



STIFTUNG
SCHOENAU

Wir

Jahresbericht 2025

wirken.

Für

Menschen.

Für die

Zukunft.

2

Vorwort

4

Unser
gesellschaftlicher
Beitrag

6

Wohnen: Bezahlbar.
Verantwortungsvoll.
Verlässlich.

16

Forst:
Verantwortung für
kommende
Generationen

30

Erneuerbare
Energien: Zukunft
verantwortlich
gestalten

40

Unser
Stiftungszweck:
Räume erhalten. Kirche
ermöglichen.

48

Ausblick:
Verantwortung
langfristig sichern

53

Finanzbericht

Die Rahmenbedingungen der Stiftung Schönau haben sich verändert. Globale Unsicherheiten, volatile politische Entscheidungen und wirtschaftliche Verschiebungen wirken bis in unser Tagesgeschäft. Zudem bleibt der Klimawandel eine der zentralen Herausforderungen unserer Zeit – mit Auswirkungen auf unsere Wälder, unsere Immobilien und unsere Investitionen.

Diese Entwicklungen verändern nicht nur Märkte, sondern auch das gesellschaftliche Klima. Verantwortung wird eingefordert, während immer weniger Menschen bereit sind, sie langfristig zu übernehmen. In diesem Spannungsfeld agiert die Stiftung Schönau.

Unser Auftrag ist klar: Wir steuern und entwickeln unser Vermögen verantwortungsvoll, damit es dauerhaft Wirkung entfaltet. Für die Evangelische Landeskirche in Baden, für die Menschen in unserer Region und für kommende Generationen. Wirtschaftliche Leistungsfähigkeit ist die Voraussetzung, um unseren Stiftungszweck langfristig erfüllen zu können.

Verantwortungsvolle Vermögenssteuerung heißt für uns, langfristige Folgen mitzudenken. Zielkonflikte werden offen benannt – etwa zwischen wirtschaftlicher Stabilität und gesellschaftlicher Wirkung, zwischen Klimaschutz und Finanzierbarkeit, zwischen individuellen Erwartungen und institutioneller Verantwortung. Diese Haltung zeigt sich im Umgang mit unserem Vermögen: Im Wohnungsbau bleibt der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum hoch; zugleich machen steigende Baukosten, hohe Zinsen und Klimaschutzanforderungen neue Projekte immer anspruchsvoller. Dennoch wollen wir Wohnraum schaffen und erhalten: verlässlich und langfristig tragfähig.

Auch beim Erbbaurecht zeigt sich die besondere Herausforderung: Es ist eine wichtige Grundlage unserer Erträge und eröffnet vielen Menschen den Weg ins eigene Zuhause. Gleichzeitig entstehen dort Spannungen, wo Verträge auslaufen und Bodenwerte stark gestiegen sind. Wir begegnen diesen Situationen mit Augenmaß. Wir sehen die persönlichen Sorgen hinter jedem Vertrag, müssen aber zugleich die Substanz unseres Vermögens sichern und für alle Vertragspartner verlässliche Maßstäbe anwenden.

Im Forst wird besonders deutlich, was langfristiges Handeln bedeutet. Der Wald ist Naturraum, Rohstoffquelle und Klimafaktor zugleich. Widerstandsfähigere Wälder erfordern langfristige Planung, finanzielle Vorsorge, überprüfbare Standards und Menschen, die Verantwortung im Bestand umsetzen.

Auch der Ausbau erneuerbarer Energien verlangt sorgfältige Abwägung. Windenergie, Photovoltaik und Batteriespeicher können neue Erträge schaffen und tragen zum Ausbau erneuerbarer

**„Langfristig handeln
heißt, Zielkonflikte
verantwortungsvoll
zu steuern.“**



INGO STRUGALLA
GESCHÄFTSFÜHRENDER VORSTAND

Stromerzeugung bei. Doch nicht jede Fläche eignet sich. Bestehende Nutzungen, regionale Akzeptanz, Natur- und Artenschutz sowie wirtschaftliche Umsetzbarkeit müssen zusammenpassen.

Unsere strategische Weiterentwicklung trägt diesen Anforderungen Rechnung. 2024 und 2025 haben wir eine doppelte Wesentlichkeitsanalyse durchgeführt, um damit die Grundlage zu schaffen, ökologische, soziale und wirtschaftliche Auswirkungen systematischer zu bewerten. Damit stehen wir nicht am Ende eines Prozesses, sondern mitten in seiner Umsetzung: orientiert am freiwilligen Berichtsstandard VSME und verbunden mit dem Anspruch, Wirkung, Risiken und wirtschaftliche Tragfähigkeit gemeinsam zu betrachten.

Das Geschäftsjahr 2025 war solide. Ergebnisse wurden teilweise durch Sondereffekte gestützt. Zugleich wird deutlich, dass stabile Ergebnissteigerungen anspruchsvoller werden. Daraus ziehen wir Konsequenzen: Portfoliumbau, neue Ertragsquellen und klare Prioritäten sind zentrale Bausteine der kommenden Jahre.

Die Stiftung Schönau steht für langfristiges Denken und Handeln in einer Welt, die zunehmend von Kurzfristigkeit geprägt ist.

Dieses Selbstverständnis bleibt unser Kompass – gerade in Zeiten, in denen einfache Antworten selten geworden sind.

Ihr

Ingo Strugalla

Unser gesellschaftlicher Beitrag

Bezahlbarer Wohnraum ist die soziale Frage unserer Zeit

Breiter politischer Konsens auf Bundes- und Länderebene.
Quelle: Wohnungsbaugipfel der Bundesregierung

Klimawandel ist Realität

Wälder, Gebäude und Infrastruktur stehen unter Anpassungsdruck.
Quelle: Umweltbundesamt

Bauen wird zur Gratwanderung

Kosten, Zinsen und Regulierung stellen Projekte zunehmend infrage.
Quelle: ifo Institut

Kirchliche Einnahmen sinken

Rückläufige Mitgliederzahlen erhöhen den finanziellen Druck.
Quelle: Evangelische Kirche in Deutschland

ESG verändert den Markt

Nachhaltigkeit wird zum entscheidenden Faktor für Investitionen.
Quelle: European Commission

Wohnungsbau bricht ein

Der Neubau bleibt deutlich hinter dem Bedarf zurück.

Quelle: Statistisches Bundesamt / Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen

Erbbaurecht wird zum Konfliktthema

Steigende Bodenwerte und Vertragsverlängerungen rücken in den Fokus.
Quelle: u. a. Frankfurter Allgemeine Zeitung

Die Stiftung Schönau agiert in einem Umfeld tiefgreifender Veränderungen. Der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum wächst, der Druck zur Dekarbonisierung nimmt zu, wirtschaftliche Rahmenbedingungen bleiben angespannt und zugleich befinden sich die Kirchen in einem strukturellen Wandel. Diese Entwicklungen verlaufen nicht nebeneinander, sie verstärken sich gegenseitig.

Unser Beitrag besteht darin, in diesem Spannungsfeld verlässlich und mit klarer Haltung zu handeln.

Wir schaffen und erhalten Wohnraum, der bezahlbar und langfristig tragfähig ist. Wir entwickeln unsere Wälder mit standortangepassten Mischbeständen und Naturverjüngung weiter, um ihre Widerstandsfähigkeit gegenüber Trockenheit, Schädlingen und Extremwetter zu erhöhen. Und wir entwickeln gezielt neue Ertragsquellen – beispielsweise im Bereich der erneuerbaren Energien –, um unsere finanzielle Basis langfristig zu verbreitern.

Dabei gilt für uns ein klarer Grundsatz: Wirtschaftliche Stabilität und gesellschaftliche Wirkung sind keine Gegensätze. Sie sind untrennbar miteinander verbunden. Nur wenn wir beides zusammen denken, hat unser Handeln dauerhaft Bestand.

Unsere Entscheidungen orientieren sich deshalb nicht allein an kurzfristigen wirtschaftlichen Kennzahlen. Ökologische, soziale und wirtschaftliche Kriterien wägen wir dabei gemeinsam ab. Sie sind die Grundlage einer verantwortungsvollen Vermögensverwaltung, die Zielkonflikte sichtbar und schrittweise besser steuerbar macht.

Die folgenden Seiten zeigen, wie wir diesen Anspruch konkret umsetzen: im Wohnungsbau und bei unseren Erbbaurechten, in der Bewirtschaftung unserer Forst- und Pachtflächen sowie im Ausbau erneuerbarer Energien.

Wohnen: Bezahlbar. Verantwortungsvoll. Verlässlich.

Wohnraum braucht langen Atem

Bezahlbarer Wohnraum ist in vielen badischen Regionen zu einer der zentralen gesellschaftlichen Herausforderungen geworden. Besonders in Ballungsräumen suchen Familien, ältere Menschen und Haushalte mit mittleren Einkommen Wohnungen, die zum Alltag passen und dauerhaft bezahlbar bleiben.

Gleichzeitig ist der Bau von neuem Wohnraum schwieriger geworden. Steigende Baukosten, hohe Grundstückspreise, gestiegene Zinsen, komplexe Förderbedingungen und lange Planungs- und Genehmigungsprozesse machen Neubauprojekte an-

spruchsvoll. Hinzu kommen höhere Anforderungen an Energieeffizienz, Klimaschutz und Barrierefreiheit.

Für die Stiftung Schönau entsteht daraus ein Spannungsfeld: Sie will Wohnraum schaffen und erhalten, muss dabei aber wirtschaftlich tragfähig handeln. Denn Wohnungsbau ist für die Stiftung kein kurzfristiges Projektgeschäft. Was gebaut oder gekauft wird, soll langfristig im Bestand bleiben: als bezahlbarer Mietwohnraum, als verlässliches Zuhause und als Teil einer Vermögensbewirtschaftung, die den Stiftungszweck dauerhaft absichert.



Bereits im März 2023 hat die Stiftung in Heidelberg ein Mehrfamilienhaus mit 14 Wohnungen fertiggestellt – in Holzmodulbauweise und mit Holz aus den stiftungseigenen Wäldern.

Verantwortungsvoll wachsen: Der Wohnungsbestand der Stiftung Schönau entwickelt sich weiter: langfristig, sozial ausgewogen und wirtschaftlich tragfähig.

2021	770 WE (Wohneinheiten)
2022	787 WE Goethestraße, Freiburg (17 WE)
2023	801 WE Kirschgartenstraße, Heidelberg (14 WE)
2024	885 WE Albert-Einstein-Straße, Brühl (38 WE); Weinbrennerstraße, Karlsruhe (37 WE); Obere Seegasse, Heidelberg (9 WE)
bis 2031	1080 WE Geplante Bauprojekte: Amselweg, Edingen (67 WE); Heinrich-Fuchs-Straße, Heidelberg (33 WE); Insterburger Straße, Karlsruhe (35 WE); Hermann-Maas-Haus, Heidelberg (30 WE); Ladenburg (30 WE)



Wohnraum dauerhaft sichern

Die Stiftung Schönau begegnet dieser Entwicklung mit zwei langfristigen Instrumenten: eigenen Mietwohnungen und Erbbaurechten. Rund 900 Wohnungen befinden sich im eigenen Bestand. Hinzu kommen rund 13.000 Erbbaurechtsverträge. Beides eröffnet Gestaltungsspielräume: für bezahlbaren Wohnraum, stabile Erträge und eine langfristige Entwicklung von Grund und Boden.

Die Mietwohnungen machen Wirkung unmittelbar erfahrbar: als bezahlbarer Wohnraum, als verlässliches Mietverhältnis und als Zuhause. Neue Projekte realisiert die Stiftung bewusst für den eigenen Bestand. Damit bleibt Wohnraum dauerhaft verfügbar und wird kurzfristigen Marktzyklen entzogen.

Wohnraum: bezahlbar, planbar, verlässlich

Durch diesen Ansatz entstehen konkrete Effekte für Mieterinnen und Mieter und für die Regionen, in denen die Stiftung tätig ist. Bezahlbarer Wohnraum entlastet angespannte Wohnungsmärkte. Langfristige Mietverhältnisse schaffen Sicherheit. Unterschiedliche Wohnungsgrößen und Fördermodelle unterstützen soziale Durchmischung. Energieeffiziente Bauweisen und eine vorausschauende Bestandsentwicklung tragen dazu bei, Betriebskosten und Klimarisiken besser steuerbar zu machen.

Die Stiftung Schönau schafft nicht nur Wohnraum, sondern sie sichert ihn dauerhaft ab und hält ihn sozial zugänglich.

Das Erbbaurecht wirkt auf einer anderen Ebene. Es bietet die Möglichkeit, Eigentum an einem Grundstück vom Eigentum an den darauf stehenden Gebäuden zu trennen. Der Boden bleibt im Eigentum der Stiftung, während der Erbbaurechtsnehmer ihn nutzen, bebauen oder weiterentwickeln kann. So entstehen langfristige Einnahmen für den Stiftungszweck – und zugleich bleibt Grundeigentum als strategische Ressource für kommende Generationen verfügbar.

Boden langfristig verfügbar halten

Beim Erbbaurecht bleiben Grundstück und Gebäude rechtlich getrennt. Der Boden bleibt im Eigentum des Erbbaurechtgebers; genutzt und bebaut wird er durch den Erbbaurechtsnehmer.

Für die Stiftung sind ihre rund 13.000 Erbbaurechtsverträge ein zentraler wirtschaftlicher Pfeiler. Sie schaffen langfristige, planbare Einnahmen zur Erfüllung des Stiftungszwecks und halten Grundstücke als strategische Ressource verfügbar.

Das Erbbaurecht als Instrument verlangt klare Regeln, Transparenz und langfristige Vorsorge. Das gilt besonders dort, wo Verträge auslaufen, Bodenwerte stark gestiegen sind oder neue Regelungen gefunden werden müssen. So bleibt Grundeigentum nicht nur Vermögen, sondern Verantwortung.

Entscheidungen im Geschäftsbereich Wohnen folgen drei Grundsätzen

Erstens: Investitionen müssen wirtschaftlich tragfähig bleiben. Neubau, Sanierung und Zukauf werden deshalb selektiv geprüft. Entscheidend ist nicht allein, ob Wohnraum entstehen kann, sondern ob er langfristig finanzierbar und im Bestand haltbar bleibt.

Zweitens: Ökologische und soziale Anforderungen werden zunehmend systematisch einbezogen. Dabei dienen Energieeffizienz und Materialeinsatz bei Neubau und Sanierung zunehmend als Prüfkriterien. Sie müssen jedoch so umgesetzt werden, dass Mieten, Baukosten und langfristige Erträge in einem verantwortbaren Verhältnis bleiben.

Drittens: Das Portfolio wird aktiv weiterentwickelt. Dazu gehören Neubau und Nachverdichtung ebenso wie Modernisierung, Priorisierung und in Einzelfällen auch Verkäufe. Grundsätzlich verfolgt die Stiftung das Ziel, Wohnraum langfristig im eigenen Bestand zu halten. Verkäufe können erforderlich sein, wenn Gebäude hohe Investitionen erfordern, gleichzeitig aber nur begrenzte Entwicklungsperspektiven bieten oder wenn dadurch Mittel für die Weiterentwicklung anderer Bestände gewonnen werden.

