STIFTUNG
SCHOENAU

Zukunft gestalten

Jahresbericht 2022

Ein Unternehmen der Evangelischen Landeskirche in Baden

STIFTUNG
SCHOENAU

Inhalt

VORWORT
Ingo Strugalla, Geschäftsführender Vorstand Stiftung Schönau 4

ÜBERBLICK
Die Stiftung 6
Ausgaben für den Stiftungszweck 7
Kennzahlen 8

IMMOBILIEN IN BEWEGUNG: DIE ZUKUNFT UNSERER KIRCHEN
Ein Beitrag von Prof. Dr. Heike Springhart, Landesbischöfin der Evangelischen Landeskirche in Baden 10

FOKUS AUF DAS WESENTLICHE
Fusion zur Stiftung Schönau 12
Nachhaltig handeln – aus Tradition der Zukunft verpflichtet 14
Wirtschaftliche Leistungsfähigkeit 14
Ökologische Verantwortung 20
Soziales Miteinander 22

HOLZ IST KLIMAFREUNDLICH – HOLZ IST POLITISCH: WAS BRAUCHT ES, UM DEN HOLZBAU WEITER ZU FÖRDERN?
Ein Beitrag von Sun Jensch, Koalition für Holzbau 24

HERAUSFORDERUNGEN MEISTERN 26

STIFTUNG SCHÖNAU: HAUS DER WERTE
Ein Beitrag von Dennis Beyer, eid (Evangelischer Immobilienverband Deutschland e. V.) 28

AUSBLICK 30

GLOSSAR 31

FINANZBERICHT 33
Evangelische Stiftung Pflege Schönau (ESPS)
Evangelische Pfarrpfründestiftung Baden (EPSB)

Zukunft gestalten

Die gute Nachricht zuerst: Auch unter den kritischen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen des Jahres 2022 hat die Stiftung Schönau verlässliche Erträge erwirtschaftet und ihren Stiftungszweck erfüllt. Insgesamt konnten wir 19,8 Mio. Euro für den Stiftungszweck bereitstellen – 16,3 Mio. Euro für die Landeskirche und rund 3,5 Mio. Euro für unsere Baupflicht-Gebäude. Diese Summe entspricht 5,4 % des Kirchensteueraufkommens der Evangelischen Landeskirche in Baden im Jahr 2022! Wir freuen uns, dass wir – mit Blick auf die sinkenden Kirchensteuereinnahmen der nächsten Jahre und Jahrzehnte – einen finanziellen Beitrag leisten können, damit die Zukunft der Kirche aktiv gestaltet werden kann.

Zukunft gestalten – das war auch unsere Motivation für die Fusion der Evangelischen Stiftung Pflege Schönau und der Evangelischen Pfarrpfründestiftung Baden zur Stiftung Schönau. Die Herausforderungen waren groß. Innerhalb kürzester Zeit mussten komplizierte rechtliche Fragen geklärt und unsere IT-Landschaft auf eine neue Basis gestellt werden. Nur durch das große Engagement unserer Mitarbeitenden und die Zustimmung und Unterstützung unseres Stiftungsrats, der Synode der Evangelischen Landeskirche in Baden und des Evangelischen Oberkirchenrats ist es gelungen, die Fusion zum 1. Januar 2023 zu vollziehen. Die Vorteile liegen auf der Hand: Unsere Kunden haben künftig nur noch einen Vertragspartner und die Stiftung profitiert durch das Fokussieren auf eine Rechtspersönlichkeit von mehr Effizienz. Es entfällt der kontinuierliche Abgleich von zwei Stiftungen und den vielen operativen Fragestellungen.

Eingeholt hat uns im Jahr 2022 die harte Realität der Märkte. Kaum war die Corona-Pandemie so gut wie überwunden, kam der Krieg in der Ukraine. Die Folge waren ein schneller und starker Anstieg von Zinsen und Inflation in historisch kurzer Zeit sowie die weitere Steigerung ohnehin hoher Baukosten. Dies hatte vor allem Auswirkungen auf die Wohnbauprojekte der Stiftung. Aufgrund der gestiegenen Kosten und Zinsen mussten zwei Projekte mit einem Volumen von 36 Mio. Euro vorerst gestoppt werden. Insgesamt sind wir vom weiteren Ausbau unseres Wohnungsbestandes nach wie vor überzeugt. So tragen auch mehr als 100 Neuvermietungen allein im Jahr 2022 zu zuverlässigen und inflationssicheren Erträgen in den nächsten Jahren und Jahrzehnten für die Stiftungsarbeit bei.

In der Realität angekommen sind auch die von der Stiftung und der Landeskirche bzw. den Kirchengemeinden geplanten strategischen Projekte zur gemeinsamen Immobilienentwicklung. Eigentlich eine gute Idee: Landeskirche und Kirchengemeinden profitieren vom Immobilien-Know-how der Stiftung. Wertvolle Grundstücke und langfristige Erträge bleiben in der innerkirchlichen Wertschöpfung. Die dramatisch veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen im Jahr 2022 erforderten jedoch ein Innehalten. Die Entwicklungen am Kapitalmarkt und zu unterschiedliche Immobilienbestände ließen die Schnittmenge der Gemeinsamkeiten auf ein unwirtschaftliches Maß schrumpfen.

Seit ihrer Gründung verfolgt die Stiftung Schönau die Maxime, ihr Handeln auf Dauer anzulegen und nachhaltig und verantwortungsvoll zu wirtschaften. Mit Blick auf die Zukunft ist es deshalb nur konsequent, dass wir uns dieses Themas intensiver annehmen werden. Wir möchten zur Transformation hin zu einer Welt, in der jeder ökologisch verträglich, sozial gerecht und wirtschaftlich leistungsfähig handelt, einen noch stärkeren Beitrag leisten.

Leistbare Mieten durch ein Wohnungsangebot im preisgedämpften bzw. geförderten Segment, der Umbau der Stiftungswälder im Zeichen des Klimawandels,

INGO STRUGALLA
GESCHÄFTSFÜHRENDER VORSTAND

„Wir freuen uns, einen Beitrag zu leisten, dass die Zukunft der Kirche aktiv gestaltet werden kann.“

nachhaltiger Holzbau mit Holz aus den eigenen Wäldern: All diese Projekte zeigen, dass sich soziales und ökologisch verantwortungsvolles Handeln durchaus mit wirtschaftlichem Erfolg verbinden lässt. Obwohl schon mehr als 460 Jahre alt, betritt die Stiftung Schönau dabei auch Neuland. Die Einführung eines forstwirtschaftlichen Risikomanagements sichert nicht nur zukünftige Erträge, sondern sorgt auch für den Erhalt der Schutz- und Erholungsfunktion der Stiftungswälder für die Menschen in der Region.

Zukunft braucht Vielfalt. Das zeigen die Gastbeiträge in diesem Jahresbericht, unter anderem von unserer Landesbischöfin Prof. Dr. Heike Springhart zur Zukunft der Kirche.

Das Jahr 2022 hat gezeigt, dass die Stiftung Schönau auch in Krisenzeiten handlungsfähig bleibt. Ich bin deshalb sehr optimistisch, dass wir uns auch weiterhin gemeinsam erfolgreich für eine lebenswerte Zukunft in Kirche und Gesellschaft einsetzen werden.

Ihr

Ingo Strugalla

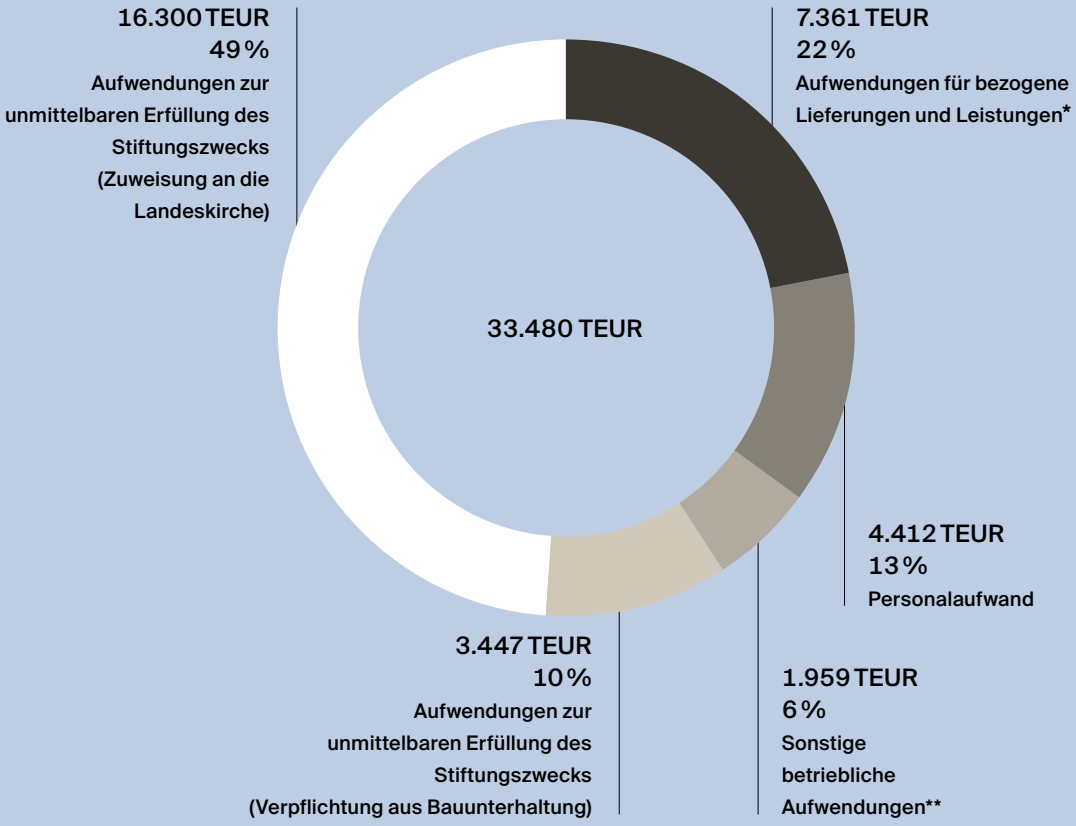
Die Stiftung

Die Stiftung Schönau ist ein Immobilienunternehmen der Evangelischen Landeskirche in Baden mit Sitz in Heidelberg. Aus rund 21.000 Erbbau- und Pachtverträgen, der Vermietung von etwa 900 Wohnungen, Investitionen in Immobilienfonds sowie der Bewirtschaftung von 7.600 Hektar Wald erzielt sie Erlöse, um ihren Stiftungszweck zu erfüllen.

Aufgabe der Stiftung ist die professionelle Bewirtschaftung ihres Vermögens. Die Erträge daraus fließen zu einem überwiegenden Teil direkt in den Haushalt der Evangelischen Landeskirche in Baden und finanzieren kirchliches Bauen und Pfarrstellen. Das Stiftungsvermögen stammt aus dem ehemaligen Kloster Schönau (Odenwald). Seit ihrer Gründung im Jahr 1560 verfolgt die Stiftung die Maxime, ihr Handeln auf Dauer anzulegen und nachhaltig und verantwortungsvoll zu wirtschaften.

StiftungSchoenau.de/Stiftung-Schoenau

Ausgaben für den Stiftungszweck



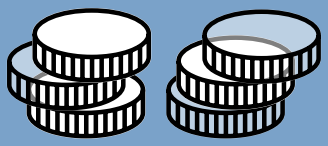
*Unter anderem Aufwendungen für landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Grundstücke (z. B. Grundsteuer), Personaldienstleistungen Dritter (Löhne, Altersversorgung und Sozialabgaben an die Landeskirche, Krankheitsbeihilfen Beamte), Aufwendungen für die Instandhaltung und Bewirtschaftung der Wohnimmobilien 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.

Durch die Diversifikation ihres Portfolios und mit Hilfe guter Steuerungsinstrumente konnte die Stiftung Schönau auch unter den kritischen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen des Jahres 2022 zuverlässige Erträge realisieren und ihren Stiftungszweck erfüllen. Insgesamt konnte sie 19,8 Mio. Euro für die Finanzierung kirchlichen Bauens und von Pfarrstellen zur Verfügung stellen, das sind 1,7 Mio. Euro mehr als im Vorjahr.

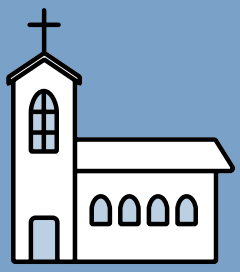
16,3 Mio. Euro flossen direkt in den landeskirchlichen Haushalt, weitere 3,5 Mio. Euro entfielen auf die direkte Bauverpflichtung der Stiftung an 126 Kirchen und Pfarrhäusern in Baden. Ihren Kostenanteil erbringt die Stiftung direkt an die jeweilige Kirchengemeinde, die die Bauherrenrolle übernimmt. Der Transformations- und Reduktionsprozess der Evangelischen Landeskirche in Baden und die damit verbundene künftige Verknappung der finanziellen Mittel haben zu einschneidenden Veränderungen bei Baumaßnahmen geführt. Genehmigt und finanziert werden im Moment lediglich unaufschiebbare Baumaßnahmen oder bereits vor dem Baumoratorium der Landeskirche genehmigte Renovierungen.

Kennzahlen 2022



Erlöse und Erträge:

41,5 MIO. EURO



Aufwendungen für den Stiftungszweck (kirchliches Bauen und Pfarrstellen):

19,8 MIO. EURO, davon flossen **16,3 MIO.** EURO

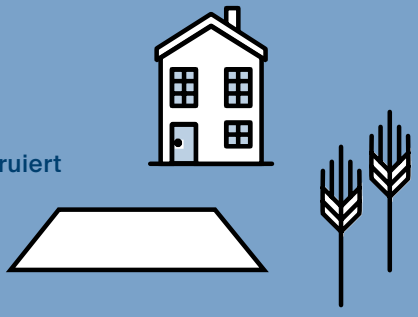
direkt in den Haushalt der Landeskirche

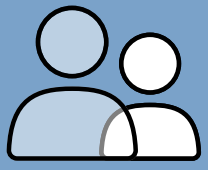
im Zuge der Grundsteuerreform wurden für rund

8.000 GRUNDSTÜCKE

der Stiftung Bodenrichtwerte und Ertragsmesszahlen eruiert

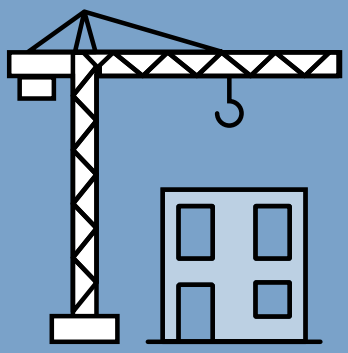
(ohne Grundstücke im Erbbaurecht)





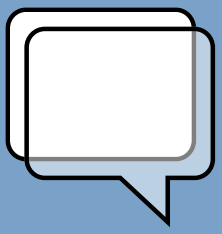
84 MITARBEITENDE, das entspricht

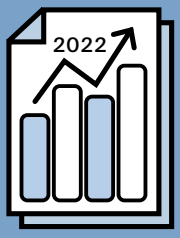
69,17 VOLLZEITÄQUIVALENTEN



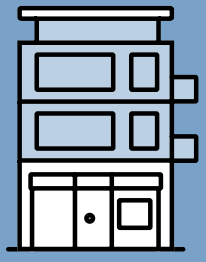
18 MIO. EURO Investitionen
in Bauprojekte, die 2022 fertiggestellt wurden

ca. **70** BERATUNGSGESPRÄCHE
mit Erbbauberechtigten fanden im Rahmen des Angebots der Stiftung zur vorzeitigen Verlängerung von auslaufenden Erbbaurechtsverträgen statt

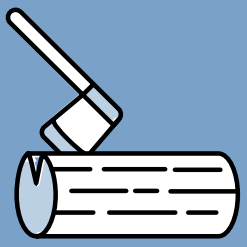




4,6 MIO. EURO
Einnahmen aus Immobilienfonds 2022



110 NEUVERMIETUNGEN



63.000 FESTMETER Holzeinschlag, davon
19.000 FESTMETER Kalamitätsholz
(Wind / Schneebruch / Eschentriebssterben / Trockenheit und Käfer)

Immobilien in Bewegung:

Die Zukunft unserer Kirchen

PROF. DR. HEIKE SPRINGHART

Prof. Dr. Heike Springhart ist habilitierte Theologin und seit April 2022 Landesbischöfin der Evangelischen Landeskirche in Baden. Von 2010 bis 2019 war sie Studienleiterin am Theologischen Studienhauses Heidelberg. Sie lehrte an den Universitäten Bochum, Heidelberg und Zürich. 2013 und 2014 war sie Gastwissenschaftlerin an der University of Chicago (USA). Springhart promovierte über den „Beitrag von Religion und Kirche für Demokratisierung und Reeducation im Westen Deutschlands nach 1945“.

