

JAHRESABSCHLUSS AUSGABE 2025



INHALTSVERZEICHNIS

VORBEMERKUNG

Vorbemerkung 2

Lagebericht des Vorstands 3

1. Grundlagen des Unternehmens 3

2. Wirtschaftsbericht 4

 2.1. Rahmenbedingungen 4

 2.2. Geschäftsverlauf 5

 2.3. Lage 6

3. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht 7

 3.1. Prognosebericht 7

 3.2. Risiko- und Chancenbericht 8

 3.3. Gesamtaussage 9

4. Risikobericht über die Verwendung von Finanzinstrumenten 9

Bericht des Stiftungsrats 11

Bilanz zum 31. Dezember 2025 12

Gewinn- und Verlustrechnung 2025 14

Anhang

 Allgemeine Angaben 16

 Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden 16

 Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung 18

 Verbindlichkeiten- und Anlagespiegel 21

 Nachtragsbericht 22

 Sonstige Angaben 22

Die Ausführungen des Lageberichts beziehen sich auf das Geschäftsjahr 2025. Sie schließen einen Ausblick für die Jahre 2026 und 2027 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“;
- Dieser Jahresabschluss enthält als zusätzlichen Abschnitt eine Nachhaltigkeitserklärung in Anlehnung an VSME. Diese 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 Bestandes 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 Transfereinkommensbezieher 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. Herr Josef Weber ist zum 31.03.2025 aus dem Vorstand ausgeschieden, Herr Markus Jakob wurde zum 01.09.2025 zum Vorstand berufen.

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). 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,
- . Bau + Service GmbH der Joseph-Stiftung, 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, Bamberg
- . KIPS GmbH, Bamberg,
- . WSG Wohn-Service-Gesellschaft mbH, Forchheim.

Gesellschaftsrechtlich bestehen weitere Beteiligungen:

- . BANK IM BISTUM ESSEN eG, Essen,
- . LIGA Bank eG, Regensburg,
- . Münchener Hypothekenbank eG, München,
- . Stiftung „In der Heimat wohnen“, Bamberg.
- . European Federation for Living (EWIV), Amsterdam

2. Wirtschaftsbericht

2.1. Rahmenbedingungen

Gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland

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

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

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

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

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

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

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

In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen im Jahr 2025 rund 272 Mrd. EUR; der Anteil des Wohnungsbaus an den gesamten Bauinvestitionen lag bei 59 % und damit leicht unter dem Vorjahresniveau, während die Bauinvestitionen insgesamt rund 10 % des Bruttoinlandsprodukts ausmachen.

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

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

Regionale Rahmenbedingungen

Die Nachfrageschwerpunkte in unserem Zielgebiet, der Metropolregion Nürnberg, sind konstant. Die Bewerbungszahlen sind im Vergleich zum Vorjahr unverändert. Weiterhin suchen vor allem Ein- bis Zweipersonen-Haushalte maximal Drei-Zimmer-Wohnungen mit einer Fläche zwischen 50 - 100 m² für maximal 500 - 1.000 €. Die Standorte Nürnberg, Erlangen und Bamberg wiesen mit 5.517 Bewerbungen die höchste Attraktivität auf.

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

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

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

Als wichtiger Indikator wird in der Joseph-Stiftung auch die Krankheitsquote der Beschäftigten gesehen. Diese ist mit

4,48 % im Jahr gleichbleibend zum Vorjahr (4,46 %) und bleibt deutlich unter dem durchschnittlichen Krankenstand in Deutschland. Dieser verbleibt hoch bei 5,8 %.

2.2 Geschäftsverlauf

Bestandsbewirtschaftung

Im Bestand der Stiftung befinden sich zum 31.12.2025 insgesamt:

- 4.111 Mietwohnungen,
- 1.526 (Studenten-)Wohnheimplätze,
- 71 gewerbliche Einheiten,
- 18 sonstige Einheiten,
- 2.250 (Tief-)Garagenplätze und
- 1.233 offene Kfz-Stellplätze inkl. Carports

mit einer Wohn- und Nutzfläche von 308.551 m².

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

Neubautätigkeit

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

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

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

Verkäufe aus dem Anlagevermögen

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

Erwerbe im Anlagevermögen

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

Bauträgertätigkeit

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

Ort	Fläche
Nürnberg, Rollnerstraße / Avenariusstraße	5.113 m ²
Bamberg, Moosstraße/ Schildstraße	5.869 m ² 8.054 m ²
Summe	19.036 m ²

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

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

Baubetreuung

Zum Bilanzstichtag befanden sich insgesamt fünf Baumaßnahmen für Dritte im Bau sowie fünf Maßnahmen in Planung oder Vorbereitung. Hierbei wurde der Bau sozialer Einrichtungen wie Altenpflegeheime und Bildungsstätten sowie geförderter Wohnungsbau für kirchliche Institutionen betreut.

Immobilienmanagement für Dritte

Die Stiftung verwaltete zum 31. Dezember 2025 für Dritte insgesamt:

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

Nach dem Wohnungseigentumsgesetz verwaltete die Stiftung 149 Wohnungseigentümergeinschaften mit

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

In Summe bedeutet das eine Betreuung von:

- 4.674 Wohneinheiten,
- 163 gewerblichen/ sonstigen Einheiten,
- 3.427 (Tief-)Garagenplätzen inkl. Carports
- 631 offenen Kfz-Stellplätzen.

Geschäftsbesorgungen

Bei Geschäftsbesorgungen übernimmt die Joseph-Stiftung die Erledigung aller Arbeiten, die der Betrieb eines fremden Wohnungsunternehmens mit sich bringt.

Geschäftsbesorgungsverträge bestehen für:

- die Katholische Wohnungsbau- und Siedlungswerk der Diözese Regensburg GmbH seit 01.01.1977,
- die Wohnungsbaugenossenschaft eG Bad Berneck seit 15.09.1979,
- die WSG Wohn-Service-Gesellschaft mbH Forchheim seit 01.01.2003,
- die Wohnungsgenossenschaft Pegnitz eG seit 01.07.2003,
- die Baugenossenschaft Lauf eG seit 01.10.2007,
- die Wohnen am Ochsenkopf eG (Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft Warmensteinach-Fichtelberg eG) seit 01.01.2012,
- die Baugenossenschaft Konradsreuth eG seit 01.01.2013
- die Baugenossenschaft Bamberg eG seit 01.01.2021
- die WGB Aischgrund eG seit 01.08.2023.
- die GEWO Burgkunstadt eG seit 01.01.2025

