2. Wirtschaftsbericht

2.1. Rahmenbedingungen

Gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland

Die deutsche Wirtschaft befindet sich weiterhin in einem herausfordernden Umfeld aus konjunktureller Schwäche und strukturellem Anpassungsdruck. Nach zwei Rezessionsjahren wurde im Jahr 2025 erstmals wieder ein leichtes Wachstum verzeichnet. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt stieg um 0,2 % und wurde vor allem durch den privaten und staatlichen Konsum getragen, während die Investitionstätigkeit, insbesondere im Bau und bei Ausrüstungen, schwach blieb. Gleichzeitig stand die Exportwirtschaft unter erheblichem Druck infolge verschlechterter Wettbewerbsbedingungen und geopolitischer Unsicherheiten. Für das Jahr 2026 wird eine moderate Erholung erwartet, getragen vor allem durch steigende öffentliche Investitionen und staatliche Konsumausgaben.

Die Bruttowertschöpfung entwickelte sich im Jahr 2025 trotz leicht positivem Wirtschaftswachstum rückläufig. Grund dafür ist die weiterhin schwache Produktionsbasis der deutschen Wirtschaft. Insgesamt sank sie preisbereinigt leicht um 0,1 % gegenüber dem Vorjahr, wobei insbesondere das Produzierende Gewerbe mit einem Rückgang von 1,0 % erneut deutlich belastend wirkte. Auch das Baugewerbe verzeichnete mit einem Minus von 3,6 % einen weiteren starken Rückgang infolge hoher Baupreise und schwacher Nachfrage.

Die Inflationsrate lag im Jahr 2025 bei durchschnittlich 2,2 % und hat sich gegenüber den Vorjahren deutlich abgeschwächt. Gleichzeitig sind die Verbraucherpreise insgesamt weiter gestiegen. Preistreibend wirken weiterhin Baupreise, insbesondere im Bereich der technischen Gebäudeausrüstung, deren Kosten weiterhin stärker steigen als die allgemeine Inflation.

Die Europäische Zentralbank hat am 05. Februar 2026 beschlossen, die Leitzinssätze unverändert zu belassen. Demnach beträgt der Zinssatz für das Hauptrefinanzierungs-geschäft weiterhin 2,15 %. Die EZB rechnet damit, dass sich die Inflation auf mittlere Sicht beim Zielwert von 2 % stabilisieren dürfte.

Die Arbeitslosenquote in Deutschland lag im Jahresdurchschnitt 2025 bei 6,3 % und ist demnach um 0,3 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Im Jahresdurchschnitt waren rund 2,9 Millionen Menschen arbeitslos gemeldet, rund 161.000 mehr als vor einem Jahr.

Die Rahmenbedingungen im Wohnungsbau bleiben angespannt. Hohe Baukosten, schwierige Finanzierungsbedingungen und rückläufige Investitionen führen dazu, dass sich der Wohnungsbau nur langsam erholt und hinter dem weiterhin hohen Bedarf zurückbleibt.

Die Zahl der genehmigten Wohnungen stieg im Jahr 2025 erstmals wieder an und lag mit rund 239.000 Einheiten etwa 11 % über dem Vorjahresniveau. Die Zahl der neugenehmigten Mietwohnungen (+ 14 %) stieg sogar stärker als die Zahl der neugenehmigten Eigentumswohnungen (+ 11 %). Schätzungen zufolge wurden 2025 wohl rund 50.000 Eigentumswohnungen und 79.000 Mietwohnungen genehmigt.

In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen im Jahr 2025 rund 272 Mrd. €; der Anteil des Wohnungsbaus an den gesamten Bauinvestitionen lag bei 59 % und damit leicht unter

dem Vorjahresniveau, während die Bauinvestitionen insgesamt rund 10 % des Bruttoinlandsprodukts ausmachen.

