

Freiburger Stadtbau Verbund

# 3. Sozialbericht

Freiburg für  
alle

[www.freiburger-stadtbau.de](http://www.freiburger-stadtbau.de)





## Inhalt

- 4 Grußwort des Oberbürgermeisters
- 5 Vorwort der Geschäftsführung
- 6 Für das Wohnen
- 16 Für die Mieter\_innen
- 19 Für die Quartiere
- 22 Für die Mitarbeiter\_innen

Die Stadt Freiburg hat auf Empfehlung der Geschäftsstelle Gender Mainstreaming die Verwendung der Schreibweise mit statischem Unterstrich zwischen der männlichen und der weiblichen Form verbindlich eingeführt.

Auch wir als städtisches Unternehmen nutzen diese Schreibweise im Sinne einer geschlechtergerechten Sprache. In der Erklärung der Geschäftsstelle Gender Mainstreaming heißt es dazu: „Mit dem Unterstrich soll die Gleichstellung aller Geschlechter verdeutlicht sowie Menschen in ihren verschiedenen Lebensaltern, Menschen mit und ohne Behinderung, unterschiedlicher ethnischer Herkunft, Religion oder Weltanschauung gleichberechtigt mitgedacht und adressiert werden.“

*(Quelle: Gender & Diversity in Wort und Bild; Stadt Freiburg im Breisgau; Geschäftsstelle Gender Mainstreaming; 1. Aufl., S. 18)*



## Liebe Leser\_innen,



Dr. Dieter Salomon  
OBERBÜRGERMEISTER UND  
VORSITZENDER DES AUFSICHTSRATS

Eine der größten sozialen Herausforderungen für die Stadt Freiburg ist die Schaffung von bezahlbarem und gefördertem Wohnungsbau, denn Freiburg ist beliebt und wächst weiter. Die Freiburger Stadtbau GmbH (FSB) ist dabei einer der wichtigsten Akteure in der Wohnungswirtschaft, ihr kommt in vielerlei Hinsicht eine zentrale Bedeutung zu: Sie ist mit ihrem Bestand von 11.000 Wohnungen die größte Wohnbaugesellschaft in der Region und als kommunale Tochtergesellschaft explizit dem sozialen Auftrag verpflichtet, Wohnraum für Menschen mit kleinem und mittlerem Einkommen zu bauen. Wie die FSB dieser Bedeutung und ihrem Auftrag immer wieder nachkommt und auch vielen Feldern gerecht wird, kommt in diesem nun vorgelegten dritten Sozialbericht einmal mehr zum Ausdruck.

Der Sozialbericht zeigt, dass die Freiburger Stadtbau der günstigste Anbieter von Mietwohnungen ist und auch bleiben wird: Die Mieten liegen im Schnitt 21 Prozent unter der durchschnittlichen Quadratmetermiete. Und bei Neuvermietungen verzichtet die Stadtbau seit Jahren auf den gesetzlich möglichen Zuschlag von 10 Prozent. Damit hat sie auf die Mietpreisentwicklung insgesamt einen dämpfenden Einfluss. Auch im Jahr 2017 hat die FSB wieder mit den beiden großen Projekten in der Magdalena-Gerber-Straße in den Gutleutmatten und der Zita-Kaiser-Straße auf dem Güterbahnhofsareal für den sozialen Wohnungsbau einen wesentlichen Beitrag geleistet.

Neben der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, der Instandhaltung und Modernisierung nimmt die Stadtbau weitere soziale und integrative Aufgaben wahr: Angefangen von barrierefreiem Wohnen über nachhaltiges Bauen, der Schaffung von Wohnraum für Geflüchtete als auch die Schaffung von Wohneigentum, gutem maßgeschneiderten Service für die Mieterschaft und eine enge Kommunikation mit den Mieterinnen und Mietern: All dies ist genauso in der breiten sozialen Gesamtbetrachtung der Stadtbau miteinzubeziehen.

Um diesen Weg der sozialen Verantwortung so gehen zu können, werden seit Jahren Gewinne nicht an die Stadt als Gesellschafterin abgeführt, sondern verbleiben als Stärkung des Eigenkapitals im Unternehmen. Dies ist die Grundlage zur Finanzierung der anstehenden Sanierungs-, Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen vor allem im sozialen Mietwohnungsbau. In den nächsten Jahren werden wir diesen Weg konsequent weiter gehen.

Dr. Dieter Salomon  
OBERBÜRGERMEISTER UND  
VORSITZENDER DES AUFSICHTSRATS

# Liebe Leser\_innen,



**m**it dem nunmehr dritten Sozialbericht des Freiburger Stadtbau Verbundes geben wir Ihnen einen Überblick über unser soziales Engagement für die Menschen in Freiburg. Sie finden auf den folgenden Seiten interessante Einblicke in die vielfältigen Tätigkeitsfelder der Freiburger Stadtbau, die weit über unser Kerngeschäft Bauen, Wohnen und Vermieten hinausgehen. Denn nachhaltiges Bauen ist für die Freiburger Stadtbau genauso wesentlich wie nachhaltiges Wirtschaften und der langfristig ausgerichtete Service für unsere Mieter\_innen und Kunden\_innen sowie eine gute Zusammenarbeit mit unseren Geschäftspartner\_innen.

Wenn wir uns den Freiburger Wohnungsmarkt anschauen, sehen wir, dass auch im Jahr 2017 die Nachfrage hoch war. Nach wie vor ist für viele Menschen in unserer Stadt vor allem die Frage nach bezahlbarem Wohnraum ein drängendes Thema. Als kommunales Wohnungsunternehmen sehen wir als Freiburger Stadtbau in der Beantwortung dieser Frage unsere erste soziale Pflicht. Das Soziale liegt aber nicht allein darin, Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Es geht nicht nur ums Bauen, Sanieren und Vermieten. Es geht auch und vor allem um das Leben in unserer Stadt. Deshalb stehen bei uns die Mieter\_innen im Mittelpunkt unserer wirtschaftlichen Anstrengung. Allen voran jene, die auf preiswerte Wohnungen angewiesen sind. Was die Menschen in Freiburg benötigen, ist bezahlbarer Wohnraum. Sie brauchen und wollen aber auch gut durchmischte und lebenswerte Wohnviertel und eine funktionierende Infrastruktur. Damit erhöhen wir letztlich die Lebensqualität für alle.

Um dieser sozialen Pflicht gerecht zu werden, benötigen wir Investitionskapital, das wir hauptsächlich aus unserem operativen Geschäftsfeld Bauträgertätigkeit generieren. Eine solide wirtschaftliche Basis sichert nicht nur das dauerhafte Bestehen des Freiburger Stadtbau Verbundes, sondern erlaubt auch unser soziales Engagement. Hierzu gehören insbesondere Investitionen in Neubau, Modernisierung und Instandsetzung von Wohnanlagen. Da der geförderte Wohnungsbau trotz öffentlicher Förderung nicht kostendeckend ist, muss die Freiburger Stadtbau das fehlende Kapital selbst erwirtschaften. Unsere Unternehmensgewinne fließen ausschließlich in den sozialen und preisgünstigen Wohnungsbau, in die Stärkung der Quartiere und in die Modernisierung sowie Weiterentwicklung unserer Bestände. Das erwirtschaftete Kapital verbleibt also im Unternehmen und wird nicht an den Gesellschafter ausgeschüttet. Wirtschaftliche Stärke gibt uns die notwendige Freiheit, unserer sozialen Aufgabe gerecht zu werden.

Soziale Verantwortung haben wir nicht nur gegenüber unseren Kunden\_innen, sondern auch für unsere Mitarbeiter\_innen. Wir setzen auf motivierte und engagierte Mitarbeiter\_innen. Nur so können wir unseren Kunden\_innen und Vertragspartner\_innen einen bestmöglichen Service bieten. Was das genau bedeutet, lesen Sie auf den folgenden Seiten.

Wir wünschen Ihnen viel Freude bei der Lektüre unseres Sozialberichts für das Jahr 2017.



