



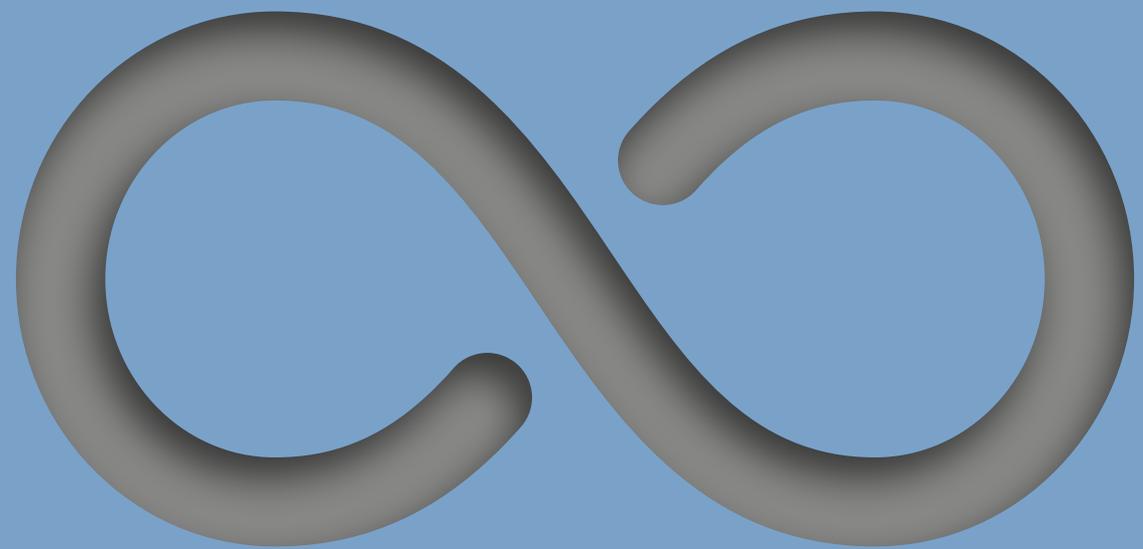
STIFTUNG
SCHOENAU



Jahresbericht 2024

Ein Unternehmen der Evangelischen Landeskirche in Baden

WERTE



A close-up, low-angle shot of a person's legs and feet. They are wearing tan-colored cargo pants and black rubber boots. The person is standing in a field of young, vibrant green plants, likely a vegetable garden or farm. The soil is dark brown and appears to be recently tilled. The background is a soft-focus landscape with rolling hills under a bright, overcast sky. The word "SCHAFFEN" is overlaid in white, serif capital letters on the right side of the image, positioned over the person's right boot and the plants.

SCHAFFEN



ZUKUNFT



SICHERN

**WERTE
SCHAFFEN**

**ZUKUNFT
SICHERN**

Inhalt

VORWORT	
Ingo Strugalla, Geschäftsführender Vorstand Stiftung Schönau	12
KENNZAHLEN 2024	14
DIE STIFTUNG SCHÖNAU	16
Erlöse und Erträge im Überblick	17
Entwicklung der einzelnen Erlösquellen	17
GLAUBENSÄRÄUME ERHALTEN – KIRCHE GESTALTEN	18
Ausgaben für den Stiftungszweck	18
Beispiele für den Stiftungszweck	19
Strategische Planung ab 2026	19
ZUKUNFTSRÄUME GESTALTEN – VERANTWORTUNGSVOLL HANDELN	20
Steigende Anforderungen, begrenzte Mittel	21
Wandel als Chance	21
WOHNRÄUME ENTWICKELN – PERSPEKTIVEN SCHAFFEN	22
Erbbaurecht – langfristige Sicherheit	22
Wohnbauprojekte	23
Übersicht über die Bauprojekte	24
Zeitgemäß bauen – sinnvoll investieren	27
Zukunftssicherung durch Investitionen und Rücklagen	27
LEBENSÄRÄUME ERHALTEN – SCHÖPFUNG BEWAHREN	28
Witterung, Wildbestand und Waldumbau	28
Waldmobil – spielerisch Wissen sammeln	29
Neue Potenziale – Erneuerbare Energien auf Stiftungsflächen	30
Investitionen in die Zukunft	30
Wie die Stiftung ihre Flächen für erneuerbare Energien bereithält	31
FINANZBERICHT	33

Werte schaffen – Zukunft sichern

Das Handeln der Stiftung Schönau ist auf Dauer angelegt – das symbolisiert auch das Unendlichkeitszeichen auf der Titelseite dieses Jahresberichts. Seit ihrer Gründung steht sie für Verlässlichkeit, unternehmerisches Denken mit langfristiger Perspektive und für ein klares Bekenntnis: Wirtschaftliche Leistungsfähigkeit ist kein Selbstzweck, sondern Voraussetzung dafür, Kirche und Gesellschaft heute und in Zukunft zu stärken.

Diese Haltung hat sich auch im Geschäftsjahr 2024 bewährt. Trotz anhaltend schwieriger wirtschaftlicher Rahmenbedingungen konnten wir 19 Millionen Euro für unseren Stiftungszweck bereitstellen – das sind rund sieben Prozent mehr als im Jahr zuvor. Dieses Ergebnis spricht für sich – und für unser konsequentes, verantwortungsvolles Handeln.

Die Welt verändert sich – rasant und oft dramatisch. Der Klimawandel ist längst keine abstrakte Größe mehr, sondern Realität: Bergstürze, Überschwemmungen, Hitzerekorde, Waldbrände – auch wir als Stiftung sind vom Klimawandel unmittelbar betroffen. Der klimaresistente Umbau unserer Wälder und die energetische Sanierung unseres Wohnungsbestands erfordern gewaltige Investitionen und ebenso entschlossene Rücklagenbildung.

Gleichzeitig steht auch die Evangelische Landeskirche vor tiefgreifenden Herausforderungen. Sinkende Kirchensteuereinnahmen erzeugen einen hohen Konsolidierungsdruck. In Zukunft wird die Bedeutung unserer finanziellen Unterstützung – sie entspricht 2024 rund sechs Prozent der Kirchensteuereinnahmen der Evangelischen Landeskirche in Baden im Jahr 2023 – weiter zunehmen. Wir sind uns dieser Verantwortung bewusst

und arbeiten mit Nachdruck daran, unsere Verpflichtungen auch in Zukunft zuverlässig zu erfüllen.

Umso wichtiger war es, 2024 die strategischen Weichen neu zu stellen. Investitionen werden künftig nicht mehr allein nach finanziellen Kennzahlen bewertet, sondern auch unter Berücksichtigung ihrer ESG-Konformität. Unsere Ergebnisziele bleiben ambitioniert – aber wir werden sie künftig flexibler steuern, um noch schneller auf sich verändernde Bedingungen reagieren zu können. Wir steuern aktiv und handeln frühzeitig.

Der Wandel birgt nicht nur Risiken, sondern eröffnet auch neue Chancen. Besonders erfreulich ist daher die enge und vertrauensvolle Zusammenarbeit mit der Landeskirche. Mit der Gründung des Dachfonds Baden ImmoMaster (BIM) haben die Landeskirche und die Stiftung den Großteil ihrer bisherigen Immobilienfonds unter einer gemeinsamen Struktur zusammengeführt. Ziel ist die internationale Erweiterung des bereits diversifizierten Portfolios. Dass die operative Führung bei der Stiftung Schönau liegt, werten wir als Anerkennung unserer Kompetenz im Umgang mit kirchlichem Immobilienvermögen.

Auch die Nutzung unserer Flächen für erneuerbare Energien haben wir im vergangenen Jahr weiter vorangetrieben. Sie verbindet wirtschaftliche Notwendigkeit mit klimapolitischer Verantwortung – ganz konkret, ganz lokal. Die Vielzahl an Anfragen zeigt deutlich das vorhandene Potenzial.

Nichts davon wäre möglich ohne unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Ihr Engagement, ihre Expertise und ihre Identifikation mit der Stiftung sind der Schlüssel zum Erfolg. Umso wichtiger war die im

Wirtschaftliche Leistungsfähigkeit ist für uns kein Ziel an sich, sondern Mittel zum Zweck. Wir tragen Verantwortung – für Menschen, für Räume, für die Kirche.



INGO STRUGALLA
GESCHÄFTSFÜHRENDE ROSTAND

Berichtsjahr durchgeführte Mitarbeiterbefragung, an der sich beeindruckende 91 Prozent der Belegschaft beteiligten. Die Ergebnisse fließen in unsere Personalentwicklung und Organisationsstruktur ein. Erfreulicherweise konnten wir 2024 mit den Abteilungsleitungen Forst und Finanzen zwei Schlüsselpositionen erfolgreich neu besetzen. In einem angespannten Arbeitsmarkt ist das ein starkes Signal für die Attraktivität der Stiftung Schönau als Arbeitgeber.

Unsere Aufgabe endet nicht bei der Bilanz. Die Stiftung Schönau bleibt ein verlässlicher Akteur, wenn es um gesellschaftlich relevante Infrastruktur geht: Unsere Forst- und Pachtflächen stehen weiterhin als Erholungsraum und Agrarflächen zur Verfügung. Unser Engagement im Wohnungsbau – auch unter schwierigen Marktbedingungen – zeigt, dass wir unseren sozialen Auftrag ernst nehmen.

Wirtschaftliche Leistungsfähigkeit ist für uns kein Ziel an sich, sondern Mittel zum Zweck. Wir tragen Verantwortung – für Menschen, für Räume, für die Kirche.

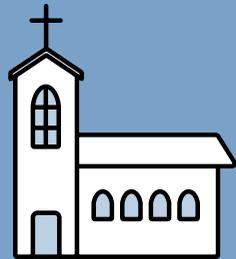
Dabei zeigt sich immer wieder: Die Stiftung Schönau ist weit mehr als die Summe ihrer Einzelteile. Ihr unternehmerisches Handeln stiftet gesellschaftlichen Nutzen – sichtbar, wirksam und beständig. Und sie stärkt das Vertrauen in kirchliches Engagement in einer Zeit, in der Verlässlichkeit neu buchstabiert werden muss.

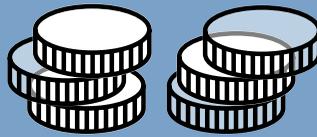
Die eingeleiteten Maßnahmen geben uns die notwendige Stabilität und strategische Beweglichkeit, um auch künftig auf Kurs zu bleiben – selbst in rauem Fahrwasser. Ich bin überzeugt: Die Stiftung Schönau wird auch weiterhin ein zuverlässiger Partner der Evangelischen Landeskirche in Baden sein.

