

# HEUTE FÜR MORGEN DENKEN





# Inhaltsverzeichnis

<b>Vorwort</b> .....	4	<b>Jahresabschluss 2023</b> .....	41
Vorstand .....	4	<b>Vorbemerkung</b> .....	42
Stiftungsrat .....	5	<b>Lagebericht des Vorstands</b> .....	43
<b>Wer wir sind</b> .....	6	1. Grundlagen des Unternehmens .....	43
Vision .....	9	2. Wirtschaftsbericht .....	44
Eckdaten .....	10	2.1. Rahmenbedingungen .....	44
Beteiligungen .....	13	2.2. Geschäftsverlauf .....	46
<b>Vorreiter im Thema Nachhaltigkeit</b> .....	14	2.3. Lage .....	47
Vorreiter in der Klimastrategie .....	18	3. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht .....	49
Geschäftsbesorgungen nachhaltig gestalten .....	22	3.1. Prognosebericht .....	49
<b>Was packen wir an</b> .....	24	3.2. Risiko- und Chancenbericht .....	50
Für unsere Mieter .....	25	3.3. Gesamtaussage .....	51
Für die Gesellschaft .....	28	4. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten .....	52
<b>Klarer Auftrag mit vielfältigen Möglichkeiten</b> .....	30	<b>Bericht des Stiftungsrats</b> .....	53
Maisel-Gelände Bamberg .....	32	<b>Nachhaltigkeitserklärung</b> .....	54
St. Johannes Nürnberg .....	34	Allgemeine Angaben .....	54
St. Theresia Nürnberg .....	36	Umwelt (E) .....	65
<b>Jubiläum 75 Jahre</b> .....	38	Soziales (S) .....	74
<b>Fazit</b> .....	40	Governance (G) .....	82
		<b>Bilanz zum 31. Dezember 2023</b> .....	86
		<b>Gewinn- und Verlustrechnung 2023</b> .....	89
		<b>Anhang</b> .....	90
		Allgemeine Angaben .....	90
		Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden .....	90
		Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung .....	92
		Verbindlichkeiten- und Anlagespiegel .....	94
		Nachtragsbericht .....	96
		Sonstige Angaben .....	96

# Wer wir sind

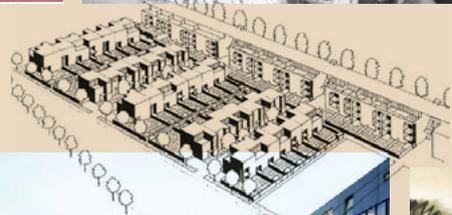
Die Joseph-Stiftung ist das kirchliche Wohnungsunternehmen im Erzbistum Bamberg. Seit über 75 Jahren gibt uns der Stiftungszweck, „angemessene und sozial vertretbare Verbesserung der Wohnversorgung, insbesondere für Familien, vor allem in der Erzdiözese Bamberg“, unseren Handlungsrahmen und unsere Unternehmenskultur vor.

Wir verbinden unser Engagement für bezahlbaren und zukunftsfähigen Wohnraum sowie für sozial-integrative Quartiere mit der gelebten Umsetzung christlicher Werte. Um den Stiftungszweck zu erfüllen, setzen wir auf das Nachhaltigkeitsdreieck als Leitbild. Die drei Dimensionen Ökonomie, Ökologie und Soziales sind voneinander abhängig. Das Gleichgewicht zwischen allen drei Bereichen ist essenziell für eine nachhaltige Entwicklung und befindet sich in einem stetigen Abwägungsprozess, der unser Handeln in allen Geschäfts- und Unternehmensbereichen prägt.

## Geschäftsfelder

Als Projektentwickler, Bestandshalter, Bauträger, Dienstleister und Immobilienverwalter für Dritte sowie mit verschiedenen Unternehmensbeteiligungen bewirtschaftet die Joseph-Stiftung in Bayern und Sachsen rund 12.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten. Mit einer Bilanzsumme von 498,7 Millionen Euro gehört die Joseph-Stiftung zu den größten Wohnungsunternehmen in Nordbayern. Schon seit mehreren Jahren ist Nachhaltigkeit das ganzheitliche Unternehmensziel der Joseph-Stiftung.

Wir wollen als Wohnungsunternehmen Vorreiter in Sachen Nachhaltigkeit werden. Für dieses ehrgeizige Vorhaben konnten wir in der Vergangenheit durch viel Vorarbeit und verschiedene Leuchtturmprojekte eine gute Basis legen. Nun haben wir uns mit einer Klimastrategie, unserem eigenen Klimapfad, der Nachhaltigkeitsberichterstattung in Anlehnung an die ESRS-Standards sowie zahlreichen Maßnahmen in allen Geschäftsfeldern und Unternehmensbereichen noch intensiver auf diesen anspruchsvollen und herausfordernden Weg gemacht.





### Mehr als ein Wohnungsunternehmen

Dabei kommt uns die Vielfältigkeit der Joseph-Stiftung zugute. Wir sind weit mehr als ein klassisches Wohnungsunternehmen: Mit einem eigenen Wasserkraftwerk in der Regnitz in Bamberg erzeugen wir jährlich fast 2 Millionen Kilowattstunden sauberen Strom. Mit der Umsetzung und Unterstützung von überregionalen Forschungsprojekten zur demografischen Entwicklung, Wohnen im hohen Alter oder energetischen Fragen gewinnen wir wissenschaftlich valide Erkenntnisse, die uns in der praktischen Umsetzung einer nachhaltigen Zukunft helfen. Mit verschiedenen Unternehmensbeteiligungen auch außerhalb der Wohnungswirtschaft sorgen wir nicht nur für ein solides wirtschaftliches Fundament der Joseph-Stiftung, sondern können unsere Nachhaltigkeitsbemühungen in vielen wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Bereichen verfolgen.

### Sozialintegrativer Quartiersansatz

Denn unsere Gesellschaft ist in sozialer, wirtschaftlicher, ethnischer, religiöser und demographischer Hinsicht divers und entwickelt unterschiedliche Lebensentwürfe. Der zentrale christliche Auftrag der Joseph-Stiftung besteht darin, keine Parallelgesellschaften zu fördern, sondern den Zusammenhalt in unserer Gesellschaft zu stärken. Wir gestalten unsere Quartiere so, dass ein gutes Zusammenleben gelingt. Dies erreichen wir durch eine Kombination unterschiedlicher Wohnraumangebote und Finanzierungsmodelle – gefördert, freifinanziert und eigentumsbildend – sowie durch Sozialangebote und Gemeinschaftsflächen. Wir verfolgen einen sozialintegrativen Quartiersansatz. Unser Engagement richtet sich sowohl an die Menschen, die neu zu uns kommen, als auch an die, die bereits in den Quartieren leben. Vielfalt wird dann nachhaltig und bereichernd, wenn die Unterschiede gegenseitig wahrgenommen und angenommen werden, sodass aus dem Nebeneinander ein Miteinander entsteht. Grundlage ist das Schaffen und Bereitstellen von bezahlbarem und möglichst CO<sub>2</sub>-neutralem und damit zukunftsfähigem Wohnraum. Auf diesem Weg setzen wir uns kontinuierlich neue Ziele und evaluieren unsere Fortschritte, um unserer Vision näherzukommen.

# Vorwort des Stiftungsrats



Dr. Hubert Schiepek  
Vorsitzender des Stiftungsrats

Unsere Joseph-Stiftung, als Unternehmen der Bauwirtschaft, steht in der heutigen Zeit vor erheblichen Herausforderungen, die die Branche tiefgreifend beeinflussen. Die steigende Inflation wirkt sich auf die Kostenstruktur aus und erfordert innovative Lösungsansätze, um weiterhin wirtschaftlich erfolgreich agieren zu können. Gleichzeitig gewinnt die Dekarbonisierung der Bestandsimmobilien zunehmend an Bedeutung. Um den ökologischen Fußabdruck zu reduzieren, sind erhebliche Investitionen und technologische Innovationen erforderlich, deren finanzielle Kosten auch unsere Mieter nicht überfordern dürfen. Darüber hinaus stellt die Schaffung bezahlbaren Wohnraums eine der drängendsten sozialen Herausforderungen unserer Zeit dar. Es gilt, Lösungen zu finden, die sowohl wirtschaftlich tragfähig, ökologisch verträglich als auch sozial gerecht sind.

Unsere Orientierung am langfristigen Erfolg der Stiftung ist fest in der althergebrachten Tradition der Nachhaltigkeit verwurzelt, die unter anderem auf die Initiativen des Nürnberger Patriziers und Ratsherrn Peter Stromer zurückgeht. Bereits im Mittelalter setzte er sich in unserem Bistumsgebiet für nachhaltige Forstwirtschaft (Tannen- und Kiefernfaat) ein und legte damit bereits 1368 den Grundstein für verantwortungsvolles und zukunftsorientiertes Handeln.

Unsere Ausrichtung an den christlichen Grundwerten, wie im Stiftungsstatut festgelegt, basiert auf dem Leitsatz der Bewahrung der Schöpfung. Der christliche Glaube hat seine Basis nicht nur in der Vergangenheit, sondern immer auch in der Zukunft. Wir leben zwischen Offenbarung und Erfüllung im Sinne der Hoffnung auf Gottes Zukunft (Psalm 85,11) und in Verantwortung für die Schöpfung, wenn wir die Erde bebauen und bewahren (Genesis 2,15).

Die Anforderungen der aktuellen gesetzlichen Vorgaben (European Sustainability Reporting Standards, ESRS) umfassen neben der ökologischen Dimension auch soziale Anforderungen und Regelungen zur Unternehmensführung. Diese sind allesamt im Einklang mit unseren Werten und sind auch dargelegt in der Enzyklika *Laudato Si'* von Papst Franziskus.

Als Stiftungsrat sehen wir diese Prinzipien der Nachhaltigkeit sowohl als Konzept und Methodik als auch als Regelungen zur Berichterstattung an. Letztere ergänzt die reine Finanzberichterstattung. Die Kriterien der Nachhaltigkeitsberichterstattung sind aufgrund unserer festen Verankerung im christlichen Wertekanon genauso wichtig wie die Finanzberichterstattung. Beide Werke sind aus unserer Sicht integriert und bedingen sich vielfach selbst. Deswegen unterstützen wir die einheitliche, integrierte Darstellung der Berichterstattung.

Da sich die Joseph-Stiftung bereits seit längerem auf dem Weg der Nachhaltigkeit befindet, wurden zunächst die Standards des Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) für die Berichterstattung angewendet. Die Herausforderung besteht nun darin, die bereits vorgenommenen Arbeiten in eine Berichterstattung nach den nun veröffentlichten und gesetzlich vorgeschriebenen ESRS zu übertragen. Wir unterstützen die bereits gemachten Fortschritte auf dem Weg der Nachhaltigkeit.

In diesem Geschäftsbericht stellt Ihnen der Vorstand der Joseph-Stiftung die Nachhaltigkeitsberichterstattung vor. Sie ist nicht nur ein Konzept, sondern auch eine umfassende Berichterstattung und ein wertvolles Tool, das hilft, die Fortschritte zu messen und transparent zu kommunizieren sowie unterschiedliche Belange abzuwägen. Durch die systematische Erfassung und Analyse der Nachhaltigkeitsmaßnahmen kann die Stiftung gezielt Verbesserungen vornehmen und die definierten Ziele konsequent verfolgen.

Wie dargelegt, ist das Engagement für Nachhaltigkeit ein integraler Bestandteil der Unternehmensstrategie der Joseph-Stiftung. Wir sind überzeugt, dass wirtschaftlicher Erfolg und ökologische sowie soziale Verantwortung Hand in Hand gehen müssen, um langfristig bestehen zu können. Gemeinsam mit unseren Partnern und Stakeholdern arbeiten wir daran, Immobilienwirtschaft zukunftsfähig zu gestalten und einen positiven Beitrag für Gesellschaft und Umwelt zu leisten.

Mit diesem Geschäftsbericht laden wir Sie ein, einen detaillierten Einblick in unsere Aktivitäten und Erfolge zu gewinnen.

# Vorwort des Vorstands



Andreas F. Heipp  
Vorstandssprecher



Josef Weber  
Vorstand

Nachhaltigkeit ist vielschichtig – drei Dimensionen, die in einer Wechselbeziehung und in einem Spannungsfeld zueinander stehen, so dass es gilt, das es gilt im Rahmen einer jeweiligen Abwägung in Einklang zu bringen. Für uns als Joseph-Stiftung bedeutet das die bestehenden ökonomischen, ökologischen sowie sozialen Ist-Stände in unseren Einflussbereichen zu analysieren, neu auszurichten und die notwendigen Schritte zu gehen sowie möglichen auftretenden Schief lagen oder Unwuchten zu begegnen. Zeitgleich zu unserem 75-jährigen Bestehen im Jahr 2023 formulierten wir unsere Unternehmensvision neu und griffen die Nachhaltigkeit als Kernherausforderung unseres Unternehmens auf. So lautet die Vision der Joseph-Stiftung als Wohnungsunternehmen „stets als Vorreiter im Thema Nachhaltigkeit zu agieren und wahrgenommen zu werden“.

Um diese Vision mit Leben zu füllen, müssen unsere Nachhaltigkeitsziele im Unternehmen transparent gemacht, aktiv bewertet und gesteuert werden. Es braucht einen nachvollziehbaren und zügigen Entscheidungsprozess, damit die Belegschaft die herausfordernden Aufgaben gemeinsam meistern kann, denn diese erfordern teilweise ein Weiterdenken und ein neues Niveau an Flexibilität.

Wir müssen stets abwägen, gewichten, justieren und immer wieder Schwerpunkte setzen, um im Spannungsfeld der Nachhaltigkeitsdimensionen die bestmögliche Lösung für die jeweilige Aufgabenstellung zu entwickeln. Und dies auf Basis unserer christlichen Werte und unseres Stiftungsauftrages als kirchliches Wohnungsunternehmen.

Der vorliegende Geschäftsbericht zeigt unsere Erkenntnisse, Konzepte und Ansätze rund um die Ertüchtigung unseres Portfolios, unserem Pfad zur Klimaneutralität und die damit verbundenen wirtschaftlichen Herausforderungen. Außerdem blicken wir auf unsere Meilensteine der Vergangenheit, sowohl im ökologischen als auch im sozialen Bereich, um dadurch unsere Entwicklung zu verdeutlichen. Wir zeigen, welchen Beitrag wir für die Gesellschaft leisten und welche konkreten Projekte wir für unsere Mieter, Käufer, B2B-Kunden und weitere Interessengruppen umsetzen.

Darüber hinaus veröffentlichen wir als Teil unseres Jahresabschlusses im zweiten Teil dieses Berichts erstmals eine Nachhaltigkeitsklärung in Anlehnung an die neuen Anforderungen der CSRD. Diese Erklärung bereits jetzt, gut zwei Jahre vor der Verpflichtung dazu, erstellen zu können, soll zeigen, wie weit wir in unseren Nachhaltigkeitsbemühungen fortgeschritten sind.

Wir wünschen Ihnen eine spannende und erkenntnisreiche Lektüre unseres Geschäftsberichtes.



# Vision: „Die Joseph-Stiftung ist stets Vorreiter im Thema Nachhaltigkeit!“

Die Joseph-Stiftung und ihre Mitarbeitenden verbinden ihr Engagement mit der gelebten Umsetzung christlicher Werte. Um den Stiftungszweck zu erfüllen, setzen wir auf das Nachhaltigkeitsdreieck als Leitbild. Das Modell bildet die drei gleichrangigen Dimensionen Ökologie, Ökonomie und Soziales ab, die stets betrachtet werden müssen, sich aber gegenseitig beeinflussen. Die Form des Dreiecks verdeutlicht die Abhängigkeit der Dimensionen voneinander. Das Gleichgewicht zwischen allen drei Bereichen ist essenziell für eine nachhaltige Entwicklung.

Das Nachhaltigkeitsdreieck ist nicht nur ein abstraktes Konzept, sondern gelebte Praxis in der Joseph-Stiftung. Jede Entscheidung verlangt die Betrachtung aller drei Dimensionen.

Jeder Mitarbeiter ist aufgefordert die folgenden Fragen für sich zu reflektieren:

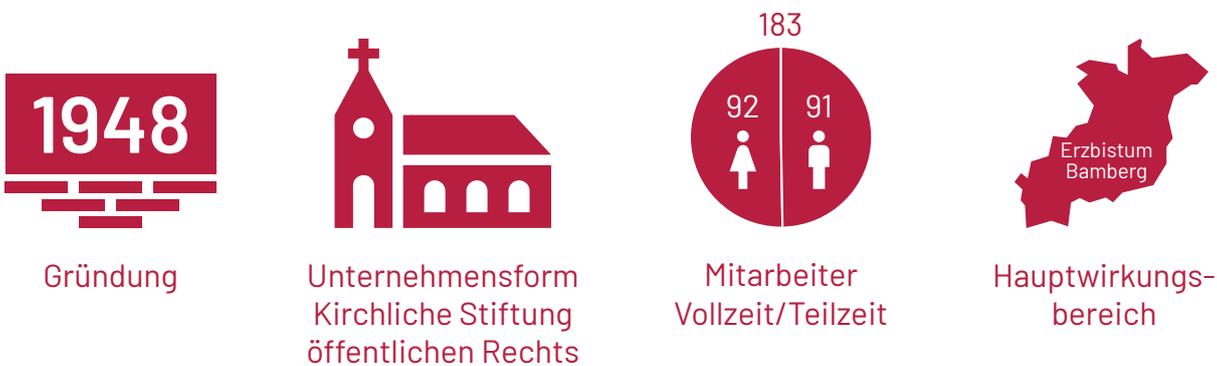
„Wie kann ich mich in die Joseph-Stiftung mit nachhaltigen Handlungen und Maßnahmen einbringen und so zum nachhaltigen Erfolg des Unternehmens beitragen?“



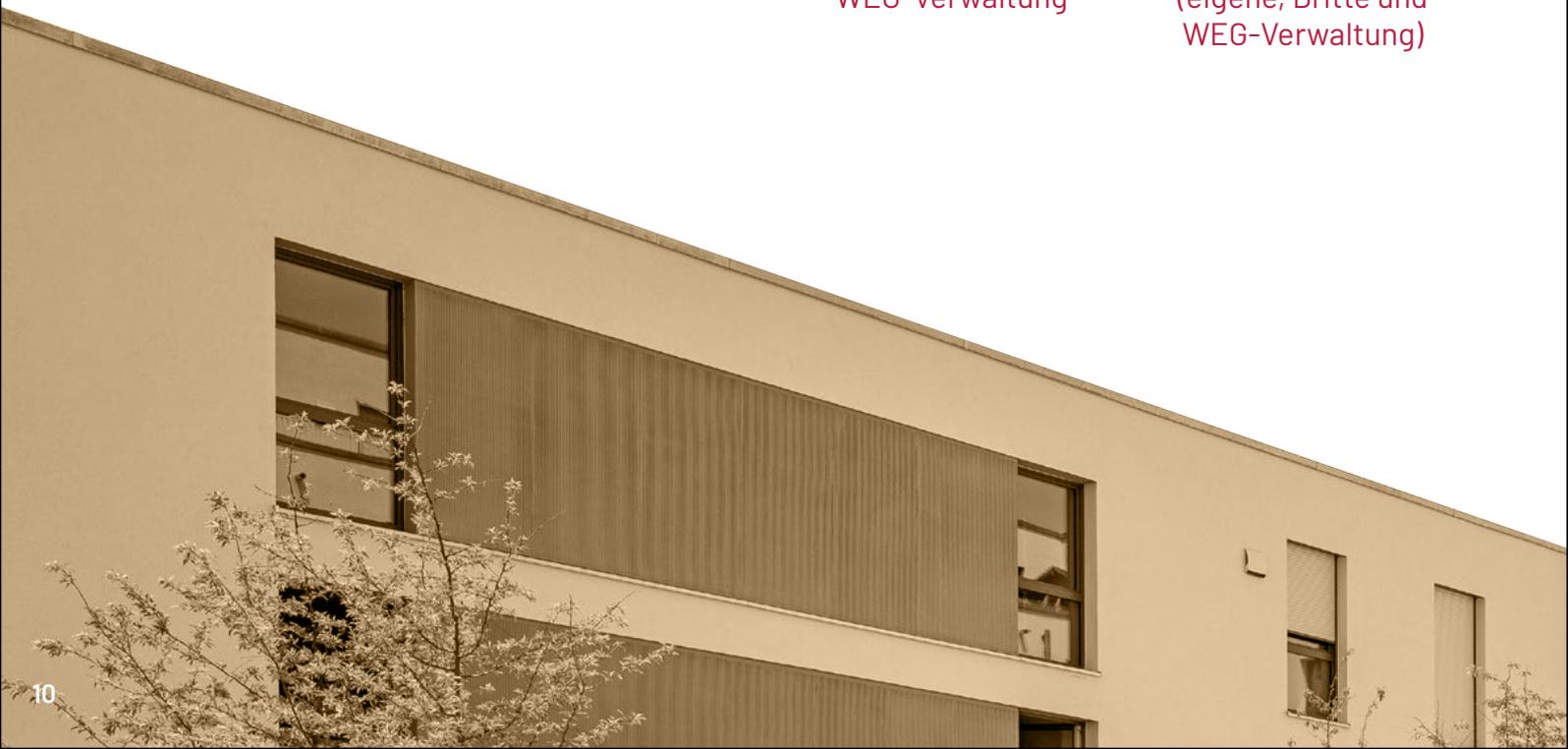
Der Stiftungszweck gibt unseren Handlungsrahmen vor:  
Zweck der Stiftung ist eine angemessene und sozial vertretbare Verbesserung der Wohnungsversorgung.

# Eckdaten

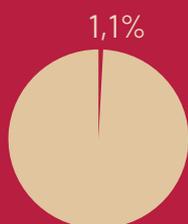
## Allgemein



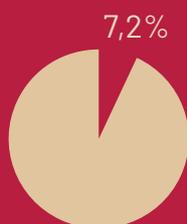
## Wohnungsbestände und Wohnungsverwaltung



## Mieter



Leerstands-  
quote

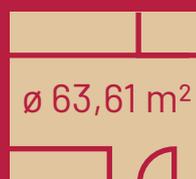


Fluktuations-  
rate

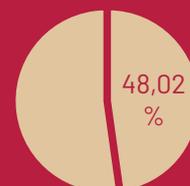
ø 7,59€



Wohnungs-  
kaltmiete  
Eigenbestand



Durchschnitt  
Wohnungsgröße



Anteil geförderter  
Wohnraum im Eigen-  
bestand (Förderweg  
EOF und erster Förder-  
weg nach Kostenmiete)

## Finanzen

**498,7 Mio.**

Bilanzsumme

**6,0 Mio.**

Jahresüberschuss

**30,7%**

Eigenmittelquote

**153,2 Mio.**

Eigenmittel  
(Eigenkapital)

**38,1 Mio.**

Umsatzerlöse aus  
Hausbewirtschaftung

## Bautätigkeit

**123**

Neue Wohneinheiten im  
Eigenbestand im  
Berichtsjahr



# Beteiligungen

Seit den 1990er-Jahren ist die Joseph-Stiftung eine Reihe von Unternehmensbeteiligungen eingegangen. Neben branchengleichen Beteiligungen gibt es auch Unternehmen, die in branchenverwandten oder branchenfremden Feldern tätig sind. Mit einem Großteil der Unternehmen besteht ein Ergebnisabführungsvertrag. Somit ist hier ein erhöhtes wirtschaftliches Risiko, beziehungsweise wirtschaftliches Potenzial verbunden. Eine weitere Gruppe im Bereich der Unternehmensbeteiligungen bilden Firmen, bei denen die Joseph-Stiftung nicht Alleingesellschafter ist. Die Unternehmensbeteiligungen sind ein weiterer Hebel für nachhaltiges Handeln und bewegen sich mit Ihren Branchenspezifika ebenfalls im Spannungsfeld des Nachhaltigkeitsdreiecks aus Ökonomie, Ökologie und Sozialem.



## Wohnungswirtschaft



100%



50%

## Medien-/Freizeitbereich



100%

## Gewerbe- und Dienstleistungsbereich



100%



100%



100%



100%



33,3%

Die Joseph-Stiftung ist mit einem eigenen Wasserkraftwerk in Bamberg weit mehr als ein klassisches Wohnungsunternehmen



# Vorreiter im Thema Nachhaltigkeit

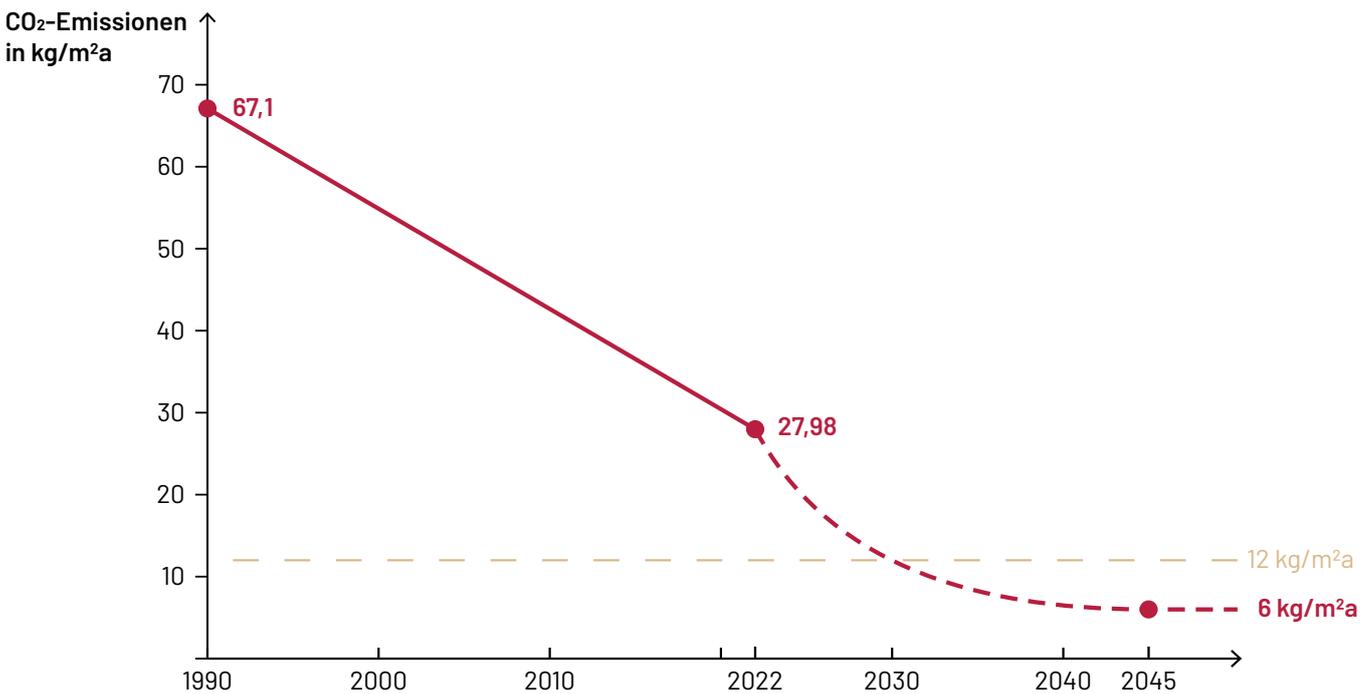
Lange bevor die Gesetzgeber richtig Fahrt aufgenommen haben, um Unternehmen zu nachhaltigem Handeln anzutreiben, war es in der Joseph-Stiftung der Anspruch

**die Schöpfung zu bewahren, gleichzeitig sozial zu handeln und dennoch wirtschaftlich zu agieren.**

So liegen also die Themen Ökologie, soziale Verantwortung und Ökonomie als drei Dimensionen des Nachhaltigkeitsdreiecks seit jeher in der DNA des Unternehmens. Projekte und Maßnahmen über die Zeit belegen dies. So waren wir aktiv in der Entwicklung von Konzepten wie "In der Heimat wohnen", mit denen es Menschen möglich gemacht wurde in allen Lebenslagen in der gewohnten Wohnumgebung zu verbleiben.

Außerdem forschten wir intensiv zum Thema technologische Unterstützung für ältere Menschen in der eigenen Wohnung. Auch die Kooperation zur Unterstützung von Menschen im Senegal mit dem Erzbistum Bamberg liegt uns sehr am Herzen. All dies wird uns durch den Stiftungszweck und ein speziell dafür vorzuhaltendes Budget ermöglicht.

Die letzten Jahre stand allerdings der Umgang mit dem Klimawandel und die Erfüllung von gesetzlichen Vorgaben im Vordergrund. Auch bei diesem Thema konnten wir in der Vergangenheit schon beachtliche Fortschritte erzielen: So haben wir den CO<sub>2</sub>-Ausstoß unseres Unternehmens seit 1990 von rund 67 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>a auf etwa 28 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>a im Jahr 2022 reduziert. Der Klimawandel ist in vollem Gange – und hat jetzt und zukünftig für Menschen und die Umwelt verheerende Folgen. Die Wissenschaft hat dies unbestreitbar bewiesen und es besteht der Handlungsdruck, die Emissionsreduktion auf 0 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>a, bzw. 12 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>a (Annahme der IW.2050) zu erreichen.



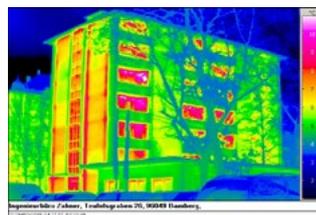
CO<sub>2</sub>-Reduktion von 1990 bis 2045



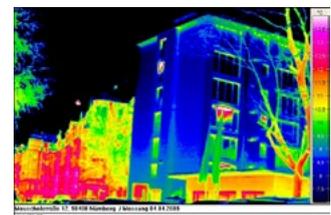
Babenberger Viertel



Babenberger Viertel



Passivhaus vorher



Passivhaus nachher

## Meilensteine im Laufe der Zeit - Ökologie

### Mühlenviertel mit Flusswasserkraftwerk, Bamberg

1983 bis heute

Mit der Sanierung des Mühlenviertels in Bamberg Anfang der 1980er-Jahre gelang der Joseph-Stiftung hinsichtlich der Nutzung regenerativer Energien in historischer Umgebung eine deutschlandweite Pionierleistung. Entstanden sind nicht nur 112 Plätze in einem Studentenwohnheim, ein Restaurant und Hotel, sondern vor allem auch ein Wasserkraftwerk. Dieses Kraftwerk produziert inzwischen rund 2 Millionen kWh (2023: 1,94 Mio. kWh) sauberen Strom jährlich. Damit können also rund 1.000 Vier-Personen-Haushalte mit Strom versorgt werden.

### Modernisierung Babenberger Viertel, Bamberg

1999 - 2004

Kurz nach der Jahrtausendwende haben wir zwei 1976 errichtete Wohnblöcke im Babenberger Viertel in Bamberg modernisiert. Neben den wohnwertverbessernden Maßnahmen und den Anspruch an die Architektur haben wir von zwei Gasheizzentralen und dezentraler elektrischer Warmwasserbereitung in den Wohnungen auf zwei Wärmepumpenzentralen umgestellt. Heizwärme und Warmwasser werden über eine Geothermiefeld und Solarkollektoren erzeugt.

### Passivhaus Meuschelstraße, Nürnberg

2007-2009

Mit dem Umbau eines Frauenwohnheims, Baujahr 1955, entstand zwischen 2007 und 2009 das erste Gebäude im Passivhausstandard im Bestand der Joseph-Stiftung. Dort sind 42 barrierearme Wohnungen vorhanden.

### „E% - Energieeffizienter Wohnungsbau“ Herbartstraße, Ansbach

2014

Im Rahmen des von der „Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr“ durchgeführten Modellvorhabens „e% - Energieeffizienter Wohnungsbau“ wurde zwischen 2012 und 2014 in Ansbach eine Mietwohnanlage mit 37 öffentlich geförderten Sozialwohnungen neu errichtet. Es handelt sich um einen Holzbau, der das Verwendungsspektrum dieses nachwachsenden Rohstoffes in vielen Bereichen aufgezeigt hat.

Die Unterschreitung des zulässigen Primärenergiebedarfs als auch des zulässigen Transmissionswärmeverlustes des Neubaustandards der bei Modellbeginn gültigen Energieeinsparverordnung 2009 um mindestens 40% werden von der Wohnanlage trotz des reduzierten Technikkonzeptes erreicht. Dies liegt vor allem an der sinnvollen Kombination einer Pelletanlage in Verbindung mit der PV-Anlage, so verbraucht das Gebäude lediglich 12,0 kWh/m<sup>2</sup> Primärenergie und unterschreitet damit die Bedarfswerte um 26%.

**Dieses Ergebnis stellte den niedrigsten Wert aller in dem Modellvorhaben „e% - Energieeffizienter Wohnungsbau“ evaluierten Projekte dar.**

Die Wohnanlage wurde u.a. mit dem Deutschen Bauherrenpreis (Preisträger), dem BDA-Architekturpreis 2016 (Nike), dem BDA Preis Bayern 2016 und dem Holzbaupreis Bayern 2014 (Anerkennung) ausgezeichnet.



E%-Gebäude



E% Innenhof



Mühlenviertel



Mühlenviertel

**Sozial-integratives und  
ökologisches Quartier,  
Buckenhof**

2022

Die Besonderheit bei der Bebauung der Oberen Büch liegt in der Kombination aus bezahlbarem Wohnraum und hohen ökologischen Ansprüchen in Bau und Gebäudebetrieb. Die Joseph-Stiftung hat hier vor den Toren Erlangens 44 barrierefreie Mietwohnungen und eine ambulant betreute Wohngemeinschaft für Menschen mit Demenz mit zwölf Plätzen fertiggestellt. Insgesamt 30 der 44 Mietwohnungen sind vom Freistaat Bayern gefördert (EOF) und kommen Menschen mit geringerem Einkommen zugute. Auf Gebäudeseite wurde ein Passivhausstand realisiert, der Heizwärmebedarf und die Wärmeversorgung mit Grundwasser-Wärmepumpe (Spitzenlastheizung Gas) erreicht. Darüber hinaus steht eine Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge zur Verfügung. In der Umsetzung sind zehn private und zwei öffentliche Ladepunkte entstanden. Zum sozialen Miteinander im neuen Quartier tragen ein Gemeinschaftsraum der Gemeinde Buckenhof mit einem Bürger-Café bei. Darüber hinaus wurde ein öffentlicher Quartiersplatz mit Wasserspielbrunnen geschaffen.

**Meilensteine im Laufe der Zeit – Soziale Projekte**

**SOPHIA**

2002

In den Jahren 2002 bis 2004 wurde durch die Joseph-Stiftung das virtuelle Betreuungssystem SOPHIA (SOziale Personenbetreuung-Hilfen Im Alltag) entwickelt. Die im Projekt gewonnenen Erkenntnisse wurden darauf aufbauend über die Modellphase hinaus in einem tragfähigen Geschäftsmodell fortgeführt. So entwickelte SOPHIA rund 15 Jahren lang Konzepte für ein selbstständiges Wohnen im Alter und bei Behinderung. Um die Integration sozialer und technischer Lösungen zum Wohle des Menschen zu erreichen, wurde stets an verschiedenen Forschungs- und Entwicklungsprojekten auf nationaler und internationaler Ebene gearbeitet.

**IN DER HEIMAT WOHNEN**

2009

Als Gemeinschaftsunternehmen der Erzdiözese Bamberg, des Caritasverbandes für die Erzdiözese Bamberg und der Joseph-Stiftung haben Wohnanlagen mit dem „In der Heimat wohnen“-Konzept vor allem im strukturschwachen ländlichen Raum Frankens barrierefreie Wohn- und Gemeinschaftsräume insbesondere für ältere, aber auch behinderte Menschen geschaffen.

Es werden die Begegnungs- und Beteiligungsmöglichkeiten zwischen Bewohnern und Anwohnern zur Knüpfung sozialer Kontakte in den Vordergrund gestellt. Durch die Zusammenführung der unterschiedlichen lokalen Personen und Organisationen durch ein Quartiersmanagement kann jeweils der Aufbau eines Bürgernetzes gefördert werden.

**Forschungsprojekt  
auf EU-Ebene  
„I-stay@home“**

2011-2015

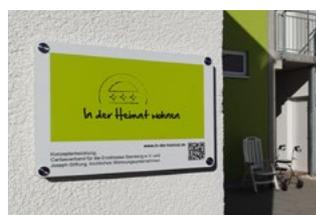
Im Jahr 2011 intensivierte die Joseph-Stiftung ihre Forschungsbemühungen rund um das Thema unterstütztes Wohnen im Alter. Gemeinsam mit 12 beteiligten Projektpartnern aus Nordwesteuropa wurden über drei Jahre lang bezahlbare technische Lösungen gesucht und mit Mieterinnen und Mietern getestet, die dazu beitragen, auch im Alter ein möglichst selbstbestimmtes Leben im eigenen Zuhause zu führen. Dieses Projekt wurde von der EU im Rahmen des Programms Interreg IV B finanziell gefördert, die Joseph-Stiftung fungierte als Vorsitz des Konsortiums, als sog. „Lead Partner“.



Quartier Buckenhof



Smarthouse Sophia



In der Heimat Wohnen



EU-Projekt "i-stay@home"

### Tu gutes und rede darüber

Für die Joseph-Stiftung ist die Aufbereitung sämtlicher Informationen rund um ein nachhaltig agierendes Unternehmen nicht neu: Der Deutsche Nachhaltigkeitskodex (DNK) ist seit 2015 fester Bestandteil der regelmäßigen Berichterstattung. Darüber hinaus beschäftigt sich die Joseph-Stiftung mit der CO<sub>2</sub>-Bilanz ihres Gebäudebestands und der entsprechenden Ertüchtigung. Als im Jahr 2019 aufgrund der Klimakrise und dem politischen Handlungsdruck dann in der Wohnungswirtschaft die „Initiative Wohnen 2050“ (IW.2050) gegründet wurde, war die Joseph-Stiftung sofort engagiert, da der Austausch mit anderen Unternehmen in der Tiefe bislang gefehlt hatte. Mit Hilfe des Werkzeugkastens der IW.2050 zur Erstellung einer Klimastrategie steht nun eine sehr umfangreiche Datensammlung rund um den Gebäudebestand der Joseph-Stiftung zur Verfügung.



