

2. Wirtschaftsbericht

2.1. Rahmenbedingungen

Gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland

Die deutsche Wirtschaft hat nicht nur mit hartnäckigem konjunkturellem Gegenwind zu kämpfen, sondern muss sich auch an die sich ändernden strukturellen Rahmenbedingungen anpassen. Dies betrifft insbesondere die Industrie und belastet ihre Exportgeschäfte und Investitionen. Auf die länger anhaltende Schwäche der Wirtschaftsaktivität reagiert mittlerweile auch der Arbeitsmarkt merklich. Dies dämpft den privaten Konsum. Vor diesem Hintergrund stagnierte die deutsche Wirtschaft im Jahr 2024. Nach Einschätzung der Bundesbank wird sie erst im Verlauf des Jahres 2025 langsam beginnen, sich zu erholen.

Dabei zeigten sich deutliche Unterschiede zwischen den einzelnen Wirtschaftsbereichen. Im verarbeitenden Gewerbe wurde weniger erwirtschaftet, die Bruttowertschöpfung nahm gegenüber dem Vorjahr deutlich ab (- 3,0 %). Vor allem gewichtige Bereiche wie der Maschinenbau oder die Automobilindustrie produzierten deutlich weniger. Im Baugewerbe nahm die Bruttowertschöpfung 2024 gegenüber dem Vorjahr mit - 3,8 % ab. Die nach wie vor hohen Baupreise und Zinsen führten dazu, dass insbesondere weniger Wohngebäude errichtet wurden. Auch das Ausbaugewerbe musste Produktionsrückgänge hinnehmen.

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2024 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) um 0,2 % niedriger als im Vorjahr.

Die Verbraucherpreise in Deutschland haben sich im Jahresdurchschnitt 2024 um 2,2 % gegenüber 2023 erhöht. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilt, fiel die Inflationsrate im Jahr 2024 damit deutlich geringer aus als in den drei vorangegangenen Jahren. Im Jahresdurchschnitt hatte sie 2023 bei + 5,9 %, 2022 sogar bei + 6,9 % und 2021 bei + 3,1 % gelegen.

Die Arbeitslosenquote in Deutschland lag im Jahresdurchschnitt 2024 bei 6,0 % und ist demnach um 0,3 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Im Jahresdurchschnitt waren rund 2,8 Millionen Menschen arbeitslos gemeldet, rund 178.000 mehr als vor einem Jahr.

Die Europäische Zentralbank hat am 30. Januar 2025 zum fünften Mal seit der geldpolitischen Wende im vergangenen Jahr die Leitzinsen gesenkt. Demnach sinkt der Zinssatz für das Hauptrefinanzierungsgeschäft um 0,25 Prozentpunkte auf 2,9 %. Dabei bleibt der EZB-Rat zurückhaltend mit Prognosen zum zukünftigen Zinspfad. Das vorrangige Ziel bleibt, für eine nachhaltige Stabilisierung der Inflation beim mittelfristigen Zielwert von 2 % zu sorgen.

Die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau gestalten sich weiter schwierig. Trotz der erfolgten Zinskorrektur trifft ein hohes Preisniveau bei den Bauleistungen auf eine durch die Haushaltslage bedingte Unklarheit bezüglich der zukünftigen Förderkonditionen. Die Zahl neu genehmigter Eigentumswohnungen sank dabei ersten Schätzungen deutlich stärker (-30 %) als die Genehmigungen für neue Mietwohnungen (-14 %). Insgesamt wurden 2024 wohl rund 44.000 Eigentumswohnungen und 68.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau genehmigt.

In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2024 rund 284 Mrd. EUR. Anteilig wurden 61 % der Bauinvestitionen im Wohnungsbau getätigt; leicht weniger als im Vorjahr.

Insgesamt umfassen die Bauinvestitionen über alle Immobiliensegmente 2021 einen Anteil von 11 % des Bruttoinlandsproduktes.

Die sozial orientierten Wohnungsunternehmen befinden sich in einer dramatischen Lage, wie eine Umfrage des GdW vom Juni 2024 verdeutlicht: Im Jahr 2024 können demnach rund 6.000 und damit 20 % der ursprünglich geplanten Wohneinheiten nicht realisiert werden. 2025 wird sich die Situation im Neubau nochmals zuspitzen: Der Anteil der Stornierungen, gemessen an den ursprünglichen Planungen, steigt auf über 12.000 Wohnungen oder 40 %.