Ihr

Ingo Strugalla

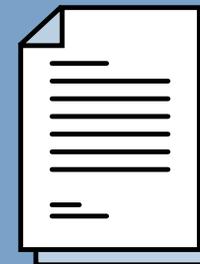
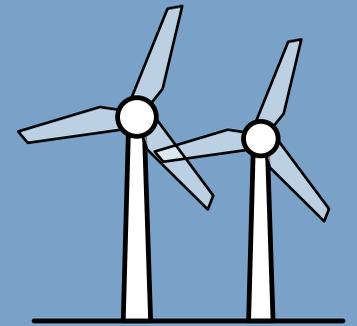
Kennzahlen 2024



Erlöse und Erträge: 
42,5 MIO. EURO

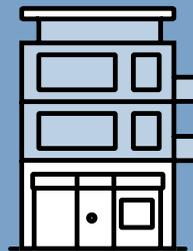
19,03 MIO. EURO für den Stiftungszweck,
 davon flossen **17,46 MIO. EURO** direkt in den Haushalt der Landeskirche

7 WINDENERGIEANLAGEN
 stehen auf Flächen der Stiftung, insgesamt 29 hat sie durch ihre Unterstützung (z.B. durch Wege- und Kabelrechte) ermöglicht.

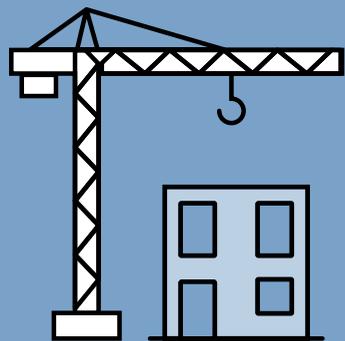
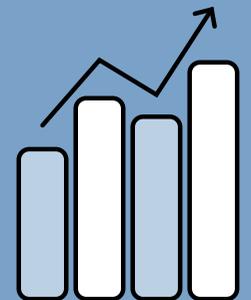


21.000 ERBBAU- UND PACTHVERTRÄGE

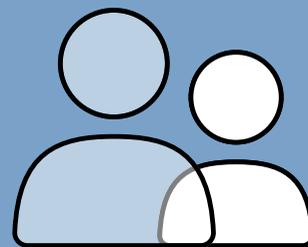
891 WOHNUNGEN INSGESAMT



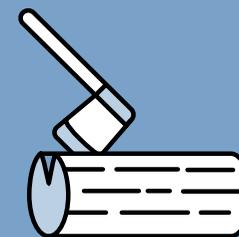
Die Stiftung Schönau ist in **13 IMMOBILIENFONDS** investiert, davon befinden sich 10 innerhalb des Baden ImmoMaster (BIM). Das Portfolio der Stiftung umfasst insgesamt **233 IMMOBILIEN** und ist in **14 EUROPÄISCHEN LÄNDERN**.



85 NEUE WOHNUNGEN



91 MITARBEITENDE



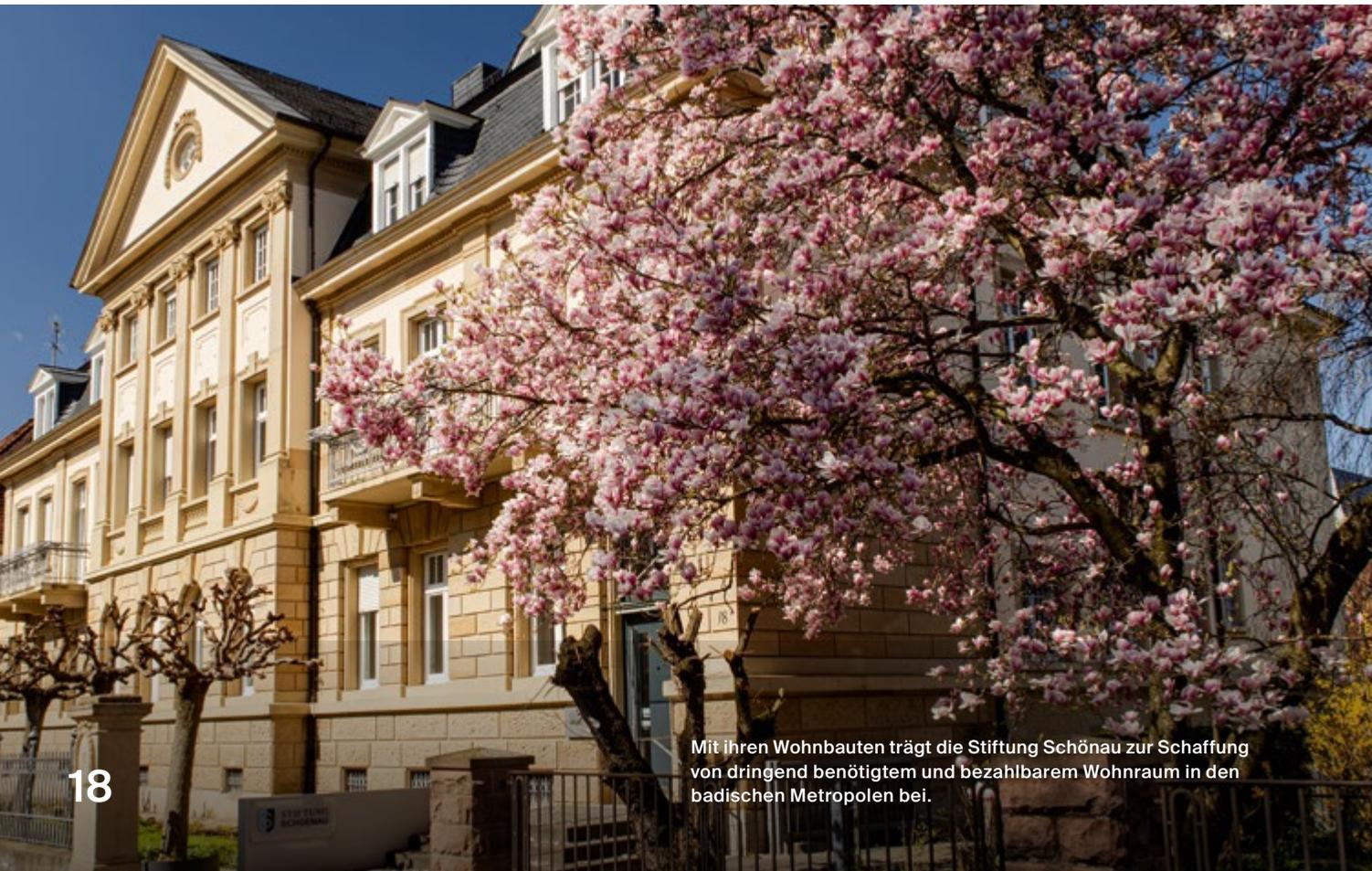
75.000 FESTMETER Holzeinschlag,
 davon **11.000 FESTMETER** Kalamitätsholz
 (Wind / Schneebruch / Trockenheit und Käfer)

Die Stiftung Schönau

Die Stiftung Schönau ist ein Immobilienunternehmen der Evangelischen Landeskirche in Baden mit Sitz in Heidelberg. Ihr breit gestreutes Vermögensportfolio umfasst etwa 21.000 Erbbau- und Pachtverträge, rund 900 Wohneinheiten sowie Beteiligungen an Immobilienfonds. Die Stiftung bewirtschaftet 7.600 Hektar Wald verantwortungsvoll, um stabile und langfristige Erträge zu sichern. Darüber hinaus stellt sie seit einigen Jahren Flächen für die Erzeugung erneuerbarer Energien zur Verfügung.

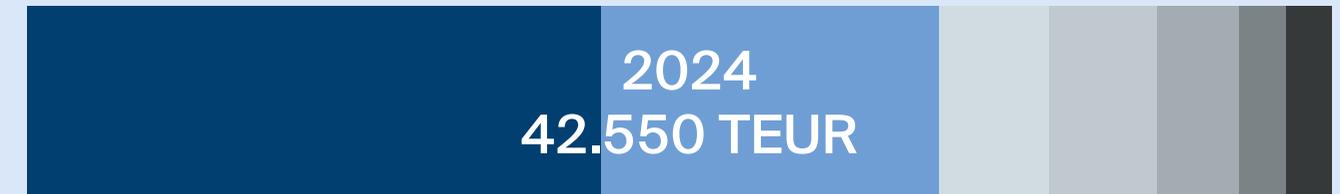
Die Stiftung Schönau sorgt dafür, dass Kirchenräume erhalten bleiben und Pfarrstellen gesichert werden. So unterstützt sie Gemeinden in Baden dabei, Orte des Glaubens und des Miteinanders zu bewahren. Sie tut dies, indem sie ihr Vermögen professionell verwaltet. Die Erträge daraus fließen zum überwiegenden Teil an die Evangelische Landeskirche.

Die Stiftung Schönau beschäftigt heute rund 90 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter und gehört zu den traditionsreichsten Institutionen in Heidelberg. Ihre Geschichte reicht zurück bis ins Jahr 1560, als sie aus dem Vermögen des ehemaligen Klosters Schönau gegründet wurde. Nachhaltiges Wirtschaften und generationenübergreifende Verantwortung bilden seither den Kern ihrer Strategie.



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

Erlöse und Erträge im Überblick



18.730 TEUR 44,0% Erbbaurechte	3.584 TEUR 8,4% Transaktionen	2.666 TEUR 6,3% Immobilienfonds	1.488 TEUR 3,5% Pachtflächen
11.030 TEUR 25,9% Wohnimmobilien	3.516 TEUR 8,3% Forstwirtschaft	1.535 TEUR 3,6% Sonstige Zinsen und Erträge	

Die Erlöse und Erträge der Stiftung sind 2024 im Vergleich zum Vorjahr um 3 Mio. Euro gesunken. Hauptursache hierfür sind Veränderungen im Bereich der Immobilienfonds. Im Vergleich zum Vorjahr sind die Erlöse aus Immobilienfonds um 5,4 Mio. Euro niedriger ausgefallen. Diese sind zum Teil darauf zurückzuführen, dass mit der Gründung des Dachfonds Baden ImmoMaster (BIM) Ausschüttungen nicht mehr direkt an den Anleger überwiesen werden, sondern zunächst im Dachfonds verbleiben (derzeit rund 2 Mio. Euro). Gehen Zahlungen – wie im Dezember – verspätet ein, kann die Weiterleitung an die Anleger erst im darauffolgenden Monat erfolgen. Zusätzlich war das Jahr 2023 durch zwei einmalige Sondereffekte begünstigt: eine Ausschüttung aus einem Immobilienverkauf sowie eine Nachzahlung für 2022.

