



STIFTUNG  
SCHOENAU

# Räume schaffen Sinn stiften

Jahresbericht 2020

**STIFTUNG  
SCHOENAU**

# Inhalt

<b>VORWORT</b>		
Ingo Strugalla, Geschäftsführender Vorstand Stiftung Schönau		4
<b>RÄUME SCHAFFEN – SINN STIFTEN</b>		
Immobilien richten unseren Blick weit nach vorne – ein Beitrag von Prof. Dr. Jochen Cornelius-Bundschuh		6
<b>ÜBERBLICK</b>		
Historie und Stiftungszweck		8
Geschäftsbereiche		10
<b>GLAUBENSÄRÄUME ERHALTEN – BAUEN FÜR DEN STIFTUNGSZWECK</b>		12
Festräume des Lebens – ein Beitrag von Prof. Dr. Traugott Schächtele		16
<b>WOHNRÄUME SCHAFFEN – ZUKUNFT SICHERN</b>		18
Wer evangelisch wohnt, wohnt sicher – ein Beitrag von Dennis Beyer		24
<b>LEBENSÄRÄUME ERHALTEN – SCHÖPFUNG BEWAHREN</b>		26
Badens besondere Landwirtschaft – ein Beitrag von Peter Schock		28
<b>ZUKUNFTSRÄUME SCHAFFEN – VERANTWORTUNGSVOLL HANDELN</b>		30
Protestantisch verantwortungsvoll handeln – ein Beitrag von Nathalie Müller		34
<b>ORGANIGRAMM</b>		36
<b>AUSBLICK</b>		37
<b>FINANZBERICHT</b>		39
Evangelische Stiftung Pflege Schönau (ESPS)		
Evangelische Pfarrpfündestiftung Baden (EPSB)		

Die Stiftung Schönau formuliert die Inhalte in diesem Jahresbericht weitgehend gendergerecht. Soweit für die bessere Lesbarkeit auf Doppelnennungen verzichtet wurde, sind selbstverständlich alle Geschlechter angesprochen.

# Räume schaffen – Sinn stiften

**Das Motto dieses Jahresberichts bringt es auf den Punkt: Die Stiftung Schönau erhält nicht nur Glaubensräume durch die Erfüllung ihres Stiftungszwecks. Vielmehr stiftet sie durch ihr verantwortungsvolles unternehmerisches Handeln in vielfältiger Weise Sinn – für unsere Landeskirche, die Kirchengemeinden und die Menschen in unserer Region.**

Beim Verfassen des Vorjahresberichts war es bereits abzusehen: Kirche, Gesellschaft und Wirtschaft befinden sich durch die Corona-Pandemie in einer fundamentalen Krise, die uns vor nicht gekannte Herausforderungen stellt. Das traf auch die Stiftung Schönau im Geschäftsjahr 2020 mit voller Wucht. Quasi über Nacht mussten wir vor allem die Gesundheit unserer Beschäftigten gewährleisten. Gleichzeitig galt es, unsere Arbeitsfähigkeit im Homeoffice, komplett ohne Präsenztermine, sicherzustellen. Das ist uns gelungen: Innerhalb kürzester Zeit herrschte in der Stiftung Schönau „Business as usual“. Zu verdanken war dies vor allem dem großen Engagement unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, für das ich mich an dieser Stelle ganz herzlich bedanke.

Ausgezahlt hat sich auch die in den vergangenen Jahren vorbereitete Modernisierung und Digitalisierung unserer Arbeitsprozesse und des Dokumentenmanagements. Zwar mussten mit beträchtlichem Aufwand Geräte beschafft, Netzwerke aufgesetzt und Workflows angepasst werden, die Umstellung auf Homeoffice, Web-Meetings und Co. gelang jedoch geräuschlos und kurzfristig.

Die Corona-Pandemie hat gezeigt, dass die Stiftung Schönau auch in wirtschaftlicher Hinsicht äußerst krisenfest aufgestellt ist. Trotz katastrophaler Auswir-

kungen auf die gesamte Weltwirtschaft konnten wir im Jahr 2020 die Bereitstellungen für die unmittelbare Erfüllung unseres Stiftungszweckes in Höhe von rund 17 Millionen Euro nochmals steigern. Die Gründe dafür sind einmal mehr unser hochgradig diversifiziertes Portfolio und unsere ausgefeilten Steuerungsinstrumente, mit denen wir selbst auf fundamentale Krisen adäquat reagieren können.

Die nächsten Jahre werden große finanzielle Herausforderungen für die Kirche mit sich bringen. Bis zum Jahr 2060 wird sich die Zahl der evangelischen Kirchenmitglieder in Deutschland in etwa halbieren. Umso wichtiger ist es, dass die Stiftung Schönau mit ihren Erträgen auch künftig einen zuverlässigen Beitrag zur Unterstützung der Landeskirche leistet. Die neu etablierte Dachmarke "Stiftung Schönau", unter der die Evangelische Stiftung Pflege Schönau (ESPS) und die Evangelische Pfarrfründestiftung Baden (EPSB) seit Herbst 2020 gemeinsam auftreten, unterstützt dieses Ziel. Der neue Auftritt bringt mehr Klarheit in der Außenwahrnehmung und ermöglicht eine Positionierung als wirtschaftlich agierendes Unternehmen der Landeskirche ohne karitativen Auftrag. Für die Neupositionierung gab es sehr viel Verständnis und viele positive Rückmeldungen – erfreulicherweise auch aus kirchlichen Kreisen.



INGO STRUGALLA  
GESCHÄFTSFÜHRENDER VORSTAND

Wer die Stiftung Schönau jedoch nur auf ihre wirtschaftliche Performance reduziert, greift zu kurz. Als Unternehmen der Evangelischen Landeskirche verbinden wir ökonomisches Handeln mit einem werteorientierten Zielsystem. Über unseren Stiftungszweck finanzieren wir kirchliches Bauen und Pfarrstellen. Damit schaffen und erhalten wir Glaubensräume sowie Freiräume für ein lebendiges kirchliches Leben vor Ort. Darüber hinaus stiften unsere Geschäftsbereiche allein durch ihr nachhaltiges unternehmerisches Handeln vielfältigen Nutzen für Kirche und Gesellschaft. Neben ökonomischen stehen dabei vor allem ökologische und soziale Aspekte im Vordergrund. Die Frage, ob eine kirchliche Stiftung Gewinne erwirtschaften darf, wird dadurch obsolet. Entscheidend ist vielmehr, was damit gemacht wird. Bereits im Stiftungsgedanken ist verbindlich verankert, dass unsere Erlöse in eine lebenswerte Zukunft reinvestiert werden.

Die Herausforderungen der Zukunft lassen sich ohne permanentes Innehalten und in Frage stellen nicht lösen. Deshalb haben wir auch im Jahr 2020 die Zusammenarbeit mit Landeskirche und Kirchengemeinden weiter intensiviert.

Die Zukunft wird noch viele weitere Herausforderungen für uns alle bereithalten: die menschlichen und wirtschaftlichen Folgen der Corona-Pandemie werden

uns noch lange begleiten. Nach wie vor machen uns die nochmals deutlich angestiegenen Baupreise, niedrige Zinsen und die Folgen des Klimawandels zu schaffen. Trotz alledem blicke ich verhalten optimistisch in die Zukunft. Die Bewältigung des Krisenjahres 2020 hat gezeigt, dass wir für alle Herausforderungen gerüstet sind.

Inspirierende Anmerkungen zur Arbeit der Stiftung finden Sie in den Gastbeiträgen, die ich Ihnen besonders ans Herz legen möchte. Die unterschiedlichen Perspektiven, aus denen die Gastautoren die Stiftung betrachten, bereichern diesen Bericht ungemein.

Die Stiftung Schönau wird Kirche und Gesellschaft auch zukünftig als verlässliche Partnerin zur Seite stehen. Ich freue mich darauf, mit Ihnen gemeinsam für eine bessere Welt zu arbeiten.

Was meinen Sie? Schreiben Sie mir Ihre Gedanken, ich bin gespannt auf Ihr Feedback.

Ihr

Ingo Strugalla

# Immobilien richten unseren Blick weit nach vorne

Ein Beitrag von Prof. Dr. Jochen Cornelius-Bundschuh



„Der Vogel hat ein Haus gefunden und die Schwalbe ein Nest für ihre Jungen – deine Altäre, Herr Zebaoth, mein König und mein Gott.“ Psalm 84 erzählt vom Wert von Räumen: Sie geben Heimat und ermöglichen Gemeinschaft über Generationen hinweg. Wir verbinden mit

ihnen Erfahrungen von Freude und Trauer, von schönen und schweren Begegnungen, von der Suche nach einem sinnerfüllten Leben. In jedem Raum, in jeder Wohnung, in jedem Nest wird etwas von dem Segen spürbar, den Gott uns zusagt.



PROF. DR. JOCHEN CORNELIUS-  
BUNDSCHUH

**Prof. Dr. Jochen Cornelius-Bundschuh  
ist seit 2014 Landesbischof der  
Evangelischen Landeskirche in Baden.  
Zum 31. März 2022 will er in den  
Ruhestand treten.**

Die Stiftung Schönau übernimmt seit 1560 Verantwortung für diesen Blick auf Immobilien als Lebensräume und Voraussetzung eines guten Lebens. Sie verwaltet ein Immobilienvermögen aus Gebäuden sowie land- und forstwirtschaftlichen Flächen, um mit den Erträgen Kirchen und Pfarrhäuser zu erhalten.

Doch der wirtschaftliche Erfolg bleibt bezogen auf die „Altäre Gottes“. Es geht um mehr als um Rendite; es geht darum, Verantwortung zu übernehmen und Sinn zu stiften als Teil einer Kirche, die sich für die Bewahrung der Schöpfung engagiert und als sorgende Gemeinschaft nah bei den Menschen sein will. Seit Jahren engagiert sich die Stiftung Schönau dankenswerterweise für Nachhaltigkeit im Forstbereich, im Umgang mit den Böden und im Blick auf den Verbrauch von Flächen – und unterstützt in diesen Bereichen entsprechende Bildungsvorhaben.

Wie das „Nest für die Jungen“ im Psalm zeigt, richten Immobilien unseren Blick weit nach vorne, auf zukünftige Generationen. Enkeltauglichkeit war schon 1560 und bleibt auch weiterhin ein zentrales Kriterium für das Handeln der Verantwortlichen in der Stiftung. Die derzeitige rasante Wertsteigerung im Bereich von Immobilien bringt große soziale Probleme mit sich: Junge Familien und Alleinerziehende finden kaum mehr bezahlbaren Wohnraum. Quartiere segmentieren sich stark nach Einkommen und Lebensstil. Es fehlen inklusive Wohnprojekte, in denen neue, für viele praktikable Lebensformen gerade auch im Miteinander der Generationen möglich sind. Hier stellen sich neue Herausforderungen für die Stiftung!

„Räume schaffen und Sinn stiften!“ Seit 460 Jahren übernimmt die Stiftung Schönau als Unternehmen der Evangelischen Landeskirche in Baden erfolgreich Verantwortung dafür, Räume zu schaffen, zu bewahren und zu gestalten. Die Stiftung hat sich in diesen Jahren immer wieder neu ausgerichtet, doch ihr Bezugspunkt ist geblieben: kirchliches Leben zu fördern, christlichen Werten Raum zu schaffen und so Sinn für die zu stiften, die in diesen Räumen leben, die die Flächen und den Forst bewirtschaften oder als Vögel darin fliegen.

„Wohl denen, die in deinem Hause wohnen, die loben dich immerdar.“

# Überblick

## Historie und Stiftungszweck

Seit ihrer Gründung vor mehr als 460 Jahren folgt die Stiftung Schönau dem Prinzip der Nachhaltigkeit, indem sie ihr Handeln auf Dauer anlegt und verantwortungsvoll wirtschaftet.

Wie ein roter Faden zieht sich die Maxime „Räume schaffen – Sinn stiften“ durch die Jahrhunderte. Der Stiftungszweck – kirchliches Bauen und Pfarrstellen zu finanzieren – bringt dies besonders zur Geltung. Für 85 Kirchen und 41 Pfarrhäuser in Baden ist die Stiftung direkt bauunterhaltungspflichtig. Zusätzlich finanziert sie rund 45 Pfarrstellen und stellt der Evangelischen Landeskirche Baden weitere Mittel zur Finanzierung kirchlicher Bauprojekte zur Verfügung. 2020 hat die Stiftung Schönau für ihren Stiftungszweck rund 30,3 Millionen Euro aufgewendet. Dazu zählen gemäß

Satzung sämtliche betrieblichen Aufwendungen sowie die Aufwendungen zur unmittelbaren Erfüllung des Stiftungszwecks. Diese betragen im Jahr 2020 knapp 17 Millionen Euro und setzen sich zusammen aus den direkten Verpflichtungen für die Bauunterhaltung an Kirchen und Pfarrhäusern in Höhe von 1,7 Millionen Euro und der Zuweisung an die Landeskirche in Höhe von rund 15,3 Millionen Euro.

Die Stiftung Schönau hat damit erneut einen wesentlichen Beitrag für das kirchliche Bauen und die Vielfalt kirchlichen Lebens in Baden geleistet.

<b>Aufwendungen für den Stiftungszweck</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	7.722	6.345	6.205
Aufwendungen zur unmittelbaren Erfüllung des Stiftungszwecks	16.976	15.786	81.380
(davon Verpflichtung aus Bauunterhaltung)	1.696	2.146	1.680
(davon Zuweisung an die Landeskirche)	15.280	13.640	79.700
Personalaufwand	4.079	3.754	3.543
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.546	2.214	1.976
<b>Summe</b>	<b>30.323</b>	<b>28.099</b>	<b>93.104</b>





Die Stiftung Schönau finanziert den Erhalt von Glaubensräumen: Die Peterskirche ist die älteste Kirche der Heidelberger Altstadt.

## Über den eigentlichen Stiftungszweck hinaus stiftet die Stiftung Schönau durch ihre wirtschaftliche Tätigkeit „Sinn“ in vielfältiger Weise.

**Glaubensräume erhalten – Bauen für den Stiftungszweck**  
Renovierungen und Sanierungen halten Kirchen und Pfarrhäuser vor allem auf dem Land attraktiv. Kirchenräume werden gemeinsam mit den Kirchengemeinden modernisiert und weiterentwickelt.

**Wohnräume schaffen – Zukunft sichern**  
Mit dem Neubau und der Vermietung von Wohnungen sowie der Vergabe von Erbbaurechten stellt die Stiftung Schönau dringend benötigten Wohnraum in den badischen Metropolen zur Verfügung.

**Lebensräume erhalten – Schöpfung bewahren**  
Die Verpachtung von landwirtschaftlichen Flächen an mittelständische bäuerliche Betriebe sichert die

Nahrungs- und Futtermittelproduktion. Mit der naturnahen Bewirtschaftung des Stiftungswaldes und den waldpädagogischen Aktivitäten werden wichtige Schutz- und Erholungsräume erhalten.

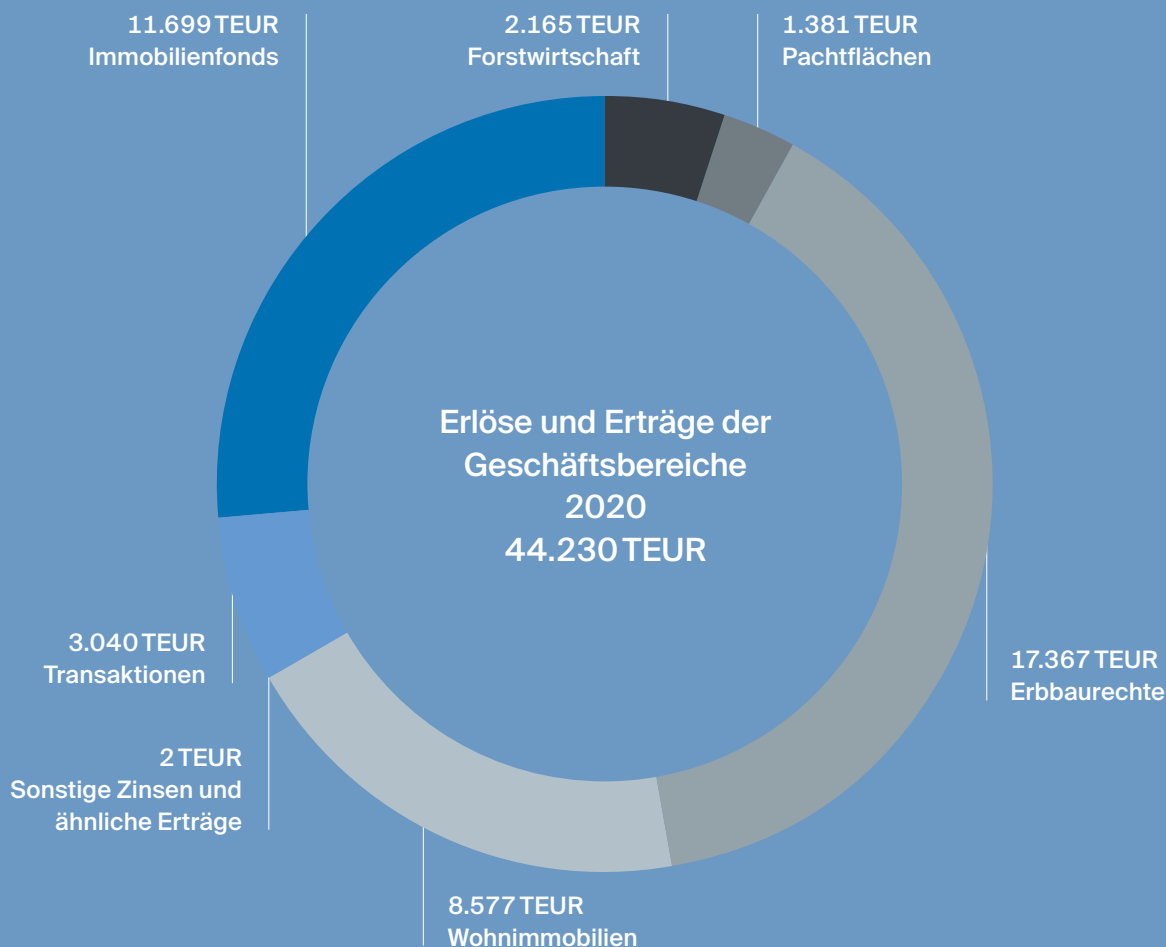
**Zukunftsräume schaffen – verantwortungsvoll handeln**  
Die Corona-Pandemie hat es schonungslos offengelegt: Eine erfolgreiche Zukunft gelingt nur gemeinsam, wenn alle an einem Strang ziehen. Ganz gleich, ob als Gesellschaft, Kirche oder als Unternehmen. Die Stiftung Schönau optimiert deshalb kontinuierlich die vertrauensvolle Zusammenarbeit mit ihren Partnern. Dazu gehören neben der Landeskirche und den kirchlichen Institutionen alle Geschäftspartner der Stiftung Schönau.

# Geschäftsbereiche

Die Stiftung Schönau ist heute ein modernes Immobilienunternehmen mit rund 85 Mitarbeitenden. Gleichzeitig ist sie eine der ältesten Institutionen Heidelbergs mit Wurzeln bis in das Jahr 1560. Das der Landeskirche gewidmete Stiftungsvermögen stammt aus dem ehemaligen Kloster Schönau im Odenwald, das im Zuge der Reformation aufgelöst wurde.

Die für ihren Stiftungszweck erforderlichen finanziellen Mittel erwirtschaftet die Stiftung in den vier Geschäftsbereichen Grundstücke, Forst, Wohnimmobilien und Immobilienfonds.

Die Erlöse und Erträge sanken im Vergleich zum Vorjahr um rund 3 Millionen Euro auf 44,2 Millionen Euro. Dies ist primär auf sinkende Ausschüttungen der Immobilienfonds zurückzuführen.



## GRUNDSTÜCKE

Wohnräume entwickeln und Lebensräume bewahren. Der Geschäftsbereich Grundstücke schafft mit über 13.000 Erbbaurechtsverträgen die Voraussetzung für dringend benötigten Wohnraum in den badischen Metropolen. Die Stiftung Schönau ist damit bundesweit einer der größten Erbbaurechtsausgeber. Darüber hinaus sind etwa 6.000 Hektar der stiftungseigenen Grundstücke über rund 8.000 Pachtverträge an mittelständische bäuerliche Betriebe verpachtet. Damit wird wertvoller Lebensraum zur Erzeugung von Nahrungs- und Futtermitteln erhalten.