Ralf  
Klausmann  
KAUFMÄNNISCHER  
GESCHÄFTSFÜHRER



Dr. Magdalena  
Szablewska  
TECHNISCHE  
GESCHÄFTSFÜHRERIN

Ralf Klausmann  
KAUFMÄNNISCHER GESCHÄFTSFÜHRER

Dr. Magdalena Szablewska  
TECHNISCHE GESCHÄFTSFÜHRERIN

## Wohnen

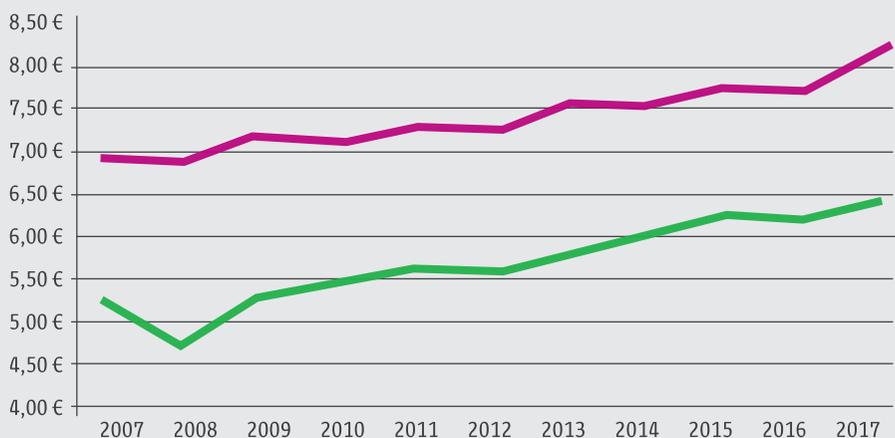
### Bezahlbare Mieten für Freiburg

**A**uch wenn in den vergangenen Jahren viel gebaut wurde, der Freiburger Wohnungsmarkt ist noch immer angespannt. Steigende Mieten sind die Folge und eine besondere soziale Herausforderung. Die Freiburger Stadtbau GmbH (FSB) nimmt diese an und sieht ihren Auftrag als städtisches Tochterunternehmen darin mitzugestalten und dafür zu sorgen, dass die Freiburger\_innen weiterhin gut und bezahlbar in ihrer Stadt leben können. Als kommunales Immobilienunternehmen ist es die soziale Pflicht der Freiburger Stadtbau, bezahlbaren Wohnraum für die Menschen in Freiburg anzubieten.

Die Mietpreise aller Wohnungen im Bestand der FSB, die im gesamten Stadtgebiet Freiburgs zu finden sind, liegen im Rahmen des Mietspiegels. Häufig bewegt sich die zu zahlende Miete der FSB-Wohnungen sogar an seinem unteren Rand. So lag die durchschnittliche Bestandsmiete aller Stadtbau-Wohnungen im Jahr 2017 mit 6,46 Euro pro Quadratmeter etwa 21 Prozent unterhalb der durchschnittlichen Miete nach Freiburger Mietspiegel. Diese liegt bei einem Quadratmeterpreis von 8,25 Euro. Bei den geförderten Neubauwohnungen liegen die FSB-Mieten aktuell sogar etwa 33 Prozent unter der ortsüblichen Vergleichsmiete nach Mietspiegel. Vergleicht man darüber hinaus die Mieten der FSB mit der durchschnittlichen Marktmiete von etwa 10 Euro pro Quadratmeter, wird eines ganz deutlich: Die Freiburger Stadtbau ist und bleibt der günstigste Anbieter von Mietwohnungen.

**8,25** Euro/m<sup>2</sup>  
Durchschnittsmiete  
Mietspiegel

**6,46** Euro/m<sup>2</sup>  
Durchschnittsmiete  
Freiburger Stadtbau



### Freiburger Stadtbau dämpft Mietpreisniveau

Und noch etwas zeichnet die Freiburger Stadtbau aus: Die Neuvermietung freifinanzierter Wohnungen erfolgt bei der FSB zur Mietspiegelmiete. Die Freiburger Stadtbau unterscheidet sich damit durchaus von vielen anderen Anbietern am Markt. Sie verzichtet nämlich bei Neuvermietungen auf den gesetzlich möglichen Zuschlag von bis zu zehn Prozent über dem aktuellen Mietspiegelpreis. Dadurch hat die Freiburger Stadtbau im Jahr 2017 auf rund 190.000 Euro Mieteinnahmen verzichtet.

Die Freiburger Stadtbau steht für bezahlbaren Mietwohnraum und wirkt durch ihre Vermietungspolitik bewusst dämpfend auf das Mietpreisniveau in unserer Stadt.



## Geförderter Wohnungsba: wichtiger Beitrag zur Wohnraum- versorgung

**V**or allem der soziale Wohnungsbau stellt für die FSB eine besondere Herausforderung dar, denn dieser ist trotz öffentlicher Förderung defizitär. Die Mieteinnahmen 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 durch ihr Geschäftsfeld Eigentumswohnungsbau auffangen. Beim geförderten Wohnungsbau handelt es sich aber dennoch um dringend benötigte und wichtige Wohnkapazitäten, die die Freiburger\_innen brauchen. Deshalb investiert die Freiburger Stadtbau Jahr für Jahr viel Geld in Neubau, Modernisierung und Instandhaltung. Allein für das Jahr 2017 beträgt der Anteil für Instandhaltung und Modernisierung der Bestandsimmobilien und für Mietwohnungsneubau fast 64 Mio. Euro. Darüber hinaus verlängert die Freiburger Stadtbau im Rahmen des Landeswohnraumförderungsprogramms und mit Hilfe der Stadt Freiburg auslaufende Mietpreis- und Belegungsbindungen, damit auf diese Weise weiterhin geförderter Wohnraum erhalten bleibt.

Wohnen

**Bis 2022 ff. plant die Freiburger Stadtbau den Neubau von ca. 2.700 Wohnungen und investiert dafür etwa 750 Mio. Euro.**

Zur Entspannung des Wohnungsmarktes braucht es den Bau neuer Wohnungen. Hier hat sich die Freiburger Stadtbau erfolgreich positioniert und konnte im Jahr 2017 in Gutleutmatten und im Güterbahnareal Wohnhäuser mit insgesamt 80 Mietwohnungen fertigstellen. Mit dem Bau weiterer 165 Mietwohnungen konnte im zurückliegenden Jahr begonnen werden. Von den im Jahr 2017 von der Stadt Freiburg genehmigten Bauanträgen für insgesamt 1.032 Wohneinheiten entfallen auf die Freiburger Stadtbau 264. Mit anderen Worten: Rund 25,6 Prozent aller genehmigten Bauanträge der Stadt Freiburg im Jahr 2017 für Wohnungen gingen an die FSB, die damit einen wesentlichen Beitrag für bezahlbaren Wohnraum leistet.

Um den Ausbau der dringend benötigten geförderten Mietwohnungen voranzubringen, wird sich die Freiburger Stadtbau auch in den kommenden Jahren aktiv auf diesem Feld betätigen, und zwar im Bereich Neubau genauso wie im Bereich Instandhaltung und Modernisierung. Das alles geht aber nur auf dem Fundament einer soliden finanziellen Basis. Die Kombination aus sozialer Verantwortung, wirtschaftlicher Stärke und nachhaltig ausgerichtetem unternehmerischem Handeln gibt der Freiburger Stadtbau die notwendigen Gestaltungs- und Investitionsspielräume. Auf dieser Grundlage ist die FSB handlungsfähig und kann den Freiburger Wohnungsmarkt aktiv mitgestalten.



Wohnen

# 80 neue Wohnungen für Freiburg

## Sozialer Wohnungsbau am Beispiel Zita-Kaiser-Straße

**M**itten im neuen Wohnquartier Güterbahnhof Nord hat die Freiburger Stadtbau im zweiten Quartal 2017 einen Neubau fertiggestellt. Mittlerweile haben dort viele Familien, Paare aber auch Alleinstehende ein neues Zuhause gefunden. Das Gebäude ist im Freiburger Effizienzhaus-Standard 55 errichtet worden. Von

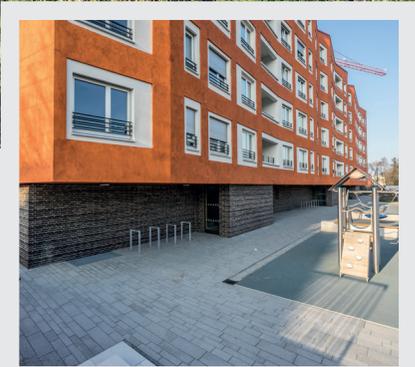
den insgesamt 40 Mietwohnungen sind 24 öffentlich gefördert und befinden sich für 25 Jahre in einer sogenannten Belegungsbindung. Alle Wohnungen sind barrierefrei erreichbar. Abgerundet wird das Ensemble mit 40 Tiefgaragenstellplätzen, 77 überdachten Fahrradstellplätzen sowie einem großen Spielplatz im Innenhof des Gebäudes.



Wohnen

Die Freiburger Stadtbau legt größten Wert auf eine nachhaltige Bauweise. Zum Konzept der Nachhaltigkeit gehören neben der Errichtung

von Wohnhäusern als Freiburger Effizienzhaus 55 auch eine anspruchsvolle Architektur sowie die barrierefreie Erreichbarkeit aller Wohnungen.