Seit dem ersten Pfingstfest setzt der Geist Christi seine Gemeinde in Bewegung aus ihren Mauern hinaus. Diese Grundbewegung aus den eigenen Mauern und dem eigenen Denken hinaus ins Weite der Öffentlichkeiten gehört zur Sendung der Kirche in alle Welt. Sie ist missionarische, mobile Kirche.

Die Kirche ist durch die Kraft des Geistes Christi auf ganz unterschiedliche Weise in der Welt kraftvoll gegenwärtig und präsent. Diese Präsenz der Kirche lebt von den Präsenzen des Geistes. Sie sind nicht auf bestimmte Räume begrenzt, sondern ereignen sich in Klassenzimmern und am Gartenzaun, in zu mobilen Kirchen umgebauten Wohnwagen und auf Klinikfluren.

Und doch sind die Kirchgebäude als Immobilien besondere Orte für das Wirken von Gottes Geist, sie sind auch in evangelischer Sicht heilige Räume, weil in ihnen Heiliges geschieht, weil der Geist Gottes in ihnen wirkt und weht. Wo Gottes Geist sich ausbreitet, entstehen weite Räume. Räume, in denen Menschen aufatmen können, in denen Freiheit spürbar und das Herz berührbar wird.

In der Zukunft werden zunehmend mehr mobile Formen von Kirche, digitale Gemeinschaften und weithin sichtbare – immobile – Kirchgebäude nebeneinander existieren. Dieses Nebeneinander ist nicht Kompromiss, sondern Stärke. Kraftvoll sind wir als Kirche, wenn wir die verschiedenen Formen kirchlicher Präsenzen im Geist Gottes erkennen und aufeinander beziehen. Immer geht es um die Frage: Wie sind wir als Kirche sichtbar, spürbar und hörbar?

Kirchen können steingewordene Präsenzen des Geistes sein. Sie predigen als Fingerzeige Gottes, mit vernehmlichem Glockenschlag, mit offenen Räumen für das Gebet, mit räumlich erfahrbarer Unterbrechung des Alltäglichen. Es lohnt sich, noch erfinderischer zu werden dabei, was in ihnen geschehen kann, wie wir ihre Kraft als Räume zum Strahlen bringen und wie wir ihren Erhalt finanzieren. Sie können offene Kirchen am Wegesrand sein, Gasthäuser für die Seele und gelegentlich auch für den Leib.

In Kirchenräumen kann und soll mehr geschehen als Gottesdienst im engeren Sinn. Dazu leistet auch die Stiftung Schönau einen wichtigen Beitrag, indem sie kirchliches Bauen und Pfarrstellen finanziert. Ihre direkte Baupflicht für 85 Kirchen in Baden, die durchschnittlich rund 300 Jahre alt sind, versteht sie nicht nur als wichtige werterhaltende Aufgabe, sondern unterstützt in Zusammenarbeit mit den Gemeinden und der Landeskirche auch innovative Formen und Konzepte für die Nutzung der Kirchgebäude.

Gerade am Umgang mit den alten Kirchen wird deutlich, dass die christliche Gemeinschaft eine Gemeinschaft von Zeuginnen und Zeugen ist für etwas, das größer ist als wir selbst. Es geht um die lebendige und selbstbewusste, aber zugleich auch demütige Einordnung in einen Rahmen, der unseren Horizont und unsere Gegenwart übersteigt. Es kommt darauf an, dass wir Räume für den Heiligen Geist offenhalten – auch in unseren Kirchgebäuden und Immobilien.

Wer eine Mitte hat, kann weite Kreise ziehen. Ausstrahlungsstarke Kirchen leben von dieser Mitte: Gottes Geist und die lebendige Hoffnung und die Verwurzelung in dem, was trägt und Heimat gibt. Orte, Menschen und die Gemeinschaft der Heiligen.

Fokus auf das Wesentliche

Die Evangelische Kirche steht vor gewaltigen finanziellen und strukturellen Herausforderungen. Umso wichtiger ist es, dass der finanzielle Beitrag der Stiftung Schönau für den landeskirchlichen Haushalt auch in Zukunft zuverlässig fließt. Die zum 1. Januar 2023 vollzogene Fusion der Evangelischen Stiftung Pflege Schönau und der Evangelischen Pfarrpfründestiftung Baden in die gemeinsame „Stiftung Schönau“ war ein wichtiger Schritt, um noch effizienter agieren zu können.

„Die Fusion war ein wichtiger Schritt, um noch effizienter agieren zu können.“

ALEXANDER WITTMANN, **LEITER ABTEILUNG PROZESSE UND IT**

Fusion zur Stiftung Schönau

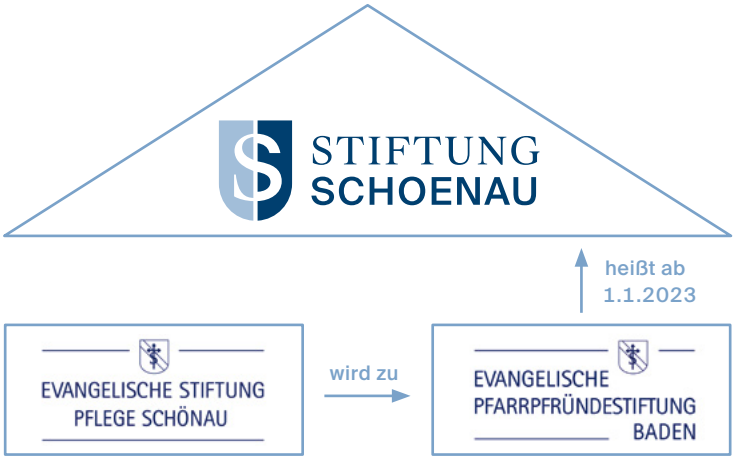
Die Evangelische Stiftung Pflege Schönau und die Evangelische Pfarrpfründestiftung Baden haben zum 1. Januar 2023 in eine gemeinsame Stiftung fusioniert. Damit erhält die Stiftung Schönau eine zukunftsfähige Struktur. Sämtliche Verträge der beiden Stiftungen gelten unverändert weiter. Auch der Stiftungszweck bleibt unberührt.

Für die Kunden der Stiftung Schönau ist die Fusion eine Erleichterung, da es künftig nur noch einen Vertragspartner gibt. Die Fusion erleichtert zudem die Planung und Steuerung der Stiftung, da Investitionen nicht über zwei Stiftungen gesteuert werden müssen. Dadurch können Kosten gesenkt und die Effizienz gesteigert werden.

Nach Vorklärung der Rahmenbedingungen ging das Projekt zur juristischen Zusammenführung der Stiftung 2021 an den Start. In Zusammenwirken mit dem Stiftungsrat, der Synode und dem Evangelischen Oberkirchenrat wurde die neue Satzung mit Wirkung zum 1. Januar 2023 in Kraft gesetzt.

Bei der operativen Umsetzung im IT-System zeigten sich dann unvorhersehbare Komplexitäten. So war beispielsweise eine Zusammenführung der Datenbanken der beiden bisherigen Stiftungen nicht ohne Weiteres möglich. Um den Geschäftsbetrieb aufrecht zu erhalten, musste innerhalb kürzester Zeit reagiert und eine neue Lösung gefunden werden.

Für das Jahr 2023 bleibt operativ noch einiges zu tun: Tausende Verträge müssen angepasst und Grundbücher umgeschrieben werden. Und: Der neue Name der Stiftung muss in die einschlägigen kirchenrechtlichen Bestimmungen und Gesetze eingearbeitet werden.



Aus zwei wird eins

Zeittafel Fusion

2020

Einführung der Dachmarke Stiftung Schönau

2021

Vorbereitung rechtliche Gestaltung und Anrufungsauskunft

Satzung & Organisatorisches

2022

24. März
Zustimmung Stiftungsrat

Genehmigung & Zustimmung Herbst-Synode

Start operative Umsetzung ERP / Buchhaltung / IT

11. Juli
Steuerliche verbindliche Auskunft

September
Zusammenführen der beiden alten Datenbanken nicht möglich, Schulung der Mitarbeitenden im neuen System

27. Oktober
Zustimmung Landessynode

23. November
Genehmigung der Stiftungsaufsicht

2023

1. Januar
Inkrafttreten der Satzung der „Stiftung Schönau“

9. Januar
Liveschaltung der neuen Datenbank

Januar
Neue Versorgerverträge, neue SEPA Mandate

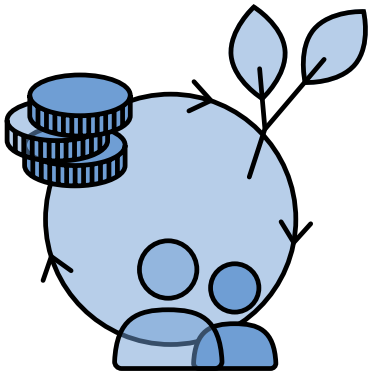
2. Februar
Zustimmung Kultusministerium

März
Veröffentlichung von Fusion und neuer Satzung im Kirchlichen Gesetz- und Verordnungsblatt

Korrektur Grundbücher, Übernahme der Fusion in Kirchenrecht, Information aller Geschäftspartner, Bilanz, Jahresabschluss, Abgrenzungen

Nachhaltig handeln – aus Tradition der Zukunft verpflichtet

Für die Stiftung Schönau ist nachhaltiges unternehmerisches Handeln seit ihrer Gründung im Jahr 1560 integraler Bestandteil ihrer Unternehmensphilosophie. Dahinter steht der Grundgedanke einer Stiftung, die per se den Ewigkeitsgedanken in sich trägt und ihr Vermögen für kommende Generationen bewahren möchte. Für die Stiftung Schönau ist eine ausgewogene und dauerhafte Balance zwischen wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit, ökologischer Verantwortung und sozialer Gerechtigkeit selbstverständlich.



Wirtschaftliche Leistungsfähigkeit

Aufgabe der Stiftung Schönau ist die professionelle Bewirtschaftung ihres Vermögens, um kirchliches Bauen und Pfarrstellen in Baden zu finanzieren. Für den Erhalt ihres Vermögens für nachfolgende Generationen und zur Sicherung künftiger Erträge ist wirtschaftliches Handeln unabdingbar.

Wohnbauprojekte

Seit einigen Jahren erweitert die Stiftung Schönau kontinuierlich ihr Wohnimmobilienportfolio. Investitionen von heute gewährleisten stabile und inflationssichere Erträge in Zukunft. Mittlerweile vermietet die Stiftung mehr als 900 Wohnungen in den badischen Metropolen, wo der Wohnungsmarkt besonders angespannt ist. Auch in den nächsten Jahren will die Stiftung weitere Wohnimmobilien bauen. Dabei geht die Stiftung Schönau finanziell in Vorleistung. Kosten fallen sofort an, während Mieterträge wegen langer Planungs- und Genehmigungsverfahren oft erst Jahre später realisiert werden können.

Im Berichtsjahr 2022 wurden drei Projekte mit 35 Wohn- und fünf Gewerbeeinheiten mit einem Investitionsvolumen von 18 Mio. Euro fertiggestellt. Zwei Wohnbauprojekte mit 79 Wohneinheiten und 30 Mio. Euro befanden sich in einer fortgeschrittenen Bauphase. Weitere vier Bauprojekte mit 147 Wohneinheiten und einem Volumen von 60 Mio. Euro befinden sich in Planung. Zwei Projekte mit einem Volumen von 36 Mio. Euro mussten gestoppt werden. Grund dafür waren die dramatisch veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen durch den schnellen und hohen Zinsanstieg. Die Stiftung nutzt bei ihren Bauprojekten Fremdmittel, um ihr Eigenkapital zu schonen und die Rentabilität zu steigern. Durch den hohen Zinsanstieg ist das Momentum der Rentabilitätssteigerung jedoch nicht mehr gegeben. Da die Stiftung nicht alle ihre Bauprojekte rein über Eigenkapital realisieren kann, muss sie sämtliche geplanten Bauprojekte auf den Prüfstand stellen. Die Investitionen für Wohnimmobilien werden im Rahmen einer 10-Jahres-Planung laufend an veränderte Marktbedingungen angepasst, sodass bei Bedarf rasch auf weitere Veränderungen reagiert werden kann.

Freiburg, Goethestraße / Kronenstraße

Investitionen	13 Mio. Euro
Wohneinheiten	17
Wohnfläche	2.000 m²
Status	fertiggestellt
Fertigstellung	2022
Besonderheiten	Flexible Wohnformen, 10 % geförderte Wohnungen, 5 Büro- und Gewerbeeinheiten

Wohnen in der Wiehre

Im fünfgeschossigen Winkelbau entlang der Kronenstraße sind Zwei- bis Dreizimmerwohnungen und eine Maisonettewohnung sowie Gewerbe- und Büroflächen entstanden. Die gleichberechtigten Zimmer in den Wohnungen ermöglichen unterschiedliche Nutzungen und flexible Wohnformen. Im freistehenden viergeschossigen Stadthaus zur Goethestraße wurden großzügige Vierzimmerwohnungen realisiert, die das gewisse Etwas vom „Wohnen in der Wiehre“ widerspiegeln. Der offene Wohnhof zwischen den Gebäuden ist als grüne Oase ausgeführt und beherbergt zudem einen Kinderspielplatz. Die gärtnerische Ausprägung mit Gräsern, Stauden und Sträuchern lehnt sich an die vorhandenen Strukturen in der Wiehre an.