Deutscher  
NACHHALTIGKEITS  
Kodex



INITIATIVE  
WOHNEN.2050

Passend zur Bekanntmachung der Nachhaltigkeits-Berichtspflichten (European Sustainability Reporting Standards – ESRS) durch die Europäische Union gründete dann im Januar 2023 der VdW Bayern eine Nachhaltigkeitsgruppe aus Wohnungsunternehmen mit dem Ziel die zukünftige Berichterstattung mit den zuständigen Wirtschaftsprüfern vorzubereiten. Die Joseph-Stiftung stieg in den Austausch mit Prüfern und anderen Unternehmen ein und konnte für das Berichtsjahr 2023 die erste Nachhaltigkeitserklärung in Anlehnung an den ESRS-Standard erstellen, welche in diesem Geschäftsbericht zu finden ist. Da wir erst für das Geschäftsjahr 2025 berichtspflichtig werden, können wir die notwendigen Prozesse und Datensammlungen im Unternehmen etablieren. Dafür möchten wir an dieser Stelle dem VdW Bayern und den Kolleginnen und Kollegen der beteiligten Unternehmen unseren Dank aussprechen.

Allerdings ist die Verpflichtung zur Nachhaltigkeitsberichterstattung nur der Anlass, um den Anspruch und die diversen Bemühungen transparent aufzuarbeiten. Gleichzeitig wird eine Auswahl der geforderten Kennzahlen genutzt, um Strategien zu verfeinern, das Controlling zu verbessern und Stakeholder zu sensibilisieren.

# Vorreiter in der Klimastrategie

Die Nachhaltigkeitsstrategie definiert Ziele und Leitlinien mit Einfluss auf die gesamte Unternehmensausrichtung. Einen wesentlichen Teilbereich nimmt dabei das Kerngeschäftsfeld des vermieteten Wohnraums ein: In der Portfoliostrategie werden anhand von sozialräumlichen, wirtschaftlichen und technischen Aspekten Cluster gebildet, die neben Objekten ohne Entwicklungsbedarf Modernisierung, Nachverdichtung und Ersatzneubau für das Anlagevermögen festlegen. Zusätzlich – als neue Dimension – wurde das Klimaschutzgesetz berücksichtigt, welches dem Gebäudesektor die Verpflichtung zur Klimaneutralität auferlegt. Entsprechend ist es notwendig, eine Klimastrategie zu entwickeln, in der einerseits der IST-Zustand anhand einer CO<sub>2</sub>-Bilanz festgestellt wird und andererseits Leitlinien, Maßnahmen und Ziele definiert werden, die zur Klimaneutralität führen sollen. Auch der Umgang mit unseren Mietern, deren Wohlbefinden und die Kostenbelastung nehmen eine zentrale Rolle in der Konzeption jeder Maßnahme ein.

## Strategisch-analytisches Vorgehen

Durch die Mitte 2023 durch den Stiftungsrat verabschiedeten Klimastrategie der Joseph-Stiftung werden die Grundlagen, Perspektiven, Annahmen, Ziele und Strategiefelder, der operative Klimapfad und die weiteren Schritte und Aufgaben für 2024 sowie weitere Zeitabschnitte festgeschrieben. Die Fortschreibung erfolgt kontinuierlich, um Entwicklungen bei der Gesetzgebung und den Förderinstrumenten konkreter zu berücksichtigen. Insbesondere der Klimapfad und die Maßnahmenplanung werden genau beobachtet, um die Wirtschaftlichkeit sicherzustellen, da Finanzierungsspielräume und Förderinstrumente begrenzt sind. Auf dieser Basis werden im Klimapfad ganze Quartiere bis hin zu Einzelgebäuden mit Maßnahmen und Priorisierungen eingeplant und daraus entstehende Kosten dargestellt. Diese Betrachtung bildet also eine Ergänzung zur Portfoliostrategie, die vor diesen klimarelevanten Perspektiven eine Entwicklung des Bestandes, hin zu einem ökologisch sinnvollen, sozialen und bezahlbaren Wohnraum aufzeigt. Portfolio- und Klimastrategie, sind zusammen zu bedenken und zu planen, um einen nachhaltigen Gebäudebestand zu erreichen. Ableitungen aus diesen beiden Strategien

geben die Leitlinien für den Gebäudebestand und Neubau, für Nachverdichtungen und Zukauf vor.

Klimarelevante Aspekte werden in der Joseph-Stiftung außerdem in ein Weißbuch integriert, beginnend mit den Punkten Global-Warming-Potential, CO<sub>2</sub>-relevanten Planungsentscheidungen, Kreislaufwirtschaft, Klimaanpassung, Nachhaltigkeit für den Bauerhalt und soziale Standards im Bestand.

In der wohnungswirtschaftlichen Portfoliobetrachtung bilden wir folgende Cluster:

## Abgabe Gebäudebestände

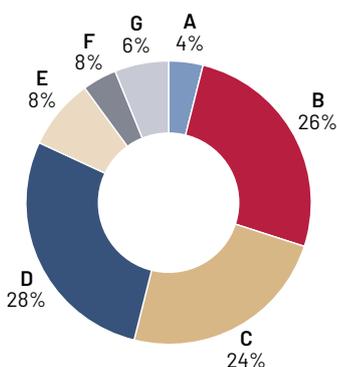
Vereinzelte Gebäude (516m<sup>2</sup>), die nicht der strategischen Ausrichtung entsprechen (z.B. Streubesitz, Einfamilienhäuser...) sollen mittel- bis langfristig nicht im Bestand verbleiben.

## Ersatzneubau

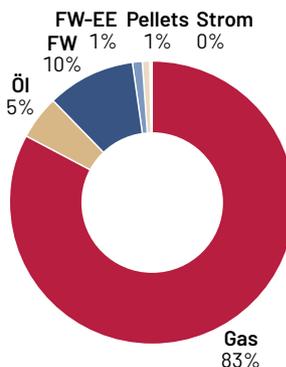
Teile des bestehenden Anlagevermögens sind aus technischer und damit auch aus wirtschaftlicher Perspektive nicht zukunftsfähig. Ein Rückbau der Gebäude ist angebracht, um die Möglichkeiten eines Ersatzneubaus auf demselben Grundstück zu erhalten. Folgende Gründe können beispielsweise für einen Ersatzneubau sprechen:

- Ungenügende Grundrisse mit zu kleinen Räumen
- Sehr einfache Nachkriegskonstruktionen
- Holzbalkendecken mit ungenügendem Schallschutz
- Nachverdichtung (Dachaufstockung oder Anbau) nötig, aber nicht möglich
- Modernisierungsmaßnahmen nicht umsetzbar.

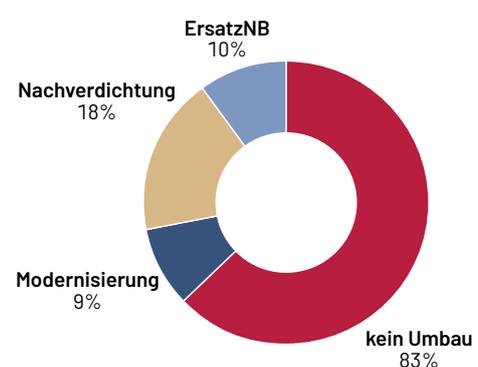
Möglich wäre ein Rückbau von gut 6% der vermieteten Flächen (ca. 17.000 m<sup>2</sup>, bzw. 270 WE), um über eine höhere Bebauungsdichte fast die doppelte Wohnfläche (ca. 33.000 m<sup>2</sup>) neu zu errichten.



(Flächen-)Verteilung der Energieeffizienzklassen im Gebäudebestand



Anteil der CO<sub>2</sub>-Emissionen im Gebäudebestand



Verteilung der Portfoliomodule (vermietete Fläche, ohne "Abgang", da Anteil zu klein in der Darstellung)

## Nachverdichtung

Bei rund 14% der vermieteten Flächen (ca. 40.000 m<sup>2</sup>, bzw. 550 WE) besteht nach überschlägigen Entwürfen und ersten Einschätzungen zur Wirtschaftlichkeit, die Möglichkeit der Nachverdichtung durch Aufstockung oder Ergänzungsbauten. Nach ersten Schätzungen beläuft sich die mögliche neu hinzukommende Mietfläche auf über 15.000 m<sup>2</sup>.

## Modernisierung

Unsere Analysen führen zu der Erkenntnis, dass bei rund 10% unserer Gebäudebestände (ca. 28.500 m<sup>2</sup>, bzw. ca. 680 WE) unterschiedliche Eingriffe erforderlich sind, um den Gebrauchswert an heutige Standards anzupassen. Dazu haben wir drei Modernisierungspakete entwickelt, die eine grobe Abschätzung der erforderlichen Investitionen ermöglichen.

**Paket 1:** Erneuerung der Installationsstränge, Errichtung neuer Bäder und Erneuerung der Oberflächen in den Wohnungen (z.B. Türen, Wände, Decken, Böden)

**Paket 2:** Standarderhöhung bei der Elektroinstallation (z.B. zu wenig Steckdosen, alte 2-Draht-Technik)

**Paket 3:** Umbauerfordernisse in den Wohnungen (z.B. bei Durchgangszimmern, für barrierefreie Bäder, Balkon- oder Aufzugsanbauten).

## Bestand mit zeitgemäßen Grundrissen und Ausstattung

**Das Portfolio-Modul kein Umbau**, das heißt Bestand mit zeitgemäßen Grundrissen und Ausstattung, bildet mit ca. 3.800 Wohnungen den größten Anteil in der Joseph-Stiftung. Allerdings bedarf ein großer Teil dieses Portfolio-Moduls dennoch CO<sub>2</sub>-Maßnahmen:

- Ca. 500 Wohnungen: Energieträger + Warmwasserbereitung neu
- Ca. 1.400 Wohnungen: Energieträger, Warmwasserbereitung und Hüllflächendämmung neu

**Im Portfolio-Modul Modernisierung** sind knapp 680 Wohnungen enthalten. Hier sind für ca. 110 Wohnungen lediglich die Modernisierungen von Bädern, Installationen und Oberflächen vorgesehen. Bei dem Rest der diesem Modul zugeordneten Wohnungen sind zusätzliche CO<sub>2</sub>-Maßnahmen umzusetzen:

- Ca. 90 Wohnungen: Energieträger + Warmwasserbereitung neu
- Ca. 480 Wohnungen: Energieträger, Warmwasserbereitung und Hüllflächendämmung neu



## Wirtschaftlichkeit

Die Portfolio-Module und Maßnahmenpakete für die CO<sub>2</sub>-Neutralität werden im Klimapfad mit Kostenannahmen (brutto, inkl. NK) jeweils grob hochgerechnet. Darauf aufbauend sind Investitionsentscheidungen im Nachgang von verschiedenen Faktoren abhängig:

- Investitionskosten/Maßnahmenkosten
- Energetischer Standard: Zuschüsse und Fördermittel je nach Maßnahmenabstimmung im Einzelfall
- Umbau und Anpassung: Je nach Maßnahmenumfang können Zuschüsse und Fördermittel genutzt werden
- Bilanzielle Betrachtung: Anteile Aufwand und Möglichkeiten der Aktivierung
- Potential zur Mieterhöhung am Standort und bzgl. Kappungsgrenze
- Finanzierungskosten
- Erforderliches Eigenkapital
- Wirtschaftlichkeit
- Maßnahmenkosten je eingesparter Tonne CO<sub>2</sub>

In der Gesamtheit des Investitionsaufwands und den o.g. Faktoren ist zunächst die Wirtschaftlichkeit zu beurteilen und in einem iterativen Prozess ggf. Anpassungen vorzunehmen. Das CO<sub>2</sub>-Einsparungspotential wird über verschiedene Bezüge (Investition pro eingesparte t oder kgCO<sub>2</sub>, oder Eigenkapital pro CO<sub>2</sub> usw.) ermittelt und bildet zusammen mit der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung eine Priorisierung ab. Ganz konkret ergaben unsere Analysen, dass mit den aktuellen Rahmenbedingungen Vollmodernisierungen, d.h. wohnwertverbessernde und energetische Modernisierung, nicht wirtschaftlich abbildbar sind.

Die jeweilige Zuordnung der vermieteten Flächen zu den Portfolio-Modulen und mit den teilweise zusätzlichen CO<sub>2</sub>-Maßnahmen erlaubt eine grobe Abschätzung der erforderlichen Investitionen auf der Ebene der Liegenschaften.

Insgesamt wurde ein Investitionsvolumen von insgesamt rd. 461 Mio. Euro geschätzt.

Bei einer linearen Betrachtung von 20 Jahren (2025 bis 2045) ergibt sich ein jährliches Investitionsvolumen in Höhe von 23,75 Mio. Euro.

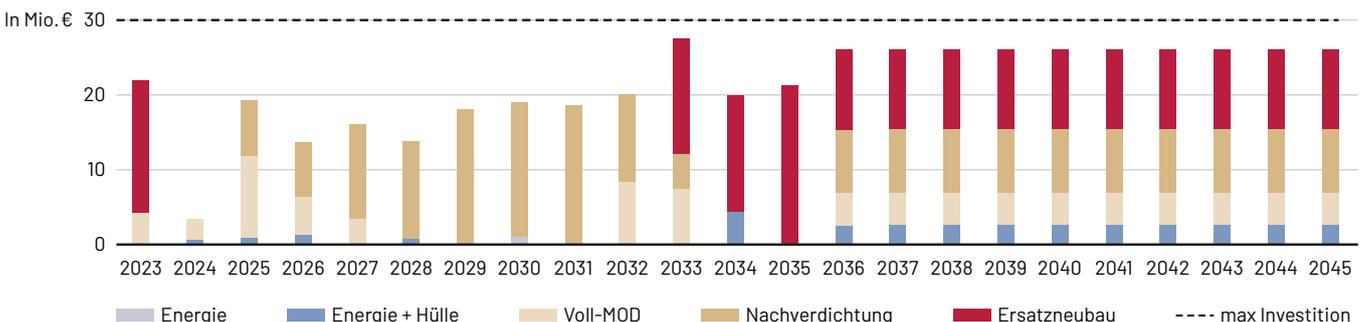
## Einfluss von und auf Mitarbeiter

Die Maßnahmen, die für den Klimapfad essenziell sind, stellen an verschiedenen Stellen einen Paradigmenwechsel dar. Nicht nur die Abkehr von fossilen Energieträgern, die bisher leicht und kostengünstig einzuplanen waren, auch der Fokus auf die Effizienz der Gebäude hat sich verschoben. Weiterhin dürfen Gemeinsinn, Nachbarschaft und andere soziale Aspekte wie bezahlbare Mieten trotz großer Herausforderungen zur wirtschaftlichen Machbarkeit (bei veränderter Verordnungs- und Fördersituation) nicht zu kurz kommen. Dies verändert den Blick auf den Gebäudebestand und zukünftige Bauaufgaben grundlegend - für alle Bereiche der Joseph-Stiftung.

Daher wurden bereits seit 2019 intern sehr viele Maßnahmen ergriffen, um die Belegschaft für das Thema Nachhaltigkeit zu sensibilisieren, in den wissenschaftlichen Fakten und neusten Erkenntnissen zu schulen und eindeutig zu vermitteln, welchen Weg die Joseph-Stiftung einschlägt. Es galt in der Belegschaft Betroffenheit zu schaffen und sie für nachhaltiges Handeln zu sensibilisieren.

## Ziel war es die Nachhaltigkeit in der Unternehmenskultur zu verankern.

Dafür wurde eine Reihe von Maßnahmen getroffen, sowohl organisatorisch eingegliedert als auch frei von sämtlichen Eingliederungen. Konkret wurden für die gesamte Belegschaft im Rahmen der Mitarbeiterinformation Vorträge zum Klimawandel gehalten, welche im Nachgang in den jeweiligen Teams im Hinblick auf die Rolle der Wohnungswirtschaft und die konkrete Aufgabe der Joseph-Stiftung diskutiert wurden. Darauf aufbauend wurden die Ergebnisse der Teams zusammengetragen und interne Workshops zur Bearbeitung von Nachhaltigkeitsthemen konzipiert und durchgeführt. Diese führten teilweise zur Bildung von Querschnittsgruppen über alle Bereiche und Hierarchieebenen hinweg, welche die Aufgabe hatten Nachhaltigkeitsthemen sowohl intern im Alltag des Unternehmens als auch bei der Mieterschaft umzusetzen - von der Kaffeebohne bis zum Mietergarten.



Investitionsvolumen bis 2045

## Die Maßnahmen, die für den Klimapfad essenziell sind, stellen an verschiedenen Stellen einen Paradigmenwechsel dar.

Auch im Format „Zukunft Wohnen“, in dem losgelöst von den hierarchischen Strukturen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter Zukunftsthemen aufgreifen und als Intrapreneure entwickeln dürfen, wurden regelmäßig Themen aufgegriffen, die das Unternehmen nachhaltiger machen. Die Gruppe war offen für alle Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen und bestimmte frei über die Themen, die bearbeitet wurden.

Darüber hinaus diente die Lotsengruppe als wichtiger Resonanzraum für Ideen zur Unternehmensentwicklung. Die Lotsengruppe wurde zur Unterstützung des Vorstands gegründet, um anstehende oder bereits angelaufene Veränderungen im Unternehmen im Hinblick auf Stimmung, Erwartungen oder Auswirkungen in der Belegschaft zu reflektieren. Die Lotsen repräsentierten einen Querschnitt der Belegschaft, da Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen aus jedem Geschäftsbereich, aus jeder Hierarchieebene, aus jeder Altersklasse und mit unterschiedlicher Betriebszugehörigkeit vertreten waren.

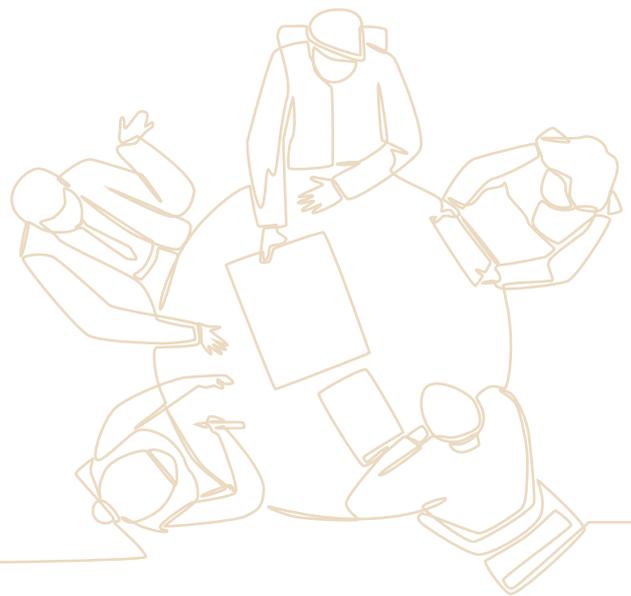
Zur organisatorischen Verankerung des umfangreichen Themenbereichs wurde eine Nachhaltigkeitsmanagerin als Stabstelle unterhalb des Vorstands eingestellt, die den Aufbau und die Koordination der Nachhaltigkeitsbemühungen über alle Unternehmensbereiche hinweg zur Aufgabe hat.

In den kommenden Jahren werden diese Bemühungen und Formate das Unternehmen positiv beeinflussen, die nachhaltige Entwicklung weiter vorantreiben und die Joseph-Stiftung als Arbeitgeber mit sinnstiftenden Aufgaben empfehlen.

### Was stellen wir fest

Wir investieren 461 Mio. Euro insgesamt, bzw. 23,75 Mio. Euro pro Jahr und stellen fest, dass die erforderlichen Maßnahmen für den Bestand teilweise wirtschaftlich nicht abbildbar sind.

Nachverdichtungen und Ersatzneubau machen einen erheblichen Einsatz von Eigenkapital erforderlich. Es bedarf einer Neubauförderung mit Zuschuss als Weiterentwicklung der bisherigen KfW-Förderung. Dies gilt insbesondere für den Fall, dass die Bundesregierung an ihrem Wohnungsbauprogramm weiter festhalten und dazu den Neubau stimulieren will. Die Ausrichtung wird sich zunächst auf die wirtschaftlich umsetzbaren Maßnahmen der energetischen Modernisierung fokussieren. Für die verbleibenden sinnvollen, aber kaum wirtschaftlich umsetzbaren Projekte wie den Vollmodernisierungen wird die Joseph-Stiftung um bessere Rahmenbedingungen kämpfen. Doch auch vermeintlich leichter umzusetzende Maßnahmenpakete setzen insgesamt eine solide wirtschaftliche Basis des Unternehmens voraus!



„Ganz konkret ergaben unsere Analysen, dass mit den aktuellen Rahmenbedingungen Vollmodernisierungen, d.h. wohnwertverbessernde und energetische Modernisierung, nicht wirtschaftlich abbildbar sind.“

Andreas F. Heipp  
Vorstand

## rd. 461 Mio.€

geschätztes Investitionsvolumen

# Geschäftsbesorgungen nachhaltig gestalten

## Von unserem Engagement im Thema Nachhaltigkeit profitieren auch unsere Kunden im Bereich B2B.

Bei einer Geschäftsbesorgung übernimmt die Joseph-Stiftung die Erledigung aller Arbeiten, die der Betrieb eines fremden Wohnungsunternehmens mit sich bringt. Diese Partnerschaft gehen üblicherweise kleine Unternehmen ein, die keine Nachfolger im ehren- oder nebenamtlichen Vorstand oder kein geeignetes Personal mehr finden, die den Anforderungen des Betriebs eines Wohnungsunternehmens gewachsen sind.

Nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Geschäftsführung unterstützen wir mit Expertise und eingespielten Prozessen das Unternehmen. Die Hilfestellung besteht in der teilweisen Übertragung der Geschäftsführung auf die Joseph-Stiftung bei gleichzeitigem vollem Erhalt der rechtlichen Selbständigkeit des betreuten Wohnungsunternehmens und damit auch der wirtschaftlichen Entscheidungsfreiheit der Führungsorgane. Ehren- oder nebenamtliche Vorstände können im Amt bleiben, wenn dies gewünscht wird, genau wie selbstverständlich die Belegschaft vor Ort. Je nach Bedarf übernimmt die Joseph-Stiftung neben der Vorstandstätigkeit auch Aufgaben in der täglichen Mietverwaltung, Instandhaltung und Verkehrssicherung, aber auch im Rechnungswesen und in der Bilanzerstellung sowie in der Lohnbuchhaltung und der Personalverwaltung.

Durch die Unterstützung des betreuten Unternehmens kann die Joseph-Stiftung gerade in strukturschwachen Räumen die dort wohnenden Menschen nachhaltig positiv beeinflussen.

**Ziel ist es die Mieten möglichst niedrig zu halten, den Wohnungsbestand schrittweise energetisch zu modernisieren und lokale Handwerksfirmen zu stärken.**

In den letzten Jahren wurden viele Modernisierungen in den betreuten Genossenschaften durchgeführt. Darüber hinaus wurden auch Neubauten gemeinsam realisiert, so dass die Unternehmen sich insgesamt wirtschaftlicher aufstellen und somit langfristig und nachhaltig bestehen können.

Ganz aktuell und im Rahmen der klimapolitischen Anforderungen unterstützen wir gemeinsam mit weiteren Spezialisten die Erstellung der „Klimapfade“ in den Genossenschaften, so dass auch diese Unternehmen sich ökologisch und wirtschaftlich nachhaltig aufstellen können.

Seit mehr als 45 Jahren fungiert die Joseph-Stiftung in Bayern erfolgreich als Geschäftsbesorger. Längster und wichtigster Partner der Joseph-Stiftung ist in diesem Geschäftsfeld das Katholische Wohnungsbau- und Siedlungswerk der Diözese Regensburg GmbH (KWS). Das KWS realisiert und betreut neben ihrem eigenen stetig wachsenden Wohnungsbestand (Derzeit ca. 1.500 Wohneinheiten) viele soziale Bauprojekte für kirchliche und soziale Träger.

Aktuell unterstützt die Joseph-Stiftung sieben kleinere bis mittlere Genossenschaften in ländlichen Regionen und Unterzentren (z.B. Ostoberfranken).



# Unsere Geschäftsbesorgungen im Überblick



# Was packen wir an ...



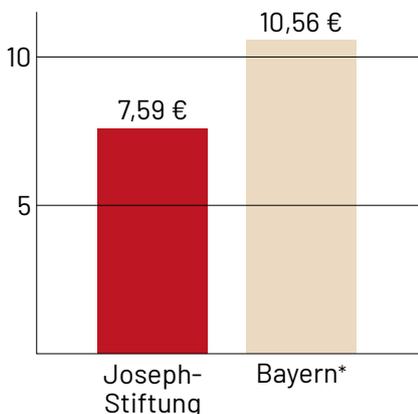
# Für unsere Mieter

Im Rahmen unseres Bestrebens unter den Wohnungsunternehmen in Bayern als Vorreiter im Bereich Nachhaltigkeit zu agieren, bearbeiten wir verschiedene Geschäftsfelder, um unsere Nachhaltigkeitsziele zu erreichen. Die Herausforderung ist hierbei ökologische, soziale und ökonomische Zielsetzungen in einem Abwägungsprozess in Einklang zu bringen.

Hinsichtlich des eigenen Wohnungsbestandes steht besonders die Erfüllung des Stiftungsauftrages durch „Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum für breite Bevölkerungsgruppen, z.B. Familien, Senioren, Alleinerziehende, Menschen mit Einschränkungen vor allem in der Erzdiözese Bamberg“ im Vordergrund. Dies können wir aktuell größtenteils nur durch Nutzung der angebotenen Förderinstrumente erreichen. So liegt die Förderquote unseres eigenen Wohnungsbestandes derzeit bei 48% mit steigender Tendenz. Unsere durchschnittliche Nettokaltmiete liegt bei 7,59 €/m<sup>2</sup>. Damit liegt die Joseph-Stiftung deutlich unter den Durchschnittsmieten des allgemeinen Mietmarktes in Bayern von rund 10,24 €/m<sup>2</sup>.

Wirtschaftlich gesehen gilt es die Vermietung langfristig sicherzustellen und somit nachhaltig Wohnraum für unsere Mieterinnen und Mieter zu schaffen. Dazu gehört für uns auch unser Angebot um besondere Wohnformen zu erweitern, die die sich ändernden Rahmenbedingungen in den Bereichen Demografie und Gesellschaft aufgreifen. Das bedeutet für uns vermehrt Wohnungsangebote für Senioren zu schaffen, die ggf. auch mehr Unterstützungsleistungen begrüßen. Außerdem möchten wir ein Wohnungsangebot für kleinere Haushalte zur Verfügung stellen und so gleichzeitig versuchen, der Vereinsamung unserer Bewohner entgegenzuwirken. So streben wir beispielsweise an, Cluster- und Demenzwohnungen, leichte Betreuung oder Nachbarschaftshilfen im Haus oder auch im Quartier zu etablieren.

## Durchschnittliche Nettokaltmiete pro m<sup>2</sup> im Jahr 2023

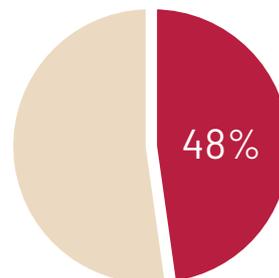


\*Mittelwert aus verschiedenen Regionen und Städten in Bayern



Quartier Buckenhof, Einweihung

## Anteil geförderter Wohnraum der Joseph-Stiftung im Eigenbestand



Uns ist es wichtig, nicht nur bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, sondern auch die Lebensqualität und den sozialen Zusammenhalt in unseren Quartieren zu fördern. Ein weiteres Beispiel hierfür ist unser Ziel eines sozial-integrativen Quartiers, in dem verschiedene Bevölkerungsgruppen nebeneinander im Einklang leben können. Wo immer konzeptionell sinnvoll und wirtschaftliche darstellbar, errichten wir im Neubau unterschiedliche Wohnformen nebeneinander: Freifinanzierte und öffentlich geförderte Mietwohnungen mit Eigentumswohnungen oder Reihenhäusern, gepaart mit Sonderwohnformen wie ambulant betreuten Wohngemeinschaften oder Cluster-Wohnungen. Gemeinsam in einem Quartier wirkt dies der gesellschaftlichen Spaltung entgegen und fördert die Integration unterschiedlicher Menschen. Baulich stark verknüpft ist dieser Aspekt mit der Klimastrategie und den dort vorgesehen Maßnahmen zur Modernisierung beziehungsweise dem Neubau von Wohnraum, der die baulichen und energetischen Grundlagen schafft.

Um gemeinsam mit unseren Mieterinnen und Mietern den Wert unserer Immobilien zu erhalten und nachhaltiges Handeln auf allen Ebenen zu fördern, streben wir eine stärkere Identifikation und Beteiligung unserer Mieterinnen und Mieter mit dem von ihnen gemieteten Wohnraum an.

Dazu zählt etwa die Gestaltung der Außenanlagen und Grünflächen einer Wohnanlage. Diese sind nicht nur hinsichtlich ihres ökologischen Mehrwerts in Sachen Artenvielfalt wichtig, sondern tragen auch zum Wohlbefinden innerhalb des Hauses und zur Identifikation mit der Anlage bei. Zudem ist die Pflege der Außenanlage ein Kostenfaktor der Betriebskosten. Neben dem Aufstellen von Hochbeeten und der Unterstützung von lokalen Initiativen wie Gießpatenschaften und ähnlichem gehen wir hier neue Wege. In einem ersten Pilotprojekt gemeinsam mit dem Unternehmen „Ackerpause“ fördern wir zum Beispiel den gemeinschaftlichen Gemüseanbau auf den Flächen einer neuen Wohnanlage in der Nürnberger Friedenstraße.

„Aktuell entwickeln wir Konzepte, die eine stärkere Mitsprache und somit auch Verantwortungsübernahme von Mieterinnen und Mietern ermöglichen. Ziel ist es langfristige und stabile Verantwortungsgemeinschaft im Wohnquartier zu schaffen.“

Josef Weber  
Vorstand

Je nach Möglichkeit wollen wir auch Mieterinnen und Mietern in der Fremdverwaltung sowie Wohnungseigentümergeinschaften bei ihren Nachhaltigkeitsbemühungen unterstützen. Im Bereich der Fremdverwaltung ist der Handlungsrahmen der Joseph-Stiftung naturgemäß begrenzter. Dennoch wollen wir hier unsere Rolle als Dienstleister weiter ausbauen und neben der Erfüllung unserer Aufgaben in der Immobilienverwaltung unserem Kunden helfen, die Möglichkeiten seines Immobilienbestands auszuschöpfen und bei der Umsetzung eines entsprechenden Klimafads unterstützen.

Durch unsere Genossenschaftsverwaltung ist es uns möglich, auch im ländlichen Raum unseren Beitrag für bezahlbaren Wohnraum im Bistum zu leisten. Dazu zählen unter anderem die Verwaltung des Fremdbestandes und die Geschäftsbesorgung für das Katholische Wohnungsbau- und Siedlungswerk der Diözese Regensburg GmbH (KWS-Regensburg).

## Sozialfonds

Zudem verfolgen wir ein sehr soziales Forderungsmanagement, bei dem der Erhalt der Wohnung für betroffenen Mieterinnen und Mieter im Mittelpunkt steht. Unterstützt wird dieses durch unseren eigens vorgehaltenen Sozialfonds. Schon seit vielen Jahren haben wir für unsere Mieterinnen und Mieter diesen eingerichtet. Jährlich mit einer fünfstelligen Summe ausgestattet, soll er unverschuldet in finanzielle Not geratene Mieterinnen und Mieter unterstützen. Dazu zählen etwa Ausnahmesituationen wie Krankheit, Trennung, persönliche Übergangssituationen oder Unfälle. In Absprache mit der jeweiligen Kundenbetreuung und den kommunalen Trägern wird der Erlass der Schulden als eine einmalige Hilfe oder andere Art finanzieller Unterstützung geprüft.



„Ich erachte unseren sozialen Auftrag als sehr wichtig und oftmals ist es sogar für uns als Unternehmen mittelfristig wirtschaftlicher, sozial zu handeln“

Gerda McKinney  
Forderungsmanagement



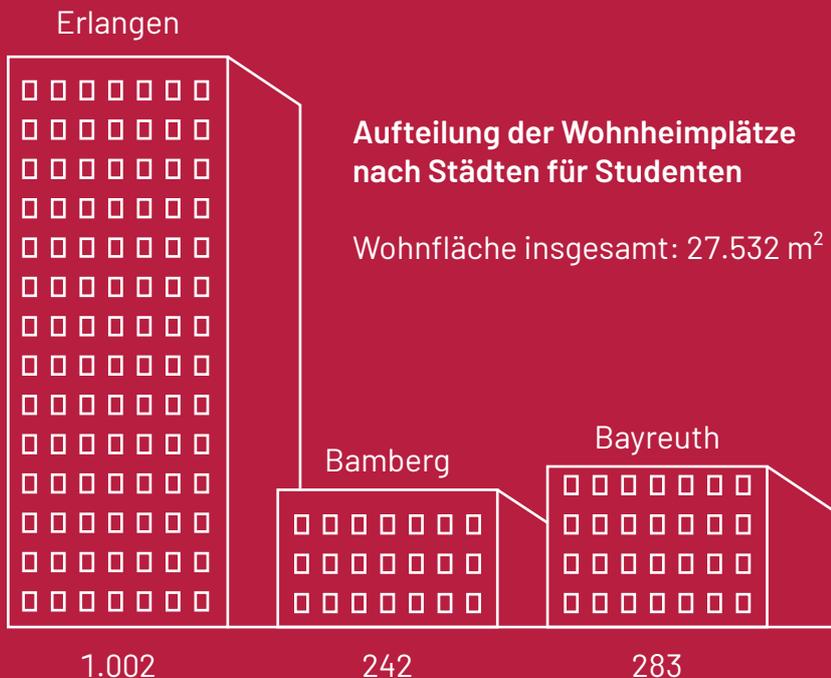
## Studentische Mieterinnen und Mieter

Eine weitere Besonderheit der Joseph-Stiftung sind auch die Mieterinnen und Mieter der rund 1.527 Wohnheimplätze, die etwa 27% unseres Mietwohnungsbestandes ausmachen. Hier versuchen wir studentisches Leben und Selbstverwaltung, gerade nach der Corona-Krise, zu aktivieren und zu fördern.

An unserem Standort in Erlangen, der mit 1.002 Wohnheimplätzen den Großteil dieses Aufgabenfeldes einnimmt, läuft seit 2021 ein gemeinsames Projekt mit der katholischen Hochschulseelsorge Erlangen (KHG). Hier unterstützen wir das Quartiersmanagement der Hochschulseelsorge, die gemeinsam mit den Studierenden Projekte umsetzt und ein Konzept zur stärkeren Beteiligung entwickelt. So konnten bereits mehrere Gemeinschaftsräume renoviert und wieder aktiviert werden. Ein kleines Café mit Terrasse wurde eingerichtet und einige Hochbeete zum Gemüseanbau im Innenhof sind entstanden. Zudem wird aus einer ehemaligen Kapelle des Wohnheimes ein „Raum der Stille“ geschaffen, der für unterschiedliche Religionen und deren Ausübung genutzt werden kann. Das Projekt „Quartiersmanagement“ wurde bis 2027 verlängert.



Vom ungenutzten Keller zum attraktiven Gemeinschaftsraum für Studenten



# Für die Gesellschaft

Aus dem originären Auftrag der Stiftung bezahlbaren Wohnraum für breite Bevölkerungsgruppen zu schaffen, hat sich in der 75-jährigen Geschichte des Unternehmens ein umfangreiches Spenden- und Unterstützungsprogramm entwickelt. Grundlage des aktuellen Konzeptes ist ein Beschluss des ehemaligen Bamberger Erzbischofs Dr. Karl Braun, den er im Jahr 1996 in seiner Rolle als Protektor der Joseph-Stiftung gefasst hat. Darin heißt es:

**„ ... soll der Stiftungszweck künftig gezielt durch die Initiierung, Förderung, Entwicklung, Durchführung und Auswertung von Modellprojekten, Maßnahmen und Konzepten im Wohnungswesen, insbesondere mit sozialpolitischer bzw. pastoraler Signalwirkung, umgesetzt werden.“**

Dieser Beschluss wurde vom Stiftungsrat letztmalig im Jahr 2004 bestätigt. Die Unterstützungsleistung beläuft sich auf 4,5% des ausgewiesenen Stiftungskapitals, was derzeit einer Höhe von 405.000 Euro entspricht.

## **Mietunterstützung**

Unterstützung von sozialen Projekten in Gewerbeimmobilien: Dazu zählen Flächen, die wir Dritten wie Wohlfahrtsverbänden zur Verfügung stellen oder Räumlichkeiten, die unsere Mieterinnen und Mieter in Eigenverantwortung nutzen können, sowie Flächen, die von der Joseph-Stiftung zu gemeinnützigen Zwecken betrieben werden. Objekte, die in die Kategorie Mietunterstützung fallen, sind etwa eine Kleiderkammer in Fürth, Quartiersstützpunkte in Nürnberg und Bamberg, eine Bücherei und weitere Räume zur gemeinschaftlichen Nutzung.

## **Sozialfonds**

Unterstützung für unsere Mieter und Mieterinnen in Notlagen. Die Vergabe erfolgt nach einem Kriterienkatalog über das Förderungsmanagement und die Kundenbetreuung.

## **Quartiersarbeit**

Übernahme von Personal- und Sachkosten für Quartiersarbeit in studentischen Quartieren oder Wohnquartieren zur Stärkung der Gemeinschaft und der Selbstverantwortung.

## **Außerordentliche Aufwendung**

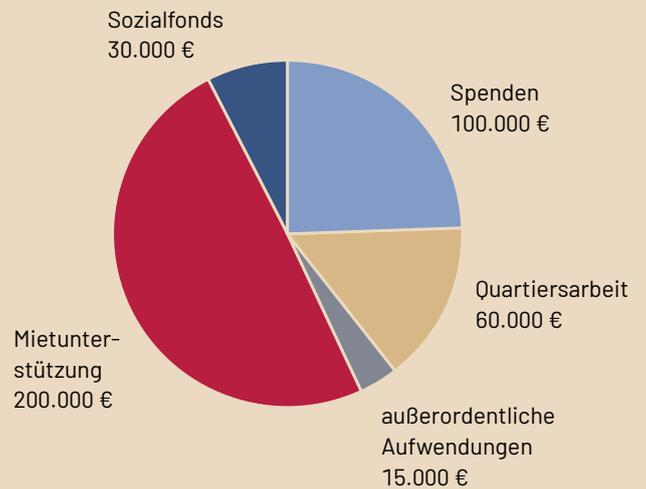
Spenden für Opfer von Naturkatastrophen oder sonstige nicht planbare Ereignisse.



## Spenden

Jährlich schüttet die Joseph-Stiftung Spenden für Institutionen und Projekte in fünf Bereichen aus: Kinder- und Jugendförderung, Wohnraum, kirchliches Engagement, Umweltschutz und Nachhaltigkeit, sowie globale Gerechtigkeit. Neben unseren Mieterinnen und Mietern unterstützen wir hierdurch auch breitere Bevölkerungsgruppen. Die Unterstützung im Rahmen der globalen Gerechtigkeit konzentriert sich auf das Bistum Thiès im Senegal. Mit ca. 40.000 Euro jährlich wird der Aufbau von Wohnungen für Hilfsbedürftige unterstützt (Studierenden Wohnheim, Jugendzentrum, Schwesternunterkünfte, Lehrerunterkünfte). Mittelfristig ist hier vorgesehen eigene Strukturen zum Wohnungsbau aufzubauen und damit vor Ort nachhaltig zu bewirtschaften.

