftung und BMW Stiftung Herbert Quandt, erläuterte Strugalla den Standpunkt der ESPS: „Rendite ist wichtig, aber nicht um jeden Preis.“

DAS PROJEKT „BAUMHAUSCAMP“

Nach der überwältigenden Resonanz im Jahr zuvor fand im Sommer 2016 zum zweiten Mal ein Baumhauscamp für Jugendliche im ESPS-Wald in Michelbuch im Odenwald statt.

Ziel dieses innovativen Projekts ist es, junge Menschen, unabhängig von ihrem Glauben oder ihrer Konfession, zu befähigen und anzuleiten, bewohnbare Baumhäuser zu bauen. Ganz nebenbei lernen sie dabei, Verantwortung zu übernehmen, sich gegenseitig zu vertrauen und Solidarität zu praktizieren.

Veranstalter ist die Evangelische Jugend im Kirchenbezirk Karlsbad und Waldbronn in Kooperation mit dem CVJM Baden.

Baumhauscamp – das ist eine abenteuerliche Mischung aus bekannten Scouttechniken, Methoden der Erlebnispädagogik, Hochseilelementen und verrücktem Sommerfreizeitfeeling. Die Stiftung stellte nicht nur das Gelände für das Baumhaus zur Verfügung, sondern unterstützte auch durch die nötige Logistik und übernahm



Auch 2016 wieder ein Erfolgsprojekt: das Baumhauscamp im ESPS-Wald

zudem den Teilnehmerbeitrag für zwei jugendliche Asylbewerber aus Afghanistan. Insgesamt 33 junge Menschen lernten an diesen Sommertagen den Lebensraum Wald auf ganz unmittelbare Weise kennen. Die Rückmeldungen waren überwältigend positiv. Um einen der beiden Asylbewerber zu zitieren: „Ich möchte bitte wieder zurück in den Wald, ich habe mich da wirklich zu Hause gefühlt.“ Mit einer Pause im Jahr 2017 sind auch für die nächsten Jahre wieder Baumhauscamps im ESPS-Wald geplant.

KULTUR-SPONSOR

Seit 2010 fördert die ESPS „Enjoy Jazz“, ein „Internationales Festival für Jazz und Anderes“, das jährlich über mehrere Wochen in der Metro-

polregion Rhein-Neckar veranstaltet wird. Sie unterstützt dabei vor allem Konzerte, die in ihren Kirchen aufgeführt werden.

Die ESPS möchte in ihrer Rolle als Sponsor die Landeskirche und die Gemeinden vor Ort darin unterstützen, Kirchen auch jenseits der Gottesdienste für Kultur und vielfältige spirituelle Angebote zu öffnen. Die ESPS fördert dadurch Kultur in den Gemeinden, sie unterstützt, dass sich Kirchenraum mit Leben füllt.

STIFTUNGSFORUM KARLSRUHE: „GUTES STIFTEN“

Seit 2013 unterstützt die ESPS das Stiftungsforum in Karlsruhe. Veranstalter des Stiftungsforums, das jährlich am 1. Oktober stattfindet, sind die Evangelische Landeskirche und die Diakonie in Baden. Die Stiftung „Gutes Stiften“ will potenziellen Stifterinnen und Stiftern beratend zur Seite stehen, damit „Gutes Stiften“ gelingt.

Fachvorträge, Workshops und Gespräche mit anderen Stiftungsinteressierten im Rahmen des Stiftungstages bieten Vertreterinnen und Vertretern bestehender Stiftungen ebenso wie künftigen Stifterinnen und Stiftern wertvolle Anregungen.

Das Forum will Wege und Hilfen bei der Stiftungsgründung aufzeigen und trotz harter finanzieller Rahmenbedingungen dazu ermutigen, sich stifterisch zu engagieren.

Die ESPS stellt neben einer finanziellen Unterstützung auch gerne ihre Expertise in den Dienst der Sache und zeigt anhand ihrer eigenen Strategie exemplarisch auf, wie Stiftungen langfristig bestehen können.

Personal und Organisation

Zum Ende des Geschäftsjahres 2016 beschäftigte die Evangelische Stiftung Pflege Schönau 75 Mitarbeitende. Rund ein Drittel der Beschäftigten arbeitete in Teilzeit. Nach wie vor sind dies überwiegend Frauen, aber auch die Zahl der Männer, die sich für ein Teilzeitmodell entscheiden, hat in den vergangenen Jahren zugenommen. Die ESPS bietet ein breites Spektrum an individuellen Arbeitszeitmodellen und versucht damit, ihre Mitarbeitenden im Sinne einer „Work-Life-Balance“ bei der Vereinbarkeit von Beruf und Privatleben zu unterstützen. Die Herausforderung dabei ist, die Arbeitsbedingungen und -zeiten so weit als möglich individuell anzupassen und zugleich mit den Anforderungen des jeweiligen Aufgabengebiets in Einklang zu bringen.

ATTRAKTIVER ARBEITGEBER

Die wertvollste Ressource der ESPS sind ihre Mitarbeitenden. Deshalb legt die ESPS besonderen Wert darauf, ein attraktiver Arbeitgeber zu sein und als solcher bei potenziellen Bewerbern wahrgenommen zu werden. Sich entsprechend zu positionieren, zahlt sich aus. Das haben die Erfahrungen der zurückliegenden Jahre immer wieder bestätigt, wenn offene Stellen zu besetzen waren und qualifizierte Mitarbeitende gesucht wurden. Wie gut und wie attraktiv ein Arbeitgeber ist, zeigt sich nicht nur bei der Suche nach neuen, gut qualifizierten Mitarbeitenden, sondern vor allem im Arbeitsalltag und an der Zufriedenheit innerhalb des bestehenden Teams. Ziel der ESPS ist es, den Austausch und das Miteinander, die innerbetriebliche Kultur und Kommunikation weiter zu pflegen, zu stärken, auszubauen.

BERUFLICHE STANDORTBESTIMMUNG

Ein Baustein in diesem Konzept ist auch die 2015 erstmals angebotene „Individuelle berufliche Standortbestimmung“. Eine Maßnahme, die es den Mitarbeitenden ermöglicht, mehr über ihre persönlichen Einschätzungen und Potenziale herauszufinden. Wo gibt es Möglichkeiten, sich selbst und seine Stärken innerhalb der ESPS besser einzubringen und zu entfalten? Welchen Zuschnitt haben Aufgaben- und Tätigkeitsfelder, wie lassen sie sich gegebenenfalls verändern und optimieren? Unter professioneller Anleitung geht es genau um diese Fragestellungen.

Auch 2016 wurde die „Individuelle berufliche Standortbestimmung“ angeboten und umgesetzt. Ziel ist es, durch den bestmöglichen Abgleich von Anforderungsprofil und Fähigkeiten die Arbeitszufriedenheit der Mitarbeitenden weiter zu erhöhen.