Wohnungen wirken unmittelbar im Alltag. Erbbaurechte sichern den Boden und schaffen die wirtschaftliche Grundlage dafür, dass diese Wirkung langfristig erhalten bleibt.

Was im Alltag zählt

„Man möchte nicht nur für die Wohnung arbeiten“

In Heidelberg ist bezahlbarer Wohnraum knapp. Für eine junge Familie wurde die Obere Seegasse in Kirchheim deshalb mehr als eine neue Adresse: Sie ist ein Zuhause, das zum Alltag passt und planbar bleibt.

Vorher wohnte die Familie im dritten Stock – durch das Hochparterre fast im vierten. Mit kleiner Tochter, Einkäufen und einem Mann im Schichtdienst wurde der Alltag zunehmend anstrengend. Die Suche nach einer neuen Wohnung dauerte rund ein Jahr. Sie führte über Wohnungsbaugesellschaften, Genossenschaften und langfristig orientierte Vermieter – und am Ende durch Zufall zur Stiftung Schönau.

„Ich habe auf der Website nachgesehen, die Wohnung entdeckt, mich registriert und vormerken lassen. Und dann hat es tatsächlich geklappt.“

Entscheidend war, dass vieles zusammenpasste: Lage, Miete, Garten, Tiefgarage und Alltagstauglichkeit.

„Und die Bezahlbarkeit. Ich arbeite in Teilzeit, mein Mann in Vollzeit. Man möchte ja nicht nur für die Wohnung arbeiten, sondern auch noch etwas vom Leben haben.“

Der Garten ist für die Tochter ein Segen. Sie kann raus, spielen, sich bewegen. Auch die Tiefgarage erleichtert den Alltag. Was nüchtern klingt, macht für Familien einen Unterschied: kein langes Suchen nach einem Parkplatz, keine langen Wege mit Kind und Einkäufen.

„In unserer alten Wohnung war es immer Glückssache, ob man überhaupt einen Parkplatz in Wohnungsnähe gefunden hat.“

Auch die moderne Energieversorgung mit Photovoltaik und Wärmepumpe gehört zum Gesamtbild. Für die Familie verbindet sich damit jedoch vor allem eine sehr praktische Frage: Wie gut passt die Wohnung zum eigenen Alltag?

„Natürlich ist es gut, wenn ein Haus energetisch zeitgemäß ist. Aber ausschlaggebend waren für uns die konkreten Lebensbedingungen im Alltag.“

„Gerade mit Kind braucht man ein Zuhause auf Dauer. Man möchte nicht ständig Sorge haben, dass einem wieder gekündigt wird oder die Wohnung verkauft wird.“

Ein Zuhause auf Dauer

Mit Kind bekommt Verlässlichkeit ein anderes Gewicht. Wohnen ist dann mehr als die Entscheidung für eine passende Wohnung. Es geht um einen Ort, der Sicherheit gibt, Routinen ermöglicht und im Alltag trägt – gerade dann, wenn Familie, Beruf und Betreuung zusammenkommen.

„Gerade mit Kind braucht man ein Zuhause auf Dauer. Man möchte nicht ständig Sorge haben, dass einem wieder gekündigt wird oder die Wohnung verkauft wird.“

Diese Verlässlichkeit entsteht nicht allein durch den Mietvertrag. Sie zeigt sich auch darin, wie erreichbar Ansprechpartner sind, wie schnell auf Anliegen reagiert wird und ob sich Mieterinnen und Mieter mit ihren Fragen ernst genommen fühlen. Für Familien macht das einen spürbaren Unterschied: Aus Wohnen wird ein stabiler Rahmen für den Alltag.

„Man kann anrufen oder eine E-Mail schreiben und bekommt eine Antwort. Neulich hatten wir ein Problem mit der Balkontür. Freitags habe ich es gemeldet, montags war es erledigt.“

Auch das Wohnumfeld trägt dazu bei, ob aus einer Wohnung ein Zuhause wird. Kirchheim bietet dafür kurze Wege, vertraute Strukturen und eine Nachbarschaft, in der vieles erreichbar bleibt. Gerade für Familien zählt nicht nur die Wohnung selbst, sondern auch das, was direkt vor der Haustür beginnt: Betreuung, Spielmöglichkeiten, Einkaufsmöglichkeiten und Begegnung.

„Kirchheim ist ein bisschen wie ein kleines Dorf. Man hat alles, was man braucht. Der Kindergarten ist um die Ecke, der Spielplatz ist nicht weit, und gleichzeitig kann unsere Tochter auch hier draußen spielen.“

Bezahlbarer Wohnraum bedeutet damit mehr als eine geringere monatliche Belastung. Er schafft Planbarkeit, entlastet Familien und ermöglicht Teilhabe am gewachsenen sozialen Umfeld. In der Oberen Seegasse zeigt sich, was langfristige Bestandshaltung bewirken kann: Sie erhält nicht nur Gebäude, sondern schafft verlässliche Lebensräume.

→
Auf dem Grundstück des ehemaligen Pfarrhauses in der Oberen Seegasse in Kirchheim hat die Stiftung Schönau ein mehrgeschossiges Wohnhaus realisiert. Fertigstellung war 2024.



←
Neun Wohneinheiten und flexible Wohnformen bieten bezahlbaren Lebens- und Wohnraum für unterschiedlichste Lebensabschnitte.

Von der Strategie zum Zuhause

Wie aus Fläche Wohnraum wird

Was eine Familie im Alltag als bezahlbare Miete, Garten, Tiefgarage und verlässliche Ansprechpersonen erlebt, beginnt lange vor dem Einzug. Zuerst braucht es Grundstücke, Planung, Baurecht, Finanzierung – und die Entscheidung, Wohnungen nicht nur zu bauen, sondern dauerhaft zu halten.

Genau darin liegt ein Schwerpunkt der Stiftung Schönau: Getreu ihrem Motto „Räume schaffen – Sinn stiften“ macht sie aus Flächen langfristig nutzbaren Wohnraum. Der Amselweg in Edingen-Neckarhausen zeigt, wie beispielhaft aus vielen einzelnen Entscheidungen Schritt für Schritt ein neues Quartier wird.



Amselweg: Aus einer Fläche wird ein Quartier

Eine innerörtliche Fläche, gute Anbindung, hoher Bedarf: Am Amselweg in Edingen-Neckarhausen kommt vieles zusammen, was neuen Wohnraum sinnvoll macht. Zwischen Heidelberg und Mannheim plant die Stiftung Schönau 67 Mietwohnungen – nahe S-Bahn, Radschnellweg, Schulen und Nahversorgung.

Der Anspruch ist klar: Die Wohnungen sollen langfristig im Bestand der Stiftung bleiben und sind nach aktuellem Stand alle förderfähig. Damit wird aus einer ehemals kirchlich genutzten Fläche neuer Wohnraum für Menschen, die in einer nachfragestarken Region auf bezahlbare Mieten angewiesen sind.

Auch die Bauweise folgt dieser langfristigen Perspektive: Holzhybridbau mit Holz aus den Stiftungswäldern, begrünte Dächer und ein Mobilitätskonzept mit Fahrradinfrastruktur und Ladepunkten sind vorgesehen.

Der Weg zum fertigen Objekt ist lang. Seit 2016 laufen Planung, Baurecht und Abstimmungen; 2028 soll das Quartier fertig sein. Der Amselweg macht sichtbar, was hinter neuen Wohnungen steht: nicht nur Bau, sondern Ausdauer, Koordination und die Entscheidung, Wohnraum dauerhaft zu halten.

Amselweg auf einen Blick

→ Wohneinheiten	67, barrierefrei, KfW-40-Standard
→ Wohnfläche	5.200 m²
→ Strom und Wärme	Photovoltaik und Wärmepumpen
→ Besonderheiten	Holzhybridbau, vollständig im geförderten Segment geplant, überdachtes Parkdeck, alle Wohnungen sind barrierefrei



Vorhandene Gebäude fit für die Zukunft machen

Neubau ist nur ein Teil der Aufgabe. Der größere Teil steht bereits: rund 900 Wohnungen, viele davon in gewachsenen Beständen. Auch sie müssen in den kommenden Jahren weiterentwickelt werden. Die Dekarbonisierung des Wohnungsbestands verlangt belastbare Daten, klare Prioritäten und wirtschaftlich tragfähige Entscheidungen: Energiebedarf senken, fossile Energieträger ersetzen, erneuerbare Energien integrieren, Betrieb optimieren und digitalisieren.

Allein die fünf laufenden Sanierungsprojekte der Stiftung in Freiburg, Karlsruhe, Heidelberg und Mannheim binden rund 8 Mio. Euro. Deshalb braucht Dekarbonisierung nicht nur Ziele, sondern Prioritäten. Nicht jedes Gebäude lässt sich wirtschaftlich und energetisch sinnvoll in die Zukunft führen. Die Stiftung prüft deshalb ihr Portfolio systematisch: Welche Gebäude sollen langfristig gehalten und weiterentwickelt werden? Wo ist Sanierung sinnvoll? Wo kann ein Verkauf notwendig sein, um Mittel für zukunftsfähige Bestände freizusetzen?

Letzteres ist keine Abkehr von Verantwortung. Es ist ein Teil davon. Denn nur ein wirtschaftlich tragfähiger Bestand kann dauerhaft bezahlbaren Wohnraum bieten und Investitionen in Energieeffizienz und emissionsärmere Wärmeversorgung ermöglichen.

Verantwortung ist eine Frage der Haltung

Die Stiftung Schönau kann die Wohnungsknappheit nicht allein auffangen. Aber sie kann dort handeln, wo sie über Flächen, Erfahrung und langfristige Gestaltungsmöglichkeiten verfügt. Was heute geplant, gebaut oder saniert wird, prägt den Bestand über Jahrzehnte.

Deshalb zählt nicht allein, wie viele Wohnungen entstehen. Entscheidend ist, ob sie bezahlbar bleiben, zum Alltag der Menschen passen und langfristig gesichert werden können.

Schritt für Schritt CO₂-Emissionen im Bestand senken

Dekarbonisierung im Wohnungsbestand ist kein einzelner Eingriff. Sie beginnt bei belastbaren Daten, führt über Gebäudehülle, Wärmeversorgung und Betrieb – und muss am Ende für die Menschen bezahlbar und alltagstauglich bleiben.

Forst: Verantwortung für kommende Generationen

Der Wald bleibt nicht von selbst stabil

Der Wald der Stiftung Schönaue mit seinen rund 7.600 Hektar verteilt sich auf den südlichen Odenwald, den nördlichen Kraichgau und den mittleren Schwarzwald. Dort kümmern sich eigene Förster und Forstwirte um eine ökonomische Bewirtschaftung und die Umsetzung der PEFC-Standards.

Viele Bestände sind über Generationen gewachsen und scheinen beständig. Wege, Baumarten und Reviere scheinen vertraut. Doch diese Verlässlichkeit ist brüchiger geworden. Trockenperioden, Hitze, Extremwetter und Schädlinge verändern den Wald sichtbar. Ein prominentes, aber trauriges Beispiel sind die Waldbestände im Harz und im Sauerland.

Wald lässt sich nicht nur besitzen. Das ist eine alte Weisheit, schließlich wurde das Prinzip der Nachhaltigkeit in der Forstwirtschaft erfunden. Der Wald muss gepflegt, genutzt, geschützt und an neue Bedingungen angepasst werden. Gleichzeitig soll er vieles zugleich leisten: Erholungsraum sein, Wasser speichern, CO₂ binden, Artenvielfalt ermöglichen und den Rohstoff Holz liefern.

Diese Erwartungen stehen nicht immer spannungsfrei nebeneinander. Gerade deshalb braucht der Wald fachliche Steuerung, finanzielle Vorsorge und Menschen, die draußen im Bestand entscheiden können.

Waldumbau ist Vorsorge

Die Stiftung bewirtschaftet ihre Waldflächen langfristig. Ziel sind Mischbestände, die besser mit Trockenheit, Schädlingen und Extremwetter zurechtkommen. Dazu gehören klimaangepasste Baumarten, natürliche Verjüngung und die Pflege junger Bestände.

Gerade die frühen Jahre entscheiden über den Wald der Zukunft. Junge Bäume müssen geschützt, freigestellt und begleitet werden. Diese Pflegeeingriffe kosten zunächst Geld, ohne unmittelbar Erlöse zu bringen. Ihr Nutzen zeigt sich oft erst nach Jahrzehnten.

Der Waldumbau ist damit nicht nur ökologisches Ziel, sondern Teil langfristiger Risikovorsorge. Widerstandsfähigere, standortangepasste Mischbestände tragen dazu bei, Biodiversität, Erholungsfunktion und künftige Ertragsfähigkeit zu erhalten.



Nach PEFC-Standards bewirtschaften – wirtschaftlich absichern

Naturnahe Bewirtschaftung braucht überprüfbare Standards. Für die Stiftung ist die PEFC-Zertifizierung deshalb ein wichtiger Rahmen. Der PEFC-Standard enthält überprüfbare Anforderungen unter anderem an Holznutzung, Boden- und Wasserschutz, Biodiversität und soziale Belange.

Das PEFC-Zertifikat bedeutet aber auch Mehraufwand, der nur begrenzt refinanzierbar ist. Eine Zertifizierung ist für viele Absatzmärkte Voraussetzung, führt aber nicht automatisch zu einem Mehrerlös.

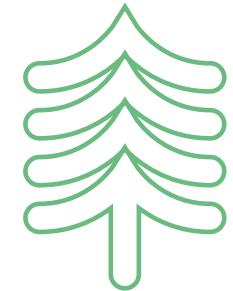


Verantwortungsvoller Waldumbau bedeutet auch Handarbeit – beispielsweise bei der Vorbereitung einer Wiederaufforstungsfläche, etwa aus Gründen des Bodenschutzes sowie aufgrund von Befahrregeln und PEFC-Vorgaben.

Was dadurch gesichert wird

Langfristige Bewirtschaftung vereint mehrere Ziele gleichzeitig: Der Wald soll ökologisch stabil bleiben, Holz liefern, Erholung ermöglichen und als Teil des Stiftungsvermögens erhalten werden.

Diese Wirkung entsteht nicht durch eine einzelne große Maßnahme, sondern durch viele Entscheidungen im Bestand: welche Baumarten gefördert werden, wo junge Bäume Schutz brauchen und wann Holz genutzt werden kann, ohne die Entwicklung des Waldes zu gefährden. Verantwortungsvolle Forstwirtschaft zeigt sich deshalb selten sofort. Sie schafft Voraussetzungen, die oft erst weit in der Zukunft sichtbar werden.



Bäume sind mehr als Naturbestand. Bäume speichern Kohlenstoff, bieten Lebensraum, beeinflussen den Wasserhaushalt und liefern den Rohstoff Holz. Ihre gesellschaftliche Wirkung entsteht dort, wo ökologische Leistungen, regionale Wertschöpfung und Lebensqualität zusammenkommen – und wo der Wald so bewirtschaftet wird, dass auch kommende Generationen von ihm profitieren.



