STIFTUNG
SCHOENAU

MEHR DIMENSIONAL WIRKEN

Jahresbericht 2023

Ein Unternehmen der Evangelischen Landeskirche in Baden

Inhalt

VORWORT
Ingo Strugalla, Geschäftsführender Vorstand Stiftung Schönau 4

ÜBERBLICK
Die Stiftung 6
Ausgaben für den Stiftungszweck 7
Historisches Erbe: Baupflichten 8

„KIRCHE WIRD ERFAHRBAR, WENN MENSCHEN SICH IM GEIST GOTTES ZEIT SCHENKEN“
Ein Interview mit Dr. Christian König, Hochschulpfarrer in Heidelberg 10

GEMEINSAM HANDELN 12

VERANTWORTUNG ÜBERNEHMEN 14

ZUKUNFT SICHERN 20

AUSBLICK 22

FINANZBERICHT 23

Mehrdimensional wirken

Der Titel unseres Jahresberichts 2023 beschreibt treffend das Handeln der Stiftung Schönau. Seit mehr als 460 Jahren wirkt sie mehrdimensional. Durch unsere unternehmerischen Aktivitäten und Investitionen schaffen wir Wohnraum, unsere landwirtschaftlichen Flächen stellen wir für die Produktion von Lebens- und Futtermitteln zur Verfügung. Unsere nachhaltig bewirtschafteten Stiftungswälder erzeugen Holz als ökologisch sinnvollen Baustoff, sind Lebensraum für Pflanzen und Tiere sowie Erholungsraum für die Menschen in der Region. Und unsere Erlöse kommen über unseren Stiftungszweck – der Finanzierung kirchlichen Bauens sowie von Pfarrstellen – den Menschen in den badischen Kirchengemeinden zugute.

Dass mit diesen Investments positive Renditen erzielt werden können, zeigt das Ergebnis des abgelaufenen Geschäftsjahres. Trotz Ukrainekrieg, Spätfolgen der Pandemie sowie hohen Zinsen und Baukosten konnten wir unseren Stiftungszweck erfüllen und verlässliche Erträge erwirtschaften. Insgesamt haben wir im Jahr 2023 18,4 Mio. Euro bereitgestellt – knapp 17 Mio. Euro für die Evangelische Landeskirche in Baden und rund 1,4 Mio. Euro für die 126 Kirchen und Pfarrhäuser in unserer direkten Baupflicht. Die Stiftung Schönau hat damit erneut ihre Krisenfestigkeit unter Beweis gestellt.

Auch im Berichtsjahr haben wir die Weichen gestellt, damit wir unseren Stiftungszweck in Zukunft zuverlässig erfüllen können. Ein wichtiger Schritt war die Verschmelzung der beiden bisherigen Stiftungen Evangelische Stiftung Pflege Schönau (ESPS) und Evangelische Pfarrpfründestiftung Baden (EPSB) zur Stiftung Schönau zum 1. Januar 2023. Ein erstes Ergebnis der Fusion halten Sie gerade in Ihren Händen: den ersten Jahresbericht der Stiftung Schönau. Im Finanzbericht gibt es nur noch eine Bilanz, was Einsparungen beim Jahresabschluss mit sich bringt. Von außen nicht sichtbar, aber noch wirkungsvoller sind die positiven Effekte im laufenden Geschäftsbetrieb.

Verantwortung übernehmen wir auch für die Zukunft der Stiftung und unserer Umwelt. Deshalb werden wir uns in den kommenden Jahren noch stärker der Implementierung von Nachhaltigkeits-, bzw. ESG-Kriterien widmen. Ziel ist es, unsere Geschäftsmodelle anzupassen und weiterzuentwickeln.

Frühzeitig begonnen haben wir mit dem Umbau der Stiftungswälder, um unsere Erträge auch in Zeiten des Klimawandels bestmöglich zu sichern und den Wald als Erholungs- und Lebensraum zu erhalten. Die Ergebnisse der regelmäßigen Waldinventur und des neu eingeführten forstlichen Risikomanagements haben ein ganzes Bündel an Maßnahmen hervorgebracht, die nun in die forstliche 10-Jahres-Planung einfließen.

Neue Chancen eröffnen sich aus der Verpachtung von Waldflächen für Windenergieanlagen. Ein neues Projekt wurde gemeinsam mit der Stadt Mosbach initiiert. Dort soll in den nächsten Jahren ein Windpark mit neun Windenergieanlagen entstehen, sechs davon auf den Flächen der Stiftung. Bei der Auswahl der Investoren achten wir darauf, dass die Menschen vor Ort bei der Realisierung mitgenommen werden. Auch das verstehen wir unter gesellschaftlicher Verantwortung.

Sozial verantwortlich handeln wir zudem beim Wohnungsneubau. Fakt ist: Aufgrund der aktuellen Rahmenbedingungen ist es fast unmöglich, mit den gängigen Mieten eine auskömmliche Rendite zu erwirtschaften. Trotzdem haben wir uns bewusst dafür entschieden weiterzubauen, wenn auch mit gebremstem Elan. Jede

„Die Stiftung Schönau wird auch in Zukunft ein Stabilitätsanker der kirchlichen Finanzierung sein.“

INGO STRUGALLA
GESCHÄFTSFÜHRENDER VORSTAND

Wohnung entlastet den angespannten Wohnungsmarkt. Durch die Verwendung von eigenem Holz und intelligenten Holzsystembauweisen konnten wir hochwertigen Wohnraum zu bezahlbaren Preisen schaffen. Leuchtturmprojekte wie das Holzbauprojekt in Brühl mit einer Realisierungsphase von mehr als acht Jahren werden wir aufgrund der geänderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen künftig nicht mehr realisieren können.

Viel Geld wird die weitere Dekarbonisierung unserer Wohnimmobilien zum Erreichen der Klimaneutralität kosten. Damit sichern wir die Finanzierungsfähigkeit unserer Immobilien, da auch immer mehr Banken auf die Einhaltung der ESG-Kriterien achten.

Die Herausforderungen der Zukunft in Kirche und Gesellschaft lassen sich nur gemeinsam bewältigen. Die dazu notwendige verstärkte innerkirchliche Zusammenarbeit hat wieder Fahrt aufgenommen. So wurde ein Dachfonds von Stiftung Schönau und Landeskirche aufgelegt, der die Beteiligungen an Immobilienfonds gemeinsam verwalten wird. Zusätzliche Chancen eröffnet eine Immobilienplattform zur zentralen Entwicklung und Verwertung von kirchlichen Immobilien, die die Landeskirche realisieren will.

Die Ergebnisse des Geschäftsjahrs 2023 waren nur durch das gemeinsame große Engagement unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter möglich, bei denen ich mich ganz herzlich bedanke. Dieser Erfolg stimmt mich optimistisch. Die diversifizierte Vermögensstruktur der Stiftung Schönau wird auch in Zukunft ein Stabilitätsanker der kirchlichen Finanzierung sein.

Ihr

Ingo Strugalla

Die Stiftung

Die Stiftung Schönau ist ein Immobilienunternehmen mit Sitz in Heidelberg. Ihre Aufgabe ist die professionelle Bewirtschaftung ihres Vermögens. Die Erträge fließen gemäß Satzung zum größten Teil in den Haushalt der Evangelischen Landeskirche in Baden sowie im Rahmen der direkten Bauverpflichtungen der Stiftung an die berechtigten Kirchengemeinden.

Die Stadtkirche in Schönau bei Heidelberg, ehemals Refektorium des Zisterzienserklosters, steht bis heute im Eigentum der Stiftung Schönau

Aus rund 21.000 Erbbau- und Pachtverträgen, Investitionen in Immobilienfonds, der Vermietung von rund 900 Wohnungen sowie der Bewirtschaftung von 7.600 Hektar Wald erzielt die Stiftung Schönau Erlöse, um ihren Stiftungszweck zu erfüllen: die Finanzierung kirchlichen Bauens und von Pfarrstellen. Für 85 Kirchen und 41 Pfarrhäuser in Baden ist die Stiftung Schönau zudem direkt bauunterhaltungspflichtig.

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 verantwortungsvoll zu wirtschaften. Mit knapp 90 Beschäftigten ist die Stiftung Schönau eine der ältesten Institutionen Heidelbergs.

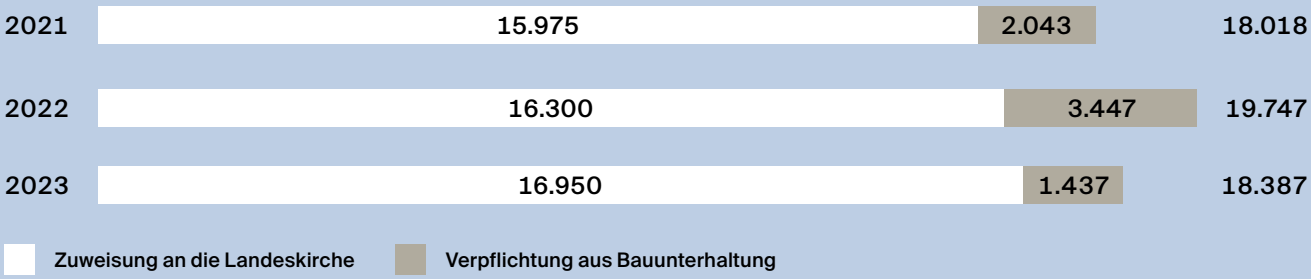
Ebenso einzigartig wie erfolgreich ist das Modell der Stiftung Schönau: hervorgegangen aus dem Wunsch des Kurfürsten Friedrich III., die Erhaltung von Kirchen und Pfarrhäusern dauerhaft und nachhaltig zu sichern und kirchliches Leben zu unterstützen. Eine visionäre Idee, für die er aus dem Vermögen des ehemaligen Klosters Schönau einen Sonderfond, heute vergleichbar mit einer Stiftung, einrichtete. Dass diese Idee bis heute Bestand hat, liegt am Verantwortungsbewusstsein und der Weitsicht vieler Generationen. Sie haben die Stiftung konsequent weiterentwickelt und sie zu dem gemacht, was sie heute ist: ein modernes Immobilienunternehmen.

stiftungschoenau.de/stiftung-schoenau

Ausgaben für den Stiftungszweck

Die Stiftung Schönau unterstützt das Miteinander vor Ort, indem sie kirchliches Bauen und Pfarrstellen finanziert

Ausgaben für den Stiftungszweck (TEUR)



Dank wirkungsvoller Steuerungsinstrumente und zahlreicher vorausschauend eingeleiteter Maßnahmen hat die Stiftung Schönau trotz anhaltend schwieriger wirtschaftlicher Rahmenbedingungen auch im Jahr 2023 ihren Stiftungszweck zuverlässig erfüllt. Insgesamt hat sie 18,4 Mio. Euro zur Finanzierung kirchlichen Bauens und von Pfarrstellen zur Verfügung gestellt, wovon knapp 17 Mio. Euro in den landeskirchlichen Haushalt flossen. Mit weiteren 1,4 Mio. Euro unterstützte sie Baumaßnahmen an Kirchen und Pfarrhäusern in ihrer direkten Baupflicht.

