



STIFTUNG  
SCHOENAU

# Gemeinsam handeln

Jahresbericht 2021

Ein Unternehmen der Evangelischen Landeskirche in Baden

Die Evangelische Kirche in Heidelberg und Karlsruhe und die Stiftung Schönau zeigen, wie GEMEINSAM handeln gelingen kann: Sie werden bei der Entwicklung kirchlicher Grundstücke künftig enger zusammenarbeiten. So kann kirchliches Immobilienvermögen im Bestand gehalten werden und langfristige und zuverlässige Erträge für die kirchliche Wertschöpfung liefern.



### Kooperation mit der Evangelischen Kirche in Heidelberg

Geplanter Bau von neun Wohnungen  
in der Oberen Seegasse auf einem  
Grundstück der Kirchengemeinde

→ Seite 12



### Kooperation mit der Evangelischen Kirche in Heidelberg

Projektierter Bau von vier Mehr-  
familienhäusern auf einem  
Grundstück der Kirchengemeinde  
in der Heinrich-Fuchs-Straße

→ Seite 15



### Kooperation mit der Evangelischen Kirche in Karlsruhe

Mögliche Bebauung eines Areals  
in der Kußmaulstraße auf einem  
Grundstück der Kirchengemeinde

→ Seite 11

# Inhalt

<b>VORWORT</b>		
Ingo Strugalla, Geschäftsführender Vorstand Stiftung Schönau		4
<b>ÜBERBLICK</b>		
Aufwendungen für den Stiftungszweck		6
Erlöse und Erträge		7
<b>EKIBA 2032 – KIRCHE.ZUKUNFT.GESTALTEN</b>		
Ein Interview mit Dr. Thomas Schalla, Dekan der Evangelischen Kirche in Karlsruhe		8
<b>ZUKUNFTSRÄUME SCHAFFEN</b>		
Zukunft gemeinsam gestalten		12
<b>RÄUME ERHALTEN</b>		
Verantwortung übernehmen		14
<b>LEBENS-RÄUME BEWAHREN</b>		
Lebensräume schützen und erhalten		18
<b>WOHNRÄUME SCHAFFEN</b>		
In die Zukunft investieren		20
<b>ORGANIGRAMM</b>		24
<b>AUSBLICK</b>		25
<b>FINANZBERICHT</b>		27
Evangelische Stiftung Pflege Schönau (ESPS)		
Evangelische Pfarrpfündestiftung Baden (EPSB)		

# GEMEINSAM handeln

„GEMEINSAM handeln“ ist das Motto unseres Jahresberichts. Wir sind fest davon überzeugt, dass sich die aktuellen Krisen wie Coronapandemie, Klimakrise und Ukrainekrieg mit immensen politischen und wirtschaftlichen Verwerfungen nur gemeinsam überwinden lassen, im Kleinen wie im Großen. Die Kirchen sind dabei besonders betroffen. Mitgliederchwund und sinkende Einnahmen machen Transformation und Reduktion unumgänglich.

Die Stiftung Schönau ist sich ihrer Verantwortung bewusst. Als Unternehmen der Evangelischen Landeskirche in Baden ist es ihre Aufgabe, ihr Vermögen professionell zu bewirtschaften. Die Erträge fließen zu einem überwiegenden Teil direkt in den Haushalt der Evangelischen Landeskirche in Baden und finanzieren kirchliches Bauen und Pfarrstellen. 2021 konnten wir – dank Sondereinnahmen aus Fonds – unser historisch bestes Ergebnis erzielen und rund 31 Mio. Euro für unseren Stiftungszweck bereitstellen. Rund 16 Mio. Euro davon flossen direkt in den landeskirchlichen Haushalt.

Bewährt hat sich erneut unsere krisenfeste Aufstellung, die auf der kontinuierlichen Arbeit der letzten Jahre beruht. Diversifizierung des Portfolios, vorausschauende Planung und konsequente Digitalisierung tragen immer mehr Früchte. Maßgeblich zum Ergebnis beigetragen haben die Ausschüttungen der Immobilienfonds, nach einer coronabedingten Delle im Vorjahr. Die beständig guten Ergebnisse der letzten Jahre sind auch ein Beleg dafür, dass wir sorgfältig mit dem uns anvertrauten Vermögen umgehen.

Zeit zum Durchatmen bleibt indes nicht. Der Strategieprozess unserer Landeskirche erfordert zukünftig große Anstrengungen. Alle Verantwortlichen müssen über den Tellerrand blicken und sich von scheinbar Altbewährtem und Eingefahrenem lösen. Es gilt, die

innerkirchliche Zusammenarbeit zwischen der Landeskirche, den Kirchengemeinden und der Stiftung Schönau noch weiter auszubauen. Nur gemeinsam haben wir die Chance, effiziente Prozesse aufzubauen und den finanziellen Risiken wirksam zu begegnen. Die entscheidenden Fragen dabei sind: Wo gibt es innerkirchlich bestimmte Kompetenzen? Wie können wir diese bündeln?

Potential dazu gibt es genug, wie beispielsweise die Idee, „Kirchenland in Kirchenhand“. Hinter diesem Slogan steht die Überlegung, kirchliches Immobilienvermögen innerkirchlich zu verwerten und zu steuern. Statt eines kurzfristigen Ausverkaufs wollen wir eine langfristige Perspektive mit regelmäßigen Erträgen für die kirchliche Wertschöpfung. Dass das funktioniert, können wir in Heidelberg zeigen, wo die Stiftung auf zwei kirchlichen Grundstücken als Investor Wohnimmobilien baut. In Edingen werden Kommune, Kirchengemeinde und Stiftung nach einem Grundstückstausch von einer neuen Kita, einem neuen Gemeindehaus und von 70 neuen Wohnungen profitieren. Das Ende der Fahnenstange ist mit diesen Projekten allerdings noch nicht erreicht. Am Horizont schimmert die Vision einer „gemeinsamen innerkirchlichen Immobilienplattform“, über die das gesamte kirchliche Immobilienmanagement gesteuert wird.

Die Vorteile einer solchen Idee liegen auf der Hand: Durch die Bündelung von Kompetenzen können Kosten eingespart und auskömmliche Renditen erzielt werden.

GEMEINSAM handeln bedeutet für die Stiftung Schönau auch, ihre Partner und ihre gesellschaftliche Verantwortung nicht aus den Augen zu verlieren. Nach wie vor setzen wir deshalb auf nachhaltiges und transparentes unternehmerisches Handeln. Den Großteil unserer Wohnbauprojekte realisieren wir mittlerweile in klimaschonendem Holzbau mit lokal verarbeitetem



INGO STRUGALLA  
GESCHÄFTSFÜHRENDE R VORSTAND

# „Wir wollen die Zusammenarbeit zwischen Landeskirche, Kirchengemeinden und Stiftung Schönau weiter ausbauen.“

Holz aus den eigenen Stiftungswäldern, seit Kurzem auch in ressourcenschonender serieller Modulbauweise. Um der sozialen Komponente von Nachhaltigkeit gerecht zu werden, ist ein Teil unserer neu gebauten Mietwohnungen im preisgedämpften Segment angesiedelt. Insgesamt können wir mit unseren Wohnbauprojekten zeigen, dass sich ökologische und soziale Nachhaltigkeit durchaus mit auskömmlichen Renditen verbinden lässt. Die zahlreichen im Berichtsjahr 2021 geplanten und realisierten Neubauten werden in den Folgejahren einen konstanten und deutlichen Ergebnisbeitrag liefern.

Andere zu Wort kommen zu lassen und deren Meinung zu respektieren, auch das ist ein wichtiger Aspekt beim gemeinsamen Handeln. Ich freue mich deshalb

über das Interview mit Dr. Thomas Schalla, Dekan der Evangelischen Kirche in Karlsruhe, das Sie ab Seite 9 lesen können. Seine Hinweise und Ideen helfen nicht nur, über den Tellerrand zu blicken, sondern sie zeigen auf, wo Zusammenarbeit möglich und sinnvoll ist.

Gemeinsam werden wir den Weg in eine lebenswerte Zukunft auch für nachfolgende Generationen ebnen.

Ihr

Ingo Strugalla

# Aufwendungen für den Stiftungszweck

Kirchliches Bauen und Pfarrstellen in Baden finanzieren – der Stiftungszweck der Stiftung Schönau ist seit mehr als 460 Jahren unverändert.

Die Stiftung Schönau erzielt ihre Erlöse und Erträge aus rund 21.000 Erbbau- und Pachtverträgen, der Vermietung von mehr als 900 Wohnungen, Investitionen in Immobilienfonds und aus 7.600 Hektar naturnah bewirtschaftetem und PEFC-zertifiziertem Wald. Das Stiftungsvermögen stammt aus dem ehemaligen Kloster Schönau (→ **Historie**). Die „Stiftung Schönau“ ist Dachmarke für die Evangelische Stiftung Pflege Schönau (ESPS) und die Evangelische Pfarrpfundestiftung Baden (EPSB).

Als Immobilienunternehmen der Evangelischen Landeskirche in Baden geht die Stiftung Schönau seit ihrer Gründung im Jahr 1560 sorgfältig und nachhaltig mit dem ihr anvertrauten Vermögen um. Die daraus erwirtschafteten Erträge fließen zum überwiegenden Teil in den Haushalt der Landeskirche und finanzieren

kirchliches Bauen und Pfarrstellen in Baden. Darüber hinaus ist die Stiftung für 85 Kirchen und 41 Pfarrhäuser direkt bauunterhaltungspflichtig (→ **Baupflichten**).

2021 hat die Stiftung Schönau für ihren → **Stiftungszweck** knapp 31 Millionen Euro aufgewendet. Dazu zählen satzungsgemäß alle betrieblichen Aufwendungen sowie die zur unmittelbaren Erfüllung des Stiftungszwecks erforderlichen Mittel in Höhe von 18 Millionen Euro. Dieser Betrag setzt sich zusammen aus den direkten Bauunterhaltsverpflichtungen in Höhe von 2 Millionen Euro und der Zuweisung an die Landeskirche in Höhe von rund 16 Millionen Euro. Die Stiftung Schönau hat damit erneut einen nachhaltigen Beitrag für das kirchliche Bauen und die Vielfalt kirchlichen Lebens in Baden geleistet.

Aufwendungen		2021	2020
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	TEUR	6.213	7.722
Aufwendungen zur unmittelbaren Erfüllung des Stiftungszwecks	TEUR	18.018	16.976
(davon Verpflichtung aus Bauunterhaltung)	TEUR	2.043	1.696
(davon Zuweisung an die Landeskirche)	TEUR	15.975	15.280
Personalaufwand	TEUR	4.254	4.079
Sonstige betriebliche Aufwendungen	TEUR	2.082	1.546
Summe	TEUR	30.567	30.323

# Erlöse und Erträge

Durch kluge Diversifizierung des Portfolios und vorausschauende Planung erwirtschaftet die Stiftung Schönau Jahr für Jahr konstante Erträge – unabhängig von wirtschaftlichen und politischen Entwicklungen.

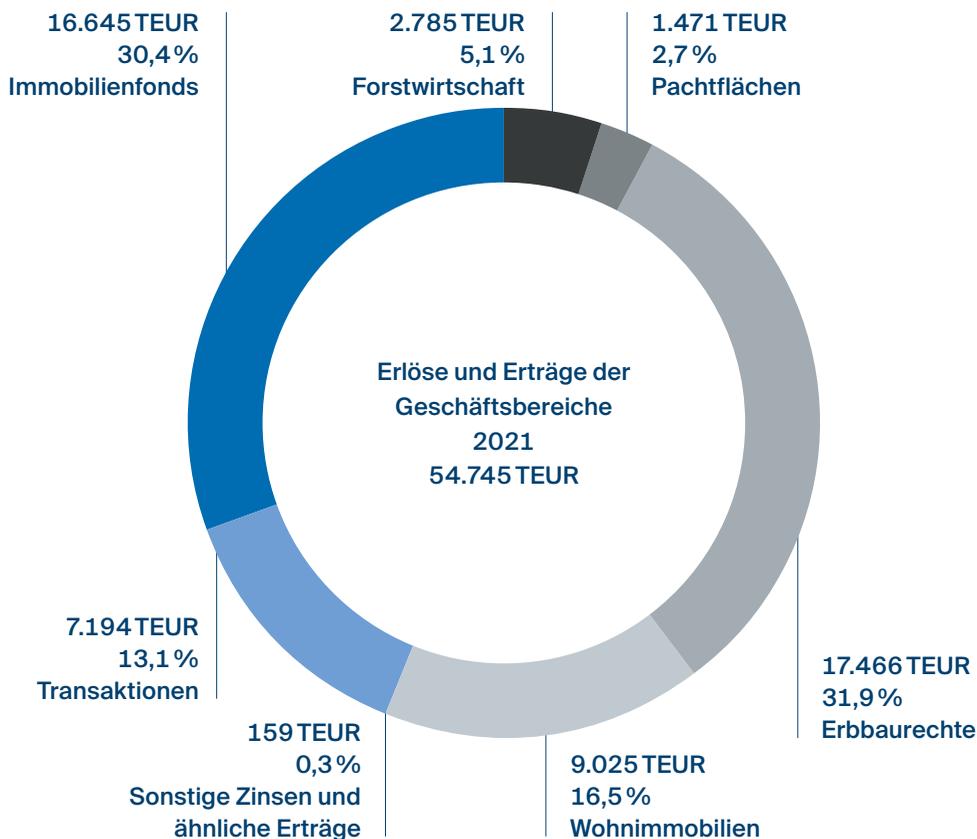
Die Erlöse aus Wohnimmobilien sind im Berichtsjahr moderat gestiegen, im Wesentlichen aufgrund von Mietanpassungen bei Neuvermietungen.

Die Erträge aus Erbbaurechts- und Pachtgrundstücken blieben im Wesentlichen konstant, was deren Rolle als risikoarme und langfristig planbare Anlageform unterstreicht.

Die Erlöse aus der Forstwirtschaft konnten wieder gesteigert werden, da gegen Ende des Berichtsjahres weniger Ausfälle durch Trockenheit und Borkenkäfer zu beklagen waren.

Deutlich angestiegen sind die Erträge aus Immobilienfonds, da die coronabedingten Verluste des Vorjahres durch Umschichtungen kompensiert werden konnten.

Insgesamt sind die Erlöse im Vergleich zum Vorjahr um 10,5 Mio. Euro gestiegen. Die deutlichen Steigerungen beruhen vor allem auf Gewinnen aus Anlagenabgängen sowie auf höheren Ausschüttungen der Immobilienfonds.