Entwicklung der einzelnen Erlösquellen

Wohnimmobilien: Die Erlöse stiegen um 870 TEUR, insbesondere durch höhere Mieteinnahmen aus Erstbezügen im Jahr 2024.

Erbbaurechte: Die Umsatzerlöse erhöhten sich um 559 TEUR infolge der vertraglich vereinbarten Erbbauzinsanpassungen zum 11.11.2024 („Martini“).

Pachtflächen: Die Erlöse aus landwirtschaftlichen Pachtflächen stiegen leicht um 28 TEUR.

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge: Trotz des gesunkenen Zinsniveaus erhöhten sich die Erträge um 360 TEUR auf insgesamt 1,5 Mio. Euro.

Forstwirtschaft: Die Erlöse gingen um 456 TEUR zurück. Gründe hierfür sind das niederschlagsreiche Jahr 2024 sowie sinkende Holzpreise.

Transaktionserlöse: Die Umsatzerlöse aus Transaktionen stiegen im Vergleich zum Vorjahr um 1,0 Mio. Euro. Dabei handelt es sich überwiegend um nicht planbare Gewinne aus Anlagenabgängen, insbesondere im Zusammenhang mit Grundstücken, die mit Erbbau-rechten belegt sind. Diese resultieren unter anderem aus Baulandumlegungen, Grundstücksteilungen und -verschmelzungen.

Glaubensräume erhalten – Kirche gestalten

Der Stiftungszweck der Stiftung Schönau ist die Finanzierung kirchlichen Bauens und von Pfarrstellen. Mit der Wahrnehmung ihrer Baupflichten trägt die Stiftung maßgeblich dazu bei, Glaubensräume in ganz Baden zu bewahren und Orte des kirchlichen Lebens zu erhalten. So entstehen nicht nur Räume der Andacht und Begegnung, sondern auch Freiräume für neue Formen kirchlicher Gemeinschaft in den Gemeinden.

Trotz eines nach wie vor anspruchsvollen wirtschaftlichen Umfelds konnte die Stiftung im Jahr 2024 erneut solide Ergebnisse erzielen: Insgesamt stellte sie 19 Millionen Euro – das sind rund sieben Prozent mehr als im Jahr zuvor – für ihren Stiftungszweck zur Verfügung.

Davon flossen rund 17,4 Millionen Euro direkt in den landeskirchlichen Haushalt. Mit weiteren 1,6 Millionen Euro unterstützte sie Baumaßnahmen an Kirchen und Pfarrhäusern in ihrer direkten Baupflicht.

Die Stiftung Schönau ist für 85 Kirchen sowie 41 Pfarrhäuser – das entspricht rund zwölf Prozent der Kirchengebäude der Evangelischen Landeskirche in Baden

direkt – baupflichtig. Für diese Gebäude übernimmt sie die Finanzierung von Sanierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen, die von der Landeskirche genehmigt sind. Der Kostenanteil der Stiftung ist für jedes Objekt historisch festgelegt und liegt zwischen 65 und 100 Prozent.

Im Berichtsjahr 2024 lag der Schwerpunkt auf der Finanzierung bereits länger geplanter und genehmigter Vorhaben. Hintergrund dafür war das erst kürzlich aufgehobene Baumatorium der Landeskirche, das die Umsetzung neuer Bauprojekte über längere Zeit verzögert hatte. Trotz dieser Einschränkung wurden mehrere größere Maßnahmen umgesetzt.

Ausgaben für den Stiftungszweck

(TEUR)



BEISPIELE FÜR DEN STIFTUNGSZWECK



Die ehemalige **Wehrkirche in Angeltürn** wurde im Jahr 1360 erbaut und gehört zu den ältesten Baupflichtgebäuden der Stiftung. 2024 wurden diverse Sanierungsmaßnahmen abgeschlossen. Neben einer dringend notwendigen Erneuerung der Elektrik und anderen Maßnahmen

zur Arbeitssicherheit wurden Putzschäden im Innen- und Außenbereich beseitigt. Die alte Ölheizung wurde durch eine Körpernahe Umfeldtemperierung (KNUT) ersetzt – ein elektrisches Heizsystem für Kirchenräume, das die mit fossilen Brennstoffen betriebenen Heizungen ablöst. In Angeltürn wurde dies im Wesentlichen mit in die Pendelleuchten integrierten Infrarotstrahlern umgesetzt.

Zahlreiche schwindelfreie Arbeitskräfte wurden gebraucht, um die notwendigen Arbeiten am Turm der **Kirche Eberbach** durchzuführen. Neben der Neueindeckung des Turmdaches mit Schiefer wurde das Geländer des Turmumgangs instandgesetzt, das Turmkreuz neu vergoldet und die Sandsteinfas-



sade gereinigt und schadhafte Stellen erneuert. Zusätzlich wurden neue Schallläden eingebaut. Dazu musste der gesamte Turm eingerüstet werden, ein wesentlicher Kostenpunkt. Ergänzt wurde diese Maßnahme durch eine neue Lautsprecheranlage und kleinere Instandsetzungen im Kircheninnenraum.



Die Kirchengemeinde **Sandhausen** bündelt ihre Aktivitäten künftig rund um die **Christuskirche**.

Mit dem Neubau eines modernen Gemeindehauses an der Kirche wurde auch die Kirche selbst saniert. Dabei wurde die historische Architektur wieder stärker hervorgehoben. Die Sanierung verbindet traditionelle Elemente mit zeitgemäßer Ausstattung.

Strategische Planung ab 2026

Vor dem Hintergrund des laufenden landeskirchlichen Strategieprozesses wird voraussichtlich ab dem Jahr 2026 wieder eine geordnete, strategische Bauplanung möglich sein. Da in der Zeit des Baumatoriums viele Bauprojekte nicht genehmigt wurden, besteht jetzt ein hoher Nachholbedarf – das Projektvolumen wird daher deutlich steigen.

Unklar blieb im Berichtsjahr, in welchem Umfang die Stiftung Schönau künftig zur Umsetzung des Klimaschutzgesetzes der Landeskirche beitragen wird. Die Dekarbonisierung ihres Immobilienbestandes ist auch für die Landeskirche eine herausfordernde Aufgabe. Bereits heute unterstützt die Stiftung einzelfallbezogen den Austausch veralteter Heizungen oder energetische Maßnahmen in Kirchen und Pfarrhäusern.

Zukunftsräume gestalten – verantwortungsvoll handeln

Die Stiftung Schönau steht vor anspruchsvollen Aufgaben: Steigende Kosten, hohe Investitionsbedarfe und neue gesellschaftliche Herausforderungen verlangen ein konsequentes Handeln. Im Berichtsjahr 2024 hat die Stiftung wichtige Weichen gestellt, um die wirtschaftliche Stabilität, den Erhalt des Stiftungsvermögens und ihre gesellschaftliche Verantwortung miteinander in Einklang zu bringen.



Ein besonders drängendes Thema ist der Klimawandel. Er bedroht nicht nur die land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen der Stiftung, sondern stellt auch den Immobilienbestand vor große Herausforderungen. Der klimaresistente Umbau der Stiftungswälder erfordert hohe Investitionen und gezielte Rücklagenbildung. Noch gravierender sind die finanziellen Aufwände, die für die energetische Sanierung des Wohnungsbestands notwendig sein werden – ein unverzichtbarer Schritt zur Senkung von CO₂-Emissionen und zur langfristigen Werterhaltung der Immobilien.

Dabei steht neben der ökologischen Verantwortung, die für die Stiftung seit jeher selbstverständlich ist, auch die wachsende wirtschaftliche Bedeutung von ESG-Kriterien. Diese beeinflussen bereits heute maßgeblich die Bewertung von Immobilien und die Kondi-

tionen auf den Kapitalmärkten. Konsequentes Handeln ist deshalb nicht nur eine ethische, sondern auch eine wirtschaftliche Notwendigkeit.

Die ESG-Kriterien (englisch für „Environmental, Social and Governance“) stehen für **Umwelt (E), Soziales (S) und Unternehmensführung (G)**. Sie bewerten, wie nachhaltig und verantwortungsvoll Unternehmen agieren. Die wirtschaftliche Tätigkeit erfolgt im Einklang mit diesen Kriterien und berücksichtigt systematisch Umweltaspekte, soziale Belange sowie Grundsätze guter Unternehmensführung und trägt damit zu einer nachhaltigeren Wirtschaft und zukunftsfähigen Gesellschaft bei.

Steigende Anforderungen, begrenzte Mittel

Der erhebliche Investitions- und Rücklagenbedarf der Stiftung Schönau geht einher mit sinkenden Kirchensteuereinnahmen der Landeskirche aufgrund rückläufiger Mitgliederzahlen. Die jährlich ansteigenden Zuweisungen der Stiftung werden für die Landeskirche zukünftig einen immer höheren Stellenwert bekommen. Zudem werden auch die Aufwendungen der Stiftung im Rahmen ihrer direkten Baupflichten perspektivisch steigen, da alle Kirchen in der direkten Baupflicht der Stiftung langfristig erhalten werden sollen.

Unter den aktuellen wirtschaftlichen Bedingungen ist es jedoch kaum möglich, den hohen Investitionsbedarf und die gestiegenen Ergebniserwartungen gleichzeitig und im gewohnten Umfang zu erfüllen.

Die Stiftung Schönau hat deshalb im Berichtsjahr eine strategische Neuausrichtung begonnen, um ihr Vermögen bestmöglich aufzustellen und weiter zuverlässig steigende Beiträge erwirtschaften zu können. Investitionen werden künftig nicht allein unter finanziellen Gesichtspunkten betrachtet, sondern auch hinsichtlich ihrer ESG-Konformität bewertet. Dabei liegt der Fokus auf Zukunftssicherung und Wirkung – nicht auf Pflichterfüllung. Im Jahr 2024 hat die Stiftung eine Doppelte Wesentlichkeitsanalyse nach CSRD (EU-Richtlinie zur Unternehmens-Nachhaltigkeitsberichterstattung) durchgeführt. Die Ergebnisse fließen in die Teilstrategien der Fachbereiche ein.