Brühl, Albert-Einstein-Straße

Investitionen	17,8 Mio. Euro
Wohneinheiten	39
Wohnfläche	2.955 m²
Status	Im Bau
Fertigstellung	2023
Besonderheiten	Holzhybridbauweise, flexible Wohnformen

Wohnquartier in Holzbauweise

Leuchtturmprojekt mit Vorbildcharakter: In der Albert-Einstein-Straße in Brühl entstehen vier Wohnhäuser in Holzhybridbauweise. Alle vier Häuser werden in ökologisch nachhaltiger Holzbauweise errichtet. Dadurch wird CO_2 in einer Menge von fünf Millionen gefahrenen Pkw-Kilometern eingespart. Eine Besonderheit bei dem Projekt ist, dass eigenes Holz aus den nachhaltig bewirtschafteten Stiftungswäldern eingesetzt und von regionalen Sägewerken verarbeitet wird. Der regionale Ansatz sichert kurze Transportwege und ist ökologisch besonders wertvoll. Bei der Planung wurde der gesamte Lebenszyklus der Gebäude betrachtet, insbesondere im Hinblick auf die „Graue Energie“ der Baustoffproduktion, der Betriebs- sowie der Recyclingphase. Dabei werden auch unterschiedliche energetische Konzepte umgesetzt, unter anderem Photovoltaikanlagen und Wärmepumpen zur Strom- und Wärmeerzeugung. Alle vier Häuser wurden von unterschiedlichen Architekturbüros geplant und haben somit alle ihren eigenen Charakter.

Heidelberg, Kirschgartenstraße

Investitionen	4,3 Mio. Euro
Wohneinheiten	14
Wohnfläche	1.029,4 m²
Status	fertiggestellt
Fertigstellung	2022 / 2023
Besonderheiten	Holzhybridbauweise, flexible Wohnformen

Mietwohnungen in Holzhybridbauweise
In der Kirschgartenstraße in Heidelberg-Rohrbach hat die Stiftung Schönau ein Mehrfamilienhaus mit 14 Mietwohnungen in Holzhybridbauweise gebaut. Das Holz hierzu stammt größtenteils aus stiftungseigenen Wäldern im Schwarzwald und wurde auf kurzen Wegen regional verarbeitet. Keller und Treppenhaus wurden in Betonbauweise errichtet. Der weitaus größere Teil des Gebäudes mit Obergeschossen und Fassaden besteht aus dem nachwachsenden Rohstoff Holz. So entstand in Heidelberg-Rohrbach sehr ansprechender und vor allem dringend benötigter neuer Wohnraum.

Heidelberg, Obere Seegasse

Investitionen	3,5 Mio. Euro
Wohneinheiten	9
Wohnfläche	749 m²
Status	Im Bau
Fertigstellung	geplant 2024
Besonderheiten	Holzhybridbauweise, flexible Wohnformen

Neuer Wohnraum für Heidelberg
In Heidelberg-Kirchheim plant die Stiftung Schönau den Bau eines Wohngebäudes mit neun Wohnungen auf dem Grundstück der Kirchengemeine. Ursprünglich stand hier das Pfarrhaus, welches baulich allerdings in einem schlechten Zustand war und deshalb abgerissen wurde. Das Neubauprojekt der Stiftung soll neuen, dringend benötigten Wohnraum schaffen und in Holzhybridbauweise entstehen.

Heidelberg, Heinrich-Fuchs-Straße

Investitionen	15,6 Mio. Euro
Wohneinheiten	33
Wohnfläche	2.600 m²
Status	In Planung
Fertigstellung	2025–2026
Besonderheiten	Bestand und Neubau, flexible Wohnformen, 45 % geförderte Wohnungen

Bestand und Neubau optimal kombiniert

Die Stiftung Schönau plant den Bau von ca. 33 Mietwohnungen und einer gemeinschaftlichen Tiefgarage auf dem Grundstück der Kirchengemeinde. Entstehen sollen die Wohnungen in einem Bestandsgebäude sowie zwei Neubauten.

Auf dem für die Neubebauung vorgesehenen Grundstück steht ein evangelisches Gemeindezentrum aus dem Jahr 1964. Die Gebäude sind ungenutzt und stehen leer. Aufgrund substanzieller baulicher Mängel und zu Wohnzwecken ungeeigneter Substanz werden die bestehenden Gebäude abgerissen. Zur Refinanzierung ist eine Neubebauung des Areals zu Wohnzwecken geplant. Vor dem Hintergrund rückläufiger Mitgliederzahlen und der Notwendigkeit von Flächenreduzierungen hat die Kirchengemeinde das Grundstück im Erbbaurecht an die Stiftung Schönau vergeben. So kann kirchliches Vermögen langfristig im innerkirchlichen Wertschöpfungsprozess gehalten werden.

Karlsruhe, Sophien Carrée

Investitionen	14,9 Mio. Euro
Wohneinheiten	36
Wohnfläche	2.549 m²
Status	Im Bau
Fertigstellung	2024
Besonderheiten	3 Baukörper, 2 Neubauten, 1 Bestandssanierung, flexible Wohnformen

Neuer Wohnraum durch Nachverdichtung

Im Sophien Carrée in der Karlsruher Weststadt entstehen 36 neue Mietwohnungen. 18 Wohneinheiten entstehen in zwei viergeschossigen Neubauten in zweiter Reihe, fünf weitere durch Umbau eines bestehenden Gebäudes an der Weinbrennerstraße. Die Stiftung modernisiert zudem die dort bereits vorhandenen 13 Wohnungen. Nach ersten Abrissarbeiten haben die Entkernung sowie der Erdaushub begonnen. Die Fertigstellung der Mietwohnungen ist für August 2024 geplant.

Erhalt und Modernisierung des Vorderhauses spart im Vergleich zum Totalabriss und Neubau erhebliche Mengen an klimaschädlichem CO_2 ein. Die Stiftung hat sich für diese ökologisch sinnvolle Variante entschieden, obwohl die Modernisierung wesentlich aufwendiger ist.

Insgesamt bauen die drei Grundstückseigentümer Stiftung Schönau, Hans Eberhardt GmbH und die Katholische Kirche Allerheiligen 100 Mietwohnungen auf dem rund 14.000 m² großen Gelände des Sophien Carrées. Die drei Grundstückseigentümer arbeiten bei der Gestaltung des Areals eng zusammen.

Erbbaurecht – langfristige Sicherheit

Die Stiftung Schönau generiert mit der Bewirtschaftung ihrer mehr als 13.000 Erbbaurechte zuverlässige und planbare Erträge zur Erfüllung ihres Stiftungszwecks.

Das Erbbaurecht ermöglicht die langfristige Vergabe von Grundstücken und fördert damit den Bau von bezahlbarem Wohnraum. Insbesondere in Städten, wo Grundstücke knapp und teuer sind, können sich auch Menschen mit geringerem Einkommen den Traum von den eigenen vier Wänden verwirklichen. Derzeit – in Zeiten steigender Bauzinsen – gewinnt das Erbbaurecht wieder verstärkt an Attraktivität.

Ob eigenes Haus oder Wohneigentum: Da der Erwerb von Grund und Boden entfällt, bietet das Erbbaurecht eine liquiditätsschonende Finanzierung der eigenen vier Wände.

„Verhandlungen auf Augenhöhe werden von den Menschen honoriert.“ JÖRG SCHOCH, LEITER ABTEILUNG IMMOBILIEN

UPDATE

VERLÄNGERUNG VON ERBBAURECHTEN

Bis zum Jahr 2057 werden rund 1.400 der insgesamt mehr als 13.000 Erbbaurechtsverträge der Stiftung enden. Im Berichtsjahr 2022 hat die Stiftung Schönau die ersten Erbbaurechtsverträge vor Ablauf verlängert. Zuvor hatten die Mitarbeitenden der Stiftung interessierte Erbbauberechtigte in ausführlichen Gespräche beraten, was von den Erbbaurechtsnehmern durchweg positiv aufgenommen wurde.

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

Ohne Verlängerung geht das vom Erbbaurechtsnehmer auf dem Stiftungsgrund errichtete Gebäude bei Vertragsende in das Eigentum des Erbbaurechtsgebers über. Dieser ist dann zu Entschädigungszahlungen verpflichtet.

Die vorzeitige Verlängerung der Erbbaurechtsverträge hat für beide Vertragspartner Vorteile. Sowohl Erbbaurechtsnehmer als auch die Stiftung Schönau erhalten Planungssicherheit für die nächsten Jahrzehnte.

Gleichzeitig reduziert die Stiftung ihre Risiken, denn ohne Verlängerung müssten die Gebäude in der Regel zu zwei Dritteln des Verkehrswertes übernommen werden. Aus diesem Grund hat die Stiftung Schönau im Jahr 2022 erstmals zweckgebundene Rückstellungen gebildet.

StiftungSchoenau.de/Service/Erbbaurecht

Systematisches Risikomanagement im Stiftungswald

Die Folgen des Klimawandels sind unübersehbar. Um den Stiftungswald zu erhalten und auch in Zukunft nachhaltige Erträge zu erwirtschaften, führt die Stiftung Schönau in ihren Stiftungswäldern im Rahmen des vom Waldklimafonds geförderten Projekts PRIMA ein systematisches Risikomanagement ein. Ziel ist es, die Klimastabilität der Stiftungswälder langfristig zu erhöhen und die Risiken der Waldbewirtschaftung zu senken. Ende Juni 2022 wurden diese Ziele unter Moderation des PRIMA-Projektteams der Forstlichen Forschungs- und Versuchsanstalt Baden-Württemberg in einem zweitägigen Strategieworkshop mit den Mitarbeitenden der Abteilung Forst sowie dem Vorstand ermittelt und verfeinert. Um die gesteckten Ziele zu erreichen, soll der Fokus künftig vermehrt auf eine den Folgen des Klimawandels angepasste Bewirtschaftung gelegt werden. Konkrete Maßnahmen dafür sind beispielsweise, klimariskante Standorte zuerst zu ernten und weniger klimariskante Standorte dagegen bevorzugt umzubauen. Um Werte zu sichern, soll der jährliche Hiebsatz zudem erhöht werden, indem z. B. das Erntealter der Bäume gesenkt wird – selbstverständlich im Rahmen des nachhaltigen Hiebsatzes. Neuanpflanzungen von Douglasie, Zeder, Roteiche und Tulpenbaum sollen dazu beitragen, Klimatoleranz und Wuchskraft im Stiftungswald zu fördern und zu erhalten. Im nächsten Schritt werden Risikobewertungen und die daraus abgeleiteten Maßnahmen in die forstliche 10-Jahres-Planung der Stiftung einfließen.

Ein professionelles Risikomanagement dient nicht nur der nachhaltigen Ertragssicherung, sondern trägt auch entscheidend zur Erhaltung des Stiftungswaldes und seiner Erholungsfunktion bei.

„Mit der Verbindung aus systematischem Risikomanagement und Forsteinrichtung können wir eine gute Strategie zur Anpassung an den Klimawandel entwickeln.“ INGO STRUGALLA, **VORSTAND**

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

StiftungSchoenau.de/Stiftungswald

Nachhaltig und innovativ: In Brühl bei Heidelberg baut die Stiftung Schönau in vier Mehrfamilienhäusern insgesamt 39 Mietwohnungen in nachhaltiger Holzbauweise.

Ökologische Verantwortung

Nur ein weitsichtiger und rücksichtsvoller Umgang mit den natürlichen Ressourcen kann die globalen Ökosysteme erhalten und eine lebenswerte Zukunft auch für nachfolgende Generationen gewährleisten. Dessen ist sich auch die Stiftung Schönau bewusst. So wurden im Berichtsjahr 2022 beispielsweise zahlreiche Holzbauprojekte geplant bzw. realisiert, zum Teil mit Holz aus den eigenen Stiftungswäldern. Der Umbau des Forstes soll dazu beitragen, die stiftungseigenen Wälder vor den Folgen des Klimawandels zu schützen.

Vom Baum zum Haus

Eigenes Holz aus nachhaltig bewirtschafteten Stiftungswäldern – damit reduziert die Stiftung Schönau den ohnehin geringen CO_2-Fußabdruck ihrer Wohngebäude in Holzbauweise weiter. Angesichts der Holzknappheit und volatiler Exportmärkte setzt die Stiftung verstärkt auf kurze Transportwege und regionale Verarbeitung. Die Hölzer und Balken werden bereits im Werk zu größeren Bauteilen vorgefertigt, bevor sie zur Baustelle transportiert werden. Diese Holzmodulbauweise verkürzt die Bauzeit und reduziert die Belastungen für die Anwohner der Baustelle.

Im Jahr 2022 wurde die Verwendung von eigenem Holz in den Wohnbauprojekten der Stiftung wie geplant weiter ausgebaut. Alleine beim Holzbauprojekt in Brühl wurden 1.700 Festmeter Rundholz aus den eigenen Wäldern verbaut. Die Stiftung Schönau stellt außerdem kirchlichen Partnern auf Anfrage Bauholz zu angemessenen Preisen zur Verfügung. Auf diese Weise können Kirchengemeinden ihren ökologischen Fußabdruck verkleinern und gleichzeitig die Investitionen in der kirchlichen Wertschöpfung belassen.

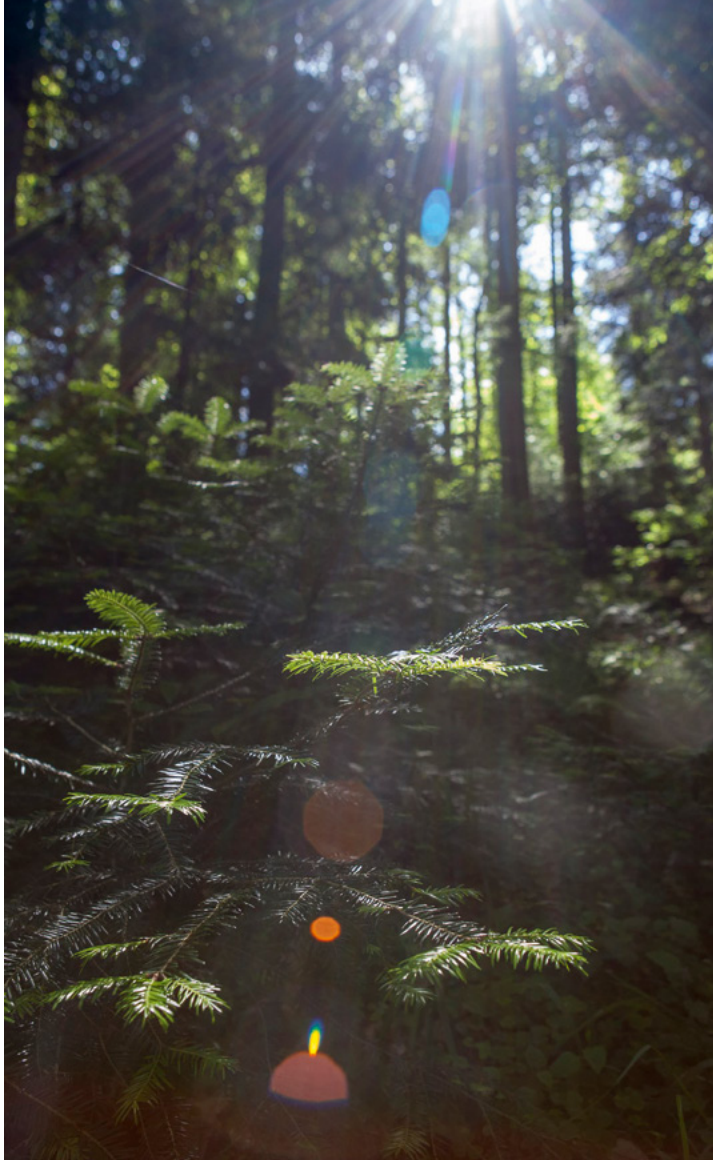
Vom Baum zum Haus Film: www.youtube.com/watch?v=o3PO4HAcFP8

45.000 t

klimaschädliches CO_2 entziehen die Stiftungswälder der Atmosphäre – jedes Jahr.

