Allgemeine Informationen
Grundlagen der Erstellung (B1)

Im Folgenden werden Nachhaltigkeitsinformationen in den Bereichen Umwelt, Soziales und Unternehmenspolitik bereitgestellt. Da im Geschäftsjahr 2025 hierzu keine gesetzliche Verpflichtung für die Joseph-Stiftung bestand, erfolgen die Angaben hierzu freiwillig. Nachhaltigkeit ist für die Joseph-Stiftung kein neues Thema, sondern wird seit Jahren strategisch und operativ gelebt. Vor diesem Hintergrund erachtet die Joseph-Stiftung es als Chance, die bereits gelebte unternehmerische Nachhaltigkeitspraxis den relevanten Interessensgruppen darzustellen.

Der freiwillige Nachhaltigkeitsbericht wird in Anlehnung an den Entwurf des Standards „EFRAG Voluntary Sustainability Reporting Standard for non-listed SMEs“ (VSME) im so genannten Basismodul erstellt und berichtet über die Umwelt-, Sozial- und Geschäftsverhaltensaspekte (zusammen „Nachhaltigkeitsaspekte“) unter Verwendung der Angaben B1-B11 soweit für die Geschäftstätigkeit relevant. Ergänzt wird der Bericht um weitere freiwillige Datenpunkte aus dem erweiterten VSME-Modul („Comprehensive“) zu den Themen Geschäftsmodell (C1), Klimarisiken (C4) und zusätzliche allgemeine Merkmale der Arbeitskräfte (C5) sowie freiwilligen Angaben zur Umsetzung der Klimastrategie.

Der Bericht wird auf individueller Basis für die Muttergesellschaft „Joseph-Stiftung, kirchliches Wohnungsunternehmen“ erstellt, da keine Pflicht zur Erstellung eines konsolidierten Jahresabschlusses besteht (PublG §1ff). Die Tochterunternehmen erstellen ihre eigenen Nachhaltigkeitsberichte nach eigenem Ermessen. Somit gilt die Bewertung der Wertschöpfungskette nur innerhalb der Unternehmenstätigkeitsgrenzen der Joseph-Stiftung und der nachgelagerten Wertschöpfungskette bis zum Kunden.

Die Joseph-Stiftung weist im Berichtsjahr 2025 folgende Eckdaten auf:

Rechtsform:	Kirchliche Stiftung bürgerlichen Rechts im Sinne von Art. 36 ff. BayStG
NACE Code:	L68
Bilanzsumme:	530.580.170,65 €
Gesamtumsatz:	53.756.481,19 €
Anzahl der Angestellten zum 31.12.2025:	173
Wirkungskreis:	Erzdiözese Bamberg, vor allem Bamberg, Erlangen und Nürnberg

Business Modell und Strategie

Gemäß Stiftungsstatut ist die Hauptaufgabe des Unternehmens die langfristige

Wohnungsversorgung für breite Schichten der Bevölkerung zu vertretbaren Konditionen. Neben der Betreuung des Bestandes werden Objekte für kirchliche Rechtsträger, für Kommunen, für private Eigentümer, für Genossenschaften und nach dem Wohneigentumsgesetz verwaltet. Bauträgergeschäfte werden entsprechend der Nachfrage und der Marktlage durchgeführt. Die Joseph-Stiftung besitzt insgesamt rund 4.100 Mietwohnungen, 1.500 (Studenten-) Wohnheimplätze sowie 70 gewerbliche Einheiten und verwaltet rund 4.700 Wohnungen für Dritte bzw. Wohnungseigentümer. Im Rahmen der Geschäftsbesorgungen werden weitere 1.400 Wohnungen, überwiegend im ländlichen Raum sowie rund 840 Wohnungen über die Geschäftsbesorgung des KWS Regensburg verwaltet. Zielsetzung ist es, Bevölkerungsschichten in niedrigen Lohn- und Einkommensbereichen sowie Transfereinkommensbezieher mit Wohnraum zu versorgen; hierfür hält die Joseph-Stiftung entsprechend dem im Stiftungsstatut verankerten Sozialauftrag preiswerte Wohnungen vor. Die Kerngeschäftsfelder der Joseph-Stiftung sind die Bewirtschaftung eigener Wohnungsbestände in der Metropolregion Nürnberg sowie in Dresden und Regensburg; Verwaltung von Wohnungsbeständen Dritter sowie von Wohnungseigentümergemeinschaften und Planungsleistungen für Neubau und Modernisierung für den Eigenbestand und Dritte sowie Bauträgermaßnahmen. Weitere Betätigungsfelder sind das Halten von Unternehmensbeteiligungen und das Ausüben von Geschäftsbesorgungen.

Die Kerngeschäftsfelder der Joseph-Stiftung sind Wohnen (Bewirtschaftung eigener Wohnungsbestände in der Metropolregion Nürnberg sowie in Dresden und Regensburg; Verwaltung von Wohnungsbeständen Dritter sowie von Wohnungseigentümergemeinschaften) und Planen und Bauen (Neubau und Modernisierung für den Eigenbestand und Dritte sowie Bauträgermaßnahmen). Weitere Betätigungsfelder sind das Halten von Unternehmensbeteiligungen und das Ausüben von Geschäftsbesorgungen.