Wandel als Chance

Veränderung bedeutet nicht nur Risiko, sondern eröffnet auch neue Möglichkeiten. Eine davon ist eine enge innerkirchliche Zusammenarbeit. Gemeinsame Projekte und abgestimmte Finanzstrategien können die wirtschaftliche Situation aller Beteiligten verbessern.

Die Zusammenarbeit der Stiftung mit der Landeskirche wurde im Berichtsjahr weiter intensiviert. Ihre Immobilienfonds wurden in einer gemeinsamen

Dachfondsstruktur zusammengeführt, um Strategie und Verwaltung unter einem Dach zu vereinen. Dieser Dachfonds trägt den Namen Baden ImmoMaster (BIM) und wird als AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft geführt. Mit einem bereits starken und diversifizierten Portfolio schafft der BIM die Basis für den nächsten Wachstumsschritt: die gezielte Erweiterung und stärkere Internationalisierung der Anlagen, einschließlich geplanter Investitionen in den US-Immobilienmarkt. Die Bündelung ermöglicht es, Skaleneffekte optimal zu nutzen, Kostenstrukturen zu optimieren, die Marktpräsenz deutlich auszubauen und die administrativen Aufgaben auszulagern. Die Fondsanlagen der Stiftung erzielten im Berichtsjahr einen Ergebnisbeitrag von knapp 2,7 Mio. Euro – ein wichtiger Baustein für die finanzielle Leistungsfähigkeit der Stiftung.

Das Engagement der prokiba | kirchliches Bauen GmbH, Tochtergesellschaft von Stiftung und Landeskirche, als Bauträger wurde auch im Berichtsjahr fortgesetzt. In Nußloch bei Heidelberg entstehen auf einem Grundstück der Kirchengemeinde elf Reihenhäuser und zwei Doppelhaushälften. Vergeben werden die Bauplätze im Erbbaurecht – zu attraktiven Konditionen. Im Frühjahr 2025 konnte Richtfest gefeiert werden und bis zum Herbst sollen alle Einheiten veräußert sein. Trotz dieser Erfolgsstory sieht sich die prokiba mit einem immer anspruchsvolleren Marktumfeld konfrontiert, insbesondere im kirchlichen Umfeld. Obwohl die Landeskirche über einen großen Immobilienbestand verfügt, bleiben Aufträge aus und auch bei anderen Landeskirchen erweist sich die Akquise neuer Projekte zunehmend als schwierig.

Wohnräume entwickeln – Perspektiven schaffen

Getreu ihrem Claim „Räume schaffen – Sinn stiften“ gestaltet die Stiftung Schönau Zukunft – mit dem Neubau von Wohnungen und der langfristigen Vergabe von Erbbaurechten. So entstehen nicht nur dringend benötigte Wohnräume, sondern auch verlässliche Perspektiven für viele Menschen. Gleichzeitig sichern die daraus erzielten Erträge eine stabile wirtschaftliche Basis für die Erfüllung des Stiftungszwecks.

Erbbaurecht – langfristige Sicherheit

Als eine der größten Erbbaurechtsgeberinnen in Deutschland hat die Stiftung Schönau mehr als 13.000 Erbbaurechte vergeben – ein Modell, das vielen Menschen den Zugang zu den eigenen vier Wänden ermöglicht. Besonders in Regionen mit hohen Bodenpreisen ist das Erbbaurecht eine attraktive Alternative zum Grundstückskauf. Insbesondere in Städten, wo Grundstücke knapp und teuer sind, können sich auch Menschen mit geringerem Einkommen den Traum von den eigenen vier Wänden verwirklichen.

Für die Stiftung bedeuten die langfristig laufenden Verträge planbare, inflationsgeschützte Einnahmen. Im Jahr 2024 wurde der Erbbauzins von etwa 1.800 Erbbaurechtsverträgen turnusgemäß angepasst. In einigen Fällen konnte darüber hinaus eine vorzeitige Vertragsverlängerung vereinbart werden. Dabei zeigt sich ein strukturelles Problem: Viele Erbbaugrundstücke sind seit Jahren unterbewertet, da gesetzliche oder vertraglich vereinbarte Anpassungsmechanismen nicht mit der tatsächlichen Bodenwertentwicklung Schritt gehalten haben. Dies führt in der Praxis immer wieder zu Problemen bei der Verlängerung oder der Neubestellung eines Erbbaurechts. Der Umgang damit muss stets individuell unter Berücksichtigung des jeweiligen Einzelfalls und Kontexts entschieden werden.

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



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

Wohnbauprojekte

Die Stiftung Schönau stellt mit rund 900 Wohneinheiten in den badischen Zentren Mannheim, Heidelberg, Karlsruhe und Freiburg, Wohn- und damit Lebensraum für einen breiten Kundenkreis zur Verfügung. Zahlreiche Wohneinheiten werden über die gesetzlichen Vorgaben hinaus als geförderter Wohnraum angeboten oder sind im preisgedämpften Segment angesiedelt.

Das 2015 formulierte Ziel, den Wohnungsbestand bis 2025 auf 1.500 Einheiten zu verdoppeln, war angesichts stark gestiegener Bau- und Finanzierungskosten nicht erreichbar. Dennoch steht die Stiftung Schönau zu ihrer sozialen Verantwortung: Sie schafft weiterhin

Wohnraum – verantwortungsvoll und bedarfsgerecht. Allein im Berichtsjahr 2024 wurden 85 neue Wohnungen fertiggestellt und vermietet. Damit beläuft sich der Wohnungsbestand der Stiftung auf mittlerweile 891 Wohneinheiten. Weitere rund 136 Wohneinheiten befinden sich aktuell in der Planung oder Projektierung. Trotz des schwierigen Marktumfelds ist der Anteil an Wohnungen im geförderten oder preisgedämpften Segment gleichbleibend hoch – wie auch in den Vorjahren.



Karlsruhe, Sophien Carrée



Wohneinheiten	36
Wohnfläche	2.549 m ²
Status	fertiggestellt
Fertigstellung	2024

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

Neuer Wohnraum durch Nachverdichtung

Ebenfalls im Zuge einer Nachverdichtung sind in der Karlsruher Weststadt insgesamt 36 neue Mietwohnungen entstanden. 18 davon befinden sich in zwei neu errichteten, viergeschossigen Gebäuden in zweiter Reihe, die übrigen wurden im aufwendig sanierten Vorderhaus realisiert. Durch den Erhalt und die umfassende Modernisierung des Vorderhauses konnten im Vergleich zu einem Abriss und vollständigen Neubau erhebliche Mengen klimaschädliches CO₂ eingespart werden. Trotz des deutlich höheren Aufwands hat sich die Stiftung bewusst für diese ökologisch sinnvolle Lösung entschieden. Insgesamt errichteten drei Grundstückseigentümer auf dem rund 14.000 Quadratmeter großen Gelände 100 Mietwohnungen. Bei der Planung und Gestaltung des Areals haben sie eng zusammengearbeitet.

Brühl, Albert-Einstein-Straße



Wohneinheiten	39
Wohnfläche	2.955 m ²
Status	fertiggestellt
Fertigstellung	2024

Besonderheiten: Holzhybridbauweise, flexible Wohnformen

Wohnquartier mit Vorbildcharakter

Vier Neubauten in Holzbauweise – errichtet mit Holz aus dem stiftungseigenen Wald – setzen neue Maßstäbe für ökologisches Bauen. Das Projekt verfolgt ambitionierte Ziele: Minimierung grauer Energie, Verzicht auf Schadstoffe und eine umfassende Lebenszyklusanalyse aller Materialien. Regionale Wertschöpfung stand dabei ebenso im Fokus wie der Schutz von Boden, Wasser und Luft. Das architektonische Konzept kombiniert Einheit mit Vielfalt: Holzschiebeläden, Profilglas und Holzschindeln verleihen dem Quartier einen unverwechselbaren Charakter. Photovoltaik und Geothermie sichern einen nahezu CO₂-neutralen Betrieb. Die Deutsche Bundesstiftung Umwelt begleitete das Projekt wissenschaftlich.

Heidelberg, Obere Seegasse



Wohneinheiten	9
Wohnfläche	749 m ²
Status	fertiggestellt
Fertigstellung	2024

Besonderheiten: Erbbaurecht auf einem Grundstück der Kirchengemeinde, Holzhybridbauweise, flexible Wohnformen, 80 % geförderter Wohnraum

Neuer Wohnraum in Heidelberg-Kirchheim

Auf dem Grundstück des ehemaligen Pfarrhauses wurde ein dreigeschossiges Wohngebäude in moderner Holzhybridbauweise realisiert. Entstanden sind neun hochwertig geplante Wohnungen mit flexiblen Grundrissen, von denen sieben im preisgedämpften Segment liegen – ein gezielter Beitrag zu sozial ausgewogenem und bezahlbarem Wohnraum in stadtnaher Lage. Eine Luft-Wasser-Wärmepumpe und eine Photovoltaikanlage auf dem Dach sorgen für einen energieeffizienten Betrieb. Die integrierte Tiefgarage bietet ausreichende Stellplatzkapazitäten. Ein besonderes Plus ist der grün gestaltete, ruhige Innenhof am Fuß der Kirche, der den Bewohnerinnen und Bewohnern eine hohe Aufenthaltsqualität bietet. Die sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr unterstreicht die Attraktivität des Standorts.

Heidelberg, Heinrich-Fuchs-Straße



Wohneinheiten	33
Wohnfläche	2.600 m ²
Status	In Planung
Fertigstellung	2025-2026

Besonderheiten: Erbbaurecht auf einem Grundstück der Kirchengemeinde. Bestand und Neubau, flexible Wohnformen, 30 % geförderter Wohnraum

Neues Wohnquartier in Heidelberg-Rohrbach – gelungene Verbindung von Bestand und Neubau

Die Stiftung Schönau entwickelt auf einem Grundstück der Kirchengemeinde in Heidelberg-Rohrbach ein neues Wohnquartier mit vier Baukörpern und insgesamt 33 Mietwohnungen, von denen rund 30 Prozent gefördert sind – ein gezielter Beitrag zu sozial ausgewogenem Wohnraum in städtischer Lage. Das Grundstück ist von der Heinrich-Fuchs-Straße und dem Lindenweg eingefasst und war zuvor mit einem evangelischen Gemeindezentrum, mehreren Wohnungen und einer Kindertagesstätte aus dem Jahr 1964 bebaut. Aufgrund erheblicher baulicher Mängel und nicht mehr nutzbarer Bausubstanz wurden die Bestandsgebäude zurückgebaut. Mit dem geplanten Neubauvorhaben entsteht ein zeitgemäßes, qualitativvolles Wohnensemble, das sich architektonisch sensibel in das Umfeld einfügt und durch durchdachte Grundrisse, geförderte Mietwohnungen und städtebauliche Dichte die soziale Durchmischung und Quartiersentwicklung fördert.

