



Deutscher  
NACHHALTIGKEITS  
Kodex

# DNK-Erklärung 2020

---

## Freiburger Stadtbau Verbund

---

Leistungsindikatoren-Set

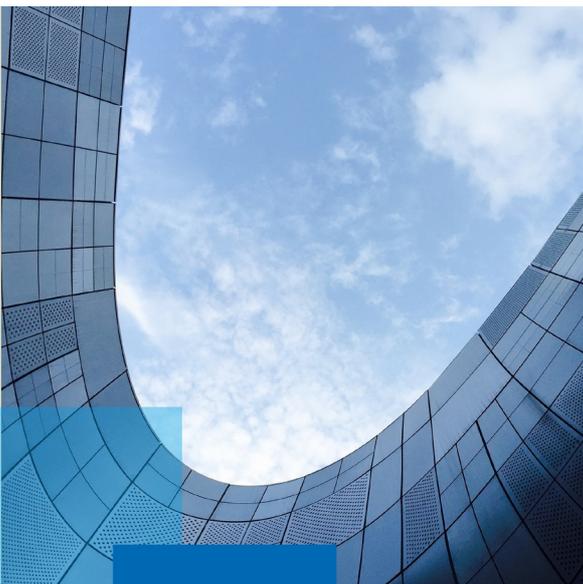
GRI SRS

Kontakt

Jule Hinzpeter BAUEN Technische  
Abteilung

Am Karlsplatz 2  
79098 Freiburg i. Br.  
Deutschland

0761 2105-259  
[jule.hinzpeter@fsb-fr.de](mailto:jule.hinzpeter@fsb-fr.de)



## Leistungsindikatoren-Set

Die Erklärung wurde nach folgenden GRI SRS  
Berichtsstandards verfasst:

# Inhaltsübersicht

## Allgemeines

Allgemeine Informationen

## KRITERIEN 1–10: NACHHALTIGKEITSKONZEPT

### Strategie

1. Strategische Analyse und Maßnahmen
2. Wesentlichkeit
3. Ziele
4. Tiefe der Wertschöpfungskette

### Prozessmanagement

5. Verantwortung
6. Regeln und Prozesse
7. Kontrolle  
Leistungsindikatoren (5-7)
8. Anreizsysteme  
Leistungsindikatoren (8)
9. Beteiligung von Anspruchsgruppen  
Leistungsindikatoren (9)
10. Innovations- und Produktmanagement  
Leistungsindikatoren (10)

## KRITERIEN 11–20: NACHHALTIGKEITSASPEKTE

### Umwelt

11. Inanspruchnahme von natürlichen Ressourcen
12. Ressourcenmanagement  
Leistungsindikatoren (11-12)
13. Klimarelevante Emissionen  
Leistungsindikatoren (13)

### Gesellschaft

14. Arbeitnehmerrechte
15. Chancengerechtigkeit
16. Qualifizierung  
Leistungsindikatoren (14-16)
17. Menschenrechte  
Leistungsindikatoren (17)
18. Gemeinwesen  
Leistungsindikatoren (18)
19. Politische Einflussnahme  
Leistungsindikatoren (19)
20. Gesetzes- und richtlinienkonformes Verhalten  
Leistungsindikatoren (20)

Stand: 2020, Quelle:  
Unternehmensangaben. Die Haftung  
für die Angaben liegt beim  
berichtenden Unternehmen.

Die Angaben dienen nur der  
Information. Bitte beachten Sie auch  
den Haftungsausschluss unter  
[www.nachhaltigkeitsrat.de/  
impressum-und-datenschutzzerklaerung](http://www.nachhaltigkeitsrat.de/impressum-und-datenschutzzerklaerung)

Heruntergeladen von  
[www.nachhaltigkeitsrat.de](http://www.nachhaltigkeitsrat.de)

# Allgemeines

## Allgemeine Informationen

Beschreiben Sie Ihr Geschäftsmodell (u. a. Unternehmensgegenstand, Produkte/Dienstleistungen)

Die Freiburger Stadtbau ist ein Verbund aus städtischen Immobilien- und Dienstleistungsgesellschaften zu deren Aufgaben der Erhalt und die Schaffung von preisgünstigem und bezahlbarem Wohnraum, die Verwaltung von eigenen und kommunalen Parkgaragen, des Keidel Mineral-Thermalbades sowie die Betriebsführung von städtischen Bädern gehört.

Zum Freiburger Stadtbau Verbund gehören:

- Freiburger Stadtbau GmbH (FSB)
- Freiburger Stadtimmobilien GmbH & Co. KG (FSI)
- Freiburger Kommunalbauten GmbH Baugesellschaft & Co. KG (FKB)
- Regio Bäder GmbH
- Green City Hotel Vauban GmbH mit 1/3 Beteiligung

Die Freiburger Stadtbau GmbH (FSB) baut, modernisiert, saniert und verwaltet Miet- und Eigentumswohnungen. Sie hält zusammen mit der Freiburger Stadtimmobilien GmbH & Co. KG (FSI) 11.558 Wohnungen. Davon gehören 8.542 Wohnungen zum Bestand der FSB, 935 Wohnungen zur FSI und 2.015 Wohnungen werden nach dem Wohnungseigentumsgesetz verwaltet. Weitere 29 Wohnungen sind angemietet und 37 Wohnungen mietverwaltet.

Als kommunale Wohnungsbaugesellschaft stellt die Freiburger Stadtbau seit nunmehr über 100 Jahren das wichtigste Instrument der Stadt Freiburg zur Daseinsvorsorge für die Bürger\_innen dar. Kernaufgabe des Unternehmens ist die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum für einkommensschwache Haushalte. Die durchschnittliche Nettokaltmiete im FSB-Bestand liegt bei 6,36 €/qm Wohnfläche und liegt somit weit unter der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Das Handeln des Freiburger Stadtbau Verbunds ist sozial, ökologisch und ökonomisch nachhaltig ausgerichtet. Bei ihren baulichen Maßnahmen und Quartiersentwicklungen legt sie großen Wert auf sozialverträgliche Lösungen für ihre Mieter\_innen; eine soziale Ausgewogenheit in den Wohnquartieren; nutzt Nachverdichtungspotenziale, um mehr Wohnraum zu schaffen und geht somit sparsam mit dem knappen Bauland um. Die Freiburger Stadtbau wendet dabei unterschiedliche Bauweisen an (wie z.B. Holzbau, Serielles und Modulares Bauen) und realisiert Pilotprojekte zu den Themen erneuerbare Energien, Fassadenbegrünung (wie am Green City Hotel, Vauban), Gärtnern, etc. Jahresüberschüsse werden dabei stets nachhaltig und ökonomisch in

Mietwohnungsneubauten, Modernisierungen und Instandhaltungen reinvestiert.

Der Freiburger Stadtbau Verbund steht für ökologisches, energieeffizientes und inklusives Bauen sowohl im Bereich des Neubaus als auch bei Modernisierungen. Sie achtet nicht nur bei ihrem Wohnungsneubau und Bestand auf inklusive Lösungen und Angebote, sondern etabliert diese auch im Keidel Mineral-Thermalbad, den städtischen Bädern und Parkhäusern. Sie wirkt bei dem Ausbau der Elektromobilität in öffentlichen und privaten Parkräumen mit, entwickelt Konzepte für Ladepunkte für Elektrofahrzeuge im Mietwohnungsbau und etabliert Mobilitätskonzepte mit Carsharing-Angeboten und Bezuschussung der RegioKarten für den öffentlichen Nahverkehr. Bei der Entwicklung von Wärmeversorgungskonzepten achtet sie stets auf geringe Primärenergiewerte und etabliert ganzheitliche, quartiersübergreifende Lösungen unter Einbezug der Nachbarschaften (Versorgungsnetz für Miet- /Eigentumswohnungen und Bestandsgebäude z.B. in der Oberen Lachen). Des Weiteren treibt Sie den PV-Ausbau voran.

Ihr sozial, ökologisch und ökonomisch nachhaltiges Handeln dokumentiert der Freiburger Stadtbau Verbund regelmäßig in ihren Geschäfts- und Sozialberichten sowie erstmalig im Jahr 2018 im Rahmen einer DNK-Berichterstattung.

Wesentliche Unternehmenskennzahlen im Freiburger Stadtbau Verbund für das aktuelle Berichtsjahr 2020:

**Bilanzsumme**

Freiburger Stadtbau Verbund: 646,025 Mio. €

Umsatzerlöse: 97,284 Mio. €

Bilanzgewinn Verbund: 6,748 Mio. €

Jahresüberschuss: 7,505 Mio. €

Eigenkapital: 220,404 Mio. €

**Wohnungsbestand:**

Insgesamt 11.558 Wohneinheiten (WE)

Wohnungen im Bestand (FSB/FSI): 9.477 WE

Gemietete/angemietete Wohnungen: 29 WE

Mietverwaltete Wohnungen: 37 WE

Verwaltung WEG Einheiten: 2.015 WE

**Investitionen**

Investitionen in Sanierung, Modernisierung und Instandhaltung: 14,432 Mio. €

Investitionen für Mietwohnungsneubau: 37,273 Mio. €

Investitionen in Erstellung von Wohneigentum: 12,759 Mio. €

**Parkhäuser**

Bewirtschaftete Parkplätze FKB: 2.880 Stellplätze

Investitionen in Sanierung, Modernisierung der Parkhäuser: 46.000 €

**Bäder**

Besucher\_innen Keidel Bad: 203.966 Gäste

---

Investitionen in Sanierung, Modernisierung, Instandhaltung Keidel Bad: 6,351 Mio. €  
Besucher\_innen Regio Bäder: 246,628 Gäste

**Beschäftigte**

FSB Verbund zum 31.12.: 332 Mitarbeitende (MA)

Freiburger Stadtbau GmbH: 163 MA

Freiburger Kommunalbauten GmbH Baugesellschaft & Co. KG: 90 MA

Regio Bäder GmbH: 79 MA

**Ergänzende Anmerkungen:**

Siehe auch Geschäftsbericht 2019 und 2020. Download unter

<https://www.freiburger->

[stadtbau.de/fileadmin/Dateien/Downloads/Geschaeftsberichte/FSB\\_Geschaeftsbericht\\_2019-2020\\_Web.pdf.](https://www.freiburger-stadtbau.de/fileadmin/Dateien/Downloads/Geschaeftsberichte/FSB_Geschaeftsbericht_2019-2020_Web.pdf)

# KRITERIEN 1–10: NACHHALTIGKEITSKONZEPT

## Kriterien 1–4 zu STRATEGIE

### 1. Strategische Analyse und Maßnahmen

Das Unternehmen legt offen, ob es eine Nachhaltigkeitsstrategie verfolgt. Es erläutert, welche konkreten Maßnahmen es ergreift, um im Einklang mit den wesentlichen und anerkannten branchenspezifischen, nationalen und internationalen Standards zu operieren.

Nachhaltigkeit ist als wesentliches Qualitätsmerkmal des Freiburger Stadtbau Verbunds in der Unternehmenspolitik verankert und bestehender strategischer Wegweiser für die Zukunft. Diese Nachhaltigkeitsstrategie äußert sich in den primären Unternehmenszielen des Verbundes und ist damit in die übergreifende Unternehmensstrategie eingebunden.

Unsere nachhaltigen Haupthandlungsfelder sind

- Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum für einkommensschwache Haushalte insbesondere im Bereich des sozialen Mietwohnungsbaus
- Langfristiger Erhalt und Weiterentwicklung der Immobilien des Verbundes mit Ausrichtung auf die Anforderungen der zukünftigen Generation
- Aktive Quartiers- und Bestandsentwicklung unter ökologischen, sozialen und ökonomischen Aspekten
- Umfassender Klima- und Artenschutz

Dazu zählt des Weiteren die Positionierung als moderner städtischer Unternehmensverbund durch qualifizierte und dienstleistungsorientierte Mitarbeiter\_innen zu festigen und auszubauen. Diese Handlungsfelder bilden dabei die zentralen Ansatzpunkte, welche die Nachhaltigkeitsstrategie des FSB Verbunds definieren.

Zusätzlich unterstützt der FSB Verbund die Stadt Freiburg bei der Umsetzung der Freiburger Nachhaltigkeitsziele, die bis zum Jahr 2030 unter anderem die Schaffung effektiver Organisationsabläufe sowie fachübergreifende Kooperationsprozesse zur Umsetzung einer gesamtstädtischen Nachhaltigkeitsstrategie beinhalten. Diese gesamtstädtischen Ziele, denen sich der FSB Verbund verpflichtet hat, orientieren sich an den Nachhaltigkeitszielen der Vereinten Nationen (Sustainable Development Goals). Diese Ziele umfassen eine nachhaltige Finanzwirtschaft, ökologisch nachhaltige Zielvereinbarungen sowie eine gesamtstädtische Digitalisierungsstrategie, um

eine optimale Wertschöpfung im Bereich von Dienstleistungen, Wirtschaftlichkeit, gesellschaftliche Teilhabe und Transparenz zu schaffen.

Darüber hinaus ist die Stadt Freiburg seit 2021 Mitglied beim „European Energy Award“ (eea), an dem der Freiburger Stadtbau Verbund als städtisches Tochterunternehmen teilnimmt. Der European Energy Award, ist ein internationales Qualitätsmanagement- und Zertifizierungsinstrument für den kommunalen Klimaschutz. Dieses erkennt lokale Potenziale, nutzt diese und integriert die Akteur\_innen vor Ort in die Prozesse. Teilnehmerinnen und Teilnehmer des eea entscheiden sich ganz bewusst für eine Teilnahme, um nach innen und außen zu signalisieren, wie wichtig kommunaler Klimaschutz und Energieeffizienz in der heutigen Zeit sind.

Zu FSB Verbund gehören die Unternehmen Freiburger Stadtbau GmbH, Freiburger Stadtimmobilien GmbH & Co. KG, die Freiburger Kommunalbauten GmbH Baugesellschaft & Co.KG, die Regio Bäder GmbH sowie die Green City Hotel Vauban gGmbH. Für diese Unternehmen lassen sich folgende strategische Ausrichtungen benennen, welche die nachhaltigkeitsrelevanten Standards stützen:

Ihr Hauptaugenmerk richtet die Freiburger Stadtbau GmbH allerdings auf die Schaffung und den Erhalt von bezahlbarem Wohnraum unter Einhaltung von klimapolitisch relevanten Vorgaben. Auch das Engagement im geförderten Wohnungsbau sowie die Mitgestaltung des Freiburger Stadtbildes zählen zu den strategischen Unternehmenszielen. Aus ökonomischer Perspektive müssen zur Wettbewerbspositionierung die vorhandenen Potenziale im Wohnungsbestand weiterentwickelt werden. Grundlage hierfür ist die Portfolioanalyse, die jährlich fortgeschrieben und in der Investitionsplanung berücksichtigt wird.

Die Freiburger Stadtbauimmobilien GmbH & Co. KG (FSI) integriert und entwickelt den von der Stadt Freiburg übernommenen Wohnungsbestand von 935 Wohnungen unter sozialen, ökologischen und ökonomischen Gesichtspunkten weiter.

Die Aufgabe der Freiburger Kommunalbauten GmbH Baugesellschaft & Co. KG (FKB) liegt im Betrieb und der Bewirtschaftung der städtischen Parkhäuser; ein wesentlicher Baustein des städtischen Mobilitätskonzeptes. Sie fördert den Ausbau alternativer Mobilitätskonzepte (E-Mobilität) und realisiert wichtige kommunale, infrastrukturelle Bauprojekte. Darüber hinaus ist die FKB für die Verpachtung selbst errichteter Sonderimmobilien wie das Konzerthaus Freiburg oder der Fahrradstation zuständig, wodurch sie zum Erhalt und Ausbau der kulturellen, sozialen und mobilen Infrastruktur beiträgt. Auch der Betrieb des eigenen Keidel Mineral-Thermalbades bietet den Freiburger Bürger\_innen einen umfassenden Mehrwert in den Bereichen Heilung, Therapie, Erholung und Freizeit.

Die Regio Bäder GmbH ist für den Betrieb und die Verwaltung der städtischen Bäder zuständig. Sie trägt durch ein vielfältiges Maßnahmenprogramm zu einem ressourcenschonenden und ökologisch nachhaltigen Betrieb der stadt-eigenen Bäder bei. Dazu gehören unter anderem die Wärmeversorgung der Bäder über Blockheizkraftwerke, die Verwendung frequenzgesteuerter Umwälzpumpen und die Verwendung und Aufbereitung von Brunnenwasser.

Zusätzlich ist die Freiburger Stadtbau an der Green City Hotel Vauban GmbH mit einem Drittel beteiligt. Durch den Bau des Hotels konnte die Freiburger Stadtbau einen Integrationsbetrieb miterrichten, der ca. zehn Menschen mit Behinderung einen festen Arbeitsplatz bietet. Beim Bau

des Hauses wurden zudem ausschließlich regionale Firmen und Schreinermeister beauftragt. Das Hotel legt den Fokus auf soziale Verantwortung, Regionalität und Nachhaltigkeit.

Um die Einhaltung dieses eigenen Anspruchs an nachhaltigkeitsrelevante Themen zu gewährleisten und immer wieder zu überprüfen, hat der FSB Verbund ein umfassendes Maßnahmenpaket erarbeitet. Dieses sieht neben der Erstellung von Nachhaltigkeitsberichten, Sozialberichten und Beteiligungsberichten ebenfalls die Umsetzung der baulandpolitischen Grundsätze der Stadt Freiburg und einen eigens erstellten Qualitäts- und Produktkatalog vor. Durch diesen Anspruch konnten bereits eine Vielzahl von Pilotprojekten im sozialen und ökologischen Bereich umgesetzt werden, welche im Laufe des Berichtes detaillierter erläutert werden. Auch mit Blick auf die ökonomische Nachhaltigkeit hält der FSB Verbund ein umfassendes Controlling sowie Risikomanagement- und Frühwarnsystem vor (siehe Kriterium 7).

## 2. Wesentlichkeit

Das Unternehmen legt offen, welche Aspekte der eigenen Geschäftstätigkeit wesentlich auf Aspekte der Nachhaltigkeit einwirken und welchen wesentlichen Einfluss die Aspekte der Nachhaltigkeit auf die Geschäftstätigkeit haben. Es analysiert die positiven und negativen Wirkungen und gibt an, wie diese Erkenntnisse in die eigenen Prozesse einfließen.

Der FSB-Verbund handelt im Auftrag der Stadt und versteht sich als ihr strategischer Partner zur Umsetzung städtebaulicher, ökologischer und sozialraumbezogener Ziele. Der Verbund stellt daher soziale und ökologische Themen in den Vordergrund. Da diese nachhaltige Ausrichtung jedoch ebenfalls mit Herausforderungen verbunden ist, können diese Themenfelder nicht losgelöst von einer positiven Wirtschaftsperspektive betrachtet werden. Die positiven und negativen Wirkungen werden bisher noch keiner eigenen Analyse durch den FSB-Verbund unterzogen.

Die wesentlichen Nachhaltigkeitsthemen sind für 2020 wie folgt zu benennen:

- Nachhaltige Bereitstellung von kostengünstigem Wohnraum
- Klimawandel / Klimaschutz / Klimaneutralität: Die Stadt Freiburg hat als Zieljahr der Klimaneutralität 2038 ausgerufen. Dies ist eine große Herausforderung für den FSB-Verbund. Aktuell wird ein Konzept zur Erreichung der Klimaneutralität im Jahr 2038 erarbeitet. Verbunden hiermit ist die ökologische Modernisierung des Bestandes, eine nachhaltige Neubaustrategie, Energieträgerumstellungen, PV-Ausbau, alternative Mobilitätskonzepte etc.
- Corona-Pandemie
- Gemeinsames Schwerpunktthema „Nachhaltiges Personalmanagement“

Die Themen ergeben sich aus der Geschäftstätigkeit, umweltpolitischen und sozialdemographischen Entwicklungen und sind mithilfe der Kommunikation mit externen Stakeholdern und betriebsinternen Abstimmungen anhand der Kriterien Dringlichkeit und umwelt- sowie gesellschaftspolitische Relevanz

identifiziert worden.

**Nachhaltige Bereitstellung von kostengünstigem Wohnraum:**

Besonders hervorzuheben sind die Tätigkeitsbereiche des Mutterunternehmens, der Freiburger Stadtbau GmbH. Kernaufgabe der FSB ist die langfristige und nachhaltige Bereitstellung von Wohnraum für Haushalte mit mittlerem und geringem Einkommen. Hierbei wirkt sich die Geschäftstätigkeit des FSB Verbunds in vielfältiger Weise positiv auf Stadtteile, Quartiere und die Lebenssituationen der Freiburger Bürger\_innen aus und bringt daher eine umfassende soziale und ökologische Verantwortung mit sich. Auch in Zukunft wird die FSB daher preisgünstigen und geförderten Mietwohnraum am Freiburger Wohnungsmarkt anbieten und das Angebot weiter ausbauen. Dabei möchte die FSB allen Generationen attraktiven und bezahlbaren Wohnraum bieten. Aus diesem Grund sind bereits jetzt rund 29 Prozent der FSB-Wohnungen barrierefrei erreichbar (Steigerung um 3 Prozent im Vergleich zum letzten Berichtsjahr). In den kommenden Jahren ist eine Ausweitung auf 40 Prozent geplant. Davon profitieren nicht nur ältere Generationen, sondern auch Familien mit Kleinkindern sowie Menschen mit Behinderung.