→ Historie: [www.StiftungSchoenau.de/Stiftung-Schoenau](http://www.StiftungSchoenau.de/Stiftung-Schoenau)

→ Baupflicht: [www.StiftungSchoenau.de/Stiftung-Schoenau-Stiftungszweck/Baupflichten](http://www.StiftungSchoenau.de/Stiftung-Schoenau-Stiftungszweck/Baupflichten)

→ Stiftungszweck: [www.StiftungSchoenau.de/Stiftung-Schoenau/Stiftung-Schoenau-Stiftungszweck](http://www.StiftungSchoenau.de/Stiftung-Schoenau/Stiftung-Schoenau-Stiftungszweck)

# ekiba 2032 – Kirche.Zukunft.Gestalten

Ein Interview mit Dr. Thomas Schalla, Dekan der Evangelischen Kirche in Karlsruhe



Mit ihrem Strategieprozess nimmt die Evangelische Landeskirche in Baden die Herausforderungen der nächsten Jahre in den Blick. Transformation und Reduktion sind Schlagworte, die diesen Prozess begleiten und prägen werden. Was bedeutet das konkret für die Arbeit in den Kirchengemeinden und die Menschen vor Ort? Welche Chancen bieten sich durch den Strategieprozess für kirchliche Immobilien? Christine Flicker von der Stiftung Schönau sprach mit Dr. Thomas Schalla, Dekan der Evangelischen Kirche in Karlsruhe.

**Flicker** Herr Dr. Schalla, wo sehen Sie zukünftige inhaltliche Schwerpunkte für die kirchliche Arbeit?

**Schalla** Die Notwendigkeit zu Reduktion und Transformation ergibt sich vor allem aus den gesellschaftlichen Veränderungen der letzten Jahrzehnte. Eng damit verbunden sind unsere Anknüpfungspunkte zu den Menschen, die wir weiterentwickeln müssen. So sollten wir den Kasualien eine stärker serviceorientierte Ausrichtung und den Menschen mehr Raum geben beispielsweise für eine individuelle Gestaltung des feierlichen Gottesdienstes anlässlich einer Hochzeit. Weiterhin brauchen wir eine öffentliche Kirche, was vor allem die Diakonie betrifft. Diese ist ein ganz wesentlicher Bestandteil einer immer stärker gespaltenen Gesellschaft, die auch Armut produziert.

Daneben brauchen wir plausible Formen christlichen Lebens. Was bedeutet es, als Christ zu leben? Stichwörter sind hier beispielsweise Themengemeinden wie City- und Vesperkirche. Auch die Quartiersarbeit entwickelt sich zurzeit zu einem Megathema. Wir verfügen in jedem Quartier über Kirchen, Gemeindehäuser, diakonische Einrichtungen, Schulen und Krankenhäuser. Wenn wir diese Schätze heben und zu Orten der Begegnung machen, kann die Kirche ein wichtiger Player bei der Entwicklung der Zivilgesellschaft sein. Die Visitationen in den Kirchengemeinden könnten wir zu Stadtteilkonferenzen ausbauen, auf denen diskutiert wird, was der Stadtteil braucht und welche Rolle die Kirche dabei spielen kann.

Insgesamt gilt es, unsere Sichtweisen zu ändern und die kirchlichen Räume weiter für die Gesamt-

gesellschaft zu öffnen, ohne von unserer Botschaft, dem Evangelium, abzuweichen.

**Flicker** Was sind die strategischen, was die operativen Herausforderungen?

**Schalla** Die Kirche der Gegenwart ist auf den Bildern und Visionen aufgebaut, mit denen wir aufgewachsen sind. Die Welt verändert sich. Wir haben die Chance uns anzupassen und weiterzuentwickeln. Was ist unser Bild von Kirche? Wo stehen wir? Sind wir eine öffentliche Kirche oder etwa eine Freikirche? Welche Räume, Gebäude und Strukturen benötigen wir?

Dabei wird ein ausgefeiltes Diversity-Management nach innen und außen immer wichtiger, denn vor allem im urbanen Raum differenzieren sich die Milieus und werden diverser. Unser kirchliches Standardprogramm bildet dadurch immer weniger ab, was die Menschen eigentlich wollen. Das betrifft auch unser Personal: Früher undenkbar, wird heute z. B. immer öfter nach einer gesunden Work-Life-Balance gefragt.

Weiterhin stark beschäftigt wird uns das Verhältnis der gemeindlichen Arbeit zu den funktionalen Diensten. Welche Rolle wird die Erwachsenenbildung spielen, die Kinder- und Jugendarbeit, die Seelsorge? In Karlsruhe haben wir 60.000 Studierende, aber nur eine halbe Stelle in der Hochschulseelsorge. Da werden wir sicherlich nachjustieren müssen.

Operativ ist das Mitnehmen der Menschen das Wichtigste. Erforderlich ist deshalb eine möglichst breite Beteiligung und eine hohe Transparenz der



Kirchliche Immobilie mit Zukunft: Die Kindertagesstätte in der Reinhold-Schneider-Straße in Karlsruhe-Rüppur.

Veränderungsprozesse. Die Prozesse so zu gestalten, dass auch die Entscheidungen von möglichst vielen mitgetragen werden, ist für uns alle eine große Herausforderung.

Ein Problem bei der Entscheidungsfindung ist auch, die Meinung der „schweigenden Mehrheit“ zu erkennen. In Karlsruhe haben wir 65.000 evangelische ChristInnen, aber nur etwa 400 bis 1.000 arbeiten aktiv an den Veränderungsprozessen mit. Was erwarten die Menschen von uns, die nur an Heiligabend in die Kirche kommen? Welche Angebote brauchen wir unter der Woche?

**Flicker** Welche Chancen könnte dieser Veränderungsprozess bringen?

**Schalla** Die größte Chance ist, dass wir wesentlich mehr Menschen für die Verkündigung des Evangeliums erreichen. Durch höhere Sensibilität und Vielfalt

**DR. THOMAS SCHALLA**

Seit 2014 Dekan der Evangelischen Kirche in Karlsruhe. Zudem ist er Vorsitzender des Bildungs- und Diakonieausschusses der Landessynode der Evangelischen Landeskirche in Baden. Von 2000 bis 2008 war Schalla Pfarrer der Matthäusgemeinde in Karlsruhe und von 2008 bis 2014 Landesjugendpfarrer der Evangelischen Landeskirche in Baden.

spiegeln wir nicht nur das bürgerliche Milieu, sondern Kulturen und Vielfalt der gesamten Gesellschaft wider. Gleichzeitig können sich unsere Aktiven wieder auf ihre Stärken besinnen. Dazu brauchen wir Teams und Kooperationen, beispielsweise von PfarrerInnen mit DiakonInnen, ErzieherInnen oder Mitarbeitenden aus der Sozialdiakonie. Teamarbeit entlastet unsere PfarrerInnen und bildet die Vielfalt im Quartier viel stärker ab.

**Flicker** 30% der badischen Kirchenimmobilien sollen bis 2032 aufgegeben werden. Wie begegnen Sie den Herausforderungen des kirchlichen Immobilienmanagements?

**Schalla** Dieser Entscheidungsprozess ist eine große Herausforderung, weil eine Vielzahl von Kriterien dabei eine Rolle spielt. Bevor Kirchengebäude aus rein wirtschaftlichen Gründen aufgegeben werden, sollte allerdings die Frage nach Alternativen gestellt werden. Ein großes Thema sind Nutzungserweiterungen. Die Evangelisch-Lutherische Kirche in Amsterdam z. B. vermietet ihren Gottesdienstraum unter der Woche an die Uni und refinanziert so einen Großteil ihrer Kosten. Denkbar sind auch Nutzungsergänzungen, beispielsweise durch Wohngebäude an oder in Gemeindehäusern.

**Flicker** Welche Rolle könnte die Stiftung Schönau in diesem Prozess spielen?



Die Darstellung zeigt eine von mehreren Varianten, wie das Areal in der Kußmaulstraße bebaut werden könnte, hier unter Erhalt und Sanierung des Bestandsgebäudes, das evtl. auch aufgestockt werden könnte. Das Projekt befindet sich in der Studienphase. Eine Entscheidung zum Umgang mit der bestehenden Bebauung und zur Umsetzung gibt es noch nicht.

**Schalla** Mit der Stiftung Schönau sind wir schon seit längerem in guten Gesprächen und loten mögliche Kooperationen aus. Insbesondere bei der Verwaltung rein wirtschaftlicher Gebäude geht es um professionelles Management, wo sich mit der Stiftung Schönau noch zahlreiche Synergien und letztlich höhere Renditen erzielen lassen.

In mehreren Projekten, unter anderem in der Kußmaulstraße in der Nordweststadt und in der Waldstadt, entwickeln wir mit der Stiftung attraktive Angebote, die Wohnen, Arbeiten und die Quartiersvielfalt unter einen Hut bringen. Allerdings sind wir nicht die einzigen Akteure. Städtebauliche Anforderungen, Denkmalschutz, politische Randbedingungen und nicht zuletzt die Wünsche der Anwohner müssen zur Deckung gebracht werden.

Schwierig wird es bei sakralen Bauten. Wir können oder wollen sie nicht verkaufen, und einer Weiternutzung sind enge Grenzen gesetzt. Gleichzeitig müssen wir beachten, dass kirchliche Wohnimmobilien nicht

nur Renditebringer, sondern für die Bewohner auch ein Stück Heimat sind. Dementsprechend sensibel müssen wir mit deren Sorgen und Nöten umgehen.

**Flicker** Wenn Sie einen Wunsch für die Zukunft frei hätten – welcher wäre das?

**Schalla** Ich wünsche mir eine Evangelische Kirche nach dem alten Motto der Ekiba aus den 90er Jahren: Fromm, bunt und frei. Fromm im Sinne eines evangelischen Profils und mit dem Willen, für den eigenen Glauben zu stehen. Bunt mit dem Anspruch, möglichst vielfältig zu sein. Frei heißt „fröhlich in Hoffnung“, d. h. unser Glaube ist auf jeden Fall stärker als die Situation, in der wir uns gerade befinden. Die anstehende Transformation gibt uns die große Chance, zu erkennen, welche Aufgaben uns Gott gibt. Die Gesellschaft jedenfalls ist so, wie Gott sie gewollt hat. Das kann man gut oder schlecht finden, aber nicht ändern.

**Flicker** Herr Dr. Schalla, wir bedanken uns für das Gespräch!

# Zukunft gemeinsam gestalten

Die notwendige Transformation der Evangelischen Landeskirche verändert auch die innerkirchliche Zusammenarbeit. Die Stiftung Schönau kann dabei umfangreiche Erfahrungen in der Immobilien- und Prozessentwicklung einbringen.



**Geplanter Neubau in der Oberen Seegasse in Heidelberg: Hier tritt die Stiftung Schönau als Investorin auf und baut auf einem Grundstück der Kirchengemeinde ein Haus mit neun Mietwohnungen.**

Vor allem dem Immobilienbestand und dessen Verwaltung kommt im Rahmen des Transformations- und Reduktionsprozesses der Evangelischen Landeskirche in Baden eine zentrale Rolle zu. Es gilt, bei der Entwicklung und Verwaltung von Immobilien innerkirchliche Synergien zu heben und gemeinsam effiziente Prozesse zur Bewirtschaftung zu entwickeln. Die Stiftung Schönau und die Evangelische Kirche in Mannheim sowie in Karlsruhe sind einen ersten Schritt gegangen und haben Gespräche zur Bildung einer kirchlichen Immobilienplattform aufgenommen. Die Stiftung bereitet dazu eine Projektskizze vor, die

mögliche Realisierungen der gemeinsam geführten Plattform aufzeigen soll. Die technische Umsetzung könnte bei der Stiftung erfolgen, die auf langjährige Erfahrungen bei der Immobilienentwicklung und auf eine leistungsfähige EDV-Plattform zurückgreifen kann.

Andererseits sollen nicht mehr genutzte oder finanzierbare Gebäude und Liegenschaften nicht an externe Dritte abgegeben werden, sondern dem kirchlichen Wertschöpfungskreislauf erhalten bleiben.

## Kirchenland in Kirchenhand

Hinter dem Slogan „Kirchenland in Kirchenhand“ steckt die Idee, kirchliche Immobilien innerkirchlich zu verwerten. Damit bleiben sie in der kirchlichen Wertschöpfung und schaffen mit ihren Erträgen eine langfristige Perspektive. Für Kirchengemeinden gibt es viele Möglichkeiten, diese Idee umzusetzen, beispielsweise durch Vermietung oder Erbbaurechtsvergabe. Die Stiftung Schönau unterstützt Landeskirche und Kirchengemeinden mit ihrem umfangreichen Know-how bei der Immobilienentwicklung, beim Bau und Betrieb von Wohnimmobilien sowie bei der Vergabe von Erbbaurechten. Sie tritt dabei als Investorin und Know-how-Trägerin auf. Der Kreativität bei der innerkirchlichen Grundstücksentwicklung sind keine Grenzen gesetzt, wie das Beispiel → **Edingen** zeigt. Kommune, Kirchengemeinde und Stiftung Schönau beschreiben den Bürgern durch intensive Zusammenarbeit und einen Grundstücksringtausch einen Neubau von Kindertagesstätte, Gemeindehaus und 70 Wohnungen.

## Holz aus Stiftungswäldern

Ein Alleinstellungsmerkmal besitzt die Stiftung bei der Verwendung von eigenem Holz aus den → **Stiftungswäldern** für kirchliche Bauprojekte, wovon auch die Kirchengemeinden bei eigenen Bauvorhaben profitieren können. Erste Projekte in Mannheim und Zell am Harmersbach belegen dies und stoßen auf reges Interesse. Dorthin lieferte die Stiftung insgesamt etwa 170 Festmeter Holz und vermittelte ein regionales Sägewerk zur Verarbeitung, was Baukosten und CO<sub>2</sub>-Fußabdruck deutlich reduzierte. Darüber hinaus haben Mitarbeitende der Stiftung im Berichtsjahr wieder mehrere Kirchengemeinden über die Entwicklungsmöglichkeiten von Kirchengrundstücken und zur Erbbaurechtsvergabe beraten. In Heidelberg baut die Stiftung zudem auf zwei kirchengemeindlichen Grundstücken Wohnimmobilien in ihrer Rolle als Investorin.

→ **Edingen:** [www.StiftungSchoenau.de/Bauvorhaben-mit-Modellcharakter](http://www.StiftungSchoenau.de/Bauvorhaben-mit-Modellcharakter)

→ **Stiftungswald:** [www.StiftungSchoenau.de/Stiftungswald](http://www.StiftungSchoenau.de/Stiftungswald)

→ **Baupflicht:** [www.StiftungSchoenau.de/Stiftung-Schoenau-Stiftungszweck/Baupflichten](http://www.StiftungSchoenau.de/Stiftung-Schoenau-Stiftungszweck/Baupflichten)



Auch die laufenden Baumaßnahmen an der Kirche in Sandhausen sind von den aktuellen Kostensteigerungen betroffen: Der Gemeindehausanbau soll deutlich vereinfacht werden, um das Projekt innerhalb des Kostenrahmens zu verwirklichen.