Das positive Jahresergebnis des Jahres 2023 unterstreicht die Solidität des Geschäftsmodells der Stiftung Schönau. Jährlich steigende Zuweisungen der Stiftung verschaffen Landeskirche und Kirchengemeinden auch vor dem Hintergrund der angespannten Finanzlage Planungssicherheit. Gleichzeitig bedeuten sie aber auch weniger Spielräume für die Stiftung bei Rücklagenbildung und Investitionen.

Historisches Erbe: Baupflichten

Weithin sichtbar: Die Evangelische Kirche in Rheinbischofsheim, auch „Hanauer Dom“ genannt

Teil des Stiftungszwecks sind die Baupflichten der Stiftung Schönau. Hinter dem Begriff „Baupflicht“ verbirgt sich die historische Verpflichtung, bestimmte Pfarrhäuser und Kirchen oder bestimmte Bauteile zu renovieren, instand zu halten, zu modernisieren oder wiederaufzubauen. In der direkten Baupflicht der Stiftung stehen 41 Pfarrhäuser und 85 Kirchen, das sind 12 % der Kirchen im Bereich der Evangelischen Landeskirche in Baden.

Die Stiftung sorgt dafür, dass diese Kirchen und Pfarrhäuser regelmäßig instand gesetzt und saniert werden. Ihr Kostenanteil beträgt zwischen 65 % und 100 %. Er berechnet sich für jedes Gebäude nach einer historischen Beschreibung, die meist aus dem 19. Jahrhundert stammt. In vielen Fällen übernimmt sie bei der Renovierung von Kirchen zusätzlich die Kosten für Heizung, Beleuchtung und Beschallung.

Vor dem Hintergrund des im Berichtsjahr noch bestehenden Baumoratoriums der Evangelischen Landeskirche in Baden hat die Stiftung Schönau im Rahmen ihrer Baupflichten ausschließlich bereits genehmigte Bauprojekte fertiggestellt. So konnte im Juli 2023 die Fassadeninstandsetzung und Turmsanierung der Kirche Rheinbischofsheim abgeschlossen werden. Die Stiftung Schönau trug mit gut 1,1 Mio. Euro den Löwenanteil der Gesamtkosten von 1,9 Mio. Euro für die aufwendige Außensanierung.

Der Stiftungszweck der Stiftung Schönau gibt einer lebendigen christlichen Gemeinschaft Raum.

Das neue Klimaschutzgesetz der Evangelischen Landeskirche in Baden, das im April 2023 in Kraft trat, hat eine „deutliche Steigerung der Energieeffizienz in kirchlich genutzten Gebäuden“ zum Ziel. Heizungssanierungen, die die Stiftung Schönau im Rahmen ihrer Baupflicht finanziert, sind daher von großer Bedeu-

stiftungschoenau.de/stiftung-schoenau/stiftung-schoenau-stiftungszweck/baupflichten

tung. Für die Kirchengemeinden bietet sich damit die Chance, ihren CO_2-Fußabdruck zu reduzieren. Im Jahr 2023 wurde der Austausch zahlreicher alter Ölheizungen gegen Pelletheizungen oder Luft-Wärmepumpen begonnen bzw. abgeschlossen, beispielsweise in den Kirchen von Neckargemünd, Spechbach und Schönau sowie in den Pfarrhäusern von Lohrbach, Schillingstadt und Handschuhsheim.

EXKURS

EVANGELISCHE KIRCHE RHEINBISCHOFSHEIM: AUSSENRENOVIERUNG ABGESCHLOSSEN

Von Sommer 2021 bis Frühjahr 2023 wurden die Sandsteinfassaden und die Schieferdächer des stattlichen Kirchenbaus saniert. Vor allem der Turm, der als Landmarke in der Rheinebene besonders exponiert ist, zeigte deutliche Schäden. Durch offene Fugen sind über die Jahre große Wassermengen in das Mauerwerk eingedrungen und haben dieses zermürbt. Die Fassaden waren vor allem außen stark bewachsen. Die Fugen wurden neu vermörtelt, an besonders beanspruchten Stellen mit Bleiwolle verstemmt und schadhafte Steine wurden ausgetauscht bzw. repariert.

Die Schieferdeckung des Turmhelms hatte ebenfalls ihre besten Jahre hinter sich und wurde erneuert. In dem Zuge konnten dringend erforderliche Zimmerarbeiten am Tragwerk des Turmhelms durchgeführt werden.

Auch an den relativ flach geneigten Dächern des Kirchenschiffs wurde der asbesthaltige und bereits mehrfach geflickte Kunstschiefer durch Naturschiefer ersetzt. Für eine bessere Regensicherheit wurde eine Rechteckdoppeldeckung gewählt. Auch hier zeigten sich etliche Schäden am Dachwerk, die in dem Zuge mit repariert worden sind. Wie am Turm wurden auch die Sandsteinfassaden des Kirchenschiffs instand gesetzt.

Die Stadt Rheinau nutzte die Gelegenheit und frischte die Turmuhr auf, für die sie unterhaltspflichtig ist. Erst vom Gerüst aus wurde eine echte Rarität entdeckt: Auf der nördlichen Turmseite befand sich noch das alte hölzerne Zifferblatt, welches sogar noch Fragmente einer farbigen Fassung aufwies. Es wurde abgenommen und in der Turmstube gut geschützt wieder aufgehängt.

Dipl.-Ing. (FH) Sonja Behrens, Landau

„Kirche wird erfahrbar, wenn Menschen sich im Geist Gottes Zeit schenken“

DR. CHRISTIAN KÖNIG,

geb. in Hamburg, seit dem 1.9.2023 Hochschulpfarrer in Heidelberg und zuständig für die Universitätsgemeinde und die Evangelische Studierendengemeinde (ESG). König wirkt an der Peterskirche, der ältesten Kirche der Heidelberger Altstadt. Seit dem Spätmittelalter diente sie vielfach als Universitätskapelle der Universität Heidelberg. Offizielle Universitätskirche ist sie seit 1896. Die Peterskirche steht im Eigentum der Stiftung Schönau, die auch für ihren baulichen Erhalt verantwortlich ist.

Christine Flicker von der Stiftung Schönau sprach mit Dr. Christian König über seine Arbeit:

Flicker Herr Dr. König, was hat Sie motiviert, Pfarrer zu werden?

König Ich hätte selber nie gedacht, dass ich einmal als Pfarrer arbeiten würde. Ich bin sehr kirchenfern aufgewachsen, doch die Begegnungen mit Menschen, die authentisch ihren Glauben leben, haben mich fasziniert und ich wollte erfahren, was das bedeutet: „Leben aus dem Glauben“.

Diesem Interesse konnte ich dann im Philosophie- und Theologiestudium in Hamburg, Wien und insbesondere Tübingen nachgehen. An der Universität hat es mich immer gereizt, meine persönlichen Lebensfragen mit anderen Menschen zu teilen und zu diskutieren und so Praxis und Theorie lebendig miteinander zu verbinden.

Nach einer Doktorarbeit über Friedrich Schleiermachers „Über die Religion. Reden an die Gebildeten unter ihren Verächtern“ habe ich mein Vikariat am Bodensee absolviert und Freude am Pfarrberuf gewonnen. Nach dem Vikariat war ich als wissenschaftlicher Assistent im Fach Dogmatik an der Universität Tübingen tätig und habe dort auch meine Habilitation zu Thomas von Aquin geschrieben, in der ich der Frage nachgegangen bin, wie Gott in Schöpfung, Vergebung und Erlösung als Menschenfreund an uns handelt.

In den letzten zwei Jahren habe ich meinen kirchlichen Probedienst auf einer Pfarrstelle in Mannheim absolviert und bin nun sehr froh, Hochschulpfarrer in der Universitätsgemeinde und der ESG in Heidelberg zu sein. Ich genieße die lebendigen Begegnungen in

Heidelberg sehr, den regen spirituellen und intellektuellen Austausch über unser „Leben aus dem Glauben“, und bin hier einfach sehr gerne Pfarrer und Seelsorger für Studierende.

Flicker Wie begeistern Sie junge Menschen für den Glauben?

König Ich habe erfahren, dass Studierende sehr viel Glauben und eigene Fragen zum Glauben ins Studium mitbringen. Für mich ist es wichtig, ihnen bei ihren eigenen Glaubenswegen zur Seite zu stehen. Das gilt für eigene Abenteuer und Experimente im Glauben, es ist mir aber auch wichtig, in Glaubenskrisen und -zweifeln für die Studierenden verlässlich da zu sein. Ich glaube, die Begeisterung für den Glauben kommt für jede Person aus der Erfahrung, von Gott bedingungslos geliebt und bejaht zu sein. Ganz gleich, wie man ist oder wie man sich gerade fühlt. Wenn ich mit meiner Arbeit dazu beitragen kann, dass sich Studierende auf diese Weise als geliebte Kinder Gottes entdecken, erfahren und einbringen, dann finde ich das begeisternd.

Flicker Wie muss sich „Kirche“ verändern, um eine relevante Größe in unserer Gesellschaft zu bleiben?

König Für mich ist Kirche erfahrbar, wenn Menschen sich im Geist Gottes Zeit schenken: einander wohlwollend wahrnehmen, zuhören, inspirieren, trösten. Gott ist unser ewiger Freund, und in diesem Geist miteinander umzugehen, tut gut und gibt Kraft. Wie dieser Umgang dann aussieht, ist m. E. ganz vielfältig gestaltbar: in einem schönen Gottesdienst, in einem hilfreichen Gespräch, singend an einem Krankenbett, an einem Spieleabend im Gemeindehaus, oder während der stressigen Prüfungswoche im ESG-Café bei einem Stück Kuchen in einer gemeinsamen Auszeit …

Das ist für mich das Schöne: Gott ist unendlich groß. Und deshalb können wir in seinem Geist unendlich viele kreative Wege finden, einander in seinem Sinne gutzutun, und seinen Segen empfangen und weitergeben.

Flicker Was wünschen Sie sich für die Zukunft?

König Ich wünsche mir noch viele Jahre, die ich in der ESG tätig sein kann. Meine Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind wunderbar, die Studierenden sind herrlich kreativ und voller heiligem Geist und das Karl-Jaspers-Haus und die Peterskirche sind Orte, an denen ich erfahre, was mich in der kirchlichen Arbeit begeistert: Gottes segensreiches Handeln an den Menschen.

Flicker Herr Dr. König, wir bedanken uns für das Interview.

INFO

Finanzierung von Pfarrstellen und kirchlichen Räumen: Dieses Interview zeigt exemplarisch, wie der Stiftungszweck der Stiftung Schönau vor Ort in ein sinnstiftendes Wirken umgesetzt werden kann.

