

Unsere Partner im Interview

Was unsere Partner über die Zusammenarbeit sagen

Caritas gGmbH St. Heinrich und Kunigunde: Stefan Welker
GEWOG Bad Berneck eG: Harald Böhner und Bernd Albert
KWS-Regensburg: Wolfgang Bräutigam und Florian Maier
Aareon Deutschland GmbH: Oliver Luttmann



Caritas gGmbH St. Heinrich und Kunigunde

Stefan Welker ist Abteilungsleiter Immobilienmanagement bei der Caritas gGmbH St. Heinrich und Kunigunde und verfügt über langjährige Erfahrung in der Steuerung komplexer Bau- und Immobilienprojekte. Im Interview berichtet er über die Zusammenarbeit mit der Joseph-Stiftung in der Baubetreuung, gemeinsame Qualitätsmaßstäbe und darüber, wie verlässliche Partnerschaften zum Gelingen anspruchsvoller Bauvorhaben beitragen.

Stefan Welker

Abteilungsleiter Immobilienmanagement

1. Herr Welker, in welchem Bereich arbeiten Sie mit der Joseph-Stiftung zusammen?

Ich bin seit 1995 bei der Caritas beschäftigt und arbeite seit dieser Zeit mit der Joseph-Stiftung zusammen. Die Schwerpunkte unserer Zusammenarbeit sind der Neubau und Umbau sowie die Sanierungen von Gebäuden des Caritasverbandes der Erzdiözese Bamberg e. V. Hier hat sich im Laufe der Jahre ein vertrauensvolles Miteinander entwickelt. Eine wichtige Komponente ist hierbei, dass die Baubetreuung der Joseph-Stiftung als Generalplaner für uns tätig ist und wir damit nur einen Ansprechpartner bei Baumaßnahmen haben.

2. Welche Aufgaben hat die Joseph-Stiftung als Baubetreuer übernommen?

Die Joseph-Stiftung erstellt für uns im Vorfeld von Baumaßnahmen eine Möglichkeitsstudie hin bis zu ersten Entwürfen. In einem zweiten Schritt fertigt die Joseph-Stiftung eine Entwurfsplanung bis hin zur Genehmigungsplanung. Hierauf folgt in der Regel die Beauftragung der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) Leistungsphasen 4 bis 9. Besonders wichtig ist uns die Leistungsphase 9. Sollten sich im Nachgang Mängel in der Planung oder Ausführung ergeben, ist die Joseph-Stiftung ein zuverlässiger und hilfreicher Partner, wenn im Nachgang Probleme gelöst werden müssen.

3. Welche Besonderheiten oder Herausforderungen haben Ihre Projekt und wie hilft Ihnen die Joseph-Stiftung dabei?

Das Besondere an unseren Projekten sehe ich in der Vielfalt von Interessen, die berücksichtigt werden müssen. Der Fokus unserer Bautätigkeit liegt auf der Errichtung stationärer Einrichtungen für Menschen mit Einschränkungen. Hier muss eine Vielzahl von Interessen in Einklang gebracht werden. Wir möchten ein wohnliches Umfeld zu einem bezahlbaren Preis. Hierbei müssen gesetzliche Vorgaben, wie das Pflegewohnqualitätsgesetz und besonders die Brandschutzvorgaben mitberücksichtigt werden. Insbesondere der Brandschutz hat sich in den letzten Jahren zu einer echten Herausforderung entwickelt, da die Vorgaben hier ständig nachgebessert wurden. Partnerschaftlich konnten wir bis jetzt alle Herausforderungen meistern.

4. Sehen Sie im Bereich der Baubetreuungen für die Projekte sozialer Träger, wie die Caritas gGmbh, Vorteile in der besonderen Unternehmensstruktur (Planung, HLS, Elektroplanung usw.) der Joseph-Stiftung als kirchliches Wohnungsunternehmen. Wenn ja, welche?

Die Joseph-Stiftung tritt uns gegenüber als Generalplaner auf. Die beteiligten externen Ingenieurbüros sind damit über die Joseph-Stiftung beauftragt. Wir arbeiten seit vielen Jahren mit den gleichen Planern zusammen, was die Reibungsverluste minimiert, da die gegenseitigen

Erwartungen bekannt sind. Bei Baubetreuungen, die ausschließlich von der Joseph-Stiftung d. h. unklaren Ingenieurleistungen für Heizung, Lüftung, Sanitär (HLS) und elektrotechnischen Anlagen (ELT) betreut werden, läuft die Zusammenarbeit noch etwas besser.

5. Gibt es weitere Bereiche, die über das Thema Baubetreuung hinausgehen und in denen Sie mit der Joseph-Stiftung zusammenarbeiten?