Edingen-Neckarhausen, Amselweg



Wohneinheiten	67
Wohnfläche	5.200 m ²
Status	In Planung
Fertigstellung	2028

Besonderheiten: 3 Punkthäuser, 1 Teiltiefgarage/ überdachtes Parkdeck, 93 % geförderter Wohnraum, alle Wohnungen sind barrierefrei

Neues Wohnen in Edingen-Neckarhausen – klimafreundlich und sozial durchmisch

In Edingen-Neckarhausen bei Heidelberg entsteht ein zukunftsweisendes Wohnquartier mit 67 Mietwohnungen in Holzhybridbauweise. Drei kompakte Punkthäuser gruppieren sich um eine autofreie, grün gestaltete Quartiersmitte und schaffen ein attraktives, nachbarschaftliches Wohnumfeld.

Alle Wohnungen erfüllen den KfW-40-Standard und sind förderfähig. Modulare Grundrisse, eine hochwertige Ausstattung sowie sichtbare Holzelemente im Innenraum bieten hohen Wohnkomfort. Der Bau erfolgt mit Holz aus dem stiftungseigenen Forst.

Für die Energieversorgung kommt eine Wasser-Wasser-Wärmepumpe im Contractingmodell zum Einsatz – eine besonders umweltfreundliche Lösung, die über 20 Jahre niedrige Nebenkosten garantiert und zur langfristigen Wirtschaftlichkeit beiträgt.

Karlsruhe, „Waldhaus“



Wohneinheiten	35 + 1 Kita
Wohnfläche	2.800m ² + 1.193m ² Gewerbeeinheit
Status	In Planung
Fertigstellung	2029

Besonderheiten: offenes Wohnkonzept mit Laubengang in Holzhybridbauweise, KfW-40, integrierte Kita, 30 % geförderter Wohnraum

Wohnen in der Karlsruher Waldstadt – grün, stadtnah, zukunftsweisend

Mit diesem Bauprojekt in ressourcenschonender Holzhybridbauweise und im KfW-Effizienzhaus-Standard 40 realisiert die Stiftung eine ökologische Nachverdichtung in der Karlsruher Waldstadt. Im Erdgeschoss ist eine Kindertagesstätte vorgesehen, darüber entsteht ein vielfältiger Wohnungsmix, der Raum für eine durchmischte Mieterschaft bietet – inklusive barrierefreier Wohnungen und einem Anteil geförderter Mietwohnungen.

Ein besonderes architektonisches Element stellen die Laubengänge dar, die die beiden Gebäudeteile miteinander verbinden. Sie fördern nicht nur funktionale Verbindungen, sondern auch nachbarschaftlichen Austausch und gelebte Gemeinschaft.

Zeitgemäß bauen – sinnvoll investieren

Die Neubauprojekte der Stiftung setzen konsequent auf klimaschonende Holzhybridbauweise. Das Holz stammt – wo immer möglich und sinnvoll – aus den eigenen Stiftungswäldern und wird in der Region verarbeitet. In Kombination mit moderner Wärmedämmung und Energieversorgung aus erneuerbaren Quellen entstehen ökologisch hochwertige und zugleich wirtschaftliche Gebäude. Besonderes Augenmerk liegt auf durchdachten Grundrissen: familienfreundlich, altersgerecht, flexibel nutzbar. So entstehen Wohnräume, die sich dem Leben ihrer Bewohner anpassen – nicht umgekehrt. Projekte wie der Massivholzbau in Brühl haben allerdings gezeigt, dass individuelle Vollholzlösungen heute aufgrund der aktuellen Marktlage wirtschaftlich nicht mehr darstellbar sind.

Zukunftssicherung durch Investitionen und Rücklagen

Mit Blick auf die nächsten Jahre steht eine große Aufgabe bevor: die energetische Sanierung des Wohnungsbestands. Die Dekarbonisierung des Immobilienportfolios ist ökologisch geboten – und finanziell herausfordernd. Erste Sanierungsvorhaben wurden 2024 initiiert. Gleichzeitig wird die Stiftung verstärkt prüfen, ob und wo Objektverkäufe sinnvoll sind, um die Bilanz langfristig stabil zu halten.

Die Dekarbonisierung wird zwangsläufig zu Mieterhöhungen führen, die teilweise durch geringere Nebenkosten aufgefangen werden können. Die Stiftung wird ihre Mieter darüber rechtzeitig und proaktiv informieren und einbinden.

Im Bereich der Erbbaurechte liegt der Fokus zunehmend auf Risikovorsorge. Bis 2057 laufen rund 1.400 Verträge aus. Ohne Verlängerung müsste die Stiftung die Gebäude übernehmen und die bisherigen Eigentümer entschädigen – mit erheblichen finanziellen Folgen. Um dem frühzeitig entgegenzuwirken, bietet die Stiftung ihren Vertragspartnern frühzeitig eine vorzeitige Vertragsverlängerung an. Die seit 2022 bestehenden zweckgebundenen Rücklagen sind eine tragende Säule dieser Vorsorgestrategie. Werden sie nicht regelmäßig aufgefüllt, entstehen langfristig hohe wirtschaftliche Risiken.

Nachhaltig und innovativ: Wo immer sinnvoll und finanziell darstellbar, realisiert die Stiftung Schönau ihre Wohnbauprojekte in nachhaltiger Holzbauweise mit Holz aus dem stiftungseigenen Forst.



Lebensräume erhalten – Schöpfung bewahren

Die Stiftung Schönau trägt als Immobilienunternehmen mit kirchlichem Hintergrund Verantwortung für den Erhalt wertvoller Natur- und Kulturräume. Mit der naturnahen Bewirtschaftung von rund 7.600 Hektar Stiftungswald und der Verpachtung von 6.000 Hektar landwirtschaftlichen Flächen an regionale Landwirte leistet die Stiftung einen wichtigen Beitrag zur Bewahrung der Schöpfung – heute und für kommende Generationen.



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

Trotz vergleichsweise geringer Renditen behält die Stiftung die Forst- und Pachtflächen dauerhaft im Bestand. Grundlage für die zukunftsfähige Waldbewirtschaftung ist die im Jahr 2024 aktualisierte Forsteinrichtung – eine Art „Waldinventur“. Daraus abgeleitete Maßnahmen werden planmäßig umgesetzt. Dazu gehören unter anderem ein flexibel gesteuerter Holzeinschlag zur Werterhaltung. Bäume werden vermehrt geerntet, bevor sie aufgrund von Trockenheit absterben und zu minderwertigem Schadh Holz werden. Auch die

Wiederaufforstung mit klimaresistenten Baumarten wurde konsequent fortgeführt. Ein weiterer Fokus lag auf der Pflege bestehender Flächen: Die Entfernung der invasiven spätblühenden Traubenkirsche im Mannheimer Kollekturwald konnte im Berichtsjahr weiter vorangetrieben werden.

Witterung, Wildbestand und Waldumbau

Das feuchte Jahr 2024 brachte Licht und Schatten: Einerseits verringerte sich der Borkenkäferbefall, andererseits erschwerten nasse Böden die Holzernte. Zusätzlich führten Ausbrüche der Afrikanischen Schweinepest im benachbarten Hessen zu temporären Sperrungen großer Waldflächen. Sorgen bereiteten auch sehr hohe Wildbestände, insbesondere bei Reh- und Rotwild. Ihr starker Verbiss verhindert die notwendige Verjüngung des Waldes – ein Risiko für die Zukunftsfähigkeit klimaangepasster Mischwälder. Um gegenzusteuern, hat die Stiftung im Berichtsjahr einen Berufsjäger eingestellt, der durch die gezielte Bejagung für ein ökologisch ausgewogenes Gleichgewicht sorgt. Ein artgerechter Wildbestand ist zudem Voraussetzung für die PEFC-Zertifizierung der Stiftungswälder – dem anerkannten Standard für nachhaltige Forstwirtschaft.



Publikumsmagnet Waldmobil: Mehr als 500 Teilnehmende haben das waldpädagogische Angebot der Stiftung im Berichtsjahr in Anspruch genommen.

Waldmobil – spielerisch Wissen sammeln

Seit 2011 bringt die Stiftung Schönau Erwachsenen, Kindern und Jugendlichen mit ihren waldpädagogischen Aktivitäten den Lebensraum Wald näher. Das Waldmobil dient dabei als rollendes Klassenzimmer. Es schafft für Kinder und Jugendliche neue Möglichkeiten, um den Lebensraum Wald und seine Bewohner zu erleben, erforschen und intensiv wahrzunehmen. Auch im Jahr 2024 war mit über 500 Teilnehmenden das Interesse an den waldpädagogischen Aktionen der Stiftung ungebrochen, darunter zahlreiche Kindergartengruppen. Highlight war der Bau einer Trockenmauer und einer Bank am Naturlernort Roberner See durch Pfadfinder aus dem Bezirk Mosbach.



Neue Potenziale – Erneuerbare Energien auf Stiftungsflächen

Die Stiftung nutzt ihre Flächen zunehmend auch für die Erzeugung erneuerbarer Energien – ein zukunftsweisender Schritt, der Ökologie und Ökonomie miteinander verbindet. Im Jahr 2024 lag der Schwerpunkt auf Windenergie. In Kooperation mit dem Marktplatz Caeli Wind wurden geeignete Standorte in Mosbach, Limbach-Elztal und Seelbach identifiziert und am Markt platziert. Für das Projekt in Mosbach konnte ein Gestattungsvertrag mit dem Projektentwickler Iqony abgeschlossen werden. In Sinsheim wurde zudem mit dem Unternehmen „Grüne Energie Haus“ ein Poolvertrag zur gemeinsamen Flächennutzung vereinbart. Die Verpachtung von Flächen für Windkraft- oder Photovoltaikanlagen bringt deutlich höhere Erträge als eine rein forstwirtschaftliche Nutzung – und hilft gleichzeitig, die Energiewende konkret vor Ort mitzugestalten.

Investitionen in die Zukunft

Die größte Herausforderung der kommenden Jahre bleibt der Klimawandel. Der ökologische Umbau des Waldes ist mit hohen Investitionen und großem personellen Aufwand verbunden. Um dieser Verantwortung gerecht zu werden, hat die Stiftung bereits im Jahr 2022 begonnen, zweckgebundene Rücklagen zu bilden – ähnlich wie bei den Rücklagen für die Abwicklung von Erbbaurechten. Werden diese Rücklagen nicht regelmäßig gestärkt, drohen langfristig erhebliche finanzielle Belastungen.

