

Pressemitteilung

FSB veröffentlicht den 3. Sozialbericht

Bilanz über unternehmerisches Engagement der Freiburger Stadtbau

Freiburg, 11. April 2018. Der Freiburger Stadtbau Verbund veröffentlicht mit dem **Sozialbericht 2017** bereits zum dritten Mal eine Bilanz über sein unternehmerisches Engagement. Der Sozialbericht gibt einen Überblick über die sozialen Dienstleistungen und den Service der Freiburger Stadtbau (FSB) für Mieterinnen und Mieter, Kundinnen und Kunden sowie Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Dabei geht das umfangreiche Portfolio der FSB weit über das gesetzlich Geforderte hinaus und umfasste im zurückliegenden Jahr Investitionen von mehr als 2,8 Mio. Euro.

Mit der Vorstellung der Sozialbilanz präsentieren die beiden FSB-Geschäftsführer Ralf Klausmann und Magdalena Szablewska gemeinsam mit Freiburgs Oberbürgermeister, Dieter Salomon, das vielfältige Tätigkeitsfeld der Freiburger Stadtbau, das weit mehr ist als Bauen und Vermieten. Um langfristig erfolgreich zu sein, braucht es ein ganzheitliches, nachhaltiges unternehmerisches Handeln, zu dem auch soziale Dienstleistungen gehören. Mit ihrer fast einhundertjährigen Geschichte als kommunales Wohnungsunternehmen weiß die Freiburger Stadtbau das nur zu gut.

„Eine der größten sozialen Herausforderungen in Freiburg ist die Schaffung von Wohnraum. Die Freiburger Stadtbau ist ein wichtiger Akteur und verlässlicher Partner gerade beim Bau von bezahlbaren und geförderten Wohnungen“, betont Oberbürgermeister Dieter Salomon, der die Pressekonferenz zum Sozialbericht 2017 eröffnete.

„Neben dem Bau neuer Wohnungen zeigt sich unsere soziale Verantwortung auch in der Bestandspflege und in unserem Service für Kundinnen und Kunden sowie Mieterinnen und Mieter. Nachhaltiges Bauen ist für uns genauso wichtig wie nachhaltiges Wirtschaften und ein langfristig ausgerichtetes Dienstleistungsangebot. Darüber hinaus gilt unsere Verantwortung natürlich auch unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, ohne die der Erfolg der Stadtbau nicht denkbar wäre“, so Ralf Klausmann.

„Nachhaltiges Handeln sowie Kunden- und Mieterzufriedenheit sind für den langfristigen Erfolg der FSB unerlässlich. Wir verstehen uns als sozialer Dienstleister für unsere Mieterinnen und Mieter sowie Kundinnen und Kunden. Deshalb hat die Freiburger Stadtbau in den vergangenen Jahren ihre Serviceleistungen kontinuierlich ausgebaut. Unser Auftrag als Wohnungsunternehmen endet daher nicht mit der Schlüsselübergabe“, ergänzt Magdalena Szablewska.

Im kommenden Jahr wird die Freiburger Stadtbau 100 Jahre alt. Weil Tradition verpflichtet, ist es wichtig, das Unternehmen weiterhin für den langfristig wirtschaftlichen Erfolg zu stärken. Dazu gehört für die Freiburger Stadtbau die soziale, ökologische und wirtschaftliche Nachhaltigkeit. Eine Bilanz dieser Tätigkeit für das Jahr 2017 spiegelt der 3. Sozialbericht der Freiburger Stadtbau.

Pressemitteilung

Für das unternehmerische Engagement hat der Freiburger Stadtbau Verbund im Jahr 2017 folgende Aufwendung geleistet:

Investition in höhere Energiestandards über die gesetzlichen Vorgaben hinaus	860.000 €
Barrierefreies Bauen	400.000 €
Umzugsmanagement (Durchschnitt der Jahre 2013 bis 2017)	360.000 €
Technischer Notdienst	300.000 €
Bereitstellen von Übergangswohnungen	20.000 €
Concierge-Service und Hausmeister	160.000 €
Instandhaltung, Erneuerung und Prüfung der Spielplätze	134.000 €
Kostenfreie Mietschuldenberatung	15.000 €
Verzicht auf Neuvermietungszuschlag	190.000 €
Wohnqualität und Nachbarschaft	38.000 €
Arbeitgeberleistung für Mitarbeiter_innen sowie Ausbildung von Nachwuchs	400.000 €
Summe	2.877.000 €