„Wälder und die Nutzung ihres Holzes spielen eine ganz entscheidende Rolle für die Erreichung der Klimaziele."

EMILIA KARCHAKOVA, LEITERIN ABTEILUNG PLANUNG UND BAU



Nachwachsender Rohstoff: Wo immer möglich, verarbeitet die Stiftung Schönau bei ihren Bauprojekten Holz aus den stiftungseigenen Wäldern.

Fit für den Klimawandel

Der Umbau und die ökologische Aufwertung des Kollekturwaldes der Stiftung am nordöstlichen Stadtrand von Mannheim schritt im Jahr 2022 planmäßig voran. Dort werden die invasive Spätblühende Traubenkirsche sowie abgestorbene Kiefern entfernt und auf den freigewordenen Flächen standorttypische Baumarten wie die Traubeneiche, Hainbuche, Winterlinde und Sommerlinde gepflanzt. Mit der Durchführung der Ökokontomaßnahmen hat die Stiftung Schönau die Landschaftsagentur Plus aus Datteln in Nordrhein-Westfalen beauftragt, die bundesweit Projekte zur Steigerung der biologischen Vielfalt und der Leistungsfähigkeit von Ökosystemen entwickelt und finanziert. Die Anwohner des Kollekturwaldes werden regelmäßig über den aktuellen Stand der Umbaumaßnahmen informiert. Ziel ist es, vorhandene Vorbehalte auszuräumen und die Notwendigkeit der Maßnahme zu kommunizieren.

StiftungSchoenau.de/Oekologischer-Umbau-Kollekturwald

Die Stiftung Schönau finanziert den Erhalt von Glaubens- und Begegnungsräumen wie der Michaelskirche in Hilsbach bei Sinsheim, die derzeit umfassend außen saniert wird.

Soziales Miteinander

Die Arbeit der Stiftung Schönau beinhaltet immer auch soziale Aspekte. Durch die Erfüllung ihres Stiftungszwecks – die Finanzierung von kirchlichem Bauen und von Pfarrstellen – unterstützt sie beispielsweise das kirchliche Leben in den Kirchengemeinden. Auch die Bereitstellung von gefördertem Wohnraum und die Vergabe von Erbbaurechten schaffen einen sozialen Mehrwert.

Lebendiges kirchliches Leben in den Gemeinden

Der Stiftungszweck der Stiftung Schönau ist die Finanzierung von kirchlichem Bauen und von Pfarrstellen. Für 85 Kirchen und 41 Pfarrhäuser in Baden ist sie zudem direkt bauunterhaltungspflichtig. Bei Kirchengebäuden übernimmt die Stiftung Schönau zusätzlich freiwillig die Kosten für Heizungserneuerung, Beleuchtung und Beschallung.

Dank der finanziellen Unterstützung der Stiftung können Kirchenräume bewahrt und den Bedürfnissen der Menschen in den Kirchengemeinden entsprechend weiterentwickelt werden. Damit erhält die Stiftung Schönau Glaubensräume und schafft Begegnungsräume für ein lebendiges kirchliches Leben in den Gemeinden.

Bedingt durch das Baumoratorium der Landeskirche wurden im Jahr 2022 nur unaufschiebbare Verkehrssicherungsmaßnahmen oder bereits vor dem Baumoratorium vom Oberkirchenrat genehmigte Renovierungen mit dem aus der historischen Beschreibung berechneten Kostenanteil von der Stiftung Schönau finanziell unterstützt.

Insgesamt hat die Stiftung im Berichtsjahr 3,5 Mio. Euro für ihre direkte Bauverpflichtung

StiftungSchoenau.de/Category/Baupflichten

„Unser Stiftungszweck gibt Raum für das Miteinander in den Kirchengemeinden.“

GABRIELE FREY-GRIMBERG, **LEITERIN ABTEILUNG RECHT UND STIFTUNGSZWECK**

aufgewendet: unter anderem für die Kirchensanierung in Rheinbischofsheim sowie die abschnittsweise Sanierung der evangelischen Kirche in Schönau bei Heidelberg.
Nach Auslaufen des Baumoratoriums voraussichtlich zum 31.12.2023 zeichnet sich ab, dass die bisher zurückgestellten Anträge der Kirchengemeinden durch den Evangelischen Oberkirchenrat neu bewertet werden, die Stiftungsmittel werden dann durch das Zusammenfallen mit neuen Anträgen sehr nachgefragt sein.

Wohnraum zu leistbaren Mieten

Die Stiftung Schönau erweitert seit einigen Jahren kontinuierlich ihr Wohnimmobilienportfolio. Jährlich kommen neue Wohnungen hinzu. Damit schafft die Stiftung dringend benötigten Wohnraum. Bei ihren Wohnbauprojekten bietet sie – wo immer finanziell darstellbar – zumindest einen Teil ihrer Wohnungen im geförderten oder preisgedämpften Segment an. Diese müssen dann allerdings über die Wohnungen für den freien Markt mitfinanziert werden.

So stellt die Stiftung in der Freiburger Goethestraße 10 % der Wohnungen als geförderten Wohnraum zur Verfügung, obwohl sie zu deutlich höheren Marktpreisen hätten vermietet werden können. Bei weiteren geplanten Bauvorhaben im Amselweg in Edingen-Neckarhausen und in Karlsruhe sollen bis zu 30 % der insgesamt rund 100 Wohnungen im preisgedämpften Segment angesiedelt sein.

In Edingen-Neckarhausen plant die Stiftung den Bau von 70 Mietwohnungen in serieller Holzbauweise, bis zu 30 % davon möchte die Stiftung als geförderten Wohnraum anbieten.

StiftungSchoenau.de/Holzbauprojekt-in-Edingen-Neckarhausen

Holz ist klimafreundlich – Holz ist politisch:

Was braucht es, um den Holzbau weiter zu fördern?

Deutschland braucht die Bauwende. Während häufig über mehr Klimaschutz durch weniger Inlandflüge oder mehr Elektroautos debattiert wird, bleibt der konventionelle Bausektor oft außen vor. Weltweit macht die Baubranche über ein Drittel des gesamten CO_2-Ausstoßes aus. Vor dem Hintergrund der ambitionierten Neubauziele in Bund und Ländern ist es also höchste Zeit für eine klimafreundliche Alternative. Neben vielen experimentellen Bauformen gibt es eine, bei der einige Unternehmen in Deutschland schon große Expertise haben: den Holzbau.

Der Holzbau hat viele Vorteile. Holz ist ein erneuerbarer Rohstoff, der durch Aufforstung und nachhaltige Forstwirtschaft in Zentraleuropa ausreichend gewonnen werden kann. Im Gegensatz zu anderen Baumaterialien wie Beton und Stahl verbraucht die Herstellung von Bauholz weniger Energie und verursacht weniger Emissionen. Der Großteil des im Holz gebundenen CO_2 bleibt im Gebäude weiter erhalten, sodass Holzgebäude sogar ein CO_2-Speicher sein können.

Gerade in den immer weiter verdichteten Metropolen bietet der Holzbau weitere Vorteile. Holzbauten können in der Regel schneller errichtet werden als Gebäude aus anderen Materialien. Dies liegt daran, dass viele Holzkonstruktionen vorgefertigt hergestellt und zudem noch hoch präzise vor Ort montiert werden können. Die Lärmemissionen sinken dabei, womit der Widerstand der Anwohner gegen eine weitere Verdichtung reduziert werden kann.

Weitere Vorteile sind die hohe Energieeffizienz und das gesunde Wohnklima, das Holz bietet. Holz ist von Natur aus antibakteriell und kann dazu beitragen, die Ausbreitung von Schimmel und anderen gesundheitsschädlichen Stoffen zu reduzieren.

Trotz der großen Vorteile des Holzbaus ist es gerade bei größeren Gebäudetypen schwierig, die Projekte erfolgreich durchzuführen. Denn Holz ist bauordnungsrechtlich stark reguliert. Obgleich die Bauweise politisch gewollt ist.

Der größte Hemmschuh ist aktuell die Musterholzbaurichtlinie. Die neusten Entwürfe für eine Überarbeitung sehen sogar eher noch eine Verschlechterung der Bedingungen vor, gerade für größere Gebäude ab der Gebäudeklasse 4. Häufig werden Brandschutzthemen, die eigentlich in der neueren Forschung bessergestellt sind, als Begründung für die komplexe Regulatorik rund um den Holzbau ins Feld geführt. Hintergrund ist aber, dass das zuständige Institut sich auf die Schutzziele beruft, auch vor dem Hintergrund der mangelnden personellen Ausstattung.

SUN JENSCH

Seit 25 Jahren arbeitet Sun Jensch in der Immobilienwirtschaft. Sie war u. a. Bundesgeschäftsführerin beim Immobilienverband Deutschland IVD, Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen e. V. sowie Geschäftsführerin beim ZIA Zentralen Immobilien Ausschuss e. V. Seit Juli 2021 ist sie Geschäftsführende Gesellschafterin der DAPB | Deutschen Agentur für Politikberatung GmbH und setzt auf die Themen Nachhaltigkeit. Im Herbst 2021 hat sie die KOALITION für HOLZBAU gegründet, eine Initiative, die sich politisch und kommunikativ für das moderne Bauen mit Holz einsetzt.

Hingegen hat die Bundesregierung das Potential des Holzbaus erkannt. Und was die Länder betrifft, so gibt es in der Zwischenzeit in vier von 16 Bundesländern eine Förderung für den Holzbau.

Der Bund hat gerade einen Entwurf für eine nationale Holzbaustrategie vorgelegt, bei der auch die Experten der KOALITION für HOLZBAU in die Abstimmungsrunden eng eingebunden sind. Hier kann sich in den wesentlichen Bereichen der Forschung, der Waldnutzung und der Regulatorik Positives tun. Wir hoffen, dass die Strategie schnell konkretisiert und umgesetzt wird. Denn dann gäbe es die Chance, dass der Holzbau sein volles Potential ausschöpfen kann. Holz kann einen großen Beitrag im Kampf gegen den Klimawandel leisten. Wir müssen es nur nachhaltig im Bausektor nutzen, statt es einfach zum großen Teil zu verbrennen!

Herausforderungen meistern

Das Berichtsjahr 2022 stellte die Stiftung Schönau vor große Herausforderungen. Noch immer waren die Nachwirkungen der Corona-Pandemie nicht ganz überwunden, da stürzte der Krieg in der Ukraine die Wirtschaft in eine tiefe Rezession. Die Folgen waren unter anderem stark steigende Zinsen und Baukosten sowie ein starker Inflationsschub vor allem durch die hohen Energiepreise.
Dies hatte auch direkte Auswirkungen auf die laufenden Bauprojekte der Stiftung und machte sich mit teils enormen Kostensteigerungen und einer zunehmenden Marktunsicherheit bemerkbar. Auch die Landeskirche und die Kirchengemeinden waren von dieser Entwicklung betroffen, die vor dem Hintergrund des Transformations- und Reduktionsprozesses der evangelischen Kirche eine besondere Herausforderung darstellt.
Die von der Stiftung Schönau und der Landeskirche bzw. den Kirchengemeinden geplanten strategischen Projekte zur gemeinsamen Immobilienentwicklung mussten aufgrund dieser Entwicklungen und unter Berücksichtigung der aktuellen wirtschaftlichen Situation neu bewertet und einzelne Projekte auch gestoppt werden.

Strategische Projekte im kirchlichen Kontext

Dem Immobilienbestand von Landeskirche und Kirchengemeinden und dessen Bewirtschaftung kommt im Rahmen des Transformations- und Reduktionsprozesses eine zentrale Rolle zu. Die Stiftung Schönau kann dabei ihr Know-how zum Thema Grundstücksentwicklung und Immobilienmanagement einbringen. Ziel ist es, durch eine gemeinsame innerkirchliche Immobilienentwicklung und -bewirtschaftung Synergien zu heben und gleichzeitig wertvollen kirchlichen Grundbesitz in der innerkirchlichen Wertschöpfung zu halten. Dazu war die Stiftung Schönau an zwei innerkirchlichen Projekten beteiligt: Das erste Projekt, die „Immobilienplattform“, ist ein Gemeinschaftsprojekt zwischen Landeskirche und Stiftung. Kirchliche Grundstücke sollten darüber entwickelt und vermarktet werden, um kirchliches Vermögen im innerkirchlichen Wertschöpfungsprozess zu halten.

Das zweite Prjojekt „KIMBA“ war eine geplante Kooperation mit den Kirchengemeinden in Mannheim und Karlsruhe zur gemeinsamen Wohnraumbewirtschaftung. Die pro ki ba – Gesellschaft für kirchliches Bauen mbH, eine gemeinsame Tochter der Evangelischen Landeskirche in Baden und der Stiftung Schönau, hat diesen Prozess moderiert.

Immobilienplattform zur Entwicklung und Vermarktung kirchlicher Grundstücke

Die Entwicklung kirchlicher Grundstücke, z. B. durch Wohnungsneubau und Vermietung oder Erbbaurechtsvergabe, ist aufwendig – angefangen von der Baurechtschaffung und Machbarkeitsstudien bis hin zur

Projektsteuerung und dem Facility Management. Um Synergien zu heben und damit Kosteneinsparungen für alle Beteiligten zu realisieren, planten die Stiftung Schönau und die Evangelische Landeskirche in Baden den Aufbau einer gemeinsamen Immobilienplattform. Die in die Plattform eingebrachten Grundstücke und Immobilien sollten gemeinsam entwickelt und bewirtschaftet werden.

Im Berichtsjahr hat die Stiftung Schönau umfangreiche Vorarbeiten für dieses wichtige landeskirchliche Projekt geleistet. So wurden mögliche Strukturen der Plattform und die sich daraus ergebenden rechtlichen, organisatorischen und finanziellen Fragestellungen analysiert und geprüft. Angedacht war in diesem Zusammenhang auch, dass die Stiftung Schönau operativ ihre Ressourcen mit einbringt. Die sich verändernden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen im Jahr 2022 erforderten jedoch ein Innehalten und eine Neubewertung des Projekts. Aufgrund der Entwicklungen am Kapitalmarkt ist der ursprünglich geplante finanzielle Rahmen der Immobilienplattform derzeit leider nur schwer darstellbar. Die Stiftung Schönau unterstützt die Landeskirche dabei, eine Lösung über die Zeitachse zu finden.