**E**benfalls in diesem Jahr fertiggestellt wurde ein Wohnhaus mit insgesamt 40 geförderten Wohnungen an der Magdalena-Gerber-Straße. Auch dieses Gebäude ist ein Freiburger Effizienzhaus 55. Auf dem Dach befindet sich eine solarthermische Anlage, die der Wärmege-  
 winnung als Unterstützung der Heizung dient. Die ersten Bewohner\_innen sind noch vor Weihnachten eingezogen und

genießen die gute Infrastruktur genauso wie die barrierefreien Wohnungen. Neben ausreichend Stellplätzen für Autos und Fahrräder sowie einem Spielplatz besticht dieses Haus durch seine außergewöhnliche Architektur. Mit dem markanten Gebäude an der Magdalena-Gerber-Straße beweist die Freiburger Stadtbau einmal mehr, dass beides möglich ist: anspruchsvolle Gestaltung und bezahlbare Mieten.

## Sozialer Wohnungsbau am Beispiel Magdalena-Gerber-Straße



Wohnen



## 176 Wohnungen saniert in Weingarten West

**Z**um Nachhaltigkeitsgedanken gehören auch und vor allem die Sanierung, Instandhaltung und Modernisierung bestehender Gebäude. Das ist aus mehreren Gründen wichtig. Einige Stichworte sind Verbesserung der Lebensqualität, Erhalt der Gebäudesubstanz, Optimierung der Energieeffizienz oder auch Verschönerung des Stadtbildes.

All das konnte im Quartier an der Sulzburger Straße verwirklicht werden. Im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms von Bund, Land und der Stadt Freiburg „Soziale Stadt Weingarten West“ fanden in drei Gebäuden an der Sulzburger Straße umfassende Modernisierungsarbeiten statt. Insgesamt 176 Wohnungen aus den 1960er Jahren wurden mit umfangreichen Maßnahmen auf Neubaustandard gebracht. Dazu gehörten unter anderem die Dämmung der Fassade, der Einbau einer kontrollierten Abluftanlage sowie neuer Fenster mit Dreifachverglasung. Auf diese Weise konnten die Gebäude auf den Effizienzhaus-Standard 70 ertüchtigt werden. Beim achtgeschossigen Gebäude verfügt nun jeder Hauseingang über einen Aufzug mit zusätzlichem Halt im Eingangsbereich, der einen barrierefreien Zugang zu allen Wohnungen ermöglicht.

Im ersten Bauabschnitt wurden in einem Teil der Wohnanlage die Umbaumaßnahmen in bewohntem Zustand durchgeführt. Eine solche Sanierung stellt für die Bewohner\_innen eine Belastung dar und ist mit vielen Einschränkungen verbunden. Weil die Mitarbeiter\_innen der Freiburger Stadtbau das wissen, standen sie über den gesamten Sanierungszeitraum als feste Ansprechpartner\_innen in einem engen Austausch mit den betroffenen Mieter\_innen. Ein besonderer Dank gilt an dieser Stelle auch noch einmal den Bewohner\_innen, ohne deren Mitwirkung eine solche Sanierung nicht durchführbar wäre.

Im zweiten Bauabschnitt, der das achtgeschossige Gebäude betraf, wurden ebenfalls umfangreiche Arbeiten notwendig. Die Mieter\_innen konnten während der Sanierungsarbeiten nicht in ihren Wohnungen verbleiben und mussten in Umsetzwohnungen ausweichen. Dank des erfahrenen Umzugsmanagements der Freiburger Stadtbau wurden für die Bewohner\_innen individuelle Lösungen gefunden und die Umzüge organisiert. Anders als bei anderen Modernisierungen gab es nach der Sanierung eine vergleichsweise hohe Rückzugsquote der Mieter\_innen. Sie lag bei etwa zehn Prozent. Das zeigt, wie gern die Menschen hier leben und dass die Mietpreisgestaltung der Freiburger Stadtbau auch nach der Sanierung ein attraktives Angebot darstellt.



Wohnen

## Bezahlbares Wohneigentum: Binzengrün 34

**I**m Jahr 2017 ist die Freiburger Stadtbau mit einem ganz besonderen Projekt im Sozialwohnungsbau an den Start gegangen: das B34. Im Binzengrün 34 saniert die Freiburger Stadtbau ein Hochhaus aus den 1960er Jahren und ertüchtigt dieses mit großem Aufwand auf den Effizienzhaus-Standard 55. Nach Abschluss der Arbeiten wird es im B34 insgesamt 122 Wohnungen mit einer Aufteilung zwischen zwei und fünf Zimmern geben. Es wird eine Tiefgarage angelegt, und im Erdgeschoss zieht eine Kindertagesstätte ein. Hier können große und kleine Familien, junge und ältere Paare, Alleinstehende oder Menschen in Wohngemeinschaften ein neues Zuhause finden.

Was aber ist das Besondere am Binzengrün 34? Hier entstehen Eigentumswohnungen zu bezahlbaren Preisen. Die Freiburger Stadtbau verwirklicht mit diesem Projekt die Idee „Jeder soll sich eine eigene Wohnung leisten können“. Neben einem neuen eigenen Zuhause ist es auch eine zusätzliche Absicherung fürs Alter. Möglich wird das Projekt durch die Förderung aus dem Städtebauförderungsprogramm „Soziale Stadt Weingarten West“. Der Erwerb der Wohnungen ist deshalb auch an bestimmte Einkommensgrenzen und eine mindestens zehnjährige Eigennutzung gebunden.

Und noch etwas Besonderes hat die Freiburger Stadtbau für den Verkauf der Wohnungen im Binzengrün 34 ins Leben gerufen: ein eigenes Beratungs- und Vertriebsteam. FSB-Mitarbeiter\_innen begleiten den gesamten Prozess. Die eingesparten Vertriebsprovisionen kommen unmittelbar den Käufer\_innen zugute. Das B34 ist ein nachhaltiges und soziales Projekt für die Menschen in Freiburg. Das Interesse ist sehr groß: Eine Nachfrage von 40 Prozent konnte in den ersten vier Monaten erreicht werden. Binzengrün 34 ist schon jetzt eine Erfolgsgeschichte mit drei wesentlichen Vorteilen für die künftigen Bewohner\_innen: hohe Energieeffizienz, bezahlbare Preise und Wohneigentum zur Eigennutzung.

## Barrierefrei für ein selbstbestimmtes Leben in den eigenen vier Wänden

**N**achhaltigkeit bedeutet für die Freiburger Stadtbau vor allem auch die langfristige Ausrichtung ihrer baulichen Tätigkeit und die Pflege ihrer Bestände. Die Barrierefreiheit ist dabei ein wesentlicher Aspekt. Egal, ob beim Neubau und bei Modernisierung: Die Frage nach der barrierefreien Erreichbarkeit der Wohnungen spielt eine zentrale Rolle.

Die Gestaltung des Wohnraums muss die spezifischen Bedürfnisse der Mieter\_innen berücksichtigen. Die Wohnungen müssen bewohnbar sein – auch für Menschen mit ganz unterschiedlichen Mobilitätseinschränkungen. Das können junge oder ältere Menschen mit Handicap sein, aber auch Eltern mit Kleinkindern und Kinderwagen. Nicht zuletzt müssen die Anforderungen einer älter werdenden Gesellschaft berücksichtigt werden. Die Freiburger Stadtbau plant deshalb vorausschauend und arbeitet eng mit dem Beirat für Menschen mit Behinderung der Stadt Freiburg zusammen.

**26** Prozent  
der Wohnungen im  
FSB-Bestand sind  
barrierefrei erreichbar.

Bei anstehenden Bau- und Sanierungsmaßnahmen wird zum Beispiel darauf geachtet, Wohnungen so zu gestalten, dass die Mieter\_innen ein selbstbestimmtes und angenehmes Leben in gewohnter Umgebung führen können und das möglichst bis ins hohe Alter. Ziel ist es, Wohnungen für Menschen mit unterschiedlichen Einschränkungen zu schaffen und gleichzeitig eine bezahlbare Miete für die Bewohner\_innen zu erhalten. Die Freiburger Stadtbau ist dabei auf einem sehr guten Weg. Aktuell sind rund 26 Prozent aller Wohnungen des FSB-Bestandes barrierefrei erreichbar.