Die nachhaltige Bereitstellung von kostengünstigem Wohnraum, gerade in Bezug auf die steigenden Mieten auf dem Freiburger Wohnungsmarkt, kann daher als einer der wesentlichsten Nachhaltigkeitsaspekte des Unternehmens angesehen werden. Generell spielen die sozialen Aspekte in der Betreuung der Mieterschaft eine zentrale Rolle bei der FSB.

Darüber hinaus achtet die Freiburger Stadtbau bei der Umsetzung neuer Wohnkonzepte stets darauf, relevante Stakeholder, wie beispielsweise die Bürger\_innen in den Quartieren durch Informationsveranstaltungen über geplante Maßnahmen rechtzeitig zu informieren und deren Anmerkungen und Wünsche – wenn möglich – in den weiteren Planungen zu berücksichtigen.

Das Mietniveau der FSB-Wohnungen (sowohl freifinanziert als auch gefördert) liegt mit durchschnittlich 6,36 Euro/m<sup>2</sup> in 2020 rund 26 Prozent unter der ortsüblichen Vergleichsmiete des Freiburger Mietspiegels (8,56 Euro/m<sup>2</sup>). Bei der Betrachtung der öffentlich geförderten Wohnungen reicht das Mietniveau analog den geltenden Förderprogrammen bis zu 40 Prozent unter die ortsübliche Vergleichsmiete. Um ihren sozialen Aufgaben gerecht werden zu können, werden die Jahresüberschüsse der Freiburger Stadtbau nicht an die Stadt als Gesellschafterin abgeführt, sondern verbleiben zur Stärkung des Eigenkapitals im Unternehmen, auch als Grundlage für wichtige Investitionen, wie den fortlaufenden Mietwohnungsneubau und die Instandhaltung/Modernisierung des Bestandes.

Der zukunftsorientierte Ansatz der Projektentwicklung beinhaltet die Möglichkeit für die Mieter\_innen im sanierten Quartier verbleiben zu können. Daher wurden den Bewohner\_innen, von denen die meisten in die Siedlung zurückkehren möchten, Ersatzwohnungen der Stadtbau für den Umbauzeitraum gestellt. Der Mietpreis in der modernisierten Siedlung wird durch eine moderate stufenweise Mietpreissteigerung verteilt auf 15 Jahre gewährleistet. Durch die Modernisierung der Heiztechnik und die Dämmung kann erwartet werden, dass der Effekt der Mietpreissteigerung durch Einsparungen für Wärme- und Stromversorgung weiter abgefangen werden kann.

Aufgrund der immer stärker werdenden Differenz zwischen Herstellungskosten und Mietzins sind u.a. auch die Erlöse aus den Eigentumsmaßnahmen eine wichtige Grundlage zur Kompensation des

defizitären geförderten Wohnungsbaus.

Diese Mietenpolitik schließt ein nachhaltiges Engagement in der Quartiers- und Stadtentwicklung mit ein. Davon zeugen u.a. die zahlreichen Auszeichnungen und Preise im Bereich Baukultur (bspw. das Projekt „Wohngebäude Binzengrün 34“; Preis: Effizienzpreis „Bauen und Modernisieren“ des Ministeriums für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft des Landes Baden-Württemberg, 2020), die auch auf der Homepage der FSB eingesehen werden können (<https://www.freiburger-stadtbau.de/unser-verbund/auszeichnungen>).

Durch diesen Anspruch und die Attraktivität der Quartiere profitiert die Stadtentwicklung der gesamten Stadt Freiburg nachhaltig. Die Freiburger Stadtbau setzt auf generationsübergreifendes Wohnen und die Durchmischung der Quartiere. Damit wirkt die FSB GmbH im Rahmen ihrer Möglichkeiten aktiv Segregations- und Gentrifizierungs-Tendenzen entgegen.

#### **Klimawandel / Klimaschutz / Klimaneutralität:**

Die Stadt Freiburg hat das Ziel ausgerufen im Jahr 2038 klimaneutral zu sein. Dieses Ziel stellt den FSB-Verbund vor große Herausforderungen, ein Klimaneutralitätskonzept für den FSB-Verbund mit dem gleichen Zieljahr ist in Arbeit. Unternehmen müssen (ebenfalls) durch den Bau neuer Gebäude und den damit verbundenen Eingriff in die Umwelt, wie z.B. Energie, Wasser, Baustoffe, Treibstoff, Flächen und Böden, die damit verbundenen negativen ökologischen Auswirkungen berücksichtigen.

Ein wesentliches Themengebiet der FSB betrifft daher die ökologische Modernisierung/Sanierung des Bestandes und die nachhaltige Neubaustrategie. Mit ihren jährlichen Investitionen in zweistelliger Millionenhöhe saniert und baut die FSB im gesamten Stadtgebiet. Durch ihre Stadterneuerungs- und Innenentwicklungsmaßnahmen leistet die Freiburger Stadtbau einen wichtigen Beitrag zur Stadtentwicklung und geht dabei möglichst schonend mit Ressourcen hinsichtlich des Flächenverbrauchs und der Flächenversiegelung sowie des Materialverbrauchs um. Dazu nutzt die FSB auch die Möglichkeit der nachträglichen Gebäudeaufstockung mit innovativen Baustoffen, wie Holz-Konstruktionen und ressourcenschonende, modulare Bauweisen. Um den für den FSB Verbund wichtigen Themen Nachhaltigkeit und Klimaschutz gerecht zu werden, hat die Freiburger Stadtbau in den letzten Jahren an zahlreichen Wohneinheiten Modernisierungsmaßnahmen und Energieträgerumstellungen zur Reduktion des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes vorgenommen und führt weitere Modernisierungsmaßnahmen für das Jahr 2021 und darüber hinaus aus. Generell werden aktuell alle Neubauten im Freiburger Energieeffizienzhaus Standard 55 und mit Photovoltaik-Anlagen auf dem Dach ausgeführt. Es werden alternative Mobilitätskonzepte für Neubaugebiete und bestehende Wohnquartiere, Mieterstrommodelle sowie weitere Pilotprojekte im Bereich Fassadenbegrünung und Gärtnern umgesetzt, um dem Risiko einer negativen Umweltauswirkung der Geschäftstätigkeit des FSB Verbunds entgegenzuwirken.

#### **Corona-Pandemie:**

Eine neue wesentliche Herausforderung bestand im Jahr 2020 im Umgang mit der Covid-19-Pandemie. Um alle relevanten Prozesse zuverlässig zu leisten sowie schnell und einheitlich auf neue Entwicklungen zu reagieren, wurde Mitte März 2020 ein Corona-Organisations-Stab gegründet. Dieser erarbeitete Maßnahmen wie z.B. zur Reduktion des direkten Kundenkontakts, Ermöglichung des mobiles Arbeitens etc.

**Gemeinsames Schwerpunktthema "Nachhaltiges Personalmanagement":**

Die Erstellung des DNK-Berichts findet in regem Austausch mit den fünf großen städtischen Beteiligungsgesellschaften der Stadt Freiburg (Abfallwirtschaft und Stadtreinigung Freiburg GmbH, badenova AG & Co. KG, Freiburger Stadtbau Verbund, Freiburger Wirtschaft, Touristik & Messe GmbH Co. KG und Freiburger Verkehrs AG) statt, die jeweils eine DNK-Erklärung für ihr Unternehmen erstellen. Begleitet wird diese Austauschrunde durch das Nachhaltigkeitsmanagement der Stadt Freiburg. Der Austausch findet ca. alle zwei Monate statt und dient, neben der Weiterentwicklung der DNK-Berichtserstattung, vor allem auch der gegenseitigen Unterstützung und Zusammenarbeit bei der Verstetigung von nachhaltigen Prozessen in den Unternehmen. Aus dem gemeinsamen Austausch ist auch der Wunsch hervorgegangen, in den DNK-Erklärungen für jedes Berichtsjahr gemeinsam zu einem wesentlichen Schwerpunktthema zu berichten. Ziel ist es, sukzessive unterschiedliche Nachhaltigkeitsthemen fokussiert anzugehen. Zum einen soll die Messbarkeit der Themen in der DNK-Erklärung geschärft werden (d.h. ergänzende Indikatoren zum Schwerpunktthema, die gemeinsam abgestimmt wurden und ein vergleichbares Monitoring ermöglichen). Zum anderen soll der gemeinsame Austausch und die Vernetzung der Unternehmen zum Schwerpunktthema gestärkt werden.

Die fünf städtischen Gesellschaften haben sich für das Berichtsjahr 2019-2020 auf das Schwerpunktthema „nachhaltiges Personalmanagement“ geeinigt. Die Wahl des Schwerpunktthemas fand im Rahmen eines Workshops mit Hilfe einer Wesentlichkeitsanalyse statt. Unter dem Schwerpunktthema verstehen die städtischen Gesellschaften insbesondere die Aspekte Vielfalt und Demographie, Ausbildung sowie Vergütungsmodelle und Zusatzleistungen. Zu diesen Themen fanden mehrere Workshops mit dem Ziel der Vernetzung und dem Austausch von Good Practice Beispielen statt. Ergänzende Indikatoren zum Schwerpunktthema werden unter dem Set der Leistungsindikatoren 14 bis 16 aufgezeigt.

### 3. Ziele

Das Unternehmen legt offen, welche qualitativen und/oder quantitativen sowie zeitlich definierten Nachhaltigkeitsziele gesetzt und operationalisiert werden und wie deren Erreichungsgrad kontrolliert wird.

Die wesentlichen Zielsetzungen des FSB -Verbundes werden in der Beschreibung der Leistungs- und Finanzziele für den Gesellschafter aufbereitet und konkretisiert. Im gesamten Verbund werden dabei fünf Ziele mit besonders hoher Priorität formuliert:

1. Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum für einkommensschwache Haushalte insbesondere im Bereich des sozialen Mietwohnungsbaus
2. Wohnungsbauoffensive
3. Langfristiger Erhalt und die Weiterentwicklung der Immobilien des Verbundes mit Ausrichtung auf die Anforderungen der zukünftigen Generation
4. Aktive Quartiers- und Bestandsentwicklung unter ökologischen, sozialen und ökonomischen

Aspekten

## 5. Umfassender Klima- und Artenschutz

Weitere Nachhaltigkeitsziele sind:

- Stärkung der Position als moderner städtischer Unternehmensverbund durch motivierte und qualifizierte Mitarbeiter\_innen.
- Kundenorientierung und Serviceangebote für Mieter\_innen
- Ökonomisch denken und handeln

Diese Priorisierung erfolgt auch auf Grund der unterstützenden Rolle des FSB Verbunds bei der Umsetzung der Freiburger Nachhaltigkeitsziele. Sie orientieren sich an den Zielen nachhaltiger Entwicklung der Vereinten Nationen (SDGs) und sind demnach auf den Zielhorizont 2030 ausgerichtet. In zwölf Handlungsfeldern werden Ziele beschrieben, die diesem Horizont zuträglich sind, die Umsetzung der SDGs gewährleisten sollen und dabei stets soziale, ökologische und ökonomische Aspekte berücksichtigen. Von besonderer Relevanz für den FSB Verbund ist dabei das Handlungsfeld 5 „Stadtentwicklung“, welches unter anderem eine flächensparende Siedlungsentwicklung durch die Schaffung kompakter, mit Freiraum versorgter Quartiere und Stadtteile sowie den Zugang zu barrierearmen, sicherem und bezahlbarem Wohnraum sicherstellt (Freiburger Nachhaltigkeitsziele: <https://www.freiburg.de/pb/206112.html>).

Das langfristige Ziel der Freiburger Stadtbau ist der Erhalt und Ausbau von bezahlbarem Wohnraum für die Bürger\_innen der Stadt Freiburg. Das Unternehmen hat sich dazu verpflichtet 75 Prozent der freiwerdenden Wohnungen an Wohnungssuchende aus der städtischen Wohnungssucherdatei zu vermieten, um Bürger\_innen in einer akuten Wohnungsnotlage aktiv zu unterstützen. Des Weiteren verpflichtet sich die FSB jährlich zehn geflüchtete Familien ohne Berücksichtigung von Wartezeiten mit Wohnraum zu versorgen. Der soziale Anspruch der FSB wird darüber hinaus dadurch deutlich, dass zehn Prozent der freiwerdenden Wohnungen an Obdachlose bzw. an Menschen, die konkret von Obdachlosigkeit bedroht sind, vermietet werden. Im Rahmen des FSB Sozialbonus wird eine Mieterhöhung bei Mieter\_innen von freifinanziertem Wohnraum, die ein eigenes Einkommen haben und deren Mietausgaben 30 Prozent des Haushaltseinkommens überschreiten, auf Antrag reduziert oder ausgesetzt. Neben dem Sozialbonus, dessen Umsetzung im Juli 2020 begann, reguliert die FSB-Kennzahl die Miethöhe. Die Kennzahl legt fest, dass die durchschnittliche Miete für FSB Liegenschaften 25 Prozent unter der ortsüblichen durchschnittlichen Vergleichsmiete liegen muss.

Ein weiteres Augenmerk wird auf die energetische Optimierung der Bestände gerichtet. Die energetische Optimierung der Bestände, aber auch die Errichtung innovativer Versorgungsformen im Neubau und Bestand (z. B. Mieterstrom) unterliegen den bundesweit kommunal gültigen Klimaschutzziele. Die mittel- und langfristigen Zielsetzungen im Rahmen der Nachhaltigkeitsstrategie der FSB lassen sich darüber hinaus folgendermaßen konkretisieren:

**Modernisierungsstrategie:** Die Nachfrage nach modernisierten Wohnungen in Freiburg ist groß und beständig. Die Freiburger Stadtbau führt daher kontinuierlich umfangreiche energetische Modernisierungen durch. Seit 2007 wurden beispielsweise im Zusammenhang mit dem Förderprogramm „Sozialer Zusammenhalt“ (ehemals "Soziale Stadt") in Weingarten rund 622 Wohnungen saniert und im Zuge dessen 105 neue Wohnungen geschaffen. Insgesamt wurden im

Jahr 2019 durch die FSB rund 14 Mio. Euro in die Modernisierung und Instandhaltung des Wohnungsbaubestandes investiert.

**Wohnungsneubau:** Die FSB als Kernunternehmen im FSB-Verbund strebt im Rahmen ihrer wirtschaftlichen Möglichkeiten die Errichtung weiterer innovativer, zukunftsorientierter Mietwohnungsneubauten an, um den Wohnungsmarkt durch überwiegend öffentlich geförderte Wohnungen zu entlasten und gleichzeitig die soziale Vielfalt in den Quartieren zu erhalten. So hat die FSB im Jahr 2019 insgesamt 174 Mietwohnungen errichtet, hiervon sind über 90 Prozent öffentlich gefördert. Zu den Bestrebungen gehört beispielsweise auch die Wohnbauoffensive der FSB. Anhand der aktuellen Planungen, die in enger Zusammenarbeit mit dem Stadtplanungsamt der Stadt Freiburg entwickelt wurden, sowie gemäß den aktuellen Unternehmensplanungen der FSB besteht ein beachtliches Potenzial zur Errichtung von neuem Wohnraum. In einem Zeitraum von etwa zehn Jahren sollen rund 2.500 Wohnungen mit einem Investitionsvolumen von über 700 Mio. € auf Grundstücksflächen der FSB unter Einbeziehung städtischer Flächen realisiert werden.

Darüber hinaus sieht die FSB das Potential für die Errichtung von ca. 900 weiteren Wohnungen ab dem Jahr 2030. Im Jahr 2020 investierte die FSB insgesamt 36,5 Mio. Euro in den Neubau von Mietwohnungen.

**Eigentumsmaßnahmen:** Durch den Bau von Eigentumswohnungen fördert die FSB die soziale Durchmischung in den Quartieren. Sämtliche der dabei erzielten Einnahmen werden wiederum in die Daseinsvorsorge reinvestiert, indem sie zum Bau und zur Modernisierung von bezahlbarem Wohnraum eingesetzt werden. Dazu zählen auch Eigentumsmaßnahmen zur Selbstnutzung, welche besonders wichtig für diejenigen Haushalte ist, die über wenig andere Möglichkeiten verfügen, am Immobilienmarkt Eigentum zur Altersvorsorge zu bilden.

Als wesentlicher Baustein um Eigenmittel für Mietwohnungsneubauten, Instandhaltung und Modernisierungen des Bestandes zu generieren, widmet sich der Verbund innovativen, zukunftsorientierten Bauvorhaben. Ziel des Verbunds ist es auch, sogenannten Schwellenhaushalten die Bildung von Wohneigentum zu ermöglichen. Dies bedeutet für die Erwerber\_innen eine Alterssicherung und sorgt gleichzeitig durch den Sickereffekt für Entspannung auf dem Mietwohnungsmarkt. Darüber hinaus werden alle Eigentumswohnungen aktuell nach dem Kfz-Effizienzhausstandard 55 errichtet. In den kommenden Jahren strebt der Freiburger Stadtbau Verbund eine Weiterführung dieses Konzepts an, um einer breiten Bevölkerungsschicht Wohnraum anbieten zu können.

**Kapitalausstattung:** Ein langfristiges Ziel ist die Stärkung der liquiden Mittel bzw. die Sicherung der Mindest-Kapitalausstattung. Das positive wirtschaftliche Ergebnis ist entscheidend für die Realisierung der Neubauaktivitäten, der Modernisierung sowie Instandhaltung und somit auch essenziell für die Erhaltung des niedrigen Mietpreisniveaus.

**Innovation:** Für die Zielerreichung ist die FSB bestrebt, innovative und nachhaltige Pilotprojekte zu unterschiedlichen Themen durchzuführen. Dazu zählen beispielsweise die Themenfelder Holzbau (innovative Mehrfamilienhäuser auch in modularer Holzbauweise), Nachverdichtung und Aufstockung, Wärmeversorgungskonzepte, Mieterstrommodelle und Wohnungstauschprojekte, Kooperationen mit wissenschaftlichen Instituten, Energieeffizienzhäuser, Passivhäuser (Bugginger Straße 50, 1.

Passivhaus-Hochhaus), Energieeffiziente Wohnquartiere mit nachhaltigen Mobilitätsangeboten und Elektromobilität. Erfolgreich etablierte Projekte bilden ein Vorbild für die Umsetzung weiterer Projekte der FSB. Dazu zählt beispielsweise auch das Bauprojekt im Quartier Schildacker. Hier wurden rund 40 Prozent der Wohnungen in Holzbauweise errichtet und alle Gebäude des Quartiers entsprechen dem Freiburger Effizienzhaus Standard 55.

Die Besonderheit am Projekt Holzbauten im Schildacker: Die Gebäude werden ab der Kellerdecke komplett in Holzbauweise errichtet, inklusive Treppenhäuser und Aufzugsschächte. Die Holzelemente mit hohem Vorfertigungsgrad werden auf der Baustelle zusammengefügt. Das ermöglicht eine geringere Bauzeit vor Ort. Die Außenwände werden in Holzrahmenbauweise ausgeführt und innenseitig mit Trockenbauvorsatzschalen versehen. In den Innenräumen bleiben die Holzdecken sichtbar. Die Holzfassade wird mit einer vertikalen Wechselfalzschalung versehen. Es wurde zertifiziertes Holz verwendet. Mit dem Bau wurde die regionale Forstwirtschaft unterstützt. Vorteile liegen u.a. in der Vermeidung langer Transportwege, damit weniger CO<sub>2</sub>-Emissionen; verbesserte Logistikketten, Wertschöpfung in der Region, kontrolliert nachhaltiger Holzanbau in der Region.

**Klimaschutz:** Seit vielen Jahren investiert die Freiburger Stadtbau in erneuerbare Energien. Aktuell besitzt sie 43 Photovoltaik-Anlagen mit einer Leistung von 1.250 kWp und einem Stromertrag in 2020 von rund 1.360.000 kWh. Des Weiteren werden bei Neubauten und Modernisierungen sechs Photovoltaikanlagen mit Mieterstrommodell und insgesamt einer Leistung von 890 kWp betrieben. Durch die Mieterstrommodelle können die Mieter\_innen direkt an der Energiewende teilhaben und gleichzeitig wird der Photovoltaik-Markt aktiviert. Der Mieterstrompreis liegt bei maximal 90 Prozent des Grundversorgungstarifs im jeweiligen Netzgebiet. Außerdem ist der Mieterstrom von vielen Kostenbestandteilen befreit (Netzentgelt, Konzessionsabgabe, Stromsteuer und sonstige netzseitige Umlagen). Somit gibt es neben der ökologischen Qualität auch einen finanziellen Vorteil.

**Barrierefreiheit:** Mit dem Ziel, ihren Mieter\_innen ein langes und selbstbestimmtes Leben zu Hause zu ermöglichen, weitet die FSB ihr Engagement im Bereich der Inklusion aus. Barrierefreier Wohnraum und barrierefreie Zugänglichkeit werden von der FSB im Rahmen von Modernisierungen der Wohnungsbestände, soweit dies technisch möglich ist, realisiert. So soll möglichst vielen Mieter\_innen ein langer Verbleib in ihrer Wohnung ermöglicht werden. Aktuell sind rund 29 Prozent aller FSB-Wohnungen barrierefrei erreichbar. Dieser Anteil soll kontinuierlich erhöht werden.