Waldumbau entscheidet sich im Bestand



Der Wald zeigt Veränderungen früher als jede Statistik

Wer mit Förster Dominik Bommer durch sein Revier Schönau in der Nähe von Heidelberg geht, bekommt keine abstrakte Klimadebatte erklärt. Bommer zeigt auf Bestände, Baumarten, Jungwuchs, Rückegassen und Schadbilder. Erst im Gelände wird sichtbar, wie sehr sich die Bedingungen verändert haben.

„Der Klimawandel ist im Wald längst sichtbar. Besonders die Trockenjahre 2018 und 2019 haben deutliche Spuren hinterlassen.“

Deutlich wird das bei der Fichte. Der Trockenstress schwächt die Bäume, der Borkenkäfer nutzt das und verändert ganze Landschaften. In Regionen wie dem Harz oder dem Sauerland sind große Fichtenbestände komplett ausgefallen. Auch für die Stiftung Schönau ist das ein Warnsignal.

„Ich kenne Waldgebiete, da war der Wald während meines Studiums noch grün. Heute steht dort teilweise gar nichts mehr.“

Für die Stiftung heißt das: Waldumbau ist Risikovorsorge. Dabei geht es nicht um einfache Antworten oder pauschale Verbote einzelner Baumarten. Entscheidend sind Standort, Alter, Vitalität und die Frage, wie anfällig ein Bestand in den kommenden Jahren wird.

„Man kann die Fichte nicht pauschal abschreiben. Aber an vielen Standorten steigt das Risiko deutlich.“

Ziel ist, Baumartenrisiken zu streuen, Mischungs- und Strukturvielfalt zu fördern und die Bestände wirtschaftlich tragfähig weiterzuentwickeln. Diese Arbeit beginnt nicht erst bei alten Bäumen, sondern in jungen Beständen – dort, wo sich entscheidet, wie der Wald in 50, 80 oder 100 Jahren aussehen kann.

„Bei der Douglasie kann die erste Durchforstung vielleicht nach 20 Jahren kommen. Hochwertiges Holz ist das aber erst nach 80 oder 100 Jahren.“



Viele Standorte, eine Aufgabe

Die Wälder der Stiftung Schöнау umfassen rund 7.600 Hektar. Sie verteilen sich auf den südlichen Odenwald, den nördlichen Kraichgau und den mittleren Schwarzwald, in Höhenlagen von etwa 90 bis 940 Metern über Normalnull.

Damit unterscheiden sich Böden, Niederschläge, Baumarten und Altersstrukturen teils deutlich. Auch der Klimawandel wirkt nicht überall gleich: Was an einem Standort noch stabil ist, kann andernorts bereits unter Trockenheit, Hitze oder Schädlingsdruck leiden.

Für den Waldumbau heißt das: Es gibt keine Lösung für alle Flächen. Jeder Bestand muss differenziert betrachtet werden. Ziel sind klimaangepasste, stabile Mischwälder, die ökologische Funktionen erfüllen, Holz liefern und für kommende Generationen erhalten bleiben.

Der lange Atem der Forstwirtschaft

Forstwirtschaft rechnet in langen Zeiträumen. Was heute gepflanzt, freigestellt oder geästet wird, entfaltet seine volle Wirkung oft erst für die nächste oder übernächste Generation. Besonders deutlich wird das bei Baumarten, die gezielt auf Qualität entwickelt werden.

„Bei der Douglasie kann die erste Durchforstung vielleicht nach 20 Jahren kommen. Hochwertiges, astfreies Holz wird aber erst nach 80 oder 100 Jahren erntefähig.“

Bevor ein Bestand wirtschaftlich interessant wird, entstehen vor allem Aufwand und Kosten. Pflanzen müssen vor der Konkurrenz der Begleitvegetation geschützt, Mischwald gesteuert und Zukunftsbäume ausgewählt werden.

„Gerade junge Bestände brauchen viel Pflege. Da entsteht noch kein Erlös, aber genau dort wird der Wald der Zukunft vorbereitet.“

Planung gibt den Rahmen

Verantwortungsvolle Entscheidungen benötigen einen langfristigen fachlichen Rahmen: die Forsteinrichtung. Sie beschreibt Baumarten, Vorräte, Standorte, Risiken und Entwicklungsmöglichkeiten für einen Zeitraum von zehn Jahren bis hinunter in die einzelnen Bestände.

Um diese langfristige und nachhaltige Planung abzusichern, lässt die Stiftung alle zehn Jahre eine professionelle Forsteinrichtung durchführen – einschließlich einer umfassenden Inventur ihrer Wälder.

„Die Forsteinrichtung ist unser Planungsbuch. Sie gibt den Rahmen, aber draußen im Bestand muss man trotzdem täglich Entscheidungen treffen.“

Der Hiebsatz – das ist die Menge an Holz, die nachhaltig geerntet werden kann – wird innerhalb dieses Rahmens flexibel gesteuert. Wenn Markt, Witterung und Bestandssituation passen, kann in einem Jahr mehr Holz genutzt werden. In anderen Jahren wird entsprechend zurückgefahren.

„Entscheidend ist die Bilanz über zehn Jahre. Es kann nicht beliebig viel Holz entnommen werden.“

Das unterscheidet PEFC-zertifizierte Waldbewirtschaftung von kurzfristiger Erlösmaximierung.

Bei der Stiftung Schöнау werden einzelne Bäume oder Baumgruppen entnommen, um Bestände gezielt weiterzuentwickeln. Flächige Eingriffe sind Ausnahmen – etwa bei Waldschadensereignissen oder wenn bereits eine stabile nächste Waldgeneration vorhanden ist.

Einfach ist nicht immer richtig

Verantwortungsvolle Waldwirtschaft wird oft in praktischen Detailfragen deutlich. So wurde bei einer größeren Wiederaufforstungsfläche geprüft, ob die Vorbereitung mechanisiert erfolgen kann. Am Ende fiel die Entscheidung anders aus.

„Am Ende haben wir uns gegen die Mulchraupe entschieden und die Fläche in Handarbeit vorbereitet. Das war teurer, aber unter ökologischen Gesichtspunkten sinnvoller.“

Die Entscheidung berücksichtigt die PEFC-Anforderungen an Bodenschutz und Befahrung. Der PEFC-Standard wirkt in die tägliche Praxis hinein. Er begrenzt Handlungsspielräume, schafft aber zugleich Verlässlichkeit gegenüber dem Markt und der Öffentlichkeit.

„PEFC bringt nicht automatisch höhere Preise. Aber viele Sortimente sind nur mit Zertifikat vermarktbar.“

Auch der Holzmarkt verändert sich. Bei der Fichte ist ein wichtiges Massensortiment an bestimmte Durchmesser gebunden. Wird der Stamm zu stark, passt er nicht mehr in die Verarbeitungslinien der Sägewerke.

„Der alte Spruch: ‚Je dicker der Baum, desto besser der Förster‘ gilt heute nicht mehr.“

Das passt zu den Auswirkungen des Klimawandels. Je älter Fichtenbestände werden, desto höher ist das Schadensrisiko und eine frühere Nutzung kann fachlich und wirtschaftlich sinnvoll sein. Gleichzeitig gibt es Ausnahmen: geästete Douglasien oder hochwertige Eichen können in stärkeren Durchmessern sehr wertvoll sein.

Waldumbau braucht Fachkräfte

Neben Planung und Geld braucht Waldumbau Menschen, die ihn umsetzen können. Deshalb bildet die Stiftung Forstwirtschaften und Forstwirte aus. In Südbaden schon seit vielen Jahren, in Nordbaden seit 2025. Ausbildung ist damit nicht nur Nachwuchsarbeit, sondern Teil der langfristigen Handlungsfähigkeit.

„Wir bilden aus, um eigenes Fachpersonal zu sichern – und weil der Fachkräftemangel die ganze Branche betrifft.“

Forstwirtschaften und Forstwirte brauchen neben körperlicher Fitness vor allem technisches Verständnis und forstliches Fachwissen. Junge Fachkräfte müssen Baumarten erkennen, Pflegeziele verstehen und Risiken einschätzen können.

Auch gemeinsame Projekte gehören dazu. Eine von Azubis gebaute Holzterre zeigt, dass Ausbildung nicht nur Fachwissen vermittelt, sondern auch Zusammenarbeit, handwerkliches Verständnis und den Umgang mit dem Werkstoff Holz fördert.

„Die Holzterre war ein gutes Projekt, um die Zusammenarbeit zwischen den Revieren zu stärken.“



Gelungenes Gemeinschaftsprojekt: Forstwirtschaft-Auszubildende aus dem Schwarzwald haben eine Holzterre für das neue Firmengebäude in Nordbaden gebaut.

Wirtschaftswald und Naturschutz zusammendenken

Klimaangepasste Mischbestände brauchen aktive Pflege. Manche Baumarten müssen gefördert werden, andere würden sich sonst durchsetzen. Artenvielfalt entsteht nicht automatisch dadurch, dass man nicht eingreift.

Wirtschaftliche Nutzung und Naturschutz können miteinander vereinbar sein. Entscheidend sind Standort, Eingriffsintensität und die konkrete Bewirtschaftung.

Am Ende steht ein nüchterner Befund: Der Wald der Stiftung wird sich verändern. Stabil bleiben kann er nur, wenn finanzielle Spielräume, Fachwissen und ausreichend Personal zusammenkommen.

„Waldumbau wird nur gelingen, wenn es Menschen gibt, die ihn praktisch umsetzen.“

Damit wird Forstwirtschaft zur Generationenaufgabe. Sie sichert nicht nur Holz und Erträge, sondern auch Klimafunktion, Biodiversität, Erholung und regionale Wertschöpfung.



„Wir bilden aus, um eigenes Fachpersonal zu sichern – und weil der Fachkräftemangel die ganze Branche betrifft.“

Vom Wald leben wir alle

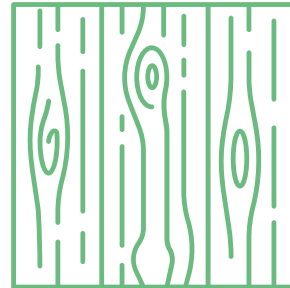
Nutzung braucht einen Rahmen

Die Entscheidungen im Geschäftsbereich Forst orientieren sich an einer einfachen, aber anspruchsvollen Leitfrage: Wie kann der Wald genutzt werden, ohne seine Entwicklung zu gefährden?

Den fachlichen Rahmen dafür gibt die Forsteinrichtung. Was im Interview als „Planungsbuch“ des Revierleiters beschrieben wird, ist für die Stiftung zugleich das Steuerungsinstrument: Es beschreibt Bestände, Baumarten, Vorräte, Risiken und Entwicklungsmöglichkeiten und bildet die Grundlage für eine nachhaltige Nutzung.

Innerhalb dieses Rahmens schafft der variable Hiebsatz Handlungsspielräume. 2025 konnte die Stiftung diese nutzen: Gute Holzpreise, günstige Einschlagsbedingungen und ausbleibende Waldschadensereignisse ermöglichten ein gutes Ergebnis. Das bedeutet keinen Ausverkauf des Waldes. Entscheidend ist die Bilanz über den gesamten Planungszeitraum.

So verbindet die Stiftung forstliche Vorsorge mit wirtschaftlicher Steuerung: Der Wald wird genutzt, aber nicht kurzfristig ausgezehrt. Maßstab bleibt, was der Bestand langfristig leisten kann.



74.000 Erntefestmeter Holz wurden im Berichtsjahr eingeschlagen – das entspricht 74.000 Kubikmetern fester Holzmasse oder einem Holzwürfel mit rund 42 Metern Kantenlänge.

Die Zahl macht sichtbar, welche Verantwortung mit der Bewirtschaftung des Stiftungswaldes verbunden ist: Holz ist Rohstoff, Ertragsquelle und Kohlenstoffspeicher zugleich. Seine gesellschaftliche Wirkung entfaltet es vor allem dann, wenn es im Rahmen der Forsteinrichtung und der PEFC-zertifizierten Waldbewirtschaftung gewonnen und möglichst langlebig genutzt wird – etwa im Bau, in der Sanierung oder in anderen Holzprodukten.



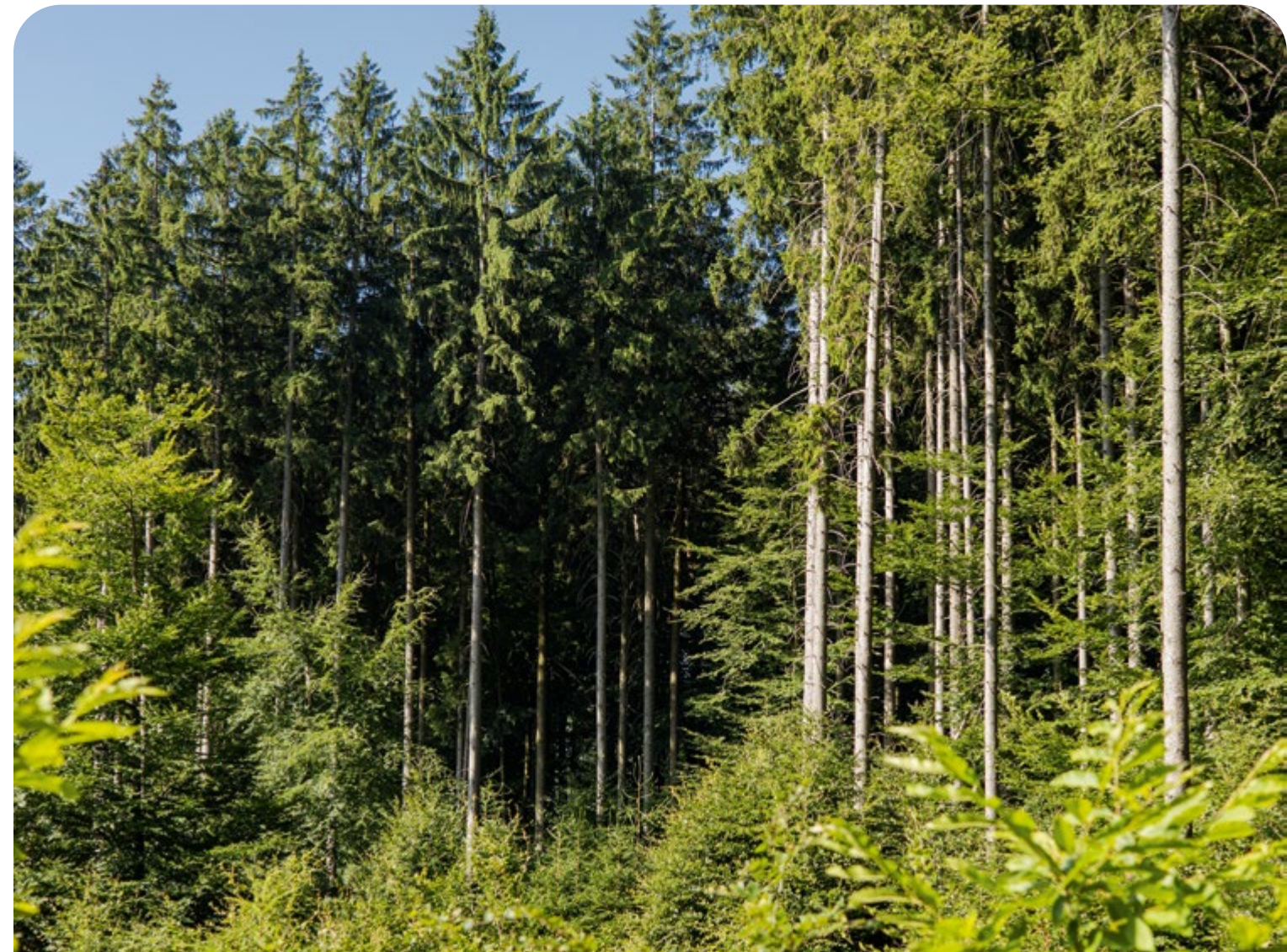
Wald zukunfts-fähig weiterzu-entwickeln, bleibt eine zent-rale Aufgabe der Stiftung Schönauf.