Wohnen

## Barrierefrei auch in den Freiburger Bädern

**N**icht nur in der eigenen Wohnung sollen Menschen mit Mobilitätseinschränkungen selbstbestimmt und gut leben können. Sie sollen auch am gesellschaftlichen, kulturellen und sportlichen Leben in Freiburg teilhaben. Aus diesem Grunde gibt es im KEIDEL Mineral-Thermalbad seit langem Lifte für alle Becken, mit denen Menschen mit Gehbehinderung beziehungsweise Menschen, die auf einen

Rollstuhl angewiesen sind, in den Genuss des Thermalbades kommen. Das gesamte KEIDEL Bad ist barrierefrei zugänglich. Bei den Regio Bädern haben das Strandbad, das Westbad und das Hallenbad Haslach behindertengerechte Umkleiden und Duschräume. Das Lorettobad ist mit einem behindertengerechten WC-Bereich ausgestattet. Im Strandbad gibt es für Menschen mit Behinderung einen Schwimmbad-Lift.



Hier entsteht die  
Wärmeinsel Haslach

## Mit einer guten Energiebilanz in die Zukunft

**G**anz konkret wird der Nachhaltigkeitsaspekt in der Bauausführung: Die Freiburger Stadtbau baut Wohnhäuser im Effizienzhaus-Standard 55 und geht damit für Umwelt und Naturschutz weit über das gesetzlich geforderte Maß hinaus. Freiburg ist im bundesweiten Durchschnitt beispielhafter Vorreiter. Und was noch besser ist: Diese Bauweise trägt aktiv und ganz konkret zur Verbesserung der CO<sub>2</sub>-Bilanz bei. Als kommunales Wohnungsbaunternehmen hat die FSB den Auftrag, für modernes und preisgünstiges Wohnen zu sorgen. Dazu gehört auch eine ökologisch nachhaltige Energieversorgung, die klimafreundlich ist und die Mieter\_innen bei den Nebenkosten entlastet.

## Eine Wärmeinsel für Haslach

**I**m Bereich Energieversorgung hat die Freiburger Stadtbau im Jahr 2017 einen Meilenstein auf den Weg gebracht: die Wärmeinsel Freiburg-Haslach. Im Zuge der Sanierung von Wohnhäusern aus den 1960er Jahren errichtet die FSB in Zusammenarbeit mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) eine gemeinsame Wärmeversorgung für ein ganzes Quartier als Contracting-Modell.

Das Verbundnetz und die Energiezentrale werden von der Urbana Energiedienste GmbH erstellt und betrieben. In Zukunft werden 780 Haushalte davon profitieren, und es können jährlich etwa 1.145 Tonnen CO<sub>2</sub> eingespart werden.

Hinsichtlich der ökologischen Nachhaltigkeit stellt das Konzept ein Novum in Freiburg dar, denn durch den Zusammenschluss der Häuserversorgung wird ein äußerst niedriger Primärenergiefaktor von

0,2 erreicht. Die Kraft-Wärme-Kopplungs-Anlage besteht aus einem Blockheizkraftwerk mit einer Wärmeleistung von 946 kW, einer Kesselanlage mit 2.000 kW und einem 60 Kubikmeter großen Heizwasserspeicher. Das Projekt ist Nachhaltigkeit par excellence, weil die Bestandsbauten aus den 1960er Jahren mit einem jährlichen Wärmebedarf von 300 kWh/m<sup>2</sup> vor Sanierung in Neubaustandard überführt werden. Der zukünftige Verbrauch wird bei etwa 80 kWh/m<sup>2</sup> liegen.

Wohnen

Wohnen



## Strom vom eigenen Dach

**D**as soll es für die Mieter\_innen der Belchenstraße bald geben. Das Pilotprojekt Mieterstrommodell wird zu mehr Energieeffizienz beitragen und Kosteneinsparungen bei den Mietnebenkosten ermöglichen. Die vier Wohngebäude an der Belchenstraße stammen aus den 1960er Jahren und werden in zwei

Bauabschnitten saniert. Außerdem werden die Wohnhäuser aufgestockt, wodurch zusätzlicher Wohnraum entsteht. Auf den Dächern werden Solaranlagen installiert. Nach Fertigstellung der Sanierung können die Mieter\_innen umweltfreundlich erzeugten Strom kaufen, der direkt auf ihrem Zuhause produziert wird. Insgesamt

können in diesem Viertel 96 Mietparteien in den Genuss dieser sauberen und kostengünstigen Stromversorgung kommen. Damit können sie aktiv an der Energiewende mitwirken.



## Parkhäuser unterstützen E-Mobilität

**D**amit mehr Menschen auf die umweltschonende E-Mobilität umsteigen, ist eine gute Infrastruktur an Ladestationen unerlässlich. Die Freiburger Kommunalbauten GmbH Baugesellschaft & Co. KG (FKB) sorgt deshalb mit zwei Ladestationen in der Schlossberggarage dafür, dass Nutzer\_innen von Elektroautos diese hier bequem aufladen können, während sie ihren Besorgungen in der Innenstadt nachgehen. Die Ladestationen in der Schlossberggarage stellen den Auftakt zur Schaffung einer Versorgungsinfrastruktur für die Elektromobilität in öffentlichen Parkgaragen dar. Die FKB will dieses Engagement ausbauen und plant in Zusammenarbeit mit der Badenova weitere E-Ladestationen in der Rotteckgarage und Schwabentorgarage.



Fertigstellung des 1. Bauabschnitts – Wohnheim für Geflüchtete

Die Freiburger Stadtbau hat Ende 2017 den ersten Bauabschnitt eines Wohnheimprojektes für Geflüchtete fertiggestellt. Folgend wird ein weiteres Wohngebäude auf diesem Areal. Das neue Wohnheim, das im Effizienzhaus-Standard 55 errichtet wurde und im Erdgeschoss barrierefrei erreichbar ist, ersetzt die aus den 1990er Jahren stammenden Übergangsbauten. Die Bewohner\_innen können nunmehr von den nicht mehr sanierungsfähigen Gebäuden in das neue Wohnheim umziehen.

Auch bei diesem Wohnheim hat die Freiburger Stadtbau auf Nachhaltigkeit geachtet, aber nicht nur bei Bauweise und technischer Ausstattung. Insbesondere beim Zuschnitt der Wohnungen wurde langfristig gedacht. Die Grundrisse der Wohneinheiten sind so konzipiert, dass sie mit wenig Aufwand und kleineren baulichen Maßnahmen leicht verändert werden können. Dadurch kann flexibel auf demographische Veränderungen oder andere Nutzungsbedarfe in der Zukunft reagiert werden.

## Ein neues Zuhause für Geflüchtete: Wohnheim in Littenweiler



## Wohnheim für Wohnungslose in der Tullastraße

In der Tullastraße 63a hat die Freiburger Stadtbau ein weiteres wichtiges Projekt möglich gemacht beziehungsweise erweitert, und zwar das Wohnheim für wohnungslose Menschen. Mit einem Neubau, der bereits im Jahr 2016 fertiggestellt wurde, sind 32 zusätzliche Betreuungsplätze geschaffen worden. Das Haus bietet Platz für sechs Wohngruppen mit jeweils vier bis sechs Bewohner\_innen. Eine Besonderheit des Gebäudes ist ein gesonderter Wohnbereich für Frauen. Der Erweiterungsbau ergänzt das bestehende Gebäude in der Tulla-

straße 63. Beide Häuser dienen der kurzfristigen Versorgung Wohnungsloser und bieten damit Hilfe und Unterstützung in besonders schwierigen Lebenssituationen. Es gibt vor Ort eine Betreuung durch Sozialarbeiter und diverse Hilfsangebote. Das Erdgeschoss des Neubaus ist vollständig barrierefrei. Mit diesem Gebäude gibt es erstmals barrierefreie Wohnmöglichkeiten für wohnungslose Menschen in Freiburg. Betreut werden die Bewohner\_innen durch das Diakonische Werk und die Heilsarmee.





## Mieter\_innen

*Wir stehen an der Seite  
unserer Mieter\_innen.  
Wir arbeiten für ein sicheres  
und gutes Zuhause.*

Für den technischen Notdienst hat die Freiburger Stadtbau im Jahr 2017

**300.000 €**

aufgewendet.

## Mieter\_innenbüros und 24-Stunden-Notdienst: Die Profis an Ihrer Seite

**S**ervice wird bei der Freiburger Stadtbau großgeschrieben. Deshalb hat die FSB das Dienstleistungsangebot in den vergangenen Jahren kontinuierlich ausgebaut und am Bedarf der Mieter\_innen ausgerichtet. Damit Mieter\_innennähe keine Floskel bleibt und der Service genau da ankommt, wo er gebraucht wird, gibt es an vier Standorten in der Stadt sogenannte Mieter\_innenbüros. Das hat ganz konkrete Vorteile für die Mieter\_innen: Die Mitarbeiter\_innen in den Mieter\_innenbüros sind als erste Ansprechpartner\_innen ganz nah dran und kennen die Quartiere und Wohnanlagen bestens. Egal, ob die Mieter\_innen Fragen haben oder eine Störung melden wollen: Die Mitarbeiter\_innen in den Mieter\_innenbüros sind telefonisch und während der Sprechzeiten auch persönlich erreichbar. Der Freiburger Stadtbau ist wichtig, dass die Wege für die Mieter\_innen kurz sind. Dafür gibt es die wohnortnahen Mieter\_innenbüros. Auf diese Weise kann die Stadtbau schneller auf Anfragen reagieren.