Zusammenfassende Aussage zum Geschäftsverlauf

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

2.3. Lage

Ertragslage

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

Der Rohertrag setzt sich zusammen aus den Umsatzerlösen der Bewirtschaftungstätigkeit mit 42.881,7 T€ (Vj.: 40.213,8 T€) den Verkauf von Grundstücken 6.486,1 T€ (Vj.: 6.426,0 T€), der Verwaltungs- und Baubetreuungstätigkeit mit 1.776,4 T€ (Vj.: 4.710,7 T€), den anderen Lieferungen und Leistungen i.H.v. 2.612,3 T€ (Vj.: 2.760,8 T€), der Bestandsveränderung 2.059,3 T€ (Vj.: 1.986,2 T€), den anderen aktivierten Eigenleistungen mit 3.508,2 T€ (Vj.: 4.444,2 T€), den sonstigen betrieblichen Erträgen i.H.v. 3.009,9 T€ (Vj.: 1.306,1 T€) und den Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen 28.955,7 T€ (Vj.: 31.221,9 T€). Die Differenz in Höhe von - 2.934,3 T€ aus der Betreuungstätigkeit ist darauf zurückzuführen, dass im Jahr 2024 größere Betreuungsmaßnahmen schlussgerechnet werden konnten. Die Nachfrage im Bauträgergeschäft blieb 2025 auf dem Niveau von 2024. Als Anpassungsmaßnahme wurden die Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke um - 3.422,5 T€ reduziert. Aufgrund der Fördersituation in 2025 verzeichneten die aktivierten Eigenleistungen einen Rückgang von - 935,9 T€. Für 2026 ist hier mit einer deutlichen Belebung zu rechnen. Die Differenz in Höhe von 1.703,8 T€ in den Sonstigen betrieblichen Erträgen ist auf einen Bestandsverkauf zurückzuführen. Des Weiteren erhöhten sich die Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit um 1.383,6 T€ aufgrund von gestiegenen Aufwendungen für Betriebskosten (+ 756,3 T€) sowie höheren Instandhaltungskosten (+ 576,4 T€). Gleichzeitig sanken die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen um - 1.059,0 T€ aufgrund von günstigeren Zinskonditionen.

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

Im Detail ergibt sich das + 1,0 Mio. € höhere Rohergebnis im Vergleich zum Planwert aus 3,1 Mio. € höheren Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung, 11,4 Mio. € höheren Bestandsveränderungen sowie 2,5 Mio. € höheren Sonstigen betrieblichen Erträgen. Außerdem wurden - 1,8 Mio. €

niedrigere Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke getätigt. Dem gegenüber stehen - 13,3 Mio. € weniger Umsatzerlöse im Verkauf von Grundstücken, - 0,9 Mio. € in den Umsatzerlösen aus Betreuungstätigkeit und - 0,3 Mio. € in den Umsatzerlösen aus Lieferungen und Leistungen. Außerdem wurden - 1,2 Mio. € weniger aktivierte Eigenleistungen realisiert sowie + 2,2 Mio. € höhere Aufwendungen für Hausbewirtschaftung getätigt.

Die Ertragslage ist in Anbetracht der schwierigen Rahmenbedingungen gut.

Vermögens- und Finanzlage

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

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

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

Das Umlaufvermögen sinkt um 5,0 Mio. €. Diese Verringerung ist hauptsächlich auf die Positionen Grundstücke mit unfertigen Bauten (- 7,3 Mio. €) und Unfertige Leistungen (+ 1,6 Mio. €) zurückzuführen. Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände bleiben zum Bilanzstichtag konstant im Vergleich zum Vorjahr (+ 0,04 Mio. €). Die flüssigen Mittel bleiben ebenfalls konstant (- 0,01 Mio. €) bei 3,2 Mio. €.

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

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

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

Die Vermögenslage der Stiftung ist geordnet.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit erhöhte sich im Geschäftsjahr infolge deutlich reduzierter Sachanlageinvestitionen (11,58 Mio. €, Vj.: 27,25 Mio. €) sowie gestiegener Einzahlungen aus Anlagenverkäufen (3,10 Mio. €,

Vj.: 0,06 Mio. €) und Investitionskostenzuschüssen (4,37 Mio. €, Vj.: 3,89 Mio. €) auf 0,6 Mio. €.

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

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit (8,20 Mio. €) reichte im Berichtsjahr aus, um die planmäßigen Tilgungen der Objektfinanzierungsmittel (7,42 Mio. €) zu decken.

Die Liquidität der Stiftung ist zufriedenstellend; es sind keine Engpässe zu erwarten. Bei Bedarf stehen ausreichend Kreditlinien zur Verfügung. Die Finanzlage der Stiftung ist geordnet. Die Zahlungsfähigkeit war im Berichtszeitraum jederzeit gegeben. Die Finanzierung der Investitionen 2026 ist gesichert. Das eingeplante Eigenkapital steht zur Verfügung.

Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage

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

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 2025) folgende Entwicklung:
- Die Entwicklung der Mieteinnahmen zeigt, dass der Vermietungssektor krisenfest war und ist. Im Jahr 2026 sind rund 30,5 Mio. € Nettosollmieten geplant.
- Die bereinigte Leerstandsquote stieg im ersten Quartal 2026 auf durchschnittlich 1,8 %. Dieser Wert wird für das laufende Jahr in der Planung fortgeschrieben.
- Für das Jahr 2026 ist kein Bestandsverkauf geplant.
- Die Bautätigkeit für das Anlagevermögen wurde aufgrund der Fördersituation angepasst. Der Baufortschritt verläuft unter Berücksichtigung weiterer Umstände wie Handwerker- und