## Nur noch Einzelmaßnahmen

Auch bei den → **Baupflichten** hat es einen Paradigmenwechsel gegeben. Waren bisher alle 20 bis 30 Jahre umfangreiche Baumaßnahmen bis hin zur Gesamtrenovierung von Kirchen und Pfarrhäusern üblich, werden zukünftig lediglich individuelle Einzelmaßnahmen vom Evangelischen Oberkirchenrat in Karlsruhe (EOK) genehmigt. Das hat Einfluss auf die direkte Baupflicht der Stiftung an Kirchen und Pfarrhäusern im Rahmen ihres Stiftungszwecks, da die Finanzierungszusagen der Stiftung an die Genehmigungen des EOK gekoppelt sind.

Auch Kostensteigerungen während der Bauphase werden von der Landeskirche grundsätzlich nicht mehr übernommen, was zu erhöhten Finanzrisiken bei Stiftung und Kirchengemeinden führt. Seit 2018 übernehmen die Kirchengemeinden die Bauherrenrolle selbst, die Stiftung erstattet den Kirchengemeinden den Baupflicht-Anteil an den Baumaßnahmen. Dort, wo es zur Klärung der historisch bedingt komplexen Finanzierungsaufteilung notwendig ist, finden vor Ort Beratungen der Stiftung mit den Akteuren und Architekten statt.

# Verantwortung übernehmen

Für die Stiftung Schönau ist eine ausgewogene und dauerhafte Balance zwischen wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit, ökologischer Verantwortung und sozialer Gerechtigkeit selbstverständlich.

Nicht nur die mit Unterstützung der Stiftung Schönau erneuerten Kirchen und Pfarrhäuser sind Orte der Begegnung und des Miteinanders. Als Immobilienunternehmen mit christlichem Hintergrund stellt sich die Stiftung in allen Geschäftsbereichen ihrer Verantwortung, kirchliches und gesellschaftliches Leben menschlich und sozial zu **→gestalten**. In ihren Wohnbauprojekten (siehe Tabelle rechts) setzt sich die Stiftung Schönau für leistbare Mieten ein. Darüber hinaus

stellt sie ihre naturnah bewirtschafteten Wälder allen Bürgern als Erholungsraum zur Verfügung.

Mit ihren **→Sponsoring-Aktivitäten** macht die Stiftung ihren Stiftungszweck sichtbar. Unterstützt werden Projekte mit Bezug zum Stiftungszweck, die Kultur im Kirchenraum erlebbar machen, wie z. B. Konzerte oder Gesprächsformate.



## LEISTBARE MIETEN

Hohe und für große Bevölkerungsteile unbezahlbare Mieten spalten unsere Gesellschaft. Die Stiftung Schönau setzt sich deshalb – wo immer möglich – für leistbare Mieten ein: Ein Teil ihrer neu gebauten Wohnungen ist im preisgedämpften oder geförderten Segment angesiedelt. So sind im Heidelberger Neubauprojekt Campbell Baracks 32 der 38 Wohnungen öffentlich gefördert, und im Edinger Amselweg werden 30% der 70 Wohnungen im preisgedämpften Segment angesiedelt sein. Die Wohnbauprojekte der Stiftung zeigen, dass sich Nachhaltigkeit und Sozialverträglichkeit mit auskömmlichen Renditen verbinden lassen.



Mit ihren Wohnbauten trägt die Stiftung Schönau zur Schaffung von dringend benötigtem und bezahlbarem Wohnraum in den badischen Metropolen bei.

**Beispiele für im Jahr 2021 geplante, im Bau befindliche oder abgeschlossene Wohnbauprojekte der Stiftung Schönau:**

<b>Bauprojekt</b>	<b>Anzahl Wohnungen</b>	<b>Projektstatus 31.12.2021</b>	<b>Besonderheiten</b>
Neubau Goethestraße Freiburg	17	Vermietung angelaufen	vier Büroeinheiten und Gewerbeflächen
Neubauprojekt Brühl	39	im Bau	Holzhybridbauweise mit Holz aus Stiftungswäldern
Sanierung Rötterstraße Mannheim	15	abgeschlossen	sieben Wohneinheiten saniert
Neubau Sophien-Carrée Karlsruhe	18	Baugenehmigung erhalten	Dachbegrünung, Rückbau Versiegelung
Neubau Kirschgartenstraße Heidelberg	14	im Bau	mit Holz aus Stiftungswäldern
Neubau Obere Seegasse Heidelberg	9	in Planung	Grundstück der Kirchengemeinde
Neubau Heinrich-Fuchs-Straße Heidelberg	zu klären	in Planung	Erbbaurecht auf Grundstück der Kirchengemeinde
Neubau Quartier Epiphanius-Kirche Mannheim	30	in Planung	ökologisch ausgerichtetes Ensemble mit Holz aus Stiftungswäldern
Neubau Alt-Knielingen Karlsruhe	9	in Planung	Erbbaurecht auf Grundstück der Kirchengemeinde
Neubau Amselweg Edingen-Neckarhausen	70	Baurechts- schaffung	Holzhybridbau in Modulbauweise mit Holz aus Stiftungswäldern
Sanierung Agathenstraße Karlsruhe	zu klären	im Bau	auch Aufstockung geplant
Neubau Insterburger Straße Karlsruhe	30 bis 40	Wettbewerb abgeschlossen, Baurechts- schaffung	mit Holz aus Stiftungswäldern

## Raum für kirchliches Leben schaffen

Mit der Erfüllung ihres Stiftungszwecks sorgt die Stiftung Schönau für den Erhalt zahlreicher Kirchen und Pfarrhäuser in Baden (siehe Finanzbericht ab Seite 27), wodurch gleichzeitig das kirchliche Miteinander in den Gemeinden unterstützt wird. Gotteshäuser werden wieder zum Mittelpunkt von Kirchengemeinde und Kultur, so wie beispielsweise die Kirche in Heiligkreuz bei Weinheim. In der Kirche wurden im Berichtsjahr Innenraum, Dach und Kirchturm saniert sowie eine Drainage und ein barrierefreier Zugang geschaffen. Dadurch kann die Kirche auch wieder für Veranstaltungen und Konzerte genutzt werden. Die Stiftung Schönau übernahm im Rahmen ihrer Baupflicht 90% der Sanierungskosten von insgesamt 1,2 Millionen Euro (→ **Sanierung der Kirche in Heiligkreuz**).

Die Sanierung dieser Kirche wird auf absehbare Zeit eine der letzten großen Kirchensanierungen bleiben. Im Rahmen ihres Strategieprozesses hat die Landeskirche ein Baumatorium verhängt. Genehmigt werden nur noch unaufschiebbare Maßnahmen zur Verkehrsicherung und Bauprojekte mit Bezug zu den Klimaschutzprogrammen. Dies zeigt sich auch bei den Baumaßnahmen im Jahr 2021 an den Kirchen und Pfarrhäusern, für die die Stiftung Schönau baupflichtig ist. So wird beispielsweise in der Stadtkirche in Schönau lediglich die schadhafte Ölheizung gegen eine Pelletheizung ausgetauscht. Die eigentliche Sanierung wird zu einem späteren Zeitpunkt stattfinden müssen. Voraussetzung hierfür ist, dass der Strategieprozess in diesem Kirchenbezirk abgeschlossen ist und das Gebäude weiter genutzt werden soll.



Die Stiftung Schönau finanziert den Erhalt von Glaubensräumen: Die umfangreichen Renovierungsarbeiten an der Kirche in Heiligkreuz bei Weinheim wurden im Jahr 2021 abgeschlossen.



Publikumsmagnet Waldmobil: Mehr als 850 Teilnehmende haben das walddpädagogische Angebot der Stiftung im Berichtsjahr in Anspruch genommen.

## Spielerisch Wissen sammeln

Die ➔ **walddpädagogischen Aktivitäten** der Stiftung bringen seit 2011 Erwachsenen, Kindern und Jugendlichen den Lebensraum Wald näher. Die Aktionen werden durch das Waldmobil unterstützt, das Präsentationsmedium und Forschungsstation zugleich ist. Nach der coronabedingten Pause im Vorjahr fanden im Jahr 2021 wieder zahlreiche Aktivitäten mit 60 Aktionen an 28 Tagen und 850 Teilnehmenden statt. Erfolgreich vorbereitet wurde im Jahr 2021 auch das Projekt ➔ **Naturlernort Roberner See**. Dort entsteht eine bunte Biotop- und Kulturlandschaft. Neu ist die Verstärkung der Walddpädagogik in Zusammenarbeit mit dem CVJM Baumhaus e. V. und der Kirchengemeinde Wilhelmsfeld durch einen jungen Erwachsenen, der ein freiwilliges soziales Jahr absolviert. Die Stiftung finanziert seit September 2021 eine halbe Stelle.

➔ **Naturlernort Roberner See:** [www.StiftungSchoenau.de/Stiftung-Schoenau-gestaltet-Naturlernort-am-Roberner-See](http://www.StiftungSchoenau.de/Stiftung-Schoenau-gestaltet-Naturlernort-am-Roberner-See)

➔ **Internetauftritt:** [www.StiftungSchoenau.de](http://www.StiftungSchoenau.de)

➔ **Dachmarke „Stiftung Schönau“:** [www.StiftungSchoenau.de/Stiftung-Schoenau](http://www.StiftungSchoenau.de/Stiftung-Schoenau)

## Gutes tun und darüber reden

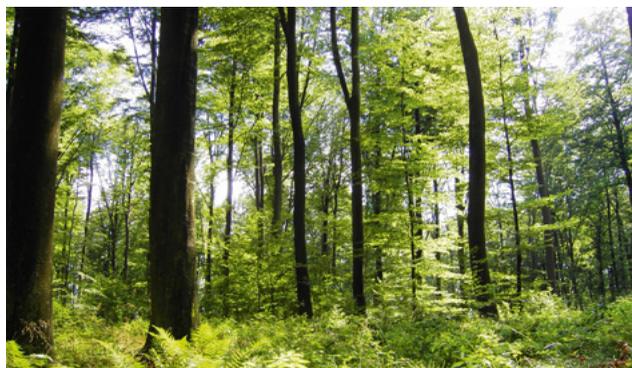
Zum Miteinander gehört auch der respektvolle und faire Umgang mit unseren Kunden und Partnern. Das persönliche und seit Corona auch virtuelle Gespräch ist eine zentrale Komponente dabei. Ein respektvoller Umgang zeugt von ernstgenommener sozialer Verantwortung. Erste Anlaufstelle ist häufig der ➔ **Internet-auftritt** der Stiftung, der komplett erneuert wurde. Er zeigt sich in einem modernen und kundenorientierten Layout. Zusätzlich wurden zahlreiche Informationen zu Themen wie Baupflichten und Erbbaurechten sowie eine Vermarktungsplattform für Wohnimmobilien integriert. Mit dem neuen Internetauftritt wurde auch die Einführung der ➔ **Dachmarke „Stiftung Schönau“** abgeschlossen, die die Kernkompetenz der Stiftung als Vermögensverwaltung klarstellt.

# Lebensräume schützen und erhalten

Gottes Schöpfung zu bewahren ist ein zentrales Anliegen aller Christen. Ökologisch nachhaltiges Handeln für eine lebenswerte Zukunft ist für uns Teil unseres Selbstverständnisses. Deshalb ist die Stiftung Schönau an vielen Stellen aktiv.

Ökologisch verantwortungsvolles Handeln ist neben sozialer und wirtschaftlicher **Nachhaltigkeit** der Schlüssel zu einer lebenswerten Zukunft nachfolgender Generationen. Die Stiftung Schönau setzt sich seit ihrer Gründung vor über 460 Jahren dafür ein: Die PEFC-zertifizierten Stiftungswälder werden seit jeher nachhaltig bewirtschaftet, d.h. es wird nur so viel Holz eingeschlagen wie nachwächst. Ganz ohne wirtschaftliche Interessen ist das Biotop- und Artenschutzkonzept der Stiftung Schönau. Unsere Förster erhalten auf Waldflächen wertvolle Biotope und ganze Habitatbaumgruppen. Der Kollekturwald Mannheim wird in Zusammenarbeit mit der Landschaftsagentur Plus aus Datteln schonend von der wuchernden Traubenkirsche befreit und der klimabedingt absterbende Kiefernbestand nach und nach durch klimatolerante Baumarten ersetzt.

Gleich auf mehrfache Weise nachhaltig ist der Wohnungsbau der Stiftung Schönau. Zahlreiche Projekte werden in ökologisch nachhaltiger Holzhybridbauweise ausgeführt. Neu ist die Ausführung der Holzwohnbauten in serieller (Modul-)Bauweise. Dabei werden Gebäude nicht mehr vor Ort aus einzelnen Steinen und Balken hergestellt. Stattdessen werden Wände, Decken und sogar komplette Räume industriell in Modulbauweise vorgefertigt und erst dann auf der Baustelle zusammengefügt. Bauherren versprechen



## EIGENES HOLZ

### VOM BAUM ZUM HAUS

Mit Holz aus ihren Stiftungswäldern verwirklicht die Stiftung Schönau ökologisch und sozial nachhaltige Wohnbauprojekte gleich in mehrfacher Hinsicht. Der Rohstoff Holz bindet erhebliche Mengen klimaschädliches CO<sub>2</sub> und gilt als natürlicher, atmungsaktiver sowie wärme- und feuchtigkeitsregulierender Baustoff mit hoher Wohnqualität. Stammt das Holz aus heimischen Wäldern und wird regional verarbeitet, sinken sowohl Baukosten als auch der CO<sub>2</sub>-Fußabdruck deutlich. Allein für das **Massivholzbauprojekt** in Brühl verarbeitet die Stiftung 1.700 Kubikmeter eigenes Holz.

sich davon kürzere Bauzeiten und frühere Mietentnahmen, geringere Kosten und eine höhere Qualität im Hoch- und Innenausbau. Anwohner profitieren von weniger Lärm und Staub auf der Baustelle. Die Stiftung Schönau realisiert mehrere Wohnbauprojekte in serieller Holzhybridbauweise. In der Heidelberger **→ Kirschgartenstraße**, wo 14 neue Wohnungen entstehen, wird mit einer Bauzeit von elf bis zwölf Monaten und entsprechend geringeren CO<sub>2</sub>-Emissionen gerechnet – weit weniger, als mit konventionellem Bau möglich wäre.

Nicht seriell, sondern individuell wird seit 2021 in Brühl gebaut. Dort werden in vier Gebäuden mit insgesamt 39 Wohnungen in einem aufwendigen **→ Leuchtturmprojekt** mit vier Architekturbüros verschiedene Massivholzbauweisen sowie umweltfreundliche Dämmstoffe getestet und verglichen.

Eines haben alle Holzbauprojekte der Stiftung Schönau gemeinsam: Im Unterschied zu anderen Bauherren kann die Stiftung auf eigenes Holz aus ihren Stiftungswäldern zurückgreifen. Der regionale Bezug und die regionale Verarbeitung verringern den CO<sub>2</sub>-Fußabdruck deutlich und senken gleichzeitig die Baukosten (siehe Infokasten).

