



PRESSEINFORMATION

2. Juli 2025

Familienheim Freiburg wirtschaftet solide und bietet Mitgliedern bezahlbare Mieten

Im vergangenen Jahr haben die Investitionen der Baugenossenschaft Familienheim Freiburg in Neubau und Bestand mit 14,3 Mio. Euro den höchsten Stand in den vergangenen zehn Jahren erreicht. Die Bilanzsumme des Unternehmens für 2024 betrug rund 166 Mio. Euro, der Überschuss summierte sich auf 3,6 Mio. Euro. Die durchschnittliche Nettomiete 2024 lag 31 % unter dem aktuellen Mietspiegel.

Die Familienheim Freiburg Baugenossenschaft ist auch im vergangenen Jahr ihrem genossenschaftlichen Auftrag nachkommen, den Mitgliedern zeitgemäßen und vor allem bezahlbaren Wohnraum zu bieten. Dies wurde bei der Vorstellung des Geschäftsberichts für 2024 auf der Vertreterversammlung am vergangenen Montag deutlich. Demnach wurde 2024 14,3 Mio. Euro in die Sanierung des Wohnungsbestands und den Neubau investiert und damit rund 2,4 Mio. Euro mehr als 2023. Höher waren die Investitionen zuletzt 2015, als insgesamt rund 15 Mio. Euro investiert wurden. Das genossenschaftliche Gesamtvermögen zum Bilanzstichtag 31.12.2024 betrug 166,3 Mio. Euro und ist damit um 3 Mio. Euro höher als zum gleichen Zeitpunkt des Vorjahres. Die Eigenkapitalquote erhöhte sich erneut und zwar von 47,4 % auf 48,4 %. Eine hohe Eigenkapitalquote ist vorteilhaft, weil sie die finanzielle Stabilität und Unabhängigkeit eines Unternehmens erhöht. Insgesamt erwirtschaftete die Baugenossenschaft einen Jahresüberschuss von rund 3,6 Mio. Euro. Das ist etwas mehr als ursprünglich geplant. Grund hierfür sind vor allem Instandhaltungs- und Personalaufwendungen, die unter Plan lagen sowie etwas höhere Mieteinnahmen.

Ein Teil des Bilanzgewinns (0,36 Mio. Euro) wird an die 8.180 Mitglieder in Form einer Dividende ausgeschüttet. Das entspricht 4 % je Genossenschaftsanteil. Der weitaus größere Teil des Jahresüberschusses (3,2 Mio. Euro) wurde in die Rücklagen eingestellt.

Bilanzergebnisse im Geschäftsjahr 2024

Bilanzsumme :	166,3 Mio. Euro (Vorjahr 163,3 Mio.)
Anlagevermögen:	148,2 Mio. Euro (Vorjahr 145,3 Mio.)
Eigenkapital:	80,6 Mio. Euro (Vorjahr 77,4 Mio.)
Jahresüberschuss	3,6 Mio. Euro (Vorjahr 4,3 Mio.)



Nach Vorstellung der wohnungswirtschaftlichen Tätigkeiten und Bilanzergebnisse der Genossenschaft wurden Vorstand und Aufsichtsrat von der Vertreterversammlung am vergangenen Montag für ihre Arbeit im Geschäftsjahr 2024 entlastet. Zudem beschloss die Vertreterversammlung die vom Vorstand und Aufsichtsrat vorgeschlagene Dividendenausschüttung und wählte im Rahmen einer turnusmäßigen Wahl Karin Müller und Joachim Scheck erneut in den Aufsichtsrat. Neu in den Aufsichtsrat gewählt wurde Stephanie Birkner. Sie tritt die Nachfolge von Frank Pfaff an, der aus gesundheitlichen Gründen aus dem Gremium ausscheidet.

Investitionen im Sanierung, Energieeffizienz und nachhaltige Energieversorgung

Um ihre Mitglieder mit Wohnraum in zeitgemäßem Standard zu versorgen, hat die Familienheim Freiburg 2024 10,96 Mio. Euro in die Instandhaltung und Modernisierung ihres Wohnungsbestands investiert. Damit lagen die Gebäudeerhaltungsinvestitionen bei durchschnittlich 53,54 Euro pro Quadratmeter gegenüber 37,39 Euro pro Quadratmeter im Jahr 2023. Für 2025 sind nochmals höhere Investitionen in die Instandhaltung vorgesehen. Geplant sind Ausgaben von 60 Euro je Quadratmeter.

Neben der Instandhaltung und Modernisierung der Wohnungen stehen auch weiterhin die stetige Verbesserung der Energieeffizienz und Investitionen in die nachhaltige Energieversorgung der Gebäude im Fokus. Denn bis 2045 muss der Gebäudebestand in Deutschland gemäß dem nationalen Klimaschutzziel klimaneutral sein, also eine Energieversorgung haben, die kein CO₂ mehr ausstößt. Um dieses Ziel erreichen zu können, sollen die Emissionen des Gebäudebestands laut dem Bundesverband der Wohnungswirtschaft GdW im Jahr 20230 nur noch 18,9 kg CO₂ pro Quadratmeter betragen. Diese Zielmarke hat die Familienheim Freiburg längst erreicht: Wie eine umfassende Erhebung aller Verbräuche zeigt, lagen die CO₂-Emissionen über den gesamten Gebäudebestand gesehen im Jahr 2023 bei durchschnittlich 12,05 kg CO₂ pro Quadratmeter. „Auch wenn wir bereits auf einem sehr guten Weg sind, werden in den kommenden 20 Jahren nochmals Investitionen im höheren zweistelligen Millionenbereich nötig sein, um bis 2045 Klimaneutralität zu erreichen“, so die Vorstandsvorsitzende Anja Dziolloß.