Vorsorge braucht finanzielle Spielräume

Schäden, Aufforstung und Bestandspflege brauchen finanzielle Mittel, die nicht jedes Jahr neu vom Markt abhängen dürfen. Zugleich lassen sich die notwendigen Aufwendungen nicht vollständig planen. Deshalb baut die Stiftung eine zweckgebundene Ergebnissrücklage für den Forst auf, um künftige Belastungen aus Klimaanpassung und Waldumbau abzufedern.

Auch ein gutes Forstjahr löst die langfristige Finanzierungsfrage nicht. Zwar fiel das Gesamtergebnis der Stiftung 2025 positiv aus, es war jedoch wesentlich von Sondereffekten geprägt. Daher konnten den zweckgebundenen Ergebnissrücklagen keine weiteren Mittel zugeführt werden.

Der Punkt bleibt: Klimaanpassung braucht nicht nur fachliche Konzepte. Sie braucht dauerhaft tragfähige wirtschaftliche Grundlagen. Den Wald zu erhalten, kostet Geld – und verlangt Entscheidungen über das einzelne Geschäftsjahr hinaus. Noch werden die Kosten für den Waldumbau aus dem laufenden Ertrag finanziert. Bereits jetzt ist aber absehbar, dass die Anpassung an den fortschreitenden Klimawandel erheblich mehr Geld kosten wird.



Der Wald ist kein reiner Wirtschaftsraum – aber auch kein Raum ohne wirtschaftliche Verantwortung.



Als Pionierpflanze besiedelt der Rote Fingerhut offene Böden und dient Hummeln als wichtige Nahrungsquelle.

Wald als öffentlicher Raum

Der Wald erfüllt auch eine öffentliche Funktion. Er ist Rückzugsort, Lernort und frei zugänglicher Erholungsraum – besonders in dicht besiedelten Regionen. Damit diese Funktion erhalten bleibt, braucht es Wegeunterhaltung, Verkehrssicherung und Besucherlenkung. Die Stiftung Schönauf ergänzt dieses Angebot zudem seit vielen Jahren mit waldpädagogischen Angeboten.

Angebote wie das Waldmobil und der Naturlernort Roberner See machen sichtbar, dass der Wald nicht nur Kulisse ist, sondern ein lebendiges System. Wer ihn nutzt, soll auch verstehen, warum Pflege, Nutzung und Schutz zusammengehören.

Forst als Generationenauftrag

Im Wald werden Entscheidungen nicht in Jahreszyklen sichtbar, sondern oft erst Jahrzehnte später. Was heute gepflanzt, gepflegt, genutzt oder bewusst stehen gelassen wird, prägt die Handlungsspielräume kommender Generationen.

Für die Stiftung Schönauf ist der Forst deshalb mehr als ein wirtschaftlicher Vermögensbestandteil. Er ist Naturraum, Rohstoffquelle, Erholungsort und Klimafaktor zugleich. Ihn zu bewirtschaften heißt, Nutzung und Schutz, ökologische Ansprüche und wirtschaftliche Realität immer wieder neu auszubalancieren.

Das gelingt nicht durch Stillstand. Die Entwicklung widerstandsfähigerer Wälder erfordert fachliche Planung, überprüfbare Standards, finanzielle Vorsorge und Menschen, die diese Entscheidungen im Bestand umsetzen. Gerade darin zeigt sich verantwortliche Vermögensbewirtschaftung: Substanz erhalten, Risiken steuern und Zukunft ermöglichen.

Damit führt der Forst unmittelbar in das nächste Handlungsfeld. Auch bei erneuerbaren Energien beginnt Verantwortung mit der Frage, welche Nutzung einer Fläche langfristig vertretbar ist: ökologisch, wirtschaftlich und im Blick auf die Region.



Solche Schilder weisen im Wald der Stiftung auf den Wert des Waldes für uns Menschen und für unsere Gesellschaft hin.

Erneuerbare Energien: Zukunft verantwortlich gestalten

Wenn Flächen Teil der Energiewende werden

Am Anfang steht oft eine Fläche auf einer Karte. Wald, Acker, Wiese, Wege, Siedlungsabstände, Netzanbindung, Windverhältnisse, Artenschutz: Was zunächst technisch wirkt, wird schnell zu einer Abwägung. Denn erneuerbare Energien entstehen nicht im luftleeren Raum. Sie verändern Landschaften, betreffen Kommunen, Pächter, Bürgerinnen und Bürger – und tragen zum Ausbau erneuerbarer Stromerzeugung in der Region bei.

Für die Stiftung Schöнау ist dieser Wandel inzwischen Teil ihrer strategischen Weiterentwicklung. Ihre Wald- und Pachtflächen sichern seit Generationen Erträge für den Stiftungszweck, sind Lebens- und Erholungsräume, dienen der Forstwirtschaft oder Lebensmittelproduktion – und können an geeigneten Standorten zur Energiewende beitragen.

Mehr als eine Fläche auf der Karte

Die Stiftung Schönau betreibt selbst keine Windenergieanlagen, Solaranlagen oder Speicher. Ihre Verantwortung beginnt früher: bei der Entscheidung, welche Flächen sie unter welchen Bedingungen bereitstellt, welche bestehenden Nutzungen betroffen sind und welche Partner ein Projekt transparent, wirtschaftlich tragfähig und regional vermittelbar entwickeln können.

2025 wurde die Abteilung Erneuerbare Energien personell ausgebaut und als eigener Geschäftsbereich etabliert. Dieser Schritt folgt der strategischen Schärfung der vergangenen Jahre: Die Stiftung will ihre Erträge breiter absichern, Risiken streuen und neue Geschäftsfelder erschließen – ohne ihren langfristigen Auftrag aus dem Blick zu verlieren.

Dabei prüft sie nicht nur Waldflächen, sondern auch landwirtschaftliche Pachtflächen. Gerade dort ist Sorgfalt wichtig: Die Flächen dienen der Lebensmittel- oder Futtermittelproduktion und sind Teil langfristiger Pachtverhältnisse. Deshalb bindet die Stiftung ihre Pächter frühzeitig ein und klärt gemeinsam, wo Energieerzeugung sinnvoll ist und wo bestehende Nutzungen Vorrang behalten.

→
Die Bereitstellung von Flächen für Photovoltaik, Windenergie und Batteriespeicher ergänzt das Portfolio der Stiftung – dort, wo Standorte, bestehende Nutzungen und langfristige Erträge zusammenpassen.



Die Rolle der Stiftung

Die Stiftung Schönau betreibt keine Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien. Ihre Verantwortung liegt in der Flächenentscheidung und in der Auswahl geeigneter Partner.

Sie prüft:

- welche Flächen grundsätzlich geeignet sind,
- welche bestehenden Nutzungen betroffen sind,
- welche ökologischen Anforderungen zu beachten sind,
- welche Partner transparente Verfahren und Beteiligung ermöglichen,
- unter welchen Bedingungen aus einer möglichen Fläche ein tragfähiges Projekt werden kann.

Erneuerbare Stromerzeugung in der Region, Erträge für den Stiftungszweck

Windenergie, Photovoltaik und Batteriespeicher können Klimaschutz, regionale Energieversorgung und langfristige Erträge miteinander verbinden. Damit ergänzen sie das Portfolio der Stiftung Schönau und tragen zur Finanzierung des Stiftungszwecks bei.

Wie groß diese Wirkung sein kann, zeigt der geplante Windpark Mosbach. Auf Flächen der Stiftung sollen zunächst vier Windenergieanlagen mit einer installierten Gesamtleistung von rund 27 Megawatt entstehen, die ab 2028 in Betrieb gehen könnten. Nach aktuellem Planungsstand wird eine jährliche

Stromproduktion von rund 69 Gigawattstunden erwartet. Das entspricht – bei einem rechnerisch angenommenen Jahresverbrauch von rund 3.100 Kilowattstunden je Haushalt – dem Strombedarf von etwa 22.000 Haushalten.

Für die Stiftung ist das Projekt mehr als ein Energievorhaben. Es zeigt, wie Flächenverantwortung, Klimaschutz, regionale Interessen und wirtschaftliche Stabilität zusammengebracht werden müssen – und warum aus einer Potenzialfläche erst durch Prüfung, Dialog und Abwägung ein verantwortbares Projekt wird.

Erneuerbare Energie braucht mehr als gute Standorte

Vom Potenzial zur Abwägung

Manchmal beginnt Zukunft mit einer Fläche auf einer Karte. Da war das Windvorranggebiet auf Mosbacher Gemarkung angrenzend an den Roberner See. Die Potenzialanalyse zeigte: Hier könnte Windenergie entstehen, auf kommunalem Wald und auf Flächen der Stiftung Schönau. Rechnerisch war das Potenzial groß: bis zu neun Windenergieanlagen, erneuerbarer Strom für viele Haushalte, regionale Wertschöpfung und ein sichtbarer Beitrag zum Ausbau regenerativer Energie.

Doch zwischen einer guten Idee und ihrer Umsetzung liegt oft ein weiter Weg. Der geplante Windpark Mosbach zeigt, was es bedeutet, Zukunft verantwortungsvoll zu gestalten: nicht gegen Mensch und Natur, sondern im Dialog mit ihnen.

Von Beginn an war klar: Dieses Projekt braucht mehr als technische Planung. Es braucht Transparenz, Fachwissen und die Bereitschaft, Interessen sorgfältig abzuwägen. Federführend entwickelt Iqony, ein international agierendes Dienstleistungsunternehmen im Bereich der erneuerbaren Energien,

das Projekt; die Stadt Mosbach und die Stiftung Schönau begleiten und unterstützen das Vorhaben als Flächeneigentümerinnen und Partnerinnen vor Ort. Früh wurde der Austausch gesucht: mit den umliegenden Gemeinden, Bürgerinnen und Bürgern, Fachbehörden und weiteren Beteiligten. Öffentlichkeitsdialoge in der Region boten Raum für Fragen, Sorgen und Hinweise. Denn Akzeptanz entsteht nicht durch fertige Antworten, sondern durch nachvollziehbare Prozesse.

Besonders deutlich wurde das beim Segelflugplatz Mülsen. Die Nähe zum Fluggelände machte eine genaue luftfahrttechnische Prüfung notwendig. Was zunächst wie ein mögliches Ausschlusskriterium aussah, wurde fachlich untersucht. Gutachten bewerteten, ob und unter welchen Bedingungen Windenergie und Flugbetrieb miteinander vereinbar sind. Das Ergebnis war kein einfaches „Ja“ oder „Nein“, sondern ein Kompromiss: Die Planung wurde auf zunächst vier Anlagen konzentriert. Für zwei Anlagen sind Abschaltungen bei bestimmten Wind-



← Im Neckar-Odenwald-Kreis soll nördlich des Naturschutzgebietes „Roberner See“ der Windpark Mosbach realisiert werden.

richtungen und aktivem Flugbetrieb vorgesehen. So bleibt der Flugbetrieb geschützt, und das Windenergieprojekt kann weiterentwickelt werden.

Auch der Naturschutz prägte den Weg. Kartierungen brachten Hinweise auf geschützte Vogelarten wie Rotmilan und Schwarzstorch. Statt diese Funde als Hindernis zu betrachten, wurden sie Teil der Planung. Fachgutachter, Naturschutzbehörde und Projektbeteiligte prüften mögliche Schutzmaßnahmen: etwa die Beruhigung sensibler Bereiche, die Aufwertung von Nahrungshabitaten und Ausgleichsmaßnahmen. Gerade hier zeigt sich, worum es bei verantwortlichem Handeln geht: Natur nicht nur zu berücksichtigen, wenn es einfach ist, sondern besonders dann, wenn es anspruchsvoll wird.

Mit jeder Prüfung wurde das Projekt konkreter. Aus einer ursprünglichen Idee mit bis zu neun Anlagen entstand eine realistische erste Ausbaustufe mit vier Anlagen. Zuwegungen, Bauflächen, Netzanschluss, Schall, Schattenwurf, Brandschutz,

Transport und Waldumwandlung wurden Schritt für Schritt untersucht. Erste Ergebnisse zeigen: Schallgrenzwerte können eingehalten werden; beim Schattenwurf sind technische Abregelungen vorgesehen, wo sie notwendig sind.

Der Windpark Mosbach ist damit noch kein abgeschlossenes Projekt. Aber er ist ein Beispiel dafür, wie die Stiftung Schöнау gemeinsam mit Iqony und der Stadt Mosbach die Energiewende unterstützt: mit Verantwortung für kommende Generationen, mit Respekt vor der Natur und mit Blick auf die Menschen vor Ort. Die Energiewende entsteht nicht konfliktfrei. Sie entsteht dort, wo Lösungen gesucht werden, statt Gegensätze stehen zu lassen.

So erzählt der Windpark Mosbach eine Geschichte von Zukunft im Werden. Von Klimaschutz, der Flächen braucht; von Natur, die Schutz verdient; und von Projektpartnern, die beides gemeinsam in den Blick nehmen.



WEA Mosbach auf einen Blick

- von neun möglichen Standorten werden zunächst vier realisiert
- rund 27 MW installierte Leistung
- rechnerisch Strom für etwa 22.000 Haushalte
- geplante Laufzeit: 25 Jahre

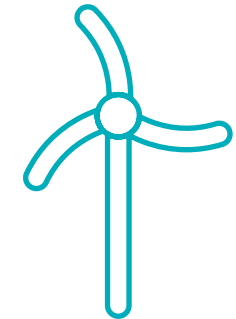
Quelle: Iqony, Windprojekt Mosbach; Berechnung: 69 GWh/a ÷ 3.136 kWh je Haushalt und Jahr.

Verantwortung entscheidet sich in der Abwägung

Akzeptanz entsteht nicht am Schreibtisch

Erneuerbare Energien verändern Regionen. Sie schaffen Wertschöpfung, prägen aber auch Landschaftsbilder und werfen Fragen auf. Welche Flächen werden genutzt? Wer ist betroffen? Wer wird beteiligt?

Für die Stiftung Schöнау endet Verantwortung nicht an der Grundstücksgrenze. Jede Fläche steht in einem Umfeld – mit bestehenden Nutzungen, regionalen Interessen und ökologischen Anforderungen, die frühzeitig mitgedacht werden müssen.