Auch bei den Modernisierungen bedingen die Kostensteigerungen und das schwierigere Finanzierungsumfeld einen deutlichen Rückgang der Aktivitäten. Die GdW-Umfrage zeigt, dass 2024 von ursprünglich geplanten 110.000 zu modernisierenden Wohnungen nur 75.000 oder 68 % vollständig umgesetzt werden. Weitere knapp 21.000 Wohnungen oder 19 % können zwar angegangen, die Maßnahmentiefe muss aber deutlich reduziert werden. 14.000 Wohnungen oder 13 %, deren Modernisierung für 2024 geplant war, werden zurückgestellt und erstmal gar nicht modernisiert. 2025 verschärft sich die Lage weiter. Von rund 102.000 geplanten Modernisierungen können nur 63 % vollständig realisiert werden. 20 % finden in vermindertem Umfang statt, 16 % werden vorerst storniert. Die im Juni 2024 durchgeführte Umfrage zeigt darüber hinaus, dass zwei Drittel der Wohnungsunternehmen im GdW 2024 gar keine Wohnungen bauen können – 2025 steigt dieser Anteil auf 70 %.

Regionale Rahmenbedingungen

Die Nachfrageschwerpunkte in unserem Zielgebiet, der Metropolregion Nürnberg, sind konstant. Die Bewerbungszahlen sind im Vergleich zum Vorjahr gleichgeblieben. Weiterhin suchen vor allem Ein- bis Zwei-Personen-Haushalte maximal Drei-Zimmer-Wohnungen mit einer Fläche zwischen 50 – 100 m² für maximal 500 – 1.000 €. Die Standorte Nürnberg, Erlangen und Bamberg wiesen mit 5.002 Bewerbungen die höchste Attraktivität auf.

Für den Teilbereich studentisches Wohnen (etwa 27 Prozent unseres Mietwohnbestandes mit Wohnheimen in Bamberg, Bayreuth und Erlangen) war die Nachfrage hoch. Für die insgesamt 1.526 Wohnheimplätze gingen im Jahr 2024 2.648 Bewerbungen ein. Im Vergleich zum Vorjahr sind das 279 Bewerbungen mehr, so dass sich die Nachfrage wieder dem Höchstwert von 2022 (2.768 Bewerbungen) annähert.

Das umfassende Bauvolumen im Anlagevermögen sorgt in unserem Zielmarkt mittelfristig für verfügbaren Wohnraum. Aufgrund von externen Einflüssen wurden teilweise Bauträgerobjekte in Anlagevermögen umgewandelt, es zeichnet sich insgesamt jedoch eine Entspannung im Bauträgergeschäft für das kommende Jahr ab.

Mit 640 Kaufinteressenten im Jahr 2024 (Vj.: 288) auf unser laufendes Verkaufs- und Bauprogramm im Bauträgerbereich ist das Interesse insgesamt auf einem Höchstwert.

Als wichtiger Indikator wird in der Joseph-Stiftung auch die Krankheitsquote der Beschäftigten gesehen. Diese liegt mit 4,46 % im Jahr 2024 zwar über der Vorjahresquote von 3,98 %, bleibt aber deutlich unter dem durchschnittlichen Krankenstand in Deutschland. Dieser verbleibt hoch bei 5,9 %.

2.2 Geschäftsverlauf

Bestandsbewirtschaftung

Im Bestand der Stiftung befinden sich zum 31.12.2024 insgesamt:

- 4.057 Mietwohnungen,
- 1.526 (Studenten-)Wohnheimplätze,
- 70 gewerbliche Einheiten,
- 19 sonstige Einheiten,
- 2.154 (Tief-)Garagenplätze und
- 1.205 offene Kfz-Stellplätze inkl. Carports mit einer Wohn- und Nutzfläche von 303.543 m².

Im eigenen Mietwohnungsbestand der Joseph-Stiftung wurden im Jahr 2024 251 Mieterwechsel durchgeführt. Dies entspricht einer Fluktuationsrate von 6,19 % und ist im Vergleich zum Vorjahr gesunken (Vj.: 7,2 %). Die bereinigte Leerstandsquote ist zum Stichtag mit 0,87 % weiterhin auf einem niedrigen Niveau und im Vergleich zum Vorjahr nochmals leicht gesunken.

Neubautätigkeit

Im Berichtsjahr 2024 wurde eine Neubaumaßnahme in Eggolsheim mit 5 Wohneinheiten und einer Gewerbeeinheit fertiggestellt.

