



*Verantwortung  
sinnstiftend erfüllen*



# Inhalt

9	.....	<b>VORWORT</b>	37	.....	<b>ARBEITEN BEI DER JOSEPH-STIFTUNG</b>
10	.....	<i>Wofür wir stehen</i>	39	.....	<i>Erlebbare Wertschätzung</i>
12	.....	<i>Unser Wertemodell</i>	40	.....	<i>Außergewöhnliches Engagement</i>
17	.....	<b>INNOVATION ALS ANTRIEB</b>	41	.....	<i>Beruf und Familie vereinbaren</i>
18	.....	<i>Innovativ sein, Traditionen wahren</i>	42	.....	<i>Maßgeschneiderte Vertragsgestaltung</i>
20	.....	<i>Vorausschauende Lösungen für Immobilien(besitzer)</i>	44	.....	<i>Mitarbeiterkompetenzen überdurchschnittlich gefördert</i>
21	.....	<i>Die erfreuliche Zahl</i>	45	.....	<i>Umfassende Investitionen in Fort- und Weiterbildung</i>
22	.....	<i>Intelligent wohnen, geborgen fühlen</i>	49	.....	<b>IM DIENSTE DES GEMEINWESENS</b>
27	.....	<b>IM EINKLANG MIT DER UMWELT</b>	50	.....	<i>Wandel in den Köpfen</i>
28	.....	<i>Der Verantwortung gerecht werden</i>	53	.....	<i>Wir halten dagegen</i>
30	.....	<i>Mehr Wohlbehagen in energieeffizienten Gebäuden</i>	54	.....	<i>Mietverzichte und Mietzuschüsse</i>
32	.....	<i>Markante Zahlen</i>	56	.....	<i>Gutes tun für die Gemeinschaft</i>
33	.....	<i>Abgasfreie Fortbewegung</i>	57	.....	<i>Feste Allianz zum Wohl der Kinder</i>
			59	.....	<i>Glück erleben, Freude teilen</i>
			60	.....	<b>SCHLUSSWORT</b>
			64	.....	<b>NACHHALTIGKEITSKODEX/ZAHLEN</b>



*Wir entfalten Nachhaltigkeit*







VORWORT

# *Verantwortlich denken und handeln*

„Nachhaltigkeit bedeutet Wohlstand für alle, aber weder auf Kosten anderer Länder, anderer Menschen und künftiger Generationen noch zulasten der natürlichen Umwelt. (...) Nachhaltig wirtschaften heißt demnach in die Zukunft blicken und dabei soziale, ökologische und ökonomische Ziele austarieren.“ Dieser Kernbotschaft des Deutschen Nachhaltigkeitskodex fühlen wir uns zutiefst verpflichtet.

## DIE JOSEPH-STIFTUNG

# Wofür wir stehen

**DER NACHHALTIGKEITSGEDANKE, DER DEM LEITFADEN ZUM DEUTSCHEN NACHHALTIGKEITSKODEX DER BERTELSMANN STIFTUNG VORANGESTELLT IST, ZIEHT SICH WIE EIN ROTER FADEN DURCH DAS LEITBILD DER JOSEPH-STIFTUNG.**

Schon aufgrund ihrer Rechtsform ist unsere Stiftung auf Dauer und Nachhaltigkeit angelegt. Zudem findet sich der Gedanke im Stiftungszweck und in der Unternehmensstrategie ebenso wieder wie in unseren Steuerungsinstrumenten.

### UNSER AUFTRAG

Wir sind ein Wohnungsunternehmen der katholischen Kirche und den christlichen Grundwerten verpflichtet. Zweck unserer Stiftung ist es, die Wohnungsversorgung insbesondere in der Erzdiözese Bamberg angemessen und sozial vertretbar zu verbessern.

Um diesen Stiftungszweck gezielt umzusetzen, sollen vor allem Modellprojekte sowie Maßnahmen und Konzepte im Wohnungswesen mit sozialer und ökologischer Signalwirkung initiiert, gefördert, entwickelt, durchgeführt und ausgewertet werden. Die *Bewahrung der Schöpfung* für künftige Generationen und der *demografische Wandel* stehen dabei für uns im Mittelpunkt.

### UNSERE GESCHÄFTSPOLITIK

Nur durch *Kompetenz und Innovationskraft* können wir unsere Marktstellung ausbauen und langfristig die wirtschaftlichen Voraussetzungen erarbeiten, um unseren Auftrag zu erfüllen. Aus diesem Grund legen wir Wert auf innovative, preiswürdige Produkte und Leistungen von hoher *Qualität*. Zudem sind uns die Wünsche und Anregungen unserer Kunden wichtig.

Um Menschen mit besonderen Problemen am Wohnungsmarkt gut zu versorgen, vernetzen wir uns mit Kommunen sowie kirchlichen und sozialen Einrichtungen.

## UNSERE KUNDEN UND PARTNER

Wir möchten in der Gesellschaft und in unserem Marktsegment positiv wahrgenommen werden. Deshalb kennzeichnen *Offenheit*, gegenseitiges *Vertrauen* und *Respekt* den Umgang mit unseren Kunden. Für private und kirchliche Auftraggeber, für Städte und Gemeinden sind wir ein kompetenter und verlässlicher Partner.

## UNSERE MITARBEITER

Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter tragen mit viel Kreativität, Motivation und Verantwortungsbewusstsein zum Erfolg unserer Unternehmensgruppe bei. Sie identifizieren sich mit der Stiftung und ihren Zielen. Wir legen Wert auf eine Unternehmenskultur, die von Offenheit, Austausch, Vertrauen und projektbezogener Teamarbeit geprägt ist. Durch einen partizipativen Führungsstil schaffen wir Entscheidungsspielräume, um  *kreativ und verantwortungsbewusst* die vereinbarten Unternehmensziele zu erreichen.

Mit Maßnahmen zur zielgerichteten Weiterbildung, individuellen Arbeitszeitmodellen zur Vereinbarkeit von Familie und Beruf, aktiver Gesundheitsförderung und modernen Arbeitsplätzen wollen wir ein attraktiver Arbeitgeber sein – heute und in Zukunft.

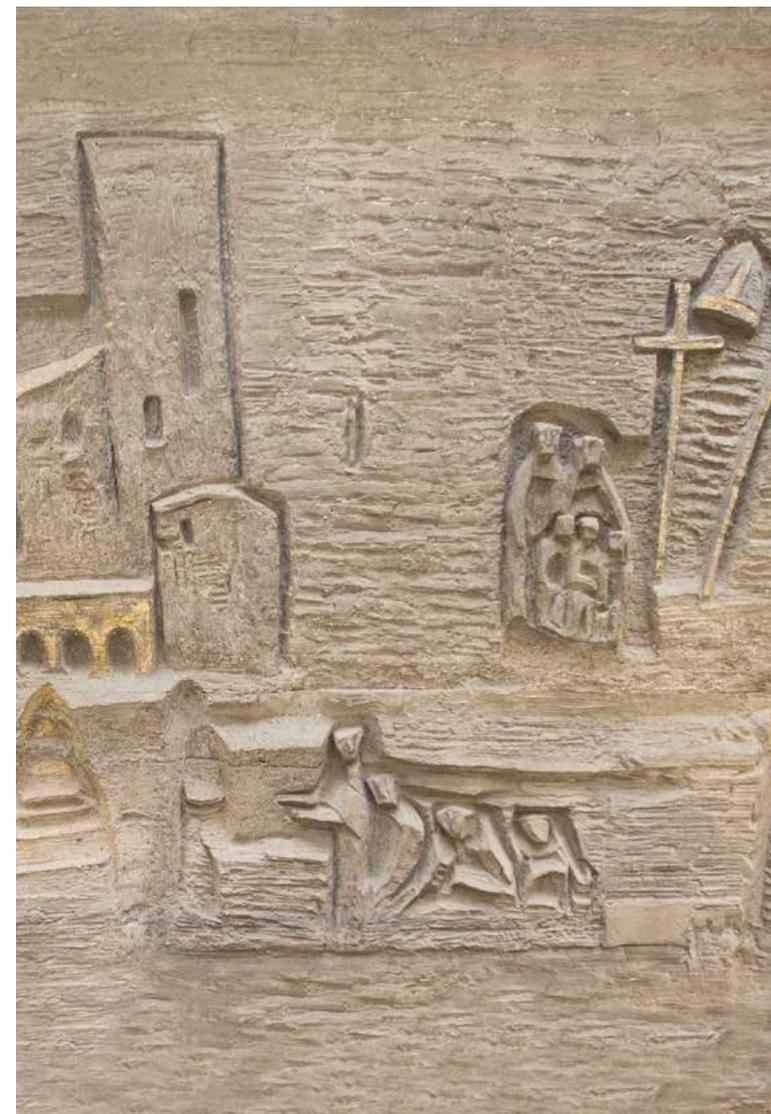
## UNSERE STRATEGIE

Als Stiftung verfolgen wir ein *nachhaltiges Geschäftsmodell* und sind in den Geschäftsbereichen Wohnen, Bauen und Beteiligungen sowie in der Entwicklung innovativer Produkte und Dienstleistungen erfolgreich tätig.

In den Bereichen Wohnen und Bauen fokussieren wir uns auf die Metropolregion Nürnberg sowie die Ballungsräume Regensburg und Dresden. Die Beteiligungen können sich auch außerhalb dieser Zielmärkte bewegen.

In unseren Zielmärkten unterscheiden wir uns vom Wettbewerb durch hochqualitative, komplexe und innovative Leistungen zu angemessenen Preisen.

Bei all unserem Tun *orientiert* sich unser Wettbewerbsverhalten *an christlichen Grundwerten*. Das Image der Stiftung, die Werthaltigkeit unseres Wohnungsbestandes, die Kompetenz unserer Mitarbeiter und die Geschäftsmodelle unserer Beteiligungen sehen wir als Basis unseres Erfolges.



SINNSTIFTEND DENKEN  
UND HANDELN

# Unser Wertemodell

Alles, was wir ausdrücken und tun, soll im Grundsatz auf die Werte einzahlen, auf die wir uns für unseren gegenseitigen Umgang wie auch für unser Wirken nach außen verständigt haben.

## WIRTSCHAFTLICH

Wir schöpfen ökonomische Werte in gesellschaftlicher, ökologischer und sozialer Verantwortung.

## KIRCHLICH-SOZIAL

Wir stehen auf dem Wertefundament der katholischen Kirche. Das soziale Handeln steht bei uns klar im Vordergrund.

## BEWAHREND

Wir erhalten das, was sich im Sinne unserer Kunden, Mitarbeiter und Partner bewährt hat.

## INNOVATIV

Wir sind offen für Neues und entwickeln uns auf fester Wertebasis beständig weiter.





## UNSERE UNTERNEHMENSFÜHRUNG

Die Joseph-Stiftung agiert in einem Wettbewerbsumfeld, das geprägt ist von schnellem Wandel. Um unser Unternehmen langfristig strategisch erfolgreich zu positionieren, nutzen wir als *zentrales Steuerungsinstrument* eine Balanced Scorecard: Die risikointegrierte *Stiftungs-Card* wurde für uns individuell entwickelt.