Die sozial orientierten Wohnungsunternehmen befinden sich in einer weiterhin sehr angespannten Lage. Letzten Umfragedaten des GdW zufolge könnte die Zahl neu errichteter Wohnungen von rund 29.000 Wohnungen auf nur noch 18.000 Wohneinheiten im Jahr 2025 sinken. Das entspricht einem Rückgang um 40 %.

Auch im Bereich der Modernisierung ist ein deutlicher Einbruch der Aktivitäten zu verzeichnen. Viele Maßnahmen werden reduziert oder ganz zurückgestellt, da Kosten-steigerungen und schwierige Finanzierungsbedingungen die Umsetzung erschweren.

Regionale Rahmenbedingungen

Die Nachfrageschwerpunkte in unserem Zielgebiet, der Metropolregion Nürnberg, sind konstant. Die Bewerbungszahlen sind im Vergleich zum Vorjahr unverändert. 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 5.517 Bewerbungen die höchste Attraktivität auf.

Für den Teilbereich studentisches Wohnen (etwa 27 % unseres Mietwohnbestandes mit Wohnheimen in Bamberg, Bayreuth und Erlangen) war die Nachfrage gleichbleibend hoch. Für die insgesamt 1.526 Wohnheimplätze gingen im Jahr 2025 2.445 Bewerbungen ein (Vorjahr: 2.648).

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

Mit 1.197 Kaufinteressenten im Jahr 2025 (Vj.: 640) auf unser laufendes Verkaufs- und Bauprogramm im Bauträgerbereich hat sich der Wert fast verdoppelt und steht auf einem Höchstwert.

Als wichtiger Indikator wird in der Joseph-Stiftung auch die Krankheitsquote der Beschäftigten gesehen. Diese ist mit 4,48 % im Jahr gleichbleibend zum Vorjahr (4,46 %) und bleibt deutlich unter dem durchschnittlichen Krankenstand in Deutschland. Dieser verbleibt hoch bei 5,8 %.

2.2 Geschäftsverlauf

Bestandsbewirtschaftung

Im Bestand der Stiftung befinden sich zum 31.12.2025
insgesamt:

- 4.111 Mietwohnungen,
- 1.526 (Studenten-)Wohnheimplätze,
- 71 gewerbliche Einheiten,
- 18 sonstige Einheiten,

- 2.250 (Tief-)Garagenplätze und
- 1.233 offene Kfz-Stellplätze inkl. Carports
- mit einer Wohn- und Nutzfläche von 308.551 m².

Im eigenen Mietwohnungsbestand der Joseph-Stiftung wurden im Jahr 2025 323 Mieterwechsel durchgeführt. Dies entspricht einer Fluktuationsrate von 7,86 % und ist im Vergleich zum Vorjahr leicht gestiegen (Vj.: 6,19 %). Die bereinigte Leerstandsquote hat sich zum Stichtag mit 1,53 % zwar im Vergleich zum Vorjahr fast verdoppelt (Vj.: 0,87%), dies ist jedoch auf die Neubauvermietung zurückzuführen. Insgesamt befindet sich die Leerstandsquote weiterhin auf einem niedrigen Niveau.

Neubautätigkeit

Im Berichtsjahr 2025 wurden drei Neubaumaßnahmen mit insgesamt 100 Wohneinheiten und einer Gewerbeeinheit in Eggolsheim (18), Herzogenaurach (66) und Röttenbach (16) fertiggestellt.

Im Bau befanden sich zum Bilanzstichtag in Herzogenaurach 64 Wohneinheiten mit Demenz-WG, deren Fertigstellung im Jahr 2026 geplant ist.

Im Berichtszeitraum befand sich außerdem die Modernisierungsmaßnahme in Bubenreuth mit 18 Wohneinheiten im Bau, die im zweiten Quartal fertiggestellt wurde.

Verkäufe aus dem Anlagevermögen

- Im Jahr 2025 wurden zwei Bestandsobjekte in Ansbach mit insgesamt 46 Wohneinheiten veräußert.

