



Vorwort des Stiftungsrats

zum Geschäftsbericht für das Jahr 2025



„Die Schaffung und Sicherung von bezahlbarem Wohnraum, die nachhaltige Entwicklung lebenswerter Quartiere sowie die Orientierung an christlichen Werten prägen weiterhin die Arbeit der Joseph-Stiftung.“

Dr. Hubert Schiepek

Vorsitzender des Stiftungsrats

Christliches Handeln bedeutet, Kompetenz und Expertise nicht nur für sich zu nutzen, sondern insbesondere auch zum Wohl anderer einzusetzen. Diesem Verständnis folgt die Joseph-Stiftung seit ihrer Gründung. Im Geschäftsjahr 2025 zeigte sich dies besonders in der Bereitschaft, Erfahrungen und Kompetenzen über die eigenen Unternehmensgrenzen hinaus einzubringen, um somit das Dienstleistungsangebot der Joseph-Stiftung auszuweiten und zu schärfen. So kann die Stiftung im Rahmen ihrer Möglichkeiten dazu beitragen, Partner in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft sowie im kirchlichen Umfeld zu unterstützen und zugleich die Grundlage für die langfristige Erfüllung ihres sozialen und kirchlichen Auftrags zu sichern.

Die Herausforderungen für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft bleiben erheblich. Klimaschutz und Nachhaltigkeit, Digitalisierung, Fachkräftemangel sowie anspruchsvolle wirtschaftliche Rahmenbedingungen erfordern belastbare Strukturen und tragfähige Antworten. Für die Joseph-Stiftung bedeutet dies, den eigenen Bestand weiterzuentwickeln, Projekte mit Augenmaß umzusetzen und vorhandene Kompetenzen gezielt weiterzuentwickeln.

Das Geschäftsjahr 2025 hat erneut gezeigt, dass der über Jahre aufgebaute Wissens- und Erfahrungsschatz der Joseph-Stiftung eine wichtige Grundlage ihrer Arbeit bildet. Die Stiftung verfügt über fundierte Erfahrungen in der Entwicklung, Bewirtschaftung und Betreuung von Immobilien sowie in Bau- und Modernisierungsvorhaben. Diese Erfahrungen ermöglichen es heute, kirchliche, kommunale und privatwirtschaftliche Akteure bei ihren Herausforderungen zu unterstützen und gemeinsam tragfähige Lösungen zu entwickeln.

Aus Sicht des Stiftungsrats ist diese Entwicklung von strategischer Bedeutung. Die Weiterentwicklung der Dienstleistungsbereiche kann zur wirtschaftlichen Stabilität der Joseph-Stiftung beitragen und damit helfen, ihren sozialen und kirchlichen Auftrag dauerhaft abzusichern. Durch die Bündelung und Weitergabe von Kompetenzen entstehen neue Perspektiven für

nachhaltiges Wachstum und verlässliche Partnerschaften mit Bistümern, Kirchengemeinden und sozialen Trägern. Insbesondere kleinere Organisationen profitieren vom Zugang zu spezialisiertem Fachwissen und bewährten Strukturen.

In diesem Zusammenhang ist die Zusammenarbeit mit dem Bistum Thiès im Senegal zu erwähnen, die im Geschäftsjahr 2025 weiter vertieft wurde. In die dort gegründete Stiftung „Fides et Labor“ bringt die Joseph-Stiftung zusammen mit dem Erzbistum Bamberg ihre Erfahrungen und ihr Fachwissen ein. Dieser Wissenstransfer versteht sich als Beitrag zur Hilfe zur Selbsthilfe und zur Unterstützung nachhaltiger Strukturen vor Ort.

Bei aller Dynamik außerhalb der Joseph-Stiftung und den Veränderungen innerhalb der Joseph-Stiftung bleibt der Kern des Handelns unverändert. Die Schaffung und Sicherung von bezahlbarem Wohnraum, die nachhaltige Entwicklung lebenswerter Quartiere sowie die Orientierung an christlichen Werten prägen weiterhin die Arbeit der Joseph-Stiftung. Wirtschaftliche Leistungsfähigkeit ist dabei kein Selbstzweck, sondern eine Voraussetzung dafür, Verantwortung für Menschen, Gesellschaft und Umwelt dauerhaft wahrnehmen zu können.

Die Joseph-Stiftung blickt trotz eines weiterhin anspruchsvollen Umfelds mit Zuversicht, aber auch mit dem notwendigen Realismus in die Zukunft. Die Fähigkeit, Erfahrungen in neue Leistungen zu übersetzen, Kompetenzen weiterzugeben und partnerschaftliche Lösungen zu entwickeln, wird auch künftig ein wichtiger Bestandteil ihrer Weiterentwicklung sein. Entscheidend bleibt dabei, die eigenen Möglichkeiten sorgfältig zu prüfen und den Stiftungszweck verlässlich im Blick zu behalten.