Neben den Mieter\_innenbüros hat die Freiburger Stadtbau mit dem 24-Stunden-Technikdienst ein weiteres einzigartiges Angebot für ihre Mieter\_innen. Das besondere an diesem Service ist, dass die Mitarbeiter\_innen des technischen Notdienstes in Notfällen das ganze Jahr rund um die Uhr für die Mieter\_innen erreichbar sind. Das bietet zum einen die Sicherheit, im Notfall schnell reagieren zu können, und es wird sichergestellt, dass immer ein direkter Kontakt zu technischen Mitarbeiter\_innen der Freiburger Stadtbau gegeben ist. So können auftretende Probleme jederzeit kompetent, schnell und zuverlässig aufgenommen und behoben werden.

## Pilotprojekt Wohnungstausch

**A**uch bei dem auf zwei Jahre angelegten Pilotprojekt „Wohnungstausch groß gegen klein“ sind die Mitarbeiter\_innen in den Mieter\_innenbüros die ersten Ansprechpartner\_innen. Die Gründe, warum Mieter\_innen ihre Wohnung tauschen möchten, können unterschiedlich sein. Manchmal ist die Wohnung nicht mehr geeignet, weil sie zum Beispiel im 3. Obergeschoss liegt und das Haus keinen Aufzug hat. Oder sie ist einfach zu groß geworden, weil die Kinder ausgezogen sind und zwei Zimmer nicht mehr benötigt werden. Auch finanzielle Gründe können den Wohnungstauschwunsch wecken.

Seit Oktober 2017 erprobt die Freiburger Stadtbau in zwei Wohnanlagen ein neues Wohnungstauschkonzept. Neu ist vor allem, dass gezielt Mieter\_innen angesprochen werden, die in einer drei- oder vier-Zimmer-Wohnung leben und sich gerne verkleinern wollen. Mit einem Umzug können „groß gegen klein“-Tauscher zufriedengestellt werden, und es werden große Wohnungen für Familien, die dringend mehr Platz brauchen, frei. Mit der Wohnungstauschidee „groß gegen klein“ soll auch erreicht werden, dass möglichst viele Mieter\_innen lange selbstbestimmt in einem vertrauten Umfeld leben können. Deshalb suchen die FSB-Mitarbeiter\_innen im Rahmen des freiwilligen Tauschkonzepts für die Interessenten\_innen eine kleinere, auf die jeweiligen Bedürfnisse abgestimmte Wohnung. Außerdem zahlt die FSB einen Zuschuss zu den Umzugskosten.

## Mietschuldenberatung als Unterstützung für die Mieter\_innen

**F**ür Mieter\_innen, die sich in einer finanziellen Notlage befinden, geht die Freiburger Stadtbau in ihrem Sozialleistungsangebot weit über den „normalen“ Service eines Wohnungsunternehmens hinaus. So bietet sie seit vielen Jahren eine kostenfreie Beratung bei Mietschulden an. Ziel ist es, Konsequenzen wie Gerichtsverfahren und damit hohe Kosten oder eine mögliche Zwangsräumung, die weitere Problemfelder eröffnet, abzuwenden. Es ist der Freiburger Stadtbau ein großes Anliegen, so früh wie möglich Hilfe anzubieten und möglichst, noch bevor eine Kündigung droht, mit den betroffenen Mieter\_innen zu sprechen und eine zielführende Beratung zu ermöglichen. Wie in vielen Bereichen erhöht nämlich auch hier der frühe Ansatz die Handlungsmöglichkeiten. Gemeinsam mit den betroffenen Mieter\_innen suchen und finden die FSB-Mitarbeiter\_innen in den meisten Fällen eine für die Mieter\_innen machbare Lösung.

Die Freiburger Stadtbau wendete im Jahr 2017 für die kostenlose Beratung der FSB-Mieter\_innen bei

Mietschulden **15.000 €** auf.

## Umzugsmanagement bei Sanierung

**N**ach dem Verständnis der Freiburger Stadtbau gehört zu einer sozialen und nachhaltigen Modernisierung ein professionelles Umzugsmanagement. Bei sehr umfangreichen Sanierungen kann es dazu kommen, dass die Mieter\_innen nicht in ihren Wohnungen bleiben können. Für solche Fälle hält die Freiburger Stadtbau nicht nur Ersatzwohnungen für die betroffenen Mieter\_innen vor. Es gibt seit Jahren auch einen bewährten und umfassenden Umzugsservice, der sicherstellt, dass der Umzug in die neue beziehungsweise in die Übergangswohnung für die betroffenen Mieter\_innen so reibungslos und stressfrei wie möglich stattfinden kann. Die Freiburger Stadtbau versucht in diesem Zusammenhang, auf die individuellen Bedürfnisse und Wünsche einzugehen. Vor allem versucht sie zu ermöglichen, dass die Menschen auch während der Modernisierung in ihrem Quartier bleiben oder nach Abschluss der Arbeiten in ihre alte „neue“ Wohnung zurückkehren können. Auch dabei unterstützt das Umzugsmanagement die Mieter\_innen.

## Gästewohnung in der Bugginger Straße 50

**W**as machen, wenn sich Familie oder Freunde anmelden und der Platz in der eigenen Wohnung nicht ausreicht, damit sie auch über Nacht bleiben können? Die Freiburger Stadtbau hat mit einer Gästewohnung in der Bugginger Straße auch dafür eine Lösung. Die Wohnung besteht aus einem modern möblierten Wohnzimmer und zwei Schlafzimmern sowie einer voll ausgestatteten Küche. Mit diesem Angebot, das regelmäßig und sehr gerne von den Mieter\_innen genutzt wird, hat die FSB einen besonderen Service geschaffen. Im Jahr 2017 hatte die Gästewohnung eine Auslastung von 48 Prozent.

Für das Umzugsmanagement mit individueller Beratung und Übernahme der Umzugskosten hat die Freiburger Stadtbau in den Jahren 2013 bis 2017 durchschnittlich

**360.000 €**

ausgegeben.



Mieter\_innen

*Mieter\_innenbeirat der Freiburger Stadtbau mit Matthias Vökt (links), Teamleiter FSB-Mieter\_innenbüros*

## Mieter\_innenbeteiligung: Sanierungsbeirat, Mieter\_innenversammlung und Mieter\_innenbeirat

**W**ie in den vergangenen Jahren hat die Freiburger Stadtbau im Jahr 2017 aufwendige Modernisierungen durchgeführt und plant für die kommenden Jahre weitere Projekte. Weil die Herausforderungen vielschichtig sind und die Arbeiten manchmal auch länger andauern, setzt die Freiburger Stadtbau auf den Dialog mit ihren Mieter\_innen. Die FSB-Mitarbeiter\_innen haben in den zurückliegenden Jahren viele Sanierungsmaßnahmen geplant und durchgeführt. Eine Erfahrung war immer dieselbe: Das gemeinsame Gespräch über das, was auf die betroffenen Mieter\_innen mit der Sanierung zukommen wird, stärkt das Verständnis auf beiden Seiten.

Für den Dialog nutzt die Freiburger Stadtbau verschiedene Wege: zum einen den Sanierungsbeirat im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms „Soziale Stadt“. Zum anderen informiert die Stadtbau in Mieter\_innenversammlungen rechtzeitig vor dem Beginn der Maßnahme über Planungen und während der Arbeiten regelmäßig über den Fortschritt der Baumaßnahmen. Ein weiteres wichtiges Instrument ist die Mieter\_innensprechstunde. Hier werden in Einzelgesprächen individuelle Fragen und Anliegen der betroffenen Mieter\_innen besprochen. Die Mitarbeiter\_innen der Freiburger Stadtbau gehen auf Einzelanliegen ein und erarbeiten gemeinsam mit den Mieter\_innen gute Lösungen.