Die Erlöse des Geschäftsbereiches Grundstücke konnten im Berichtsjahr um 0,2 Millionen Euro auf 18,7 Millionen Euro gesteigert werden. Das war im Wesentlichen auf die im Jahr 2019 durchgeführten Erbbauzinsanpassungen zurückzuführen, die erst 2020 wirksam wurden.

Zukunftsräume schaffen: Die Stiftung verzichtete im Corona-Jahr 2020 als Zeichen der Solidarität mit ihren Partnern auf die turnusgemäße Anpassung der Erbbauzinsen.

## WOHNIMMOBILIEN

Wohnräume entwickeln. Mit rund 900 Wohnungen in den badischen Zentren Mannheim, Heidelberg, Karlsruhe und Freiburg stellt die Stiftung Schönau bezahlbaren Wohnraum für einen breiten Kundenkreis zur Verfügung.

Die Erlöse aus Wohnimmobilien konnten um 0,3 Millionen Euro auf 8,6 Millionen Euro gesteigert werden. Gründe dafür sind der Abbau von Leerständen sowie die Realisierung höherer Mieten bei Neuvermietungen.

Auch der Geschäftsbereich Wohnimmobilien setzte im Pandemiejahr 2020 zur Unterstützung seiner Geschäftspartner anstehende Mieterhöhungen aus.

## FORST

Lebensräume bewahren. Mit rund 7.600 Hektar PEFC-zertifiziertem Wald ist die Stiftung Schönau die größte körperschaftliche Waldbesitzerin in Baden-Württemberg. Die naturnahe Bewirtschaftung sichert den wertvollen Lebensraum auch für zukünftige Generationen. Das Bereitstellen des Waldes als Erholungsraum für die Bevölkerung hat während der Corona-Pandemie massiv an Bedeutung gewonnen. Mit ihren waldpädagogischen Aktivitäten versucht die Stiftung, vor allem Kinder und Jugendliche für die Bedeutung des Waldes für uns Menschen und die Gesellschaft zu sensibilisieren.

Die Umsatzerlöse aus der Forstwirtschaft sanken im Vorjahresvergleich trotz konstanter Einschlagsmenge um 0,2 Millionen Euro auf 2,2 Millionen Euro. Der Grund dafür war das Überangebot an Holz durch Trockenheit und Borkenkäferbefall. Für die Zukunft wird mit deutlich höheren Investitionen gerechnet, um den Stiftungswald gegen die Auswirkungen des Klimawandels zu wappnen. Dafür wurde die Bildung einer zweckgebundenen Ergebnisrücklage beschlossen.

## IMMOBILIENFONDS

Zukunftsräume schaffen. Die Stiftung Schönau investiert seit 2009 in paneuropäische Immobilienfonds. Die Fonds sind wichtige und ertragreiche Bausteine im Vermögensportfolio der Stiftung. Durch die breite Streuung und die Diversifizierung können Marktschwankungen einzelner Fonds ausgeglichen werden.

Im Berichtsjahr hat die Stiftung einen Auswahlprozess für neue Fonds gestartet. Einen Fonds mit attraktiven Konditionen hat sie noch Ende 2020 gezeichnet.

Die Erträge aus Immobilienfonds sanken im Vorjahresvergleich um 3,6 Millionen Euro auf 11,7 Millionen Euro. Grund war im Wesentlichen ein Rückgang der laufenden Ausschüttungen aufgrund der Corona-Situation vor allem bei Fonds mit hohen Anteilen an Einzelhandels- und Hotelimmobilien.

# Glaubensräume erhalten – Bauen für den Stiftungszweck

Die Maxime „Räume schaffen – Sinn stiften“ wird in der Erfüllung des Stiftungszwecks – kirchliches Bauen und Pfarrstellen zu finanzieren – direkt umgesetzt. Dabei werden nicht nur Glaubensräume geschaffen und erhalten, sondern auch Freiräume für das Leben in den Kirchengemeinden.

Rund zwölf Prozent der etwa 700 Kirchengebäude sowie 41 Pfarrhäuser der Evangelischen Landeskirche in Baden stehen in der direkten Baupflicht. Weitere von der Stiftung an die Landeskirche abgeführten Mittel werden ebenfalls für Sanierungen und Renovierungen eingesetzt (indirekter Bauunterhalt). Insgesamt profitieren so alle badischen Kirchengemeinden von den Zuwendungen aus der Stiftung Schönau.

Dabei werden nicht nur Kirchenräume als Glaubensräume erhalten. Die Stiftung Schönau unterstützt die Kirchengemeinden, die in ihrer Baupflicht stehen, auf vielfältige Art und Weise, beispielsweise bei der klimafreundlichen Heizungssanierung, der barrierefreien Erschließung oder der Beschallung von Kirchenräumen. Die Stiftung verschafft den Kirchengemeinden damit Freiräume, um das kirchliche Leben in den Gemeinden lebendig zu gestalten und den Bedürfnissen der Menschen vor Ort entsprechend weiterzuentwickeln.

Die Neukonzeption des Baugenehmigungs-Workflows wurde im Berichtsjahr weitestgehend abgeschlossen – ein Schulterschluss von Stiftung, Evangelischer Landeskirche und Kirchengemeinden mit durchweg positiven Rückmeldungen der Beteiligten. Die Rollen sind im neuen Workflow klar verteilt: Die Stiftung Schönau ist für die Finanzierung der Kirchenbauprojekte verantwortlich, ihre Finanzierungsanteile sind bereits bei der Projektgenehmigung sichtbar.

Die Kirchengemeinden vor Ort übernehmen in ihrer Rolle als Bauherren mehr operative Verantwortung. Dabei werden sie unterstützt vom Amt für Bau, Kunst und Umwelt beim Evangelischen Oberkirchenrat sowie den zuständigen Evangelischen Verwaltungs- und Serviceämtern (VSA). Die Stiftung legt anhand der historisch bedingt oft komplexen Baupflichtinterpretation die Höhe des Beitrags der Stiftung zu den Gesamtkosten fest.

Der Kostenanteil, den die Stiftung bei den Renovierungen trägt, liegt zwischen 65 und hundert Prozent der Gesamtkosten eines Bauprojekts. Dieser Anteil berechnet sich individuell für jedes Gebäude nach einer historischen Beschreibung, meist aus dem 19. Jahrhundert. In vielen Fällen übernimmt die Stiftung Schönau bei der Renovierung von Kirchen zusätzlich die Kosten für Heizung, Beleuchtungskörper und Beschallung.

Die Corona-Pandemie bedeutete im Jahr 2020 auch für den Bereich Baupflichten eine große Herausforderung: Keine Ortstermine mit den Baubeteiligten und nach den ersten Lockerungen im Sommer eine Flut von Genehmigungsverfahren für Kirchenbauten ab September 2020. Dank der vorausschauenden stiftungsinternen Vorarbeit bei Digitalisierung und Prozessoptimierung war das kein Problem - der Austausch mit Dekanaten, Verwaltungsämtern und Zweckverbänden blieb trotz Corona-Pandemie intensiv.



**Mit unserem Stiftungszweck, der Finanzierung kirchlichen Bauens und von Pfarrstellen, übersetzen wir den Stiftungsauftrag immer wieder in die Zukunft und geben einer lebendigen Kirche und Gemeinschaft Raum.**

**GABRIELE FREY-GRIMBERG**

LEITERIN ABTEILUNG RECHT UND STIFTUNGSZWECK

#### **KIRCHENRÄUME: BAUWERKE MIT GESCHICHTE**

Kirchen sind lebendiges Zeugnis christlichen Glaubens: Orte für Gottesdienste, Kultur und andere Aktivitäten der Gemeinden. Sie verkörpern Geschichte und Geschichten über viele Generationen hinweg. Sie prägen Dörfer, Stadtteile oder ganze Regionen. Indem die Stiftung Schönau Kirchenraum erhält, leistet sie einen wesentlichen Beitrag zur sinnstiftenden Identifikation der Menschen mit ihrer Kirche. Im Mittelpunkt stehen dabei der Erhalt und die Modernisierung von Kirchenbauten in Baden.

Dank der finanziellen Unterstützung durch die Stiftung Schönau können Kirchenräume nicht nur bewahrt und verschönert, sondern auch den Bedürfnissen der Menschen in den Kirchengemeinden entsprechend weiterentwickelt werden.

Nicht immer sind es die großen und bekannten Kirchen, die im Fokus stehen. In der Baupflicht der Stiftung Schönau gibt es viele kleine Kirchen in der Region. Sie stehen oft nicht an touristisch interessanten Orten, sind aber nicht minder bedeutend für die Menschen vor Ort.

#### **DIE EVANGELISCHE KIRCHE IN HEILIGKREUZ**

Die evangelische Kirche Heiligkreuz im gleichnamigen Weiler gehört zur Stadt Weinheim. Im Jahr 1242 wird erstmals der Chor einer Kirche im Weiler Heiligkreuz genannt, die Schutzherrschaft des Heiligen Kreuzes weist auf die Zeit der Kreuzzüge hin. Später übertrug sich der Name der Kirche auf die Ortschaft. Die nach Osten ausgerichtete Kirche hat ein Langhaus mit einem gotischen Chor mit Strebepfeilern. Die westliche Verlängerung des Langhauses und die seitlichen Rundbogenfenster stammen aus dem 18. Jahrhundert, der Turm wurde im 15. Jahrhundert erbaut und das Langhaus 1788/89 verlängert.



Der Name der Kirche deutet auf die Erbauung während der Kreuzzüge hin.

1556 führte Kurfürst Ottheinrich die Reformation in der Kurpfalz ein. Von 1699 bis ins 20. Jahrhundert wurde Heiligkreuz simultan von beiden Konfessionen genutzt.



Sorgfältig eingepackt und geschützt erwarten die Prinzipalien in Heiligkreuz den Abschluss der Renovierungsarbeiten.

Aktuell wird in Heiligkreuz eine große Innenrenovierung durchgeführt, die Gesamtkosten liegen bei rund 1,1 Mio. Euro. Gut 90 Prozent, das entspricht rund 1 Mio. Euro, übernimmt die Stiftung Schönau. Die Baumaßnahme hat 2019 begonnen und soll 2022 abgeschlossen sein.

Ertüchtigt wird primär das Dachtragwerk, das in Teilen eine deutlich herabgesetzte Stand- und Verkehrssicherheit aufweist. Hausbock und Hausschwammbefall haben ihr Übriges dazu beigetragen, dass Balken und Sparren zum Teil ausgetauscht oder ergänzt werden müssen. Auch die Raumhülle erfährt eine umfassende Erneuerung. Die Wände erhalten, in Anlehnung an frühere Farbfassungen, einen hellbeige-grauen Farbton, die Kirchendecke wird weiß. Emporenbrüstung und Holzstützen werden von einem Restaurator mit Ölfarben auf Grundlage historischer Befunde neu gefasst. Die vorhandenen Fenster werden ausgebaut, begradigt und repariert und die vorhandenen Bänke, sofern sie erhalten werden können, neu lackiert. Das Gestühl wird zusätzlich durch neue Stühle ergänzt. Heiligkreuz erhält zudem eine neue Heizung sowie eine Teeküche.

### MICHAELSKIRCHE HILSBACH

Die evangelische Michaelskirche in Sinsheimer Stadtteil Hilsbach geht auf einen gotischen Chorturmbau des 13. Jahrhunderts zurück und ist damit fast genauso alt wie Heiligkreuz. Die Erbauung des Chores wird aufgrund seines Grundrisses und seiner schmalen, spitzbogigen Fenster auf die Zeit zwischen 1250 und 1275 datiert. Urkundlich erwähnt wird die Kirche erstmals im Jahr 1367. Dass sie dem Erzengel Michael geweiht ist, wird bereits im Jahr 1496 schriftlich benannt. In der Zeit nach der Reformation wechselten die Konfessionen in Hilsbach elfmal. Nach Einsturz der Kirche im Jahre 1667 wurde sie bis 1685 wieder aufgebaut. Auch in der Michaelskirche wurde das Simultaneum eingeführt, noch bis zum Jahr 1950/51 wurde die sie von beiden Konfessionen gemeinsam genutzt. Die letzte Innenrenovierung wurde 1978 durchgeführt.



Fast so alt wie Heiligkreuz: die Michaelskirche in Hilsbach. Massive Schäden an Dach und Mauerwerk machen eine umfassende Sanierung nötig, ein Netz schützt vor herunterfallenden Teilen.

Aufgrund massiver Schäden an Dach und Mauerwerk der Kirche müssen nun das Dach sowie die Außenfassade saniert werden. Veranschlagt sind Kosten in Höhe von rund 650.000 Euro, knapp 430.000 Euro trägt die Stiftung. Mit der Baumaßnahme wurde Ende 2020 begonnen.

Untersuchungen förderten massive Schäden der Kirche zu Tage: Risse im Mauerwerk der Umfassungswände, eine Schiefstellung der Chorwände und der Strebpfeiler, Schiefstellungen der beiden Giebelwände und der Sparren über Langhaus und Chor sowie vereinzelte Schäden an Holzbauteilen des Langhauses. Als Grund

für die Schäden wird eine schadhafte Dachkonstruktion vermutet. Für die Sanierungsmaßnahme wird die Biberschwanzeindeckung abgenommen und nach der Sanierung mit neuen Ziegeln eingedeckt. Daran schließen sich weitere Maßnahmen an: Da das komplette Kirchengebäude eingerüstet wird, sollen auch sämtliche Natursteinfassaden auf weitere Schäden untersucht und ggf. saniert werden. Die unter der Kirche verlaufende schadhafte Drainageleitung muss repariert werden, um aufsteigende Feuchtigkeit zu verhindern. Defekte Kirchenfenster werden repariert und an den Metallteilen außen neu gestrichen.

**BEISPIELE FÜR IM JAHR 2020 GEPLANTE, IN BAU BEFINDLICHE ODER ABGESCHLOSSENE BAUMASSNAHMEN AN KIRCHEN UND PFARRHÄUSERN, DIE MIT UNTERSTÜTZUNG DER STIFTUNG SCHÖNAU FINANZIERT WURDEN:**

Geförderte kirchliche Bauprojekte in 2020	Status	Anteil Stiftung Schönau (EUR)	Gesamtkosten (EUR)
<b>Christuskirche Sandhausen</b> Sanierung der Kirche und Neubau eines Gemeindehauses mit Pfarramt als Anbau von zwei „Seitenschiffen“ an das Hauptschiff	Baugenehmigung erteilt, in Planung	1.989.453	6.030.000
<b>Kirche Rheinbischofsheim</b> Umfassende Außensanierung und Dacherneuerung, Sicherung des Kirchturmes	in Planung	1.077.838	1.941.249
<b>Kirche Heiligkreuz</b> Innenrenovierung und Sanierung des Dachtragwerks, Heizungssanierung und barrierefreie Erschließung	in Bau	1.003.630	1.122.671
<b>Pfarrhaus Lahr-Dinglingen</b> Fassadensanierung und Innendämmung, neue Pelletheizung	in Bau	800.000	1.000.000
<b>Michaelskirche Hilsbach</b> Dachsanierung	in Planung	427.897	651.123
<b>Michaelskirche Eberbach</b> Turmdach-Neueindeckung und Kirchenraumsanierung, neue elektroakustische Anlage	in Bau	414.092	563.500
<b>Pfarrhaus Bretten</b> Energetische Sanierung, Reinigung und Anstrich der Fassade, Überarbeitung der Oberflächen	fertiggestellt	237.840	248.840
<b>Heiliggeistkirche Heidelberg</b> Heizungsreparatur, WC-Sanierung, Restaurierung Strahlenkranzmadonna	fertiggestellt	90.266	90.266

# Festräume des Lebens

Ein Beitrag von Prof. Dr. Traugott Schächtele



Persönlicher Glaube und individuelle Lebensgeschichte sind untrennbar ineinander verwoben. Wenn man Menschen danach fragt, wie sie mit dem christlichen Glauben in Kontakt gekommen sind, spannen sie in der Regel ein Dreieck auf. Eine Ecke ist biographischer Natur, sie beschreibt die Phase im Leben, in der sich

dieser Erstkontakt des Glaubens ereignet hat. Die zweite Ecke ist personal geprägt. Sie erinnert an konkrete Menschen, Eltern, Paten, Religionslehrer, Pfarrerin, denen bei der eigenen Erfahrung der Glaubensvermittlung eine zentrale Rolle zukommt.





PROF. DR. TRAUGOTT SCHÄCHTELE

**Seit 2010 Prälat der Evangelischen  
Landeskirche für den Kirchenkreis  
Nordbaden mit Dienstsitz  
in Schwetzingen**

Unser Glaube ist zugleich bleibend auf Räume angewiesen – das ist die dritte Ecke des Dreiecks. Eine in der Seele aufgetretene „Leere“ eröffnet neue Räume im Innern der Seele und lädt ein, Sinn stiftend gefüllt zu werden. Eine Umbruchssituation im Leben eröffnet neue Perspektiven und bietet Raum, sich bei dem, was Menschen trägt, neu zu orientieren. In den allermeisten Fällen jedoch sind diese Glaubensräume reale Orte, mit schützenden Wänden und einem Dach, das sich wie der Himmel über einem wölbt. Der Klassenraum, in dem der Religionsunterricht stattfindet, der Gemeindesaal, in dem junge Menschen zum Konfirmandenunterricht zusammenkommen, der Keller im Pfarrhaus, der – wie in meiner Zeit als Jugendlicher – ideale Voraussetzungen für die Aktivitäten der Jugendarbeit geboten hat. All das sind Beispiele möglicher Räume, die sich zu Recht als Glauben ermöglichende Räume oder eben als Glaubensräume beschreiben lassen.

Der Klassiker unter den Glaubensräumen ist zweifellos das Kirchengebäude. Die Redensart, dass ein Mensch „in die Kirche geht“, beschreibt weniger eine persönliche Haltung als vielmehr den konkreten Gang eines Menschen in ein Gebäude. Kirchenräume sind in allererster Linie Feier-Räume, die gottesdienstliche Nutzung ist ihre vornehmste Bestimmung. So verstanden lassen sich Kirchen als „ausgegrenzte“ Räume auch im Protestantismus sehr wohl als „heilige Orte“ verstehen. Sie erleichtern den Menschen den Zugang zur Erfahrung des Heiligen in der Begegnung mit Gott.

Als Ort, an dem auch außerhalb des Gottesdienstes konzertante Musik das Herz der Menschen erfreut und ihre Seele zum Schwingen bringt, erweisen sich Kirchen zugleich als offen gegenüber der sie umgebenden Welt. Glaubensräume sind Räume an der Grenze. Hier finden Himmel und Erde zusammen. Dadurch gewinnt die Erkenntnis Raum, dass Gott sich den Menschen gerade auch in den Alltäglichkeiten ihres Lebens zuwendet. Und mit einem Mal wandelt sich ein Haus aus Stein zum Raum des Glaubens daran, dass Gottes Gegenwart uns schützt und leben lässt. In solchen Räumen wird das Leben zum Fest! Wie schön, wenn solcher Glauben immer neu Raum findet!

# Wohnräume schaffen – Zukunft sichern

Mit der Vergabe von Erbbaurechten und der Vermietung von Wohnraum schafft die Stiftung Schönau vielen Menschen die Voraussetzung für dringend benötigten Wohnraum und trägt so zu einer sicheren Zukunft bei.



Im Bau: Der Neubau in der Freiburger Goethestraße soll im Frühjahr 2022 fertig sein. Dort entstehen 17 Mietwohnungen sowie vier Gewerbe- und Büroeinheiten.

## WOHNRÄUME ZUR MIETE

Die Stiftung Schönau stellt mit rund 900 Wohneinheiten in den badischen Zentren Mannheim, Heidelberg, Karlsruhe und Freiburg, Wohn- und damit Lebensraum für einen breiten Kundenkreis zur Verfügung. Als kirchliches Immobilienunternehmen orientiert sich die Stiftung dabei nicht nur an der Rendite. Auch bei den Wohnimmobilien stehen Nachhaltigkeit und soziale Verantwortung gleichberechtigt neben Renditeerwägungen. Zahlreiche Wohneinheiten werden über die gesetzlichen Vorgaben hinaus als geförderter Wohnraum angeboten oder sind im preisgedämpften Segment

angesiedelt, was auch für Interessierte ohne Wohnberechtigungsschein die Chance auf bezahlbaren Wohnraum eröffnet. Dieses Konzept geht auf, was am Neubauprojekt der Stiftung in den Heidelberger Campbell Barracks deutlich wird. Trotz Corona-Pandemie wurden die Gebäude früher als geplant im Dezember 2020 fertiggestellt und konnten mit durchweg positiven Rückmeldungen der neuen Mieterinnen und Mieter (vgl. Interview auf Seite 22) innerhalb kürzester Zeit vermietet werden. Dazu beigetragen hat auch die neu erstellte moderne Online-Vermarktungsplattform der Stiftung mit hochwertigen 360 Grad-Panoramen.