- Fachkräftemangel, sowie Verfügbarkeit und Preiskalkulation von Materialien, zufriedenstellend.
- Es besteht das Ziel die Eigenkapitalquote auf dem aktuellen Niveau zu halten.
- Das Modernisierungsprogramm läuft, so dass im nächsten Jahr ein Projekt abgeschlossen wird und eines in die Umsetzung geht. Drei weitere Projekte befinden sich in Umsetzungsvorbereitung, sechs befinden sich in Planung.
- Für 2026 ist ein Instandhaltungsbudget i.H.v. 7,9 Mio. € geplant.
- Die geopolitischen Entwicklungen seit 2022 beeinflussen weiterhin die wirtschaftliche Entwicklung. Nach den erheblichen Energiepreissteigerungen in den Jahren 2022 und 2023 haben sich die Energiepreise 2025 auf einem hohen Niveau stabilisiert.
- Die Baufinanzierungszinsen stiegen im Laufe des Jahres 2025 nach einem vergleichsweise tiefen Start von 3,26 % kontinuierlich an und endeten im Dezember bei 3,75 %. Höchststand war im September mit 3,86 %. Da sich das Zinsniveau nach dem starken Anstieg 2023 auf einem hohen Niveau stabilisiert hat, zeigt sich bei privaten Nachfragern ein Anpassungseffekt: Die Nachfrage belebt sich wieder leicht, bleibt aber aufgrund der dauerhaft höheren Finanzierungskosten gedämpft. Es zeigt sich ein stärkerer Fokus auf günstigere Objekte und ein Teil der Nachfrage verlagert sich in den Mietmarkt.
- In 2026 wird mit einer Belebung der Bauträgergeschäfte gerechnet, so dass die geringen Überhänge abgebaut werden können.
- Im Beteiligungsbereich werden für das laufende Geschäftsjahr positive Jahresergebnisse erwartet.
- Die Geschäftsbesorgungen sind mit den vereinbarten Vertragslaufzeiten und stabilen Geschäftsbeziehungen mittelfristig abgesichert.
- Im Berichtsjahr belastet die CO₂-Abgabe das Jahresergebnis mit rund 103 T€. Aufgrund des schwer einzuschätzenden, individuellen und nicht beeinflussbaren Heizverhaltens der Mieter sowie der Energieeffizienz des jeweiligen Objektes und der politischen Entwicklung rund um die CO₂-Abgabe bleibt abzuwarten, wie sich diese Kostenposition entwickelt.
- Zusammenfassend werden Umsatzerlöse in Höhe von rund 55,9 Mio. € geplant.
- Für das Jahr 2026 wird ein Jahresüberschuss von rund 4,5 Mio. € erwartet.

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. In 2025 wurde das gesamte Risikoportfolio der Joseph-Stiftung einer aktuellen Bewertung unterzogen und die transitorischen Klimarisiken in das allgemeine Risikomanagement mit aufgenommen.

Risiken

Für die Joseph-Stiftung waren für 2025 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 des soliden und breit aufgestellten Geschäftsmodells nicht.

- Das Refinanzierungsrisiko ist aufgrund einer proaktiven und umfassenden Bankenkommunikation sowie einer guten Ratingsituation als gering einzuschätzen.
- Einem Liquiditätsrisiko wirkt die Stiftung mit mittelfristig im Voraus vereinbarten Rahmenkreditlinien entgegen.
- Der Fachkräftemangel ist seit Jahren ein bundesweites Problem, das die Joseph-Stiftung sowohl direkt bei der eigenen Stellenbesetzung als auch indirekt im Rahmen der zeitlichen Planung und Durchführung der Bauprojekte betrifft. Insbesondere wegen des Altersteilzeitmodells, aufgrund dessen langjährige Schlüsselpositionen aus dem Unternehmen ausscheiden, wird eine frühzeitige und kompetente Nachfolgeplanung durchgeführt sowie an einer internen Flexibilisierung und Durchlässigkeit des Personals gearbeitet.
- 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 weiterhin erhöhten Lebenshaltungskosten wirken sich auf das Verhalten der Mieter aus. Die Zinsentwicklung beeinflusst nach wie vor die Nachfrage im Bauträgergeschäft, auch wenn erste Belebungstendenzen zeigen. Die inflationsdämpfenden Maßnahmen der EZB zeigen zunehmend Wirkung, deren nachhaltige Stabilisierung bleibt jedoch weiter zu beobachten.
- Die fortlaufend konkretisierten, jedoch in Teilen weiterhin dynamischen Anforderungen der nationalen und europäischen Energiepolitik erhöhen die Komplexität der Bautätigkeit. Sie erfordern eine vorausschauende und differenzierte Planung in Bezug auf Energiestandard, Bauzeit, Investitionsvolumen und Förderkulisse sowie eine

kontinuierliche Beobachtung regulatorischer Nachhaltigkeitsanforderungen.

- Durch Analyse der relevanten Klimarisiken für Bestand und Unternehmen können proaktiv Maßnahmen zur Risikominimierung eingeplant werden.
- Die Unternehmensführung beobachtet 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 umfasst sind auch Maßnahmen zur Anpassung von operativen Geschäftsprozessen unter Nutzung neuer technologischer Möglichkeiten. Dies betrifft 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 das Nachhaltigkeitsdreieck und das Abwägen der einzelnen Dimensionen als gelebte Praxis in der Joseph-Stiftung betont.
- 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 Bauträgergeschäfts rechnen wir ab 2026 mit einer Belebung der Nachfrage. Gleichzeitig passen wir unsere Projekte den neuen Marktanforderungen an und arbeiten an verschiedenen Modellen, um Bauträgerobjekte für unsere Zielgruppe erschwinglicher zu machen.
- 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“ verfolgt die Joseph-Stiftung weiterhin proaktiv. Insbesondere Innovationen rund um künstliche Intelligenz werden intensiv beobachtet und auf Umsetzbarkeit geprüft, so dass Prozesse effektiver und effizienter gestaltet werden können.
- 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 seit 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 laufender 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 allerdings das gegenwärtige gesamte Risiko der Stiftung begrenzt. Gravierende Risiken für die zukünftige Entwicklung oder den Fortbestand der Stiftung sind nicht erkennbar.

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 für einen Teil dieser Darlehen 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, 30. Juni 2026



Andreas F. Heipp



Markus Jakob

BERICHT DES STIFTUNGSRATS

In der gemeinsamen Sitzung von Stiftungsrat, Vorstand und Abschlussprüfer am 15. September 2025 wurden für das Geschäftsjahr 2024 die Jahresrechnungen festgestellt, über die Verwendung des Reingewinns entschieden und dem Vorstand Entlastung erteilt. Mit Erklärung des Erzbischofs von Bamberg, Herrn Herwig Gössl, vom 18. September 2025 wurde der Stiftungsrat entlastet.

Der Stiftungsrat hat sich 2025 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 2025 wird vom Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e.V. München geprüft. Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk ist in Aussicht gestellt. Der Abschlussprüfer wird im Herbst 2026 dem Stiftungsrat berichten und an den Erörterungen über die Vorlagen zum Jahresabschluss teilnehmen.

Der Stiftungsrat hat den Jahresabschluss, den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2025 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

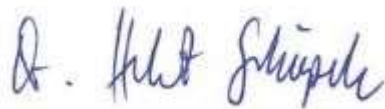
ist gesichert; sie wird geprägt vom Ergebnis der Bewirtschaftungstätigkeit, vom Bauträgerbereich, von den Ergebnissen der Unternehmensbeteiligungen. Der Stiftungsrat stimmt dem Vorschlag des Vorstandes zur Gewinnverteilung zu. Es werden den freien Gewinnrücklagen der Bilanzgewinn des Vorjahres (313.257,55€) sowie 7.986.742,45 € aus dem Jahresüberschuss zugewiesen.

Der Stiftungsrat dankt dem Vorstand, allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im Geschäftsjahr 2025 geleistete Arbeit.