Übrigens: Der Stiftungszweck der Stiftung Schönau ist historisch gewachsen und resultiert aus den beiden Vorgängerstiftungen Evangelische Stiftung Pflege Schönau und Evangelische Pfarrpfründestiftung, die zum 1. Januar 2023 zur Stiftung Schönau fusioniert haben. Deren Stiftungszwecke blieben von der Zusammenlegung unberührt. So dient das Vermögen der Evangelischen Pfarrpfründestiftung Baden seit ihrer Gründung im Jahr 1821 nach wie vor der Finanzierung von Pfarrstellen in Baden. Die Fusion war der letzte Baustein einer jahrhundertelangen Konsolidierung, die bereits mit der Gründung des Unterländer Evangelischen Kirchenfonds und der Evangelischen Zentralpfarrkasse im 19. Jahrhundert begonnen hat.

Gemeinsam handeln

Die Bewältigung der Herausforderungen in Kirche und Gesellschaft ist nur gemeinsam möglich. Einer gemeinsamen Immobilienstrategie von Landeskirche, Kirchengemeinden und Stiftung Schönau kommt im Rahmen des kirchlichen Transformations- und Reduktionsprozesses eine wichtige Rolle zu. Ihr fachliches Know-how bringt die Stiftung bereits in mehreren Projekten ein. Die prokiba GmbH, eine gemeinsame Tochter der Evangelischen Landeskirche in Baden und der Stiftung Schönau, unterstützt Kirchengemeinden zudem seit mehr als zehn Jahren als Projektentwickler bzw. Projektsteuerer und neuerdings auch als Bauträger.

Neuer Wohnraum entsteht in Heidelberg-Kirchheim, wo die Stiftung Schönau auf einem Grundstück der Kirchengemeinde ein Mehrfamilienhaus baut

Kirchenland in Kirchenhand

Eine kluge und gut durchdachte Immobilienstrategie soll den Ausverkauf kirchlicher Immobilien verhindern. Viele Grundstücke oder Gebäude könnten nach entsprechender Entwicklung perspektivisch Einnahmen für die kirchliche Arbeit generieren. Die Evangelische Landeskirche in Baden plant deshalb eine Immobilienplattform, über die Immobilien aus dem kirchlichen Kontext entwickelt werden sollen. Die umfangreichen Vorarbeiten waren erfolgreich: Im Frühjahr 2024 hat die Landessynode die Errichtung einer Immobilienplattform unter dem Dach der Landeskirche beschlossen. Die Plattform soll zunächst mit zwei besonders werthaltigen Immobilien starten, um Potenziale zu eruieren und Prozesse zu prüfen.

In Nußloch entstehen auf einem Grundstück der Kirchengemeinde elf Reihenhäuser und zwei Doppelhaushälften, Bauträger ist die prokiba

Erbbaurecht als Alternative

Auch durch die Vergabe von Erbbaurechten, beispielsweise in Verbindung mit Nachverdichtungen, können kirchliche Grundstücke mittel- und langfristig aufgewertet und im Bestand gehalten werden. Als Projektentwickler und Projektsteuerer steht den Kirchengemeinden und der Landeskirche die prokiba zur Seite, deren Neuorientierung im Berichtsjahr weiter vorangetrieben wurde. Erstmals als Bauträger tritt sie in Nußloch auf. Dort entstehen auf einem Grundstück der Kirchengemeinde elf Reihenhäuser und zwei Doppelhaushälften. Vergeben werden die Bauplätze im Erbbaurecht – zu attraktiven Konditionen. Für die Stiftung Schönau selbst ist die prokiba bei Bauprojekten in Karlsruhe und Edingen-Neckarhausen mit insgesamt über 100 Wohnungen aktiv.

Immobilienfonds unter einem Dach

Eine große Chance zur Optimierung bietet der „Baden ImmoMaster“, ein Dachfonds der Evangelischen Landeskirche in Baden und der Stiftung Schönau, mit dessen Planung im Berichtsjahr 2023 begonnen wurde. In diesen sollen die Immobilienfonds der beiden Partner eingebracht und gemeinsam weiterentwickelt werden. Das auf diese Weise deutlich größere Volumen ermöglicht einen besseren Marktzugang bei geringeren Kosten und bietet die Möglichkeit, das Portfolio weiter zu internationalisieren und die Nutzungsarten zu optimieren. Die Stiftung Schönau kann ihre langjährige Expertise für extern gemanagte Immobilienfonds einbringen. Dass diese Strategie erfolgreich ist, zeigen die Ergebnisse der vergangenen 15 Jahre.

DIE PROKIBA GMBH – BERATUNG UND GESTALTUNG AUS EINER HAND

Seit über zehn Jahren beschäftigt sich die prokiba GmbH als Tochtergesellschaft der Evangelischen Landeskirche in Baden und der Stiftung Schönau mit Immobilien. Das Leistungsspektrum ist dabei umfassend. Die Bestandsanalyse mit monetärer Zustandsbewertung dient als Grundlage für zentrale strategische Entscheidungen der Entscheidungsträger. In der Umsetzung kümmert sich prokiba für ihre Kunden um die Projektentwicklung und die Projektsteuerung. Als erfahrener Partner gehören für sie auch die Klärung von Prozessfragen in Machbarkeitsstudien und Architektenwettbewerbe zum Angebot. In der praktischen Umsetzung tritt die prokiba GmbH seit kurzem auch als Eigenprojekt- und Bauträger auf.

www.prokiba.de

Verantwortung übernehmen

Die Stiftung Schönau entfaltet mit ihren Investitionen und Tätigkeitsfeldern einen hohen gesellschaftlichen Nutzen weit über ihren Stiftungszweck hinaus. Ihr unternehmerisches Handeln berücksichtigt neben den wirtschaftlichen Notwendigkeiten auch soziale und ökologische Aspekte. An dieser Verantwortung hält die Stiftung selbst in Krisenzeiten fest. Auch in Zukunft will sie beispielsweise dringend benötigten Wohnraum schaffen. Ihre landwirtschaftlichen Flächen dienen weiterhin der Erzeugung von Lebens- und Futtermitteln und ihr Wald steht den Menschen in der Region kostenlos als Erholungsraum zur Verfügung.

Seit 2022 hat sich die Krise der Bauwirtschaft aufgrund hoher Zinsen und Baukosten weiter zugespitzt. Der Neubau von Wohnraum ist mit den gängigen Mieten nicht mehr wirtschaftlich darstellbar, eine angemessene Rendite ohne Förderung durch die öffentliche Hand nur sehr schwer zu erzielen. Trotz dieser Herausforderung baut die Stiftung Schönau vor dem Hintergrund ihrer sozialen Verantwortung als kirchliches Unternehmen ihren Wohnungsbestand weiter aus. Jede fertiggestellte Wohnung entlastet den angespannten Wohnungsmarkt in den badischen Metropolregionen.

Stiftung investiert weiter

Im Berichtsjahr 2023 hat die Stiftung Schönau in Heidelberg ein Wohngebäude mit 14 Wohneinheiten fertiggestellt und erstmals vermietet. Drei Wohnbauprojekte mit 85 Wohnungen befanden sich in Bau und weitere Gebäude mit 138 Wohnungen und einem Volumen von rund 57 Mio. Euro in Planung. Beim Bauprojekt Sophien Carrée in Karlsruhe wurde Richtfest gefeiert und in Edingen-Neckarhausen stimmte der Gemeinderat den überarbeiteten Plänen der Stiftung Schönau für den Neubau von 70 Mietwohnungen im Amselweg zu. Entgegen der ursprünglichen Planung wird die Stiftung nach intensiven Gesprächen mit Politik und Nachbarschaft zusätzlich ein Parkdeck mit Dachbegrünung und Photovoltaik realisieren. Ende 2023 wurde das Holzbauprojekt in Brühl in einem fortgeschrittenen Stadium der regionalen Presse und der interessierten Öffentlichkeit vorgestellt.

Soziale Verantwortung

Bei ihren Wohnbauprojekten bietet die Stiftung Schönau – wo immer möglich – einen Teil ihrer Wohnungen im geförderten Segment an, aktuell beispielsweise bei den geplanten Projekten in Heidelberg und Edingen-Neckarhausen. Damit wird die Stiftung auch in schwierigen Zeiten ihrer sozialen Verantwortung gerecht.

stiftungschoenau.de/category/bauprojekte

Ökologisch wertvoll: Bauen mit Holz aus dem stiftungseigenen Forst

Die Stiftung Schönau plant, auch in Zukunft in klimafreundlichen Holzbau mit Holz aus dem eigenen, PEFC-zertifizierten Stiftungswald zu investieren. Damit schafft sie nicht nur hochwertigen Wohnraum, sondern berücksichtigt dabei sowohl ökonomische als auch ökologische und soziale Aspekte. Der Rohstoff Holz bindet erhebliche Mengen klimaschädliches CO_2 und gilt als natürlicher, atmungsaktiver sowie wärme- und feuchtigkeitsregulierender Baustoff mit hoher Wohnqualität. Stammt das Holz aus heimischen Wäldern und wird regional verarbeitet, wirken sich die kurzen Transportwege zusätzlich positiv auf den CO_2-Fußabdruck aus. Für eine hohe Nutzerfreundlichkeit wurden die Wohneinheiten barrierefrei bzw. barrierearm ausgestaltet. Ein Teil der Wohnungen sind sogenannte „Schaltwohnungen“ mit flexiblem Grundriss. Bei Nutzungsänderungen kann die Aufteilung der Wohnung so ohne großen Aufwand verändert werden.

Leuchtturmprojekt: In Brühl bei Heidelberg entstehen 39 Mietwohnungen in Holzbauweise

14 neue Mietwohnungen sind in der Heidelberger Kirschgartenstraße entstanden

Die Stiftung Schönau setzt sich – wo immer möglich – für leistbare Mieten ein: Ein Teil ihrer neu gebauten Wohnungen ist im preisgedämpften oder geförderten Segment angesiedelt.

Heidelberg, Kirschgartenstraße

Investitionen	4,3 Mio. Euro
Wohneinheiten	14
Wohnfläche	1.029,4 m²
Status	fertiggestellt
Fertigstellung	Q1 / 2023

Besonderheiten: Holzhybridbauweise, flexible Wohnformen

Mietwohnungen in Holzhybridbauweise

Mitten 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 besteht aus dem nachwachsenden Rohstoff Holz. Der Systembau mit einer Vorfertigung der Holzmodule senkt auch die Belastung der Anwohner während der Realisierungsphase – zum einen durch die kürzere Bauzeit und zum anderen dadurch, dass die Montage der vorgefertigten Bauteile auf der Baustelle mit deutlich geringeren Lärm- und Staubemissionen verbunden ist als bei herkömmlichem Bauen.

Karlsruhe, Sophien Carrée

Investitionen	14,9 Mio. Euro
Wohneinheiten	36
Wohnfläche	2.549 m²
Status	fertiggestellt
Fertigstellung	Q2 / 2024

Besonderheiten: 3 Baukörper, 2 Neubauten, 1 Bestandssanierung, flexible Wohnformen

Neuer Wohnraum durch Nachverdichtung

Im Sophien Carrée in der Karlsruher Weststadt sind 36 neue Mietwohnungen entstanden. 18 davon sind in zwei viergeschossigen Neubauten in zweiter Reihe untergebracht, der Rest in dem aufwendig sanierten Vorderhaus. Erhalt und Modernisierung des Vorderhauses sparen im Vergleich zu Totalabriss und Neubau erhebliche Mengen an klimaschädlichem CO_2 ein. Die Stiftung hat sich für diese ökologisch sinnvolle Variante entschieden, obwohl eine 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. Bei der Gestaltung des Areals haben sie eng zusammengearbeitet.