Erklärungen zur Sozialbilanz

Bezahlbare Mieten für Freiburg

Die Mieter_innen der Freiburger Stadtbau zahlten im Jahr 2017 für eine FSB-Wohnung durchschnittlich 6,46 Euro pro Quadratmeter. Mit diesem Mietpreis liegt die FSB rund 21 Prozent unter dem durchschnittlichen Mietpreis nach Freiburger Mietspiegel, der bei 8,25 € pro Quadratmeter liegt. Im geförderten Mietwohnungsneubau liegen die FSB-Mieten aktuell etwa ein Drittel unter der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Pressemitteilung

Um geförderten Wohnraum zu erhalten, verlängert die FSB im Rahmen des Landeswohnraumförderungsprogramms und mit Hilfe der Stadt Freiburg auslaufende Mietpreis- und Belegungsbindungen.

Außerdem verzichtet die Freiburger Stadtbau bei der Neuvermietung freifinanzierter Wohnungen auf den gesetzlich möglichen Zuschlag von bis zu zehn Prozent über dem aktuellen Mietspiegelpreis und wirkt damit dämpfend auf das Mietpreinsniveau in Freiburg.

Zusammenfassend wird eines ganz deutlich: Die Freiburger Stadtbau ist und bleibt der günstigste Anbieter von Mietwohnungen in Freiburg.

Sozialer Wohnungsbau: wichtiger Beitrag zur Wohnraumversorgung

Der soziale Wohnungsbau ist eine besondere Herausforderung, denn er ist trotz öffentlicher Förderung defizitär. Die Mietzahlungen reichen nicht aus, um die Herstellungskosten zu decken. Auch die Förderung aus dem Landeswohnraumförderungsprogramm kann die Baukosten nicht vollständig kompensieren. Die Differenz muss die FSB aus eigener Kraft aufwenden und durch ihr Geschäftsfeld Baurägergeschäft auffangen.

Dennoch ist der geförderte Wohnungsbau ein wichtiges Angebot für den Freiburger Wohnungsmarkt und der FSB ein besonderer sozialer Auftrag. Im Jahr 2017 hat die Freiburger Stadtbau im Güterbahnareal und in Gutleutmatten zwei Wohngebäude mit insgesamt 80 Mietwohnungen fertiggestellt. 64 davon sind öffentlich gefördert und befinden sich für 25 Jahre in einer sogenannten Belegungsbindung.

Auch die Sanierung, Modernisierung und Instandhaltung von Bestandsgebäuden gehören zum Konzept der Nachhaltigkeit der Freiburger Stadtbau. So werden derzeit im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms von Bund, Land und Stadt Freiburg „Soziale Stadt“ Wohngebäude in Weingarten und Haslach umfassend saniert und zukunftsfähig gemacht.

Ein besonderes Projekt ist das Hochhaus Binzengrün 34: Hier entsteht nach der Sanierung, die mit Hilfe der Förderung aus dem Städtebauförderungsprogramm „Soziale Stadt Weingarten West“ durchgeführt wird, bezahlbares Wohneigentum für die Menschen in Freiburg. Der Kauf einer Wohnung ist an bestimmte Voraussetzungen gebunden: zum Beispiel eine zehnjährige Eigennutzung und die Einhaltung bestimmter Einkommensgrenzen. Neben einem neuen eigenen Zuhause ist es auch eine zusätzliche Vorsorge fürs Alter.

Barrierefrei für ein selbstbestimmtes Leben in den eigenen vier Wänden

Die barrierefreie Erreichbarkeit von Wohnungen ist für die Freiburger Stadtbau ein wesentlicher Aspekt nachhaltigen Bauens und Sanierens. Die FSB ist auf einem sehr guten Weg: So sind mittlerweile mehr als 2.000 FSB-Wohnungen barrierefrei erreichbar. Das entspricht einem Anteil von rund 26 Prozent.

Mit einer guten Energiebilanz in die Zukunft

Die Freiburger Stadtbau erstellt Wohngebäude im Effizienzhaus-Standard 55 und geht damit weit über das gesetzlich geforderte Maß hinaus. Freiburg ist im bundesweiten Durchschnitt beispielhafter Vorreiter und trägt mit KfW 55 aktiv und ganz konkret zur

Pressemitteilung

Verbesserung der CO₂-Bilanz bei. Darüber hinaus entlastet das die Mieter_innen bei den Nebenkosten.

Zwei besondere energetische Projekte werden derzeit im Zuge von Sanierungsmaßnahmen umgesetzt: die Wärmeinsel Haslach und das Pilotprojekt Mieterstrommodell.