Veränderungen im Stiftungsrat

Mittels Beschlusses vom 15. September 2025 wurde Frau Maria Fehringer mit Wirkung zum 01. Oktober 2025 für fünf Jahre zur Stiftungsrätin gewählt.

Bamberg, 13. Juli 2026



Domdekan Dr. Hubert Schiepek
Vorsitzender

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2025

AKTIVA	31.12.2025 €	31.12.2024 €
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände	5.311,87 €	1.292,95 €
Sachanlagen		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	410.733.023,11 €	380.175.495,36 €
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und and. Bauten	8.420.714,92 €	8.677.093,70 €
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	9.533.030,13 €	8.146.125,68 €
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	572.171,44 €	572.171,44 €
Bauten auf fremden Grundstücken	418.823,74 €	482.346,46 €
Technische Anlagen und Maschinen	1.043.309,69 €	1.157.746,40 €
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	425.279,24 €	465.629,67 €
Anlagen im Bau	15.167.733,30 €	38.263.425,47 €
Bauvorbereitungskosten	6.366.048,27 €	4.535.459,90 €
Geleistete Anzahlungen	0,00 €	1.138.762,01 €
	452.680.133,84 €	443.614.256,09 €
Finanzanlagen		
Anteile an verbundenen Unternehmen	22.097.616,45 €	19.497.616,45 €
Beteiligungen	526.177,09 €	576.177,09 €
Sonstige Ausleihungen	0,00 €	89,82 €
Andere Finanzanlagen	3.250,00 €	3.250,00 €
	22.627.043,54 €	20.077.133,36 €
Summe Anlagevermögen	475.312.489,25 €	463.692.682,40 €
Umlaufvermögen		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
Grundstücke ohne Bauten	6.413.463,52 €	5.492.408,06 €
Bauvorbereitungskosten	2.450.053,77 €	1.512.384,62 €
Grundstücke mit unfertigen Bauten	16.193.598,39 €	23.520.301,61 €
Grundstücke mit fertigen Bauten	4,00 €	248.778,05 €
Unfertige Leistungen	16.819.927,81 €	15.205.760,80 €
Andere Vorräte	152.821,46 €	180.503,24 €
Geleistete Anzahlungen	10.000,00 €	929.809,42 €
	42.039.868,95 €	47.089.945,80 €
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	321.095,64 €	190.147,11 €
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	99.155,00 €	100.151,00 €
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	444.645,28 €	211.336,67 €
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	219.502,36 €	60.435,95 €
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	6.753.884,51 €	7.218.534,35 €
Forderungen gegen Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis	615,25 €	0,00 €
Sonstige Vermögensgegenstände	146.982,53 €	161.396,20 €
	7.985.880,57 €	7.942.001,28 €
Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.498.735,66 €	1.750.781,16 €
Bausparguthaben	1.739.552,16 €	1.498.367,87 €
Rechnungsabgrenzungsposten		
Geldbeschaffungskosten	1.512.149,32 €	1.468.367,30 €
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	426.128,49 €	399.320,64 €
Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung	65.366,25 €	85.012,47 €
Summe Umlaufvermögen	55.267.681,40 €	60.233.796,52 €
Bilanzsumme	530.580.170,65 €	523.926.478,92 €

PASSIVA	31.12.2025 €	31.12.2024 €
Eigenkapital		
Stiftungskapital	9.000.000,00 €	9.000.000,00 €
Gewinnrücklagen		
Andere Gewinnrücklagen	157.350.000,00 €	149.050.000,00 €
Bilanzgewinn		
Jahresüberschuss	8.293.454,54 €	5.192.399,17 €
Einstellungen in Gewinnrücklagen	7.986.742,45 €	4.879.141,62 €
	306.712,09 €	313.257,55 €
Summe Eigenkapital	166.656.712,09 €	158.363.257,55 €
Rückstellungen		
Rückstellungen für Pensionen	3.198.817,37 €	3.175.469,52 €
Steuerrückstellungen	170.000,00 €	0,00 €
Rückstellung für Bauinstandhaltung	2.258.119,67 €	2.536.803,90 €
Sonstige Rückstellungen	6.010.980,41 €	6.424.671,57 €
	11.637.917,45 €	12.136.944,99 €
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	327.947.968,71 €	327.135.283,02 €
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.641.177,65 €	3.842.198,22 €
Erhaltene Anzahlungen	17.003.497,07 €	16.178.788,46 €
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.131.721,38 €	2.809.867,50 €
b) Verbindlichkeiten aus Grundstücksverkäufen	323.146,60 €	826.873,57 €
c) Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	8.330,00 €	0,00 €
d) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.059.204,99 €	315.034,45 €
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	559.761,09 €	1.251.290,18 €
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis	3.290,20 €	9.280,62 €
Sonstige Verbindlichkeiten	253.470,74 €	682.826,29 €
davon aus Steuern	181.380,31 €	646.337,93 €
	351.931.568,43 €	353.051.442,31 €
Rechnungsabgrenzungsposten	353.972,68 €	374.834,07 €
Bilanzsumme	530.580.170,65 €	523.926.478,92 €

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2025

	2025 €	2024 €
Umsatzerlöse		
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	42.881.652,88 €	40.213.778,91 €
b) aus Verkauf von Grundstücken	6.486.138,32 €	6.425.967,00 €
c) aus Betreuungstätigkeit	1.776.362,73 €	4.710.655,73 €
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.612.327,26 €	2.760.781,26 €
	53.756.481,19 €	54.111.182,90 €
Erhöhung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	2.059.266,31 €	1.986.198,22 €
Andere aktivierte Eigenleistungen	3.508.231,13 €	4.444.159,98 €
Sonstige betriebliche Erträge	3.009.900,20 €	1.306.062,65 €
	8.577.397,64 €	7.736.420,85 €
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) für Bewirtschaftungstätigkeit	22.412.349,41 €	21.028.771,09 €
b) für Verkaufsgrundstücke	5.788.942,00 €	9.211.440,03 €
c) für Betreuungstätigkeit	448.267,59 €	489.000,98 €
d) für andere Lieferungen und Leistungen	306.158,28 €	492.701,39 €
	28.955.717,28 €	31.221.913,49 €
Rohergebnis	33.378.161,55 €	30.625.690,26 €
Personalaufwand		
Löhne und Gehälter	10.066.662,92 €	9.282.643,93 €
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	2.959.328,00 €	2.836.975,43 €
davon für Altersversorgung	908.129,89 €	856.648,34 €
	13.025.990,92 €	12.119.619,36 €
Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände	7.419.569,96 €	7.518.130,27 €
Sonstige betriebliche Aufwendungen	4.050.650,38 €	4.132.740,31 €
Erträge aus Beteiligungen	131,49 €	129,98 €
Erträge aus Ergebnisabführungsverträgen	6.970.580,34 €	6.714.128,95 €
davon aus verbundenen Unternehmen	6.970.580,34 €	6.714.128,95 €
Erträge aus anderen Finanzanlagen und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	0,00 €	18,11 €
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	21.807,40 €	51.979,58 €
davon aus der Abzinsung von Rückstellungen	11.121,15 €	8.440,29 €
	6.992.519,23 €	6.766.256,62 €
Abschreibungen auf Finanzanlagen u.a. Wertpapiere des UV	50.000,00 €	0,00 €
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	7.324.177,99 €	8.383.209,73 €
davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen/Rentenverpflichtungen	40.782,17 €	46.091,20 €
Aufwendungen aus Verlustübernahme	16.299,92 €	45.848,04 €
davon aus verbundenen Unternehmen	16.299,92 €	45.848,04 €
	7.390.477,91 €	8.429.057,77 €
Steuern vom Einkommen und Ertrag	190.537,07 €	0,00 €
Ergebnis nach Steuern	8.293.454,54 €	5.192.399,17 €
Jahresüberschuss	8.293.454,54 €	5.192.399,17 €
Entnahmen aus anderen Gewinnrücklagen	0,00 €	0,00 €
Einstellungen in andere Gewinnrücklage	7.986.742,45 €	4.879.141,62 €
Bilanzgewinn	306.712,09 €	313.257,55 €