Brühl, Albert-Einstein-Straße

Investitionen	17,8 Mio. Euro
Wohneinheiten	39
Wohnfläche	2.955 m²
Status	Im Bau
Fertigstellung	Q4 / 2024

Besonderheiten: Holzhybridbauweise, flexible Wohnformen

Wohnquartier mit Vorbildcharakter

Viermal Geschosswohnungsbau, möglichst aus eigenem Holz, war die Anforderung der Stiftung Schönau. Ein hoher ökologischer Anspruch und eine tiefe Wertschöpfung waren ebenso gesetzt wie eine Life-Cycle-Betrachtung aller Materialien: minimale graue Energie und Schadstoffe, schonend für Boden, Wasser und Luft. Das Ensemble besticht durch Einheit in Vielfalt: Fassaden mit Holzschiebeläden, Profilglas oder Schindeln lockern den disziplinierten Umgang mit dem Werkstoff Holz auf.

Photovoltaik und Geothermie ermöglichen einen nahezu CO_2-neutralen Betrieb. Die Deutsche Bundesstiftung Umwelt begleitete das Projekt wissenschaftlich.

Heidelberg, Obere Seegasse

Investitionen	4,4 Mio. Euro
Wohneinheiten	9
Wohnfläche	749 m²
Status	Im Bau
Fertigstellung	Q3 / 2024

Besonderheiten: Erbbaurecht auf einem Grundstück der Kirchengemeinde, Holzhybridbauweise, flexible Wohnformen, 7 geförderte Wohnungen

Neuer Wohnraum für Heidelberg

Anstelle des ehemaligen Pfarrhauses entstehen in Heidelberg-Kirchheim neun neue Wohneinheiten. Das dreigeschossige Haus auf dem Grundstück der Kirchengemeinde bietet in unterschiedlich großen Wohnungen Platz sowohl für Singles als auch für Familien. Sieben der neun Wohnungen sind im preisgedämpften Segment angesiedelt.

Heidelberg, Heinrich-Fuchs-Straße

Investitionen	15,6 Mio. Euro
Wohneinheiten	33
Wohnfläche	2.600 m²
Status	In Planung
Fertigstellung	2025–2026

Besonderheiten: Erbbaurecht auf einem Grundstück der Kirchengemeinde. Bestand und Neubau, flexible Wohnformen, 45 % geförderte Wohnungen

Bestand und Neubau optimal kombiniert
Die Stiftung Schönau plant die Neubebauung eines Grundstücks der Kirchengemeinde mit insgesamt vier Baukörpern als Geschosswohnungsbau mit 33 Mietwohnungen, teilweise gefördert. Das Baufeld liegt in einem dreiecksförmigen Baublock, begrenzt von der Heinrich-Fuchs-Straße / Lindenweg / Brechtelstraße und dem Rohrbacher Markt.

Das Grundstück war mit einem im Jahre 1964 erbauten evangelischen Gemeindezentrum, Wohnungen und einer Kindertagesstätte, verteilt auf drei Baukörper, bebaut. Aufgrund substanzieller baulicher Mängel und zu Wohnzwecken umnutzungsungeeigneter Substanz wurden die bestehenden Gebäude abgebrochen.

Edingen-Neckarhausen, Amselweg

Investitionen	21.6 Mio. Euro
Wohneinheiten	70
Wohnfläche	5.000 m²
Status	In Planung
Fertigstellung	Q4 / 2026

Besonderheiten: 3 Punkthäuser, 1 Teiltiefgarage / überdachtes Parkdeck, mind. 30 % geförderter Wohnraum

Neuer Wohnraum in Edingen
Auch in Edingen-Neckarhausen bei Heidelberg möchte die Stiftung neuen Wohnraum in Holzhybridbauweise schaffen. Die Neubauten, in Form von drei Punkthäusern, sind um eine ansprechend gestaltete, autofreie Quartiersmitte geplant. Alle Wohnungen sind nach dem Förderprogramm Klimafreundlicher Neubau KFW 40 förderfähig, darüber hinaus werden mindestens 30 % der Wohneinheiten entsprechend dem Förderprogramm Wohnungsbau mit sozialer Mietbindung Baden-Württemberg 2022 erstellt. Die Gebäude sollen in Holzhybridbauweise unter Verwendung von Holz aus dem stiftungseigenen Forst entstehen. Die energetischen Konzepte kombinieren Photovoltaikanlagen und Wärmepumpen zur Strom- und Wärmeerzeugung.

Neben den ökonomischen Notwendigkeiten hat die Stiftung auch immer soziale und ökologische Aspekte im Blick.

Wald und landwirtschaftliche Flächen

Die Stiftung Schönau hält auch in wirtschaftlich schwierigen Zeiten an ihren Wald- und landwirtschaftlichen Flächen fest, trotz einer Rendite von lediglich 1 bis 2 %. Sie beweist auch hier Verantwortung, da dieses Portfolio einen hohen gesellschaftlichen Nutzen generiert. Die landwirtschaftlichen Pachtflächen dienen der Produktion von Nahrungs- und Futtermitteln und sind ebenso wie die Stiftungswälder Lebensgrundlage und Erholungsraum für uns Menschen sowie Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

Verantwortung zeigt die Stiftung auch mit der Fortführung ihrer waldpädagogischen Aktivitäten. Mit dem Waldmobil und dem Naturlernort Roberner See sollen vor allem Kinder und Jugendliche für die hohe gesellschaftliche Bedeutung des Waldes sensibilisiert werden. Auch im Jahr 2023 fanden wieder waldpädagogische Aktionen statt. Die Gestaltung des Naturlernortes Roberner See ist derzeit in vollem Gange, dort wurden bei einer Aktion mit einer Konfirmandengruppe Bienenhotels gebaut, die auf der Fläche aufgestellt wurden.

UPDATE

AUSLAUFENDE ERBBAURECHTE

Aus der Vergabe ihrer mehr als 13.000 Erbbaurechte erzielt die Stiftung Schönau verlässliche Einnahmen zur Erfüllung ihres Stiftungszwecks. Trotz der langen Laufzeit von 99 Jahren bleibt das Erbbaurecht aber ein Vertrag auf Zeit. Bis zum Jahr 2057 werden rund 1.400 Erbbaurechtsverträge auslaufen. Ohne Verlängerung der Verträge müsste die Stiftung die Gebäude dann nach den gesetzlichen Bestimmungen übernehmen und die Eigentümer entschädigen. Um möglichen finanziellen Risiken aus Gebäudeübernahmen frühzeitig zu begegnen, hat die Stiftung auch im Jahr 2023 wieder erhebliche zweckgebundene Rückstellungen gebildet.
Seit 2022 werden den Erbbaurechtsnehmern Gespräche über eine vorzeitige Vertragsverlängerung angeboten. Auch im Jahr 2023 wurden wieder einige Verträge verlängert.

stiftungschoenau.de/service/erbbaurecht/

https://stiftungschoenau.de/stiftungswald/
stiftungschoenau.de/stiftungswald/wald-ueberblick-waldpaedagogik
https://stiftungschoenau.de/immobilien/pacht/

Zukunft sichern

Die Stiftung Schönau hat die Aufgabe, ihr Vermögen professionell zu verwalten. Um auch in Zukunft verlässliche Erträge zur Erfüllung des Stiftungszwecks zu erwirtschaften, setzt die Stiftung Steuerungsinstrumente für eine vorausschauende Planung ein. Bei Investitionen achtet sie auf Langfristigkeit, um sowohl ihre Geschäftsgrundlagen als auch Lebensräume zu sichern und damit die Schöpfung zu bewahren.

Die Herausforderungen der Zukunft für Kirche und Gesellschaft sind gewaltig. Vor allem die immer stärker werdenden Auswirkungen des Klimawandels bedrohen viele Lebensbereiche. Extreme Wetterereignisse nehmen zu. Das erleben wir alle. Direkt betroffen sind

Spitze abgebissen: Diese Jungpflanze ist durch Wildverbiss massiv geschädigt

auch unsere Stiftungswälder. Erste Analysen des im Jahr 2022 durchgeführten systematischen Risikomanagements und die Ergebnisse der regelmäßigen Waldinventur flossen 2023 in die Forsteinrichtung, die forstliche Zehnjahresplanung, ein. Zur Wertsicherung soll der Hiebsatz erhöht und gleichzeitig die Neuanpflanzung klimatoleranter Baumarten verstärkt werden. Der Umbau und damit die langfristige Erhaltung und ökologische Aufwertung des Mannheimer Kollekturwaldes wurde mit der Entfernung der invasiven Spätblühenden Traubenkirsche fortgesetzt. Darüber hinaus soll die Bejagung in den Stiftungswäldern intensiviert werden, um den Verbiss durch Rot- und Rehwild zu reduzieren. Geplant ist ebenfalls eine Personalaufstockung durch die verstärkte Ausbildung von Forstwirten und Forstwirtschaftsmeistern, auch aus dem vorhandenen Personalbestand.

Ökologisch und ökonomisch sinnvoll

Eine große Chance, Klimaschutz und wirtschaftliche Notwendigkeiten zu verbinden, ist die Nutzung geeigneter Forstflächen der Stiftung als Standorte für Windenergieanlagen (WEA). Damit kann erneuerbare Energie erzeugt werden, gleichzeitig sind die Einnahmen aus Verpachtung und Gewinnbeteiligung deutlich höher als bei einer rein forstwirtschaftlichen Nutzung. Dadurch unterstützt die Stiftung die Transformation zu einer resilienteren und weniger von fossilen Brennstoffen abhängigen Gesellschaft. Im Berichtsjahr 2023 ist die Stiftung eine Zusammenarbeit mit Caeli Wind eingegangen, die auf einem Online-Marktplatz Grundstückseigentümer und Projektentwickler von Windenergieanlagen zusammenbringt. Als erstes Projekt wurde in Kooperation mit der Stadt Mosbach die

www.stiftungschoenau.de/oekologischer-umbau-kollekturwald/

Holzbauprojekt Brühl: Photovoltaikanlagen und Geothermie tragen zur Dekarbonisierung bei

Planung eines Windparks mit insgesamt neun Windrädern angestoßen, von denen sechs auf Flächen der Stiftung Schönau errichtet werden sollen.

Die Stiftung achtet bei ihren Investitionen nicht nur darauf, ihre Geschäftsgrundlagen zu sichern, sondern auch auf die Bewahrung der Schöpfung.

Dekarbonisierung des Gebäudesektors

Auch der Gebäudesektor ist vom Klimawandel betroffen: Er ist für rund 35 % des Primärenergieverbrauchs und 30 % der CO_2-Emissionen in Deutschland verantwortlich. Der für eine Klimaneutralität erforderlichen „Dekarbonisierung" des Gebäudebestands kommt daher eine große Bedeutung zu. Zwar setzt die Stiftung Schönau im Wohnungsneubau bereits seit vielen Jahren auf nachhaltige Technologien wie Photovoltaik, Wärmepumpen und effiziente Wärmedämmung. Die Umrüstung des älteren Gebäudebestandes bleibt jedoch eine Mammutaufgabe und wird in den nächsten Jahren hohe Kosten verursachen.