In ihren Neubauvorhaben realisiert die FSB auch rollstuhlgeeignete Wohnungen. Diese Wohnungen orientieren sich in ihrer Größe und Ausgestaltung an der DIN R und entsprechen den im täglichen Leben erforderlichen Anforderungen, die künftig mit der kommunalen Behindertenbeauftragten abgestimmt werden. Zu diesem Zweck wurde gemeinsam mit der kommunalen Behindertenbeauftragten und dem Behindertenbeirat ein Maßnahmenkatalog erarbeitet ([https://www.freiburger-stadtbau.de/fileadmin/Dateien/Downloads/Geschäftsberichte/FSB\\_Massnahmenkatalog\\_Barrierefreie\\_s\\_Bauen\\_2021\\_Druckversion.pdf](https://www.freiburger-stadtbau.de/fileadmin/Dateien/Downloads/Geschäftsberichte/FSB_Massnahmenkatalog_Barrierefreie_s_Bauen_2021_Druckversion.pdf)).

**Mietenpreisstrategie:** Die FSB -Mietgrenze bestimmt in genereller Weise künftige Mietanpassungen und stellt damit sicher, dass die FSB mit ihrem gesamten Wohnungsbestand dauerhaft ein relevantes, preisgünstiges Angebot auf dem Freiburger Mietwohnungsmarkt vorhält. Dieser generelle Ansatz wird kombiniert mit dem FSB-Sozialbonus, der bei der konkreten Mietanpassung das

individuelle Verhältnis von Einkommen und Miete der Mieter\_innen berücksichtigt. Durch das Miteinander von FSB-Mietgrenze und FSB -Sozialbonus wird das Engagement für faire Mieten erweitert.

**Haus- und Integrationservice:** Zur Stärkung der Quartiere und des sozialen Miteinanders der nachbarschaftlichen Hausgemeinschaft wurde ein Konzept zur Ausweitung des bereits seit Jahren sehr erfolgreichen Haus- und Integrationservice auf weitere Wohnobjekte der FSB entwickelt. So kümmert sich der Concierge-Service in der Bugginger Straße 50 schnell und unkompliziert um Fragen und Anliegen der Bewohner\_innen. In einigen Wohnanlagen in Weingarten und im Stühlinger wurden Hausmeister\_innendienste etabliert, die für Gebäude und Außenanlagen Sorge tragen. FSB Mitarbeiter\_innen tragen so wesentlich dazu bei, Sicherheit, Ordnung und Sauberkeit in den FSB Beständen zu verbessern.

Die Zielsetzungen werden mit dem Gesellschafter in regelmäßigen Aufsichtsratssitzungen diskutiert und über Instrumente, wie z.B. den Beteiligungsbericht, prozessual und verfahrensrechtlich über alle Ebenen der Zielerreichung nachgehalten und überprüft. Für die Kontrolle der Zielsetzungen sind im Verbund der Aufsichtsrat und die Geschäftsführung verantwortlich.

## 4. Tiefe der Wertschöpfungskette

Das Unternehmen gibt an, welche Bedeutung Aspekte der Nachhaltigkeit für die Wertschöpfung haben und bis zu welcher Tiefe seiner Wertschöpfungskette Nachhaltigkeitskriterien überprüft werden.

Die FSB ist als kommunales Wohnungsunternehmen der Stadt Freiburg auf dem lokalen Wohnungsmarkt tätig. Dabei setzt sie hauptsächlich auf Gewerke und Dienstleistungen aus der Region, drückt somit ihre regionale Verbundenheit aus und stärkt durch die Vergabeentscheidungen die lokale Wirtschaft. Die restlichen Aufträge werden i.d.R. deutschlandweit vergeben.

Wesentliche Merkmale der Wertschöpfungskette beziehen sich dabei auf die Bewirtschaftung des eigenen Bestandes. Dies beinhaltet neben der Bereitstellung, Vermietung, Instandhaltung und der Modernisierung auch die Planung und Erweiterung des bestehenden Wohnungsbestandes, sowie die Betreuung der Mieter\_innen.

Neben der Bewirtschaftung sind im Prozess der Wertschöpfung auch die Planung (Konzeption und Finanzierung), der Bau (Projektsteuerung, Bauprojektmanagement, Bauwerkserstellung), und die Verwertung des Wohnungsbestandes (Verkauf, Abriss, Entsorgung) von Bedeutung. Hier ist der FSB Verbund auf die Zusammenarbeit und Zulieferung von Fremdfirmen angewiesen.

Mit einem laufend aktualisierten Qualitätssicherungs- und Produktkatalog, welcher Standards für die Planung von Mietwohnungs- und Eigentumswohnungsbauten festlegt, wird ein nachhaltiger Anspruch an die externen Dienstleister kommuniziert. Neben einer Vielzahl von technikrelevanten Ausstattungsanforderungen an Heizungs-, Lüftungs-, Sanitär- und Elektroanlagen, benennt der Qualitätssicherungskatalog auch allgemeine Anforderungen für die ökonomische, ökologische,

funktionale und soziale Qualität. Bezüglich der ökonomischen Qualität soll besonders auf eine langfristige Wertstabilität der Baukörper (Zukunftsfähigkeit des Gebäudes) und die Dauerhaftigkeit, Lebenszykluskosten und Wartungsfreundlichkeit der Baukonstruktionen Bezug genommen werden. Es ist darüber hinaus geplant, den Leitfaden "Nachhaltiges Bauen" in den Qualitätssicherungskatalog zu integrieren und abzugleichen.

Auch im Rahmen der ökologischen Qualität setzt der FSB Verbund bereits seit langer Zeit auf innovative, energetisch hochwertige Standards. So werden detaillierte Anforderungen zur nachhaltigen Sicherung der energetischen Qualität (alle Neubauten im Freiburger Energieeffizienzhaus Standard 55, vorzugsweise Errichtung von Photovoltaik-Anlagen, Fernwärme mit gutem Primärenergiefaktor) formuliert und Modernisierungsprojekte für Gebäude, die das Gebäudeenergiegesetz (GEG) deutlich unterschreiten, initiiert. Bei energetischen Modernisierungsmaßnahmen werden auch bei Bestandsgebäuden die hohen Energieeffizienzhaus-Standards 70 und 55 erreicht.

Darüber hinaus sind alle zukünftigen Projekte durch die Auftragnehmer\_innen so zu gestalten, dass eine Reduzierung der Flächeninanspruchnahme und Flächenversiegelung zu erzielen ist. Weitere ökologische Qualitätsstandards werden für den Trinkwasserbedarf, Stromverbrauch, Vermeidung von Schadstoffen und die Biodiversität festgesetzt. Wichtig ist der FSB bei allen Maßnahmen die Qualität der Außenflächen zu erhöhen und u. a. heimische Gehölze zu pflanzen, Blumenwiesen, Fassadenbegrünungen und Nisthilfen für verschiedene Tierarten zu integrieren.

Die Dächer der Neubauten werden i.d.R. extensiv begrünt und mit Photovoltaik-Anlagen belegt, um den Anteil an erneuerbaren Energien zu erhöhen. Das anfallende Regenwasser wird über Entwässerungsmulden / Rigolen auf dem Grundstück versickert. Des Weiteren errichtet die Freiburger Stadtbau verschiedene Projekte in Holzbauweise. Der Holzbau ist eine Möglichkeit, nachhaltig und umweltfreundlich Wohnraum zu schaffen. Zudem wird durch die Verwendung von zertifiziertem Holz die CO<sub>2</sub>-Belastung der Bauvorhaben gesenkt.

Der FSB Verbund legt in seiner Bestands- und Neubaustrategie einen großen Wert auf wartungsarme Bauteile, innovative Materialien bzw. Holzbauweise sowie auf Konzepte zur Nutzung regenerativer Energien. Damit soll sowohl die ökologische und ökonomische als auch die funktionale, soziale und technische Qualität sichergestellt werden. Die Vertragsbedingungen mit Lieferanten und Geschäftspartnern unterliegen der deutschen Rechtsprechung. In der Bauphase sind besonders Compliance- und Menschenrechtsthemen von Relevanz. Im Vordergrund steht hier die Einhaltung von Arbeitssicherheit und des Mindestlohns sowie die Bekämpfung von Verstößen gegen Steuerrecht und Sozialversicherungsrecht.

Um ebenfalls der nachhaltigen Sicherung der funktionalen und sozialen Qualität Rechnung zu tragen, sieht der Qualitätssicherungskatalog der FSB den barrierearmen Zugang zum Gebäude, Hausflur, zu den Treppenhäusern und zu den Wohnungen nach LBO vor. In allen Gebäuden mit mehr als drei Geschossen sind Aufzüge vorzusehen. Auch die Wohnungen selbst müssen nach den Vorgaben der LBO gebaut werden. Derzeit sind rund 29 Prozent der FSB-Wohnungen mindestens barrierefrei erreichbar. Rollstuhlgerechte Wohnungen werden in Neubauten nach Bedarf und im Bestand, soweit technisch möglich, umgesetzt. Darüber hinaus versucht die FSB den Mieter\_innen mit Behinderung durch bedarfsgerechte Umbauten einen möglichst langen Verbleib in den "eigenen vier

Wänden“ zu ermöglichen.

Des Weiteren werden bei Neuordnung von Quartieren die Mieter frühzeitig über die anstehenden Veränderungen informiert. Die Mieter werden eingebunden und ihre Belange aufgenommen. Während der Sanierung/Neuordnung des Quartiers können sie in Ersatzwohnungen umziehen und erhalten das Angebot, in ihr gewohntes Umfeld zurück zu ziehen. Die FSB setzt auf generationsübergreifendes Wohnen und die Durchmischung der Quartiere. Dies wird u. a. durch den Bau von öffentlich geförderten, freifinanzierten Wohnungen und Eigentumswohnungen erreicht. Außerdem werden bei Quartiersentwicklungen auch der Bau von Kindertagesstätten, Quartiersräume, Räume für soziale Einrichtungen wie ambulanter Pflegedienst oder Amt für Migration und Integration berücksichtigt.

Im Rahmen der kontinuierlichen Prüfung der Nachhaltigkeitskriterien werden die Anforderungen für die ökonomische, ökologische, funktionale und soziale Qualität stetig weiterentwickelt und für Probleme in einzelnen Kriterien Lösungen gefunden. Jedoch treten im Zusammenspiel der Kriterien **Ökonomie, Ökologie und Soziales** verschiedene Zielkonflikte auf. Die Vermietung von bezahlbarem Wohnraum steht im Zielkonflikt zum Klimaschutz. Zur Erstellung von Gebäuden bzw. bei Gebäudesanierungen in einem hohen energetischen Standard sind zusätzliche finanzielle Mittel notwendig. Durch enge Abstimmung zwischen den Entscheidenden sowie ganzheitliche Betrachtung der Wertschöpfungskette bzw. des Lebenszyklus eines Gebäudes versucht man diesen Zielkonflikt zu entschärfen. Moderne Wärmedämmverbundsysteme tragen zur Energieeffizienz eines Gebäudes und somit zum Klimaschutz entscheidend bei. Das Problem hier ist die schlechte Wiederverwertung des Systems am Ende des Lebenszyklus, da die Bestandteile nicht getrennt werden können. Eine Lösung besteht in der Verwendung von möglichst umweltfreundlichen und recycelbaren Wärmedämmverbundsystemen.

Eine vollständige Kontrolle der Wertschöpfungskette bis hin zur Herstellung der Baustoffe entzieht sich bislang dem Einflussbereich des FSB Verbunds, da von Lieferanten nicht alle erforderlichen Informationen berichtet werden. Aufgrund der Größe des Unternehmens ist die Umsetzung der Beachtung des Lieferkettengesetzes vorerst noch nicht verpflichtend. Dennoch wird der FSB Verband den Prozess nachhaltiger Lieferketten in den kommenden Jahren untersuchen.

## Kriterien 5–10 zu PROZESSMANAGEMENT

### 5. Verantwortung

Die Verantwortlichkeiten in der Unternehmensführung für Nachhaltigkeit werden offengelegt.

Die Gesamtverantwortung für eine nachhaltige Unternehmensführung liegt gleichberechtigt bei der Geschäftsführung der Unternehmen im Verbund. Diese beauftragt alle leitenden Angestellten zu einer nachhaltigen Gestaltung und Ausführung der Geschäftsprozesse.

Der Verbund beschäftigt eine Compliance-Beauftragte, die als Ansprechpartnerin für Mitarbeiter\_innen agiert.

Weiterhin gibt es bei der Freiburger Stadtbau Beauftragte in den Fachabteilungen Technik sowie Wohnen und Vermieten, die sich u.a. intensiv mit den nachhaltigen Unternehmenszielen auseinandersetzen und regelmäßig gegenüber der Geschäftsführung über den aktuellen Projektstatus berichten. Durch ihre Arbeit unterstützen die Abteilungen die Geschäftsführung dabei, nachhaltige Projekte zu initiieren sowie die übergeordneten Nachhaltigkeitsziele des Verbunds stetig weiterzuentwickeln.

Im Jahr 2022 soll eine Stabstelle Nachhaltigkeitsmanagement für den FSB Verbund eingeführt werden.

Generell werden zu nachhaltigkeitsbezogenen Themen wie z.B. auch im technischen Bereich zu energieeffizientem Bauen oder Inklusion regelmäßige Schulungen und Fortbildungen durchgeführt. Auch die Mitarbeiter der FKB erhalten regelmäßige Schulungen im Bereich "Umgang mit Kunden". Dieser wird dauerhaft durch die Zertifizierung des Gütesiegels "Servicequalität BW" überprüft.

### 6. Regeln und Prozesse

Das Unternehmen legt offen, wie die Nachhaltigkeitsstrategie durch Regeln und Prozesse im operativen Geschäft implementiert wird.

Zur Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie hat der FSB Verbund im Laufe der Jahre bereits eine Reihe von Regeln und Prozessen im operativen Geschäft implementiert. Dazu gehören:

- Bündelung von Erfahrungen und Knowhow aller Abteilungen im Rahmen eines ganzheitlichen Nachhaltigkeitsverständnisses bei unterschiedlichen Vorhaben

- Portfoliostrategie
- Vorgaben zu betrieblichen Abläufen in prozesshaften Darstellungen
- Dienstanweisungen zum Verhalten in bestimmten Prozesssituationen
- Prozessbeschreibungen und Organisationsanweisungen
- Intranet als Informationssystem für alle Mitarbeiter\_innen
- Datenmanagementsystem, Aufgabenmanagementsystem
- Interne Qualitätshandbücher und Arbeitsanweisungen bei den Bädern
- Quartalsweise Projektberichte
- Vergaberichtlinien
- Festlegung von Jahreszielen der Abteilung Technik

Darüber hinaus bestehen Regelungen für die Errichtung von Neubauten sowie die Modernisierung des Bestandes. Zur Reduzierung der (Folge-)Kosten erfolgt bereits in der Planungsphase eines Neubaus eine enge Abstimmung zwischen Planer\_innen und Fachkräften über einzuhaltende Qualitätsstandards. Diese Qualitätsstandards, die auch für die Modernisierung des Bestandes gelten, sind in einem Qualitätssicherungs- und Produktkatalog festgehalten. Zusätzlich gibt es im FSB-Verbund Abteilungen, die eine besondere soziale Verantwortung tragen. Dazu zählt die Abteilung Wohnen und Vermieten. Auch der Vermietungsprozess erfolgt nach einem Dringlichkeitskatalog und sichert die bedarfsgerechte Belegung von Wohnungen. Dies erfolgt dabei immer unter Berücksichtigung des allgemeinen Gleichbehandlungsgesetzes (AGG). Es bestehen dazu weitere Vergabekriterien, die vom Aufsichtsratsgremium beschlossen wurden. Des Weiteren hält der FSB Verbund einen Prozessleitfaden vor, welcher allen Mitarbeiter\_innen zur Verfügung steht. Dieser gewährleistet Transparenz und Klarheit für das eigene „Tun und Handeln“, dient der Identifizierung und Realisierung vorhandener Potenziale, sowie der Verbesserung von Nachvollziehbarkeit und Revisionsicherheit. Prozessleitfäden bestehen für die Bereiche Portfolio-Investplanung, Projektentwicklung, Neubau, Vertrieb, Gewährleistungsmanagement und geplante Instandhaltungen, um die internen Unternehmensprozesse nachhaltig zu sichern und zu optimieren.

Weitere Prozessvorschriften in Bezug auf nachhaltiges Wirtschaften sind durch die Freiburger Nachhaltigkeitsziele gegeben, die als Grundlagen für bewusste Konsum- und Verhaltensweisen die Wechselbeziehungen zwischen Konsumierenden in der Stadt und Produzierenden im regionalen Umland sichtbar machen sollen. Auch die baulandpolitischen Grundsätze der Stadt Freiburg werden bei der Realisierung neuer Bauprojekte zu jedem Zeitpunkt überprüft und eingehalten (siehe auch Freiburger Nachhaltigkeitsziele). Der FSB Verbund erstellt regelmäßig einen Sozialbericht zu den Tätigkeiten des Unternehmens im sozialen Bereich. Zusätzlich wird in einem Rhythmus von zwei Jahren eine Aktualisierung der DNK-Entsprechenserklärung vorgenommen. Für die Zukunft sind weitere Prozesse und Standards vorgesehen, die eine erfolgreiche Umsetzung der Nachhaltigkeitsziele des Verbunds sicherstellen sollen. Dazu zählen u.a.:

- Strukturelle und inhaltliche Überarbeitung des Qualitätssicherungs- und Produktkatalogs
- Überarbeitung der Rahmenverträge zur Leistungserbringung mit einem stärkeren Fokus auf die nachhaltige Ausrichtung (z.B. Festlegung von nachhaltigen Produkten)
- Erstellung eines Maßnahmenkatalog für barrierearme Sanierungsmaßnahmen
- Regelmäßige Durchführung eines Energieaudits
- Entwicklung von Klimapfaden, einer CO<sub>2</sub>-Bilanz und eines Klimaneutralitätskonzeptes für den

#### Verbund

- Etablierung nachhaltiger Kriterien für die Planung, Errichtung und Betrieb des Gebäudebestands (z.B. in den Themenfeldern nachhaltige Budgetplanung, nachhaltige Beschaffung, Fern- und Nahwärmeversorgung sowie Erhöhung der Biodiversität)

Diese Vorhaben werden u.a. durch die Fachabteilungen und themenspezifische Arbeitskreise in den Unternehmensalltag integriert, wie beispielsweise den Austausch zum Deutschen Nachhaltigkeitskodex, der sich bereits zu der letzten Berichterstattung und seither regelmäßig mit nachhaltigen Fragestellungen auseinandersetzt.

## 7. Kontrolle

Das Unternehmen legt offen, wie und welche Leistungsindikatoren zur Nachhaltigkeit in der regelmäßigen internen Planung und Kontrolle genutzt werden. Es legt dar, wie geeignete Prozesse Zuverlässigkeit, Vergleichbarkeit und Konsistenz der Daten zur internen Steuerung und externen Kommunikation sichern.

Die Implementierung, Steuerung und Kontrolle der nachhaltigen Unternehmensstrategie erfolgt durch ein umfassendes Qualitäts- und Risikomanagementsystem. Das Unternehmen verwendet hierfür ein Frühwarnsystem, welches mögliche Risiken identifiziert und in einem Risikokatalog zusammenfasst. Das Frühwarnsystem basiert auf aktuellen bzw. erkennbaren Einflussfaktoren und Einschätzungen.

Der Verbund veröffentlicht einen umfangreichen Beteiligungsbericht mit strategischen Zielen sowie Leistungs- und Finanzzielen, die jeweils für alle Unternehmen im Verbund ausgewiesen werden. Im Jahr 2018 wurde der Beteiligungsbericht zum ersten Mal um die nachhaltige Berichterstattung im Rahmen des DNK ergänzt.

Ergänzend zu den Geschäfts- und Beteiligungsberichten hat der FSB Verbund bereits drei Mal einen Sozialbericht veröffentlicht, in dem die sozialen Aktivitäten des Unternehmens zur Stärkung und Stabilisierung von Nachbarschaften und Quartieren durch eine Reihe von Maßnahmen beschrieben und anhand von konkreten Zahlen dargestellt werden. Dies dient auch der eigenen Kontrolle des sozialen Anspruchs des FSB Verbunds und lässt regelmäßig einen Abgleich mit den gesetzten Zielen zu.

Die Ziele werden jährlich in Erfolgs- und Investitionsplänen niedergeschrieben. Die Leistungsziele der städtischen Gesellschaften werden nach §105, Abs. 2, Satz 2, GemO BW mit Darstellung der Erfüllung des öffentlichen Zwecks anhand unternehmensspezifischer Kennzahlen berichtet. Als Steuerungsinstrument werden dabei die Aufsichtsratsbeschlüsse des Gesellschafters eingesetzt.

Spezifische Kennzahlen zu den Bereichen Umwelt und Mitarbeitende können unter anderem unter den Kriterien und Leistungsindikatoren 5-7, 11-13 und 16 eingesehen werden.

Im Rahmen der geplanten Etablierung nachhaltiger Indikatoren für die Planung, Errichtung

und den Betrieb des Gebäudebestands werden zukünftig weitere Leistungsindikatoren zu den Themen Nachhaltiges Bauen, Nachhaltige Kostenplanung, Nachhaltige Beschaffung, Erhöhung der Biodiversität sowie Senkung des Energieverbrauchs folgen.

