



Deutscher  
NACHHALTIGKEITS  
Kodex

# DNK-Erklärung 2022

---

## Freiburger Stadtbau Verbund

---

Leistungsindikatoren-Set

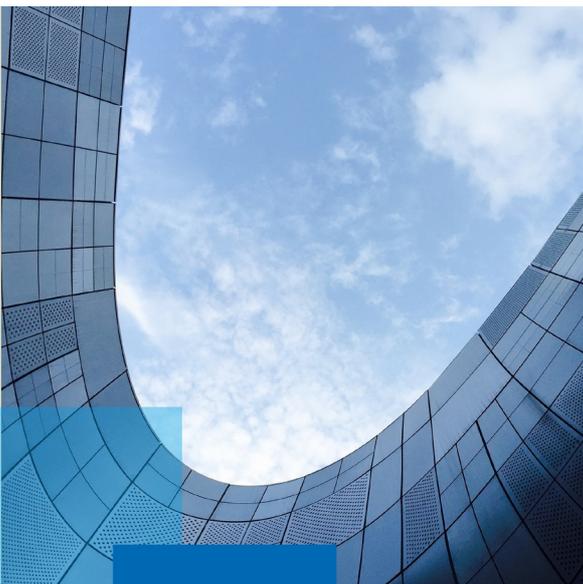
GRI SRS

Kontakt

Jule Hinzpeter, Stab der Technischen  
Geschäftsführung

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: 2022, 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 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) 11.045 Wohnungen. Davon gehören 8.752 Wohnungen zum Bestand der FSB, 926 Wohnungen zur FSI und 1.203 Wohnungen werden nach dem Wohnungseigentumsgesetz verwaltet. Weitere 29 Wohnungen sind angemietet und 36 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 Errichtung und Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum. Die durchschnittliche Nettokaltmiete im FSB-Bestand liegt bei 6,78 €/qm Wohnfläche und liegt somit rund 30 Prozent unter der örtlichen 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, monolithische

Bauweise, serielles und modulares Bauen) und realisiert Pilotprojekte zu den Themen erneuerbare Energien, Fassadenbegrünung. Jahresüberschüsse werden dabei stets nachhaltig und ökonomisch in Modernisierung und Instandsetzung der Bestände sowie den Neubau von Mietwohnungen im Rahmen der Wohnungsbaubauoffensive „FSB 2030“ eingesetzt. Dieser neue Wohnraum in allen Segmenten trägt zur Entspannung des Wohnungsmarktes und damit zu einem stabilen Mietpreisniveau sowie zu Vielfalt in lebendigen Quartieren bei.

Der Freiburger Stadtbau Verbund steht für ökologisches, energieeffizientes und inklusives Bauen. Hierzu hat die FSB gemeinsam mit der kommunalen Beauftragten für Menschen mit Behinderung der Stadt Freiburg und dem Behindertenbeirat einen Maßnahmenkatalog für Barrierefreies Bauen entwickelt. Inklusive Lösungen und Angebote, sind auch im Keidel Mineral-Thermalbad, den städtischen Bädern und Parkhäusern etabliert bzw. werden weiterentwickelt. Die FSB 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/oder Bezuschussung der RegioKarten für den öffentlichen Personen 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 und im Metzgergrün). Des Weiteren setzt die FSB den Photovoltaik Ausbau.

Ihr sozial, ökologisch und ökonomisch nachhaltiges Handeln dokumentiert der Freiburger Stadtbau Verbund regelmäßig in ihren Geschäfts- und Sozialberichten sowie im Jahr 2018, 2020 und 2022 im Rahmen einer DNK-Berichterstattung.

Wesentliche Unternehmenskennzahlen des Freiburger Stadtbau Verbunds finden Sie im [Geschäftsbericht 2022](#)

# 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.

Die Vorbereitungen auf die Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) und die Berichterstattung nach den European Sustainability Reporting Standards (ESRS) starten für die FSB im Jahr 2023. Berichtspflichtig ist die FSB ab 1.1.2026 über das Geschäftsjahr 2025. In diesem Zusammenhang soll im Jahr 2024 u.a. eine eigene Nachhaltigkeitstrategie erarbeitet werden. Unsere nachhaltigen Haupthandlungsfelder sind

- Bereitstellung und Erhaltung von nachhaltigem, bezahlbarem Wohnraum für Haushalte mit niedrigen und mittleren Einkommen sowie im Bereich des sozialen Mietwohnungsbaus
- Aktive Quartiers- und Bestandsentwicklung unter ökologischen, sozialen und ökonomischen Aspekten
- Sicherstellung der Mieter\_innen-Zufriedenheit durch Service- und Beratungsdienstleistungen
- Umfassender Klima- und Artenschutz
  - Unterstützung der Nachhaltigkeits- und Klimaschutzziele der Stadt Freiburg Reduzierung der THG-Emissionen bis zum Jahr 2030 um 60 Prozent
  - Klimaneutralität der Stadt Freiburg bis 2035

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-Verbands 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.

Zum **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** 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. Derzeit wird die Portfolioanalyse in ein neues Format mit digitalen Schnittstellen überführt und weiterentwickelt.

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 und ist 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 Radstation 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 stadteigenen Bäder bei. Dazu gehören unter anderem die Wärmeversorgung der Bäder über Blockheizkraftwerke, die Verwendung frequenzgesteuerter Umwälzpumpen und 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 konnten im Wesentlichen regionale Unternehmen teilnehmen. Das Hotel legt den Fokus auf soziale Verantwortung, Regionalität und Nachhaltigkeit.

Um die Einhaltung dieses eigenen Anspruchs an nachhaltigkeitsrelevanten 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 unterstützt die städtischen Zielvorgaben 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.

Eine strukturierte Wesentlichkeitsanalyse wird in Vorbereitung auf die CSRD-Berichterstattung im Jahr 2024 durchgeführt.

Das Jahr 2022 war ein ereignisreiches Jahr. Steigende Inflation nach Jahren der Stabilität, der russische Angriffskrieg auf die Ukraine und der damit nochmals verbundene starke Anstieg der Energie- und Rohstoffkosten hinterließen Spuren. Im Privaten belasten die sehr hohen Lebenshaltungskosten die Menschen immens, im Bausektor und im Wohnungsbau sind es die gestiegenen Baukosten. Gleichzeitig machte sich der Fachkräftemangel zunehmend bemerkbar. Hinzu kamen Veränderungen in der Förderlandschaft insbesondere für den Wohnungsbau, die große Unsicherheiten in der Planungen von Maßnahmen erzeugten.

Die wesentlichen Themen sind für 2022 wie folgt zu benennen und werden später ausführlicher beschrieben:

- Nachhaltige Bereitstellung von kostengünstigem Wohnraum
- Klimawandel / Klimaschutz / Klimaneutralität
- Auswirkungen der Energiekrise
- Nachhaltiges Personalwesen
- Gemeinsames Schwerpunktthema „Klimawandelanpassung“

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. Die Nachhaltigkeitsthemen Ökologie, Soziales und Ökonomie sind in unserer Geschäftstätigkeit fest verankert. Bei näherer Betrachtung sind folgende **positive Auswirkungen** zu erkennen und werden stichpunktartig dargestellt

## Ökologie

- Einbindung von erneuerbaren Energieträgern in die Wärme- und Stromversorgung (SDG 7)
- Betrieb von PV- Anlagen und Initiierung von Mieterstrommodellen (SDG 7)
- Verringerung des Energiebedarfs durch Sanierung (SDG 14)
- Nachhaltige Mobilitätskonzepte (SDG 11)
- Energieeffiziente Neubauten (SDG 11)