Die soziale Verpflichtung, auch in Innenstädten Wohnraum zur Verfügung zu stellen, kollidiert häufig mit der ökologischen Herausforderung, mehr Grünflächen bereitzustellen. Dass es möglich ist, zeigt die Stiftung Schönau mit der Entwicklungsfläche des Sophien-Carées in Karlsruhe. Auf dem Areal baut die Stiftung Schönau mit zwei weiteren Investoren insgesamt 100 neue Wohnungen und schafft damit dringend benötigten Wohnraum. Gleichzeitig nimmt die ausgewiesene Grünfläche inklusive Dachbegrünung im Vergleich zum bisherigen Zustand um 5.000 m<sup>2</sup> zu.



Die Stiftung Schönau setzt sich gemeinsam mit ihren Pächtern für einen verantwortungsvollen und nachhaltigen Umgang mit den landwirtschaftlichen Flächen ein.

## Gemeinsam für Artenvielfalt und Naturschutz

Landwirte sorgen seit jeher für eine artenreiche und vielfältige Kulturlandschaft. Eine immer intensivere Bewirtschaftung bringt dieses Erbe jedoch in Gefahr. Die Stiftung Schönau sensibilisiert ihre Pächter deshalb für die Umsetzung von Naturschutzmaßnahmen. Ob Blühstreifen, Mischfruchtanbau oder Wieseninseln: Bereits kleine Maßnahmen wirken Wunder. Der Pächter bestimmt bei der anstehenden Pachtverlängerung selbst, welche der Maßnahmen er umsetzen möchte. Im Gegenzug verzichtet die Stiftung auf eine Erhöhung der Pachtzinsen. Bei diesem Projekt wird die Stiftung Schönau von der NABU-Stiftung Nationales Naturerbe beraten.

Gemeinsam mit dem BUND Steinachtal werden im Schönauer Stollen Nistkästen für Fledermäuse aufgehängt und im Odenwald ein Wildkatzenmonitoring durchgeführt, woran auch der NABU Eberbach beteiligt ist. Gemeinsam mit dem BUND werden auf Stiftungsflächen insektenfreundliche Weidenbäume angepflanzt.

**→ Kirschgartenstraße:** [www.StiftungSchoenau.de/Stiftung-Schoenau-feiert-Richtfest-in-Heidelberg](http://www.StiftungSchoenau.de/Stiftung-Schoenau-feiert-Richtfest-in-Heidelberg)

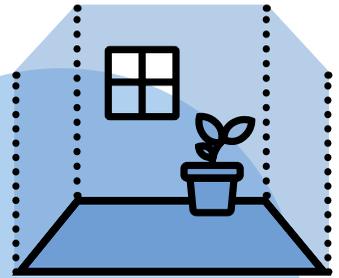
**→ Leuchtturmprojekt:** [www.StiftungSchoenau.de/Spatenstich-Holzbauprojekt-in-Bruehl](http://www.StiftungSchoenau.de/Spatenstich-Holzbauprojekt-in-Bruehl)

# In die Zukunft investieren

Der Erhalt des Stiftungsvermögens ist kein Selbstzweck, sondern sichert die Erträge für zukünftige Generationen. Um Leistungsfähigkeit und Profitabilität auf hohem Niveau zu halten, bedarf es aber auch regelmäßiger Investitionen.

Erhalt und Ausbau des Stiftungsvermögens sind grundlegend, um für zukünftige Generationen Erträge zu sichern und damit auch in Zukunft zu einer lebendigen Kirche und einer lebenswerten Gesellschaft beizutragen. Die Stiftung hat mit einem hochgradig diversifizierten Portfolio und leistungsfähigen Planungsinstrumenten die Voraussetzungen geschaffen, um auch in Krisenzeiten handlungsfähig zu bleiben und Erlöse zu generieren. Damit das so bleibt, sind auch zukünftig regelmäßige Investitionen in die Infrastruktur der Stiftung Schönau notwendig.

Holzbauprojekt Brühl: Hier entstehen in vier Mehrfamilienhäusern insgesamt 39 Mietwohnungen.



**73** WOHN- UND  
GEWERBEEINHEITEN  
befanden sich 2021 im Bau.

## Wohnraum für die Zukunft

Weit nach vorne gerichtet sind die Investitionen in die Erweiterung des Wohnungsbestandes der Stiftung. Die Entscheidung für die neue Strategie fiel bereits 2015: Der Bestand an Wohnimmobilien soll kontinuierlich ausgebaut und saniert werden. Auch im Jahr 2021 wurde intensiv an diesem Ziel gearbeitet. Zahlreiche Wohnbauprojekte wurden vorbereitet, geplant oder gebaut (siehe Seite 15). Die Wohnimmobilien der Stiftung Schönau erzielen verlässliche Renditen und sind eine ideale Ergänzung zu den renditeärmeren Forstflächen und Pachtgrundstücken und damit ein





Um das Ökosystem Wald für zukünftige Generationen zu erhalten, muss auch die Stiftung massiv in den Erhalt des Waldes investieren.

wichtiger Baustein eines krisenfesten Portfolios. Gleichzeitig erfüllen die Neubauprojekte die hohen Anforderungen an ökologische und soziale Nachhaltigkeit.

### **Klimawandel erfordert Waldumbau**

Elementar ist der Umbau des Stiftungswaldes, denn der Klimawandel bedroht unsere Wälder in bisher nicht gekannter Weise. Die Stiftung Schönau investiert deshalb seit Längerem in einen Umbau der Stiftungswälder und ersetzt hitze- und trockenheitsempfindliche Baumarten wie z. B. die Fichte durch klimaresistentere

Arten wie z. B. die Douglasie. Dahinter stehen neben dem ökologischen Aspekt und der gesamtgesellschaftlichen Bedeutung des Waldes auch wirtschaftliche Interessen, denn sterbende Waldflächen verursachen hohe Kosten und liefern erst nach vielen Jahrzehnten wieder Erträge. Genauso wichtig ist es aber auch, den Wald als Sauerstoffproduzent, CO<sub>2</sub>-Absorber und als Erholungsraum für zukünftige Generationen zu erhalten. Die Stiftung stellt hierfür bereits seit 2020 alljährlich einen hohen Betrag in eine zweckgebundene Rücklage ein.





**21t** CO<sub>2</sub>

vermeidet die Stiftung jährlich durch ihr Angebot zum Homeoffice. Das entspricht 100.000 Autokilometern.

## INTERNE PROZESSE

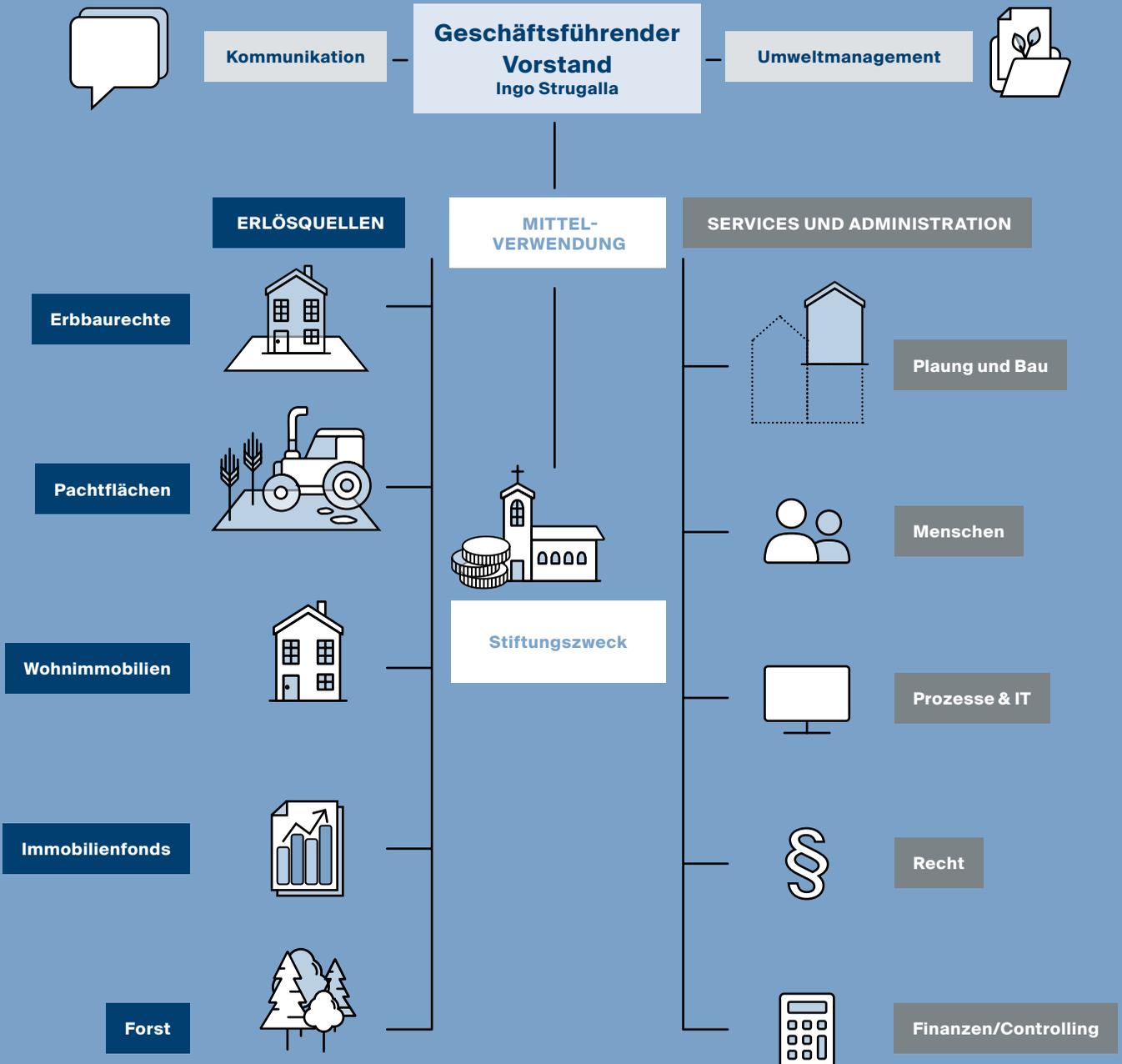
### DIGITALISIERUNG UND PROZESSOPTIMIERUNG WEITER AUSGEBAUT

Die Balance zwischen wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit und ökologischer Verantwortung lebt die Stiftung Schönau auch in ihrer täglichen Arbeit. Schlüssel dazu sind konsequente Digitalisierung und stetige Prozessoptimierung. Im Berichtsjahr wurden ein neues Monatsreporting und eine neue Kosten- und Leistungsrechnung eingeführt sowie mehr als hundert Prozesse auf ihr Optimierungspotential hin untersucht und dokumentiert. Sie sind die Grundlage für Transparenz, Effizienz und Krisenfestigkeit. Das Homeoffice wurde mit der Einführung

von Microsoft Teams mit abteilungsinternen virtuellen Teamräumen nochmals erweitert. Auf Grundlage der bereits im Herbst 2020 geschlossenen Dienstvereinbarung über mobiles Arbeiten können Mitarbeitende der Stiftung ihre Arbeitszeit – innerhalb bestimmter Rahmenbedingungen – sehr flexibel und individuell gestalten. Für Präsenztermine steht ein Bürobuchungssystem zur Verfügung. Eingeführt wurde auch eine digitale Arbeitszeiterfassung, was Papier spart und die Mitarbeitenden zeitlich entlastet. Digitalisiert wurde zudem die Weiterbildung. Die Online-Lernplattform blink.it wurde für den Start im Jahr 2022 vorbereitet und mit Inhalten gefüllt. Angeschafft wurde in 2021 des Weiteren eine neue Forstsoftware, die eine Naturalbuchführung und die Vorbereitung der Forst-Jahresplanung bereits im Wald erlaubt.

# Organigramm

## Stiftungsrat



# Ausblick

Noch nie glich eine Zukunftsprognose so sehr dem Blick in die Kristallkugel wie heute. Klimawandel, Corona-Lockdowns und vor allem der Ukraine-Krieg führen zu nie gekannten politischen und wirtschaftlichen Verwerfungen. Die Preise für Energie, Rohstoffe und Nahrungsmittel explodieren, und sowohl Zinsen als auch Inflationsrate steigen deutlich. Knappe Baustoffe verursachen Lieferengpässe und Bauverzögerungen auch im Wohnungsbau.

## Zinsen steigen, Bauen wird teurer

Auf dem Immobilienmarkt wird mit dem Ende der Angebotsknappheit mit fallenden Kaufpreisen sowie mit stagnierenden Mieten gerechnet. Für die badischen Metropolen gilt das durch den ungebrochenen Zuzug allerdings nur bedingt. Der Wohnimmobilienbestand der Stiftung wirkt unter diesen Randbedingungen zwar inflationsdämpfend. Der erwartete Zinsanstieg erhöht allerdings die Kosten der Fremdkapitalbeschaffung und verteuert damit das Bauen. Gleichzeitig verlieren die Immobilienmärkte zugunsten der Aktien- und Anleihenmärkte an Attraktivität. Bislang ist es der Stiftung gelungen, solche Entwicklungen durch vorausschauende Planung und ihr Know-how auszugleichen.

## Im Zeichen des Klimawandels

Darüber hinaus wird mit nochmals steigenden Baukosten auf bereits hohem Niveau durch die zu erwartenden Regulierungen für klimaschonendes Bauen gerechnet. Im Gegensatz zu anderen Investoren sammelt die Stiftung Schönau erste Erfahrungen im Bauen mit Holz und verfügt über gewachsene Beziehungen zu Lieferanten und Verarbeitern. Darüber hinaus ist sie durch ihre Stiftungswälder beim Baustoff Holz ein Stück weit unabhängig vom Markt. Der Geschäftsbereich Forst konnte sich nach einer längeren dürre- und schädlingsbedingten Durststrecke wieder erholen,

die mittel- und langfristigen klimabedingten Risiken bleiben allerdings bestehen. Der Umbau zu einem klimatoleranten Wald wird auch weiterhin hohe Investitionen erfordern. Die Erträge aus Erbbau- und Pachtgrundstücken sind weniger anfällig gegen Marktturbulenzen und werden auch zukünftig zuverlässig fließen.

## Strategieprozess der Landeskirche

Die Transformation der Evangelischen Landeskirche in Baden wird auch Auswirkungen auf die Stiftung Schönau haben. Gemeinsame Projekte mit der Landeskirche und den Kirchengemeinden sowie die gemeinsame Immobilienentwicklung bieten für alle Beteiligten die Chance, der schwierigen wirtschaftlichen Situation zu trotzen und das kirchliche Vermögen zu bewahren.