Wir arbeiten darüber hinaus mit verschiedenen Tochterunternehmen der Joseph-Stiftung zusammen. Im Bereich der Vermietungen mit FIDENTIA und bei der vorausschauenden Instandhaltung mit KIPS. Auch hier hat sich im Lauf der Jahre eine vertrauensvolle Zusammenarbeit entwickelt.

Herr Welker, wir danken Ihnen für das Gespräch.



Aareon Deutschland GmbH

Oliver Luttmann ist Geschäftsführer der Aareon Deutschland GmbH und verfügt über langjährige Erfahrung in der digitalen Transformation und im Aufbau skalierbarer Software und Cloud-Lösungen. Im Interview spricht er über die gemeinsame Produktentwicklung von Aareon und der Joseph-Stiftung für Shared Services, über partnerschaftliche Zusammenarbeit und darüber, wie Wohnungsunternehmen mit begrenzten Ressourcen ihre Digitalstrategie erfolgreich umsetzen können.

Oliver Luttmann

Geschäftsführer

1. Die Joseph-Stiftung setzt für ihre Shared Services für Gesellschaften und Genossenschaften konsequent auf eine leistungsfähige digitale Infrastruktur auf Basis von Wodis Yuneo. Welche Rolle spielt aus Ihrer Sicht eine stabile, zukunftsfähige Systemplattform für wirtschaftlich starke Unternehmen, die ihre kaufmännischen Prozesse weiter professionalisieren wollen?

Eine stabile und zukunftsfähige Systemplattform – idealerweise aus der Cloud – ist die Basis, um Geschäftsprozesse zu professionalisieren und das Unternehmen nachhaltig zukunftsfähig aufzustellen. Entscheidend ist dabei nicht allein der Einsatz moderner Technologien, sondern deren gezielte, nahtlose Einbindung in die Prozesse. Erst durch diese Integration entstehen automatisierte, effektive Ende-zu-Ende-Prozesse, die signifikante Mehrwerte schaffen. Die Cloud ist dabei der Enabler, also der Befähiger, für durchgängig digitalisierte und automatisierte Prozesse entlang der kompletten immobilienwirtschaftlichen Wertschöpfungskette.

Das ERP-System Wodis Yuneo ermöglicht das mit einer modularen, mehrschichtigen Architektur. Durch die klare Trennung von Datenhaltung, Geschäftslogik und Benutzeroberfläche können neue Funktionalitäten wie KI-Unterstützung ohne tiefgreifende Systemeingriffe integriert werden. Ein Beispiel dafür ist die KI-Assistenz AAVA innerhalb von Wodis Yuneo. Sie automatisiert im Hintergrund Routinetätigkeiten im ERP-System und entlastet die Mitarbeitenden. Beispiele hierfür sind die Bearbeitung des Posteingangs oder die Rechnungskontierung. Zum Beispiel kann die KI in einem Schreiben verschiedene Anliegen erkennen und diese in die richtigen Kanäle des Unternehmens weiterleiten. Das spart wertvolle Zeit, denn das Lesen eines Dokuments und die Erfassungen benötigen sicherlich fünf bis zehn Minuten.

2. Worin liegt für die Kunden der Vorteil, dass Aareon und Joseph-Stiftung diese Dienstleistung gemeinsam anbieten?

Der wesentliche Mehrwert liegt im partnerschaftlichen Zusammenspiel von der Joseph-Stiftung und uns als Softwarepartner. Die Joseph-Stiftung verfügt über hochqualifizierte Teams, die neue Gesellschaften und Genossenschaften strukturiert in bestehende Systemlandschaften integrieren und den laufenden Betrieb zuverlässig sicherstellen. Gleichzeitig sorgen wir mit Wodis Yuneo für durchgängige, skalierbare Prozesse.

3. Wie erleben Sie die Zusammenarbeit mit der Joseph-Stiftung als Anwender und Umsetzungspartner von Wodis Yuneo – insbesondere im Hinblick auf Prozessstandardisierung und die Nutzung von Daten für Managemententscheidungen? Was schätzen Sie besonders an der Zusammenarbeit?

Unsere Zusammenarbeit ist geprägt von einem offenen, kontinuierlichen Austausch und einem gemeinsamen Verständnis für Innovation. Als Entwicklungspartner und Pilotkunde bringt die Joseph-Stiftung ihre Erfahrungen aktiv in die Weiterentwicklung von Softwarelösungen ein – sowohl auf technologischer als auch auf prozessualer Ebene. Das betrifft Themen wie Prozessstandardisierung ebenso wie die strukturierte Nutzung von Daten für fundierte Managemententscheidungen.