Auch dem Mieter\_innenbeirat, den es in der Freiburger Stadtbau seit über vierzig Jahren gibt, kommt eine wichtige Aufgabe im Zusammenhang mit Sanierungsmaßnahmen zu, denn er betreut insbesondere bei den Sanierungsmaßnahmen die Mieter\_innen. Der Mieter\_innenbeirat hat aber natürlich auch außerhalb von Sanierungsmaßnahmen eine wichtige Funktion. Der oder die jeweilige Vorsitzende, derzeit Herr Ralf Müller, ist mit Sitz und Stimme im Aufsichtsrat vertreten und kann hier im Sinne der Mieterschaft seine Anliegen in die Beratung einbringen.

Die Freiburger Stadtbau kann auf eine jahrelange fruchtbare Zusammenarbeit mit dem Mieter\_innenbeirat zurückblicken. Das zeigen etliche gemeinsame Veranstaltungen. So gab es zuletzt im vierten Quartal 2017 eine Informationsveranstaltung. Mitarbeiter\_innen der Freiburger Stadtbau aus den Bereichen Wohnen und Vermieten sowie Technik haben den teilnehmenden Mitgliedern des Mieter\_innenbeirats abgeschlossene und im Bau befindliche Bau- und Sanierungsprojekte jeweils vor Ort vorgestellt. Das ist konkrete Partizipation und Teilhabe.



## Quartiere

### Vor Ort im Quartier: Concierge und Hausmeister

**S**eit einigen Jahren hat die Freiburger Stadtbau in der Bugginger Straße 50 einen Concierge-Service, der sich größter Beliebtheit bei den Mieter\_innen erfreut. Nach der Sanierung des Hauses wurden drei Mitarbeiter\_innen eingestellt, die sich bei Fragen und Anliegen der Bewohner\_innen schnell und unkompliziert um auftretende Probleme kümmern können. Sie achten nicht nur auf Sicherheit und Sauberkeit in der Anlage. Sie sind auch für kleinere Reparaturarbeiten zuständig. Während ihrer Sprechzeiten stehen die Mitarbeiter\_innen den Hausbewohner\_innen zur Verfügung. Die Kosten für den Concierge-Service wurden im Jahr 2017 zu gleichen Teilen von den Mieter\_innen, der Stadt Freiburg und der Freiburger Stadtbau getragen. Insgesamt ist mit diesem Concierge-Service eine Betreuung für Haus und Bewohnerschaft entstanden, die die Wohn- und Lebensqualität erheblich steigert.

Nachdem der Concierge-Service in der Bugginger Straße 50 seit vielen Jahren erfolgreich für die Mieter\_innen arbeitet, hat die Freiburger Stadtbau mit drei weiteren Mitarbeitern für die Häuser Krozinger Straße 52 und 78, Binzengrün 9, Bugginger Straße 2 sowie im Zehntstein- und Runzmattenweg einen Hausmeisterdienst ins Leben gerufen. Auch dieser kümmert sich um die Anliegen und auftretenden Probleme in den betreffenden Gebäuden und deren Außenanlagen. Die Hausmeister führen regelmäßige Rundgänge durch und können somit zeitnah und selbständig kleinere Arbeiten und Reparaturen ausführen.

Hausmeisterdienst und Concierge-Service sind ein Erfolgskonzept. Die Mitarbeiter\_innen haben in den vergangenen Jahren wesentlich dazu beitragen können, dass sich die Bewohner\_innen noch wohler und sicherer fühlen. Die Mitarbeiter\_innen sind nah an den Mieter\_innen, haben stets ein offenes Ohr für ihre Anliegen und Fragen. Sie stärken die nachbarschaftliche Hausgemeinschaft.

*Unsere Verantwortung gilt allen im Quartier.*

*Wir engagieren uns im und fürs Quartier, für ein gutes Wohnumfeld für alle.*

Für den Concierge-Service und den Hausmeisterdienst hat die Freiburger Stadtbau im Jahr 2017 etwa

**160.000 €**

ausgegeben.



FSB-Spielplatzwart Manfred Rebling

## Für die Kleinen ein Großer: der FSB-Spielplatzwart

**Z**u einem gepflegten Umfeld trägt eine Besonderheit der Freiburger Stadtbau bei: der Spielplatzwart. Wenn, wie im Jahr 2017 geschehen, der 30-Jahre-alte Spielplatz an der Schönbergstraße erneuert wird, ist eine regelmäßige Sicherheitskontrolle unerlässlich. Dafür – aber natürlich auch für alle anderen Spielplätze – hat die Freiburger Stadtbau eine ausgebildete und TÜV-geprüfte Fachkraft eingestellt und geht damit über den gesetzlichen Standard hinaus. Der Spielplatzwart überprüft in regelmäßigen Abständen die Spielanlagen auf Sicherheit und Funktionsfähigkeit und veranlasst entsprechende Reparaturen oder führt diese selbst aus.

## Kooperation und Zusammenhalt

**D**ie FSB stärkt auch die Arbeit von verschiedenen sozialen Einrichtungen, indem sie zum Beispiel Wohn- und Gewerbeeinheiten gezielt an soziale Träger vermietet. So betreiben beispielsweise der Caritasverband in der Krozinger Straße eine Wohngemeinschaft für Menschen mit Beeinträchtigungen und der Diakonieverein in der Schwarzwaldstraße ein Projekt



## Kindergarten: Wohnortnah und gut betreut

**W**eil für die Infrastruktur von Wohngebieten auch eine wohnortnahe Kinderbetreuung wichtig ist, baut die Freiburger Stadtbau bei neuen Wohngebieten wie Sternenhof oder Gutleutmatten sowie bei Sanierungen wie im Binzengrün 34 stets Kindergärten – im eigenen Auftrag aber auch im Auftrag der Stadt. Auch im Gebäude der FSB-Hauptverwaltung gibt es seit 2013 einen Kindergarten. Hier werden auf 100 Quadratmetern in der Kindertagespflege „Stadtgartenknirpse“ die Kleinsten, nämlich Kinder bis zum dritten Lebensjahr ganztags betreut. Gerade die U3-Betreuung ist ein wichtiges Angebot an Freiburgs Mütter und Väter und der Freiburger Stadtbau deshalb ein besonderes Anliegen.

zur Reintegration obdachloser Frauen. Darüber hinaus überlässt die Freiburger Stadtbau der städtischen Wohnungsnotfallhilfe zehn Prozent der jährlich freierwerdenden Wohnungen für von Wohnungslosigkeit bedrohte Menschen und versorgt jährlich mindestens zehn Flüchtlingsfamilien mit einer Wohnung.

Für den Quartierstreff in der Sulzburger Straße hat die Freiburger Stadtbau eine Kooperation mit der Sozialstation 3sam und mit dem Forum Weingarten geschlos-



## Wo Bewohner\_innen sich begegnen: Bewohner\_innentreff am Beispiel Bugginger Straße

**F**ür die Mieter\_innen der Bugginger Straße 2 hat die Freiburger Stadtbau nicht nur einen Hausmeisterdienst eingerichtet, sondern stellt der Hausgemeinschaft auch einen Raum als Bewohner\_innentreff zur Verfügung. Diesen Service bietet die Freiburger Stadtbau auch in anderen Wohngebäuden an. Die Idee des Bewohner\_innentreffs greift gezielt die Bedürfnisse in den Quartieren auf: mehr Raum für eine gute Nachbarschaft. Die Freiburger Stadtbau hält diese Räume vor, um Angebote, die über das reine Wohnen hinausgehen, zu ermöglichen und wohnortnahe soziale Projekte zu stärken. Neben einem Aufenthaltsraum gibt es eine Einbauküche sowie eine Toilette. Es ist also alles da für Feiern, Sportgruppen, Handarbeitsnachmittage, Spieleabende oder einfach nur für Austausch und Beisammensein.

sen. Das Projekt „Mit uns zuhause wohnen bleiben. Aktiv in Weingarten“ bietet Beratung und Unterstützung für ein möglichst langes Leben im eigenen Zuhause an. Auf 160 Quadratmetern gibt es einen großen Gemeinschaftsraum, Büros, eine Küche sowie eine behindertengerechte Toilette. Leitgedanke des Kooperationsprojektes ist die Idee eines generationengerechten Wohngebietes – für ein Quartier, in dem die Menschen gerne leben und sich begegnen können.



Quartiere

## Wie Quartiere zusammenwachsen

Um das soziale Miteinander der Nachbarschaft und in den Quartieren zu stärken, führt die Freiburger Stadtbau immer wieder verschiedene Mieter\_innenaktionen durch oder fördert deren Durchführung, indem sie finanzielle Mittel oder Räume zur Verfügung stellt. Im Jahr 2017 gab es neben vielen anderen zwei ganz besondere Aktionen, die von der Freiburger Stadtbau unterstützt oder selbst durchgeführt wurden und die beispielhaft für das soziale Engagement der FSB stehen.