## Soziale

- Etablierung einer fairen Mietpreisstrategie durch FSB-Mietgrenze und FSB- Sozialbonus (SDG 1)
- Ausweitung der Kommunikations- und Beteiligungsformate für die Bewohnerschaft z. B. bei Quartiersentwicklungen (SDG 1)
- Errichtung und Bereitstellung von Unterkünften für Geflüchtete (SDG 1)
- Bereitstellung von Ausbildungs - und Arbeitsplätzen (SDG 4)

## Ökonomie

- Beanspruchung natürlicher Ressourcen/Rohstoffe (Baumaterialien, Wasser)
- Erhöhte Investitionsbedarfe für klimaangepasste Baumaßnahmen
- Erschließung von regenerativen Energiequellen
- Erhöhte Investitionsbedarfe für nachhaltige Quartiersentwicklung und Sanierungsmaßnahmen
- Erhöhte Investitionsbedarfe für Maßnahmen in Bezug auf die Auswirkungen der Energiekrise

Aus der Umsetzung der Nachhaltigkeitsthemen ergeben sich für den Verbund verschiedene Chancen und Risiken

## Chancen

- Energetische Optimierung der Neubauten und der Bestandsgebäude
- Umstellung auf nachhaltige Energieträger
- Schaffung von Wohnraum, barrierearmer Quartiere mit starken sozialen Strukturen
- Erhöhung des Wohnstandards durch Sanierungsprojekte
- Nachhaltigere Quartiersentwicklung mit gezieltem Flächenmanagement
- Regionale Wertschöpfung
- Gute Arbeitsbedingungen für Mitarbeiter\_innen
- Fortschreibung der Klimaschutzziele

## Risiken

- Steigende Baupreise
- Steigende Zinsen der Finanzierung

- Volatile Veränderungen in der Förderlandschaft
- Preissteigerung bei Energieversorgung
- Demografische Entwicklung
- Fachkräftemangel

Externe und interne Stakeholder, mit denen regelmäßiger Austausch erfolgt und deren Anforderungen im Rahmen der unternehmerischen Tätigkeit mitberücksichtigt werden.

- Stadt Freiburg als Gesellschafterin
- Aufsichtsrat
- Mieterbeirat und Mieterschaft
- Mitarbeiter\_innen und Betriebsrat
- Kundschaft

Zu den oben genannten Schwerpunktthemen im Einzelnen:

### **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 34 Prozent der FSB-Wohnungen barrierefrei erreichbar (Steigerung um 5 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 Mieter\_innen und Bürger\_innen in den Quartieren durch umfangreiche Informations- und Kommunikationsinstrumente, wie z.B. Mieter\_innen und Informationsveranstaltungen, Projektwebseiten, Informationsboxen, Sprechstunden und Begehungen vor Ort, Informationsschreiben und -flyer, Einzelgespräche mit den Betroffenen, Sanierungsbeirats- und

Projektbegleitgremien, etc. über geplante Maßnahmen rechtzeitig zu informieren und deren Anregungen und Wünsche – wenn möglich – in den weiteren Planungen zu berücksichtigen.

Das Mietniveau der FSB-Wohnungen (sowohl freifinanziert als auch gefördert) liegt mit durchschnittlich 6,78 Euro/m<sup>2</sup> im Jahr 2022 rund 30 Prozent unter der ortsüblichen Vergleichsmiete des Freiburger Mietspiegels (9,79 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.

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.

Die Mietenpolitik schließt ein nachhaltiges Engagement in der Quartiers- und Stadtentwicklung mit ein. Durch den Anspruch und der Attraktivität der Quartiere profitiert die Stadtentwicklung der gesamten Stadt Freiburg nachhaltig. Davon zeugen u.a. die zahlreichen Auszeichnungen und Preise, die auch auf der Homepage der FSB eingesehen werden können: <https://www.freiburger-stadtbau.de/unser-verbund/auszeichnungen>

Die Freiburger Stadtbau setzt auf generationsübergreifendes Wohnen und die Durchmischung der Quartiere. Damit wirkt die FSB im Rahmen ihrer Möglichkeiten aktiv Segregations- und Gentrifizierungs-Tendenzen entgegen.

**Klimawandel / Klimaschutz / Klimaneutralität:** Die Stadt Freiburg sich zum Ziel gesetzt im Jahr 2035 klimaneutral zu sein. Dieses Ziel stellt den FSB-Verbund vor große Herausforderungen, ein Klimaneutralitätskonzept für den FSB-Verbund mit dem gleichen Zieljahr wird derzeit erarbeitet. 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 auch die in ökologischer Hinsicht wichtige Modernisierung/Sanierung für einen energieeffizienten Bestand sowie 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, errichtet Gebäude mit innovativen Baustoffen, wie Holz- und Holz-Hybrid-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 THG-Ausstoßes vorgenommen und führt weitere Modernisierungsmaßnahmen für das Jahr 2022 und darüber hinaus aus. Generell werden aktuell alle Neubauten im Freiburger Energieeffizienzhaus Standard 55 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.

**Energiekrise:** Der Ukrainekrieg hat zu einer Reduktion bis hin zu einem Stopp der russischen Gasimporte und einem erheblichen Preisanstieg für Erdgas (und in der Folge auch andere Energieträger und Bauprodukten) geführt. Die in diesem Zusammenhang gegründete AG Energiesparen hat Energiesparmaßnahmen des FSB-Verbunds in einem Maßnahmenkatalog zusammengefasst.

Diese sind z.B:

- Umstellung der Beleuchtung der Garagen und Bäder auf LED-Technik
- Steuerung der Beleuchtung der Garagen durch Bewegungsmelder
- Absenkung der Wassertemperatur in den Bädern
- Informationsschreiben an Mieter\_innen zum "Energiesparen"

**Nachhaltiges Personalmanagement für Arbeitgeberattraktivität:** In der heutigen Geschäftswelt gewinnen Begriffe wie "Faire Arbeitsbedingungen", "Umweltschutz" und "schonender Umgang mit Ressourcen" immer mehr an Bedeutung. Unternehmen erkennen zunehmend, dass nachhaltiges Personalmanagement nicht nur ein ethischer Ansatz ist, sondern auch entscheidend zur Steigerung der Arbeitgeberattraktivität beiträgt. Der FSB-Verbund hat sich diesen Gedanken bereits seit Jahren verschrieben und arbeitet weiter daran, nachhaltiges Personalmanagement als Wettbewerbsvorteil zu nutzen. (siehe Kapitel 15)

**Schwerpunktthema "Klimawandelanpassung":** 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 regelmäßig 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 und vermehrt Synergien genutzt werden.

Die fünf städtischen Gesellschaften haben sich für das Berichtsjahr 2021-2022 auf das Schwerpunktthema „Klimawandelanpassung“ geeinigt. Die Wahl des Schwerpunktthemas fand im Rahmen der Austauschtreffen statt. Unter anderem ausschlaggebend für die Wahl des Schwerpunktthemas war der Beschluss der Stadt Freiburg im Jahr 2021 zur Erstellung einer Klimaanpassungsstrategie, welche auch die städtischen Gesellschaften einbezieht. Unter dem Schwerpunktthema verstehen die städtischen Gesellschaften „Initiativen und Maßnahmen, um die Empfindlichkeit natürlicher und menschlicher Systeme gegenüber tatsächlichen oder erwarteten Auswirkungen der Klimaänderung zu verringern“ (Definition nach IPCC, 2007), um die Widerstandsfähigkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels zu erhöhen. Die Klimafolgen Hitze, Dürre, Niedrigwasser, Starkregen, Hochwasser und Sturm können 12 Handlungsfeldern zugeordnet werden. Im Vorfeld zur Erstellung der Klimaanpassungsstrategie erhob das Umweltschutzamt der Stadt Freiburg den Sachstand bei den in der Projektgruppe „Anpassung an den Klimawandel“ vertretenen Einrichtungen (u.a. den städtischen Gesellschaften) für die Jahre 2018 – 2022.