Erwerbe im Anlagevermögen

- Im Berichtsjahr gingen in Eggolsheim in der St.-Franziskus-Straße sechs Einheiten und in der Nürnberger Straße sieben Wohneinheiten in das Anlagevermögen über. In Nürnberg, Rollnerstraße erfolgte der Besitzübergang eines Grundstücks.

Bauträgertätigkeit

Per 31. Dezember 2025 stellt sich der Grundstücksvorrat (Nettobauland) für das Bauträgergeschäft wie folgt dar:

Ort	Fläche
Nürnberg, Rollnerstraße / Avenariusstraße	5.113 m²
Bamberg, Moosstraße/	5.869 m²

Schildstraße	8.054 m²
Summe	**19.036 m²**

In Bamberg sind davon Grundstücksflächen geplant zum Verkauf (4.776 m²) bzw. als öffentliche Flächen abzutreten (3.278 m²).

In Baudurchführung befanden sich am Bilanzstichtag 26 Eigentumswohnungen in Herzogenaurach sowie 5 Reihenhäuser in Gaustadt.

Baubetreuung

Zum Bilanzstichtag befanden sich insgesamt fünf Baumaßnahmen für Dritte im Bau sowie fünf 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 2025 für Dritte insgesamt:

- 627 Mietwohnungen,
- 103 gewerbliche/ sonstige Einheiten, Keller, Funkstation
- 158 (Tief-)Garagenplätze inkl. Carports und
- 195 offene Kfz-Stellplätze.

Nach dem Wohnungseigentumsgesetz verwaltete die Stiftung 149 Wohnungseigentümergemeinschaften mit

- 4.047 Eigentumswohnungen,
- 60 gewerblichen/ sonstigen Einheiten,
- 3.269 (Tief-)Garagenplätzen inkl. Carports und
- 436 offenen Kfz-Stellplätze.

In Summe bedeutet das eine Betreuung von:

- 4.674 Wohneinheiten,
- 163 gewerblichen/ sonstigen Einheiten,
- 3.427 (Tief-)Garagenplätzen inkl. Carports
- 631 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
- die WGB Aischgrund eG seit 01.08.2023.
- die GEWO Burgkunstadt eG seit 01.01.2025

Zusammenfassende Aussage zum Geschäftsverlauf

Insgesamt beurteilt der Vorstand der Joseph-Stiftung den wirtschaftlichen Verlauf des Berichtsjahres als gut in Anbetracht der weiterhin schwierigen wirtschaftlichen Einflüsse. Ursächlich hierfür sind die stabile Vermietungssituation der eigenen Wohnanlagen mit einer konstant niedrigen Leerstandsquote, einer gesunden Fluktuationsquote und nur geringen Mietausfälle. Die Auftragslage im Bauträgergeschäft ist in diesem Jahr gleichbleibend zum Vorjahr, so dass Anpassungsmaßnahmen erfolgten. Es zeichnet sich allerdings eine Verbesserung der Lage für das Folgejahr ab. Auch im Geschäftsbereich Bauen wird mit einer verbesserten Situation für das Folgejahr aufgrund von avisierten Förderzusagen gerechnet. Es besteht ein Grundstücksvorrat in der Zielregion für das Anlage- und Umlaufvermögen. Das Unternehmen konnte von den günstigeren Zinskonditionen profitieren und die Ergebnisabführungen der Tochtergesellschaften bewegen sich weiterhin über dem erwarteten Niveau.

2.3. Lage

Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2025 wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von 8.293,5 T€ (Vj.: 5.192,4 T€) erzielt. Die Ergebnisveränderung gegenüber dem Vorjahr in Höhe von + 3.101,1 T€ resultiert überwiegend aus den um 2.752,5 T€ gestiegenen Rohergebnis, um + 906,4 T€ gestiegenem Personalaufwand, um 256,5 T€ gestiegenen Erträgen aus Ergebnisabführungsverträgen, sowie um 1.059,0 T€ gesunkenen Zinsen und ähnlichen Aufwendungen.