## Stiftung bleibt verlässlicher Partner

Insgesamt bleibt der Ausblick für die Stiftung Schönau verhalten optimistisch. Die Stiftung wird weiterhin ein verlässlicher Partner für die Evangelische Landeskirche in Baden und die Kirchengemeinden bleiben. Darüber hinaus wird sie auch zukünftig durch nachhaltiges wirtschaftliches, ökologisches und soziales Handeln einen Beitrag zur gesellschaftlichen Stabilisierung leisten. Die innerkirchliche Bedeutung der Stiftung Schönau wird angesichts der kirchlichen Finanzknappheit und der Immobilienexpertise der Stiftung zukünftig eher zunehmen. Voraussetzungen dafür sind, dass die finanziellen Spielräume der Stiftung zur Bewältigung von Marktschwankungen erhalten bleiben und dass die innerkirchliche Zusammenarbeit im Bereich der gemeinsamen Immobilienentwicklung möglichst schnell vorangetrieben wird.



# Finanzbericht

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

Alle Grafiken zeigen die konsolidierten Zahlen.

# Die Stiftungen im Überblick

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

Zweck der Stiftung ist der Erhalt kirchlicher Gebäude und die finanzielle Unterstützung der Evangelischen Landeskirche in Baden. Für 85 Kirchen und 41 Pfarrhäuser ist die Stiftung Schönau direkt bauunterhaltungspflichtig. Die Gelder, die die Stiftung an die Landeskirche überweist, werden ebenfalls für kirchliche Bauprojekte (indirekte Bauunterhaltung) verwendet. Rein rechnerisch unterstützt die Stiftung damit rund die Hälfte aller Kirchenbauprojekte in Baden.

Die Stiftung Schönau bewirtschaftet ihr Vermögen nachhaltig: Dieses besteht im Wesentlichen aus etwa 21.000 Erbbaurechts- und Pachtverhältnissen, 7.600 ha forstwirtschaftlichen Flächen sowie rund 900 Wohnimmobilien und einer Gewerbeimmobilie. Diese Vermögensbestandteile befinden sich auf dem Gebiet der Evangelischen Landeskirche in Baden. Zusätzlich investiert die Stiftung seit 2009 auch in indirekte Immobilienanlagen. Anlageobjekte sind Gewerbe- und Wohnimmobilien im zentral- und nordeuropäischen Raum. Die Stiftung Schönau diversifiziert so ihr Vermögen weiter und partizipiert am wirtschaftlichen Potential anderer europäischer Wirtschaftsregionen.

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

Heute ist die Stiftung ein modernes Immobilienunternehmen.

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

Durchschnittlich waren im Jahr 2021 85 Personen (Vorjahr: 85) bei der ESPS beschäftigt, die Gesamtkapazität lag Stand 31.12.2021 bei 67,25 Vollzeitäquivalenten (Vorjahr: 69,08). Die EPSB hat kein eigenes Personal.

Die ESPS und die Badische Landeskirche sind zu je 50% an der pro ki ba (Gesellschaft für Projektentwicklung und Projektsteuerung für kirchliches Bauen in Baden mbH) mit Sitz in Karlsruhe beteiligt. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt 250 TEUR, die Kapitalrücklagen sind zum Stichtag mit 250 TEUR bilanziert. Die pro ki ba GmbH betreut und entwickelt Projekte im Bereich kirchlichen Bauens.

# Konsolidierte Kennzahlen

		<b>2021</b>	<b>2020</b>
Bilanzsumme	TEUR	662.515	626.436
Jahresfehlbetrag bzw. -überschuss (nach Zuweisung Landeskirche)	TEUR	21.580	11.629
Umsatzerlöse und sonstige Erträge	TEUR	54.747	44.230
davon Erträge aus Anlagenabgängen	TEUR	7.195	3.039
Aufwendungen für den Stiftungszweck	TEUR	30.567	30.323
Ergebnisrücklagen	TEUR	9.260	8.231
davon übrige Ergebnisrücklagen	TEUR	9.010	7.981
davon zweckgebundene Ergebnisrücklage Forst	TEUR	250	250

Die Gewinn- und Verlustrechnung der beiden Stiftungen weist im Berichtsjahr einen Jahresüberschuss von 21,58 Mio. Euro aus (Vorjahr: 11,63 Mio. Euro). Er beinhaltet das operative Ergebnis der Geschäftsbereiche, die Gewinne aus Anlagenabgängen sowie die jährliche Regelabführung an die Evangelische Landeskirche in Baden gemäß Stiftungssatzung.

Die deutliche Steigerung gegenüber dem Vorjahr um rund 10 Mio. Euro liegt im Wesentlichen begründet in den Gewinnen aus Anlagenabgängen (+ 4 Mio. Euro) und

den Erträgen aus Immobilienfonds (+ 5 Mio. Euro). Die Immobilienfonds verzeichneten noch im Jahr 2020 (gegenüber 2019) einen Rückgang der Erträge um 3,5 Mio. Euro.

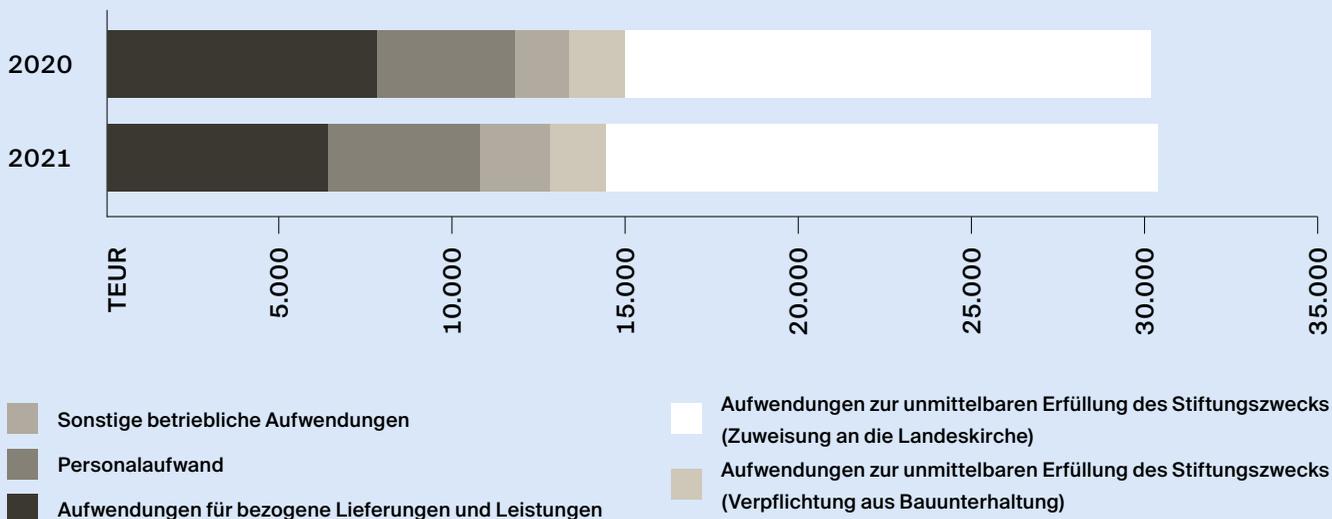
Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sowie aus Forstwirtschaft, Erbbau- und Pachtflächen tragen mit rund 1,26 Mio. Euro zur Ergebnisverbesserung bei. Mit einem um rund 620 TEUR verbesserten Ergebnisbeitrag im Vergleich zum Vorjahr ist der Forstbetrieb mit rund 50 % hieran beteiligt.

# Ausgaben für den Stiftungszweck

		2021	2020
<b>Aufwendungen</b>			
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen*	TEUR	6.213	7.722
Aufwendungen zur unmittelbaren Erfüllung des Stiftungszwecks	TEUR	18.018	16.976
(davon Verpflichtung aus Bauunterhaltung)	TEUR	2.043	1.696
(davon Zuweisung an die Landeskirche)	TEUR	15.975	15.280
Personalaufwand	TEUR	4.254	4.079
Sonstige betriebliche Aufwendungen**	TEUR	2.082	1.546
<b>Summe</b>	<b>TEUR</b>	<b>30.567</b>	<b>30.323</b>

\*Unter anderem Aufwendungen für landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Grundstücke (z. B. Grundsteuer), Personaldienstleistungen Dritter (Löhne, Altersversorgung und Sozialabgaben Laki, Krankheitsbeihilfen Beamte), Aufwendungen für die Instandhaltung und Bewirtschaftung der Wohnimmobilien sowie im Forst Holzeinschlag, Waldpflege u. ä.

\*\*Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten Aufwendungen für Verwaltung, Bewirtschaftungs- und Instandhaltungskosten für die Verwaltungsgebäude, Raumkosten, EDV-Kosten, Rechts- und Beratungskosten, Werbekosten, Abschluss- und Prüfungskosten, sonstige Dienstleistungen sowie die Zuführung zu Einzelwertberichtigungen und Ausbuchung von Forderungen.



Der Stiftungszweck ist entsprechend der Satzung umfassend ausgewiesen. Dazu zählen sämtliche hier aufgeführten Aufwendungen sowie die Abführung an die Landeskirche. Diese besteht im Jahr 2021 aus der Regelabführung in Höhe von 16 Mio. Euro (2020: 15,3 Mio. Euro). Insgesamt hat die Stiftung im Jahr 2021 damit rund 31 Mio. Euro für den Stiftungszweck aufgewendet.

Im Vorjahresvergleich sind die Personalaufwendungen um 175 TEUR gestiegen. Die Steigerung beruht auf der Umsetzung tariflicher Anpassungen sowie der Erfüllung von Gehaltsverpflichtungen aufgrund überlappender Nachbesetzung von Stellen. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind im Vergleich zum Vorjahr um 536 TEUR angestiegen.

# Kirchliche Baupflichten

Für 85 Kirchen und 41 Pfarrhäuser in Baden ist die Stiftung Schönau direkt bauunterhaltungspflichtig. Der Kostenanteil der Stiftung liegt zwischen 65 und 100 Prozent der Gesamtkosten und ist in historischen Beschreibungen der Baupflichten festgelegt. Bei der Renovierung von Kirchen übernimmt die Stiftung freiwillig die Kosten für Heizung, Beleuchtungskörper und Beschallung.

Der Transformations- und Reduktionsprozess der Evangelischen Landeskirche Baden und die damit verbundene Verknappung der finanziellen Mittel haben bereits im Berichtsjahr zu einschneidenden Veränderungen auch im Bereich der Baupflichten geführt. Nach dem im Februar 2021 vom Evangelischen Oberkirchenrat (EOK) verhängten Moratorium werden Baumaßnahmen an Kirchen und Pfarrhäusern nur noch teilweise gefördert.

Genehmigungsfähig sind:  
Unabwendbare Baumaßnahmen, die nur mit der Förderung

externer Partner möglich sind, auf das Notwendigste reduzierte Verkehrssicherungsmaßnahmen, „Pinsel-sanierungen“ in Pfarrhäusern, Projekte im Rahmen der Programme „CO<sub>2</sub>-Minderung“ sowie „Grüner Gockel“ und „Elektrische Sicherheit bei Orgeln“.

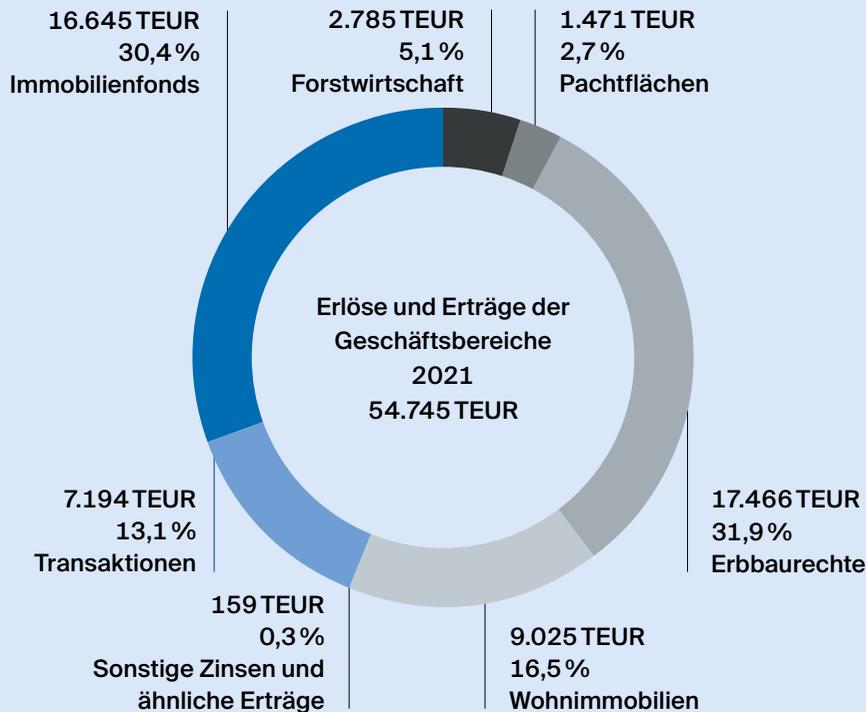
Nachfinanzierungen laufender Baumaßnahmen und bewilligter Finanzierungen werden nur noch in Ausnahmefällen übernommen. Insbesondere durch die angespannte Marktsituation und die daraus resultierenden Preissteigerungen für Bauleistungen ergeben sich dadurch Kostensteigerungen und erhöhte Risiken für Kirchengemeinden und die Stiftung Schönau.

Aus diesen Gründen wurden im Jahr 2021 ausschließlich die gemäß Baumoratorium genehmigten Arbeiten durchgeführt wie z. B. Heizungssanierungen. Alle anderen Baumaßnahmen können erst nach Aufhebung des Baumoratoriums realisiert werden.

**Aufgrund des Baumoratoriums des EOK wurden im Jahr 2021 nur noch dringende Baumaßnahmen an Kirchen und Pfarrhäusern genehmigt. Hier eine Auswahl:**

In konkreter Vorbereitung oder im Bau befindliche Maßnahmen 2021	Gesamtkosten (ursprünglich)	Anteil Stiftung Schönau (ursprünglich)	Gesamtkosten neu (nachbewilligt in 2022)	Anteil Stiftung (nachbewilligt in 2022)
Kirche Schönau: Pelletheizung, Sanierung Heizungsleitungen inkl. Gutachten Sandsteinfassade und 3-D-Bestandsdokumentation für die nachfolgend geplante Sanierung	519.000 Euro	511.589 Euro	563.840 Euro	555.765 Euro
Kirche Neckargemünd: Gasheizung mit Luft-Wärmepumpe, Sicherheitsmaßnahmen Bausubstanz, barrierefreie Erschließung als Verkehrssicherung	449.005 Euro	372.735 Euro	564.263 Euro	525.666 Euro
Kirche Spechbach: Heizung mit Luft-Wärmepumpe	332.762 Euro	200.945 Euro	367.727 Euro	234.609 Euro

# Anteile der Geschäftsbereiche an den Erlösen und Erträgen im Jahr 2021



Insgesamt sind die Erlöse im Vergleich zum Vorjahr um 10,5 Mio. Euro gestiegen. Die Erlöse aus Wohnimmobilien steigen gegenüber dem Vorjahr um rund 450 TEUR. Grund dafür sind höhere Einnahmen aus Mieten und Nebenkosten.