## Auch bei unseren Bauprojekten stehen Nachhaltigkeit und soziale Verantwortung gleichberechtigt neben Renditeerwägungen.

KLAUS PERTZBORN  
LEITER ABTEILUNG TECHNIK

Die Stiftung Schönau setzt bei ihren Bauvorhaben auch auf ökologische Nachhaltigkeit. Stellvertretend dafür steht das Holzbauprojekt in der Albert-Einstein-Straße in Brühl. Dort entstehen vier Mehrfamilienhäuser mit hoher Wohnqualität in nachhaltiger Holzbauweise, was erhebliche Mengen CO<sub>2</sub> bindet. Bei der Planung wurde der gesamte Lebenszyklus der Gebäude inklusive der „grauen Energie“ betrachtet. Darüber hinaus werden Photovoltaikanlagen und Wärmepumpen eingesetzt sowie Kompositbaustoffe vermieden. Das Besondere: Beim Bau will die Stiftung eigenes Holz aus den nachhaltig bewirtschafteten Stiftungswäldern einsetzen, das zudem regional verarbeitet wird. Damit schließt sich der Kreislauf vom Baum zum Haus. Kurze Transportwege und der Einsatz eigenen Holzes wirken sich auch positiv auf die Mietpreiskalkulation aus. Das Holzbauprojekt Brühl verbindet ökologische und soziale Nachhaltigkeit mit der notwendigen Wirtschaftlichkeit.

Die Corona-Pandemie ging auch am Geschäftsbereich Wohnimmobilien nicht spurlos vorbei. Präsenztermine mit Kunden waren zu Anfang gar nicht und in der Folge nur unter erhöhtem Organisationsaufwand möglich, fehlende Handwerker sowie durch den Bauboom verursachte Preissteigerungen stellten die Stiftung zusätzlich vor neue Herausforderungen.



**Bezahlbarer Wohnraum in Heidelberg:** In ihrem Neubauprojekt in den ehemaligen Campbell Barracks stellt die Stiftung 38 Wohnungen zur Verfügung, 32 davon im preisgedämpften Segment.

Zur Kostenoptimierung von Beschaffungen bei Instandhaltungen und Sanierungen wurde ein Einheitspreiskatalog entwickelt, die Aufnahme von Fremdkapital soll ein Konzept zur Steigerung des Refinanzierungspotentials durch die Sanierung ausgewählter Immobilien erleichtern.

Der geplante Ausbau des Wohnungsbestandes ist für die Stiftung nur mit Einsatz von Fremdkapital zu realisieren. Die Finanzierung des Neubauprojektes Campbell in Heidelberg wurde in Anbetracht der günstigen Refinanzierungsmöglichkeiten am Markt mit einem hohen Anteil an Fremdkapital umgesetzt. Diese Form der Finanzierung von Bauvorhaben soll in Zukunft dort umgesetzt werden, wo die Bedingungen dies zulassen.



## Beim Thema Immobilien ist die Stiftung Schönau kompetenter Ansprechpartner für Landeskirche, Dekanate und Kirchengemeinden.

JÖRG SCHOCH

LEITER ABTEILUNG IMMOBILIEN

### WOHNRÄUME IM ERBBAURECHT

Als einer der größten Erbbaurechtsausgeber bundesweit und in der Metropolregion Rhein-Neckar ermöglicht die Stiftung Schönau mit ihren mehr als 13.000 Erbbaurechtsverträgen den Weg zu den eigenen vier Wänden. Das Erbbaurecht ist insbesondere in Lagen mit hohen Grundstückspreisen eine interessante Alternative zum Grundstückskauf. Gleichzeitig realisiert die Stiftung Schönau dadurch gesicherte und inflationsindexierte Erträge über einen langen Zeitraum.



Neubau von Eigentumswohnungen auf einem Erbbaurecht: Die KRAUS IMMOTEC III GMBH baut 18 Wohnungen auf einem Grundstück der Stiftung in der Heidelberger Weststadt.

### WAS TUN NACH 99 JAHREN?

Erbbaurechtsverträge laufen im Regelfall über 99 Jahre. Doch was passiert dann? Möglich ist eine Verlängerung zu neuen Konditionen oder ein Auslaufen der Verträge. In letzterem Fall gehen die auf dem Stiftungsgrund

errichteten Gebäude in das Eigentum der Stiftung Schönau über, die dafür Entschädigungszahlungen leisten muss. Für die Stiftung ein frühzeitig zu kalkulierendes Risiko, da bis zum Jahr 2057 insgesamt 1.400 Erbbaurechtsverträge enden. Im (unrealistischen) Szenario einer Auflösung aller Verträge müssten Rückstellungen in Millionenhöhe gebildet werden. Das Geschäftsjahr 2020 stand deshalb ganz im Zeichen des Projektstartes „auslaufende Erbbaurechtsverträge“. Zahlreiche Erbbaurechtsnehmer, deren Verträge in 25 Jahren enden, werden im Laufe dieses Jahres informiert. Angestrebt wird eine frühzeitige Vertragsverlängerung zu Konditionen, die für beide Seiten interessant sind. Die Stiftung Schönau folgt auch hier dem Nachhaltigkeitsgedanken, indem sie ihre Kunden frühzeitig auf die Chancen und Risiken der auslaufenden Verträge hinweist. Ziel ist es, gemeinsam eine gute Lösung zu finden.

### INNERKIRCHLICHE ENTWICKLUNG VON GRUNDSTÜCKEN

Das Erbbaurecht ist auch für Kirchengemeinden eine interessante Alternative zur Veräußerung von Grundstücken. Der Verkauf bringt zwar kurzfristig Liquidität, entzieht das Grundstück samt möglicher künftiger Erträge aber dauerhaft dem kirchlichen Vermögen. Die Stiftung Schönau bietet den Kirchengemeinden deshalb eine fachkundige Beratung zur Entwicklung ihrer Grundstücke über das Erbbaurecht an. So kann die Kirchengemeinde beispielsweise selbst als Erbbaurechtsgeberin auftreten oder das Grundstück an die Stiftung Schönau verkaufen, die dann diese Rolle übernimmt.

Möglich ist auch eine Aufwertung von Grundstücken der Kirchengemeinden durch den Bau von Wohnimmobilien durch die Stiftung. In allen Fällen können Flächen im kirchlichen Vermögen gehalten werden, die Erlöse daraus verbleiben im kirchlichen Kreislauf. Im Geschäftsjahr 2020 beriet der Geschäftsbereich Grundstücke mehrere Dekanate.

#### WOHNRÄUME IN EUROPA – DIE FONDSBETEILIGUNGEN DER STIFTUNG SCHÖNAU

Seit 2009 investiert die Stiftung Schönau über indirekte Immobilienfonds in europäische Wohn- und Gewerbeimmobilien. Diese konsequent umgesetzte Diversifizie-

rung des Gesamtportfolios der Stiftung dient der Streuung möglicher Risiken und einer zuverlässigen Sicherung der Erträge. Die Stiftung hat im Berichtsjahr einen Auswahlprozess für die Zeichnung neuer Fonds gestartet. Ende 2020 bzw. Anfang 2021 konnte sie zwei attraktive Anlagen mit Investitionen in Höhe von zehn und 20 Millionen Euro zeichnen. Mit ersten Ausschüttungen rechnet die Stiftung Mitte 2023. Mittel- und langfristig wird der Geschäftsbereich Immobilienfonds auch weiterhin signifikant zum positiven Ergebnis der Stiftung Schönau beitragen. Seit Beginn der Investitionen in Immobilienfonds konnten bis 2020 insgesamt 76,5 Millionen Euro an Erträgen generiert werden.

#### BEISPIELE FÜR IM JAHR 2020 GEPLANTE, IN BAU BEFINDLICHE ODER ABGESCHLOSSENE WOHNBAUPROJEKTE DER STIFTUNG:

Bauprojekt	Anzahl Wohnungen	Projektstatus 31.12.2020	Besonderheiten
Neubauprojekt Campbell Barracks Heidelberg	38	abgeschlossen	innerhalb kurzer Zeit vermietet
Neubau Goethestraße Freiburg	17	in Bau	vier Büroeinheiten und Gewerbeflächen
Neubauprojekt Brühl	39	Bauantrag gestellt	Massivholzbauweise mit Holz aus Stiftungswäldern, Dübeltechnik und Leichtbau, Photovoltaik, Wärmepumpen
Sanierung Südendstraße Karlsruhe	20	abgeschlossen	vorbildliche Kosteneffizienz
Sanierung Rötterstraße Mannheim	15	teilweise abgeschlossen	sieben Wohneinheiten saniert
Neubau Sophienkarree Karlsruhe	18	Planung eingereicht	Dachbegrünung, Rückbau Versiegelung
Neubau Kirschgartenstraße Heidelberg	14	in Planung	Holzhybridbauweise
Neubau Obere Seegasse Heidelberg	9	in Planung	Holzhybridbau, Erbbaurecht auf Grundstück der Kirchengemeinde
Neubau Heinrich-Fuchs-Straße Heidelberg	NN	in Planung	Erbbaurecht auf Grundstück der Kirchengemeinde
Neubau Quartier Epiphaniaskirche Mannheim	30	in Planung	Umsetzung Wettbewerbsergebnis

# „Wir wohnen jetzt in unserer Traumwohnung“

Komfortables und gleichzeitig bezahlbares Wohnen im Herzen der Heidelberger Südstadt – das ermöglicht die Stiftung Schönau ganz aktuell auch auf den Konversionsflächen der Campbell Barracks. Sie hat dort drei Wohnhäuser mit insgesamt 38 Wohnungen errichten lassen, die Ende 2020 fertiggestellt wurden. Christine Flicker von der Stiftung Schönau sprach mit Nadine Ipolt und Alexander Liguda. Die beiden sind bei den ersten, die als Mieter in die John-Zenger-Straße eingezogen sind.



Modern, hell, freundlich: die Wohnungen im Neubau der Stiftung in Campbell.

**Flicker** Sie wohnen seit kurzem in einer der Neubauten der Stiftung Schönau auf den Campbell Barracks. Wie fühlen Sie sich?

**Ipolt/Liguda** Wir sind überglücklich! Die Wohnung ist perfekt für uns. Es ist hell, die Wohnung ist groß und gemütlich, hat eine tolle Raumaufteilung und ist modern ausgestattet. Natürlich ist noch nicht alles fertig eingerichtet. Aber wir fühlen uns hier jetzt schon pudelwohl. Und wir finden es sehr spannend, hautnah mitzuerleben, wie unser neuer Stadtteil wächst und sich nach und nach entwickelt.

**Flicker** Wie sind Sie denn auf unser Wohnungsangebot aufmerksam geworden?

**Ipolt/Liguda** Beim Spaziergehen. Schon während der Bauzeit sind uns die schönen Gebäude aufgefallen. Nie im Leben hätten wir damals damit gerechnet, jetzt darin zu wohnen. Verkauf als Eigentumswohnung, zu hohe Miete, haben wir gedacht. In Heidelberg ist es nicht ganz einfach, eine schöne und bezahlbare Wohnung zu bekommen.

**Flicker** Aber dann hat es ja doch noch geklappt. Wie kam es dazu?



Fühlen sich wohl in ihrer neuen Wohnung: Nadine Ipolt und Alexander Liguda sind bei den ersten, die als Mieter in den Neubau der Stiftung Schönau eingezogen sind.

**Ipolt/Liguda** In der Rhein-Neckar-Zeitung erschien ein Bericht über die Fertigstellung der Gebäude und den Beginn der Vermietung mit Link zur Online-Bewerbung. Da haben wir uns spontan entschieden, unser Interesse an einer der Wohnungen zu bekunden. Vom Ablauf der Vermietung waren wir sehr angetan. Ende Dezember haben wir uns beworben und Mitte Februar 2021 die Schlüssel zur Wohnung erhalten. Der Kontakt mit der Stiftung war dabei immer freundlich und professionell.

**Flicker** Die Campbell Barracks werden oft als „neuer Mittelpunkt“ der Heidelberger Südstadt bezeichnet. Welche Erwartungen haben Sie an Ihr neues Quartier?

**Ipolt/Liguda** Wir freuen uns sehr darauf, hier zu wohnen. Für junge Familien ist dieser Ort ideal. Wir können in einer schönen Wohnung unsere Privatsphäre genießen. Gehen wir aber vor die Tür, sind wir sofort in eine Gemeinschaft mit vielen Gleichgesinnten integriert. Das urbane Umfeld mit der Mischung aus Wohnungen, Gewerbe und Kulturangeboten sowie dem großzügigen Park und den vielen Kulturangeboten ermöglicht vielfältiges Leben. Die Südstadt ist großzügig geplant und mit dem Mix aus Alt- und Neubauten sehr attraktiv. Allein der benachbarte Karlstorbahnhof wird ein Magnet für alle Heidelberger werden, genauso wie die Parkanlage um den ehemaligen Paradeplatz.

# Wer evangelisch wohnt, wohnt sicher

Ein Beitrag von Dennis Beyer



Die evangelische Wohnungswirtschaft umfasst in erster Linie Wohnraumanbieter in gemeinwohlorientierter und kirchlicher Trägerschaft. Auch wenn Sakralbauten das Stadt- und Dorfbild besonders prägen, leisten unscheinbar wirkende Alltagsbauten wie Wohnungen,

Demenz-WGs oder Frauenhäuser einen ebenso wichtigen gesellschaftlichen Beitrag. Gebäude können aber auch zur Last werden, besonders, wenn sie ohne Konzept und Strategie verwaltet werden. Um also dem sozialen Auftrag gerecht zu werden, ist auch in kirchlichen und





DENNIS BEYER

**Dennis Beyer ist seit Juli 2016 Geschäftsführender Vorstand des eid Evangelischer Immobilienverband Deutschland e. V. mit Sitz in Berlin.**

**Zuvor leitete der Diplom-Ingenieur das Verbändebüro der BID Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland, war Pressesprecher im BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen und Referent für Baukultur und städtebaulicher Denkmalschutz im Bundesbauministerium.**

diakonischen Organisationen ein professioneller Umgang mit dem Gebäudebestand entscheidend. Dabei steht die Ausgewogenheit zwischen ökonomischen, ökologischen, sozialen und vor allem auch kulturellen Belangen im Vordergrund – es geht also um viel mehr als die Rendite. Evangelische Wohnraumanbieter schaffen Identität, stärken den Zusammenhalt und geben Menschen neue Perspektiven.

Die Umsetzungen vorangegangener Generationen zu bewahren und gleichzeitig Neues zu schaffen, ist dabei die Herausforderung. Es geht um den Erhalt sowie die behutsame Weiterentwicklung identitätsstiftender und stadtbildprägender Bauten. Als kulturelles Gedächtnis der Quartiere geben evangelische Gebäude gesellschaftlichen Halt in einer sich täglich verändernden Umwelt, ermöglichen aber auch neue Wege des Zusammenlebens. Standardantworten gibt es nicht, es muss immer wieder neu und je nach Einzelfall bemessen werden, wie mit dem Spannungsfeld zwischen evangelischen Werten, Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen und sozialer Verantwortung umgegangen wird. Als Grundvoraussetzung, um Gebäude instand zu halten, Anforderungen durch gesetzliche Vorgaben zu erfüllen und Neubauvorhaben oder soziale Projekte umsetzen zu können, braucht es geordnete Einnahmen. Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen sind daher unumgänglich und zum Wohle aller. Es stellt sich nicht die Frage, ob eine Rendite erzielt werden darf. Vielmehr ist entscheidend, wie diese für das Gemeinwohl reinvestiert wird. Es braucht außerdem eine soziale Moderation, um Sicherheit, Zusammenhalt und Verantwortung im Stadtquartier zu festigen. Gemeinwohlorientierte Angebote bei weiterhin bezahlbaren Mieten gehören bei evangelischen Wohnraumanbietern als begleitende Aufgabe dazu.

Evangelisch wohnen heißt also, dass der bauliche Rahmen geschaffen wird, in dem Menschen die Möglichkeit finden, in Freiheit und Verantwortung selbstbestimmt zu leben und wo individuelle Bedürfnisse und Wünsche sich entfalten können. Auch wirtschaftlich schwachen Haushalten oder Menschen in schwierigen Lebenssituationen wird so ein Zuhause gegeben. Evangelische Wohnräume bieten Perspektiven für alle Lebensphasen und Lebenslagen und sind ökologisch, ökonomisch, sozial und kulturell nachhaltig so geplant, dass auch nachfolgende Generationen von ihnen profitieren, ganz nach dem Motto: „Werte bewahren, Werte schaffen“.

# Lebensräume erhalten – Schöpfung bewahren

Mit der naturnahen Bewirtschaftung von rund 7.600 Hektar PEFC-zertifiziertem Stiftungswald sichert die Stiftung Schönau unverzichtbare Lebensräume auch für künftige Generationen. Der Wald steht den Menschen der Region als wertvoller Schutz- und Erholungsraum zur Verfügung. Eine genauso wichtige gesellschaftliche Funktion erfüllen die etwa 6.000 Hektar Pachtgrundstücke der Stiftung.

Der Geschäftsbereich Forst stand im Jahr 2020 ganz im Zeichen von Klimawandel und Corona-Pandemie. Trockenheit und Borkenkäferbefall sorgten für große Mengen Schadholz, das mit 15.000 Festmetern in etwa die Größenordnung des Trockenjahres 2018 erreichte. Die resultierenden Erlösminderungen durch den Preisverfall bei Rundholz wurden durch die Coronakrise verstärkt, mit Nachfrageeinbrüchen und unterbrochenen Lieferketten. Gleichzeitig musste auch unter Corona-Bedingungen der Gesundheitsschutz der Waldarbeiter sichergestellt werden. Für positive Ausblicke sorgten eine leichte Erholung des Holzpreises Ende des Jahres und mehr Niederschläge im ersten Halbjahr 2021 mit einem geringeren Borkenkäferbefall.

Zugenommen hat während der Coronakrise die Nutzung des Waldes als Erholungsraum durch die Menschen der Region und das Interesse an forstwirtschaftlichen Fragen. Auch unter diesem Gesichtspunkt war es umso schmerzlicher, dass das Waldmobil der Stiftung wegen der Kontaktbeschränkungen nicht eingesetzt werden konnte. Der Wegfall der waldpädagogischen Aktivitäten bedeutete für Kinder und Jugendliche noch weniger Ausgleich und Naturerlebnis, was in den kontaktarmen Zeiten von Corona umso wichtiger gewesen wäre. Eigentlich war das Waldmobil mit einer Terminplanung von bis zu 60 Schulklassen sehr gut ausgelastet. Angedachte digitale Ersatzmaßnahmen wurden wieder

verworfen, da Schüler und Lehrer mit Home Schooling voll ausgelastet waren. Für mehr Flexibilität soll in Zukunft das Projekt „Naturlernort Roberner See“ sorgen. Eine ehemalige Weihnachtsbaumkultur von einem Hektar im Besitz der Stiftung Schönau wird in Zusammenarbeit mit Kooperationspartnern als multifunktionaler Lernort ausgestaltet werden.



Blick in einen Wald der Stiftung: Für den Erhalt dieses wertvollen Ökosystems wird ein umfassender Umbau nötig sein.

Um das unverzichtbare Ökosystem Wald auch für zukünftige Generationen zu erhalten, ist im Zeichen des Klimawandels ein grundsätzliches Umdenken erforderlich. Ziel ist es, nicht nur die Leistungsfähigkeit des Waldes zu erhalten, sondern auch seine Funktion als Rückzugs- und Erholungsraum zu sichern.