Dem Thema Klimawandelanpassung waren mehreren Austauschsitungen der städtischen Gesellschaften mit dem Nachhaltigkeitsmanagement und zusätzlich der Klimawandelanpassungsmanagerin der Stadt Freiburg gewidmet, die vertiefte Einblicke in den Stand zur Erstellung der Strategie und der bereits bestehenden Klimaanpassungskonzepte (Hitze und Regenwasser) lieferte.

Der Klimawandel macht sich in unseren Breiten bemerkbar. Dies kann an der Steigerung der Jahresmitteltemperaturen, Starkregenereignisse und Dürreperioden deutlich nachvollzogen werden. Mit Maßnahmen zur Klimaanpassung möchte die FSB aktiv die Auswirkungen des Klimawandels mildern.

Maßnahmen zur Klimaanpassung sollen eine hohe Aufenthaltsqualität, vielfältige Nutzbarkeit der Freiflächen und die Schaffung facettenreicher Lebensräume berücksichtigen. Die Gebäude sollen sich durch eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität auszeichnen.

#### Handlungsfelder zur Klimaanpassung

- Wärmeschutz und Energieeffizienz im Gebäude
- Reduzierung von Aufheizungen im Innen- und Außenbereich
- Minderung Überflutungsrisiko bei Starkregenereignissen
- Ressourcenschonung durch Regenwasserbewirtschaftung
- Abkühlung durch Begrünung, Baum- und Artenschutz

## 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
2. Wohnungsbau- und Klimaschutzoffensive [Konzept „FSB 2030“](#)
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 auf Grund der unterstützenden Rolle des FSB-Verbands bei der Umsetzung der Freiburger Nachhaltigkeitsziele. Sie orientieren sich an den Zielen nachhaltiger Entwicklung der Vereinten Nationen (SDGs) und sind zunächst 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](#))

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 unterstützt die FSB das Amt für Migration und Integration bei der Wohnversorgung geflüchtete Familien ohne Berücksichtigung von Wartezeiten. Der soziale Anspruch der FSB wird darüber hinaus dadurch deutlich, dass zehn Prozent der freiwerdenden Wohnungen zur Versorgung von wohnungslosen Haushalten aus den städtischen Wohnheimen und dem Bereich der Wohnungssicherung zur Verfügung gestellt werden. Im Rahmen des FSB-Sozialbonus wird eine Mieterhöhung bei Mieter\_innen von freifinanziertem Wohnraum, die über ein eigenes Einkommen verfügen und deren Mietausgaben 30 Prozent des Haushaltseinkommens überschreiten, auf Antrag reduziert oder ausgesetzt. Neben dem FSB-Sozialbonus, dessen Umsetzung im Juli 2020 begann, reguliert die FSB-Kennzahl die Miethöhe. Die FSB-Kennzahl legt fest, dass die durchschnittliche Miete für FSB-Liegenschaften 25 Prozent unter der ortsüblichen durchschnittlichen Vergleichsmiete (Mietspiegelrente) 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, Energieträgerwechsel) 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 FSB führt daher kontinuierlich umfangreiche energetische Modernisierungen durch. Im Rahmen des Konzeptes „FSB 2030“ sollen bis zum Jahr 2030 rund 550 Wohnungen saniert werden. Insgesamt wurden im Jahr 2022 durch die FSB rund 24 Mio. Euro in die Sanierung, Modernisierung und Instandhaltung des Wohnungsbaubestandes investiert.

Im Jahr 2022 wurden zwei Modernisierungsmaßnahmen im Rahmen des Förderprogramms „Sozialer Zusammenhalt“ fertiggestellt. Der 1. Bauabschnitt der denkmalgeschützten Knopfhäuslesiedlung, der aus zweigeschossigen Reihenhäusern besteht und ein Mehrfamilienhaus in Freiburg-Weingarten mit ursprünglich 120 Wohnungen, dass im Zuge der Sanierung um 16 weitere Wohneinheiten erweitert wurde.

(<https://www.wohneninfreiburg.de/bauensanieren/sanierungsprojekte>)

**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. Die FSB hat im Jahr 2022 insgesamt 50 Mietwohnungen errichtet. Zu den Bestrebungen gehört beispielsweise auch die Wohnbauoffensive der FSB, so werden im Jahr 2023 127 Mietwohnungen fertiggestellt. Anhand der aktuellen Planungen, die in enger Zusammenarbeit mit dem Stadtplanungsamt der Stadt Freiburg entwickelt wurden, sowie gemäß den aktuellen Unternehmensplanungen der FSB (FSB Konzept 2030) besteht ein beachtliches Potenzial zur Errichtung von neuem Wohnraum. Bis 2030 sollen rund 2.500 Wohnungen mit einem Investitionsvolumen von über 780 Mio. € auf Grundstücksflächen der FSB unter Einbeziehung städtischer Flächen realisiert werden.

**Eigentumsmaßnahmen:** Durch den Bau von Eigentumswohnungen fördert die FSB die soziale Vielfalt 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, die besonders wichtig für die sogenannten Schwellenhaushalte sind, die über wenig andere Möglichkeiten verfügen, am Immobilienmarkt Eigentum zur Altersvorsorge zu bilden. Dies bedeutet für die Erwerber\_innen eine Alterssicherung und sorgt gleichzeitig durch den Sickereffekt für Entspannung auf dem Mietwohnungsmarkt. Alle Eigentumswohnungen werden aktuell nach dem KfW-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.

**Quartiersentwicklung:** Im Quartier Metzgergrün wird unter Einbezug der Bedarfe der Bewohner\_innen, die Errichtung von rund. 550 neuen Wohnungen in vier Bauabschnitten geplant und ausgeführt. Eine Nutzungsmischung mit 50 Prozent öffentlich geförderten und 25 Prozent frei finanzierten Mietwohnungen sowie 25 Prozent Eigentumswohnungen soll zur Schaffung eines lebendigen und vielfältigen Quartiers beigetragen. Orte des Zusammenkommens, soziale Infrastruktureinrichtungen, ein nachhaltiges Verkehrskonzept, ein ganzheitliches Energiekonzept und Maßnahmen zur Förderung der Biodiversität tragen zur Förderung des nachhaltigen und zukunftsfähigen Wohnens bei. Aufgrund der hohen Qualitäten der geplanten Quartiersentwicklung im Metzgergrün wird eine Zertifizierung des Quartiers nach den Vorgaben der Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen (DGNB) angestrebt. Im Jahr 2023 wurde der FSB das Erschließungszertifikat in Platin überreicht. Nähere Informationen zu dem Quartier sowie zur Zertifizierung können unter folgendem Link eingesehen werden: [Pressemitteilung Verleihung Erschließungszertifikat https://www.metzgergruen-freiburg.de/metzgergruen/quartierszertifikat/](https://www.metzgergruen-freiburg.de/metzgergruen/quartierszertifikat/)

**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, Kooperationen mit wissenschaftlichen Instituten, Energieeffizienzhäuser, Passivhäuser (Bugginger Straße 50, erstes 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 knapp 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 wurden ab der Kellerdecke komplett in Holzbauweise errichtet, inklusive Treppenhäuser und Aufzugsschächte. Die Holzelemente mit hohem Vorfertigungsgrad wurden auf der Baustelle zusammengefügt. Das ermöglichte eine geringere Bauzeit vor Ort. Die Außenwände wurden in Holzrahmenbauweise ausgeführt und innenseitig mit Trockenbauvorsatzschalen versehen. In den Innenräumen bleiben die Holzdecken sichtbar. Die Holzfassade wurde mit einer vertikalen Wechselfalzschalung versehen. Es wurde zertifiziertes Holz verwendet. Mit dem Bau wurde die regionale Holzwirtschaft unterstützt. Vorteile liegen u.a. in der Vermeidung langer Transportwege, damit weniger Treibhausgas-Emissionen; verbesserte Logistikketten, Wertschöpfung in der Region, kontrolliert nachhaltiger Holzanbau in der Region.