Wärmeinsel Haslach: Die Freiburger Stadtbau errichtet in Zusammenarbeit mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben eine gemeinsame Wärmeversorgung für ein ganzes Quartier als Contracting-Modell. Die Kraft-Wärme-Kopplung-Anlage besteht aus einem Blockheizkraftwerk mit einer Wärmeleistung von 946 kW, einer Kesselanlage mit 2.000 kW und einem 60 Kubikmeter großen Heizwasserspeicher. In Zukunft werden 780 Haushalte davon profitieren. Durch den Zusammenschluss wird ein äußerst niedriger Primärenergiefaktor von 0,2 erreicht.

Pilotprojekt Mieterstrommodell: Mit der Sanierung von Wohngebäuden an der Belchenstraße werden auf den Dächern Solaranlagen installiert. Die Bewohner_innen von insgesamt 96 Haushalten können zukünftig umweltfreundlichen und kostengünstigen Strom kaufen, der direkt auf ihrem Zuhause produziert wird.

Für die Mieter_innen

Mieter_innenbüros und 24-Stunden-Notdienst: Mit vier Mieter_innenbüros gewährleistet die FSB eine wohnortnahe Betreuung. Die FSB-Mitarbeiter_innen stehen den Mieter_innen in allen Belangen als Ansprechpartner_innen telefonisch und während der Sprechzeiten auch persönlich zur Verfügung. Neben den Mieter_innenbüros gibt es einen technischen Notdienst. Die Mitarbeiter_innen vom technischen Dienst sind bei Notfällen ganzjährig rund um die Uhr erreichbar. So können Probleme jederzeit kompetent, schnell und zuverlässig aufgenommen und behoben werden.

Mietschuldenberatung: Die FSB bietet ihren Mieter_innen bei wirtschaftlichen Schwierigkeiten eine kostenfreie Mietschuldenberatung an. Mit diesem Service sollen in Not geratene Mieter_innen Unterstützung finden, und es sollen mögliche weitere negative Folgen wie Gerichtsverfahren oder Zwangsäumung abgewendet werden.

Umzugsmanagement: Bei sehr umfangreichen Sanierungen kann es sein, dass Mieter_innen während der Maßnahme nicht in ihrer Wohnung bleiben können. Für solche Fälle hält die FSB Ersatzwohnungen vor, und es gibt einen umfassenden Umzugservice. Dieser stellt sicher, dass der Umzug in die neue bzw. in die Übergangswohnung für die betroffenen Mieter_innen so reibungslos und stressfrei wie möglich stattfinden kann. Auf Wunsch können die Mieter_innen nach der Sanierung in ihre ursprüngliche Wohnung zurückziehen. Auch dabei steht das Umzugsmanagement an der Seite der Mieter_innen.

Wohnungstausch „groß gegen klein“: Seit Oktober 2017 erprobt die FSB in zwei Wohnanlagen ein neues Wohnungstauschkonzept. Neu ist vor allem, dass gezielt Mieter_innen angesprochen werden, die in einer 3- oder 4-Zimmer-Wohnung leben und sich gerne verkleinern wollen. Da es sich dabei oft um ältere Menschen handelt, sollen sie die Möglichkeit bekommen, möglichst lange selbständig in ihrer gewohnten Umgebung zu

Pressemitteilung

leben. Durch den Wohnungstausch werden wiederum größere Wohnung für Familien, die dringend mehr Platz benötigen, frei.

Übergangswohnungen: Die Freiburger Stadtbau hält sogenannte Park- oder Übergangswohnungen bereit, um Mieter_innen, die beispielsweise im Falle eines Wohnungsbrandes oder Wasserschadens nicht in der eigenen Wohnung bleiben können, schnell und unkompliziert Ausweichquartiere anbieten zu können.

Engagement für die Quartiere

Concierge und Hausmeister: Vielfältige Dienstleistungen rund ums Wohnen gehören für die FSB als fester Baustein ihres sozialen Auftrags dazu: So hat sie beispielsweise für die Bewohner_innen der Bugginger Straße 50 einen Concierge-Service eingerichtet. Drei Concierge-Mitarbeiter_innen sind als feste Ansprechpartner_innen für die Bewohner_innen da und unter anderem für Sauberkeit und Sicherheit im Haus zuständig. Neben dem Concierge-Service gibt es mit drei weiteren Mitarbeitern für die Wohnhäuser Krozinger Straße 52 und 78, Binzengrün 9, Bugginger Straße 2 sowie im Zehntstein- und Runzmattenweg einen Hausmeisterdienst. Auch dieser kümmert sich um die Anliegen und auftretende Probleme in den betreffenden Gebäuden und deren Außenanlagen.