**Der Gedanke der Nachhaltigkeit bestimmt seit jeher das Handeln der Stiftung. Um das Ökosystem Wald auch für zukünftige Generationen zu erhalten, müssen wir jetzt massiv in den Erhalt des Waldes investieren.**

**FRANK PHILIPP**  
LEITER ABTEILUNG FORST

Dabei liegt der Fokus nicht nur auf der Forstwirtschaft, sondern auf der gesamten Flora und Fauna. Für einen klimatoleranten Umbau des Waldes liegen keinerlei forstwirtschaftliche Erfahrungen vor, sodass auf adaptive wissenschaftliche Verfahren gesetzt werden muss. Möglich ist auch eine alternative Bewirtschaftung, die auf Erträge durch die Bereitstellung von sauberer Luft und Wasser sowie der Funktion als CO<sub>2</sub>-Speicher setzt. Ein Beispiel dafür ist der Kollekturwald in Mannheim, wo die Stiftung Schönau eine Fläche von rund 111 Hektar für eine Ausgleichsmaßnahme zur Verfügung stellt. Dort soll langfristig ein standortgerechter Mischwald entstehen, der primär der Naherholung im Mannheimer Umfeld dient. Die Finanzierung erfolgt über den Verkauf von Ökopunkten an die Deutsche Bahn im Rahmen einer Ausgleichsmaßnahme für den Bau der Rheintalstrecke.

Ganz im Sinne ihrer auf Nachhaltigkeit ausgelegten Strategie plant die Stiftung Schönau für den notwendigen Umbau ihres Waldes eine Ergebnistrücklage in Höhe von vier Millionen Euro ein, die in den kommenden 16 Jahren mit 0,25 Millionen Euro jährlich dotiert werden soll. Die zweckgebundene Ergebnistrücklage dient der Absicherung der klimabedingten Waldumbauinvestitionen. Wenn die Finanzierung dieser Maßnahmen aus dem laufenden Forstwirtschaftsjahr auf Grund von Marktstörungen, zum Beispiel in Folge von Sturmschäden, Käferbefall oder anderen Kalamitäten in Verbindung mit geringen Holzerlösen nicht möglich ist, soll diese Rücklage herangezogen werden.

#### **PACHTFLÄCHEN SICHERN LEBENSÄRÄUME**

Ebenso wie der Forst gehören auch die landwirtschaftlichen Pachtflächen zum historisch gewachsenen Portfolio der Stiftung Schönau. Auch wenn sie mit anderen Vermögensteilen deutlich mehr Erträge generiert: Als kirchliche Stiftung, die seit Jahrhunderten Wälder und Äcker besitzt, will und kann die Stiftung Schönau diese Vermögenswerte nicht verkaufen. Die eher niedrigen Renditen nimmt sie dabei in Kauf.

Etwa 6.000 Hektar der stiftungseigenen Grundstücke sind in rund 8.000 Pachtverträgen überwiegend an mittelständische bäuerliche Betriebe verpachtet. Wie die Stiftungswälder erfüllen auch die landwirtschaftlichen Pachtflächen eine wichtige gesellschaftliche Funktion, denn sie sind Lebensgrundlage für bäuerliche Betriebe und dienen der Erzeugung von Lebensmitteln für die Menschen in der Region. Die Stiftung Schönau setzt sich gemeinsam mit ihren Pächtern für einen verantwortungsvollen nachhaltigen Umgang mit den landwirtschaftlichen Flächen ein. Dazu zählte im Berichtsjahr beispielsweise eine Aktion in Kooperation mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe zur Wiederansiedlung des Feldhamsters.

# Badens besondere Landwirtschaft

Ein Beitrag von Peter Schock



Die Landwirtschaft im Südwesten Deutschlands ist eine besondere: kleinteilig, überschaubare Parzellengrößen, häufig Sonderkulturen, überwiegend noch Familien-

betriebe mit unterschiedlichsten Strukturen – das alles in einer vielfältigen und abwechslungsreichen Kulturlandschaft. Und das tut allen gut. Warum?



**PETER SCHOCK**

**Pfarrer und gelernter Landwirt, seit September 2020 landeskirchlicher Beauftragter für den Kirchlichen Dienst auf dem Lande (KDL) und Studienleiter an der Evang. Akademie Baden für Landwirtschaft und Ländlichen Raum.**

Kleinere Flächengrößen kombiniert mit vielseitiger Fruchtfolge wirken sich positiv auf die Artenvielfalt und die Biodiversität aus. Sie beugen dem Insektensterben vor. Bäuerliche Betriebe, oft im Nebenerwerb, sind eher bereit, Flächen zu bewirtschaften, die für Großbetriebe mit entsprechenden Maschinen nicht mehr rentabel sind. Sonderkulturbetriebe für Gemüse, Obst und Wein, aber auch heimische Tierhalter und Tierhalterinnen gewährleisten eine regionale Versorgung mit Lebensmitteln, die sich nicht erst seit Corona einer großen Nachfrage und Beliebtheit erfreut. Der arbeitsintensive Öko-Landbau ist auf eine überschaubare Betriebsgröße angewiesen.

Das führt in Baden dazu, dass wir nicht nur schmackhafte und nachhaltig produzierte Lebensmittel, erstklassige Weine und Fleischprodukte von unseren Bäuerinnen und Bauern erhalten, sondern dass auch in Regionen, die für die Bewirtschaftung schwieriger sind wie Schwarzwald oder Odenwald, die Kulturlandschaft gepflegt und offengehalten wird. Dass es weiterhin Streuobstwiesen gibt und dass Weide- und Grünlandflächen mit Tierhaltung genutzt werden, die einen immensen Wert für Umwelt und Artenreichtum haben.

Somit ist Landverpachtung bei uns weit mehr als nur die Existenzsicherung von landwirtschaftlichen Betrieben. Es ist ein aktiver Beitrag für eine gesunde Umwelt, Lebensmittelversorgung und letztlich eine Stärkung des ländlichen Raums und seiner Gemeinden im Bereich unserer Landeskirche. Denn nur dort, wo es eine gesunde und lebensfähige Landwirtschaft gibt, gibt es auch eine Zukunft für das Land.

Die Stiftung Schönau leistet hierzu mit der Verpachtung von Kirchenland, aber auch mit ihrer Forstwirtschaft einen wichtigen Beitrag. Sie hat im Jahr 2021 zusammen mit dem NABU das Programm „Fairpachten“ als Angebot aufgelegt, mit dem auch von Kirchenseite eine umweltgerechte Landbewirtschaftung gefördert werden soll. Der Kirchliche Dienst auf dem Lande (KDL) unterstützt neben dem Büro für Umwelt und Energie (BUE) – beides Einrichtungen der Evangelischen Landeskirche in Baden – die Stiftung Schönau bei diesem wichtigen Vorhaben. Es geht um nicht weniger als um den schöpfungsbewahrenden Umwelt- und Klimaschutz und um den Erhalt der bäuerlichen Landwirtschaft – einem besonderen Kulturgut und Kleinod Badens.

Beides muss erhalten und bewahrt werden – ein gemeinsames Anliegen von Stiftung Schönau und KDL!

# Zukunftsräume schaffen – verantwortungsvoll handeln

Die Stiftung Schönau schafft durch die Erfüllung ihres Stiftungszwecks nicht nur Glaubensräume, sondern „stiftet Sinn“ in vielfältiger Weise durch das wirtschaftliche Handeln ihrer Geschäftsbereiche, wie die vorangegangenen Kapitel aufzeigen. Das ist jedoch nur möglich, wenn die Zusammenarbeit mit kirchlichen und mit externen Partnern an die aktuellen Anforderungen angepasst und die Abläufe regelmäßig auf den Prüfstand gestellt werden. Die Corona-Pandemie hat zudem wie ein Brennglas noch vorhandene strukturelle Defizite in der partnerschaftlichen Zusammenarbeit offengelegt.

Klimawandel, Corona-Krise, Kirche im Aufbruch: Die Zukunft hält zahlreiche gesellschaftliche Herausforderungen bereit, die nur gemeinsam zu lösen sind. Was bedeutet das für die Zusammenarbeit der Stiftung Schönau mit der Landeskirche, den Kirchengemeinden und ihren externen Geschäftspartnern? Wie können stiftungsinterne Arbeitsvorgänge weiter verbessert werden, um den Stiftungszweck bestmöglich zu erfüllen? Notwendig ist die Bereitschaft zu Veränderungen und einer stetigen Verbesserung der Workflows. Die Stiftung Schönau hat dazu mit Digitalisierung und fortschrittlichem Prozessmanagement bereits in der Vergangenheit wichtige Grundlagen geschaffen.

Die im Berichtsjahr abgeschlossene Neuaufstellung des Baugenehmigungs-Workflows und das Beratungsangebot der Stiftung für die Dekanate zum Thema Erbaurecht und innerkirchliche Entwicklung von Immobilien hat die Zusammenarbeit mit der Evangelischen Landeskirche und den Kirchengemeinden weiter intensiviert. Die engere Zusammenarbeit wird von allen Seiten positiv wahrgenommen, was auch die zahlreichen

Anfragen der Kirchengemeinden an die Stiftung Schönau zum Thema Immobilien verdeutlichen.

## NEUE MARKE SCHAFFT KLARHEIT

Die im Geschäftsjahr 2020 eingeführte Dachmarke „Stiftung Schönau“ schärft die Außenwahrnehmung der Stiftung, ermöglicht eine zielgruppengerechte Adressierung der Botschaften und macht die Stiftungsziele klarer. Das führt zu einem besseren Verständnis und damit zu einer reibungsloseren Zusammenarbeit der Stiftung mit ihren Partnern. Der Relaunch ermöglicht eine eindeutige wirtschaftliche Positionierung als professionelles Immobilienunternehmen der Evangelischen Landeskirche, das fest in der christlichen Wertebasis verankert ist. Dass die Neuausrichtung notwendig war, zeigt nicht zuletzt die im Jahr 2020 erstmalig durchgeführte Umfrage bei den Kirchengemeinden. Erwartungsgemäß ist die Stiftung Schönau (als Evangelische Stiftung Pflege Schönau) zwar relativ bekannt, die Wahrnehmung der Stiftung und ihrer Aufgaben ist aber überwiegend diffus. Eine zweite Befragung in den

nächsten Jahren wird zeigen, ob und wie der Marken-Relaunch und die engere Zusammenarbeit mit den Kirchengemeinden das Wissen über die Stiftung verändern werden.

Die bisherige Resonanz auf den neuen Namen sowohl von kirchlichen als auch von externen Partnern ist ausgesprochen positiv. Auch die Rückmeldungen aus verschiedenen Netzwerken der Stiftung Schönau bestätigen diese Einschätzung. Die Stiftung ist über Vorstand Ingo Strugalla Mitglied im Arbeitskreis Evangelischer Unternehmer (AEU) vertreten, ist Gründungsmitglied des Deutschen Erbbaurechtsverbands und stellt den Arbeitskreisleiter Immobilien im Bundesverband Deutscher Stiftungen.



**Die Marke „Stiftung Schönau“ ermöglicht eine klare Positionierung als Wirtschaftsunternehmen. Dies führt zu einem besseren Verständnis unserer Stiftungsziele und unterstützt uns in unserer täglichen Arbeit.**

**CHRISTINE FLICKER**  
KOMMUNIKATION

#### KIRCHE UND KULTUR

Traditionell engagiert sich die Stiftung Schönau im Bereich Sponsoring. Coronabedingt mussten aber viele Veranstaltungen ausfallen. Im Geschäftsjahr 2020 unterstützt wurden das CVJM Baumhauscamp im Wald der Stiftung bei Michelbuch, die Jahrestagung des Landesverbands Evangelische Kirchenmusik, das Stiftungsforum Kirche und Diakonie sowie das überregional bekannte Enjoy Jazz Festival, das teilweise digital durchgeführt wurde. Mit ihren Sponsoring-Aktivitäten unterstützt die Stiftung Schönau vor allem Projekte, die ihren Stiftungszweck, Glaubensraum zu erhalten, sichtbar und erlebbar machen. Denn Kirchenraum ist gleichzeitig auch immer Kulturraum. Als Partnerin der Landeskirche unterstützt sie außerdem Veranstaltungen und Projekte der Landeskirche, die einen Bezug zu ihrem Stiftungszweck haben.



Enjoy Jazz Festival 2020: Sokratis Sinopoulos, Virtuose an der Lyra, spielte in der Friedenskirche in Heidelberg-Handschuhsheim.

## ZUSAMMENARBEIT STÄRKEN

Die Stiftung Schönau hat das Krisenjahr 2020 gut gemeistert. Deutlich wurden jedoch auch Möglichkeiten zu weiteren strukturellen Optimierungen zwischen der Stiftung und ihren kirchlichen Partnern. So wurden in ersten Workshops zum Thema „Faire Beschaffung“ die unterschiedlichen Anforderungen von Stiftung, Landeskirche und Kirchengemeinden deutlich. Für einen verbesserten Workflow, beispielsweise durch eine einheitliche Einkaufsplattform, werden weitere

Anstrengungen notwendig sein. Auch das Thema Mobilität muss neu gedacht werden. Sinnvoll wären beispielsweise kirchenweite Poolfahrzeuge, die von der Stiftung Schönau, der Landeskirche und den Kirchengemeinden gemeinsam genutzt werden. Die notwendigen Strukturen dazu stecken allerdings noch in den Kinderschuhen. Die Stiftung Schönau geht voran und prüft bei Neuanschaffungen den Kauf von Elektrofahrzeugen. Die dafür nötige Ladestation ist bereits vorhanden.



**Die Interessen der Stiftung Schönau als Arbeitgeberin bestmöglich mit der Arbeits- und Lebenssituation ihrer Mitarbeitenden zu kombinieren, ist eine große, aber lösbare Herausforderung.**

ARIANE LUNKENBEIN  
LEITERIN ABTEILUNG MENSCHEN

## BEWUSSTE ENTSCHEIDUNG FÜR EINE NEUE FORM DER ZUSAMMENARBEIT

Die Corona-Pandemie stellte auch die Stiftung Schönau von einem Augenblick auf den anderen vor große Herausforderungen, die jedoch dank des Engagements der Mitarbeitenden und der bereits vorhandenen digitalen Prozesse und Strukturen gut gemeistert werden konnten. Die Kollegen der IT installierten zu Beginn der Pandemie innerhalb kürzester Zeit Online-Zugänge und sorgten für die notwendige IT-Ausstattung der Heimarbeitsplätze. Bereits nach kurzer Zeit konnten alle von zuhause aus arbeiten, es herrschte schnell „Business as usual“, sowohl stiftungsintern als auch in der Zusammenarbeit mit externen Partnern. Im Herbst 2020 wurde, als weitere Reaktion auf die Situation, unter Federführung der Abteilung Menschen eine Dienstvereinbarung über das mobile Arbeiten für die Mitarbeitenden der

Verwaltung fertiggestellt. Schlüsselemente sind der Verzicht auf Kernarbeitszeiten, starre Anwesenheitspflichten und feste Büro-Arbeitsplätze. Der Anspruch auf einen vollwertigen, fest zugeteilten Arbeitsplatz im Büro entfällt. Die Vereinbarung ist eine bewusste Entscheidung für eine neue Form der Zusammenarbeit sowie einem freieren Wechsel zwischen Präsenzzeiten, vor-Ort-Terminen und mobilem Arbeiten. Die Regelungen ermöglichen abteilungsspezifische und flexible Lösungen sowie viel Raum für Flexibilität und die persönliche Work-Life-Balance. In Coronazeiten ist dies besonders wichtig, denn neben den beruflichen Anforderungen gilt es vor allem die privaten Herausforderungen zu meistern, wie die Betreuung von Familienangehörigen, Kindern im Home-Schooling oder Kleinkindern unter dem Schreibtisch.





**Digitalisierung und Prozessmanagement haben ganz wesentlich dazu beigetragen, dass wir während der Corona-Pandemie handlungsfähig waren.**

ALEXANDER WITTMANN  
LEITER ABTEILUNG PROZESSE & IT

Das schnelle Umschalten auf Distanz, Homeoffice und virtuelle Web-Meetings war nur durch die bereits vorhandenen digitalen Arbeitsmittel und Prozesse möglich. Sämtliche Dokumente sind unabhängig vom Arbeitsort digital verfügbar. Seit Januar 2020 wird die Rechnungslegung komplett digital durchgeführt. Papierbelege werden eingescannt. Kontinuierlich angepasst wurde auch das Prozessmanagement. Die Einbeziehung der Mitarbeitenden in die Prozesslandkarte der Stiftung durch regelmäßige Informationsveranstaltungen führte zu positiven Rückmeldungen und zahlreichen Verbesserungsvorschlägen.

Unabdingbar für die Bewältigung der coronabedingten Herausforderungen war die umfassende und regelmäßige Information über alle Neuerungen und betrieblichen Regelungen im Zusammenhang mit der Pandemie. Noch vor dem ersten Lockdown wurde ein Krisenstab etabliert, der die Mitarbeitenden regelmäßig und zeitnah mit umfassenden Information zu allen betrieblichen Belangen versorgte. Die damit geschaffene Klarheit und Sicherheit sorgte für viel positives und

wertschätzendes Feedback. Insgesamt rückten die Beschäftigten der Stiftung Schönau durch die Corona-Krise näher zusammen. Durch die zahlreichen unterstützenden Maßnahmen der Stiftung und nicht zuletzt durch die sorgfältige Krisenkommunikation nahmen sie die Veränderungen gelassen auf und zeigten Vertrauen in ihre Arbeitgeberin. Die „neue Zusammenarbeit“ auf Grundlage der neuen Dienstvereinbarung mit Homeoffice, E-Learning und virtuellen Meetings wird auch in Zukunft Bestand haben und unsere Arbeit bereichern.

Die Stiftung Schönau steht auch in Krisenzeiten zu ihrer gesellschaftlichen Verantwortung und bildet junge Menschen aus. Zusätzlich zum Auszubildenden zum Immobilienkaufmann und der Studentin im dualen Studium Öffentliche Wirtschaft wurde eine neue Auszubildende zur Kauffrau für Büromanagement eingestellt. Alle Auszubildenden waren der Mischung aus Präsenz- und Distanzunterricht gegenüber ausgesprochen aufgeschlossen.