**PV-Ausbau:** Seit vielen Jahren investiert die Freiburger Stadtbau in erneuerbare Energien. Aktuell sind auf den Dächern der FSB rund 50 Photovoltaik-Anlagen mit einer Leistung von 2,35 MWp und einem Stromertrag von 2,24 MWh installiert. Die Wohnbauoffensive ermöglicht eine erhebliche Ausweitung von PV-Anlagen auf den Dächern von Neubauprojekten und Bestandsgebäuden. Bis 2030 sollen PV-Anlagen mit einer Gesamtleistung von ca. 3,65 MWp errichtet werden. 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 und somit einen Anreiz zum Wechseln des Energieanbieters.

**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 34 Prozent aller FSB-Wohnungen barrierefrei erreichbar. Dieser Anteil soll kontinuierlich erhöht werden.

In ihren Neubauvorhaben realisiert die FSB auch rollstuhlgeeignete Wohnungen. Diese Wohnungen ermöglichen die Nutzung mit Gehhilfen und Rollstühlen und entsprechen den im täglichen Leben erforderlichen Anforderungen. Zu diesem Zweck wurde gemeinsam mit der kommunalen Beauftragten für Menschen mit Behinderung und dem Behindertenbeirat ein [Maßnahmenkatalog für Barrierefreies Bauen](#) erarbeitet.

**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 Haus- und Integrationservice entwickelt. In allen Wohnanlagen 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.

Die Nachhaltigkeitsziele des Verbunds beziehen sich auf die folgenden Sustainable Development Goals:

Sustainable Development Goals	Themen der Unternehmensziele
1 - Armut	Bezahlbarer Wohnraum Wohnraum für Wohnungslose und Geflüchtete
3 - Gesundheit und Wohlergehen	Arbeits- und Gesundheitsschutz der Mitarbeitenden Gesundheit und Wohlergehen der Mietenden
4 - Hochwertige Bildung	Aus- und Weiterbildung Bewusstsein für nachhaltige Entwicklung
7 - Bezahlbare und saubere Energie	PV-Ausbau mit Mieterstrommodell Umstellung auf erneuerbare Wärmeversorgung
11 - Nachhaltige Städte und Gemeinden	Quartiersentwicklung Nachhaltige Mobilität
13 - Maßnahmen zum Klimaschutz	Energieeffiziente Bauweise Reduktion des Energiebedarfes
15 - Leben an Land / Biodiversität	Pflanzen- und Artenschutz
17 - Partnerschaften	Stadt Freiburg Energieeffizienznetzwerk

## 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 auch 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.

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 formuliert (alle Neubauten im Freiburger Energieeffizienzhaus Standard 55, Errichtung von Photovoltaik-Anlagen, Fernwärme mit gutem Primärenergiefaktor) und Modernisierungsprojekte für Gebäude, die das Gebäudeenergiegesetz (GEG) nach Möglichkeit deutlich unterschreiten, initiiert. Bei energetischen Modernisierungsmaßnahmen werden auch bei Bestandsgebäuden in der Regel 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 Treibhausgasemissionen 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 Landesbauordnung Baden-Württemberg (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 34 Prozent der FSB-Wohnungen mindestens barrierefrei erreichbar. Rollstuhlgeeignete 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 zurückzuziehen. 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 ambulante Pflegedienste oder das 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 Wärmedämmungsverbundsysteme 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 Wärmedämmungsverbundsystemen.

Eine vollständige Kontrolle der Wertschöpfungskette bis hin zur Herstellung der Baustoffe entzieht sich bislang dem Einflussbereich des FSB-Verbunds, da von

den 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-Verbund 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.

Die Stabstelle Nachhaltigkeitsmanagement für den FSB-Verbund wurde 2022 etabliert.

Zu den Aufgaben gehören:

- Erarbeitung Treibhausgasbilanz und Monitoring für den Verbund
- Aufstellung eines Klimaneutralitätskonzeptes für den Verbund
- Erstellung Nachhaltigkeitsberichtserstattung und Vorbereitung auf die ESG-Berichterstattung gemäß CSRD / ESRS
- Entwicklung Nachhaltigkeitsstrategie im Jahr 2024

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
- Daten-, Aufgaben- und Kostenmanagementsystem
- Interne Qualitätshandbücher und Arbeitsanweisungen bei den Bädern
- Monatliche Projektberichte
- Vergaberichtlinien
- Festlegung von Jahreszielen
- Regelmäßige Durchführung eines Energieaudits, Entwicklung von Klimapfaden, einer THG-Bilanz und eines Klimaneutralitätskonzeptes für den Verbund

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 Revisionssicherheit. 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 und Fokussierung auf die nachhaltige Ausrichtung (z. B. Festlegung von nachhaltigen Produkten)
- Erstellung eines Leitfadens für barrierearme Sanierungsmaßnahmen
- Etablierung nachhaltiger Kriterien für die Planung, Errichtung und Betrieb des Gebäudebestands (z.B. in den Themenfeldern 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 eigenständigen 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. Der Sozialbericht wird seit 2021 in den Geschäftsbericht integriert.

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 Beschaffung, Erhöhung der Biodiversität sowie Senkung des

Energieverbrauchs und THG-Emissionen folgen.

Im Jahr 2023 wird der Nachhaltigkeitscheck, der sich an den bewährten Kriterien der DGNB orientiert für die Projektentwicklung eingeführt. Somit wird der frühe Einstieg in den Zertifizierungsprozess weitere Gebäude erleichtert. Eine Nachhaltigkeitszertifizierung bedarf einer intensiven und systematischen Auseinandersetzung mit dem Thema der Nachhaltigkeit über das gesetzlich erforderliche Maß hinaus und bietet damit in jedem Fall einen qualitativen Mehrwert von der Planung bis zur Nutzung des Gebäudes. Für die Energieverbräuche der städtischen Töchter wird seit 2022 über das Energieeffizienznetzwerk ein Monitoring durchgeführt. Leistungsindikatoren zu den Kriterien 5 bis 7 (SRS)

## 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 Dienstanweisungen auf Firmenverbund-Ebene geregelt und sind für alle Mitarbeiter über das Firmen-Intranet verfügbar.

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 getroffen.

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.

Im Jahr 2022 wurden die im Konzept „FSB 2030“ beschriebenen Ziele und Maßnahmen bis 2030 evaluiert und dem Gemeinderat vorgelegt.

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 erhalten. 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 6:00 Uhr – 20:00 Uhr.

## 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 2022, S. 90);  
[https://www.freiburg.de/pb/site/Freiburg/get/params\\_E418155292/2009003/Beteilungsbericht\\_2022.pdf](https://www.freiburg.de/pb/site/Freiburg/get/params_E418155292/2009003/Beteilungsbericht_2022.pdf)

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 durch die Tarifbindung 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.

Die wichtigste Anspruchsgruppen des FSB-Verbund sind:

- Stadt Freiburg als Gesellschafterin
- Aufsichtsrat
- Mieterschaft
- Kundschaft
- Mitarbeiter\_innen

Weiter Stakholder sind

- Banken
- Lieferanten
- Wettbewerber auf dem lokalen Markt
- unternehmensbezogene Fachverbände (AGW, GdW, vbw etc.)
- allgemeine Öffentlichkeit und die lokale Presse

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/Aufsichtsrat:** 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.

**Mieterschaft:** Der durch die Mieterschaft gewählte Mieterbeirat stellt ein wichtiges Bindeglied zwischen den Mieter\_innen und der Vermieterin (FSB) 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 begleitenden Arbeitsgruppen sowie Interessengruppen.