Aufgrund der Erbbauzinserhöhungen (mit Wirksamkeit zum 11.11.2020/Martini) kam es bei den Umsatzerlösen aus Erbbau zu einem Anstieg gegenüber dem Vorjahr um 100 TEUR. Die Umsatzerlöse aus Pacht erhöhten sich um rund 90 TEUR.

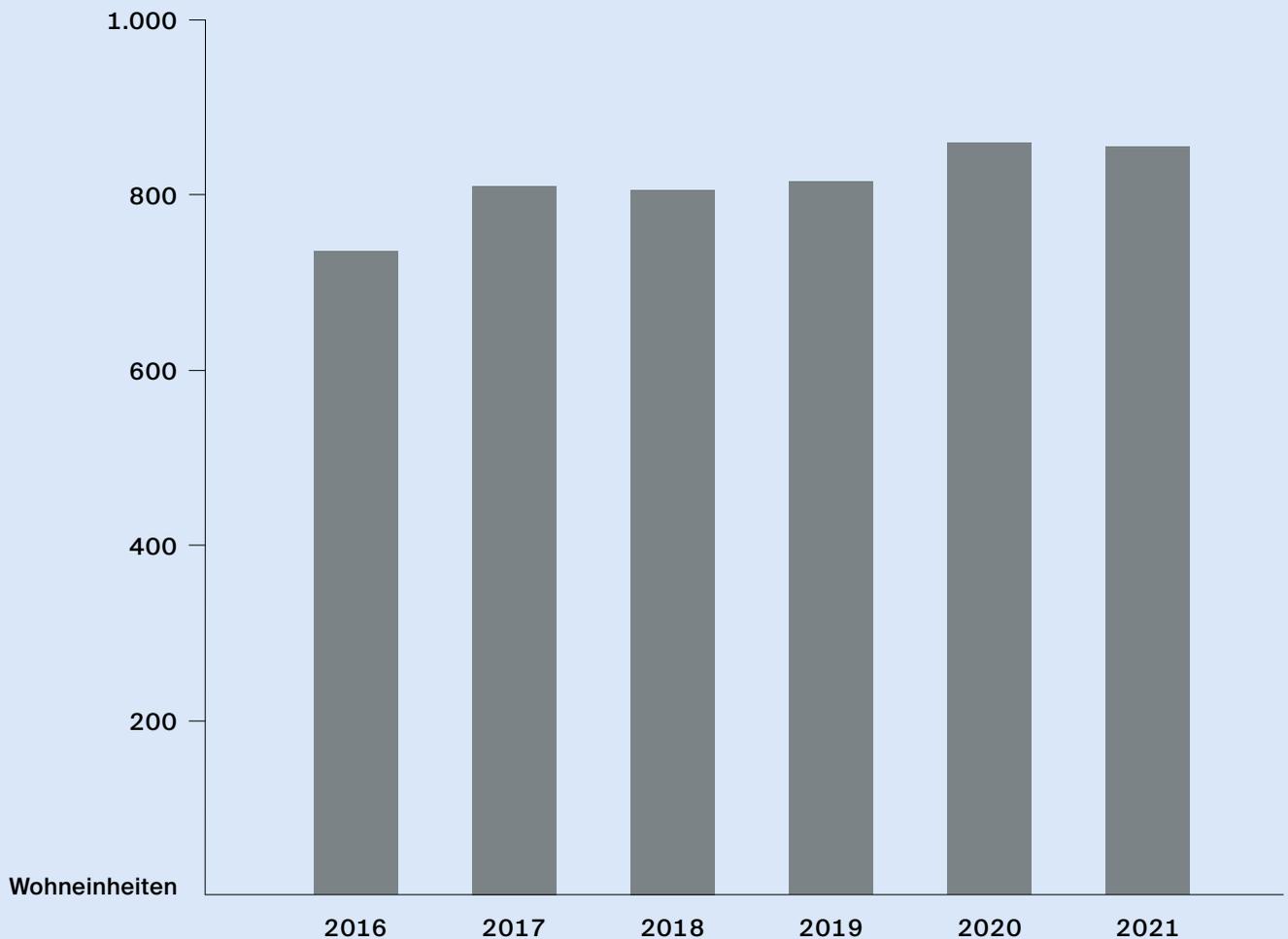
Die Umsatzerlöse aus der Forstwirtschaft steigen im Vorjahresvergleich um 620 TEUR. Die Einschlagsmenge liegt dabei mit 54.000 Vfm deutlich unter dem Vorjahr (60.400 Vfm). Grund hierfür ist die positive Entwicklung der Marktpreise im Jahr 2021. Die im Vorjahr durch die Massenvermehrung des Borkenkäfers hervorgerufene große Menge an Schadholz und die damit einhergehenden

geringeren Verkaufspreise führten noch im Jahr 2020 zu Umsatzeinbußen. Auch eine Zahlung der Landschaftsagentur Plus im Berichtsjahr für eine auf 30 Jahre abgegrenzte Nutzungsentschädigung des Kollekturwaldes Mannheim hat zu der positiven Entwicklung beigetragen.

Die Erträge aus Immobilienfonds steigen im Vergleich zu 2020 um rund 5 Mio. Euro auf 16.645 TEUR (Vorjahr: 11.699 TEUR) und liegen damit sogar über den Erträgen des Jahres 2019 (15.260 TEUR). Die Gründe dafür liegen in gestiegenen Regel- und Sonderausschüttungen.

Bei den Transaktionen handelt es sich im Wesentlichen um Gewinne aus Anlagenabgängen. Sie steigen im Vergleich zum Vorjahr um 4,2 Mio. Euro. Zwei Transaktionen im Bereich der Erbbaugrundstücke tragen hierzu insbesondere bei: Mannheim-Käfertal (2,9 Mio. Euro) und Heidelberg (1,5 Mio. Euro).

# Entwicklung des Wohnungsbestandes seit 2016



Der Wohnungsbestand der Stiftung Schönau soll in den nächsten Jahren sukzessive weiter ausgebaut werden. Hatte die Stiftung im Jahr 2016 rund 740 Wohn- und Gewerbeeinheiten, so waren es zum Ende des Berichtsjahres rund 850. Etwa 110 neue Wohnungen wurden in den letzten Jahren fertiggestellt. Das entspricht einem Zuwachs von 15 Prozent. Allein im laufenden Jahr werden nochmals 38 neue Wohnungen dazukommen. Mit ihrem Expansionsprogramm sichert die Stiftung Schönau nicht nur künftige Mieteinnahmen, sondern sie schafft damit eine nachhaltige und verantwortungsvolle Erlösquelle für

kommende Generationen. Neu ist die Ausführung vieler Projekte in Holzhybridbauweise. Vorteile sind frühere Mieteinnahmen durch kürzere Bauzeiten, geringere Kosten und eine höhere Qualität im Hoch- und Innenausbau.

Weitere Projekte befinden sich im Bau bzw. in der Planungsphase. Für 2023 plant die Stiftung, 48 weitere Wohnungen fertigzustellen bzw. an den Markt zu bringen, 39 davon entstehen im Holzbauprojekt in Brühl bei Heidelberg.

# Bilanz zum 31. Dezember 2021

## Evangelische Stiftung Pflege Schönau

### AKTIVA

		31.12.2021 EUR	Vorjahr EUR
<b>A</b>	<b><u>Anlagevermögen</u></b>		
1.	<u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u>		
	a) Entgeltlich erworbene Softwarelizenzen	260.724,71	277.808,75
	b) Geleistete Anzahlungen	2.887,54	0,00
		<u>263.612,25</u>	<u>277.808,75</u>
2.	<u>Sachanlagen</u>		
	a) Grundstücke mit Wohnbauten	68.009.142,55	69.871.534,51
	b) Grundstücke mit Gewerbeimmobilien	1.606.729,13	1.689.298,09
	c) Grundstücke mit Kirchen	22,00	22,00
	d) Grundstücke der Forstwirtschaft und Bewuchs	50.983.819,88	50.845.530,45
	e) Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	158.615.068,07	159.866.780,78
	f) Grundstücke mit Pachtrechten Dritter	45.197.203,69	45.254.817,91
	g) Betriebs- und Geschäftsausstattung	800.430,02	804.858,03
	h) Anlagen im Bau	12.885.740,31	6.501.342,39
		<u>338.098.205,65</u>	<u>334.834.184,16</u>
3.	<u>Finanzanlagen</u>		
	a) Beteiligungen	256.555,00	256.555,00
	b) Wertpapiere des Anlagevermögens	137.506.961,02	139.973.289,85
		<u>137.763.516,02</u>	<u>140.229.844,85</u>
	Anlagevermögen insgesamt	<u>476.125.333,92</u>	<u>475.341.837,76</u>
<b>B</b>	<b><u>Umlaufvermögen</u></b>		
1.	<u>Vorräte</u>		
	Unfertige Leistungen	1.392.201,45	1.218.130,88
2.	<u>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u>		
	a) Forderungen aus Vermietung	18.776,85	25.012,90
	b) Forderungen aus Erbbauverträgen	792.669,03	767.564,70
	c) Forderungen aus Pachtverträgen	199.578,40	146.678,83
	d) Forderungen aus Forstwirtschaft	178.999,72	111.879,84
	e) Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	0,00	20.715,00
	f) Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	693.956,12	738.026,24
	g) Sonstige Vermögensgegenstände	69.057,00	58.605,73
		<u>1.953.037,12</u>	<u>1.868.483,24</u>
3.	<u>Flüssige Mittel</u>		
	Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	51.839.109,21	17.930.025,63
	Umlaufvermögen insgesamt	<u>55.184.347,78</u>	<u>21.016.639,75</u>
<b>C</b>	<b><u>Rechnungsabgrenzungsposten</u></b>	78.177,61	68.654,99
		<u>531.387.859,31</u>	<u>496.427.132,50</u>

PASSIVA

	<b>31.12.2021</b>	<b>Vorjahr</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
<b>A</b>		
<b><u>Eigenkapital</u></b>		
1. <u>Stiftungskapital</u>		
a) Errichtungskapital (Grundstockvermögen)	291.128.980,81	291.128.980,81
2. <u>Ergebnisrücklagen</u>		
a) Kapitalerhaltungsrücklage	51.194.728,38	45.026.053,71
b) Zweckgebundene Ergebnisrücklage Forst	500.000,00	250.000,00
c) Übrige Ergebnisrücklagen	57.264.320,27	48.254.320,27
3. <u>Umschichtungsergebnisse</u>	68.008.296,67	62.473.499,50
4. <u>Ergebnisvortrag</u>	0,00	0,00
	<b>468.421.126,13</b>	<b>447.132.854,29</b>
<b>B</b>		
<b><u>Rückstellungen</u></b>		
Sonstige Rückstellungen	1.002.573,60	934.657,09
<b>C</b>		
<b><u>Verbindlichkeiten</u></b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	20.837.920,84	8.548.081,83
2. Verbindlichkeiten aus Krediten gegenüber der Landeskirche	24.430.000,00	24.430.000,00
3. Erhaltene Anzahlungen	1.292.464,43	1.148.849,61
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.980.647,52	1.964.086,03
5. Sonstige Verbindlichkeiten	194.742,55	166.664,74
	<b>49.735.775,34</b>	<b>36.257.682,21</b>
<b>D</b>		
<b><u>Rechnungsabgrenzungsposten</u></b>	12.553.184,24	12.101.938,91
	<b>531.387.859,31</b>	<b>496.427.132,50</b>

# Gewinn- und Verlustrechnung zum 31. Dezember 2021

## Evangelische Stiftung Pflege Schönau

	2021 EUR	2021 EUR	Vorjahr EUR
<b>1. Umsatzerlöse</b>			
a) aus der Hausbewirtschaftung	7.275.017,77		6.862.290,39
b) aus Erbbaugrundstücken	13.630.584,95		13.556.388,41
c) aus landwirtschaftlichen Flächen	1.094.808,84		1.023.693,25
d) aus Forstwirtschaft	2.784.926,74		2.164.575,32
e) aus Fronen und Kostenerstattungen	75.302,57		45.107,17
f) Sonstige Umsatzerlöse	1.629.840,48		2.021.844,99
		26.490.481,35	25.673.899,53
<b>2. Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen</b>		174.070,57	141.925,14
<b>3. Sonstige betriebliche Erträge</b>			
a) Gewinne aus Anlagenabgängen	5.535.507,90		1.898.458,59
b) Übrige Erträge	19.490,52		60.252,79
		5.554.998,42	1.958.711,38
<b>4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-3.219.778,20		-3.980.072,57
b) Andere Aufwendungen für Grundbesitz	-808.652,59		-1.658.292,86
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-1.116.747,08		-1.207.063,86
		-5.145.177,87	-6.845.429,29
<b>5. Aufwendungen zur unmittelbaren Erfüllung des Stiftungszwecks</b>			
a) Instandhaltungsaufwendungen für Lastengebäude	-2.042.625,36		-1.695.906,41
b) Abführung an die Landeskirche für allgemeine Bedürfnisse (§ 2 II Nr. 3 der Satzung)	-10.675.000,00		-10.430.000,00
c) Aufwendungen für Kompetenzerleistungen	-406.613,49		-402.291,90
		-13.124.238,85	-12.528.198,31

	2021 EUR	2021 EUR	Vorjahr EUR
6. <u>Personalaufwand</u>			
a) Löhne und Gehälter	-3.359.771,40		-3.218.129,50
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung (davon für Altersversorgung EUR -184.651,83; Vorjahr: EUR -169.212,72)	-894.585,23		-860.718,34
		-4.254.356,63	-4.078.847,84
7. <u>Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</u>		-1.697.240,37	-1.414.951,59
8. <u>Sonstige betriebliche Aufwendungen</u>		-1.779.217,86	-1.480.545,88
9. <u>Erträge aus anderen Wertpapieren des Finanzanlagevermögens</u>		15.508.858,12	7.445.995,14
10. <u>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</u>		13.319,58	852,17
11. <u>Abschreibungen auf Finanzanlagen</u>		-45.637,47	-600.000,00
12. <u>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</u>		-732.387,15	-615.373,13
<b>13. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag</b>		<b>20.963.471,84</b>	<b>7.658.037,32</b>
14. <u>Ergebnisvortrag aus dem Vorjahr</u>		0,00	0,00
15. <u>Entnahmen aus den übrigen Ergebnisrücklagen</u>		0,00	0,00
16. <u>Einstellung in den Posten Umschichtungsergebnis</u>		-5.534.797,17	-1.897.421,41
17. <u>Einstellung in die Ergebnisrücklagen</u>			
a) Einstellung in die Kapitalerhaltungsrücklage		-6.168.674,67	0,00
b) Einstellung in die zweckgebundene Ergebnisrücklage Forst		-250.000,00	-250.000,00
c) Einstellung in die übrigen Ergebnisrücklagen		-9.010.000,00	-5.510.615,91
<b>18. Ergebnisvortrag</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

# Erläuterungen zum Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 Evangelische Stiftung Pflege Schönau

## 1. Vorbemerkungen

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

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 wurde nach den Grundsätzen der kaufmännischen Buchführung unter Beachtung der Stiftungssatzung sowie der kirchenrechtlichen Vorschriften für die Evangelische Landeskirche in Baden aufgestellt.