7 WINDENERGIEANLAGEN standen zum 31.12.2025 auf den Flächen der Stiftung, insgesamt 29 hat sie durch ihre Unterstützung (z. B. durch Wege- und Kabelrechte) ermöglicht.

Klimawirkung einordnen

Wald speichert Kohlenstoff und erfüllt eine wichtige Klimaschutzfunktion. Wird für eine Windenergieanlage Wald in Anspruch genommen, geht ein Teil dieser Speicherleistung verloren. Zugleich ersetzt Windstrom Strom aus fossilen Energieträgern und vermeidet dadurch CO₂-Emissionen.

Das Kompetenzzentrum Naturschutz und Energiewende (KNE) hat den Zusammenhang überschlägig berechnet. Für eine Windenergieanlage im Wald setzt das KNE den Verlust an Kohlenstoffspeicher in lebender Biomasse und Totholz mit rund 412 Tonnen CO₂-Äquivalenten an – einmalig, bezogen auf die dauerhaft beanspruchte Fläche. Dem stellt es eine jährliche CO₂-Vermeidung von rund 3.100 Tonnen CO₂-Äquivalenten je Anlage gegenüber, berechnet auf Grundlage eines durchschnittlichen deutschen Strommixes und einer angenommenen Anlagenleistung. Beide Werte sind Durchschnittswerte und keine Berechnung für die Standorte der Stiftung Schöнау.

In dieser Modellrechnung übersteigt die jährliche Vermeidung den einmaligen Speicherverlust bereits im ersten Betriebsjahr. Für konkrete Projekte gilt das nicht automatisch: Standort, Bestandsalter, Flächenbedarf, Netzanbindung und mögliche Abschaltzeiten verändern das Ergebnis. Entscheidend ist, wo ein Eingriff vertretbar ist, und wie er ausgeglichen, begrenzt und langfristig verantwortet wird.

Quelle: Kompetenzzentrum Naturschutz und Energiewende (KNE)

Planen in bewegten Zeiten

Energieprojekte brauchen Jahre. In dieser Zeit verändern sich Genehmigungen, Netzanschlüsse, politische Vorgaben und wirtschaftliche Erwartungen. Was heute passt, muss morgen neu bewertet werden.

Der Ausbau erneuerbarer Energien ist kein gerader Weg. Manche Projekte kommen voran, andere verändern sich oder verlieren vorübergehend an Tempo. Gerade deshalb braucht dieses Geschäftsfeld klare Kriterien, belastbare Partnerschaften und die Bereitschaft, Planungen anzupassen.

Ein anspruchsvolles Entwicklungsfeld

Erneuerbare Energien sind für die Stiftung ein wichtiger Baustein ihrer strategischen Weiterentwicklung. Sie erschließen neue Ertragspotenziale und tragen zum Ausbau erneuerbarer Stromerzeugung bei. Zugleich rücken sie Flächen in einen neuen Nutzungskontext: Wald, Acker- und Pachtflächen sind nicht nur Vermögenswerte, sondern Teil regionaler Wirtschafts-, Natur- und Lebensräume.

Deshalb geht es nicht darum, jedes Potenzial auszuschöpfen. Entscheidend ist, Projekte so zu gestalten, dass sie ökologisch vertretbar, wirtschaftlich tragfähig und regional vermittelbar sind – im Interesse des Stiftungszwecks, der Region und der betroffenen Flächen.

Spannungsfeld Pachtflächen

Photovoltaik und Batteriespeicher werden auf Pachtflächen der Stiftung geplant. Damit entsteht ein Zielkonflikt: Die Stiftung hält diese Flächen bewusst im Bestand und sichert damit auch landwirtschaftliche Nutzung. Zugleich können solche Flächen für die Energieversorgung der Zukunft relevant werden. Deshalb prüft die Stiftung sorgfältig:

- Wo ist Energieerzeugung sinnvoll?
- Wo haben bestehende Nutzungen Vorrang?
- Wie sind Landwirtschaft, Pachtverhältnisse und Energieprojekte miteinander vereinbar?
- Wann ist ein Standort wirtschaftlich interessant, aber dennoch unverantwortbar?

Nicht jede Fläche eignet sich

Nicht jedes wirtschaftlich interessante Projekt ist automatisch ein verantwortbarer Standort. Entscheidend ist, ob Energieerzeugung, bestehende Nutzung, ökologische Anforderungen und Akzeptanz vor Ort zusammenpassen.

Speicher rücken in den Fokus

Speicherlösungen rücken immer stärker in den Fokus. Speicher können Strom zeitversetzt verfügbar machen und je nach Netz- und Vermarktungssituation die Nutzungsmöglichkeiten verbessern. Zudem erhöhen sie die Wirtschaftlichkeit von Flächen.

Für die Stiftung heißt das: Projekte müssen immer wieder neu bewertet werden – technisch, wirtschaftlich, ökologisch und im Austausch mit den Betroffenen.

Mehr über unser Wirken



Folgen Sie uns auf Instagram, LinkedIn oder Facebook
@stiftungschoenau



Unser Stiftungszweck: Räume erhalten. Kirche ermöglichen.



Gottesdienst,
Musik und Begeg-
nung machen
kirchliche Räume
lebendig – wie
hier in der
Friedenskirche in
Heidelberg-
Handschuhsheim.

Wenn Räume offen bleiben

Wenn in einer Kirche das Licht angeht, ein Chor probt, eine Taufe gefeiert wird oder jemand für einen Moment Stille sucht, wirkt das selbstverständlich. Tatsächlich braucht es dafür viel Arbeit im Hintergrund: Dächer müssen dicht, Heizungen verlässlich und Wege sicher sein. Räume sollen zugänglich bleiben, Technik und Akustik funktionieren. Kirchliches Leben braucht Orte, Menschen und Institutionen, die Verantwortung für sie übernehmen. Kirchliche Räume sind deshalb mehr als Orte des Gottesdienstes. Sie geben Glauben und Seelsorge einen verlässlichen Rahmen, öffnen sich für Be-

gegnung, Musik, Kultur und soziale Angebote und sind vertraute Bezugspunkte, auch für Menschen, die der Kirche nicht eng verbunden sind.

Ihr Erhalt wird jedoch anspruchsvoller. Finanzielle Spielräume werden enger, während Anforderungen steigen: Klimaschutz, Denkmalschutz, Sicherheit, Barrierefreiheit und zeitgemäße Nutzung müssen zusammengedacht werden. Was nüchtern nach Bauunterhaltung klingt, entscheidet darüber, ob diese Orte auch künftig zugänglich, nutzbar und lebendig bleiben.

Was hinter einer offenen Kirchentür steht

Für die Stiftung Schönau verdichtet sich darin ihr Auftrag. Sie bewirtschaftet ihr Vermögen, damit kirchliches Leben in Baden verlässlich unterstützt und seine Räume erhalten werden können. Der Stiftungszweck bleibt damit kein abstrakter Satzungsbegriff. Er wird dort sichtbar, wo Kirchentüren offenstehen, Gebäude genutzt werden und Menschen zusammenkommen. Die Baupflicht steht beispielhaft dafür, wofür die Stiftung Verantwortung übernimmt: Werte bewahren, Substanz sichern und Räume erhalten, die Menschen verbinden.

Die Stiftung erfüllt diesen Auftrag auf zwei Wegen: durch finanzielle Beiträge an die Evangelische Landeskirche in Baden und durch die direkte Baupflicht für 125 Kirchen und Pfarrhäuser. So unterstützt sie kirchliches Leben nicht anlassbezogen, sondern dauerhaft und verlässlich.

Die Grundlage dafür erwirtschaftet sie in ihren Geschäftsbereichen: mit Erbbaurechten, Investitionen in Immobilienfonds, Wohnimmobilien, Forstwirtschaft, Pachtflächen und künftig verstärkt auch mit erneuerbaren Energien. Erst ihr Zusammenspiel macht die Erfüllung des Stiftungszwecks möglich.

Damit kirchliche Orte zugänglich und nutzbar bleiben, braucht es mehr als einzelne Baumaßnahmen. Entscheidend sind Prioritäten, belastbare Zusagen und klare Finanzierungswege: Welche Gebäude müssen saniert werden? Welche Maßnahmen dulden keinen Aufschub? Welche Mittel werden wann benötigt? Und wie bleibt die Stiftung wirtschaftlich stark genug, um diesen Auftrag auch künftig zu erfüllen?

Nicht nur Gebäude, sondern Möglichkeiten

Die Wirkung der Stiftung zeigt sich nicht nur in sanierten Mauern, gedeckten Dächern oder instand gesetzter Technik. Sie zeigt sich darin, was dadurch möglich bleibt: Gottesdienste, Konzerte, Gespräche, Gemeindearbeit, Seelsorge, Bildung, Kultur und Begegnung.

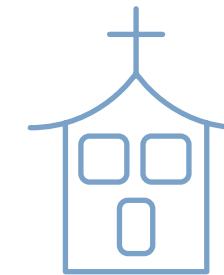
Bauunterhaltung klingt nüchtern. In der Praxis schafft sie Voraussetzungen für lebendige Nutzung.

Sie sorgt dafür, dass historische Gebäude nicht nur bewahrt, sondern weiter genutzt werden können: damit Menschen eintreten, sich versammeln, feiern, trauern, zuhören, beten oder Stille finden.

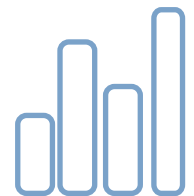
So wird aus wirtschaftlicher Leistung kirchliche und gesellschaftliche Wirkung. Die Stiftung erhält Substanz und ermöglicht dadurch Begegnung, Teilhabe und Nutzung.



85 KIRCHEN



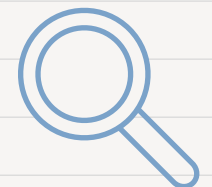
40 PFARRHÄUSER



32 % STEIGERUNG
GESAMTAUFWAND
STIFTUNGSZWECK
GEGENÜBER 2024



Unser Stiftungszweck auf einen Blick



Die Stiftung Schönau bewirtschaftet ihr Vermögen, um kirchliches Leben in Baden zu unterstützen. Ein wesentlicher Teil der erwirtschafteten Mittel fließt direkt in den Haushalt der Evangelischen Landeskirche in Baden und trägt dort zur Finanzierung kirchlichen Bauens und von Pfarrstellen bei.

Zudem ist die Stiftung für 85 Kirchen und 40 Pfarrhäuser direkt baupflichtig. 2025 flossen 18,1 Mio. Euro in den landeskirchlichen Haushalt. Weitere 6,9 Mio. Euro hat die Stiftung für direkte Baupflichten aufgewendet, darin enthalten ist erstmals eine Rückstellung von rund 4,5 Mio. Euro für bekannte künftige Baupflichten. Insgesamt stieg der Beitrag zum Stiftungszweck gegenüber dem Vorjahr um knapp 32 %.

Kirche als Begegnungsraum

Heiliggeist: mitten in der Stadt, offen für viele

Wer in Heidelberg über den Marktplatz geht, kommt an der Heiliggeistkirche kaum vorbei. Sie steht mitten im Alltag: zwischen Marktständen, Cafés, Stadtführungen, Einkaufstaschen, flanierenden Menschen und touristischem Staunen. Ihre Mauern gehören zur Stadt wie das Schloss über dem Neckar. Doch Heiliggeist ist mehr als Kulisse. Die Kirche wird genutzt: für Gottesdienste und Gebete, für Musik und Kultur, für Veranstaltungen und Begegnungen, Gespräch und Stille. Manche Menschen kommen gezielt. Andere treten zufällig ein. Einige suchen Geschichte, andere Ruhe, wieder andere einen Raum, der größer ist als der eigene Alltag.

Darin liegt die besondere Kraft kirchlicher Räume: Sie bewahren das Gedächtnis unserer Städte und Gemeinden und bleiben zugleich lebendige Orte des Miteinanders. Wer durch das Portal tritt, betritt keinen Ausstellungsraum, sondern einen Ort, der Geschichte atmet und Gegenwart lebt.

Die Heiliggeistkirche ist eine der bedeutendsten spätgotischen Hallenkirchen der Region. Sie war Fürstenkirche und Grablege, Ort der Reformation, geistliches Zentrum und über Jahrhunderte ein prägender Bezugspunkt Heidelbergs. Ihr Turm und ihr mächtiger Baukörper setzen bis heute ein sichtbares Zeichen im Stadtgefüge.

Damit ein solcher Raum offen bleiben kann, reicht es nicht, ihn zu bewundern. Er muss unterhalten, gesichert und weiterentwickelt werden. Bei einem historischen Kirchenbau geht es immer um viele Ebenen zugleich: Denkmalpflege, Statik, Naturstein, Dach, Turm, Innenraum, Licht, Akustik, Barrierefreiheit, Brandschutz, Technik und Nutzung.

Die Fragen sind oft ganz praktisch: Wie klingt eine Predigt in einem großen Hallenraum? Wie erleben Besucherinnen und Besucher Musik? Wie finden Touristinnen und Touristen ihren Weg, ohne die Andacht zu stören? Wie bleibt ein Raum offen, ohne beliebig zu werden? Wie lässt sich historische Substanz schützen, ohne heutige Nutzung zu verhindern?

Die Antworten liegen selten in einer einzelnen großen Lösung. Sie liegen in guter Planung, genauer Abstimmung und vielen Entscheidungen im Detail: klare Wege, gutes Licht, verlässliche Technik, barrierearme Zugänge, flexible Ausstattung. Denkmalpflege bedeutet hier nicht, einen Zustand einzufrieren. Sie bedeutet, einen Raum so weiterzuentwickeln, dass er heute und in Zukunft Menschen erreicht.

Für die Stiftung Schönau ist Heiliggeist ein besonders sichtbares Beispiel ihrer Baupflicht. Die Verpflichtung hat historische Wurzeln, aber sie wirkt

→ Die Heiliggeistkirche ist ein historisches Zentrum Heidelbergs – eng verbunden mit der Bibliotheca Palatina und offen für alle.



Historische Substanz, lebendige Nutzung: Der Innenraum der Heiliggeistkirche bleibt Ort für Gottesdienst, Musik, Kultur, Begegnung und Stille.



in die Gegenwart. Was auf dem Papier nach Bauunterhaltung klingt, wird hier konkret: Ein Raum bleibt nutzbar. Eine Kirche bleibt offen. Ein Ort mitten in der Stadt bleibt zugänglich.

Solche Gebäude sind Daueraufgaben. Arbeiten an ihnen sind selten endgültig abgeschlossen. Wer ein Dach saniert, löst nicht automatisch die Fragen von morgen. Wer Technik erneuert, muss schon an die nächste Nutzung denken. Wer Barrierefreiheit verbessert, verändert nicht nur Wege, sondern auch Teilhabe.

Auch deshalb weist die geplante Weiterentwicklung der Heiliggeistkirche nach vorn. Unter dem Leitgedanken, Heiliggeist mehr Raum zu geben, entstehen neue bauliche und inhaltliche Perspektiven. Vorgesehen sind unter anderem ein durchgehendes

Fußbodenniveau, ein Verbindungssteg zwischen den Emporen und ein Aufzug.