FORTBILDUNG FÜR MITARBEITENDE

Ein großes Thema für die ESPS ist und bleibt die Fortbildung. Im Berichtsjahr hat jede und jeder Mitarbeitende im Schnitt an fünf Fort- und Weiterbildungsmaßnahmen für die Dauer von insgesamt vier Tagen teilgenommen. Das hat sich die Stiftung rund 65.000 Euro kosten lassen.

Bemerkenswert ist das umfangreiche In-house-Fortbildungsprogramm, das die ESPS bereits seit acht Jahren für ihre Mitarbeitenden anbietet. 2016 bestand es aus 42 Vorträgen und Seminaren aus den Themenfeldern: Fachbereiche der ESPS (Kommunikation, Vertragsrecht, Arbeitsrecht, Compliance, Waldpädagogik); PC-Anwendungen und Methodenkompetenz; persönliche und soziale Kompetenzen; Umwelt, Sicherheit und Gesundheit.

Fast schon traditionell gab es zum Auftakt des Fortbildungsjahrs einen Impulsvortrag mit anschließender Diskussion. Der Wirtschaftspsychologe Jens Flammann referierte zum Thema „Arbeit 4.0“ und schlug eine Brücke zum inhaltlichen Schwerpunkt des Jahresprogramms: Veränderung der Arbeitswelt durch Digitalisierung und zunehmende Technisierung.

MENSCH IM MITTELPUNKT

Den Menschen im Mittelpunkt zu sehen, als Mitarbeitenden genauso wie als Privatperson, das ist der ESPS ein besonderes Anliegen, und diesen Akzent setzte auch das Fortbildungsprogramm 2016. Ein Beispiel dafür sind die Angebote rund um das Thema „Pflege von Angehörigen“. Die angebotenen Workshops waren gut besucht. Ein deutliches Indiz dafür, dass dieses Thema zahlreiche Mitarbeitende betrifft oder interessiert.

Für den Inhalt und die Weiterentwicklung des internen Fortbildungsprogramms ist die Abteilung Personal und Organisation zuständig. Sie ermittelt Bedarf und Wünsche der Belegschaft, indem sie nach Anregungen sucht, Umfragen initiiert und direkte Rückmeldungen berücksichtigt.

Ehrenamtliches Engagement spielt in unserer Gesellschaft mittlerweile eine zentrale Rolle und wird immer wieder eingefordert. Die Evangelische Stiftung Pflege Schönau lässt auch hier Taten folgen: Sie stellt ihre Mitarbeitenden für bis zu fünf Tage pro Jahr frei, wenn sie sich ehrenamtlich in Vereinen oder in der Jugend- oder Flüchtlingsarbeit engagieren. Zudem werden entsprechende Projekte auf Antrag mit einer finanziellen Zuwendung von bis zu 500 Euro je Einzelfall bedacht.

MITTAGSFORUM BEI DER ESPS

Eine neue Initiative, um die Beteiligungskultur zu fördern, ist das „Mittagsforum“. Es hatte im Juli 2016 Premiere und findet, wie der Name impliziert, in der Mittagspause statt. Wer möchte, kann mit Kolleginnen und Kollegen über ein aktuelles Thema diskutieren, das die ESPS direkt betrifft. Spontaneität ist gewollt und Nachdenken in alle Richtungen erwünscht, damit ganz ohne gedankliche Scheuklappen neue Ideen entstehen können. Die erste Zusammenkunft, zu der rund 20 Mitarbeitende kamen, drehte sich um die Frage, wie die mitunter schwierige Parkplatzsituation rund um das Büro in Heidelberg verbessert werden könnte. Und tatsächlich ergaben sich daraus gute und konstruktive Ideen, die in der Folge umgesetzt wurden und die Parkplatzsituation spürbar verbessern.

Beim zweiten Mittagsforum Mitte Oktober wurde gemeinsam darüber nachgedacht, welche Freiheiten und Grenzen bei der individuellen Gestaltung der Arbeitsplätze nach dem Rückumzug in das neu gestaltete Bürogebäude gelten könnten.

RÄUME STIFTEN GEMEINSCHAFT

Normalerweise gestaltet die ESPS vor allem Kirchenräume, bewirtschaftet den Raum des Waldes und stellt mit ihren Immobilien Wohnraum zur Verfügung. Im Jahr 2016 hat die ESPS ihre eigenen Räumlichkeiten, den Sitz der Stiftung in Heidelberg, modernisiert.

Auslöser war die dringend notwendige Modernisierung der EDV-Infrastruktur. Begleitend zu diesen notwendigen Maßnahmen wurde das denkmalgeschützte Gebäude umfassend umgebaut, Instandhaltungsarbeiten und bauliche Änderungen wurden umgesetzt. Da die Baumaßnahmen nicht bei laufendem Betrieb durchgeführt werden konnten, haben die Mitarbeitenden für die Dauer von zehn Monaten ein Ausweichquartier bezogen. Sowohl bei der Planung und Vorbereitung als auch bei der

Durchführung wurde das Projektteam „Netzwerkverkabelung“ von der Abteilung Personal und Organisation unterstützt.

MODERNES DOKUMENTENMANAGEMENT

Die Einführung eines umfassenden Dokumentenmanagement-Systems (DMS) konnte zum Jahresende 2016 abgeschlossen und das mehrjährige Projekt in die Linie übertragen werden. Der Prozess wurde im November 2012 gestartet, beginnend mit dem Auswahlverfahren eines passenden Systems. Im März 2015 stellte Personal und Organisation als erste Abteilung auf die DMS-Software Enaio um, seit September 2015 arbeiten alle Abteilungen mit einem einheitlichen Datenmanagement-System und somit weitgehend papierlos. Um die Leistung greifbar zu machen: Insgesamt wurden rund 65.000 Ordner mit über 300.000 Dokumenten in das System überführt.

Seit Anfang 2016 wird dazu die physisch ankommende Post eingescannt und über einen definierten Arbeitsprozess, einen sogenannten Workflow, verteilt und weiterverarbeitet. Auch Dienstreisen werden seitdem ausschließlich über einen Workflow abgewickelt.

ZERTIFIZIERUNG IM ARBEITSSCHUTZ

Die Sicherheit und die Gesundheit ihrer Mitarbeitenden stehen für die ESPS bekanntlich an erster Stelle. Guter Arbeitsschutz führt zu einer hohen Qualität der Arbeit, fördert die Produktivität, die Leistungsfähigkeit und die Leistungsbereitschaft. Drei Jahre lang beschäftigte sich deshalb eine Arbeitsgruppe innerhalb der Stiftung mit der Einführung des Arbeitsschutzes mit System (AMS) nach den Kriterien der Verwaltungs-Berufsgenossenschaft (VBG). 2016 stand zum Abschluss ein Audit an, das die ESPS erfolgreich absolvieren konnte. Im Rahmen des Audits wurden die Qualitätsstandards der ESPS bei Arbeits- und Gesundheitsschutzfragen begutachtet und bewertet. Dies geschah sowohl aufgrund von Gesprächen mit der Unternehmensleitung und mit Mitarbeitenden als auch bei einem Rundgang durch das Bürogebäude der Stiftung in Heidelberg. Nach der Einführung des AMS zeigt sich: Systematischer Arbeitsschutz – Sicherheit und Gesundheit bei der Arbeit – bedeutet auf Dauer keinen Zusatzaufwand, sondern ist alltäglicher Bestandteil von Entscheidungen im Unternehmen. Zum Wohle und zum Schutz der Mitarbeitenden der ESPS.

