

3. Prognose-, Risiko- und Chancen-bericht

3.1. Prognosebericht

- Für die beobachteten finanziellen und nichtfinanziellen Leistungsindikatoren erwartet die Joseph-Stiftung auf Basis der Unternehmensplanung (Stand November 2025) folgende Entwicklung:
- Die Entwicklung der Mieteinnahmen zeigt, dass der Vermietungssektor krisenfest war und ist. Im Jahr 2026 sind rund 30,5 Mio.€ Nettosollmieten geplant.
- Die bereinigte Leerstandquote stieg im ersten Quartal 2026 auf durchschnittlich 1,8 %. Dieser Wert wird für das laufende Jahr in der Planung fortgeschrieben.
- Für das Jahr 2026 ist kein Bestandsverkauf geplant.
- Die Bautätigkeit für das Anlagevermögen wurde aufgrund der Fördersituation angepasst. Der Baufortschritt verläuft unter Berücksichtigung weiterer Umstände wie Handwerker- und Fachkräftemangel, sowie Verfügbarkeit und Preiskalkulation von Materialien, zufriedenstellend.
- Es besteht das Ziel die Eigenkapitalquote auf dem aktuellen Niveau zu halten.
- Das Modernisierungsprogramm läuft, so dass im nächsten Jahr ein Projekt abgeschlossen wird und eines in die Umsetzung geht. Drei weitere Projekte befinden sich in Umsetzungsvorbereitung, sechs befinden sich in Planung.
- Für 2026 ist ein Instandhaltungsbudget i.H.v. 7,9 Mio. € geplant.
- Die geopolitischen Entwicklungen seit 2022 beeinflussen weiterhin die wirtschaftliche Entwicklung. Nach den erheblichen Energiepreissteigerungen in den Jahren 2022 und 2023 haben sich die Energiepreise 2025 auf einem hohen Niveau stabilisiert.
- Die Baufinanzierungszinsen stiegen im Laufe des Jahres 2025 nach einem vergleichsweise tiefen Start von 3,26 % kontinuierlich an und endeten im Dezember bei 3,75 %. Höchststand war im September mit 3,86 %. Da sich das Zinsniveau nach dem starken Anstieg 2023 auf einem hohen Niveau stabilisiert hat, zeigt sich bei privaten Nachfragern ein Anpassungseffekt: Die Nachfrage belebt sich wieder leicht, bleibt aber aufgrund der dauerhaft höheren Finanzierungskosten gedämpft. Es zeigt sich ein stärkerer Fokus auf günstigere Objekte und ein Teil der Nachfrage verlagert sich in den Mietmarkt.
- In 2026 wird mit einer Belebung der Bauträgergeschäfte gerechnet, so dass die geringen Überhänge abgebaut werden können.
- Im Beteiligungsbereich werden für das laufende Geschäftsjahr positive Jahresergebnisse erwartet.
- Die Geschäftsbesorgungen sind mit den vereinbarten Vertragslaufzeiten und stabilen Geschäftsbeziehungen mittelfristig abgesichert.
- Im Berichtsjahr belastet die CO₂-Abgabe das Jahresergebnis mit rund 103 T€. Aufgrund des schwer einzuschätzenden, individuellen und nicht beeinflussbaren Heizverhaltens der Mieter sowie der Energieeffizienz des jeweiligen Objektes und der politischen Entwicklung rund um die CO₂-Abgabe bleibt abzuwarten, wie sich diese Kostenposition entwickelt.
- Zusammenfassend werden Umsatzerlöse in Höhe von rund 55,9 Mio. € geplant.
- Für das Jahr 2026 wird ein Jahresüberschuss von rund 4,5 Mio. € erwartet.

3.2. Risiko- und Chancenbericht

Risikomanagement

Die strategische Ausrichtung der Joseph-Stiftung erfolgt auf der Basis einer unternehmensspezifischen Balanced Scorecard (sogenannte StiftungsCard). Anhand von Zielen, Risiken, Maßnahmen und Indikatoren in Verbindung mit Handlungsanweisungen vereint die StiftungsCard Elemente des internen Kontrollsystems, des Controllings und des Risikofrühwarnsystems. Sie ermöglicht so die permanente Überwachung und Steuerung der Chancen und Risiken des Unternehmens. In 2025 wurde das gesamte Risikoportfolio der Joseph-Stiftung einer aktuellen Bewertung unterzogen und die transitorischen Klimarisiken in das allgemeine Risikomanagement mit aufgenommen.

Risiken

Für die Joseph-Stiftung waren für 2025 keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar. Bestandsgefährdende oder sonstige Risiken mit einem wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand auch für den Prognosezeitraum sowie die mittelfristige Zukunft aufgrund des soliden und breit aufgestellten Geschäftsmodells nicht.