Die StiftungsCard umfasst vier Perspektiven: Werte (sozial/ökologisch/ökonomisch), Märkte, Prozesse und

Ressourcen. Über die Perspektiven sind Chancen und Risiken miteinander verbunden. Diese Methodik stellt ein in sich *konsistentes Managementkonzept* sicher, das den Anforderungen des Gesetzes zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG) gerecht wird.

Ergänzt wird die StiftungsCard durch unser *Stiftungs-Handbuch*. Es beschreibt unser Unternehmen rechtlich, organisatorisch und inhaltlich. In komprimierter Form informiert es über Ziel und Zweck unserer Institution,

über die StiftungsCard als zentrales Managementwerkzeug, über Beteiligungen und Organe der Stiftung sowie über Verantwortungsbereiche und Zuständigkeiten. Zudem finden unsere Mitarbeiter im Stiftungs-Handbuch Verhaltensrichtlinien, Vereinbarungen und Beschreibungen wie zum Beispiel Betriebsvereinbarungen und tarifvertragliche Regelungen, aber auch einen Überblick über alle Stellen und deren Verortung im Unternehmen.

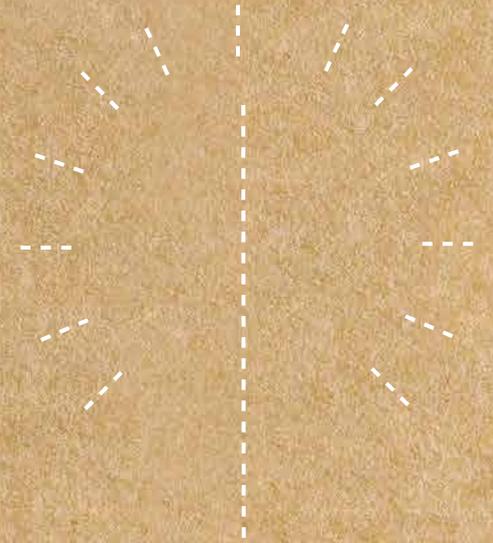
REINHARD ZINGLER  
Vorstand

DR. KLEMENS DEINZER  
Vorstand

DR. WOLFGANG PFEUFFER  
Sprecher des Vorstands



*Wir eröffnen Perspektiven  
für die Zukunft*







INNOVATION ALS ANTRIEB

# Heute für morgen denken

Wir sind mehr als ein Unternehmen der Wohnungs- bzw. Immobilienwirtschaft.  
Für unser Gesamtkonzept wurden wir mit dem Zukunftspreis der Branche  
ausgezeichnet. Der Titel des Wettbewerbs: „Profession fürs Wohnen“.  
Dabei widerspricht es sich für uns nicht, innovativ zu sein und zeitgleich  
bewährte Traditionen zu wahren.



IDEEN VERWIRKLICHEN

# Innovativ sein, Traditionen wahren

**DIE INNOVATION GEHÖRT BEI UNS ZUR TRADITION. SO GILT EINE BAUMASSNAHME NICHT NACH DER SOGENANTEN SCHLUSSABNAHME ODER BEI BEZUG ALS BEENDET.**

Wir pflegen den guten Brauch, bei einer feierlichen Einweihung Gott um seinen Segen zu bitten – für die neuen Gebäude und alle, die darin leben, ein- und ausgehen. Bei diesen Anlässen betont insbesondere Erzbischof Dr. Ludwig Schick regelmäßig das Grundrecht eines jeden Menschen auf eine Wohnung. Und auch Papst Franziskus forderte Ende September 2015 in seiner aufrüttelnden Rede vor der 70. UN-Vollversammlung den „effektiven, praktischen und unverzüglichen Zugang aller zu den unentbehrlichen materiellen und geistigen Gütern“. Zu den materiellen Gütern zählte er neben einer würdigen Arbeit, ausreichend Essen und Trinkwasser auch die eigene Wohnung.

**FLEXIBLE PROZESSE**

Unter dem Stichwort „*Digitalisierung*“ entwickeln wir mit unseren Partnern Lösungen auf der Basis modernster Informationstechnologie. Digitale Lösungen beschränken sich für uns allerdings nicht nur auf neueste Technik, deren Anwendung durch unsere Mitarbeiter und deren Auswirkungen auf unsere Prozesse. Digitale Lösungen sehen wir eher als Anstoß für Veränderungen, als Basis für neue Möglichkeiten: für neue Prozesse, Geschäftsfelder, Produkte, Werhaltungen, Modelle und Produktionswege. So gehörten wir deutschlandweit zu den Ersten, die eine Onlineverwaltung für Wohnungseigentümer anboten: datensichere Einsicht in alle Unterlagen rund um die Immobilie von jedem Ort der Welt aus. Zudem haben wir ein innovatives System entwickelt, um einheitliche Abläufe für die fünf von uns verwalteten Genossenschaften zu organisieren. Weitere Mitglieder können wir jederzeit in unseren Verbund aufnehmen und unser Know-how zur Verfügung stellen.

**PARTNER FÜR DAS WOHNEN DER ZUKUNFT**

Als *Partner der bayerischen Staatsregierung* streben wir nach neuen Standards im Bereich Wohnen. So hat uns die Oberste Baubehörde im Innenministerium seit 2008 bereits drei Mal ausgewählt, je ein Projekt in ihren Programmen „WAL – Wohnen in allen Lebensphasen“, „e % – energieeffizienter Wohnungsbau“ und „IQ – innerstädtische Wohnquartiere“ zu verwirklichen.



Living Lab

## INTERNATIONALE FÜHRUNGSROLLE

Weil zu einem Haus mit seinen massiven Wänden und dem schützenden Dach auch weitere Vor- und Fürsorge gehört, beteiligen wir uns intensiv daran, zukunftstaugliche Wohnmodelle für Menschen mit Hilfebedarf zur „Serienreife“ zu bringen. Zu diesen Projekten zählen unter anderem „SOPHIA (Soziale Personenbetreuung – Hilfen im Alltag)“ und „I-stay@home“, ein von der EU gefördertes Forschungsprojekt, um die Alltagstauglichkeit von technischen Assistenzsystemen (AAL) für das Wohnen im Alter zu erproben.

Die Joseph-Stiftung war das erste bayerische Unternehmen und das erste deutsche Wohnungsunternehmen, das als „lead partner“ mit der Führungsrolle in einem internationalen Zusammenschluss betraut wurde. Unsere eigenen Projekt-Tests finden – vorwiegend – in unserem bewohnten Labor (*Living Lab*) statt.

MEHR DAZU UNTER  
[www.aal-musterhaus.de](http://www.aal-musterhaus.de)

## WOHNEN IN DER HEIMAT

Auch mit unserem Wohnmodell „In der Heimat wohnen“ ([www.in-der-heimat.de](http://www.in-der-heimat.de)), das wir inzwischen an 16 Standorten realisiert haben, sind wir bayernweit führend. Es beinhaltet vier zentrale Komponenten:

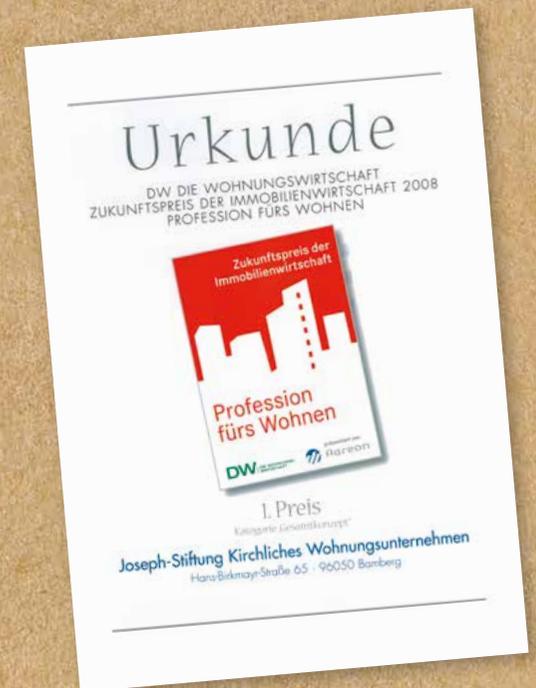
**ZU HAUSE LEBEN:** Wir bauen modernen, barrierefreien Wohnraum oder passen vorhandene Wohnungen alten- und behindertengerecht an.

**JEDERZEIT VERSORGT:** Personen aus dem sozialen Umfeld, ehrenamtlich Engagierte, aber auch professionelle ambulante Pflegedienste und hauswirtschaftliche Dienstleister unterstützen bei Bedarf.

**LEBENDIGE NACHBARSCHAFT:** Wir unterstützen Begegnungs- und Beteiligungsmöglichkeiten zwischen Bewohnern und Anwohnern. Soziale Kontakte zu knüpfen, ist uns wichtig.

**AKTEURE VERNETZEN:** Ein Quartiersmanagement führt die unterschiedlichen lokalen Personen und Organisationen zusammen und fördert den Aufbau eines Bürgernetzes.

MEHR DAZU UNTER  
[www.in-der-heimat.de](http://www.in-der-heimat.de)



Erster Preis in der Kategorie: Gesamtkonzept



DAS INNOVATIONSPROJEKT KIPS

## VORAUSSCHAUENDE LÖSUNGEN FÜR IMMOBILIEN(BESITZER)

**VOR ÜBER EINEM JAHRZEHT STARTETEN WIR DAS INNOVATIONSPROJEKT KIPS (KIRCHEN-IMMOBILIEN-PLANUNGS- UND STEUERUNGSSYSTEM). AUSGANGSBASIS WAR DIE SCHWINDENDE MITGLIEDERZAHL BEIDER CHRISTLICHER KONFESSIONEN IN DEUTSCHLAND.**

Da Gebäude wie Klöster, Pfarrheime, Schulen und auch Gotteshäuser oft überdimensioniert sind und hohe Unterhaltskosten verursachen, stellen wir mit KIPS Instrumente zur Verfügung, um diese Einrichtungen bei korrigierten, realistischen Nutzerzahlen vorausschauend – also unter Berücksichtigung der zu erwartenden Betriebs- sowie Instandhaltungs- und Modernisierungskosten – zu bewirtschaften.

Gegebenenfalls entwickeln wir Konzepte, um uns von zu großen Lasten zu trennen oder die Bausubstanz und den Verwendungszweck dem Bedarf anzupassen.

Aufgrund des steigenden Interesses an KIPS-Dienstleistungen riefen wir die gleichnamige GmbH ins Leben. Inzwischen hat KIPS rund *13.000 Gebäude*, darunter Kirchen, Pfarrzentren, Wohngebäude, Schlösser – sowohl mit harten Faktoren (Grundfläche, Heizenergiebedarf, Investitionskosten etc.) als auch mit weichen (Standortentwicklung, Infrastruktur etc.) erfasst, bewertet und zur objektiven Grundlage von Lösungsvorschlägen gemacht. Die Gremien können auf Basis dieses neutralen Urteils und aufgrund gesicherter Zahlen entscheiden.



## *Die erfreuliche Zahl*

65% unseres Wohnungsbestandes liegen in Regionen mit hohen, sehr hohen oder top Zukunftschancen.