EDV und Finanzen

Die fortschreitende Digitalisierung verändert die Art und die Geschwindigkeit der Kommunikation sowohl intern als auch extern und ist eine große Herausforderung für die Zukunft. Sie erfordert, dass Unternehmen ihre Infrastruktur anpassen oder erneuern. Die Evangelische Stiftung Pflege Schönau hat sich früh mit diesem Thema beschäftigt und sich den sich verändernden Anforderungen der Informationstechnologie (IT) gestellt – aus ganz praktischen Erwägungen: Wer die Vorteile solcher Entwicklungen nutzt und „up to date“ ist, profitiert mittel- und langfristig in allen Belangen davon. Zeitgemäße IT trägt dazu bei, dass eine moderne Verwaltung mit attraktiven Arbeitsplätzen entsteht. Hinzu kommt, dass dadurch auch innerhalb der Organisation Kommunikationswege verkürzt, Kosten reduziert und Arbeitsabläufe effizienter gestaltet werden.

Die ESPS hat in diesem Zusammenhang in den vergangenen Jahren bereits einige Projekte realisiert. Zum Beispiel hat sie ihre Akten in erheblichem Umfang digitalisiert und das papierlose Büro eingeführt. Der Datenbestand aller Abteilungen ebenso wie Reiseplanung und -abrechnung wurden in das Dokumentenmanagement-System (DMS) integriert. Dem damit verbundenen Aufwand, dass neue Programme installiert und Mitarbeitenden eingearbeitet werden müssen, steht ein deutlich höheres Einsparpotenzial gegenüber: Arbeitsprozesse werden transparenter, Workflows effizienter, Aufgaben lassen sich schneller erledigen.

DIE NEUE IT-STRUKTUR IST FÜR DIE ESPS EIN QUANTENSPRUNG

Schon bislang galt die Evangelische Stiftung Pflege Schönau in Sachen Informationstechnologie als Vorreiterin unter den kirchlichen Organisationen. Der im Geschäftsbericht 2015 angekündigte nächste große Schritt wurde im Jahr 2016 vollzogen. Die komplette Serverlandschaft wurde ausgetauscht, die Netzwerkverkabelung frisch verlegt und eine neue Firewall installiert. Die Investitionen beliefen sich allein dafür auf rund 350.000 Euro.

Die Arbeiten waren zu umfangreich und aufwändig, um sie parallel zum laufenden Geschäftsbetrieb erledigen zu können. Die komplette Belegschaft der ESPS in Heidelberg zog deshalb für rund zehn Monate vom Bürogebäu-

de in der Zähringerstraße 18 in ein angemietetes Bürogebäude in Heidelberg-Rohrbach um.

Kein Zweifel: Die Erneuerung der IT-Infrastruktur ist für die Stiftung ein echter Quantensprung. Die vor mittlerweile gut 20 Jahren verlegten Kupferkabel wurden durch Glasfaserkabel ersetzt, deshalb waren auch Eingriffe ins Bauwerk erforderlich. Gegenüber der alten Infrastruktur erreicht das neue IT-Netzwerk nun eine zehn Mal höhere Verarbeitungsgeschwindigkeit. Die neue Struktur ist so konfiguriert, dass bei Bedarf einzelne Komponenten ausgetauscht werden können und die Geschwindigkeit nochmals um den Faktor zehn erhöht werden kann. Trotz der sich rasant vollziehenden Digitalisierung wird die ESPS mit diesem Konzept in den nächsten Jahren auf der sicheren Seite sein und handlungsfähig und flexibel bleiben.

Die Speicherkapazität der neuen Serveranlage („Central Storage“) wurde auf 20 Terabyte, das sind 20.000.000 MB, erhöht. Gab es im Jahr 2000 nur einen 500-MB-Server, der mit je einem weiteren Server an den ESPS-Standorten in Freiburg und Mosbach verbunden war, so sind es heute insgesamt 35 Server. Viel Speicherplatz ist notwendig, um die künftig weiter wachsenden Datenmengen zügig verarbeiten und verwalten zu können. Durch das hochmoderne Netzwerk inklusive W-LAN kann die Stiftung nun auch alle Arbeitsplätze anbinden. So lässt sich der Datenaustausch zwischen Server, PC und mobilen Kommunikationsgeräten schnell und reibungslos organisieren. Davon profitieren spürbar auch Mitarbeitende, die im Homeoffice tätig sind. Die Vorteile des papierlosen Büros lassen sich dank der Neuerungen noch besser nutzen, beispielsweise, wenn bei einem Notartermin der Zugriff auf entsprechende Grundstücks- und Gebäudedaten von unterwegs aus nötig ist.

Eine enorme Bedeutung kommt auch der verbesserten Datensicherheit zu. Es wurde eine ganz neue Firewall aufgebaut, die nun nicht mehr von einem externen Dienstleister gesteuert wird, sondern direkt vor Ort bei der ESPS installiert ist. Angesichts der allgemein steigenden Zahl von Angriffen auf Computernetzwerke sind auch für die ESPS elementare Vorkehrungen extrem wichtig. Die Stiftung will solchen externen Risiken bestmöglich begegnen und möglichst hohe Sicherheitsstandards gewährleisten.

Umweltmanagement

Für die Evangelische Stiftung Pflege Schönau ist Nachhaltigkeit ein identitätsstiftendes Prinzip. Zu den drei Pfeilern dieses Prinzips gehört neben Ökonomie und sozialer Verantwortung auch die Ökologie. Die ESPS sieht sich im kirchlichen Kontext schon immer verpflichtet, aktiv an der „Bewahrung der Schöpfung“ mitzuwirken. Darüber hinaus versucht sie im Rahmen ihrer Handlungsmöglichkeiten, auch über gesetzliche Verpflichtungen hinaus kontinuierlich zum Umweltschutz beizutragen. Unter Umweltschutz versteht die ESPS, die Natur in ihrem Bestand und mit ihren Geschöpfen und ihren Ressourcen zu erhalten und vor negativen Einflüssen zu bewahren.

Das zeigt sich in einem aktiven Umweltmanagement bei der ESPS, in waldpädagogischen Initiativen, in der Förderung von ökologischen Projekten und im eigenen Umweltprogramm.