Spielplatzwart: Die FSB beschäftigt für die Instandhaltung ihrer Spielplätze eine ausgebildete und TÜV-geprüfte Fachkraft, die regelmäßig die FSB-Kinderspielplätze kontrolliert und für deren Instandhaltung sorgt. Für die Sicherheit der Kinder geht die Freiburger Stadtbau weit über den gesetzlichen Standard hinaus.

Wohnortnahe Kindergärten: Weil zu einer guten Infrastruktur von Wohngebieten eine wohnortnahe Kinderbetreuung gehört, baut die Freiburger Stadtbau im eigenen Auftrag aber auch im Auftrag der Stadt Kindergärten. Im Gebäude der FSB-Hauptverwaltung gibt es seit 2013 einen Kindergarten, und zwar die Kindertagespflege „Stadtgartenknirpse“ für Kinder unter drei Jahren. Gerade die U3-Betreuung ist ein wichtiges Angebot an Freiburgs Mütter und Väter und der FSB deshalb ein besonderes Anliegen.

Bewohner_innentreffs: Die FSB stellt den Bewohner_innen in verschiedenen Wohngebäuden 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.

Wohnqualität und Nachbarschaft: Die FSB führt eine Reihe von Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnqualität durch, so zum Beispiel Grünbepflanzungen, Apfelbaumpflanzung, Aufstellen altersgerechter Sitzbänke und Tische für den Außenbereich, das Einrichten von Vogelnistkästen oder Fledermausquartieren.

Mitarbeiter_innen und Fachkräftenachwuchs

Starke Mitarbeiter_innen sind eine Voraussetzung für ein erfolgreiches Unternehmen. Die FSB bietet den Mitarbeiter_innen eine Reihe von Maßnahmen und Arbeitgeberleistungen an. Dazu gehören unter anderem flexible Arbeitszeiten, ein Zuschuss zum JobTicket oder

Pressemitteilung

auch die Möglichkeit, im Rahmen von JobRad ein Fahrrad, E-Bike oder Pedelecs zu leasen, das die Mitarbeiter_innen auch privat nutzen können. Außerdem gibt es im Bereich Gesundheitsförderung verschiedene Sportangebote in den Regio Bädern oder in Kooperation mit einem Personal-Trainer unterschiedliche Kurse und ein Lauftraining. Nicht zuletzt ist die FSB Mitglied im Netzwerk familienbewusster Unternehmen.

In der dualen Ausbildung sieht die Freiburger Stadtbau einen wichtigen Teil ihres sozialen Auftrags. Für die Fachkräftesicherungen und zur Bewältigung der zukünftigen Aufgaben ist die Ausbildung von Nachwuchs wichtig; auch, weil das Unternehmen in den kommenden Jahren altersbedingt Fachkräfte in den Ruhestand verabschieden wird. Darauf hat die FSB bereits im Jahr 2009 mit einer Ausbildungsinitiative reagiert und die gezielte Förderung der Ausbildung im eigenen Haus eingeleitet. In den zurückliegenden zehn Jahren haben 35 junge Menschen ihre Ausbildung bei der FSB erfolgreich abgeschlossen. Zur Zeit sind 14 Auszubildende und eine Bachelorstudentin beim Freiburger Stadtbau Verbund beschäftigt.

Über die Freiburger Stadtbau:

Zum Freiburger Stadtbau Verbund gehören die Freiburger Stadtbau GmbH (FSB), die Freiburger Stadtimmobilien GmbH & Co. KG (FSI), die Freiburger Kommunalbauten GmbH & Co. KG (FKB) und die Regio Bäder GmbH (RBG). Der FSB-Verbund deckt die Bereiche Wohnungs- und Städtebau, Wohnungs- und Grundstücksverwaltung, Gebäudesanierung und Führung von städtischen Bädern und Parkgaragen ab. Mit über 11.000 Wohnungen, davon 8.285 eigene Wohnungen, ist die FSB die größte Wohnungsbaugesellschaft in Südbaden.

Pressekontakt:

Freiburger Stadtbau GmbH
Katrin Lemcke-Kamrath
Am Karlsplatz 2, 79098 Freiburg i.Br.
Tel.: 0761/ 2105-206

[E-Mail: Katrin.Lemcke-Kamrath@fsb-fr.de](mailto:Katrin.Lemcke-Kamrath@fsb-fr.de)