Im Bau befanden sich zum Bilanzstichtag in Herzogenaurach 64 Wohneinheiten mit Demenz-WG, deren Fertigstellung im Berichtsjahr 2026 geplant ist. Darüber hinaus befanden sich in Herzogenaurach 66 Wohnungen, in Röttenbach 16 Wohnungen und in Eggolsheim 18 Wohnungen im Bau. Geplante Fertigstellung dieser drei Neubaumaßnahmen ist das Jahr 2025.

Im Berichtszeitraum befand sich außerdem die Modernisierungsmaßnahme in Bubenreuth mit 18 Wohneinheiten im Bau. Die Fertigstellung der Maßnahme erfolgt im Jahr 2025.

Zusätzlich kamen durch eine Nutzungsüberlassung 12 Wohneinheiten in Pegnitz hinzu.

Verkäufe aus dem Anlagevermögen

- Im Jahr 2024 wurden keine Bestandsobjekte veräußert.

Erwerbe im Anlagevermögen

- Im Berichtsjahr ging in Bamberg, Minna-Neuburger-Straße ein Grundstück in das Anlagevermögen über. Darüber hinaus wurde eine Ausgleichsfläche für das Maisel-Projekt in Strullendorf erworben.

Bauträgertätigkeit

Per 31. Dezember 2024 stellt sich der Grundstücksvorrat (Nettobauland) für das Bauträgergeschäft wie folgt dar:

Ort	Fläche
Nürnberg, Rollnerstraße / Avenariusstraße	4.552 m ²
Bamberg, Moosstraße/	5.001 m ²
Schildstraße	10.386 m ²
Summe	19.939 m ²

Weitere Grundstücksflächen sind geplant zum Verkauf (7.085 m²) bzw. als öffentliche Flächen abzutreten (3.301 m²).

In Baudurchführung befanden sich am Bilanzstichtag 38 Eigentumswohnungen in Herzogenaurach, 5 Reihenhäuser in Gaustadt und 9 Eigentumswohnungen in Eggolsheim.

Baubetreuung

Zum Bilanzstichtag befanden sich insgesamt drei Baumaßnahmen für Dritte im Bau sowie sechs Maßnahmen in Planung oder Vorbereitung.

Hierbei wurde der Bau sozialer Einrichtungen wie Altenpflegeheime und Bildungsstätten sowie geförderter Wohnungsbau für kirchliche Institutionen betreut.

Immobilienmanagement für Dritte

Die Stiftung verwaltete zum 31. Dezember 2024 für Dritte insgesamt:

- 1.281 Mietwohnungen,
- 108 gewerbliche/ sonstige Einheiten, Keller, Funkstation
- 708 (Tief-)Garagenplätze inkl. Carports und
- 231 offene Kfz-Stellplätze.

Nach dem Wohnungseigentumsgesetz verwaltete die Stiftung 80 Wohnungseigentümergeinschaften mit

- 2.690 Eigentumswohnungen,
- 41 gewerblichen/ sonstigen Einheiten,
- 2.570 (Tief-)Garagenplätzen inkl. Carports und
- 352 offenen Kfz-Stellplätze.
- In Summe bedeutet das eine Betreuung von:
- 3.971 Wohneinheiten,
- 149 gewerblichen/ sonstigen Einheiten,
- 3.278 (Tief-)Garagenplätzen inkl. Carports

- 583 offenen Kfz-Stellplätzen.

Geschäftsbesorgungen

Bei Geschäftsbesorgungen übernimmt die Joseph-Stiftung die Erledigung aller Arbeiten, die der Betrieb eines fremden Wohnungsunternehmens mit sich bringt.

Geschäftsbesorgungsverträge bestehen für:

- die Katholische Wohnungsbau- und Siedlungswerk der Diözese Regensburg GmbH seit 01.01.1977,
- die Wohnungsbaugenossenschaft eG Bad Berneck seit 15.09.1979,
- die WSG Wohn-Service-Gesellschaft mbH Forchheim seit 01.01.2003,
- die Wohnungsgenossenschaft Pegnitz eG seit 01.07.2003,
- die Baugenossenschaft Lauf eG seit 01.10.2007,
- die Wohnen am Ochsenkopf eG (Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft Warmensteinach-Fichtelberg eG) seit 01.01.2012,
- die Baugenossenschaft Konradsreuth eG seit 01.01.2013
- die Baugenossenschaft Bamberg eG seit 01.01.2021
- WGB Aischgrund eG seit 01.08.2023.

Zusammenfassende Aussage zum Geschäftsverlauf

Insgesamt beurteilt der Vorstand der Joseph-Stiftung den wirtschaftlichen Verlauf des Berichtsjahres als zufriedenstellend in Anbetracht der sehr schwierigen wirtschaftlichen Einflüsse.