Der Malworkshop „Kunst im Quartier“ mit anschließender Ausstellung in der Bugginger Straße 50 kann nun schon auf eine dreijährige Geschichte zurückblicken. Der erste Malkurs unter Leitung der FSB-Mieterin Frau Janine Landen-Sange fand im Jahr 2015 statt. In diesem Workshop lernen die Bewohner\_innen von Weingarten verschiedene Maltechniken kennen und können ihre Freizeit kreativ gestalten. So entstehen ganz wunderbare gemeinsam geschaffene kleine „Kunstschatze“. Die Freiburger Stadtbau hat das Projekt „Kunst im Quartier“ im Jahr 2017 mit einer Spende unterstützt, und zwar für die Beschaffung von Staffeleien.



Die zweite besondere Aktion im Jahr 2017 war das Pflanzen eines Apfelbäumchens in der Richtigofenstraße. Die Pflanzaktion war so besonders, weil die dort lebenden Kinder sich einen Apfelbaum gewünscht haben. Er wurde in einer Mieter\_innenaktion gemeinsam mit Mitarbeiter\_innen der Freiburger Stadtbau und vor allem mit den Kindern der Richtigofenstraße im Mai gepflanzt und mit einem kleinen Fest begrüßt.

Damit Quartiere schön bleiben, unterstützt die Freiburger Stadtbau mit einer finanziellen Beteiligung die jährliche Anti-Graffiti-Aktion der Stadt Freiburg. Im Jahr 2017 wurden von Fachkräften Graffitis im Stadtviertel Im Grün beseitigt.

Die Freiburger Stadtbau führt jedes Jahr viele Aktionen zur Verbesserung des Wohnumfeldes durch. Ziel ist stets, den Gemeinschaftsgedanken zu fördern und die Verantwortung für das Quartier zu stärken. Ein lebenswertes Wohnumfeld entsteht und bleibt, wo Menschen sich wohl und verantwortlich fühlen. Diese Idee stärkt die Freiburger Stadtbau mit ihren Mieter\_innenaktionen und sozialem Engagement.



Mitarbeiter\_innen

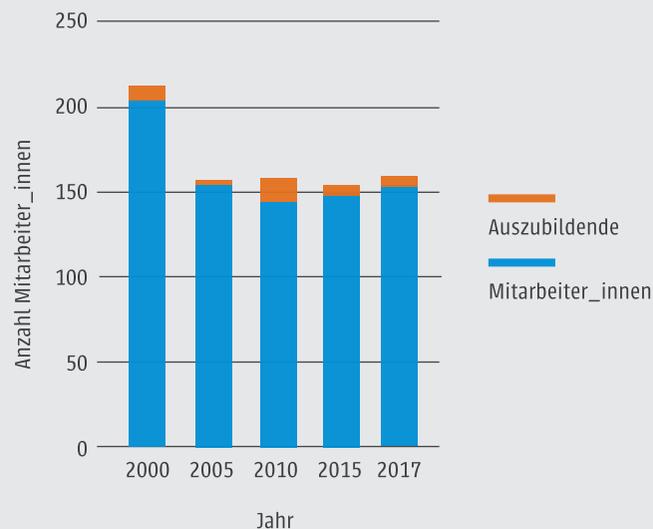
Teilnahme FSB-Mitarbeiter\_innen B2Run 2017

## Starke Mitarbeiter\_innen. Erfolgreiches Unternehmen.

**G**emeinhin bekannt ist, dass Unternehmen mit motivierten und zufriedenen Mitarbeiter\_innen erfolgreicher sind. Mitarbeiter\_innen, die sich mit den Zielen ihres Arbeitgebers identifizieren können, sind die besten Werbeträger\_innen. Das hat sich die Freiburger Stadtbau schon früh zu eigen gemacht und sieht die Elemente „Respekt“ und „Mitbestimmung“ als Grundlage für ein gutes Betriebs- und Arbeitsumfeld. Das erschöpft sich natürlich nicht allein in einer guten Zusammenarbeit mit dem Betriebsrat, der im Unternehmen eine Selbstverständlichkeit ist. Dieses unternehmerische Selbstverständnis, das von der Geschäftsführung gefördert und gefordert wird, zieht sich durch alle Hierarchieebenen, und es hat einen Mehrwert auf beiden Seiten: für die Mitarbeiter\_innen, weil jede Tätigkeit mit Corporate Identity mehr Spaß macht; für das Unternehmen, weil es auf diese Weise langfristig wirtschaftlich erfolgreich sein kann.

Klar ist schon heute: Auch die Freiburger Stadtbau sieht sich vor allem mit Blick auf die demographischen Veränderungen in einem Konkurrenzkampf um gute Mitarbeiter\_innen sowie Auszubildende. Der Markt wird nicht einfacher. Vielfach stehen Arbeitgeber auf der Suche nach den besten Fachkräften in einem starken Wettbewerb. Das verlangt ein geschärftes Bild vom Begriff der Arbeitgeberattraktivität. Das impliziert heute weit mehr als noch vor zwanzig oder dreißig Jahren. Die Freiburger Stadtbau setzt deshalb auf gute Rahmenbedingungen für ihre Mitarbeiter\_innen. Dazu gehören zum Beispiel flexible Arbeitszeiten, ein Zuschuss zum JobTicket, ein vielfältiges Sportangebot, fundierte Aus- und Weiterbildungsmöglichkeiten sowie interessante und vielfältige Aufgabenbereiche und Entwicklungsmöglichkeiten, um an dieser Stelle nur einige zu nennen.

## Personalentwicklung der Freiburger Stadtbau



FSB-Mitarbeiter\_innen

Ein Faktor für die Zufriedenheit und Motivation der Belegschaft ist die Balance zwischen Arbeit und Privatleben. Für manch einen ist es nicht leicht, Beruf und Familie zu vereinbaren. Die Freiburger Stadtbau stellt deshalb ein unterstützendes Portfolio zur Verfügung. Neben den erwähnten flexiblen Arbeitszeiten bietet die FSB ihren Mitarbeiter\_innen ein umfangreiches Angebot im Bereich Gesundheitsförderung an; beispielsweise mit Sportangeboten in den Regio Bädern oder in Kooperation mit einem Personal-Trainer verschiedene Kurse und ein Lauftraining. Außerdem nehmen viele FSB-Mitarbeiter\_innen an der jährlich im Juni in Freiburg stattfindenden Deutschen Firmenlaufmeisterschaft B2Run teil.

Darüber hinaus ist die Freiburger Stadtbau Mitglied im Netzwerk familienbewusster Unternehmen. In diesem Zusammenhang hält die FSB für Kinder von Mitarbeiter\_innen Plätze in der Kindertagespflege „Stadtgartenknirpse“ bereit und vermittelt Ferienbetreuungsmöglichkeiten, was für viele Familien eine große Erleichterung ist. Die „Stadtgartenknirpse“ stehen natürlich allen Freiburger\_innen zur Verfügung, nicht nur Mitarbeiter\_innen der FSB. Das Netzwerk familienbewusster Unternehmen hat neben der Betreuung der Kleinsten auch das Thema Pflege von Familienangehörigen im Blick und bietet hierzu Beratung, Information und Vorträge an.



## Gesundheitsförderung plus Umweltschutz

**A**ls Arbeitgeber setzt die Freiburger Stadtbau – genauso wie als Wohnungsunternehmen – natürlich auf ökologische Nachhaltigkeit. Ziel ist auch hier die Verbesserung der CO<sub>2</sub>-Bilanz beziehungsweise des ökologischen Fußabdrucks. Der Ansatz: Je weniger Menschen mit einem eigenen PKW zur Arbeit fahren und statt dessen eine Alternative nutzen, desto besser für unsere Umwelt und für unsere Stadt.

Um noch mehr Mitarbeiter\_innen zu motivieren, auf das Auto zu verzichten, zahlt die Freiburger Stadtbau ihren Beschäftigten einen Zuschuss zum JobTicket, der im Jahr 2017 auf 240 € jährlich erhöht wurde. Außerdem bietet die Freiburger Stadtbau den Beschäftigten mit JobRad schon seit 2016 die Möglichkeit, ein Fahrrad, E-Bike oder Pedelecs zu leasen, das sie auch privat nutzen können.

JobTicket und JobRad schaffen zweierlei: weniger Autos und mehr Bewegung. Das ist also nicht nur aktiver Klima- und Umweltschutz, sondern auch noch Förderung der Mitarbeiter\_innengesundheit. In der Freiburger Stadtbau nutzen bereits 23 Mitarbeiter\_innen das Angebot JobRad. Das Jobticket nehmen 58 Mitarbeiter\_innen in Anspruch.