Damit sollen zugleich Voraussetzungen geschaffen werden, die berühmte Bibliotheca Palatina an ihren historischen Ort zurückzubringen – als digitale, sinnlich erfahrbare Dauerausstellung. Die Bibliothek war über Jahrhunderte eng mit der Heiliggeistkirche verbunden. Wenn sie künftig digital an diesen Ort zurückkehrt, entsteht eine neue Verbindung von geistlichem Erbe, kultureller Bildung und Gegenwart.

Heiliggeist zeigt, worum es beim Stiftungszweck geht. Die Stiftung erhält nicht nur Stein, Holz und Glas. Sie trägt dazu bei, dass ein Raum offen bleibt: für Gottesdienst und Kultur, für Stadtgesellschaft und Besucher, für Erinnerung und neue Nutzung.

UNSER STIFTUNGSZWECK: RÄUME ERHALTEN. KIRCHE ERMÖGLICHEN.

Verantwortung braucht wirtschaftliche Grundlage

Damit Zusagen nicht erst mit der Rechnung sichtbar werden

Der Stiftungszweck braucht verlässliche Erträge. Ebenso wichtig ist eine Steuerung, die früh erkennt, welche Verpflichtungen entstehen. Für die Stiftung beginnt eine Sanierung nicht erst mit der Rechnung. Oft ist lange vorher absehbar, dass Mittel benötigt werden: durch Zusagen gegenüber Kirchengemeinden, bekannte Baupflichten oder geplante Maßnahmen der kommenden Jahre.

Genau hier setzt die Stiftung an. Sie macht in ihrer Bilanz Verpflichtungen frühzeitig sichtbar, plant Mittel vorausschauend ein und prüft, welche finanziellen Spielräume tatsächlich bestehen. Das schafft Transparenz und stärkt die Steuerungsfähigkeit.

2025 wurde dies besonders greifbar. In mehreren Geschäftsbereichen entwickelten sich die Erträge positiv: frühere Investitionen stärkten die Mieteinnahmen, der Forst profitierte von guten Marktbedingungen, Erbbaurechte sorgten für planbare Einnahmen. Ausschüttungen aus Immobilienfonds

wurden so gesteuert, dass sie die Handlungsfähigkeit im Folgejahr unterstützen.

Gleichzeitig zeigte das Jahr Grenzen auf. Das Ergebnis wurde durch Sondereffekte gestützt, insbesondere durch Anlagenverkäufe. Ein Teil dieser Mittel wurde benötigt, um bekannte Verpflichtungen aus Baupflichten erstmals frühzeitig finanziell abzubilden. Dadurch blieb weniger Spielraum für zusätzliche Rücklagen.

Das steht nicht im Widerspruch zur langfristigen Verantwortung, sondern ist Teil davon. Wer kirchliche Räume erhalten will, muss nicht nur aktuelle Aufgaben finanzieren können. Er muss auch wissen, welche Lasten in den kommenden Jahren entstehen. Deshalb sind Portfoliosteuerung, neue Ertragsquellen, klare Investitionsprioritäten und die enge Abstimmung mit der Evangelischen Landeskirche in Baden zentrale Voraussetzungen, damit der Stiftungszweck verlässlich erfüllt werden kann.

Am Ende geht es um den Zweck

Wohnen, Erbbaurechte, Forst, Pachtflächen, Immobilienfonds und erneuerbare Energien stehen für unterschiedliche Aufgaben. Es geht um Wohnraum, Waldumbau, Flächen für die Energiewende und um die Frage, wie Verantwortung unter anspruchsvollen Bedingungen gestaltet werden kann.

Im Stiftungszweck laufen diese Linien zusammen. Die Stiftung bewirtschaftet ihr Vermögen, damit kirchliches Leben Handlungsspielräume behält. Sie sichert wirtschaftliche Substanz, damit Räume, Menschen und Gemeinden unterstützt werden können. Und sie denkt in langen Zeiträumen, weil ihr Auftrag weit über ein einzelnes Geschäftsjahr hinausreicht.

Damit wird deutlich, was verantwortungsvolle Vermögensbewirtschaftung für die Stiftung Schönau bedeutet: Sie schafft die Voraussetzungen dafür, dass Wirkung möglich bleibt – für die Evangelische Landeskirche in Baden, für Kirchengemeinden, für Menschen in der Region und für kommende Generationen.

Wirtschaftliche Erholung bleibt fragil

Die deutsche Wirtschaft wächst nur langsam; Energiepreise, Inflation und hoher Investitionsbedarf bleiben prägende Faktoren.

Quelle: OECD, OECD Economic Outlook, Volume 2026 Issue 1: Germany, veröffentlicht am 3. Juni 2026.

Wachstum entsteht nicht von selbst

Produktivität, Investitionen, Fachkräfte und strukturelle Reformen bleiben zentrale Voraussetzungen für langfristige Wettbewerbsfähigkeit.

Quelle: OECD, Foundations for Growth and Competitiveness 2026: Germany, veröffentlicht am 9. April 2026.

Der Gebäudebestand bleibt eine Daueraufgabe

Klimaschutz entscheidet sich wesentlich im Bestand – bei Energieverbrauch, Wärmeerzeugung, Sanierung, Baukosten und Finanzierung.

Quelle: Deutsche Energie-Agentur, dena-Gebäudereport 2025. Zahlen, Daten, Fakten zum Klimaschutz im Gebäudebestand, 2025.

Kirchliche Strukturen verändern sich langfristig

Räume und Mittel müssen deshalb bewusster geplant werden. Bis 2060 könnte sich die Zahl der evangelischen Kirchenmitglieder in Deutschland etwa halbieren.

Quelle: Evangelische Kirche in Deutschland, Kirche im Umbruch – Projektion 2060, Vorausberechnung zur Entwicklung der Kirchenmitgliederzahlen.

Ausblick: Verantwortung langfristig sichern

Was wir aus 2025 mitnehmen

Das Geschäftsjahr 2025 hat gezeigt, wie eng wirtschaftliche Stabilität, gesellschaftliche Wirkung und ökologische Verantwortung miteinander verbunden sind. Steigende Baukosten, politische Unsicherheiten, Klimaschutzanforderungen und veränderte Märkte wirken unmittelbar auf die Arbeit der Stiftung Schönau.

Für eine langfristig angelegte Stiftung heißt das: Stabilität entsteht dadurch, dass Veränderungen früh erkannt, eingeordnet und verantwortungsvoll gesteuert werden.

2025 hat auch gezeigt, dass Zielkonflikte sichtbarer werden. Bezahlbarer Wohnraum bleibt notwendig, muss aber wirtschaftlich realisiert werden. Klimaanpassung in Wald und Gebäudebestand erfordert Erträge, Rücklagen und fachliche Kontinuität. Erneuerbare Energien eröffnen neue Chancen, verlangen aber sorgfältige Flächenentscheidungen, regionale Akzeptanz und verlässliche Partner. Kirchliche Räume sollen offen und nutzbar bleiben, benötigen dafür aber finanzielle Absicherung.

Die Stiftung muss ihre Mittel daher gezielt dort einsetzen, wo sie langfristig Wirkung entfalten und zugleich ihre wirtschaftliche Grundlage stärken.

Schwerpunkte der kommenden Jahre

Die Stiftung Schönau wird ihre Vermögensstruktur weiterentwickeln, um dauerhaft handlungsfähig zu bleiben. Dazu gehören die laufende Prüfung des Portfolios, klare Prioritäten bei Investitionen und die Erschließung zusätzlicher Ertragsquellen. Dabei geht es nicht um Wachstum um jeden Preis. Entscheidend ist, ob Investitionen langfristig tragfähig sind und zum Stiftungszweck beitragen.

Ein Schwerpunkt bleibt die Weiterentwicklung der bestehenden Gebäude und Flächen. Im Wohnungsbestand geht es darum, Wohnraum zu erhalten und zugleich die energetische Qualität der Gebäude zu verbessern. Auf Grundlage der 2024 und 2025 durchgeführten doppelten Wesentlichkeitsanalyse entwickelt die Stiftung derzeit Kennzahlen für ihre wesentlichen Handlungsfelder. Im Wohnimmobilienbestand werden CO₂-Emissionen bereits als Kriterium genutzt; weitere Kennzahlen sollen folgen und die Steuerung schrittweise ergänzen. Auch im Forst bleibt der Umbau zu widerstandsfähigeren Wäldern eine Daueraufgabe.

Erneuerbare Energien werden weiter an Bedeutung gewinnen. Die Stiftung wird dabei nicht jede rechnerisch geeignete Fläche automatisch entwickeln. Entscheidend bleibt, ob ein Projekt ökologisch vertretbar, wirtschaftlich belastbar und regional vermittelbar ist.

Auch die enge Abstimmung mit der Evangelischen Landeskirche in Baden bleibt von zentraler Bedeutung. Sie betrifft die finanziellen Beiträge ebenso wie die Erfüllung der Baupflichten und die künftige Nutzung kirchlicher Immobilien. Gemeinsam gilt es zu klären, welche Räume langfristig benötigt, erhalten und weiterentwickelt werden sollen. Je knapper die verfügbaren Mittel werden, desto wichtiger sind transparente Entscheidungen und eine verlässliche, aufeinander abgestimmte Planung.

Für die kommenden Jahre kommt es darauf an, diese Schwerpunkte konsequent miteinander zu verbinden. Die entwickelten Kennzahlen sollen dabei zunehmend als Entscheidungsgrundlage dienen.

Zugleich müssen die finanziellen Verpflichtungen aus den Baupflichten frühzeitig eingeplant und dauerhaft abgesichert werden. Eine vorausschauende Liquiditätsplanung bleibt dafür eine zentrale Voraussetzung. So kann die Stiftung ihre wirtschaftliche Handlungsfähigkeit sichern und ihren Stiftungszweck auch unter anspruchsvolleren Rahmenbedingungen erfüllen.

Die Stiftung muss ihre Mittel dort einsetzen, wo sie langfristig Wirkung entfalten und zugleich ihre wirtschaftliche Grundlage stärken.

Substanz sichern, Wirkung ermöglichen

Die kommenden Jahre werden zeigen, was verantwortungsvolle Vermögensbewirtschaftung heute leisten muss: Zielkonflikte benennen, Risiken steuern, Substanz erhalten und Wirkung ermöglichen.

Die Stiftung wird auch künftig in langen Zeiträumen denken müssen. Nicht alles, was wünschenswert ist, wird finanzierbar sein. Nicht jedes Potenzial wird sofort genutzt werden können. Und nicht jede Entscheidung wird frei von Spannungen sein.

Gerade deshalb bleibt der Auftrag klar: Die Stiftung bewirtschaftet Vermögen, damit kirchliches Leben, gesellschaftliche Wirkung und ökologische Verantwortung auch unter veränderten Bedingungen Zukunft behalten.

Der folgende Finanzbericht zeigt, auf welcher wirtschaftlichen Grundlage die Stiftung diesen Auftrag im Geschäftsjahr 2025 erfüllt hat.



→ Zukunft entsteht im Bestand: durch das Zusammenspiel von Wohnen, Naturraum, Energieversorgung und verantwortungsvoller Flächennutzung.

KI-generierte Visualisierung

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 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. Ein wesentlicher Teil der erwirtschafteten Mittel fließt direkt an die Evangelische Landeskirche in Baden und finanziert dort kirchliches Bauen und Pfarrstellen. Für 85 Kirchen und 40 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 verantwortungsvoll. Ihr Vermögen besteht heute im Wesentlichen aus etwa 21.000 Erbbaurechts- und Pachtgrundstücken, 7.600 ha forstwirtschaftlichen Flächen sowie knapp 1.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten. Diese Vermögensbestandteile befinden sich auf dem Gebiet der Evangelischen Landeskirche in Baden. Zusätzlich in-

vestiert die Stiftung in indirekte Immobilienanlagen. Mit der Gründung des Dachfonds Baden Immo-Master (BIM) im Jahr 2024 haben Landeskirche und Stiftung den Großteil ihrer bisherigen Immobilienfonds unter einer gemeinsamen Struktur zusammengeführt. Ziel ist die internationale Erweiterung des bereits diversifizierten Portfolios. 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 Potenzial anderer Wirtschaftsregionen.

Im Jahr 2025 waren durchschnittlich 96 Personen (Vorjahr: 89) bei der Stiftung Schönau beschäftigt. Die Stiftung Schönau und die Evangelische Landeskirche in Baden sind zu je 50 % an der prokiba | kirchliches bauen GmbH mit Sitz in Karlsruhe beteiligt. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt 250 TEUR, die Kapitalrücklagen sind zum Stichtag mit 400 TEUR bilanziert. Die prokiba | kirchliches bauen GmbH betreut und entwickelt Projekte im Bereich kirchlichen Bauens durch Machbarkeitsstudien, Projektsteuerungsleistungen sowie die Organisation von Architekturwettbewerben und tritt als Bauherrin auf.

Kennzahlen

		2025	2024
Bilanzsumme	TEUR	700.734	691.448
Jahresfehlbetrag bzw. -überschuss (nach Zuweisung Landeskirche)	TEUR	9.253	4.086
Umsatzerlöse und sonstige Erträge	TEUR	52.155	43.082
davon Erträge aus Anlagenabgängen	TEUR	11.643	3.579
davon Zinserträge	TEUR	979	1.535
Wesentliche Aufwendungen (inkl. Ausgaben für Stiftungszweck)	TEUR	41.213	34.749
Zuführungen zu Ergebnisrücklagen	TEUR	-	723
davon übrige Ergebnisrücklagen	TEUR	-	-
davon zweckgebundene Ergebnisrücklage Erbbaurechte	TEUR	-	473
davon zweckgebundene Ergebnisrücklage Forst	TEUR	-	250

Die Gewinn- und Verlustrechnung der Stiftung Schönau weist im Berichtsjahr einen Jahresüberschuss von rund 9,3 Mio. Euro aus (Vorjahr: 4,1 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.