Für eine effiziente Transformation muss künftig noch stärker quartiersbezogen gedacht werden, z. B. an eine Energieversorgung über Fernwärme oder Blockheizkraftwerke. Bei der Wärmedämmung könnten zusätzliche Vorteile durch den verstärkten Einsatz von Holz erzielt werden. Die Dekarbonisierung sichert auch die Finanzierbarkeit unserer Wohngebäude, da immer mehr Banken und Investoren auf die Einhaltung von Nachhaltigkeits-, bzw. ESG-Kriterien achten.

Engagement in Netzwerken und Verbänden

Die Stiftung Schönau ist Mitglied in mehreren Verbänden und Interessengemeinschaften, um für sie relevante Themen aktiv mitzugestalten. Stiftungsvorstand Ingo Strugalla wurde im Jahr 2022 zum Präsidenten des Deutschen Erbbaurechtsverbandes gewählt, der die Interessen der Erbbaurechtsgeber in Deutschland vertritt und sich für eine Verbesserung der gesetzlichen Rahmenbedingungen einsetzt. Die Stiftung ist zudem Gründungsmitglied. Darüber hinaus ist die Stiftung Mitglied im Evangelischen Immobilienverband Deutschland (eid) und im Arbeitskreis Evangelischer Unternehmer (AEU) aktiv, in dem Ingo Strugalla Sprecher des Leitungskreises Metropolregion Rhein-Neckar-Pfalz ist.

www.erbbaurechtsverband.de/home/?no_cache=1
https://de.wikipedia.org/wiki/Environmental,_Social_and_Governance

Ausblick

Die wirtschaftliche Lage in Deutschland und weltweit wird auch in den kommenden Jahren schwierig bleiben. Mittel- und langfristig werden sich Phasen des wirtschaftlichen Aufschwungs mit nicht vorhersehbaren Krisen abwechseln. Die Stiftung Schönau ist diesen Herausforderungen mit ihrem breit diversifizierten Portfolio und ihren Steuerungsinstrumenten gut gewachsen und wird auch in Zukunft ein verlässlicher Baustein für den Haushalt der Evangelischen Landeskirche in Baden sein.

Die Herausforderungen in Kirche und Gesellschaft bleiben hoch. Der historische Anstieg von Zinsen und Baukosten sowie internationale Konflikte werden das Wirtschaftswachstum auch in den kommenden Jahren bremsen. Zudem lässt der Investitionsstau bei den öffentlichen Ausgaben für Bildung, Infrastruktur und Gesundheit wenig Spielraum für wirtschaftsfördernde Maßnahmen, zumal mit der Klima-, Mobilitäts- und Energiewende große Aufgaben zu bewältigen sind.

Die Stiftung hat bereits in den vergangenen, mehr oder weniger krisenhaften Jahren bewiesen, dass sie auch für eine von Unsicherheit geprägte Zukunft gut aufgestellt ist. Mit ihrem gemischten Portfolio und bewährten Steuerungsinstrumenten wie der Zehnjahresplanung sowie einem ERP-gestützten Controlling kann die Stiftung sowohl kurz- als auch langfristig auf unvorhergesehene Entwicklungen reagieren.

Viele Märkte, in denen die Stiftung Schönau aktiv ist, werden auf absehbare Zeit in Bewegung bleiben. Dies gilt insbesondere für den Holzmarkt, der klima- und witterungsbedingt starken Schwankungen unterliegen wird. Die Stiftung Schönau hat ein systematisches Risikomanagement für die Forstflächen eingeführt und ihre Forststrategie angepasst. Zudem bildet sie seit 2020 Rückstellungen für einen klimagerechten Umbau ihres Waldes.

Auch die Immobilienmärkte werden volatil bleiben, mit entsprechenden Auswirkungen auf die kurzfristige Ertragslage. Mittel- und langfristig werden die Erträge weiter steigen, nicht zuletzt durch die geplante Dachfondsstruktur mit der Landeskirche und die damit mögliche weitere Diversifizierung. Am Kapitalmarkt wird die Stiftung weiterhin eher konservativ agieren, um Zinsrisiken zu vermeiden.

Die Geschäftsfelder Erbbaurecht und Pacht werden auch in Zukunft einen verlässlichen und soliden Beitrag zu unseren Erträgen leisten. Dies gilt ebenfalls für die Wohnimmobilien, wenngleich der Wohnungsneubau und die anstehende Dekarbonisierung des Wohnungsbestandes mit hohen Kosten verbunden sind. Eine große Chance für die künftige Entwicklung der Stiftung liegt in der Umsetzung der ESG-Kriterien. Indem sie ihre negativen Umweltauswirkungen hinterfragt, zeigt sie Verantwortung und den Willen, sich weiterzuentwickeln und den Begriff der Nachhaltigkeit zeitgemäß mit Inhalt zu füllen.

Zukunftssichernd ist darüber hinaus die Offenheit der Stiftung für neue Geschäftsbereiche, wie zum Beispiel die Bereitstellung von Waldflächen für Windenergieanlagen. Weitere Chancen liegen in einer verstärkten innerkirchlichen Zusammenarbeit bei der Entwicklung des Immobilienbestandes. Hier steht die Stiftung Schönau der Landeskirche und den Kirchengemeinden mit ihrem langjährigen Know-how gerne zur Seite.

Finanzbericht

Die Stiftung

Die Evangelische Stiftung Pflege Schönau (ESPS) und die Evangelische Pfarrpfründestiftung Baden (EPSB) haben zum 1. Januar 2023 zur Stiftung Schönau fusioniert. Ab diesem Jahresbericht werden deshalb nur noch die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung der Stiftung Schönau ausgewiesen.

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 vor dem Hintergrund des Ewigkeitsgedankens jeder Stiftung seit jeher nachhaltig. Ihr Vermögen besteht heute im Wesentlichen aus etwa 21.000 Erbbaurechts- und Pachtverträgen auf rund 6.000 ha Fläche, 7.600 ha forstwirtschaftlichen Flächen sowie rund 900 Wohnimmobilien. Diese Vermögensbestandteile befinden sich auf dem Gebiet der Evangelischen Landeskirche in Baden.

Zusätzlich hält die Stiftung Anteile an indirekten Immobilienanlagen. Anlageobjekte sind Gewerbe- und Wohnimmobilien im zentral- und nordeuropäischen Raum. Die Stiftung Schönau diversifiziert so ihr Vermögen weiter und partizipiert am wirtschaftlichen Potenzial anderer europäischer Wirtschaftsregionen.
Der Grundstock des Stiftungsvermögens stammt aus dem ehemaligen Kloster Schönau im Odenwald, das 1560 im Zuge der Reformation aufgelöst wurde.

Im Jahr 2023 waren durchschnittlich 86 Personen (Vorjahr: 84) bei der Stiftung Schönau beschäftigt, die Gesamtkapazität lag bei 71,68 Vollzeitäquivalenten (Vorjahr: 69,17). Mitgezählt werden auch die früher von der Landeskirche zur Stiftung abgesandten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die zum 1. Januar 2023 in ein Arbeitsverhältnis mit der Stiftung gewechselt haben. Dies zeigt sich beim Anstieg des Personalaufwands, gleichzeitig reduzieren sich die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen, wo diese Position in der Vergangenheit verbucht wurde.

Die Stiftung Schönau und die Evangelische Landeskirche in Baden sind zu je 50 % an der prokiba GmbH beteiligt. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt 250 TEUR, die Kapitalrücklagen sind zum Stichtag mit 400 TEUR bilanziert. Die prokiba (Gesellschaft für Projektentwicklung und Projektsteuerung für kirchliches Bauen in Baden mbH) betreut und entwickelt Projekte im Bereich kirchlichen Bauens durch Machbarkeitsstudien, Projektsteuerungsleistungen sowie Wettbewerbsorganisation und tritt als Bauherrin auf.

Kennzahlen

		2023	2022
Bilanzsumme	TEUR	686.525	665.478
Jahresfehlbetrag bzw. -überschuss (nach Zuweisung Landeskirche)	TEUR	3.305	5.960
Umsatzerlöse und sonstige Erträge	TEUR	45.551	41.538
davon Erträge aus Anlagenabgängen	TEUR	2.584	4.005
Aufwendungen für den Stiftungszweck und andere Ausgaben	TEUR	32.587	33.480
Ergebnisrücklagen	TEUR	848	2.615
davon übrige Ergebnisrücklagen	TEUR	–	365
davon zweckgebundene Ergebnisrücklage Erbbaurechte	TEUR	598	2.000
davon zweckgebundene Ergebnisrücklage Forst	TEUR	250	250

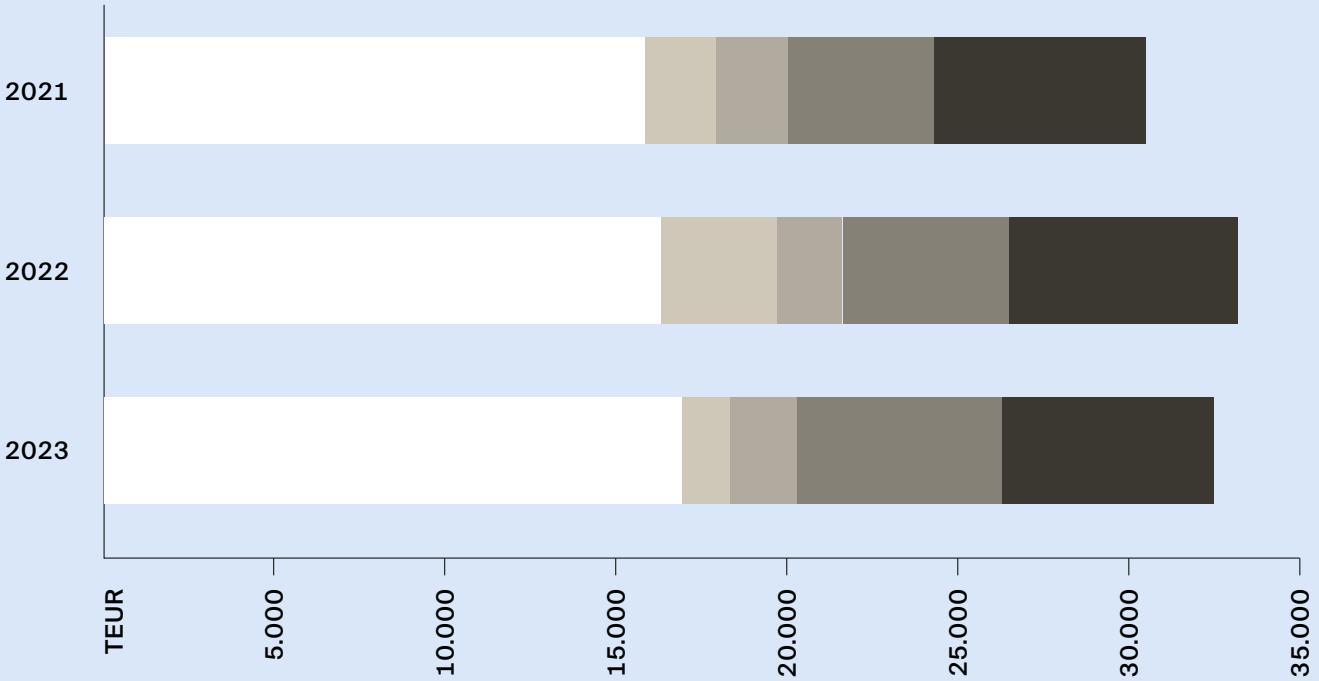
Die Gewinn- und Verlustrechnung der Stiftung Schönau weist im Berichtsjahr einen Jahresüberschuss von 3,31 Mio. Euro aus (Vorjahr: 5,96 Mio. Euro). Er beinhaltet unter anderem das operative Ergebnis der Geschäftsbereiche, die Gewinne aus Anlagenabgängen, Abschreibungen sowie die jährliche Regelabführung an die Evangelische Landeskirche in Baden gemäß Stiftungssatzung.