Auch die Nutzung der Stiftungsflächen für erneuerbare Energien soll weiter ausgebaut werden. 2024 erfolgte eine systematische Bewertung aller Forst- und Pachtflächen auf ihre Eignung für Windkraft, Photovoltaik und Stromspeicher. Mittlerweile hat die Stiftung den Bereich „Erneuerbare Energien“ als eigenständigen Geschäftsbereich etabliert.

WIE DIE STIFTUNG IHRE FLÄCHEN FÜR ERNEUERBARE ENERGIEN BEREITSTELLT

Die Stiftung Schönau baut keine eigenen Wind- oder Solaranlagen. Sie stellt Flächen zur Verfügung, auf denen erfahrene Partner die Anlagen errichten und betreiben. Grundlage dafür sind verschiedene Vertragsmodelle:

- **Gestattungsvertrag:** Der Projektentwickler erhält die Erlaubnis, auf einer bestimmten Fläche eine Windkraftanlage zu errichten. Die Stiftung erhält dafür eine Nutzungsentschädigung.
- **Poolvertrag:** Mehrere Grundstückseigentümer stellen gemeinsam ihre Flächen zur Verfügung, um ein größeres Energieprojekt zu ermöglichen. Auch hier erhält die Stiftung Einnahmen aus der Flächenverpachtung.

Finanzbericht

Die Stiftung

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 Evangelischen Landeskirche in Baden 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 einer Stiftung seit jeher nachhaltig. Ihr Vermögen besteht heute im Wesentlichen aus etwa 21.000 Erbbaurechts- und Pachtgrundstücken, 7.600 ha forstwirtschaftlichen Flächen sowie rund 900 Wohn- und Gewerbeeinheiten. Diese Vermögensbestandteile befinden sich in Baden. Zusätzlich investiert die Stiftung in indirekte Immobilien-

anlagen. Anlageobjekte sind Gewerbe- und Wohnimmobilien im zentral- und nordeuropäischen Raum sowie in den USA. Die Stiftung Schönau diversifiziert so ihr Vermögen weiter und partizipiert am wirtschaftlichen Potential anderer Wirtschaftsregionen.

Im Jahr 2024 waren durchschnittlich 91 Personen (Vorjahr: 87) bei der Stiftung Schönau beschäftigt.

Die Stiftung Schönau und die Evangelische Landeskirche in Baden sind zu je 50 Prozent an der prokiba | kirchliches Bauen GmbH beteiligt. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt 250 TEUR, die Kapitalrücklagen sind zum Stichtag mit 400 TEUR bilanziert. Die prokiba betreut und entwickelt Projekte im Bereich kirchlichen Bauens durch Machbarkeitsstudien, Projektsteuerungsleistungen sowie der Organisation von Architekturwettbewerben und tritt als Bauherrin auf.

Kennzahlen

		2024	2023
Bilanzsumme	TEUR	691.448	686.525
Jahresfehlbetrag bzw. -überschuss (nach Zuweisung Landeskirche)	TEUR	4.086	3.305
Umsatzerlöse und sonstige Erträge	TEUR	42.550	45.551
davon Erträge aus Anlagenabgängen	TEUR	3.578	2.584
Aufwendungen für den Stiftungszweck und andere Ausgaben	TEUR	34.749	32.587
Ergebnisrücklagen	TEUR	723	848
davon übrige Ergebnisrücklagen	TEUR	-	-
davon zweckgebundene Ergebnisrücklage Erbbaurechte	TEUR	473	598
davon zweckgebundene Ergebnisrücklage Forst	TEUR	250	250

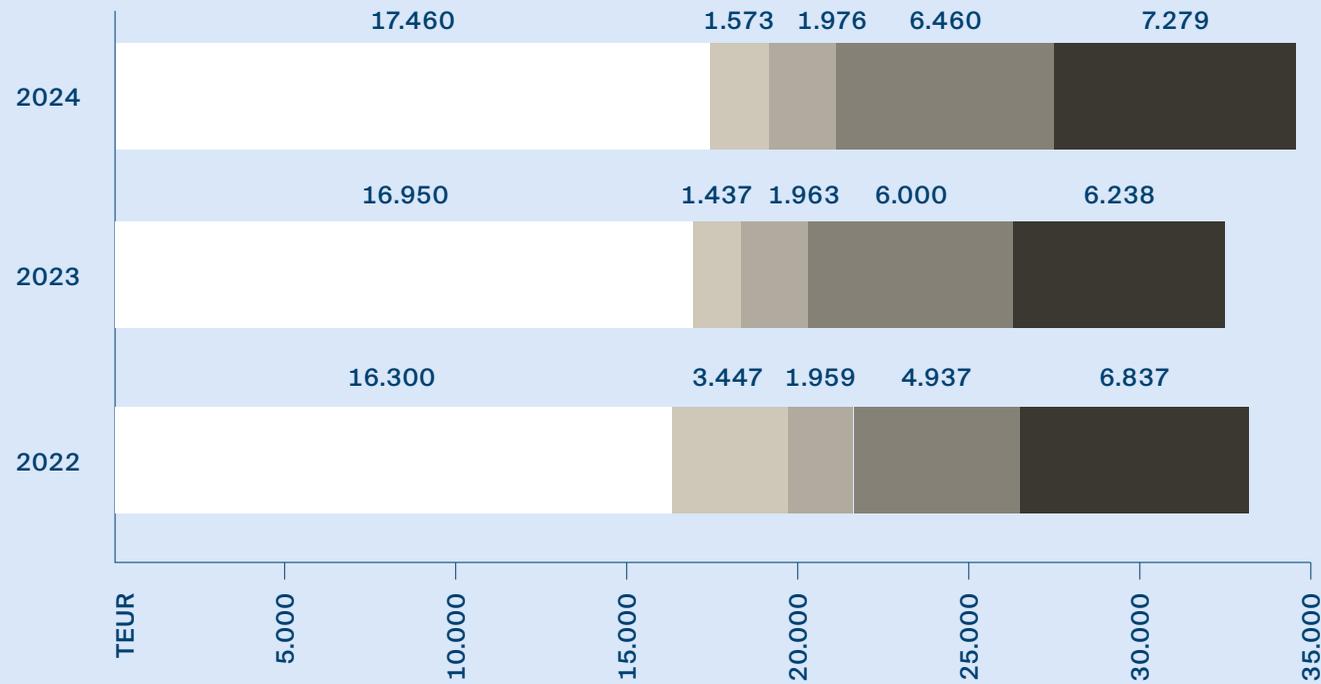
Die Gewinn- und Verlustrechnung der Stiftung Schönau weist im Berichtsjahr einen Jahresüberschuss von rund 4 Mio. Euro aus (Vorjahr: 3,3 Mio. Euro).

Er beinhaltet das operative Ergebnis der Geschäftsbereiche, die Gewinne aus Anlagenabgängen sowie die jährliche Regelabführung an die Evangelische Landeskirche in Baden gemäß Stiftungssatzung.

Die Veränderungen der einzelnen Erlöspositionen stellen sich gegenüber dem Vorjahr wie folgt dar:

Vermietung Wohnimmobilien: +870 TEUR,
 Erbbaurechte: +559 TEUR,
 Pachtflächen: +28 TEUR,
 Forstwirtschaft: -456 TEUR,
 Gewinne aus Anlagenabgängen (Transaktionen): + 1 Mio. Euro,
 Erträge aus Immobilienfonds: -5,36 Mio. Euro,
 Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge: +360 TEUR.
 Weitere rund 2 Mio. Euro an Erträgen aus Immobilienfonds befinden sich noch im Dachfonds Baden ImmoMaster, stehen aber der Stiftung zu.

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 aufgeführten Aufwendungen sowie die Zuweisung an die Landeskirche. Diese besteht in 2024 aus der Regelabführung in Höhe von 17,46 Mio. Euro (2023: 16,95 Mio. Euro). Insgesamt hat die Stiftung 2024 Ausgaben in Höhe von rund 34,7 Mio. Euro (Vorjahr: 32,6 Mio. Euro).

Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen steigen um ca. 1 Mio. EUR, im Wesentlichen

aufgrund höherer Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung.

Im Geschäftsjahr 2024 wurden Wohnimmobilien mit einem Gesamtwert von 31,9 Mio. Euro aktiviert. Die Zugänge umfassen insgesamt sechs neu errichtete bzw. erworbene Mehrfamilienhäuser an den Standorten Brühl, Heidelberg und Karlsruhe. Die Objekte dienen der langfristigen Bestandhaltung im Rahmen des satzungsgemäßen Zwecks.

Kirchliche Baupflichten

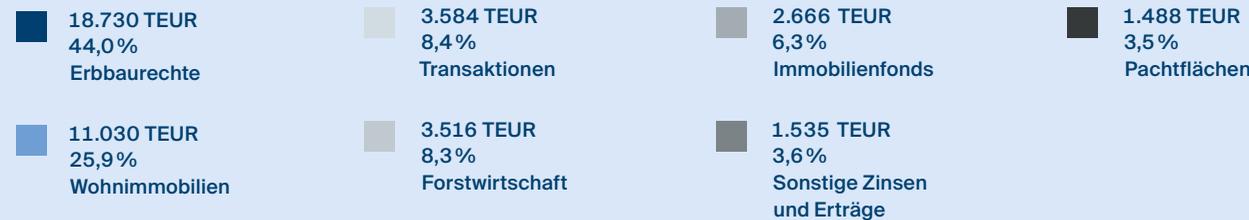
Für 85 Kirchen und 41 Pfarrhäuser in Baden ist die Stiftung Schönau direkt bauunterhaltungspflichtig. Der Kostenanteil der Stiftung liegt zwischen 65 und 100 Prozent der Gesamtkosten und ist in historischen Beschreibungen der Baupflichten festgelegt.

Wegen des Transformations- und Reduktionsprozesses der Evangelischen Landeskirche in Baden und der damit verbundene Verknappung der finanziellen Mittel sowie der Auswirkungen des vom Evangelischen Oberkirchenrat verhängten Baumoratoriums haben sich die Zahlungen der Stiftung Schönau aus der Verpflichtung zur Bauunterhaltung im Vergleich zum Vorjahr nur leicht auf insgesamt 1,6 Mio. Euro erhöht.