QUELLE: PROGNOSE AG



UNSER LIVING LAB

## INTELLIGENT WOHNEN, GEBORGEN FÜHLEN

### WOHNEN DER ZUKUNFT – IN UNSEREM BEWOHNTEM AAL-MUSTERHAUS FÜR INTELLIGENTES WOHNEN IN DER VILLACH- STRASSE 13 IM BAMBERGER GÄRTNER- LAND IST ES REAL ERLEBBAR.

Das ausgeklügelte Baukonzept des AAL-Musterhauses und technische Lösungen, die seine Bewohner unterstützen, führen die Zukunft des Wohnens vor Augen. *Modular* im Werk vorgefertigt, dauerte das Aufstellen des Hauses und das Anschließen an die städtische Ver- und Entsorgung nur zwei Tage. Die Mieter konnten schnell in das neue Heim einziehen. Das Haus selbst hält für Bewohner und Besucher einige Überraschungen bereit. Unaufdringlich, aber jederzeit bereit, die Bewohner zu unterstützen, verstecken sich *technische Raffinessen* im Flachbau mit *ca. 100 m<sup>2</sup>* Wohnfläche. Diese können auch in Bestandswohnungen nachgerüstet werden.

#### HAUSTÜR ÖFFNEN PER KNOPFDRUCK

Kommt man vom Einkaufen nach Hause, kann man schon vom Carport aus per Knopfdruck die Haustür öffnen und muss nicht mit schweren Taschen und Schlüsseln gleichzeitig hantieren. Ist es schon dunkel, schaltet sich dabei automatisch das Licht ein.



Zentrale Steuerung im AAL-Musterhaus

#### ALARM BEI UNBERECHTIGTEM ZUTRITT

Wurde die Wohnung nicht wie vorgesehen über die Haustür betreten, wird ein akustischer Alarm ausgelöst und eine Nachricht geht per SMS bzw. als Schaltung an eine Notrufzentrale. Hierfür sind unter anderem alle Fenster und Türen mit Öffnungskontakten ausgestattet.

#### INTELLIGENTE TÜRKLINGELANLAGE

Sind die Bewohner einmal nicht zu Hause, können sie über die Türklingelanlage mitverfolgen, wer gerade an der Tür geläutet hat, und im Falle des Falles auch aus der Ferne Einlass gewähren.

#### ZENTRALER ÜBERBLICK

Auf einem Display in Eingangsnähe können die Bewohner bei Verlassen des Hauses kontrollieren, ob zum Beispiel alle Fenster geschlossen, die Lichter gelöscht und schaltbare Steckdosen ausgeschaltet sind – und Geräte bei Bedarf über einen Taster zentral abschalten.

## BESUCHERSTIMMEN

So beurteilen unsere Gäste im AAL-Musterhaus die Assistenzsysteme, die sie hier kennenlernen dürfen:

HERR, ENDE 40, FORCHHEIM:

„Es wäre wünschenswert, solche Technik auch in Bamberg erwerben zu können.“

HERR, ENDE 40, EBELSBACH: „Durchdacht und mit vielen Optionen, die ein selbstständiges Leben trotz Einschränkungen der körperlichen Verfassung möglich machen bzw. erleichtern.“

FRAU, CA. 70 JAHRE, BAMBERG:

„Sehr interessant – tolles Konzept!“

## Übrigens:

Unter der Bezeichnung SOPHITAL können getestete Produkte über unsere Beteiligungsgesellschaft Fidentia bezogen und installiert werden. Besichtigungen lassen sich unter der Rufnummer 0951 208830 vereinbaren.

## INDIVIDUELLE BEDÜRFNISSE IM FOKUS

Generell haben Taster eine zentrale Bedeutung in unserem Haus der Zukunft. Über sie, aber auch über eine tragbare Fernbedienung, über Smartphone, Tablet oder über den Fernseher lassen sich alle bedienbaren Funktionen ansteuern. So passt sich die Technik unseres Musterhauses den Bedürfnissen der Bewohner an und vermittelt das Gefühl von *Wohlbefinden und Unterstützung*. Uns ist es wichtig, dass die technische Unterstützung den Bedürfnissen unserer Bewohner angepasst wird und sich ganz nach Wunsch zu- und abschalten lässt beziehungsweise nachträglich hinzugefügt werden kann.



Notrufuhr

Je nach Umfang der Ausstattung sind etwa 1.500 € bis maximal 5.000 € dafür zu veranschlagen.

### GUTES GEFÜHL IM BAD

Im Bad findet sich ein Multifunktions-taster, der nicht nur schöne Lichtstimmung für ein entspanntes Bad zaubert. Er ermöglicht auf Knopfdruck auch das Absenden eines Hilferufs sowie das Öffnen der Wohnungstür für die Hilfeleistenden.

### GEBORGEN IM SCHLAFZIMMER

Direkt am Bett im Schlafzimmer finden Bewohner einen weiteren nützlichen Taster. Über ihn lassen sich elektrische Verbraucher zentral ausschalten und die Jalousien schließen beziehungsweise öffnen. Zudem kann auch eine Panikfunktion aktiviert werden. In diesem Fall schalten sich die Deckenleuchten im Haus ein. Ein virtueller Hund warnt ungebetene Besucher und ein automatischer Hilferuf kann ausgesandt werden.

### SICHERHEIT IM HINTERGRUND

Viele Sicherheitsfunktionen laufen automatisch im Hintergrund und müssen nicht bedient werden. Dazu zählen vernetzte Rauchmelder, die automatisch einen Fluchtweg weisen, oder Wassermelder, die auch per E-Mail benachrichtigen. Das Highlight für die mehr als 1.500 Besucher des Musterhauses ist übrigens die Herdplattenüberwachung. Sie schaltet sich bei Gefahr (zum Beispiel Überhitzung) automatisch ab.

### INDIVIDUELLER AUSBAU DER UNTERSTÜTZUNG

Werden die Bewohner älter und benötigen für ihre persönliche Sicherheit mehr Unterstützung, lässt sich diese deutlich ausweiten. So gibt es verschiedene Varianten von Notrufuhren. Eine Uhr alarmiert beispielsweise bei Bewusstlosigkeit. Eine weitere ist speziell für demenzielle Erkrankungen konzipiert und alarmiert beim Verlassen eines vordefinierten Bereichs.



Webweiser:



*Wir achten natürliche Ressourcen*







IM EINKLANG MIT DER UMWELT

# Die Schöpfung bewahren

„Gelobt seist du, mein Herr, mit all deinen Geschöpfen.“ Mit diesen Worten aus dem „Sonnengesang“ des Franz von Assisi beginnt die zweite Enzyklika von Papst Franziskus „Über die Sorge für das gemeinsame Haus“. Um Gottes Schöpfung zu bewahren, braucht es ein Denken und Handeln über das rein Rationale hinaus. Statt den Fokus ausschließlich auf wirtschaftliche Kennzahlen zu legen, sollen Natur und Gesellschaft durch uns und unser Tun gewinnen.



## ÖKOLOGIE LEBEN

# Der Verantwortung gerecht werden

IN SEINER ZWEITEN ENZYKLIKA „ÜBER DIE SORGE FÜR DAS GEMEINSAME HAUS“ RUFT PAPST FRANZISKUS IM SINNE SEINES NAMENSPATRONS, DER ALLEN MENSCHEN LEITBILD UND INSPIRATION SEIN MÖGE, AUF ZUR ACHTSAMKEIT GEGENÜBER DEN SCHWACHEN UND ZU EINER FROH UND AUTHENTISCH GELEBTEN GANZHEITLICHEN ÖKOLOGIE.

Denn die natürlichen Ressourcen sind ansonsten bald erschöpft. Papst Franziskus ist überzeugt, „dass die Verschlechterung der Umweltbedingungen und die Verschlechterung im menschlichen und ethischen Bereich eng miteinander verbunden sind“, und mahnt zu einer „generationsübergreifenden Gerechtigkeit“. Der gegenwärtig vorherrschende Lebensstil sei „selbstmörderisch“ und könne nur in Katastrophen enden. Politik und Wirtschaft dürften sich nicht dem Diktat und dem effizienzorientierten Paradigma der Technokratie unterwerfen. Wir als kirchliches Wohnungsunternehmen im Erzbistum Bamberg versuchten bereits in den zurückliegenden Jahrzehnten, unserer Verantwortung für die Schöpfung Gottes gerecht zu werden.

### VORREITER MIT FLUSSWASSERKRAFTWERK

In Bamberg nahmen wir Anfang der 1980er-Jahre das damals größte und modernste unterirdische Flusswasserkraftwerk Europas in Betrieb. 2014 erfolgte nach drei weitgehend störungsfreien sowie in ökonomischer wie ökologischer Hinsicht erfolgreichen Jahrzehnten die Revision der Anlage. Bereits 2007 war eine vierte Turbine angeschlossen worden, sodass wir jetzt *Strom für rund 1.000 Haushalte* erzeugen können – völlig emissionsfrei.

Im Vergleich zur Verbrennung fossiler Energieträger *sparen wir CO<sub>2</sub>-Emissionen von etwa 2.500 Tonnen pro Jahr ein.*

## ENERGETISCHE SANIERUNG DES WOHNUNGSBESTANDS

In den 1990er-Jahren begannen wir systematisch unseren Wohnungsbestand energetisch zu sanieren. Auf eine ökologische Modernisierung verschiedener Mietwohngebäude im Babenberger Viertel in Bamberg folgte in der Ansbacher Dollmannstraße der Umbau einer ganzen Zeile zu Niedrigstenergiehäusern. In der Nürnberger Meuschelstraße erreichten wir schließlich den *Passivhausstandard bei einem Gebäude mit über 40 Wohnungen*. In Nordbayern war dies das erste Passivhaus in dieser Größe. In Ansbach (Herbartstraße) verwirklichten wir ein Vorhaben unter dem Titel „e % – energieeffizienter Wohnungsbau“ im Rahmen eines von der Obersten Bayerischen Baubehörde ausgeschriebenen und auf zehn Teilnehmer begrenzten Förderprogramms.



Das Passivhaus in Nürnberg



Das „e %“-Gebäude in Ansbach

Webweiser:



## ERSTMALS WELTGEBETS- TAG FÜR SCHÖPFUNG

Bambergers Erzbischof Dr. Ludwig Schick, der auch Vorsitzender der Kommission Weltkirche der Deutschen Bischofskonferenz ist, hat für den 1. September 2015 die Gläubigen vor Ort zur Teilnahme am ersten von Papst Franziskus ausgerufenen „Weltgebetstag zur Bewahrung der Schöpfung“ eingeladen. Er forderte alle auf, ihr eigenes Handeln im Umgang mit Ressourcen und Energie kritisch zu hinterfragen. Dabei ginge es um Stromverschwendung, um das Wegwerfen von Lebensmitteln, um die Verwendung von Plastikeinkaufstaschen. Darum, ob kurze Wege mit dem Auto zurückgelegt werden müssen, und um anderes unangemessenes Tun. Jeder Christ müsse ein Umweltschützer sein, so der Erzbischof, der sich eine „ökologische Umkehr“ wünschte.