- Das Refinanzierungsrisiko ist aufgrund einer proaktiven und umfassenden Bankenkommunikation sowie einer guten Ratingsituation als gering einzuschätzen.
- Einem Liquiditätsrisiko wirkt die Stiftung mit mittelfristig im Voraus vereinbarten Rahmenkreditlinien entgegen.
- Der Fachkräftemangel ist seit Jahren ein bundesweites Problem, das die Joseph-Stiftung sowohl direkt bei der eigenen Stellenbesetzung als auch indirekt im Rahmen der zeitlichen Planung und Durchführung der Bauprojekte betrifft. Insbesondere wegen des Altersteilzeitmodells, aufgrund dessen langjährige Schlüsselpositionen aus dem Unternehmen ausscheiden, wird eine frühzeitige und kompetente Nachfolgeplanung durchgeführt sowie an einer internen Flexibilisierung und Durchlässigkeit des Personals gearbeitet.
- Die Zins- und Fördersituation und die damit verbundene Rentabilität von Projekten kann zu Änderungen in der zeitlichen Durchführung und damit zu Abweichungen vom Wirtschaftsplan führen.
- Die weiterhin erhöhten Lebenshaltungskosten wirken sich auf das Verhalten der Mieter aus. Die Zinsentwicklung beeinflusst nach wie vor die Nachfrage im Bauträgergeschäft, auch wenn erste Belegungstendenzen zeigen. Die inflationsdämpfenden Maßnahmen der EZB zeigen zunehmend Wirkung, deren nachhaltige Stabilisierung bleibt jedoch weiter zu beobachten.
- Die fortlaufend konkretisierten, jedoch in Teilen weiterhin dynamischen Anforderungen der nationalen und europäischen Energiepolitik erhöhen die Komplexität der Bautätigkeit. Sie erfordern eine vorausschauende und differenzierte Planung in Bezug auf Energiestandard, Bauzeit, Investitionsvolumen und Förderkulisse sowie eine kontinuierliche Beobachtung regulatorischer Nachhaltigkeitsanforderungen.
- Durch Analyse der relevanten Klimarisiken für Bestand und Unternehmen können proaktiv Maßnahmen zur Risikominimierung eingeplant werden.
- Die Unternehmensführung beobachtet die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken. Davon umfasst sind auch Maßnahmen zur Anpassung von operativen Geschäftsprozessen unter Nutzung neuer technologischer Möglichkeiten. Dies

betrifft auch kurzfristige Maßnahmen zur Optimierung der Betriebsführung der Heizungsanlagen. Die Joseph-Stiftung geht dieses Thema aktiv an, insbesondere in den Bereichen Planen-Bauen, Bestandsentwicklung und Wohnen, sowie in Verwaltung und Organisation.

Chancen

- Die Rechtsform des Unternehmens ist Garant für eine nachhaltige Unternehmensentwicklung, die das Nachhaltigkeitsdreieck und das Abwägen der einzelnen Dimensionen als gelebte Praxis in der Joseph-Stiftung betont.
- Durch die Konzentration auf einen qualitativ hochwertigen und ebenso klimafreundlichen Wohnungsbestand in der Metropolregion Nürnberg sowie in den Städten Dresden und Regensburg kann von einer eher günstigen Marktsituation ausgegangen werden.
- Aufgrund der erfolgsversprechenden Standorte unseres Bauträgergeschäfts rechnen wir ab 2026 mit einer Belebung der Nachfrage. Gleichzeitig passen wir unsere Projekte den neuen Marktanforderungen an und arbeiten an verschiedenen Modellen, um Bauträgerobjekte für unsere Zielgruppe erschwinglicher zu machen.
- Der überwiegende Teil unserer Tochterunternehmen erzielt in Summe stabile Erträge. Das Beteiligungsmanagement sichert damit einen Teil der Ertragslage der Joseph-Stiftung.
- Das Thema „Digitalisierung der Wohnungswirtschaft“ verfolgt die Joseph-Stiftung weiterhin proaktiv. Insbesondere Innovationen rund um künstliche Intelligenz werden intensiv beobachtet und auf Umsetzbarkeit geprüft, so dass Prozesse effektiver und effizienter gestaltet werden können.
- Die angesetzte Indexmiete in mehreren freifinanzierten Objekten ist aufgrund der steigenden Inflation eine Chance die stetig steigenden Kosten aufzufangen.
- Die öffentlich geförderte Verwaltungskostenpauschalen wurden zum 01.01.23 um 15,17 % angehoben und beruhen auf der Abweichung des Indexwertes Stand Oktober 2019 zu Stand Oktober 2022. Das ist bisher der Höchstwert seit Einführung der Indexierung.
- Die Nachhaltigkeitsberichterstattung setzen wir seit dem Geschäftsjahr 2023 um, um langfristig unsere Wettbewerbsfähigkeit zu stärken, Risiken zu minimieren und positive ökologische und soziale Auswirkungen zu erzielen.

3.3. Gesamtaussage

Das Risikomanagement der Stiftung ist ein laufender Prozess, der Risikopositionen erfasst und Risikoänderungen identifiziert sowie quantifiziert. Hieraus werden im Bedarfsfall geeignete Gegenmaßnahmen abgeleitet. Dies ermöglicht es, den Risiken frühzeitig entgegenzuwirken und die sich bietenden Chancen zu nutzen.

In der mittel- bis langfristigen Gesamtperspektive kann grundsätzlich ein Risiko im Vergleich zu den steigenden Kosten für Neubau, Sanierung und Instandhaltung gegenüber nicht äquivalent steigenden Erlösen entstehen. Unter Würdigung aller Einzelrisiken und einem möglichen kumulierten Effekt sieht der Vorstand allerdings das gegenwärtige gesamte Risiko der Stiftung begrenzt. Gravierende Risiken für die zukünftige Entwicklung oder den Fortbestand der Stiftung

sind nicht erkennbar.

[Download: Jahresabschluss 2025](#)