Zwar sind die Umsatzerlöse im Vergleich zum Vorjahr um 4,0 Mio. Euro gestiegen, der Jahresüberschuss der Stiftung sank jedoch um 2,66 Mio. Euro. Der Grund sind im Wesentlichen ergebniswirksame Wertberichtigungen an Immobilienfonds in Höhe von -9.15 Mio. Euro, die aus der schwierigen Marktsituation in den vergangenen Jahren resultierten. Diese Abschreibungen wurden nach dem Vorsichtsprinzip getätigt. Sowohl die Werte als auch die Erträge von Immobilienfonds unterliegen konjunkturbedingt jährlichen Schwankungen, sodass einzelne Jahre nur bedingt miteinander vergleichbar sind.

Der aktuellen Wertberichtigung stehen Reinerlöse aus Immobilienfonds in Höhe von 86,6 Mio. Euro allein aus den letzten zehn Jahren gegenüber.

Die Veränderungen der einzelnen Erlöspositionen stellen sich gegenüber dem Vorjahr wie folgt dar: Vermietung Wohnimmobilien: +450 TEUR, Erbbaurechte: +354 TEUR, Pachtflächen: +85 TEUR, Forstwirtschaft: -72 TEUR, Gewinne aus Anlagenabgängen (Transaktionen): –1,4 Mio. Euro, Erträge aus Immobilienfonds: +3,5 Mio. Euro, Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge: +1,2 Mio. Euro.

Aufwendungen für den Stiftungszweck und andere Ausgaben



Aufwendungen zur unmittelbaren Erfüllung des Stiftungszwecks (Zuweisung an die Landeskirche)

Aufwendungen zur unmittelbaren Erfüllung des Stiftungszwecks (Verpflichtung aus Bauunterhaltung)

Sonstige betriebliche Aufwendungen*

Personalaufwand

Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen**

*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.

**Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen
Unter anderem Aufwendungen für landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Grundstücke (z. B. Grundsteuer), Aufwendungen für die Instandhaltung und Bewirtschaftung der Wohnimmobilien sowie im Forst Holzeinschlag, Waldpflege u. Ä.

Die Ausgaben der Stiftung sind hier umfassend ausgewiesen. Dazu zählen sämtliche hier aufgeführten Aufwendungen sowie die Zuweisung an die Landeskirche. Diese besteht im Jahr 2023 aus der Regelabführung in Höhe von 16,95 Mio. Euro (2022: 16,30 Mio. Euro). Insgesamt hatte die Stiftung 2023 Ausgaben in Höhe von rund 32,6 Mio. Euro (Vorjahr: 33,5 Mio. Euro).

Im Vorjahresvergleich sind die Personalaufwendungen um 1,1 Mio. Euro gestiegen. Ein Grund ist die Übernahme der ehemals von der Landeskirche zur Stiftung abgesandten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in ein Arbeitsverhältnis mit der Stiftung. Deren Kosten waren in den Vorjahren unter „Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen“ aufgeführt. Diese haben sich entsprechend reduziert.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen bewegen sich in etwa auf Vorjahresniveau.

Kirchliche Baupflichten

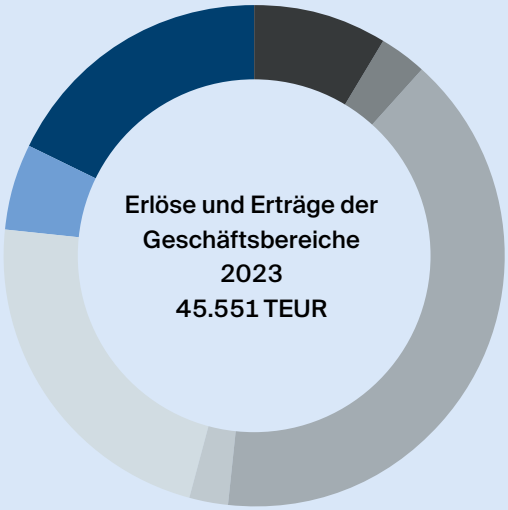
Für 85 Kirchen und 41 Pfarrhäuser in Baden ist die Stiftung Schönau direkt bauunterhaltungspflichtig. Der Kostenanteil der Stiftung liegt zwischen 65 und 100 Prozent der Gesamtkosten und ist in historischen Beschreibungen festgelegt. Bei der Renovierung von Kirchen übernimmt die Stiftung in vielen Fällen 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 auch im Jahr 2023 zu einschneidenden Veränderungen im Bereich der Baupflichten geführt. Da Baumaßnahmen grundsätzlich vom Evangelischen Oberkirchenrat genehmigt werden müssen, verringerten sich vor dem Hintergrund des im Jahr 2021 von der Landeskirche verhängten Baumoratoriums die Zahlungen der Stiftung Schönau aus der Verpflichtung zur Bauunterhaltung im Vergleich zum Vorjahr deutlich um 2,0 Mio. Euro auf insgesamt 1,4 Mio. Euro.

Auszug aus den Baumaßnahmen an Kirchen und Pfarrhäusern mit Baupflicht der Stiftung Schönau

Kirche / Pfarrhaus	Maßnahme	Gesamtkosten	Anteil Stiftung	Dauer / Beginn	Abschluss Baumaßnahme
Christuskirche Sandhausen	Sanierung Kirche und Anbau Gemeinderäume	7.029.000 €	2.142.000 €	09 / 18	offen
Kirche Rheinbischofsheim	Fassaden- und Turmrenovierung	1.941.000 €	1.078.000 €	04 / 21	2023
Kirche Heiligkreuz	Innensanierung, Ertüchtigung Dachtragwerk und Erneuerung Heizung	1.205.000 €	1.059.000 €	10 / 18	2023
Michaelskirche Hilsbach	Statische Instandsetzung des Dachs	898.000 €	672.000 €	07 / 19	offen
Kirche Schönau	Sanierung Heizung und Grundleitung	564.000 €	556.000 €	08 / 21	offen
St. Ulrichskirche Neckargemünd	Barrierefreie Erschließung, Sanierung Stützmauer und Heizung	604.000 €	526.000 €	05 / 21	offen
Michaeliskirche Eberbach	Turmdach-Neueindeckung	636.000 €	474.000 €	02 / 20	offen
Kirche Spechbach	Heizungserneuerung	368.000 €	235.000 €	03 / 21	offen
Kirche Angeltürn	Barrierefreie Erschließung, Erneuerung Heizung und Wandsanierung	235.000 €	216.000 €	07 / 18	offen
Kirche Dilsberg	Verkehrssichere Gestaltung Zuweg	300.000 €	214.000 €	12 / 21	offen

Anteile der Geschäftsbereiche an den Erlösen und Erträgen im Jahr 2023



- 3.973 TEUR, 8,7 %, Forstwirtschaft
- 1.460 TEUR, 3,2 %, Pachtflächen
- 18.171 TEUR, 39,9 %, Erbbaurechte
- 1.175 TEUR, 2,6 %, Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge
- 10.161 TEUR, 22,3 %, Wohnimmobilien
- 2.584 TEUR, 5,7 %, Transaktionen
- 8.027 TEUR, 17,6 %, Immobilienfonds

Die Umsatzerlöse der Stiftung Schönau stiegen gegenüber dem Vorjahr um 4,0 Mio. Euro auf 45,6 Mio. Euro. Dazu haben nahezu alle Geschäftsbereiche beigetragen. Lediglich die Erträge aus der Forstwirtschaft gingen trotz des geplanten höheren Holzeinschlags um 4.000 Vfm wegen leicht gesunkener Marktpreise um 72 TEUR zurück.

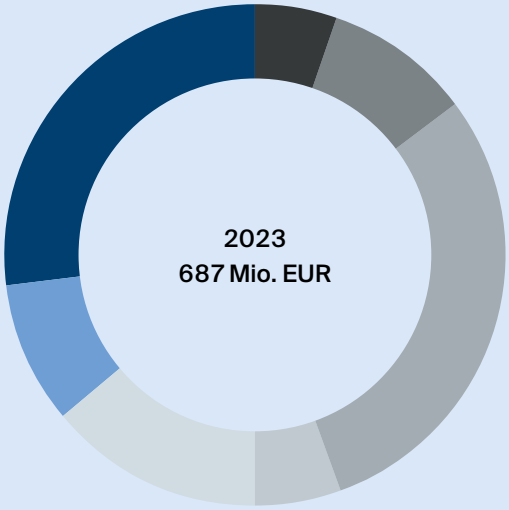
Die Erlöse des Geschäftsbereichs Immobilienfonds stiegen aufgrund von Sonderausschüttungen und zeitverzögerten Ausschüttungen aus dem Jahr 2022 im Vergleich zum Vorjahr um 3,5 Mio. Euro.

Die Umsatzerlöse aus Erbbaurechten erhöhten sich im Zuge der vertraglich vereinbarten Erbbauzinserhöhungen zum 11.11.2023 / Martini um 354 TEUR. Die Erlöse aus Pachtflächen stiegen leicht um 85 TEUR. Die Erlöse der Wohnimmobilien stiegen um 450 TEUR, was auf höhere Mieteinnahmen unter anderem aus dem Erstbezug des Wohngebäudes in der Heidelberger Kirschgartenstraße zurückzuführen ist.

Positiv ist auch der Erlösanstieg um 1,2 Mio. Euro bei den Sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen zu werten, der im Wesentlichen auf eine kluge Festgeld- und Fremdkapitalstrategie unter Ausnutzung des hohen Zinsniveaus zurückzuführen ist.

Die Umsatzerlöse aus Transaktionen sanken im Vergleich zum Vorjahr um 1,4 Mio. Euro. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um Gewinne aus Anlagenabgängen, die nicht planbar sind und hauptsächlich Grundstücke mit Erbbaurechten betreffen und die auch aus Baulandumlegungen sowie Grundstücksteilungen und -verschmelzungen resultieren.