## Soll-Aufteilung Dividendenbeschluss 405.000 Euro p.a.



\*je nach Projektunterstützung und Vergabe von Mitteln kann es jährlich zu geringfügigen Verschiebungen zwischen den Einzelbereichen kommen.

Seit 2018 engagieren wir uns im Bistum Thiès im Senegal. Wir fördern Projekte zum Schaffen von Wohnraum für vulnerable Gruppen und wollen, dass diese langfristig selbständig und unabhängig agieren können.



# Klarer Auftrag mit vielfältigen Möglichkeiten

Brauerei Maisel



Das Areal der ehemaligen Maisel-Bräu im Osten Bamberg's liegt seit 2008 brach. Durch die Joseph- Stiftung bekommt es nun eine Perspektive für die Zukunft.

Die Joseph-Stiftung hat mit ihrem Stiftungsauftrag bezahlbaren Wohnraum für breite Bevölkerungsgruppen zu schaffen, eine klare und auf den ersten Blick einfache Aufgabenstellung. Doch dahinter verbirgt sich eine Vielzahl von Handlungsfeldern und Herausforderungen. So spielen beim Schaffen von Wohnraum zunehmend Fragen unterschiedlicher Nachhaltigkeitsbereiche wie CO<sub>2</sub>-Neutralität, Energieversorgung, soziale Gerechtigkeit sowie Ressourcen- und Flächenverbrauch eine Rolle. Hinzu kommen weitere Faktoren wie Fragen der Finanzierung, Grundstücksverfügbarkeit und Neuentwicklung von Wohnquartieren beziehungsweise zunehmend die Weiterentwicklung vorhandener Bestände. All diesen Aufgaben und Herausforderungen stellen wir uns auf vielfältige Weise in kleineren und größeren Projekten. Im Folgenden wollen wir Ihnen exemplarisch einen Ausschnitt präsentieren, wie wir das Thema Wohnraum in den kommenden Jahren angehen werden:

<b>Maisel-Gelände Bamberg</b>	<b>St. Johannis Nürnberg</b>	<b>St. Theresia Nürnberg</b>
Konversion zum zukunftsfähigen Quartier	Nachverdichtung, Neubau und energetische Sanierung im Bestand	Neubau und Umgestaltung mit kirchlichem Partner
Umwandlung eines brachliegenden Brauereigeländes in ein Wohnquartier mit sozial-integrativem Ansatz	Modernisierung und Erweiterung eines Bestandsquartiers aus den 1950er-Jahren	Schaffung von neuem Wohnraum
Integration denkmalgeschützter Bauten	Sanierung im bewohnten Zustand	Entwicklung für und mit kirchlichem Partner
Rund 200 neue Wohneinheiten in diversen Wohnformen: Geförderter Wohnraum, Eigentumsbildung, studentisches Wohnen	Rund 30% mehr Wohnraum durch Aufstockung und Nachverdichtung, Fokus auf geförderten Wohnraum	Planungskonzeption mit bestehender Kirche als Anger
Pilotprojekte "Gebäudetyp e - wie einfach" und zum Thema Kreislaufwirtschaft	Erweiterung des Wohnungsmixes: Fokus auf möglichst barrierearmen und teilweise barrierefreien Umbau	Fokus auf geförderten Wohnraum
Kita, Schule, Wohngruppen für Menschen mit Einschränkungen, Sozialstation	Nahezu klimaneutrale Energieversorgung	Ersatzneubau Kita
Nahezu klimaneutrale Energieversorgung	Beantragt: Modellbauvorhaben "drauf und dran"	

# Von der Brauereibrache zum sozial integrativen Quartier

Einst floss hier Bambergs erstes Bier aus den Braukesseln. Seit 2008 liegt das rund 2,4 Hektar große Areal der ehemaligen Brauerei Maisel-Bräu im Osten Bambergs brach. Die Joseph-Stiftung will hier in den kommenden Jahren ein lebhaftes Quartier mit sozial integrativem Ansatz entwickeln. Das Bebauungsplankonzept, welches mit der Stadt Bamberg und weiteren Projektpartnern intensiv abgestimmt wurde, sieht die Konversion eines brachliegenden Geländes mit teilweise denkmalgeschützter Bebauung zu einem Quartier mit rund 200 Wohneinheiten, einem Kindergarten, einer Schule und Einrichtungen verschiedener sozialer Träger vor – Wohnraum, der unterschiedliche Bedürfnisse befriedigt. Ein auf annähernd CO<sub>2</sub>-Neutralität ausgerichtetes Energiekonzept, die teilweise Wiederverwendung von Abrissmaterialien und der Erhalt von rund der Hälfte des vorhandenen Baumbestandes legen bei der Neugestaltung bereits von Anfang an einen klaren Fokus auf Nachhaltigkeit. Nach aktuellem Planungsstand soll es 2025 mit Abriss- und Erschließungsarbeiten losgehen, damit hier sukzessive Mieter, Eigentümer, Schüler, Studierende, Betreuende, Betreute und Büroangestellte nebeneinander Platz finden.



Mietwohngebäude in der Eckebebauung des Maisel-Geländes. Visualisierung Joseph-Stiftung

2,4

Hektar Fläche

ca. 200

Wohneinheiten



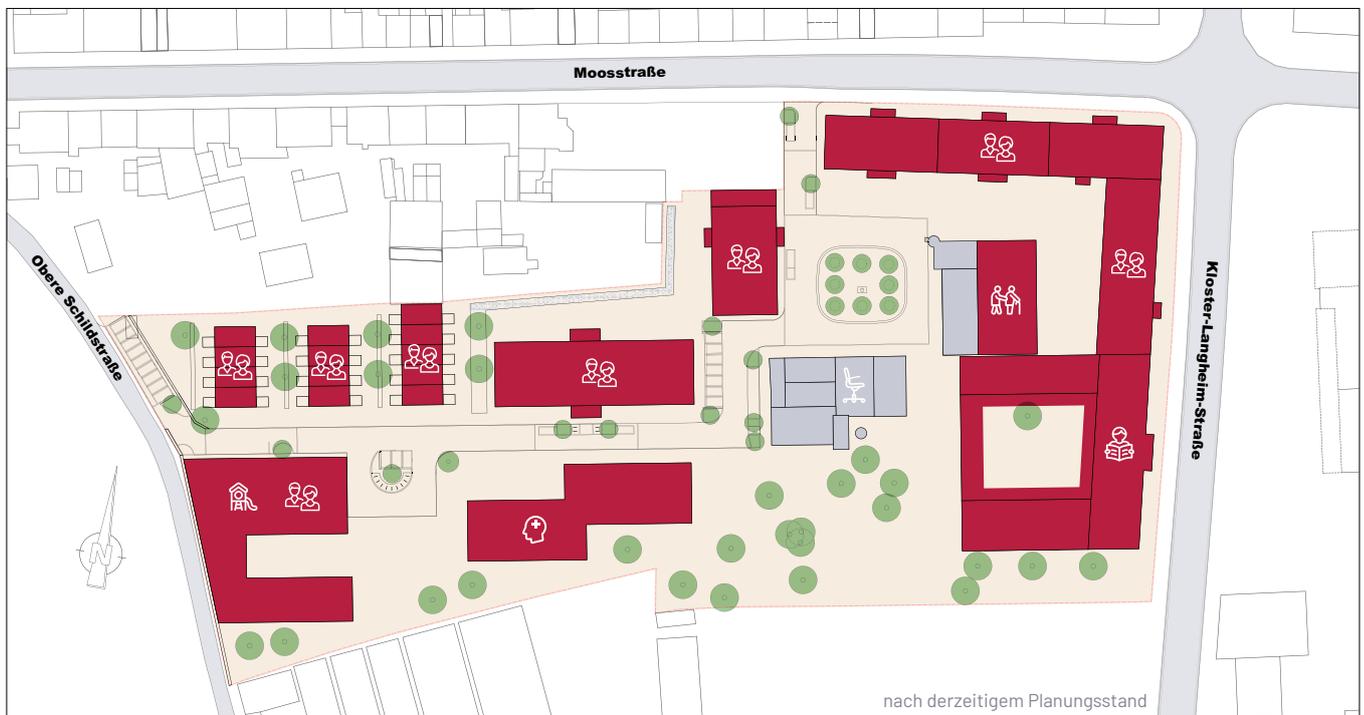
Kreislaufwirtschaft:  
Verwendung von Abrissmaterialien beim Neubau



Nahezu klimaneutrale Energieversorgung des Quartiers



Vielfältige Wohnungsangebote und Nutzungsformen



- |  |   |
|--|---|
|  Förderstätte f. Menschen mit Schädel-Hirn-Trauma |  Büros, Gewerbe    |
|  Förder-/Erziehungshilfeschule für Kinder         |  Wohngebäude       |
|  Sozialstation, Tagespflege und Wohnen            |  Kindertagesstätte |



## Wohnformen:

- Fokus auf geförderten Mietwohnungsbau (EOF)
- Freifinanzierter Mietwohnungsbau
- Reihenhäuser im „Gebäudetyp e“ zum Kauf
- Eigentumswohnungen
- Studentisches Wohnen



## Projekte neben dem Wohnungsbau:

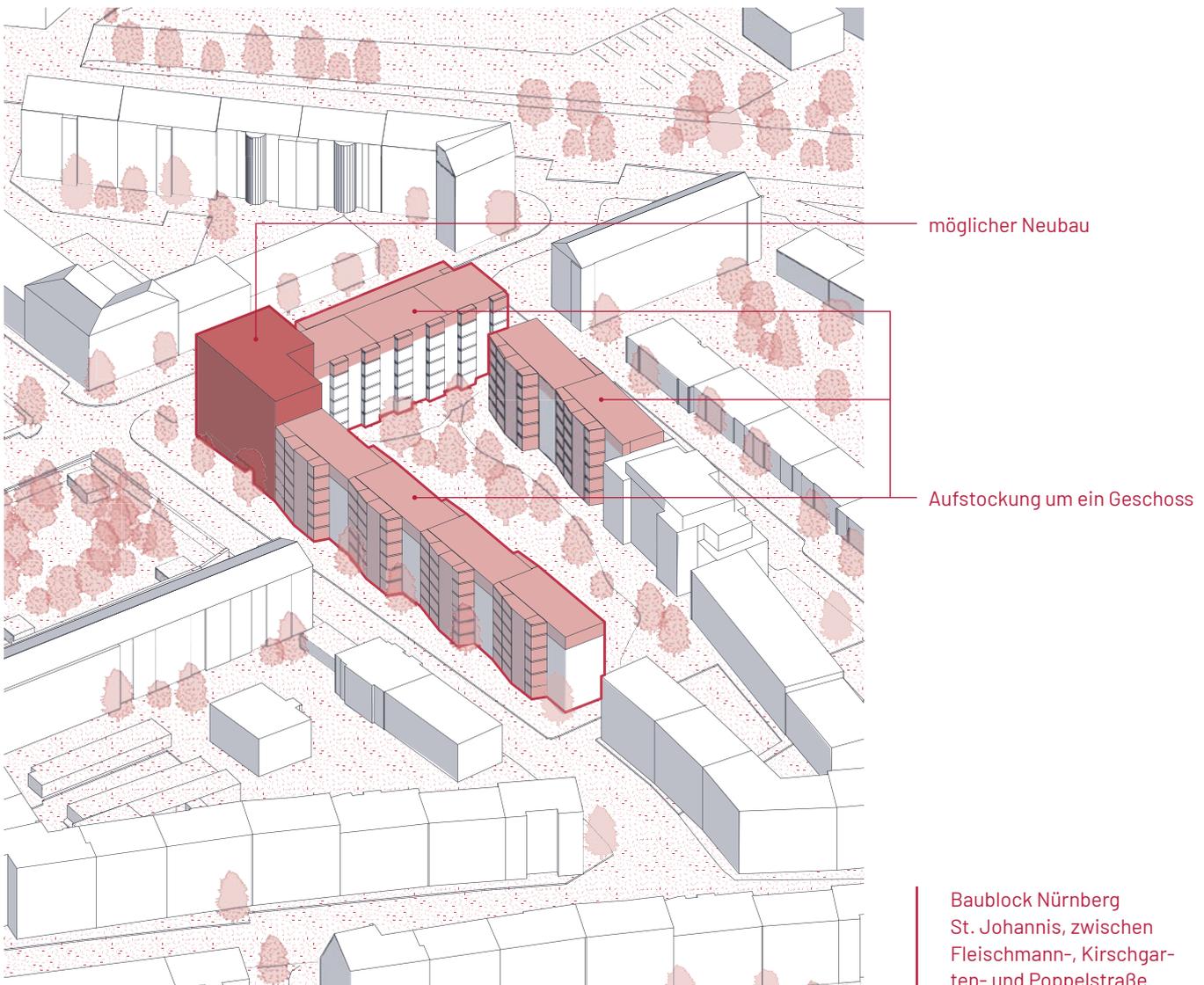
- Förderschule mit Sportplatz von Don Bosco mit neun Schulklassen und einer schulvorbereitenden Einrichtung für insgesamt etwa 120 Schüler
- Aktivierung denkmalgeschützter Bauten für unterschiedliche Nutzergruppen, z.B. Denkmalsanierung des Sudhauses zum Bürogebäude
- Kinderbetreuungseinrichtung mit einer Hortgruppe, zwei Kindergarten- und drei Krippengruppen – für etwa 100 Kinder.
- Wohnheim und eine Förderstätte der Regens Wagner-Stiftung für Menschen nach Schädel-Hirntrauma
- Tiefgarage, Stellplätze für Autos, Fahrräder und Lastenräder sowie Ladeinfrastruktur für E-Fahrzeuge

# Mehr Wohnraum im Bestand durch Nachverdichtung

Im Nordwesten Nürnbergs liegt der Stadtteil St. Johannis. Hier möchte die Joseph-Stiftung ihr Quartier aus den 1950er-Jahren zukunftsfähig entwickeln. Es handelt sich um einen Teilbereich eines Baublockes zwischen Fleischmann-, Kirschgarten- und Poppelstraße aus fünfgeschossigen Wohngebäuden mit Satteldächern. Durch die in den 1950er-Jahren üblichen Gegebenheiten wie Sparsamkeit, Materialknappheit und einfache Bauweise erwachsen nun Herausforderungen bei den Bestandsgebäuden. Diese gelten auch für die 130 Wohneinheiten der Joseph-Stiftung, für die zudem eine energetische Sanierung in serieller Bauweise ansteht. In diesem Zusammenhang planen wir eine Nachverdichtung durch Aufstockung der Bestandsgebäude um ein Geschoss und einen ergänzenden Neubau.

Ziel ist dabei der weitgehende Erhalt der Bestandswohnungen sowie die Schaffung von neuem Wohnraum, der den bestehenden Wohnungsmix – vornehmlich 2- und 3-Zimmerwohnungen – im Sinne der Bedarfsnachfrage ergänzt.

Das Vorhaben steht in einem engen Zusammenhang mit den gleichzeitig laufenden Untersuchungen zur Nachverdichtung eines weiteren Baublockes zwischen Nordwestring und Fleischmannstraße. Aus städtebaulicher Sicht spielt dabei der Fleischmannplatz – derzeit findet sein Potenzial wenig Beachtung – als großer, zentraler Freiraum im Quartier eine wesentliche Rolle.



nach derzeitigem Planungsstand, Veränderungen und Abweichungen in der Umsetzung möglich

Ein wichtiges Thema bei diesem Projekt ist der künftige Zugang zu den Gebäuden, der möglichst barrierefrei erfolgen soll. Hier sind neben dem Neubau von Fahrstühlen verschiedene Konzepte zur Treppengestaltung in teilweiser Kombination mit Laubengängen in der Abwägung. Um die Lifte zur barrierefreien- bzw. armen Erschließung optisch besser in das Gebäude zu integrieren, sollen sie teilweise mit erweiterten und neuen Balkonen verbunden werden. Auch eine Fassadenbegrünung zur baulichen Akzentuierung und Verbesserung des lokalen Mikroklimas ist angedacht. Ein Dachgarten könnte als Gemeinschaftsangebot realisiert werden.



Anzahl der Wohnungen nach Nachverdichtung

Neu	159
Bestand	130

Wohnfläche nach Nachverdichtung

Neu	10.336 m <sup>2</sup>
Bestand	7.590 m <sup>2</sup>

Entsprechend steigt auch die Anzahl der Stellplätze

# Mit starken Partnern die Zukunft bauen

Als selbstständige Stiftung im Erzbistum Bamberg ist die Joseph-Stiftung der geborene Partner der Kirche. Die bestehenden langfristigen Kooperationen mit dem Erzbistum Bamberg, mit den Bistümern Dresden-Meißen, Regensburg und über die Bistumsgrenzen hinaus belegen das. Wir bieten umfassende Immobilienkompetenz:

**Von der Erfassung und Bewertung bis zur Entwicklung von Zukunftsszenarien, in der operativen Umsetzung von Maßnahmen, in der Betreuung und Bewirtschaftung von Liegenschaften, im Assetmanagement und in der Entwicklung des Anlagevermögens.**

Mit dieser partnerschaftlich-fördernden Haltung stehen wir bereit, die anstehenden Veränderungsprozesse in den Bistümern wertschätzend und wertschöpfend zu begleiten.

Genau hier setzt ein geplantes Projekt mit der Kirchenstiftung Verklärung Christi in Nürnberg an. Das Grundstücksensemble erstreckt sich über 500 Meter und das Baugelände hat eine Fläche von 6.654 m<sup>2</sup>.

Aktuell ist der in der Planung betrachtete Bereich mit der Kirche St. Theresia nebst Pfarrhaus und ihrem Kindergarten bebaut. Während die Kirche in jüngerer Zeit saniert wurde und erhalten bleiben soll, stehen Pfarrhaus und Kindergarten für mögliche Ersatzneubauten zur Disposition. Der Baumbestand auf dem Gelände soll im Wesentlichen erhalten bleiben. Grundlegende Überlegungen sind das Schaffen von Mietwohnungen mit einkommensorientierter Förderung (EOF) mit circa 3.500 m<sup>2</sup> Wohnfläche, der Ersatzneubau der Kinderbetreuungseinrichtung, ein halböffentlicher Kirchplatz als Vorzone der Kirche, sowie eine Grünzone für Aktivitäten der Kirchengemeinde im Vorfeld der Kirche.

Die Joseph-Stiftung hat sich dazu entschieden, Ergebnisse zur weiteren Entwicklung des Geländes im Rahmen eines konkurrierenden Verfahrens zu schaffen. Mehrere Architekturbüros haben städtebauliche Konzepte mit Aussagen zu außenräumlichen Qualitäten und ihren Nutzungen sowie grobe Darstellungen zu Erschließungen und Grundrisstypologie erarbeitet. Hier galt es insbesondere die städtebauliche Figur zu berücksichtigen, die Wahrnehmung der bestehenden Kirche durch die Neugestaltung des Grundstücks zu verbessern und zu stärken und den Abbruch des bestehenden Kindergartens erst nach Fertigstellung des neuen durchzuführen. Als Ergebnis des konkurrierenden Verfahrens wurde sich für den Entwurf von Fink + Jocher entschieden. Dieser dient als Grundlage für den Austausch mit der Stadt Nürnberg und für die weiteren Überlegungen.



Fink + Jocher



Fink + Jocher



Morpho-Logic



Gleisner Mahnel



Gatz



# 75 Jahre Joseph-Stiftung

## Festakt mit Podiumsdiskussion

Höhepunkt des Jahres war die Jubiläumsfeier mit Podiumsdiskussion. Dazu hat die Joseph-Stiftung rund 250 Gäste aus Politik, Wirtschaft, Gesellschaft, Kirche sowie alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter eingeladen. Neben einem künstlerischen und musikalischen Rahmenprogramm gab es eine Podiumsdiskussion. Neben den Vorstandsmitgliedern nahmen auch der Vorstandsdirektor des Verbands der Wohnungswirtschaft (VDW) Bayern, Hans Maier, und der Vorsitzende des Stiftungsrates der Joseph-Stiftung, Domdekan Dr. Hubert Schiepek, auf dem Podium Platz. Diskutiert wurden die aktuellen Probleme im Wohnungsbau, insbesondere die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum und klimaneutralem Bauen. Gleichzeitig wurde die historische Bedeutung der Joseph-Stiftung betont, die sich durch starke Partnerschaften und soziale Verantwortung auszeichnet.

# Ein Rückblick auf das Jubiläumsjahr 2023

Im Jahr 2023 feierte die Joseph-Stiftung ihr 75-jähriges Bestehen. Seit ihrer Gründung im Jahr 1948 durch Erzbischof Joseph Otto Kolb hat die Stiftung unermüdlich Wohnraum geschaffen – besonders für Menschen, die es auf dem Wohnungsmarkt schwer haben. Das Jubiläumsjahr war geprägt von einer Reihe von Veranstaltungen und Projekten, die das Wirken der Stiftung würdigten und gleichzeitig die Herausforderungen der Zukunft thematisierten.

Zentrales Element war eine eigene Webseite, die die Geschichte der Joseph-Stiftung anhand von 75 Beispielen von der Gründung bis in die Gegenwart und mit einem Blick in die Zukunft darstellte. Diese Seite wurde mit einem nachhaltigen und barrierefreien Schwerpunkt produziert und betrieben. Zudem sind wöchentlich zwei bis drei Beiträge zum Jubiläum auf unseren Social-Media-Kanälen (Instagram und Facebook) erschienen. Ebenfalls ist ein Buch mit fast 100 Seiten entstanden, das die Geschichte des Unternehmens darstellt und diese in die Ereignisse und Entwicklungen der jeweiligen Dekaden einbettet.

## Spendenaktion

Im Jubiläumsjahr haben wir Spenden von insgesamt 50.000 Euro an soziale Projekte in Ober- und Mittelfranken ausgeschüttet, um die Quartiersarbeit zu unterstützen. Diese Projekte zielen darauf ab, das soziale Miteinander in verschiedenen Regionen zu fördern, insbesondere durch Quartiersstützpunkte vor Ort und Unterstützung für hilfsbedürftige Gruppen. So erhielten unter anderem ein mobiles Quartierszentrum, ein Friedhofs-Café, Wohngruppen für Kinder und Jugendliche, ein Projekt zur Schulung im Umgang mit Demenz und eine ehrenamtlich betriebene Fahrradwerkstatt Zuwendungen von der Joseph-Stiftung. Insgesamt haben 15 Institutionen und Projekte finanzielle Unterstützung von uns erhalten.

## Genossenschaftstag: Fachlicher Austausch

Im Rahmen des Jubiläums haben wir Wohnungsbaugenossenschaften aus ganz Nordbayern zu einem Genossenschaftstag nach Bamberg eingeladen. Dort informierten namhafte Referenten über aktuelle Herausforderungen der Wohnungswirtschaft, insbesondere für kleinere und mittelgroße Genossenschaften. Gemeinsam diskutierte man über steigende Anforderungen durch Klimaschutz und Digitalisierung sowie weitere Themen. Zudem wurde das Potenzial von seriellem Bauen als nachhaltige Bauweise erörtert. Rund 100 Gäste von über 20 Genossenschaften und kommunalen Wohnungsunternehmen aus Ober-, Mittel- und Unterfranken waren gekommen.



Das Jubiläums-Logo



Bilder aus dem 75-jährigen Bestehen der Joseph-Stiftung

# Fazit

Der vorliegende Geschäftsbericht zeigt die Schritte, die die Joseph-Stiftung bisher gegangen ist und welche wir noch gehen wollen, um unserer 2024 gemeinsam erarbeiteten Vision Rechnung zu tragen, „stets Vorreiter im Thema Nachhaltigkeit zu sein“ – seien es die Meilensteine der Vergangenheit, die genaue Analyse des Portfolios mit eigenständiger Entwicklung des Klimapfads bis 2045, die Einbindung von Mieterinnen und Mietern oder ganz konkretes Quartiers-Management vor Ort.

Unser Handeln steht im Spannungsfeld rund um die Dimensionen Ökonomie, Soziales und Ökologie des Nachhaltigkeitsdreiecks, indem immer eine Abwägung stattfinden muss, um gegebenenfalls neue Schwerpunkte zu setzen.

Im Zentrum steht unsere Investitionsverlagerung, weg vom „Neubau“, hin zur energetischen Modernisierung und der zeitgemäßen Ertüchtigung des Bestandes. Erfahrungen aus Modellbauvorhaben und Pilotprojekten sollen jetzt in die Breite ausgerollt werden. Eine kluge und weitsichtige Geschäftsstrategie kann allerdings nur erfolgreich sein, wenn gute gesellschaftliche Rahmenbedingungen geschaffen werden. Das beinhaltet eine längerfristig verbindliche Förderlandschaft und die Versorgung mit Baustoffen, Bauteilen und eine erfolgreiche Kooperation mit Baufirmen und Fachleuten. Aktuell sind noch viele Aspekte ungelöst, beispielsweise, dass „Vollmodernisierungen“ sich aktuell nicht wirtschaftlich und sozial abbilden lassen.

Ein nachhaltiges Handeln erfordert die Bereitschaft, die notwendigen Maßnahmen gemeinsam zu tragen. Dies beinhaltet das Unternehmen, aber auch unsere Kunden, um unser Wohnungsunternehmen nachhaltig aufzustellen und bewirtschaften zu können.

Unser Ziel wird es deshalb sein, in Zukunft einfach(er) zu bauen und sich auf das „Wesentliche des Wohnens“ zu beschränken. Wir werden weiterhin versuchen, für unsere Mieter und Kunden Angebote im frei finanzierten, geförderten und eigentumsbildenden Wohnungsbau zu erstellen und auch Ansprechpartner zu sein, um die Verwaltung im Sinne des guten Zusammenlebens zu organisieren.

Nach wie vor steht für uns der Mensch im Mittelpunkt unserer Bemühungen. Dies sind unsere Mieter und Kunden, aber auch die Belegschaft der Joseph-Stiftung. Um die beschriebenen Herausforderungen zu lösen, bedarf es einer gezielten Weiterentwicklung auf Seiten unserer Mitarbeitenden sowie neue, flexiblere Strukturen im Unternehmen. Allerdings benötigen wir auch eine Offenheit für neue Lösungsansätze bei den Mieterinnen und Mietern.

Unser Kernauftrag als Wohnungsunternehmen ist es, neben dem Schaffen von neuem und zu sanierendem Wohnraum, in Zukunft den Kontakt zu unseren Mieterinnen und Mietern wieder zu intensivieren. Dabei sollen stabile und selbstverantwortliche Strukturen geschaffen werden, die eine sozial-durchmischte Mieterschaft ermöglichen. Wir wollen ein aktives Miteinander fördern – das heißt lebendige Nachbarschaften langfristig und nachhaltig aufbauen und unterstützen. Dabei sollen sich die Menschen wiederfinden und einen gegenseitig wertschätzenden und unterstützenden Umgang leben und erleben können. Dies wollen wir mit dem Gedanken „vom Miteinander zum Füreinander“ erarbeiten. Es wäre unseren Beitrag zu einer integrativen Gesellschaft.

Unser gesellschaftlicher Auftrag ist es, Ressourcen zu schonen und Klimaneutralität für uns zu erreichen. Es ist ein kleiner, aber wichtiger Baustein im großen Ganzen. Wir wollen und müssen diesen Beitrag leisten. Daher wollen wir uns zeitnah auf den Weg machen und danken bereits jetzt all jenen, die diesen Weg mit uns gehen, begleiten und beraten, und jenen, die wir dabei auf diesem Weg begleiten dürfen.

Andreas F. Heipp und Josef Weber  
(Vorstände)

# WERTE SCHAFFEN



# Inhaltsverzeichnis

# Vorbemerkung

## Jahresabschluss

<b>Vorbemerkung</b> .....	42
<b>Lagebericht des Vorstands</b> .....	43
1. Grundlagen des Unternehmens .....	43
2. Wirtschaftsbericht .....	44
2.1. Rahmenbedingungen .....	44
2.2. Geschäftsverlauf .....	46
2.3. Lage .....	47
3. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht .....	49
3.1. Prognosebericht .....	49
3.2. Risiko- und Chancenbericht .....	50
3.3. Gesamtaussage .....	51
4. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten .....	52
<b>Bericht des Stiftungsrats</b> .....	53
<b>Nachhaltigkeitserklärung</b> .....	54
Allgemeine Angaben .....	54
Umwelt (E) .....	65
Soziales (S) .....	74
Governance (G) .....	82
<b>Bilanz zum 31. Dezember 2023</b> .....	86
<b>Gewinn- und Verlustrechnung 2023</b> .....	89
<b>Anhang</b> .....	90
Allgemeine Angaben .....	90
Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden .....	90
Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung .....	92
Verbindlichkeiten- und Anlagespiegel .....	94
Nachtragsbericht .....	96
Sonstige Angaben .....	96

Die Ausführungen des Lageberichts beziehen sich auf das Geschäftsjahr 2023. Sie schließen einen Ausblick für die Jahre 2024 und 2025 mit ein.

Ergänzt werden die Angaben durch weitere Publikationen:

- Mehrjährige Vergleichszahlen einschließlich Branchenwerte (soweit verfügbar) sind in unserem „Kennzahlenreport“ enthalten;
- Detailangaben zu den Tochterfirmen finden sich im „Beteiligungsreport“;
- Erstmals wird in diesem Geschäftsbericht als zusätzlicher Abschnitt außerhalb des Lageberichts die Nachhaltigkeitsberichterstattung in Anlehnung an die ESRS-Standards erfolgen. Die Berichterstattung ist ungeprüft.

# Lagebericht des Vorstands

## 1. Grundlagen des Unternehmens

Die Joseph-Stiftung, kirchliches Wohnungsunternehmen, wurde mit Urkunde vom 28. Oktober 1948 als Stiftung des bürgerlichen Rechts gegründet. Sie ist der Obhut der katholischen Kirche unterstellt. Es gilt das Stiftungsstatut in der Fassung vom 20. Februar 2015, eingetragen im Handelsregister am 29. April 2015. Die erstmalige Eintragung im Handelsregister (Amtsgericht Bamberg) erfolgte am 3. Juli 1990 in Abt. A, unter der Nr. 9587. Die Erlaubnis nach § 34 c Gewerbeordnung datiert vom 3. August 1993.

Die Joseph-Stiftung ist das Wohnungsunternehmen in der Erzdiözese Bamberg. Sie ist ein kirchliches Wohnungsunternehmen zur Erfüllung des Versorgungsauftrages der katholischen Kirche. Hauptaufgabe des Unternehmens ist nach dem Stiftungsstatut die Wohnungsverorgung für breite Schichten der Bevölkerung zu vertretbaren Konditionen. Neben der Betreuung des eigenen Bestands werden Objekte für kirchliche Rechtsträger, für Kommunen, für private Eigentümer, für Genossenschaften und nach dem Wohnungseigentumsgesetz verwaltet. Bauträgergeschäfte werden entsprechend der Nachfrage und der Marktlage durchgeführt.

Zielsetzung der Joseph-Stiftung ist es, Bevölkerungsschichten in niedrigen Lohn- und Einkommensbereichen sowie Transfer-einkommensbezieher mit Wohnraum zu versorgen; hierfür hält sie entsprechend dem im Stiftungsstatut verankerten Sozialauftrag preiswerte Wohnungen vor.

**Organe der Stiftung** sind der Stiftungsrat und der Vorstand. Der Stiftungsrat besteht aus mindestens fünf und höchstens neun Mitgliedern. Seit dem 01.08.2020 gehören dem Vorstand zwei Personen an.

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 Wohnungseigentümergeinschaften), Planen und Bauen (Neubau und Modernisierung für den Eigenbestand und Dritte). Weitere Betätigungsfelder sind das Halten von Unternehmensbeteiligungen und das Ausüben von Geschäftsbesorgungen.

Zum Bilanzstichtag hielt die Joseph-Stiftung folgende **Beteiligungen:**

- basis d GmbH, Dresden,
- BBS + Dach GmbH, Bamberg,
- EN - Gastronomiebetriebe GmbH, Bamberg,
- FIDENTIA Wärmemessdienst & Kabelservice GmbH, Bamberg,
- Heinrichs-Verlag gGmbH, Bamberg,
- IN DER HEIMAT WOHNEN Verwaltungsgesellschaft mbH, Bamberg,
- In der Heimat wohnen GmbH & Co. KG Pegnitz,
- KIPS GmbH, Bamberg,
- WSG Wohn-Service-Gesellschaft mbH, Forchheim.

Des Weiteren wurde Ende 2023 eine Beteiligung gegründet: Bau + Service GmbH, Bamberg.

Die Eintragung ins Handelsregister erfolgte allerdings erst im Jahr 2024, somit war die Gesellschaft in 2023 noch nicht rechtsfähig.

Gesellschaftsrechtlich bestehen weitere Beteiligungen:

- BANK IM BISTUM ESSEN eG, Essen,
- LIGA Bank eG, Regensburg,
- Münchener Hypothekenbank eG, München,
- Stiftung „In der Heimat wohnen“, Bamberg.

# 2. Wirtschaftsbericht

## 2.1. Rahmenbedingungen

### Gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland kam im Jahr 2023 in einem nach wie vor krisengeprägten Umfeld ins Stocken. Zwar hat im Verlauf des Jahres die Inflation nachgelassen und sich der Anstieg der Lohneinkommen im Vergleich zum Vorjahr beschleunigt. Allerdings blieb die Erholung beim privaten Konsum bislang aus. Die Realeinkommen sind in Deutschland über längere Zeit zurückgegangen.

Wichtige Bereiche des Verarbeitenden Gewerbes haben an Wettbewerbsfähigkeit eingebüßt, insbesondere die Automobilindustrie im Zuge des Umstiegs von Verbrennern auf Elektromotoren und die Chemiebranche aufgrund der höheren Energiepreise in Europa. So verharnte die Produktion in der chemischen Industrie auf dem niedrigen Niveau, auf das sie Ende des Jahres 2022 im Zuge der Energiekrise gedrosselt wurde.

Zudem gibt es beim privaten Konsum eher eine Zurückhaltung. Mit dem Anstieg der real verfügbaren Lohneinkommen legten auch die realen verfügbaren Einkommen der privaten Haushalte zuletzt kräftig zu. Die Reallohnzuwächse konnten die Kaufkraftverluste der vergangenen Jahre jedoch bei Weitem noch nicht ausgleichen. Trotz der bremsenden Faktoren erwartet die Mehrheit der Institute im laufenden Jahr 2024 eine Stabilisierung der Wirtschaftslage.

Die konjunkturelle Entwicklung verlief 2023 in den einzelnen Wirtschaftsbereichen unterschiedlich: Die meisten Dienstleistungsbereiche konnten ihre wirtschaftlichen Aktivitäten im Vorjahresvergleich erneut ausweiten und stützten die Wirtschaft. Der Anstieg fiel aber insgesamt schwächer aus als in den beiden vorangegangenen Jahren.

Dagegen ging die preisbereinigte Bruttowertschöpfung im zusammengefassten Wirtschaftsbereich Handel, Verkehr, Gastgewerbe (-1,0 %) zurück. Das lag vor allem am Groß- und am Einzelhandel, die deutlich nachgaben, während der Kraftfahrzeughandel und der Verkehrsbereich zulegten.

Im Baugewerbe machten sich neben den weiterhin hohen Baukosten und dem Fachkräftemangel insbesondere die zunehmend schlechteren Finanzierungsbedingungen bemerkbar. Hiervon war vor allem der Hochbau betroffen. Dagegen konnte die Produktion im Tiefbau und im Ausbaugewerbe gesteigert werden. Insgesamt erreichte das Baugewerbe 2023 preisbereinigt ein kleines Plus von 0,2 %.

Die Wirtschaftsleistung im Produzierenden Gewerbe (ohne Baugewerbe) ging insgesamt deutlich um 2,0 % zurück. Entscheidend dafür war eine sehr viel niedrigere Produktion im Bereich der Energieversorgung. Das Verarbeitende Gewerbe, das fast 85 % des Produzierenden Gewerbes (ohne Bau) ausmacht, war im Jahr 2023 preisbereinigt ebenfalls, wenngleich deutlich weniger, im Minus (-0,4 %). Vor allem in den energieintensiven Industriezweigen wie der Chemie- und Metallindustrie sanken Produktion und Wertschöpfung erneut, nachdem die Wirtschaftsleistung in

diesen Branchen bereits 2022 besonders stark auf die steigenden Energiepreise reagiert hatte.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2023 rund 10,0 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, erreicht für gewöhnlich nur moderate Wertschöpfungszuwächse und ist aber nur geringen Schwankungen unterworfen. Gerade diese Beständigkeit begründet die stabilisierende Funktion der Immobiliendienstleister für die Gesamtwirtschaft. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2023 eine Bruttowertschöpfung von 376 Milliarden EUR.

Trotz schwierigem Umfeld zeigte sich der Arbeitsmarkt bislang entgegen den wirtschaftlichen Herausforderungen der Energiekrise und der hohen Inflation robust. Die Erwerbstätigkeit stieg 2023 sogar auf den bislang höchsten Stand seit der Wiedervereinigung.

Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahr 2023 von durchschnittlich 45,9 Millionen Erwerbstätigen erbracht. Das waren 0,7 % oder 333.000 Personen mehr als im Jahr zuvor. Die Beschäftigung nahm im Jahr 2023 vor allem durch die Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte zu. Hinzu kam eine steigende Erwerbsbeteiligung der inländischen Bevölkerung. Trotz des weiteren Beschäftigungsaufbaus ist die schwache Konjunktur nicht spurlos am Arbeitsmarkt vorübergegangen. Zwar zählte 2023 zu den Jahren mit der niedrigsten Arbeitslosigkeit seit der Wiedervereinigung dennoch erhöhte sich die Zahl der Arbeitslosen in Deutschland im Vergleich zum Vorjahr um 191.000 auf 2.609.000 Menschen. Die Arbeitslosenquote im Jahresdurchschnitt stieg gegenüber dem Vorjahr um 0,4 Prozentpunkte auf 5,7 %.