NATÜRLICH WOHNEN

## MEHR WOHLBEHAGEN IN ENERGIEEFFIZIENTEN GEBÄUDEN

MIT DEN ROHSTOFFEN UNSERER ERDE GEWISSENHAFT UMZUGEHEN, IST DAS EINE. UNSEREN KUNDEN HOHE ENERGIEKOSTEN ZU ERSPAREN, IST DAS ANDERE. DOCH ES GIBT NOCH EIN DRITTES ARGUMENT, DAS NEBEN DER GESETZLICHEN VERPFLICHTUNG FÜR ENERGIEEFFIZIENTES BAUEN SPRICHT: DAS GEFÜHL ECHTER BEHAGLICHKEIT.

Dieses Gefühl stellt sich bei den meisten Bewohnern sofort nach dem Einzug ein. Einige unserer Mieter der 2014 feierlich gesegneten neuen Wohnanlage in der Herbartstraße in Ansbach verraten, wo und wie sie spüren, dass sie in „e %“-Gebäuden leben:

**GISELA UND KLAUS RICHTER (68 UND 74 JAHRE):**

**„Im Alter hat man einen erhöhten Wärmebedarf. Wir kamen aus einem über 40 Jahre alten Hochhaus mit Ölheizung. In unserer neuen Wohnung haben wir immer ein wohliges Gefühl. Hier profitieren wir von der Holzbauweise, die die Wärme lange hält. Nur in Küche und Bad schalten wir manchmal die Fußbodenheizung an. Wir wissen gar nicht, ob sie in den anderen Zimmern funktioniert, weil wir sie dort noch nie gebraucht haben.“**

**HELGA BAUMANN (69 JAHRE):**

**„Sofort nach meinem Umzug in die Herbartstraße ging meine monatliche Mietnebenkostenvorauszahlung deutlich zurück. Um den Stromverbrauch zu senken, habe ich mir zudem einige neue Elektrogeräte angeschafft. Vor allem aber habe ich als Asthmatikerin jetzt ein viel gesünderes Gefühl als zuvor.“**

**LYDIA KNEPEL (65 JAHRE):**

**„Ich fühle mich richtig pudelwohl hier. Seit Kurzem bin ich in Rente und somit oft auch tagsüber daheim. Heizen habe ich bisher nur müssen, wenn's bitterkalt war. Das Bad ist immer angenehm warm. Und das sichtbare Holz der Decken und Böden macht alles ganz heimelig.“**

Wohnanlage in der Herbartstraße in Ansbach



Deutscher Bauherrenpreis 2016



Holzbaupreis Bayern 2014

Unser Ziel ist es, aus einem Gebäude ein Zuhause zu machen. Umso mehr freut es uns, wenn die Leidenschaft und Sorgfalt belohnt wird, mit der wir bezahlbaren und energieeffizienten Wohnraum schaffen. Eine lobende Anerkennung bei der Verleihung des Bayerischen Holzbaupreises 2014 sowie der Bundesbauherrenpreis 2016 in der Kategorie „Neubau“ für unsere „e%“-Gebäude zeigen uns: Wir sind auf dem richtigen Weg.

# Markante Zahlen



Wollte man dieselbe Energiemenge wie im Flusswasserkraftwerk der Joseph-Stiftung durch die Verbrennung von Heizöl erzeugen, wären mehr als **360 Hektar Wald** erforderlich, um die ausgestoßene Schadstoffmenge an Kohlendioxid durch die pflanzliche Photosynthese abzubauen. Zum Vergleich: Der Englische Garten in München, einer der größten innerstädtischen Parks weltweit, hat mit einer Fläche von 375 Hektar ein ähnliches Ausmaß.

Im Flusswasserkraftwerk „Obere Mühlen“ in Bamberg arbeiten **drei Turbinen mit jeweils 80 kW und eine mit 95 kW**. Es handelt sich um Rohrturbinen mit geradliniger Durchströmung des Wassers. Kleinlebewesen und Jungfische, die trotz engen Einlaufrechens nicht zurückgehalten werden können, werden unbeschadet „durchgespült“.



Bei unserem Wohnbestand lag der Energieverbrauch von Heizung und Warmwasser im Jahr 2014 mit 110 kWh/m<sup>2</sup>a ca. 10 % unter dem GdW-Mittel-Vergleichswert.



Die Ersparnis im Jahr:

- 134.000 kg CO<sub>2</sub> pro Jahr dank solarer Stromerzeugung
- 68.500 kg CO<sub>2</sub> pro Jahr dank Stromerzeugung im Gas-BHKW
- 1.357.400 kg CO<sub>2</sub> pro Jahr dank Stromerzeugung mit Wasserkraft
- 180.000 kg CO<sub>2</sub> pro Jahr dank Wärmeerzeugung mit Pellets statt Gas

ELEKTROMOBILITÄT

## ABGASFREIE FORTBEWEGUNG

Im Sommer 2014 ist bei der Josph-Stiftung das elektro-  
mobile Zeitalter angebrochen. Unser Vorstand griff  
den „Reine-Luft-Gedanken“ auf und sorgte für eine ent-  
sprechende Ergänzung in unserem Fuhrpark. Aufgrund  
der begrenzten Kapazität der Akkus in unserem *Elektro-  
Auto* scheiden – bisher – Überlandeinsätze mit größeren  
Entfernungen wie beispielsweise nach Bayreuth oder  
Ansbach aus.

Allerdings erledigen wir damit Botendienste innerhalb  
der Stadt Bamberg. Für Hausmeister und Monteure  
wurden bereits 2007 *abgasarme Erdgasfahr-  
zeuge* angeschafft.

Den Fuhrpark unserer Standorte Erlangen und Bamberg  
haben wir jeweils um zwei E-Bikes erweitert.



*Webweiser:*





*Arbeiten mit Herzblut*







ARBEITEN BEI DER JOSEPH-STIFTUNG

# *Sinnstiftend wirken, Persönlichkeit schätzen*

Unsere Mitarbeiter sind das Herz unserer Stiftung. Ihre Fähigkeiten, ihr Engagement und ihr Wohlbefinden am Arbeitsplatz tragen direkt zum Erfolg unserer Stiftung bei. Deshalb ist uns die Investition in die Sicherheit und die Gesundheit unserer Mitarbeiter sowie deren persönliche Anerkennung und Wertschätzung ein großes Anliegen.

*Lisa Bickel,  
Teamassistentin,  
Joseph-Stiftung*





DIE STIFTUNG ALS ARBEITGEBER

# Erlebbare Wertschätzung

## WIR LEGEN GROSSEN WERT AUF OPTIMALE RAHMENBEDINGUNGEN FÜR UNSERE MITARBEITER.

Fühlen sich die Beschäftigten wohl und unterstützt, leisten sie auch gerne gute Arbeit. So tragen wir gemeinsam zur Sicherung eines dauerhaften Arbeitsplatzes bei. Eine *optimale Arbeitsplatzausstattung* ist für uns selbstverständlich: Dazu zählen die robuste Arbeitskleidung für die Hausbetreuer ebenso wie Bürostühle mit Lendenwirbelunterstützung, zuverlässige Fahrzeuge

und hilfreiche technische Geräte wie Tablets, Smartphones und Kameras. Aber auch *Sozialleistungen* wie die Beihilfeversicherung und die betriebliche Altersversorgung zeugen von unserer Wertschätzung für unsere Beschäftigten. Zudem nehmen wir *Sicherheit und Gesundheitsschutz* ernst, führen nicht nur die vorgeschriebenen Ersthelfer-Schulungen und Sehtests durch, sondern stellen beispielsweise auch Räumlichkeiten zur Verfügung und gewähren Zuschüsse zu Rückengymnastikkursen mit zertifiziertem Übungsleiter.



EHRENAMT FÖRDERN

## AUSSERGEWÖHNLICHES ENGAGEMENT

VIELE UNSERER MITARBEITER ENGAGIEREN SICH NACH FEIERABEND EHRENAMTLICH, ZUM BEISPIEL ALS LEKTOR IN GOTTESDIENSTEN, MINISTRANTENBEAUFTRAGTE DER PFARREI, JUGENBLEITER UND TRAINER, VORSTAND IM KAPELLENBAUVEREIN, KINDERGARTEN-ELTERNBEIRAT, KASSIERER DER JAZZ-DANCE-COMPANY ODER KÜCHENTEAM-LEITERIN DER DJK UND BEI DER FEUERWEHR.

Dieses Engagement fördern wir aus fester Überzeugung: Engagiert sich ein Mensch in seiner Freizeit für andere, kann man auch im Berufsleben auf ihn zählen. Aus diesem Grund unterstützen wir unsere Mitarbeiter auch im Ehrenamt. Beispielsweise können sie für ihren Verein oder Verband Werbemittel in Höhe eines bestimmten Betrags pro Jahr erhalten.



18 VERSCHIEDENE TEILZEITMODELLE

## BERUF UND FAMILIE VEREINBAREN

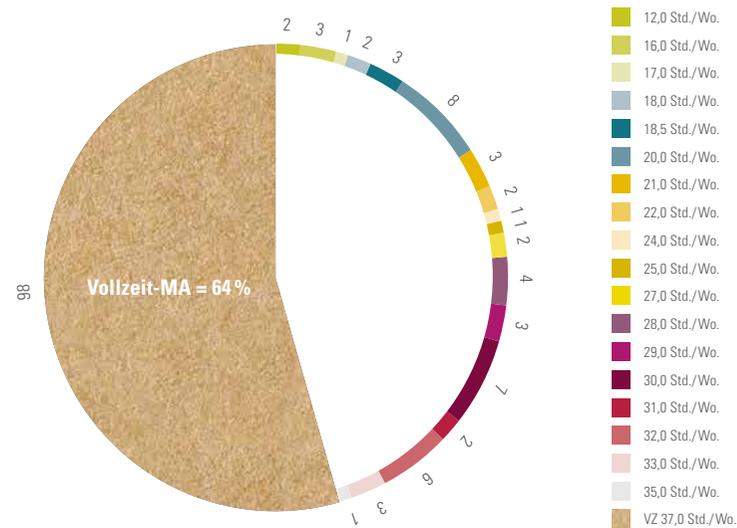
DIE INDIVIDUELLEN FAMILIÄREN BEDÜRFNISSE DER MITARBEITER HINSICHTLICH ARBEITSZEIT, VERTEILUNG DER ARBEITSZEIT UND ARBEITSORT VERSUCHT DIE JOSEPH-STIFTUNG BESTMÖGLICH ZU ERFÜLLEN.

Dazu zählen:

- diverse individuelle Teilzeitmodelle (siehe Grafik)
- Elternzeit von bis zu drei Jahren
- Beschäftigung in Teilzeit während der Elternzeit
- Wechsel von Vollzeit in Teilzeit nach der Elternzeit
- Erhöhung der Teilzeitstunden, wenn die Kinder größer geworden sind

Im Jahr 2013 konnten wir einen in Teilzeit arbeitenden Mitarbeiteranteil von 36 % der Gesamtbelegschaft verzeichnen.

