

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 Oktober 2024) folgende Entwicklung:
- Die Entwicklung der Mieteinnahmen zeigt, dass der Vermietungssektor krisenfest war und ist. Im Jahr 2025 sind rund 29,3 Mio.€ Nettosollmieten geplant.
- Die bereinigte Leerstandquote stieg im ersten Quartal 2025 auf durchschnittlich 1,0 %. Dieser Wert wird für das laufende Jahr in der Planung fortgeschrieben.
- Für das Jahr 2025 ist ein Bestandsverkauf geplant.
- Die Bautätigkeit für unser Anlagevermögen wurde aufgrund der gesellschaftspolitischen Lage angepasst. Der Baufortschritt verläuft unter Berücksichtigung der 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 ist angelaufen, so dass im nächsten Jahr ein Projekt abgeschlossen wird und zwei in die Umsetzung gehen. Zwei weitere Projekte befinden sich in Umsetzungsvorbereitung, fünf befinden sich in Planung.
- Inwieweit das für 2025 geplante Instandhaltungsbudget i.H.v. 8,2 Mio. € für die Maßnahmen ausgegeben werden kann, hängt nicht nur von den Handwerkerkapazitäten, sondern auch von der Verfügbarkeit der Baumaterialien ab.
- Die geopolitischen Entwicklungen seit 2022 sorgen weiterhin für massive wirtschaftliche Ungewissheit. Die Energiepreise in Deutschland sind im Jahr 2024 im Vergleich zu 2023 weiter gestiegen, vor allem da im Jahr 2023 staatliche Maßnahmen wie Energiepreisbremsen eingesetzt wurden. Die Inflationsrate ging im Vergleich zu 2023 zwar zurück, doch die Preise für viele Waren und Dienstleistungen blieben weiterhin auf hohem Niveau. Die Baufinanzierungszinsen bewegten sich im Laufe des Jahres 2024 insgesamt seitwärts von 3,56 % zu Beginn des Jahres bis zu einem Höchststand von 3,82 % im Juni und endeten im Dezember auf dem niedrigsten Niveau des Jahres von 3,36 %. Dadurch sank die monatliche Zins- und Tilgungsleistungen für Immobilienerwerber etwa um den Faktor 1,0. Dennoch ist die Nachfrage nach Kaufimmobilien aufgrund der Zinslast weiterhin stark beeinträchtigt. Dies resultiert in der verstärkten Nachfrage nach kleineren Wohnungen. Darüber hinaus besteht mehr Nachfrage auf dem Mietwohnungsmarkt.
- In 2025 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 74 T€. Aufgrund des schwer einzuschätzenden, individuellen und nicht beeinflussbaren Heizverhaltens der Mieter sowie die Energieeffizienz des jeweiligen Objektes bleibt abzuwarten, wie sich diese Kostenposition entwickelt.
- Zusammenfassend werden Umsatzerlöse in Höhe von rund 65,1 Mio. € geplant.
- Für das Jahr 2025 wird ein Jahresüberschuss von rund 1,7 Mio. € anvisiert.

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 2024 wurde zusätzlich die Klimarisikoanalyse in das Risikomanagement mit aufgenommen.

Risiken

Für die Joseph-Stiftung waren für 2024 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 unseres 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.
- 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 hohen Lebenshaltungskosten wirken sich auf das Verhalten der Mieter aus, wobei die Zinssituation die Kaufinteressenten im Bauträgergeschäft sehr stark beeinflusst. Ob die Regulationsversuche der EZB die Inflation ausgleichen können, bleibt abzuwarten.
- Die noch nicht klar definierten Anforderungen der nationalen sowie europäischen Energiepolitik sowie zukünftigen Dokumentationspflichten – auch für Banken –, erfordern eine gute und differenzierte Planung der Bautätigkeit hinsichtlich Energiestandard, Bauzeit, Investitionssumme und -zeitpunkt, Fördermöglichkeiten sowie eine proaktive Beobachtung unternehmerischer Nachhaltigkeitsanforderungen.
- Durch Analyse der relevanten Klimarisiken für Bestand und Unternehmen können proaktiv Maßnahmen zur Risikominimierung eingeplant werden.
- Die Unternehmensführung beobachtet laufend 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. Ebenso

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 Mitte 2025 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. Im Berichtsjahr nahm eine weitere Tochter die Geschäfte auf und führte ebenfalls bereits Erträge ab. Das Beteiligungsmanagement sichert damit einen Teil der Ertragslage der Joseph-Stiftung.
- Das Thema „Digitalisierung der Wohnungswirtschaft“ verfolgt die Joseph-Stiftung weiterhin proaktiv. Insbesondere der hohe Standard in der Kommunikations- und Kollaborationssoftware, machen das Arbeiten effizient und für neue Mitarbeiter attraktiv. Innovationen wie künstliche Intelligenz werden auf Umsetzbarkeit geprüft und in die Abläufe integriert.
- 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.