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 Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurde gegenüber dem Vorjahr nicht verändert. Diese entspricht den Bestimmungen der Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) in der aktuellen Fassung. 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 252,4 T€ Fremdkapitalzinsen für die Bauzeit sowie 525,0 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 556,6 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 2,06 % (Stand: 12/2025; angenommene Restlaufzeit: 15 Jahre) zugrunde gelegt. Rentensteigerungen wurden bei den Pensionsverpflichtungen in Höhe von 1,2 % p.a. berücksichtigt. Bei den

Altersversorgungszusagen sind Gehaltssteigerungen von 2,5 % 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 Rückstellung wird unter dem Posten „Sonstige betriebliche Erträge“ ausgewiesen.

Im Geschäftsjahr wurden 231,7 T€ für Mehraufwendungen sowie 47,0 T€ für Objekte, welche im Berichtsjahr verkauft wurden, 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 12/2025 mit 1,84 %. Künftige Lohn- und Gehaltssteigerungen sind mit 2,5 % 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 2,22 % (Stand: 12/2025) 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 2,22 % (Stand: 12/2025). Künftige Lohn- und Gehaltssteigerungen sind mit 2,5 % 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 Sabbatical Zeiten 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

Es erfolgte keine außerplanmäßige Abschreibung von „Bauvorbereitungskosten AV“ im Berichtsjahr (Vj: 347,3 T€ für eine Maßnahme).

Weiterhin erfolgte keine außerplanmäßige Abschreibung von „Geleisteten Anzahlungen AV“ im Berichtsjahr (Vj: 3,5 T€).

Bei den Finanzanlagen gab es einen Abwertungsbedarf in Höhe von 50 T€ für eine Beteiligung.

Ebenfalls gab es im Berichtsjahr keine Wertberichtigung der „Bauvorbereitungskosten UV“ (Vj: 1.557,6 T€). Es wurden jedoch zum Verkauf bestimmte Wohneinheiten aus zwei Bauträgermaßnahmen in Höhe von 7.082,9 T€ in die Wohnbauten AV zum Zwecke der dauerhaften Vermietung übergeben.

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 12.873,2 T€ (Vj: 12.466,6 T€) noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten enthalten.

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

- Darlehensforderungen gegen verbundene Unternehmen 75.000,00 € (Vj: 75.000,00 €)
- Sonstige Vermögensgegenstände 33.750,00 € (Vj: 48.750,00 €)

Die „Forderungen gegen verbundene Unternehmen“ bestehen im Wesentlichen aus Forderungen aus Ergebnisabführungen in Höhe von 6.070,6 T€ (Vj: 6.414,1 T€).

Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellungen mit dem 10-Jahresdurchschnittssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittssatz beträgt - 55,6 T€. Da es sich um einen negativen Unterschiedsbetrag handelt, besteht zum Bilanzstichtag keine Ausschüttungssperre gem. § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB.

Für schuldrechtlich übernommene Pensionsverpflichtungen ist der Aktivwert einer Rückdeckungsversicherung abgesetzt (71,5 T€). Es verbleibt ein passiver Unterschiedsbetrag von 42,7 T€.

Bei den „Sonstigen Rückstellungen“ wurde die Rückstellung für Langzeitkonten verrechnet mit dem dazugehörigen Guthaben zur Absicherung der Ansprüche (180,7 T€; Vj: 202,0 T€). Es verbleibt ein aktiver Unterschiedsbetrag in Höhe von 65,4 T€ (Vj: 85,0 T€).

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

- erbrachte, noch nicht in Rechnung gestellte Bauleistungen 1.181,3 T€ (Vj: 1.488,5 T€)
- noch zu erwartende Herstellungskosten übereigneter Baumaßnahmen 1.182,1 T€ (Vj: 519,2 T€)
- Gewährleistungen für übereignete Bauträgerobjekte 394,3 T€ (Vj: 488,2 T€)
- unterlassene Instandhaltung 229,1 T€ (Vj: 244,0 T€)
- gesetzlich verpflichtende Instandhaltung 186,0 T€ (Vj: 105,4 T€)
- Personalaufwendungen 428,6 T€ (Vj: 455,7 T€)
- Betriebskosten 169,1 T€ (Vj: 190,2 T€)
- Betriebskostenabrechnung 394,3 T€ (Vj: 385,0 T€)
- Altersteilzeitverpflichtungen 1.386,6 T€ (Vj: 2.119,4 T€)
- Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen 124,9 T€ (Vj: 123,2 T€)

In den „Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen“ ist im Vorjahr ein Betrag in Höhe von 663,0 T€ aus einer noch nicht fällig gewesenen Zahlung in eine Kapitalrücklage enthalten. Die Überweisung in die Kapitalrücklage ist im Berichtsjahr erfolgt, eine Aufrechnung der Verbindlichkeiten erfolgte nicht.

In den „Sonstigen Verbindlichkeiten“ sind Grunderwerbsteuern für Grundstücksankäufe mit 1,0 T€ (Vj: 1,0 T€) enthalten.

Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen enthalten periodenfremde Erträge aus der Überzahlung eines Kreditoren in Höhe von 2,5 T€ (Vj: 0,2 T€).

Die Bestandsveränderungen beinhalten im Vorjahr die Wertberichtigung von nicht mehr verwendbaren

Planungskosten für eine Bauträgermaßnahme wegen Neuplanung zu Mietwohnungen in Höhe von 1.557,6 T€ (2025: 0,0 T€).