Darüber hinaus stehen die Mieter\_innenbeiräte auch überregional mit anderen Mieter\_innenbeiratsgremien im Austausch. Es gibt zwei gleichgestellte Vorsitzende des Mieter\_innenbeirats, 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 Mieter\_innenbüros, 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. Ein besonderes Anliegen der FSB ist es, 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. Hierzu werden verschiedene Digitalisierungsstrategien umgesetzt, z. B. mobile Wohnungsabnahme, das Mieterportal etc.

**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. In den letzten beiden Jahren fanden aufgrund von Corona keine Betriebsversammlungen statt. In 2023 wird dieser Prozess wieder aufgenommen. Gespräche zwischen Geschäftsleitung und Betriebsrat erfolgen bei Bedarf regelmäßig, ab 2024 einmal im Quartal. 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.

Die Rückmeldungen aller hier genannten Anspruchsgruppen werden von den jeweiligen internen Gesprächspartner\_innen ernst genommen und evaluiert. Je nach Relevanz werden diese in die verschiedenen Kanäle eingespeist, dass diese der Strategie zufließen und entsprechend in diese aufgenommen werden 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 qualitativen Wohnraum mit ansprechender Lebensqualität, sondern sieht sich auch als Servicedienstleister. Der Kontakt mit Mieter\_innen erfolgt über ein vielfältiges Angebot (siehe Kriterium 9).

In der Abteilung Wohnung/Vermieten wurden zur Verstärkung Unterstützung der Mieterschaft eine Stabstelle für Soziale Beratung etabliert.

- Die Soziale Beratung der FSB unterstützt z. B. die Belegung von nachbarschaftlichem Engagement sowie bei der Durchführung von Nachbarschaftsveranstaltungen. Zudem wird die aufsuchende Vor-Ort-Beratung bei nachbarschaftlichen Konflikten angeboten und die Vermittlung an Schlichtungs- und Schiedsstellen (z. B. Mediation durch soziale Einrichtungen wie das Nachbarschaftswerk). Bei besonderen Bedarfslagen werden auch Beratungen zu Transfereinkommen, Wohngeld etc. angeboten; ebenso Seniorenberatung und Vermittlung zu sozialen Trägern wie Pflegestützpunkte, Seniorenbüro, etc. Zunehmend wichtiger werden Beratungsleistungen für Senioren zu selbstbestimmtem Wohnen, Maßnahmen nach dem Pflegestärkungsgesetz, Essen auf Rädern und

barrierefreie Umbauten.

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 bzw. Erweiterung 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 Mieterschaft gerecht zu werden, halten die FKB und die RBG regelmäßige Mitarbeitenden-Schulungen 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 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 wie auch die Bereitstellung und Erhaltung von nachhaltigem, bezahlbarem Wohnraum insbesondere für Haushalte mit niedrigen und mittleren Einkommen sowie im Bereich des sozialen Mietwohnungsbaus. Des Weiteren ist eine aktive Quartiers- und Bestandsentwicklung unter ökologischen, sozialen und ökonomischen Aspekten wesentlich. Der Austausch findet über die Ausschusssitzungen, direkt zwischen der Geschäftsführung und dem Gesellschafter sowie über verschiedene Arbeitskreise und Netzwerke statt.

## 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 energetische Modernisierung/Sanierung und die 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 1.149 kWp realisiert. Ein aktuelles Beispiel sind die Wohngebäude der Elsässer Str. 115-119. Der Betreiber installiert die Photovoltaik-Anlagen und vermarktet den erzeugten Strom direkt an die Mieter\_innen. Die Mieter\_innen sollen dadurch vom günstigen Preis der Stromerzeugung vom eigenen Dach profitieren. Die künftigen Neubauprojekte werden i. d. Regel auch als Mieterstromprojekte umgesetzt.

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 insgesamt 12 Ladepunkte in den Parkhäusern Schlossberggarage, Schwabentorgarage. und Rotteckgarage. Für die Fahrzeuge der FSB-Mieter\_innenbüros, Fahrzeuge der FKB und Fahrzeuge der Regio Bäder und des

Fuhrparks in der Zentrale gibt es 20 Ladepunkte. Für das Jahr 2023 ist die Erweiterung von jeweils 4 Ladepunkten in der Schlossberg- und Konzerthausgarage geplant:

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 in Holzkonstruktionsbauweise im Quartier Schildacker. Weitere Holzgebäude sind im Quartier Metzgergrün (siehe Kriterium 2), in der Uffhauser Straße, Wirthstraße oder auch der Bergäckerstraße 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 werden die THG-Emissionen 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“ 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 der FSB im Jahr 2022 für die Quartiersentwicklungen Belchenstraße und Schildacker sowie Wohngebäude Rennwegdreieck drei Auszeichnungen der Architektenkammer Baden-Württemberg für "Beispielhaftes Bauen" in den Jahren 2014-2022 verliehen

Weitere Auszeichnungen können der Homepage des FSB-Verbands 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 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 die Errichtung für 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 hinaus, 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
- zur Verfügung stellen von Bruthöhlen und Fledermauskästen
- Aktive Teilnahme im Arbeitskreis „Bientisch“ mit dem Hauptthema insektenfreundliche Umgebung
- Umsiedlung von Bäumen aus dem Bereich der Innenentwicklung wie z. B. Metzgergrün auf Grundstücke im FSB-Bestand

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 40 von 55 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.

Zu den Zielsetzungen des Verbunds gehört die Erreichung der Klimaneutralität der Stadt Freiburg im Jahr 2035. Um dieses ambitionierte Ziel zu erreichen, wurden ein Klimapaket zusammengestellt, das u. a. folgende Maßnahmen enthält:

**Energieträgerumstellung/Dekarbonisierung:** Ein zentrales Element zur Erreichung der Klimaneutralität stellt die Versorgung aller Gebäude mit einem CO<sub>2</sub> neutralen Energieträger (z. B. mittels Fernwärme) dar. Daher ist eine Energieträgerumstellung von fossilen Brennstoffen auf eine klimaneutrale Energieversorgung unabdingbar. Der FSB-Verbund installiert, wo dies möglich ist, Fernwärme als Energieträger bei Neubauten, Sanierungen und bei notwendigen Energieträgerwechseln.

**Verringerung des Energieverbrauchs der Gebäude:** Durch die Wohnbauoffensive (Konzept „FSB 2030“) und den damit verbundenen Ersatz von Bestands-, insbesondere Nachkriegsbauten gegen energieeffiziente Neubauten sowie durch die Fortsetzung der Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen wird die FSB einen maßgebenden Beitrag zur Reduktion der Treibhausgas-Emissionen im Wohnungsbestand leisten.

**Ausbau Photovoltaik-Anlagen:** Der FSB-Verbund verstärkt die Stromgewinnung vor Ort und erhöht den Ausbaupfad für PV-Anlagen. Bei Umsetzung des beschlossenen Ausbaupfades bis 2030 werden bis zum Zieljahr voraussichtlich PV-Anlagen mit einer Gesamtleistung von 3,65 MWp errichtet werden. 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: Herstellung Stellplätze für Carsharing-Fahrzeugen

Baustein 2: Ausreichend hohe Ausstattung an Radstellanlagen

Baustein 3: Vorbereitung für 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.

Folgende Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz konnten identifiziert werden:

- Austausch der bestehenden T8- und T5-Leuchtstoffröhren durch LED in den Parkhausbetrieben und Optimierung Steuerung über Bewegungsmelder
- Spitzenlastmanagement in der Keidel Therme (Strom)
- Einrichtung eines Energiemonitoring-Systems
- Einsatz von E-Fahrzeugen
- Beachtung der Energieeffizienz bei der Beschaffung von Neugeräten
- Sensibilisierung der Mitarbeiter\_innen für das Thema „Energiekonsum“
- Informationsschreiben an Mieter mit Tipps zum Energiesparen

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, so dass 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.