Darüber hinaus werden bislang keine konkreten Leistungsindikatoren zur Steuerung und Kontrolle von Nachhaltigkeitszielen erhoben.

## Leistungsindikatoren zu den Kriterien 5 bis 7

Leistungsindikator GRI SRS-102-16: Werte  
Die berichtende Organisation muss folgende Informationen offenlegen:

**a.** eine Beschreibung der Werte, Grundsätze, Standards und Verhaltensnormen der Organisation.

Die FSB sieht die Hauptaufgabe in der Schaffung von nachhaltig orientiertem und bezahlbarem Wohnraum für die Stadt Freiburg. Die wichtigsten Werte, die dabei im FSB Verbund gelebt werden, sind die Betreuung der Mieterschaft, die Einhaltung von sozialen, ökologischen und ökonomischen Nachhaltigkeitszielen sowie Gleichstellung und Nichtdiskriminierung. Die Grundsätze und Verhaltensstandards werden unter anderem in einer Betriebsvereinbarung und Verfahrensanweisungen auf Firmenverbund-Ebene geregelt.

Um der Sozialverträglichkeit Rechnung zu tragen, sind entsprechende Verhaltensweisen in den Vermietungsgrundsätzen der FSB festgelegt, die bestimmte Kriterien bei der Vergabe von Wohnraum beinhalten.

Als familienfreundliches Unternehmen fördert der Verbund seine Mitarbeiter\_innen in ihrer persönlichen und professionellen Entwicklung (flexible Arbeitszeiten, Elternzeiten, Kinderbetreuung, Pflege von Angehörigen etc. bis hin zum Übergang in den Ruhestand; siehe auch Kriterium 8).

## 8. Anreizsysteme

Das Unternehmen legt offen, wie sich die Zielvereinbarungen und Vergütungen für Führungskräfte und Mitarbeiter auch am Erreichen von Nachhaltigkeitszielen und an der langfristigen Wertschöpfung orientieren. Es wird offengelegt, inwiefern die Erreichung dieser Ziele Teil der Evaluation der obersten Führungsebene (Vorstand/ Geschäftsführung) durch das Kontrollorgan (Aufsichtsrat/Beirat) ist.

Gemäß der tariflichen Bindung nach dem TVöD erfolgt die Gewährleistung eines jährlichen Leistungsentgeltes. Bei der FSB wird eine einheitliche Prämie an alle Mitarbeiter\_innen ausgezahlt. Bei der FKB und RGB erfolgt eine individuelle, leistungsorientierte Prämienauszahlung. Über die Regelungen des TVöDs hinaus werden im FSB Verbund daher derzeit keine weiteren erfolgsabhängigen monetären Zielvereinbarungen vereinbart.

Im Rahmen der jährlichen Zielvereinbarungsgespräche seitens der Gesellschafterin (Stadt Freiburg) mit den städtischen Gesellschaften werden (nachhaltige) Ziele gesetzt und deren Erreichung wird jährlich in einem Soll-Ist Abgleich im Rahmen der Beteiligungsberichte evaluiert. Der Beteiligungsbericht wurde erstmals im Januar 2019 um eine DNK-Entsprechenserklärung ergänzt.

Darüber hinaus hält der FSB Verbund ein umfassendes nicht-monetäres Anreizsystem für Mitarbeitende vor, um dem Fachkräftemangel zu begegnen und den Mitarbeitenden ein sozial nachhaltiges und zeitgemäßes Arbeitsumfeld bieten zu können. So hält der FSB Verbund ein betriebliches Gesundheitsmanagement vor, wodurch Mitarbeiter\_innen des FSB Verbunds Rabatte für Sportangebote in den Bädern. Weitergehend wird ein umfassendes Fortbildungs- und Qualifizierungsangebot, bestehend aus Inhouse-Seminaren, internen Fachtrainingsmaßnahmen sowie externen Schulungsmaßnahmen, angeboten. Ein besonderes Anliegen ist es, den Mitarbeiter\_innen Vereinbarkeit von Arbeit und Familie zu ermöglichen. So setzt das Unternehmen auf familienfreundliche Arbeitszeiten. Bereits seit 2008 bietet die Freiburger Stadtbau eine weitgehend eigenständige Handhabung des Arbeitszeitbeginns und -endes innerhalb des vorgegebenen Zeitfensters zwischen 7:00 Uhr – 20:00 Uhr.

Des Weiteren hat im Herbst 2014 die zentrale Kindertagespflege „Stadtgartenknirpse“ in Kooperation mit dem Tagesmütterverein in den Räumen der FSB den Betrieb aufgenommen. Hier werden den Mitarbeiter\_innen mehrere Betreuungsplätze angeboten. Seit Ende des Jahres 2015 ist der FSB-Verbund ebenfalls Mitglied im „Freiburger Netzwerk Familienbewusste Unternehmen“, welches durch den Austausch von Erfahrungen und Best-Practice-Beispielen die familienbewusste Personalarbeit weiterentwickelt.

Auch der ökologische Aspekt spielt im Rahmen der Anreizangebote eine wichtige Rolle. So unterstützt der FSB Verbund die Beschäftigten, die ihren Arbeitsplatz durch öffentliche Verkehrsmittel erreichen. Im Rahmen der vorhandenen Möglichkeiten bietet er den Beschäftigten ein Jobticket der VAG an und fördert diese mit rund 64.000 Euro jährlich bei einer Anzahl von derzeit ca.130 Jobtickets. Darüber hinaus wird das Leasing von Dienstfahrrädern angeboten, welche auch privat genutzt werden können.

Die Nachhaltigkeitsziele sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch kein Bestandteil der Evaluation der obersten Führungsebene durch das Kontrollorgan, sollen aber mittelfristig Berücksichtigung erfahren.

## Leistungsindikatoren zu Kriterium 8

Leistungsindikator GRI SRS-102-35: Vergütungspolitik  
Die berichtende Organisation muss folgende Informationen offenlegen:

- a.** Vergütungspolitik für das höchste Kontrollorgan und Führungskräfte, aufgeschlüsselt nach folgenden Vergütungsarten:
  - i.** Grundgehalt und variable Vergütung, einschließlich leistungsbasierter Vergütung, aktienbasierter Vergütung, Boni und aufgeschoben oder bedingt zugeteilter Aktien;
  - ii.** Anstellungsprämien oder Zahlungen als Einstellungsanreiz;
  - iii.** Abfindungen;
  - iv.** Rückforderungen;
  - v.** Altersversorgungsleistungen, einschließlich der Unterscheidung zwischen Vorsorgeplänen und Beitragssätzen für das höchste Kontrollorgan, Führungskräfte und alle sonstigen Angestellten.
  
- b.** wie Leistungskriterien der Vergütungspolitik in Beziehung zu den Zielen des höchsten Kontrollorgans und der Führungskräfte für ökonomische, ökologische und soziale Themen stehen.

Die Gehälter der beiden leitenden Führungskräfte werden im Beteiligungsbericht der Stadt Freiburg veröffentlicht (siehe Beteiligungsbericht 2020, S. 90; <https://www.freiburg.de/pb/206468.html>).

Darüber hinaus stehen keine Leistungskriterien der Vergütungspolitik in Beziehung zu den Zielen des höchsten Kontrollorgans und der Führungskräfte für ökonomische, ökologischen und soziale Themen.

Leistungsindikator GRI SRS-102-38: Verhältnis der Jahresgesamtvergütung  
Die berichtende Organisation muss folgende Informationen offenlegen:

- a.** Verhältnis der Jahresgesamtvergütung der am höchsten bezahlten Person der Organisation in jedem einzelnen Land mit einer wichtigen Betriebsstätte zum Median der Jahresgesamtvergütung für alle Angestellten (mit Ausnahme der am höchsten bezahlten Person) im gleichen Land.

Das Verhältnis der Jahresvergütung des höchstbezahlten Mitarbeiters zum mittleren Niveau (Median) der Jahresgesamtvergütung aller Beschäftigten wird derzeit nicht ermittelt, da dieser Wert vom FSB Verbund nicht als steuerungsrelevant angesehen wird.

## 9. Beteiligung von Anspruchsgruppen

Das Unternehmen legt offen, wie gesellschaftliche und wirtschaftlich relevante Anspruchsgruppen identifiziert und in den Nachhaltigkeitsprozess integriert werden. Es legt offen, ob und wie ein kontinuierlicher Dialog mit ihnen gepflegt und seine Ergebnisse in den Nachhaltigkeitsprozess integriert werden.

Als wichtigste Anspruchsgruppen identifiziert der FSB Verbund die Stadt Freiburg als Gesellschafterin, den Aufsichtsrat, die Mieterschaft, Kundschaft und die Mitarbeiter\_innen. Darüber hinaus zählen auch Banken, Lieferanten, Wettbewerber auf dem lokalen Markt und unternehmensbezogene Fachverbände (GdW, vbw etc.) sowie die allgemeine Öffentlichkeit und die lokale Presse zu den wesentlichen Stakeholdern. Der Austausch mit den Anspruchsgruppen erfolgt auf unterschiedlichen Ebenen unter Anwendung verschiedener Instrumente. Eine spezifische Methode, wie die wichtigsten Anspruchsgruppen im Unternehmen identifiziert werden, gibt es nicht. Die Ermittlung ergibt sich aus der Verbundsituation.

### **Gesellschafter:**

Der Aufsichtsrat nimmt als Kontrollorgan die Aufsichtspflichten im Rahmen seiner Tätigkeit wahr. Hierzu dienen fünf Ausschusssitzungen und i. d. Regel zwei Aufsichtsratssitzungen im Jahr. Der Aufsichtsrat führt die erforderlichen Beschlüsse herbei, die anschließend dem Gesellschafter vorgelegt werden. Zusätzlich erfolgt die Abstimmung mit dem Referat für Bezahlbares Wohnen unter Teilnahme der städtischen Ämter innerhalb einer Lenkungsgruppe und im Rahmen der Dezernentenkonferenz Wohnen. Darüber hinaus finden regelmäßige Abstimmungen mit den Dezernaten und Ämtern sowie eine Teilnahme an den städtischen Ausschüssen statt.

### **Mieterinnenschaft:**

Der durch die Mieter\_innenschaft gewählte Mieter\_innenbeirat stellt ein wichtiges Bindeglied zwischen den Mieter\_innen und den Vermietenden dar. Die Mitglieder stimmen sich regelmäßig untereinander mit den Mieter\_innen und den Vertreter\_innen des Unternehmens ab. Bei Planungen von Sanierungs- und Baumaßnahmen werden sie als Expert\_innen des Quartiers regelmäßig eingebunden. Während dieser Maßnahmen erfolgt die Kommunikation zudem auch über Sanierungsbeirat\_innen und Projektbeirat\_innen sowie Interessengruppen.

Darüber hinaus stehen die Mieter\_innenbeiräte auch überregional mit anderen Mieter\_innenbeiratsgremien im Austausch. Es gibt zwei gleichgestellte Vorsitzende des Mieter\_innenbeirats (ehemals 1. Vorsitzende/er und ein/e

Stellvertretung), die sich die Stimme im Aufsichtsrat der FSB teilen. Darüber hinaus finden regelmäßige Mieter\_innenversammlungen statt, um den ständigen Austausch mit der Mieterschaft zu gewährleisten und deren Anliegen einzubeziehen. Das Unternehmen unterhält vier über die Stadt verteilte so genannte Mieterbüros, in denen die Mieter\_innen im Rahmen von Mietsprechstunden beraten werden. Weiterhin steht den Mieter\_innen ein 24h-Stunden-Notdienst zur Verfügung. Ferner werden die Wohnungen teilweise von Hausmeister\_innen und Hauswart\_innen betreut und die Mieter\_innen der Bugginger Straße 50 können auf einen Concierge-Service zugreifen. Diese Betreuung soll in den kommenden fünf Jahren auf das Gesamtportfolio ausgeweitet werden. Ein besonderes Anliegen ist es dabei, dass ein niederschwelliger Kontakt zur Mieterschaft ermöglicht wird. Der Ausbau der digitalen Interaktion mit Mieter\_innen ist für die FSB ein wichtiges operatives Ziel und soll neben gesteigerter Effizienz auch mehr Service für die Kund\_innen bieten und zur verbesserten Erreichbarkeit beitragen.

**Kundschaft:** Eine weitere wichtige Anspruchsgruppe liegt in der Kundschaft des FSB Verbunds. Das Keidel Mineral-Thermalbad verzeichnete im Jahr 2019 zusammen mit den Regio Bädern fast 1,5 Millionen Besucher. Im Jahr 2020 gab es aufgrund der Corona-Pandemie 78 Prozent weniger Badegäste in den Bädern. Auch durch den Betrieb der städtischen Parkhäuser ist ein regelmäßiger Kontakt mit Kund\_innen gegeben. Vor allem die Bäder sind dabei wichtige regionale und touristische Dienstleistungseinrichtungen, bei denen der Gast im Mittelpunkt steht. Alle Mitarbeiter\_innen sind dabei stets dienstleistungsorientiert und bieten dem Gast einen umfassenden und freundlichen Service. Zur Betreuung von Kund\_innen gehört auch ein Beschwerdemanagement, durch das Anliegen direkt gegenüber den Mitarbeiter\_innen geäußert und kurzfristig bearbeitet werden. **Belegschaft:** Der regelmäßige Austausch mit der Belegschaft erfolgt durch den Betriebsrat und die jährlich stattfindenden Betriebsversammlungen. Gespräche zwischen Geschäftsleitung und Betriebsrat erfolgen bei Bedarf regelmäßig. Weiterhin werden Mitarbeiter\_innen im Intranet über ein Mitarbeiter\_inneninformationssystem über aktuelle Entwicklungen und Pressemitteilungen informiert. Eine weitere Beteiligungsmöglichkeit liegt in den jährlich stattfindenden Mitarbeitendengesprächen, in denen Mitarbeiter\_innen ebenfalls ihre Verbesserungsvorschläge und Anmerkungen, auch für nachhaltigkeitsrelevante Themenstellungen, unterbreiten können.

## Leistungsindikatoren zu Kriterium 9

Leistungsindikator GRI SRS-102-44: Wichtige Themen und Anliegen

Die berichtende Organisation muss folgende Informationen offenlegen:

**a.** wichtige, im Rahmen der Einbindung der Stakeholder geäußerte Themen und Anliegen, unter anderem:

**i.** wie die Organisation auf diese wichtigen Themen und Anliegen – auch über ihre Berichterstattung – reagiert hat;

**ii.** die Stakeholder-Gruppen, die die wichtigen Themen und Anliegen im Einzelnen geäußert haben.

Bei der Freiburger Stadtbau GmbH steht die Mieterschaft im Vordergrund. Die FSB kümmert sich nicht nur um den Erhalt und die Schaffung von nachhaltigem und qualitativ gutem Wohnraum mit ansprechender Lebensqualität, sondern sieht sich auch als Servicedienstleister. Der Kontakt mit Mieter\_innen erfolgt über ein vielfältiges Angebot (siehe Kriterium 9). Die relevanten Themen und Anmerkungen der Mieterschaft, welche aus dem bisherigen Austausch entstanden sind, konnten bereits in einem vielfältigen Maßnahmenprogramm umgesetzt werden, hierzu gehören:

- Aufbau eines Service vor Ort (Hausmeister\_in)
- Das Mieter\_innenbüro bietet den Menschen im Quartier einen umfassenden Service und verkürzt den direkten Weg zur FSB. Hier bietet die FSB ihren Mieter\_innen einen persönlichen und unbürokratischen Service an. Dort, wo die meisten Mieter\_innen leben, will das Wohnungsunternehmen persönlich vertreten sein. Die Nähe zu den Kund\_innen ist ein wichtiger Schlüssel für mehr Zufriedenheit der Mieterschaft.
- Die Mieter\_innen können einen 24-Stunden-Notdienst in Anspruch nehmen
- Tritt der Fall ein, dass Mieter\_innen die Mietkosten nicht mehr aufbringen können, bietet die FSB eine eigene und für die Mieter\_innen kostenfreie Mietschuldenberatung an
- Die FSB bietet ein Umzugsmanagement (im Rahmen von Vollmodernisierungen oder bei Abbruch) an, bei dem mit jedem\_r Mieter\_in ein individuelles Umzugsgespräch geführt wird. So erhalten alle Mieter\_innen eine bedarfsgerechte Ersatzwohnung. Der Umzug wird auf Kosten der FSB durchgeführt.

Um den Ansprüchen der Anspruchsgruppe Kundschaft und Mieter\_innenschaft gerecht zu werden, halten die FKB und die RBG regelmäßige Mitarbeiterschulungen im Bereich „Umgang mit Kunden“ vor. Um dies dauerhaft zu gewährleisten, findet alle zwei Jahre eine Zertifizierung des Gütesiegels „Servicequalität BW“ statt. Generell werden alle Gäste bereits am Empfang freundlich über Auskünfte zu Kursen oder sonstigen Angeboten beraten. In allen Bereichen wird gewährleistet, dass die Gäste an Pulten eine\_n Mitarbeiter\_in persönlich antreffen, um sich informieren zu können. Sollte ein Notfall vorliegen, wird per Notfallnummer ein interner Anruf an alle Apparate ausgelöst. Innerhalb weniger Sekunden kommt aus jeder Abteilung ein\_e Mitarbeiter\_in,

um zu unterstützen. Alle Einrichtungen sind barrierefrei zugänglich. Menschen mit körperlicher Beeinträchtigung können per Lift die Schwimmbecken erreichen.

Die Stadt Freiburg stellt einen weiteren wichtigen Stakeholder dar. Ein wichtiges Thema ist in diesem Austauschprozess die Erreichung der Klimaschutzziele sowohl auf regionaler als auch auf bundesweiter Ebene.

## 10. Innovations- und Produktmanagement

Das Unternehmen legt offen, wie es durch geeignete Prozesse dazu beiträgt, dass Innovationen bei Produkten und Dienstleistungen die Nachhaltigkeit bei der eigenen Ressourcennutzung und bei Nutzern verbessern. Ebenso wird für die wesentlichen Produkte und Dienstleistungen dargelegt, ob und wie deren aktuelle und zukünftige Wirkung in der Wertschöpfungskette und im Produktlebenszyklus bewertet wird.

Als größtes kommunales Wohnungsunternehmen der Region hat die Freiburger Stadtbau GmbH einen entscheidenden Einfluss auf das soziale, ökologische und ökonomische Umfeld. Durch die ökologische Modernisierung, Sanierung und Neubaustrategie setzt die FSB ökologische Maßstäbe in der Stadt Freiburg und bietet insbesondere den regionalen Unternehmen Auftragsmöglichkeiten.

Themenfelder der regenerativen Energien, darunter Solartechnik sowie die Erforschung von Dämm- und Bautechniken, beschäftigen die FSB bereits seit vielen Jahren. Bereits Ende der 70er Jahre hat der Verbund sich intensiv mit Themen der ökologischen und nachhaltigen Energieversorgung auseinandergesetzt und nahm somit eine wichtige Vorreiterrolle in der Branche ein. Es konnten einige Pilotprojekte, z. T. mit Alleinstellungsmerkmal, durchgeführt werden. Rückblickend kann die FSB weltweit die erste Sanierung eines Hochhauses im Passivhausstandard vorweisen. Aktuell betreibt die FSB eine umfassende Modernisierungsstrategie, bei der die Verbesserung der Energiebilanz im Vordergrund steht.

Das Pilotprojekt „Mieterstrommodell“ wurde bereits in 6 Anlagen mit einer Leistung von 890 kWp realisiert. Ein aktuelles Beispiel sind die Wohngebäude der Alice-Salomon-Straße, St. Georgen. Im Rahmen einer überregionalen Ausschreibung wurde ein Unternehmen ausgewählt, das Photovoltaik-Anlagen installiert und den erzeugten Strom direkt an die Mieter\_innen vermarktet. Mieter\_innen sollen dadurch vom günstigen Preis der Stromerzeugung vom eigenen Dach profitieren.

Der FSB Verbund engagiert sich ebenfalls für den Ausbau der lokalen Infrastruktur einer nachhaltigen und ökologischen Mobilität, beispielsweise mit der Installation von Ladepunkten für Elektrofahrzeuge in öffentlichen, halböffentlichen und privaten Bereichen. Aktuell verfügt der Verbund über 4 Ladepunkte in der Schlossberggarage und 4 Ladepunkte in der Schwabentorgarage. Der Ausbau wurde in 2021 fortgeführt und auch in der Rotteckgarage wurden 4 Ladepunkte installiert. Bei Wohnungsbaumaßnahmen wurden Ladesteckdosen in den Tiefgaragen

realisiert. Für die Fahrzeuge der FSB-Mieter-innenbüros, Fahrzeuge der FKB und Fahrzeuge der Regio Bäder und des Fuhrparks in der Zentrale gibt es 18 Ladepunkte.

Auch die betriebsinternen Anlagen und Bestände unterliegen einem stetigen Modernisierungs- und Erneuerungsprozess. So konnten mit dem Abschluss der Sanierungen in der „Schwabentorgarage“ alle betriebseigenen Parkgaragen modernisiert und die zugehörige Technik erneuert werden. Dieses Engagement wurde bereits von Seiten der Bundesregierung anerkannt. Die FKB im FSB Verbund hat dafür Fördermittel aus dem Programm „Saubere Luft 2017-2020“. Diese Programm unterstützt Städte, die im Bereich der schadstoffarmen Fahrzeugflotten, der Umstellung auf alternative Antriebe und mehr Infrastruktur für Elektromobilität investieren.