Ursächlich hierfür sind die stabile Vermietungssituation der eigenen Wohnanlagen mit einer konstant niedrigen Leerstandsquote, einer gesunden Fluktuationsquote und nur geringen Mietausfälle. Im Geschäftsbereich Bauen konnten die aktivierten Eigenleistungen auf einem guten Niveau gehalten werden. Die Auftragslage im Bauträrgergeschäft ist in diesem Jahr stark zurück gegangen, so dass Anpassungsmaßnahmen erfolgten. Gegen Ende des Jahres zeichnete sich eine Verbesserung der Lage für das Folgejahr ab. Es besteht weiterhin ein Grundstücksvorrat in unserer Zielregion für das Anlage- und Umlaufvermögen. Die Ergebnisabführungen der Tochtergesellschaften bewegten sich über dem erwarteten Niveau, da auch die neu gegründete „Bau + Service GmbH“ bereits im ersten Geschäftsjahr ein positives Ergebnis erzielen konnte.

2.3. Lage

Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2024 wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von 5.192,4 T€ (Vj.: 5.977,7 T€) erzielt. Die Ergebnisveränderung gegenüber dem Vorjahr in Höhe von - 785,3 T€ resultiert überwiegend

aus den um 2.196,8 T€ gesunkenen Rohergebnis, um -347,2 T€ gesunkenem Personalaufwand, um 470,8 T€ gestiegenen Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen, um -427,2 T€ gesunkene sonstige betriebliche Aufwendungen, sowie um 1.670,4 T€ gestiegenen Erträgen aus Ergebnisabführungsverträgen. Außerdem reduzierten sich die Aufwendungen aus Verlustübernahmen um -657,8 T€.

Der Rohertrag setzt sich zusammen aus den Umsatzerlösen der Bewirtschaftungstätigkeit mit 40.213,8 T€ (Vj.: 38.078,9 T€), den Verkauf von Grundstücken 6.426,0 T€ (Vj.: 18.007,6 T€), der Verwaltungs- und Baubetreuungstätigkeit mit 4.710,7 T€ (Vj.: 2.660,0 T€), den anderen Lieferungen und Leistungen i.H.v. 2.760,8 T€ (Vj.: 2.801,3T€), der Bestandsveränderung 1.986,2 T€ (Vj.: - 400,4 T€), andere aktivierte Eigenleistungen mit 4.444,2 T€ (Vj.: 3.576,9 T€), sonstige betriebliche Erträge i.H.v. 1.306,1 T€ (Vj.: 1.257,1 T€) und den Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen 31.221,9 T€ (Vj.: 33.158,9 T€). Die Differenz in Höhe von - 11.581,6 T€ aus dem Verkauf von Grundstücken ist darauf zurückzuführen, dass die Nachfrage im Bauträgergeschäft im Jahr 2024 fast zum Erliegen kam und kaum Verkäufe im Bauträgergeschäft erfolgen konnten. Als Anpassungsmaßnahme wurden die Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke um - 6.120,0 T€ reduziert. Des Weiteren erhöhten sich die Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit um 4.036,8 T€ aufgrund von gestiegenen Aufwendungen für Betriebskosten (+ 2.308,4 T€) sowie höheren Instandhaltungskosten (+ 1.635,5 T€). Die Differenz in Höhe von 2.386,6 T€ in den Bestandsveränderungen ist ebenfalls darauf zurückzuführen, dass im Bauträgergeschäft weniger Übergaben als im Vorjahr erfolgten und niedrigere Baukosten für laufende Baumaßnahmen als im Vorjahr anfielen. Darüber hinaus fand eine Wertminderung wegen nicht mehr verwendbarer Planungskosten wegen Umplanung von Bauträger zu Anlagevermögen statt. Des Weiteren wurden mehr Baubetreuungsmaßnahmen abgerechnet als im Vorjahr.

Die positive Abweichung (+ 4,0 Mio. €) zum prognostizierten Jahresüberschuss 2024 in Höhe von 1,2 Mio. € ist auf um + 4,3 Mio. € höhere Erträge aus Ergebnisabführungsverträgen zurückzuführen. Das Rohergebnis sank um - 1,1 Mio. € im Vergleich zum Planwert. Darüber hinaus ist der Personalaufwand um - 0,9 Mio. € niedriger als geplant. Auch die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sanken um -1,0 Mio. € im Vergleich zum Planwert. Dem gegenüber stehen 0,5 Mio. € höhere Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen sowie 0,9 Mio. € mehr Zinsen und ähnliche Aufwendungen als geplant.