ORIENTIERUNG AM UMWELTSIEGEL

Die Motivation, sich dem Verfahren der Umweltzertifizierung zu unterwerfen, zieht die ESPS daraus, die Stiftung für weitere Generationen aufrechtzuerhalten und dem Stiftungszweck dauerhaft gerecht zu werden.

Vor gut zehn Jahren beschloss die Stiftung, ein Umweltmanagement-System zu implementieren, das im Jahr 2008 nach den Kriterien des kirchlichen Umweltsiegels „Grüner Gockel“ zertifiziert wurde. Alle vier Jahre erfolgt seitdem eine erneute Überprüfung durch unabhängige Gutachter.



ZWEITÄGIGES VALIDIERUNGSAUDIT

Bei einem zweitägigen Audit im Mai 2016 führte Umweltrevisor Stefan Weiland vom Verband für kirchliches Umweltmanagement (VKUM) eine erneute Validierung durch. Der Abschlussbericht bescheinigt der ESPS, dass sie den defi-

nierten Anforderungen des kirchlichen Umweltsiegels „Grüner Gockel“ in vollem Umfang gerecht wird. Als wichtiger Erfolgsfaktor wird dabei das vorbildliche Engagement des Umweltteams der ESPS erwähnt.

Sich einer regelmäßigen Überprüfung zu unterziehen, ist gewollt und entspricht der von der ESPS gelebten Leistungs- und Fehlerkultur. Getreu dem Motto: Wir wollen nicht nur das Beste geben, sondern immer weiter lernen, optimieren, besser werden. Im jährlichen Umweltbericht sind die wichtigsten Projekte, Ereignisse und Entwicklungen dokumentiert. Dadurch erhalten Stakeholder, Mitarbeitende und die interessierte Öffentlichkeit einen Ein- und Überblick über die umweltrelevanten Tätigkeiten der Stiftung. Die Publikation macht sichtbar und greifbar, welche elementare Bedeutung das Thema „Umwelt“ für die Stiftung hat. Zudem ist der Umweltbericht ein notwendiger Teil des Engagements, um nach Maßgabe des „Grüner Gockel“-Siegels zertifiziert zu werden.

UMWELTSCHUTZ KONKRET ANPACKEN

Ökologisches Bewusstsein zeigt sich in vielfacher Weise. Die ESPS legt Wert darauf, im Einklang mit den formulierten Zielen zu handeln. Das gilt bei definierten Umweltprojekten genauso wie im Arbeitsalltag. Ob es um Abfallvermeidung und Arbeitssicherheit geht, um Informationsfluss und Kommunikation, um Produktauswahl und Materialbeschaffung, Stromverbrauch und Energieeffizienz – es sind viele einzelne Aspekte, die Menschen für Umweltschutz sensibilisieren und Fortschritte bringen. Allein das für 2016/17 formulierte Umweltprogramm enthält elf Maßnahmen, die im Umweltbericht kurz beschrieben und priorisiert werden.

Ein konkretes Beispiel ist die angestrebte Reduktion des Papierverbrauchs. Wurden 2014 noch 724.000 A4-Seiten verbraucht, waren es im Jahr darauf 656.000 und 2016 nur noch 535.000. Die ESPS hat damit binnen zwei Jahren gut ein Viertel an Papier eingespart, was auch mit dem in diesem Zeitraum implementierten Dokumentenmanagement-System (DMS) zusammenhängt.

MODERNISIERUNG DES STIFTUNGSSITZES

Beim Umbau der Heidelberger Büros beschäftigte sich die Stiftung in eigener Sache mit einer ihrer Kernaufgaben – dem Gestalten von Räu-

men. Die Modernisierung betraf in erster Linie die neu zu installierende IT-Infrastruktur. Dabei blieb es nicht, auch dank eines gezielt praktizierten Umweltmanagements. So wurde bei der Planung und Realisierung des gesamten Umbaus darauf geachtet, energieschonende Lösungen zu wählen und sich mit Fragen der Arbeitssicherheit und Ergonomie am Arbeitsplatz zu beschäftigen. Mit konkreten Ergebnissen: Die Beleuchtung wurde auf LED umgestellt, es wurden PVC-freie Kabel verlegt und eine neue Klimaanlage im Serverraum eingebaut, zudem höhenverstellbare Schreibtische für alle Mitarbeitenden angeschafft.

ÖKO-FAIR-SOZIALE BESCHAFFUNG

Am Beispiel der PVC-freien Kabel lässt sich gut nachvollziehen, was umweltorientiertes Handeln auch im vermeintlich Kleinen bewirken kann: Der Verzicht auf PVC reduziert mögliche Schadstoffe; im Brandfall werden keine korrosiven oder toxischen Gase freigesetzt und es entsteht weniger Rauch und Feuer, was die Sicherheit für Mitarbeitende und Besucher erhöht. Bei öffentlichen Gebäuden und bei sicherheitsrelevanten Anwendungen sind halogenfreie Kabel inzwischen Standard, jedoch nicht immer ohne Weiteres über klassische Bezugsquellen zu bekommen. Der Fokus auf öko-fair-sozialen Kriterien bei der Beschaffung, den die ESPS in ihrem Umweltprogramm betont, erweist sich hierbei als hilfreich. Die ESPS lässt sich diese Sicherheit auch etwas kosten. Denn im Vergleich zum handelsüblichen Material ist die halogenfreie Verkabelung etwa sechs bis sieben Prozent teurer.

FINANZIERUNG VON STELLEN FÜR DAS BÜRO FÜR UMWELT UND ENERGIE (BUE)

Schon seit 2011 unterstützt die Evangelische Stiftung Pflege Schönau das Büro für Umwelt und Energie (BUE) der Evangelischen Landeskirche in Baden, indem sie zwei Vollzeitstellen mit einem Betrag von jährlich rund 150.000 Euro finanziert. Ziel der ESPS ist es, über diese Multiplikatoren ungleich mehr zum Umweltschutz beitragen zu können, als sich nur auf die eigenen Möglichkeiten zu beschränken.

Zu den Aufgaben der Mitarbeitenden des BUE gehört es, Kirchengemeinden und kirchliche Einrichtungen in ganz Baden in Fragen des Klimaschutzes zu beraten und zu schulen, etwa beim Thema „Energieeffizienz“. Das BUE erfasst zudem den Energieverbrauch in allen kirchlichen Gebäuden des Einzugsbereichs und gleicht

sie mit den Klimazielen der Landeskirche ab. Ziel ist, bis zum Jahr 2020 die CO₂-Emissionen gegenüber 2005 um 40 Prozent zu reduzieren. Laut dem jüngsten, vorliegenden Klima- und Energiebericht von 2015 sind die Emissionen bis 2014 im Vergleich zum Durchschnitt der Jahre 2003 bis 2007 bereits um 23 Prozent gesunken.