Die Freiburger Stadtbau beschäftigt sich intensiv mit dem Thema „Graue Energie“ und THG-Emissionen. Hierzu etabliert sie erneut eine innovative Holzbauweise und begann 2019 mit der Errichtung von 116 Wohnungen als Holzkonstruktion im Quartier Schildacker. Weitere Holzgebäude sind im Quartier Metzgergrün (siehe Kriterium 2), in der Uffhauser Strasse und Wirthstrasse geplant. Der Holzbau ist eine Möglichkeit, nachhaltig und umweltfreundlich zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Er bietet sich als Ergänzung zur herkömmlichen Bauweise an. Mit der Verwendung von zertifiziertem Holz wird die CO<sub>2</sub>-Belastung der Bauvorhaben gesenkt. Die Energieversorgung der Gebäude weist niedrige Primärenergiefaktoren auf. Auch diese Wohngebäude werden mit Photovoltaik-Anlagen ausgestattet.

Der FSB Verbund stößt über seine Unternehmen ebenfalls kulturelle und soziale Pilotprojekte an. Dazu zählt der Bau des Zentralen Kunstdepots für die städtischen Museen im Passivhausstandard zur zentralen sach- und fachgerechten Lagerung von Ausstellungswerken. Des Weiteren zählt z. B. das Wohnungstauschprogramm mit Anreizsystem sowie die Förderung von Wohnraum für Wohngruppen, die durch einen sozialen Träger angemietet werden, dazu.

In ihren Projekten schafft die FSB nicht nur vielfältige und lebenswerte Quartiere. Sie unterstützt auch Initiativen der Inklusion und Stärkung von Nachbarschaften. Im Rahmen der Projekte „Einfach.Gemeinsam.Wohnen“ in Munzingen und in der Bergäckerstraße wird dies durch gesonderte soziale Projekte unterstützt. Die kulturelle Vielfalt der Bewohner\_innen mit geflüchtetem bzw. Migrationshintergrund stellt hierbei einen Impuls für Interaktion und Begegnung dar. So kann in Innen- und Außenräumen nachbarschaftliche Stärkung durch soziale Projekte zusätzlich gefördert werden.

Neben Wirtschaftlichkeit und energetischer Verbesserung werden die Belange von Ökologie und Denkmalschutz sowie die Anwendung innovativer Techniken und Verfahren bei der Planung und Ausführung berücksichtigt. Schon seit den 1970-iger Jahren engagiert sich die Gesellschaft in der Solartechnik, trägt zur Erforschung unterschiedlicher Dämmsysteme und Bautechniken bei, nutzte schon früh alternative Energieträger und ist mehrfach mit Preisen für beispielhaftes und innovatives Bauen ausgezeichnet. So wurde die FSB im November 2020 unter anderem für das innovative Wohnbaukonzept „Binzengrün 34“ mit dem Effizienzpreis „Bauen und Modernisieren – Modernisierung Mehrfamilienhaus / Geschosswohnungsbau“ in Gold ausgezeichnet. Nach der Modernisierung des Wohnhauses mit 16 Ebenen, konnten hier ausgezeichnete energetische Kennwerte verzeichnet werden. Eine neue Außendämmung, 3-fach verglaste Fenster und eine neue Gebäudetechnik sorgten dafür, dass das Hochhaus den Standard eines „KfW-Effizienzhauses 55“ erzielte. Weitere Auszeichnungen können ebenfalls im Geschäftsbericht 2019/2020 oder auf der

Homepage des FSB Verbunds eingesehen werden (<https://www.freiburger-stadtbau.de/unser-verbund/auszeichnungen>).

Auch die Regio Bäder und das Keidel Mineral-Thermalbad investieren in innovative Maßnahmen, um den energieintensiven Betrieb der städtischen Bäder zu optimieren. So wird ein Großteil des Wärmebedarfs der Bäder durch Blockheizkraftwerke generiert. Seit 2020 gilt dies ebenfalls für die Keidel Therme. Darüber hinaus erzeugt das BHKW hier auch den Strom für den Betrieb der Keidel Therme. Im Haslacher Bad ist zusätzlich eine Photovoltaik-Anlage installiert. Viele Bereiche, insbesondere die Unterwasserbeleuchtung, werden mit sparsamen LED-Beleuchtungsmitteln betrieben, um Energie und Energiekosten zu sparen. Die verwendeten Umwälzpumpen werden frequenzgesteuert, sodass diese nur bei Bedarf in Volllast betrieben werden. Die Lüftungsanlagen in den Bädern werden nach dem Badebetrieb auf Nachtbetrieb umgestellt, was ebenfalls zur Energie- und Ressourceneinsparung beiträgt. In allen Freibädern und im Faulerbad wird Brunnenwasser entsprechend aufbereitet und genutzt. Auch im Bereich der Kosmetik setzt unter anderem die Keidel Therme auf den Einsatz nachhaltiger Produkte der Firma Weleda mit rein biologisch angebauten Inhaltsstoffen.

Dazu arbeitet der FSB Verbund derzeit an der Umsetzung weiterer Mobilitätskonzepte, die zukünftig mit einer Reduzierung des Energieverbrauchs einhergehen sollen. Dazu gehört beispielsweise der Bau einer Tiefgarage im Quartier Metzgergrün mit E-Lademöglichkeiten, zusätzliche Fahrradstellplätze, Stellplätze für Lastenräder sowie weitere Carsharing-Stellplätze mit E-Lademöglichkeiten im Quartier.

Durch die regelmäßigen Mitarbeitendengespräche können sich die Mitarbeiter\_innen mit ihren Ideen am internen Innovationsmanagement beteiligen. Hierdurch wird sichergestellt, dass innovative Ansätze auch seitens der eigenen Belegschaft generiert und in den Prozess eingebunden werden können.

## Leistungsindikatoren zu Kriterium 10

### Leistungsindikator G4-FS11

Prozentsatz der Finanzanlagen, die eine positive oder negative Auswahlprüfung nach Umwelt- oder sozialen Faktoren durchlaufen.

**(Hinweis: der Indikator ist auch bei einer  
Berichterstattung nach GRI SRS zu berichten)**

Dieser Leistungsindikator ist für die FSB als Wohnungsunternehmen nicht relevant, bzw. wird nicht nachgehalten (siehe auch branchenspezifische Ergänzung für Wohnungsunternehmen, S. 37). Für weitere Ausführungen siehe Kriterium 10.

# KRITERIEN 11–20: Nachhaltigkeitsaspekte

## Kriterien 11–13 zu UMWELTBELANGEN

### 11. Inanspruchnahme von natürlichen Ressourcen

Das Unternehmen legt offen, in welchem Umfang natürliche Ressourcen für die Geschäftstätigkeit in Anspruch genommen werden. Infrage kommen hier Materialien sowie der Input und Output von Wasser, Boden, Abfall, Energie, Fläche, Biodiversität sowie Emissionen für den Lebenszyklus von Produkten und Dienstleistungen.

Im Kerngeschäft ist der FSB Verbund durch sein Unternehmen Freiburger Stadtbau GmbH im Bereich Wohnen tätig. Hierfür werden vor allem Ressourcen in den Bereichen Energie, Wasser, Baustoffe, Flächen und Böden sowie Treibstoff beansprucht. Angaben über den Umfang der Nutzung sowie des Verbrauchs dieser wesentlichen natürlichen Ressourcen im Rahmen der Geschäftstätigkeit können über die, in den Leistungsindikatoren 11 bis 12 geschilderten, Werte derzeit nicht berichtet werden.

Der FSB Verbund ist sich über die ökologischen Auswirkungen seiner Geschäftstätigkeit, gerade im Bereich der Ressourcen- und Flächeninanspruchnahme, bewusst. Eines der wesentlichen Unternehmensziele ist daher die Mitwirkung bei der Erfüllung der Klimaschutzziele sowohl auf lokaler als auch auf regionaler und nationaler Ebene. Daher hat die Verwendung ressourcenarmer und umweltfreundlicher Energiequellen einen hohen Stellenwert. Der Verbund orientiert sich dabei stets an den Vorgaben der Freiburger Nachhaltigkeitsziele, welche weitere Maßnahmen zur Reduzierung der natürlichen Ressourcen vorsehen. So beinhalten diese unter dem Handlungsfeld "Klima und Energie" den Einsatz eines intelligenten Energiesystems sowie die Erhöhung des Anteils an Fernwärme. Darüber hinaus sollen die Energieeffizienz lokaler Verbraucher\_innen und die regionale, dezentrale Energieerzeugung gesteigert sowie sinnvoll nutzbare Vernetzungspotenziale erschlossen und koordiniert genutzt werden.

Die FSB setzt sich für einen geringen Flächenverbrauch ein. Dabei wurden beispielsweise im Rahmen der Sanierungs- und Modernisierungsstrategien in der Belchenstraße Aufstockungen von Gebäuden durch Holzkonstruktionen durchgeführt. Die Verwendung der Holzbauweise stellt eine effektive Möglichkeit dar, auf eine umweltfreundliche Art und Weise nachhaltig neue Wohneinheiten zu erzeugen. Bei der Holzbauweise achtet der FSB Verbund gezielt darauf, dass es sich um zertifiziertes Holz aus Deutschland oder den umliegenden Ländern, wie Österreich oder der Schweiz handelt. So können insbesondere nicht nur die CO<sub>2</sub>-Belastung beim Bau, sondern auch die Emissionen des Gebäudes reduziert werden. Zusätzlich werden externe Dienstleister bzw.

Gewerke durch den Qualitätssicherungskatalog (s. Kriterium 4: Tiefe der Wertschöpfungskette) dazu angehalten, nachhaltige Baustoffe und Materialien zu verwenden.

Der Erhalt der Biodiversität hat für die FSB ebenfalls einen hohen Stellenwert. Vielfältige Projekte zeugen von dem Engagement in diesem Bereich:

- Jährliche Aussaat von insektenfreundlicher Blumenwiesensaat auf 3.500 m<sup>2</sup>
- Auswahl von heimischen Sträuchern und Pflanzen, z. B. als Heckenpflanzen
- Baumpflanzaktionen (z.B. im Quartier Binzengrün in Weingarten zusammen mit den Mieter\_innen)
- Aufbau von Hummel-Nistkästen und Insektenhotels
- Errichtung von Vogelnisthilfen für den Mauersegler und den seltenen Alpensegler, auch im Zuge von Sanierungen und Neubauten (wie in der Magdalena-Gerber-Straße 1-5, bei der in das Wärmedämmverbundsystem Nisthilfen integriert wurden).
- zur Verfügung stellen von Bruthöhlen und Fledermauskästen
- Aktive Teilnahme im Arbeitskreis „Bientisch“ mit dem Hauptthema insektenfreundliche Umgebung

Auch für die kommenden Jahre plant der FSB Verbund weitere Maßnahmen zur Erhöhung der Biodiversität. Dafür werden derzeit in der Abteilung Technik die Potenziale für die Verbesserung weiterer Grünanlagen, Nistmöglichkeiten und Fassadenbegrünungen geprüft. Des Weiteren wurde der Diesel-Fuhrpark (Kombifahrzeuge, LKW, Großflächenmäher, Geräteträger und Schlepper) im gärtnerischen Bereich seit über 20 Jahren mit schwefelfreiem Öko-Diesel betankt. Kleingeräte mit einem Verbrennungsmotor (Handrasenmäher, Motorsäge etc.) wurden in den letzten Jahren fast komplett auf akkubetriebene Geräte umgestellt. Der FSB Verbund-Fuhrpark soll mittelfristig auf Elektro-Fahrzeuge umgestellt werden, aktuell sind 28 von 50 Fahrzeugen Elektrofahrzeuge. Die Keidel Therme bietet darüber hinaus eine Auflade-Station für E-Bikes.

## 12. Ressourcenmanagement

Das Unternehmen legt offen, welche qualitativen und quantitativen Ziele es sich für seine Ressourceneffizienz, insbesondere den Einsatz erneuerbarer Energien, die Steigerung der Rohstoffproduktivität und die Verringerung der Inanspruchnahme von Ökosystemdienstleistungen gesetzt hat, welche Maßnahmen und Strategien es hierzu verfolgt, wie diese erfüllt wurden bzw. in Zukunft erfüllt werden sollen und wo es Risiken sieht.

Die FSB spielt auf dem Gebiet der ökologischen und energetischen Sanierung eine Vorreiterrolle. Bereits jetzt können rund drei Viertel aller FSB-Mietwohnungen durch Fern- oder Nahwärme versorgt werden. Auch zukünftig sollen weitere Bestände an neue Wärmenetze angebunden

werden.

Als erste Wohnungsbaugesellschaft der Stadt hat die Freiburger Stadtbau ab 2008 Neubauten im Passivhausstandard erstellt, seit 2009 hat sie sich dazu verpflichtet, Neubauten nach den Baulandpolitischen Grundsätzen zu erstellen (aktuell Freiburger Energieeffizienzhausstandard 55).

Gerade im Hinblick auf die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes ist es für die FSB selbstverständlich, in eine zukunftsfähige und ökologisch nachhaltige Energieversorgung zu investieren und einen günstigen Preis für die Mieter\_innen der FSB zu garantieren. Die Investition in eine moderne Wärmeversorgung erfolgt für die Bestandsmieter\_innen kostenneutral. Diese werden darüber hinaus über zusätzliche Einsparungspotenziale, etwa beim Wasser- und Stromverbrauch, informiert. Auch das in Kriterium 10 beschriebene Mieterstrommodell soll hierzu einen Beitrag leisten.

Die FSB arbeitet derzeit an innovativen Mobilitätskonzepten, die den Mieter\_innen im Quartier eine angemessene Alternative zur Nutzung des eigenen PKWs bieten sollen. Um die Motivation, auf den PKW zu verzichten, zu steigern, hat die FSB für die Bewohner\_innen künftiger Neubauten vier Konzeptbausteine erarbeitet:

Baustein 1: Angebot von Carsharing-Fahrzeugen (darunter jeweils ein Elektrofahrzeug in unmittelbarer Nähe des Wohnhauses)

Baustein 2: Eine ausreichend hohe Ausstattung an Radstellanlagen

Baustein 3: Ladestationen für E-Fahrzeuge

Baustein 4: Nutzung einer von der FSB bezuschussten Regiokarte pro Haushalt unter bestimmten Voraussetzungen, wie z.B. fahrzeugfreier Haushalt.

Durch eine zusätzliche Reduzierung von Stellplätzen für Pkws schafft es die FSB darüber hinaus weniger Fläche zu beanspruchen, sodass Grün- und Freiflächen im Quartier langfristig erhalten bleiben können.

Auch intern hat sich der FSB Verbund mit dem Thema Energieeffizienz auseinandergesetzt und erstmals im Jahr 2014 ein Energieaudit nach DIN EN 16247-1 für die Bereiche Verwaltungsgebäude/Wohnungswirtschaft, Parkhäuser und Keidel Mineral-Bad durchgeführt. Das Unternehmen verfügt daher über einen differenzierten Überblick über die Energieflüsse im Unternehmen. Auf dieser Basis können transparente Entscheidungen getroffen und Energieeffizienzziele definiert und umgesetzt werden. Im Rahmen des im Jahr 2020 durchgeführten Energieaudit für das Bezugsjahr 2018 wurden beispielsweise folgende Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz identifiziert:

- Austausch der bestehenden T8- und T5-Leuchtstoffröhren durch LED auf allen Parkdecks der Schlossberggarage
- Spitzenlastmanagement in der Keidel Therme (Strom)
- Nachrüstung der Wärmetauscher der Lüftung im Saunabereich der Keidel Therme (Strom)
- Einrichtung eines Energiemonitoring-Systems
- weiterer Einsatz von E-Fahrzeugen
- Beachtung der Energieeffizienz bei der Beschaffung von Neugeräten

- Sensibilisierung der Mitarbeiter\_innen für das Thema „Energiekonsum“

Die errechneten Einsparungen können den Leistungsindikatoren zu den Kriterien 11 bis 12 entnommen werden.

Mit diesen Maßnahmen trägt der FSB Verbund insgesamt zum etablierten Image Freiburgs als „ökologische Stadt“ bei, die bundesweit auf diesem Gebiet eine Spitzenposition einnimmt.

Risiken, die aus der Geschäftstätigkeit des FSB Verbunds entstehen können, sind bereits in Kriterium 2 (Wesentlichkeit) erläutert.

## Leistungsindikatoren zu den Kriterien 11 bis 12

Leistungsindikator GRI SRS-301-1: Eingesetzte Materialien  
Die berichtende Organisation muss folgende Informationen offenlegen:

- a.** Gesamtgewicht oder -volumen der Materialien, die zur Herstellung und Verpackung der wichtigsten Produkte und Dienstleistungen der Organisation während des Berichtszeitraums verwendet wurden, nach:
- i.** eingesetzten nicht erneuerbaren Materialien;
  - ii.** eingesetzten erneuerbaren Materialien.

Dieser Leistungsindikator ist für den FSB Verbund, dessen wesentliche Tätigkeit in der Bereitstellung von Wohnraum liegt, nicht relevant. Das Unternehmen gehört nicht zum Produzierenden Gewerbe, sodass eine Erhebung von Materialverbräuchen nicht stattfindet.

Leistungsindikator GRI SRS-302-1: Energieverbrauch  
Die berichtende Organisation muss folgende Informationen offenlegen:

**a.** Den gesamten Kraftstoffverbrauch innerhalb der Organisation aus nicht erneuerbaren Quellen in Joule oder deren Vielfachen, einschließlich der verwendeten Kraftstoffarten.

**b.** Den gesamten Kraftstoffverbrauch innerhalb der Organisation aus erneuerbaren Quellen in Joule oder deren Vielfachen, einschließlich der verwendeten Kraftstoffarten.

**c.** In Joule, Wattstunden oder deren Vielfachen den gesamten:

- i.** Stromverbrauch
- ii.** Heizenergieverbrauch
- iii.** Kühlenergieverbrauch
- iv.** Dampfverbrauch

**d.** In Joule, Wattstunden oder deren Vielfachen die/den gesamte(n):

- i.** verkauften Strom
- ii.** verkaufte Heizungsenergie
- iii.** verkaufte Kühlenergie
- iv.** verkauften Dampf

**e.** Gesamten Energieverbrauch innerhalb der Organisation in Joule oder deren Vielfachen.

**f.** Verwendete Standards, Methodiken, Annahmen und/oder verwendetes Rechenprogramm.

**g.** Quelle für die verwendeten Umrechnungsfaktoren.

Der Freiburger Stadtbau Verbund hat sich nach der Einführung des Energiedienstleistungsgesetzes (EDL-G) dazu entschieden, ein Energieaudit nach DIN 16247-1 durchzuführen. Auf diese Weise wird der Verbund zukünftig den gesetzlichen Anforderungen der EU-Energieeffizienzrichtlinie gerecht.

Im Bezugsjahr 2018 lag der Gesamtenergieverbrauch des Freiburger Stadtbau Verbunds bei 11,3 GWh. Er setzt sich insgesamt aus 13 Standorten bzw. Bereichen zusammen:

- 1. Keidel Mineral-Thermalbad (9.984.242 kWh)
- 2. Schlossberggarage (375.742 kWh)
- 3. Verwaltungsgebäude, Am Karlsplatz 2 (363.240 kWh)
- 4. Rotteckgarage (194.205 kWh)
- 5. Garten- / Bauunterhaltung (108.571 kWh)
- 6. Schwabentorgarage (102.094 kWh)
- 7. Verwaltungsgebäude, Erasmusstraße (68.607 kWh)

8. Mieterbüro, Wannerstraße 26b (32.691 kWh)
9. Fuhrpark (28.635 kWh)
10. Mieterbüro, Laubenweg 1 (28.421 kWh)
11. Mieterbüro, Binzengrün 28 (18.638 kWh)
12. Technischer Dienst, Bugginger Straße 1 (7.130 kWh)
13. Mieterbüro, Tannenbacher Straße 37(5.895 kWh)

Nicht betrachtet wird im Rahmen des Energieaudits der Mietwohnungsbaubestand. Rund 88 Prozent des Energieverbrauchs sind auf den Betrieb des Keidel Mineral-Thermalbads zurückzuführen.

Aufgeschlüsselt nach Energieträgern entfielen von den 11,3 GWh rund 60 Prozent auf Erdgas, 27,3 Prozent auf Strom, 11,9 Prozent auf Pellets, 0,3 Prozent auf Fernwärme, 0,2 Prozent auf Diesel sowie 0,2 Prozent auf andere Energieträger, wie Benzin, Eigenstrom und Heizöl.

### Leistungsindikator GRI SRS-302-4: Verringerung des Energieverbrauchs

Die berichtende Organisation muss folgende Informationen offenlegen:

- a.** Umfang der Verringerung des Energieverbrauchs, die als direkte Folge von Initiativen zur Energieeinsparung und Energieeffizienz erreicht wurde, in Joule oder deren Vielfachen.
- b.** Die in die Verringerung einbezogenen Energiearten: Kraftstoff, elektrischer Strom, Heizung, Kühlung, Dampf oder alle.
- c.** Die Grundlage für die Berechnung der Verringerung des Energieverbrauchs wie Basisjahr oder Basis/Referenz, sowie die Gründe für diese Wahl.
- d.** Verwendete Standards, Methodiken, Annahmen und/oder verwendetes Rechenprogramm.