Die Konsumausgaben der privaten Haushalte im Inland sanken im Jahr 2023 preisbereinigt um 1,1 % gegenüber dem Vorjahr und lagen damit weiter unter dem Vorkrisenniveau des Jahres 2019 (-2,1 %). Mit einem Anteil von knapp 51 % stellen die privaten Konsumausgaben das bedeutendste Aggregat der Nachfrageseite dar. Der neuerliche Rückgang dürfte vor allem auf die hohen Verbraucherpreise zurückzuführen sein. Die steigenden Preise führten zu einem deutlichen Reallohnverlust der privaten Haushalte. Zwar sind die Löhne und Gehälter durch hohe Tarifabschlüsse und die steuer- und abgabenfreie einmalige Inflationsausgleichsprämie im zweiten und dritten Quartal 2023 erstmals seit drei Jahren wieder stärker gestiegen als die Inflation, die zurückliegenden Reallohnverluste konnten allerdings bei weitem nicht ausgeglichen werden.

Im Jahresmittel sind die Baupreise von Wohngebäuden 2023 um 8,5 % gestiegen, im Vergleich zu 16,4 % im Jahr zuvor. Vor allem vom Ausbaugewerbe, das mit rund 56 % den größten Anteil an den Bauleistungen im Wohnungsbau hat, geht weiterhin ein deutlicher Preisdruck aus: Die Preise für Ausbaurbeiten nahmen im 4. Quartal 2023 gegenüber dem Vorjahr um 6,5 % zu.

Hierbei erhöhten sich die Preise für Tischlerarbeiten um 5,5 %. Diese haben unter den Ausbaurbeiten den größten Anteil am Baupreisindex für Wohngebäude. Bei Heizanlagen und zentralen



Wassererwärmungsanlagen (zum Beispiel Wärmepumpen) stiegen die Preise um 9,0 %, bei Nieder- und Mittelspannungsanlagen (zum Beispiel Elektro-Warmwasserbereiter) um 8,0 %. Die Preise für Wärmedämm-Verbundsysteme nahmen um 7,1 % zu.

Die Baukonjunktur wurde aufgrund von Preissteigerungen bei Baumaterialien und Baupreisen, die durch den anhaltenden Krieg in der Ukraine noch deutlich verstärkt wurden, sowie durch steigende Zinsen und verschlechterte Finanzierungsbedingungen bei weiter anhaltendem Fachkräftemangel auf einen Abwärtskurs geschickt. Die Bauinvestitionen waren 2023 rückläufig und sanken um 2,1 %. Bereits im Vorjahr waren sie erstmals seit sechs Jahren um 1,8 % zurückgegangen.

Im Wohnungsbau hat die Bundesregierung nach mehreren abrupten Förderstopps mit anschließenden deutlichen Verschärfungen der Förderbedingungen das Vertrauen in die Verlässlichkeit der Wohnungsbauförderung untergraben. Insgesamt nahmen die Wohnungsbauinvestitionen 2023 mit 2,8 % sogar spürbar stärker ab als die Bauinvestitionen insgesamt. Jahrelang hatte der Wohnungsbau die treibende Kraft unter den Bausparten gebildet und war deutlich stärker als die übrigen Baubereiche gewachsen. Lediglich der öffentliche Bau zeigte sich 2023 mit einem nur geringen Rückgang (-0,2 %) weitgehend stabil. Der gewerbliche Bau schrumpfte um 1,2 %. Insgesamt blieb der Nichtwohnungsbau auch 2023 im Vorjahresvergleich deutlich im Minus (-1,0 %).

In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2023 rund 300 Mrd. EUR. Anteilig wurden 61,0 % der Bauinvestitionen im Wohnungsbau getätigt, etwas geringer als im Vorjahr. Insgesamt umfassen die Bauinvestitionen über alle Immobiliensegmente 2023 einen Anteil von 13 % des Bruttoinlandsproduktes.

Im Jahr 2023 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 260.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Damit wurden 27 % weniger Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor. Damit setzt sich der bereits im Vorjahr begonnene Abwärtstrend im Wohnungsbau (2022: -7 %) deutlich verstärkt fort.

Die Zahl neu genehmigter Eigentumswohnungen sank dabei ersten Schätzungen zufolge etwas weniger stark (-22 %) als die Genehmigungen für neue Mietwohnungen (-27 %). Insgesamt wurden 2023 wohl rund 64.000 Eigentumswohnungen und 79.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau genehmigt. Im Jahr 2023 wurden voraussichtlich 255.000 Wohneinheiten fertiggestellt. Nach dem leichten Fertigstellungsanstieg im Vorjahr, der durch einen Schlussspurt bereits genehmigter Projekte geprägt war, wurde der Einbruch im Wohnungsbau 2023 auch bei den Fertigstellungszahlen greifbar (-14 %). Für das Jahr 2024 ist auf Grundlage der Entwicklungen bei den Genehmigungen ein noch stärkerer Einbruch zu erwarten.

Wie eine Umfrage unter den im GdW organisierten Unternehmen zum Jahresende 2023 zeigt, ist die Lage für den Neubau dramatisch und spitzt sich weiter zu: Mehr als 22%, der von den

Unternehmen für das Jahr 2024 geplanten neuen Wohnungen, können unter den derzeitigen Rahmenbedingungen nicht gebaut werden. Im Jahr 2025 sind sogar 38 % der Neubaupläne nicht realisierbar. Hochgerechnet auf alle Unternehmen im GdW bedeutet dies gut 18.000 Wohnungen, die entgegen der ursprünglichen Planung (60.000 WE) nach derzeitiger Sachlage in den Jahren 2024/2025 nicht mehr realisierbar sein werden. Über zwei Drittel der GdW-Wohnungsunternehmen werden in den kommenden beiden Jahren nach gegenwärtiger Lage gar keine Wohnungen mehr errichten können (2024: 68 %; 2025: 69 % der Unternehmen). Eine ebenso angespannte Lage ergab die Umfrage auch bei den eigentlich geplanten Modernisierungsvorhaben: 2024 werden die GdW-Wohnungsunternehmen rund 13 %, 2025 rund 18 % weniger Wohnungen modernisieren können.

Die Entwicklung der Wohnungsfertigstellungen entfernt sich damit immer deutlicher vom Ziel der Bundesregierung, rund 400.000 Wohnungen pro Jahr neu zu errichten.

### Regionale Rahmenbedingungen

Die Nachfrageschwerpunkte in unserem Zielgebiet, der Metropolregion Nürnberg, sind konstant, auch wenn die Bewerbungen im Vergleich zu 2022 insgesamt um etwa 10% zurückgingen. Weiterhin suchen vor allem Ein- bis Zwei-Personen-Haushalte maximal Drei-Zimmer-Wohnungen mit einer Fläche zwischen 50-100 m<sup>2</sup> für maximal 500 - 1.000 €. Die Standorte Nürnberg, Erlangen und Bamberg wiesen mit 5.166 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 1.527 Wohnheimplätze gingen im Jahr 2023 2.369 Bewerbungen ein. Im Vergleich zum Vorjahr sind das 399 Bewerbungen weniger. Dieser allgemeine Nachfragerückgang ist auf dem veränderten Studienkonzept über Online- und Videokonferenzen sowie schwächeren Schülerzahlen zurückzuführen.

Das umfassende Bauvolumen im Anlagevermögen sorgt in unserem Zielmarkt mittelfristig für verfügbaren Wohnraum. Aufgrund der veränderten externen Einflüsse werden teilweise Bauträgerobjekte in Anlagevermögen umgewandelt.

Mit 288 Kaufinteressenten im Jahr 2023 (VJ 166) auf unser laufendes Verkaufs- und Bauprogramm im Bauträgerbereich ist das Interesse insgesamt wieder gestiegen, wenn auch weiterhin unter dem Niveau der Jahre 2018-2021.

Als wichtiger Indikator wird in der Joseph-Stiftung auch die Krankheitsquote der Beschäftigten gesehen. Diese liegt mit 3,89 % im Jahr 2023 deutlich unter der Vorjahresquote von 5,0 % und sehr deutlich unter dem durchschnittlichen Krankenstand in Deutschland. Dieser erhöhte sich von 5,6 % in 2022 auf rund 6,8 % im Jahr 2023.

## 2.2. Geschäftsverlauf

### Bestandsbewirtschaftung

Im Bestand der Stiftung befinden sich zum 31.12.2023 insgesamt:

- 4.040 Mietwohnungen,
  - 1.527 (Studenten-)Wohnheimplätze,
  - 67 gewerbliche Einheiten,
  - 17 sonstige Einheiten,
  - 2.169 (Tief-)Garagenplätze und
  - 1.183 offene Kfz-Stellplätze
- mit einer Wohn- und Nutzfläche von 301.953 m<sup>2</sup>.

Im eigenen Mietwohnungsbestand der Joseph-Stiftung wurden im Jahr 2023 287 Mieterwechsel durchgeführt. Dies entspricht einer Fluktuationsrate von 7,2 %. Die bereinigte Leerstandsquote ist mit durchschnittlich 1,1 % im Vergleich zum Vorjahr leicht gestiegen, aber dennoch weiterhin auf einem niedrigen Niveau.

### Neubautätigkeit

Im Berichtsjahr 2023 wurde eine Neubaumaßnahme in Nürnberg mit 66 Wohneinheiten, 50 Tiefgaragenstellplätzen und einer Cluster-Wohnung fertiggestellt. In Bayreuth ging eine weitere Neubaumaßnahme mit 23 Wohneinheiten dem Bestand zu. In Buckenhof wurde ein weiterer Bauabschnitt mit 10 Wohneinheiten und einer Demenz-WG mit 12 Plätzen fertiggestellt und in Eggolsheim ging ein weitere Neubaumaßnahme mit 12 Wohneinheiten dem Bestand zu.

Im Bau befanden sich zum Bilanzstichtag in Eggolsheim 23 Wohnungen und eine Gewerbeeinheit, deren Fertigstellung im Berichtsjahr 2024 geplant ist. Darüber hinaus befanden sich in Herzogenaurach 66 Wohnungen, in Röttenbach 16 Wohnungen und in Eggolsheim 18 Wohnungen in Bau. Die Fertigstellung dieser drei Neubaumaßnahmen ist für das Berichtsjahr 2025 geplant.

Im Berichtszeitraum begann die Joseph-Stiftung außerdem mit ihrem umfangreichen Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramm zur Ertüchtigung des Gebäudebestands im Rahmen der Klimastrategie.

Modernisierung Hallstadt, Am Landgericht 14  
Für die Maßnahme Am Landgericht 14 in Hallstadt sind im Geschäftsjahr 2023 Kosten in Höhe von 3.930,0 T€ angefallen. Insgesamt wurden Kosten in Höhe von 4.185,1 T€ aktiviert. Die Maßnahme wurde zum Dezember 2023, wie geplant, abgeschlossen.

### Verkäufe aus dem Anlagevermögen

- Im Jahr 2023 wurden keine Bestandsobjekte veräußert.

### Erwerbe im Anlagevermögen

- In Erlangen, Schallershofstraße, erfolgte im Jahr 2023 der Besitzübergang des Erwerbs von 2 Mietwohngebäuden.

### Bauträgertätigkeit

Per 31. Dezember 2023 stellt sich der Grundstückerwerb (Netto-bauland) für das Bauträgergeschäft wie folgt dar:

Ort	Fläche
Nürnberg, Rollnerstraße / Avenariusstraße	10.008 m <sup>2</sup>
Bamberg, Moosstraße / Schildstraße	5.011 m <sup>2</sup>
Summe	15.019 m <sup>2</sup>

Weitere Grundstücksflächen sind geplant zum Verkauf (9.568 m<sup>2</sup>) bzw. als öffentliche Flächen abzutreten (3.388 m<sup>2</sup>).

In Baudurchführung befanden sich am Bilanzstichtag 2 Reihenhäuser sowie 44 Eigentumswohnungen in Herzogenaurach, 5 Reihenhäuser in Gaustadt, 4 Eigentumswohnungen in Erlangen sowie 9 Eigentumswohnungen in Eggolsheim.

### Baubetreuung

Zum Bilanzstichtag befanden sich insgesamt zwei Baumaßnahmen für Dritte im Bau sowie zwei 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 2023 für Dritte insgesamt:

- 1.251 Mietwohnungen,
- 105 gewerbliche / sonstige Einheiten, Keller, Funkstation
- 170 (Tief-)Garagenplätze und
- 188 Carports / offene Kfz-Stellplätze.

Nach dem Wohnungseigentumsgesetz verwaltete die Stiftung 81 Wohnungseigentümergeinschaften mit

- 2.749 Eigentumswohnungen,
- 54 gewerblichen / sonstigen Einheiten,
- 2.592 (Tief-)Garagenplätzen und
- 474 Carports / offenen Kfz-Stellplätzen.

In Summe bedeutet das eine Betreuung von:

- 4.000 Wohneinheiten,
- 159 gewerblichen / sonstigen Einheiten,
- 2.762 (Tief-)Garagenplätzen und
- 662 Carports / offenen Kfz-Stellplätzen.



## 2.3. Lage

### 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, trotz der massiven gesellschaftspolitischen Einflüsse, vorsichtig positiv. 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 Bauträgergeschäft ist nach einem sehr erfolgreichen ersten Halbjahr stark zurück gegangen. Es besteht weiterhin ein Grundstücksvorrat in unserer Zielregion für das Anlage- und Umlaufvermögen. Die Ergebnisabführungen der Tochtergesellschaften bewegten sich auf dem erwünschten Niveau.

### Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2023 wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von 5.977,7 T€ (Vj.: 7.913,5 T€) erzielt. Die Ergebnisveränderung gegenüber dem Vorjahr - 1.935,8 T€ resultiert überwiegend aus den um 958,3 T€ gestiegenen Rohergebnis, den um 512,6 T€ gestiegenen Personalkosten, um 402,5 T€ gestiegenen Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen, um 519,8 T€ höhere sonstige betriebliche Aufwendungen, sowie um 601,7 T€ gestiegenen Erträgen aus Ergebnisabführungsverträgen. Außerdem belasten im Jahr 2023 Aufwendungen aus Verlustübernahmen das Jahresergebnis in Höhe von rund 703,6 T€ (Vj.: 66,1 T€).

Der Rohertrag setzt sich zusammen aus den Umsatzerlösen der Hausbewirtschaftung mit 38.078,9 T€ (Vj.: 35.467,1 T€), den Verkauf von Grundstücken 18.007,6 T€ (Vj.: 13.536,1 T€), der Verwaltungs- und Baubetreuungstätigkeit mit 2.660 T€ (Vj.: 1.877,6 T€), den anderen Lieferungen und Leistungen i.H.v. 2.801,3 T€ (Vj.: 2.502,1 T€), der Bestandsveränderung - 400,4 T€ (Vj.: 7.071,6 T€), andere aktivierte Eigenleistungen mit 3.576,9 T€ (Vj.: 2.586,2 T€), sonstige betriebliche Erträge i.H.v. 1.257,1 T€ (Vj.: 1.756,5 T€) und den Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen 33.158,9 T€ (Vj.: 32.933,2 T€). Die Differenz in Höhe von - 7.472,0 T€ in den Bestandsveränderungen ist darauf zurückzuführen, dass im Jahr 2023 im Bauträgergeschäft mehr Übergaben erfolgten und ebenso niedrigere Baukosten für laufende Baumaßnahmen gegenüber dem Vorjahr anfielen. Des Weiteren fand eine Wertminderung wegen nicht mehr verwendbarer Planungskosten wegen Umplanung von Bauträger zu Anlagevermögen statt.

Die positive Abweichung (+ 3,6 Mio. €) zum prognostizierten Jahresüberschuss 2023 in Höhe von 2,3 Mio. € ist auf ein um + 1,3 Mio. € höheres Rohergebnis, um - 1,0 Mio. € niedrigeren Sachkosten des Betriebes sowie um + 2,9 Mio. € höhere Erträge aus Ergebnisabführungsverträgen zurückzuführen.

Im Detail führte der Nachfragerückgang im Bauträgerbereich zu einem um - 0,9 Mio. € geringerem Rohergebnis als geplant. Diese setzen sich zusammen aus niedrigeren Umsatzerlösen aus dem Verkauf von Grundstücken (- 12,7 Mio. €) und niedrigeren Bestandsveränderungen (- 4,2 Mio. €). Dem gegenüber stehen niedrigere Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke in Höhe von - 16,0 Mio. €.

Andererseits konnte ein höherer Rohertrag im Vergleich zum Planwert erzielt werden. Dieser setzt sich aus den um + 1,2 Mio. € höheren Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung, höheren sonstigen betrieblichen Erträgen + 0,6 Mio. € und die um 1,0 Mio. € niedrigeren Aufwendungen für Hausbewirtschaftung zusammen, was in Summe ein Plus von rund + 2,8 Mio. € ergibt.

Die Ertragslage ist zufriedenstellend.



## Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme bzw. das Gesamtvermögen hat sich gegenüber dem Vorjahr um 17,0 Mio. € auf 498,7 Mio. € erhöht.

Auf der Vermögensseite ist dies vor allem auf das um + 22,6 Mio. € höhere Anlagevermögen zurückzuführen, welches sich insbesondere im Bereich der Sachanlagen vor allem in den Positionen Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten (+ 31,8 Mio. €) erhöht hat. Andererseits sinken die Grundstücke ohne Bauten (- 1,9 Mio. €) und die Anlagen im Bau um - 8,8 Mio. €. Das Finanzanlagevermögen erhöht sich um rund 1,9 Mio. € aufgrund der Erhöhung der Kapitaleinlage bei der basis d GmbH, welche der Höhe des Jahresergebnisses dieser Tochter entspricht. Das Umlaufvermögen sinkt um 5,7 Mio. €. Diese Verringerung ist hauptsächlich auf die Position *Zum Verkauf bestimmte Grundstücke* und andere Vorräte (- 4,9 Mio. €) zurückzuführen. Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände erhöhen sich zum Bilanzstichtag 1,0 Mio. € im Vergleich zum Vorjahr. Die flüssigen Mittel sinken um 1,9 Mio. € auf 3,0 Mio. €.

Der im Berichtsjahr erzielte Jahresüberschuss von 6,0 Mio. € erhöht das Eigenkapital auf 153,2 Mio. €.

Die um 13,0 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 steigt minimal, aufgrund der hohen Bautätigkeit, auf 30,7 % (Vj.: 30,6 %). Langfristige Investitionen werden durch Eigenmittel und langfristige Objektfinanzierungsmittel gedeckt.

Die Vermögenslage der Stiftung ist geordnet.

Durch Umstellung der Berechnungsmethode auf DRS 21 weicht die Kapitalflussrechnung für 2023 vom Vorjahr ab.

Für die Vergleichbarkeit wurden auch die Vorjahrswerte nach DRS 21 verwendet:

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit - 22,22 Mio. € (Vj.: - 22,65 Mio. €) wurde größtenteils durch den Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit (11,64 Mio. €; Vj.: 0,81 Mio. €) und teilweise aus der Finanzierungstätigkeit (9,72 Mio. €; Vj.: 20,92 Mio. €) gedeckt. Der Finanzmittelfonds wurde mit 0,86 Mio. € beansprucht (Vj.: Beanspruchung 0,92 Mio. €). Der Finanzmittelbestand zum 31.12.2023 beträgt - 6,94 Mio. € (Vj.: - 6,08 Mio. €) und ist mit Kontokorrentverbindlichkeiten in Höhe von 8,71 Mio. € (Vj.: 9,95 Mio. €) saldiert.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit (11,64 Mio. €) reichte im Berichtsjahr aus, um die planmäßigen Tilgungen der Objektfinanzierungsmittel (6,88 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 2024 ist gesichert. Das ein geplante Eigenkapital steht zur Verfügung.

## Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage

Der Vorstand der Joseph-Stiftung beurteilt die wirtschaftliche Lage des Unternehmens in 2023 aufgrund des guten Wohnungsbestandes, der überwiegend positiven Lage an den örtlichen Wohnungsmärkten sowie der nachhaltigen Ertragskraft der wichtigsten Geschäftsfelder und Unternehmensbeteiligungen leicht positiv.

**„Die solide Eigenkapitalbasis sowie die Rechtsform des Unternehmens garantieren auch weiterhin eine stabile Entwicklung.“**

Der Vorstand



# 3. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

## 3.1. Prognosebericht

Für die beobachteten finanziellen und nichtfinanziellen Leistungsindikatoren erwartet die Joseph-Stiftung auf Basis der Unternehmensplanung (Stand November 2023) folgende Entwicklung:

- Die Entwicklung der Mieteinnahmen zeigt, dass der Vermietungssektor krisenfest war und ist. Im Jahr 2024 sind rund 28,3 Mio. € Nettosollmieten geplant.
- Die bereinigte Leerstandquote stieg im ersten Quartal 2024 auf durchschnittlich 1,6 %. Dieser Wert wird für das laufende Jahr in der Planung fortgeschrieben.
- Für das Jahr 2024 sind keine Bestandsverkäufe geplant.
- Die Bautätigkeit für unser Anlagevermögen läuft auf hohem Niveau. Der Baufortschritt verläuft unter Berücksichtigung der Umstände, wie Handwerker- und Fachkräftemangel, sowie Verfügbarkeit und Preiskalkulation von Materialien, zufriedenstellend.
- Trotz der hohen Bautätigkeit besteht das Ziel die Eigenkapitalquote auf dem aktuellen Niveau zu halten.
- Die Planungen für unser Modernisierungsprogramm wurden konkretisiert, so dass im nächsten Jahr ein Projekt in die Umsetzung geht, ein weiteres befindet sich in Umsetzungsvorbereitung und drei weitere werden geplant.
- Inwieweit das für 2024 geplante Instandhaltungsbudget i.H.v. 6,8 Mio. € für die Maßnahmen ausgegeben werden kann, hängt nicht nur von den Handwerkerkapazitäten sondern auch von der Verfügbarkeit der Baumaterialien ab.
- Die geopolitischen Entwicklungen seit 2022 sorgen weiterhin für massive wirtschaftliche Ungewissheit. Die Energiepreise in Deutschland sind im Jahr 2023 im Vergleich zu 2022 gestiegen, auch wenn das Preisniveau in der zweiten Jahreshälfte unter dem ersten Halbjahr lag. Die Inflationsrate ging im Vergleich zu 2022 zwar zurück, doch die Preise für viele Waren und Dienstleistungen blieben weiterhin auf hohem Niveau. Die Baufinanzierungszinsen haben sich im Jahr 2023 stark verändert. Anfang des Jahres stiegen sie noch bis zum Herbst, danach fielen sie deutlich ab und stabilisierten sich zuletzt auf einem Niveau von etwa 3,7%. Dadurch bleibt die monatliche Zins- und Tilgungsleistungen für Immobilienerwerber etwa beim Faktor 2. Dies beeinträchtigt nach wie vor die Nachfrage, und verlagert diese hin zum Mietwohnungsmarkt, da Kaufimmobilien spürbar weniger nachgefragt werden.
- Durch die weitgehende Stabilisierung der Baupreise sind die Baukosten wieder prognostizierbar, so dass die Vermarktungsstrategie in 2023 angepasst wurde. Durch die Kalkulations-sicherheit können Objekte nun wieder früh veräußert werden. Zuvor wurde der Vertrieb erst nach 90 % Vergabe der Bauleistungen gestartet, um Kostensicherheit zu schaffen. Mit der Umstellung verringern sich die Vermarktungszeiten sowie die Liquiditätsbelastung.
- In 2024 wird ab dem zweiten Halbjahr mit einer Belebung der Bauträgergeschäfte gerechnet.
- Im Beteiligungsbereich werden für das laufende Geschäftsjahr positive Jahresergebnisse erwartet.
- Die Geschäftsbesorgungen sind mit den vereinbarten Vertragslaufzeiten und stabilen Geschäftsbeziehungen mittelfristig abgesichert.
- Nachdem die geplante Erhöhung der CO<sub>2</sub>-Abgabe aufgrund der Energiekrise im Jahr 2023 ausgesetzt wurde, erwarten wir eine Belastung unseres Ergebnisses für das Jahr 2024. Aufgrund des schwer einzuschätzenden, individuellen und nicht beeinflussbaren Heizverhaltens der Mieter sowie die Energieeffizienz des jeweiligen Objektes bleibt abzuwarten, wie sich diese Kostenposition entwickelt.
- Die Mittelfristenergieversorgungsmaßnahmenverordnung, die im Oktober 2022 beschlossen wurde, erhöht - durch den notwendigen Hydraulik-Abgleich - die Instandhaltungsaufwendungen um 314 T€ im Jahr 2024 und um voraussichtlich 180 T€ in 2025.
- Zusammenfassend werden Umsatzerlöse in Höhe von rund 61,3 Mio. € geplant.
- Für das Jahr 2024 wird ein Jahresüberschuss von rund 1,2 Mio. € anvisiert.

## 3.2. Risiko- und Chancenbericht

### Risikomanagement

Die strategische Ausrichtung der Joseph-Stiftung erfolgt auf der Basis einer unternehmensspezifischen Balanced Scorecard (sogenannte StiftungsCard). Anhand von Zielen, Risiken, Maßnahmen und Indikatoren in Verbindung mit Handlungsanweisungen vereint die StiftungsCard Elemente des internen Kontrollsystems, des Controllings und des Risikofrühwarnsystems. Sie ermöglicht so die permanente Überwachung und Steuerung der Chancen und Risiken des Unternehmens.

### Risiken

Für die Joseph-Stiftung waren für 2023 keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar. Bestandsgefährdende oder sonstige Risiken mit einem wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand auch für den Prognosezeitraum sowie die mittelfristige Zukunft aufgrund unseres soliden und breit aufgestellten Geschäftsmodells nicht.

- Das Refinanzierungsrisiko ist aufgrund einer proaktiven und umfassenden Bankenkommunikation sowie einer guten Ratingsituation als gering einzuschätzen. Darüber hinaus sind wir Vorreiter in der Nachhaltigkeitsberichterstattung, so dass unter anderem die EU-Taxonomie bereits jetzt Eingang in das Berichtswesen findet.
- Einem Liquiditätsrisiko wirkt die Stiftung mit mittelfristig im Voraus vereinbarten Rahmenkreditlinien entgegen.
- Der Fachkräftemangel ist seit Jahren ein bundesweites Problem, das die Joseph-Stiftung derzeit sowohl direkt bei der eigenen Stellenbesetzung als auch indirekt im Rahmen der zeitlichen Planung und Durchführung ihrer Bauprojekte betrifft. Insbesondere wegen unseres Altersteilzeitmodells, aufgrund dessen langjährige Schlüsselpositionen aus dem Unternehmen ausscheiden werden, ist eine frühzeitige und kompetente Nachfolgeplanung gefordert.
- Die Zins- und Fördersituation und die damit verbundene Rentabilität von Projekten kann zu Änderungen in der zeitlichen Durchführung und damit zu Abweichungen vom Wirtschaftsplan führen.
- Die steigenden Lebenshaltungskosten wirken sich auf das Verhalten unserer Mieter aus, wobei die Zinssituation die Kaufinteressenten im Bauträgersgeschäft stark beeinflusst. Ob die Regulationsversuche der EZB die Inflation ausgleichen können, bleibt abzuwarten.
- Die noch nicht klar definierten Anforderungen der nationalen sowie europäischen Energiepolitik sowie zukünftigen Dokumentationspflichten - auch für Banken -, erfordern eine gute und differenzierte Planung unserer Bautätigkeit hinsichtlich Energiestandard, Bauzeit, Investitionssumme und -zeitpunkt, Fördermöglichkeiten sowie eine proaktive Beobachtung unternehmerischer Nachhaltigkeitsanforderungen.

Die Geschäftsführung beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken. Davon betroffen sind auch Maßnahmen zur Anpassung von operativen Geschäftsprozessen unter Nutzung neuer technologischer Möglichkeiten. Ebenso berührt sind auch kurzfristige Maßnahmen zur Optimierung der Betriebsführung der Heizungsanlagen. Die Joseph-Stiftung geht dieses Thema aktiv an, insbesondere in den Bereichen Planen-Bauen, Bestandsentwicklung und Wohnen, sowie in Verwaltung und Organisation.

### Chancen

- Die Rechtsform des Unternehmens ist Garant für eine nachhaltige Unternehmensentwicklung, die durch den „sinnstiftenden“ Wertekanon „kirchlichsozial – innovativ – bewahrend – wirtschaftlich“ gekennzeichnet ist.
- Durch die Konzentration auf einen qualitativ hochwertigen und ebenso klimafreundlichen Wohnungsbestand in der Metropolregion Nürnberg sowie in den Städten Dresden und Regensburg kann von einer eher günstigen Marktsituation ausgegangen werden.
- Aufgrund der erfolgsversprechenden Standorte unseres Bauträgersgeschäfts rechnen wir ab Mitte 2025 mit einer Belebung der Nachfrage.
- Der überwiegende Teil unserer Tochterunternehmen erzielt in Summe stabile Erträge. Das Beteiligungsmanagement sichert damit einen Teil der Ertragslage der Joseph-Stiftung.
- Das Thema „Digitalisierung der Wohnungswirtschaft“ ist die Joseph-Stiftung aktiv angegangen. Insbesondere der hohe Standard in der Kommunikations- und Collaborationssoftware, machen das Arbeiten effizient und für neue Mitarbeiter attraktiv.
- Die angesetzte Indexmiete in mehreren freifinanzierten Objekten ist aufgrund der steigenden Inflation eine Chance die stetig steigenden Kosten aufzufangen.
- Die öffentlich geförderte Verwaltungskostenpauschalen wurden zum 01.01.23 um 15,17 % angehoben und beruhen auf der Abweichung des Indexwertes Stand Oktober 2019 zu Stand Oktober 2022. Das ist bisher der Höchstwert seit Einführung der Indexierung.
- Die Nachhaltigkeitsberichterstattung setzen wir bereits ab dem Geschäftsjahr 2023 um, um langfristig unsere Wettbewerbsfähigkeit zu stärken, Risiken zu minimieren und positive ökologische und soziale Auswirkungen zu erzielen.



### 3.3. Gesamtaussage

Das Risikomanagement der Stiftung ist ein kontinuierlicher Prozess, der Risikopositionen erfasst und Risikoänderungen identifiziert sowie quantifiziert. Hieraus werden im Bedarfsfall geeignete Gegenmaßnahmen abgeleitet. Dies ermöglicht es, den Risiken frühzeitig entgegenzuwirken und die sich bietenden Chancen zu nutzen.

In der mittel- bis langfristigen Gesamtperspektive kann grundsätzlich ein Risiko im Vergleich zu den steigenden Kosten für Neubau, Sanierung und Instandhaltung gegenüber nicht äquivalent steigenden Erlösen entstehen. Unter Würdigung aller Einzelrisiken und einem möglichen kumulierten Effekt sieht der Vorstand das gegenwärtige gesamte Risiko der Stiftung begrenzt. Gravierende Risiken für die zukünftige Entwicklung oder den Fortbestand der Stiftung sind nicht erkennbar.

„Gravierende Risiken für die zukünftige Entwicklung oder den Fortbestand der Stiftung sind nicht erkennbar.“

Der Vorstand

# 4. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Vor dem Hintergrund der strategischen Ausrichtungen nutzt die Stiftung die Chancen, die sich auf den Finanzmärkten bieten. Durch Volumenbeschränkungen sind die mit den Chancen einhergehenden Risiken begrenzt und beherrschbar. Umfassende Finanzmarktkommunikation, aktives Kreditportfolio-Management und ein hoher Anteil an öffentlichen Finanzierungsmitteln garantieren für weite Teile des Kreditportfolios Planungssicherheit.

Die originären Finanzinstrumente auf der Aktivseite der Bilanz umfassen im Wesentlichen kurzfristige Forderungen (insbesondere stichtagsbezogene Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen aufgrund von Ergebnisabführungsverträgen) und Flüssige Mittel. Soweit bei den Vermögenswerten Ausfallrisiken erkennbar sind, werden diese durch entsprechende Wertberichtigungen berücksichtigt. Durch die Streuung der Finanzmittel auf Geschäftsbanken, Genossenschaftsbanken und Sparkassen werden die vorhandenen Sicherungssysteme voll genutzt. Auf der Passivseite der Bilanz bestehen originäre Finanzinstrumente insbesondere in Form von Bankverbindlichkeiten, die größtenteils Objektfinanzierungen betreffen.

Wesentliche Risiken können sich bezüglich der Bankverbindlichkeiten insbesondere aus Finanzierungsrisiken (Zinsänderungsrisiken, Liquiditätsrisiken) ergeben. Die Stiftung richtet ihr Finanzierungsmanagement überwiegend unter der Zielsetzung langfristiger Zinsfestschreibung mit mindestens zehnjähriger Zinsbindung aus. Zwischenfinanzierungskredite für unbebaute Grundstücke werden auf Euribor-Basis abgeschlossen und für die Vorfinanzierung des Bauträgergeschäfts stehen ausreichend Kreditrahmen zur Finanzierung zur Verfügung. Die Entwicklung der Zinsen wird laufend überwacht. Rechtzeitig vor Ablauf der Zinsbindung wird eine Verlängerung bzw. ein Neuabschluss angestrebt. Die Zusammenarbeit mit einer Vielzahl von Banken gewährleistet Kontinuität und Unabhängigkeit bei Finanzierungen. Seit der Finanzmarktkrise wurde der Finanzierungsbereich noch stärker in das Risikomanagement des Unternehmens einbezogen.

Zur Begrenzung von Zinsänderungsrisiken bei variabel verzinslichen Darlehen werden derivative Finanzinstrumente (Zinsswaps) eingesetzt. Die Wirksamkeit des Absicherungszusammenhangs wird regelmäßig überprüft. Die derivativen Finanzinstrumente unterliegen internen Risikokontrollen. Ausfall- und Liquiditätsrisiken bezüglich der abgeschlossenen Derivate werden durch Volumenbeschränkungen und eine sorgfältige Auswahl der Geschäftspartner begrenzt.

Bamberg, 10. Juni 2024



Josef Weber



Andreas F. Heipp

# Bericht des Stiftungsrats



In der gemeinsamen Sitzung von Stiftungsrat, Vorstand und Abschlussprüfer am 25. September 2023 wurden für das Geschäftsjahr 2022 die Jahresrechnungen festgestellt, über die Verwendung des Reingewinns entschieden und dem Vorstand Entlastung erteilt. Mit Erklärung des Diözesanadministrators, heute Erzbischof von Bamberg, Herrn Herwig Gössl, vom 29. September 2023 wurde der Stiftungsrat entlastet.

Der Stiftungsrat hat sich 2023 in fünf Sitzungen über die Tätigkeit des Vorstandes unterrichten lassen, Vorkommnisse von wesentlicher Bedeutung gemeinsam mit ihm beraten und Geschäften, die seiner Zustimmung bedürfen, die Genehmigung erteilt. Der vom Vorstand fristgerecht erstellte Jahresabschluss, Lagebericht und Vorschlag für die Verwendung des Jahresreingewinns 2023 wird vom Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e. V. München geprüft. Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk ist in Aussicht gestellt. Der Abschlussprüfer wird im Herbst 2024 dem Stiftungsrat berichten und an den Erörterungen über die Vorlagen zum Jahresabschluss teilnehmen.

Der Stiftungsrat hat den Jahresabschluss, den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023 sowie die Verwendung des Jahresreingewinns und des Gewinnvortrages beraten. Er ist dabei zu folgendem Ergebnis gekommen: Liquiditätslage und Finanzaufbau der Joseph-Stiftung sind frei von Bedenken.

Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse sind geordnet; der Kapitalbedarf für die in Durchführung befindlichen sowie zum Baubeginn vorbereiteten Neubau-, Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen kann nur teilweise aus eigener Kapitalbildung gedeckt werden. Die Ertragslage der Stiftung ist gesichert; sie wird geprägt vom Ergebnis der Hausbewirtschaftung, vom Bauträgerbereich, von den Ergebnissen der Unternehmensbeteiligungen.

Der Stiftungsrat stimmt dem Vorschlag des Vorstandes zur Gewinnverteilung zu. Es werden den freien Gewinnrücklagen der Bilanzgewinn des Vorjahres (343.109,96 €) sowie 5.656.890,04 € aus dem Jahresüberschuss zugewiesen.

Der Stiftungsrat dankt dem Vorstand, allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im Geschäftsjahr 2023 geleistete Arbeit.

## Veränderungen im Stiftungsrat

- Mittels Beschlusses vom 25. September 2023 wurde Herr Timo Kremer mit Wirkung zum 01. November 2023 für fünf Jahre zum Stiftungsrat gewählt.
- Ebenso mit Beschluss vom 25. September 2023 wurde Herr Dr. Johannes Siedler mit Wirkung zum 08. Oktober 2023 für weitere fünf Jahre zum Stiftungsrat gewählt.

Bamberg, 08. Juli 2024

Dr. Hubert Schiepek  
Vorsitzender

# Nachhaltigkeitserklärung

(nicht im Rahmen der Jahresabschlussprüfung geprüft)

## Allgemeine Informationen (ESRS themenübergreifende Standards)

Im Folgenden werden Nachhaltigkeitsinformationen in Anlehnung an die Richtlinie, die ein Unternehmen gemäß 2013/34/EU des Europäischen Parlaments und des Rates in der durch die Richtlinie (EU) 2022/2464 des Europäischen Parlaments und des Rates geänderten Fassung anzugeben hat, berichtet. Da im Geschäftsjahr 2023 hierzu keine gesetzliche Verpflichtung 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 jeweiligen Interessensgruppen des Lageberichts darzustellen und sukzessive über die nächsten Jahre auszubauen. Die finale Umsetzung der CSRD in das deutsche Recht steht zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Nachhaltigkeitsberichts noch aus.

Da keine Pflicht zur Erstellung eines konsolidierten Jahresabschlusses besteht (PublG §1ff) ist nach Abschnitt ESRS 1 5.1 – 62. die Nachhaltigkeitserklärung nicht für den Konzern verpflichtend anzufertigen. Demnach wird die Nachhaltigkeitserklärung auf individueller Basis für die Muttergesellschaft erstellt. Die Tochterfirmen werden somit nicht unter der Konsolidierungspflicht, sondern erst mit der Berichterstattung der KMUs berichtspflichtig. Somit gilt die Bewertung der Wertschöpfungskette nur innerhalb der Unternehmenstätigkeitsgrenzen der Joseph-Stiftung und der nachgelagerten Wertschöpfungskette bis zum Kunden. Nach ESRS 1 „2. Qualitative Merkmale von Informationen“ bezieht sich die Joseph-Stiftung hier nur auf relevante Merkmale von Informationen.





## Inhalt

Kategorie	Angabepflicht
Allgemeine Angaben	Strategie
	Geschäftsmodell
	Management der Auswirkungen, Risiken und Chancen
Umwelt (E1)	Anpassung an den Klimawandel
	Klimaschutz
	Energie
Soziales (S1)	Arbeitsbedingungen
	Gleichbehandlung und Chancengleichheit
Governance (G)	Unternehmenskultur
	Management der Beziehungen zu Lieferanten, einschließlich Zahlungspraktiken
	Korruption und Bestechung



## GOV 1 - Die Rolle der Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsorgane

Organe der Stiftung sind der Stiftungsrat und der Vorstand. Der Stiftungsrat besteht aus mindestens fünf und höchstens neun Mitgliedern. Zum Stichtag 31.12.2023 gehörten dem Stiftungsrat acht Mitglieder an.