Auf Grund des im Jahr 2023 in Kraft tretenden Energieeffizienzgesetzes bereitet sich die FSB auf die Einführung eines Energiemanagementsystems vor. Das Energieaudit für das Berichtsjahr 2022 wird dennoch zusätzlich erstellt, jedoch erst im März 2024 finalisiert.

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.

Maßnahmen zur Verringerung des Energieverbrauchs werden im Rahmen des Energieaudits erarbeitet. Das finalisierte Energieaudit liegt im März 2024 vor. Auf Grund des im Jahr 2023 in Kraft tretenden Energieeffizienzgesetzes bereitet sich die FSB im Jahr 2023 auf die Einführung eines Energiemanagementsystems vor. Wichtiges Handlungsfeld ist die Keidel-Therme, für die ein Klimaneutralitätskonzept in 2023/2024 erarbeitet werden soll.

Des Weiteren wurde im Zusammenhang der Energiekrise gegründeten AG Energiesparen Energiesparmaßnahmen des FSB-Verbunds in einem Maßnahmenkatalog zusammengefasst. Diese sind z. B.

- Umstellung der Beleuchtung der Garagen und Bäder auf LED-Technik
- Steuerung der Beleuchtung der Garagen durch Bewegungsmelder
- Absenkung Wassertemperatur in den Bädern
- Informationsschreiben an Mieter\_innen zum "Energiesparen"

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.

Wasserverbrauch aus der kommunalen Wasserversorgung für die Außenstellen  
und zentrale Verwaltung für das Berichtsjahr 2022

Mieterbüros: 281 m<sup>3</sup>

Am Karlsplatz 2,4 und Herrmannstr. 1: 543 m<sup>3</sup>

Erasmusstr. 6: 278m<sup>3</sup>

Runzmattenweg 13 (GUB/BUB): 126 m<sup>3</sup>

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 Treibhausgase freigesetzt, die Einfluss auf den Klimawandel haben.

Deshalb macht sich der FSB-Verbund gemeinsam mit der Stadt Freiburg für den Klimaschutz stark, um die Emissionen so schnell wie möglich zu reduzieren und zu vermeiden. Bis 2030 sollen die THG-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 2035 erreicht wird.

Das Konzept zur Klimaneutralität des FSB-Verbunds zieht das Fazit, dass eine Emissionsreduktion von über 70 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 erneuerbare Energien. Um die THG-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 im "Energieeffizienz- und Klimaschutznetzwerk-Freiburg" Mitglied. 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 oder der 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.

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.

### **Berechnungsgrundlagen**

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

Die Treibhausgas-Bilanz (THG-B) enthält Emissionen aus Scope 1 und 2. Die Scope 3 Emissionen aus vor- und nachgelagerten Wertschöpfungsketten wurden in der THG-Bilanzierung bislang auf Grund von der aufwändigen Erhebung noch nicht berücksichtigt.

In Vorbereitung auf die im Jahr 2022 beschlossenen Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) wird der FSB-Verbund im Jahr 2024 eine Aktualisierung der Treibhausgasbilanz (Scope 1 und 2) vornehmen. Bis zur Erstellung des ersten Nachhaltigkeitsbericht nach CSRD im Jahr 2026 soll auch die Berechnung der Emissionen in Scope 3 vorliegen.

Die Emissionen entstehen durch die Versorgung der Liegenschaften (Wohngebäude, Gewerbeeinheiten, Parkhäuser und die Keidel Therme) mit Heizwärme, Warmwasser und Allgemeinstrom.

Eine Bezugsgröße, zu der die THG-Emissionen ins Verhältnis gesetzt werden, wurde bisher nicht gewählt, da sich die Gesamtemissionen aus den Bereichen Wohnen, Parken und Baden zusammensetzen. Die Energieverbräuche werden der FSB in erster Linie durch die Versorger übermittelt. Für dezentral versorgte Gebäude wurden die Energiebedarfswerte aus dem Energieausweis verwendet. Als Basisjahr bei der Reduktionsberechnung wurde das Jahr 1990 verwendet.

## 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.

Für das Jahr 2022 wurden keine neue Berechnung der THG-Emissionen erstellt.

In Vorbereitung auf die im Jahr 2022 beschlossenen Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) wird der FSB-Verbund im Jahr 2024 eine Aktualisierung der Treibhausgasbilanz (Scope 1 und 2) vornehmen. Bis zur Erstellung des ersten Nachhaltigkeitsbericht nach CSRD im Jahr 2026 soll auch die Berechnung der Emissionen in Scope 3 vorliegen. 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.

Für das Jahr 2022 wurde keine neue Berechnung der THG-Emissionen erstellt.  
(s. o.)

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  
wurden in der THG-Bilanzierung des FSB-Verbunds von 2020 bislang nicht  
berücksichtigt. In Vorbereitung auf die im Jahr 2022 beschlossenen Corporate  
Sustainability Reporting Directive (CSRD) wird der FSB-Verbund im Jahr 2024  
eine Aktualisierung der Treibhausgasbilanz (Scope 1 und 2) vornehmen. Bis  
zur Erstellung des ersten Nachhaltigkeitsbericht nach CSRD im Jahr 2026 soll  
auch die Berechnung der Emissionen in Scope 3 vorliegen.

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.

Für das Jahr 2022 wurde keine neue Berechnung der THG-Emissionen erstellt. Im Jahr 2022 befindet sich die FSB mit der im Konzept „FSB 2030“ beschriebenen Klimaoffensive auf dem Weg die Emissionen weiter zu reduzieren. Im Vergleich zum Jahr 2020 hat sich der Energieverbrauch im Jahr 2022 in den Mietwohnungen reduziert, im Thermalbad ist der Energieverbrauch gestiegen.

In Vorbereitung auf die im Jahr 2022 beschlossenen Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) wird der FSB-Verbund im Jahr 2024 eine Aktualisierung der Treibhausgasbilanz (Scope 1 und 2) vornehmen. Bis zur Erstellung des ersten Nachhaltigkeitsbericht nach CSRD im Jahr 2026 soll auch die Berechnung der Emissionen in Scope 3 vorliegen.

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

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

Im Vergleich zum Jahr 1990 konnten im Jahr 2020 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.

Zur Sicherstellung der Zufriedenheit, aber auch zur Konkretisierung der zukünftigen Entwicklung, werden einmal jährlich Mitarbeiter\_innengespräche 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 statt. In Vorbereitung auf die im Jahr 2022 beschlossenen Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) wird der FSB-Verbund im Jahr 2024 eine Wesentlichkeitsanalyse durchführen und in diesem Zusammenhang die Mitarbeiter\_innen und weitere wesentliche Stakeholder einbinden.

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 Migrantinnen 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.

Bereits im Jahr 2012 wurde im FSB-Verbund eine Betriebsvereinbarung (BV) zum Thema „Compliance“ geschlossen. Ziele dieser BV ist es, die Einhaltung von Gesetzen und Richtlinien zu gewährleisten und Rechtsverstöße im Unternehmen zu verhindern und Haftungsrisiken zu vermindern. Für die Umsetzung der BV wurde eine externe Compliance-Beauftragte installiert. An diese können sich die Mitarbeitenden wenden, um Beschwerden einzureichen.

Der Verbesserungsbedarf wird aus der Erhebung und Überwachung der Leistungsindikatoren, wie z. B. Krankheitsquoten, Überstunden und Fluktuationsraten abgeleitet. Nach Erfordernis und Möglichkeit werden dann individuelle Maßnahmen (z. B. Optimierung der Arbeitsverteilung, Optimierung der IT-Ausstattung etc.) durchgeführt.