Mitarbeiter\_innen





Mitarbeiter\_innen

## Ausbilden für die Zukunft

**D**ie Suche nach geeignetem Personal ist eine Herausforderung. Diese Erfahrung macht auch die Freiburger Stadtbau. Das hat sicherlich mehrere Ursachen, aber der sogenannte demographische Faktor und der zunehmende Mangel an Fachkräften werden diese Suche auch in Zukunft nicht befördern.

Die Freiburger Stadtbau weiß um die Tatsache, dass sich gut ausgebildete Mitarbeiter\_innen sowie unternehmerischer Erfolg bedingen. Eine fundierte Ausbildung ist sozusagen der Grundstock – nicht nur für das eigene Leben, sondern auch dafür, seine Fähigkeiten in geeigneter Weise ins Unternehmen einzubringen. Deshalb bildet die FSB seit Jahren selbst aus und sieht darin einen wichtigen Teil ihres sozialen Auftrags.

Im Jahr 2017 waren insgesamt 15 junge Menschen in der Freiburger Stadtbau beschäftigt, um hier ihre duale Ausbildung beziehungsweise ihr Bachelorstudium zu absolvieren. Sieben von ihnen lassen sich zu Immobilienkaufleuten ausbilden und eine Mitarbeiterin absolviert einen Bachelorstudiengang. In den Regio Bädern werden sieben junge Menschen zu Fachangestellten für Bäderbetriebe ausgebildet.

Die Ausbildung von Nachwuchs ist nicht zuletzt auch deshalb wichtig, weil das Unternehmen in den kommenden Jahren altersbedingt Fachkräfte in den Ruhestand verabschieden wird. Der Wissenstransfer und die Ausbildung im eigenen Haus sind deshalb besonders wichtig.

Darauf hat die Freiburger Stadtbau bereits im Jahr 2009 mit einer Ausbildungsoffensive reagiert. In den vergangenen zehn Jahren haben im Freiburger Stadtbau Verbund 35 junge Menschen ihre Ausbildung erfolgreich abgeschlossen.

## Aufwendungen des Freiburger Stadtbau Verbundes im Jahr 2017

Investition in höhere Energiestandards über die gesetzlichen Vorgaben hinaus	Die Freiburger Stadtbau GmbH erstellt Neubauten im Freiburger Effizienzhaus-Standard. Für Wohngebäude gilt der Effizienzhaus-Standard 55. Die energetischen Richtlinien in Freiburg gehen weit über die vom Bund vorgeschriebenen Mindestanforderungen hinaus. Damit werden CO <sub>2</sub> -Emissionen ganz gezielt gemindert und Energie eingespart. Das führt letztlich auch zu geringeren Nebenkosten für die Mieter_innen.	860.000 €
Barrierefreies Bauen	Die bauliche Ausstattung, Aufzüge und schwellenfreie Wohnungen sorgen für eine barrierefreie Erreichbarkeit. Das ist nicht nur gut für Menschen mit körperlichen Beeinträchtigungen. Vielmehr stellt sich die FSB damit schon heute auf den demographischen Wandel ein und berücksichtigt die spezifischen Bedürfnisse der älteren und älter werdenden Menschen in Freiburg.	400.000 €
Umzugsmanagement	Die FSB stellt während der Modernisierung Übergangswohnungen bereit. Darüber hinaus bietet die FSB ein umfangreiches Umzugsmanagement mit individueller Beratung und übernimmt die notwendigen Umzugskosten. Auf Wunsch können die betroffenen Mieter_innen nach der Modernisierung in ihre „alte“ Wohnung zurückziehen. Die Kosten bilden einen Durchschnittswert der Jahre 2013 bis 2017 ab.	360.000 €
Technischer Notdienst	Als besonderen Service hat die Freiburger Stadtbau GmbH einen 24-Stunden-Technikdienst, d.h. für Notfälle sind Mitarbeiter_innen rund um die Uhr für die Mieter_innen erreichbar. Das bietet zum einen die Sicherheit, im Notfall schnell reagieren zu können, und es wird sichergestellt, dass immer ein direkter Kontakt zu technischen Mitarbeiter_innen der FSB gegeben ist.	300.000 €
Bereitstellen von Übergangswohnungen	Für die mehr als 20.000 Mieter_innen hält die FSB einen Bestand an Parkwohnungen bereit. Das ist vor allem dann wichtig, wenn Mieter_innen zum Beispiel im Fall von Brand oder Wasserschäden nicht in ihrer Wohnung bleiben können.	20.000 €
Concierge-Service und Hausmeister	Die Freiburger Stadtbau hat in Weingarten einen besonderen Service eingerichtet: den Concierge-Service in der Bugginger Straße 50. Außerdem gibt es drei Hausmeister für Bestände in der Krozinger Straße, Runzmatten- und Zehntsteinweg, in der Bugginger Straße sowie im Binzengrün.	160.000 €
Instandhaltung, Erneuerung und Prüfung von Spielplätzen	Die Sicherheit der Kleinen liegt der Freiburger Stadtbau besonders am Herzen. Deshalb hat die FSB für Wartung und Pflege ihrer Spielplätze über die gesetzlichen Standards hinaus einen eigenen Spielplatzwart. Der TÜV-geprüfte Mitarbeiter kontrolliert regelmäßig die Anlagen und kümmert sich um notwendige Reparaturen. Außerdem wurden im Jahr 2017 zwei Spielplätze erneuert und diverse Spielplätze aufgewertet.	134.000 €
Kostenfreie Mietschuldenberatung	Mitarbeiter_innen der Freiburger Stadtbau bieten den FSB-Mieter_innen eine kostenlose Beratung bei Mietschulden an. Auf diese Weise können oft Zwangsräumungen oder Gerichtsverfahren und damit hohe Kosten für die betroffenen Mieter_innen vermieden werden.	15.000 €
Verzicht Neuvermietungs Zuschlag	Die FSB verzichtet bei Neuvermietungen auf den gesetzlich möglichen Zuschlag von bis zu 10 Prozent über dem aktuellen Mietspiegelpreis. Die hier abgebildeten Kosten zeigen den dadurch entstandenen Verzicht auf Mieteinnahmen im Jahr 2017.	190.000 €
Nachbarschaft und Wohnqualität	Die FSB führt eine Reihe von Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnqualität durch, so zum Beispiel Grünbepflanzungen, Apfelbaumpflanzung, Aufstellen altersgerechter Sitzbänke incl. Sitzauflagen, Sitzbänke und Tische für den Außenbereich, Einrichten von Vogelnistkästen, Fledermausquartieren und Hummelnistkästen. Zudem hat die FSB auch im Jahr 2017 wieder Kulturveranstaltungen und Vereinsarbeit in Freiburg unterstützt, unter anderem die Quartiersarbeit Forum Weingarten, die Haslacher Wundertüte, die Bücherlaube Fichtestraße oder das Blaue Kreuz Freiburg aber auch das Nachbarschaftswerk Haslach. Traditionell spendet die FSB den Erlös einer Mitarbeiter_innentombola an eine soziale Einrichtung.	38.000 €
Ausbildung, Fortbildung, betriebliches Gesundheitsmanagement, JobTicket, JobRad usw.	Die FSB hat eine Reihe von Maßnahmen ins Leben gerufen, um dem Fachkräftemangel zu begegnen und den eigenen Erfolg zu sichern sowie die Gesundheit der Mitarbeiter_innen zu stärken und sie positiv ans Unternehmen zu binden.	400.000 €

**gesamt 2.877.000 €**



Freiburg für  
alle

#### Impressum

Freiburger Stadtbau GmbH  
Ralf Klausmann  
Kaufmännischer Geschäftsführer  
Dr. Magdalena Szablewska  
Technische Geschäftsführerin  
Am Karlsplatz 2  
79098 Freiburg

Telefon: 0761/2105 - 0  
E-Mail: [info@fsb-fr.de](mailto:info@fsb-fr.de)

[www.freiburger-stadtbau.de](http://www.freiburger-stadtbau.de)  
[www.wohneninfreiburg.de](http://www.wohneninfreiburg.de)  
[www.badeninfreiburg.de](http://www.badeninfreiburg.de)  
[www.keidelbad.de](http://www.keidelbad.de)  
[www.parkeninfreiburg.de](http://www.parkeninfreiburg.de)  
[www.radstation-freiburg.de](http://www.radstation-freiburg.de)

#### Redaktion

Katrin Lemcke-Kamrath, FSB  
Unternehmenskommunikation

#### Quellen

Michael Bamberger  
Rainer Muranyi  
Albert Josef Schmidt  
Michael Spiegelhalter

#### Design

Sinnoptics Freiburg

#### Druck

Burger Druck  
März 2018