# Protestantisch verantwortlich handeln

Ein Beitrag von Nathalie Müller



Christin sein und gleichzeitig als Unternehmerin wirtschaftlichen Erfolg suchen – passt das überhaupt zusammen? Ja, das tut es! Denn beides beruht auf Verantwortung. Als Unternehmerin bin ich verantwortlich für den wirtschaftlichen Erfolg, für meine Familie

und nicht zuletzt für unsere Beschäftigten mit ihren Familien. Gleichzeitig ist die „Verantwortung in Freiheit“ für die Schöpfung und die Gesellschaft mit all ihren Menschen ein urevangelisches Motiv, das ich bereits während meiner Konfirmandenzeit gelernt und



### NATHALIE MÜLLER

**Nathalie Müller lenkt gemeinsam mit ihrer Familie die Geschicke des traditionsreichen Weingutes Adam Müller in Leimen und ist dort verantwortlich für Marketing, Vertrieb, Kommunikation und Veranstaltungen. Sie engagiert sich gerne für die Leimener Kirchengemeinden und war sechs Jahre lang Mitglied der Evangelischen Landessynode. Zudem ist sie Stadträtin in Leimen.**

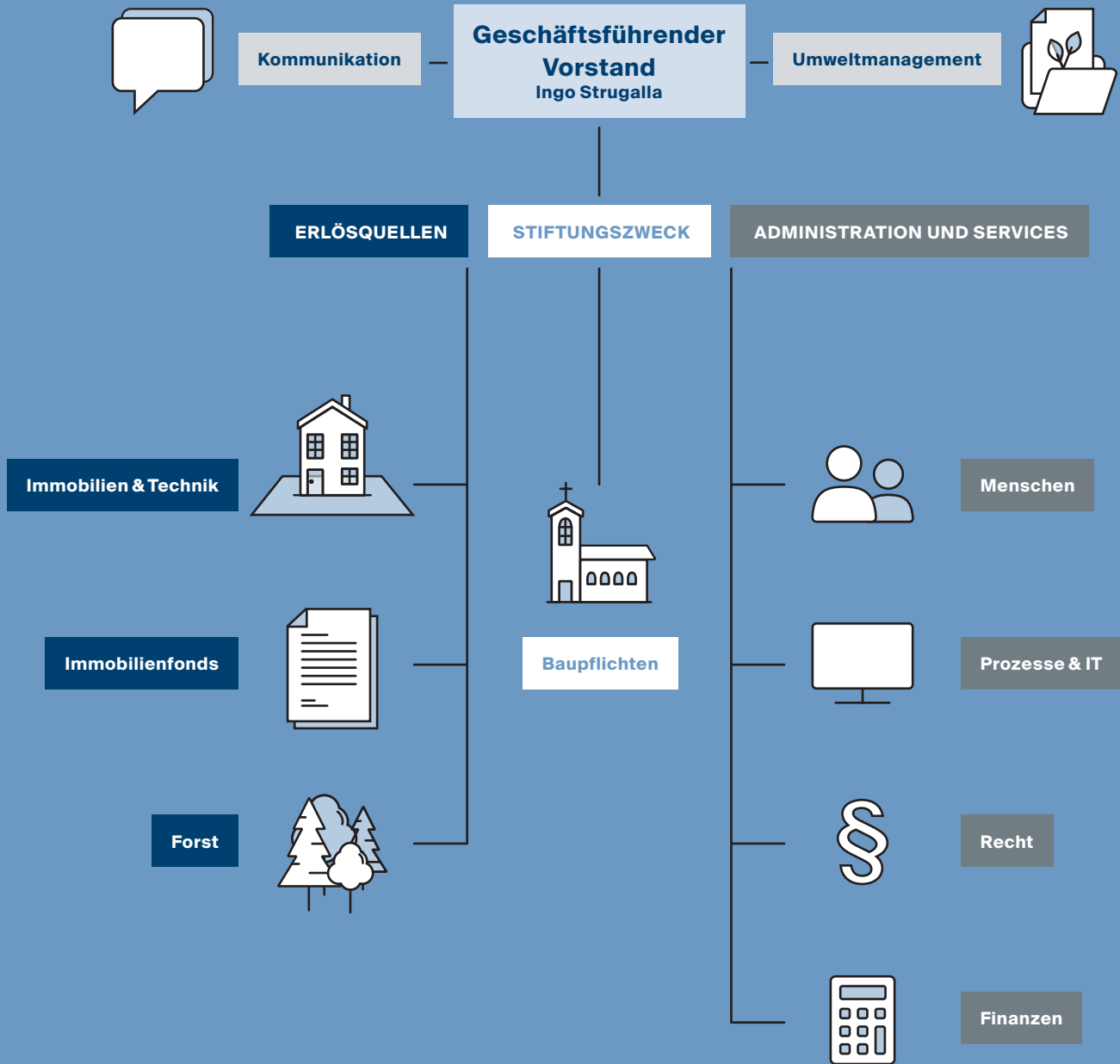
verinnerlicht habe. Beide Bereiche sind jedoch nicht nur über die Verantwortung fast untrennbar miteinander verbunden. Mein Glaube und mein kirchliches Engagement sind zwar zutiefst persönliche Angelegenheiten. Als Person und Mensch werde ich aber auch im Unternehmen wahrgenommen und trage damit meine Überzeugungen ganz automatisch in den Unternehmensalltag. Ein Beispiel ist die Zusammenarbeit mit den 25 Beschäftigten unseres mittelständischen Weingutes. „Niemand steht zwischen Gott und mir, ich will selbst denken und mir meine Meinung bilden“: diese Philosophie lebe ich nicht nur selbst, sondern biete sie auch unseren Mitarbeitenden an. Wir setzen nicht auf Hierarchien, sondern auf eigenverantwortliches Handeln im Team. Mit den Stärken der Menschen zu arbeiten und anderen etwas zuzutrauen ist eine sehr protestantische Grundhaltung.

Gerade als Unternehmerin habe ich die Möglichkeit, direkt protestantisch verantwortlich zu handeln. Als Landwirtin liegt mir besonders die Bewahrung der Schöpfung am Herzen. So bauen wir unseren Wein schon seit vielen Jahren unter Beachtung eines strengen Regelwerks „kontrolliert umweltschonend“ an, was den sehr restriktiven Umgang mit Pflanzenschutzmitteln einschließt. Unsere Weinberge sind artenreich bepflanzt und unsere Blühwiesen werden nur dann gemäht, wenn sie ausgesamt haben. In Kürze werden unsere Parkplätze und die Blühwiesen mit Agro-Photovoltaik-Anlagen ausgerüstet sein, sodass unser Energieverbrauch weitgehend klimaneutral sein wird. Und selbstverständlich haben wir mit Kunden, die durch Corona in wirtschaftliche Schwierigkeiten geraten waren, gemeinsam nach Lösungen gesucht.

Verantwortung wahrzunehmen als Christin und Unternehmerin gelingt nur mit viel Engagement. Ich stehe damit nicht allein, denn in unseren Kirchengemeinden engagieren sich viele für Schwache und Bedürftige. Doch wird das so bleiben? Immer mehr Menschen wenden sich von Parteien und Vereinen, aber auch den Kirchen ab. Gleichzeitig werden Kinder und Jugendliche immer weniger an kirchliche Themen herangeführt. Um diese Menschen für die Kirche zu begeistern, müssen wir ausgetretene Pfade verlassen und Althergebrachtes in Frage stellen, beispielsweise ob die Ausbildung unserer Pfarrer noch zeitgemäß ist. Ich persönlich werde mich in Zukunft noch stärker in unserer Kirchengemeinde engagieren und auch als Unternehmerin auf jeden einzelnen Menschen zugehen.

# Organigramm

## Stiftungsrat



## Ausblick

Die Märkte waren im Jahr 2020 weltweit durch die für Wirtschaft und Gesellschaft katastrophalen Folgen der Corona-Pandemie geprägt. In Deutschland kam es mit einem Rückgang des Brutto sozialproduktes um 5,4 Prozent zu einem historischen Einbruch. Zur Bewältigung der Folgen pumpten die politischen Institutionen weltweit die ebenfalls historische Summe von fast acht Billionen Dollar in den Markt. Mit bislang durchweg positiven Folgen für die Wirtschaft: Die Zahl der Unternehmensinsolvenzen hielt sich im Rahmen, der private Konsum blieb spürbar und die Arbeitslosigkeit nahm nicht wesentlich zu. In Deutschland betrug sie im Jahr 2020 etwa 5,9 Prozent, nach 5,0 Prozent 2019. Negative Folgen werden die Staatshilfen allerdings für die Bau- und Immobilienpreise haben. Da ein signifikanter Teil der Gelder in den Neubau von Gebäuden und Infrastruktur fließt, wird nach deutlichen Zuwächsen in der Vergangenheit ein weiterer Anstieg erwartet. In Deutschland haben die Baupreise für Wohn- und Gewerbegebäude im zweiten Quartal 2021 mit einem Plus von 6,5 Prozent im Vergleich zum Vorquartal einen neuen Höchststand erreicht. Neben den steigenden Baupreisen ist die Baukonjunktur nach wie vor von Bauland- und Fachkräftemangel sowie komplexen Vorschriften geprägt. Die Inflationsraten stagnierten im Jahr 2020 auf niedrigem Niveau, auch durch die anhaltende Niedrigzinspolitik der meisten Notenbanken.

Die Immobilienmärkte haben sich im Coronajahr 2020 uneinheitlich entwickelt. Gewerbeimmobilien litten unter Corona, die Preise für Häuser und Wohnungen stiegen dagegen weiter. Mit 7,8 Prozent Zuwachs im dritten Quartal 2021 verzeichnete die Wohnungsbranche den stärksten Preisanstieg seit 2016. Bestätigt sich der Trend zum Homeoffice, wird die Nachfrage nach Wohnimmobilien nochmals ansteigen. Positiv für Investoren bleiben die niedrigen Bauzinsen, die während des gesamten Jahres 2020 auf niedrigem Niveau verharrten. Angesichts des globalen Mangels an risikoarmen Kapitalanlagen ist der deutsche Immobilienmarkt weiterhin eine interessante Alternative zu den Anleihemärkten. Der seit zehn Jahren bestehende Trend zu sinkenden Mietrenditen dürfte deshalb bestehen bleiben

und erst mit ansteigenden Zinsen auf den Anleihemärkten enden.

Für Gewerbeimmobilien war 2020 ein schwieriges Jahr. Steigende Leerstände durch Homeoffice, sinkende Büropreise und Mieten sorgten für fallende Renditen. Diese Entwicklungen machten auch vor den Immobilienfonds nicht halt. Vor allem Fonds mit Anlageschwerpunkt Gewerbeimmobilien mussten deutliche Renditeverluste hinnehmen. Diese Entwicklung wird auch in den nächsten Jahren noch deutlich spürbar sein. Die Stiftung Schönau wird vor diesem Hintergrund den Wohnungsbestand deutlich ausbauen, auch mit dem Einsatz von Fremdkapital. Gleichzeitig steht sie Landeskirche und Kirchengemeinden verstärkt als Partnerin für eine professionelle Immobilienentwicklung zur Verfügung.

Sorgenkind bleibt der Geschäftsbereich Forst. Borkenkäferbefall und anhaltende Trockenheit haben auch im Jahr 2020 für große Schadholzmengen und sinkende Erlöse gesorgt. Da die Folgen des Klimawandels noch über viele Jahre spürbar sein werden, ist mit einer schnellen Besserung nicht zu rechnen. Die Stiftung Schönau wird deshalb erhebliche Mittel bereitstellen, um den klimatoleranten Umbau des Waldes zu ermöglichen. Mehr Niederschläge im ersten Halbjahr 2021 und die seit Dezember 2020 wieder angestiegenen Holzpreise geben Anlass zur Hoffnung auf eine Stabilisierung der forstwirtschaftlichen Erträge. Ob diese Entwicklung dauerhaft oder nur ein durch Bauboom und Lieferkettenprobleme ausgelöstes Strohfeuer ist, bleibt allerdings abzuwarten.

Im Coronajahr 2020 hat sich die Stiftung Schönau als äußerst krisenfest erwiesen. Die Geschäftsbereiche Grundstücke und Wohnimmobilien generieren seit 2010 nahezu konstante Erlöse ohne signifikante Schwankungen. Das ist auch für die nächsten Jahre zu erwarten. Der Geschäftsbereich Immobilienfonds wird mittel- und langfristig signifikante Beiträge zum Ergebnis beitragen. Die Stiftung Schönau wird auch zukünftig eine verlässliche Partnerin der Evangelischen Landeskirche und der Kirchengemeinden bleiben.



# Finanzbericht

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

Alle Grafiken zeigen die konsolidierten Zahlen.

# Die Stiftungen im Überblick

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

Zweck der ESPS ist der Erhalt kirchlicher Gebäude und die finanzielle Unterstützung der Evangelischen Landeskirche in Baden. Für 85 Kirchen und 41 Pfarrhäuser ist die Stiftung direkt bauunterhaltungspflichtig. Darüber hinaus stellt sie für den Haushalt der Evangelischen Landeskirche in Baden wesentliche finanzielle Mittel zur Verfügung; diese Gelder werden ebenfalls für kirchliche Bauprojekte (indirekte Bauunterhaltung) verwendet. Rein rechnerisch unterstützt die Stiftung damit rund die Hälfte aller Kirchenbauprojekte in Baden.

Die Stiftung bewirtschaftet ihr Vermögen nachhaltig: Dieses besteht im Wesentlichen aus etwa 21.000 Erbbaurechts- und Pachtverhältnissen, 7.600 Hektar forstwirtschaftlichen Flächen sowie rund 900 Wohneinheiten und einer Gewerbeimmobilie. Diese Vermögensbestandteile befinden sich, historisch bedingt, ausschließlich in Baden. Zusätzlich investiert die Stiftung seit 2009 auch in indirekte Immobilienanlagen. Anlageobjekte sind Gewerbe- und Wohnimmobilien im zentral- und nordeuropäischen Raum. Über diese Immobilienfonds diversifiziert die Stiftung Schönau ihr Vermögen weiter und partizipiert am wirtschaftlichen Potential anderer europäischer Wirtschaftsregionen.

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

Heute ist die Stiftung ein modernes Immobilienunternehmen.

Seit 2003 verwaltet die Evangelische Stiftung Pflege Schönau (ESPS) im Rahmen eines Geschäftsbesorgungsvertrags zusätzlich die Evangelische Pfarrpfündestiftung Baden (EPSB), die jährlich über 40 Pfarrstellen finanziert. Die EPSB ist rechtliche Nachfolgerin der Evangelischen Zentralpfarrkasse, in der alle 475 früher rechtlich selbständigen Pfarrpfünden in Baden zusammengefasst waren.

Beide Stiftungen sind kirchliche Stiftungen des öffentlichen Rechts, deren Einnahmen und Ausgaben gemäß den Stiftungssatzungen nur für einen engen, nicht veränderlichen Zweck verwendet werden dürfen.

Zum 31.12.2020 waren 85 Personen (Vorjahr: 79) für die ESPS tätig, die Gesamtkapazität lag bei 69,08 Vollzeitäquivalenten (Vorjahr: 67,73). Die EPSB hat kein eigenes Personal.

Die ESPS und die Badische Landeskirche sind zu je 50 Prozent an der pro ki ba GmbH beteiligt. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt 250 TEUR, die Kapitalrücklagen sind zum Stichtag mit 250 TEUR bilanziert. Die pro ki ba GmbH betreut und entwickelt Projekte im Bereich kirchlichen Bauens durch Machbarkeitsstudien, Projektsteuerungsleistungen, Wettbewerbsorganisation und Bauherrenberatung.



# Konsolidierte Kennzahlen

		2020	2019
Bilanzsumme	TEUR	626.436	613.643
Jahresfehlbetrag bzw. -überschuss (nach Zuweisung Landeskirche)	TEUR	11.629	15.934
Umsatzerlöse und sonstige Erträge	TEUR	44.230	47.669
davon Erträge aus Anlagenabgängen	TEUR	3.039	3.289
Aufwendungen für den Stiftungszweck	TEUR	30.323	28.100
Zuführung in die übrigen Ergebnismrücklagen	TEUR	8.231	9.150
davon übrige Ergebnismrücklagen	TEUR	7.981	9.150
davon zweckgebundene Ergebnismrücklage Forst	TEUR	250	-

Die Gewinn- und Verlustrechnung der beiden Stiftungen weist im Berichtsjahr einen Jahresüberschuss von 11,63 Mio. Euro aus (Vorjahr: Jahresüberschuss in Höhe von 15,93 Mio. Euro).

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

Die Reduktion gegenüber dem Vorjahr um 4,3 Mio. Euro erklärt sich maßgeblich durch eine Erhöhung der Instandhaltungsaufwendungen um 973 TEUR und die jährliche Steigerung der Abführung an die Landeskirche. Die

Verpflichtung aus Bauunterhaltung in 2020 liegt hingegen unter dem Niveau von 2019. Außerdem verzeichnet die Stiftung einen Rückgang bei den Erträgen aus Immobilienfonds.

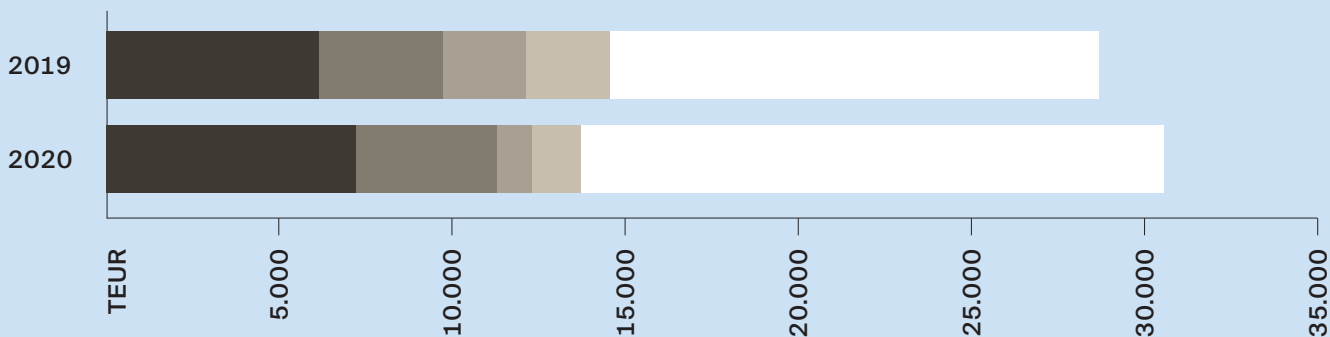
In einem im März 2020 gefassten Beschluss des Stiftungsrates wurde festgelegt, dass in den kommenden Jahren für Risiken des Geschäftsbereiches Forst eine zweckgebundene Ergebnismrücklage in Höhe von vier Mio. EUR gebildet werden soll. Gemäß Beschluss erfolgt dies in den kommenden 16 Jahren mit einer jährlichen Dotierung in Höhe von 250 TEUR.

# Ausgaben für den Stiftungszweck

		2020	2019
<b>Aufwendungen</b>			
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen*	TEUR	7.722	6.345
Aufwendungen zur unmittelbaren Erfüllung des Stiftungszwecks	TEUR	16.976	15.786
(davon Verpflichtung aus Bauunterhaltung)	TEUR	1.696	2.146
(davon Zuweisung an die Landeskirche)	TEUR	15.280	13.640
Personalaufwand	TEUR	4.079	3.754
Sonstige betriebliche Aufwendungen**	TEUR	1.546	2.214
<b>Summe</b>	<b>TEUR</b>	<b>30.323</b>	<b>28.099</b>

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

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



- Sonstige betriebliche Aufwendungen
- Personalaufwand
- Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

- Aufwendungen zur unmittelbaren Erfüllung des Stiftungszwecks (Zuweisung an die Landeskirche)
- Aufwendungen zur unmittelbaren Erfüllung des Stiftungszwecks (Verpflichtung aus Bauunterhaltung)

Der Stiftungszweck ist entsprechend der Satzung umfassend ausgewiesen. Dazu zählen sämtliche hier aufgeführten Aufwendungen sowie die Abführung an die Landeskirche. Diese besteht in 2020 aus der Regelabführung in Höhe von 15,3 Mio. Euro (2019: 13,6 Mio. Euro). Insgesamt hat die Stiftung 2020 rund 30 Mio. Euro für den Stiftungszweck ausgegeben.

Der erhöhte Personalaufwand erklärt sich durch einen höheren Personalbestand, tarifliche Anpassungen sowie eine einmalige Corona-Zahlung für alle TVöD-Beschäftigten. Der Rückgang der sonstigen betrieblichen Aufwendungen erklärt sich durch geringere Aufwendungen für Dienstleistungen, Rechts- und Beratungskosten, Dienstreisen und Fortbildungen. Im Jahr 2019 waren zudem Renovierungskosten für das Verwaltungsgebäude in Mosbach angefallen.