**Nachhaltiges Personalmanagement für Arbeitgeberattraktivität:** In der heutigen Geschäftswelt gewinnen Begriffe wie "Faire Arbeitsbedingungen", "Umweltschutz" und "schonender Umgang mit Ressourcen" immer mehr an Bedeutung. Unternehmen erkennen zunehmend, dass nachhaltiges Personalmanagement nicht nur ein ethischer Ansatz ist, sondern auch entscheidend zur Steigerung der Arbeitgeberattraktivität beiträgt. Der FSB-Verbund hat sich diesen Gedanken bereits seit Jahren verschrieben und arbeitet weiter daran, nachhaltiges Personalmanagement als Wettbewerbsvorteil zu nutzen.

Betriebliche Personalpolitik am Lebenszyklus orientiert Eine Kernstrategie des nachhaltigen Personalmanagements im FSB-Verbund ist die Orientierung an den Lebenszyklen der Mitarbeiter\_innen. Dies bedeutet, dass die FSB Arbeitsbedingungen schafft, die den individuellen Bedürfnissen der Mitarbeiter gerecht wird. Hierzu gehören flexible Arbeitszeitmodelle, die Möglichkeit zum mobilen Arbeiten und eine Work-Life-Balance, die es ermöglicht, Beruf und Privatleben in Einklang zu bringen. Diese Maßnahmen haben nicht nur das Ziel, die Arbeitszufriedenheit zu steigern, sondern auch die Mitarbeiterbindung zu

erhöhen.

Digitalisierung von HR-Prozessen Eine weitere wichtige Initiative ist die Digitalisierung von HR-Prozessen. Die Einführung eines digitalen Bewerbermanagements und elektronischer Personalakten ermöglicht es, die Verwaltung von Mitarbeiter\_innendaten effizienter zu gestalten und gleichzeitig Ressourcen zu schonen. Diese digitalen Lösungen tragen nicht nur zur Nachhaltigkeit bei, sondern erhöhen auch die Transparenz und Effizienz der Personalverwaltung.

Modernisierung des Personalentwicklungskonzepts Der FSB-Verbund legt großen Wert auf die Weiterentwicklung seiner Mitarbeitenden. Die FSB bietet eine breite Palette von Personalentwicklungsprogrammen an, die sowohl fachliche als auch persönliche Kompetenzen fördern. Dies umfasst die Weiterentwicklung von Fachkompetenz, Methodenkompetenz, Sozialkompetenz und Führungskompetenz. Darüber werden wir unsere Mitarbeiter ermutigt, externe Fortbildungen zu besuchen, um ihre Karriere voranzutreiben. Um kontinuierliches Lernen und individuelle Weiterentwicklung zu fördern, plant der FSB-Verbund die Implementierung einer E-Learning Plattform und die Einführung einer neuen Lernkultur. Diese Plattform ermöglicht es den Mitarbeitenden, flexibel und bedarfsgerecht zu lernen und unterstützt lebenslanges Lernen.

Gesundheitsförderung Die Gesundheit der Mitarbeiter ist ein weiterer wichtiger Aspekt des nachhaltigen Personalmanagements. Der FSB-Verbund hat ein digitales Gesundheitspaket eingeführt, das den Mitarbeitern Zugang zu Gesundheitsinformationen und -ressourcen bietet. Darüber hinaus fördert die Zusammenarbeit mit Hansefit, einem Anbieter von Firmenfitness-Programmen, die Gesundheit und Fitness der Mitarbeitenden. Die ergonomische Gestaltung der Arbeitsplätze zielt darauf ab, die physische Gesundheit der Mitarbeitenden zu unterstützen, indem sie bequeme und rückenfreundliche Arbeitsbedingungen schafft.

Weiter stellt der FSB-Verbund seinen Mitarbeitenden externe Gesundheitsbeauftragte zur Verfügung. Die Gesundheitsbeauftragten bieten eine ganzheitliche Betreuung für die Mitarbeitenden an, die so wohl die körperliche als auch die mentale Gesundheit umfasst. Sie helfen den Mitarbeitenden, ihren beruflichen Alltag bestmöglich zu bewältigen und zu meistern. In Fällen, in denen akute und schnelle Maßnahmen erforderlich sind, stehen die Gesundheitsbeauftragten zur Verfügung, um Mitarbeitenden in Krisensituationen zu unterstützen. Dies kann z. B. die Bewältigung von unerwarteten persönlichen oder beruflichen Herausforderungen umfassen.

Diese Maßnahmen tragen nicht nur zur Steigerung der Arbeitszufriedenheit bei, sondern auch zur Reduzierung von Krankheitsausfällen und zur Förderung eines gesunden Lebensstils. Diese umfassende Gesundheitsförderung und -betreuung unterstreicht das Engagement des FSB-Verbunds für das

Wohlbefinden seiner Mitarbeitenden und trägt dazu bei, dass sie sowohl physisch als auch psychisch in der Lage sind, ihre beruflichen Aufgaben erfolgreich zu bewältigen.

Nachhaltige Mobilitätsinitiativen Der FSB-Verband engagiert sich aktiv für nachhaltige Mobilität. Die FSB fördert Dienstradleasing, Job- und Deutschlandtickets, Elektromobilität und mobiles Arbeiten, um den CO<sub>2</sub>-Ausstoß zu reduzieren und umweltfreundliche Transportmöglichkeiten zu unterstützen.

Diese nachhaltigen Mobilitätsinitiativen zeigen das Bestreben des Unternehmens, einen positiven Beitrag zur Umwelt zu leisten und gleichzeitig die Lebensqualität und die Gesundheit der Mitarbeitenden zu fördern. Sie sind ein wesentlicher Teil der ganzheitlichen Nachhaltigkeitsbemühungen des FSB-Verbands und tragen zur Reduzierung des ökologischen Fußabdrucks bei.

Familienfreundliche Maßnahmen Die FSB bietet zahlreiche familienfreundliche Maßnahmen, die die Mitarbeitenden mit Kindern oder anderen familiären Verpflichtungen entlasten und ihnen mehr Freiraum bei der Arbeitszeitplanung und -gestaltung geben sollen.

Zu dem Angebot gehören flexible Arbeitszeitmodelle, mobiles Arbeiten, großzügiger Umgang mit Elternzeitregelungen, Kinderbetreuungsunterstützung und familienfreundliche Angebote, um die Work-Life-Balance der Mitarbeitenden zu fördern. Diese Maßnahmen tragen zur Arbeitszufriedenheit und langfristigen Bindung bei. Der FSB-Verband fördert ein sensibles und verständnisvolles Arbeitsumfeld, in dem Mitarbeiter offen über ihre familiären Bedürfnisse sprechen können, ohne Angst vor Diskriminierung oder Nachteilen zu haben.

Diese familienfreundlichen Maßnahmen zeigen das Engagement des Unternehmens für das Wohlbefinden seiner Mitarbeitenden und die Schaffung eines Arbeitsumfelds, das die individuellen Bedürfnisse und Verpflichtungen berücksichtigt. Sie sind ein wesentlicher Bestandteil der nachhaltigen Personalpolitik des FSB-Verbands und tragen zur Steigerung der Arbeitszufriedenheit, Mitarbeiterbindung und langfristigen Unternehmenserfolgs bei.

Elektronische Arbeitszeiterfassung Die nachhaltige Personalpolitik des FSB-Verbands integriert erfolgreich die bereits seit Jahren laufende elektronische Arbeitszeiterfassung (die Einführung einer elektronischen Arbeitszeiterfassung für die Frei- und Hallenbäder bei Regio Bäder GmbH ist ab dem Jahr 2024 geplant), um die Arbeitsbedingungen der Mitarbeitenden weiter zu verbessern und die Nachhaltigkeitsziele des Unternehmens zu unterstützen.