BUE Büro für Umwelt und Energie

Im Berichtsjahr startete die zweite Phase des landeskirchlichen Klimaschutzkonzepts. Hier werden für das sogenannte CO₂-Minderungsprogramm 11,8 Millionen Euro für die Jahre 2016 bis 2020 bereitgestellt. Ziel ist, dass bei einem Drittel der rund 600 Ölheizungen in Gemeindegebäuden die Kirchengemeinden sich bei einem anstehenden Austausch für erneuerbare Energiequellen entscheiden.

NEUES INSTRUMENT FÜR KLIMASCHUTZ

Der bisherige Energiecheck „Sparflamme“ wurde weiterentwickelt zu einem smarten Energiemanagement namens „Energieemission“. Die Praxis hat gezeigt, dass es oft nicht ausreicht, Energiesparmaßnahmen zu ermitteln – sie müssen in den Gemeinden tatkräftig umgesetzt werden. Die Energieemission, als praktisches Monitoring- und Überprüfungsverfahren angelegt, soll zum Erfolg beitragen. So verfügt die Landeskirche neben dem etablierten Umweltmanagement-System EMAS/Grüner Gockel über ein zweites prozessorientiertes Instrument. Mit eigenem Logo und Marketingkonzept soll die Energieemission zu einer weiteren Kernmarke des Klimaschutzkonzepts werden.

Die Servicebereiche in Zahlen

75 

Beschäftigte zum 31. Dezember 2016

12%  **36%** 

Anteil der teilzeitbeschäftigten Mitarbeitenden

65.000 € 

Aufwendungen für Mitarbeiterfortbildung

154.000 € 

Jährlicher Finanzierungsbeitrag für das Büro für Umwelt und Energie

Partnerschaften der ESPS

Wer unternehmerisch agiert, setzt auf gute Partnerschaften. Die ESPS ist gut vernetzt im kirchlichen Umfeld, in Gremien des Erbbaurechts und der Immobilienwirtschaft, in Verbänden in den Bereichen Forst und Umwelt sowie in der Stiftungslandschaft. Einige Partner im Kurzporträt:

AEU Arbeitskreis Evangelischer Unternehmer in Deutschland e. V., Karlsruhe

Der Arbeitskreis Evangelischer Unternehmer (AEU) ist ein von ehrenamtlichem Engagement getragenes Netzwerk protestantischer Unternehmer, Manager und Führungskräfte. Sie sind überzeugt, dass wirtschaftliches Handeln und Unternehmertum nur auf der Basis ethischer Werte nachhaltig erfolgreich sein kann. Der Arbeitskreis versteht sich als Brücke zwischen Wirtschaft und Evangelischer Kirche.

Der geschäftsführende Vorstand der ESPS, Ingo Strugalla, ist Mitglied des Lenkungskreises Rhein-Neckar-Pfalz und begründet sein Engagement im AEU so: „Wir bei der ESPS sind innerhalb der Kirche unternehmerisch tätig und handeln dabei protestantisch verantwortlich. Dies ist die Basis unseres täglichen Handelns.“

Bundesverband Deutscher Stiftungen, Berlin

Die Dachorganisation der deutschen Stiftungen und Stifter vertritt die Interessen der mehr als 21.000 Stiftungen in Deutschland und ist mit mehr als 4.200 Mitgliedern größter und ältester Stiftungsverband in Europa. Der Bundesverband Deutscher Stiftungen versteht sich als führendes Kompetenzzentrum für Stiftungen und vertritt deren Anliegen gegenüber Politik und Öffentlichkeit. Die ESPS engagiert sich im Verband in Person ihres Vorstandes Ingo Strugalla als Leiter des „Arbeitskreises Immobilien“ und möchte als eine der größeren Stiftungen dem Thema „Immobilien“ innerhalb der Stiftungslandschaft ein Forum bieten, um dessen Visibilität und Stellenwert zu erhöhen. Die ESPS bringt ihre eigene Expertise in die Gremien des Verbandes ein, damit auch andere Stiftungen, vor allem auch kleinere, daran partizipieren können.

Deutscher Erbbaurechtsverband e. V., Berlin

Im Deutschen Erbbaurechtsverband haben sich namhafte Erbbaurechtsausgeber aus den Bereichen Stiftungen und Kirche zusammengeschlossen, die bundesweit einen erheblichen Anteil der im Erbbaurecht ausgegebenen Flächen repräsentieren. Ziel des Verbandes ist es, dem Erbbaurecht ein „Gesicht“ zu geben und ihm gegenüber staatlichen und kommunalen Organen eine Stimme zu verleihen. Die ESPS engagiert sich als Gründungsmitglied von Anfang an im Verband, Ingo Strugalla ist Vizepräsident des Deutschen Erbbaurechtsverbands.

ESWiD Evangelischer Bundesverband für Immobilienwesen in Wissenschaft und Praxis e.V., Nürnberg

In dem 1952 gegründeten Evangelischen Bundesverband für Immobilienwesen in Wissenschaft und Praxis (ESWiD) sind Unternehmen, kirchliche Organisationen und Stiftungen sowie Persönlichkeiten aus dem öffentlichen Leben und der Wissenschaft organisiert. Der Bundesverband ist die Stimme der evangelischen Immobilienwirtschaft. Seine Mitglieder setzen sich ein für eine wertorientierte Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik, der ESWiD sieht sich als immobilienwirtschaftlichen Kompetenzpartner für Kirche, Politik und Wirtschaft. Als kirchliches Wohnungsunternehmen engagiert sich die ESPS bereits seit vielen Jahren im Bundesverband.

Naturpark Neckartal-Odenwald e. V., Eberbach

Der Naturpark Neckartal-Odenwald umfasst eine Fläche von 152.000 Hektar. Er liegt im äußersten Norden Baden-Württembergs und grenzt an die Bundesländer Bayern und Hessen. Der Verein hat sich dem Erhalt und der Weiterentwicklung dieses Landstrichs verschrieben, indem er das Wanderwegenetz betreut, Mountainbike-Strecken ausweist, Lehrpfade anlegt, Lebensräume für die einheimische Tier- und Pflanzenwelt pflegt. Die ESPS ist mit mehr als einem Drittel ihrer Waldflächen im Naturpark Neckartal-Odenwald beheimatet und engagiert sich im Verein unter anderem durch den Einsatz ihres Waldmobils und gelegentliche Fördermittel, etwa für Infotafeln und Erholungseinrichtungen.

Programme for the Endorsement of Forest Certification Schemes (PEFC)

PEFC ist die größte Institution zur Sicherstellung und Vermarktung nachhaltiger Waldbewirtschaftung durch ein unabhängiges Zertifizierungssystem. Inhaltlich orientiert sich PEFC an den internationalen Beschlüssen der Nachfolgekonferenzen der Umweltkonferenz von Rio 1992. In Deutschland sind bereits zwei Drittel der gesamten Waldfläche PEFC-zertifiziert

SDW Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Bonn

Die Schutzgemeinschaft Deutscher Wald (SDW) gibt es bereits seit 1947. Heute gehören ihr rund 25.000 Mitglieder an. Die Gemeinschaft von engagierten Waldschützern versteht sich als Anwalt für die Natur. Als gesetzlich anerkannter Naturschutzverband darf die SDW an allen Planungen mitwirken, die Wald und Natur beeinflussen.