KIMBA – Gemeinsame Wohnraumbewirtschaftung

Sowohl die Stiftung Schönau als auch die evangelischen Kirchengemeinden Mannheim und Karlsruhe haben Immobilien in den badischen Metropolen in ihrem Bestand. Die Ursprungsidee war, mit der Zusammenlegung der Bestände Synergien zu heben und durch eine zentrale Bewirtschaftung Kosten zu senken. Die Stiftung Schönau und die Kirchengemeinden haben deshalb das Projekt „KIMBA“ zur gemeinsamen Wohnraumbewirtschaftung initiiert. Die Immobilienbestände der Beteiligten sollten in eine gemeinsam geführte Gesellschaft eingebracht werden. Neben einer effizienten Bewirtschaftung sollte eine marktübliche Rendite erzielt werden. Auch die langfristige Wertsicherung und -steigerung des Immobilienbestandes sowie das Wahrnehmen sozialer und ökologischer Verpflichtungen im Wohnungsbestand standen im Fokus. Die pro ki ba war beauftragt, diesen Prozess zu steuern. In diesem Kontext wurden umfangreiche Vorarbeiten wie die Analyse und Bewertung der Immobilienbestände der drei Stakeholder geleistet. Weiterhin wurden verschiedene Alternativen zur möglichen Rechtsform der Gesellschaft aufgezeigt. In diesem Kontext kristallisierte sich leider heraus, dass eine gemeinsame Gesellschaft aus steuerlichen Gründen (Grunderwerbssteuer) nicht darstellbar war. Zudem zeigte sich, dass aufgrund unterschiedlicher Strukturen der Immobilienbestände die gemeinsame Schnittmenge für eine effiziente Bewirtschaftung zu klein war.

pro ki ba – wohin geht die Reise?

Die pro ki ba ist eine Tochtergesellschaft der Stiftung Schönau und der Evangelischen Landeskirche in Baden. Seit mehr als zehn Jahren bietet sie Kirchengemeinden und kirchlichen Trägern umfangreiche Dienstleistungen zur Optimierung des Gebäudebestandes an.

Insbesondere vor dem Hintergrund des Transformations- und Reduktionsprozesses der Landeskirche soll die Rolle der pro ki ba als kompetenter und leistungsfähiger Partner gestärkt werden. Allein in Baden sollen mehr als 2.000 kirchliche Immobilien untersucht und bewertet werden. Die pro ki ba kann den Strategieprozess in den Kirchenbezirken wirkungsvoll unterstützen, z. B. durch technische Bestandsanalysen, Toolentwicklung und Projektstudien bis hin zur Projektsteuerung und Baurechtschaffung.

Die pro ki ba wurde verstärkt für und in die Projekte der Stiftung eingebunden. Zum einen, um die ökonomische Situation zu stabilisieren, und zum anderen, um die pro ki ba künftig verstärkt als Projektentwickler zu positionieren. So konnte sie wichtige Aufgaben für die Stiftung übernehmen. Trotzdem müssen perspektivisch mehr Aufträge aus dem kirchlichen Kontext akquiriert werden, um eine langfristige Stabilisierung zu erreichen. Wichtige innerkirchliche Projekte kamen leider nicht zum Tragen oder werden erst sehr viel später realisiert.

Stiftung Schönau:

Haus der Werte

Was wäre, wenn wir den Menschen in den Mittelpunkt aller Prozessbetrachtungen stellen? Es wäre revolutionär, denn Darstellungen in der Volks- und Betriebswirtschaftslehre sind meist abstrakte Darstellungen ohne eine menschliche Dimension. Muster, Zusammenhänge und Trends sollen vereinfacht in Beziehung gebracht werden. Der Mensch klammert sich selbst aus.

In der freien Wirtschaft wurde diese Lücke erkannt. Unternehmen sollen Entscheidungen daher nicht mehr nur entlang finanzieller Rationalitäten treffen, sondern auch ökologische und soziale Auswirkungen miteinbeziehen. Mit der Abkürzung ESG für Environment Social Governance soll dieser Überlegung Rechnung getragen werden. In der Taxonomie sind bislang nur die ökologischen Aspekte definiert.

Die Bezeichnung ist ein eher neuerer Megatrend, doch für kirchliche Vermögensverwaltungen, wie beispielsweise die Stiftung Schönau, hat dieser Dreiklang schon immer eine Rolle gespielt. Aufgrund ihres kirchlichen Hintergrunds lag der soziale Aspekt schon immer nahe und so orientiert sich auch die Zusammensetzung ihres Vermögens an diesen Werten. Als Beispiel sei hier das Festhalten der Stiftung an ihrem Wald genannt. Nach rein ökonomischen Gesichtspunkten betrachtet, gibt es Assets mit einer deutlich besseren Rendite. Dennoch hält die Stiftung bewusst an ihrem Wald fest. Wald hat eine soziale Komponente und eine gesellschaftliche Relevanz als Raum zur Erholung und Entfaltung. Diesen stellt die Stiftung den Menschen in der Region zur Verfügung.

Auch wenn ESG in aller Munde ist, wenn Kirche wirtschaftet, soll der Beitrag größer sein. Dazu passt das „Gemeinwohl“, das bislang jedoch sehr schwammig definiert wird. Bietet sich hier ein Handlungsfeld für die Kirche?

Auch in unsicheren Zeiten und einer sich stetig wandelnden Welt wollen wir verantwortlich handeln, ethische und moralische Aspekte berücksichtigen, um einen gesellschaftlichen Beitrag zu leisten. Im Grunde gäbe es ausreichend Beispiele aus kirchlichen Organisationen und Institutionen, die ihr Material zusammentragen und auswerten könnten. Im Ziel könnte ein werteorientiertes und nachhaltiges Modell entstehen, doch wo setzt man an?

DENNIS BEYER

Dennis Beyer ist seit 2016 Geschäftsführender Vorstand im eid Evangelischer Immobilienverband Deutschland. Der diplomierte Stadtplaner arbeitete in verschiedenen Funktionen in wohnungswirtschaftlichen Bundeserverbänden sowie als Referent für Baukultur im Bundesbauministerium. Seit April 2022 ist er von der EKD mandatiert, diese im bundespolitischen Bündnis bezahlbarer Wohnraum zu vertreten, und wurde auf Vorschlag der Diakonie Deutschland als Sachverständiger für die Bundesinitiative Barrierefreies Wohnen und Bauen benannt und vor kurzem berufen.

Die kirchliche Wohnungswirtschaft handelt seit über 70 Jahren bereits danach. Sie erwirtschaftet eine kleine, aber solide Rendite, gibt vielen und vor allem schwachen Menschen ein sicheres Zuhause. Sie gestaltet bedarfsgerechte Räume, um den vielfältigen Lebenssituationen Rechnung zu tragen. Möglich macht das eine solidarische Querfinanzierung. Sie öffnet punktuell die Möglichkeit, auch Projekte umzusetzen, die keine Rendite erbringen können oder defizitär angelegt sind. In kirchlichen Wohnungsunternehmen werden so Quartiers- und Sozialmanagements finanziert, die den Zusammenhalt fördern und gegen die Einsamkeit insbesondere älterer Menschen arbeiten.

Die Stiftung Schönau ist unter den Mitgliedern des eid ein gutes Beispiel. Über 460 Jahre schon setzt sie schon auf eine gemeinwohlorientierte Nachhaltigkeit. Davon zeugt auch in diesem Jahr wieder der Jahresbericht. Mit klarer Verantwortung, viel Kreativität, großem Engagement arbeiten alle Mitarbeitenden der Stiftung am Wertekanon.

Ihnen allen wünsche ich weiterhin die nötige Zeit und Energie für weitere Werte!

Ausblick

Die Prognosen im Jahresbericht 2021 der Stiftung Schönau haben sich voll bestätigt. Vor allem wegen der Ukraine-Krise kannten Zinsen und Inflationsrate nur eine Richtung: nach oben, ebenso die Preise für Rohstoffe, Energie und Nahrungsmittel. Inzwischen ist zwar eine gewisse Stabilisierung zu verzeichnen, allerdings auf hohem Niveau. Für die nähere Zukunft ist daher mit deutlich schlechteren wirtschaftlichen Rahmenbedingungen als in den Vorjahren zu rechnen.

Märkte bleiben volatil

Bau- und Zinskosten werden sich mittelfristig auf hohem Niveau stabilisieren. Wohnungsneubauten der Stiftung Schönau sowie deren Fremdfinanzierung werden teuer bleiben. Die Stiftung Schönau wird deshalb weiterhin auf Sicht fahren und die Realisierung von Wohnbauprojekten den Marktgegebenheiten anpassen. Positiv wirkt sich der bestehende Wohnungsbestand der Stiftung aus, da das anhaltend hohe allgemeine Mietniveau inflationsdämpfend wirkt.

Auf dem Immobilienmarkt wird mit einer weiteren Kaufzurückhaltung und weiter sinkenden Kaufpreisen gerechnet, allerdings mit Ausnahme von Regionen mit knappem Wohnungsangebot wie den badischen Metropolen. Die krisenbedingte Flucht ins Homeoffice scheint sich zumindest teilweise abzuschwächen, was sich positiv auf die Leerstände bzw. die gewerblichen Mieteinnahmen und damit auch auf die Renditen der Immobilienfonds auswirkt.

Diversifiziertes Portfolio

Wie in den Vorjahren wirkt sich das gemischte Anlageportfolio der Stiftung Schönau positiv aus. Die Erträge aus Vermietung, Erbbaurecht und Pacht werden auch in Zukunft zuverlässig fließen. Risikobehaftet bleibt das Auslaufen zahlreicher Erbbaurechtsverträge in den nächsten Jahrzehnten. Im Forstbereich wird aufgrund des steigenden Holzbedarfs für den Wohnungsbau mit stabilen Marktpreisen gerechnet. Unwägbar bleibt hier jedoch der Einfluss des Klimawandels mit Trockenheit und Schädlingsbefall. Die Stiftung Schönau beugt den Risiken im Forst- und Erbbaurechtsbereich durch zweckgebundene Rücklagenbildung vor.

Innerkirchliche Zusammenarbeit

Die Stiftung Schönau ist nach wie vor davon überzeugt, dass eine innerkirchliche Zusammenarbeit im Immobilienbereich – auch und gerade in Krisenzeiten – für alle Beteiligten von großem Nutzen ist. Auch wenn begonnene Projekte aufgrund der schlechten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen gestoppt werden mussten, sollte diese Option offengehalten werden.

Verlässlicher Partner in der Krise

Der Ausblick für die Stiftung Schönau ändert sich aufgrund der rezessiven Entwicklung der Weltwirtschaft von verhalten optimistisch zu neutral. Durch das gemischte Portfolio der Stiftung und ihre effektiven Steuerungsinstrumente können jedoch auch zukünftig Marktschwankungen ausgeglichen werden. Insgesamt bleibt die Stiftung Schönau auch in Krisenzeiten ein verlässlicher Partner der Evangelischen Landeskirche in Baden. Nachhaltiges Handeln steht weiterhin im Fokus der Stiftung.

Glossar

Baumoratorium
Ein vor dem Hintergrund der Mitglieds- und Finanzentwicklung vom Evangelischen Oberkirchenrat verhängter Baustopp für Gebäude der Evangelischen Landeskirche in Baden. Genehmigt werden nur noch unaufschiebbare Reparaturen und Maßnahmen im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht. Betroffen sind auch Kirchen und Pfarrhäuser, die in der direkten Baupflicht der Stiftung Schönau stehen.

Baupflichten
85 Kirchen und 41 Pfarrhäuser in Baden stehen in der direkten Baupflicht der Stiftung Schönau, d. h. die Stiftung finanziert Renovierungen, Sanierungen und Verschönerungen. Die Liste der Gebäude und die genaue Definition der Pflichten ist unveränderbar seit 1821 festgelegt. Nach Genehmigung durch den Evangelischen Oberkirchenrat übernimmt die Stiftung ausschließlich die Finanzierung von Baumaßnahmen, die Bauherrenrolle liegt bei den Kirchengemeinden.

Erbbaurecht
Beim Erbbaurecht werden das Eigentum am Grundstück und das Eigentum an dem darauf stehenden Gebäude getrennt: Der Erbbaurechtsgeber bleibt Eigentümer des Grundstücks und erhält für die Nutzung des Grundstücks einen Erbbauzins. Der Erbbaurechtsnehmer erhält das Recht, auf diesem Grundstück ein Gebäude zu errichten und zu nutzen. Er ist Eigentümer dieser Immobilie.

Forsteinrichtung
Bei der Forsteinrichtung werden durch eine Waldinventur unter anderem Daten über Grenzen, Waldfunktionen, Bestockung und Standort gewonnen. Anhand dieser Aufnahme werden insbesondere Hiebsätze für meist zehn Jahre geplant. Im Rahmen des forstwirtschaftlichen Risikomanagements der Stiftung Schönau werden Risikofaktoren im Forst bewertet und mit Maßnahmen hinterlegt.

Graue Energie
Als „Graue Energie“ bei Gebäuden wird der Primärenergieverbrauch zur Errichtung eines Gebäudes bezeichnet, einschließlich Rohstoffgewinnung, Materialherstellung, Bau, Transporte und Abbruch. Wird nur die Energie während der Nutzung betrachtet, wird der Gesamtenergieverbrauch deutlich unterschätzt.

Hiebsatz
Der Hiebsatz wird im Forstbetrieb durch die Forsteinrichtung festgelegt und gibt die flächenbezogene jährliche einschlagbare Holzmenge an. In den Wäldern der Stiftung Schönau ist der Hiebsatz stets kleiner als der jährliche Neuzuwachs des Waldes (nachhaltige Bewirtschaftung).

Holzhybridbauweise
Bei der Holzhybridbauweise werden die Materialien Holz und Beton so miteinander kombiniert, dass die jeweiligen Stärken der Baustoffe ideal zum Tragen kommen. Dabei übernehmen beide Baustoffe die statischen Lasten gemeinsam. Häufig werden Keller, Erdgeschoss oder Treppenräume und Aufzugsschächte aus Beton, der Rest aus Holz gebaut.

Holzmodulbau
Der Holzmodulbau – auch Holzsystembau oder Holztafelbau genannt – ist prinzipiell ein Holzrahmenbau, jedoch werden großformatige Wand- und Deckenelemente komplett industriell vorgefertigt und auf der Baustelle nur noch zusammengefügt. Diese Modulbauweise verkürzt die Bauzeit und verringert die Belastungen der Baustellenanwohner.

Immobilienfonds
Immobilienfonds sind Investmentfonds, bei denen die Kapitalanlage aus Grundstücken und Gebäuden besteht. Anleger erhalten Zertifikate, die einen bestimmten Anteil am Fondsvermögen repräsentieren. Die Stiftung Schönau ist an risikoarmen Investmentfonds beteiligt, die in ertragsstarke Liegenschaften in europäischen Metropolen investieren.

Kalamitätsholz
Minderwertiges Holz, das als Ergebnis von Sturmschäden, Trockenheit und / oder Schädlingsbefall vorhanden ist. Es stammt von beschädigten, umgefallenen bzw. aufgrund der Kalamität gefällten Bäumen. Von Schädlingen befallenes Holz muss umgehend aus dem Wald entfernt werden.

Risikomanagement
Risikomanagement bezeichnet die systematische Erfassung und Bewertung von Risiken für den Geschäftsbetrieb eines Unternehmens. Die Stiftung Schönau bewertet Risiken im Rahmen ihrer 10-Jahres-Planung und führt zudem in den Stiftungswäldern ein forstwirtschaftliches Risikomanagement ein.

Rückstellung
Rückstellungen sind nach Handelsrecht Verbindlichkeiten, Verluste oder Aufwendungen, die hinsichtlich ihrer Entstehung oder Höhe ungewiss sind. Durch die Bildung der Rückstellungen sollen die später zu leistenden Ausgaben den Perioden ihrer Verursachung zugerechnet werden. Die Stiftung Schönau bildet zweckgebundene Rückstellungen für das Auslaufen von Erbbauverträgen und für den klimaresistenten Umbau der Stiftungswälder.