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 Schönau	1. Bauabschnitt Sanierung Heizung und Grundleitung	564.000 €	556.000 €	08/21	offen
Kirche Schönau	2. Bauabschnitt Außensanierung	1.250.000 €	1.250.000 €	10/24	offen
St. Ulrichskirche Neckargemünd	Barrierefreie Erschließung, Sanierung, Stützmauer und Heizung	639.000 €	548.000 €	05/21	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 Schillingstadt	Riss-Sanierung	224.000 €	206.000 €	03/22	offen
Kirche Weinheim	Heizungserneuerung	190.000 €	157.000 €	12/24	offen
Peterskirche Heidelberg	Sanierung Klais-Orgel	100.000 €	100.000 €	07/24	offen
Pfarrhaus Handschuhsheim	Heizungserneuerung (Pellets)	135.000 €	97.000 €	10/23	offen

Anteile der Geschäftsbereiche an den Erlösen und Erträgen im Jahr 2024



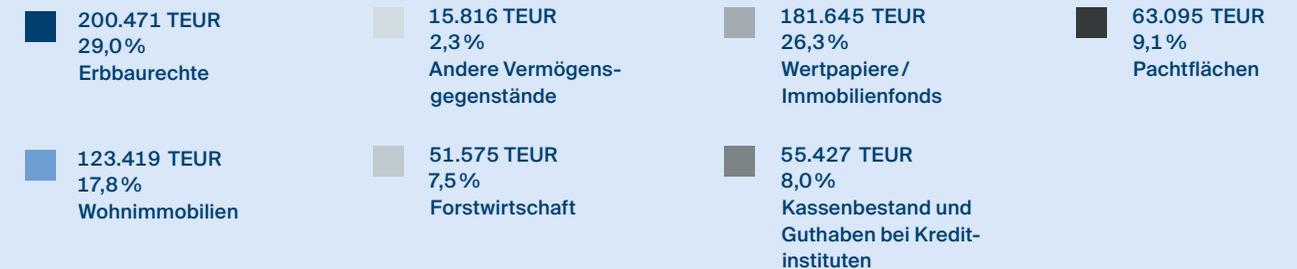
Die Erlöse und Erträge sind im Vergleich zum Vorjahr um 3 Mio. Euro gesunken, was im Wesentlichen auf Verschiebungen im Bereich der Immobilienfonds zurückzuführen ist. Im Vergleich zum Vorjahr sind die Erlöse aus Immobilienfonds um 5,4 Mio. Euro niedriger ausgefallen. Ausschüttungen werden nun zunächst in den gemeinsam mit der Landeskirche gegründeten Dachfonds Baden ImmoMaster (BIM) gesammelt und bei späten Zahlungseingängen – etwa im Dezember – erst im Folgemonat an die Anleger ausgezahlt. Die Differenz beträgt im Moment rund 2 Mio. Euro, die im Berichtsjahr noch nicht direkt an die Stiftung ausgezahlt wurden. Hinzu kommt, dass in 2023 zusätzliche Sondereffekte durch einen Immobilienverkauf und eine verspätete Ausschüttung aus dem Vorjahr enthalten waren.

Die Stiftung ist zum 31.12.2024 in insgesamt 13 Immobilienfonds investiert, davon befinden sich 10 innerhalb des gemeinsam mit der Landeskirche neu gegründeten Dachfonds Baden ImmoMaster (BIM). Das Portfolio der Stiftung umfasst insgesamt 233 Immobilien und ist in vierzehn europäischen Ländern investiert, wobei der Investitionsschwerpunkt mit 146 Objekten in Deutschland liegt.

Die Erlöse der Wohnimmobilien stiegen um 870 TEUR, was sich mit höheren Mieteinnahmen, unter anderem aus Erstbezügen im Jahr 2024, begründen lässt. Die Umsatzerlöse aus Erbbaurechten erhöhten sich im Zuge der vertraglich vereinbarten Erbbauzinserhöhungen zum 11.11.2024 (Martini) um 559 TEUR. Die Erlöse aus Pachtflächen stiegen leicht um 28 TEUR. Die Erlöse aus den Sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen sind trotz des niedrigeren Zinsniveaus nochmals um 360 TEUR auf insgesamt 1,5 Mio. Euro gestiegen. Die Erlöse aus der Forstwirtschaft sanken um 456 TEUR, was im Wesentlichen auf das nasse Jahr 2024 und sinkende Holzpreise zurückzuführen ist.

Die Umsatzerlöse aus Transaktionen stiegen im Vergleich zum Vorjahr um 1,0 Mio. Euro. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um Gewinne aus Anlagenabgängen, die nicht planbar sind und hauptsächlich Grundstücke mit Erbbaurechten betreffen, die auch aus Baulandumlegungen sowie Grundstücksteilungen und -verschmelzungen resultieren.

Zusammensetzung des bilanzierten Vermögens im Jahr 2024



Im Berichtsjahr lag die Bilanzsumme der Stiftung Schönau bei 691 Mio. Euro und damit rund 5 Mio. Euro höher als im Vorjahr.

Die Positionen der Bilanz stellen sich gegenüber 2023 wie folgt dar:

Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten: –5,1 Mio. Euro,
Wohnimmobilien (inkl. Gewerbe): +29,7 Mio. Euro,
Wertpapiere/Immobilienfonds: +0,8 Mio. Euro,
Erbbaurechte: –88 TEUR,
Pachtflächen: +137 TEUR,
Forstwirtschaft: –9 TEUR,
Andere Vermögensgegenstände: –20,5 Mio. Euro.

Darin enthalten sind beispielsweise Forderungen an Dritte, Betriebs- und Geschäftsausstattung, aber auch Anlagen im Bau (Bauprojekte). Primär handelt es sich im Wesentlichen um bereits geleistete Zahlungen für geplante Neubauprojekte im Bereich Wohnen. Zum 31. Dezember 2024 wurden in diesem Zusammenhang 23,0 Mio. Euro für Wohngebäude sowie 0,9 Mio. Euro für zugehörige Außenanlagen aktiviert.

Die Liquidität (Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten) der Stiftung lag zum 31.12.2024 bei rund 55 Mio. Euro (Vorjahr 60 Mio. Euro).

Bilanz zum 31. Dezember 2024

AKTIVA

	31.12.2024 EUR	31.12.2023 EUR
A Anlagevermögen		
1. <u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u>		
a) Entgeltlich erworbene Softwarelizenzen	209.920	226.462
b) Geleistete Anzahlungen	0	0,00
2. <u>Sachanlagen</u>		
a) Grundstücke mit Wohnbauten	122.059.977	92.318.065
b) Grundstücke mit Gewerbeimmobilien	1.359.022	1.441.591
c) Grundstücke mit Kirchen	26	26
d) Grundstücke der Forstwirtschaft und Bewuchs	51.575.462	51.584.247
e) Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	200.470.576	200.558.635
f) Grundstücke mit Pachtrechten Dritter	63.094.858	62.957.673
g) Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.042.416	1.058.894
h) Anlagen im Bau	8.493.991	29.936.861
3. <u>Finanzanlagen</u>		
a) Beteiligungen	406.555	406.555
b) Wertpapiere des Anlagevermögens	181.645.119	180.812.621
	<u>182.051.674</u>	<u>181.219.176</u>
Anlagevermögen insgesamt	630.357.923	621.301.630
B Umlaufvermögen		
1. <u>Vorräte</u>		
Unfertige Leistungen	1.969.994	1.736.906
2. <u>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u>		
a) Forderungen aus Vermietung	71.406	60.201
b) Forderungen aus Erbbauverträgen	1.909.563	1.463.031
c) Forderungen aus Pachtverträgen	253.720	219.749
d) Forderungen aus Forstwirtschaft	263.779	138.375
e) Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	312.542	312.542
f) Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	60	2.096
g) Sonstige Vermögensgegenstände	353.844	591.846
	<u>3.164.913</u>	<u>2.787.839</u>
3. <u>Flüssige Mittel</u>		
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	55.426.617	60.514.575
	<u>55.426.617</u>	<u>60.514.575</u>
Umlaufvermögen insgesamt	60.561.524	65.039.320
C Rechnungsabgrenzungsposten	528.432	184.128
	<u>691.447.879</u>	<u>686.525.078</u>

PASSIVA

	31.12.2024 EUR	31.12.2023 EUR
A Eigenkapital		
1. <u>Stiftungskapital</u>		
a) Errichtungskapital (Grundstockvermögen)	368.818.407	368.818.407
2. <u>Ergebnisrücklagen</u>		
a) Kapitalerhaltungsrücklage	63.853.387	63.853.387
b) Zweckgebundene Ergebnisrücklage Forst	1.250.000	1.000.000
c) Zweckgebundene Ergebnisrücklage Erbbaurechte	3.071.242	2.597.807
d) Übrige Ergebnisrücklagen	66.459.426	66.459.426
3. <u>Umschichtungsergebnisse</u>	94.069.198	90.706.730
4. <u>Ergebnisvortrag</u>	0,00	0,00
	<u>597.521.660</u>	<u>593.435.756</u>
B Rückstellungen		
Steuerrückstellungen	0,00	0,00
Sonstige Rückstellungen	820.340	671.929
	<u>820.340</u>	<u>671.929</u>
C Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	34.479.553	36.177.002
2. Verbindlichkeiten aus Krediten gegenüber der Landeskirche	34.900.000	34.900.000
3. Erhaltene Anzahlungen	2.074.048	2.174.001
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.278.448	2.166.091
5. Sonstige Verbindlichkeiten	2.239.036	397.216
	<u>75.971.084</u>	<u>75.814.309</u>
D Rechnungsabgrenzungsposten	17.134.795	16.603.083
	<u>691.447.879</u>	<u>686.525.078</u>

Gewinn- und Verlustrechnung zum 31. Dezember 2024

	2024 EUR	2024 EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	11.030.493		10.160.930
b) aus Erbbaugrundstücken	18.730.164		18.171.266
c) aus landwirtschaftlichen Flächen	1.488.002		1.459.564
d) aus Forstwirtschaft	3.516.411		3.972.754
e) aus Fronen und Kostenerstattungen	84.738		9.951
f) Sonstige Umsatzerlöse	452.666		436.436
		35.302.474	34.210.902
2. Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen		233.088	158.170
3. Sonstige betriebliche Erträge			
a) Gewinne aus Anlagenabgängen	3.578.963		2.583.709
b) Übrige Erträge	62.492		1.647.697
		3.641.455	4.231.406
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-6.122.474		-5.124.308
b) Andere Aufwendungen für Grundbesitz	-1.156.954		-1.113.296
		-7.279.428	-6.237.605
5. Aufwendungen zur unmittelbaren Erfüllung des Stiftungszwecks			
a) Instandhaltungsaufwendungen für Lastengebäude	-1.573.037		-1.437.109
b) Abführung an die Landeskirche für allgemeine Bedürfnisse (§ 2 II Nr. 3 der Satzung)	-17.460.000		-16.950.000
c) Aufwendungen für Kompetenzzleistungen	0,00		0,00
		-19.033.037	-18.387.109