### Stiftungsrat (Aufsichtsorgan):

- Dr. Hubert Schiepek (Stiftungsratsvorsitzender),
- Dr. Wolfgang Pöbl (stellv. Stiftungsratsvorsitzender)
- Jürgen Oehm
- Dr. Johannes Siedler
- Wolfgang Streller
- Wilhelm Wenning
- Prof. Dr.-Ing. Markus Brautsch
- Timo Kremer,
- Josef Weber bis September 23, dann Wechsel in den Vorstand.

### Dem Vorstand gehörten zum Stichtag zwei Personen an: Vorstände:

- Andreas F. Heipp
- Klemens Deinzer bis 10/23 (verabschiedet in passive Phase der Altersteilzeit)
- Josef Weber ab 10/23

Beiden Organen gehören keine Frauen an.

Die Aufgaben des Stiftungsrats umfassen gemäß Stiftungsstatut vom 20.02.2015 unter anderem folgende Aufgaben:

- Berufung der Vorstandsmitglieder
- Erlassen einer Geschäftsordnung für den Vorstand und Einteilung der Ressorts
- Förderung, Beratung und Überwachung des Vorstands in der Geschäftsführung
- Beschlussfassung über Feststellung des Jahresabschlusses, Lagebericht und Vorschlag des Vorstands zur Verwendung des Bilanzgewinns. Zustimmung zur Bestellung von Prokuristen, Beschlussfassung über die Gründung, den Erwerb oder die Beteiligung an Unternehmen

Die vollständige Aufgabenliste kann dem Stiftungsstatut entnommen werden.

Der Vorstand wiederum ist in allen Angelegenheiten zuständig, die nicht nach der Satzung dem Stiftungsrat zugewiesen sind. Dies umfasst gemäß Geschäftsordnung für den Vorstand vom 22.06.2020 das Führen der Geschäfte selbstverantwortlich nach Gesetz, Stiftungsstatut und dieser Geschäftsordnung. Außerdem ist ein angemessenes Risikomanagementsystem einzurichten.

Die vollständige Aufgabenliste kann der Geschäftsordnung für den Vorstand entnommen werden.

Gemäß den Leitlinien der Mitglieder der Stiftungsorgane vom 26.09.2022 orientieren sich beide Organe an folgenden Grundsätzen (Auszug):

- Das in Obhut gegebene Vermögen ist in seiner nachhaltigen Ertragsfähigkeit zu erhalten
- Die Organe handeln informiert, integer und verantwortungsvoll
- Stiftungsräte sind grundsätzlich unabhängig von der operativen Tätigkeit und werden von den verantwortlichen Organen informiert

Die vollständigen Grundsätze können den Leitlinien der Mitglieder der Stiftungsorgane entnommen werden.





Zugang zu Fachwissen in Bezug auf Nachhaltigkeitsaspekte wird für den Vorstand durch das Engagement in der Initiative Wohnen.2050 (kurz: IW.2050) und die wohnungswirtschaftlichen Verbände Verband bayerischer Wohnungsunternehmen (kurz: VdW Bayern) und Katholischer Siedlungsdienst (kurz: KSD) sichergestellt. Diese Zusammenschlüsse sind darauf ausgerichtet ihre Mitgliedsunternehmen zu fördern und aktuelle Themen aufzugreifen, wobei es sich bei der IW.2050 originär um ein klimapolitisches Bündnis handelt.

Im Stiftungsrat gab das Nachhaltigkeitsmanagement im Berichtszeitraum eine Präsentation zu den aktuellen Nachhaltigkeitsthemen. Darüber hinaus wird bei der Zusammensetzung des Gremiums immer auf die jeweilige Fachkompetenz der Mitglieder geachtet. Im Gremium sind mehrere Wirtschaftsprüfer und Juristen vertreten, ein Bankkaufmann, aber auch ein Architekt und ein Hochschullehrer und Institutsleiter für Energietechnik. Eine vollständige Liste der fachlichen Hintergründe der Stiftungsratsmitglieder liegt vor.

Gemäß Stiftungsstatut gibt es keine weiteren geschäftsführenden Organe neben dem Vorstand.

Es sind allerdings pro Geschäftsbereich Bereichsleiter/innen benannt, die als „Mitglied der Geschäftsleitung“ benannt sind. Als nächste Führungsebene sind Teamleiter/innen eingesetzt. Der Vorstand, die Bereichsleitungen, die Teamleitungen, sowie Referent/innen und Stabsstellen bilden die sogenannte Führungsgemeinschaft. Die Führungsgemeinschaft ist als das zentrale beratende Gremium im Unternehmen installiert, das gemeinsam über wesentliche Themen und Weichenstellungen für das gesamte Unternehmen informiert und berät. Innerhalb der Führungsgemeinschaft wurden im Berichtsjahr Ausschüsse zu den Themen „Strategie und Stiftungscard“, „Wirtschaftsplan“ und „Personal“ eingesetzt. In der Führungsgemeinschaft wird der Wirtschaftsplan verabschiedet und die strategischen Projekte zur Umsetzung freigegeben. Für die jeweiligen 5-Jahres-Planungen sind also alle Mitglieder der Führungsgemeinschaft eingebunden, schwerpunktmäßig in ihren jeweiligen Fachbereichen. Entsprechend umfangreich muss das Wissen um Auswirkungen, Risiken und Chancen sowohl des jeweiligen Bereichs als auch des ganzen Unternehmens sein. Auch die Vorstände befinden sich mit ihren jeweils zugeordneten Führungskräften in engem Austausch für eine fundierte Entscheidungsfindung.

Rund um Stiftungscard und Wirtschaftsplan gibt es standardisierte Prozesse zur Erstellung und regelmäßigen Kontrolle zur Zielerreichung. Ab 2024 wird verstärkt Wert auf Zielvereinbarungen gelegt, sowohl für den Geschäftsbereich, aber auch heruntergebrochen auf jeden einzelnen Mitarbeiter.

**Für die jeweiligen Führungsebenen nach dem Vorstand können folgende Diversitätsverhältnisse ermittelt werden:**

Bereichsleitungen: 10 BL insgesamt: 6 männlich, 4 weiblich

Teamleitungen: 10 TL insgesamt: 7 männlich, 3 weiblich

Referent/innen / Stabsstellen: 10 Referent/innen oder Stabsstellen insgesamt: 5 männlich, 5 weiblich

Die Führungsgemeinschaft insgesamt weist 38% weibliche Mitglieder auf.

Zusätzlich fungiert der Betriebsrat in der Joseph-Stiftung bestehend aus acht Mitgliedern als Vertretung der Beschäftigten. Fünf Mitglieder des Betriebsrats sind weiblich, das entspricht einer Quote von 63%.

### **GOV 2 - Informationen und Nachhaltigkeitsaspekte, mit denen sich die Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsorgane des Unternehmens befassen**

Durch die Erstellung der Klimastrategie und der permanenten Suche nach kosten- und energieeffizienten Maßnahmen zur Umsetzung, müssen sich alle Mitarbeitenden in den Kerngeschäftsfeldern regelmäßig in den für sie relevanten Themen fortbilden. Auch hier spielen die genannten Zusammenschlüsse IW.2050, VdW Bayern und KSD eine entscheidende Rolle, da hier mit Führungskräften die Entwicklung vorangetrieben wird und von den Mitarbeitenden die meisten Fortbildungsangebote wahrgenommen werden. Darüber hinaus greift unsere Personalentwicklung auch Nachhaltigkeitsthemen auf wie in S1 beschrieben, da sich Berufsbilder durch diese Anforderungen verändern. Für die gesamte Belegschaft finden zusätzlich Informationsveranstaltungen zu relevanten Nachhaltigkeitsthemen wie Klimapfad oder Nachhaltigkeitsberichterstattung im Rahmen von Betriebsversammlungen oder Mitarbeiterinformationen statt. Nachhaltigkeit wird in der Joseph-Stiftung schon lange nicht mehr als isoliertes Thema betrachtet, sondern als Kern unseres Handelns, so dass nicht gesondert im Thema Nachhaltigkeit fortgebildet wird. Darüber hinaus erweitert sich das Netzwerk mit Sachverständigen rund um das Thema nachhaltiges Bauen stetig.

### **GOV 3 - Einbeziehung der nachhaltigkeitsbezogenen Leistung in Anreizsysteme**

Es existieren keine Anreizsysteme für Verwaltungs-, Leistungs- und Aufsichtsorgane bzgl. ausschließlicher nachhaltigkeitsbezogener Leistung/Ziele.

## GOV 4 – Sorgfaltspflicht

Aus der Analyse der wesentlichen Nachhaltigkeitsaspekte ergeben sich für jeden Standard spezifische Sorgfaltspflichten. Die folgenden Tabellen zeigen die sich für E, S und G ergebenden Sorgfaltspflichten auf und wo diese im Unternehmen verankert sind.

### Umwelt (E1)

Kernelemente der Sorgfaltspflicht	Maßnahmen	Absätze in der Nachhaltigkeitserklärung
Entwicklung und Umsetzung der Klimaschutzstrategie	<ul style="list-style-type: none"> <li>Integration der Klimaschutzstrategie in die Unternehmensstrategie mit Hilfe der Stiftungscard (Balanced Scorecard).</li> <li>Festlegung von kurzfristigen und langfristigen Zielen zur Emissionsreduzierung.</li> <li>Nutzung von Innovationen und Technologien zur Emissionsminderung, Fortbildung der Belegschaft.</li> <li>Jährliche Berichterstattung an den Stiftungsrat</li> </ul>	E1-1; E1-2; E1-3; E1-4
Treibhausgasemissionsmanagement	<ul style="list-style-type: none"> <li>Jährliche Erstellung einer CO<sub>2</sub>-Bilanz</li> <li>Festlegung von Emissionsreduktionszielen und -maßnahmen</li> <li>Umsetzung von Energieeffizienzmaßnahmen und Einsatz erneuerbarer Energien</li> </ul>	E1-3; E1-4; E1-5; E1-6
Berichterstattung und Transparenz	<ul style="list-style-type: none"> <li>Erstellung der jährlichen Nachhaltigkeitserklärung nach ESRS und Prüfung durchs externe Prüfgesellschaft</li> <li>jährlicher Bericht an den Aufsichtsrat</li> <li>regelmäßige interne Berichterstattung an die Belegschaft</li> </ul>	E1-1; S1-1; S1-2; S1-3 (Einbeziehung von Mitarbeitenden)
Einbindung von Stakeholdern	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dialog mit Vertretern der Mieterschaft</li> <li>Dialog mit Banken</li> <li>Zusammenarbeit mit Lieferanten und Partnern, um klimaschonende Praktiken entlang der Lieferkette zu fördern</li> </ul>	Allg. Angaben SBM-1; G1-2



### Eigene Belegschaft (S1)

Kernelemente der Sorgfaltspflicht	Maßnahmen	Absätze in der Nachhaltigkeitserklärung
Gewährleistung fairer Arbeitsbedingungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Einhaltung von Arbeitszeitgesetzen und Gewährleistung angemessener Pausen und Urlaubszeiten durch Arbeitszeiterfassung.</li> <li>• Sicherstellung fairer und transparenter Lohnstrukturen durch Anwendung des Tarifvertrags.</li> <li>• Bereitstellung einer sicheren Arbeitsumgebung, einschließlich regelmäßiger Schulungen zu Gesundheit und Sicherheit am Arbeitsplatz.</li> <li>• Regelmäßiger Austausch mit dem Betriebsarzt, sowie der Arbeit des Arbeitssicherheitsausschusses</li> </ul>	S1-10; S1-12; S1-16; S1-17 (Gleichbehandlung und Diskriminierung) S1-14 (Gesundheit)
Respektierung der Arbeitnehmerrechte	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Unterstützung der Vereinigungsfreiheit.</li> <li>• Sicherstellung des Schutzes vor Diskriminierung und Belästigung am Arbeitsplatz.</li> <li>• Einsatz und aktiver Austausch mit dem Betriebsrat</li> <li>• Implementierung von Beschwerdemechanismen und Prozessen zur Bearbeitung von Arbeitsrechtsverstößen.</li> </ul>	S1-1; S1-2; S1-3 (Einbeziehung von Mitarbeitenden) S1-10; S1-12; S1-16; S1-17 (Gleichbehandlung und Diskriminierung) G1-1
Förderung der Vielfalt und Inklusion	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Entwicklung einer Diversity-Strategie</li> <li>• Überwachung der Vielfalt in der Belegschaft und in Führungspositionen.</li> <li>• Förderung der Chancengleichheit bei Einstellungen und Beförderungen.</li> </ul>	S1-10; S1-12; S1-16; S1-17 (Gleichbehandlung und Diskriminierung) G1-1
Weiterbildung und Qualifizierung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nutzung bereichsspezifischer Fortbildungsbudgets</li> <li>• Angebote von bereichsübergreifenden Fortbildungen nach Themenschwerpunkt.</li> <li>• Entwicklung individueller Entwicklungspläne für Mitarbeiter.</li> </ul>	S1-1; S1-13
Work-Life-Balance	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Umsetzung eines flexiblen Arbeitszeitmodells mit Arbeitszeiterfassung und Option mobil zu arbeiten</li> <li>• Individuelle Elternzeitvereinbarungen möglich</li> </ul>	S1-15
Transparente Kommunikation und Einbindung der Mitarbeiter	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Offenlegung wichtiger Unternehmensinformationen und Entscheidungsprozesse in Mitarbeiterinformationen und Betriebsversammlungen.</li> <li>• Einbeziehung und regelmäßiger Dialog mit dem Betriebsrat</li> <li>• Förderung einer offenen Kommunikation und des Dialogs zwischen Mitarbeitern und Führungskräften</li> </ul>	S1-1; S1-2; S1-3

## Governance (G)

Kernelemente der Sorgfaltspflicht	Maßnahmen	Absätze in der Nachhaltigkeitserklärung
Ethisches Geschäftsverhalten und Compliance	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Implementierung von Richtlinien, Betriebsvereinbarungen und Handreichungen zur Einhaltung gesetzlicher und regulatorischer Anforderungen.</li> <li>• Etablierung von Mechanismen, um Bedenken hinsichtlich rechtswidrigen Verhaltens oder Regelverstößen zu untersuchen, zu ermitteln und zu berichten</li> <li>• Regelmäßige Schulungen für Mitarbeiter zu Themen wie Korruptionsbekämpfung Interessenkonflikten oder Hinweisgeberschutz</li> </ul>	G1-1; G1-3 und G1-4
Datenschutz und Cybersicherheit	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Implementierung von Datenschutzrichtlinien und -verfahren zur Sicherstellung der Einhaltung der DSGVO</li> <li>• Einführung von Sicherheitsmaßnahmen und Technologien zur Verhinderung von Datenlecks und Cyberangriffen.</li> <li>• Regelmäßige Schulungen für Mitarbeiter im Bereich Datensicherheit und Datenschutz.</li> </ul>	G1-1
Risikomanagement und interne Kontrollen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Durchführung regelmäßiger Risikobewertungen, um finanzielle, operationelle und strategische Risiken sowie Klimarisiken zu identifizieren.</li> <li>• Entwicklung und Umsetzung interner Kontrollen zur Minderung von Risiken und zur Gewährleistung der Integrität finanzieller Berichterstattung.</li> <li>• Regelmäßige Berichterstattung an den Stiftungsrat zu den Ergebnissen der Kontrollen</li> </ul>	Allg. Angaben GOV-5

### GOV-5- Risikomanagement und interne Kontrollen der Nachhaltigkeitsberichterstattung

Es existiert ein Ansatz zur Risikodokumentation in Excel mit Fokus auf die Hauptrisiken. Für die Klima-Risikoberichterstattung existieren umfangreiche Dokumentationen. Für 2024 ist die Einführung eines erweiterten Risikomanagements geplant. Zur Risikobewertung findet eine Kombination aus den folgenden zwei Bewertungen statt:

**Quantitative Risikobewertung:** Dieser Ansatz beinhaltet die Verwendung von Zahlen und Daten, um Risiken zu quantifizieren. Dabei werden statistische Methoden und Modelle verwendet, um die Eintrittswahrscheinlichkeit und die potenziellen Auswirkungen von Risiken zu bewerten. **Qualitative Risikobewertung:** Bei dieser Methode werden Risiken anhand ihrer subjektiven Eigenschaften und Auswirkungen bewertet, anstatt sie zu quantifizieren. Dies kann durch Expertenurteile, Workshops oder Interviews erfolgen, bei denen die Wahrscheinlichkeit und Auswirkung von Risiken aufgrund von Erfahrung und Fachwissen eingeschätzt wird.

Die wichtigsten ermittelten Risiken und die Minderungsstrategien, einschließlich damit verbundener Kontrollen, sind:

Bei der JS im Bau- und Vermietungsgewerbe gibt es eine Vielzahl von Risiken, die identifiziert werden können. Nachfolgend finden sich einige der wichtigsten Risiken sowie mögliche Minderungsstrategien und zugehörige Kontrollen:

#### Markt- und Konjunkturrisiken:

**Risiko:** Schwankungen in der Nachfrage nach Bauprojekten oder Mietobjekten aufgrund von wirtschaftlichem Abschwung oder Marktvolatilität. **Minderungsstrategie:** Diversifizierung des Portfolios durch verschiedene Bauprojekte oder Mietobjekte in verschiedenen (geografischen) Regionen oder Marktsegmenten. **Kontrolle:** Regelmäßige Marktanalysen und Prognosen durchführen, um Veränderungen in der Nachfrage frühzeitig zu erkennen und darauf zu reagieren.



### Finanzrisiken:

Risiko: Zahlungsausfälle von Mietern oder Kunden, Liquiditätseingpässe oder Kostenüberschreitungen bei Bauprojekten. Minderungsstrategie: Angemessene Liquiditätsreserven aufbauen, Versicherungen gegen Zahlungsausfälle abschließen und strenges Kostenmanagement durchführen. Kontrolle: Regelmäßige Überwachung der Zahlungsströme, enge Zusammenarbeit mit Finanzinstituten und Finanzexperten sowie die Implementierung von Budgetkontrollen und Kostenmanagementprozessen.

### Rechts- und Vertragsrisiken:

Risiko: Verstöße gegen gesetzliche Vorschriften, Vertragsstreitigkeiten oder Haftungsansprüche. Minderungsstrategie: Klare und umfassende Verträge erstellen, rechtliche Beratung in Anspruch nehmen, um Verträge zu überprüfen, und Einhaltung aller geltenden Gesetze und Vorschriften sicherstellen. Kontrolle: Regelmäßige Schulungen für Mitarbeiter zu rechtlichen Themen, Überwachung von Vertragsbedingungen und Einrichtung eines internen Compliance-Programms.

### Bauprojekt- und Baustellenrisiken:

Risiko: Verzögerungen, technische Probleme, Sicherheitsrisiken oder Qualitätsmängel während der Bauphase. Minderungsstrategie: Einsatz von erfahrenen Baumanagern und Auftragnehmern, Implementierung strenger Sicherheitsstandards und -protokolle, regelmäßige Qualitätskontrollen und -inspektionen. Kontrolle: Enges Projektmanagement, regelmäßige Überwachung des Baufortschritts, Schulung der Mitarbeiter in Bezug auf Sicherheitspraktiken und Durchführung von internen und externen Audits. In 2024/2025 ist die Integration der Risiken in das betriebliche Prozessmanagement geplant. Mit den Bereichsleiter\*innen ist eine regelmäßige Berichterstattung und Bearbeitung angedacht.

Es findet eine regelmäßige Berichterstattung an die Leitungs- und Aufsichtsorgane des Unternehmens statt.

### **SBM-1 - Strategie, Geschäftsmodell und Wertschöpfungskette**

#### Das Geschäftsmodell der Joseph-Stiftung

Gemäß Stiftungsstatut ist die Hauptaufgabe des Unternehmens die 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 4.040 Mietwohnungen, 1.527 (Studenten-) Wohnheimplätze und verwaltet rund 4.200 Wohnungen für Dritte bzw. Wohnungseigentümer. Im Rahmen der Geschäftsbesorgungen werden weitere 1.400 Wohnungen, überwiegend im ländlichen Raum sowie 740 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 Wohnen (Bewirtschaftung eigener Wohnungsbestände in der Metropolregion Nürnberg sowie in Dresden und Regensburg; Verwaltung von Wohnungsbeständen Dritter sowie von Wohnungseigentümergeinschaften) 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.

Im Geschäftsfeld Wohnungsvermietung ist die größte Herausforderung, die Gratwanderung zwischen Sozialverträglichkeit der Mieten und wirtschaftlicher Stabilität des Unternehmens langfristig erfolgreich zu gestalten. Als Vermieter haben wir daher eine hohe Verantwortung unseren 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 unterstützen wir die Wohnversorgung im ländlichen Raum, vorrangig über die Geschäftsbesorgungen.

Ein wichtiges Ziel unserer Geschäftsstrategie ist es, den CO<sub>2</sub>-Ausstoß unserer Gebäude und der Verwaltung zu minimieren, um einen Beitrag zu den Klimaschutzzielen zu leisten. Dazu haben wir eine Klimastrategie erarbeitet, welche durch den Stiftungsrat genehmigt wurde, und einen Klimapfad für unsere Bestandsgebäude in Bearbeitung. Planungen ab 2024 gehen von dem Ziel einer Klimaneutralität im Sinne von 0 kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>a aus, um das 1,5°C-Ziel des Pariser Klimaabkommens zu verfolgen.

Eine besondere Verantwortung ergibt sich auch gegenüber unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern unseres Unternehmens: Auch hier steht das Thema Sicherheit an erster Stelle: Die Joseph-Stiftung ist bestrebt, die Arbeitsverhältnisse so auszugestalten, dass ein maximales Ausmaß an Arbeitsplatzsicherheit und Mitarbeiterzufriedenheit ermöglicht wird.

## Die Wertschöpfungskette der Joseph-Stiftung

	Aktivitäten	Akteure/Beziehungen	Abhängigkeiten (Ressourcen)
<b>Vorgelagerte Wertschöpfungskette</b>	<p><b>Projektphase:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Projektentwicklung und Planung, Genehmigungsverfahren, Grundstückserwerb</li> </ul> <p><b>Bauphase:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Herstellung von Rohstoffen; Lieferung von Materialien</li> <li>• Herstellung von Rohstoffen; Lieferung von Materialien</li> <li>• Bautätigkeiten</li> <li>• Lieferung und Logistik</li> <li>• Energieversorgung</li> <li>• Wasserversorgung</li> <li>• Bereitstellung der Infrastruktur und der Förderungen</li> <li>• Finanzierung</li> <li>• Versicherung</li> <li>• Modernisierung</li> <li>• Instandhaltung durch Dritte</li> </ul>	<p><b>Lieferanten und Dienstleister:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Anbieter von Dienstleistungen</li> <li>• Anbieter von Ressourcen</li> <li>• Hersteller von Gebäuden</li> <li>• Lieferanten</li> <li>• Energieversorger</li> <li>• Stadtwerke</li> <li>• Öffentliche Hand</li> <li>• Kapitalgeber</li> <li>• Versicherer</li> </ul> <p><b>Andere Akteure:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Politik</li> <li>• NGOs</li> <li>• Regulierende Organisationen</li> </ul>	<p><b>Natürliche Ressourcen:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Rohstoff</li> <li>• Erdgas; Heizöl</li> <li>• Wasser</li> </ul> <p><b>Menschliche und Soziale Ressourcen:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Qualifiziertes Personal</li> <li>• Dritt-/Fremd-Mitarbeiter</li> <li>• Anwohner</li> <li>• Mieter und potentielle Mieter</li> <li>• NGOs</li> </ul>
<b>Eigene Geschäftsbereiche</b>	<p><b>Projektphase:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Projektentwicklung</li> </ul> <p><b>Bauphase</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Rohstoffbeschaffung</li> <li>• Bautätigkeiten</li> <li>• Energieerzeugung</li> <li>• Infrastruktur</li> <li>• Förderung</li> <li>• Modernisierung</li> <li>• Instandhaltung</li> </ul>	<p><b>Eigene Mitarbeiter:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Unternehmen (Personal- und Sachaufwand)</li> </ul> <p><b>Kunden:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Käufer</li> <li>• kleine Genossenschaften</li> <li>• Wohnungseigentümergeinschaften</li> <li>• weitere Immobilienbesitzer</li> </ul> <p><b>Endverbraucher:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mieter</li> </ul> <p><b>Lieferanten und Dienstleister:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Stadtwerke</li> </ul>	<p><b>Natürliche Ressourcen:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Rohstoff</li> <li>• Erdgas; Heizöl</li> <li>• Sonne</li> </ul> <p><b>Menschliche und Soziale Ressourcen:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Qualifiziertes Personal</li> <li>• Dritt-/Fremd-Mitarbeiter</li> </ul>
<b>Nachgelagerte Wertschöpfungskette</b>	<p><b>Nutzungsphase:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nutzung durch den Mieter (Homeoffice, Tagespflege, gewerbliche Nutzung, usw.)</li> <li>• Energienutzung</li> <li>• Wassernutzung</li> <li>• Abwasser</li> <li>• Müllentsorgung Wohnung</li> </ul> <p><b>Ende der Lebensdauer des Gebäudes/ der Nutzungsdauer der Wohnung:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nutzung durch den Käufer (Wiedervermietung, Abriss, neue oder andere Nutzung, usw.)</li> <li>• Abriss und Entsorgung, Recycling</li> </ul>	<p><b>Lieferanten und Dienstleister:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Stadtwerke</li> <li>• Entsorgungsunternehmen</li> </ul> <p><b>Kunden:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Käufer</li> </ul> <p><b>Endverbraucher:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mieter</li> </ul>	<p><b>Natürliche Ressourcen:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Strom</li> <li>• Erdgas; Heizöl</li> <li>• Wasser</li> </ul> <p><b>Menschliche und Soziale Ressourcen:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Qualifiziertes Personal</li> <li>• Dritt-/Fremd-Mitarbeiter</li> </ul>



Im Hinblick auf die vor- und nachgelagerte Wertschöpfungskette greifen wir in diesem Berichtsjahr rein auf interne Informationen zurück.

Das Unternehmen ist nicht an den Sektoren der fossilen Brennstoffe, der Herstellung von Chemikalien, im Bereich umstrittener Waffen oder dem Anbau, sowie der Produktion von Tabak beteiligt. Fossile Brennstoffe kommen in Teilen der Gebäude als Energieträger zum Einsatz, es werden jedoch weder fossile Brennstoffe abgebaut noch hergestellt.

Die Gesamtzahl der Beschäftigten zum Stichtag wies 183 Personen auf.

### Strategie

Die Strategie der Joseph-Stiftung wird im Folgenden in den einzelnen Fachthemen zu E, S und G erläutert.

### Interessen und Standpunkte der Interessenträger

Das Geschäftsmodell der Joseph-Stiftung umfasst primär die Vermietung von Wohnraum. Hier wird der Kontakt zur Stakeholdergruppe Mieter insbesondere durch die Kundenbetreuer:innen gepflegt. Der Kontakt zu den Banken wird durch die Finanzabteilung und die Vorstände konstant geführt. Zusätzlich versendet die Joseph-Stiftung vierteljährig eine Bankeninformation. Eine weitere Stakeholdergruppe sind die Gemeinden, welche besonders bei neuen Bauvorhaben oder Quartiersentwicklungsprojekten kontaktiert werden. Sämtliche Anliegen der Stakeholder werden intern in den Führungsgremien diskutiert und beraten.

Die Kernelemente des Geschäftsmodells und der Wertschöpfungskette, welche Nachhaltigkeitsaspekte grundlegend beeinflussen, wurden durch die Wesentlichkeitsanalyse nach dem Grundsatz der doppelten Wesentlichkeit ermittelt. Die erstellte Analyse bildet die Grundlage der zu berichtenden Inhalte des Unternehmens.

### Angaben zum Verfahren zur Bewertung der Wesentlichkeit (ESRS 2 - IRO 1)

Zur Durchführung der Wesentlichkeitsanalyse nach dem Prinzip der doppelten Wesentlichkeit haben wir in Einklang mit den European Sustainability Reporting Standards (ESRS) ein strukturiertes Verfahren zur Identifikation und Bewertung wesentlicher Auswirkungen, Risiken und Chancen entwickelt. Ausgangspunkt unserer Wesentlichkeitseinschätzung war eine Analyse unserer Geschäftstätigkeit und der Wertschöpfungskette eines sozialen Wohnungsunternehmens sowie daraus abgeleitet eine Bestandsaufnahme unserer Stakeholder.

Die Ergebnisse dieser Analyse haben wir dann unter Einbindung der organisatorisch verantwortlichen Mitarbeiter zunächst den Standardinhalten gegenübergestellt und abgeleitet, welche der ESRS Standards thematisch für unser Unternehmen einschlägig sind.

Für die Einbindung der Stakeholderperspektive wurden ebenfalls interne Bewertungen der einzelnen Aspekte durchgeführt. Als bedeutendste Nutzer der Nachhaltigkeitserklärung wurden die Banken identifiziert. Des Weiteren wurde die Mieterperspektive als größte Interessensgruppe eines Wohnungsunternehmens betrachtet. Für die Mieterperspektive wurde die interne Bewertung durch eine Befragung der Mietergruppe im Rahmen einer Masterarbeit der Universität Bamberg ergänzt.

Darüber hinaus haben wir uns für die Wesentlichkeitsanalyse auch auf die Ergebnisse von Stakeholderbefragungen anderer, hinsichtlich der Geschäftstätigkeit vergleichbarer, Wohnungsunternehmen aus einer CSRD-Arbeitsgruppe gestützt. Darüber hinaus war unser Unternehmen selbst Teil einer branchenspezifischen CSRD-Arbeitsgruppe von bayerischen Wohnungsunternehmen.

Insgesamt kamen alle drei Ansätze zu dem Ergebnis, dass E1, S1 und G als wesentlich für die Nachhaltigkeitsberichterstattung der Joseph-Stiftung zu betrachten sind.

Anschließend erfolgte die Bewertung der identifizierten potenziell wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen im Detail für die nach unserer Einschätzung thematisch relevanten Standards anhand einer Bewertungsmatrix auf Ebene der in den Standards geregelten Nachhaltigkeitsaspekte. Dabei haben wir die ESRS Kriterien Ausmaß, Umfang, Wahrscheinlichkeit und Unabänderlichkeit (Wesentlichkeit der Auswirkungen) sowie finanzielles Ausmaß und Eintrittswahrscheinlichkeit (Finanzielle Wesentlichkeit) der jeweiligen Nachhaltigkeitsaspekte eingeschätzt und entsprechend ihrem Schweregrad auf einer Skala von 0-5 bewertet.

Daraus abgeleitet ergab sich eine sogenannte Short List wesentlicher Themen, die wir dann in unsere Nachhaltigkeitsberichterstattung einbezogen haben. Die relevanten Themen werden wir zukünftig auch in unser Unternehmensreporting (z.B. an den Aufsichtsrat) integrieren. Die Einbindung der Klimarisiken, der CO<sub>2</sub>-Bilanz und des Klimapfads in die Unternehmensplanung und in die Berichterstattung an den Aufsichtsrat haben wir bereits umgesetzt.

### Angabe zu ESRS 2- IRO 2

Die folgende Tabelle enthält eine Auflistung der spezifischen Angabepflichten, die wir auf Basis der Wesentlichkeitsanalyse in unseren Nachhaltigkeitsbericht aufgenommen haben.

Für jede Angabepflicht sind die entsprechenden Seitenzahlen angegeben, auf denen die Informationen zu finden sind.

Die von uns im Rahmen der Wesentlichkeitsanalyse ermittelten wesentlichen Nachhaltigkeitsaspekte sind:

Kategorie	Angabepflicht	Seitenzahl
Umwelt (E1)	Anpassung an den Klimawandel	S. 25-33
	Klimaschutz	S. 25-33
	Energie	S. 32-33
Soziales (S1)	Arbeitsbedingungen	S. 34-41
	Gleichbehandlung und Chancengleichheit	S. 39-41
Governance (G)	Unternehmenskultur	S. 42
	Management der Beziehungen zu Lieferanten, einschließlich Zahlungspraktiken	S. 43-44
	Korruption und Bestechung	S. 43

Für die Berichterstattung, soweit nicht anders angegeben, dient das Jahr 2023 als Basisjahr. Bei der Erarbeitung von Zielen werden Zeiträume wie folgt definiert: Kurzfristig 1 Jahr, Mittelfristig 1-5 Jahre, langfristig >5 Jahre.

Für eine Bewertung der finanziellen Situation einschließlich Finanzlage, finanzielle Leistungsfähigkeit und Cashflows sowie Chancen und Risiken sind die anderen Kapitel des Jahresabschlusses, insbesondere die weiteren Inhalte des Lageberichtes, zu betrachten.

### Strategien (MDR-P), Maßnahmen (MDR-A) und Parameter und Ziele (MDR-T)

Das komplette Management der Auswirkungen, Risiken und Chancen (MDR-P, MDR-A) sowie die Parameter und Ziele wurden in dieser ersten Berichterstattung textlich in den einzelnen Sektionen E, S und G dargestellt, jeweils für das spezifische Thema. Für das kommende Berichtsjahr ist geplant, diese Darlegungen in den allgemeinen Angaben tiefergehend aufzuführen und in den spezifischen Teilen darauf zu verweisen, wenn möglich und ansonsten näher auszuführen, wenn dies notwendig ist.



# Umwelt

## Klimawandel (E1)

### E1-1 Übergangsplan zur Eindämmung des Klimawandels

Diese Offenlegungsanforderung steht im Einklang mit den Anforderungen der EBA-Säule 3. Das Unternehmen unterliegt demnach mit seinen Tätigkeiten den Pariser Benchmarks der EU.

Unsere Tätigkeiten sehen wir besonders unter dem NACE Code L68 im Einklang mit der Taxonomie-Verordnung einschließlich etwaiger delegierter Verordnungen im Zusammenhang mit der Eindämmung des Klimawandels und der Anpassung an den Klimawandel.

Als Übergangsplan zur Eindämmung des Klimawandels wurde im Jahr 2023 eine Klimastrategie erarbeitet und am 15.06.2023 vom Stiftungsrat genehmigt. Darauf aufbauend wird auf Basis der sich stetigen wandelnden Informationsgrundlage ein Klimapfad erstellt, der zielgerecht angepasst und mit dem Stiftungsrat jährlich abgestimmt wird. Er bezieht sich auf die Annahmen des eingetragenen Vereins „Initiative Wohnen.2050“. Diese gehen bis Ende 2023 von einem Restverbrauch von 8-12 kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>a aus. Die weiteren Planungen ab 2024 gehen von dem Ziel einer Klimaneutralität im Sinne von 0 kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>a 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 Joseph-Stiftung besitzt insgesamt 4.040 Mietwohnungen, 1.527 (Studenten-) Wohnheimplätze, 67 gewerbliche Einheiten (Stichtag 31.12.2023) sowie eine Vielzahl von Garagen und Stellplätzen. Diese Immobilien 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 unterscheiden wir zwischen Maßnahmen zur Energieeinsparung und Maßnahmen zur Dekarbonisierung. Da unsere Mieter einen erheblichen Einfluss auf den Energieverbrauch unserer 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, erneuerbare Quartiersbeziehungsweise klimaneutrale Energiekonzepte umgestellt werden.

Die Kosten für diese Maßnahmen werden auf Basis der Baukosten 2023 im aktuellen Stand des Klimapfades (2023) auf 461 Mio. € beziffert.

Zur Ermittlung der tatsächlichen jährlichen Emissionen werden seit 2019 regelmäßig CO<sub>2</sub>-Bilanzen erstellt. Dabei wurden Annahmen und Kennwerte aus der Arbeitshilfe 85 des GdW und der IW.2050 genutzt. Ab 2024 ersetzt ein neu überarbeitetes Tool der IW.2050 die CO<sub>2</sub>-Bilanzstellung. Dieses weist neben den CO<sub>2</sub>-Emissionen auch die THG-Emissionen in CO<sub>2</sub>-Äquivalenten (CO<sub>2</sub>e) aus.

Durch diese Bilanzen kann der erwartete Fortschritt des Unternehmens bei der Umsetzung des Klimapfades überwacht werden. Die Ermittlung der jährlichen Einsparung ist für das Berichtsjahr 2024 geplant. Welche konkrete THG-Einsparung durch die Maßnahmen erzielt wurde, wird ab dem Jahr 2024 ausgewiesen. Hier kann für 2023 konkret die energetische Modernisierung am Landgericht 14 in Hallstadt genannt werden.

Insgesamt werden die Investitionen und Finanzmittel nach Taxonomieverordnung wie folgt ermittelt:

Zur Definition der Taxonomiefähigkeit hat die Joseph-Stiftung auf Basis von Annex I und Annex II des Delegierten Rechtsakts zur EU-Taxonomie alle Geschäftsaktivitäten analysiert und jene bestimmt, die anhand der in der Taxonomie dargelegten Beschreibungen als taxonomiefähig gelten.

Wir beziehen uns mit unserer Unternehmenstätigkeit auf den substanziellen Beitrag zu den Umweltzielen "Klimaschutz" und „Anpassung an den Klimawandel“ und beachten damit die technischen Bewertungskriterien, die der delegierten Verordnung der EU 2021/2139 im Anhang 1 entsprechend geregelt sind.



Prinzipiell bewerten wir alle Aktivitäten über Kapitel 7.7 in den technischen Bewertungskriterien. Sollte bei einem Gebäude, das nicht taxonomiekonform ist, im Rahmen des Klimapfads eine Modernisierung, Dämmung oder ein Heizungstausch durchgeführt werden, wird diese Investition über 7.3-7.6 abgedeckt. Die für die Ermittlung der taxonomiekonformen Betriebsausgaben relevanten Kriterien ergeben sich ebenfalls entsprechend des

Geschäftsmodells aus der Aktivität 7.7. Es handelt sich hierbei um nicht aktivierte Instandhaltungen. Zu diesen gehören neben den Instandhaltungsleistungen von Dritten auch die intern erbrachten Leistungen. Durch den Besitz und Betrieb des Wasserkraftwerks erfolgt des Weiteren eine Bewertung nach Kriterium 4.5.