Im Detail führte der Nachfragerückgang im Bauträgerbereich zu einem um - 1,1 Mio. € geringerem Rohergebnis als geplant. Diese setzen sich zusammen aus niedrigeren Umsatzerlösen aus dem Verkauf von Grundstücken (- 10,2 Mio. €) und niedrigeren Bestandsveränderungen (- 3,6 Mio. €). Dem gegenüber stehen niedrigere Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke in Höhe von - 10,2 Mio. €.

Die Ertragslage ist in Anbetracht der sehr schwierigen Rahmenbedingungen zufriedenstellend.

Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme bzw. das Gesamtvermögen hat sich gegenüber dem Vorjahr um 25,2 Mio. € auf 523,9 Mio. € erhöht.

Auf der Vermögensseite ist dies vor allem auf das um + 25,2 Mio. € höhere Anlagevermögen zurückzuführen, welches sich insbesondere im Bereich der Sachanlagen vor allem in den Positionen Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten (+ 2,5 Mio. €) und Anlagen im Bau (+ 21,4 Mio. €) erhöht hat.

Das Finanzanlagevermögen erhöht sich um rund 0,7 Mio. € aufgrund der Erhöhung der

Kapitaleinlage bei der basis d GmbH, welche der Höhe des Jahresergebnisses dieser Tochter entspricht. Darüber hinaus wurde das Stammkapital der neu gegründeten „Bau und Service GmbH“ angelegt sowie die restlichen 50% des Stammkapitals der „IN DER HEIMAR WOHNEN Verwaltungsgesellschaft mbH“ übernommen.

Das Umlaufvermögen sinkt um 0,2 Mio. €. Diese Verringerung ist hauptsächlich auf die Position Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte (- 1,4 Mio. €) zurückzuführen. Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände erhöhen sich zum Bilanzstichtag um 1,0 Mio. € im Vergleich zum Vorjahr. Die flüssigen Mittel steigen um 0,2 Mio. € auf 3,2 Mio. €.

Der im Berichtsjahr erzielte Jahresüberschuss von 5,2 Mio. € erhöht das Eigenkapital auf 158,4 Mio. €.

Die um 22,5 Mio. € höheren Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betreffen überwiegend die Objektfinanzierungsmittel für das Anlagevermögen. Die Zinsen für Darlehen werden in der Regel für 10 Jahre oder länger gesichert.

Die Eigenkapitalquote sinkt aufgrund der Bautätigkeit auf 30,2 % (Vj.: 30,7 %). Langfristige Investitionen werden weitestgehend durch Eigenmittel und langfristige Objektfinanzierungsmittel gedeckt.

Die Vermögenslage der Stiftung ist geordnet.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit – 19,62 Mio. € (Vj.: - 22,22 Mio. €) wurde größtenteils durch den Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit (9,12 Mio. €; Vj.: 11,64 Mio. €) und aus der Finanzierungstätigkeit (6,38 Mio. €; Vj.: 9,73 Mio. €) gedeckt; der Finanzmittelfonds wurde mit 4,12 Mio. € beansprucht (Vj.: Beanspruchung 0,86 Mio. €). Der Finanzmittelbestand zum 31.12.2024 beträgt – 11,06 Mio. € (Vj.: – 6,94 Mio. €) und ist mit Kontokorrentverbindlichkeiten in Höhe von 12,81 Mio. € (Vj.: 8,71 Mio. €) saldiert.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit (9,12 Mio. €) reichte im Berichtsjahr aus, um die planmäßigen Tilgungen der Objektfinanzierungsmittel (7,16 Mio. €) zu finanzieren.

Die Liquidität der Stiftung ist zufriedenstellend; es sind keine Engpässe zu erwarten. Bei Bedarf stehen ausreichend Kreditlinien zur Verfügung. Die Finanzlage der Stiftung ist geordnet. Die Zahlungsfähigkeit war im Berichtszeitraum jederzeit gegeben. Die Finanzierung der Investitionen 2025 ist gesichert. Das eingeplante Eigenkapital steht zur Verfügung.

Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage

Der Vorstand der Joseph-Stiftung beurteilt die wirtschaftliche Lage des Unternehmens in 2024 aufgrund des guten Wohnungsbestandes, der überwiegend positiven Lage an den örtlichen Wohnungsmärkten sowie der nachhaltigen Ertragskraft der wichtigsten Geschäftsfelder und Unternehmensbeteiligungen als zufriedenstellend. Die solide Eigenkapitalbasis sowie die Rechtsform des Unternehmens garantieren auch weiterhin eine stabile Entwicklung.