Stiftungszweck
Aufgabe der Stiftung Schönau ist die professionelle Bewirtschaftung ihres Vermögens. Die Erträge daraus fließen zu einem überwiegenden Teil direkt in den Haushalt der Evangelischen Landeskirche in Baden und finanzieren kirchliches Bauen und Pfarrstellen. Außerdem stehen 85 Kirchen sowie 41 Pfarrhäuser in der direkten Baupflicht der Stiftung.

Finanzbericht

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

Alle Grafiken zeigen die konsolidierten Zahlen.

Die Stiftungen im Überblick

Die Evangelische Stiftung Pflege Schönau (ESPS) und die Evangelische Pfarrpfründestiftung Baden (EPSB) haben zum 1. Januar 2023 in eine gemeinsame Stiftung fusioniert. Die Dachmarke „Stiftung Schönau“ wurde zum offiziellen Namen.
Mit der Fusion hat die Stiftung Schönau den im Jahr 2020 durchgeführten Markenprozess vollendet. Seitdem sind die beiden Stiftungen unter der gemeinsamen Firmierung „Stiftung Schönau“ aufgetreten. Bei Verträgen und Rechnungen gab es allerdings nach wie vor zwei unterschiedliche Rechtsträger.
Die Fusion brachte für mehrere tausend Vertragsverhältnisse und -partner der Stiftung eine spürbare Vereinfachung: Vertragspartner ist einzig und allein die Stiftung Schönau. Selbstverständlich gelten bestehende Verträge unverändert weiter. Auch der Stiftungszweck bleibt davon unberührt.
Grund für den komplizierten Status Quo war eine über viele Jahrhunderte gewachsene Struktur. Die Evangelische Stiftung Pflege Schönau und die Evangelische Pfarrpfründestiftung Baden hatten unterschiedliche historische Wurzeln und unterschiedliche Stiftungszwecke – die Zusammensetzung der Vermögen war dagegen nahezu identisch. Über viele Jahre hatte die größere Evangelische Stiftung Pflege Schönau die kleinere Pfarrpfründestiftung bereits per Geschäftsversorgungsvertrag mitverwaltet.

Im Jahresbericht 2022 werden die Bilanzen sowie die Gewinn- und Verlustrechnungen der beiden Stiftungen letztmalig getrennt ausgewiesen. Alle anderen Tabellen und Grafiken zeigen, wie in den Vorjahren auch, konsolidierte Werte.

Die Stiftung Schönau ist ein Immobilienunternehmen der Evangelischen Landeskirche in Baden in der Rechtsform einer kirchlichen Stiftung des öffentlichen Rechts. Das von ihr verwaltete Stiftungsvermögen ist der Landeskirche gewidmet. Ihre Einnahmen und Ausgaben dürfen gemäß Satzung nur für einen engen, nicht veränderlichen Zweck verwendet werden.

Aufgabe der Stiftung ist die professionelle Bewirtschaftung ihres Vermögens. Die Erträge fließen zu einem überwiegenden Teil direkt an die Evangelische Landeskirche in Baden und finanzieren kirchliches Bauen und Pfarrstellen. Für 85 Kirchen und 41 Pfarrhäuser ist die Stiftung Schönau zudem direkt bauunterhaltungspflichtig. **Es gibt keinerlei Zuflüsse von Kirchensteuermitteln.**

Die Stiftung Schönau bewirtschaftet ihr Vermögen seit jeher im Gedanken der Nachhaltigkeit. Ihr Vermögen besteht heute im Wesentlichen aus etwa 21.000 Erbbaurechts- und Pachtgrundstücken, 7.600 ha forstwirtschaftlichen Flächen sowie rund 900 Wohnimmobilien. Diese Vermögensbestandteile befinden sich auf dem Gebiet der Evangelischen Landeskirche in Baden. Zusätzlich investiert die Stiftung 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.

Der Grundstock des Stiftungsvermögens stammt aus dem ehemaligen Kloster Schönau im Odenwald, das 1560 im Zuge der Reformation aufgelöst wurde.

Zum Stichtag 31.12.2022 waren 84 Personen (Vorjahr: 85) bei der ESPS beschäftigt, die Gesamtkapazität lag bei 69,17 Vollzeitäquivalenten (Vorjahr: 67,25). Die EPSB hat kein eigenes Personal.
Die ESPS und die Badische Landeskirche sind zu je 50 % an der pro ki ba GmbH beteiligt. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt 250 TEUR, die Kapitalrücklagen sind zum Stichtag mit 400 TEUR bilanziert. Die pro ki ba | kirchliches bauen GmbH betreut und entwickelt Projekte im Bereich kirchlichen Bauens durch Machbarkeitsstudien, Projektsteuerungsleistungen, Wettbewerbsorganisation und Bauherrenberatung.

Konsolidierte Kennzahlen

		2022	2021
Bilanzsumme	TEUR	665.478	662.515
Jahresfehlbetrag bzw. -überschuss (nach Zuweisung Landeskirche)	TEUR	5.960	21.580
Umsatzerlöse und sonstige Erträge	TEUR	41.538	54.747
davon Erträge aus Anlagenabgängen	TEUR	4.005	7.195
Aufwendungen für den Stiftungszweck	TEUR	33.480	30.567
Ergebnisrücklagen	TEUR	2.615	9.260
davon übrige Ergebnisrücklagen	TEUR	365	9.010
davon zweckgebundene Ergebnisrücklage Erbbaurechte	TEUR	2.000	–
davon zweckgebundene Ergebnisrücklage Forst	TEUR	250	250

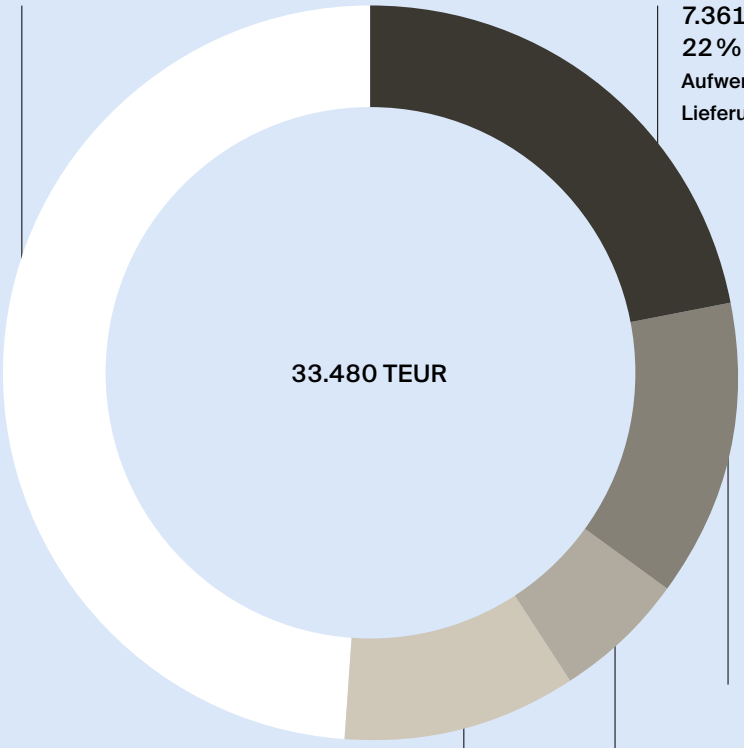
Die Gewinn- und Verlustrechnung der beiden Stiftungen weist im Berichtsjahr einen Jahresüberschuss von 5,96 Mio. Euro aus (Vorjahr: 21,58 Mio. Euro). Er beinhaltet das operative Ergebnis der Geschäftsbereiche, die Gewinne aus Anlagenabgängen nach der jährlichen Regelabführung an die Evangelische Landeskirche in Baden gemäß Stiftungssatzung.

Im Berichtsjahr machten sich – im Gegensatz zu den Vorjahren – keine außerplanmäßigen Sondereffekte insbesondere bei den Gewinnen aus Anlagenabgängen und aus Immobilienfonds positiv bemerkbar.

Die Veränderungen der Erlöspositionen stellen sich gegenüber dem Vorjahr wie folgt dar: Vermietung Wohnimmobilien: +686 TEUR, Erbbaurechte: +350 TEUR, Pachtflächen: –173 TEUR, Forstwirtschaft: +1,3 Mio. Euro, Gewinne aus Anlagenabgängen (Transaktionen): –3,2 Mio. Euro, Erträge aus Immobilienfonds: –15,7 Mio. Euro.

Die deutlichste Steigerung weisen die Umsatzerlöse aus der Forstwirtschaft auf: 2022: 4,1 Mio EUR, 2021: 2,8 Mio EUR

Ausgaben für den Stiftungszweck



*Unter anderem Aufwendungen für landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Grundstücke (z.B. Grundsteuer), Personaldienstleistungen Dritter (Löhne, Altersversorgung und Sozialabgaben an die Landeskirche, 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, 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 2022 aus der Regelabführung in Höhe von 16,3 Mio. Euro (2021: 16 Mio. Euro) und den Aufwendungen für Gebäude, die in der direkten Baupflicht der Stiftung stehen mit knapp 3,5 Mio. Euro (2021: 2 Mio. Euro).

Insgesamt hat die Stiftung 2022 damit rund 33,5 Mio. Euro (Vorjahr: 31 Mio. Euro) für den Stiftungszweck ausgegeben.

Im Vorjahresvergleich sind die Personalaufwendungen um 158 TEUR gestiegen, die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind dagegen zum Vorjahr um 123 TEUR gefallen.

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 in vielen Fällen freiwillig die Kosten für Heizung, Beleuchtungskörper und Beschallung.

Der Transformations- und Reduktionsprozess der Evangelischen Landeskirche in Baden und die damit verbundene Verknappung der finanziellen Mittel haben bereits im Vorjahr 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, „Pinselsanierungen“ in Pfarrhäusern, Projekte im Rahmen der Programme „CO_2-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 auch im Jahr 2022 ausschließlich die gemäß Baumoratorium genehmigten Arbeiten durchgeführt wie z. B. Heizungssanierungen. Alle anderen Baumaßnahmen können erst nach Aufhebung des Baumoratoriums realisiert werden.

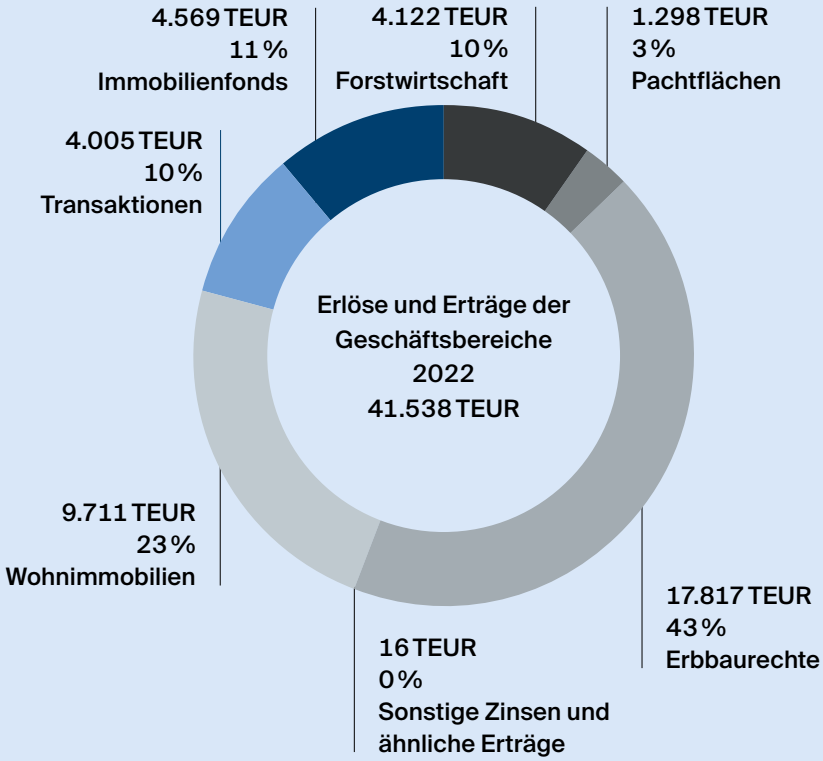
Aufgrund des Baumoratoriums des EOK wurden im Jahr 2022 nur dringende Baumaßnahmen an Kirchen und Pfarrhäusern genehmigt.
Hier eine Auswahl:

In konkreter Vorbereitung oder im Bau befindliche Maßnahmen 2021	Gesamtkosten (ursprünglich)	Anteil Stiftung (ursprünglich)	Gesamtkosten inkl. bewilligter Mehrkosten	Anteil Stiftung inkl. Mehrkosten
Michaelskirche Hilsbach: Sicherung der Chor-außenwände, Mauerwerksreparaturen und Längsaussteifungen an Langhaus und Chor, Holzreparaturen, Dachdeckungsarbeiten, restauratorische Putz-, Maler- und Natursteinarbeiten	555.347 Euro	386.890 Euro	Stand Oktober 2022: 915.000 Euro*	Stand Oktober 2022: 696.000 Euro
Kirche Rheinbischofsheim: Außensanierung Turm und Fassaden, Turmhelm, Kirchendach sowie alle Mauern, Regenrinnen, Ableitungen			1.941.249 Euro	1.077.838 Euro
Christuskirche Sandhausen: Fassaden- und Innenraumsanierung, Erneuerung Dach- und Grundstücksentwässerung, Restauration des Innenraums in den Ursprungszustand 19. Jh., Turmuhrerneuerung			6.300.000 Euro**	1.989.453 Euro

* Aufgrund von Preissteigerungen und unvorhersehbaren Mengenmehrungen / Mehraufwand bzw. zusätzlichen Arbeiten haben sich die ursprünglichen Gesamtkosten mehrfach erhöht und die Kostenanteile angepasst bzw. verschoben.

**In den Gesamtkosten sind 3,5 Mio. Euro für den Anbau des neuen Gemeindehauses enthalten, die im Wesentlichen von der Kirchengemeinde und der Landeskirche getragen werden.