Der Rohertrag setzt sich zusammen aus den Umsatzerlösen der Bewirtschaftungstätigkeit mit 42.881,7 T€ (Vj.: 40.213,8 T€) den Verkauf von Grundstücken 6.486,1 T€ (Vj.: 6.426,0 T€), der Verwaltungs- und Baubetreuungstätigkeit mit 1.776,4 T€ (Vj.: 4.710,7 T€), den anderen Lieferungen

und Leistungen i.H.v. 2.612,3 T€ (Vj.: 2.760,8 T€), der Bestandsveränderung 2.059,3 T€ (Vj.: 1.986,2 T€), den anderen aktivierten Eigenleistungen mit 3.508,2 T€ (Vj.: 4.444,2 T€), den sonstigen betrieblichen Erträgen i.H.v. 3.009,9 T€ (Vj.: 1.306,1 T€) und den Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen 28.955,7 T€ (Vj.: 31.221,9 T€). Die Differenz in Höhe von – 2.934,3 T€ aus der Betreuungstätigkeit ist darauf zurückzuführen, dass im Jahr 2024 größere Betreuungsmaßnahmen schlussgerechnet werden konnten. Die Nachfrage im Bauträgergeschäft blieb 2025 auf dem Niveau von 2024. Als Anpassungsmaßnahme wurden die Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke um – 3.422,5 T€ reduziert. Aufgrund der Fördersituation in 2025 verzeichneten die aktivierten Eigenleistungen einen Rückgang von – 935,9 T€. Für 2026 ist hier mit einer deutlichen Belebung zu rechnen. Die Differenz in Höhe von 1.703,8 T€ in den Sonstigen betrieblichen Erträgen ist auf einen Bestandsverkauf zurückzuführen. Des Weiteren erhöhten sich die Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit um 1.383,6 T€ aufgrund von gestiegenen Aufwendungen für Betriebskosten (+ 756,3 T€) sowie höheren Instandhaltungskosten (+ 576,4 T€). Gleichzeitig sanken die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen um – 1.059,0 T€ aufgrund von günstigeren Zinskonditionen.

Die positive Abweichung (+ 6,6 Mio. €) zum prognostizierten Jahresüberschuss 2025 in Höhe von 1,7 Mio. € ist auf um + 4,1 Mio. € höhere Erträge aus Ergebnisabführungsverträgen zurückzuführen. Auch das Rohergebnis stieg um + 1,0 Mio. € im Vergleich zum Planwert. Darüber hinaus entwickelten sich die Zinsaufwendungen um – 1,6 Mio. € niedriger als geplant. Auch die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sanken um – 0,4 Mio. € im Vergleich zum Planwert. Dem gegenüber stehen +0,8 Mio. € höhere Personalaufwendungen als geplant.

Im Detail ergibt sich das + 1,0 Mio. € höhere Rohergebnis im Vergleich zum Planwert aus 3,1 Mio. € höheren Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung, 11,4 Mio. € höheren Bestandveränderungen sowie 2,5 Mio. € höheren Sonstigen betrieblichen Erträgen. Außerdem wurden – 1,8 Mio. € niedrigere Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke getätigt. Dem gegenüber stehen – 13,3 Mio. € weniger Umsatzerlöse im Verkauf von Grundstücken, – 0,9 Mio. € in den Umsatzerlösen aus Betreuungstätigkeit und – 0,3 Mio. € in den Umsatzerlösen aus Lieferungen und Leistungen. Außerdem wurden – 1,2 Mio. € weniger aktivierte Eigenleistungen realisiert sowie + 2,2 Mio. € höhere Aufwendungen für Hausbewirtschaftung getätigt.

Die Ertragslage ist in Anbetracht der schwierigen Rahmenbedingungen gut.

Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme bzw. das Gesamtvermögen hat sich gegenüber dem Vorjahr um 6,7 Mio. € auf 530,6 Mio. € erhöht.

Auf der Vermögensseite ist dies vor allem auf das um + 11,7 Mio. € höhere Anlagevermögen zurückzuführen, welches sich insbesondere im Bereich der Sachanlagen vor allem in den Positionen Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten (+ 30,6 Mio. €), Grundstücke ohne Bauten (+ 1,4 Mio. €) sowie Bauvorbereitungskosten (+ 1,8 Mio. €) erhöht hat. Gleichzeitig sind die Anlagen im Bau (- 23,1 Mio. €) gesunken.

Das Finanzanlagevermögen erhöht sich um rund 2,6 Mio. € aufgrund der Erhöhung der Kapitaleinlage bei der basis d GmbH, welche der Höhe des Jahresergebnisses dieser Tochter entspricht.

Das Umlaufvermögen sinkt um 5,0 Mio. €. Diese Verringerung ist hauptsächlich auf die Positionen Grundstücke mit unfertigen Bauten (- 7,3 Mio. €) und Unfertige Leistungen (+ 1,6 Mio.€)

zurückzuführen. Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände bleiben zum Bilanzstichtag konstant im Vergleich zum Vorjahr (+ 0,04 Mio. €). Die flüssigen Mittel bleiben ebenfalls konstant (- 0,01 Mio. €) bei 3,2 Mio. €.

Der im Berichtsjahr erzielte Jahresüberschuss von 8,3 Mio. € erhöht das Eigenkapital auf 166,7 Mio. €.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten bewegen sich auf gleichbleibendem Niveau (+ 0,8 Mio. €) und betreffen überwiegend die Objektfinanzierungsmittel für das Anlagevermögen. Die Zinsen für Darlehen werden in der Regel für 10 Jahre oder länger gesichert.

Die Eigenkapitalquote steigt aufgrund des Jahresergebnisses 2025 auf 31,4 % (Vj.: 30,2 %). Langfristige Investitionen werden weitestgehend durch Eigenmittel und langfristige Objektfinanzierungsmittel gedeckt.

Die Vermögenslage der Stiftung ist geordnet.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit erhöhte sich im Geschäftsjahr infolge deutlich reduzierter Sachanlageinvestitionen (11,58 Mio. €, Vj.: 27,25 Mio. €) sowie gestiegener Einzahlungen aus Anlagenverkäufen (3,10 Mio. €, Vj.: 0,06 Mio. €) und Investitionskostenzuschüssen (4,37 Mio. €, Vj.:3,89 Mio. €) auf 0,6 Mio. €.

Der Finanzmittelfonds hat sich um 2,63 Mio. € erhöht (Vj.: Beanspruchung 4,12 Mio. €). Der Finanzmittelbestand zum 31.12.2025 beträgt – 8,43 Mio. € (Vj.: – 11,06 Mio. €) und ist mit Kontokorrentverbindlichkeiten in Höhe von 9,93 Mio. € (Vj.: 12,81 Mio. €) saldiert.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit (8,20 Mio. €) reichte im Berichtsjahr aus, um die planmäßigen Tilgungen der Objektfinanzierungsmittel (7,42 Mio. €) zu decken. 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 2026 ist gesichert. Das eingeplante Eigenkapital steht zur Verfügung.

Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage

Der Vorstand der Joseph-Stiftung beurteilt die wirtschaftliche Lage des Unternehmens in 2025 aufgrund des guten Wohnungsbestandes, der überwiegend positiven Lage an den örtlichen Wohnungsmärkten sowie der nachhaltigen Ertragskraft der wichtigsten Geschäftsfelder und Unternehmensbeteiligungen als gut. Die solide Eigenkapitalbasis sowie die Rechtsform des Unternehmens garantieren auch weiterhin eine stabile Entwicklung.

Download: Jahresabschluss 2025