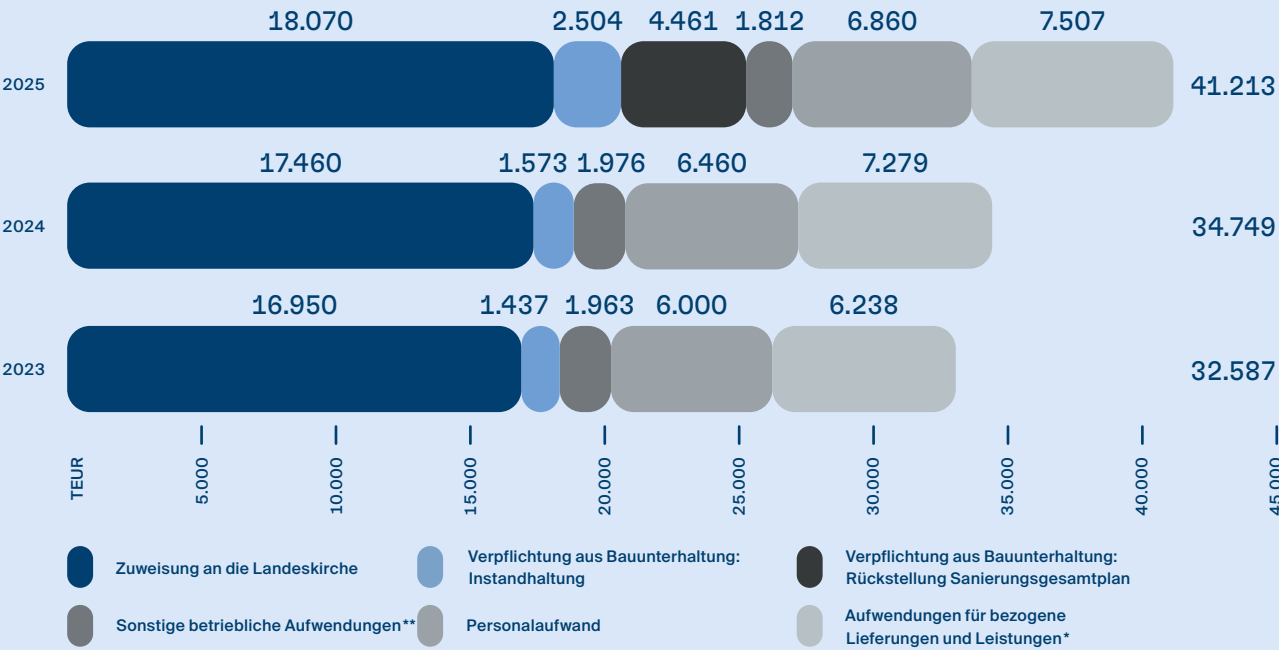
Das Ergebnis ist maßgeblich auf Sondereffekte aus Anlagenabgängen sowie aus Steigerungen in den Bereichen Forstwirtschaft, Wohnimmobilien und Erbbaurechten zurückzuführen. Trotz des im Vergleich zum Vorjahr deutlich verbesserten Ergebnisses konnten im Geschäftsjahr 2025 keine weiteren Zuführungen zu den zweckgebundenen Ergebnisrücklagen für die Bereiche Forst und Erbbaurechte vorgenommen werden. Die Gewinne aus Anlagenabgängen ermöglichten es, die erstmalige Rückstellung für bekannte Baupflichten ergebniswirksam abzubilden. Der verbleibende Jahresüberschuss wurde vollständig dem Umschichtungsergebnis

zugeführt. Nichtfinanzielle Steuerungsgrößen befinden sich derzeit im Aufbau und werden künftig ergänzt.

Die Erlöspositionen stellen sich gegenüber dem Vorjahr wie folgt dar:

	TEUR
Mieten aus Wohnimmobilien	+1.279
Erbbaurechte	+640
Pachtflächen	-148
Forstwirtschaft	+2.304
Erträge aus Anlagenabgängen	+8.064
Erträge aus Immobilienfonds	-2.666
Zinsen und ähnliche Erträge	-556
Fronen und Kostenerstattungen	-85
Sonstige Umsatzerlöse (im Wesentlichen aus dem neuen Geschäftsfeld Erneuerbare Energien)	+241

Wesentliche Aufwendungen im Überblick



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

**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.

Kirchliche Baupflichten

Die Grafik zeigt die wesentlichen operativen Aufwendungen einschließlich der Aufwendungen für den Stiftungszweck. Darin enthalten ist die Regelaufführung an die Landeskirche in Höhe von 18,1 Mio. Euro (2024: 17,5 Mio. Euro). Insgesamt beliefen sich die dargestellten Aufwendungen 2025 auf rund 41,2 Mio. Euro.

Im Geschäftsjahr 2025 wurden Wohnimmobilien mit einem Gesamtwert von 5,5 Mio. Euro aktiviert, im Wesentlichen die letzten Objekte der Neubauten in Brühl.

Für 85 Kirchen und 40 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.

Gegenüber dem Vorjahr sind die Aufwendungen für die Baupflichten von 1,6 Mio. Euro auf 7,0 Mio. Euro gestiegen. Dies ist im Wesentlichen auf die erstmalige bilanzielle Berücksichtigung bestehender und zukünftiger Baupflichten im Rahmen des Sanierungsfahrplans der Evangelischen Landeskirche in Baden in Höhe von rund 4,5 Mio. Euro zurückzuführen. Diese Maßnahme dient einer vorsichtigen und wirtschaftlich sachgerechten Darstellung der Vermögens- und Ertragslage und stellt sicher, dass bekannte Verpflichtungen bereits heute

finanziell hinterlegt sind. Die Rückstellung wurde möglich, nachdem mit dem Sanierungsfahrplan der Evangelischen Landeskirche in Baden erstmals eine belastbare Grundlage für Umfang, Priorisierung und zeitliche Einordnung der erwarteten Maßnahmen vorlag. Dadurch können bekannte Verpflichtungen nun bereits vor ihrer tatsächlichen Umsetzung bilanziell berücksichtigt werden.

Durch die Aufhebung des Baumoratoriums der Evangelischen Landeskirche in Baden sind auch die Aufwendungen für abgeschlossene und laufende Instandhaltungen im Rahmen der Baupflichten um etwa 1,0 Mio. Euro gestiegen.

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

Dazu gehört im Berichtsjahr 2025 auch die Sanierung der Kirche Schönau. Nach Beendigung des 1. Bauabschnittes mit Einbau einer Pelletsheizung und dem Austausch schadhafter Grundleitungen steht jetzt die Sanierung der Sandsteinfassade mit dem Austausch des aggressiven Zementmörtels gegen historischen Kalkmörtel im Mittelpunkt. Im Rahmen der notwendigen Einrüstung der gesamten Kirche werden auch das Dach und die Kirchenfenster überprüft und ggf. instandgesetzt. Der historische Dreisitz, die Orgel und das Mobiliar im Innern werden mit einem Heißluftverfahren vom Holzwurm befreit, um sie für kommende Generationen zu erhalten. Im Rahmen des Denkmalförderprogramms 2025 unterstützte das Land Baden-Württemberg die Sanierungsarbeiten mit rund 160.000 Euro.

Kosten des 1. Bauabschnitts: 564.000 Euro, Anteil der Stiftung: 556.000 Euro

Kosten des 2. Bauabschnitts: 1.250.000 Euro, Anteil der Stiftung: 1.250.000 Euro

Zu den Maßnahmen in der **Kirche Dilsberg** gehören die Sanierung des Daches mit einer neuen Naturschieferdeckung und der Fassade sowie die Sanierung der Bleiglasfenster und der Holzaußentüren. Zudem werden die Schall-Lamellen erneuert und eine Kanalsanierung durchgeführt.

Kosten der Baumaßnahme: 1.301.000 Euro, Anteil der Stiftung: 852.000 Euro

Im Rahmen der Sanierungsarbeiten am **Pfarrhaus Waldwimmersbach** werden zahlreiche Maler-, Parkett-, Sanitär- und Elektroarbeiten durchgeführt sowie die denkmalgeschützte Stützmauer des Pfarrgartens saniert und die alte Ölheizung durch eine Pelletsheizung ersetzt.

Kosten der Baumaßnahme: 435.000 Euro, davon Anteil der Stiftung: 373.000 Euro

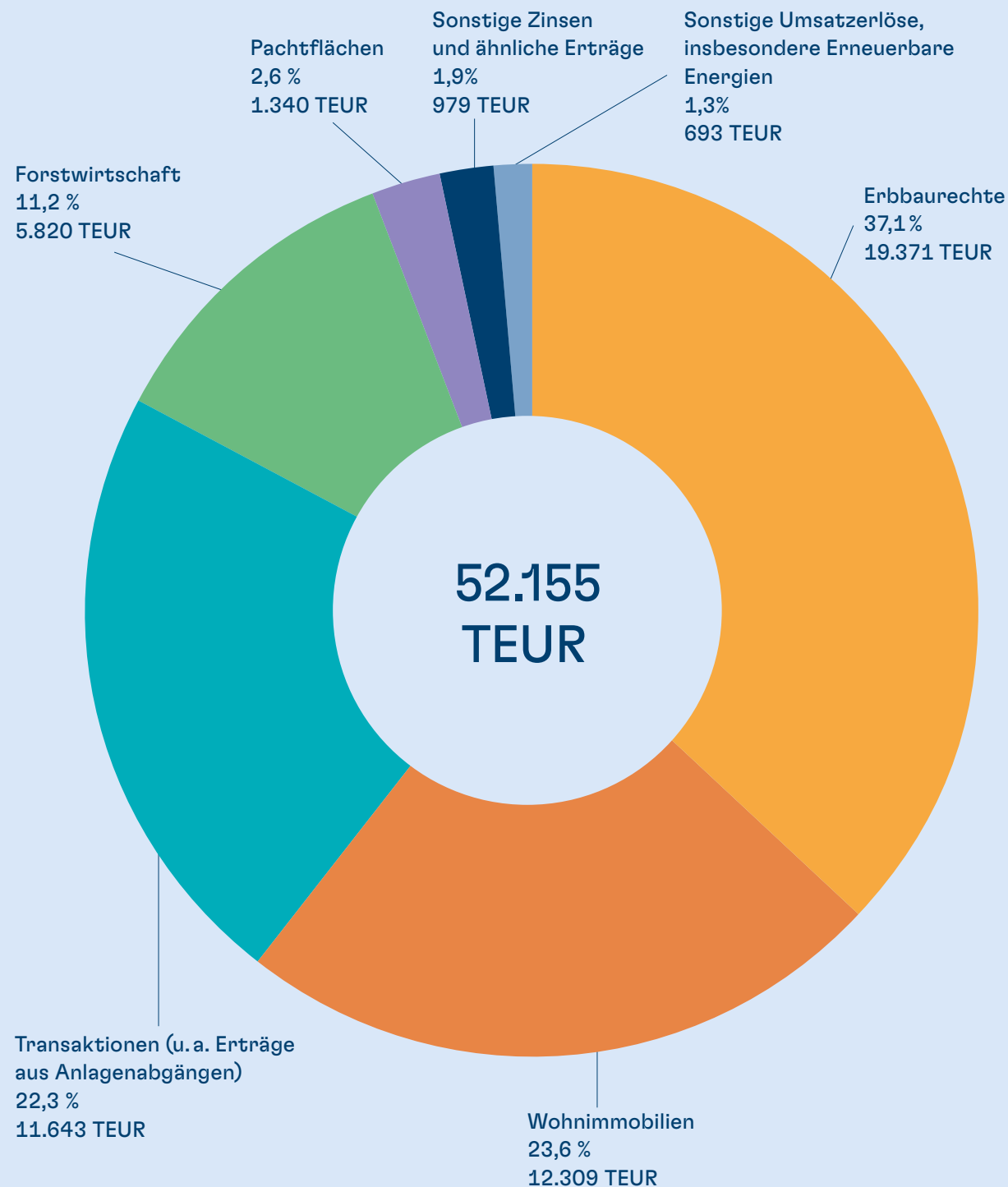
Der Dachstuhl der Kirche in **Lahr-Mietersheim** weist erhebliche Schäden und statische Probleme auf. Zur Wiederherstellung der Verkehrssicherheit werden Sanierungsmaßnahmen und Feuchteschäden im Mauersockel behoben.

Kosten der Baumaßnahme: 309.000 Euro, Anteil der Stiftung: 278.000 Euro

In der **Peterskirche Weinheim** wird eine Pelletsheizung die bisherige Gasheizung ersetzen. Der Wechsel von Erdgas auf Holzpellets löst einen fossilen Energieträger ab. Die neue Wärmezentrale erfordert umfangreiche bauliche Veränderungen im Keller.

Kosten der Baumaßnahme: 316.000 Euro, Anteil der Stiftung: 242.000 Euro

Anteile der Geschäftsbereiche an den Erlösen und Erträgen im Jahr 2025



Abweichungen durch Rundung möglich

Die Erlöse sind im Vergleich zum Vorjahr um rund 9 Mio. Euro deutlich angestiegen, im Wesentlichen getragen durch Sondereffekte wie Gewinne aus Anlagenabgängen, aber auch durch Steigerungen in anderen Geschäftsbereichen.

Die Umsatzerlöse durch Wohnimmobilien erhöhten sich vor allem durch Neuvermietungen um 1,3 Mio. Euro auf insgesamt 12,3 Mio. Euro. Die Umsatzerlöse aus Erbbaugrundstücken sind aufgrund vertraglich vereinbarter Erbbauzinsanpassungen um 0,6 Mio. Euro auf 19,4 Mio. Euro gestiegen.

Die Umsatzerlöse aus der Forstwirtschaft erhöhten sich um 2,3 Mio. Euro bzw. 65,5 % deutlich. Ursache hierfür ist insbesondere der Anstieg der Holzpreise infolge der hohen Nachfrage am Markt und ein erhöhter Holzeinschlag auf Basis des variablen Hiebsatzes im Rahmen der Forsteinrichtung.

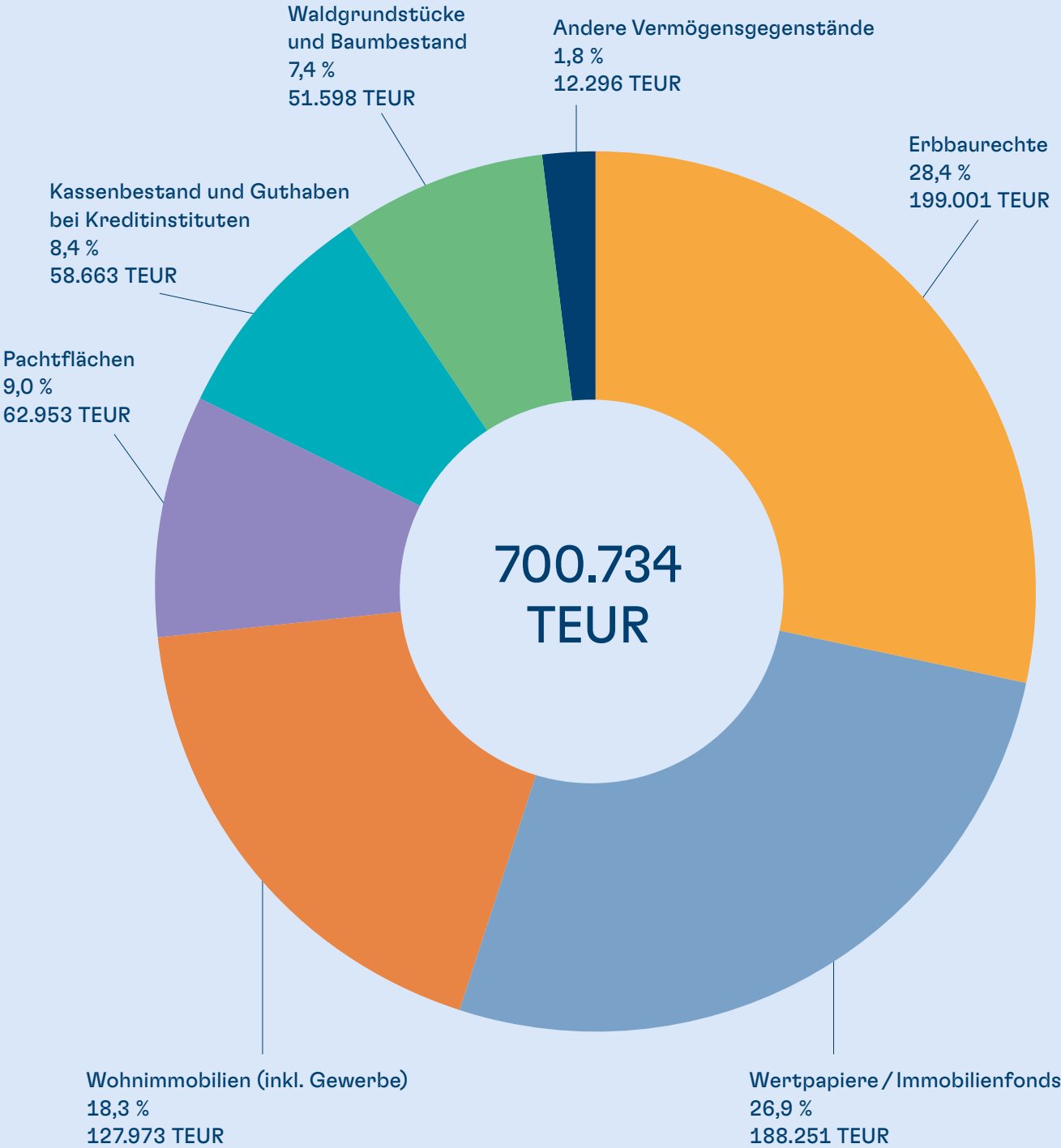
Die sonstigen Umsatzerlöse umfassen im Wesentlichen die Erlöse aus dem neuen Geschäftsfeld Erneuerbare Energien. Sie stiegen um 0,2 Mio. Euro auf 0,7 Mio. Euro. Der Bereich befindet sich im

Entwicklungsstadium. Die wesentlichen wirtschaftlichen Effekte werden nach heutiger Planung erst mit der Realisierung und dem Betrieb weiterer Projekte erwartet.

