



Vorwort des Stiftungsrats

zum Geschäftsbericht für das Jahr 2024



„So blickt die Joseph-Stiftung trotz aller Herausforderungen mit Zuversicht in die Zukunft: Sie will weiterhin Impulse setzen, die den Menschen in den Mittelpunkt stellen, und dabei christliche Grundwerte als Kompass für ein verantwortungsvolles und mitmenschliches Handeln nutzen.“

Dr. Hubert Schiepek

Vorsitzender des Stiftungsrats

„Du sollst deinen Nächsten lieben wie dich selbst.“ – Dieser Leitgedanke begleitet die Joseph-Stiftung seit jeher und prägte auch das Handeln im Geschäftsjahr 2024. Im Zentrum steht stets der Mensch – als Mieter, Quartiersbewohner, als engagierter Partner in vielfältigen sozialen Initiativen oder als Mitarbeiter.

Im vergangenen Jahr wurden bewährte Konzepte weiterentwickelt und zielgerichtete Unterstützungsmaßnahmen umgesetzt – insbesondere in Bereichen wie Wohnraumsicherung für vulnerable Gruppen, Kinder- und Jugendförderung sowie Integration durch Sport, Kultur und Nachbarschaftsarbeit. Mit Hilfe der Stiftungsgelder konnte die Stiftung erneut Mieter gezielt unterstützen und sozialen Einrichtungen, in den von der Stiftung betreuten Quartieren neue Impulse geben.

Neben dem sozialen Auftrag ist auch die Nachhaltigkeit eine zentrale Zielsetzung der Joseph-Stiftung. Der verantwortungsvolle Umgang mit Ressourcen, die Bewahrung der Schöpfung und der Klimaschutz leiten unser Handeln ebenso als christliche Grundwerte. Insbesondere im Bereich des Gebäudebestands stellt die Umsetzung des Klimapfades eine enorme Herausforderung dar. Die

energetische Sanierung, die Steigerung der Effizienz und die CO₂-Reduktion sind komplexe Aufgaben, die langfristige Investitionen und Weitsicht erfordern – ohne dabei den sozialen Anspruch auf bezahlbaren Wohnraum aus dem Blick zu verlieren.

Dennoch stellte die angespannte Lage in der Bauwirtschaft, insbesondere im geförderten Wohnungsbau, eine der größten Herausforderungen im Geschäftsjahr 2024 dar. Steigende Baukosten, komplexe Genehmigungsprozesse und rückläufige Förderbedingungen führen zu erheblichen Unsicherheiten – auch innerhalb der Joseph-Stiftung.

Hinzu kommen weltweite wirtschaftliche und geopolitische Entwicklungen sowie ein insgesamt schwieriges konjunkturelles Umfeld, die zusätzlich zur Verunsicherung beitrugen.

In dieser anspruchsvollen Situation kommt es derzeit zu strukturellen und personellen Veränderungen in der Führung und Organisation der Stiftung. Diese sollen bald zu noch besserer Leistungsfähigkeit führen – damit wir unseren sozialen und nachhaltigen, also mithin christlichen, Auftrag auch künftig erfüllen und weiterentwickeln können.

So blickt die Joseph-Stiftung trotz aller Herausforderungen mit Zuversicht in die Zukunft: Sie will weiterhin Impulse setzen, die den Menschen in den Mittelpunkt stellen, und dabei christliche Grundwerte als Kompass für ein verantwortungsvolles und mitmenschliches Handeln nutzen. Um dies zu realisieren, bedarf es der engagierten und kompetenten Mitarbeit aller Mitarbeitenden der Joseph-Stiftung, die auf allen Ebenen und in allen Bereichen täglich ihr Bestes geben und maßgeblich den Erfolg der Stiftung möglich machen.

Dafür möchte ich im Namen des gesamten Stiftungsrats meinen ehrlichen Dank und tiefen Respekt zum Ausdruck bringen – vielen herzlichen Dank. Ebenso dankbar bin ich für die verantwortungsvolle Führung des Vorstandes der Joseph-Stiftung sowie für die engagierte Arbeit aller Mitglieder des Stiftungsrats.

Bamberg, Juni 2025

Vorwort des Vorstands

Andreas F. Heipp



„Entsprechend unseres sozialen Auftrages, dem Anspruch an Nachhaltigkeit und auf einem wirtschaftlich soliden Fundament leisten wir unseren Beitrag für eine zukunftsfähige und integrative Gesellschaft und können so auch ein sicherer, sinnstiftender und attraktiver Arbeitgeber sein.“

Andreas F. Heipp

Vorstand

Wohnen heißt für die Joseph-Stiftung Werte leben. Wir realisieren nicht nur bezahlbaren Wohnraum, sondern engagieren uns für und mit unseren Mietern. Dies liegt nicht nur in unserem Stiftungsauftrag begründet, sondern ist auch für unsere Mitarbeitenden Motivation und Anspruch. Auch 2024 war geprägt von wirtschaftlichen Herausforderungen wie hohen Zinsen, hohen Baukosten, hohen Energiekosten, unsicherer Förderbedingungen und stagnierender Nachfrage im Bauträgergeschäft.

Hierbei ist die Veränderungsdynamik hoch und führt zu erheblichen Unsicherheiten. Dennoch konnten wir dank unserer engagierten Belegschaft und unseren stabilen Unternehmensbeteiligungen nicht nur das Jahr zufriedenstellend abschließen, sondern uns unserer ökologischen Verantwortung stellen und uns unserem sozialen Auftrag entsprechend um die Quartiere und deren Bewohner kümmern.

In diesem Geschäftsbericht zeigen wir unseren vielfältigen Einsatz rund um das Thema Wohn- und Lebensraum für alle Menschen und die Unterstützung, die wir als Wohnungsunternehmen leisten – von direkter Hilfe für unverschuldet in Not geratene Mieter, kostenfreier Bereitstellung von Räumlichkeiten für soziale Zwecke bis hin zu sozialen Modellprojekten oder Maßnahmen in Buckenhof, Eggolsheim und der Nürnberger Nordstadt.

Darüber hinaus verbessern wir unsere Dienstleistung für unsere Mieter durch die Gründung einer neuen Service-GmbH für technische Anliegen und Instandhaltungen. Weiterhin modernisieren wir unsere Bestände und ergänzen sie durch Neubauprojekte in verschiedenen Gemeinden.

Entsprechend unseres sozialen Auftrages, dem Anspruch an Nachhaltigkeit und auf einem wirtschaftlich soliden Fundament leisten wir unseren Beitrag für eine zukunftsfähige und integrative Gesellschaft und können so auch ein sicherer, sinnstiftender und attraktiver Arbeitgeber sein.

Für das gemeinschaftliche Wirken möchte ich daher allen Mitarbeitenden in der Joseph-Stiftung und ihren Tochterunternehmen, unseren Geschäftspartnern und den Mitgliedern des Stiftungsrats danken. Wir blicken mit Zuversicht in die Zukunft und sehen unsere christlichen Grundwerte als Kompass und Motivation für unsere täglichen Aufgaben.

Bamberg, Juni 2025