1. Austausch der bestehenden T8- und T5-Leuchtsoffröhren durch LED auf allen Parkdecks der Schlossberggarage

Potenzielle Einsparungen:

111.283 kWh/a Strom

21.144 €/a

59,8 t CO<sub>2</sub>/a

2. Spitzenlastmanagement in der Keidel Therme (Strom)

Potenzielle Einsparungen:

0 kWh/a Strom

14.226 €/a

0 t CO<sub>2</sub>/a

3. Einrichtung eines Energiemonitoring-Systems (Strom)

Potenzielle Einsparungen:

150.000 kWh/a Strom

28.500 €/a

80,6 t CO<sub>2</sub>/a

4. Weiterer Einsatz von E-Fahrzeugen

Potenzielle Einsparungen:

6.750 kWh/a

761 €/a

1,2 t CO<sub>2</sub>/a

Die konkreten Einsparungen zu diesen Energieeffizienzmaßnahmen können erst im nächsten Berichtsjahr angegeben werden. Darüber hinaus liegen bislang keine weiteren Berechnungen vor.

Leistungsindikator GRI SRS-303-3: Wasserentnahme  
Die berichtende Organisation muss folgende Informationen  
offenlegen:

**a.** Gesamte Wasserentnahme aus allen Bereichen in Megalitern  
sowie eine Aufschlüsselung der Gesamtmenge nach den folgenden  
Quellen (falls zutreffend):

- i.** Oberflächenwasser;
- ii.** Grundwasser;
- iii.** Meerwasser;
- iv.** produziertes Wasser;
- v.** Wasser von Dritten.

**b.** Gesamte Wasserentnahme in Megalitern aus allen Bereichen  
mit Wasserstress sowie eine Aufschlüsselung der Gesamtmenge  
nach den folgenden Quellen (falls zutreffend):

- i.** Oberflächenwasser;
- ii.** Grundwasser;
- iii.** Meerwasser;
- iv.** produziertes Wasser;
- v.** Wasser von Dritten sowie eine Aufschlüsselung des  
Gesamt Volumens nach den in i-iv aufgeführten Entnahmekategorien.

**c.** Eine Aufschlüsselung der gesamten Wasserentnahme aus jeder  
der in den Angaben 303-3-a und 303-3-b aufgeführten Quellen in  
Megalitern nach den folgenden Kategorien:

- i.** Süßwasser ( $\leq 1000$  mg/l Filtrattrockenrückstand (Total  
Dissolved Solids (TDS)));
- ii.** anderes Wasser ( $> 1000$  mg/l Filtrattrockenrückstand (TDS)).

**d.** Gegebenenfalls erforderlicher Kontext dazu, wie die Daten  
zusammengestellt wurden, z. B. Standards, Methoden und  
Annahmen.

Zur Wasserentnahme liegen aktuell keine Informationen vor. Sie werden bei der nächsten  
Aktualisierung berücksichtigt.

Leistungsindikator GRI SRS-306-3 (2020): Angefallener Abfall  
Die berichtende Organisation muss folgende Informationen  
offenlegen:

**a.** Gesamtgewicht des anfallenden Abfalls in metrischen Tonnen  
sowie eine Aufschlüsselung dieser Summe nach Zusammensetzung  
des Abfalls.

**b.** Kontextbezogene Informationen, die für das Verständnis der  
Daten und der Art, wie die Daten zusammengestellt wurden,  
erforderlich sind.

Am Karlsplatz 2 (Hauptverwaltung) stehen jeweils 1,1 m<sup>3</sup> große Behälter für Restmüll und Papier zur Verfügung, die wöchentlich entleert werden. Eine differenzierte Erhebung des Gewichtes wird aktuell nicht durchgeführt.

## 13. Klimarelevante Emissionen

Das Unternehmen legt die Treibhausgas(THG)-Emissionen  
entsprechend dem Greenhouse Gas (GHG) Protocol oder darauf  
basierenden Standards offen und gibt seine selbst gesetzten Ziele  
zur Reduktion der Emissionen an.

Aus dem Gebäudebestand und der Bautätigkeit des FSB Verbunds werden wesentlich die CO<sub>2</sub>-  
Emissionen als wichtigste klimarelevante Emissionen identifiziert.

Deshalb macht sich der FSB Verbund gemeinsam mit der Stadt Freiburg für den Klimaschutz stark:  
Bis 2030 sollen die CO<sub>2</sub>-Emissionen der Gebäude aller städtischen Gesellschaften um 60 Prozent im  
Vergleich zum Jahr 1990 gesenkt werden. Darauf aufbauend hat der FSB Verbund den Auftrag der  
Stadt Freiburg erhalten, ein umfassendes Klimaneutralitätskonzept zu erarbeiten, in dem das  
übergeordnete Ziel der Stadt Freiburg der Klimaneutralität bereits im Jahr 2038 vorgestellt werden  
soll. Zwischenzeitlich hat die Bundesregierung mit der Novelle des Klimaschutzgesetzes vom  
31.08.2021 die Zielsetzung zur Erreichung der Klimaneutralität um fünf Jahre auf 2045 vorgezogen.  
Baden-Württemberg strebt eine Netto-Treibhausgasneutralität bis 2040 an (Klimaschutzgesetz BW  
vom 06.10.2021).

Das Konzept zur Klimaneutralität des FSB Verbunds zieht das Fazit, dass eine Emissionsreduktion von  
über 65 Prozent von 1990 bis zum Jahr 2030 möglich ist und somit die Ziele der Stadt Freiburg, des  
Landes Baden-Württemberg und des Bundes für 2030 erreicht werden können.

Im Rahmen ihres Photovoltaikprogramms investiert der FSB Verbund seit langem in eine saubere  
Umwelt. Um die CO<sub>2</sub>-Emissionen ihrer Gebäude zu senken, führt die FSB energetische Sanierungs-  
und Modernisierungsmaßnahmen durch, erstellt innovative energetische Konzepte und setzt diese in

Neubauten und Sanierungen sowie bei der Entwicklung von Bestandsbauten um. Bei der Umsetzung von Neubauten wendet sie den Freiburger Effizienzhaus-Standard 55 an.

### **Klimaspezifische Ziele und Rahmenbedingungen des FSB-Verbundes**

Seit März 2017 ist der FSB Verbund Teil des Energienetzwerkes „LEEN Freiburg“, das Anfang des Jahres 2021 in „Energieeffizienz- und Klimaschutznetzwerk-Freiburg“ umbenannt wurde. Mit diesem Netzwerk möchten die Stadt Freiburg und die teilnehmenden Unternehmen die übergreifende Aktivität der spezifischen Wissensvermittlung durch Expert\_innen (wie bspw. das Umweltschutzamt der Stadt Freiburg) und den Erfahrungsaustausch, Best Practices, Umsetzungsziele sowie individuelle Maßnahmen im Bereich einer ganzheitlichen Klimaschutzstrategie fördern.

Die Klimaneutralität der städtischen Gesellschaften der Stadt Freiburg und somit auch des FSB Verbundes soll durch Steigerung der Energieeffizienz (Sanierungen, Neuordnung, Energieträgerumstellung) sowie durch die lokale Produktion von erneuerbaren Energien (insbesondere Photovoltaik- und Windstrom) erreicht werden. Sie orientiert sich am sogenannten „energetischen Dreisprung“:

1. Energieeinsparung durch Verbrauchsanalysen und Vermeidung nicht notwendiger Prozesse
2. Energieeffizienz der notwendigen Prozesse durch technische Maßnahmen steigern
3. Ausbau der Erzeugung und Nutzung erneuerbarer Energien

Das Ziel der Klimaneutralität wird als Gruppe weiterverfolgt. Entsprechend wird angestrebt, die individuellen Schwächen und (technischen) Limitierungen einzelner Gesellschaften mit Stärken und Überkapazitäten anderer auszugleichen.

Im Grundsatz ist Klimaneutralität für den FSB Verbund maßgeblich von der Dekarbonisierung des Energiesystems abhängig, die durch den Ersatz fossiler Energieträger durch erneuerbare Energien erfolgt.

Bei knapper werdenden fossilen Ressourcen und steigenden Energiepreisen treibt der FSB Verbund den Einsatz regenerativer Energieträger voran. Ob Photovoltaik, Wärmepumpen, Biothermie oder Holzpellets-Anlagen; die FSB setzt dabei auf energetische Konzepte und verfolgt damit im Sinne der Mieterschaft das Ziel, die Mietnebenkosten so gering wie möglich zu halten.

Mit wirtschaftlichen Techniken und innovativen, energetischen Konzepten konnte der FSB Verbund den Energiebedarf ihres Gebäudebestands bereits deutlich reduzieren.

Darüber hinaus ist die Stadt Freiburg seit 2021 Mitglied beim „European Energy Award“ (eea), an dem als städtische Tochter auch der FSB Verbund teilnimmt. Der European Energy Award, ist ein internationales Qualitätsmanagement- und Zertifizierungsinstrument für den kommunalen Klimaschutz. Dieses erkennt lokale Potenziale, nutzt diese und integriert die Akteur\_innen vor Ort in die Prozesse. Teilnehmerinnen und Teilnehmer des eea entscheiden sich ganz bewusst für eine Teilnahme, um nach innen und außen zu signalisieren, wie wichtig kommunaler Klimaschutz und Energieeffizienz in der heutigen Zeit sind.

## Leistungsindikatoren zu Kriterium 13

Leistungsindikator GRI SRS-305-1 (siehe GH-EN15): Direkte THG-Emissionen (Scope 1)

Die berichtende Organisation muss folgende Informationen offenlegen:

- a. Bruttovolumen der direkten THG-Emissionen (Scope 1) in Tonnen CO<sub>2</sub>-Äquivalent.
- b. In die Berechnung einbezogene Gase; entweder CO<sub>2</sub>, CH<sub>4</sub>, N<sub>2</sub>O, FKW, PFKW, SF<sub>6</sub>, NF<sub>3</sub> oder alle.
- c. Biogene CO<sub>2</sub>-Emissionen in Tonnen CO<sub>2</sub>-Äquivalent.
- d. Das gegebenenfalls für die Berechnung gewählte Basisjahr, einschließlich:
  - i. der Begründung für diese Wahl;
  - ii. der Emissionen im Basisjahr;
  - iii. des Kontextes für alle signifikanten Veränderungen bei den Emissionen, die zur Neuberechnung der Basisjahr-Emissionen geführt haben.
- e. Quelle der Emissionsfaktoren und der verwendeten Werte für das globale Erwärmungspotenzial (Global Warming Potential, GWP) oder einen Verweis auf die GWP-Quelle.
- f. Konsolidierungsansatz für Emissionen; ob Equity-Share-Ansatz, finanzielle oder operative Kontrolle.
- g. Verwendete Standards, Methodiken, Annahmen und/oder verwendetes Rechenprogramm.

Das Vorgehen bei der Bilanzierung des Berichtsjahrs 2020 orientiert sich an den Berichtsvorgaben des „Greenhouse Gas (GHG) Protocols“ sowie der „GdW Arbeitshilfe 85 – „CO<sub>2</sub>-Monitoring“.

Die Berechnungen (Scope 1 und 2) beziehen sich auf den eigenen Bestand der Unternehmen FSB, FSI und FKB. In die Bilanzierung für das Berichtsjahr 2020 fließen Berechnungen zu Emissionen aus interner und externer Wärmeerzeugung sowie dem Eigenstromverbrauch der Liegenschaften ein. Stromverbrauchswerte der Mieter\_innenschaft werden dabei nicht berücksichtigt, da sich diese außerhalb der Systemgrenze der betrachteten Unternehmen befinden und zumindest dem direkten Einflussbereich des Verbunds entziehen.

Insgesamt hat der FSB Verbund 2020 10.743 t CO<sub>2</sub> (Scope 1; inkl. Keidel Therme) ausgestoßen.

Leistungsindikator GRI SRS-305-2: Indirekte energiebezogenen THG-Emissionen (Scope 2)

Die berichtende Organisation muss folgende Informationen offenlegen:

- a.** Bruttovolumen der indirekten energiebedingten THG-Emissionen (Scope 2) in Tonnen CO<sub>2</sub>-Äquivalent.
  
- b.** Gegebenenfalls das Bruttovolumen der marktbasieren indirekten energiebedingten THG-Emissionen (Scope 2) in Tonnen CO<sub>2</sub>-Äquivalent.
  
- c.** Gegebenenfalls die in die Berechnung einbezogenen Gase; entweder CO<sub>2</sub>, CH<sub>4</sub>, N<sub>2</sub>O, FKW, PFKW, SF<sub>6</sub>, NF<sub>3</sub> oder alle.
  
- d.** Das gegebenenfalls für die Berechnung gewählte Basisjahr, einschließlich:
  - i.** der Begründung für diese Wahl;
  - ii.** der Emissionen im Basisjahr;
  - iii.** des Kontextes für alle signifikanten Veränderungen bei den Emissionen, die zur Neuberechnung der Basisjahr-Emissionen geführt haben.
  
- e.** Quelle der Emissionsfaktoren und der verwendeten Werte für das globale Erwärmungspotenzial (Global Warming Potential, GWP) oder einen Verweis auf die GWP-Quelle.
  
- f.** Konsolidierungsansatz für Emissionen; ob Equity-Share-Ansatz, finanzielle oder operative Kontrolle.
  
- g.** Verwendete Standards, Methodiken, Annahmen und/oder verwendete Rechenprogramme.

Insgesamt haben die drei Unternehmen des Verbundes (FSB, FSI und FKB) im Jahr 2020 rund 2.240 t CO<sub>2</sub> emittiert (Scope 2).

Leistungsindikator GRI SRS-305-3: Sonstige indirekte THG-Emissionen (Scope 3)

Die berichtende Organisation muss folgende Informationen offenlegen:

**a.** Bruttovolumen sonstiger indirekter THG-Emissionen (Scope 3) in Tonnen CO<sub>2</sub>-Äquivalenten.

**b.** Gegebenenfalls die in die Berechnung einbezogenen Gase; entweder CO<sub>2</sub>, CH<sub>4</sub>, N<sub>2</sub>O, FKW, PFKW, SF<sub>6</sub>, NF<sub>3</sub> oder alle.

**c.** Biogene CO<sub>2</sub>-Emissionen in Tonnen CO<sub>2</sub>-Äquivalent.

**d.** Kategorien und Aktivitäten bezüglich sonstiger indirekter THG-Emissionen (Scope 3), die in die Berechnung einbezogen wurden.

**e.** Das gegebenenfalls für die Berechnung gewählte Basisjahr, einschließlich:

**i.** der Begründung für diese Wahl;

**ii.** der Emissionen im Basisjahr;

**iii.** des Kontextes für alle signifikanten Veränderungen bei den Emissionen, die zur Neuberechnung der Basisjahr-Emissionen geführt haben.

**f.** Quelle der Emissionsfaktoren und der verwendeten Werte für das globale Erwärmungspotenzial (Global Warming Potential, GWP) oder einen Verweis auf die GWP-Quelle.

**g.** Verwendete Standards, Methodiken, Annahmen und/oder verwendete Rechenprogramme.

Scope 3 Emissionen aus vor- und nachgelagerten Wertschöpfungsketten werden in der CO<sub>2</sub>-Bilanzierung des FSB Verbunds nicht berücksichtigt. Für die Zukunft wird aber angedacht, auch die in Scope 3 Emissionen - zumindest für die relevantesten Geschäftsbereiche und Produktgruppen - zu berücksichtigen und gesondert aufzuführen zu können.

Leistungsindikator GRI SRS-305-5: Senkung der THG-Emissionen  
Die berichtende Organisation muss folgende Informationen  
offenlegen:

- a. Umfang der Senkung der THG-Emissionen, die direkte Folge von Initiativen zur Emissionssenkung ist, in Tonnen CO<sub>2</sub> Äquivalenten.
- b. In die Berechnung einbezogene Gase; entweder CO<sub>2</sub>, CH<sub>4</sub>, N<sub>2</sub>O, FKW, PFKW, SF<sub>6</sub>, NF<sub>3</sub> oder alle.
- c. Basisjahr oder Basis/Referenz, einschließlich der Begründung für diese Wahl.
- d. Kategorien (Scopes), in denen die Senkung erfolgt ist; ob bei direkten (Scope 1), indirekten energiebedingten (Scope 2) und/oder sonstigen indirekten (Scope 3) THG-Emissionen.
- e. Verwendete Standards, Methodiken, Annahmen und/oder verwendete Rechenprogramme.

Aus einer Analyse des Klimaneutralitätskonzeptes 2022, in der ermittelt wurde, wie viele Tonnen CO<sub>2</sub> im Verhältnis zur Wohn- und Gewerbefläche insgesamt in den Jahren 1990 bis 2020 durch die Bestandsobjekte des FSB Verbunds emittiert wurden, geht hervor, dass der CO<sub>2</sub>-Ausstoß zunächst bis zum Jahr 2013 kontinuierlich gesunken ist. Durch den Ankauf von circa 82 Gebäuden durch die FSI im Jahr 2013 kam es schließlich zu einem Anstieg des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes, der jedoch nicht lange anhielt. Der Anteil der Gesamtemissionen ging fortan bis zum Jahr 2020 zurück:

Gesamtausstoß des Bestands des FSB Verbunds im Jahr 2020: **12.983 t CO<sub>2</sub>**

Gesamtausstoß des FSB Verbunds im Jahr 1990: ca. **25.964 t CO<sub>2</sub>**

Durch eine Initiative zur Emissionssenkung, der Ausbau von Photovoltaik-Anlagen, konnte im Jahr 2020 bereits eine Kompensationsmenge von 835 t CO<sub>2</sub> erreicht werden.

Im Vergleich zum Jahr 1990 konnten die Emissionen (bei gleichzeitigem Anstieg der genutzten Wohn- und Gewerbefläche) um rund 50 Prozent (entspricht 12.981 t CO<sub>2</sub>) gesenkt werden.

## Kriterien 14–20 zu GESELLSCHAFT

## Kriterien 14–16 zu ARBEITNEHMERBELANGEN

### 14. Arbeitnehmerrechte

Das Unternehmen berichtet, wie es national und international anerkannte Standards zu Arbeitnehmerrechten einhält sowie die Beteiligung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Unternehmen und am Nachhaltigkeitsmanagement des Unternehmens fördert, welche Ziele es sich hierbei setzt, welche Ergebnisse bisher erzielt wurden und wo es Risiken sieht.

Der FSB Verbund ist ausschließlich in Freiburg und Umgebung tätig und unterliegt damit dem geltenden deutschen Arbeitnehmerrecht. Der Betriebsrat vertritt die Interessen der Belegschaft und steht im regelmäßigen Austausch mit der Unternehmensführung. Er achtet auf die Einhaltung der geltenden Richtlinien, Gesetze und Vereinbarungen. Zusätzlich werden die Arbeitnehmergesetze durch den Tarifvertrag des öffentlichen Dienstes für den Bereich Verwaltung und die Freiburger Nachhaltigkeitsziele in Bezug auf soziale Gerechtigkeit ergänzt.

Zufriedene und motivierte Mitarbeiter\_innen tragen maßgeblich zum Erfolg eines Unternehmens bei. Daher sieht der FSB Verbund Respekt und Mitbestimmung als die wichtigsten Säulen im Betriebs- und Arbeitsumfeld an. Diese Werte werden durchgehend in allen Hierarchieebenen des Unternehmens gelebt und gewährleistet.

Es bestehen Vereinbarungen zu flexiblen Arbeitszeiten und der Vereinbarkeit von Familie und Beruf (siehe auch Kriterium 8), womit der FSB Verbund zum Ziel 9.3 (Vereinbarkeit von Familie und Beruf) der Freiburger Nachhaltigkeitsziele beiträgt. Im Rahmen der Corona-Pandemie hat der FSB Verbund durch erweiterte Hygiene- und Sicherheitsmaßnahmen sowie die Einführung des mobilen Arbeitens den Gesundheitsschutz für Mitarbeitende unternehmensweit erhöht

Zur Sicherstellung der Zufriedenheit, aber auch zur Konkretisierung der zukünftigen Entwicklung, werden einmal jährlich Mitarbeitendengespräche durchgeführt. Die Ergebnisse werden für alle Mitarbeiter\_innen auf einem Radar Chart nach unterschiedlichen Kategorien festgehalten. Für alle Mitarbeiter\_innen besteht zusätzlich die Möglichkeit einer anonymen Beratung.

Der Verbund hat sich - über die gesetzlichen Rahmenbedingungen hinaus - der unternehmensinternen Compliance-Richtlinie verpflichtet. In Bezug auf das Nachhaltigkeitsmanagement findet derzeit keine direkte Beteiligung der Mitarbeiter\_innen.

Durch die rein regionale Geschäftstätigkeit des FSB Verbunds und den Unternehmenssitz in Deutschland gehen aus Sicht des Unternehmens keine wesentlichen Risiken und negativen

Auswirkungen in Bezug auf die Arbeitnehmerrechte hervor. Auf Grund der rein regionalen Geschäftstätigkeit sieht der FSB Verbund ebenfalls keinen Bedarf, bestimmte Zielsetzungen und/oder Zeitpunkte zum Erreichen dieser Ziele, die über die bestehenden gesetzlichen Regelungen hinausgehen, vorzuhalten.