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

- . Entnahmen aus den Rückstellungen für Bauinstandhaltung mit 278,7 T€ (Vj: 226,0 T€)
 - . Auflösung von Rückstellungen für Bauträgertätigkeit wegen Fristablauf Gewährleistung in Höhe von 97,6 T€ (Vj: 147,3 T€)
 - . Auflösung von Rückstellungen für nicht mehr anfallende Baukosten im Bauträger- sowie Baubetreuungsbereich mit 15,1 T€ (Vj: 53,5 T€)
 - Erstattungen für Instandhaltungen:
Versicherungsschäden mit 336,1 T€ (Vj: 163,8 T€)
Mieterbelastungen mit 73,5 T€ (Vj: 87,1 T€)
 - Periodenfremde Beträge in Höhe von 40,1 T€ (Vj: 59,5 T€)
 - Erträge aus dem Verkauf von mehreren Grundstücken sowie darauf errichteten Gebäuden aus dem Bestand in Höhe von 2.020,2 T€ (Vj: 0,0 T€)
 - Objektbezogene Fördermittel in Höhe von 15,7 T€ (Vj: 51,7 T€)
- Im Vorjahr waren enthalten:
- Schadenersatz nach Wasserschaden eines im Bestand befindlichen Objektes von 53,2 T€
 - Erträge aus der Verjährung von Verbindlichkeiten nach Rückabwicklung § 13 b UStG in Höhe von 307,3 T€

In den Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit sind von den Betriebskosten periodenfremd 169,8 T€ (Vj: 23,1 T€).

Im Personalaufwand enthalten sind:

- Entnahmen aus der Rückstellung aus
Altersteilzeitverpflichtungen für Aufstockungsbeträge
sowie Erfüllungsrückstände mit 756,8 T€ (Vj: 645,7 T€)

- Entnahmen aus der Rückstellung für Langzeitkonten aufgrund Überhangs von Versorgungsauszahlungen im Geschäftsjahr mit 22,0 T€ (Vj: 16,6 T€)
- Einstellung in die Rückstellung für Verpflichtungen aus Vereinbarung Sabbatical in Höhe von 8,4 T€ (Vj: 61,4 T€ Entnahme)
- Zuweisungen zur Pensionsrückstellung mit 182,4 T€ (Vj: 138,4 T€) entsprechend den Bewertungen der versicherungsmathematischen Gutachten
- die Erhöhung der Rückstellung für Resturlaubsansprüche in Höhe von 5,2 T€ (Vj: 11,5 T€ Minderung)
- die Minderung der Rückstellung für Arbeitszeitkonten in Höhe von 11,9 T€ (Vj: 154,8 T€ erstmalig)
- für Aufwendungen aus arbeitsrechtlichen Vereinbarungen außergewöhnlich 800,0 T€ (Vj: 0,0 T€)

Außergewöhnliche Abschreibungen auf Sachanlagen sind im Berichtsjahr nicht enthalten (Vj: 350,8 T€).

Die „Sonstigen betrieblichen Aufwendungen“ enthalten im Berichtsjahr:

- Spenden im Rahmen des Stiftungsauftrages 50,3 T€ (Vj: 69,2 T€)

Der Zinsaufwand aus Abzinsung entsprechend den Gutachten verminderte sich auf 40,8 T€ gegenüber dem Vorjahr mit 46,1 T€.

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

. Abschlussprüfungsleistungen	72,0 T€
. andere Bestätigungsleistungen	12,2 T€
. sonstige Leistungen	25,9 T€

Fristungkeit 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	327.947.968,71	(327.135.283,02)	53.230.484,14	(53.016.701,09)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.641.177,65	(3.842.198,22)	274.135,26	(289.459,26)
Erhaltene Anzahlungen	17.003.497,07	(16.178.788,46)	17.003.497,07	16.178.788,46)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.131.721,38	(2.809.867,50)	1.131.721,38	(2.809.867,50)
b) Verbindlichkeiten aus Grundstücksverkäufen	323.146,60	(826.873,57)	323.146,60	(826.873,57)
c) Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	8.330,00	(0,00)	8.330,00	(0,00)
d) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leist.	1.059.204,99	(315.034,45)	1.059.204,99	(315.034,45)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	559.761,09	(1.251.290,18)	559.761,09	(1.251.290,18)
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	3.290,20	(9.280,62)	3.290,20	(9.280,62)
Sonstige Verbindlichkeiten	253.470,74	(682.826,29)	253.470,74	(682.826,29)
Gesamtbetrag	351.931.568,43	(353.051.442,31)	73.847.041,47	(75.380.121,42)

Entwicklung des Anlagevermögens

	01.01.2025 €	Anschaffungs- / Herstellungskosten Zugänge Abgänge Umbuchungen des Geschäftsjahres (+/-) € € €			Zuschrei- bungen €	31.12.2025 €
Immaterielle Vermögensgegenstände	305.128,37	7.590,00	19.570,61	0,00	0,00	293.147,76
	305.128,37	7.590,00	19.570,61	0,00	0,00	293.147,76
Sachanlagen						
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	518.534.977,95	8.334.082,41	4.135.552,86	+ 31.598.430,20	0,00	554.331.937,70
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	19.298.732,08	0,00	0,00	+ 94.482,53	0,00	19.393.214,61
Grundstücke ohne Bauten	8.146.125,68	8.983,37	242.534,11	+ 1.620.455,19	0,00	9.533.030,13
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	572.171,44	0,00	0,00	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	2.829.394,26	24.282,78	0,00	0,00	0,00	2.853.677,04
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattungen	3.840.763,64	102.082,74	72.455,75	0,00	0,00	3.870.390,63
Anlagen im Bau	38.263.425,47	11.350.020,56	2.752.800,00	- 31.692.912,73	0,00	15.167.733,30
Bauvorbereitungskosten	4.535.459,90	1.867.994,10	37.405,73	0,00	0,00	6.366.048,27
Geleistete Anzahlungen	1.138.762,01	481.693,18	0,00	- 1.620.455,19	0,00	0,00
	598.536.244,53	22.169.139,14	7.240.748,45	0,00	0,00	613.464.635,22
Finanzanlagen						
Anteile an verbundenen Unternehmen	19.552.615,45	2.600.000,00	0,00	0,00	0,00	22.152.615,45
Beteiligungen	581.177,09	0,00	0,00	0,00	0,00	581.177,09
Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungs- verhältnis besteht	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sonstige Ausleihungen	1.789,82	0,00	1.789,82	0,00	0,00	0,00
Andere Finanzanlagen	3.250,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.250,00
	20.138.832,36	2.600.000,00	1.789,82	0,00	0,00	22.737.042,54
Anlagevermögen insgesamt	618.980.205,26	24.776.729,14	7.262.108,88	0,00	0,00	636.494.825,52

davon Restlaufzeit über 1 Jahr	(über 1 Jahr im Vorjahr)	davon über 5 Jahre	(davon über 5 Jahre im Vorjahr)	gesichert	Art der Sicherung
€	€	€	€	€	
274.717.484,57	(274.118.581,93)	219.007.142,88	(219.869.966,39)	317.095.697,95	Grundpfandrechte
3.367.042,39 0,00	(3.552.738,96) (0,00)	2.730.375,07 0,00	(2.814.342,93) (0,00)	3.516.126,09 0,00	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	-
0,00	(0,00)	0,00	(0,00)	0,00	-
278.084.526,96	(277.671.320,89)	221.737.517,95	(222.684.309,32)	320.611.824,04	