12-Jahres-Übersicht

Ein Blick auf die Erlös- und Vermögensentwicklung der Evangelischen Stiftung Pflege Schönau genügt, um festzustellen: Es hat sich in den letzten Jahren viel verändert, geblieben ist das Prinzip der Nachhaltigkeit bei der ESPS.

Die Stiftung hat sich von dem in der öffentlichen und kirchlichen Verwaltung üblichen System der Kameralistik verabschiedet und 2005 die kaufmännische Rechnungslegung eingeführt. Erst dadurch wurde es überhaupt möglich, wirtschaftlich relevante Kennzahlen wie Profitabilität und Werthaltigkeit fundiert zu berechnen und Vermögensbestandteile entsprechend zu bewerten. Das war unabdingbar, um zum einen die Abläufe transparent und effizient zu gestalten sowie zum anderen das Unternehmen zielgerichtet zu steuern.

Auf dieser Basis erhebt die ESPS seit 2005 ihre ökonomischen Zahlen und Daten. Inklusive des Berichtsjahrs 2016 sind das mittlerweile zwölf Jahre – ein guter Zeitraum für eine Bestandsaufnahme und, um die Entwicklungen einzuordnen.

Die Bilanzsumme ist von knapp 454 Millionen Euro auf 589 Millionen Euro und damit um rund 30 Prozent gestiegen. Eine beachtliche Zunahme, wenn man bedenkt, dass die traditionellen Vermögensbestandteile der Stiftung eine eher zurückhaltende Wertentwicklung genommen haben.

2005 lag der Bilanzwert der Grundstücke mit Erbbau- und Pachtrechten bei knapp 281 Millionen Euro, im Berichtsjahr sind es noch rund 269 Millionen Euro und somit etwa vier Prozent weniger.

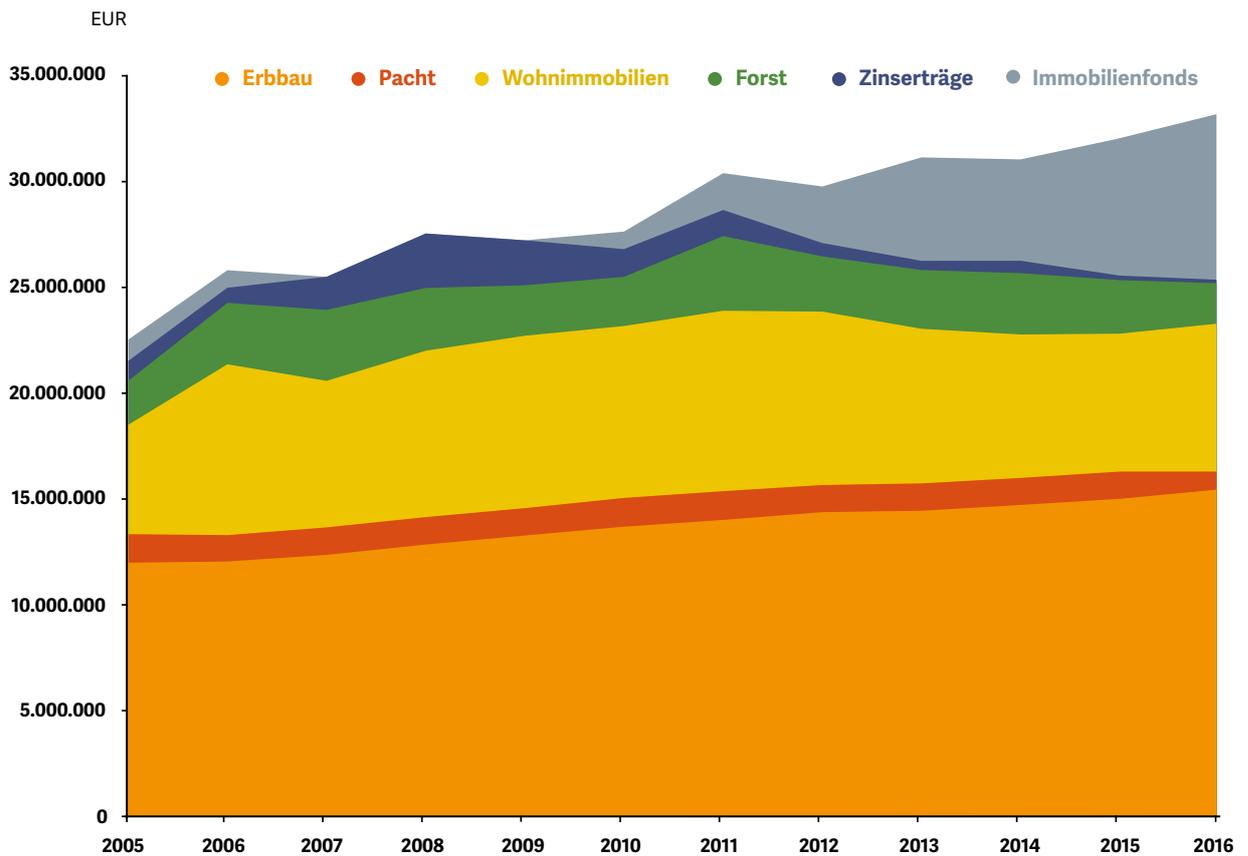
Was auffällt: Die Positionen „Erbbau“ (47 Prozent) und „Pacht“ (15 Prozent) machten 2005 fast zwei Drittel des kompletten Stiftungsvermögens aus, heute sind es nur noch 35 beziehungsweise elf Prozent und somit in Summe weniger als die Hälfte. Obwohl ihr Anteil am Gesamtvermögen von 62 auf 46 Prozent – das entspricht einem Viertel – gesunken ist, erreichen die beiden Geschäftsfelder heute einen nennenswert höheren Umsatz. Zum Vergleich: 2005 waren es rund 14 Millionen Euro und im Berichtsjahr 17,5 Millionen Euro, also 25 Prozent mehr. So ist es gelungen, mit geringerem Kapitalwert mehr Erlöse zu erzielen. Das ist ein Beleg dafür, dass die ESPS mit den eingesetzten Mitteln optimal wirtschaftet.

Insgesamt ist der Umsatz zwischen 2005 und 2016 von rund 25 Millionen Euro auf etwa 39,5 Millionen Euro geklettert, das entspricht einem Plus von nahezu 60 Prozent innerhalb von nur zwölf Jahren. Ein enormer Zuwachs. Ganz wesentlich dazu beigetragen hat die grundsätzliche Entscheidung der ESPS, nach einer intensiven Portfolioanalyse ein weiteres Geschäftsfeld zu erschließen: indirekte Investitionen in Immobilien. Diese Diversifikation war zugleich eine unternehmerische Antwort auf die Frage, wie die ESPS weiterhin zum einen auf Sicherheit setzen und zugleich ihren Ertrag und die Rendite steigern kann.

