

Der Stiftungszweck gibt unseren Handlungsrahmen vor:

Die Stiftung hat das Ziel, die Wohnungsversorgung sozial verträglich und bedarfsgerecht zu verbessern. Als Leitbild dient uns dabei das Nachhaltigkeitsdreieck, das die drei gleichwertigen Dimensionen Ökologie, Ökonomie und Soziales umfasst. Diese Bereiche stehen in enger Wechselwirkung und dürfen nicht isoliert betrachtet werden. Ihr ausgewogenes Zusammenspiel ist entscheidend für eine nachhaltige Entwicklung. Das Modell ist für uns kein theoretisches Konzept, sondern prägt unser tägliches Handeln – jede Entscheidung wird im Spannungsfeld dieser drei Perspektiven sorgfältig abgewogen.



„Die Joseph-Stiftung ist stets Vorreiter im Thema Nachhaltigkeit!“

Jeder Mitarbeiter ist aufgefordert, die folgende Frage für sich zu reflektieren: „Wie kann ich mich in die Joseph-Stiftung mit nachhaltigen Handlungen und Maßnahmen einbringen und so zum nachhaltigen Erfolg des Unternehmens beitragen?“

Eckdaten

Wohnungsbestände und Wohnungsverwaltung

Gründung 1948

Unternehmensform Kirchliche Stiftung bürgerlichen Rechts im Sinne von Art. 36 ff. BayStG

Hauptwirkungsbereich Erzbistum Bamberg

4.057

Wohnungen im eigenen Bestand

3.359

Tiefgaragen- und Stellplätze

89

Gewerbliche und sonstige Einheiten

303.543 m²

Gesamt
Wohn-/Nutzfläche

1.526

Plätze im Studentenwohnheim

4.748

Geschäftsbesorgungen/Beteiligungen (eigene, Dritte und WEG-Verwaltung)

3.971

Immobilien-
management für Dritte und WEG-Verwaltung

172

Mitarbeiter Vollzeit/Teilzeit
88 - weiblich
84 - männlich

Finanzen

523,9 Mio. €

Bilanzsumme

30,2 %

Eigenmittelquote

40,2 Mio. €

Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung

5,2 Mio. €

Jahresüberschuss

158,4 Mio. €

Eigenmittel (Eigenkapital)

Mieter

49,51 %

Anteil geförderter Wohnraum im Eigenbestand
(Förderweg EOF und erster Förderweg nach Kostenmiete)

0,87 %

Leerstandsquote

5,5 %

Fluktuationsrate

7,88 €/m²

Wohnungskaltmiete Eigenbestand Durchschnitt

63,56 m²

Durchschnitt
Wohnungsgröße

17

Neue Wohneinheiten im Eigenbestand im Berichtsjahr

75.150 €

Spenden-
ausschüttung

Beteiligungen

Seit den 1990er-Jahren hat die Joseph-Stiftung schrittweise Unternehmensbeteiligungen aufgebaut. Dabei wurden neue Geschäftsmodelle entwickelt, im Unternehmen erprobt und anschließend in Unternehmensbeteiligungen ausgegliedert.

Neben Beteiligungen an Unternehmen aus der Wohnungswirtschaft engagiert sich die Stiftung auch in branchenverwandten und teilweise branchenfremden Bereichen. Alle Beteiligungen bis auf eine befinden sich vollständig im Besitz der Joseph-Stiftung. Bei der WSG ist die Joseph-Stiftung als Mitgesellschafterin beteiligt.



Die Unternehmensbeteiligungen sind ein weiterer Hebel für nachhaltiges Handeln und bewegen sich mit Ihren Branchenspezifika ebenfalls im Spannungsfeld des Nachhaltigkeitsdreiecks aus Ökonomie, Ökologie und Sozialem.