In den Neubau von Mietwohnungen hat die Familienheim Freiburg im Berichtsjahr 3,4 Mio. Euro investiert. Das gesamte Investitionsvolumen für Bau und Sanierungen im Geschäftsjahr 2024 betrug somit 14,3 Mio. Euro. Die Investitionen der Baugenossenschaft in den vergangenen fünf Jahren (2020 – 2024) in den Wohnungsbestand und Neubau lagen bei insgesamt 60,6 Mio. Euro.



Durchschnittliche Kaltmiete 31 % unter dem aktuellen Mietspiegel

Die durchschnittliche Kaltmiete der Familienheim Freiburg lag 2024 bei 7,48 Euro pro Quadratmeter (gegenüber 7,40 Euro/m² im Jahr 2023) und damit erneut deutlich unter der Durchschnittsmiete des Freiburger Mietspiegels, die für 2024 mit 10,01 Euro pro Quadratmeter angegeben wird. Im aktuellen Mietspiegel für 2025/2026 liegt die ortsübliche Vergleichsmiete bereits bei 10,81 Euro pro Quadratmeter und somit 31 % über der durchschnittlichen Kaltmiete der Familienheim in 2024. Auch wenn dieser Abstand wieder etwas kleiner werden wird, weil die Genossenschaft aufgrund der anstehenden Kima-Investitionen für dieses Jahr eine Mieterhöhung plant – es zeigt sich an diesen Zahlen einmal mehr, dass sie ihren satzungsgemäßen Auftrag, den Mitgliedern bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen, zweifellos erfüllt. Insgesamt verwaltete die Familienheim Freiburg zum 31. Dezember 2024 einen Immobilienbestand von 2.756 Wohnungen, 37 gewerblichen Einheiten sowie 2.063 Garagen und Stellplätze.

Spareinrichtung der Familienheim weiterhin attraktiv

2024 kam es zu einer Seitwärtsbewegung der Kapitalmarktzinsen. Durch die Kombination aus der weiterhin attraktiven Verzinsung der Spareinlagen und der hohen Sicherheit der Geldanlage war das Interesse am Sparen bei der Familienheim auch 2024 ausgeprägt. Zwar reduzierte sich die Anzahl der Sparkonten von 7.205 zu Beginn des Geschäftsjahres auf 7.193 Sparkonten zum 31. Dezember 2024. Die Spareinlagen erhöhten sich allerdings um knapp 1,2 Mio. Euro auf 43,1 Mio. Euro. Abgesichert sind die Gelder zum einen durch den zukunftsfähigen Wohnungsbestand der Genossenschaft und zum anderen durch die „Selbsthilfeeinrichtung zur Sicherung von Spareinlagen des Bundesverbands der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft“.

Die Mitgliederzahl hat sich im Geschäftsjahr 2024 auf 8.180 (Vorjahr 8.229) verringert. Der Mitgliederrückgang ist das Ergebnis einer reduzierten Mitgliederaufnahme. Dies dient dem Zweck, ein ausgewogeneres Verhältnis von Wohnungsbestand und Mitgliederzahl zu erreichen. Die Nachfrage nach Wohnungen der Familienheim war auch im vergangenen Jahr hoch. Vermietungsschwierigkeiten bzw. strukturelle Leerstände bestanden dementsprechend nicht.



Über Familienheim Freiburg Baugenossenschaft eG

Familienheim Freiburg wurde am 23. Januar 1930 gegründet, um durch den gemeinnützigen Wohnungsbau die damals herrschende Wohnungsnot einzudämmen. Von Anfang an war und ist die wichtigste Aufgabe der Genossenschaft, die Mitglieder mit bezahlbarem Wohnraum zu versorgen. Aktuell zählt Familienheim Freiburg rund 8.200 Mitglieder, besitzt 2.756 Wohnungen und führt seit knapp 60 Jahren eine eigene Spareinrichtung. Rund 90 Prozent der Wohnungen der Genossenschaft befinden sich in Freiburg.

Als eigenständiges und unabhängiges Unternehmen ist Familienheim Freiburg verpflichtet, wirtschaftlich zu handeln. Aber auch soziale und ökologische Aspekte prägen das Handeln der Genossenschaft. Deshalb investiert das Unternehmen kontinuierlich in den zeitgemäßen Erhalt seiner Wohnungen, höhere Energiestandards und ein angenehmes Wohnumfeld. So kann auch nachfolgenden Generationen eine gesicherte und attraktive Wohnzukunft geboten werden. Durch Investitionen in Modernisierungen sowie zukunftsfähigen Neubau wird das Vermögen aller Mitglieder erhalten. Weitere Infos unter www.familienheim-freiburg.de.

Kontakt

Baugenossenschaft Familienheim Freiburg eG
Gaußstraße 5
79114 Freiburg
Tel. 0761 - 8 88 87-0
Fax 0761 - 8 88 87-99
info@familienheim-freiburg.de
www.familienheim-freiburg.de

Pressekontakt

Brian Kommunikation
Marcus Brian
Goethestraße 4
79100 Freiburg
Tel. 0761 - 29656630
kontakt@brian-kommunikation.de