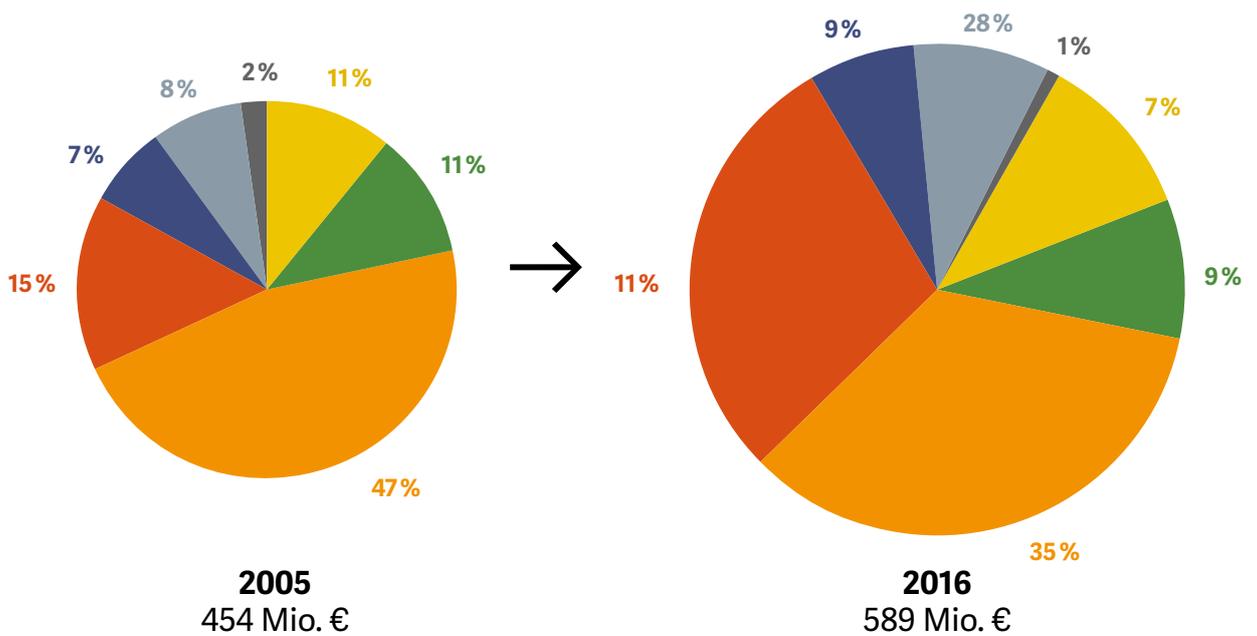
Inzwischen sind die Immobilienfonds, deren typische Anlagerisiken die ESPS mittels einer regionalen und sektoralen Streuungsstrategie erheblich minimieren konnte, zum zweitgrößten Erlösbringer der ESPS geworden. Im Berichtsjahr summierten sich die Fondserträge auf einen Betrag von 10,1 Millionen Euro, was mehr als ein Viertel der Gesamtleistung ausmacht. Damit fallen die Einnahmen aus der indirekten Investition in Immobilien etwa vier Mal so hoch aus wie noch vor fünf Jahren (2012).

Diese wirtschaftlichen Früchte sind maßgeblich und unverzichtbar, um den Stiftungszweck und die Aufgaben auch künftig so umfassend erfüllen zu können wie bisher.

Erlösentwicklung seit 2005



Vermögensentwicklung seit 2005



● Wohnimmobilien
 ● Forst
 ● Erbbau
 ● Pacht
 ● Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten
 ● Wertpapiere des Anlagevermögens
 ● Sonstige Vermögensgegenstände

Ausblick 2017

NEUE BAUVORHABEN AUF STIFTUNGSEIGENEN GRUNDSTÜCKEN

Die Metropolregion Rhein-Neckar ist ein attraktiver, zukunftsorientierter Standort. Die Nachfrage nach Bauland hat hier in den letzten Jahren stark zugenommen und übersteigt inzwischen oft das Angebot. Die ESPS legt deshalb ein besonderes Augenmerk auf die Erschließung neuer Baugrundstücke und die Realisierung von Bauvorhaben in dieser Region, bevorzugt auf stiftungseigenen Grundstücken.

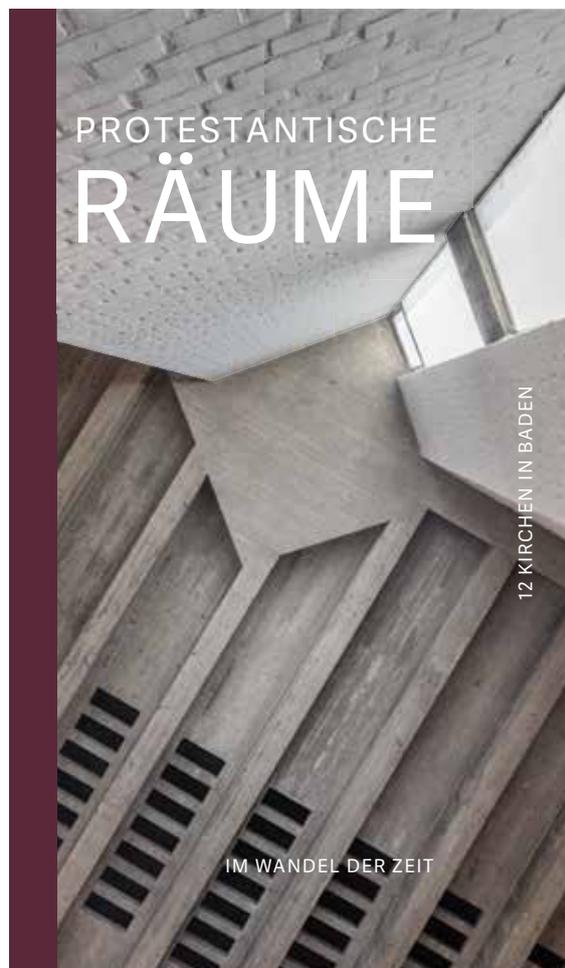
Für das Jahr 2017 plant die ESPS, drei Baugebiete in Sinsheim-Steinsfurt, Sinsheim-Hofenheim und Ladenburg zu erschließen und zu

vermarkten. Insgesamt werden 35 Bauplätze mit einer durchschnittlichen Fläche von jeweils rund 400 Quadratmetern entstehen.

Zudem prüft die Stiftung, wo sich im direkten Umfeld von evangelischen Pfarrhäusern weitere Grundstücke für Neubauten eignen.