Der partnerschaftliche Dialog wird auch durch den regelmäßigen Austausch im Rahmen unseres Kundenbeirats gestärkt. Auf dieser Basis wollen wir die Zusammenarbeit weiterhin vertiefen, um nachhaltige und praxistaugliche Lösungen für die Branche zu gestalten.

Herr Luttmann, wir danken Ihnen für das Gespräch.



GEWOG Bad Berneck eG

Harald Böhner und Bernd Albert begleiten in Führungspositionen bei der GEWOG Bad Berneck e.G. seit vielen Jahren die Entwicklung und Modernisierung der Genossenschaft. Im Interview sprechen sie über die Zusammenarbeit mit der Joseph-Stiftung im Rahmen der Geschäftsbesorgung und über die Vorteile gemeinsamer Strukturen für kleinere Genossenschaften.

Harald Böhner

Vorstand (Stand April 2026)

Bernd Albert

*Aufsichtsratsvorsitzend*er

Seit über fünf Jahrzehnten verbindet die Joseph-Stiftung und die GEWOG Bad Berneck eG eine erfolgreiche Partnerschaft. Ziel der GEWOG ist die stete Werterhaltung und -verbesserung der Wohnungen und Wohnanlagen, die Gestaltung eines freundlichen Wohnumfeldes und das verantwortungsbewusste, rücksichtsvolle Miteinander von Mitgliedern, Mitarbeitern, Vorständen und Aufsichtsräten zum Nutzen der Genossenschaft. Gemeinsam mit der Joseph-Stiftung hat die GEWOG zahlreiche Projekte umgesetzt, Herausforderungen gemeistert und nachhaltige Lösungen geschaffen. Diese langjährige Zusammenarbeit ist geprägt von Vertrauen, Verlässlichkeit und dem gemeinsamen Ziel, Werte für die Zukunft zu schaffen. Die GEWOG Bad Berneck verwaltet 245 Wohneinheiten in Bad Berneck.

1. Wie würden Sie die Geschäftsbesorgung mit der Joseph-Stiftung in einem Satz beschreiben?

Harald Böhner: Für eine kleine Genossenschaft, wie die GEWOG Bad Berneck, ist die Geschäftsbesorgung durch die Joseph-Stiftung die beste Lösung.

2. Worin sehen Sie die größten Vorteile der Geschäftsbesorgung der Joseph-Stiftung für Ihre Wohnungsgenossenschaft?

Bernd Albert: Durch das gut ausgebildete und engagierte Personal der Joseph-Stiftung können auftretende Probleme, sofort und rechtssicher gelöst werden. Sämtliche IT-Verfahren, welche für die moderne Wohnungsvermietung benötigt werden, sind kostenintensiv und werden so auf viele Anwender verteilt. Es entstehen keine weiteren Personalkosten für hauptamtliche Vertreter der Genossenschaft vor Ort.

3. Neben dem Tagesgeschäft: Gab es in den vergangenen Jahren/Jahrzehnten größere Modernisierungs- bzw. Neubauprojekte. Wie würden Sie diese im Rückblick bewerten?

Harald Böhner: Eine größere Modernisierung erfolgte zur Jahrtausendwende. Hier wurde von Öl auf Gas umgestellt. Die Errichtung einer zentralen Heizstation ermöglichte es, alle unsere Wohneinheiten im Bereich der Austraße, und Carl-Thiesen-Straße mit zentraler Warmwasserversorgung und Zentralheizung auszustatten. Ebenso wurden die Häuser in der Kulmbacher- und Gottliebstalstraße, sowie Falkenhausweg mit Zentralheizung ausgestattet. Die Außenfassaden erhielten alle Wärmedämmung. Als zweites der Neubau von 24 Wohneinheiten in der Kulmbacherstraße, Baubeginn 2019, Erstbezug im Januar 2021. Hier haben wir uns für eine Holzständerbauweise, vorgefertigten Außenwänden, sowie vorgefertigten Bädern der Firma B&O entschieden. Die Heizung erfolgt hier über eine kombinierte Wärmepumpe / Gasheizung. Im Rückblick haben sich diese Maßnahmen für die Vermietung unserer Objekte sehr gelohnt.

4. Was sind aus Ihrer Sicht die größten Herausforderungen für Ihre Genossenschaft und wie kann die Joseph-Stiftung als Geschäftsbesorger Sie dabei unterstützen?

Bernd Albert: Die größte Herausforderung für unsere Genossenschaft sehen wir in den gesetzlichen Vorgaben für die Wohnungswirtschaft, durch die Bundes- / und Landesregierung. Die Umsetzung dieser Vorgaben erfordert betriebswirtschaftliches und kaufmännisches Geschick, welches in der Joseph-Stiftung vorhanden ist. Im Bereich der Geschäftsbesorgung sorgt das vorhandene Know-how der Joseph-Stiftung in den unterschiedlichen Fachbereichen für eine schnelle und effiziente Abwicklung von anstehenden Angelegenheiten.