# Kirchliche Baupflichten

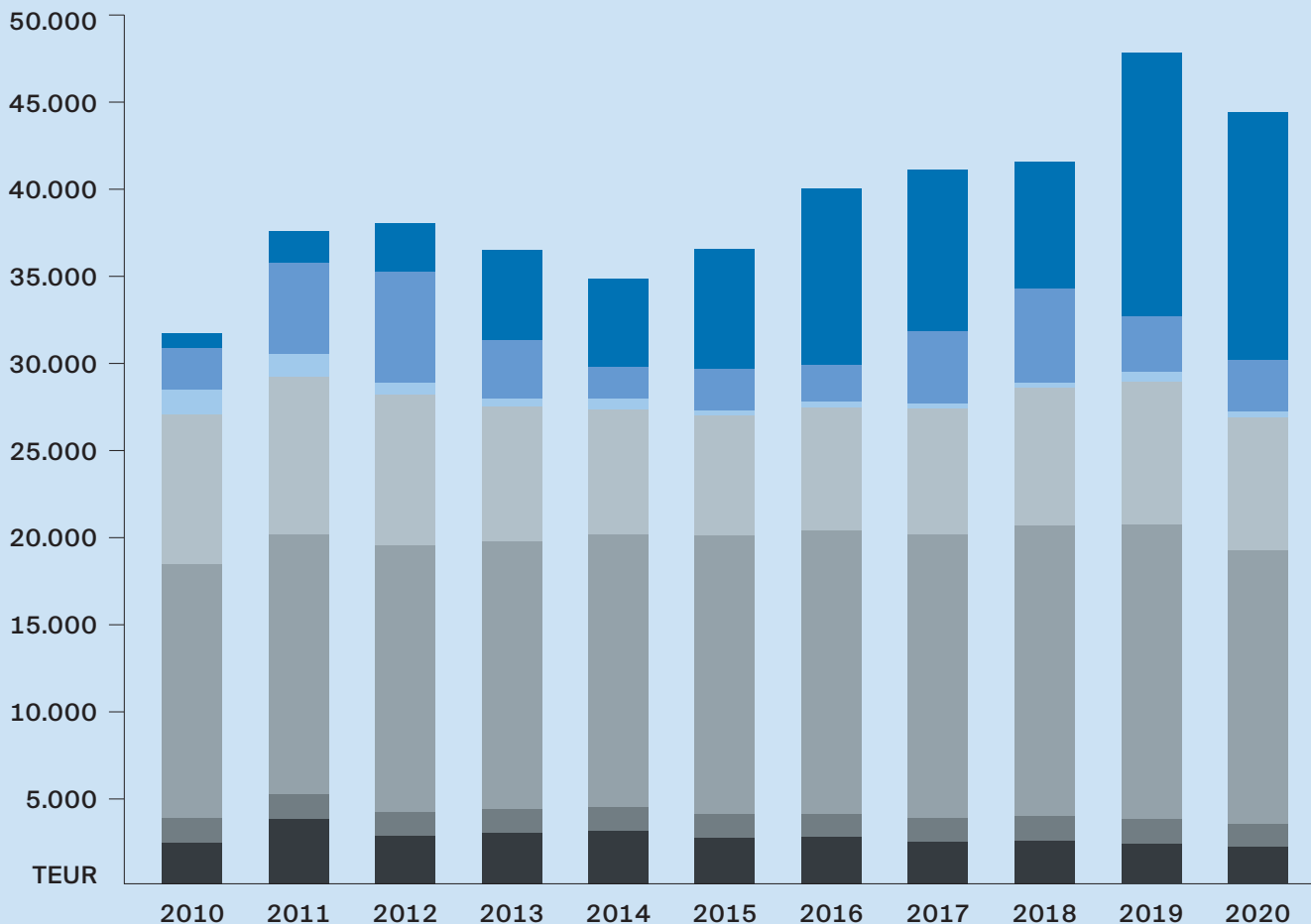
Für 85 Kirchen und 41 Pfarrhäuser in Baden ist die Stiftung Schönau direkt bauunterhaltungspflichtig. Der Kostenanteil, den die Stiftung trägt, liegt zwischen 65 und hundert Prozent der Gesamtkosten eines Bauprojekts. Der Anteil ist in historischen Beschreibungen der Baupflichten festgelegt. Bei den Kirchen und Pfarrhäusern bezieht sich das

konkret auf unterschiedliche Gebäudeteile. Außerdem definiert die Beschreibung den Kostenbeitrag, den die Kirchengemeinde bei der Instandhaltung trägt. Bei der Renovierung von Kirchen übernimmt die Stiftung Schönau in vielen Fällen zusätzlich die Kosten für Heizung, Beleuchtungskörper und Beschallung.

In konkreter Vorbereitung oder im Bau befindliche Maßnahmen 2020	Gesamtkosten (EUR)	Kostenanteil Stiftung (EUR)
Kirche Sandhausen: Renovierung mit Anbau Gemeinderäume – Planung	6.030.000	1.989.453
Kirche Heiligkreuz: Innenrenovierung, Heizung und Dachtragwerk – Bau	1.122.671	1.003.630
Pfarrhaus Lahr-Dinglingen: Sanierung wegen Pfarrstellenwechsel – Bau	1.000.000	800.000
Hilsbach: Statische Instandsetzung (Dach) – Planung	651.123	427.897
Michaelskirche Eberbach: Turmdach-Neueindeckung	563.500	414.092
Heiliggeistkirche Heidelberg: Umsetzung diverser Maßnahmen: Heizungsreparatur, WC-Sanierung, Restaurierung Strahlenkranzmadonna	90.266	90.266
<b>Summe</b>	<b>9.457.560</b>	<b>4.725.338</b>

Im Jahr 2020 abgeschlossene Maßnahmen	Gesamtkosten (EUR)	Kostenanteil Stiftung (EUR)
Pfarrhaus Bretten: Renovierung wg. Dekanwechsel: Ertüchtigung der Holzfenster, Anstricharbeiten innen und aussen, Abtrennung Dekanatsräume vom Wohnbereich, Wohnbereich Verlegung auf EG und OG; Energetische Maßnahmen an Kellerdecke, oberste Geschossdecke	237.840	248.840
Kirche Weinheim: Verkehrssicherung, barrierefreier Zugang	401.554	164.830
Heiliggeistkirche Heidelberg: Lautsprecheranlage	180.000	180.000
Kirche Eppingen: Lautsprecheranlage	112.400	112.400
<b>Summe</b>	<b>931.794</b>	<b>706.070</b>

# Entwicklung der Erlöse und Erträge seit 2010



## ERLÖSE

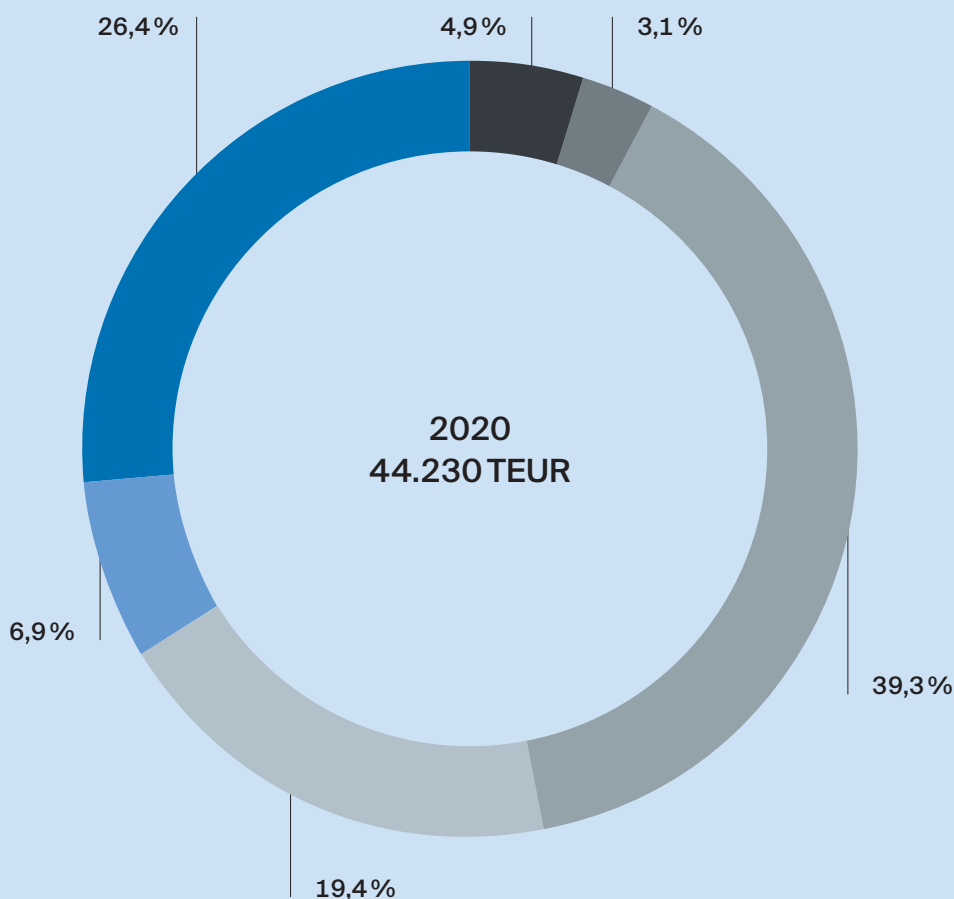
- Wertpapiere/Immobilienfonds
- Transaktionen\*
- Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge
- Wohnimmobilien
- Erbbaurechte
- Pachtflächen
- Forstwirtschaft

\*Transaktionen sind Gewinne aus Anlagenabgängen, vorwiegend aus dem Verkauf von Flurstücken.

Die Entwicklung seit 2010 zeigt die Stabilität der Einnahmen aus Forst, Erbbaurechten, Pachtflächen und Wohnimmobilien: Diese generieren jedes Jahr nahezu konstante Erlöse ohne signifikante Schwankungen. Die Erträge aus den Immobilienfonds tragen mit einem Anteil

am Gesamterlös in Höhe von 26 Prozent ebenfalls signifikant zum Gesamtergebnis der Stiftung bei. Insgesamt hat die Stiftung von 2010 bis 2020 76,46 Mio. Euro Erträge aus Immobilienfonds erzielt.

# Anteile der Geschäftsbereiche an den Erlösen und Erträgen im Jahr 2020



Insgesamt sind die Erlöse im Vergleich zum Vorjahr von 47.669 TEUR auf 44.230 TEUR gefallen.

Die Erlöse aus Wohnimmobilien steigen gegenüber 2019 um 330 TEUR auf 8.577 TEUR. Gründe dafür sind der Abbau von Leerständen sowie die Realisierung höherer Mieten bei Neuvermietungen.

Aufgrund der im Jahr 2019 durchgeführten Erbbauzins-erhöhungen (mit Wirksamkeit zum 11.11.2020/Martini) kam es bei den Umsatzerlösen aus Erbbau zu einem Anstieg gegenüber dem Vorjahr um 291 TEUR auf 17.367 TEUR. Die in 2020 aufgeschobenen Erbbauzins-erhöhungen machen sich erst in 2021 bemerkbar.

Die Umsatzerlöse aus Pacht reduzieren sich um rund 70 TEUR.

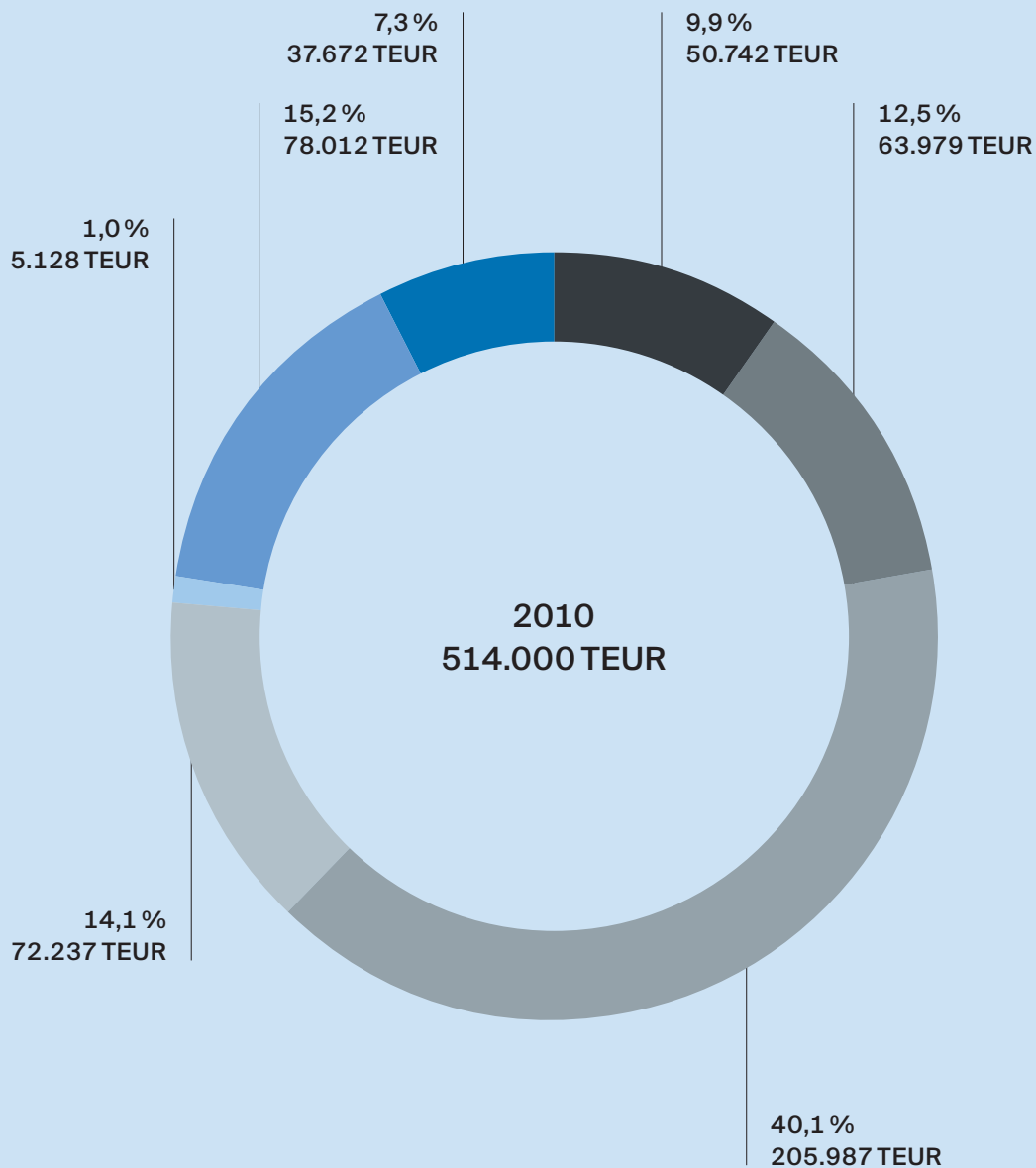
Die Umsatzerlöse aus der Forstwirtschaft sinken im Vorjahresvergleich um 175 TEUR, obwohl die Einschlags-

menge mit 60.400 Vfm (Vorjahr: 60.332 Vfm) konstant geblieben ist. Grund hierfür ist die große Menge an Schadh Holz, hervorgerufen durch die Trockenjahre 2018 und 2019 und die damit verbundene Massenvermehrung des Borkenkäfers. Zum 31.12.2020 haben sich die Marktpreise stabilisiert und zeigen im Vorjahresvergleich einen leichten Anstieg.

Die Erträge aus Immobilienfonds sinken im Vergleich zu 2019 um 3.561 TEUR Euro auf 11.699 TEUR (Vorjahr: 15.260 TEUR). Dies erklärt sich durch den Rückgang der laufenden Ausschüttungen aufgrund der Corona-Situation, von der besonders Fonds mit Anteilen an Einzelhandels- und Hotelimmobilien betroffen sind.

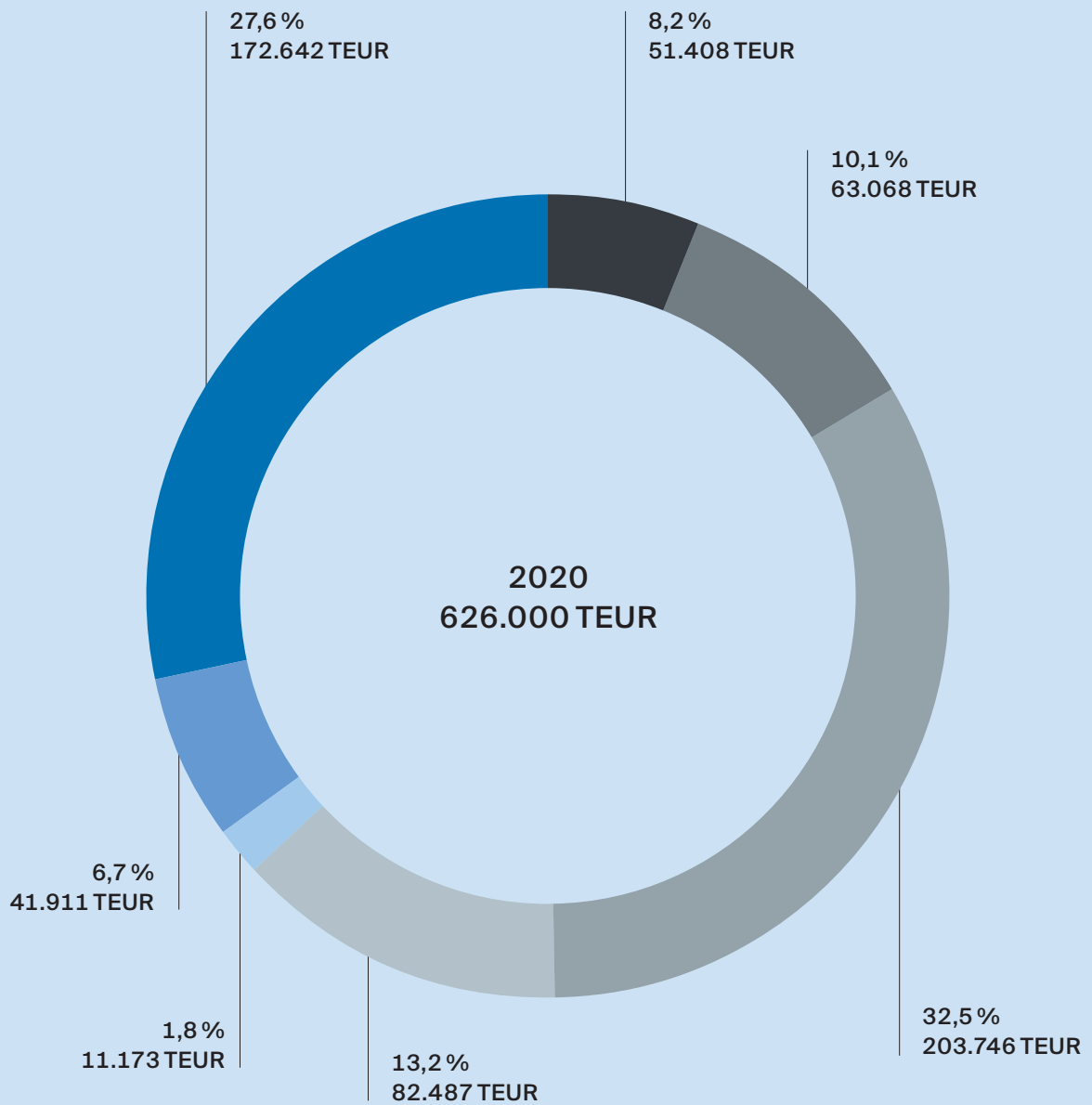
Bei den Transaktionen handelt es sich im Wesentlichen um Gewinne aus Anlagenabgängen. Sie gehen im Vergleich zum Vorjahr um 250 TEUR zurück.

# Zusammensetzung des bilanzierten Vermögens im 10-Jahres-Vergleich



- Wertpapiere (2008)/Immobilienfonds (2018)\*
- Kassenbestand / Guthaben bei Kreditinstituten
- Andere Vermögensbestände
- Wohnimmobilien
- Erbbaurechte
- Pachtflächen
- Forstwirtschaft

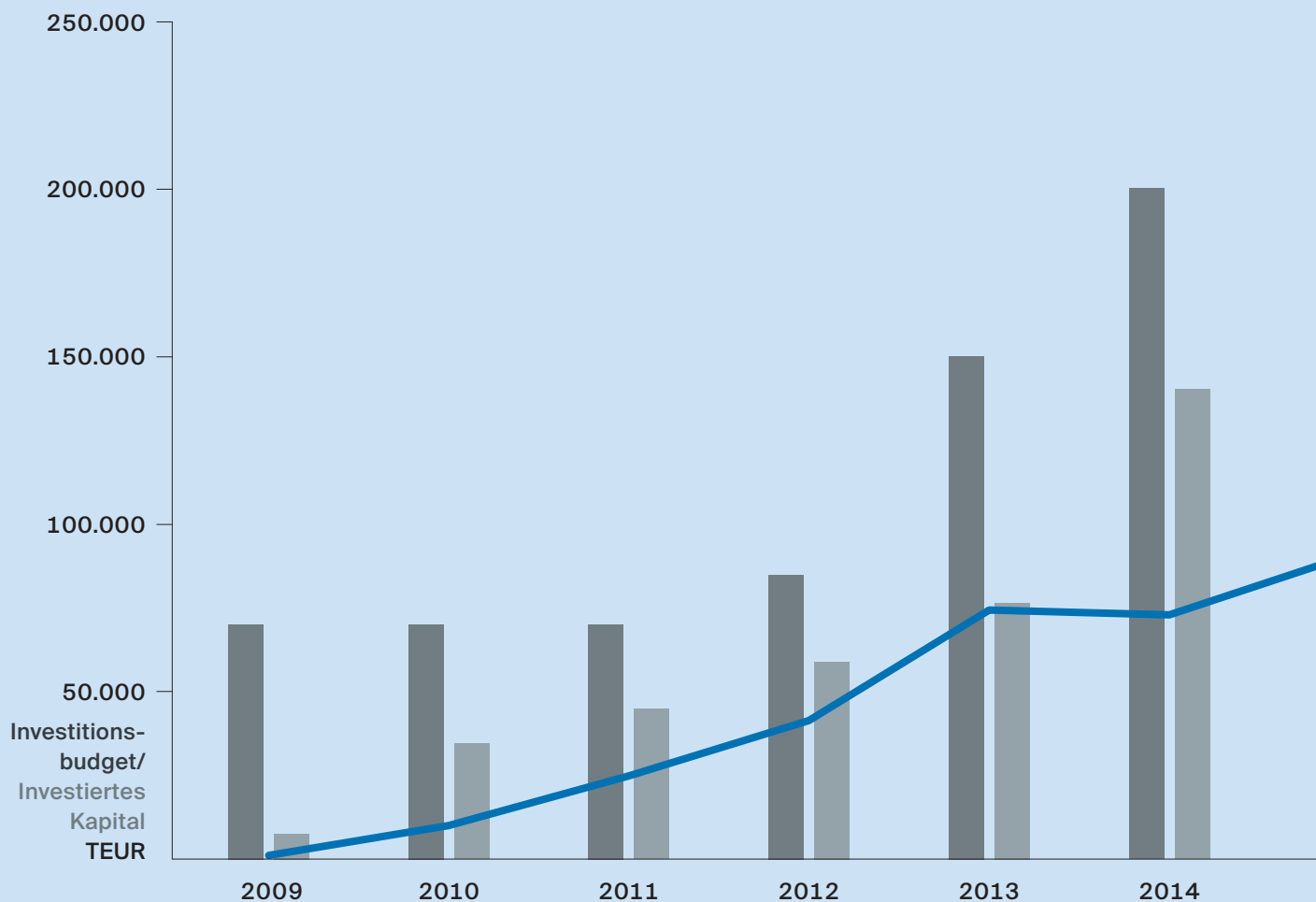
\*Bei den Immobilienfonds handelt es sich um Marktwerte, bei den restlichen Bereichen um Buchwerte.