UMGESTALTUNG DER FRÜHEREN PATTON BARRACKS

Ein städtebaulich interessantes Projekt ist die Entwicklung der ehemaligen US-amerikanischen Kaserne „Patton Barracks“ in Heidelberg. Das insgesamt 14,8 Hektar umfassende Areal im südlichen Stadtteil Kirchheim liegt verkehrstech-



Die ESPS ist Herausgeberin des Bandes „Protestantische Räume“. Erstmals stellt sie redaktionell aufbereitet die Ergebnisse ihrer Arbeit zusammen und vermittelt die Wirkung des Stiftungszwecks

nisch günstig und grenzt an den neuen Heidelberger Stadtteil „Bahnstadt“. Auf dem ehemaligen Militärgelände entsteht der „Heidelberg Innovation Park“. Hier sollen sich sowohl junge als auch etablierte Unternehmen ansiedeln, der Bau einer neuen Großsporthalle für 5.000 Zuschauer ist beschlossen.

Teil der verabschiedeten Rahmenplanung ist das „Wohnen am Innovationspark“ auf einer rund 1,7 Hektar großen Fläche südlich der „Patton Barracks“ und der Straße „Im Mörgelgewann“. Eigentümerin der Grundstücke ist die ESPS. Die meisten Flächen dort sind als Erbbaurechte verpachtet. Die gewerblichen Erbbaurechte werden zum Teil umgesiedelt, bestehende Wohnerbbaurechte bleiben bestehen.

Die Stiftung will an diesem Standort weitere Wohnungen bauen, die sie künftig in ihrem Bestand halten möchte.

AUFSTOCKUNG DES WOHNUNGSBESTANDES

Ziel der ESPS ist es, die Zahl ihrer Wohneinheiten in den kommenden zehn Jahren auf dann 1.500 Wohneinheiten aufzustocken und damit annähernd zu verdoppeln. Für 2017 sind Fertigstellung und Vermietung der beiden Neubauprojekte Schwetzingenhaus und Haus im Glückstein in Mannheim geplant. Dabei handelt es sich um insgesamt 70 Wohnungen und somit ein Zehntel des anvisierten Wachstums.

Ein spannendes Projekt wurde 2016 konzipiert: nachhaltiges Bauen mit Holz. In Brühl sollen auf diese Weise vier Mehrfamilienhäuser mit jeweils zehn Wohnungen entstehen. Vier auf Holzbau spezialisierte Architekturbüros präsentieren 2017 ihre Entwürfe, 2018 soll der Bauantrag gestellt werden.

RENOVIERUNG DER CHRISTUSKIRCHE IN SANDHAUSEN

Die Renovierung der Christuskirche in Sandhausen sowie der Neu- und Anbau eines Gemein-

dehauses mit integriertem Pfarrbüro verzögern sich. Die Kosten für Deckenkonstruktion und Fassade fallen wesentlich höher aus als erwartet. So gilt es, nach Optimierungsmöglichkeiten zu suchen, um die veranschlagten Gesamtkosten von rund 3,5 Millionen Euro möglichst wenig zu überschreiten. Auf die reine Kirchenrenovierung entfallen davon rund 1,3 Millionen Euro.

AUSBAU DER STIFTUNGSKOMMUNIKATION

Die Abteilung Kommunikation der ESPS wird ihren Fokus 2017 auf die Positionierung der ESPS und die Entwicklung eines neuen Kommunikationskonzeptes sowie des Corporate Design der Stiftung richten. Erstmals ist die ESPS Herausgeberin einer eigenen Buchpublikation. Unter dem Titel „Protestantische Räume im Wandel der Zeit“ gibt die Stiftung einen umfassenden Einblick, wie sie ihren Stiftungszweck erfüllt. Passend zum Ende des Lutherjahres 2017 wird darin die Entwicklung des badischen Kirchenbaus protestantischer Prägung über die letzten Jahrhunderte hinweg gezeigt, exemplarisch dargestellt an zwölf ausgewählten Kirchen der ESPS.

AKTIVITÄTEN DES BUE

Das von der Evangelischen Stiftung Pflege Schönau durch die Finanzierung von zwei Vollzeitstellen geförderte Büro für Umwelt und Energie (BUE) der Evangelischen Landeskirche in Baden nimmt 2017 vielfältige Aufgaben wahr. Dazu gehören unter anderem die Teilnahme am Evangelischen Kirchentag in Berlin, die Redaktionsarbeit für die Fastenbroschüre „So viel du brauchst“ im Rahmen des Klimafastens 2017, die Unterstützung eines eigenen Klimaschutzkonzeptes für die Kirchengemeinde Mannheim, die Teilnahme am Jahrestreffen „Grüner Gockel“ in Bad Herrenalb sowie ein internes Audit bei der ESPS.

Impressum

HERAUSGEBER

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

Tel. (0 62 21) 9109-0
Fax (0 62 21) 9109-60
Mail kontakt@esp-schoenau.de
www.esp-schoenau.de

REDAKTIONELLES KONZEPT & TEXT

Evangelische Stiftung Pflege Schönau
Abteilungen Kommunikation/Controlling

GRAFISCHES KONZEPT & UMSETZUNG

KontextKommunikation, Heidelberg/Berlin

DRUCK

CITY-DRUCK, Heidelberg

ClimatePartner^o
klimaneutral

Druck | ID: 10331-1608-1003

PAPIER

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

BILDNACHWEIS

Titel, S. 5,6/7, 10/11, 13, 18/19, 20, 21, 32, 33, 36/37,
38, 39, 45, 56
Christian Buck, Heidelberg

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

S. 2
Wolfram Scheible, Stuttgart

S. 17, 44
Nicole Herzog, Dresden

S. 24/25
Savills Investment Management, München

S. 30/31
Yannick Wegner, Mannheim

S. 34
von links oben nach rechts unten:
Barucco Pfeifer Architekten, Freiburg/Darmstadt
Beyer Weitbrecht Stotz + Partner, Stuttgart
Architekten Hermann Kaufmann ZT GmbH, Schwarzach
Roedig Schop Architekten, Berlin

Die Evangelische Stiftung Pflege Schönau (ESPS) ist eine Vermögensverwaltung der evangelischen Landeskirche in Baden. Wir verwalten das der Landeskirche gewidmete Stiftungsvermögen.

Aus rund 20.000 Erbbau- und Pachtverträgen, Investitionen in Immobilienfonds, der Vermietung von rund 800 Wohnungen sowie der Bewirtschaftung von 7.500 Hektar Wald erzielen wir Erlöse, um unseren Stiftungszweck zu erfüllen: kirchliches Bauen zu finanzieren und Besoldungsbeiträge für Pfarrstellen bereitzustellen.

Darüber hinaus stellt die ESPS weitere finanzielle Mittel für den Haushalt der Evangelischen Landeskirche bereit.

Das Stiftungsvermögen stammt aus dem ehemaligen Kloster Schönau (Odenwald), das 1560 im Zuge der Reformation aufgelöst wurde und seitdem durch einen „Pfleger“ bestellt wird. Die heutige Stiftung mit 70 Mitarbeitern ist eine der ältesten Institutionen Heidelbergs.