In der Übersicht gestaltet sich die Methodik wie folgt:

Bewertungskriterium	Aktivität der Joseph-Stiftung	Umsatzerlöse	Investitionen	Betriebsausgaben
7.1 Neubau	Umsatzerlöse aus Bauträgergeschäft und Bestandsbauten ab dem 01.01.21	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
7.2 Renovierung von bestehenden Gebäuden	Investitionen in eine Vollmodernisierung (energetische Modernisierung)		<input checked="" type="checkbox"/>	
7.3 Installation, Wartung und Reparatur von energieeffizienten Geräten	Investitionen im Rahmen des Klimapfads für Einzelmaßnahmen oder Teilmodernisierungen (z.B. Dämmung, Fenstertausch...)		<input checked="" type="checkbox"/>	
7.4 Installation, Wartung und Reparatur von Ladestationen für Elektrofahrzeuge in Gebäuden (und an Gebäuden angebrachten Parkplätzen)	Investitionen in Ladesäulen und Wallboxen		<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
7.5 Installation, Wartung und Reparatur von Instrumenten und Geräten zur Messung, Regelung und Kontrolle der Energieeffizienz von Gebäuden	Investitionen für Messtechnik und Smart Metering		<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
7.6 Installation, Wartung und Reparatur von Technologien für erneuerbare Energien	Investitionen für PV (und Wartung), Wärmepumpen, Heizungstausch bei erneuerbaren Energieträgern und Speichermedien		<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
7.7 Akquise, Besitz von Gebäuden und Ausüben des Besitzes von Gebäuden	Umsatzerlöse aus Mieteinnahmen, Instandhaltung und Investitionen in den Eigenbestand, die nicht über energetische Maßnahmen abgebildet werden können.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
4.5 Wasserkraft	Umsatzerlöse aus Wasserkraft	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Es wird ferner davon ausgegangen, dass kein Neubau mit Bauantrag nach dem 01.01.2021 im Berichtsjahr bereits fertiggestellt wurde. Daher fallen an dieser Stelle keine Betriebsausgaben für diese Gebäude an.

Zur Definition eines neuen Gebäudes (Bauantrag nach dem 01.01.2021) als taxonomiekonform finden folgende Kriterien Anwendung:

Der Primärenergiebedarf in kWh/(m<sup>2</sup>a), der die Gesamtenergieeffizienz des aus dem Bau resultierenden Gebäudes definiert, muss mindestens 10% unter dem Schwellenwert liegen, der für die Anforderungen an ein Niedrigstenergiegebäude (NZEB) in den nationalen Maßnahmen zur Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU des Europäischen Parlaments und des Rates festgelegt wurde. Die Gesamtenergieeffizienz wird anhand eines Energieausweises (EPC) bescheinigt.

In diesem Jahr wird zur Einstufung der Neubauten als taxonomiekonform eine Typisierung anhand des Primärenergiebedarfs durchgeführt. Ein typischer Wert für den maximalen Primärenergiebedarf eines Neubaus liegt bei etwa 50-75 kWh/(m<sup>2</sup>a). Für Neubauten darf der Primärenergiebedarf eines Niedrigstenergiegebäudes laut GEG nicht mehr als 75% des Primärenergiebedarfs eines Referenzgebäudes betragen, das den Anforderungen der EnEV 2016 entspricht. Um Taxonomiekonformität zu erreichen, muss der Primärenergiebedarf nochmal 10% unter diesem Referenzwert liegen.

Zur Ermittlung des Schwellenwerts ergibt sich also folgende Rechnung:

Bandbreite 50-75 kWh/(m<sup>2</sup>a) → der Mittelwert liegt bei 62,5 kWh/(m<sup>2</sup>a). Davon 75 % ergeben 46,87 kWh/(m<sup>2</sup>a) (Niedrigstenergiegebäude GEG) davon 90 % = 42,18 kWh/(m<sup>2</sup>a) gilt als Schwellenwert typisiert für Neubau für den Bestand und Bauträger.

Ab dem Berichtsjahr 2024 wird für jedes Projekt der konkrete Schwellenwert je Projekt vom Energieberater angefordert und dokumentiert. Darüber hinaus werden designierte Nachweise im Rahmen der Klimarisikoanalyse sowie Nachweise über Wasser- management, Abfallbewirtschaftung, Luftqualität und Schutz der Biodiversität sowie Nachweise des Arbeitnehmerschutzes auf den Baustellen geführt.

Für Gebäude mit einer Nutzfläche von mehr als 5.000 m<sup>2</sup> gelten weitere Anforderungen. Da die Joseph-Stiftung in der Regel kleinere Gebäude realisiert, werden diese Anforderungen an dieser Stelle nicht weiter erläutert.

Zur Definition eines Gebäudes als taxonomiekonform, das vor dem 31.12.2020 gebaut wurde, finden folgende Kriterien Anwendung: Diese Gebäude besitzen mindestens einen Energieausweis der Klasse A.

Alternativ gehört das Gebäude zu den oberen 15% des nationalen oder regionalen Gebäudebestands, ausgedrückt durch den Primärenergiebedarf im Betrieb und belegt anhand geeigneter Nachweise, in denen mindestens die Energieeffizienz der betreffenden Immobilie und die Energieeffizienz des vor dem 31. Dezember 2020 gebauten nationalen oder regionalen Gebäudebestands miteinander verglichen werden und mindestens zwischen Wohn- und Nichtwohngebäuden differenziert wird. Zur Umsetzung dieses Kriteriums in einen konkreten Grenzwert zieht die Joseph-Stiftung das von Drees & Sommer im Auftrag des Verbands deutscher Pfandbriefbanken (vdp) im Jahr 2022 erstellte Benchmarking für das Top 15%-Kriterium bei Immobilien heran. Demnach kann für Mehrfamilienhäuser die Zugehörigkeit zu den Top 15% auch über den Primärenergiebedarf bzw. Energieverbrauch nachgewiesen werden. Dieser muss weniger als 74 kWh bzw. 70 kWh pro Quadratmeter betragen.

Um darauf aufbauend die taxonomiekonformen Umsatzerlöse, Investitionen und Betriebsausgaben zu berechnen, wurde im ERP-System jedes Objekt mit einem Merkmal versehen, das aufgrund des Energieverbrauchs seine Taxonomiekonformität kennzeichnet. Mit Hilfe dieses Merkmals können die jeweiligen Umsatzerlöse, Investitionen und Betriebsausgaben für taxonomiekonforme Gebäude von den Gesamtbeträgen differenziert werden.

Daraus ergeben sich folgende Kennzahlen für das Jahr 2023, in Euro:

Taxonomie- konform	Umsatzerlöse	35.484.336,13
	Investitionen (CapEx)	33.131.581,78
	Betriebsausgaben (OpEx)	24.298.397,48

Durch die Arbeit am Klimapfad ist davon auszugehen, dass der Anteil an taxonomiekonformen Investitionen auf hohem Niveau bleiben wird. Allerdings muss berücksichtigt werden, dass auch Investitionen in Gebäude getätigt werden, die trotz signifikanter energetischer Verbesserung zur Verringerung der Treibhausgasemissionen den Grenzwert zur Taxonomiekonformität nicht unbedingt erreichen werden.

Desweiteren wird eine Kategorisierung der taxonomiekonformen Tätigkeiten in Tätigkeiten, die in direkter Weise zum Klimaschutz beitragen, ermöglichende Tätigkeiten und Übergangstätigkeiten im nächsten Jahr mit Hilfe der Meldebögen aus dem Anhang der Delegierten Verordnung durchgeführt.

Neubauten, die als taxonomiekonform eingestuft werden können, erfüllen in der Regel hohe Energieeffizienzstandards wie beschrieben, so dass diese Tätigkeit in direkter Weise zum Klimaschutz beiträgt und keine emissionsreichere Alternative darstellt. Bei Sanierungen und Modernisierungen muss genau betrachtet werden, ob die Renovierungen zu einer signifikanten Verbesserung der Energieeffizienz führen (z.B. Reduktion des Primärenergiebedarfs um mindestens 30 %). Auch diese Sanierungen fallen in der Regel nicht unter Übergangstätigkeiten, sondern zählen direkt zu Klimaschutzmaßnahmen. Wenn eine geringfügige energetische Verbesserung durchgeführt wird, weil technologisch oder wirtschaftlich keine besseren Optionen verfügbar sind, kann es sich um eine Übergangstätigkeit handeln. In der Wohnungswirtschaft sind taxonomiekonforme Tätigkeiten in der Regel keine ermöglichenden Tätigkeiten, da wir es mit unseren Aktivitäten niemandem ermöglichen umweltfreundlicher zu wirtschaften.



### **SBM-3 Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen und ihre Wechselwirkung mit Strategie und Geschäftsmodell(en)**

Die Erstellung einer Resilienzanalyse unter Berücksichtigung der Klimaszenarioanalyse ist für das Jahr 2025 geplant. Hier wird das Klimarisikotool der IW.2050 verwendet. Die Ergebnisse sollen 2025 vorliegen und in diesen Bericht einfließen. Bis zum Vorliegen dieser Daten kann bezüglich der Widerstandsfähigkeit der Unternehmensstrategie und des Geschäftsmodells in Bezug auf den Klimawandel folgendes berichtet werden:

Das grundsätzliche Geschäftsmodell, das Anbieten von Wohnraum gegen eine Mietzahlung, sehen wir durch den Klimawandel nicht gefährdet. Der Zuzug von Menschen, welche weltweit vor den Folgen des Klimawandels nach Mitteleuropa fliehen, wird den Bedarf an Wohnraum eher steigern. Die Einhaltung des 1,5°C-Ziels gilt für uns als Prämisse. Die aktuellen wirtschaftlichen und technischen Rahmenbedingungen gefährden allerdings diese Zielerreichung, da alternativ das Geschäftsmodell gefährdet würde. Hintergrund ist, dass die notwendigen technischen Ressourcen (insbes. Fernwärmeanschlüsse, Wärmepumpen, Handwerkerkapazitäten) nicht im erforderlichen Umfang verfügbar stehen. Unter den wirtschaftlichen Gesichtspunkten können die Kosten der technischen Maßnahmen nicht bei allen Projekten mit den Mieteinnahmen (einschl. den gesetzlich zulässigen Mieterhöhungen) gedeckt werden, obwohl bereits Fördermittel berücksichtigt wurden. Des Weiteren belasten steigende Bewirtschaftungskosten durch gesetzl. Auflagen sowie die anhaltend hohen Baupreise das Unternehmen. Der Anspruch des Unternehmens, günstigen Wohnraum anzubieten und Mieterhöhungen nur moderat auszugestalten, verschärft die Problematik zusätzlich. Als weitere Gefährdung für das Geschäftsmodell sehen wir die Folgen des Klimawandels durch Schäden an Bauwerken und Außenanlagen infolge anhaltender Trockenheit sowie Extremwetterereignissen.

### **ESRS 2 IRO-1 Beschreibung der Verfahren zur Ermittlung und Bewertung wesentlicher klimabezogener Auswirkungen, Risiken und Chancen**

Bezüglich der Auswirkungen auf den Klimawandel, insbesondere die Treibhausgasemissionen des Unternehmens wird auf die Offenlegung gem. ESRS E1-6 verwiesen. Die klimabedingten physischen Risiken und klimabedingte Übergangsrisiken und -chancen werden ab 2025 im Rahmen einer Resilienzanalyse ermittelt, wie bereits erwähnt.

### **E1-2 Maßnahmen zur Eindämmung des Klimawandels und zur Anpassung an den Klimawandel**

Um auf außergewöhnlichen Wetter- und Witterungssituationen (extreme Hitze oder Kälte, Wasserknappheit sowie Extremwetterereignisse) vorbereitet zu sein, wurde im Jahr 2023 begonnen, die Klimarisiken zu ermitteln. Ab dem Jahr 2024 werden entsprechende Anpassungsmöglichkeiten untersucht. In regelmäßigen Abstimmungsrunden zum Klimapfad wird geprüft, inwieweit Geschäftsmodell und Immobilienbestände an den Klimawandel angepasst oder geändert werden müssen. Zur Abschwächung des Klimawandels, zur Steigerung der Energieeffizienz sowie zur Dekarbonisierung wurde ein Klimapfad erarbeitet. Darüber hinaus werden unsere Heizungsanlagen zunehmend digitalisiert und optimiert und unsere Mieter durch Informationskampagnen zur Energieeinsparung dazu bewegt, einen Beitrag zur Minderung des Energieverbrauchs unserer Gebäude zu leisten.

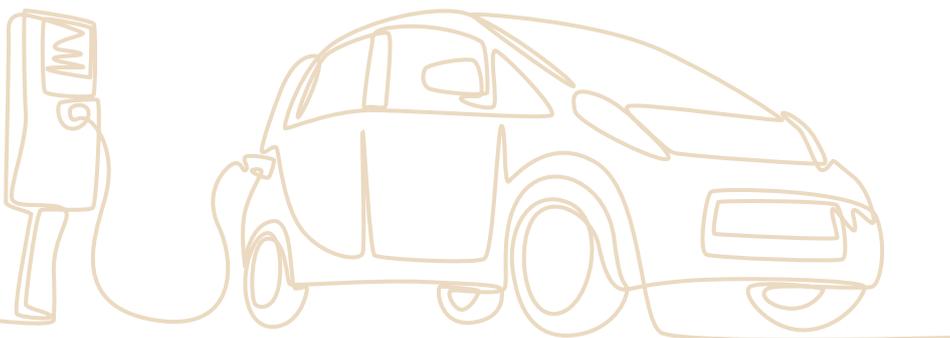


### E1-3 Maßnahmen und Ressourcen im Zusammenhang mit der Klimaschutzpolitik

Folgende Maßnahmen im Rahmen des Klimapfads wurden im Jahr 2023 umgesetzt bzw. begonnen:

Umgesetzte Maßnahmen im Jahr 2023						
Maßnahmen-kategorie	Maßnahmen	Gebäude	Wohnfläche m <sup>2</sup>	Anzahl VE	Investition	CO <sub>2</sub> -Ersparnis
Klimaanpassung	Umbau Dachentwässerung (vormals Kanaleinleitung, danach teilweise Versickerung auf dem Grundstück)	2	2.025 m <sup>2</sup>	30	8.000 €	keine CO <sub>2</sub> -Ersparnis. Es geht vor allem um Wasserhaltung und Resilienz der Anpflanzungen.
Energieeffizienz-Maßnahmen	Dämmung von Gebäudehüllflächen	1	1.802 m <sup>2</sup>	24	4.950.000 €	Modernisierung im KfW-55-EE-Standard
Energieeffizienz-Maßnahmen	digitaler Heizungskeller	18	29.085 m <sup>2</sup>	1.012	16.000 €	Digitalisierung zur Optimierung der Heizungen: Einsparung bis zu 15% erwartet, genauere Effekte können erst in 1-3 Jahren ermittelt werden
Maßnahmen der Verwaltung	Erhöhung der E-Fahrzeug-Quote im Fuhrpark per 31.12.2023			14	Leasing	Quote von 9% per 31.12.2022 auf 44%
Maßnahmen der Verwaltung	Einrichtung von E-Ladesäulen in Geschäftsstellen	3		16	30.123 €	
Maßnahmen der Verwaltung	Einführung Jobrad (im Nov 2023)			1	100 €	
Maßnahmen der Verwaltung	Erstellung einer Klima-strategie und Aufbau eines Klimapfades	190	293.282 m <sup>2</sup>	5.422	0 €	interne Bearbeitung, daher keine externen Investitionskosten angefallen.

Die erwartete Einsparung an THG-Emissionen je Maßnahme kann nach Fertigstellung des passenden Tools der IW.2050 ab dem Berichtsjahr 2024 angegeben werden.



Folgende Maßnahmen werden ab 2024 geplant (gem. Klimapfad Stand 2023), wobei sich Maßnahmen über mehrere Jahren ziehen können und entsprechend auch in zukünftigen Berichten weiterhin auftauchen:

Vorgesehene Maßnahmen im Zeitraum 2024 bis 2045						
Maßnahmen-kategorie	Maßnahmen	Gebäude	Wohn-fläche m <sup>2</sup>	Anzahl VE	Investi-tion	CO <sub>2</sub> -Ersparnis
Klimaanpassung	Umbau Dachentwässerungen und Schaffung von Retentionsflächen					keine CO <sub>2</sub> -Ersparnis. Maßnahmen werden ab 2025 konzipiert und ermittelt. Es geht vor allem um Wasserhaltung und Resilienz der Anpflanzungen.
Klimaanpassung	Anpassungen Freiflächenanlagen					keine CO <sub>2</sub> -Ersparnis. Maßnahmen werden ab 2025 konzipiert und ermittelt. Es geht vor allem um Resilienz der Anpflanzungen.
Klimaanpassung	Anpassungen von Gebäudeteilen (z.B. Verschattung)					keine CO <sub>2</sub> -Ersparnis. Maßnahmen werden ab 2025 konzipiert und ermittelt. Es geht vor allem um den Schutz gegen Starkwetterereignisse, bzw. Klimarisiken.
Dekarbonisierung der Wärmeversorgung	Umstellung der Wärmeversorgung: Fernwärmeanschlüsse ausbauen					Untersuchungen laufen derzeit, ob und welche Objekte (wirtschaftlich) an die Fernwärme angeschlossen werden können. Ergebnisse und Investition noch unscharf.
Dekarbonisierung der Wärmeversorgung	Zusammenlegung von einzelnen Wärmeversorgungen zu Quartiers-Energiekonzepten mit erneuerbaren Energien	63	104.580 m <sup>2</sup>	2.068		Untersuchungen laufen derzeit, Ergebnisse und Investition noch unscharf.
Dekarbonisierung der Wärmeversorgung	Umbau der WW-Bereitung von zentral auf elektrisch und dezentral, als Voraussetzung für monovalenten Wärmepumpenbetrieb.	85	106.685 m <sup>2</sup>	2.371		Untersuchungen laufen derzeit, ob und welche Objekte wirtschaftlich umbaubar sind. Ergebnisse und Investition noch unscharf.
Dekarbonisierung der Wärmeversorgung	Umbau zentrale Wärmezeugung von Öl und Gas auf Wärmepumpenbetrieb,	58	72.948 m <sup>2</sup>	1.239		Untersuchungen laufen derzeit. Ergebnisse und Investition noch unscharf.
Energieeffizienz-Maßnahmen	Dämmung von Gebäudehüllflächen	45	70.518 m <sup>2</sup>	1.872		Kosten für Effizienzmaßnahmen wurden noch nicht separat ausgewiesen.
Energieeffizienz-Maßnahmen	Optimierung von Gebäudehüllflächen im Rahmen von Nachverdichtungen (meistens Aufstockungen).	22	40.409 m <sup>2</sup>	579		Kosten für Effizienzmaßnahmen wurden noch nicht separat ausgewiesen.
Energieeffizienz-Maßnahmen	digitaler Heizungskeller	139	191.604 m <sup>2</sup>	3.543	139.000 €	Digitalisierung zur Optimierung der Heizungen: Einsparung bis zu 15% bei Bestandsanlagen. Einregulierung und Monitoring bei Wärmepumpen und Fernwärme-Anschlüssen

#### E1-4 Ziele im Zusammenhang mit der Eindämmung des Klimawandels und der Anpassung an den Klimawandel

Das Unternehmen hat seine Ziele für die Verringerung der THG-Emissionen in einem Klimapfad Stand 2023 erarbeitet und festgelegt. Demnach sollen alle Treibhausgasemissionen der eigenen Verbrennungsprozesse in Scope 1 bis 2045 auf unter 12 kgCO<sub>2</sub>/qm/a reduziert werden.

Die Emissionen des Scope 2 beziehen sich ausschließlich auf eingekaufte Wärme und Strom. Basierend auf den aktuellen gesetzlichen Vorgaben wird davon ausgegangen, dass auch diese Energien bis 2040 in Bayern THG-Emissionsfrei sein werden. Alle neu abzuschließenden Stromlieferverträge nutzen -wie schon bisher- THG-neutralen Öko-Strom.

Die Emissionen des Scope 3 können aktuell noch nicht betrachtet werden, da die Daten nicht vollständig erhoben und keine belastbaren Prognosen abgegeben werden können. Die Berücksichtigung von Scope 3 wird im Rahmen der Fortschreibung des Klimapfades untersucht, jedoch liegt der Fokus aktuell auf der akkuraten Erhebung von Scope 1+2.

Veränderungen in der Marktsituation erwarten wir insbesondere in Bezug auf Präferenzen bei Mietern. Einerseits erwarten wir eine wachsende Nachfrage nach Wohnungen mit nachhaltiger Energieversorgung, andererseits sind die Kosten für die Wärme- und Warmwasserversorgung ein entscheidendes Kriterium bei der Wohnungssuche. Beide Aspekte sollen mit den Klimapfad erfüllt werden. Auch die Anpassung und damit die Sicherheit vor Klimarisiken wie extremer Hitze, Trockenheit oder Starkwetterereignissen sind im Klimapfad mit zu berücksichtigen und sollen die Vermietung des Wohnungsbestandes weiterhin sicherstellen.

#### E1-5 Energieverbrauch und Energiemix im Basisjahr 2022

An dieser Stelle muss vom Berichtsjahr 2023 abgewichen werden, da die Verbrauchsdaten für 2023 zum Zeitpunkt der Berichterstellung noch nicht vorliegen, sondern generell erst später im Jahr vollständig ermittelt werden können.

Energieverbräuche Basisjahr 2022	kWh-Verbrauch fossil	kWh-Verbrauch erneuerbar	kWh-eigene Erzeugung
Energieverbrauch fossil, Heizöl	738.708 kWh		
Energieverbrauch fossil, Erdgas	19.390.682 kWh		
Energieverbrauch Fernwärme	9.076.814 kWh		
Energieverbrauch Biomasse, Pellet		1.492.043 kWh	
Energieverbrauch Strom, (Mieteranteil wg. WW-Bereitung über Haushaltsstrom)	1.529.874 kWh		
erzeugter Strom aus BHKW			191.773 kWh
erzeugter Strom aus PV			238.633 kWh
erzeugter Strom aus Wasserkraft			1.941.913 kWh
<b>Summe</b>	<b>30.736.078 kWh</b>	<b>1.492.043 kWh</b>	<b>2.372.319 kWh</b>

<b>Gesamtenergieverbrauch Vermietung:</b>	<b>32.228.121 kWh</b>
<b>Nettoerlös Vermietung 2022:</b>	<b>35.467.140 €</b>
<b>Verhältnis Energieverbrauch/Nettoerlös:</b>	<b>0,9 kWh/€</b>



## E1-6 THG-Emissionen nach Scopes & Gesamt

### Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen gemäß Klimapfad

Reduktion der CO <sub>2</sub> -Emissionen		Basisjahr			
		2022	2030	2035	2045
Scope 1, direkte Verbrennung	CO <sub>2</sub> -Emission in Tonnen	5.353 t	4.569 t	3.074 t	0 t
	in % zum Basisjahr	100%	85%	57%	0%
	betreffende Wohnfläche	191.604 m <sup>2</sup>	157.861 m <sup>2</sup>	111.664 m <sup>2</sup>	5.559 m <sup>2</sup>
	CO <sub>2</sub> -Emission in kg/m <sup>2</sup> a	27,94 kgCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> a	28,94 kgCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> a	27,53 kgCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> a	0,00 kgCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> a
Scope 2, gelieferte Wärme	CO <sub>2</sub> -Emission in Tonnen	924 t	0 t	0 t	0 t
	in % zum Basisjahr	100%	0%	0%	0%
	betreffende Wohnfläche	94.143 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	94.143 m <sup>2</sup>
	CO <sub>2</sub> -Emission in kg/m <sup>2</sup> a	9,81 kgCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> a			0,00 kgCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> a
Scope 3, wird nicht ermittelt	Scope 3, wird nicht ermittelt				

### E1-7 THG-Abbau und durch Emissionsgutschriften finanzierte THG-Minderungsprojekte

Die Joseph-Stiftung finanziert ausschließlich eigene Projekte zur THG-Minderung, welche maßgeblich im Klimapfad in E1-4 abgebildet sind.

### E1-8 Interne Kohlenstoffpreise

Es werden zum aktuellen Zeitpunkt keine internen Kohlenstoffpreise erhoben und sind auch nicht in Planung.

### E1-9 Potenzielle finanzielle Auswirkungen wesentlicher physischer Risiken und Übergangsrisiken sowie potenzielle klimabezogene Chancen

Die Integration der wesentlichen physischen sowie Übergangsrisiken in das allgemeine Risikomanagement der Joseph-Stiftung ist für 2024 geplant. Hier hat die Joseph-Stiftung in der Pionierarbeitsgruppe der IW.2050 in Kooperation mit der Sustainable AG die Methodik und das entsprechende Tool entwickelt und befüllt dieses nun intern. Ebenso wird eine Resilienzanalyse bis 2025 erstellt.

# Soziales

## Eigene Belegschaft (S1)

### Allgemeines (S1-1, S1-4, S-5):

Die Joseph-Stiftung ist unternehmerisch ausschließlich innerhalb Deutschlands tätig und ist dem Tarifvertrag der Wohnungswirtschaft mit allen Vorgaben und Regelungen beigetreten. Unsere Geschäftstätigkeit ist regional begrenzt und unterliegt den deutschen Gesetzen. Für das geschäftliche Handeln bilden die Erklärung der Menschenrechte der Vereinten Nationen sowie die UN-Leitprinzipien für Wirtschaft und Menschenrechte einen verbindlichen Bezugsrahmen, besonders für den Umgang mit der eigenen Belegschaft. Zusätzlich achten wir die in Deutschland relevanten rechtlichen Rahmenbedingungen welche u.a. Kinderarbeit, Zwangsarbeit und Arbeitssicherheitsaspekte abdecken und verbieten.

### Unsere Beschäftigten weisen zum Stichtag 31.12.2023 folgende Merkmale auf (S1-6):

Wir beschäftigen ausschließlich angestellte Beschäftigte in der eigenen Belegschaft. (S1-7 ist somit nicht relevant)

Anzahl der Beschäftigten nach Geschlecht (inklusive Vorstände und Geschäftsführer) entspricht Beschäftigte mit gültigem Arbeitsvertrag



183

Beschäftigte

91

Männlich

92

Weiblich

0

Sonstige/  
Divers

0

Geschlecht  
nicht angegeben

Eine andere Geschlechterdefinition wird bisher nicht erfasst.

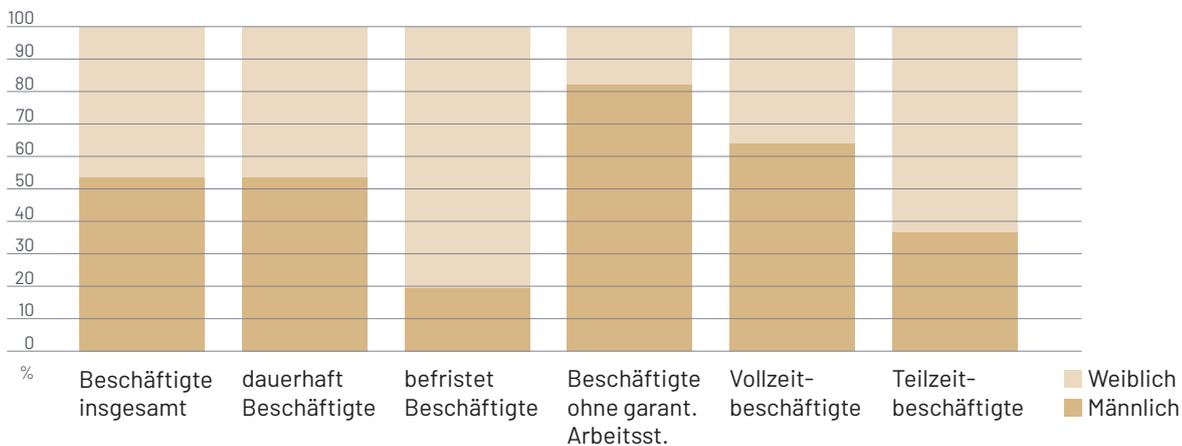
Jahresdurchschnitt der Vollzeitäquivalente nach Art des Beschäftigungsverhältnisses für das Jahr 2023 (inklusive Vorstand und Geschäftsführer)

Art des Beschäftigtenverhältnisses	Männlich	Weiblich	Sonstige	Gesamt
Beschäftigte insgesamt	77,27	67,99	0	145,25
dauerhaft Beschäftigte	77,01	66,91	0	143,92
befristet Beschäftigte	0,26	1,08	0	1,33
Beschäftigte ohne garantierte Arbeitsstunden	0,84	0,19	0	1,03
Vollzeitbeschäftigte	56,77	32,60	0	89,37
Teilzeitbeschäftigte	20,50	35,39	0	55,89

\*Berechnung Vollzeitäquivalent: Durchschnittliche verfügbare Vollzeitbeschäftigten (= 37 Std./Woche) // Langzeitkranke, Mitarbeitende mit Beschäftigungsverbot, in Mutterschutz oder Elternzeit sowie freigestellte Mitarbeitende werden – unabhängig von den vertraglich festgelegten Wochenarbeitsstunden – nicht berücksichtigt



## Geschlechterverteilung nach Art des Beschäftigungsverhältnisses



Als „Beschäftigte ohne garantierte Arbeitsstunden“ definieren wir diejenigen Mitarbeiter:innen, die Stundenlohn erhalten. Anhand eines Stundenzettels werden dann in der Personaladministration Monatsgehalt bzw. Monatslohn errechnet. Der kann entsprechend von Monat zu Monat schwanken. Darunter fallen z.B. MiniJobber aber auch Aushilfen. Im Jahr 2023 traf das auf elf Personen zu - 5,53% aller Beschäftigten im Jahreszeitraum.

### Mitarbeiterfluktuation im Berichtsjahr:

Austrittsgrund // Beschäftigte im Jahreszeitraum insgesamt	Anzahl/Quote
Austritte Aushilfe	4
Austritte in die passive Phase der Altersteilzeit	8
Aufhebungsvertrag (ohne Freistellung)	1
Aufhebungsvertrag (mit Freistellung)	0
Austritt (altersbedingt/in Rente/verstorben - ohne Altersteilzeitvertrag)	0
Austritt (AG-Kündigung)	0
Austritt (AN-Kündigungen)	7
Austritt (befristete Beschäftigung)	0
Austritt (MiniJob)	1
<b>Austritt (Wechsel innerhalb der Unternehmensgruppe)</b>	<b>1</b>
Anzahl der Beschäftigten, die im Jahreszeitraum das Unternehmen verlassen haben (mit VS/GF)	22
<b>Anzahl der Beschäftigten im Jahreszeitraum (mit VS/GF)</b>	<b>199</b>
<b>Fluktuationsquote (Austritt)</b>	<b>11%</b>

Das Unternehmen hat im Jahr 2018 ein Altersteilzeitmodell angeboten, das im Berichtsjahr 2023 von 8 Mitarbeitenden genutzt wurde. Bereinigt um das Altersteilzeitmodell liegt die Fluktuationsquote bei etwa 8%.

#### Arbeits- und Beschäftigungsbedingungen (S1-8)

Als grundlegend für die Gleichbehandlung unserer Mitarbeitenden betrachten wir die tariforientierte und leistungsbezogene Vergütungspolitik. So weisen wir zum Stichtag 31.12.2023 folgendes Verhältnis der tarifvertraglichen Abdeckung unserer Belegschaft auf:

<b>Beschäftigte zum 31.12.2023</b>	<b>Anzahl/Quote</b>
Beschäftigte insgesamt (inklusive VS/GF)	183
davon Beschäftigte, auf die der Tarifvertrag angewandt werden muss	162
Tarifliche Abdeckung der Beschäftigten (in %)	89%
davon Beschäftigte, die vom Betriebsrat vertreten werden	178
Anteil der Beschäftigten, die vom Betriebsrat vertreten werden	97%

Des Weiteren konnten wir folgende Diversitätsparameter (S1-9) ermitteln:

<b>Anzahl/Anteil der Beschäftigten auf der obersten Führungsebene (Vorstand und Bereichsleitungen) nach Geschlecht zum 31.12.2023</b>				
<b>Anzahl/Anteil</b>	<b>Männlich</b>	<b>Weiblich</b>	<b>Sonstige</b>	<b>insgesamt</b>
Anzahl	9	4	0	13
Anteil	69%	31%	0	100%

Beschäftigte zum 31.12.2023

<b>Altersgruppe</b>	<b>Anzahl der Beschäftigten</b>	<b>Anteil der Beschäftigten</b>
unter 30 Jahre	32	17%
von 30-50 Jahre	80	44%
über 50 Jahre	71	39%
<b>Ergebnis</b>	<b>183</b>	<b>100%</b>





## Im Rahmen unserer IRO-Analyse wurden folgende externe Risiken in Bezug auf unsere Belegschaft identifiziert:

### 1. Fachkräftemangel:

Der Fachkräftemangel stellt das größte Risiko für unsere Belegschaft dar: Unbesetzte Stellen führen zur Verzögerung von Projekten und Überlastung der aktuellen Belegschaft, zu höheren Kosten für das Unternehmen und zu möglichen Umsatzeinbußen. Für uns ist der Fachkräftemangel aber auch Motivation ein attraktiver Arbeitgeber zu sein, unser Personal langfristig in den Positionen zu behalten, es nach den Bedarfen des Unternehmens zu entwickeln und Prozesse zu optimieren.

### 2. Gesetzliche Rahmenbedingungen für den Arbeitnehmerschutz (S1-1)

Durch die Einhaltung des gesetzlichen Arbeitnehmerschutzes stellen wir die Einhaltung der wesentlichen Menschenrechtsthemen sicher. Unser Personalaufwand und die damit verbundenen Kosten werden auf dieser Grundlage kalkuliert.

Um diesen externen Risiken zu begegnen und Chancen wahrzunehmen, wurden intern folgende Handlungsfelder identifiziert (ESRS SBM 2, S1-1, S1-4):

1. Jobsicherheit (S1-1, S1-4, S1-6, S1-8, S1-9, S1-11)
2. Einbeziehung von Mitarbeitenden und Vertretung von Mitarbeiterrechten (S1-1, S1-2, S1-3)
3. Gleichbehandlung & Diskriminierung (S1-10, S1-12, S1-16, S1-17)
4. Bildung/Weiterentwicklung (S1-1, S1-13)
5. Gesundheit (mental/körperlich) (S1-14)
6. Vereinbarkeit von Job und Familie/ Work-Life-Balance (S1-15)

Diese Handlungsfelder sind Teil der Personalstrategie und Grundlage für die Implementierung von Maßnahmen. Sie stellen sicher, dass negative Auswirkungen auf die Belegschaft vermieden oder bewältigt werden und sollen ab 2025 mit den passenden Kennzahlen gesteuert werden. Im Folgenden sind die Handlungsfelder mit ihren Risiken, Chancen, Strategien und Maßnahmen dargestellt:

#### Jobsicherheit (S1-1, S1-4, S1-6, S1-8, S1-9, S1-11)

Wir verfolgen eine langfristige Mitarbeiterpolitik und streben eine langjährige Bindung der Beschäftigten in den einzelnen Geschäftsbereichen an. Die Joseph-Stiftung erarbeitet im Jahr 2024 eine transparente, nachvollziehbare und systematische Stellenplanung, um sicherzustellen, dass Know-how gesichert wird und auch versteckte Risiken minimiert werden. Ziel ist eine Qualifizierung und Flexibilisierung der Belegschaft, womit wir eine interne Durchlässigkeit erreichen, die ebenfalls zur Sicherung der Arbeitsplätze unserer Beschäftigten beiträgt. Wir schätzen langjährige Betriebszugehörigkeit sehr, so dass wir Dienstjubiläen (10, 25 und 40 Jahre) jeweils freiwillig mit einer Einmalzuwendung honorieren.

Da der Umfang der Belegschaft unmittelbar an die Wirtschafts-

tätigkeit des Unternehmens gekoppelt ist, spielt der Wirtschaftsplan zur mittelfristigen Steuerung der Investitionen eine zentrale Rolle auch im Hinblick auf die Jobsicherheit unseres Personals. Die dazugehörigen Leitplanken sind in finanzieller Hinsicht (Eigenkapitalquote, Cashflow) in einem Benchmark-System ermittelt und errichtet worden. Die Organisationsbereiche werden quartalsweise über Steuerinstrumente des Wirtschaftsplans informiert und in den wesentlichen Bereichskennzahlen kontrolliert. Auf diese Weise unterliegt die Unternehmensentwicklung einer ständigen Kontrolle durch den Vorstand und die Führungskräfte. Sollte der mittelfristige Wirtschaftsplan von den zuvor beschriebenen Rahmenseetzungen wesentlich abweichen, wird im Projektablauf, aber auch im Finanzplan darauf reagiert. Die entsprechenden Maßnahmen zur Abhilfe werden per Vorstandsbeschluss zeitnah getroffen. Die Lageberichte des Unternehmens werden im Hinblick auf die wirtschaftlichen Leistungsindikatoren durch externe Wirtschaftsprüfer kontrolliert und die Ergebnisse vom Stiftungsrat beschlossen.

Sollten aufgrund wirtschaftlicher Risiken Maßnahmen notwendig werden, die die Belegschaft beeinflussen, werden diese vom Vorstand mit dem Betriebsrat einvernehmlich besprochen, in der Belegschaft kommuniziert und nach den gesetzlichen Vorgaben umgesetzt.

Insgesamt sind alle unsere Beschäftigten durch die Sozialstaatsprinzipien der Bundesrepublik Deutschland gegen Verdienstverluste durch Krankheit, Arbeitslosigkeit, Arbeitsunfälle und Erwerbsunfähigkeit, Elternurlaub oder Ruhestand geschützt. Des Weiteren bieten wir eine Beihilfeversicherung für alle Mitarbeitenden und deren Angehörige an. (S1-11)

#### Einbeziehung von Mitarbeitenden und Vertretung von Mitarbeiterrechten (S1-1, S1-2, S1-3)

Für die Joseph-Stiftung ist die Einbeziehung von Mitarbeitern der verschiedenen Ebenen ein zentrales Element der Mitarbeiterpolitik, welches eine langfristige Bindung der Belegschaft anvisiert. Ziel ist es eine wertschätzende Arbeitsumgebung zu schaffen, die wiederum die Mitarbeiterzufriedenheit und das Engagement steigert, dafür sorgt, dass Entscheidungen besser mitgetragen und umgesetzt werden und die Zusammenarbeit insgesamt verbessert wird.

Die Einbeziehung von Personen in der eigenen Belegschaft wird durch den Betriebsrat und vielfältige Mitarbeiter:innen Informations- und Beteiligungsplattformen sichergestellt (z.B. Mitarbeiterinformation, Führungsgemeinschaft, Lotsengruppe).

Ein von der Belegschaft gewählter Betriebsrat fungiert als Partner von Vorstand und Führungsebenen in allen Fragen der Mitarbeiterrechte und Mitarbeiterinteressen nach dem Betriebsverfassungsgesetz.

Die Phasen der Einbeziehung, sowie die Art und Häufigkeit der Einbeziehung, erfolgt im Rahmen der formellen Betriebsversammlungen für die Belegschaft vier- bis sechsmal im Jahr, wie gesetzlich vorgeschrieben. Zudem gibt es regelmäßige formelle Arbeitstermine zwischen Vorstand, Betriebsräten und Personalverantwortlichen.