Zusammensetzung des bilanzierten Vermögens im Jahr 2023



51.584.247 EUR
7,5 %
Forstwirtschaft

62.957.673 EUR
9,2 %
Pachtflächen

200.558.635 EUR
29,2 %
Erbbaurechte

36.337.671 EUR
5,3 %
Andere Vermögensgegenstände

93.759.657 EUR
13,7 %
Wohnimmobilien

60.514.575 EUR
8,8 %
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten

180.812.621 EUR
26,3 %
Wertpapiere / Immobilienfonds

Im Berichtsjahr lag die Bilanzsumme der Stiftung Schönau bei 687 Mio. Euro und ist damit gegenüber 2022 um rund 21 Mio. Euro (+3 %) gestiegen.

Das Anlagevermögen ist im Vergleich zum Vorjahr um 14,5 Mio. Euro gestiegen. Dabei stehen den Investitionen in den Sachanlagen in Höhe von 17,7 Mio. Euro, die primär drei Neubauten in Freiburg, Karlsruhe und Heidelberg beinhalten, andererseits Abgänge durch eine marktbedingte Sonderabschreibung im Bereich Wertpapiere sowie Abschreibungen in Höhe von 2,1 Mio. Euro gegenüber.

Der Barmittelbestand ist aufgrund der nicht verwendeten Mittel im Bereich Instandhaltung und von zusätzlichen Kapitaleinnahmen durch Fondsausschüttung sowie auch Festgeldanlagen um 5,3 Mio. Euro (+10 %) gestiegen. Zum Stichtag 31.12.2023 lag die Liquidität der Stiftung Schönau bei rund 61 Mio. Euro (Vorjahr 55 Mio. Euro)

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind auf 2,8 Mio. (+56 %) gestiegen. Dies ist auf folgende Faktoren zurückzuführen: eine Zinsabgrenzung in Höhe von 0,5 Mio. Euro für die 53,5 Mio. Euro Geldeinlagen und den Verkauf von Grundstücken in Höhe von 0,6 Mio. Euro sowie einer Abgrenzung im Bereich Erbbau in Höhe von 0,2 Mio. Euro.

Das gesamte Eigenkapital beläuft sich zum Ende des Geschäftsjahrs auf 593 Mio. Euro und ist durch zweckgebundene Ergebnisrücklagen (+0,85 Mio. Euro) aus den Bereichen Forst und Erbbau sowie (+2,5 Mio. Euro) Umschichtungsergebnis um 3,3 Mio. Euro (+1 %) gestiegen.

Die Darlehensverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben sich im Geschäftsjahr um 16,4 Mio. Euro erhöht, die ausschließlich auf die Fremdfinanzierung der Neubauten zurückzuführen sind. Neben der Fremdfinanzierung haben sich die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen im Berichtsjahr analog der Geschäftsvolumenentwicklung und der laufenden Investitionstätigkeiten um 1 Mio. Euro auf 2,2 Mio. Euro erhöht.

Die Stiftung Schönau hat im Geschäftsjahr eine über die Planansätze hinaus positive Entwicklung genommen.

Bilanz zum 31. Dezember 2023

AKTIVA

			31.12.2023 EUR	Eröffnungsbilanz EUR
A		**Anlagevermögen**		
	1.	Immaterielle Vermögensgegenstände		
		a) Entgeltlich erworbene Softwarelizenzen	226.461,79	272.628,77
		b) Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00
	2.	Sachanlagen		
		a) Grundstücke mit Wohnbauten	92.318.065,46	88.003.502,26
		b) Grundstücke mit Gewerbeimmobilien	1.441.591,21	1.524.160,17
		c) Grundstücke mit Kirchen	26,00	26,00
		d) Grundstücke der Forstwirtschaft und Bewuchs	51.584.247,04	51.546.678,95
		e) Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	200.558.635,15	201.484.068,35
		f) Grundstücke mit Pachtrechten Dritter	62.957.672,50	63.057.844,02
		g) Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.058.894,11	1.032.387,41
		h) Anlagen im Bau	29.936.860,80	17.631.942,33
	3.	Finanzanlagen		
		a) Beteiligungen	406.555,00	406.555,00
		b) Wertpapiere des Anlagevermögens	180.812.620,65	181.810.607,90
			181.219.175,65	182.217.162,90
		Anlagevermögen insgesamt	621.301.629,71	606.770.401,16
B		**Umlaufvermögen**		
	1.	Vorräte		
		Unfertige Leistungen	1.736.906,30	1.578.736,42
	2.	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
		a) Forderungen aus Vermietung	60.201,24	26.727,62
		b) Forderungen aus Erbbauverträgen	1.463.030,69	1.225.137,66
		c) Forderungen aus Pachtverträgen	219.748,76	205.737,02
		d) Forderungen aus Forstwirtschaft	138.374,79	192.002,70
		e) Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	312.541,52	6.582,80
		f) Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.096,14	1.230,38
		g) Sonstige Vermögensgegenstände	591.846,05	113.327,65
			2.787.839,19	1.770.745,83
	3.	Flüssige Mittel		
		Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	60.514.574,93	46.944.922,49
		Umlaufvermögen insgesamt	65.039.320,42	58.554.233,61
C		**Rechnungsabgrenzungsposten**	184.127,71	153.380,08
			686.525.077,84	**665.478.014,85**

PASSIVA

			31.12.2023 EUR	Eröffnungsbilanz EUR
A		**Eigenkapital**		
	1.	Stiftungskapital		
		a) Errichtungskapital (Grundstockvermögen)	368.818.406,55	368.818.406,55
	2.	Ergebnisrücklagen		
		a) Kapitalerhaltungsrücklage	63.853.386,69	63.853.386,69
		b) Zweckgebundene Ergebnisrücklage Forst	1.000.000,00	750.000,00
		c) Zweckgebundene Ergebnisrücklage Erbbaurechte	2.597.806,64	2.000.000,00
		d) Übrige Ergebnisrücklagen	66.459.426,09	66.459.426,09
	3.	Umschichtungsergebnisse	90.706.730,43	88.249.565,28
	4.	Ergebnisvortrag	0,00	0,00
			593.435.756,40	590.130.784,61
B		**Rückstellungen**		
		Steuerrückstellungen	0,00	333.000,00
		Sonstige Rückstellungen	671.929,00	877.165,93
			671.929,00	1.210.165,93
C		**Verbindlichkeiten**		
	1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	36.177.001,89	19.781.316,72
	2.	Verbindlichkeiten aus Krediten gegenüber der Landeskirche	34.900.000,00	34.900.000,00
	3.	Erhaltene Anzahlungen	2.174.000,61	1.781.936,25
	4.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.166.090,81	1.165.685,48
	5.	Sonstige Verbindlichkeiten	397.215,77	301.768,50
			75.814.309,08	57.930.706,95
D		**Rechnungsabgrenzungsposten**	16.603.083,36	16.206.357,36
			686.525.077,84	**665.478.014,85**

Gewinn- und Verlustrechnung zum 31. Dezember 2023

		2023 EUR	2023 EUR	Vorjahr EUR
1.	Umsatzerlöse			
	a) aus der Hausbewirtschaftung	10.160.929,87		9.711.326,89
	b) aus Erbbaugrundstücken	18.171.266,08		17.817.336,31
	c) aus landwirtschaftlichen Flächen	1.459.564,21		1.374.519,59
	d) aus Forstwirtschaft	3.972.754,48		4.044.908,61
	e) aus Fronen und Kostenerstattungen	9.950,80		88.514,52
	f) Sonstige Umsatzerlöse	436.436,25		410.836,48
			34.210.901,69	33.447.442,40
2.	Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen		158.169,88	–127.659,97
3.	Sonstige betriebliche Erträge			
	a) Gewinne aus Anlagenabgängen	2.583.708,91		4.005.238,38
	b) Übrige Erträge	1.647.696,84		806.028,46
			4.231.405,75	4.811.266,84
4.	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
	a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	–5.124.308,77		–5.392.329,96
	b) Andere Aufwendungen für Grundbesitz	–1.113.296,63		–830.333,59
	c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	0,00		–613.921,01
			–6.237.605,40	–6.836.584,56
5.	Aufwendungen zur unmittelbaren Erfüllung des Stiftungszwecks			
	a) Instandhaltungsaufwendungen für Lastengebäude	–1.437.109,17		–3.447.234,57
	b) Abführung an die Landeskirche für allgemeine Bedürfnisse (§ 2 II Nr. 3 der Satzung)	–16.950.000,00		–16.300.000,00
	c) Aufwendungen für Kompetenzleistungen	0,00		0,00
			–18.387.109,17	–19.747.234,57

		2023 EUR	2023 EUR	Vorjahr EUR
6.	Personalaufwand			
	a) Löhne und Gehälter	–4.267.612,06		–3.460.652,40
	b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung (davon für Altersversorgung EUR –580.597,42; Vorjahr: EUR –204.505,37)	–1.732.042,08		–1.476.135,13
			–5.999.654,14	–4.936.787,53
7.	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-2.168.486,57	–1.959.367,00
8.	Sonstige betriebliche Aufwendungen		-1.962.633,00	–1.959.418,96
9.	Erträge aus anderen Wertpapieren des Finanzanlagevermögens		8.027.152,16	4.569.467,29
10.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		1.174.973,58	15.553,89
11.	Abschreibungen auf Finanzanlagen		-9.150.000,00	0,00
12.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-960.962,35	–956.702,40
13.	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		368.819,36	–359.864,52
14.	**Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag**		**3.304.971,79**	**5.960.110,91**
15.	Ergebnisvortrag aus dem Vorjahr		0,00	0,00
16.	Entnahmen aus den übrigen Ergebnisrücklagen		0,00	0,00
17.	Einstellung in den Posten Umschichtungsergebnis		–2.457.165,15	–3.345.423,30
18.	Einstellung in die Ergebnisrücklagen			
	a) Einstellung in die Kapitalerhaltungsrücklage		0,00	0,00
	b) Einstellung in die zweckgebundene Ergebnisrücklage Forst		–250.000,00	–250.000,00
	c) Einstellung in die zweckgebundene Ergebnisrücklage Erbbaurechte		–597.806,64	–2.000.000,00
	d) Einstellung in die übrigen Ergebnisrücklagen		0,00	–364.687,61
19.	**Ergebnisvortrag**		**0,00**	**0,00**

Anhang zum Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023

1. Vorbemerkungen

Die Evangelische Stiftung Pflege Schönau ist durch Beschluss des Stiftungsrates von 24.03.2022 mit Zustimmung der Landessynode vom 27.10.2022 auf die Evangelische Pfarrpfründestiftung Baden im Wege der Gesamtrechtsnachfolge zugelegt worden. Im Zuge dessen wurde die Satzung der Evangelischen Pfarrpfründestiftung geändert. Das Ministerium für Kultus, Jugend und Sport Baden-Württemberg hat die Zulegung und die Satzungsänderung am 02.02.2023 genehmigt. Die Zulegung und die Satzungsänderung sind am 01.01.2023 in Kraft getreten. Die Evangelische Stiftung Pflege Schönau ist damit ohne Liquidation erloschen. Der Name der Evangelischen Pfarrpfründestiftung wurde geändert in Stiftung Schönau.