Brutto-Abschreibungen					Buchwerte		
01.01.2025	Abschreib. Geschäftsj.	Abgänge	Um- buch.	Zu- schreib.	31.12.2025	31.12.2025	Vorjahr
€	€	€	€	€	€	€	€
303.835,42	3.568,57	19.568,10	0,00	0,00	287.835,89	5.311,87	1.292,95
303.835,42	3.568,57	19.568,10	0,00	0,00	287.835,89	5.311,87	1.292,95
138.359.482,59	6.725.536,30	1.486.104,30	0,00	0,00	143.598.914,59	410.733.023,11	380.175.495,36
10.621.638,38	350.861,31	0,00	0,00	0,00	10.972.499,69	8.420.714,92	8.677.093,70
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9.533.030,13	8.146.125,68
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	572.171,44	572.171,44
894.085,64	63.522,72	0,00	0,00	0,00	957.608,36	418.823,74	482.346,46
1.671.647,86	138.719,49	0,00	0,00	0,00	1.810.367,35	1.043.309,69	1.157.746,40
3.375.133,97	137.361,57	67.384,15	0,00	0,00	3.445.111,39	425.279,24	465.629,67
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	15.167.733,30	38.263.425,47
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.366.048,27	4.535.459,90
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.138.762,01
154.921.988,44	7.416.001,39	1.553.488,45	0,00	0,00	160.784.501,38	452.680.133,84	443.614.256,09
54.999,00	0,00	0,00	0,00	0,00	54.999,00	22.097.616,45	19.497.616,45
5.000,00	50.000,00	0,00	0,00	0,00	55.000,00	526.177,09	576.177,09
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1.700,00	0,00	1.700,00	0,00	0,00	0,00	0,00	89,82
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.250,00	3.250,00
61.699,00	50.000,00	1.700,00	0,00	0,00	109.999,00	22.627.043,54	20.077.133,36
155.287.522,86	7.469.569,96	1.574.756,55	0,00	0,00	161.182.336,27	475.312.489,25	463.692.682,40

Nachtragsbericht

- In der Silvesternacht ereignete sich nach 0.00 Uhr ein Wohnhausbrand in einem Bestandsgebäude in Ansbach. Der entstandene Schaden ist durch die Versicherung vollständig gedeckt.
- Für unsere Tochtergesellschaft basis d GmbH wurde für einen Kreditrahmenvertrag eine Bürgschaft übernommen bis zu einem Betrag von 3.800,0 T€ sowie für denselben eine Vereinbarung bezüglich der Ergebnisabführung getroffen, den abgeführten Jahresüberschuss verpflichtend in die Kapitalrücklage der basis d GmbH einzubringen.
- Des Weiteren wurde unserer Tochtergesellschaft basis d GmbH ein kurzfristiges Darlehen in Höhe von 2.700,0 T€ gewährt.

Ergebnisverwendungsvorschlag

Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn von 306.712,09 € im Geschäftsjahr 2026 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 Steuererminderung 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. Diese dient der Absicherung der Ansprüche aus der Darlehensgewährung in Höhe von 25,4 Mio € für die Finanzierung eines Großbauprojektes in Leipzig unserer Tochtergesellschaft basis d GmbH. Die Patronatserklärung wurde im Jahr 2024 reduziert auf 17,0 Mio € entsprechend der Restschuld des Darlehensvertrages. Die Erklärung ist weiterhin unbefristet und endet mit der vollständigen Rückzahlung des Kredites. Aufgrund langfristiger geschlossener Mietverträge mit kirchlichen und sozialen Trägern liegt kein Ausfallrisiko für das Bauprojekt vor, der letzte Bauabschnitt wurde Ende 2024 fertiggestellt.

Weiterhin ist die Ertragssituation der basis d GmbH positiv. Verluste werden im Rahmen des Ergebnisabführungsvertrages ausgeglichen.

Gegenüber einem Kreditinstitut sowie einem Bundesland wurden folgende selbstschuldnerische Bürgschaften übernommen:

- In der Heimat wohnen GmbH & Co. KG Pegnitz, Teilbeträge aus Wohnungsbaudarlehen gesamt in Höhe von 374,8 T€
- basis d GmbH Dresden, Sicherung mögliche Kaufpreisnachzahlung für ein Bauträgerobjekt bis zu 100,0 T€

Mit einer Inanspruchnahme der Bürgschaften wird aufgrund der positiven wirtschaftlichen Lage der Gesellschaft 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 6.289,9 T€ (beabsichtigte Fremdmittelaufnahmen 12.953,1 T€)
- Leasingverpflichtungen, Mieten für Betriebs- und Geschäftsausstattung, Fuhrpark sowie IT-Cloud/Lizenzen (Restlaufzeit der Verträge 0 bis 5 Jahre): Gesamtbetrag 1.230,3 T€
- Mieten für Büro- und Lagerräume (Restlaufzeiten 1, 3 Jahre bzw. unbefristet): Gesamtbetrag 55,9 T€
- Miete/Pacht für Wohngebäude und Gewerbeobjekt (Vertragsrestlaufzeiten 2, 3, 10 und 20 Jahre): Gesamtbetrag 419,5 T€
- Erbbauzinsen (Restlaufzeiten 11 bis 91 Jahre): Gesamtbetrag 13.309,6 T€

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 2025 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 2026 ist mit konstanten Umlagesätzen zu rechnen.

Die Summe der umlagepflichtigen Löhne und Gehälter beträgt 9.032,6 T€. Die Versorgungsverpflichtung betrifft zum Bilanzstichtag 166 Arbeitnehmer.

Zum 31.12.2025 werden Mietkautionen in Höhe von 5.896,1 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 31.12.2025 einen Buchwert von 26.706,7 T€.