Im informellen Gremium der Führungsgemeinschaft, in dem Referent:innen, Teamleiter:innen und Bereichsleiter:innen über aktuelle und strategisch wichtige Themen des Unternehmens beraten, hat auch der Betriebsrat einen Sitz. Konkrete Arbeit findet in designierten Ausschüssen statt zu den Themen Wirtschaftsplan, Strategie und Werte und Personal.

Ein weiteres informelles Gremium, die sogenannte Lotsengruppe (Sounding Board), reflektiert Veränderungen im Unternehmen und gibt die Stimmen der Belegschaft dazu konsolidiert an den Vorstand zurück. Nach Bedarf gibt es noch Querschnittsgruppen, die thematisch befristet arbeiten. In 2023 waren dies die Gruppen Wissens- und Prozessmanagement, Digitalisierung und Nachhaltigkeit.

Der Vorstand und die Bereichsleitung im Bereich Personal und Unternehmenskultur übernehmen die Funktion sowie die operative Verantwortung für die Einbeziehung der Mitarbeiter und tragen dazu bei, dass die Ergebnisse in das Unternehmenskonzept einfließen. Vorstand und Betriebsrat wählen das Mittel von Betriebsvereinbarungen, um die vereinbarten Ergebnisse verbindlich festzuschreiben. Diese Betriebsvereinbarungen werden in der Joseph-Stiftung thematisch nach Bedarf oder nach gesetzlicher Grundlage abgeschlossen, aktualisiert und in beiderseitigem Einvernehmen zwischen zuständigem Vorstand und Betriebsrat unterzeichnet. Beispiel hierfür ist die Betriebsvereinbarung zur Arbeitszeiterfassung, unterzeichnet 1/2024.

Ergebnisse aus den Betriebsversammlungen werden in regelmäßiger Abstimmung zwischen Vorstand, Personalverantwortlichen und Betriebsräten analysiert und in entsprechende Maßnahmen überführt. Aktuelle Beispiele sind Maßnahmen zur Verbesserung des betrieblichen Zusammenhalts nach der Pandemie wie etwa seit 2023 Unternehmensbrunch, Feierabendbier, die aktuelle Stunde zur gemeinsamen Information. Außerdem findet jährlich ein Betriebsausflug statt.

Wenn Mitarbeiter in die Prozesse zur Entscheidungsfindung im operativen Geschäft einbezogen werden, geht dies zwar zu Lasten der Kapazitäten für die Umsetzung. Dieser Nachteil ist geringfügig im Vergleich zu den resultierenden Vorteilen, die die Prozesse erbringen. So können beispielweise alle Mitarbeitenden Projektideen im Rahmen der Stiftungscard einreichen, die in einem transparenten Verfahren durch die Führungsgemeinschaft bewertet werden. Bei positiver Bewertung werden diese Projekte dann in Eigenverantwortung umgesetzt. Die Projekte durchlaufen ein quartalsweises Controlling der Projektfortschritte und der Zielerreichung. In der Führungsgemeinschaft werden die Zwischen- und Abschlussberichte zu den Projekten vorgestellt und bewertet.

Darüber hinaus wird die gesamte Belegschaft regelmäßig durch den Vorstand per Mitarbeiterinformation über die aktuellen Entwicklungen und Herausforderungen des Unternehmens informiert mit der Möglichkeit, Rückfragen zu stellen oder Anregungen zu geben. Diese Mitarbeiterinformation umfasst sowohl inhaltliche Themen als auch betriebswirtschaftliche Kennzahlen und deren Interpretation, um die Geschäftssituation für alle Mitarbeitenden transparent zu halten.

In Bezug auf die Meldemöglichkeit von Beschwerden und Verstößen hat die Joseph-Stiftung verschiedene Ansprechpartner:innen zur Bearbeitung:

- Gleichstellungsbeauftragte
- Schwerbehindertenbeauftragte
- Diversitätsbeauftragter
- Mobbingbeauftragte
- Ansprechpartner für Hinweise nach dem Hinweisgeberschutzgesetz
- Datenschutzbeauftragter
- Compliance Beauftragter
- Ansprechpartner Innenrevision
- Betriebsräte für weitere Anliegen und Themen der Belegschaft

Für die vorgebrachten Beschwerden und Belange gibt es einen jeweils fest definierten Meldeweg, die zu den jeweiligen Entscheidungsgremien (Vorstand, Schlichtungsstelle, Steuerungsgruppe Mobbing) weitergeleitet und zur Konfliktbearbeitung übergeben werden. Der vorgegebene Meldeweg wird in den jeweiligen Spezifika niedrigschwellig und anonym ermöglicht. Datenschutzregeln werden eingehalten. Dies überprüft der Datenschutzbeauftragte und Compliance Officer. Bei der Einrichtung des jeweiligen Meldeweges wurde dieser beteiligt und überprüft regelmäßig dessen Einhaltung.

Mit der Beteiligung der genannten Ansprechpartner:innen wird in der Joseph-Stiftung sichergestellt, dass aktuelle und neue Prozesse den jeweiligen gesetzlichen Vorgaben und Richtlinien entsprechen. Die jeweilige angesprochene Kontaktstelle konkretisiert den Sachverhalt, prüft diesen und leitet dies ggf. an das Entscheidungsgremium zur Schlichtung / Lösung / Bearbeitung weiter oder übernimmt die Bearbeitung in eigener Zuständigkeit. Die Entscheidung wird den Betroffenen in Gesprächen oder in schriftlicher Form mitgeteilt.



**Gleichbehandlung & Diskriminierung (S1-10, S1-12, S1-16, S1-17)**

Als kirchliches Wohnungsunternehmen haben wir eine besondere Verpflichtung, den Schutz unseres Personals zu garantieren, Diskriminierung in jeder Form zu verhindern, Chancengleichheit zu fördern und auf die Integration aller Vielfaltsdimensionen hinzuwirken. Dazu wurde im Unternehmen auch die Charta der Vielfalt als Selbstverpflichtung unterzeichnet. Zur Umsetzung der Charta wollen wir als Unternehmen:

1. eine Organisationskultur pflegen, die von gegenseitigem Respekt und Wertschätzung geprägt ist. Wir schaffen die Voraussetzungen dafür, dass Führungskräfte wie Mitarbeitende diese Werte erkennen, teilen und leben. Dabei kommt ihnen eine besondere Verpflichtung zu.
2. unsere Personalprozesse überprüfen und sicherstellen, dass diese den vielfältigen Fähigkeiten und Talenten aller Mitarbeitenden sowie unserem Leistungsanspruch gerecht werden.
3. die Vielfalt innerhalb und außerhalb der Organisation anerkennen, die darin liegenden Potenziale wertschätzen und für das Unternehmen oder die Institution gewinnbringend einsetzen.
4. die Inhalte der Charta zum Thema des internen und externen Dialogs machen.
5. über unsere Aktivitäten und den Fortschritt bei der Förderung der Vielfalt und Wertschätzung jährlich öffentlich Auskunft geben.
6. unsere Belegschaft über den Mehrwert von Vielfalt informieren und sie bei der Umsetzung der Charta einbeziehen.

Wir verfolgen eine strikte Antidiskriminierungs-Strategie, in der Diskriminierung auch sanktioniert werden kann.

So wurde im Bereich Personal und Unternehmenskultur ein Diversitätsbeauftragter ernannt, der die Organisationskultur für alle Vielfaltsdimensionen sensibilisiert und insbesondere bei Personalauswahl und im Einstellungsprozess zur Einhaltung aller Kriterien anhält. Vorfälle können neben dem Diversitätsbeauftragten auch dem Betriebsrat gemeldet werden und werden dann entsprechend untersucht.

Im Berichtsjahr wurde kein Vorfall in Bezug auf Menschenrechte oder Diskriminierung gemeldet.

**Anzahl/Anteil der Personen, die zum Stichtag 31.12.2023 einen Schwerbehindertengrad gemeldet haben (S1-12)**

Beschäftigte zum 31.12.2023	Anzahl/Quote
Beschäftigte insgesamt (inklusive VS/GF)	183
davon Beschäftigte mit einem Behinderungsgrad	7
Anteil der Beschäftigten mit einem Behinderungsgrad	4%

Laut gesetzlicher Vorgabe müssten wir acht Personen durchgehend mit einem Schwerbehinderungsgrad über 50% beschäftigen. Der nicht realisierte Anteil in der Mitarbeiterschaft wird über eine Unterstützung entsprechender Einrichtungen realisiert.

Die tarifvertragliche Bindung stellt für uns ebenfalls einen Grundpfeiler zur Gleichbehandlung unserer Belegschaft dar. Durch die Erstellung von Kompetenzprofilen mit hinterlegte Vergütungssystematik wird im Jahr 2024 noch mehr Transparenz an dieser Stelle geschaffen. Im Jahr 2023 weisen wir folgendes Verdienstgefälle zwischen den Geschlechtern und folgende Verdienstspanne auf (S1-16, S1-17):

**Bruttostundenverdienst Dezember 2023 (=Gehalt/Lohn+Zulagen+GWV PKW+GWV Beihilfe)**

Männer	29,58
Frauen	25,33
Sonstige	0
geschlechterspezifisches Verdienstgefälle	14,37%

\*bereinigt um Mitarbeiter:innen in Elternzeit, Personen in Altersteilzeit, krank ohne Lohnfortzahlung, Sabbatical oder Freistellung

Das Verhältnis der jährlichen Gesamtvergütung der am höchsten bezahlten Einzelperson zum Median der jährlichen Gesamtvergütung aller Beschäftigten (ohne die am höchsten bezahlte Einzelperson) liegt bei 5,98\*.

## Einbezogenen Lohnarten

- Ausbildungsvergütung
- außertarifliche Zulage
- Auszahlung Urlaub
- Beihilfe für Heirat/Geburt
- Gehalt
- Geldwerter Vorteil Beihilfe
- Geldwerter Vorteil Gruppenunfallversicherung
- Geldwerter Vorteil Jobrad
- GWV PKW Fahrten Whg.-Arbeit
- GWV PKW Listenpreis
- Haftungszulage
- Inflationsausgleichsprämie
- Jourdienst-Zulage
- Jubiläumswendung
- Mehrarbeitsvergütung
- Monatslohn
- Prämie einmalig
- Schmutzzulage
- Tantieme für abgelaufenes Geschäftsjahr
- übertarifliche Zulage
- Urlaubsgeld
- Vergütung für Aushilfe
- VWL AG-Anteil
- Warengutschein
- Weihnachtsgeld
- Zulage
- Zulage (partiziert an Tariferhöhung und SZ)

\*bereinigt um Mitarbeiter:innen in Elternzeit, Personen in Alterszeit, krank ohne Lohnfortzahlung, Sabbatical oder Freistellung

Des Weiteren geben wir an, dass 100% der Beschäftigten Mindestlohn oder darüber verdienen. (S1-10)

## Bildung/Weiterentwicklung (S1-1, S1-13)

In unserer Personalpolitik spielen Bildung und Weiterbildung eine tragende Rolle, da wir wie erwähnt darauf abzielen unsere Mitarbeitenden langfristig im Unternehmen zu halten. Durch die sich stetig verändernden Marktgegebenheiten und -anforderungen müssen wir unsere Belegschaft also ständig „on the job“ weiterbilden. Die damit verbundenen Kosten schätzen wir als geringer ein als eine hohe Mitarbeiterfluktuation und die Schwierigkeiten der Rekrutierung im von Fachkräftemangel geprägten Arbeitsmarkt.

Wir bilden jedes Jahr mehrere Auszubildende in verschiedenen Fachbereichen aus (wir dürfen ausbilden: Immobilienkaufleute, Bürokommunikation, Bauzeichner, IT-Kaufleute, technische Systemplaner, Fachrichtung Versorgungs- und Ausrüstungstechnik oder Fachrichtung elektrotechnische Systeme) und bieten ein duales Studium im Bereich Immobilienwirtschaft an. Darüber hinaus können sich auch bestehende Mitarbeiter mit einem Studium, einem Fachwirt oder spezifischen Qualifizierungen, z.B. im Rahmen der DGNB weiterbilden. Bei beiderseitigem Interesse beteiligen wir uns auch an den Kosten der Bildungsmaßnahme, was allerdings individuell ausgehandelt wird. Zudem werden Kompetenzen und Kompetenzprofile erarbeitet, die einen flexiblen Einsatz der Mitarbeitenden leichter ermöglichen. Zum Thema Leistungs- und Laufbahnbeurteilung führen die Führungskräfte mit jedem Mitarbeitenden zweimal im Jahr ein leitfadengestütztes Mitarbeitergespräch, ab 2024 mit optionalen Zielvereinbarungen.

Ganz klassisch erfüllen wir die gesetzlichen Anforderungen zur Fortbildung im Rahmen der Makler und Bauträgerverordnung für Personal in der Verwaltung von Miet- und Eigentumsobjekten mit Kundenkontakt. Dies betraf im Berichtsjahr 48 Stellen. Außerdem müssen alle Mitarbeitenden eine jährliche Pflichtschulung zum Thema Arbeitssicherheit absolvieren.

Für Exkursionen, Fachvorträge oder andere fachliche Impulse stehen jedem Mitarbeitenden drei Fortbildungstage im Jahr zur Verfügung, zu denen eine bezahlte Freistellung erfolgt, die sogenannten „Bildungstage“. Unregelmäßig werden interne Bildungs-offensiven für die gesamte Belegschaft angestoßen, wie z.B. mehrere Module rund um Excel. Ein Ansatz ist außerdem sich über herausfordernde neue Projekte thematisch fortzubilden, hierzu gibt es eine Arbeitsgruppe „Zukunft Wohnen“. Insgesamt entscheiden sowohl die Führungskräfte über den Fortbildungsbedarf ihrer Mitarbeiter, aber auch die Personalentwicklung gibt Impulse und betrachtet die gesamten Anforderungen des Unternehmens. Jeder Bereich hat ein Budget i.H.v. 450 Euro pro MA im Jahr zur Verfügung für Personalentwicklung. Eine Dokumentation für das gesamte Unternehmen befindet sich im Aufbau.



### Gesundheit (mental/körperlich) (S1-14)

Als weitere Dimension für einen nachhaltigen Umgang mit unserer Belegschaft legen wir Wert auf die mentale und körperliche Gesundheit unserer Belegschaft und fördern diese im Rahmen unserer Möglichkeiten. Unsere Strategie umfasst die Unterstützung unserer Mitarbeitenden mit einer proaktiven Gestaltung der Geschäftsstellen und der internen Prozesse, um Arbeitsausfälle zu vermeiden und die Produktivität zu erhöhen. Dies trägt ebenfalls dazu bei unsere Mitarbeitenden langfristig halten zu können und so dem Fachkräftemangel entgegenzuwirken.

Wir befolgen alle Grundpflichten des Arbeitgebers wie das Arbeitsschutzgesetz, die Gesetze zur Arbeitssicherheit und die Vorgaben des Arbeitszeitgesetzes. Zusammen mit einem Betriebsarzt und einer Fachkraft für Arbeitssicherheit werden diese Vorschriften regelmäßig überprüft und in Gefährdungsbeurteilungen niedergelegt. Der Arbeitssicherheitsausschuss wacht penibel über die Einhaltung aller Vorschriften und arbeitet vertrauensvoll mit der zuständigen Berufsgenossenschaft zusammen. Durch regelmäßige jährliche Pflichtschulungen für Führungskräfte und Mitarbeitende halten wir die Kenntnisse aktuell und sensibilisieren für das Thema Arbeitsunfälle.

Im Berichtsjahr gab es zwei Fälle von arbeitsbedingten Verletzungen (ohne Wegeunfall), welche zu 18 bezahlten Krankheitstagen (Kalendertage) bzw. 12 Arbeitstagen führten.

Als konkrete Maßnahmen, die zur Gesundheitsförderung beitragen, bieten außerdem wir höhenverstellbare Schreibtische und ergonomisches Equipment an, durchaus individuell auf den speziellen Bedarf der Person abgestimmt. Vor allem in den Wintermonaten werden Aktionen wie eine aktive Pause mit angeleiteten Fitnessübungen für die Mittagspause angeboten und ein Obstkorb wird zur Verfügung gestellt. Auch das Angebot ein „JobRad“ zu nutzen, trägt für uns zur Gesundheitsförderung der Belegschaft bei.

Zur Unterstützung der mentalen Gesundheit achten wir auf eine gute Gesprächskultur innerhalb des Unternehmens und Sensibilisierung der Führungskräfte. In den jährlichen Schulungen zu Arbeitssicherheit sind auch Themen wie Suchterkrankungen abgedeckt.

### Vereinbarkeit von Job und Familie/ Work-Life-Balance (S1-15)

Ein weiterer Baustein der Personalstrategie sind die Maßnahmen für eine „atmende Belegschaft“. Das heißt, wir unterstützen aktiv eine gesunde Work-Life-Balance unserer Arbeitnehmer:innen. Dazu gehören verschiedene Modelle von flexiblen Arbeitsverträgen, individuellen Teilzeit-Modellen und flexiblen Arbeitszeitregelungen, welche zur guten Vereinbarung von Job und Familie beitragen. So galt im Berichtsjahr noch Vertrauensarbeitszeit mit Kernzeiten, im Jahr 2024 wird auf ein komplett flexibles Arbeitszeitmodell mit Arbeitszeiterfassung umgestellt. Dadurch erhöhen wir unsere Arbeitgeberattraktivität, was wiederum unser Risiko des Fachkräftemangels mindert und weniger (krankheitsbedingte) Ausfälle zur Folge hat. Insgesamt können wir durch diese Flexibilität unser Personal und deren Know-how halten, auch wenn deren private Situation und die Anforderungen an die Arbeitsstelle sich ändern. Auch eine Ausstattung mit moderner Technik und ein hoher Grad an digitalen Prozessen bieten die Möglichkeit digital und ortsunabhängig zu arbeiten, vorrangig im Homeoffice, was vielen Arbeitnehmer:innen sehr entgegen kommt. Dadurch besteht auf lange Sicht auch die Möglichkeit Büroflächen zu reduzieren, womit wiederum Kosten eingespart werden können.

Umgekehrt müssen wir dem Risiko eines Verlusts des persönlichen Austausches unter den Mitarbeitenden entgegenwirken sowie unter der Prämisse einer geringeren Mitarbeiterkontrolle agieren.

Da wir Familien als Stütze der Gesellschaft sehr schätzen, haben alle Beschäftigten Anspruch auf Urlaub aus familiären Gründen, es gibt lediglich die Unterscheidung zwischen bezahltem und unbezahltem Urlaub. Wir ermöglichen wir individuelle Elternzeitvereinbarungen und gewähren Einmalzuwendungen zu besonderen familiären Anlässen wie Heiratsbeihilfe, Geburtsbeihilfe sowie Zuwendungen in Form von Sachgeschenken max. im Wert von 25 € zu Kommunion/Konfirmation. Des Weiteren gewähren wir jeweils einen Tag Sonderurlaub für diese Anlässe: Hochzeit, Geburt eines Kindes, Tod eines nahen Angehörigen.

# Governance (G)

## G1-1 Unternehmenspolitik

Die Unternehmenskultur der Joseph-Stiftung liegt im Stiftungszweck begründet. Die Joseph-Stiftung als kirchliches Wohnungsunternehmen ist christlichen Grundwerten verpflichtet. Der Zweck der Stiftung ist eine angemessene und sozial vertretbare Verbesserung der Wohnungsversorgung, insbesondere in der Erzdiözese Bamberg. Als Stiftung verfolgen wir ein nachhaltiges Geschäftsmodell und sind in den Geschäftsbereichen Wohnen, Bauen und Beteiligungen tätig. Mit innovativem Antrieb arbeiten wir täglich daran, im Einklang mit der Umwelt und im Dienste des Gemeinwesens unsere Ziele zu erreichen. Wir schöpfen ökonomische Werte in gesellschaftlicher, ökologischer und sozialer Verantwortung.

Diese Aspekte der Unternehmenskultur finden sich in den Werkzeugen zur Unternehmenssteuerung wie der Balanced Scorecard (intern „Stiftungscard“) wieder. Gerade das Nachhaltigkeitsdreieck sowie die notwendigen Veränderungen rund um die Klimakrise wurden seit 2019 immer wieder in der Führungsebene thematisiert und durch diverse Informationsrunden, Teamgespräche und Workshops gefestigt. Im Jahr 2024 wird das Nachhaltigkeitsdreieck nochmals als gelebte Praxis in der Joseph-Stiftung betont und alle Mitarbeitenden werden aufgefordert für sich selbst zu reflektieren welchen Beitrag sie mit ihrer Tätigkeit in der Joseph-Stiftung zum sozialen Zusammenhalt der Gesellschaft, zum ökonomischen Erfolg des Unternehmens und zur Verringerung des ökologischen Fußabdrucks leisten können. Zum stetigen Fortschritt des Unternehmens und zur Festigung des Leitbilds setzen wir stark auf die Einbeziehung von Mitarbeitern, wie in S1 ausgeführt.

Im Umgang mit rechtswidrigen Verhaltensweisen hat die Joseph-Stiftung Mechanismen etabliert, um Bedenken hinsichtlich rechtswidriger Verhaltensweisen oder Verstößen gegen interne Regeln zu ermitteln, zu berichten und zu untersuchen.

Dies beinhaltet die Möglichkeit für Mitarbeiter, solche Bedenken intern zu melden sowie die Berücksichtigung von Berichten von externen Interessengruppen. Diese Mechanismen sind eine anonyme Meldungsoption über ein Webportal, die Einrichtung eines Briefkastens, die Bestellung eines Beauftragten für Compliance- und Hinweisgeberschutzmanagement sowie klare interne und externe Richtlinien. Einmal jährlich wird die ganze Belegschaft in diesen Themen im Rahmen einer Betriebsversammlung geschult. Neue Mitarbeiter erhalten eine entsprechende Einweisung nach Dienstbeginn und das Thema Datenschutz wird in den jährlichen Online-Schulungen abgedeckt.

Es existieren Richtlinien, Betriebsvereinbarungen und Handreichungen gemäß dem europäischen Standard zur Bekämpfung von Korruption und Bestechung, diese sind angelehnt an das Übereinkommen der UN.

Für den Schutz von Hinweisgebern wurde das Hinweisgeberschutzgesetz (HinSchG) zum 01. Dezember 2023 in Abstimmung mit dem Betriebsrat umgesetzt. So wurden ein Verantwortlicher für die interne Meldestelle gemäß HinSchG bestellt, die vorgeschriebene Fachkundeschulung wurde absolviert und Meldekanäle (Briefkasten und Online-Meldeportal) implementiert. Meldewege und Meldeprozess sowie Verantwortlicher wurden an die Belegschaft kommuniziert. Im Berichtszeitraum wurden keine Fälle von Korruption oder Bestechung bekannt.

Es ist wichtig zu identifizieren, welche Funktionen innerhalb des Unternehmens besonders anfällig für Korruption und Bestechung sind. Typischerweise sind dies Bereiche, in denen Mitarbeiter direkten Kontakt zu externen Parteien haben, wie z.B. Beschaffung/Beauftragung, Vertrieb und Finanzen. Innerhalb der Joseph-Stiftung handelt es sich zum Großteil um Tätigkeiten im Bauwesen. Es werden spezifische Maßnahmen ergriffen, um diese Bereiche zu überwachen und zu schützen. Dies umfasst unter anderem regelmäßige Revisionsprüfungen.

### G1-2 Management der Beziehung zu Lieferanten

Die Joseph-Stiftung setzt soweit möglich auf regionale und langfristige Lieferantenbeziehungen. Zusätzlich gebietet die Unternehmenskultur einen fairen Umgang miteinander und einwandfreie und unverzögerte Zahlungsprozesse. Es gilt die interne Vorgabe, dass Rechnungen im angegebenen Zahlungshorizont zu begleichen sind.

In der Vergabe und Vertragsgestaltung von Bauleistungen halten wir uns an die Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB). Innovationen und der eigene unternehmenspolitische Anspruch im Bau führen jedoch zu besonderen Anforderungen wie z.B. der Ausschreibung von nachhaltigeren Materialien (z.B. R-Beton).

Um stärkeren Fokus auf die soziale und ökologische Ausrichtung von Lieferanten und Vertragspartnern zu legen, ist für 2024 die Erstellung eines Code of Conducts geplant.

### G1-3 und G1-4 Verhinderung und Aufdeckung von Korruption und Bestechung

Das Unternehmen verfügt über ein System zur Verhinderung, Aufdeckung, Untersuchung und Verfolgung von Korruptions- und Bestechungsvorfällen. Dieses System umfasst das jährliche Schulungsprogramm (WEKA) und Informationen, die intern und extern kommuniziert werden. Es finden regelmäßige Revisions- und Compliance-Prüfungen statt. Ein System zum Hinweisgeberschutzmanagement wurde fristgerecht und gemäß gesetzlichen Anforderungen etabliert. Die Schulungen zur Compliance sind werden von 100% der Mitarbeitenden besucht und umfassen ca. 1h pro Jahr.

Der Beauftragte für Compliance, Revision, Datenschutz, Hinweisgeberschutz, IT-Sicherheit und Geldwäsche ist als Stabstelle eingerichtet und aus dem Tagesgeschäft entnommen. Er ist für die entsprechenden Untersuchungen und Maßnahmen zuständig.

Es findet eine regelmäßige Berichterstattung an die Leitungs- und Aufsichtsorgane des Unternehmens statt.

Das Unternehmen kann für das Geschäftsjahr 2023 keine internen oder externen (z.B. in der Wertschöpfungskette) Fälle von Korruption oder Bestechung während des Berichtszeitraums vorlegen, dies inkludiert Vorwürfe, Gerichtsverfahren und Verurteilungen und Geldstrafen. Demzufolge sind die internen Maßnahmen, die ergriffen wurden, um gegen Verstöße gegen Verfahren und Standards zur Bekämpfung von Korruption und Bestechung vorzugehen wirksam.



### G1-5 Politische Einflussnahme und Lobbytätigkeit

Nicht wesentlich

### G1-6 Zahlungspraktiken

Die Joseph-Stiftung benötigt im Schnitt 13,5 Tage zur Begleichung einer Rechnung ab Eingangsdatum. Es gibt keine Differenzierung zwischen Zahlungen an KMUs und große Unternehmen, sondern es gilt die interne Vorgabe, dass Rechnungen innerhalb des vereinbarten Zahlungshorizontes zu begleichen sind.

Zur Ermittlung dieser Zahl wurden alle Rechnungen im ERP-System für das Berichtsjahr im Hinblick auf Rechnungseingangsdatum und Zahlungsdatum ausgewertet. Das Delta dieser Daten jeder Rechnung wurde dann über alle Rechnungen hinweg gemittelt.

Die Rechnungen können in folgende Kategorien aufgeteilt werden, zu denen sich die entsprechenden Lieferanten bzw. Kreditoren zuordnen lassen:

- Bau/Bauträger
- Betriebskosten / Versorgerverträge
- Instandhaltung
- Miete / Pacht
- Versicherung
- Verwaltung.

Für jeden Kreditor wird ein Zahlungsziel gemäß der vertraglichen Vereinbarung hinterlegt. Folgende Zahlungsziele sind möglich zu vereinbaren, Angabe in Tagen:

0 5 7 8 10 12 14 17 18 20 21 22 25 30 35 40 45 60

---

Diverse Skonto-Vereinbarungen werden in dieser Auswertung nicht berücksichtigt, sondern nur das maximale Zahlungsziel angegeben.

So ergibt sich für die genannten Kategorien folgende Verteilung der jeweiligen Zahlungsziele nach Eingang der Rechnungen für das Jahr 2023 unabhängig der Prüffähigkeit bei Bauaufträgen.

**Anz. Re. nach Kategorie** Gesamt: 17.780

Kategorie \ Tage	0	5	7	8	10	12	14	17	18	20	21	22	25	30	35	40	45	60
Bau/BT	100	1	18	26	113	14	445		7	4	462		28	126	5	17	10	33
BK/ Vers.	6.807			12	91		17							18				
Inst.	1.678	1	84	2.330	116	7	242				1.038	8		337				1
Miete / Pacht	96						43				20							
Versicherung	1																	
Verwalt.	2.736	1	1	28	136	1	417	2	5	15	3			78	1			
Summe	11.418	3	103	2.396	456	22	1.164	2	12	19	1.523	8	28	559	6	17	10	34

**Kat.-Anteil zu Gesamt** Gesamt: 17.780

Kategorie \ Tage	0	5	7	8	10	12	14	17	18	20	21	22	25	30	35	40	45	60
Bau/BT	0,6%	0,0%	0,1%	0,1%	0,6%	0,1%	2,5%		0,0%	0,0%	2,6%		0,2%	0,7%	0,0%	0,1%	0,1%	0,2%
BK/ Vers.	38,3%			0,1%	0,5%		0,1%							0,1%				
Inst.	9,4%	0,0%	0,5%	13,1%	0,7%	0,0%	1,4%				5,8%	0,0%		1,9%				0,0%
Miete / Pacht	0,5%						0,2%				0,1%							
Versicherung	0,0%																	
Verwalt.	15,4%	0,0%	0,0%	0,2%	0,8%	0,0%	2,3%	0,0%	0,0%	0,1%	0,0%			0,4%	0,0%			
Summe	64,2%	0,0%	0,6%	13,5%	2,6%	0,1%	6,5%	0,0%	0,0%	0,1%	8,5%	0,0%	0,2%	3,1%	0,0%	0,1%	0,1%	0,2%

Im Berichtsjahr gab es keine anhängigen Gerichtsverfahren wegen Zahlungsverzugs.

Zur Ermittlung der Zahlen wurden die Rechnungen im ERP-System ausgewertet und anhand der Belegnummernkreise den einzelnen Kategorien zugeordnet.

# Bilanz

zum 31. Dezember 2023

<b>AKTIVA</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
	€	€
<b>Anlagevermögen</b>		
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	3.417,50	22.839,69
<b>Sachanlagen</b>		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	380.198.690,83	348.365.744,94
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und and. Bauten	9.031.864,56	9.388.329,48
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	5.642.997,74	7.546.718,84
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	572.171,44	644.859,76
Bauten auf fremden Grundstücken	545.869,18	609.391,90
Technische Anlagen	<b>1.266.680,36</b>	<b>1.346.741,09</b>
Anderer Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	448.436,83	378.182,59
Anlagen im Bau	16.900.356,36	25.694.344,74
Bauvorbereitungskosten	4.412.832,87	4.179.358,25
Geleistete Anzahlungen	18.412,80	186.313,41
	<b>419.038.312,97</b>	<b>398.339.985,00</b>
<b>Finanzanlagen</b>		
Anteile an verbundenen Unternehmen	18.779.615,45	16.901.417,41
Beteiligungen	591.178,09	591.178,09
Sonstige Ausleihungen	18,39	46,68
Anderer Finanzanlagen	3.250,00	3.250,00
	<b>19.374.061,93</b>	<b>17.495.892,18</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>438.415.792,40</b>	<b>415.858.716,87</b>
<b>Umlaufvermögen</b>		
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>		
Grundstücke ohne Bauten	8.765.989,48	12.642.499,72
Bauvorbereitungskosten	3.741.652,00	5.723.930,04
Grundstücke mit unfertigen Bauten	20.048.064,48	19.990.645,13
Grundstücke mit fertigen Bauten	248.778,05	248.593,82
Unfertige Leistungen	15.526.531,12	14.541.894,64
Anderer Vorräte	197.114,22	240.444,92
	<b>48.528.129,35</b>	<b>53.388.008,27</b>
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
Forderungen aus Vermietung	107.231,39	100.885,43
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	758.851,00	342.849,00
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	174.872,98	184.723,12
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	493.866,78	390.775,37
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	4.374.801,97	4.277.667,26
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	5.811,63	315,09
Sonstige Vermögensgegenstände	986.243,45	593.736,45
	<b>6.901.679,20</b>	<b>5.890.951,72</b>
<b>Flüssige Mittel</b>		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	<b>1.770.690,00</b>	<b>3.868.954,65</b>
Bausparguthaben	<b>1.257.360,94</b>	<b>1.016.531,37</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		
Geldbeschaffungskosten	<b>1.369.938,10</b>	<b>1.297.900,67</b>
Anderer Rechnungsabgrenzungsposten	<b>375.166,98</b>	<b>338.673,74</b>
<b>Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung</b>	<b>68.091,17</b>	<b>66.434,46</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>498.686.848,14</b>	<b>481.726.171,75</b>



<b>PASSIVA</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
	€	€
<b>Eigenkapital</b>		
<b>Stiftungskapital</b>	9.000.000,00	9.000.000,00
<b>Gewinnrücklagen</b>		
Andere Gewinnrücklagen	143.850.000,00	137.850.000,00
<b>Bilanzgewinn</b>		
Jahresüberschuss	5.977.748,42	7.913.454,25
Entnahmen aus Gewinnrücklagen	0,00	659,93
Einstellungen in Gewinnrücklagen	5.656.890,04	7.571.004,22
	<u>320.858,38</u>	<u>343.109,96</u>
<b>Eigenkapital insgesamt</b>	<b>153.170.858,38</b>	<b>147.193.109,96</b>
<b>Rückstellungen</b>		
Rückstellungen für Pensionen	3.164.450,25	3.088.615,87
Steuerrückstellungen	292.718,75	292.718,75
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	2.762.784,43	2.890.724,31
Sonstige Rückstellungen	7.851.029,80	8.428.411,28
	<u>14.070.983,23</u>	<u>14.700.470,21</u>
<b>Verbindlichkeiten</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	304.645.644,58	291.599.778,23
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.083.339,86	4.294.896,80
Erhaltene Anzahlungen	16.697.919,58	18.338.223,90
Verbindlichkeiten aus Vermietung	62.952,38	57.169,85
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00	467.226,66
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.083.745,61	3.800.637,98
Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen	662.284,22	86.349,35
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	12.335,10	622,67
Sonstige Verbindlichkeiten	825.139,70	870.813,04
<i>davon aus Steuern</i>	<i>443.902,35</i>	<i>469.629,76</i>
<i>davon im Rahmen der sozialen Sicherheit</i>	<i>4.880,35</i>	<i>109,06</i>
	<u>331.073.361,03</u>	<u>319.515.718,48</u>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>371.645,50</b>	<b>316.873,10</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>498.686.848,14</b>	<b>481.726.171,75</b>



# Gewinn- und Verlustrechnung 2023



	2023 €	2022 €
<b>Umsatzerlöse</b>		
aus der Hausbewirtschaftung	38.078.891,99	35.467.140,35
aus Verkauf von Grundstücken	18.007.561,00	13.536.100,00
aus Betreuungstätigkeit	2.660.014,88	1.877.605,10
aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.801.328,17	2.502.098,65
	61.547.796,04	53.382.944,10
Minderung (Vj. Erhöhung) des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	-400.436,28	7.071.632,48
Andere aktivierte Eigenleistungen	3.576.944,43	2.586.211,53
Sonstige betriebliche Erträge	1.257.083,05	1.756.533,25
	4.433.591,20	11.414.377,26
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>		
für Hausbewirtschaftung	16.991.996,67	15.836.877,97
für Verkaufsgrundstücke	15.331.501,54	16.377.629,51
für andere Lieferungen und Leistungen	835.419,66	718.685,78
	33.158.917,87	32.933.193,26
<b>Rohergebnis</b>	32.822.469,37	31.864.128,10
<b>Personalaufwand</b>		
Löhne und Gehälter	9.669.611,56	9.323.553,78
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	2.797.166,97	2.630.585,10
davon für Altersversorgung	894.318,81	837.412,79
	12.466.778,53	11.954.138,88
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	7.047.365,91	6.644.855,91
Sonstige betriebliche Aufwendungen	4.559.943,46	4.040.168,19
Erträge aus Beteiligungen	99,00	148,00
Erträge aus Ergebnisabführungsverträgen	5.043.746,26	4.441.978,89
davon aus verbundenen Unternehmen	5.043.746,26	4.441.978,89
Erträge aus anderen Finanzanlagen und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	18,39	46,86
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	24.613,21	22.080,39
davon aus der Abzinsung von Rückstellungen	8.561,44	9.873,19
	5.068.476,86	4.464.254,14
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	7.119.401,90	5.415.816,81
davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen/Rentenverpflichtungen	42.936,70	96.425,54
Aufwendungen aus Verlustübernahme	703.644,01	66.066,20
davon aus verbundenen Unternehmen	703.644,01	66.066,20
	7.823.045,91	5.481.883,01
Steuern vom Einkommen und Ertrag	16.064,00	293.882,00
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	5.977.748,42	7.913.454,25
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>5.977.748,42</b>	<b>7.913.454,25</b>
Entnahmen aus anderen Gewinnrücklagen	0,00	659,93
Einstellungen in andere Gewinnrücklagen	5.656.890,04	7.571.004,22
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>320.858,38</b>	<b>343.109,96</b>

# Anhang

## Allgemeine Angaben

Die Joseph-Stiftung mit ihrem Sitz in Bamberg ist unter der Nummer HRA 9587 eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichtes Bamberg.

Der Jahresabschluss wird freiwillig nach den für Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften des HGB erstellt. Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses wurden freiwillig die für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften, mit Ausnahme der Angabe nach § 285 Satz 1 Nr. 9 HGB zu den Organbezügen, beachtet.

Die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung sind gegenüber dem Vorjahr in ihrer Gliederung nicht verändert. Diese entspricht den Bestimmungen der Formblattverordnung für Wohnungsunternehmen. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

## Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bilanzierungswahlrechte, die nach dem Handelsgesetzbuch vor Inkrafttreten des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes zulässig waren, wurden entsprechend Art. 67 EGHGB beibehalten für die Rückstellung für Bauinstandhaltung.

Bei Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt. Bei Position:

### Immaterielle Vermögensgegenstände

Diese werden mit den Anschaffungskosten angesetzt und linear mit 33,33 % abgeschrieben. Bei Erwerbskosten bis netto 800,00 € (Trivialprogramme) erfolgt eine sofortige aufwandswirksame Erfassung.

### Sachanlagevermögen

Der Ansatz erfolgt zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, vermindert um planmäßige und außerplanmäßige Abschreibungen und Investitionszuschüsse. In die Herstellungskosten von Baumaßnahmen im eigenen Vermögen werden neben den eigenen technischen Leistungen Verwaltungskosten und Fremdkapitalzinsen einbezogen. Im Geschäftsjahr wurden 260,5 T€ Fremdkapitalzinsen für die Bauzeit sowie 854,1 T€ Verwaltungskosten für die Bauvorbereitung und im Bau befindlichen Maßnahmen aktiviert.

### Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten sowie Geschäfts- und anderen Bauten

Die planmäßigen Gebäudeabschreibungen sind auf eine Nutzungsdauer von 40 bis 80 Jahren (linear) abgestellt. Wohnmodule,

Betriebseinrichtungen, Garagenbauten und Außenanlagen werden linear mit 3 bis 10 % der Anschaffungs-/ Herstellungskosten abgeschrieben.