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

## 2. Zweck der Stiftung

Der Ertrag aus dem durch die Stiftung verwalteten Vermögen dient zur Deckung der Kosten für die nachstehenden Stiftungsaufgaben:

1. Besoldungsbeiträge für Pfarrstellen (Kompetenzleistungen)
2. Baulasten für Kirchen und Pfarrhäuser
3. Unentgeltliche Nutzungsüberlassung von Kirchen- und Pfarrhausgrundstücken an die im Zeitpunkt des Inkrafttretens der Satzung berechtigten Kirchengemeinden und Pfarreien im notwendigen Umfang
4. Auf dem Vermögen ruhende Lasten
5. Kosten der Verwaltung und Bewirtschaftung des Vermögens
6. Verwaltung anderer kirchlicher Stiftungen, insbesondere der Evangelischen Pfarrfründestiftung Baden auf Vertragsbasis gegen Kostenerstattung.

## 3. Gliederungsgrundsätze

Die Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und der

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

## 4. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

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

## 5. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz

Bei den **immateriellen Vermögensgegenständen** stellen die Aktivierung der neuen Homepage sowie der Kauf von Lizenzen für die DMS-Software die wesentlichen Veränderungen im Berichtsjahr dar.

Die **Grundstücke mit Wohnbauten** beinhalten 75 Gebäude in Baden (Stand 31. Dezember 2021). Im Geschäftsjahr 2021 wurde 1 Objekt verkauft.

Die **Grundstücke mit Gewerbeimmobilien** beinhalten zum 31. Dezember 2021 ein Objekt in Baden. Im Rechnungslegungsjahr 2021 gab es keine Veränderung im Bestand.

Zum 31. Dezember 2021 befanden sich unverändert **11 Kirchen** mit zugehörigen Außenanlagen und Grundstücken im Eigentum der ESPS. Wegen der unentgeltlichen Nutzungsüberlassung erzielt die Stiftung aus den in ihrem Eigentum stehenden Kirchen keine Erträge und kann sie auch keiner anderen Nutzung zuführen. Die Kirchen sind historischer Bestandteil des Stiftungsvermögens.

Die **Grundstücke der Forstwirtschaft und Bewuchs** beinhalten rd. 7.500 Hektar forstwirtschaftliche Betriebsflächen in Baden.

Im Geschäftsjahr 2021 standen den Zukäufen im Umfang von 102 TEUR Grundstücksabgänge mit einem Restbuchwert von insgesamt 16 TEUR gegenüber.

Eine körperliche Bestandsaufnahme findet in einem Zeitintervall von 10 Jahren statt; die letzte Aufnahme wurde im Jahr 2014 durchgeführt. Zur Ermittlung des Inventurwertes zum 31. Dezember 2014 wurden die Preise der Eröffnungsbilanz und die bei der Inventur 2014 aufgenommenen Mengen verwendet. Der Bewuchs wird weiterhin mit dem per 31. Dezember 2014 festgestellten Inventurwert angesetzt.

Im Geschäftsjahr 2021 kam es zu keiner Bestandsanpassung, da die Einschlagsmenge des Geschäftsjahres von rd. 54.000 Festmetern durch eine statistisch berechnete Zuwachsmenge von rd. 78.000 Vorratsfestmetern (Vfm) überkompensiert wurde.

Die Marktpreise haben sich im Vorjahresvergleich positiv entwickelt, sie liegen weit über den Buchwerten.

Die **Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter** betreffen Flächen von insgesamt rd. 3,7 Mio. m<sup>2</sup> (Vorjahr: rd. 3,8 Mio. m<sup>2</sup>). Die durchschnittliche Restlaufzeit der Erbbaurechte beträgt rd. 56 Jahre.

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

Bei den Zugängen im Bereich der **Betriebs- und Geschäftsausstattung** handelt es sich im Wesentlichen um Einbauküchen für neu angeschaffte Mietobjekte sowie die Ersatzbeschaffung einer Serveranlage.

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

Die **Beteiligungen** beinhalten 50 % der Anteile an der „pro ki ba Gesellschaft für Projektentwicklung und Projektsteuerung für kirchliches Bauen in Baden mbH“, Karlsruhe.

Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt 250 TEUR, die Kapitalrücklagen sind zum Stichtag mit 250 TEUR bilanziert.

Darüber hinaus ist die ESPS an der „FVOB eG“ (Forstliche Vereinigung Odenwald-Bauland eG), der „Forstwirtschaftlichen Vereinigung Schwarzwald eG“ und an der „Bauhütte Heidelberg“ beteiligt.

Der Bestand an **Wertpapieren des Anlagevermögens** setzt sich per 31. Dezember 2021 aus Anteilen an diversen Immobilienfonds zusammen.

Bei fast allen Fondsbeteiligungen liegt der beizulegende Zeitwert zum 31. Dezember 2021 über dem Buchwert. Soweit der Zeitwert unter dem Buchwert liegt, ist eine Abwertung erfolgt.

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

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

Die **Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen** beinhalten im Wesentlichen mit 687 TEUR (Vorjahr: 734 TEUR) Forderungen gegen die „Evangelische Pfarrfründestiftung Baden“ (kurz: EPSB) aus Geschäftsbesorgung und Kostenweiterbelastungen für das Jahr 2021. Im Laufe des Geschäftsjahres hat die EPSB bereits 720 TEUR Vorauszahlungen auf das Geschäftsbesorgungshonorar an die ESPS geleistet.

Die **sonstigen Vermögensgegenstände** beinhalten hauptsächlich debitorische Kreditoren in Höhe von 33 TEUR und mit 19 TEUR nicht an die Kirchengemeinden weiterberechnete Aufwendungen.

Die **Guthaben bei Kreditinstituten** beinhalten im Wesentlichen mit 7.218 TEUR kurzfristige Termingeldanlagen sowie mit 44.620 TEUR Kontokorrentguthaben und Kassenbestände.

In einem im März 2020 gefassten Beschluss des Stiftungsrates wurde festgelegt, dass in den kommenden Jahren für Risiken des Geschäftsbereiches Forst eine zweckgebundene ErgebnISRücklage von 4 Mio. EUR gebildet werden soll. Gemäß Beschluss erfolgt dies durch jährliche Dotierungen in Höhe von max. 250 TEUR.

Die **sonstigen Rückstellungen** beinhalten im Wesentlichen Rückstellungen für ausstehende Rechnungen, Personalrückstellungen für Gehälter, Urlaub, Zeitguthaben und den Berufsgenossenschaftsbeitrag sowie Rückstellungen für die Jahresabschluss- und Prozesskosten des Jahres 2021.

Bei den **Verbindlichkeiten aus Krediten gegenüber der Landeskirche** ist das von der Landeskirche gegebene Darlehen über 50 % der im Geschäftsjahr geleisteten Sonderabführung bilanziert. Das Darlehen ist für 10 Jahre tilgungsfrei gestellt, nach dem Ablauf von

10 Jahren darf die Landeskirche maximal eine jährliche Zahlung von 10 % des gestundeten Betrages abrufen. Sollte die bei der Versorgungsstiftung der Evangelischen Landeskirche vorhandene Schwankungsreserve aufgebraucht sein, muss die ESPS innerhalb eines Zeitraums von maximal 6 Monaten nach Mitteilung die Gesamtsumme des verbleibenden gestundeten Betrages leisten.

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

Bei den **sonstigen Verbindlichkeiten** sind hauptsächlich die kreditorischen Debitoren in Höhe von 177 TEUR (Vorjahr: 162 TEUR) ausgewiesen.

Der **passive Rechnungsabgrenzungsposten** beinhaltet hauptsächlich die vorschüssig vereinnahmten Erbbauzinsen für den Zeitraum 1. Januar bis 10. November 2022. Die Erbbauzinsen sind überwiegend jährlich im Voraus mit Fälligkeit zum 1. November des Jahres zu zahlen.

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

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

Die **Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung** sind gegenüber dem Vorjahr um 413 TEUR auf 7.275 TEUR gestiegen. Davon entfielen 296 TEUR auf Sollmieten, die Erlöse aus Nebenkostenabrechnungen zeigten im Vorjahresvergleich einen Anstieg um 117 TEUR.

Die **Umsatzerlöse aus Erbbaugrundstücken** waren gegenüber dem Vorjahr nahezu konstant. Dies ist maßgeblich auf die coronabedingte Aussetzung von Erbbauzinsanpassungen im November 2020 zurückzuführen.

Die **Umsatzerlöse aus landwirtschaftlichen Flächen** erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um 71 TEUR.

Die **Umsatzerlöse aus der Forstwirtschaft** sind im Vorjahresvergleich trotz einer auf rd. 54.000 fm gesunkenen Einschlagmenge (Vorjahr: rd. 60.400 fm) um 620 TEUR gestiegen. Grund hierfür ist die positive Entwicklung der Marktpreise im Jahr 2021. Die im Vorjahr durch die Massenvermehrung des Borkenkäfers hervorgerufene große Menge an Schadholz und die damit

einhergehenden schlechten Verkaufspreise führten im Jahr 2020 zu Umsatzeinbußen.

Auch eine im Berichtsjahr ausgezahlte und auf 30 Jahre abgegrenzte Nutzungsentschädigung der Landschaftsagentur Plus hat zu der positiven Entwicklung beigetragen.

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

Die **sonstigen Umsatzerlöse** zeigen im Wesentlichen die Weiterbelastung von Verwaltungskosten an die EPSB in Höhe von 1.407 TEUR (Vorjahr: 1.434 TEUR). Diese Weiterberechnung ist durch einen Geschäftsbesorgungsvertrag geregelt.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** beinhalten in Höhe von 5.536 TEUR (Vorjahr: 1.898 TEUR) Erträge aus dem Verkauf von Vermögensgegenständen des Anlagevermögens sowie übrige Erträge in Höhe von 19 TEUR (Vorjahr: 60 TEUR).

Die **Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen** verminderten sich im Vorjahresvergleich um 1.700 TEUR auf 5.145 TEUR.

Die **Aufwendungen für Hausbewirtschaftung** sind im Vorjahresvergleich um 761 TEUR gesunken. Die hauptsächlichsten Veränderungen begründen sich in den um 1.119 TEUR niedrigeren Instandhaltungsaufwendungen und den um 211 TEUR gestiegenen umlagefähigen Kosten.

Die **anderen Aufwendungen der Hausbewirtschaftung** zeigen sich gegenüber dem Vorjahr um 142 TEUR erhöht.

Bei den **anderen Aufwendungen für Grundbesitz** handelt es sich hauptsächlich um Aufwendungen aus der Forstwirtschaft in Höhe von 725 TEUR (Vorjahr: 1.370 TEUR).

Hier hat sich der Einsatz von Dienstleistern für den Holzeinschlag gegenüber dem Vorjahr um 521 TEUR reduziert.

Die **Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen** sind etwas geringer als im Vorjahr. Hier werden Lohn- und Gehaltsaufwendungen für Mitarbeiter, welche in einem Arbeitsverhältnis mit der Landeskirche in Baden stehen, ausgewiesen.

Die **Aufwendungen zur unmittelbaren Erfüllung des Stiftungszweckes** betreffen unter anderem Instandhaltungsaufwendungen für Kirchen und Pfarrhäuser. Gegenüber dem Vorjahr sind diese um 347 TEUR auf 2.043 TEUR gestiegen. Ebenso wurde im Geschäftsjahr eine Abführung in Höhe von 10.675 TEUR (Vorjahr: 10.430 TEUR) an die Evangelische Landeskirche in Baden geleistet. Die Kompetenzleistungen für die EPSB beliefen sich in 2021 auf 406 TEUR (Vorjahr: 402 TEUR).

Die Position **Personalaufwand** beinhaltet die Lohn- und Gehaltsaufwendungen für Mitarbeiter, welche in einem Beschäftigungsverhältnis mit der Stiftung stehen. Im Vorjahresvergleich sind die Personalaufwendungen um 175 TEUR gestiegen. Die Steigerung beruht auf der Umsetzung tariflicher Anpassungen sowie der Erfüllung unterjähriger Gehaltsverpflichtungen durch überlappende Stellenbesetzung bei Nachfolgebeseetzungen.

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

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

Die **Erträge aus anderen Wertpapieren des Finanzanlagevermögens** ergeben sich aus Regel- und Sonderausschüttungen der Immobilienfonds im Jahr 2021.

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

Im Rechnungslegungsjahr 2021 gab es keine wesentlichen periodenfremden Aufwendungen oder Erträge.

## **7. Sonstige Angaben Finanzielle Verpflichtungen**

Durch bereits geschlossene Verträge bestehen finanzielle Verpflichtungen für den Kauf von Anteilen an Immobilienfonds in Höhe von 7,3 Mio. EUR.

Neben diesen und den durch die Stiftungssatzung bestimmten finanziellen Verpflichtungen für sonstige

satzungsmäßige Zwecke bestehen keine wesentlichen weiteren finanziellen Verpflichtungen.