Als Sicherungsgeschäfte werden eine Zinsswapvereinbarung zu einem Festzinssatz von 4,00 % über derzeit nominal 10.311,2 T€ mit einem Marktwert zum 31.12.2025 von - 769,8 T€ und eine Zinsswapvereinbarung zu einem Festzinssatz von 3,26 % über derzeit nominal 3.547,7 T€ mit einem Marktwert zum 31.12.2025 von - 131,6 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 31.12.2025 bis zur Höhe der Bezugsbeträge der Zinsswaps (13.858,8 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 31.12.2025 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 €
30.09.2016–30.09.2031	SWAP	10.311,2 ¹⁾	- 769.778,56
30.09.2017–30.09.2031	SWAP	3.547,7 ¹⁾	- 131.638,83

Erläuterungen

¹⁾ Darlehensrestwerte unter Berücksichtigung der Tilgungen zum 31.12.2025: 26.706,7 T€

Beteiligungen

Beteiligung	Sitz	Beteiligungsquote in %	bilanziertes Eigenkapital in €	letztes Jahres- ergebnis in €	Anteil Joseph-Stiftung am Stammkapital bzw. an fester Einlage in €
basis d GmbH	Dresden	100,00	15.751.915,36	2.840.042,16 ¹⁾	15.942.615,45 ²⁾
BBS + Dach GmbH	Bamberg	100,00	750.000,00	1.161.319,70 ¹⁾	750.000,00 ³⁾
Bau + Service GmbH	Bamberg	100,00	25.000,00	279.745,91 ¹⁾	25.000,00
EN - Gastronomiebetriebe GmbH	Bamberg	100,00	500.000,00	- 16.299,92 ¹⁾	500.000,00
FIDENTIA Wärmemessdienst & Kabelservice GmbH	Bamberg	100,00	3.460.910,88	2.633.167,52 ¹⁾	4.500.000,00 ⁴⁾
Heinrichs-Verlag gGmbH	Bamberg	100,00	620.910,38	- 168.676,37	550.000,00
IN DER HEIMAT WOHNEN Verwaltungsgesellschaft mbH	Bamberg	100,00	28.701,12	- 4.090,79	30.000,00
In der Heimat Wohnen GmbH & Co. KG Pegnitz	Bamberg	100,00	59.582,66	- 11.000,69	110.100,00 ⁵⁾
KIPS GmbH	Bamberg	100,00	350.000,00	56.305,05 ¹⁾	350.000,00 ⁶⁾
WSG Wohn-Service-Gesellschaft mbH	Forchheim	33,33	351.685,65	61.444,34	26.077,09

Erläuterungen

- 1) Jahresergebnis vor Ergebnisabführung bzw. Verlustübernahme
- 2) einschließlich Kapitalrücklage in Höhe von 9.951,9 T€
- 3) einschließlich Kapitalrücklage in Höhe von 250,0 T€
- 4) einschließlich Kapitalrücklage in Höhe von 4.000,0 T€
- 5) einschließlich Kapitalrücklage in Höhe von 100,0 T€
- 6) einschließlich Kapitalrücklage in Höhe von 150,0 T€

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 Erzdiozese Bamberg. Das Stiftungskapital beträgt zum 31.12.2025 100.578,20 €. Die Einnahmen-/Ausgabenrechnung für das Jahr 2025 weist einen Überschuss von 21.335,27 € aus.

Personal

Die Zahl der im Geschäftsjahr 2025 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer (VZ = Vollzeit, TZ = Teilzeit) betrug (ohne Vorstand):

• kaufmännische Mitarbeiter	62 VZ	32 TZ
• technische Mitarbeiter	28 VZ	10 TZ
• Hausbetreuer, Reinigungskräfte, etc.	10 VZ	2 TZ

Insgesamt waren es 100 vollzeitbeschäftigte und 44 teilzeitbeschäftigte Arbeitnehmer. Außerdem wurden durchschnittlich 5 Auszubildende beschäftigt und 4 Minijobler.

Mitglieder des Vorstands

- MSc. Real Estate Dipl.-Ing. Andreas F. Heipp, Bamberg, verantw. für: Wohnen (Eigen- und Fremdverwaltung), Geschäftsbesorgungen (außer KWS Regensburg), WEG-Verwaltung, Bestandsentwicklung
- Dipl.-Ing. Josef Weber, Nürnberg, Architekt und Stadtplaner, verantw. für: Wohnen (Eigen- und Fremdverwaltung), WEG-Verwaltung, Beteiligungen, Personal und Organisation (Austritt zum 31.03.2025)
- Markus Jakob, Litzendorf, Immobilienfachwirt, verantw. für: Planen und Bauen, Bauträgergeschäft, kaufm.

Projektsteuerung, Geschäftsbesorgung KWS Regensburg (Eintritt zum 01.09.2025)

- Beide Vorstände sind gleichermaßen verantw. für: Finanzen, Accounting, Controlling, Personal sowie ICT und ERP.

Mitglieder des Stiftungsrats

- Dr. Hubert Schiepek, Bamberg, Domdekan, Offizial, Vorsitzender
- Dr. Wolfgang Pöbl, Nürnberg, Wirtschaftsprüfer/Steuerberater, stellv. Vorsitzender
- Jürgen Oehm, Coburg, Architekt i.R.
- Dr. Johannes Siedler, Bamberg, Rechtsdirektor i. K., Erzbischöfliches Ordinariat Bamberg
- Wolfgang Streller, Feucht, Bankfachwirt, Filialdirektor
- Wilhelm Wenning, Bayreuth, Regierungspräsident a.D. (Austritt zum 02.02.2026)
- Prof. Dr. Markus Brautsch, Greding, Physiker, Hochschullehrer, Geschäftsführer
- Dipl.-Kfm. Timo Kremer, Bamberg, Wirtschaftsprüfer/Steuerberater

- Maria Fehringer, Bamberg, Bauzeichnerin, Vorsitzende des Betriebsrats der Joseph-Stiftung (Eintritt zum 01.10.2025)

Bamberg, 30. Juni 2026



Andreas F. Heipp



Markus Jakob

Impressum

Jahresabschluss der Joseph-Stiftung,
kirchliches Wohnungsunternehmen

Firmenadresse: siehe Hefrückseite

Erscheinungsweise: jährlich

Redaktion: Andreas F. Heipp (verantw.), Markus Jakob,
Julia Haynes, Nicole Eckert
Yvonne Leypold, Melanie Schäfers,
Thomas Heuchling

Foto: Sebastian Kolm (Titelseite)



Joseph-Stiftung
Kirchliches Wohnungsunternehmen

Hauptgeschäftsstelle
Hans-Birkmayr-Straße 65
96050 Bamberg
Telefon 0951 9144-0
Telefax 0951 9144-555
mail@joseph-stiftung.de
www.joseph-stiftung.de

Weitere Geschäftsstellen bzw.
Kundenzentren in Ansbach, Bayreuth,
Erlangen, Forchheim und Nürnberg