VOLLZEIT / TEILZEIT-ANTEILE PER 31.12.2013  
98 MA VOLLZEIT, 54 MA TEILZEIT  
(ohne Azubi, MA in ATZ-Freistellung, Vorstand)





LEBEN ALS MASSSTAB

## MASSGESCHNEIDERTE VERTRAGSGESTALTUNG

MIT INDIVIDUELL AUSGESTALTETEN ARBEITSVERTRÄGEN KOMMEN WIR DEN PERSÖNLICHEN ANLIEGEN UND BEDÜRFNISSEN UNSERER BESCHÄFTIGTEN ENTGEGEN. DASS SICH DER AUFWAND INDIVIDUELLER VEREINBARUNGEN LOHNT, BEWEISEN DIESE MITARBEITERSTIMMEN:

DIETER FISCHER, DIPL.-ING. (FH) ARCHITEKT IN DER ABTEILUNG PLANUNG/BAULEITUNG:

**„Meine individuelle Arbeitszeitregelung bedeutet für mich Lebensqualität pur. Mittwochs habe ich frei, da ich 30 Wochenstunden vereinbart habe.“**

MATTHIAS PRELL, DIPL.-ING. (FH) ARCHITEKT IN DER ABTEILUNG PLANUNG/BAULEITUNG:

**„Die Vertrauensarbeitszeit und der flexible Dienstbeginn bis spätestens 9:00 Uhr ermöglichen mir, dass ich mich mit meiner Frau abwechsle, die Kinder in die Schule zu bringen. Das schätze ich sehr.“**

TANJA HOOCK, TEAMASSISTENTIN IN DER ABTEILUNG „IN DER HEIMAT WOHNEN“:

**„Ich bin für gewöhnlich vormittags in der Firma und nachmittags daheim, kann aber in Absprache mit meiner Abteilungsleiterin variieren – je nachdem, ob gerade hier oder dort etwas Dringendes ansteht. Wichtig ist mir, zur Stelle zu sein, wenn mein Kind aus der Schule kommt.“**

**Durch meine Halbtagsstätigkeit bleibt mir die nötige Zeit, um die alltäglichen Dinge wie Hausarbeit, Einkäufe und Termine zu erledigen. Um Manches muss sich mein Mann dann nicht mehr kümmern, und wir können abends noch etwas gemeinsam unternehmen – samt Hund.“**



*Dieter Fischer,  
Bauleitender Architekt,  
Joseph-Stiftung*



15% MEHR ALS DIE NORM

## MITARBEITERKOMPETENZEN ÜBERDURCHSCHNITTLICH GEFÖRDERT



Lisa Bickel (Teamassistentin) und Matthias Prell (Bauleitender Architekt und Planer), Joseph-Stiftung

**UNTERNEHMEN MIT EINER AUSGEPRÄGTEN WEITERBILDUNGSKULTUR ORIENTIEREN SICH INTENSIV AN DEN MITARBEITERN UND IHREN BEDÜRFNISSEN. SCHLIESSLICH DIENT FORT- UND WEITERBILDUNG DER FACHKRÄFTESICHERUNG.**

In deutschen Unternehmen nahmen Beschäftigte im Jahr 2013 durchschnittlich 32,7 Stunden an Lehr- und Info-Veranstaltungen teil – von der Unterweisung am Arbeitsplatz über mehrjährige Lehrgänge bis zum Fernstudium. Im Durchschnitt haben deutsche Unternehmen zusätzlich zum Einsatz von Arbeitsstunden 534,00 € direkte Kosten für ihre Mitarbeiter aufgewendet. Dazu zählen Honorare, Lehrgangs- und Teilnehmergebühren, Reise-, Verpflegungs- und Übernachtungskosten, Medien und Lernmaterialien sowie Mieten.

Die Joseph-Stiftung liegt als Arbeitgeber sogar 15 % über diesem Schnitt: Wir haben *611,11 € an direkten Kosten in unsere Mitarbeiter investiert.*

ENGAGEMENT FÜR 180 BESCHÄFTIGTE

## UMFASSENDE INVESTITIONEN IN FORT- UND WEITERBILDUNG



110,3 T €

110.300 € DIREKTE  
KOSTEN FÜR FORT- UND  
WEITERBILDUNG BEI  
180 BESCHÄFTIGTEN

ZUM 31. DEZEMBER 2014 ZÄHLTE DIE JOSEPH-STIFTUNG 180 BESCHÄFTIGTE UND HAT FÜR DIE AUS- UND WEITERBILDUNG 110.300 € AUFGEWENDET.

Ein Drittel entfällt dabei auf interne Lehrgänge, beispielsweise zur Nutzung von Modulen der im Unternehmen eingesetzten wohnungswirtschaftlichen Software. Ohne Berücksichtigung dieser Software-Anwender-Unterweisungen summierten sich *231 Fortbildungstage*. 80 Mitarbeiter nahmen an *59 Maßnahmen* teil. Zudem förderte die Joseph-Stiftung im Jahr 2014 vier Mitarbeiter bei ihrer Weiterqualifizierung zum Immobilienfachwirt, einen Beschäftigten beim Studium zum Diplom-Immobilienwirt und Bachelor of Arts Real Estate sowie einen Mitarbeiter beim Studium zum Master of Business Administration (MBA).









IM DIENSTE DES GEMEINWESENS

# Miteinander füreinander

„Der Mensch lebt in einer Begegnung mit anderen Menschen. Ihm wird mit dieser Begegnung in einer je verschiedenen Form eine Verantwortung für den anderen Menschen auferlegt.“ Diese Worte von Dietrich Bonhoeffer unterstreichen unsere Haltung: Nur im Miteinander und Füreinander ist die Gesellschaft nachhaltig lebenswert und hat auf Dauer Bestand.



KIRCHE NAHE BEIM MENSCHEN

# Wandel in den Köpfen

EINE KONVERSION IM EIGENTLICHEN WORTSINN, ALSO EINE VERBESSERUNG DURCH VERÄNDERUNG, IST LAUT ERZBISCHOF DR. LUDWIG SCHICK IN DER NÜRNBERGER SÜDSTADT AUF DEM EHEMALIGEN KLOSTERAREAL VON ST. LUDWIG GELUNGEN.

Wir begleiteten die Nürnberger Pfarrei bei ihrer Umstrukturierung und gestalteten diese aktiv mit: Kirche nahe beim Menschen.

Die gleichnamige Pfarrei verfügt über ein bedarfsgerechtes, modernes Gemeindezentrum mit einer für mehrere Gruppen eingerichteten Kindertagesstätte. Außerdem betreibt die Caritas im sanierten Klostergebäude Beratungs- und Betreuungsstellen einschließlich einer Straßenambulanz. Unser Unternehmen schuf auf den frei gewordenen und in Erbpacht bereitgestellten Flächen unter anderem mit

staatlichen und städtischen Fördermitteln insgesamt 50 Wohnungen für Menschen mit niedrigem Einkommen.

**„Eine perfekte Verbindung von Sozialeinrichtungen und Mietwohnungen.“**

So urteilte Bayerns Innenminister Joachim Herrmann bei der Einweihungsfeier Ende Juli 2015. Nürnbergs Oberbürgermeister Dr. Ulrich Maly zeigte sich gar überzeugt, dass eine Stadt aussehe wie bei St. Ludwig, würde ein Zuckerbäcker den Auftrag zur Modellierung erhalten. Für den Wandel waren Kommunikation und Koordination das A und O. Es galt, sehr viele Akteure einzubinden sowie deren Meinungen, Wissen und Erfahrungen zu berücksichtigen. **ALEXANDER GIESSEN**, leitender Pfarrer, zieht ein Resümee.

## WIE WAR DIE AUSGANGSSITUATION?

Im Jahr 2006 verließen die bayerischen Franziskaner nach über 90 Jahren Seelsorge in Gibitzenhof die Pfarrei St. Ludwig und hinterließen *eine in acht Jahrzehnten gewachsene Gebäudestruktur*. Hierbei handelte es sich um einen in den 1920er-Jahren entstandenen Kloster- und Kirchenkomplex, vier Kindertagesstätten, ein Schwesternhaus sowie einen Gebäudekomplex mit zahlreichen Gruppenräumen und einem Saal für die Pfarrei.

Für die Pfarrei, die zum einen Nutzer, zum anderen aber auch Eigentümer der Gebäude und Flächen war, stellten sich auf einmal viele Fragen, die auch geprägt waren von den *Einsparungsmaßnahmen* vonseiten des Erzbistums:

- Was geschieht mit einer viel zu großen Kirche, die zudem unter Denkmalschutz steht?
- Wie kann das denkmalgeschützte Kloster mit ca. 4.500 m<sup>2</sup> Fläche genutzt werden?
- Wie lassen sich die Versammlungsflächen der Pfarrei, damals etwa 1.000 m<sup>2</sup>, verringern und den Gegebenheiten anpassen?
- Kann es gelingen, sich auf dem Gelände so zu verkleinern, dass ein Teil zur finanziellen Stärkung des Pfarreihaushaltes beiträgt?
- Welche Aufgabe kommt der Pfarrei St. Ludwig im Stadtteil Gibitzenhof zu?

## WAS WURDE ERLEDIGT?

Gerade die letzte Frage löste einen Strategieprozess aus, der die verantwortlichen Gremien und Personen in die

Pflicht nahm, ihr künftiges Profil und ihre Leitideen zu formulieren und zu dokumentieren.

Das Ergebnis wurde zum *Kernstück einer Strategie*, anhand derer sich eine neue Struktur, auch hinsichtlich der Gebäude, bilden sollte. Sie dient bis heute als *Prüfstein* für Projekte, Vorhaben und Veränderungen und bestimmt so das Auftreten von St. Ludwig als kirchliche Einrichtung im Stadtteil.

In vielen gut vorbereiteten und abgestimmten Sitzungen mit allen Verantwortlichen, auch unter Einbindung der Öffentlichkeit, wurde auf dieser Grundlage und in Begleitung der Joseph-Stiftung ein *Gebäudekonzept* entwickelt und zwischen 2008 und 2013 umgesetzt.

### DIE EINZELNEN SCHRITTE

- Sanierung der Kirche im Innen- und Außenbereich und Anpassung des Innenraums an die pastoralen Gegebenheiten
- Finden eines Dauermieters (30 Jahre), der in das kirchliche Umfeld passt, und eine auf dessen Ansprüche angepasste Innen- und Außensanierung des Klosters
- Abriss aller Wirtschafts- und Nebengebäude
- Durchführung eines Organisationsentwicklungsprozesses zur Zusammenführung der vier Kindertagesstätten zu einem Haus für Kinder bzw. zu einem Familienzentrum
- Planung und Neubau eines Gemeindezentrums und eines Hauses für Kinder nach Maßgabe der formulierten Strategie
- Entwicklung eines für die Öffentlichkeit zugänglichen Geländes, das gleichzeitig die Bedürfnisse der Pfarrei und der Kindertagesstätte erfüllt

- Entwicklung und Unterbringung eines Kolumbariums in der ehemaligen Gruft der Franziskaner
- Entwicklung und Vermarktung der frei gewordenen Flächen im Sinne der Zielsetzungen der Pfarrei
- Abschluss einer Kooperationsvereinbarung aller beteiligten Träger auf dem Gelände, um die einzelnen Aufgabenbereiche zu dokumentieren

## AUSWIRKUNGEN IM AKTUELLEN ALLTÄGLICHEN BETRIEB

Dank der hervorragenden Begleitung durch die Joseph-Stiftung und die rege Mitarbeit aller Beteiligten ist das Projekt „St. Ludwig – Wandelzeit“ insgesamt als sehr gelungen zu beurteilen. Alle Gebäude erfüllen ästhetisch ansprechend, höchst funktional und in einem zeitgemäßen Erscheinungsbild ihre dienende Funktion. Diese wird von Eltern, Kunden, Klienten, Gästen und den Menschen des Stadtteils sehr gerne in Anspruch genommen. Überraschenderweise prägt die *gelungene Entwicklung* auch das Verhalten der Menschen, sodass es aktuell keine Abfall- oder Vandalismusprobleme zu beklagen gibt. Die Verkleinerung der Nutzungsanteile der Pfarrei schaffte im Haushalt genügend Luft, um jetzt die im Strategieprozess angedachten Projekte und Vorhaben für die Menschen umzusetzen. Schließlich bringt der Wohnungsbau der Joseph-Stiftung, der im Rahmen des IQ-Modellvorhabens der Bayerischen Staatsregierung zur Aufwertung innerstädtischer Wohnquartiere verwirklicht wurde, *Kirche und Menschen mitten im Leben wieder enger zusammen*.





