



STADT  
PLANUNGS  
AMT  
FRANKFURT AM MAIN

Amt für  
Wohnungswesen  
Stadt Frankfurt am Main

STADT FRANKFURT AM MAIN

# Wohnraumförderung in Frankfurt am Main

## Bilanz Förderjahr 2024 | Ausblick 2025

# **Wohnraumförderung in Frankfurt am Main**

## **Bilanz Förderjahr 2024 | Ausblick 2025**

- 1. Wohnungsmarktübersicht**
- 2. Ziele und Instrumente**
- 3. Entwicklung 2024 + Trend 2025**
- 4. Bestandsentwicklung 2024**
- 5. Akteurslandschaft 2024**
- 6. Finanzmittel**
- 7. Räumliche Darstellung FW1 + FW2**
- 8. Von der Projektidee bis zur Vermietung**

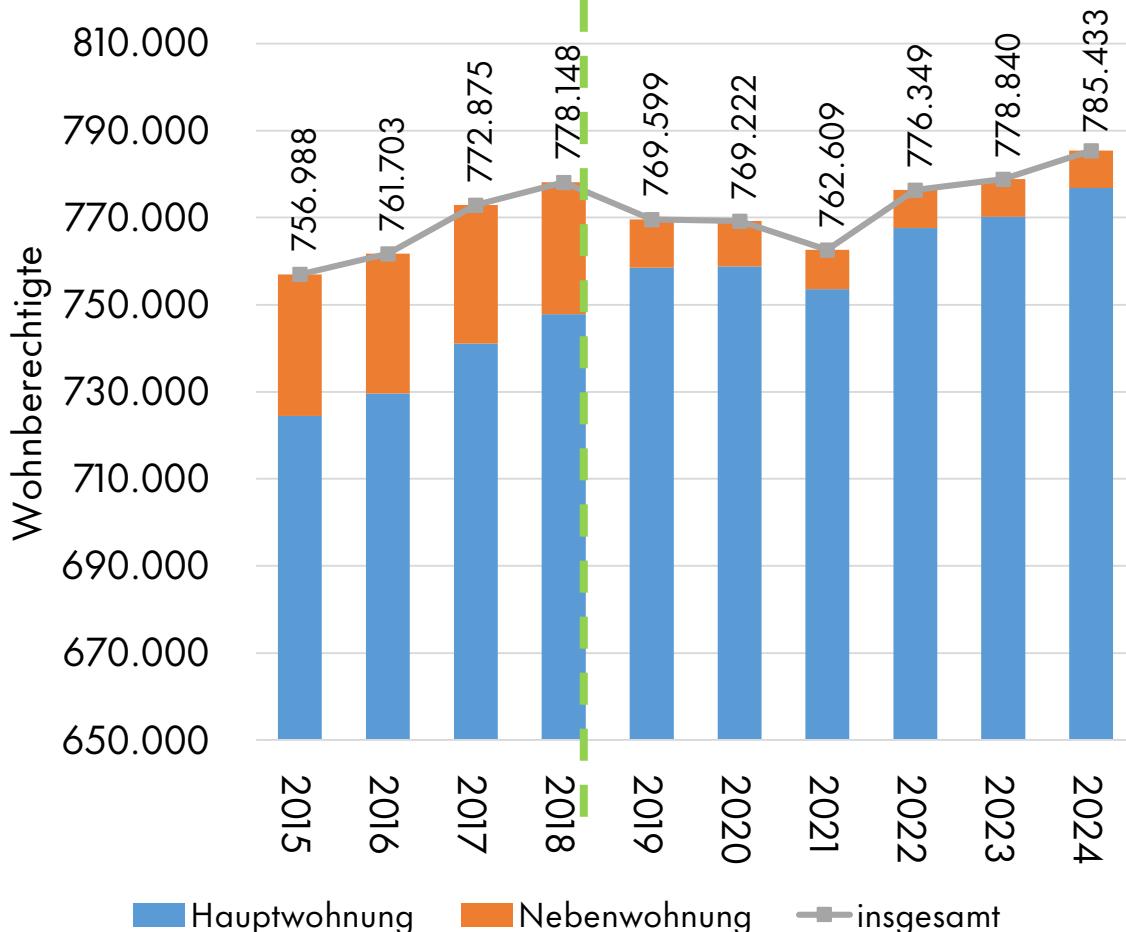
# Geförderter Wohnungsmarkt: Gesamtentwicklung / -übersicht

<b>Wohnungen für Sozialwohnungsberechtigte</b>	<b>Wohnungen für Bezieher:innen mit mittlerem Einkommen</b>
<b>27.842</b>	<b>4.659</b>
<b>Studierende (Wohnplätze)</b>	<b>Modernisierungsprogramm (Projekte)</b>
<b>988</b>	<b>190</b>

Aktuell stehen insgesamt 32.501 Wohneinheiten im Rahmen der Mietwohnraumförderung für Haushalte mit geringem und mittlerem Einkommen in Frankfurt zur Verfügung.