Herr Albert und Herr Böhner, wir danken Ihnen für das Gespräch.



Wolfgang Bräutigam

Vorsitzender des Aufsichtsrat und Stv. Finanzdirektor der Diözese Regensburg



Florian Maier

Geschäftsführer

Katholisches Wohnungsbau- und Siedlungswerk der Diözese Regensburg GmbH (KWS)

Vertrauen, Kontinuität und gemeinsame Werte: Seit 1977 ist die Geschäftsbesorgung durch die Joseph-Stiftung ein zentraler Erfolgsfaktor für das Katholische Wohnungsbau- und Siedlungswerk der Diözese Regensburg GmbH (kurz: KWS). Die Erfolgsgeschichte zwischen dem KWS-Regensburg und der Joseph-Stiftung erläutern Wolfgang Bräutigam, Stv. Finanzdirektor Diözese Regensburg und Aufsichtsratsvorsitzender des KWS, und Florian Maier, Geschäftsführer, im Doppelinterview.

1. Seit 1977 besteht die Geschäftsbesorgung durch die Joseph Stiftung – warum ist diese Partnerschaft bis heute ein Erfolgsmodell?

Wolfgang Bräutigam: Die Geschäftsbesorgung durch die Joseph Stiftung ist seit fast fünf Jahrzehnten ein Erfolgsmodell, weil sie von Vertrauen, Kontinuität und einem gemeinsamen Werteverständnis getragen wird. Die Stiftung bringt fundierte fachliche Kompetenz und langjährige Erfahrung ein und versteht zugleich die besonderen Rahmenbedingungen und Ziele des KWS. Diese Kombination hat sich über viele Jahre hinweg als stabil und nachhaltig bewährt.

2. Frage: Welche konkreten Vorteile bringt Ihnen die Geschäftsbesorgung im operativen und wirtschaftlichen Handeln?

Florian Maier: Die Geschäftsbesorgung ermöglicht uns auf professionelle Strukturen, verlässliche Prozesse und spezialisiertes Know-how zurückzugreifen. Dadurch gewinnen wir Sicherheit im operativen und wirtschaftlichen Handeln und können fundierte Entscheidungen treffen. Gleichzeitig bleibt mehr Raum, um uns auf unsere Kernaufgaben und die strategische Weiterentwicklung des Unternehmens zu konzentrieren. Zudem müssen wir verschiedene Fachbereiche nicht selbst aufbauen und darstellen. Letztlich ist es für beide Seiten eine Win-Win-Situation.

3. Frage: Sie haben die strategische Weiterentwicklung angesprochen. Grundlage hierfür ist unter anderem eine solide Basis. Was kann eine langfristige Geschäftsbesorgung hier leisten?

Wolfgang Bräutigam: Die Kontinuität der Geschäftsbesorgung hat wesentlich zur wirtschaftlichen Stabilität und zur planvollen Entwicklung des KWS beigetragen. Gerade in herausfordernden Phasen

war die Joseph-Stiftung ein verlässlicher Partner, der mit Weitblick und Erfahrung unterstützt hat. Diese langfristige Begleitung schafft Vertrauen und bildet eine solide Grundlage für die Zukunftsfähigkeit des Unternehmens.

4. Frage: Was bedeutet die gewachsene Verbundenheit zwischen KWS Regensburg und Joseph-Stiftung für die Zusammenarbeit heute und in Zukunft?

Florian Maier: Die langjährige Verbundenheit hat zu einem partnerschaftlichen Miteinander auf Augenhöhe geführt, das von Offenheit, gegenseitigem Verständnis und Vertrauen geprägt ist. Entscheidungsprozesse sind effizient, da man sich kennt und gemeinsamen Zielen verpflichtet ist. Diese gewachsene Zusammenarbeit bietet auch künftig eine stabile Basis, um neue Herausforderungen gemeinsam zu meistern.

4. Frage: Fast fünf Jahrzehnte Partnerschaft – Was ist für Sie die Besonderheit dieser engen Zusammenarbeit?

Floran Maier: Die Geschäftsbesorgung ist für uns weit mehr als eine formale Dienstleistung – sie ist geprägt von persönlichem Engagement und einem hohen Verantwortungsbewusstsein gegenüber dem Unternehmen. Dafür möchten wir der Joseph-Stiftung ausdrücklich danken. Wir sehen die Partnerschaft auch künftig als wichtigen Erfolgsfaktor für eine nachhaltige Unternehmensentwicklung.