SINKENDE ZAHL AN SOZIALWOHNUNGEN

## WIR HALTEN DAGEGEN

### DER BESTAND AN SOZIALWOHNUNGEN IN DEUTSCHLAND SCHRUMPT WEITER.

Bundesweit gibt es immer weniger Sozialwohnungen. Waren es im Jahr 2002 noch rund 2,6 Millionen, verringerte sich die Zahl bis zum Jahr 2014 auf *nur noch 1,4 Millionen*.

In Bayern hat sich der Sozialwohnungsbestand innerhalb von nur 15 Jahren nahezu halbiert: von 250.000 im Jahr 1999 auf 130.000 im Jahr 2014.

**„Dabei ist die Nachfrage heute größer  
als vor 15 Jahren“,**

so Xaver Kroner, Direktor des Verbandes bayerischer Wohnungsunternehmen.

Für die Belegung dieser günstigen Wohnungen kommen vermehrt auch Flüchtlinge infrage. So rechnet die Bayerische Staatsregierung allein für 2015 mit rund *20.000 anerkannten Asylbewerbern*. Es muss also dringend mehr gebaut werden, und zwar dort, wo viele Menschen leben wollen: in den Verdichtungsräumen.

Als kirchliches Wohnungsunternehmen stellen wir uns dieser Verantwortung. Mehr als 56 % unserer Wohnungen, und das sind mehr als 2.000, unterliegen einer sozialen Belegungsbindung. Erst in diesem Jahr sind wieder rund 100 neue Wohnungen mit sozialer Belegungsbindung in Regensburg und Nürnberg bezogen worden. Fast 50 weitere konnten wir von einem anderen Wohnungsunternehmen übernehmen.

### WOHNEN UND SOZIALES GEHÖREN ZUSAMMEN

Dankbar sind wir, dass der Freistaat Bayern sein Wohnungsbauförderprogramm immer wieder aufstockt. Allerdings braucht es zudem dauerhafte Zuschüsse für das Quartiersmanagement.

Wie wir aus unseren Wohnprojekten wissen, wirkt das *Quartiersmanagement nachhaltig sozial integrierend* und trägt dazu bei, dass die Menschen länger in ihrer vertrauten Umgebung wohnen können. Eine Regelförderung würde gesamtgesellschaftlich durchschlagen und mehr bewirken, als nur für das sprichwörtliche „Dach über dem Kopf“ zu sorgen. Hilfreich wäre insoweit eine strukturelle Lösung: die *effektive Vernetzung* von Ministerien wie dem Innenministerium (Oberste Baubehörde), Sozial-, Gesundheits- und Heimatministerium.



GELEBTE NÄCHSTENLIEBE

## MIETVERZICHTE UND MIETZUSCHÜSSE

**BEI GUT 2.000 UNSERER MIETWOHNUNGEN BESTEHT EINE BELEGUNGSBINDUNG. BETROFFEN IST ALSO WEIT ÜBER DIE HÄLFTE DES EIGENBESTANDES.**

Darüber hinaus sind alle unsere „normalen“ Studentenwohnheime mit 1.759 Wohnplätzen in Bamberg, Bayreuth und Erlangen öffentlich gefördert; Ausnahmen bilden an letzterem Standort der Siemens-Trainee-Campus (146 Wohnplätze) und das Bischof-Landgraf-Wohnheim für Schüler, Auszubildende und Studierende (150 Wohnplätze). Aus diesem Engagement für junge Menschen resultieren weitergehende *Mietverzichte von etwa 1,0 Mio. € pro Jahr.*

In Bamberg unterhalten wir ein Haus mit zwölf Wohnungen speziell für kinderreiche Familien. Die Miete oder besser gesagt einen Mietzuschuss errechnen wir in Abhängigkeit

von der Kinderzahl. In diesem frei finanzierten Gebäude beträgt die Sollmiete (kalt) auf Basis des örtlichen Mietpreises pro Quadratmeter und Monat 6,65 €. Diese kann bis 3,33 € gemindert werden. 2014 kam die Hälfte der Mietparteien in den Genuss des maximal möglichen Nachlasses; insgesamt verzichteten wir in diesem Jahr auf 33.253,29 €. Konstant liegt die Zahl der in diesem Haus lebenden Kinder bei 25 bis 30. Für die Vertragspartner, deren Nachwuchs flügge wird und das elterliche Nest verlässt, ist es preislich uninteressant, die Wohnung zu halten. So ist durchgängig eine bedarfsgerechte Belegung gegeben.

Unverschuldet in Not geratene Mieter unterstützen wir im Einzelfall über unseren *Sozialfonds*, den wir jährlich mit 40.000,00 € auffüllen. Kommen Mieter in Zahlungsverzug, bieten wir die Möglichkeit der Ratenzahlung und stellen bei Bedarf den Kontakt zur Schuldnerberatungs-

stelle her. Außerdem versuchen wir, den Umzug in eine preisgünstigere Wohnung zu ermöglichen.

Jährlich erhalten 100 Kinder finanziell schwacher Mieter auf unsere Kosten einen *Ferienpass*. Unter anderem fördern wir die sportlichen Aktivitäten von Jugendlichen, indem wir für das Übungsleiterhonorar und die Sportstättengebühr aufkommen.

Aktuell prüfen wir bei jeder frei werdenden Wohnung, ob diese für nach Asylrecht anerkannte Flüchtlinge geeignet ist. Ausgenommen sind Wohnungen für von Obdachlosigkeit bedrohte Familien, wovon wir 24 in Nürnberg vorhalten, sowie Einzelfälle, bei denen wir den Betroffenen entweder über spezielle Modelle wie Probemietverhältnisse oder über Bürgschaften eine Wohnung zur Verfügung stellen.





ALLGEMEINE SPENDENTÄTIGKEIT

## GUTES TUN FÜR DIE GEMEINSCHAFT



Erzbischof Ludwig Schick beim Anstoß eines Benefizfußballspiels im Rahmen der diesjährigen bayerischen Klerusmeisterschaften in Bamberg-Wildensorg; die Joseph-Stiftung hat den wohltätigen Zweck der Veranstaltung mit einer Spende unterstützt.



Die Schülergruppe (6. Klasse) der Bamberger Martin-Wiesend-Schule (Schule zur individuellen Sprachförderung) beim Skikurs. Seit vielen Jahren tragen wir mit einem kleinen Zuschuss pro Kind und mit Preisen für das Abschlussrennen dazu bei, dass die zum Teil taubstummen Kinder aus ganz Oberfranken unbeschwerte Tage in guter Gemeinschaft erleben können.

## Markante Zahlen:



Im Jahr 2014 haben wir Spenden in Höhe von 71.737 € verbucht.



Im Jahr 2015 überwiesen wir unter anderem 10.000,00 € für Deutschkurse, um Flüchtlingen die Integration zu erleichtern.

„KULTUR MACHT STARK.“

## FESTE ALLIANZ ZUM WOHL DER KINDER

### „KULTUR MACHT STARK.“

Unter diesem Motto ermöglichen wir über unser Stadtteil-Unterstützungs-Netzwerk (SUN) im Babenberger Viertel in Bamberg den dort lebenden Kindern und Jugendlichen in Zusammenarbeit mit Chapeau Claque – Verein für kreative Medien und Kulturpädagogik – und dem städtischen Spielmobil seit einigen Jahren während des Sommers, ihren Lebensraum aus neuen Blickwinkeln und in traditionellen Beziehungen ausgiebig zu erkunden. Vierter Mitwirkender im lokalen „*Bündnis für Bildung*“ ist das Zentrum Welterbe Bamberg (ZWB). Dieses ist die zentrale Koordinierungsstelle für alle Belange, die das UNESCO-Welterbe „Altstadt von Bamberg“ betreffen.

Mitte 2015 wurde aus der bisherigen losen Zweckpartnerschaft eine offizielle feste Bildungspartnerschaft. Was vorher schon erfolgreich lief, erlangte dadurch einen neuen Status – quasi mit Qualitätssiegel. Und: Chapeau Claque kann bei entsprechenden Anträgen im Rahmen des Programms „bildungsLandschaften GESTALTEN“ mit einer höheren Förderung durch das Bundesministerium für Bildung und Forschung rechnen.

Webweiser:



Unter anderem wurden im vergangenen Jahr im Babenberger Viertel in Bamberg während einer Sommeraktion Tröge von Kindern und Jugendlichen bepflanzt.

*Ziemlich gute Freunde*



Emma Dess, Mieterin seit über sechs Jahrzehnten, und „ihr“ Hausbetreuer Rolf Stelzl.



WORTE DES LOBS

## GLÜCK ERLEBEN, FREUDE TEILEN

**„Meine Frau und ich wollten dem Wohnheim Augustinus eine kleine Spende zukommen lassen. Wir haben uns dort kennengelernt und waren in unserer Studen-  
zeit sehr glücklich.“**

Diese E-Mail eines ehemaligen Bewohners eines unserer Erlanger Studentenwohnheime ging am 19. Juli 2015 ein. Das Ehepaar hat es im Leben gut getroffen und möchte etwas davon weitergeben. Wir freuen uns natürlich sehr, verwiesen aber auf verschiedene wohltätige Einrichtungen als mögliche Spendenempfänger.

**„Ich bin die ganze Zeit zufrieden und glücklich.“**

In 63 Jahren als Mieterin der Joseph-Stiftung hat Emma Dess aus Ansbach sich nicht ein einziges Mal beschwert – „mich auch nicht beschweren müssen“, betont sie. Die heute 94-Jährige lebt seit 1952 im selben, damals neu errichteten Wohngebäude und zählt zu unseren treuesten Mietern. Unseren Haus- und Kundenbetreuer Rolf Stelzl bezeichnet Emma Dess als ihren „Freund“.