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

Die Bilanzierung und Bewertung bei der STS richten 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 einschließlich Alters-, Krankheits- und Hinterbliebenenversorgung der Pfarrerinnen und Pfarrer,
2. Aufwand für die Versehung nicht besetzter Pfarrstellen,
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 Pfründevermögen und auf dem weiteren Vermögen ruhende Lasten,
5. Baulasten für Kirchen und Pfarrhäuser,
6. Verwaltung anderer kirchlicher Stiftungen oder kirchlicher Einrichtungen auf Vertragsbasis gegen Kostenerstattung,
7. für allgemeine Bedürfnisse der Landeskirche.

3. Gliederungsgrundsätze

Die Gliederung der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung orientiert sich teilweise 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 der Eröffnungsbilanz ergeben.

Die **Vorjahreswerte** der STS ergeben sich aus den konsolidierten Werten beider Vorgängerstiftungen. Der Jahresabschluss ist nach den Grundsätzen der kaufmännischen Buchführung unter Beachtung der Stiftungssatzung sowie der kirchenrechtlichen Vorschriften für die Evangelische Landeskirche in Baden aufgestellt.

5. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz

Bei den **immateriellen Vermögensgegenständen** stellen die Erneuerung der Firewall sowie die Lizenzen zur Prozessdokumentation die wesentlichen Veränderungen im Berichtsjahr dar.

Die **Grundstücke mit Wohnbauten** beinhalten 94 Gebäude mit 1.507 Vertragseinheiten.

Im Geschäftsjahr 2023 wurde ein Neubauobjekt in Heidelberg fertiggestellt.

Die **Grundstücke mit Gewerbeimmobilien** beinhalten

zum 31. Dezember 2023 ein Objekt in Baden.

Zum 31. Dezember 2023 befinden sich **13 Kirchen** mit zugehörigen Außenanlagen und Grundstücken im Eigentum der STS. Wegen der unentgeltlichen Nutzungsüberlassung erzielt die Stiftung aus den in ihrem Eigentum stehenden Kirchen keine Erträge und kann diese auch keiner anderen Nutzung zuführen. Die Kirchen sind historischer Bestandteil des Stiftungsvermögens.

Die **Grundstücke der Forstwirtschaft** und Bewuchs beinhalten rd. 7.600 Hektar forstwirtschaftliche Betriebsflächen in Baden.

Im Geschäftsjahr 2023 standen den Zukäufen von 59 TEUR Grundstücksabgänge mit einem Restbuchwert von insgesamt 22 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 zum Zeitpunkt der Erstbilanzierung (1. Januar 2005) 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. **67.000 Vfm** gegenüber. Die Marktpreise sind im Vorjahresvergleich gesunken, sie liegen jedoch noch weit über den Buchwerten.

Die **Grundstücke mit Erbbaurechten** Dritter bestehen aus rd. 13.230 Erbbaurechtsverhältnissen (Vorjahr 13.230 Erbbauverhältnisse) mit rd. 5,0 Mio. m^2 (Vorjahr rd. 5,0 Mio. m^2) Grundstücksflächen. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Erbbaurechte beträgt rd. 55 Jahre.

Unter den Grundstücken mit Pachtrechten Dritter befinden sich überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Eigentum der STS befinden sich zum 31. Dezember 2023 Grundstücke mit einer Gesamtfläche von rd. 5.400 Hektar (Vorjahr 5.500 Hektar).

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.

Darüber hinaus ist die Stiftung 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 aus Anteilen an diversen Immobilienfonds sowie der Beteiligung an dem BEOS Value Investment Fund, einer geschlossenen Investment-KG, zusammen.

Bei den Fondsbeteiligungen, bei denen der Zeitwert zum 31.12.2023 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 eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.

Die **sonstigen Vermögensgegenstände** beinhalten hauptsächlich Zinsabgrenzungen für Termingelder sowie Forderungen aus Grundstücksverkäufen, deren Kaufpreiszahlung im Jahr 2024 erfolgen wird.

In einem im März 2020 für die Vorgängerstiftungen 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 2023 wurden hierfür 598 TEUR dotiert.

Die **sonstigen Rückstellungen** beinhalten im Wesentlichen Personalrückstellungen für Gehälter, Urlaub, Zeitguthaben, Altersteilzeit und den Berufsgenossenschaftsbeitrag, Rückstellungen für ausstehende Rechnungen sowie Rückstellungen für die Jahresabschluss- und Prozesskosten des Jahres 2023.

Bei den **Verbindlichkeiten aus Krediten gegenüber der Landeskirche** ist das von der Landeskirche

gegebene Darlehen über 50 % der im Geschäftsjahr 2018 durch die Vorgängerstiftungen 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 STS 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 im Wesentlichen die kreditorischen Debitoren in Höhe von rd. 235 TEUR ausgewiesen.

Der **passive Rechnungsabgrenzungsposten** beinhaltet hauptsächlich die vorschüssig vereinnahmten Erbbauzinsen für den Zeitraum 1. Januar bis 10. November 2024. 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 450 TEUR auf 10.161 TEUR gestiegen. Während die Sollmieten aufgrund der Neuvermietungen um 636 TEUR anstiegen, gab es bei den Erlösen aus Nebenkostenabrechnungen im Vorjahresvergleich eine Reduktion um 186 TEUR.

Die **Umsatzerlöse aus Erbbaugrundstücken** sind gegenüber dem Vorjahr um 355 TEUR auf 18.171 TEUR gestiegen.

Die **Umsatzerlöse aus landwirtschaftlichen Flächen** stiegen gegenüber dem Vorjahr um 85 TEUR.

Die **Umsatzerlöse aus der Forstwirtschaft** sind im Vorjahresvergleich leicht gesunken. Dies erklärt sich bei einer leicht auf rd. 67.000 Vfm gestiegenen Einschlagsmenge (Vorjahr: rd. 63.000 Vfm) durch etwas gefallene Marktpreise.

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

Die **sonstigen Umsatzerlöse** zeigen im Wesentlichen diverse forstwirtschaftliche Zuschüsse und Kostenbeteiligungen.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** beinhalten in Höhe von 2.584 TEUR (Vorjahr: 4.005 TEUR) Erträge aus dem Verkauf von Vermögensgegenständen des Anlagevermögens, 1.560 TEUR (Vorjahr: 334 TEUR) Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen sowie Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 88 TEUR (Vorjahr: 472 TEUR).

Die **Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen** sind im Vorjahresvergleich um 598 TEUR auf 6.238 TEUR gesunken.

Die **Aufwendungen für Hausbewirtschaftung** sind im Vorjahresvergleich um 268 TEUR auf 5.124 TEUR gesunken. Die hauptsächlichen Veränderungen begründen sich in den um 517 TEUR niedrigeren Instandhaltungsaufwendungen, während die umlagefähigen Kosten um 168 TEUR gestiegen sind.

Die **sonstigen Aufwendungen der Hausbewirtschaftung** zeigen gegenüber dem Vorjahr einen Anstieg um 81 TEUR.

Bei den **Aufwendungen für anderen Grundbesitz** handelt es sich hauptsächlich um Aufwendungen aus der Forstwirtschaft in Höhe von 1.023 TEUR (Vorjahr: 721 TEUR).

Die Reduktion der **Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen** erklärt sich durch den per 01.01.2023 durchgeführten Wechsel der landeskirchlich Beschäftigten zur STS. Ihre Gehaltsaufwendungen werden seit dem Geschäftsjahr 2023 als Personalaufwand ausgewiesen.

Die **Aufwendungen zur unmittelbaren Erfüllung des Stiftungszweckes** betreffen unter anderem Instandhaltungsaufwendungen für Kirchen und Pfarrhäuser. Gegenüber dem Vorjahr sind diese um 2.010 TEUR auf 1.437 TEUR gesunken. Im Geschäftsjahr wurde eine Abführung in Höhe von 16.950 TEUR (Vorjahr: 16.300 TEUR) an die Evangelische Landeskirche in Baden geleistet.

Die Position **Personalaufwand** beinhaltet die Lohn- und Gehaltsaufwendungen für Mitarbeiter, welche in einem Beschäftigungsverhältnis mit der Stiftung stehen. Per 01.01.2023 sind die ehemals von der Landeskirche zur Stiftung abgesandten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in ein Arbeitsverhältnis mit der Stiftung gewechselt. Dies ist der hauptsächliche Grund für den hohen Anstieg der Personalaufwendungen.

Des Weiteren wurden Neueingruppierungen sowie Zuführungen in die Altersteilzeitrückstellung durchgeführt.

Bei den **Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen** handelt es sich um planmäßige Abschreibungen.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** erreichen annähernd das Vorjahresniveau und setzen sich aus sachlichen Verwaltungsaufwendungen, Rechts- und Beratungskosten, Wartungs- und Instandhaltungskosten von Software und Dienstgebäuden sowie sonstigen Dienstleistungen und Werbeaufwendungen zusammen.

Die **Erträge aus anderen Wertpapieren des Finanzanlagevermögens** ergeben sich aus Regel- und Sonderausschüttungen der Immobilienfonds im Jahr 2023.

Bei den Abschreibungen auf Finanzanlagen werden die außerplanmäßigen Anpassungen der Buchwerte der Immobilienfonds an ihre Marktwerte gezeigt. Die Anpassung auf die Marktwerte erfolgte, da von einer nachhaltigen Preiskorrektur ausgegangen wird.

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

Im Rechnungslegungsjahr 2023 gab es keine wesentlichen periodenfremden Aufwendungen oder Erträge.

7. Sonstige Angaben

Durch bereits geschlossene Verträge bestehen finanzielle Verpflichtungen für den Kauf von Anteilen an Immobilienfonds in Höhe von 20,6 Mio. EUR.

Neben diesen und den durch die Stiftungssatzung bestimmten finanziellen Verpflichtungen für sonstige satzungsmäßige Zwecke bestehen keine wesentlichen weiteren finanziellen Verpflichtungen.

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, Jens Kögel, Birgit Ackermann, Galina Stoilova
und Johanna Hufnagel, Abteilung Finanzen

LAYOUT & UMSETZUNG
KontextKommunikation, Heidelberg & Berlin

DRUCK
Citydruck, Heidelberg

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

Druckprodukt mit finanziellem
Klimabeitrag
ClimatePartner.com/10331-2408-1001

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

BILDNACHWEIS
S. 5
Francesco Futterer, KontextKommunikation, Heidelberg

S. 7
Steffen Diemer, Mannheim

S. 8
Werner Riehm, Fly-Foto, Kandel

S. 9
Sonja Behrens, Landau

S. 10
Philipp Rothe, Heidelberg

S. 6, 12, 15, 16 links, 17, 18 rechts, 21
Fotostudio Christian Buck, Heidelberg

S. 13
prokiba, Karlsruhe

S. 16
rechts: Fotografie Thilo Ross, Heidelberg

S. 18
links: Element-A-Architekten, Heidelberg

Alle anderen Bilder stammen aus dem Archiv der Stiftung Schönau.