Im Namen des gesamten Stiftungsrats danke ich dem Vorstand für die Wahrnehmung seiner Verantwortung und die geleistete Arbeit im zurückliegenden Geschäftsjahr. Mein Dank gilt ebenso den Mitarbeitenden, die mit ihrem Einsatz, ihrer Fachkompetenz und ihrer Verbundenheit mit den Zielen der Stiftung die Arbeit der Joseph-Stiftung tragen. Auch den Mitgliedern des Stiftungsrats sowie allen Partnerinnen und Partnern danke ich für die vertrauensvolle Zusammenarbeit.

Bamberg, Juni 2026

Vorwort des Vorstands

Andreas F. Heipp und Markus Jakob



„Das Geschäftsjahr 2025 hat gezeigt, dass die Verbindung von gesellschaftlicher Verantwortung, fachlicher Kompetenz und wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit tragfähig ist.“

Andreas F. Heipp

Vorstand

Markus Jakob

Insbesondere in herausfordernden Zeiten ist es die Aufgabe der Joseph-Stiftung bezahlbaren und zukunftsfähigen Wohnraum zu schaffen und zu erhalten. Dabei bewegen wir uns im Spannungsfeld zwischen unserem sozialen Auftrag, den Anforderungen des Klimaschutzes und der Notwendigkeit nachhaltigen wirtschaftlichen Handelns. Unser Anspruch ist es, hierfür innovative und praxistaugliche Lösungen zu entwickeln und eine Vorreiterrolle in der Wohnungswirtschaft einzunehmen. Die dafür notwendigen Kompetenzen bauen wir gezielt mit unseren eigenen Mitarbeitenden auf und erproben sie in der Joseph-Stiftung. Aus den daraus gewonnenen Erfahrungen ist ein wertvoller Wissens- und Kompetenzschatz entstanden, den wir heute auch Partnern der Wohnungswirtschaft anbieten und – wo sinnvoll – über eigene Geschäftsfelder und Beteiligungen weiterentwickeln und skalieren können.

Das Geschäftsjahr 2025 hat gezeigt, dass die Verbindung von gesellschaftlicher Verantwortung, fachlicher Kompetenz und wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit tragfähig ist. Gemeinsam mit unseren Mitarbeitenden und Partnern konnten wir wichtige Entwicklungsschritte umsetzen, neue Aufgabenfelder erschließen und die Grundlage für weiteres Wachstum in ausgewählten Dienstleistungsbereichen schaffen. So haben wir unser Leistungsangebot für externe Partner gezielt im Bereich der Geschäftsbesorgung ausgebaut. Als Shared Services bieten wir nun modulare, digital gestützte Leistungen als flexible Lösungen an, die sowohl eine vollständige operative Entlastung als auch eine gezielte Unterstützung einzelner kaufmännischer Kernprozesse ermöglichen. Damit reagieren wir auf steigende Anforderungen an Professionalität, Effizienz und Digitalisierung in der Branche.

In der Baubetreuung, der WEG- und Fremdverwaltung sowie der Geschäftsbesorgung unterstützen wir kirchliche, kommunale und privatwirtschaftliche Auftraggeber mit maßgeschneiderten Lösungen entlang des gesamten Immobilienzyklus. Ein besonderer Stellenwert kommt dabei der wirtschaftlichen und technischen Baubetreuung zu: Von der ersten Projektidee zur tragfähigen Konzeptentwicklung mit Kosten- und Fördermittelsteuerung bis hin zur qualitätsgesicherten Umsetzung begleiten wir Bauvorhaben ganzheitlich und schaffen Transparenz und Sicherheit für unsere Auftraggeber.

Durch die Bündelung von kaufmännischer und technischer Expertise gewährleisten wir belastbare Entscheidungen und eine verlässliche Projektsteuerung auch bei komplexen Bauvorhaben.

Unsere langjährigen Partnerschaften zeigen, dass dieses Modell trägt: Vertrauen, Kontinuität und fachliche Kompetenz bilden die Grundlage für nachhaltige wirtschaftliche Entwicklungen. Wir unterstützen gezielt auch kleinere Organisationen, die auf externe Expertise angewiesen sind.