Zwischen 2010 und 2020 ist die Bilanzsumme um rund 22 Prozent von 514.000 TEUR auf 626.000 TEUR gestiegen. Die Liquidität der Stiftung liegt in 2020 mit 41 Mio.

Euro deutlich unter dem Niveau des Jahres 2010 (78 Mio Euro). In 2020 trug hierzu im Wesentlichen der Ankauf von vier Wohngebäuden bei.

# Anlagevolumina und Erträge aus Immobilienfonds seit 2009



■ Investitionsbudget\*

■ Investiertes Kapital

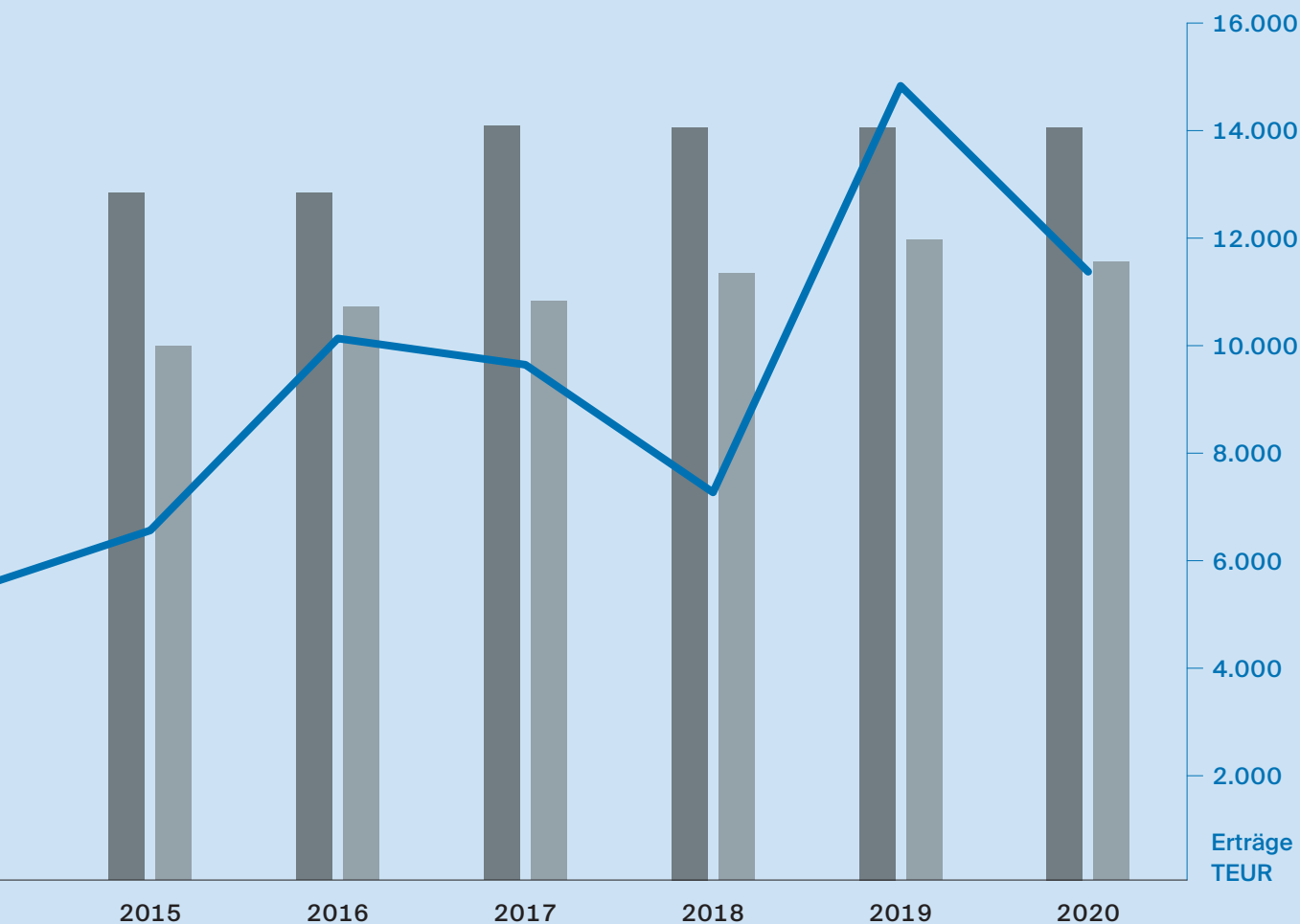
■ Erträge aus Immobilienfonds

\*Geplantes Eigenkapital, das in Immobilienfonds investiert werden soll.

Die gesamten Kapitalzusagen der Stiftungen betragen 220 Mio. Euro. (Ursprünglich: 225 Mio. Euro, aber davon wurden ca. 5,6 Mio. Euro nach einem Beschluss der Anleger nicht mehr abgerufen). Von den Kapitalzusagen wurden bisher 213,6 Mio. Euro abgerufen und 39,6 Mio. Euro aus desinvestierenden Fonds ausbezahlt. Somit beläuft sich das in 2020 investierte Kapital auf 174 Mio. Euro.

Zum 31.12.2020 bestehen nicht abgerufene Kapitalzusagen in den Fonds BEOS Value in Höhe von 6,2 Mio. Euro. Dies entspricht einem Investitionsgrad von 97,2 Prozent.





Die Stiftung hat im Berichtsjahr einen Auswahlprozess für die Zeichnung neuer Fonds gestartet. Ende 2020, bzw. Anfang 2021 konnte sie zwei attraktive Anlagen mit Investitionen in Höhe von zehn und 20 Mio. Euro zeichnen. Mit ersten Ausschüttungen rechnet die Stiftung Mitte 2023.

Seit Beginn der Investitionen in Immobilienfonds konnten bis 2020 insgesamt 76,5 Mio. Euro an Erträgen generiert werden. Allein in den Jahren 2013 bis 2017 haben sich die Erträge nahezu verdoppelt. Die Höhe der jährlichen Erträge unterliegt immer Schwankungen: Sonderausschüttungen, Auflösung von Fonds oder der Verkauf von Gebäuden haben einen unmittelbaren

Einfluss auf die Höhe der Ausschüttungen. Beim Verkauf von Objekten kann es z. B. zur Hebung von stillen Reserven kommen, wenn der Verkaufserlös höher als der bilanzierte Wert ist. In 2020 belaufen sich die Erträge aus laufenden Ausschüttungen auf 5,3 Mio. Euro (Vorjahr: 11,1 Mio. Euro) und die Erträge aus Sonderausschüttungen und Verkäufen auf 6,4 Mio. Euro (Vorjahr: 4,2 Mio. Euro). Der Rückgang der laufenden Ausschüttungen gegenüber dem Vorjahr ist hauptsächlich der Corona-Situation geschuldet, von der besonders Fonds mit hohen Anteilen an Einzelhandels- und Hotelimmobilien betroffen sind.

# Bilanz zum 31. Dezember 2020

## Evangelische Stiftung Pflege Schönau

### AKTIVA

	31.12.2020 EUR	Vorjahr EUR
<b>A</b>		
<b><u>Anlagevermögen</u></b>		
1. <u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u>		
a) Entgeltlich erworbene Softwarelizenzen	277.808,75	285.243,51
b) Geleistete Anzahlungen	0,00	33.480,27
	<u>277.808,75</u>	<u>318.723,78</u>
2. <u>Sachanlagen</u>		
a) Grundstücke mit Wohnbauten	69.871.534,51	52.798.191,53
b) Grundstücke mit Gewerbeimmobilien	1.689.298,09	1.771.867,05
c) Grundstücke mit Kirchen	22,00	22,00
d) Grundstücke der Forstwirtschaft und Bewuchs	50.845.530,45	50.833.305,00
e) Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	159.866.780,78	159.441.568,61
f) Grundstücke mit Pachtrechten Dritter	45.254.817,91	45.502.196,98
g) Betriebs- und Geschäftsausstattung	804.858,03	966.741,92
h) Anlagen im Bau	6.501.342,39	3.026.268,97
	<u>334.834.184,16</u>	<u>314.340.162,06</u>
3. <u>Finanzanlagen</u>		
a) Beteiligungen	256.555,00	256.555,00
b) Wertpapiere des Anlagevermögens	139.973.289,85	145.213.174,61
	<u>140.229.844,85</u>	<u>145.469.729,61</u>
Anlagevermögen insgesamt	<u>475.341.837,76</u>	<u>460.128.615,45</u>
<b>B</b>		
<b><u>Umlaufvermögen</u></b>		
1. <u>Vorräte</u>		
Unfertige Leistungen	1.218.130,88	1.076.205,74
2. <u>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u>		
a) Forderungen aus Vermietung	25.012,90	35.042,01
b) Forderungen aus Erbbauverträgen	767.564,70	833.262,72
c) Forderungen aus Pachtverträgen	146.678,83	171.046,17
d) Forderungen aus Forstwirtschaft	111.879,84	56.288,61
e) Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	20.715,00	20.365,00
f) Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	738.026,24	564.900,75
g) Sonstige Vermögensgegenstände	58.605,73	212.420,84
	<u>1.868.483,24</u>	<u>1.893.326,10</u>
3. <u>Flüssige Mittel</u>		
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	17.930.025,63	24.517.780,95
Umlaufvermögen insgesamt	<u>21.016.639,75</u>	<u>27.487.312,79</u>
<b>C</b>		
<b><u>Rechnungsabgrenzungsposten</u></b>	68.654,99	58.242,90
	<u>496.427.132,50</u>	<u>487.674.171,14</u>

PASSIVA

		31.12.2020 EUR	Vorjahr EUR
<b>A</b>	<b><u>Eigenkapital</u></b>		
1.	<u>Stiftungskapital</u>		
	a) Errichtungskapital (Grundstockvermögen)	291.128.980,81	291.128.980,81
2.	<u>Ergebnisrücklagen</u>		
	a) Kapitalerhaltungsrücklage	45.026.053,71	45.026.053,71
	b) Zweckgebundene Ergebnisrücklage Forst	250.000,00	0,00
	c) Übrige Ergebnisrücklagen	48.254.320,27	42.743.704,36
3.	<u>Umschichtungsergebnisse</u>	62.473.499,50	60.576.078,09
4.	<u>Ergebnisvortrag</u>	0,00	0,00
		447.132.854,29	439.474.816,97
<b>B</b>	<b><u>Rückstellungen</u></b>		
	Sonstige Rückstellungen	934.657,09	461.301,85
<b>C</b>	<b><u>Verbindlichkeiten</u></b>		
1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	8.548.081,83	9.001.557,80
2.	Verbindlichkeiten aus Krediten gegenüber der Landeskirche	24.430.000,00	24.430.000,00
3.	Erhaltene Anzahlungen	1.148.849,61	1.117.391,52
4.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.964.086,03	916.672,85
5.	Sonstige Verbindlichkeiten	166.664,74	165.815,23
		36.257.682,21	35.631.437,40
<b>D</b>	<b><u>Rechnungsabgrenzungsposten</u></b>	12.101.938,91	12.106.614,92
		496.427.132,50	487.674.171,14

# Gewinn- und Verlustrechnung zum 31. Dezember 2020

## Evangelische Stiftung Pflege Schönau

	2020 EUR	2020 EUR	Vorjahr EUR
<b>1. <u>Umsatzerlöse</u></b>			
a) aus der Hausbewirtschaftung	6.862.290,39		6.561.703,66
b) aus Erbbaugrundstücken	13.556.388,41		13.367.314,88
c) aus landwirtschaftlichen Flächen	1.023.693,25		1.097.495,03
d) aus Forstwirtschaft	2.164.575,32		2.340.252,68
e) aus Fronen und Kostenerstattungen	45.107,17		190.268,02
f) sonstige Umsatzerlöse	2.021.844,99		1.405.573,61
		25.673.899,53	24.962.607,88
<b>2. <u>Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen</u></b>		141.925,14	60.363,03
<b>3. <u>Sonstige betriebliche Erträge</u></b>			
a) Gewinne aus Anlagenabgängen	1.898.458,59		2.609.205,84
b) Übrige Erträge	60.252,79		397.903,35
		1.958.711,38	3.007.109,19
<b>4. <u>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</u></b>			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-3.980.072,57		-2.948.802,86
b) andere Aufwendungen für Grundbesitz	-1.658.292,86		-1.290.869,84
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-1.207.063,86		-1.192.877,75
		-6.845.429,29	-5.432.550,45
<b>5. <u>Aufwendungen zur unmittelbaren Erfüllung des Stiftungszwecks</u></b>			
a) Instandhaltungsaufwendungen für Lastengebäude	-1.695.906,41		-2.146.418,43
b) Abführung an die Landeskirche für allgemeine Bedürfnisse (§2 II Nr. 3 Satzung)	-10.430.000,00		-9.413.000,00
c) Aufwendungen für Kompetenzerleistungen	-402.291,90		-395.784,32
		-12.528.198,31	-11.955.202,75

	2020 EUR	2020 EUR	Vorjahr EUR
<b>6. Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	-3.218.129,50		-2.979.368,18
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung (davon für Altersversorgung EUR -169.212,72; Vorjahr: EUR -156.746,62)	-860.718,34		-774.446,11
		<u>-4.078.847,84</u>	<u>-3.753.814,29</u>
7. <u>Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</u>		-1.414.951,59	-1.381.360,20
8. <u>sonstige betriebliche Aufwendungen</u>		-1.480.545,88	-2.163.610,68
9. <u>Erträge aus anderen Wertpapieren des Finanzanlagevermögens</u>		7.445.995,14	10.534.020,18
10. <u>sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</u>		852,17	2.712,13
11. <u>Abschreibungen auf Finanzanlagen</u>		-600.000,00	-1.400.000,00
12. <u>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</u>		-615.373,13	-516.302,77
<b>13. Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag</b>		<u>7.658.037,32</u>	<u>11.963.971,27</u>
14. <u>Ergebnisvortrag aus dem Vorjahr</u>		0,00	0,00
15. <u>Entnahmen aus den übrigen Ergebnisrücklagen</u>		0,00	0,00
16. <u>Einstellung in den Posten Umschichtungsergebnis</u>		-1.897.421,41	-2.565.952,45
17. <u>Einstellung in die Ergebnisrücklagen</u>			
a) Einstellung in die Kapitalerhaltungsrücklage			-2.618.018,82
b) Einstellung in die zweckgebundene Ergebnisrücklage Forst		-250.000,00	0,00
c) Einstellung in die übrigen Ergebnisrücklagen		-5.510.615,91	-6.780.000,00
<b>18. Ergebnisvortrag</b>		<u>0,00</u>	<u>0,00</u>

# Erläuterungen zum Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 Evangelische Stiftung Pflege Schönau

## Vorbemerkungen

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

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 wurde nach den Grundsätzen der kaufmännischen Buchführung unter Beachtung der Stiftungssatzung sowie der kirchenrechtlichen Vorschriften für die Evangelische Landeskirche in Baden aufgestellt.

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

## 2. Zweck der Stiftung

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

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

## 3. Gliederungsgrundsätze

Die Gliederung der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung orientiert sich an der Verordnung über Formblätter

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

## 4. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

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

## 5. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz

**Bei den immateriellen Vermögensgegenständen** gab es im Berichtsjahr keine wesentlichen Bestandsveränderungen.

Die **Grundstücke mit Wohnbauten** beinhalten 75 Gebäude in Baden (Stand 31. Dezember 2020). Im Geschäftsjahr 2020 wurden drei Objekte zugekauft.

Die **Grundstücke mit Gewerbeimmobilien** beinhalten am 31. Dezember 2020 ein Objekt in Baden. Im Rechnungslegungsjahr 2020 gab es keine Veränderung im Bestand.

Zum 31. Dezember 2020 befanden sich unverändert **elf Kirchen** mit zugehörigen Außenanlagen und Grundstücken im Eigentum der ESPS. Wegen der unentgeltlichen Nutzungsüberlassung erzielt die Stiftung aus den in ihrem Eigentum stehenden Kirchen keine Erträge und kann diese auch keiner anderen Nutzung zuführen. Die Kirchen sind historischer Bestandteil des Stiftungsvermögens.

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

Im Geschäftsjahr 2020 standen den Zukäufen von 225 TEUR Grundstücksabgänge mit einem Restbuchwert von insgesamt 212 TEUR gegenüber.

Eine körperliche Bestandsaufnahme findet in einem Zeitintervall von zehn Jahren statt; die letzte Aufnahme wurde im Jahr 2014 durchgeführt. Zur Ermittlung des Inventurwertes zum 31. Dezember 2014 wurden die Preise

der Eröffnungsbilanz und die bei der Inventur 2014 aufgenommenen Mengen verwendet. Der Bewuchs wird weiterhin mit dem per 31. Dezember 2014 festgestellten Inventurwert angesetzt.

Im Geschäftsjahr 2020 kam es zu keiner Bestandsanpassung, da die Einschlagsmenge des Geschäftsjahres von rund 60.400 Festmetern durch eine statistisch berechnete Zuwachsmenge von rund 77.900 Festmetern überkompensiert wurde.

Die Marktpreise haben sich stabilisiert und zeigen im Vorjahresvergleich einen leichten Anstieg. Sie liegen weiterhin über den Buchwerten.

Die **Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter** betreffen Flächen von insgesamt rund 3,8 Mio. Quadratmetern (Vorjahr: rund 3,7 Mio. Quadratmeter). Die durchschnittliche Restlaufzeit der Erbbaurechte beträgt rund 57 Jahre.

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

Bei den Zugängen im Bereich der **Betriebs- und Geschäftsausstattung** handelt es sich im Wesentlichen um Einbauküchen für das neu angeschaffte Mietobjekt, eine Erweiterung der vorhandenen TK-Anlage sowie zwei Wallboxen für Elektrofahrzeuge.

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

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

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

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

Der Bestand an **Wertpapieren des Anlagevermögens** setzt sich per 31. Dezember 2020 aus Anteilen an diversen Immobilienfonds zusammen.

Bei fast allen Fondsbeteiligungen liegt der beizulegende Zeitwert über dem Buchwert zum 31. Dezember 2020. Soweit der Zeitwert unter dem Buchwert liegt, ist

eine Abwertung erfolgt.

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

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

Die **Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen** beinhalten im Wesentlichen mit 734 TEUR (Vorjahr: 564 TEUR) Forderungen gegen die „Evangelische Pfarrpfündestiftung Baden“ (kurz: EPSB) aus Geschäftsbesorgung und Kostenweiterbelastungen für das Jahr 2020. Im Laufe des Geschäftsjahres hat die EPSB bereits 700 TEUR Vorauszahlungen auf das Geschäftsbesorgungshonorar an die ESPS geleistet.

Die **sonstigen Vermögensgegenstände** beinhalten hauptsächlich mit 42 TEUR nicht an die Kirchengemeinden weiterberechnete Aufwendungen.