# Bilanz zum 31. Dezember 2021

## Evangelische Pfarrpfründestiftung Baden

### AKTIVA

		31.12.2021 EUR	Vorjahr EUR
<b>A</b>	<b><u>Anlagevermögen</u></b>		
1.	<u>Sachanlagen</u>		
	a) Grundstücke mit Wohnbauten	10.715.090,97	10.925.785,95
	b) Grundstücke mit Kirchen	4,00	4,00
	c) Grundstücke der Forstwirtschaft und Bewuchs	557.226,34	562.224,58
	d) Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	44.170.721,52	43.879.213,94
	e) Grundstücke mit Pachtrechten Dritter	17.775.944,44	17.813.602,84
	f) Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.958,33	0,00
	g) Anlagen im Bau	1.330.656,27	15.271,52
		<u>74.554.601,87</u>	<u>73.196.102,83</u>
2.	<u>Finanzanlagen</u>		
	Wertpapiere des Anlagevermögens	41.808.004,08	32.669.404,77
		<u>41.808.004,08</u>	<u>32.669.404,77</u>
	Anlagevermögen insgesamt	<u>116.362.605,95</u>	<u>105.865.507,60</u>
<b>B</b>	<b><u>Umlaufvermögen</u></b>		
1.	<u>Vorräte</u>		
	Unfertige Leistungen	314.194,94	304.496,55
		<u>314.194,94</u>	<u>304.496,55</u>
2.	<u>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u>		
	a) Forderungen aus Vermietung	4.261,26	5.710,38
	b) Forderungen aus Erbbauverträgen	206.625,99	322.636,70
	c) Forderungen aus Pachtverträgen	56.031,39	55.550,27
	d) Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	6.477,80	170.095,40
	e) Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00	0,00
	f) Sonstige Vermögensgegenstände	36.530,31	36.778,69
		<u>309.926,75</u>	<u>590.771,44</u>
3.	<u>Flüssige Mittel</u>		
	Guthaben bei Kreditinstituten	14.825.815,85	23.981.447,31
		<u>14.825.815,85</u>	<u>23.981.447,31</u>
	Umlaufvermögen insgesamt	<u>15.449.937,54</u>	<u>24.876.715,30</u>
<b>C</b>	<b><u>Rechnungsabgrenzungsposten</u></b>	1.206,96	476,54
		<u>1.206,96</u>	<u>476,54</u>
		<b><u>131.813.750,45</u></b>	<b><u>130.742.699,44</u></b>

PASSIVA

		<b>31.12.2021</b>	<b>Vorjahr</b>
		<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
<b>A</b>	<b><u>Eigenkapital</u></b>		
1.	<u>Stiftungskapital</u>		
	a) Errichtungskapital (Grundstockvermögen)	77.689.425,74	77.689.425,74
2.	<u>Ergebnisrücklagen</u>		
	a) Kapitalerhaltungsrücklage	12.658.658,31	12.658.658,31
	b) Übrige Ergebnisrücklagen	8.830.418,21	8.830.418,21
3.	<u>Umschichtungsergebnisse</u>	16.895.845,31	16.278.983,38
4.	<u>Ergebnisvortrag</u>	0,00	0,00
		<u>116.074.347,57</u>	<u>115.457.485,64</u>
<b>B</b>	<b><u>Rückstellungen</u></b>		
	a) Steuerrückstellungen		
	b) Sonstige Rückstellungen	194.000,00	260.474,06
		29.000,00	22.000,00
		<u>223.000,00</u>	<u>282.474,06</u>
<b>C</b>	<b><u>Verbindlichkeiten</u></b>		
1.	Verbindlichkeiten aus Krediten gegenüber der Landeskirche	10.470.000,00	10.470.000,00
2.	Erhaltene Anzahlungen	308.416,42	307.336,04
3.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.241.106,97	920.202,02
4.	Sonstige Verbindlichkeiten	68.155,19	14.573,55
		<u>12.087.678,58</u>	<u>11.712.111,61</u>
<b>D</b>	<b><u>Rechnungsabgrenzungsposten</u></b>	3.428.724,30	3.290.628,13
		<u><b>131.813.750,45</b></u>	<u><b>130.742.699,44</b></u>

# Gewinn- und Verlustrechnung

## Evangelische Pfarrpfündestiftung Baden

	2021 EUR	2021 EUR	Vorjahr EUR
1. <u>Umsatzerlöse</u>			
a) aus der Hausbewirtschaftung	1.749.512,93		1.715.114,25
b) aus Erbbaugrundstücken	3.835.787,52		3.810.199,02
c) aus landwirtschaftlichen Flächen	376.304,05		357.569,06
d) aus Kostenerstattungen	407.729,39		403.726,52
e) Sonstige Umsatzerlöse	55.377,32		13.841,12
		6.424.711,21	6.300.449,97
2. <u>Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen</u>		9.698,39	24.842,92
3. <u>Sonstige betriebliche Erträge</u>			
a) Gewinne aus Anlagenabgängen	1.658.693,96		1.141.043,91
b) Übrige Erträge	97.242,73		20.842,72
		1.755.936,69	1.161.886,63
4. <u>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</u>			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-1.063.940,19		-864.866,08
b) Andere Aufwendungen für Grundbesitz	-3.804,89		-12.271,21
		-1.067.745,08	-877.137,29

	2021 EUR	2021 EUR	Vorjahr EUR
5. <u>Aufwendungen zur unmittelbaren Erfüllung des Stiftungszwecks</u>			
Abführung an die Landeskirche (Pfarrbesoldung)		-5.300.000,00	-4.850.000,00
6. <u>Abschreibungen auf Sachanlagen</u>		-211.686,65	-180.845,50
7. <u>Sonstige betriebliche Aufwendungen</u>		-1.709.400,82	-1.499.263,79
8. <u>Erträge aus anderen Wertpapieren des Finanzanlagevermögens</u>		1.136.480,68	4.252.744,77
9. <u>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</u>		145.661,41	968,06
10. <u>Abschreibungen auf Finanzanlagen</u>		-13.327,31	-150.000,00
11. <u>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</u>		-512.259,76	-213.328,32
12. <u>Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</u>		41.206,83	814,25
<b>13. <u>Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag</u></b>		<b>616.861,93</b>	<b>3.971.131,70</b>
14. <u>Ergebnisvortrag aus dem Vorjahr</u>		0,00	0,00
15. <u>Entnahmen aus den übrigen Ergebnisrücklagen</u>		0,00	0,00
16. <u>Einstellung in den Posten Umschichtungsergebnis</u>		-616.861,93	-1.137.697,34
17. <u>Einstellung in die Ergebnisrücklagen</u>			
a) <u>Einstellung in die Kapitalerhaltungsrücklage</u>		0,00	-363.434,36
b) <u>Einstellung in die übrigen Ergebnisrücklagen</u>		0,00	-2.470.000,00
<b>18. <u>Ergebnisvortrag</u></b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

# Erläuterungen zum Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 Evangelische Pfarrpfündestiftung Baden

## 1. Vorbemerkungen

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

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 wurde nach den Grundsätzen der kaufmännischen Buchführung unter Beachtung der Stiftungssatzung sowie der kirchenrechtlichen Vorschriften für die Evangelische Landeskirche in Baden aufgestellt.

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

## 2. Zweck der Stiftung

Der Ertrag aus dem durch die Stiftung verwalteten Vermögen dient zur Deckung der Kosten der nachstehenden Stiftungsaufgaben:

1. Pfarrbesoldung
2. Alters- und Hinterbliebenenversorgung der Pfarrerinnen und Pfarrer
3. Aufwand für die Vernehmung nicht besetzter Pfarrstellen
4. Unentgeltliche Nutzungsüberlassung von Pfarrhausgrundstücken für die im Zeitpunkt des Inkrafttretens der Satzung berechtigten Pfründen im notwendigen Umfang
5. Auf dem Pfründevermögen ruhende Lasten
6. Kosten der Stiftung für die Verwaltung und Bewirtschaftung des Vermögens.

## 3. Gliederungsgrundsätze

Die Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung orientiert sich an der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses

von Wohnungsunternehmen sowie IDW RS HFA 5. Die Gliederung wurde erweitert, um einen vollständigen, klaren und zutreffenden Einblick in die Vermögensverhältnisse der Stiftung und in ihre Tätigkeiten zu geben.

## 4. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

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

## 5. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz

Die **Grundstücke mit Wohnbauten** beinhalten 17 Objekte in Baden (Stand 31. Dezember 2021). Im Rechnungslegungsjahr 2021 wurde ein bereits abgeschrieben Objekt abgerissen.

Zum 31. Dezember 2021 befanden sich unverändert zwei Kirchen mit zugehörigen Außenanlagen und Grundstücken im Bestand der EPSB. Wegen der unentgeltlichen Nutzungsüberlassung erzielt die Stiftung aus den in ihrem Eigentum stehenden Kirchen keine Erträge und kann sie auch keiner anderen Nutzung zuführen. Die Kirchen sind historischer Bestandteil des Stiftungsvermögens.

Die **Grundstücke der Forstwirtschaft und Bewuchs** beinhalten rd. 90 Hektar forstwirtschaftliche Betriebsflächen in Baden. Im Geschäftsjahr 2021 gab es keine wesentlichen Bestandsveränderungen. Eine körperliche Bestandsaufnahme des Bewuchses findet in einem Zeitintervall von 10 Jahren statt; die letzte Aufnahme wurde im Jahr 2014 durchgeführt. Zur Ermittlung des Inventurwertes zum 31. Dezember 2014 wurden die Preise der Eröffnungsbilanz und die bei der Inventur 2014 aufgenommenen Mengen verwendet. Der Bewuchs wird weiterhin mit dem per 31. Dezember 2014 festgestellten Inventurwert angesetzt, da im Jahr 2021 die Einschlagsmenge durch eine statistisch berechnete Zuwachsmenge kompensiert wurde. Die Marktpreise haben sich im Vorjahresvergleich positiv entwickelt, sie liegen weit über den Buchwerten.

Die **Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter** betreffen Flächen von insgesamt rd. 1,2 Mio. m<sup>2</sup> (Vorjahr: rd. 1,2 Mio. m<sup>2</sup>). Die durchschnittliche Restlaufzeit der Erbbaurechte beträgt 58 Jahre.

Die **Grundstücke mit Pachtrechten Dritter** haben eine Gesamtfläche von rd. 1.800 Hektar (Vorjahr: rd. 1.800 Hektar).

Der Bestand an **Wertpapieren des Anlagevermögens** setzt sich per 31. Dezember 2021 aus Anteilen an diversen Immobilienfonds sowie der Beteiligung an dem BEOS Value Investment Fund, einer geschlossenen Investment KG, zusammen. Bei fast allen Fondsbeteiligungen liegt der beizulegende Zeitwert zum 31. Dezember 2021 über dem Buchwert. Soweit der Zeitwert unter dem Buchwert liegt, ist eine Abwertung erfolgt.

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

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

Die **Guthaben bei Kreditinstituten** beinhalten mit 10.512 TEUR Termingeldanlagen, mit 1.700 TEUR Tagesgeldanlagen sowie mit 2.614 TEUR Kontokorrentguthaben.

Bei den **Verbindlichkeiten aus Krediten** gegenüber der Landeskirche ist das von der Landeskirche gegebene Darlehen über 50 % der im Geschäftsjahr geleisteten Sonderabführung bilanziert. Das Darlehen ist für 10 Jahre tilgungsfrei gestellt, nach Ablauf von 10 Jahren darf die Landeskirche maximal eine jährliche Zahlung von 10 % des gestundeten Betrages abrufen. Sollte die bei der Versorgungsstiftung der Evangelischen Landeskirche vorhandene Schwankungsreserve aufgebraucht sein, muss die EPSB innerhalb eines Zeitraums von maximal 6 Monaten nach Mitteilung die Gesamtsumme des verbleibenden gestundeten Betrages leisten.

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

Im Wesentlichen sind in den **Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen** mit 687 TEUR (Vorjahr: 734 TEUR) Verbindlichkeiten gegenüber der Evangelischen Stiftung Pflege Schönau (ESPS) aus

Geschäftsbesorgung und Kostenweiterbelastungen für das Jahr 2021 enthalten.

Der **passive Rechnungsabgrenzungsposten** beinhaltet hauptsächlich die vorschüssig vereinnahmten Erbbauzinsen für den Zeitraum vom 1. Januar bis 10. November 2022. Die Erbbauzinsen sind überwiegend jährlich im Voraus mit Fälligkeit zum 11. November des Jahres zu zahlen.

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

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

Die **Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung** sind gegenüber dem Vorjahr leicht gestiegen.

Die **Umsatzerlöse aus Erbbaugrundstücken** sind im Vorjahresvergleich um 26 TEUR auf 3.836 TEUR gestiegen.

Die **Umsatzerlöse aus landwirtschaftlichen Flächen** haben sich gegenüber dem Vorjahr um 19 TEUR erhöht.

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

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** ergeben sich mit 1.659 TEUR im Wesentlichen durch Buchgewinne aus dem Verkauf von Vermögensgegenständen des Anlagevermögens.

Die **Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen** sind gegenüber dem Vorjahr um 191 TEUR auf 1.068 TEUR gestiegen, was hauptsächlich an den um 177 TEUR erhöhten Instandhaltungsaufwendungen liegt. Im Vorjahresvergleich zeigen sich die umlagefähigen Kosten um 23 TEUR erhöht, während die nicht umlagefähigen Kosten sowie die anderen Aufwendungen für Grundbesitz nur unwesentlich von den Vorjahreswerten abweichen.

Die **Aufwendungen zur unmittelbaren Erfüllung des Stiftungszwecks** betreffen Zahlungen an die Evangelische Landeskirche in Baden zur Erfüllung des Stiftungszwecks (Pfarrbesoldung). Im Geschäftsjahr wurde eine Abführung in Höhe von 5.300 TEUR (Vorjahr: 4.850 TEUR) geleistet.

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

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

Die **Erträge aus anderen Wertpapieren des Anlagevermögens** ergeben sich durch Ausschüttungen der Immobilienfonds im Jahr 2021.

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

Die **Abschreibungen auf Finanzanlagen** resultieren aus der Abwertung eines Immobilienfonds auf den Zeitwert per 31. Dezember 2021.

Die Position **Zinsen und ähnliche Aufwendungen** zeigt hauptsächlich Fremdkapitalzinsen für das von der Landeskirche an die EPSB gegebene Darlehen sowie Zinszahlungen, welche durch Ausgleichszahlungen bei der Übernahme von Fondsanteilen angefallen sind.

Im Rechnungslegungsjahr 2021 gab es keine wesentlichen periodenfremden Aufwendungen und Erträge.

# Impressum

## HERAUSGEBER

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

Tel. (0 62 21) 91 09-0  
Mail [kontakt@StiftungSchoenau.de](mailto:kontakt@StiftungSchoenau.de)  
Web [www.StiftungSchoenau.de](http://www.StiftungSchoenau.de)

## PROJEKTLEITUNG

Christine Flicker, Kommunikation

## REDAKTIONELLES KONZEPT & TEXT

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

## FINANZBERICHT

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

## LAYOUT & UMSETZUNG

KontextKommunikation, Heidelberg & Berlin

## DRUCK

CITY-DRUCK, Heidelberg

## PAPIER

Umschlag: Juwel-Offset 300 g/m<sup>2</sup>  
Innenteil: Juwel-Offset 120 g/m<sup>2</sup>  
Gedruckt auf PEFC-zertifiziertem Papier



## BILDNACHWEIS

S. 1, 5, 8, 10  
Francesco Futterer, KontextKommunikation, Heidelberg & Berlin

S. 11  
Architekturbüro Milla Architekten PartG mbB, Karlsruhe

S. 12  
B&O Bau Baden-Württemberg GmbH, Stuttgart

S. 14, 15, 17, 20  
Fotostudio Christian Buck, Heidelberg

S. 16  
Dr. Henning Salié, Heidelberg

S. 19, 21, 23  
[stock.adobe.com](http://stock.adobe.com)

Alle anderen Bilder stammen aus dem Archiv der Stiftung Schönau.

Für die bessere Lesbarkeit gelten Personenbezeichnungen immer gleichermaßen für alle Geschlechter.