Ergänzt wird unser Dienstleistungsportfolio durch spezialisierte Tochtergesellschaften und

Beteiligungen. Sie ermöglichen es uns, zusätzliche Kompetenzen in Bereichen wie technische Services, Digitalisierung oder Beratung einzubringen und unser Angebot gezielt zu erweitern. Damit stärken wir unsere Position als ganzheitlicher Partner der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft.

Auch im eigenen Projektgeschäft und in der Bestandsentwicklung setzen wir weiterhin wichtige Impulse. Dabei verbinden wir wirtschaftliche Leistungsfähigkeit mit unserem gesellschaftlichen Auftrag, bezahlbaren und zukunftsfähigen Wohnraum zu schaffen und zu erhalten.

Mit Zuversicht richten wir den Blick nach vorn: Die Weiterentwicklung unserer Dienstleistungsbereiche bleibt ein zentraler Hebel, um unsere Wettbewerbsfähigkeit zu sichern und nachhaltige Perspektiven für unsere Partner und unser Unternehmen zu schaffen. Unser Dank gilt dem Stiftungsrat, allen Mitarbeitenden, Partnern und Gremien für ihr Engagement und Vertrauen.

Bamberg, Juni 2026

Interview mit Markus Jakob

Vorstand



„Die zentrale Aufgabe besteht darin, wirtschaftliche Vernunft und soziale Verantwortung miteinander in Einklang zu bringen und die Stiftung strategisch so auszurichten, dass sie langfristig widerstandsfähig bleibt.“

Markus Jakob

Vorstand

Mit Markus Jakob kehrt 2025 eine vertraute Persönlichkeit an die Spitze der Joseph-Stiftung zurück. Nach mehreren Jahren in führenden Positionen in anderen Unternehmen übernimmt er nun gemeinsam mit seinem Kollegen Andreas F. Heipp die Verantwortung als Vorstand und bringt dabei wertvolle Erfahrungen und neue Impulse mit. Im Gespräch erläutert er, welche Herausforderungen er aktuell sieht und welche strategischen Themen er in den kommenden Jahren vorantreiben möchte.

1. Herr Jakob, Sie haben bei der Joseph-Stiftung schon einige Stationen hinter sich - beginnend bei der Ausbildung über die Projektsteuerung bis hin zur Geschäftsführerposition bei der Geschäftsbesorgung KWS Regensburg. Nach Ihrer Abwesenheit und mit etwas Abstand - was hat sich in der Joseph-Stiftung verändert?

Während meiner Abwesenheit habe ich die Joseph-Stiftung eigentlich nie aus den Augen verloren. Mit einigen Kolleginnen und Kollegen habe ich den Kontakt über die Zeit gehalten, ich war immer in der Region tätig und in meiner Rolle als Geschäftsführer beim KWS Regensburg war die Verbindung naturgemäß enger. Natürlich gab es im Laufe der Zeit personelle Veränderungen, auch in Schlüsselpositionen wie im Vorstand. Mit den neuen Kolleginnen und Kollegen ist dabei eine andere Dynamik entstanden und auch organisatorisch wurde an einzelnen Stellen nachjustiert. Im Kern sind Auftrag und Aufgaben der Joseph-Stiftung jedoch gleichgeblieben und das ist eigentlich das Wichtigste.

2. Was sind aus Ihrer Sicht die größten Herausforderungen, vor denen die Joseph-Stiftung aktuell steht und welche Themen haben für Sie in den kommenden 1-2 Jahren oberste Priorität?

Aus meiner Sicht stehen wir aktuell vor der Herausforderung, unter zunehmend komplexen und volatilen Rahmenbedingungen handlungsfähig zu bleiben. Die Förderkulisse für den Wohnungsbau hat sich deutlich verändert und ist in vielen Fällen weniger verlässlich geworden – das wirkt sich unmittelbar auf die Umsetzbarkeit von Bauprojekten aus. Gleichzeitig nehmen externe Einflüsse wie Kostensteigerungen, regulatorische Anforderungen und Marktunsicherheiten zu.

Für die kommenden Jahre hat daher die Sicherung der wirtschaftlichen Grundlage oberste Priorität. Es geht darum, ausreichend Flexibilität zu schaffen und zu erhalten, um auch unter schwierigen Bedingungen tragfähige Entscheidungen treffen und Projekte steuern zu können.

3. Welche Rolle spielt soziale Verantwortung und Nachhaltigkeit für Sie für die strategische Ausrichtung der Joseph-Stiftung?