Gründung Bau und Service

Instandhaltung in der Mieter-Bewirtschaftung

Konzept der Bau und Service GmbH

Die Joseph-Stiftung hat eine neue Service-GmbH gegründet, die als Tochterunternehmen die Annahme und Abwicklung von Kleininstandhaltungen übernimmt. Diese Service-GmbH bietet einen 24-Stunden-Service für technische Anliegen und Meldungen der Mieter. Außerhalb der regulären Geschäftszeiten übernimmt eine KI die Anrufe und leitet Notfälle an den Bereitschaftsdienst weiter. Ein wesentlicher Vorteil der Service-GmbH ist, dass Objekte und Mieter den Mitarbeitenden bekannt sind, und es wird kein externes Call-Center verwendet. Dies ermöglicht eine direkte und persönliche Betreuung. Anfragen und Meldungen werden zentral gebündelt und zeitnah bearbeitet, was die Koordination der verschiedenen Aufträge erleichtert und eine zügige Weiterleitung an entsprechende Dienstleister und Service-Techniker ermöglicht.



Leistungen und Verantwortlichkeiten

Die Bau und Service GmbH bearbeitet sämtliche ungeplante Instandhaltungsaufträge bis 3.500 € sowie Wasserschäden bis 10.000 €. Bestimmte Leistungen wie Wartungsarbeiten, Betriebskostenpositionen, Schimmelschäden, Gewährleistungsmängel, Leistungen zum Kabelfernsehen, Mieterwechsel, Schäden am Mietereigentum sowie Modernisierungen sind jedoch nicht im Rahmenvertrag enthalten.

Koordination und Reporting

Die Bau und Service GmbH erhält Zugriff auf alle Firmen, die mit der Joseph-Stiftung zusammen arbeiten insbesondere die Firmen mit einer abgeschlossenen EPA-Vereinbarung, sowie auf Notfalllisten und Auftragsstatistiken der letzten Jahre. Ein regelmäßiges Reporting stellt sicher, dass die Joseph-Stiftung über alle durchgeführten Arbeiten informiert wird. Diese Berichte enthalten detaillierte Informationen zu den Aufträgen, einschließlich der beauftragten Firmen, der ausgeführten Arbeiten und der Rechnungssummen.



Kommunikation und Erreichbarkeit

Die Bau und Service GmbH ist über eine zentrale E-Mail-Adresse erreichbar und nimmt keine anderen Meldungen als technische Anliegen entgegen. Reparaturmeldungen, die durch Mieter verursacht wurden, werden direkt mit dem Mieter abgerechnet. Schäden, die auf Nutzungsverhalten

zurückzuführen sind, wie Schimmelschäden, erfordern eine Vor-Ort-Besichtigung durch einen technischen Kundenbetreuer.

Abrechnung und Versicherungsfälle

Die Mieter profitieren von einem 24-Stunden-Service, der es ihnen ermöglicht, technische Anliegen und Reparaturen jederzeit zu melden. Durch die direkte und persönliche Betreuung, ohne die Nutzung eines externen Call-Centers, wird eine schnelle und effiziente Bearbeitung der Anliegen sichergestellt. Zudem werden alle Anfragen zentral gebündelt und zeitnah bearbeitet, was die Koordination und Weiterleitung an entsprechende Dienstleister und Service-Techniker erleichtert.

Vorteile für die Joseph-Stiftung

Für die Joseph-Stiftung bietet die Gründung der Bau und Service GmbH mehrere Vorteile. Durch die zentrale Bündelung und Bearbeitung der Anfragen wird die Effizienz gesteigert und die Koordination der verschiedenen Aufträge erleichtert. Die regelmäßigen Berichte stellen sicher, dass die Joseph-Stiftung stets über alle durchgeführten Arbeiten informiert ist. Zudem ermöglicht die Nutzung einer KI außerhalb der regulären Geschäftszeiten eine kontinuierliche Erreichbarkeit und Bearbeitung dringender Anliegen. Die Pauschale Abrechnung macht die Instandhaltung für die Joseph-Stiftung planbarer.