Webweiser:





SCHLUSSWORT

# Leute mit Herzen aus Gold

ZUM SCHLUSS MÖCHTEN WIR EINEN STUDENTEN AUS DER BAMBERGER PARTNERDIÖZESE THIÈS IM SENEGAL ZU WORT KOMMEN LASSEN. IM APRIL 2015 ABSOLVIERTE ER IN UNSEREM UNTERNEHMEN EIN MEHRWÖCHIGES PRAKTIKUM. IM INTERNEN BLOG VERABSCHIEDETE ER SICH AUF ÜBERAUS HERZLICHE WEISE:

„(...) Dies ist die Geschichte eines jungen Mannes, der aus Afrika ist, und der hat das Managementstudium in seinem Heimatland durchgeführt. Eines Tages hatte er die Chance, neue Fähigkeiten in einem fernen Land in Europa zu lernen. (...) Vor seinem ersten Tag in der Firma hatte er etwas Angst. Aber er fand dort Leute mit Herzen aus Gold. Menschen voll von Wissen und Know-how. Menschen, die ein Lächeln hatten die ganze Zeit. (...) Ich danke Ihnen für alle Freundlichkeit, die nur Gott vergelten kann. (...) Ich weiß, dass mein Land wird profitieren von der großen Erfahrung, die ich in so wenig Zeit erhielt.“

VIELE GRÜSSE, RAPHAEL DIENE









Die Joseph-Stiftung ist für ihr Nachhaltigkeitsengagement ausgezeichnet:



DIE 20 KRITERIEN DES DEUTSCHEN  
NACHHALTIGKEITSKODEX (DNK)

## NACHHALTIGKEITSKODEX/ZAHLEN

### STRATEGIE:

#### 1. Strategische Analyse und Maßnahmen

Zweck der Stiftung ist eine angemessene und sozial vertretbare Verbesserung der Wohnungsversorgung, insbesondere für Familien, vor allem in der Erzdiözese Bamberg. Die Stiftung ist christlichen Grundwerten verpflichtet. Die Joseph-Stiftung verfolgt ein nachhaltiges Geschäftsmodell und ist in den Geschäftsbereichen Wohnen, Bauen und Beteiligungen sowie in der Entwicklung innovativer Produkte beziehungsweise Dienstleistungen tätig. Um den Stiftungszweck gezielt umzusetzen, werden u. a. Modellprojekte sowie Maßnahmen und Konzepte im Wohnungswesen mit sozialer und ökologischer Signalwirkung initiiert, gefördert, entwickelt, durchgeführt und ausgewertet. Die Bewahrung der Schöpfung für künftige Generationen und der demografische Wandel stehen dabei für uns im Mittelpunkt.

#### 2. Wesentlichkeit

Unser Unternehmensleitbild mit unseren Kernaussagen ist richtungsweisend und das Fundament unserer Unternehmensstrategie. Unser Wertemodell „sinnstiftend“ mit den Werten kirchlich-sozial, innovativ, bewahrend und wirtschaftlich spiegelt sich in unserem Handeln wider. Das Image der Stiftung, die Werthaltigkeit unseres Wohnungsbestandes, die Kompetenz unserer Mitarbeiter und die Geschäftsmodelle unserer Beteiligungen sehen wir als Basis unseres Erfolges. Die Nachhaltigkeitsaktivitäten des Unternehmens führen zu einer sozialen Stabilisierung von Quartieren, zur Stärkung des Gemeinwesens, zu einem schonenderen Ressourcenverbrauch und aufseiten der Mieter zu Kosteneinsparungen aufgrund niedrigerer Verbrauchswerte.

#### 3. Ziele

- Abgabe der Entsprechenserklärung zum Deutschen Nachhaltigkeitskodex (Ende Dezember 2015)

- Veröffentlichung des Nachhaltigkeitsberichts der Joseph-Stiftung (Januar 2016)
- Umsetzung von Maßnahmen aus der StiftungsCard (2016)
- eine risikointegrierte StiftungsCard in den Bereichen Soziales (Wohnungen für Flüchtlinge), Ökologie (Modernisierung von Wohngebäuden) und Ökonomie (Immobilienportfoliostrategie 2025)

Die risikointegrierte StiftungsCard hat das Unternehmen entwickelt. Sie umfasst vier Perspektiven: Werte (sozial/ökologisch/ökonomisch), Märkte, Prozesse und Ressourcen. Diese sind mit Maßnahmen und Indikatoren hinterlegt. Über die Perspektiven sind Chancen und Risiken miteinander verbunden. Diese Methodik stellt ein in sich konsistentes Managementkonzept sicher, das den Anforderungen des Gesetzes zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG) gerecht wird.

#### 4. Tiefe der Wertschöpfungskette

Die Wohnungsbestände der Joseph-Stiftung liegen vor allem in Nordbayern, daneben auch in Regensburg und im Raum Dresden. Vertragspartner für Bauleistungen sind in der Regel regionale Firmen. Die Joseph-Stiftung agiert nicht im globalen Kontext. In den 1990er-Jahren begannen wir systematisch unseren Wohnungsbestand energetisch zu sanieren. Auf eine ökologische Modernisierung verschiedener Mietwohngebäude in Bamberg folgte in Ansbach der Umbau einer ganzen Zeile zu Niedrigstenergiehäusern. In Nürnberg erreichten wir schließlich den Passivhausstandard bei einem Gebäude mit über 40 Wohnungen. In Nordbayern war dies das erste Passivhaus in dieser Größe. In Ansbach verwirklichten wir zudem erst kürzlich ein Vorhaben unter dem Titel „e % – energieeffizienter Wohnungsbau“ im Rahmen eines von der Obersten Bayerischen Baubehörde ausgeschriebenen und auf zehn Teilnehmer begrenzten Förderprogramms. Die Nachhaltigkeitsaspekte werden kommuniziert im Rahmen von Inhouse-Messen, Netzwerkkonferenzen, persönlichen Gesprächen, Printmedien und Internet.

### PROZESSMANAGEMENT:

#### 5. Verantwortung

Neben Digitalisierung und demografischem Wandel ist Nachhaltigkeit das zentrale strategische Thema der Joseph-Stiftung. Die drei Vorstände sind jeweils für eines dieser Themen verantwortlich. Ab kommendem Jahr wird zudem für jeden Geschäftsbereich ein Verantwortlicher für Nachhaltigkeit bestellt, der den Vorstand bei der weiteren Ausgestaltung und Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie unterstützen wird.

#### 6. Regeln und Prozesse

Für jeden strategischen Geschäftsbereich (Wohnen, Planung und Bau, Bauträger etc.) wird im ersten Quartal 2016 ein CSR-Beauftragter ernannt. Alle CSR-Beauftragten bilden zusammen den Lenkungsreis Nachhaltigkeit, den der für das Thema zuständige Vorstand leitet. Geplant ist, in einem Zweijahresturnus einen Nachhaltigkeitsbericht zu erstellen. Erstmals erscheint der Bericht Anfang 2016. Da im Rahmen der seit Jahren praktizierten Balanced Scorecard die Nachhaltigkeitsaspekte (sozial, ökologisch und ökonomisch) bereits auf allen Ebenen fest implementiert sind, wird auf eine eigene Nachhaltigkeitsstrategie verzichtet.

#### 7. Kontrolle

Im Rahmen des jährlich stattfindenden Review-Workshops werden u. a. die Ziele, Maßnahmen und Indikatoren für das Folgejahr festgelegt und die Zielerreichung wird unterjährig über ein Reportingsystem quartalsweise kontrolliert. Beispiel: Erhöhung der Demografiefestigkeit von Wohnungen durch Anpassungsmaßnahmen. Wir sind ein Wohnungsunternehmen der katholischen Kirche und den christlichen Grundwerten verpflichtet. Wir möchten in der Gesellschaft und in unserem Marktsegment positiv wahrgenommen werden. Deshalb kennzeichnen Offenheit, gegenseitiges Vertrauen und Respekt den Umgang mit unseren Kunden. Für private und kirchliche Auftraggeber, für Städte und Gemeinden sind wir ein kompetenter und verlässlicher Partner. Wir legen Wert auf eine Unternehmenskultur, die von Offenheit, Austausch, Vertrauen und projektbezogener Teamarbeit geprägt ist. Durch einen partizipativen Führungsstil schaffen wir Entscheidungsspielräume, um kreativ und verantwortungsbewusst die vereinbarten Unternehmensziele zu erreichen.

#### 8. Anreizsysteme

Auf Zielvereinbarungen, die mit Bonus-Systemen hinterlegt sind, wird verzichtet. Die Joseph-Stiftung setzt bei der Realisierung von Nachhaltigkeitsthemen auf kommunikative, partizipative und sinnstiftende Prozesse. So ist z. B. ab kommendem Jahr im Rahmen der Mitarbeiterjahresgespräche geplant, Nachhaltigkeitsaspekte zu integrieren. Für die Mitarbeiter der Joseph-Stiftung gilt der Tarifvertrag für die Beschäftigten in der Deutschen Immobilienwirtschaft. Führungskräfte werden z. T. außertariflich auf der Basis des Tarifvertrages vergütet. Der Stiftungsrat verhandelt mit dem zu berufenden Mitglied des Vorstandes die Bedingungen des Dienstvertrages und schließt ihn mit ihm ab.

#### 9. Beteiligungen von Anspruchsgruppen

Stakeholder sind: Erzbischof, Stiftungsrat, Ordinariat und Kirchenstiftungen, Caritas, Kunden und Geschäftspartner, Mitarbeiter/Führungskräfte, Lieferanten, Fremdkapitalgeber, EU, Landes- und Bundespolitik, Ministerien und Regierungen, Kommunen, Institutionen und Verbände. Die oben genannten Gruppen sind relevant für unseren Kernbereich Wohnen und Bauen. Als kirchliches Wohnungsunternehmen stehen wir im Austausch mit kirchlichen Institutionen. Regierungen und Ministerien sind vor allem relevant mit Blick auf den öffentlich geförderten Wohnungsbau, der mehr als die Hälfte unseres Bestands umfasst. Kommunen sind häufig Partner bei der Realisierung von Wohn- und Quartiersprojekten. Der Austausch erfolgt in Gesprächen, gemeinsamen Projekten, Informationsveranstaltungen etc.

*Beispiel 1:* Zukunftsfähige Konversion eines nicht mehr zeit- und nutzungsgemäßen Immobilienbestandes einer Pfarrei durch die Joseph-Stiftung: Heute verfügt die Pfarrei

über ein bedarfsgerechtes, modernes Gemeindezentrum mit einer für mehrere Gruppen eingerichteten Kindertagesstätte. Außerdem betreibt die Caritas im sanierten Klostergebäude Beratungs- und Betreuungsstellen einschließlich einer Straßenambulanz. Die Joseph-Stiftung schuf auf den frei gewordenen und in Erbpacht bereitgestellten Flächen zudem unter anderem mit staatlichen und städtischen Fördermitteln insgesamt 50 Wohnungen für Menschen mit niedrigem Einkommen.

**Beispiel 2:** In Kooperation mit der Caritas entstand das Zukunftswohnmodell „In der Heimat wohnen“, das inzwischen an 16 Standorten realisiert ist.