Mir ist besonders wichtig, dass die wirtschaftliche Stabilität der Stiftung nicht losgelöst vom sozialen Auftrag betrachtet wird. Intern wie extern gilt es, diesem Anspruch weiterhin gerecht zu werden und ihn auch unter veränderten Bedingungen glaubwürdig umzusetzen. Die zentrale Aufgabe besteht darin, wirtschaftliche Vernunft und soziale Verantwortung miteinander in Einklang zu bringen und die Stiftung strategisch so auszurichten, dass sie langfristig widerstandsfähig bleibt.

Ein ebenso zentraler Bestandteil der strategischen Ausrichtung ist die ökologische Nachhaltigkeit. Steigende Anforderungen an Klimaschutz, Energieeffizienz und Ressourcenschonung erfordern, ökologische Ziele konsequent in Investitions- und Bestandsentscheidungen zu integrieren. Ziel ist es, ökologische Verantwortung, soziale Wirkung und wirtschaftliche Tragfähigkeit so zu verbinden, dass dauerhaft bezahlbarer und zukunftsfähiger Wohnraum entsteht.

4. Die Joseph-Stiftung als kirchliches Wohnungsunternehmen hat ein breites Dienstleistungsangebot, sowohl im Baubereich als auch in der Verwaltung von Immobilien.

Wie möchten Sie die Zusammenarbeit mit externen Partnern stärken?

Die Zusammenarbeit mit externen Partnern lebt für uns vor allem von Vertrauen und Verlässlichkeit. Deshalb setzen wir darauf, bestehende Netzwerke aktiv zu pflegen und durch qualitativ hochwertige Arbeit zu festigen. Gleichzeitig wollen wir unsere fachliche Kompetenz und unser Leistungsportfolio gezielt sichtbar machen und Präsenz zeigen – sowohl im operativen Alltag als auch im übergeordneten fachlichen Austausch. Strategisch wichtig ist für uns zudem, offen für Innovationen zu bleiben, neue Entwicklungen frühzeitig aufzugreifen und gemeinsam mit unseren Partnern neue Lösungsansätze zu erproben, wenn sie einen nachhaltigen Mehrwert schaffen.

5. Die Joseph-Stiftung lebt von der Kompetenz und dem Engagement ihrer Mitarbeitenden. Welche Bedeutung haben Mitarbeitende für Sie als Vorstand, und wie möchten Sie Motivation, Zusammenarbeit und Entwicklung künftig fördern?

Unsere Mitarbeitenden stehen im Mittelpunkt der Joseph-Stiftung – ohne ihr Engagement und ihre Kompetenz wäre unsere Arbeit nicht möglich. Gerade in der aktuell volatilen Situation ist es entscheidend, dass wir flexibel bleiben und Offenheit für unterschiedliche Aufgaben und neue Anforderungen fördern. Mir ist es wichtig, Mitarbeitende gezielt weiterzuentwickeln und ihnen Orientierung sowie Vertrauen zu geben.

Gleichzeitig möchten wir eine Unternehmenskultur stärken, die sich vom Miteinander hin zu einem echten Füreinander entwickelt. Die vergangenen Jahre waren für die Stiftung bereits herausfordernd, und sie konnten nur dank des hohen Engagements der Mitarbeitenden erfolgreich bewältigt werden. Daran möchte ich bewusst anknüpfen.

Ein weiterer Schwerpunkt liegt darauf, auch als Konzern noch stärker zusammenzuwachsen. Formate wie ein konzernweites Sommerfest schaffen Raum für persönliche Begegnungen und direkten Austausch. Denn persönlicher Kontakt ist aus meiner Sicht eine zentrale Voraussetzung für gute Zusammenarbeit und für die Unternehmenskultur, die wir uns für die Joseph-Stiftung wünschen.

6. Was wünschen Sie sich persönlich für Ihre Zeit als Vorstand - sowohl für die Stiftung als auch für sich selbst?

Für meine Zeit als Vorstand wünsche ich mir vor allem, dass wir gemeinsam etwas Sinnvolles und Nachhaltiges bewegen. Dass es gelingt, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, der den Menschen heute gerecht wird und auch morgen noch Bestand hat. Gleichzeitig ist es mir ein Anliegen, die Joseph-Stiftung weiter als verlässlichen und verantwortungsbewussten Partner in der Region Bamberg zu etablieren.

Persönlich sehe ich meine Aufgabe darin, Orientierung zu geben, Vertrauen zu schaffen und Menschen für gemeinsame Ziele zu begeistern. Wenn es mir gelingt, gemeinsam mit den Mitarbeitenden und Vorstandskollegen Andreas F. Heipp Entwicklungen anzustoßen, die über meine eigene Amtszeit hinaus Wirkung entfalten und die Stiftung langfristig stärken, dann wäre das für mich der größte Erfolg.