## 15. Chancengerechtigkeit

Das Unternehmen legt offen, wie es national und international Prozesse implementiert und welche Ziele es hat, um Chancengerechtigkeit und Vielfalt (Diversity), Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz, Mitbestimmung, Integration von Migranten und Menschen mit Behinderung, angemessene Bezahlung sowie Vereinbarung von Familie und Beruf zu fördern, und wie es diese umsetzt.

### **Vergütungsstruktur**

Die Bezahlung der Mitarbeiter\_innen erfolgt nach dem TVöD. Das Ziel einer gerechten Vergütung wird über den Tarifvertrag für den öffentlichen Dienst gesichert. Der Tarifvertrag unterliegt ständigen Anpassungen und Tarifverhandlungen zwischen Arbeitgeber und Gewerkschaft.

Durch die Verfolgung der Freiburger Nachhaltigkeitsziele durch konkrete Maßnahmen stellt der FSB Verbund ebenfalls sicher, dass die Chancengleichheit bei der Übernahme von Führungsrollen auf allen Ebenen der Entscheidungsfindung im politischen, wirtschaftlichen und öffentlichen Leben gewährleistet wird. Dies wird sowohl bei der Stelleneinstufung und der gleichwertigen Bezahlung als auch durch Anerkennung unbezahlter Eltern-, Pflege- und Hausarbeit als gleichberechtigte Arbeit garantiert.

### **Chancengleichheit und Vielfalt**

Der FSB Verbund setzt sich für Chancengleichheit und Vielfalt ein und wendet sich gegen jede Form von Diskriminierung aufgrund von Geschlecht, Alter, Herkunft, Weltanschauung, Behinderung oder sexueller Ausrichtung. Zur Sicherstellung agiert der FSB Verbund auf Basis der Vorgaben der Geschäftsstelle Gender Mainstreaming der Stadt Freiburg nach dem Grundgesetz Art. 3, Abs. 1-3 und dem Allgemeinen Gleichstellungsgesetz (§1 AGG): „Ziel des Gesetzes ist, Benachteiligungen aus Gründen der Rasse oder wegen der ethnischen Herkunft, des Geschlechts, der Religion oder Weltanschauung, einer Behinderung, des Alters oder der sexuellen Identität zu verhindern oder zu beseitigen.“ Hierdurch werden umfassende Anforderungen daran gestellt, Diskriminierung jeglicher Art zu verhindern. Im Schriftverkehr erfolgt die Verwendung einer geschlechtsneutralen Sprache.

Der FSB Verbund verpflichtet sich weitergehend menschenwürdige, existenzsichernde Arbeitsplätze und Beschäftigungsmöglichkeiten in allen Bereichen und für alle unterschiedlichen Qualifikationen zu schaffen.

Der Freiburger Stadtbau Verbund erreicht durch sein Handeln die Vorgaben des Gleichstellungsgesetzes und ist kontinuierlich bestrebt, den Anteil besonders schutzbedürftiger Personen zu erhöhen und/oder diese ins Unternehmen zu integrieren.

#### **Gesundheitsschutz**

Der FSB Verbund ermöglicht seinen Mitarbeiter\_innen die Teilnahme an verschiedenen Programmen zur Prävention von Krankheiten. Beispielsweise profitieren sie von einem umfassenden betrieblichen Gesundheitsmanagement, zu denen u.a. Sportangebote in den Bäderbetrieben zählen.

Die Absicht des Freiburger Stadtbau Verbund ist es, den Gesundheitsschutz in Zukunft zu erweitern. Diese Ziele sollen mit relevanten Stakeholdern erarbeitet werden.

#### **Work-Life-Balance**

Um Familie und Beruf gut zu vereinen ist für Eltern ein\_e familienfreundliche\_r Arbeitgeber\_in, geregelte Kinderbetreuung und finanzielle Sicherheit wichtig. Ein Unternehmen kann die Arbeitnehmer\_innen auf verschiedenen Ebenen dabei unterstützen Familie und Beruf gut miteinander zu vereinbaren. So kann es bei qualifizierten Beschäftigten punkten und diese binden. Maßnahmen des FSB Verbundes sind, unter anderem, familienfreundliche, flexible Arbeitszeiten, mobiles Arbeiten und Betreuungsmöglichkeiten, aber auch Unterstützung und Möglichkeiten zum Wiedereinstieg nach einer Elternzeit. Familienfreundlichkeit bezieht sich beim FSB Verbund aber nicht nur auf die Kinderbetreuung, sondern auch auf die Betreuung von pflegebedürftigen Familienmitgliedern. Konkrete Maßnahmen wurden bereits in Kriterium 8 näher erläutert. Eine familienbewusste Personalpolitik zählt zum festen Bestandteil der Unternehmenskultur und ist im Unternehmensleitbild des FSB Verbunds verankert.

Dazu bietet der FSB Verbund eine Zeitarbeitsregelung, die - basierend auf einem Zeiterfassungskonto - den flexiblen Zeitausgleich über das Jahr ermöglicht. Weitere Vorzüge, die Mitarbeiter\_innen des FSB Verbundes nutzen können, sind ein Jobticket und Leasing-Fahrräder. Bereits zum 1. Januar 2019 wurde der jährliche Zuschuss zum Jobticket von 240 auf 480 € pro Mitarbeiter\_in verdoppelt.

Der FSB Verbund befindet sich bei der „Work-Life-Balance“ in einem kontinuierlichen Verbesserungsprozess, der dazu beitragen soll, die Zufriedenheit der Mitarbeitenden weiter zu steigern.

## 16. Qualifizierung

Das Unternehmen legt offen, welche Ziele es gesetzt und welche Maßnahmen es ergriffen hat, um die Beschäftigungsfähigkeit, d. h. die Fähigkeit zur Teilhabe an der Arbeits- und Berufswelt aller Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, zu fördern und im Hinblick auf die demografische Entwicklung anzupassen, und wo es Risiken sieht.

Der FSB Verbund steht aufgrund der demografischen Veränderungen mit anderen Unternehmen im Wettbewerb um qualifizierte Arbeitskräfte. In den kommenden Jahren werden altersbedingt viele Fachkräfte in den Ruhestand gehen, weshalb der Wissenstransfer sichergestellt werden muss. Der

FSB Verbund ist sich dieser Aufgabe bewusst und bildet eigenes Personal aus. Im Jahr 2020 wies der FSB Verbund eine Ausbildungsquote von 6 Prozent aus, dies entspricht durchschnittlich über den Ganzjahreszeitraum 18 Auszubildenden. Hinzu kamen im Jahr 2020 insgesamt 15 Praktika zur Berufsorientierung.

Um dem Fachkräftemangel aktiv zu begegnen, hat beispielsweise die Regio Bäder GmbH im Jahr 2017 eine Ausbildungs- und Nachwuchsoffensive gestartet. Bestandteil dieser Offensive ist ein attraktives Weiterbildungsangebot für die Mitarbeiter\_innen, aber auch die Möglichkeit durch Praktika einen Einblick in das Berufsbild zu erlangen. Ebenso ist unter bestimmten Voraussetzungen eine verkürzte Ausbildung zum Fachangestellten für Bäderbetriebe möglich. Die Azubis haben die Möglichkeit, sowohl in den Hallenbädern als auch im Keidel Mineral-Thermalbad Erfahrungen zu sammeln.

Die Mitarbeiter\_innen nehmen regelmäßig an Fort- und Weiterbildungsmaßnahmen, berufsbezogenen Seminaren und den gesetzlich vorgeschriebenen Unterweisungen teil. Die Führungskräfte sind für die permanente Weiterentwicklung und vorausschauende Kompetenzsteigerung der Mitarbeiter\_innen verantwortlich. Der Bedarf an externen wie internen Weiterbildungsmaßnahmen und die intensive Einweisung in die Aufgaben und Tätigkeitsfelder wird regelmäßig geprüft. Der individuelle Weiterbildungsbedarf wird zudem aus den persönlichen Jahresgesprächen mit den Mitarbeiter\_innen sowie aus den Leistungsbeurteilungsgesprächen abgeleitet. Die bedarfsgerechte Weiterbildung der Mitarbeiter\_innen erfolgt auch auf Einzelantrag.

Bereits seit 2009 hat der FSB Verbund ein Personalentwicklungskonzept eingeführt. Das Konzept soll die Mitarbeiter\_innen für zukünftige Aufgaben sensibilisieren und einen regelmäßigen Austausch zwischen Führungskräften und Mitarbeiter\_innen gewährleisten. Darunter fallen beispielsweise die Entwicklung von effizienteren Arbeitsabläufen sowie die Verbesserung der internen Kommunikation. Durch Aus- und Weiterbildungsmaßnahmen sollen die Mitarbeiter\_innen optimal auf die künftigen Anforderungen vorbereitet werden. Darüber hinaus wird ein umfassendes Gesundheitsmanagement für alle Mitarbeiter des FSB Verbunds vorgehalten (siehe Kriterium 8).

Ein Teil des eingeführten betrieblichen Personalentwicklungskonzeptes stellt die persönlichen Gespräche mit den Mitarbeiter\_innen dar. Hierdurch wird die Kommunikation hierarchieübergreifend gestärkt und gefördert. „Fit für die Zukunft“ bedeutet auch den Nachwuchs zu fördern. Der FSB Verbund hat sich weitergehend dazu verpflichtet, bis zum Jahr 2030 handlungsorientierte Lernangebote der Bildung für nachhaltige Entwicklung in den Dimensionen Ökonomie, Ökologie, Soziales und Kultur in allen Lebens- und Bildungsphasen bereitzustellen. Über die hier dargestellten Punkte hinaus werden keine weiteren Zielgrößen definiert, deren Erreichungszeitpunkt oder Erfüllung hier berichtet werden könnte.

Aus den angebotenen Produkten und Dienstleistungen, die der FSB Verbund anbietet, gehen aus Sicht des Unternehmens keinen nennenswerten Risiken und negativen Auswirkungen im Rahmen von Qualifizierung und Weiterbildung aus. Lediglich die Bereiche demographischer Wandel und der daraus resultierende Fachkräftemangel können als zentrale gesellschaftliche Risikofaktoren angesehen werden. Diesen begegnet der FSB Verbund jedoch umfassend durch die hier geschilderten Maßnahmen.

## Leistungsindikatoren zu den Kriterien 14 bis 16

Leistungsindikator GRI SRS-403-9: Arbeitsbedingte Verletzungen  
Die berichtende Organisation muss folgende Informationen offenlegen:

**a.** Für alle Angestellten:

- i.** Anzahl und Rate der Todesfälle aufgrund arbeitsbedingter Verletzungen;
- ii.** Anzahl und Rate arbeitsbedingter Verletzungen mit schweren Folgen (mit Ausnahme von Todesfällen);
- iii.** Anzahl und Rate der dokumentierbaren arbeitsbedingten Verletzungen;
- iv.** die wichtigsten Arten arbeitsbedingter Verletzungen;
- v.** Anzahl der gearbeiteten Stunden.

**b.** Für alle Mitarbeiter, die keine Angestellten sind, deren Arbeit und/oder Arbeitsplatz jedoch von der Organisation kontrolliert werden:

- i.** Anzahl und Rate der Todesfälle aufgrund arbeitsbedingter Verletzungen;
- ii.** Anzahl und Rate arbeitsbedingter Verletzungen mit schweren Folgen (mit Ausnahme von Todesfällen);
- iii.** Anzahl und Rate der dokumentierbaren arbeitsbedingten Verletzungen;
- iv.** die wichtigsten Arten arbeitsbedingter Verletzungen;
- v.** Anzahl der gearbeiteten Stunden.

**Die Punkte c-g des Indikators SRS 403-9 können Sie entsprechend GRI entnehmen und an dieser Stelle freiwillig berichten.**

Leistungsindikator GRI SRS-403-10: Arbeitsbedingte Erkrankungen

Die berichtende Organisation muss folgende Informationen offenlegen:

**a.** Für alle Angestellten:

- i.** Anzahl und Rate der Todesfälle aufgrund arbeitsbedingter Erkrankungen;
- ii.** Anzahl der dokumentierbaren arbeitsbedingten Erkrankungen;
- iii.** die wichtigsten Arten arbeitsbedingter Erkrankungen;
- b.** Für alle Mitarbeiter, die keine Angestellten sind, deren Arbeit und/oder Arbeitsplatz jedoch von der Organisation kontrolliert

werden:

- i.** Anzahl der Todesfälle aufgrund arbeitsbedingter Erkrankungen;
- ii.** Anzahl der dokumentierbaren arbeitsbedingten Erkrankungen;
- iii.** die wichtigsten Arten arbeitsbedingter Erkrankungen.

**Die Punkte c-e des Indikators SRS 403-10 können Sie entsprechend GRI entnehmen und an dieser Stelle freiwillig berichten.**

Im Berichtsjahr verzeichnete der FSB Verbund durchschnittlich 23,9 krankheitsbedingte Fehltag.

Im Berichtsjahr verzeichnete der FSB Verbund neun Betriebsunfälle mit insgesamt 106 Fehltagen, davon entfallen auf die FSB sechs Betriebsunfälle mit 101 Fehltagen, auf die FKB ein Betriebsunfall ohne Fehltag und die RBG zwei Betriebsunfälle mit 5 daraus resultierenden betriebsunfallbedingten Fehltagen.

Es gab keine Todesfälle.

Leistungsindikator GRI SRS-403-4: Mitarbeiterbeteiligung zu Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz

Die berichtende Organisation muss für Angestellte und Mitarbeiter, die keine Angestellten sind, deren Arbeit und/oder Arbeitsplatz jedoch von der Organisation kontrolliert werden, folgende Informationen offenlegen:

**a.** Eine Beschreibung der Verfahren zur Mitarbeiterbeteiligung und Konsultation bei der Entwicklung, Umsetzung und Leistungsbewertung des Managementsystems für Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz und zur Bereitstellung des Zugriffs auf sowie zur Kommunikation von relevanten Informationen zu Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz gegenüber den Mitarbeitern.

**b.** Wenn es formelle Arbeitgeber-Mitarbeiter-Ausschüsse für Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz gibt, eine Beschreibung ihrer Zuständigkeiten, der Häufigkeit der Treffen, der Entscheidungsgewalt und, ob und gegebenenfalls warum Mitarbeiter in diesen Ausschüssen nicht vertreten sind.

Gemäß § 11 des Arbeitssicherheitsgesetzes (ASiG) wurde ein Arbeitsschutzausschuss (ASA) als ein Organ des betrieblichen Arbeitsschutzes gegründet. Er tritt mindestens einmal vierteljährlich zusammen.

Dieser Ausschuss setzt sich zusammen aus

- dem Arbeitgeber oder einem von ihm Beauftragten,
- zwei vom Betriebsrat bestimmten Betriebsratsmitgliedern,

- Betriebsärzten, Fachkräften für Arbeitssicherheit und
- Sicherheitsbeauftragten nach § 22 des Siebten Buches Sozialgesetzbuchs.

Im Arbeitsschutzausschuss kommen somit die betrieblichen Expert\_innen für Arbeits- und Gesundheitsschutz mit den Verantwortlichen des Betriebes zusammen. Sie informieren und beraten sich zu Themen des Arbeits- und Gesundheitsschutzes.

### Leistungsindikator GRI SRS-404-1 (siehe G4-LA9): Stundenzahl der Aus- und Weiterbildungen

Die berichtende Organisation muss folgende Informationen offenlegen:

- a.** durchschnittliche Stundenzahl, die die Angestellten einer Organisation während des Berichtszeitraums für die Aus- und Weiterbildung aufgewendet haben, aufgeschlüsselt nach:
- i.** Geschlecht;
  - ii.** Angestelltenkategorie.

Der gesamte FSB Verbund investierte im Berichtsjahr rund 300.000 € in die Fort- und Ausbildung seiner Mitarbeiter\_innen, dies entspricht rund 974 € pro Mitarbeiter\_in. Die Summe splittet sich dabei auf die FSB mit 140.000 € (858 €/MA), die FKB mit 38.000 € (506 €/MA) und die RBG mit 121.800€ (1.740 €/MA) auf. 197.000 € der gesamten Kosten für Fort- und Weiterbildungen entfielen auf Männer, während 10.400 € auf Frauen entfielen.

Die durchschnittliche Stundenzahl, die die Mitarbeiter\_innen während des Berichtszeitraums für die Aus- und Weiterbildung aufgewendet haben, wird derzeit nicht gesondert erhoben.

### Leistungsindikator GRI SRS-405-1: Diversität

Die berichtende Organisation muss folgende Informationen offenlegen:

- a.** Prozentsatz der Personen in den Kontrollorganen einer Organisation in jeder der folgenden Diversitätskategorien:
- i.** Geschlecht;
  - ii.** Altersgruppe: unter 30 Jahre alt, 30-50 Jahre alt, über 50 Jahre alt;
  - iii.** Gegebenenfalls andere Diversitätsindikatoren (wie z. B. Minderheiten oder schutzbedürftige Gruppen).

**b.** Prozentsatz der Angestellten pro Angestelltenkategorie in jeder der folgenden Diversitätskategorien:

- i.** Geschlecht;
- ii.** Altersgruppe: unter 30 Jahre alt, 30-50 Jahre alt, über 50 Jahre alt;
- iii.** Gegebenenfalls andere Diversitätsindikatoren (wie z. B. Minderheiten oder schutzbedürftige Gruppen).

Die Geschäftsführung des Freiburger Stadtbau Verbunds setzt sich zusammen aus Herrn Ralf Klausmann, kaufmännischer Geschäftsführer, und Frau Dr. Magdalena Szablewska, technische Geschäftsführerin. Der Aufsichtsrat besteht aus 24 Mitgliedern (16 Männer, 8 Frauen). Dies entspricht einer Quote von 33,3 Prozent. (Beteiligungsbericht, 2019).

Im Verbund sind 214 Personen vollzeit- und 83 teilzeitbeschäftigt sowie 35 Personen als Aushilfen tätig. Von den 332 Beschäftigten sind 150 und somit 45,1 Prozent Frauen. Während bei den männlichen Beschäftigten lediglich 35 in Teilzeit arbeiten, so sind es bei den Frauen 89.

Von den insgesamt 34 Führungskräften sind 32,3 Prozent weiblich und 67,6 Prozent männlich. Die Altersstruktur im FSB-Verbund stellt sich wie folgt dar:

FSB Verbund	Weiblich	Männlich	Summe	Anteil an allen Beschäftigten
bis 30 Jahre	24	25	49	15 %
31 bis 40 Jahre	26	28	54	16 %
41 bis 50 Jahre	34	44	78	23 %
51 bis 60 Jahre	52	63	115	35 %
über 60 Jahre	14	22	36	11 %
Gesamt	150	182	332	100 %

### Leistungsindikator GRI SRS-406-1: Diskriminierungsvorfälle

Die berichtende Organisation muss folgende Informationen offenlegen:

**a.** Gesamtzahl der Diskriminierungsvorfälle während des Berichtszeitraums.

**b.** Status der Vorfälle und ergriffene Maßnahmen mit Bezug auf die folgenden Punkte:

- i.** Von der Organisation geprüfter Vorfall;
- ii.** Umgesetzte Abhilfepläne;
- iii.** Abhilfepläne, die umgesetzt wurden und deren Ergebnisse im Rahmen eines routinemäßigen internen Managementprüfverfahrens bewertet wurden;
- iv.** Vorfall ist nicht mehr Gegenstand einer Maßnahme oder Klage.

Es wurden keine Diskriminierungsvorfälle gemeldet.

#### **Ausbildungsquote**

Die Ausbildungsquote beträgt im Berichtsjahr 6 Prozent im FSB Verbund bezogen auf alle Mitarbeiter\_innen.

#### **Mitarbeiterfluktuation**

Im Berichtsjahr liegt die Personalfluktuation im FSB Verbund bei 3,89 Prozent (ohne Azubis /

altersbedingte Beendigung und Zeitverträge). Während die Freiburger Stadtbau eine Personalfuktuation von 4,68 Prozent aufweist, liegt die Quote bei der FKB GmbH bei 6,66 Prozent und bei der RBG GmbH bei 1,42 Prozent.

## Kriterium 17 zu MENSCHENRECHTEN

### 17. Menschenrechte

Das Unternehmen legt offen, welche Maßnahmen, Strategien und Zielsetzungen für das Unternehmen und seine Lieferkette ergriffen werden, um zu erreichen, dass Menschenrechte weltweit geachtet und Zwangs- und Kinderarbeit sowie jegliche Form der Ausbeutung verhindert werden. Hierbei ist auch auf Ergebnisse der Maßnahmen und etwaige Risiken einzugehen.

Als kommunales Unternehmen ist der FSB Verbund lokal verbunden und arbeitet vornehmlich mit lokal ansässigen Unternehmen zusammen, die - wie auch der Verbund - dem europäischen und deutschen Recht unterliegen. Hierdurch wird unter anderem das Verbot von Zwangs- und Kinderarbeit, das Verbot von Diskriminierung sowie das Recht auf Vereinigungsfreiheit und Kollektivverhandlungen sichergestellt. Aus den genannten Gründen liegen keine Risiken vor und daher hält der FSB Verbund keine weiteren Maßnahmen bzw. Zielsetzungen zu dieser Thematik vor.

## Leistungsindikatoren zu Kriterium 17

Leistungsindikator GRI SRS-412-3: Auf Menschenrechtsaspekte geprüfte Investitionsvereinbarungen

Die berichtende Organisation muss folgende Informationen offenlegen:

**a.** Gesamtzahl und Prozentsatz der erheblichen Investitionsvereinbarungen und -verträge, die Menschenrechtsklauseln enthalten oder auf Menschenrechtsaspekte geprüft wurden.