	2024 EUR	2024 EUR	Vorjahr EUR
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-4.738.752		-4.267.612
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung (davon für Altersversorgung EUR -580.597,42; Vorjahr: EUR -204.505,37)	-1.721.342		-1.732.042
		-6.460.093	-5.999.654
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-2.451.446	-2.168.487
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-1.976.408	-1.962.633
9. Erträge aus anderen Wertpapieren des Finanzanlagevermögens		2.665.538	8.027.152
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		1.534.655	1.174.974
11. Abschreibungen auf Finanzanlagen		-1.197.000	-9.150.000
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-920.929	-960.962
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		27.035	368.819
14. Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag		4.085.904	3.304.972
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		-3.362.468	-2.457.165
18. Einstellung in die Ergebnisrücklagen			
a) Einstellung in die Kapitalerhaltungsrücklage		0,00	0,00
b) Einstellung in die zweckgebundene Ergebnisrücklage Forst		-250.000	-250.000
c) Einstellung in die zweckgebundene Ergebnisrücklage Erbbaurechte		-473.436	-597.807
d) Einstellung in die übrigen Ergebnisrücklagen		0,00	0,00
19. Ergebnisvortrag		0,00	0,00

Anhang zum Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024

1. Vorbemerkungen

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 FAB 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 Vorjahresabschluss ergeben.

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

Die **immateriellen Vermögensgegenstände** betreffen im Wesentlichen erworbene Softwarelizenzen.

Die **Grundstücke mit Wohnbauten** beinhalten 96 Gebäude mit 1.659 Vertragseinheiten.

Im Geschäftsjahr 2024 wurden Wohnimmobilien mit einem Gesamtwert von 31,9 Mio. Euro aktiviert. Die Zugänge umfassen insgesamt sechs neu errichtete bzw. erworbene Mehrfamilienhäuser an den Standorten Brühl, Heidelberg und Karlsruhe.

Die **Grundstücke mit Gewerbeimmobilien** umfassen zum 31. Dezember 2024 – wie bereits im Vorjahr – ein Objekt in Baden.

Zum 31. Dezember 2024 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 umfassen zum 31. Dezember 2024 unverändert rund 7.589 Hektar forstwirtschaftlich genutzte Flächen in Baden. Im Geschäftsjahr 2024 wurde turnusgemäß eine umfassende Inventur durchgeführt, wie sie alle zehn

Jahre erfolgt. Im Vergleich zur letzten Erhebung im Jahr 2014 wurde eine mengenmäßige Erhöhung des Holzvorrats um rund 256.000 Vorratsfestmeter (Vfm) festgestellt. Im Wirtschaftsjahr stand diesem rechnerischen Zuwachs von rund 90.000 Vfm eine Nutzung in Höhe von etwa 74.000 Vfm gegenüber.

Die **Grundstücke mit Erbbaurechten** Dritter umfassen zum 31. Dezember 2024 13.243 Erbbaurechtsverhältnisse (Vorjahr: rd. 13.230) mit einer Gesamtfläche von etwa 5,0 Mio. m², die damit unverändert zum Vorjahr ist. Die durchschnittliche verbleibende Laufzeit der Erbbaurechte beträgt rund 55 Jahre.

Unter den **Grundstücken mit Pachtrechten** Dritter befinden sich überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen. Zum 31. Dezember 2024 befinden sich im Eigentum der STS Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 5.441 Hektar (Vorjahr: 5.400 Hektar).

Bei den **Anlagen im Bau** handelt es sich im Wesentlichen um bereits geleistete Zahlungen für geplante Neubauprojekte im Bereich Wohnen.

Die **Beteiligungen** beinhalten 50 % der Anteile an der „prokiba 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.

Im Geschäftsjahr 2024 wurde gemeinsam mit der Evangelischen Landeskirche ein neuer Immobilienfonds bei der Deka aufgelegt: der Baden ImmoMaster. Ziel dieser Fondsstruktur ist es, die bisher separat gehaltenen Immobilienfonds der Stiftung und der Landeskirche in einem gemeinsamen Fonds zu bündeln, um durch ein erhöhtes Investitionsvolumen künftig effizienter und gezielter bei neuen Ankäufen agieren zu können.

Die Fonds Pradera Open-Ended Retail Fund, BEOS Value Investment sowie Invesco Real Estate European

Value-Add Fund II wurden nicht in den Baden ImmoMaster überführt und verbleiben weiterhin im direkten Besitz der Stiftung Schönau.

Bei den Fondsbeteiligungen wurde zum 31. Dezember 2024 eine Abwertung vorgenommen, sofern der beizulegende Zeitwert unter dem Buchwert lag.

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 2025 erfolgen wird.

In einem im März 2020 für die Vorgängerstiftung gefassten Beschluss des Stiftungsrates wurde festgelegt, dass in den kommenden Jahren für Risiken des Geschäftsbereiches Forst eine zweckgebundene Ergebnismrücklage 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 2024 wurden hierfür 473 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 2024.

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 Versorgungstiftung 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.

Die **sonstigen Verbindlichkeiten** enthalten im Wesentlichen eine temporäre Doppelzahlung aus einer Fondsausschüttung in Höhe von 1.925 TEUR, die im Januar 2025 an den betreffenden Fonds zurückgezahlt wurde.

Der **passive Rechnungsabgrenzungsposten** beinhaltet hauptsächlich die vorschüssig vereinnahmten Erbbauzinsen für den Zeitraum 1. Januar bis 10. November 2025. 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 im Geschäftsjahr 2024 gegenüber dem Vorjahr um 869 TEUR auf insgesamt 11.030 TEUR gestiegen. Die Sollmieten erhöhten sich im Zuge von Neuvermietungen um 543 TEUR. Gleichzeitig nahm die Erlösschmälerung durch Leerstände um 153 TEUR zu. Die Umsatzerlöse aus Nebenkostenabrechnungen stiegen um 480 TEUR, was im Wesentlichen auf deutliche Preissteigerungen bei den Versorgungsunternehmen zurückzuführen ist.

Die **Umsatzerlöse aus Erbbaugrundstücken** sind gegenüber dem Vorjahr um 559 TEUR auf 18.730 TEUR aufgrund der Erbbauzinsanpassung gestiegen.

Die **Umsatzerlöse aus landwirtschaftlichen Flächen** sind gegenüber dem Vorjahr leicht um 28 TEUR gestiegen. Die **Umsatzerlöse aus der Forstwirtschaft** sind im Vorjahresvergleich leicht gesunken. Dies erklärt sich bei einer stark auf rd. 75.000 Vfm gestiegenen Einschlagsmenge (Vorjahr: rd. 67.000 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 3.584 TEUR (Vorjahr: 2.584 TEUR) Erträge aus dem Verkauf von Vermögensgegenständen des Anlagevermögens, 14 TEUR (Vorjahr 1.560 TEUR) Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen sowie Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 9 TEUR (Vorjahr: 87 TEUR).

Die **Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen** sind im Vorjahresvergleich um 1.042 TEUR auf 7.279 TEUR gestiegen.

Die **Aufwendungen für Hausbewirtschaftung** sind im Vorjahresvergleich um 998 TEUR auf 6.122 TEUR gestiegen. Die Erhöhung resultiert vornehmlich aus den um 498 TEUR höheren Instandhaltungsaufwendungen und den um 408 TEUR gestiegenen umlagefähigen Kosten.

Die **sonstigen Aufwendungen der Hausbewirtschaftung** zeigen gegenüber dem Vorjahr einen Anstieg um 92 TEUR.

Bei den **Aufwendungen für anderen Grundbesitz** handelt es sich hauptsächlich um Aufwendungen aus der Forstwirtschaft in Höhe von 1.007 TEUR (Vorjahr: 1.023 TEUR).

Die **Aufwendungen zur unmittelbaren Erfüllung des Stiftungszweckes** betreffen unter anderem Instandhaltungsaufwendungen für Kirchen und Pfarrhäuser. Gegenüber dem Vorjahr sind diese um 136 TEUR auf 1.573 TEUR gestiegen. Im Geschäftsjahr wurde eine Abführung in Höhe von 17.460 TEUR (Vorjahr: 16.950 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. Des Weiteren wurden Neueingruppierungen sowie Zuführungen in die Altersteilzeitrückstellung durchgeführt. Zudem kam es zu Neueinstellungen: Die Anzahl

der Mitarbeitenden stieg von 87 zum 31.12.2023 auf 91 zum 31.12.2024. Insgesamt führte dies im Vergleich zum Vorjahr zu einem Anstieg der Personalaufwendungen um 471 TEUR.

Bei den **Abschreibungen** handelt es sich um planmäßige Abschreibungen der Vermögensgegenstände des Anlagevermögens. Durch die im Jahr 2024 aktivierten Neubauobjekte erhöhten sich die Abschreibungen auf das Anlagevermögen.

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 2024.

Bei den **Abschreibungen auf Finanzanlagen** werden die 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 2024 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 12,5 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

Jens Kögel, Birgit Ackermann, Rebecca Wendt,
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



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

BILDNACHWEIS

S. 1, 24 rechts, 25 links, 26 links, 27, 28, 29
Christian Buck, Heidelberg

S. 2/3
iStock.com/SimonSkafar

S. 4/5
iStock.com/TwentySeven

S. 6/7
unsplash.com/Ady

S. 13
Mächler Consulting, Lauffen

S. 16
Francesco Futterer, KontextKommunikation, Heidelberg

S. 19, rechts unten
Evangelische Kirchengemeinde Sandhausen

S. 20
©Robert Leßmann - stock.adobe.com

S. 22
iStock.com/Bim

S. 23
iStock.com/SeventyFour

S. 24
links: Fotografie Thilo Ross, Heidelberg

S. 25
rechts: Element-A Architekten, München

S. 26
rechts: andOffice, Stuttgart

S. 30/31
iStock.com/Say-Cheese

Alle anderen Bilder stammen aus dem Archiv der Stiftung Schönau.