Die Umsatzerlöse aus Pachtflächen sanken um 0,15 Mio. Euro auf 1,34 Mio. Euro, während die Zins- und ähnlichen Erträge wegen des ungünstigen Zinsumfeldes um 0,6 Mio. Euro auf 1,0 Mio. Euro sanken.

Die Erträge aus anderen Wertpapieren des Finanzanlagevermögens resultieren aus Regel- und Sonderausschüttungen der Immobilienfonds. Im Geschäftsjahr 2025 erfolgten keine Ausschüttungen, sodass die Erträge daraus um 2,7 Mio. Euro sanken. Auf eine Ausschüttung aus dem Baden ImmoMaster wurde 2025 im Rahmen der Liquiditäts- und Ergebnisplanung verzichtet und entschieden, diese erst 2026 zu vereinnahmen. Dadurch wird eine gleichmäßigere Ergebnisentwicklung unterstützt und zugleich die finanzielle Handlungsfähigkeit im Folgejahr gestärkt.

Zusammensetzung des bilanzierten Vermögens im Jahr 2025



Abweichungen durch Rundung möglich

Die Bilanzsumme liegt bei 701 Mio. Euro und ist damit gegenüber dem Vorjahr um rund 9 Mio. Euro angestiegen.

Die Positionen der Bilanz stellen sich gegenüber dem Vorjahr wie folgt dar:

Differenz zum Vorjahr	TEUR
Andere Vermögensgegenstände	-3.520
Waldgrundstücke und Baumbestand	+22
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	+3.236
Pachtflächen	-142
Wohnimmobilien (inkl. Gewerbe)	+4.554
Wertpapiere/Immobilienfonds	+6.606
Erbbaurechte	-1.470

In den anderen Vermögensgegenständen sind unter anderem Forderungen an Dritte, Betriebs- und Geschäftsausstattung, aber auch Anlagen im Bau enthalten. Der Rückgang um 3,5 Mio. Euro ist im Wesentlichen auf die Aktivierung ehemals im Bau befindlicher Objekte zurückzuführen, korrespondierend zu einem entsprechend höheren Anlagevermögen Wohnimmobilien.

Die Zunahme des Anlagevermögens Wertpapiere/Immobilienfonds resultiert im Wesentlichen aus dem Erwerb weiterer Anteile am Baden ImmoMaster, der im Jahr 2024 gemeinsam von der Evangelischen Landeskirche und der Stiftung Schönau aufgelegt worden ist.

Die Liquidität (Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten) der Stiftung lag zum 31.12.2025 bei rund 59 Mio. Euro (Vorjahr 55 Mio. Euro).

AKTIVA

6364

Gewinn- und Verlustrechnung zum 31. Dezember 2025

	2025 EUR	2025 EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	12.309.498		11.030.493
b) aus Erbbaugrundstücken	19.370.531		18.730.164
c) aus landwirtschaftlichen Flächen	1.339.793		1.488.002
d) aus Forstwirtschaft	5.819.874		3.516.411
e) aus Fronen und Kostenerstattungen	0		84.738
f) Sonstige Umsatzerlöse	693.441		452.666
		39.533.137	35.302.474
2. Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen		626.866	233.088
3. Sonstige betriebliche Erträge			
a) Gewinne aus Anlagenabgängen	11.643.443		3.578.963
b) Übrige Erträge	1.424.239		62.492
		13.067.682	3.641.455
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-5.439.986		-6.122.474
b) Andere Aufwendungen für Grundbesitz	-2.067.079		-1.156.954
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	0,00		0,00
		-7.507.065	-7.279.428
5. Aufwendungen zur unmittelbaren Erfüllung des Stiftungszwecks			
a) Instandhaltungsaufwendungen für Lastengebäude	-6.964.322		-1.573.037
b) Abführung an die Landeskirche für allgemeine Bedürfnisse (§ 2 II Nr. 3 der Satzung)	-18.070.000		-17.460.000
c) Aufwendungen für Kompetenzleistungen	0,00		0,00
		-25.034.322	-19.033.037

	2025 EUR	2025 EUR	Vorjahr EUR
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-4.975.771		-4.738.752
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung (davon für Altersversorgung EUR -580.597,42; Vorjahr: EUR -204.505,37)	-1.883.965		-1.721.342
		-6.859.735	-6.460.093
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-2.843.723	-2.451.446
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-1.811.679	-1.976.408
9. Erträge aus anderen Wertpapieren des Finanzanlagevermögens		0	2.665.538
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		978.742	1.534.655
11. Abschreibungen auf Finanzanlagen		0	-1.197.000
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-899.816	-920.929
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		2.519	27.035
14. Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag		9.252.605	4.085.904
15. Ergebnisvortrag aus dem Vorjahr		0,00	0,00
16. Entnahmen aus den übrigen Ergebnismrücklagen		0,00	0,00
17. Einstellung in den Posten Umschichtungs-ergebnis		-9.252.605	-3.362.468
18. Einstellung in die Ergebnismrücklagen			
a) Einstellung in die Kapitalerhaltungsrücklage		0,00	0,00
b) Einstellung in die zweckgebundene Ergebnismrücklage Forst		0,00	-250.000
c) Einstellung in die zweckgebundene Ergebnismrücklage Erbbaurechte		0,00	-473.436
d) Einstellung in die übrigen Ergebnismrücklagen		0,00	0,00
19. Ergebnisvortrag		0,00	0,00

Anhang für das Geschäftsjahr 2025

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 FAB 5 in der Fassung vom 28. August 2024).

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 Pfründe Vermögen 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 97 Gebäude mit 1.690 Vertragseinheiten. Im Geschäftsjahr 2025 wurden insbesondere Wohnimmobilien mit einem Gesamtwert von 5,5 Mio. EUR aktiviert. Die Zugänge umfassen insbesondere die Aktivierung der bislang noch nicht in der Vermietung befindlichen Neubauten in Brühl.

Die **Grundstücke mit Gewerbeimmobilien** umfassen zum 31. Dezember 2025 – wie bereits im Vorjahr – ein Objekt in Baden. Darüber hinaus wurden im Geschäftsjahr das neue Forstbetriebsgebäude in Brombach sowie die umgebauten Gewerbeeinheiten in der John-Zenger-Straße aktiviert.

Zum 31. Dezember 2025 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 2025 rund 7.600 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 2025 stand diesem rechnerischen Vorratszuwachs von rund 67.000 Vfm eine Nutzung in Höhe von etwa 77.000 Vfm gegenüber.

Die **Grundstücke mit Erbbaurechten** Dritter umfassen zum 31. Dezember 2025 rund 13.253 Erbbaurechtsverhältnisse (Vorjahr: 13.243) 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 2025 befinden sich im Eigentum der STS Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 5.439 Hektar (Vorjahr: 5.441 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.

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

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

Die **sonstigen Vermögensgegenstände** beinhalten hauptsächlich Zinsabgrenzungen für Termingelder sowie Forderungen aus Grundstücksverkäufen, deren Kaufpreiszahlung im Jahr 2026 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 Ergebnissrücklage 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 2025 konnten trotz eines im Vergleich zum Vorjahr deutlich verbesserten

Ergebnisses keine zweckgebundenen Ergebnissrücklagen gebildet werden, da das Jahresergebnis im Wesentlichen aus dem Verkauf von Grundstockvermögen resultiert und in voller Höhe der Umschichtungsrücklage zugeführt werden musste.

Die **sonstigen Rückstellungen** beinhalten im Wesentlichen Personalrückstellungen für Gehälter, Urlaub, Zeitguthaben, Altersteilzeit und den Berufs-genossenschaftsbeitrag, Rückstellungen für ausstehende Rechnungen sowie Rückstellungen für die Jahresabschluss- und Prozesskosten des Jahres 2025. Zusätzlich wurde erstmals zum 31.12.2025 der im Folgejahr entsprechend der erteilten Finanzierungszusagen erforderliche Finanzierungsbedarf des Sanierungsgesamtplans für die Baupflichten der Stiftung Schönau an Kirchen und Pfarrhäusern der Kirchengemeinden als Rückstellung abgebildet.

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 kreditorische Debitoren von 239 TEUR.

Der **passive Rechnungsabgrenzungsposten** beinhaltet hauptsächlich die vorschüssig vereinnahmten Erbbauzinsen für den Zeitraum 1. Januar bis 10. November 2026. 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 2025 gegenüber dem Vorjahr um 1.279 TEUR auf insgesamt 12.309 TEUR gestiegen. Die Sollmieten erhöhten sich im Zuge von Neuvermietungen um 1.025 TEUR. Gleichzeitig nahm die Erlösschmälerung durch Leerstände um 120 TEUR ab. Die Umsatzerlöse aus Nebenkostenabrechnungen stiegen um 142 TEUR, was im Wesentlichen auf deutliche Preissteigerungen bei den Versorgungsunternehmen zurückzuführen ist.

Die **Umsatzerlöse aus Erbbaugrundstücken** sind gegenüber dem Vorjahr um 640 TEUR auf 19.370 TEUR aufgrund der Erbbauzinsanpassung gestiegen.

Die **Umsatzerlöse aus landwirtschaftlichen Flächen** sind gegenüber dem Vorjahr um 148 TEUR gesunken.

Die **Umsatzerlöse aus der Forstwirtschaft** sind im Vorjahresvergleich um 2.304 TEUR bzw. 65,5 % deutlich gestiegen. Ursache hierfür ist insbesondere der starke Anstieg der Holzpreise infolge der hohen Nachfrage am Markt.

Bei den **Umsatzerlösen aus Fronen und Kosten-erstattungen** wurden die Fronzahlungen und die Kostenübernahmen der Kirchengemeinden ausgewiesen und für 2025 gab es keine Zahlungen.

Die **sonstigen Umsatzerlöse** umfassen im Wesentlichen die Erlöse aus dem neuen Geschäftsfeld Erneuerbare Energien.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** in Höhe von 13.067 TEUR (Vorjahr: 3.584 TEUR) beinhalten Erträge aus dem Verkauf von Vermögensgegenständen des Anlagevermögens.

Die **Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen** sind im Vorjahresvergleich um 228 TEUR auf 7.507 TEUR angestiegen.

Die **Aufwendungen für Hausbewirtschaftung** sind im Vorjahresvergleich um 682 TEUR auf 5.439 TEUR gesunken. Die hauptsächlichen Veränderungen begründen sich in den um 955 TEUR niedrigeren Instandhaltungsaufwendungen, während die umlagefähigen Kosten um 375 TEUR gestiegen sind.

Bei den **Aufwendungen für anderen Grundbesitz** handelt es sich hauptsächlich um Aufwendungen aus der Forstwirtschaft in Höhe von 2.067 TEUR (Vorjahr: 1.007 TEUR). Der Anstieg ist insbesondere auf den erhöhten Holzeinschlag zurückzuführen, mit dem gezielt die hohe Nachfrage am Markt genutzt wurde.

Die **Aufwendungen zur unmittelbaren Erfüllung des Stiftungszweckes** betreffen unter anderem Instandhaltungsaufwendungen für Kirchen und Pfarrhäuser. Gegenüber dem Vorjahr sind diese um 5.391 TEUR auf 6.964 TEUR gestiegen. Dies ist im Wesentlichen darauf zurückzuführen, dass im Jahr 2025 erstmals der Finanzierungsbedarf für die Baupflichten der Stiftung Schönau an Kirchen und Pfarrhäusern rückstellungstechnisch abgebildet wurde. In den Folgejahren ergeben sich jährliche Zuführungen von rd. 4,5 Mio. EUR, während laufende Aufwendungen entsprechend aufgelöst werden. Im Geschäftsjahr wurde eine Abführung in Höhe von 18.070 TEUR (Vorjahr: 17.460 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 89 im Jahr 2024 auf 96 im Geschäftsjahr 2025. Insgesamt führte dies im Vergleich zum Vorjahr zu einem Anstieg der Personalaufwendungen um 400 TEUR.

Bei den **Abschreibungen** handelt es sich um planmäßige Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Anlagevermögens. Der Anstieg im Jahr 2025

ist im Wesentlichen auf die Aktivierung der fertiggestellten Außenanlagen sowie auf die Inbetriebnahme des Objekts Albert-Einstein-Str. 9 in Brühl zurückzuführen.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** liegen 164 TEUR unter Vorjahr.

Die **Erträge aus anderen Wertpapieren des Finanzanlagevermögens** resultieren aus Regel- und Sonderausschüttungen der Immobilienfonds. Im Geschäftsjahr 2025 erfolgten keine Ausschüttungen.

Abschreibungen auf Finanzanlagen wurden im Jahr 2025 keine vorgenommen.

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

Im Rechnungslegungsjahr 2025 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 8,3 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

AUFLAGE

350 Exemplare

ERSCHIENEN

August 2026

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. 3

Mächler Consulting, Lauffen

S. 6, 46

Christian Buck, Heidelberg

S. 8

iStock.com/ALEKSANDAR VRZALSKI

S. 10, 13, 16, 19, 20, 22, 27, 28, 30

Francesco Futterer, KontextKommunikation, Heidelberg

S. 34

Thomas Kottal, Mosbach

S. 40, 42

Steffen Diemer, Mannheim

S. 44

Thomas Ott, Mühlthal

S. 50

KI-generierte Visualisierung, erstellt mit ChatGPT/OpenAI

Alle anderen Bilder stammen aus dem Archiv der Stiftung
Schönau.