### 10. Innovations- und Produktmanagement

Ein wesentlicher Innovationstreiber ist bei der Joseph-Stiftung die vom Vorstand forcierte laufende Beteiligung an Forschungsvorhaben in allen Bereichen des Bauens und Wohnens quer über alle strategischen Geschäftsfelder hinweg. So haben wir bereits 2010 an dem Forschungsprojekt „Anwendung und Erprobung des Bewertungssystems Nachhaltiger Wohnungsbau (Neubau MFH) im Rahmen einer Pilotphase“ erfolgreich teilgenommen. Seitdem lief und läuft eine Vielzahl weiterer Projekte, z. B.: SOPHIA – Soziale Personenbetreuung, Hilfen im Alltag sowie I-stay@home, ein von der EU gefördertes Forschungsprojekt, um die Alltagstauglichkeit von technischen Assistenzsystemen (AAL) für das Wohnen im Alter zu erproben. In diesem Segment war die Joseph-Stiftung das erste bayerische Unternehmen und das erste deutsche Wohnungsunternehmen, das als „lead partner“ mit der Führungsrolle in einem internationalen Zusammenschluss betraut wurde. Unsere eigenen Projekt-Tests finden – vorwiegend – in einem bewohnten Labor (Living Lab) statt. Bis Ende 2016 führen wir gegenwärtig ein vom BBSR

gefördertes Forschungsprojekt durch, dessen Ziel die Erstellung eines Leitfadens zur bedarfsgerechten Entwicklung und Umsetzung von Wohn- und Quartiersprojekten im ländlichen Raum ist. Zu einzelnen Projekten siehe Gesamtbericht. In unserem Wohnkonzept „In der Heimat wohnen“ haben wir über wiederholte Mieterbefragungen ermittelt, dass die Mieter auch bei Einschränkungen länger in ihrer Wohnung bleiben können und im Zusammenhang mit unserem Versorgungskonzept die Lebensqualität deutlich steigt. Aufgrund umfassender Modernisierung/Neubau etc. der Wohnungsbestände (ca. 3.800 Mietwohnungen und ca. 1.750 Studentenappartements) lag der Energieverbrauch bei Heizung und Warmwasser für die Wohnungen der Joseph-Stiftung im Jahr 2014 im Durchschnitt bei 110 kWh/m<sup>2</sup>a. Zum Vergleich: Der Mittelwert bei den Mitgliedsunternehmen des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen lag im Jahr 2013 bei 127 kWh/m<sup>2</sup>a. Bundesweit lag der Wert im Jahr 2011 bei 163 kWh/m<sup>2</sup>a. Das Anlagevermögen ist in Immobilien gebunden.

## UMWELT:

### 11. Inanspruchnahme von natürlichen Ressourcen

Im Sinne einer nachhaltigen und umfassenden Strategie wurden für die Joseph-Stiftung folgende Handlungsfelder festgelegt: Wärme aus erneuerbaren Energien, Strom aus erneuerbaren Energien, energieeffiziente Gebäude, Ausbau von Nah-/Fernwärme mit Kraft-Wärme-Kopplung. **Beispiel 1:** Beim Passivhaus in Nürnberg reduziert sich der Jahresheizwärmebedarf nach der Modernisierung von etwa 136 auf etwa 12kWh/m<sup>2</sup>a um über 90%.

**Beispiel 2:** Das Flusswasserkraftwerk der Joseph-Stiftung erzeugt ca. 2.350.000 kWh ökologischen Strom. Um dieselbe Strommenge in einem konventionellen Kraftwerk zu erzeugen, würden ca. 600.000 l Heizöl benötigt. Geplant ist, für 2016 in den Verwaltungsgebäuden den Ressourceneinsatz zu erfassen und zu analysieren.

### 12. Ressourcenmanagement

Im Rahmen unseres Projektes Remo haben wir Mietern die nötige Hilfe beim Energiesparen gegeben. In Zusammenarbeit mit unserer Tochtergesellschaft Fidentia führen wir ein systematisches und laufendes Ressourcenmanagement/Betriebskostencontrolling (Abfall, Wasser, Wärme) durch. Im Bereich E-Mobilität testen wir den Einsatz von E-Bikes und E-Auto. Bei allen Neubauten und Modernisierungen streben wir jeweils einen höheren Standard an als gesetzlich jeweils gültig. Insoweit erfolgt eine fortlaufende Prüfung.

### 13. Klimarelevante Emissionen

Durch solare Stromerzeugung, durch Stromerzeugung im Gas-BHKW, mit Wasserkraft und mit Pellets statt mit Gas werden jährlich 1.739 Tonnen CO<sub>2</sub> eingespart. Ziel ist es, durch einen weiteren verstärkten Einsatz von erneuerbaren Energien die CO<sub>2</sub>-Einsparung weiter deutlich zu erhöhen.

## GESELLSCHAFT:

### 14. Arbeitnehmerrechte

Es gilt der Tarifvertrag der Wohnungswirtschaft. Ein von der Belegschaft gewählter Betriebsrat fungiert als Partner der Geschäftsführung in allen Fragen der Mitarbeiter-

rechte und -interessen. Wir benutzen einen Share-Point, um alle Mitarbeiter mit aktuellen Informationen zu versorgen. Jeder Mitarbeiter hat das Recht, einen Beitrag zu veröffentlichen. Ein Meinungs- und Informationsaustausch findet auch bei den quartalsweise stattfindenden Betriebsversammlungen statt. Das Unternehmen ist nicht international tätig.

### *15. Chancengleichheit*

Neben dem Tariflohn gewährt die Joseph-Stiftung umfangreiche Sozialleistungen wie z. B. die Beihilfeversicherung und die betriebliche Altersversorgung. Wir führen nicht nur die verpflichtenden Ersthelfer-Schulungen und Sehtests durch, sondern stellen auch Räumlichkeiten zur Verfügung und gewähren Zuschüsse zu Rückengymnastikkursen mit zertifiziertem Übungsleiter. Für Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz gibt es zudem einen eigens dafür beauftragten Mitarbeiter. Die individuellen familiären Bedürfnisse berücksichtigen wir durch: diverse individuelle Teilzeitmodelle, Elternzeit von bis zu drei Jahren, Beschäftigung in Teilzeit während der Elternzeit, Wechsel von Vollzeit in Teilzeit nach der Elternzeit, Erhöhung der Teilzeitstunden, wenn die Kinder größer geworden sind. Im Jahr 2013 konnten wir einen in Teilzeit arbeitenden Mitarbeiteranteil von 54 % der Gesamtbelegschaft verzeichnen. Das Unternehmen hat eine Beauftragte für Chancengleichheit; sie berät und unterstützt die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

### *16. Qualifizierung*

Im Durchschnitt haben deutsche Unternehmen im Jahr 2014 zusätzlich zum Einsatz von Arbeitsstunden 534,00 € direkte Kosten für ihre Mitarbeiter für Fort- und Weiterbildung aufgewendet. Die Joseph-Stiftung liegt als Arbeitge-

ber mit 15 % bzw. 611,11 € bei 180 Beschäftigten über diesem Schnitt. Zudem förderte die Joseph-Stiftung im Jahr 2014 vier Mitarbeiter bei ihrer Weiterqualifizierung zum Immobilienfachwirt, einen Beschäftigten beim Studium zum Diplom-Immobilienwirt und Bachelor of Arts Real Estate sowie einen Mitarbeiter beim Studium zum Master of Business Administration (MBA).

### *17. Menschenrechte*

Die Joseph-Stiftung und ihre Geschäftstätigkeit sind regional begrenzt und unterliegen den deutschen Gesetzen.

### *18. Gemeinwesen*

Unsere Studentenwohnheime mit 1.759 Wohnplätzen in Bamberg, Bayreuth und Erlangen sind öffentlich gefördert. Aus diesem Engagement für junge Menschen resultieren weitergehende Mietverzichte von ca. 1 Mio. € pro Jahr. In Bamberg unterhalten wir ein Haus mit zwölf Wohnungen speziell für kinderreiche Familien. Die Miete oder treffender einen Mietzuschuss errechnen wir in Abhängigkeit von der Kinderzahl. Konstant liegt die Zahl der in diesem Haus lebenden Kinder bei 25 bis 30. Unverschuldet in Not geratene Mieter unterstützen wir im Einzelfall über unseren Sozialfonds. Jährlich erhalten 100 Kinder finanziell schwacher Mieter auf unsere Kosten einen Ferienpass. Bei jeder frei werdenden Wohnung prüfen wir aktuell, ob sie für nach Asylrecht anerkannte Flüchtlinge geeignet ist. Ausgenommen sind Wohnungen für von Obdachlosigkeit bedrohte Familien, wovon wir 24 in Nürnberg vorhalten, sowie Einzelfälle, bei denen wir den Betroffenen entweder über spezielle Modelle wie Probemietverhältnisse oder über Bürgschaften eine Wohnung zur Verfügung stellen. An Spenden für gemeinnützige Projekte haben wir im Jahr 2014 ca. 71 T€ zur Verfügung gestellt. Darüber

hinaus unterstützen wir den sozialen Zusammenhalt in einzelnen Quartieren mit Quartiersmanagern und sozialen Quartiersaktivitäten. Der Anteil von Wohnungen mit Sozialbindung am Gesamtbestand liegt bei 56 %.

### *19. Politische Einflussnahme*

Die Joseph-Stiftung ist Mitglied in zahlreichen wohnungswirtschaftlichen Verbänden und Vereinigungen. Daneben bestehen weitere (Pflicht-)Mitgliedschaften, insbesondere in kirchlichen Gruppierungen.

### *20. Gesetzes- und richtlinienkonformes Verhalten*

Die Grundsätze und Regeln sind im Stiftungsstatut, dem Unternehmensleitbild, den Leitlinien für die Mitglieder der Stiftungsorgane, der Geschäftsordnung für den Vorstand, der StiftungsCard, dem Risikomanagementhandbuch und dem Stiftungshandbuch verbindlich festgelegt. Eine externe Ombudsstelle für die Unternehmensgruppe wurde eingerichtet. Bestätigte Korruptionsfälle sind nicht bekannt. Im Rahmen von Betriebsversammlungen werden die Mitarbeiter über dieses Thema regelmäßig informiert. Intern wird ab kommendem Jahr ein Compliance-Beauftragter tätig werden. Die Aktualität von Verfahrens- und Dienstanweisungen wird im Rahmen geregelter Verantwortlichkeiten und Termine regelmäßig überprüft.



## IMPRESSUM

### **HERAUSGEBER:**

JOSEPH-STIFTUNG, Kirchliches Wohnungsunternehmen  
Hans-Birkmayr-Straße 65, 96050 Bamberg,  
Telefon 0951 9144-0, Telefax 0951 9144-555  
[www.joseph-stiftung.de](http://www.joseph-stiftung.de)

### **REDAKTION:**

Dr. Wolfgang Pfeuffer, Sprecher des Vorstands  
Dr. Klemens Deinzer, Vorstand  
Reinhard Zingler, Vorstand

### **BILDNACHWEIS:**

Anja Gunreben, claudiusbähr+friends, Erzbistum Bamberg (Pressestelle),  
Matthias Hübner, Bernhard Schneider, Lydia Hornung,  
Sophia living network GmbH, Gerald Wunder

### **KONZEPT + GESTALTUNG:**

claudiusbähr+friends, Forchheim

### **DRUCK:**

Druckerei Eugen Seubert GmbH, Nürnberg

### **AUFLAGE:**

1.500 Stück; erschienen: März 2016

**Gedruckt auf umweltfreundlichem, FSC-zertifiziertem Papier**