Anteile der Geschäftsbereiche an den Erlösen und Erträgen im Jahr 2022

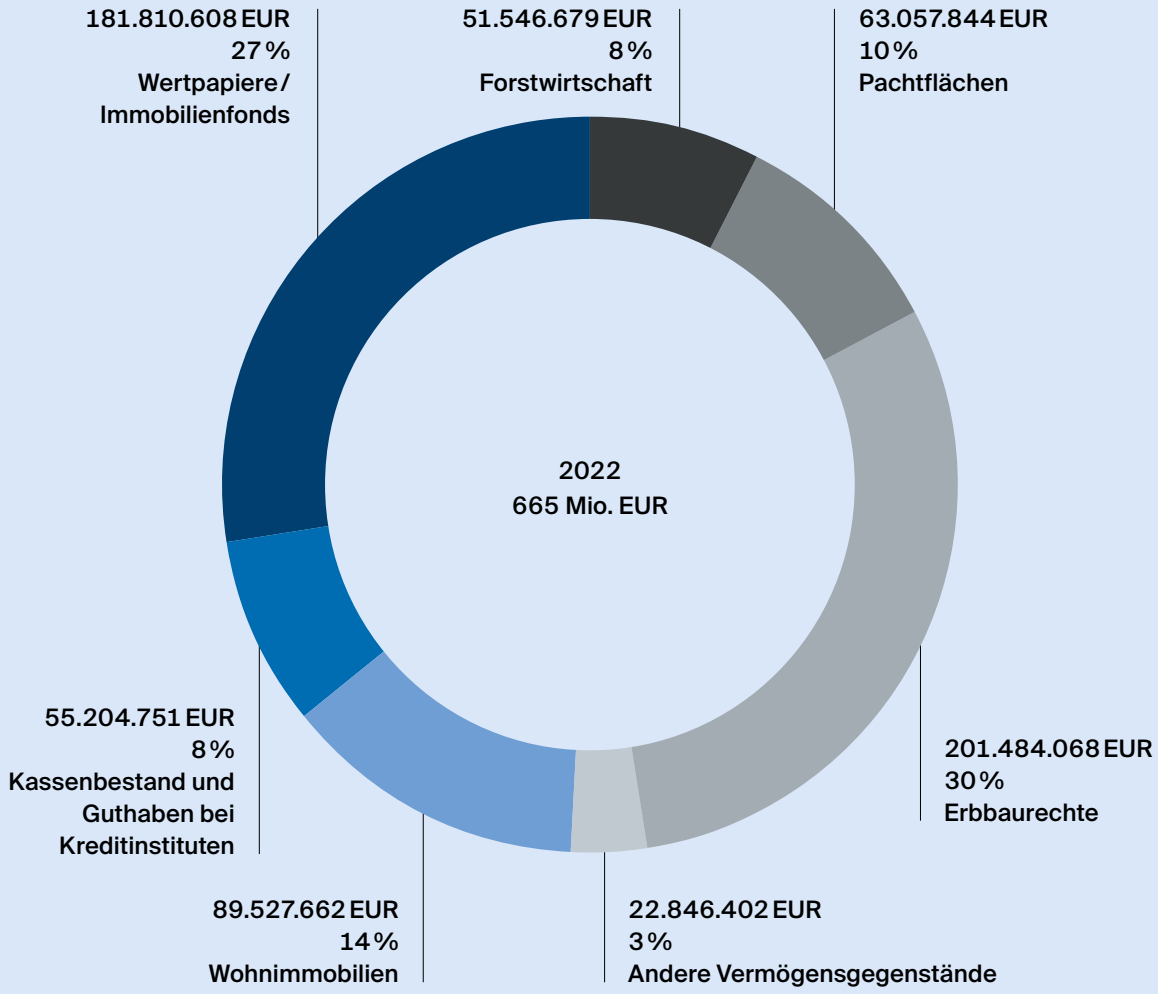


Die Umsatzerlöse der Stiftung Schönau sanken gegenüber dem Vorjahr um 13,2 Mio. Euro auf 41,5 Mio. Euro. Ein wesentlicher Grund hierfür sind die um 12,1 Mio. Euro auf 4,6 Mio. Euro gesunkenen Erträge aus den Immobilienfonds. Aufgrund von Sondererlösen aus den Fonds im Jahr 2021 und einer deutlichen Verschlechterung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen im Jahr 2022 sind die Ergebnisse der beiden Jahre nicht direkt vergleichbar. Zudem sollten Renditebetrachtungen bei Fondsanlagen mittel- bis langfristig erfolgen. Die Stiftung Schönau konnte von 2009 bis 2022 Erträge aus Immobilienfonds in Höhe von insgesamt fast 98 Mio. Euro erzielen.

Die Umsatzerlöse aus Transaktionen sanken im Vergleich zum Vorjahr von 7,2 Mio. Euro auf 4 Mio. Euro. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um Gewinne aus Anlagenabgängen, die nicht planbar sind. Die Abgänge betreffen hauptsächlich Grundstücke mit Erbbaurechten, die auch aus Baulandumlegungen sowie Grundstücksteilungen und -verschmelzungen resultieren.

Die Erträge aus Wohnimmobilien sind gegenüber dem Vorjahr um rund 690 TEUR gestiegen. Grund hierfür sind höhere Einnahmen aus Mieten, nicht zuletzt durch Neuvermietungen. Aufgrund vertraglich vereinbarter Erbbauzinserhöhungen mit Wirkung zum 11.11.2022 / Martini konnten die Umsatzerlöse aus Erbbaurechten gegenüber dem Vorjahr um 350 TEUR gesteigert werden. Die Erlöse aus der Forstwirtschaft stiegen um 1,3 Mio. Euro, was auf einen höheren Einschlag, nicht zuletzt aufgrund der günstigen Marktlage, zurückzuführen ist. Der erhöhte Holzeinschlag ist bereits ein Vorbote auf die höheren Hiebsätze der kommenden Jahre, die im Rahmen der neuen Waldstrategie festgelegt werden. Damit soll – mit Blick auf den Klimawandel – der sehr kostenintensive Waldumbau mitfinanziert werden.

Zusammensetzung des bilanzierten Vermögens im Jahr 2022



Die Bilanzsumme der Stiftung Schönau liegt im Berichtsjahr bei 665 Mio. Euro und ist damit gegenüber 2021 um rund 3 Mio. Euro gestiegen.

Die Positionen der Bilanz stellen sich gegenüber dem Vorjahr wie folgt dar: Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten: -11.460 TEUR, Wohnimmobilien (inkl. Gewerbe): +9.197 TEUR, Wertpapiere / Immobilienfonds: +2.496 TEUR, Erbbaurechte: -1.302 TEUR, Pachtflächen: +85 TEUR, Forstwirtschaft: +6 TEUR, Andere Vermögensgegenstände: +3.943 TEUR. Darin enthalten sind beispielsweise Forderungen an Dritte, Betriebs- und Geschäftsausstattung, aber auch Anlagen im Bau (Bauprojekte).

Die Liquidität (Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten) der Stiftung lag zum 31.12.2022 bei rund 55 Mio. Euro (Vorjahr 67 Mio. Euro).

Bilanz zum 31. Dezember 2022
Evangelische Stiftung Pflege Schönau

AKTIVA

			31.12.2022 EUR	Vorjahr EUR
A		**Anlagevermögen**		
	1.	Immaterielle Vermögensgegenstände		
		a) Entgeltlich erworbene Softwarelizenzen	272.628,77	260.724,71
		b) Geleistete Anzahlungen	0,00	2.887,54
			272.628,77	263.612,25
	2.	Sachanlagen		
		a) Grundstücke mit Wohnbauten	77.499.106,21	68.009.142,55
		b) Grundstücke mit Gewerbeimmobilien	1.524.160,17	1.606.729,13
		c) Grundstücke mit Kirchen	22,00	22,00
		d) Grundstücke der Forstwirtschaft und Bewuchs	50.989.452,61	50.983.819,88
		e) Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	157.455.207,67	158.615.068,07
		f) Grundstücke mit Pachtrechten Dritter	45.320.392,42	45.197.203,69
		g) Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.028.619,08	800.430,02
		h) Anlagen im Bau	13.828.491,83	12.885.740,31
			347.645.451,99	338.098.205,65
	3.	Finanzanlagen		
		a) Beteiligungen	406.555,00	256.555,00
		b) Wertpapiere des Anlagevermögens	135.351.524,28	137.506.961,02
			135.758.079,28	137.763.516,02
		Anlagevermögen insgesamt	483.676.160,04	476.125.333,92
B		**Umlaufvermögen**		
	1.	Vorräte		
		Unfertige Leistungen	1.280.338,76	1.392.201,45
	2.	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
		a) Forderungen aus Vermietung	20.813,91	18.776,85
		b) Forderungen aus Erbbauverträgen	892.790,65	792.669,03
		c) Forderungen aus Pachtverträgen	150.317,83	199.578,40
		d) Forderungen aus Forstwirtschaft	192.002,70	178.999,72
		e) Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	0,00	0,00
		f) Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	701.854,55	693.956,12
		g) Sonstige Vermögensgegenstände	100.442,88	69.057,00
			2.058.222,52	1.953.037,12
	3.	Flüssige Mittel		
		Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	46.944.922,49	51.839.109,21
		Umlaufvermögen insgesamt	50.283.483,77	55.184.347,78
C		**Rechnungsabgrenzungsposten**	151.663,66	78.177,61
			534.111.307,47	**531.387.859,31**

PASSIVA

			31.12.2022 EUR	Vorjahr EUR
A		**Eigenkapital**		
	1.	Stiftungskapital		
		a) Errichtungskapital (Grundstockvermögen)	291.128.980,81	291.128.980,81
	2.	Ergebnisrücklagen		
		a) Kapitalerhaltungsrücklage	51.194.728,38	51.194.728,38
		b) Zweckgebundene Ergebnisrücklage Forst	750.000,00	500.000,00
		c) Zweckgebundene Ergebnisrücklage Forst	2.000.000,00	0,00
		d) Übrige Ergebnisrücklagen	57.629.007,88	57.264.320,27
	3.	Umschichtungsergebnisse	71.039.487,05	68.008.296,67
	4.	Ergebnisvortrag	0,00	0,00
			473.742.204,12	468.096.326,13
B		**Rückstellungen**		
		Sonstige Rückstellungen	789.165,93	1.002.573,60
C		**Verbindlichkeiten**		
	1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	19.781.316,72	20.837.920,84
	2.	Verbindlichkeiten aus Krediten gegenüber der Landeskirche	24.430.000,00	24.430.000,00
	3.	Erhaltene Anzahlungen	1.442.140,28	1.292.464,43
	4.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	946.106,47	2.980.647,52
	5.	Sonstige Verbindlichkeiten	196.847,75	194.742,55
			46.796.411,22	49.735.775,34
D		**Rechnungsabgrenzungsposten**	12.783.526,20	12.553.184,24
			534.111.307,47	**531.387.859,31**

Gewinn- und Verlustrechnung zum 31. Dezember 2022 Evangelische Stiftung Pflege Schönau

		2022 EUR	2022 EUR	Vorjahr EUR
1.	Umsatzerlöse			
	a) aus der Hausbewirtschaftung	7.847.183,65		7.275.017,77
	b) aus Erbbaugrundstücken	13.844.359,41		13.630.584,95
	c) aus landwirtschaftlichen Flächen	929.087,21		1.094.808,84
	d) aus Forstwirtschaft	4.121.668,65		2.784.926,74
	e) aus Fronen und Kostenerstattungen	88.514,52		75.302,57
	f) Sonstige Umsatzerlöse	1.772.202,13		1.629.840,48
			28.603.015,57	26.490.481,35
2.	Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen		-111.862,69	174.070,57
3.	Sonstige betriebliche Erträge			
	a) Gewinne aus Anlagenabgängen	3.097.128,28		5.535.507,90
	b) Übrige Erträge	521.309,86		19.490,52
			3.618.438,14	5.554.998,42
4.	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
	a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	–4.496.220,85		–3.219.778,20
	b) Andere Aufwendungen für Grundbesitz	–827.202,18		–808.652,59
	c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	–1.138.678,33		–1.116.747,08
			–6.462.101,36	–5.145.177,87
5.	Aufwendungen zur unmittelbaren Erfüllung des Stiftungszwecks			
	a) Instandhaltungsaufwendungen für Lastengebäude	–3.447.234,57		–2.042.625,36
	b) Abführung an die Landeskirche für allgemeine Bedürfnisse (§ 2 II Nr. 3 der Satzung)	–10.910.000,00		–10.675.000,00
	c) Aufwendungen für Kompetenzleistungen	–413.341,56		–406.613,49
			–14.770.576,13	–13.124.238,85

		2022 EUR	2022 EUR	Vorjahr EUR
6.	Personalaufwand			
	a) Löhne und Gehälter	–3.460.652,40		–3.359.771,40
	b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung (davon für Altersversorgung EUR –204.505,37; Vorjahr: EUR –184.651,83)	–951.377,81		–894.585,23
			–4.412.030,21	–4.254.356,63
7.	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		–1.747.482,08	–1.697.240,37
8.	Sonstige betriebliche Aufwendungen		–1.892.361,52	–1.779.217,86
9.	Erträge aus anderen Wertpapieren des Finanzanlagevermögens		3.591.879,85	15.508.858,12
10.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		13.549,87	13.319,58
11.	Abschreibungen auf Finanzanlagen		0,00	–45.637,47
12.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen		–784.591,45	–732.387,15
13.	**Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag**		**5.645.877,99**	**20.963.471,84**
14.	Ergebnisvortrag aus dem Vorjahr		0,00	0,00
15.	Entnahmen aus den übrigen Ergebnisrücklagen		0,00	0,00
16.	Einstellung in den Posten Umschichtungsergebnis		–3.031.190,38	–5.534.797,17
17.	Einstellung in die Ergebnisrücklagen			
	a) Einstellung in die Kapitalerhaltungsrücklage		0,00	–6.168.674,67
	b) Einstellung in die zweckgebundene Ergebnisrücklage Forst		–250.000,00	–250.000,00
	c) Einstellung in die zweckgebundene Ergebnisrücklage Erbbaurechte		–2.000.000,00	0,00
	d) Einstellung in die übrigen Ergebnisrücklagen		–364.687,61	–9.010.000,00
18.	**Ergebnisvortrag**		**0,00**	**0,00**

Erläuterungen zum Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 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 2022 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 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 Pfarrpfründestiftung Baden auf Vertragsbasis gegen Kostenerstattung.

3. Gliederungsgrundsätze

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

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 neue Forst-Software die wesentlichen Veränderungen im Berichtsjahr dar.

Die **Grundstücke mit Wohnbauten** beinhalten 76 Gebäude in Baden (Stand 31. Dezember 2022). Im Geschäftsjahr 2022 gab es einen Zugang des Neubaus in Freiburg mit zwei Objekten.

Die **Grundstücke mit Gewerbeimmobilien** beinhalten zum 31. Dezember 2022 ein Objekt in Baden. Im Rechnungslegungsjahr 2022 gab es keine Veränderung im Bestand.

Zum 31. Dezember 2022 befanden sich unverändert **11 Kirchen** mit zugehörigen Außenanlagen und Grundstücken im Eigentum der ESPS. Wegen der unentgeltlichen Nutzungsüberlassung erzielt die Stiftung aus den in ihrem Eigentum stehenden Kirchen keine Erträge und kann diese auch keiner anderen Nutzung zuführen. Die Kirchen sind historischer Bestandteil des Stiftungsvermögens.

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

Im Geschäftsjahr 2022 standen den Zukäufen von 59 TEUR Grundstücksabgänge mit einem Restbuchwert von insgesamt 53 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 Wirtschaftsjahr stand dem rechnerischen Zuwachs von rd. 78.000 Vfm eine Nutzung von rd. 63.000 Vfm gegenüber. 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. m² (Vorjahr: rd. 3,7 Mio. m²). Die durchschnittliche Restlaufzeit der Erbbaurechte beträgt rd. 55 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 ein Videokonferenzsystem sowie eine Gerätehalle.

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. Im Geschäftsjahr wurden 150 TEUR den Rücklagen der pro ki ba zugeführt.

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 2022 aus Anteilen an diversen Immobilienfonds zusammen.

Bei fast allen Fondsbeteiligungen liegt der beizulegende Zeitwert zum 31. Dezember 2022 über den Anschaffungskosten. Soweit der Zeitwert unter dem Buchwert lag, ist eine Abwertung erfolgt.

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

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

Die **Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen** beinhalten im Wesentlichen mit 701 TEUR (Vorjahr: 687 TEUR) Forderungen gegen die „Evangelische Pfarrpfründestiftung Baden“ (kurz: EPSB) aus Geschäftsbesorgung und Kostenweiterbelastungen für das Jahr 2022. 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 75 TEUR sowie andere Vermögensgegenstände in Höhe von 25 TEUR.