Umbau- und Modernisierungskosten verteilen sich bei linearer Abschreibung auf die Restnutzungsdauer. Bei umfassenden Umbauten / Modernisierungen erfolgt eine Neuschätzung der Restnutzungsdauer. Nachtragskosten werden auf die Restnutzungsdauer abgeschrieben.

### Bauten auf fremden Grundstücken

Die hier erfassten Kosten für die Umbauten eines Wohn- sowie Gewerbegebäudes werden auf die Restlaufzeit des Pachtvertrages mit 2,55 % abgeschrieben bzw. auf die Restlaufzeit des Mietvertrages mit 5,78 %.

### Technische Anlagen

Die Anschaffungs- und Herstellungskosten werden entsprechend der Nutzungsdauer linear mit 4,55 %, 5 %, 6,67 %, 10 % und 12,5 % abgeschrieben, Nachtragskosten auf die Restnutzungsdauer.

### Andere Anlagen sowie Betriebs- und Geschäftsausstattung

Die Abschreibungen erfolgen linear auf die Anschaffungskosten. Die Höhe richtet sich nach der Nutzungsdauer. Die Abschreibungssätze liegen bei 5 bis 33,33 %.

Für abnutzbare bewegliche Vermögensgegenstände des Anlagevermögens mit Anschaffungskosten von netto 250,00 € bis 1.000,00 €, die selbstständig nutzbar sind, wird ein Sammelposten gebildet. Dieser Sammelposten wird auf die Dauer von fünf Jahren linear abgeschrieben und nach diesem Zeitpunkt im Anlagespiegel als Abgang dargestellt.

### Finanzanlagevermögen

Der Ansatz erfolgt zu Anschaffungskosten bzw. mit dem niedrigeren beizulegenden Wert.

### Zum Verkauf bestimmte Grundstücke

Die zum Verkauf bestimmten Grundstücke im Umlaufvermögen sind angesetzt mit Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten gemindert um Wertberichtigungen zur verlustfreien Bewertung oder dem Erinnerungswert für Gewerbeeinheiten, die bis zum geplanten Baubeginn vermietet sind. Eigene technische Leistungen und Verwaltungskosten wurden aktiviert in Höhe von insgesamt 1.593,5 T€.

### Unfertige Leistungen

Ansprüche aus noch nicht abgerechneten Betriebs- und Heizkosten wurden in Höhe der voraussichtlich abrechenbaren Kosten angesetzt.

Die noch nicht abgerechneten Leistungen für Baubetreuung werden auf der Basis der vereinbarten Honorare und unter Berücksichtigung des am Bilanzstichtag jeweils erreichten Bauten- bzw. Leistungsstands aktiviert.

### Andere Vorräte

Die Bestände für Heizmaterial (Heizöl, Holzpellets) wurden nach der Fifo-Methode bewertet.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Bewertung erfolgt zu Nominalwerten. Ausfallrisiken werden durch Einzelwertberichtigungen berücksichtigt.

### Geldbeschaffungskosten

Disagios, Vorfinanzierungspauschalen, werden in den Abgrenzungsposten auf der Aktivseite aufgenommen und digital bzw. auf die Laufzeit der Zinsfestschreibung verteilt.

### Rückstellungen

Die Bildung der Rückstellungen erfolgte in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages. Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen wurden bei der Bewertung berücksichtigt. Sonstige Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit den von der Bundesbank veröffentlichten Abzinsungssätzen abgezinst.

### Rückstellungen für Pensionen

Für sämtliche Pensions- und Altersversorgungsverpflichtungen sind Rückstellungen gebildet. Diese wurden mit versicherungsmathematischen Gutachten über den nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrag (§ 253 HGB) errechnet. Die Bewertung erfolgte nach dem modifizierten Teilwertverfahren. Zur Ermittlung der Verpflichtungen zum Bilanzstichtag wurden die Richttafeln nach Heubeck (2018 G) sowie der von der Deutschen Bundesbank ermittelte durchschnittliche Abzinsungssatz der vergangenen 10 Jahre von 1,82 % (Stand: 12/2023; angenommene Restlaufzeit: 15 Jahre) zugrunde gelegt. Rentensteigerungen wurden bei den Pensionsverpflichtungen in Höhe von 1,2 % p.a. berücksichtigt. Bei den Altersversorgungsansagen sind Gehaltssteigerungen von 3,5 % p.a. und ein Rentenanpassungstrend von 1 % enthalten. Im Rahmen einer Beteiligungsveräußerung wurden im Geschäftsjahr 2019 schuldrechtlich Pensionsverpflichtungen übernommen und hierfür ein Gehalts- und Rentenanpassungstrend von 1,0 % angesetzt.

### Rückstellungen für Bauinstandhaltung

Die nach § 249 Abs. 2 HGB i. d. F. vor dem BilMoG gebildeten Rückstellungen für Bauinstandhaltung wurden gem. Art. 67 Abs. 3 S. 1 EGHGB zum 01.01.2010 beibehalten und werden maßnahmenbezogen sowie zum Ausgleich von Mehraufwendungen über den kalkulatorischen Mietanteilen für Instandhaltung verwendet.

Der Verbrauch bzw. die Auflösung der Rückstellungen werden unter dem Posten „Sonstige betriebliche Erträge“ ausgewiesen.

Im Geschäftsjahr wurden 127,9 T€ für Mehraufwendungen entnommen.

### Sonstige Rückstellungen

Die Berechnung der Rückstellung für Altersteilzeitverpflichtungen erfolgte auf der Grundlage eines Bewertungsgutachtens nach den Vorgaben des IDW (Stellungnahme des HFA vom 19.06.2013). Zugrunde gelegt wurde der von der Deutschen Bundesbank ermittelte durchschnittliche Abzinsungssatz der vergangenen 7 Jahre für eine angenommene Restlaufzeit von 3 Jahren zum Stand 12/2023 mit 1,07 %. Künftige Lohn- und Gehaltssteigerungen sind mit 3,5 % berücksichtigt. Ausgewiesen werden die Verpflichtungen aus dem Erfüllungsrückstand sowie den Aufstockungsleistungen.

Die Rückstellung für Jubiläumsszahlungen wurde mit einem versicherungsmathematischen Gutachten errechnet. Zur Ermittlung der Verpflichtungen zum Bilanzstichtag wurden die Richttafeln zur Pensionsversicherung nach Heubeck (2018 G) sowie der von der Deutschen Bundesbank ermittelte durchschnittliche Abzinsungssatz der vergangenen 7 Jahre für eine angenommene Restlaufzeit von 15 Jahren mit 1,74 % (Stand: 12/2023) zugrunde gelegt.

Für eingegangene Verpflichtungen aus Langzeitkonten für Versorgungszahlungen von Arbeitnehmern zur Frühverrentung ist ebenfalls ein versicherungsmathematisches Gutachten erstellt worden. Der Rückstellungsberechnung liegen zugrunde die Richttafeln zur Pensionssicherung nach Heubeck (2018 G) sowie der von der Deutschen Bundesbank ermittelte durchschnittliche Abzinsungssatz der vergangenen 7 Jahre für eine angenommene Restlaufzeit von 15 Jahren mit 1,74 % (Stand: 12/2023). Künftige Lohn- und Gehaltssteigerungen sind mit 3,5 % berücksichtigt.

Abgezinst werden die langfristige Rückstellung für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen, die Rückstellung für Gewährleistungen übereigneter Bauträgerobjekte mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr sowie die Rückstellung für Ansparungen von Sabbaticalzeiten mit Restlaufzeiten von mehr als 1 Jahr. Zugrunde gelegt sind hierfür die von der Deutschen Bundesbank ermittelten durchschnittlichen Abzinsungssätze der vergangenen 7 Jahre.

## Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind jeweils mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

## Bewertungseinheiten

Derivative Finanzinstrumente werden als schwebende Geschäfte grundsätzlich nicht bilanziert. Die zusammengehörigen Grundgeschäfte und derivativen Finanzinstrumente (Zinsswaps) werden zu Bewertungseinheiten nach § 254 HGB zusammengefasst.

## Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

### Bilanz

Von den „Bauvorbereitungskosten AV“ sind Planungskosten in Höhe von 52,4 T€ aus einer Teilmaßnahme nicht realisierbar. Es erfolgte eine außerplanmäßige Abschreibung (Vj.: 142,5 T€ für zwei Maßnahmen).

Von den „Bauvorbereitungskosten UV“ wurden für eine Maßnahme nicht mehr verwendbare Planungskosten in Höhe von 816,9 T€ wertberichtigt. Anstelle der vorgesehenen Bauträgermaßnahme erfolgt nunmehr die Bebauung mit Mietwohnungen im AV.

Bei den „Grundstücken mit unfertigen Bauten“ wurden im Vorjahr bei zwei Bauträgermaßnahmen Wertberichtigungen zur verlustfreien Bewertung von 281,3 T€ (2023: 0 T€) aufgrund einer Kaufpreisbeschränkung vorgenommen.

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 10.671,4 T€ (Vj.: 9.502,8 T€) noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten enthalten.

Von den Forderungen haben eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr:

- Sonstige Vermögensgegenstände 63.750,00 € (Vj.: 78.750,00 €).

Die „Forderungen gegen verbundene Unternehmen“ bestehen im Wesentlichen aus Forderungen aus Ergebnisabführungen in Höhe von 4.243,7 T€ (Vj.: 4.442,0 T€). Verbindlichkeiten wurden im Berichtsjahr aufgerechnet und wirken daher gegenläufig.

In den „Sonstigen Vermögensgegenständen“ enthalten ist ein Rückforderungsanspruch aus einer versehentlich vorgenommenen Rechnungszahlung in Höhe von 654,4 T€. Der Ausgleich ist bereits erfolgt im Jahr 2024.

Die Unterschiedsbeträge zwischen den Bewertungen der Pensionsrückstellungen mit dem 10-Jahresdurchschnittssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittssatz beträgt 30,2 T€. Dieser Betrag unterliegt unter den Voraussetzungen des § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB der Ausschüttungssperre.

Für schuldrechtlich übernommene Pensionsverpflichtungen ist der Aktivwert einer Rückdeckungsversicherung abgesetzt (81,3 T€). Es verbleibt ein passiver Unterschiedsbetrag von 55,0 T€.

Bei den „Sonstigen Rückstellungen“ wurde die Rückstellung für Langzeitkonten verrechnet mit dem dazugehörigen Guthaben zur Absicherung der Ansprüche (217,4 T€; Vj.: 301,3 T€). Es verbleibt ein aktiver Unterschiedsbetrag in Höhe von 68,1 T€ (Vj.: 66,4 T€).

Die Position „Sonstige Rückstellungen“ beinhaltet im Wesentlichen die Rückstellung für:

- erbrachte, noch nicht in Rechnung gestellte Bauleistungen 1.328,1 T€ (Vj.: 1.821,2 T€),
- noch zu erwartende Herstellungskosten übereigneter Baumaßnahmen 1.302,0 T€ (Vj.: 1.061,8 T€),
- Gewährleistungen für übereignete Bauträgerobjekte 641,6 T€ (Vj.: 621,8 T€),
- unterlassene Instandhaltung 199,7 T€ (Vj.: 344,4 T€),
- Personalaufwendungen 494,4 T€ (Vj.: 645,5 T€),
- Betriebskosten 276,6 T€ (Vj.: 196,1 T€),
- Betriebskostenabrechnung 341,0 T€ (Vj.: 350,4 T€),
- Altersteilzeitverpflichtungen 2.752,7 T€ (Vj.: 2.860,6 T€),
- Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen 140,5 T€ (Vj.: 142,6 T€),

Im Geschäftsjahr bestehen keine „Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit“ (Vj.: 467,2 T€ für zurückzuzahlende Baubetreuungshonorare aufgrund einer Aufhebungsvereinbarung).

In den „Sonstigen Verbindlichkeiten“ ausgewiesen sind von der Finanzverwaltung ausgezahlte USt-Beträge von 307,3 T€ (Vj.: 307,3 T€) aus der Rückabwicklung des § 13 b UStG der Jahre 2011 bis 2013 für Handwerker, die noch keine Rechnungskorrekturen erstellt haben, Grunderwerbsteuern für Grundstückskäufe mit 15,9 T€ (Vj.: 162,8 T€).

### Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen enthalten periodenfremde Erträge aus Kostenverrechnungen für Dienstleistungen an Dritte mit 110,3 T€ (Vj.: 0 T€).

Die Bestandsveränderungen beinhalten im Geschäftsjahr die Wertberichtigung von nicht mehr verwendbaren Planungskosten für eine Bauträgermaßnahme wegen Neuplanung zu Mietwohnungen in Höhe von 816,9 T€ (Vj.: 281,3 T€ für die verlustfreie Bewertung von zwei Bauträgermaßnahmen).

In den „Sonstigen betrieblichen Erträgen“ sind im Berichtsjahr enthalten:

- Erträge aus dem Verkauf von zwei Grundstücken mit Erbbaurechten Dritter in Höhe von 93,7 T€ (Vj.: 0,0 T€)
- Entnahmen aus den Rückstellungen für Bauinstandhaltung mit 127,9 T€ (Vj.: 50,9 T€)
- Zuschuss für Architektenwettbewerb für ein Modernisierungskonzept in Höhe von 194,4 T€ (Vj.: 0,0 T€)
- Auflösung von Rückstellungen für Bauträgertätigkeit (Gewährleistung aufgrund Fristablauf) von 42,3 T€ (Vj.: 0,9 T€)
- Erstattungen für Instandhaltungen:  
Versicherungsschäden mit 481,0 T€ (Vj.: 496,2 T€)  
Mieterbelastungen mit 51,7 T€ (Vj.: 68,8 T€)
- Periodenfremde Beträge in Höhe von 69,8 T€ (Vj.: 25,9 T€)

Im Vorjahr waren enthalten:

- Erträge aus nicht zurückforderbaren Finanzmitteln für eine Unternehmensbeteiligung in Höhe von 550,0 T€
- Schadensersatz für Brandschutzmängel einer in Vorjahren erworbenen Bestandsimmobilie mit 90,0 T€
- Fördermittel für ein Forschungsprojekt in Höhe von 56,9 T€
- Auflösung von Rückstellungen für Prozesskosten mit 176,3 T€ sowie für eine Maklerprovision aufgrund Kaufvertragsaufhebung mit 119,0 T€

In den Aufwendungen für Hausbewirtschaftung sind bei den Betriebskosten periodenfremd 84,9 T€ (Vj. 68,9 T€).

Im Personalaufwand enthalten sind:

- Entnahmen aus der Rückstellung aus Altersteilzeitverpflichtungen für Aufstockungsbeträge sowie Erfüllungsrückstände mit 104,7 T€ (Vj.: 160,3 T€ Zuführungen)
- Entnahmen aus der Rückstellung für Langzeitkonten aufgrund Überhangs von Versorgungsauszahlungen im Geschäftsjahr mit 85,1 T€ (Vj.: 75,9 T€)
- Einstellung in die Rückstellung für Verpflichtungen aus Sabbatical-Vereinbarungen in Höhe von 61,4 T€ (Vj.: 16,8 T€)
- Zuweisungen zur Pensionsrückstellung mit 188,7 T€ (Vj.: 170,6 T€) entsprechend den Bewertungen der versicherungsmathematischen Gutachten
- die Minderung der Rückstellung für Resturlaubsansprüche in Höhe von 15,1 T€ (Vj.: Erhöhung 45,5 T€)

Im Vorjahr waren enthalten:

- außergewöhnlich 155,4 T€ für Aufwendungen aus arbeitsrechtlichen Vereinbarungen

Von den Abschreibungen auf Sachanlagen sind 52,4 T€ (Vj.: 142,5 T€) außergewöhnlich für abgeschriebene nicht realisierbare Bauvorbereitungskosten.

Die „Sonstigen betrieblichen Aufwendungen“ enthalten im Berichtsjahr:

- Aufwendungen für Architektenwettbewerb für ein Modernisierungskonzept in Höhe von 232,2 T€ (Vj.: 0,00 T€)
- Spenden im Rahmen des Stiftungsauftrages 57,2 T€ (Vj.: 30,7 T€)
- Periodenfremd sind 261,7 T€ (Vj.: 9,6 T€), darin enthalten ist außergewöhnlich die Erhöhung eines Kostenanteils aus einer Erschließungsvereinbarung

Im Vorjahr enthalten waren:

- Aufwendungen für den Abbruch und Planung sowie Entmietung von Mietobjekten in Höhe von 210,1 T€

Im Zinsaufwand reduzierte sich der Aufwand aus Abzinsung (entsprechend den Gutachterwerten) auf 42,9 T€ gegenüber dem Vorjahr mit 96,4 T€.

Für das Geschäftsjahr wurden die folgenden Leistungen des Abschlussprüfers im Aufwand erfasst:

- |                                 |         |
|---------------------------------|---------|
| • Abschlussprüfungsleistungen   | 66,7 T€ |
| • andere Bestätigungsleistungen | 19,4 T€ |
| • sonstige Leistungen           | 22,6 T€ |

# Fristigkeit der Verbindlichkeiten

Die Fristigkeit der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	Insgesamt €	(insgesamt im Vorjahr) €	unter 1 Jahr €	(unter 1 Jahr im Vorjahr) €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	304.645.644,58	(291.599.778,23)	35.359.924,03	(21.099.991,69)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.083.339,86	(4.294.896,80)	326.478,42	(340.914,20)
Erhaltene Anzahlungen	16.697.919,58	(18.338.223,90)	16.697.919,58	(18.338.223,90)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	62.952,38	(57.169,85)	62.952,38	(57.169,85)
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00	(467.226,66)	0,00	(467.226,66)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.083.745,61	(3.800.637,98)	4.083.745,61	(3.800.637,98)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	662.284,22	(86.349,35)	662.284,22	(86.349,35)
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	12.335,10	(622,97)	12.335,10	(622,67)
Sonstige Verbindlichkeiten	825.139,70	(870.813,04)	825.139,70	(870.813,04)
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>331.073.361,03</b>	<b>(319.515.718,48)</b>	<b>58.030.779,04</b>	<b>(45.061.949,34)</b>

# Entwicklung des Anlagevermögens

	01.01.2023 €	Anschaffungs- / Herstellungskosten			Zuschrei- bungen €	31.12.2023 €
		Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge €	Umbuchungen (+/-) €		
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	372.529,43	0,00	67.401,06	0,00	0,00	305.128,37
	372.529,43	0,00	67.401,06	0,00	0,00	305.128,37
<b>Sachanlagen</b>						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	473.958.704,68	10.004.607,10	1.243.122,79	+29.364.255,63	0,00	512.084.444,62
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	19.298.732,08	0,00	0,00	0,00	0,00	19.298.732,08
Grundstücke ohne Bauten	7.546.718,84	37.653,31	0,00	-1.941.374,41	0,00	5.642.997,74
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	644.859,76	0,00	72.688,32	0,00	0,00	572.171,44
Bauten auf fremden Grundstücken	1.376.432,10	0,00	0,00	0,00	0,00	1.376.432,10
Technische Anlagen	2.729.969,23	75.777,86	10.836,70	0,00	0,00	2.794.910,39
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattungen	3.586.494,95	188.234,56	22.553,26	0,00	0,00	3.752.176,25
Anlagen im Bau	25.694.344,74	17.311.045,64	2.802.777,21	-23.302.256,81	0,00	16.900.356,36
Bauvorbereitungskosten	4.179.358,25	2.114.111,19	52.384,81	-1.828.251,76	0,00	4.412.832,87
Geleistete Anzahlungen	186.313,41	18.412,80	0,00	-186.313,41	0,00	18.412,80
	539.201.928,04	29.749.842,46	4.204.363,09	+2.106.059,24	0,00	566.853.466,65
<b>Finanzanlagen</b>						
Anteile an verbundenen Unternehmen	16.901.417,41	1.878.198,04	0,00	0,00	0,00	18.779.615,45
Beteiligungen	651.177,09	0,00	0,00	0,00	0,00	651.177,09
Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sonstige Ausleihungen	1.846,68	0,00	28,29	0,00	0,00	1.818,39
Andere Finanzanlagen	3.250,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.250,00
	17.557.691,18	1.878.198,04	28,29	0,00	0,00	19.435.860,93
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>557.132.148,65</b>	<b>31.628.040,50</b>	<b>4.271.792,44</b>	<b>*+2.106.059,24</b>	<b>0,00</b>	<b>586.594.455,95</b>

\*1.566.457,54 Übertrag von Position „Grundstücke ohne Bauten UV“ auf Position „Grundstücke ohne Bauten AV“  
 539.601,70 Übertrag von Position „Bauvorbereitungskosten UV“ auf Position „Bauvorbereitungskosten AV“  
 2.106.059,24

davon Restlaufzeit		über 5 Jahre €	(über 5 Jahre im Vorjahr) €	gesichert €	Art der Sicherung
1 bis 5 Jahre	(1 bis 5 Jahre Im Vorjahr)				
€	€				
58.380.602,51	(56.751.914,22)	210.905.118,04	(213.747.872,32)	294.664.677,15	Grundpfandrechte
785.886,45	(830.914,67)	2.970.974,99	(3.123.067,93)	3.910.755,16	Grundpfandrechte
0,00	(0,00)	0,00	(0,00)	0,00	-
0,00	(0,00)	0,00	(0,00)	0,00	-
0,00	(0,00)	0,00	(0,00)	0,00	-
0,00	(0,00)	0,00	(0,00)	0,00	-
0,00	(0,00)	0,00	(0,00)	0,00	-
0,00	(0,00)	0,00	(0,00)	0,00	-
0,00	(0,00)	0,00	(0,00)	0,00	-
<b>59.166.488,96</b>	<b>(57.582.828,89)</b>	<b>213.876.093,03</b>	<b>(216.870.940,25)</b>	<b>298.575.432,31</b>	

01.01.2023 €	Brutto-Abschreibungen		31.12.2023 €	Buchwerte		Vorjahr €
	Abschreibungen Geschäftsjahr €	Abgänge €		Zuschreibungen €	31.12.2023 €	
349.689,74	19.416,64	67.395,51	0,00	301.710,87	3.417,50	22.839,69
349.689,74	19.416,64	67.395,51	0,00	301.710,87	3.417,50	22.839,69
125.592.959,74	6.292.794,05	0,00	0,00	131.885.753,79	380.198.690,83	348.365.744,94
9.910.402,60	356.464,92	0,00	0,00	10.266.867,52	9.031.864,56	9.388.329,48
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.642.997,74	7.546.718,84
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	572.171,44	644.859,76
767.040,20	63.522,72	0,00	0,00	830.562,92	545.869,18	609.391,90
1.383.228,14	145.001,89	0,00	0,00	1.528.230,03	1.266.680,36	1.346.741,09
3.208.312,36	117.780,88	22.353,82	0,00	3.303.739,42	448.436,83	378.182,59
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	16.900.356,36	25.694.344,74
0,00	52.384,81	52.384,81	0,00	0,00	4.412.832,87	4.179.358,25
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	18.412,80	186.313,41
140.861.943,04	7.027.949,27	74.738,63	0,00	147.815.153,68	419.038.312,97	398.339.985,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	18.779.615,45	16.901.417,41
59.999,00	0,00	0,00	0,00	59.999,00	591.178,09	591.178,09
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1.800,00	0,00	0,00	0,00	1.800,00	18,39	46,68
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.250,00	3.250,00
61.799,00	0,00	0,00	0,00	61.799,00	19.374.061,93	17.495.892,18
<b>141.273.431,78</b>	<b>7.047.365,91</b>	<b>142.134,14</b>	<b>0,00</b>	<b>148.178.663,55</b>	<b>438.415.792,40</b>	<b>415.858.716,87</b>

## Nachtragsbericht

- Bei unserer Tochtergesellschaft KIPS GmbH wird aufgrund der sich positiv entwickelnden Auftragslage im Jahr 2024 mit einem verbesserten Ergebnis gerechnet, die Erwartungen bleiben jedoch weiterhin verhalten.
- Mit Beurkundung vom 17.01.2024 konnte der Ankauf für eine Grundstücksfläche von 1.248 m<sup>2</sup> in Nürnberg, Rollnerstraße zur Vervollständigung des zur Bebauung geplanten Gesamtareals erworben werden. Die hieraus entstehenden Zahlungen in Höhe von 2.825,0 T€ erfolgen weitestgehend mit Fremdmitteln (Bankdarlehen).

### Ergebnisverwendungsvorschlag

Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn von 320.858,38 € im Geschäftsjahr 2024 den anderen Gewinnzulagen zuzuführen.

## Sonstige Angaben

Passive latente Steuern aus dem höheren Ansatz einer Beteiligung in der Handelsbilanz gegenüber dem Wert in der Steuerbilanz wurden mit aktiven latenten Steuern auf die handels- und steuerrechtlich voneinander abweichenden Wertsätze bei den Grundstücken mit Wohn-/ Geschäfts- und anderen Bauten sowie der Pensionsrückstellung, der Rückstellung für Bauinstandhaltung und den sonstigen Rückstellungen verrechnet. Aufgrund der Inanspruchnahme des Wahlrechts des § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB werden aktive latente Steuern nicht angesetzt. Bestehende steuerliche Verlustvorträge können in den nächsten Jahren nicht zur Steuerminderung genutzt werden und wurden daher bei der Berechnung aktiver latenter Steuern nicht berücksichtigt. Der Berechnung der latenten Steuern liegt ein Steuersatz von 29,475 % (Körperschaftsteuer, Solidaritätszuschlag und Gewerbesteuer) zugrunde.

Zugunsten eines Kreditinstituts wurde eine Patronatserklärung abgegeben zur Absicherung dessen Ansprüche aus der Darlehensgewährung in Höhe von 25,4 Mio. € für die Finanzierung eines Großbauprojektes in Leipzig unserer Tochtergesellschaft basis d GmbH. Die Erklärung ist unbefristet und endet mit der vollständigen Rückzahlung des Kredites. Aufgrund geschlossener langfristiger Mietverträge mit kirchlichen und sozialen Trägern liegt kein Ausfallrisiko für das Bauprojekt vor, der letzte Bauabschnitt wird voraussichtlich im August 2024 fertiggestellt. Weiterhin ist die Ertragssituation der basis d GmbH positiv. Verluste werden im Rahmen des Ergebnisabführungsvertrages ausgeglichen.

Gegenüber Kreditinstituten sowie einem Bundesland wurden folgende selbstschuldnerische Bürgschaften übernommen:

- In der Heimat wohnen GmbH & Co. KG Pegnitz, Teilbeträge aus Wohnungsbaudarlehen 374,8 T€
- basis d GmbH Dresden, Sicherung eventuelle Nachzahlung Grundstückskaufpreis für Bauträgerobjekt bis zu 100,0 T€

Mit einer Inanspruchnahme der Bürgschaften wird aufgrund der positiven wirtschaftlichen Lage der Gesellschaften bzw. der Vermietungssituation in Pegnitz nicht gerechnet.

In der Bilanz nicht ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind, bestehen aus:

- Bauverpflichtung für Neubauvorhaben: erwartete Kosten 22.691,5 T€ (hierfür beabsichtigte Fremdmittelaufnahmen 19.589,8 T€)
- Leasingverpflichtungen/Mieten für Betriebs- und Geschäftsausstattung, Fuhrpark sowie IT-Cloud/Lizenzen (Restlaufzeit der Verträge 0 bis 5 Jahre): Gesamtbetrag 2.263,2 T€
- Mieten für Büro- und Lagerräume (Vertragsrestlaufzeiten 2, 5 Jahre bzw. unbefristet): Gesamtbetrag 89,8 T€
- Miete/Pacht für Wohngebäude und Gewerbeobjekt (Vertragsrestlaufzeiten 4, 5, 12 und 22 Jahre): Gesamtbetrag 579,4 T€
- Erbbauzinsen (Restlaufzeiten 13 bis 93 Jahre): Gesamtbetrag 13.099,7 T€
- Erwerb einer Grundstücksfläche in Strullendorf (Ausgleichsfläche für die Inanspruchnahme von Grünflächen) 426,0 T€, Zahlung ist mit Eigenmitteln geplant

Es besteht eine mittelbare Pensionsverpflichtung aufgrund der Zusatzversorgung von Arbeitnehmern der Gesellschaft. Die Zusatzversorgung regelt sich nach der Satzung der Zusatzversorgungskasse. Die Gesellschaft ist hierzu Mitglied bei der Zusatzversorgungskasse der bayerischen Gemeinden. Für das Jahr 2023 beträgt der Umlagensatz 7,75 % (3,75 % + 4 % Zusatzbeitrag) plus 9 % Zusatzumlage bei Überschreiten der Grenzwerte gemäß § 62 Abs. 4 der Satzung der Zusatzversorgungskasse.

Für das Jahr 2024 ist mit konstanten Umlagesätzen zu rechnen. Die Summe der umlagepflichtigen Löhne und Gehälter beträgt 8.592,5 T€. Die Versorgungsverpflichtung betrifft zum Bilanzstichtag 174 Arbeitnehmer.

Zum 31.12.2023 werden Mietkautionen in Höhe von 5.541,9 T€ auf zwei Treuhandkonten verwaltet.

### Derivative Finanzinstrumente

Zur Begrenzung von Zinsänderungsrisiken bei variabel verzinslichen Bankverbindlichkeiten werden derivative Finanzinstrumente (Zinsswaps) eingesetzt.

Die variabel verzinslichen Bankverbindlichkeiten bestehen in Form von gleichartigen Geldmarktdarlehen bei einem Kreditinstitut, die im 3-Monats-Turnus prolongiert werden und haben zum 31.12.2023 einen Buchwert von 27.970,3 T€.

Als Sicherungsgeschäfte werden eine Zinsswapvereinbarung zu einem Festzinssatz von 4,00 % über derzeit nominal 11.009,0 T€ mit einem Marktwert zum 31.12.2023 von - 1.079,7 T€ und eine Zinsswapvereinbarung zu einem Festzinssatz von 3,26 % über derzeit nominal 3.871,2 T€ mit einem Marktwert zum 31.12.2023 von - 190,7 T€ eingesetzt.

Die Zinsswaps tauschen die oben angegebenen Festzinssätze gegen den 3-Monats-Euribor. Da sich die Zinssatzfestlegung für die Geldmarktdarlehen ebenfalls am Euribor als Referenzzinssatz orientiert und auf die Übereinstimmung der Zinssatzänderungen sowie der Zinsanpassungstermine von Geldmarktdarlehen und Zinsswaps geachtet wird, wird die Sicherungsbeziehung als effektiv eingestuft. Das Volumen der Geldmarktdarlehen liegt zum Bilanzstichtag deutlich oberhalb der Bezugsbeträge der Zinsswaps. Es ist beabsichtigt, ein Darlehensvolumen mindestens in Höhe der sich im Zeitablauf reduzierenden Bezugsbeträge der Zinsswaps aufrechtzuerhalten.

Die Geldmarktdarlehen werden zum 31.12.2023 bis zur Höhe der Bezugsbeträge der Zinsswaps (14.880,2 T€) in die Bewertungseinheit (Portfolio-Hedge) einbezogen. Die Sicherungsgeschäfte werden vollständig in die Bewertungseinheit einbezogen, da in dieser Höhe bis zum Ende der Laufzeit der Zinsswaps gegenläufige Zahlungsstromänderungen erwartet werden.

Die Bilanzierung der gebildeten Bewertungseinheiten erfolgte über die Einfrierungsmethode.

Den angegebenen Marktwerten liegt eine Bestätigung der Bank zum 31.12.2023 zugrunde. Die Ermittlung der Marktwerte erfolgte auf Basis aktueller Marktdaten unter Verwendung marktüblicher Bewertungsmethoden (Diskontierungsmethode für unbedingte Geschäfte).

## Übersicht der derivativen Finanzvereinbarungen

Start-Ende-Datum	Art	Nominalbetrag in T€	Marktwert in T€
30.09.2016-30.09.2031	SWAP	11.009,0 <sup>1)</sup>	- 1.079.716,84
30.09.2017-30.09.2031	SWAP	3.871,2 <sup>1)</sup>	- 190.729,22

Erläuterungen

<sup>1)</sup> Darlehensrestwerte unter Berücksichtigung der Tilgungen zum 31.12.2023: 27.970,3 T€

## Beteiligungen

Beteiligung	Sitz	Beteiligungs- quote in %	bilanziertes Eigenkapital in €	letztes Jahresergebnis in €	Anteil Joseph-Stiftung am Stammkapital bzw. an fester Einlage in €
basis d GmbH	Dresden	100,00	12.888.915,36	663.373,12 <sup>1)</sup>	13.079.615,45 <sup>2)</sup>
BBS + Dach GmbH	Bamberg	100,00	750.000,00	1.514.437,38 <sup>1)</sup>	750.000,00 <sup>3)</sup>
EN - Gastronomiebetriebe GmbH	Bamberg	100,00	500.000,00	- 132.514,32 <sup>1)</sup>	500.000,00
FIDENTIA Wärmemessdienst & Kabelservice GmbH	Bamberg	100,00	3.060.910,88	2.865.935,76 <sup>1)</sup>	4.100.000,00 <sup>4)</sup>
Heinrichs-Verlag gGmbH <sup>7)</sup>	Bamberg	100,00	926.105,71	- 192.843,86	550.000,00
In der Heimat Wohnen Verwaltungsgesellschaft mbH <sup>7)</sup>	Bamberg	50,00	35.172,32	- 9.421,80	15.000,00
In der Heimat Wohnen GmbH & Co. KG Pegnitz <sup>7)</sup>	Bamberg	49,50	68.837,20	- 19.985,81	55.000,00 <sup>5)</sup>
KIPS GmbH	Bamberg	100,00	350.000,00	- 571.129,69 <sup>1)</sup>	350.000,00 <sup>6)</sup>
WSG Wohn-Service GmbH	Forchheim	33,33	235.350,19	7.404,55	26.077,09

### Erläuterungen

- 1) Jahresergebnis vor Ergebnisabführung bzw. Verlustübernahme
- 2) einschließlich Kapitalrücklage in Höhe von 7.088,9 T€
- 3) einschließlich Kapitalrücklage in Höhe von 250,0 T€
- 4) einschließlich Kapitalrücklage in Höhe von 3.600,0 T€
- 5) einschließlich Kapitalrücklage in Höhe von 50,0 T€
- 6) einschließlich Kapitalrücklage in Höhe von 150,0 T€
- 7) Jahresergebnis/Eigenkapital 2023, komplette Jahresabschlüsse Mitte/Ende Juni 2024

Weiterhin besteht eine Beteiligung an der EFL – European Federation for Living EWIV, Amsterdam, in Höhe der Gründungseinlage von 100,00 €. 2009 wurde die Stiftung „In der Heimat wohnen – ein Leben lang“ gegründet (Beteiligungsquote 50 %). Die Gründungseinlage in Höhe von 5.000,00 € wurde abgeschrieben, bei Auflösung fällt das Vermögen an die Erzdiözese Bamberg. Das Stiftungskapital beträgt zum 31.12.2023 79.716,73 €. Die Einnahmen-/ Ausgabenrechnung für das Jahr 2023 weist einen Überschuss von 1.907,58 € aus.

## Personal

Die Zahl der im Geschäftsjahr 2023 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer (VZ = Vollzeit, TZ = Teilzeit) betrug (ohne Vorstand):

- kaufmännische Mitarbeiter 57 VZ 36 TZ
- technische Mitarbeiter 32 VZ 8 TZ
- Hausbetreuer, Reinigungskräfte, etc. 15 VZ 4 TZ

Insgesamt waren es 104 vollzeitbeschäftigte und 48 teilzeitbeschäftigte Arbeitnehmer. Außerdem wurden durchschnittlich 6 Auszubildende beschäftigt und 5 Minijobler.

## Mitglieder des Vorstands

- MSc. Real Estate Dipl.-Ing. Andreas F. Heipp, Bamberg, Vorstandssprecher, verantwortl. für: Planen und Bauen, Finanzen, Accounting, Controlling
- Dr. Klemens Deinzer, Bischberg, Diplom-Theologe, verantwortl. für: Wohnen (Eigen- und Fremdverwaltung), (Austritt zum 31.10.2023)
- Dipl.-Ing. Josef Weber, Nürnberg, Architekt und Stadtplaner, verantwortl. für: Wohnen (Eigen- und Fremdverwaltung), (Eintritt zum 01.11.2023)

## Mitglieder des Stiftungsrats

- Dr. Hubert Schiepek, Bamberg, Domdekan, Official, Vorsitzender
- Dr. Wolfgang Pöbl, Nürnberg, Wirtschaftsprüfer/Steuerberater, stellv. Vorsitzender
- Jürgen Oehm, Coburg, Stadtrat, Architekt i.R.
- Dr. Johannes Siedler, Bamberg, Rechtsdirektor i. K., Erzbischöfliches Ordinariat Bamberg
- Wolfgang Streller, Feucht, Bankfachwirt, Filialdirektor
- Wilhelm Wenning, Bayreuth, Regierungspräsident a.D.
- Prof. Dr. Markus Brautsch, Greding, Physiker, Hochschullehrer, Geschäftsführer
- Dipl.-Ing. Josef Weber, Nürnberg, Architekt und Stadtplaner (bis 31.10.2023)
- Dipl.-Kfm. Timo Kremer, Bamberg, Wirtschaftsprüfer/Steuerberater (ab 01.11.2023)

Bamberg, 10. Juni 2024



Andreas F. Heipp



Josef Weber

## **Impressum**

Geschäftsbericht 2023 der Joseph-Stiftung,  
kirchliches Wohnungsunternehmen

Firmenadresse: siehe Hefrückseite  
Erscheinungsweise: jährlich  
Redaktion: Andreas F. Heipp (verantw.),  
Josef Weber (verantw.),  
Konrad Klug,  
Yvonne Leybold,  
Julia Haynes,  
Thomas Heuchling  
Vertrieb: Vanessa Hofmann  
Foto: Sebastian Kolm (Titelseite)  
Druck: Römerdruck, Bamberg  
Auflage:



**Joseph-Stiftung**

Kirchliches  
Wohnungsunternehmen

Hauptgeschäftsstelle  
Hans-Birkmayr-Straße 65  
96050 Bamberg  
Telefon +49 951 9144-0  
Telefax +49 951 9144-555  
[www.joseph-stiftung.de](http://www.joseph-stiftung.de)

Weitere Geschäftsstellen  
bzw. Kundenzentren in  
Ansbach, Bamberg, Bay-  
reuth, Dresden, Erlangen,  
Forchheim, und Nürnberg

Digital:  
[mail@joseph-stiftung.de](mailto:mail@joseph-stiftung.de)  
[www.joseph-stiftung.de](http://www.joseph-stiftung.de)