**b.** Die verwendete Definition für „erhebliche Investitionsvereinbarungen“.

Aufgrund ihrer Tätigkeit als hauptsächlich kommunales Wohnungsbauunternehmen der Stadt Freiburg und der Zusammenarbeit mit hauptsächlich nationalen Partnern, ist dieser

---

Leistungsindikator für die FSB nicht relevant.

Leistungsindikator GRI SRS-412-1: Auf Menschenrechtsaspekte geprüfte Betriebsstätten  
Die berichtende Organisation muss folgende Informationen offenlegen:

**a.** Gesamtzahl und Prozentsatz der Geschäftsstandorte, an denen eine Prüfung auf Einhaltung der Menschenrechte oder eine menschenrechtliche Folgenabschätzung durchgeführt wurde, aufgeschlüsselt nach Ländern.

Aufgrund ihrer Tätigkeit als hauptsächlich kommunales Wohnungsbauunternehmen der Stadt Freiburg und der Zusammenarbeit mit hauptsächlich nationalen Partnern, ist dieser Leistungsindikator für die FSB nicht relevant.

Leistungsindikator GRI SRS-414-1: Auf soziale Aspekte geprüfte, neue Lieferanten  
Die berichtende Organisation muss folgende Informationen offenlegen:

**a.** Prozentsatz der neuen Lieferanten, die anhand von sozialen Kriterien bewertet wurden.

Aufgrund ihrer Tätigkeit als kommunales Wohnungsunternehmen der Stadt Freiburg und der Zusammenarbeit mit hauptsächlich nationalen Partnern, ist dieser Leistungsindikator für den FSB Verbund nicht relevant.

Leistungsindikator GRI SRS-414-2: Soziale Auswirkungen in der Lieferkette

Die berichtende Organisation muss folgende Informationen offenlegen:

- a.** Zahl der Lieferanten, die auf soziale Auswirkungen überprüft wurden.
- b.** Zahl der Lieferanten, bei denen erhebliche tatsächliche und potenzielle negative soziale Auswirkungen ermittelt wurden.
- c.** Erhebliche tatsächliche und potenzielle negative soziale Auswirkungen, die in der Lieferkette ermittelt wurden.
- d.** Prozentsatz der Lieferanten, bei denen erhebliche tatsächliche und potenzielle negative soziale Auswirkungen erkannt und infolge der Bewertung Verbesserungen vereinbart wurden.
- e.** Prozentsatz der Lieferanten, bei denen erhebliche tatsächliche und potenzielle negative soziale Auswirkungen erkannt wurden und infolgedessen die Geschäftsbeziehung beendet wurde, sowie Gründe für diese Entscheidung.

Aufgrund ihrer Tätigkeit als hauptsächlich kommunales Wohnungsbaunternehmen der Stadt Freiburg und der Zusammenarbeit mit hauptsächlich nationalen Partnern, ist dieser Leistungsindikator für die FSB nicht relevant.

## Kriterium 18 zu SOZIALES/GEMEINWESEN

### 18. Gemeinwesen

Das Unternehmen legt offen, wie es zum Gemeinwesen in den Regionen beiträgt, in denen es wesentliche Geschäftstätigkeiten ausübt.

Der soziale Auftrag des FSB Verbunds, über die Freiburger Stadtbau GmbH preisgünstigen und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, ist bereits seit Bestehen des Unternehmens ein wichtiger Pfeiler in der Unternehmensstrategie. Mit ihrem breiten Tätigkeitsfeld ist der FSB Verbund der wichtigste Partner der Stadt Freiburg bei der Umsetzung der zentralen Aufgabe der Wohnraumversorgung und Stadtentwicklung. Durch die Auftragsvergabe an vorwiegend regionale Planer\_innen und Handwerker\_innen trägt das Unternehmen außerdem zur Existenzsicherung dieser Betriebe bei. Dies kommt auch der wirtschaftlichen Stabilisierung und

Entwicklung von Freiburg und der Umgebung zugute.

Durch eine nachhaltige, qualitätsvolle Stadtraumgestaltung trägt die FSB zur Entwicklung des Stadtbildes bei. Die FSB schafft Quartiere aus geförderten und freifinanzierten Wohnungen sowie Eigentumswohnungen unter Einbezug der sozialen Infrastruktur (Kitas, Cafés, Spielplätze, Räumlichkeiten für ambulante Pflegedienste, Quartiersräume).

Die Tätigkeiten der FSB zeugen von einem großen gesellschaftlichen Engagement, dazu gehören:

- Die Berücksichtigung der Anforderungen von beeinträchtigten Menschen und eine enge Zusammenarbeit mit dem Beirat für Menschen mit Behinderungen.
- Die Schaffung von Wohnraum für Geflüchtete: Die Freiburger Stadtbau versorgt zudem Menschen in besonderen Lebenslagen mit Wohnungen. So wurde beispielsweise im Herbst 2019 der zweite Bauabschnitt des Wohnheims für Geflüchtete in der Bergäckerstraße abgeschlossen. Hier haben 178 Menschen ein neues Zuhause gefunden. Die Gebäude wurden nach dem Freiburger Effizienzhaus-Standard 55 errichtet. Die Wohneinheiten sind außerdem so angelegt, dass sie mit wenig Aufwand baulich verändert werden können. Drei Wohneinheiten im zweiten Bauabschnitt sind uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar. Vor Ort gibt es Räume des Amtes für Migration und Integration. Dort finden die Geflüchteten Ansprechpartner\_innen für ihre Anliegen.
- Die Versorgung von Menschen, die von Wohnungslosigkeit bedroht bzw. wohnungslos sind, die Freiburger Stadtbau bietet damit Hilfe und Unterstützung für Menschen in besonders schwierigen Lebenssituationen. In diesem Zusammenhang engagiert sich die FSB im Speziellen für Frauen, die in dieser Lebenssituation sind.
- Die FSB beschäftigt für die Instandhaltung der Spielplätze eine ausgebildete und TÜV-geprüfte Fachkraft, die regelmäßig die eigenen Kinderspielplätze kontrolliert und für deren Instandhaltung sorgt.
- Weil zu einer guten Infrastruktur von Wohngebieten eine wohnortnahe Kinderbetreuung gehört, baut die Freiburger Stadtbau Kindergärten. Auch im Gebäude der Hauptverwaltung gibt es seit 2013 einen Kindergarten (Kindertagespflege „Stadtgartenknirpse“) für Kinder unter drei Jahren.
- Den Mieter\_innen stehen sogenannte Bewohner\_innentreffs zur Verfügung. Die Idee der Bewohner\_innentreffs greift gezielt die Bedürfnisse in den Quartieren auf: mehr Raum für eine gute Nachbarschaft. Die Freiburger Stadtbau ermöglicht damit Angebote, die über das reine Wohnen hinausgehen. Hier kann man sich begegnen, zusammen feiern, aber auch Sportgruppen oder Kunstaktionen finden hier statt.

Darüber hinaus fanden im Berichtsjahr unterschiedliche Aktionen statt, um den nachbarschaftlichen Austausch der Mieterschaft zu fördern. Dazu zählen u.a. Stadtteilstefte, Graffiti-Aktionen, Fußballturniere, Hochbeet-Pflanzaktionen, Stadtradeln sowie Baumpflanzaktionen.

Ein Beispiel für das Engagement der FSB im Themenfeld des sozialen Wohnungsbaus bildet das städtebauliche Entwicklungsgebiet Schildacker. Hier entstehen 80 Prozent geförderte und 20 Prozent freifinanzierte Mietwohnungen mit einer dreizügigen Kita. Der erste Bauabschnitt mit 89 geförderten Wohnungen wurde bereits bezogen. Die durchschnittliche Miete beträgt 6,50 €/m<sup>2</sup>

Wohnfläche. Damit trägt die FSB maßgeblich zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums bei.

Das Feuerwehrhaus im Baugebiet Innere Elben wurde im September 2019 fertiggestellt. Auf 591 Quadratmetern Nutzfläche enthält es im Erdgeschoss eine Halle für drei Einsatzfahrzeuge, dazu Umkleidebereiche, Sanitär- und Lagerräume. Im Obergeschoss gibt es einen Mehrzweckraum für Schulungen, Büros, Sanitäranlagen, einen Technik- und Abstellraum sowie eine Küche. Balkone und Treppen eignen sich für Übungen zum Anleitern, zum Retten von Unfallopfern und andere Trainingsszenarien.

Ferner realisiert der FSB Verbund Sonderbauwerke wie den Pavillon am Europaplatz, das Kunstdepot, das Konzerthaus sowie die Radstation am Bahnhof.

## Leistungsindikatoren zu Kriterium 18

Leistungsindikator GRI SRS-201-1: Unmittelbar erzeugter und ausgeschütteter wirtschaftlicher Wert

Die berichtende Organisation muss folgende Informationen offenlegen:

**a.** den zeitanteilig abgegrenzten, unmittelbar erzeugten und ausgeschütteten wirtschaftlichen Wert, einschließlich der grundlegenden Komponenten der globalen Tätigkeiten der Organisation, wie nachfolgend aufgeführt. Werden Daten als Einnahmen-Ausgaben-Rechnung dargestellt, muss zusätzlich zur Offenlegung folgender grundlegender Komponenten auch die Begründung für diese Entscheidung offengelegt werden:

- i.** unmittelbar erzeugter wirtschaftlicher Wert: Erlöse;
- ii.** ausgeschütteter wirtschaftlicher Wert: Betriebskosten, Löhne und Leistungen für Angestellte, Zahlungen an Kapitalgeber, nach Ländern aufgeschlüsselte Zahlungen an den Staat und Investitionen auf kommunaler Ebene;
- iii.** beibehaltener wirtschaftlicher Wert: „unmittelbar erzeugter wirtschaftlicher Wert“ abzüglich des „ausgeschütteten wirtschaftlichen Werts“.

**b.** Der erzeugte und ausgeschüttete wirtschaftliche Wert muss getrennt auf nationaler, regionaler oder Marktebene angegeben werden, wo dies von Bedeutung ist, und es müssen die Kriterien, die für die Bestimmung der Bedeutsamkeit angewandt wurden, genannt werden.

Siehe [Geschäftsbericht 2019 und 2020](#) ab Seite 70.

## Kriterien 19–20 zu COMPLIANCE

### 19. Politische Einflussnahme

Alle wesentlichen Eingaben bei Gesetzgebungsverfahren, alle Einträge in Lobbylisten, alle wesentlichen Zahlungen von Mitgliedsbeiträgen, alle Zuwendungen an Regierungen sowie alle Spenden an Parteien und Politiker sollen nach Ländern differenziert offengelegt werden.

Die Unternehmen des FSB Verbunds sind in regionalen Ausschüssen (Lenkungsausschuss Klima, Nachhaltigkeitsrat der Stadt Freiburg) und in einer Vielzahl von Branchenverbänden tätig. Damit verfügt der Verbund über ein breites Netzwerk und Austauschplattformen.

Der FSB Verbund ist u.a. in folgenden Organisationen Mitglied:

- GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.
- vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.
- KOWO Vereinigung baden-württembergischer kommunaler Wohnungsunternehmen
- Handwerkskammer Freiburg
- IHK Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein
- Strategische Partner - Klimaschutz am Oberrhein e.V.
- BVBC Bundesverband der Bilanzbuchhalter und Controller e.V.
- GDD Gesellschaft für Datenschutz und Datensicherheit e.V.
- Ingenieurkammer Baden-Württemberg
- Innung für Elektro- und Informationstechnik
- KAV Kommunalen Arbeitgeberverband Baden-Württemberg
- VEA Bundesverband der Energie-Abnehmer e.V.
- Bundesverband Parken e.V.
- Deutsche Gesellschaft für das Badewesen e.V.
- Deutscher Sauna-Bund e.V.
- HBV Heilbäderverband Baden-Württemberg e.V.
- Rheuma-Liga Baden-Württemberg e.V.
- VDB Physiotherapieverband e.V. Landesverband Baden-Württemberg

Der FSB Verbund unterstützt keine politischen Parteien und/oder Politiker\_innen und ist kein Mitglied politisch aktiver Organisationen. Spendengelder sind demzufolge politisch unabhängig und dienen der Quartiers-, Kultur- und Sozialarbeit.

Gleichzeitig ist die Geschäftstätigkeit des FSB Verbunds jedoch stetig durch eine Reihe von gesetzlichen und politischen Rahmenbedingungen und Veränderungen, wie der Baugesetzgebung, der Mietgesetzgebung, der Datenschutzgesetzgebung oder der sich stetig wandelnden

Energiespargesetzgebung sowie durch das Wirtschafts-, Handels- und Unternehmensrecht beeinflusst. Es wurden darüber hinaus keine Eingaben vorgenommen.

## Leistungsindikatoren zu Kriterium 19

Leistungsindikator GRI SRS-415-1: Parteispenden  
Die berichtende Organisation muss folgende Informationen offenlegen:

**a.** Monetären Gesamtwert der Parteispenden in Form von finanziellen Beiträgen und Sachzuwendungen, die direkt oder indirekt von der Organisation geleistet wurden, nach Land und Empfänger/Begünstigtem.

**b.** Gegebenenfalls wie der monetäre Wert von Sachzuwendungen geschätzt wurde.

Es wurden keine politischen Spenden im Berichtszeitraum geleistet.

## 20. Gesetzes- und richtlinienkonformes Verhalten

Das Unternehmen legt offen, welche Maßnahmen, Standards, Systeme und Prozesse zur Vermeidung von rechtswidrigem Verhalten und insbesondere von Korruption existieren, wie sie geprüft werden, welche Ergebnisse hierzu vorliegen und wo Risiken liegen. Es stellt dar, wie Korruption und andere Gesetzesverstöße im Unternehmen verhindert, aufgedeckt und sanktioniert werden.

Der FSB Verbund verfügt über eine Compliance-Richtlinie als Betriebsvereinbarung zur Einhaltung von Gesetzen und Richtlinien im Unternehmen. Ziel dieser Betriebsvereinbarung ist es, die Gleichbehandlung aller Unternehmer\_innen zu gewährleisten und jede Form der unlauteren Geschäftspraktik durch Vorteilsnahme, Bestechlichkeit oder jede sonstige Form von Korruption zu unterbinden, ohne die wohlwollende und wertschätzende Haltung gegenüber den Mitarbeiter\_innen aufzugeben. Diese Compliance-Richtlinie hält unter anderem detaillierte Maßnahmen zur Mitverantwortung bei Korruptionsbekämpfung und Sanktionen bzw. dem Umgang mit Korruptionsbeschuldigten vor. Ergänzt werden die Regelungen der Compliance-Richtlinie durch die im Unternehmen bestehenden Sicherungsmaßnahmen, wie insbesondere das Vier-Augen-Prinzip und die Regelungen zu Vergabe- und Zahlungsermächtigungen. Da im Berichtsjahr keine Fälle von Korruption aufgetreten sind, konnte das Ziel dieser Richtlinie erreicht werden.

Zur Einhaltung und Überprüfung dieser Richtlinie hat der FSB Verbund eine neutrale Compliance-

Beauftragte im Rahmen eines Dienstleistungsvertrages beauftragt, die eine objektive Bearbeitung von Anliegen gewährleistet. Darüber hinaus stehen die Betriebsratsvorsitzenden ebenfalls als Ansprechpartner zur Verfügung.

Die Compliance-Richtlinie regelt den Umgang unter den Mitarbeiter\_innen und Mieter\_innen, Führungskräften, Geschäftspartnern und Behörden. Die Betriebsvereinbarung dient nicht nur der Einhaltung von Gesetzen, sondern auch der Einhaltung von freiwilligen Verhaltens- und Moral-Kodizes innerhalb des Verbundes. Die Mitarbeiter\_innen und Führungskräfte werden jährlich auf diese Betriebsvereinbarung hingewiesen und somit für deren Geltungsbereich sensibilisiert.

Durch die Einhaltung der generellen gesetzlichen Vorgaben und der Verhaltensgrundsätze, die im FSB Verbund durch die Compliance-Richtlinie verpflichtend sind, gehen keine wesentlichen Risiken aus der Geschäftstätigkeit, den Geschäftsbeziehungen und den Produkten und Dienstleistungen des FSB Verbunds im Bereich von Korruption und Bestechung hervor.

## Leistungsindikatoren zu Kriterium 20

Leistungsindikator GRI SRS-205-1: Auf Korruptionsrisiken geprüfte Betriebsstätten  
Die berichtende Organisation muss folgende Informationen offenlegen:

- a.** Gesamtzahl und Prozentsatz der Betriebsstätten, die auf Korruptionsrisiken geprüft wurden.
- b.** Erhebliche Korruptionsrisiken, die im Rahmen der Risikobewertung ermittelt wurden.

Die Unternehmensgröße des FSB Verbunds und der Unternehmenssitz in Deutschland bieten keine Veranlassung, die Geschäftsstandorte, neben den genannten Kontrollsystemen, zusätzlich auf Korruptionsrisiken hin zu prüfen.

Leistungsindikator GRI SRS-205-3: Korruptionsvorfälle  
Die berichtende Organisation muss über folgende Informationen berichten:

- a.** Gesamtzahl und Art der bestätigten Korruptionsvorfälle.
- b.** Gesamtzahl der bestätigten Vorfälle, in denen Angestellte aufgrund von Korruption entlassen oder abgemahnt wurden.
- c.** Gesamtzahl der bestätigten Vorfälle, in denen Verträge mit Geschäftspartnern aufgrund von Verstößen im Zusammenhang mit Korruption gekündigt oder nicht verlängert wurden.
- d.** Öffentliche rechtliche Verfahren im Zusammenhang mit Korruption, die im Berichtszeitraum gegen die Organisation oder deren Angestellte eingeleitet wurden, sowie die Ergebnisse dieser Verfahren.

Im Berichtsjahr lagen keine bestätigten Korruptionsfälle vor.

Leistungsindikator GRI SRS-419-1: Nichteinhaltung von Gesetzen und Vorschriften  
Die berichtende Organisation muss folgende Informationen offenlegen:

- a.** Erhebliche Bußgelder und nicht-monetäre Sanktionen aufgrund von Nichteinhaltung von Gesetzen und/oder Vorschriften im sozialen und wirtschaftlichen Bereich, und zwar:
  - i.** Gesamtgeldwert erheblicher Bußgelder;
  - ii.** Gesamtanzahl nicht-monetärer Sanktionen;
  - iii.** Fälle, die im Rahmen von Streitbeilegungsverfahren vorgebracht wurden.
- b.** Wenn die Organisation keinen Fall von Nichteinhaltung der Gesetze und/oder Vorschriften ermittelt hat, reicht eine kurze Erklärung über diese Tatsache aus.
- c.** Der Kontext, in dem erhebliche Bußgelder und nicht-monetäre Sanktionen auferlegt wurden.

Im Berichtsjahr wurden keine Bußgelder oder monetären Strafen wegen Nichteinhaltung von Gesetzen und Vorschriften verhängt.

# Übersicht der GRI-Indikatoren in der DNK-Erklärung

In dieser DNK-Erklärung wurde nach dem „comply or explain“ Prinzip zu den nachfolgend aufgeführten GRI-Indikatoren berichtet. Dieses Dokument verweist auf die GRI-Standards 2016, sofern in der Tabelle nicht anders vermerkt.

Bereiche	DNK-Kriterien	GRI SRS Indikatoren
STRATEGIE	1. Strategische Analyse und Maßnahmen	
	2. Wesentlichkeit	
	3. Ziele	
	4. Tiefe der Wertschöpfungskette	
PROZESS-MANAGEMENT	5. Verantwortung	GRI SRS 102-16
	6. Regeln und Prozesse	
	7. Kontrolle	
	8. Anreizsysteme	GRI SRS 102-35 GRI SRS 102-38
	9. Beteiligung von Anspruchsgruppen	GRI SRS 102-44
	10. Innovations- und Produktmanagement	G4-FS11
UMWELT	11. Inanspruchnahme natürlicher Ressourcen	GRI SRS 301-1
	12. Ressourcenmanagement	GRI SRS 302-1 GRI SRS 302-4 GRI SRS 303-3 (2018) GRI SRS 306-3 (2020)*
	13. Klimarelevante Emissionen	GRI SRS 305-1 GRI SRS 305-2 GRI SRS 305-3 GRI SRS 305-5
GESELLSCHAFT	14. Arbeitnehmerrechte	GRI SRS 403-4 (2018)
	15. Chancengerechtigkeit	GRI SRS 403-9 (2018)
	16. Qualifizierung	GRI SRS 403-10 (2018) GRI SRS 404-1 GRI SRS 405-1 GRI SRS 406-1
	17. Menschenrechte	GRI SRS 412-3 GRI SRS 412-1 GRI SRS 414-1 GRI SRS 414-2
	18. Gemeinwesen	GRI SRS 201-1
	19. Politische Einflussnahme	GRI SRS 415-1
	20. Gesetzes- und richtlinienkonformes Verhalten	GRI SRS 205-1 GRI SRS 205-3 GRI SRS 419-1

\*GRI hat GRI SRS 306 (Abfall) angepasst. Die überarbeitete Version tritt zum 01.01.2022 in Kraft. Im Zuge dessen hat sich für die Berichterstattung zu angefallenen Abfall die Nummerierung von 306-2 zu 306-3 geändert.