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.

Im Juli 2022 wurde durch den Stiftungsrat der Aufbau einer weiteren zweckgebundenen Rücklage für den Geschäftsbereich Erbbaurechte beschlossen, die innerhalb der nächsten 30 Jahre angesammelt werden soll. Im Geschäftsjahr 2022 wurden die ersten 2 Mio. EUR dotiert.

Die **sonstigen Rückstellungen** beinhalten im Wesentlichen Rückstellungen für ausstehende Rechnungen, Personalrückstellungen für Gehälter, Urlaub, Zeitguthaben, Altersteilzeit und den Berufsgenossenschaftsbeitrag sowie Rückstellungen für die Jahresabschluss- und Prozesskosten des Jahres 2022.

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 162 TEUR (Vorjahr: 177 TEUR) sowie Verbindlichkeiten aus Umsatzsteuer an das Finanzamt in Höhe vom 30 TEUR (Vorjahr: 0 TEUR) ausgewiesen.

Der **passive Rechnungsabgrenzungsposten** beinhaltet hauptsächlich die vorschüssig vereinnahmten Erbbauzinsen für den Zeitraum 1. Januar bis 10. November 2023. 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 um 572 TEUR auf 7.847 TEUR gestiegen. Vom Anstieg entfielen 399 TEUR auf Sollmieten, die Erlöse aus Nebenkostenabrechnungen zeigten im Vorjahresvergleich einen Anstieg um 173 TEUR.

Die **Umsatzerlöse aus Erbbaugrundstücken** sind gegenüber dem Vorjahr um 214 TEUR auf 13.844 TEUR gestiegen.

Die **Umsatzerlöse aus landwirtschaftlichen Flächen** sanken gegenüber dem Vorjahr um 166 TEUR.

Die **Umsatzerlöse aus der Forstwirtschaft** sind im Vorjahresvergleich um 1.337 TEUR gestiegen. Die Einschlagsmenge ist auf rd. 63.000 Vfm gestiegen (Vorjahr: rd. 54.500 Vfm). Die Steigerung des Einschlags und der Umsatzerlöse begründet sich durch die positive Entwicklung der Marktpreise aufgrund der hohen Nachfrage sowie durch die Steigerung der Einnahmen aus Windenergie.

Bei den **Umsatzerlösen aus Fronen und Kostenerstattungen** wurden die Fronzahlungen und die Kostenübernahmen der Kirchengemeinden ausgewiesen.

Die **sonstigen Umsatzerlöse** zeigen im Wesentlichen die Weiterbelastung von Verwaltungskosten an die EPSB in Höhe von 1.421 TEUR (Vorjahr: 1.407 TEUR). Diese Weiterberechnung ist durch einen Geschäftsbesorgungsvertrag geregelt.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** beinhalten in Höhe von 3.097 TEUR (Vorjahr: 5.536 TEUR) Erträge aus dem Verkauf von Vermögensgegenständen des Anlagevermögens sowie übrige Erträge in Höhe von 521 TEUR (Vorjahr: 19 TEUR). Die Erhöhung der übrigen Erträge gegenüber dem Vorjahr erklärt sich durch Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 430 TEUR (Vorjahr: 3 TEUR).

Die **Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen** stiegen im Vorjahresvergleich um 1.317 TEUR auf 6.462 TEUR.

Die **Aufwendungen für Hausbewirtschaftung** sind im Vorjahresvergleich um 1.277 TEUR auf 4.496 TEUR gestiegen. Die hauptsächlichen Veränderungen begründen sich in den um 1.438 TEUR höheren Instandhaltungsaufwendungen.

Die sonstigen Aufwendungen der Hausbewirtschaftung sind gegenüber dem Vorjahr um 161 TEUR gesunken.

Bei den **Anderen Aufwendungen für Grundbesitz** handelt es sich hauptsächlich um Aufwendungen aus der Forstwirtschaft in Höhe von 721 TEUR (Vorjahr: 725 TEUR).

Die **Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen** sind etwas höher 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 1.404 TEUR auf 3.447 TEUR gestiegen. Ebenso wurde im Geschäftsjahr eine Abführung in Höhe von 10.910 TEUR (Vorjahr: 10.675 TEUR) an die Evangelische Landes-

kirche in Baden geleistet. Die Kompetenzleistungen für die EPSB beliefen sich in 2022 auf 414 TEUR (Vorjahr: 406 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 158 TEUR gestiegen. Die Steigerung beruht auf der Umsetzung tariflicher Anpassungen sowie auf Neueingruppierungen. Ebenso wurde für geschlossene Altersteilzeitverträge eine Rückstellung gebildet.

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 2022.

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

Im Rechnungslegungsjahr 2022 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 14,4 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 2022
Evangelische Pfarrpfründestiftung Baden

AKTIVA

			31.12.2022 EUR	Vorjahr EUR
A		**Anlagevermögen**		
	1.	Sachanlagen		
		a) Grundstücke mit Wohnbauten	10.504.396,05	10.715.090,97
		b) Grundstücke mit Kirchen	4,00	4,00
		c) Grundstücke der Forstwirtschaft und Bewuchs	557.226,34	557.226,34
		d) Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	44.028.860,68	44.170.721,52
		e) Grundstücke mit Pachtrechten Dritter	17.737.451,60	17.775.944,44
		f) Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.768,33	4.958,33
		g) Anlagen im Bau	3.803.450,50	1.330.656,27
			76.635.157,50	74.554.601,87
	2.	Finanzanlagen		
		Wertpapiere des Anlagevermögens	46.459.083,62	41.808.004,08
		Anlagevermögen insgesamt	123.094.241,12	116.362.605,95
B		**Umlaufvermögen**		
	1.	Vorräte		
		Unfertige Leistungen	298.397,66	314.194,94
	2.	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
		a) Forderungen aus Vermietung	5.913,71	4.261,26
		b) Forderungen aus Erbbauverträgen	332.347,01	206.625,99
		c) Forderungen aus Pachtverträgen	55.419,19	56.031,39
		d) Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	6.582,80	6.477,80
		e) Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00	0,00
		f) Sonstige Vermögensgegenstände	12.884,77	36.530,31
			413.147,48	309.926,75
	3.	Flüssige Mittel		
		Guthaben bei Kreditinstituten	8.259.828,87	14.825.815,85
		Umlaufvermögen insgesamt	8.971.374,01	15.449.937,54
C		**Rechnungsabgrenzungsposten**	1.716,42	1.206,96
			132.067.331,55	**131.813.750,45**

PASSIVA

			31.12.2022 EUR	Vorjahr EUR
A		**Eigenkapital**		
	1.	Stiftungskapital		
		a) Errichtungskapital (Grundstockvermögen)	77.689.425,74	77.689.425,74
	2.	Ergebnisrücklagen		
		a) Kapitalerhaltungsrücklage	12.658.658,31	12.658.658,31
		b) Übrige Ergebnisrücklagen	8.830.418,21	8.830.418,21
	3.	Umschichtungsergebnisse	17.210.078,23	16.895.845,31
	4.	Ergebnisvortrag	0,00	0,00
			116.388.580,49	116.074.347,57
B		**Rückstellungen**		
		a) Steuerrückstellungen	333.000,00	194.000,00
		b) Sonstige Rückstellungen	88.000,00	29.000,00
			421.000,00	223.000,00
C		**Verbindlichkeiten**		
	1.	Verbindlichkeiten aus Krediten gegenüber der Landeskirche	10.470.000,00	10.470.000,00
	2.	Erhaltene Anzahlungen	339.795,97	308.416,42
	3.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	920.203,18	1.241.106,97
	4.	Sonstige Verbindlichkeiten	104.920,75	68.155,19
			11.834.919,90	12.087.678,58
D		**Rechnungsabgrenzungsposten**	3.422.831,16	3.428.724,30
			132.067.331,55	**131.813.750,45**

Gewinn- und Verlustrechnung zum 31. Dezember 2022 Evangelische Pfarrpfründestiftung Baden

		2022 EUR	2022 EUR	Vorjahr EUR
1.	Umsatzerlöse			
	a) aus der Hausbewirtschaftung	1.864.143,24		1.749.512,93
	b) aus Erbbaugrundstücken	3.972.976,90		3.835.787,52
	c) aus landwirtschaftlichen Flächen	368.672,34		376.304,05
	d) aus Kostenerstattungen	427.151,72		407.729,39
	e) Sonstige Umsatzerlöse	45.448,36		55.377,32
			6.678.392,56	6.424.711,21
2.	Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen		-15.797,28	9.698,39
3.	Sonstige betriebliche Erträge			
	a) Gewinne aus Anlagenabgängen	908.110,10		1.658.693,96
	b) Übrige Erträge	284.718,60		97.242,73
			1.192.828,70	1.755.936,69
4.	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
	a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	–896.109,11		–1.063.940,19
	b) Andere Aufwendungen für Grundbesitz	–3.131,41		–3.804,89
			-899.240,52	–1.067.745,08

		2022 EUR	2022 EUR	Vorjahr EUR
5.	Aufwendungen zur unmittelbaren Erfüllung des Stiftungszwecks			
	Abführung an die Landeskirche (Pfarrbesoldung)		–5.390.000,00	–5.300.000,00
6.	Abschreibungen auf Sachanlagen		–211.884,92	–211.686,65
7.	Sonstige betriebliche Aufwendungen		–1.487.681,61	–1.709.400,82
8.	Erträge aus anderen Wertpapieren des Finanzanlagevermögens		977.587,44	1.136.480,68
9.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		2.004,02	145.661,41
10.	Abschreibungen auf Finanzanlagen		0,00	–13.327,31
11.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen		–172.110,95	–512.259,76
12.	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		–359.864,52	41.206,83
13.	**Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag**		**314.232,92**	**616.861,93**
14.	Ergebnisvortrag aus dem Vorjahr		0,00	0,00
15.	Entnahmen aus den übrigen Ergebnisrücklagen		0,00	0,00
16.	Einstellung in den Posten Umschichtungsergebnis		–314.232,92	–616.861,93
17.	Einstellung in die Ergebnisrücklagen			
	a) Einstellung in die Kapitalerhaltungsrücklage		0,00	0,00
	b) Einstellung in die übrigen Ergebnisrücklagen		0,00	0,00
18.	**Ergebnisvortrag**		**0,00**	**0,00**

Erläuterungen zum Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 Evangelische Pfarrpfründestiftung Baden

1. Vorbemerkungen

Die Evangelische Pfarrpfründestiftung 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 2022 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 nachstehenden Stiftungsaufgaben:

1. Pfarrbesoldung,
2. Alters- und Hinterbliebenenversorgung der Pfarrerinnen und Pfarrer,
3. Aufwand für die Versehung 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 und Gewinn- und Verlustrechnung orientiert sich an der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen sowie IDW RS HFA 5. Die Gliederung wurde erweitert, um einen vollständigen, klaren und zutreffenden Einblick in die Vermögensverhältnisse der Stiftung und in ihre Tätigkeiten zu geben.

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 2022).

Zum 31. Dezember 2022 befanden sich unverändert **zwei Kirchen** mit zugehörigen Außenanlagen und Grundstücken im Bestand der EPSB. Wegen der unentgeltlichen Nutzungsüberlassung erzielt die Stiftung aus den in ihrem Eigentum stehenden Kirchen keine Erträge und kann diese auch keiner anderen Nutzung zuführen. Die Kirchen sind historischer Bestandteil des Stiftungsvermögens.

Die **Grundstücke der Forstwirtschaft und Bewuchs** beinhalten rd. 90 Hektar forstwirtschaftliche Betriebsflächen in Baden. Im Geschäftsjahr 2022 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. Im Wirtschaftsjahr stand dem rechnerischen Zuwachs von 850 Vfm eine Nutzung von 186 Vfm gegenüber. Die Marktpreise haben sich im Vorjahresvergleich leicht positiv entwickelt, sie liegen weit über den Buchwerten.

Die **Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter** betreffen Flächen von insgesamt rd. 1,2 Mio. m² (Vorjahr: rd. 1,2 Mio. m²). 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 2022 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 2022 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 1.501 TEUR Termingeldanlagen, mit 0 TEUR Tagesgeldanlagen sowie mit 6.759 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 701 TEUR (Vorjahr: 687 TEUR) Verbindlichkeiten gegenüber der Evangelischen Stiftung Pflege Schönau (ESPS) aus Geschäftsbesorgung und Kostenweiterbelastungen für das Jahr 2022 enthalten.

Der **passive Rechnungsabgrenzungsposten** beinhaltet hauptsächlich die vorschüssig vereinnahmten Erbbauzinsen für den Zeitraum vom 1. Januar bis 10. November 2023. 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 137 TEUR auf 3.973 TEUR (Vorjahr: 3.836 TEUR) gestiegen.

Die **Umsatzerlöse aus landwirtschaftlichen Flächen** sind gegenüber dem Vorjahr um 8 TEUR gesunken.

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

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** ergeben sich im Wesentlichen durch Buchgewinne aus dem Verkauf von Vermögensgegenständen des Anlagevermögens in Höhe von 908 TEUR.

Die **Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen** sind gegenüber dem Vorjahr um 169 TEUR auf 899 TEUR (Vorjahr: 1.068 TEUR) gesunken, was hauptsächlich an den Instandhaltungsaufwendungen liegt, die um 140 TEUR gesunken sind. Im Vorjahresvergleich sind die umlagefähigen Kosten um 28 TEUR gesunken, 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 5.390 TEUR (Vorjahr: 5.300 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 Finanzanlagevermögens** ergeben sich durch Ausschüttungen der Immobilienfonds im Jahr 2022.

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

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

Im Rechnungslegungsjahr 2022 gab es keine wesentlichen periodenfremden Aufwendungen und Erträge.

Impressum

HERAUSGEBER
Stiftung Schönau
Ingo Strugalla
Geschäftsführender Vorstand
Zähringerstraße 18, 69115 Heidelberg

Tel. (0 62 21) 91 09 – 0
Mail kontakt@StiftungSchoenau.de
Web 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/m²
Innenteil: Juwel-Offset 120 g/m²
Gedruckt auf PEFC-zertifiziertem Papier

Klimaneutral
Druckprodukt
ClimatePartner.com/10331-2307-1001

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

BILDNACHWEIS
S. 5
studio visuell photography, Heidelberg

S. 6
oben Mitte: Fotostudio Christian Buck, Heidelberg
oben rechts: adobe.stock.com
unten links: Fotostudio Christian Buck, Heidelberg
unten rechts: Jörg Blum, Freiburg

S. 11
Foto-Atelier Gülay Keskin, Heidelberg

S. 15
links: Jörg Blum, Freiburg
rechts: Fotostudio Christian Buck, Heidelberg

S. 16
links: Fotostudio Christian Buck, Heidelberg
rechts: B&O Bau Baden-Württemberg GmbH, Stuttgart

S. 17
rechts: AAg Freie Architekten GmbH, Heidelberg

S. 18, 19, 20, 21, 24
Fotostudio Christian Buck, Heidelberg

S. 23
B&O Bau Baden-Württemberg GmbH, Stuttgart

S 25
Juri Reetz, BRAUERPHOTOS, München

S. 29
Francesco Futterer, KontextKommunikation, Heidelberg

Alle anderen Bilder stammen aus dem Archiv der Stiftung Schönau.

www.StiftungSchoenau.de