Intranet-Relaunch Der für 2023 geplante Relaunch des Intranets im FSB-Verband ist ein bedeutender Schritt, um Nachhaltigkeit im

Personalmanagement weiter zu fördern und zu integrieren. Das überarbeitete Intranet wird eine zentrale Plattform für Mitarbeitende sein, auf der sie Informationen und Ressourcen finden, die sie befähigen, nachhaltige Praktiken im beruflichen Kontext zu leben.

Das Intranet wird zudem auch interaktive Schulungsmodule und E-Learning-Kurse bieten, die den Mitarbeitern die Möglichkeit geben, ihre Kenntnisse in den Bereichen Umweltschutz, soziale Verantwortung und ethisches Geschäftsverhalten zu vertiefen. Diese Module können Tests und Zertifikate enthalten, um das Engagement der Mitarbeitenden zu belohnen.

Der Relaunch des Intranets im Kontext des Nachhaltigkeitsmanagements im FSB-Verbund wird dazu beitragen, Nachhaltigkeit zu einem integralen Bestandteil der Unternehmenskultur zu machen. Es schafft eine dynamische und leicht zugängliche Ressource, die die Mitarbeiter befähigt, Nachhaltigkeit in ihrem beruflichen Umfeld zu leben und das gemeinsame Ziel der Unternehmensverantwortung zu fördern.

## 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 2022 wies der FSB-Verbund eine Ausbildungsquote von ca. 4 Prozent aus, dies entspricht durchschnittlich über den Ganzjahreszeitraum 11 Auszubildenden. Hinzu kamen im Jahr 2022 insgesamt 6 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. Zukünftig soll den Mitarbeiter\_innen eine E-Learning-Plattform zur Verfügung gestellt werden, die für alle in unterschiedlichen Medien zugänglich sein wird. Die dort angebotenen breitgefächerten Online-Kurse, sollen dazu beitragen die Handlungskompetenz unserer Mitarbeiter\_innen nachhaltig weiterzuentwickeln.

Bereits seit 2009 hat der FSB-Verband 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-Verbands 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-Verband 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-Verband 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-Verband 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 26,5 krankheitsbedingte Fehltag.

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 900 € pro Mitarbeiter\_in.

Die durchschnittliche Stundenzahl, die die Mitarbeiter\_innen während des Berichtszeitraums für die Aus- und Weiterbildung aufgewendet haben, wird derzeit nicht gesondert erhoben. Im Rahmen der Erstellung des ersten Nachhaltigkeitsbericht nach CSRD im Jahr 2026 sollen die Weiterbildungsstunden erhoben werden.

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.

Im Verbund sind 250 Personen vollzeit- und 79 teilzeitbeschäftigt sowie 25 Personen als Aushilfen tätig. Von den 329 Beschäftigten sind 148 und somit 44,9 Prozent Frauen. Während bei den männlichen Beschäftigten lediglich 32 in Teilzeit arbeiten, so sind es bei den Frauen 88.

Von den insgesamt 28 Führungskräften sind 28,6 Prozent weiblich und 71,4 Prozent männlich.

Die Altersstruktur im FSB-Verbund stellt sich wie folgt dar:

FSB Verbund	Weiblich	Männlich	Summe	Anteil an allen Beschäftigten
bis 30 Jahre	22	18	40	12 %
31 bis 40 Jahre	19	31	50	15 %
41 bis 50 Jahre	29	31	60	18 %
51 bis 60 Jahre	55	63	118	36 %
über 60 Jahre	26	35	61	19 %
Gesamt	151	178	329	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.

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

Leistungsindikator GRI SRS-414-2: 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 Wohnungsbauunternehmen 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.
- **Implementierung der Sozialen Beratung:** Die FSB unterstützt in diesem Rahmen zum Beispiel die Belebung von nachbarschaftlichem Engagement sowie bei der Durchführung von Nachbarschaftsveranstaltungen. Zudem wird die aufsuchende Vor-Ort-Beratung bei nachbarschaftlichen Konflikten angeboten und die Vermittlung an Schlichtungs- und Schiedsstellen (z.B. Mediation durch soziale Einrichtungen wie das Nachbarschaftswerk). Bei besonderen Bedarfslagen werden auch Beratungen zu Transfereinkommen, Wohngeld etc. angeboten; ebenso Seniorenberatung und Vermittlung zu sozialen Trägern wie Pflegestützpunkte, Seniorenbüro, etc. Zunehmend wichtiger werden Beratungsleistungen für Senioren zu selbstbestimmtem Wohnen, Maßnahmen nach dem Pflegestärkungsgesetz, Essen auf Rädern und barrierefreie Umbauten.
- **Soziale Kooperationen:** Die Kooperation mit städtischen und privaten Institutionen stellt eine wichtige Säule im Bereich des sozialen Engagements der FSB dar. Die FSB befindet sich regelmäßig im Austausch mit städtischen Ämtern und sozialen Trägern, um im Rahmen von erweiterten bzw. neuen Kooperationen zusätzliche Service- und Beratungsangebote für die Mieter\_innen zu schaffen. Dabei geht es u.a. um Informationsangebote zu den Themen Energieeinsparung, Mülltrennung, Wohnen im Alter, aber auch um Etablierung von Angeboten im Bereich der "Haushaltsnahen Dienstleistungen". So pflegt die FSB-Kooperationen mit unterschiedlichen lokalen und städtischen Trägern. Auf diese Weise können vielseitige Leistungen für unsere Mieter\_innen zur Verfügung gestellt werden. Von Projekten wie "Zuhause länger leben bleiben in Weingarten" über Beratungsleistungen für ältere Bewohner\_innen bis hin zu Reinigungsleistungen in unseren Quartieren.
- **Wohnungstauschkonzept:** Seit sechs Jahren besteht für Mieter\_innen

der Freiburger Stadtbau im Rahmen eines Wohnungstauschkonzeptes die Möglichkeit, von einer großen Wohnung in eine kleine Wohnung zu ziehen, um so große Wohnungen für Familien generieren zu können. Zuerst als Pilotprojekt in einigen Wohnanlagen, wurde das Konzept zwischenzeitlich auf den gesamten Bestand der FSB ausgeweitet. Als finanzieller Anreiz werden den Mieter\_innen Umzugskostenzuschüsse gewährt. Das Wohnungstauschkonzept ist ein wichtiger, ergänzender Baustein zur bedarfsgerechten Nutzung von Wohnraum. Ferner tauscht sich die FSB regelmäßig mit dem Referat für bezahlbares Wohnen der Stadt Freiburg aus.

- 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. Im neuen Quartier im Schildacker wurde im Berichtszeitraum eine weitere Kindertagesstätte errichtet. Die Kita befindet sich im Erdgeschoss des Wohngebäudes in der Müllheimer Straße 28 auf einer Fläche von rund 600 Quadratmetern. Im Außenbereich bietet der großzügige Spielplatz viel Raum zum Spielen und Toben an der frischen Luft.
- 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.

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 dreigruppigen 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.

Ferner realisiert der FSB Verbund Sonderbauwerke wie den Pavillon am Europaplatz, das Kunstdepot, das Konzerthaus sowie die Radstation am Bahnhof und das Feuerwehrhaus im Baugebiet Innere Elben.

## 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 2022](#) ab Seite 76.

## 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-Verbands sind in regionalen Ausschüssen (Lenkungsausschuss Klima, Nachhaltigkeitsrat der Stadt Freiburg) und in einer Vielzahl von Branchenverbänden tätig. Damit verfügt der Verband über ein breites Netzwerk und Austauschplattformen.

Der FSB-Verband 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-Verband 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-Verbands 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.