Die **Guthaben bei Kreditinstituten** beinhalten im Wesentlichen mit 7.218 TEUR kurzfristige Termingeldanlagen sowie mit 10.712 TEUR Kontokorrentguthaben und Kassenbestände.

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

Die **sonstigen Rückstellungen** beinhalten im Wesentlichen Rückstellungen für ausstehende Rechnungen, Personalarückstellungen für Gehälter, Urlaub, Zeitguthaben und den Berufsgenossenschaftsbeitrag sowie Rückstellungen für die Jahresabschluss- und Prozesskosten des Jahres 2020.

Bei den **Verbindlichkeiten aus Krediten gegenüber der Landeskirche** ist das von der Landeskirche gegebene Darlehen über 50 Prozent der im Geschäftsjahr geleisteten Sonderabführung bilanziert. Das Darlehen ist für zehn Jahre tilgungsfrei gestellt, nach dem Ablauf von zehn Jahren darf die Landeskirche maximal eine jährliche Zahlung von zehn Prozent des gestundeten Betrages abrufen. Sollte die bei der Versorgungstiftung der Evangelischen Landeskirche vorhandene Schwankungsreserve aufgebraucht sein, muss die ESPS

innerhalb eines Zeitraums von maximal sechs Monaten nach Mitteilung die Gesamtsumme des verbleibenden gestundeten Betrages leisten.

Die **erhaltenen Anzahlungen** betreffen Nebenkosten-vorauszahlungen der Mieter.

Bei den **sonstigen Verbindlichkeiten** sind die kreditorischen Debitoren in Höhe von 162 TEUR (Vorjahr: 161 TEUR) ausgewiesen.

Der **passive Rechnungsabgrenzungsposten** beinhaltet hauptsächlich die vorschüssig vereinnahmten Erbbauzinsen für den Zeitraum 1. Januar bis 10. November 2021. Die Erbbauzinsen sind überwiegend jährlich im Voraus mit Fälligkeit zum 11. November des Jahres zu zahlen.

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

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

Die **Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung** sind gegenüber dem Vorjahr um 301 TEUR auf 6.862 TEUR gestiegen. Davon entfielen 196 TEUR auf Sollmieten, die Erlöse aus Nebenkostenabrechnungen zeigten im Vorjahresvergleich einen Anstieg um 105 TEUR.

Aufgrund der durchgeführten Erbbauzinserhöhungen kam es bei den **Umsatzerlösen aus Erbbaugrundstücken** gegenüber dem Vorjahr zu einem Anstieg um 189 TEUR.

Gegenüber dem Vorjahr kam es bei den **Umsatzerlösen aus landwirtschaftlichen Flächen** zu einer Reduktion um 74 TEUR.

Die **Umsatzerlöse aus der Forstwirtschaft** sind im Vergleich mit dem Vorjahr, bei in etwa gleicher Einschlagmenge von 60.400 Vfm (Vorjahr: 60.332 Vfm), um 176 TEUR gesunken.

Die Marktpreise haben sich zum 31. Dezember 2020 stabilisiert und zeigen im Vorjahresvergleich einen leichten Anstieg.

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

Die **sonstigen Umsatzerlöse** zeigen im Wesentlichen die Weiterbelastung von Verwaltungskosten an die EPSB in Höhe von 1.434 TEUR (Vorjahr: 1.383 TEUR). Diese

Weiterberechnung ist durch einen Geschäftsbesorgungsvertrag geregelt. Die gegenüber dem Vorjahr außergewöhnlich hohe Steigerung bei den sonstigen Umsatzerlösen begründet sich in Zuschüssen und in Ausgleichszahlungen für den Forstbetrieb.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** beinhalten in Höhe von 1.898 TEUR (Vorjahr: 2.609 TEUR) Erträge aus dem Verkauf von Vermögensgegenständen des Anlagevermögens sowie übrige Erträge in Höhe von 60 TEUR (Vorjahr: 398 TEUR).

Die **Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen** erhöhten sich im Vorjahresvergleich um 1.412 TEUR auf 6.845 TEUR (Vorjahr: 5.433 TEUR).

Die **Aufwendungen für Hausbewirtschaftung** sind im Vorjahresvergleich um 1.031 TEUR gestiegen. Die hauptsächlichsten Veränderungen begründen sich in den um 973 TEUR höheren Instandhaltungsaufwendungen und den um 59 TEUR gestiegenen umlagefähigen Kosten.

Bei den **anderen Aufwendungen für Grundbesitz** handelt es sich hauptsächlich um Aufwendungen aus der Forstwirtschaft in Höhe von 1.370 TEUR (Vorjahr: 1.206 TEUR).

Die **Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen** zeigen im Vorjahresvergleich eine leichte Erhöhung; hier werden Lohn- und Gehaltsaufwendungen für Mitarbeitende, welche in einem Arbeitsverhältnis mit der Landeskirche in Baden stehen, ausgewiesen.

Die **Aufwendungen zur unmittelbaren Erfüllung des Stiftungszweckes** betreffen unter anderem Instandhaltungsaufwendungen für Kirchen und Pfarrhäuser. Gegenüber dem Vorjahr sind diese um 451 TEUR auf 1.696 TEUR gesunken. Ebenso wurde im Geschäftsjahr eine Abführung in Höhe von 10.430 TEUR (Vorjahr: 9.413 TEUR) an die Evangelische Landeskirche in Baden geleistet. Die Kompetenzleistungen für die EPSB beliefen sich in 2020 auf 402 TEUR (Vorjahr: 396 TEUR).

Die Position **Personalaufwand** beinhaltet die Lohn- und Gehaltsaufwendungen für Mitarbeitende, welche in einem Beschäftigungsverhältnis mit der Stiftung stehen. Im Vorjahresvergleich sind die Personalaufwendungen um 325 TEUR gestiegen. Die Steigerung beruht auf der Umsetzung tariflicher Anpassungen, Kapazitätsveränderungen sowie der Erfüllung unterjähriger Gehaltsverpflichtungen durch überlappende Stellenbesetzung bei Nach-



folgebesetzungen, Nachzahlungen bei rückwirkenden Höhergruppierungen und einer einmaligen Corona-Sonderzahlung für alle TVöD-Beschäftigten.

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

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

Die **Erträge aus anderen Wertpapieren des Finanzanlagevermögens** ergeben sich durch Ausschüttungen der Immobilienfonds im Jahr 2020.

Die **Abschreibungen auf Finanzanlagen** resultieren aus der Abwertung eines Immobilienfonds auf den Zeitwert per 31. Dezember 2020.

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

Im Rechnungslegungsjahr 2020 gab es keine wesentlichen periodenfremden Aufwendungen oder Erträge.

## **7. Sonstige finanzielle Verpflichtungen**

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

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

# Bilanz zum 31. Dezember 2020

## Evangelische Pfarrpfründestiftung Baden

### AKTIVA

		31.12.2020 EUR	Vorjahr EUR
<b>A</b>	<b><u>Anlagevermögen</u></b>		
1.	<u>Sachanlagen</u>		
	a) Grundstücke mit Wohnbauten	10.925.785,95	7.970.074,62
	b) Grundstücke mit Kirchen	4,00	4,00
	c) Grundstücke der Forstwirtschaft und Bewuchs	562.224,58	568.218,88
	d) Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	43.879.213,94	43.590.247,76
	e) Grundstücke mit Pachtrechten Dritter	17.813.602,84	17.877.438,48
	f) Anlagen im Bau	15.271,52	0,00
		<u>73.196.102,83</u>	<u>70.005.983,74</u>
2.	<u>Finanzanlagen</u>		
	Wertpapiere des Anlagevermögens	32.669.404,77	34.986.048,66
		<u>32.669.404,77</u>	<u>34.986.048,66</u>
	Anlagevermögen insgesamt	<u>105.865.507,60</u>	<u>104.992.032,40</u>
<b>B</b>	<b><u>Umlaufvermögen</u></b>		
1.	<u>Vorräte</u>		
	Unfertige Leistungen	304.496,55	279.653,63
2.	<u>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u>		
	a) Forderungen aus Vermietung	5.710,38	5.300,97
	b) Forderungen aus Erbbauverträgen	322.636,70	221.674,09
	c) Forderungen aus Pachtverträgen	55.550,27	55.192,29
	d) Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	170.095,40	121.252,80
	e) Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00	366,00
	f) Sonstige Vermögensgegenstände	36.778,69	10.542,77
		<u>590.771,44</u>	<u>414.328,92</u>
3.	<u>Flüssige Mittel</u>		
	Guthaben bei Kreditinstituten	23.981.447,31	20.847.937,94
		<u>23.981.447,31</u>	<u>20.847.937,94</u>
	Umlaufvermögen insgesamt	<u>24.876.715,30</u>	<u>21.541.920,49</u>
<b>C</b>	<b><u>Rechnungsabgrenzungsposten</u></b>	476,54	339,32
		<u>476,54</u>	<u>339,32</u>
		<u>130.742.699,44</u>	<u>126.534.292,21</u>

PASSIVA

		31.12.2020 EUR	Vorjahr EUR
<b>A</b>	<b><u>Eigenkapital</u></b>		
1.	<u>Stiftungskapital</u>		
	a) Errichtungskapital (Grundstockvermögen)	77.689.425,74	77.689.425,74
2.	<u>Ergebnisrücklagen</u>		
	a) Kapitalerhaltungsrücklage	12.658.658,31	12.295.223,95
	b) Übrige Ergebnisrücklagen	8.830.418,21	6.360.418,21
3.	<u>Umschichtungsergebnisse</u>	16.278.983,38	15.141.286,04
4.	<u>Ergebnisvortrag</u>	0,00	0,00
		<u>115.457.485,64</u>	<u>111.486.353,94</u>
<b>B</b>	<b><u>Rückstellungen</u></b>		
	a) Steuerrückstellungen		
	b) Sonstige Rückstellungen	260.474,06	300.000,00
		22.000,00	22.000,00
		<u>282.474,06</u>	<u>322.000,00</u>
<b>C</b>	<b><u>Verbindlichkeiten</u></b>		
1.	Verbindlichkeiten aus Krediten gegenüber der Landeskirche	10.470.000,00	10.470.000,00
2.	Erhaltene Anzahlungen	307.336,04	309.489,84
3.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	920.202,02	655.225,16
4.	Sonstige Verbindlichkeiten	14.573,55	4.367,50
		<u>11.712.111,61</u>	<u>11.439.082,50</u>
<b>D</b>	<b><u>Rechnungsabgrenzungsposten</u></b>	3.290.628,13	3.286.855,77
		<u>130.742.699,44</u>	<u>126.534.292,21</u>

# Gewinn- und Verlustrechnung

## Evangelische Pfarrpfündestiftung Baden

	2020 EUR	2020 EUR	Vorjahr EUR
<b>1. Umsatzerlöse</b>			
a) aus der Hausbewirtschaftung	1.715.114,25		1.685.763,37
b) aus Erbbaugrundstücken	3.810.199,02		3.708.703,36
c) aus landwirtschaftlichen Flächen	357.569,06		353.863,83
d) aus Kostenerstattungen	403.726,52		397.335,50
e) sonstige Umsatzerlöse	13.841,12		7.993,84
		6.300.449,97	6.153.659,90
<b>2. Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen</b>		24.842,92	294,35
<b>3. Sonstige betriebliche Erträge</b>			
a) Gewinne aus Anlagenabgängen	1.141.043,91		679.786,38
b) Übrige Erträge	20.842,72		5.533,62
		1.161.886,63	685.320,00
<b>4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-864.866,08		-903.345,87
b) andere Aufwendungen für Grundbesitz	-12.271,21		-9.234,33
		-877.137,29	-912.580,20

	2020 EUR	2020 EUR	Vorjahr EUR
5. <u>Aufwendungen zur unmittelbaren Erfüllung des Stiftungszwecks</u>			
Abführung an die Landeskirche (Pfarrbesoldung)		-4.850.000,00	-4.227.000,00
6. <u>Abschreibungen auf Sachanlagen</u>		-180.845,50	-150.996,08
7. <u>sonstige betriebliche Aufwendungen</u>		-1.499.263,79	-1.433.845,81
8. <u>Erträge aus anderen Wertpapieren des Finanzanlagevermögens</u>		4.252.744,77	4.726.429,73
9. <u>sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</u>		968,06	2.181,62
10. <u>Abschreibungen auf Finanzanlagen</u>		-150.000,00	-360.000,00
11. <u>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</u>		-213.328,32	-163.253,05
12. <u>Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</u>		814,25	-349.994,51
<b>13. <u>Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag</u></b>		<b>3.971.131,70</b>	<b>3.970.215,89</b>
14. <u>Ergebnisvortrag aus dem Vorjahr</u>		0,00	0,00
15. <u>Entnahmen aus den übrigen Ergebnisrücklagen</u>		0,00	0,00
16. <u>Einstellung in den Posten Umschichtungsergebnis</u>		-1.137.697,34	-679.644,08
17. <u>Einstellung in die Ergebnisrücklagen</u>			
a) <u>Einstellung in die Kapitalerhaltungsrücklage</u>		-363.434,36	-920.571,81
b) <u>Einstellung in die übrigen Ergebnisrücklagen</u>		-2.470.000,00	-2.370.000,00
<b>18. <u>Ergebnisvortrag</u></b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

# Erläuterungen zum Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020

## Evangelische Pfarrpfründestiftung Baden

### 1. Vorbemerkungen

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

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 wurde nach den Grundsätzen der kaufmännischen Buchführung unter Beachtung der Stiftungssatzung sowie der kirchenrechtlichen Vorschriften für die Evangelische Landeskirche in Baden aufgestellt.

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

### 2. Zweck der Stiftung

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

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

### 3. Gliederungsgrundsätze

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

Einblick in die Vermögensverhältnisse der Stiftung und in ihre Tätigkeiten zu geben.

### 4. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

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

### 5. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz

Die **Grundstücke mit Wohnbauten** beinhalten 18 Objekte in Baden (Stand 31. Dezember 2020). Im Rechnungslegungsjahr 2020 wurde ein Objekt zugekauft.

Zum 31. Dezember 2020 befanden sich unverändert zwei **Kirchen** mit zugehörigen Außenanlagen und Grundstücken im Bestand der EPSB. Wegen der unentgeltlichen Nutzungsüberlassung erzielt die Stiftung aus den in ihrem Eigentum stehenden Kirchen keine Erträge und kann diese auch keiner anderen Nutzung zuführen. Die Kirchen sind historischer Bestandteil des Stiftungsvermögens.

Die **Grundstücke der Forstwirtschaft und Bewuchs** beinhalten rund 90 Hektar forstwirtschaftliche Betriebsflächen in Baden. Im Geschäftsjahr 2020 gab es keine wesentlichen Bestandsveränderungen. Eine körperliche Bestandsaufnahme des Bewuchses findet in einem Zeitintervall von zehn Jahren statt; die letzte Aufnahme wurde im Jahr 2014 durchgeführt. Zur Ermittlung des Inventurwertes zum 31. Dezember 2014 wurden die Preise der Eröffnungsbilanz und die bei der Inventur 2014 aufgenommenen Mengen verwendet. Der Bewuchs wird weiterhin mit dem per 31. Dezember 2014 festgestellten Inventurwert angesetzt, da im Jahr 2020 die Einschlagsmenge von 239 Vorratsfestmetern durch eine statistisch berechnete Zuwachsmenge von 850 Vorratsfestmetern kompensiert wurde. Die Marktpreise haben sich stabilisiert und zeigen im Vorjahresvergleich einen leichten Anstieg. Sie liegen weiterhin über den Buchwerten.

Die **Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter** betreffen Flächen von insgesamt rund 1,2 Mio. Quadratmetern (Vorjahr: rund 1,2 Mio. Quadratmeter). Die durchschnittliche

Restlaufzeit der Erbbaurechte beträgt 59 Jahre.

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

Der Bestand an **Wertpapieren des Anlagevermögens** setzt sich per 31. Dezember 2020 aus Anteilen an diversen Immobilienfonds sowie der Beteiligung an dem BEOS Value Investment Fund, einer geschlossenen Investment-KG, zusammen. Bei fast allen Fondsbeteiligungen liegt der beizulegende Zeitwert über dem Buchwert zum 31. Dezember 2020. Soweit der Zeitwert unter dem Buchwert liegt, ist eine Abwertung erfolgt.

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

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

Die **Guthaben bei Kreditinstituten** beinhalten mit 10.512 TEUR Termingeldanlagen, mit 10.200 TEUR Tagesgeldanlagen sowie mit 3.269 TEUR Kontokorrentguthaben.

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

Die **erhaltenen Anzahlungen** betreffen Nebenkosten-vorauszahlungen der Mieter.

Im Wesentlichen sind in den **Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen** mit 734 TEUR (Vorjahr: 564 TEUR) Verbindlichkeiten gegenüber der Evangelischen Stiftung Pflege Schönau (ESPS) aus Geschäftsbesorgung und Kostenweiterbelastungen für das Jahr 2020 enthalten.

Der **passive Rechnungsabgrenzungsposten** beinhaltet hauptsächlich die vorschüssig vereinnahmten Erbbauzinsen für den Zeitraum vom 1. Januar bis

10. November 2021. Die Erbbauzinsen sind überwiegend jährlich im Voraus mit Fälligkeit zum 11. November des Jahres zu zahlen.

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

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

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

Die **Umsatzerlöse aus Erbbaugrundstücken** sind im Vorjahresvergleich um 101 TEUR auf 3.810 TEUR (Vorjahr: 3.709 TEUR) gestiegen.

Die **Umsatzerlöse aus landwirtschaftlichen Flächen** erreichen das Vorjahresniveau.

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

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** ergeben sich mit 1.141 TEUR im Wesentlichen durch Buchgewinne aus dem Verkauf von Vermögensgegenständen des Anlagevermögens.

Die **Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen** sind gegenüber dem Vorjahr leicht um 35 TEUR auf 877 TEUR (Vorjahr: 912 TEUR) gesunken. Während es bei den Instandhaltungsaufwendungen eine Reduktion um 55 TEUR gab, stiegen die umlagefähigen Kosten um 23 TEUR an. Die Betriebskosten sowie die anderen Aufwendungen für Grundbesitz weichen nur unwesentlich von den Vorjahreswerten ab.

Die **Aufwendungen zur unmittelbaren Erfüllung des Stiftungszwecks** betreffen Zahlungen an die Evangelische Landeskirche in Baden zur Erfüllung des Stiftungszwecks. Im Geschäftsjahr wurde eine Abführung in Höhe von 4.850 TEUR (Vorjahr: 4.227 TEUR) geleistet.

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

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

Die **Erträge aus anderen Wertpapieren des Finanzanlagevermögens** ergeben sich durch Ausschüttungen der Immobilienfonds im Jahr 2020.

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

Die **Abschreibungen auf Finanzanlagen** resultieren aus der Abwertung eines Immobilienfonds auf den Zeitwert per 31. Dezember 2020.

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

Im Rechnungslegungsjahr 2020 gab es keine wesentlichen periodenfremden Aufwendungen und Erträge.



# Impressum

## HERAUSGEBER

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

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

## PROJEKTLEITUNG

Christine Flicker, Kommunikation

## REDAKTIONELLES KONZEPT & TEXT

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

## FINANZBERICHT

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

## LAYOUT & UMSETZUNG

KontextKommunikation, Heidelberg & Berlin

## DRUCK

CITY-DRUCK, Heidelberg

## PAPIER

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



## BILDNACHWEIS

S. 5, 13, 16, 17, 20 oben, 23, 24, 25, 27, 31 oben, 32, 33, 34, 35  
Francesco Futterer, KontextKommunikation, Heidelberg & Berlin

S. 6, 7

Evangelische Landeskirche in Baden, Karlsruhe

S. 9, 19 rechte Spalte, 22

Fotostudio Christian Buck, Heidelberg

S.14 linke Spalte

Kessler De Jonge Architekten, Heidelberg

S. 14 rechte Spalte, unten

pro ki ba GmbH, Thomas Dressel, Karlsruhe

S. 18

jo.erg blum fotografie, Freiburg

S. 19 oben

studio visuell photography, Heidelberg

S. 20 linke Spalte

KRAUS IMMOTEC III GMBH, Heidelberg

S. 28, 29

Bernd Schumacher photodesign, Freiburg

S. 31 rechte Spalte

Enjoy Jazz, Sarina Chamatova

Alle anderen Bilder stammen aus dem Archiv der Stiftung Schönau.