Praktiken, Strategien und künftige Initiativen für den Übergang zu einer nachhaltigeren Wirtschaft
Umweltaspekte (B2)

Ein wichtiges Ziel der Geschäftsstrategie ist es, den CO_2-Ausstoß der Gebäude und der Verwaltung zu minimieren, um einen Beitrag zu den Klimaschutzzielen zu leisten. Dazu wurde bereits 2023 eine Klimastrategie erarbeitet, welche am 15.06.2023 durch den Stiftungsrat genehmigt wurde. Darauf aufbauend wird auf Basis der sich stetig wandelnden Informationsgrundlage ein Klimapfad erstellt, der zielgerecht angepasst und mit dem Stiftungsrat jährlich abgestimmt wird. Ziel ist das Erreichen einer Klimaneutralität im Sinne von 0 $kgCO_{2e}/m^2a$ aus, um das 1,5°C-Ziel des Pariser Klimaabkommens zu verfolgen. Die Planung berücksichtigt neben den verschiedenen technischen Maßnahmen zur Umsetzung der Ziele auch deren wirtschaftliche Auswirkungen auf das Unternehmen.

Die Immobilien der Joseph-Stiftung werden in der Regel langfristig im Bestand gehalten und binden so eine Vielzahl an potenziell eingeschlossenen THG-Emissionen. Im Falle von Rückbauten sollen Baustoffe nach Möglichkeit wiederverwendet werden. Bei den technischen Maßnahmen am Gebäudebestand wird zwischen Maßnahmen zur Energieeinsparung und Maßnahmen zur Dekarbonisierung unterschieden. Da die Mieter einen erheblichen Einfluss auf den Energieverbrauch der Gebäude haben, zählen zu den Maßnahmen zur Energieeinsparung neben Dämmmaßnahmen auch Informationskampagnen zur Energieeinsparung in den Mietermappen. Um den Gebäudebestand bis 2045 tatsächlich klimaneutral bewirtschaften zu können, soll die Wärme- und Warmwasserversorgung, wo möglich, auf Fernwärme oder erneuerbare Quartiers-

beziehungsweise klimaneutrale Energiekonzepte umgestellt werden. Zur Ermittlung der tatsächlichen jährlichen Emissionen werden seit 2019 regelmäßig CO_2-Bilanzen erstellt. Dabei wurden Annahmen und Kennwerte aus der Arbeitshilfe 85 des GdW und der IW.2050 genutzt. Durch diese Bilanzen kann der Fortschritt des Unternehmens bei der Umsetzung des Klimapfades überwacht werden.

Soziale Aspekte

Im Geschäftsfeld Wohnungsvermietung gilt es die Gratwanderung zwischen Sozialverträglichkeit der Mieten und wirtschaftlicher Stabilität des Unternehmens langfristig erfolgreich zu gestalten. Als Vermieter hat die Stiftung daher eine hohe Verantwortung ihren Mietern gegenüber: Die Miete muss bezahlbar bleiben und die Wohnungen bzw. die Wohnquartiere müssen so ausgestaltet sein, dass dort Familien und Einzelpersonen jeden Alters sicher leben können. Dazu gehört auch, dass die Wohnungen an bedarfsgerechte (funktionale und gesellschaftliche) Infrastruktur angeschlossen sind (ÖPNV, Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten usw.). Des Weiteren unterstützt die Joseph-Stiftung die Wohnversorgung im ländlichen Raum, vorrangig über die Geschäftsbesorgungen.

Eine besondere Verantwortung ergibt sich gegenüber den Mitarbeitenden des Unternehmens. Die Joseph-Stiftung ist bestrebt, die Arbeitsverhältnisse so auszugestalten, dass ein maximales Ausmaß an Arbeitsplatzsicherheit und Zufriedenheit der Mitarbeitenden ermöglicht wird. Grundlegend für die Gleichbehandlung der Mitarbeitenden ist die tariforientierte und leistungsbezogene Vergütungspolitik. Der Fachkräftemangel wiederum stellt das größte Risiko für das Unternehmen dar: Unbesetzte Stellen führen zur Verzögerung von Projekten und Überlastung der aktuellen Belegschaft, zu höheren Kosten für das Unternehmen und zu möglichen Umsatzeinbußen. Daher ist die Joseph-Stiftung bestrebt Personal langfristig in den Positionen zu behalten, es nach den Bedarfen des Unternehmens zu entwickeln und Prozesse zu optimieren. Ziel ist eine Qualifizierung und Flexibilisierung der Belegschaft, womit eine interne Durchlässigkeit erreicht wird, die ebenfalls zur Sicherung der Arbeitsplätze beiträgt. Darüber hinaus arbeitet das Unternehmen regelmäßig mit Universitäten und Hochschulen im Rahmen von Projekt- oder Abschlussarbeiten zusammen und ermöglicht eine duale Ausbildung im Wettstreit um die klugen Köpfe der Zukunft.

Ein von der Belegschaft gewählter Betriebsrat fungiert als Partner von Vorstand und Führungsebenen in allen Fragen der Mitarbeitendenrechte und Mitarbeitendeninteressen nach Betriebsverfassungsgesetz. Ein weiterer Baustein der Personalstrategie sind die Maßnahmen für eine „atmende Belegschaft“. Das heißt, die Joseph-Stiftung unterstützt aktiv eine gesunde Work-Life-Balance der Mitarbeitenden. Dazu gehören verschiedene Modelle von flexiblen Arbeitsverträgen, individuellen Teilzeit-Modellen und flexiblen Arbeitszeitregelungen, welche zur guten Vereinbarung von Job und Familie beitragen.

Insgesamt arbeitet die Joseph-Stiftung an der Identifikation von einschlägigen Nachhaltigkeits-Kennzahlen aus den Bereichen E, S und G, die das Controlling der Nachhaltigkeitsbemühungen ermöglichen sollen.