# Wohnungsnachfrage

1



Mit Einführung der Zweitwohnsitzsteuer 2019 ist die Anzahl der Wohnberechtigten mit Nebenwohnung um ca. 20.000 gesunken.  
Es ist nicht davon auszugehen, dass diese Wohnungen frei wurden.

Personen in Haushalten

**782.416**

Haushalte

**424.723**

Haushalte zur Miete (MZ '22\*)

**81,3 %**

Ø Haushaltsgröße

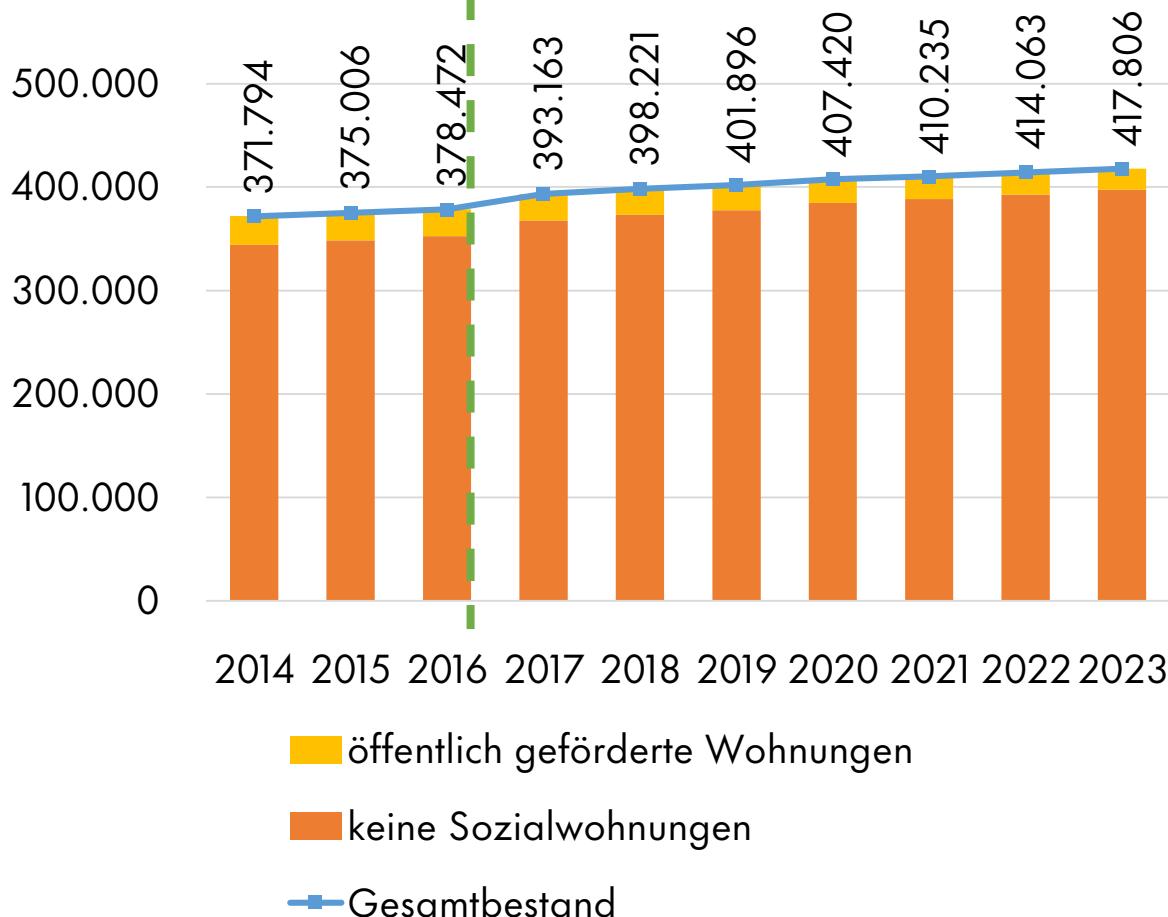
**1,8**

Anteil 1-Personen-Haushalte

**53,9 %**

\* MZ: Mikrozensus 2022

# Wohnungsangebot



Nach der Umstellung auf die statistische Gebäudedatei 2017 wurden ca. 10.000 bestehende Wohnheim-Wohnungen zum Wohnungsbestand gezählt.

Relatives Wohnungsdefizit ('23)

**3,42 %**

Anteil vermieteter Wohnungen (GWZ '22\*)

**77,8 %**

Ø Wohnungsgröße Mietenden-Haushalt (MZ '22\*\*)

**68,0 qm**

Ø Wohnungsgröße selbstgen. Eigentumswhg. (MZ '22\*\*)

**115,1 qm**

\* GWZ: Gebäude- und Wohnungszählung

\*\* MZ: Mikrozensus 2022

1

# Allgemeine Mietenentwicklung

1

Angebotsmieten für Wiedervermietung & Neubau 2020-2024 nach Quartalen

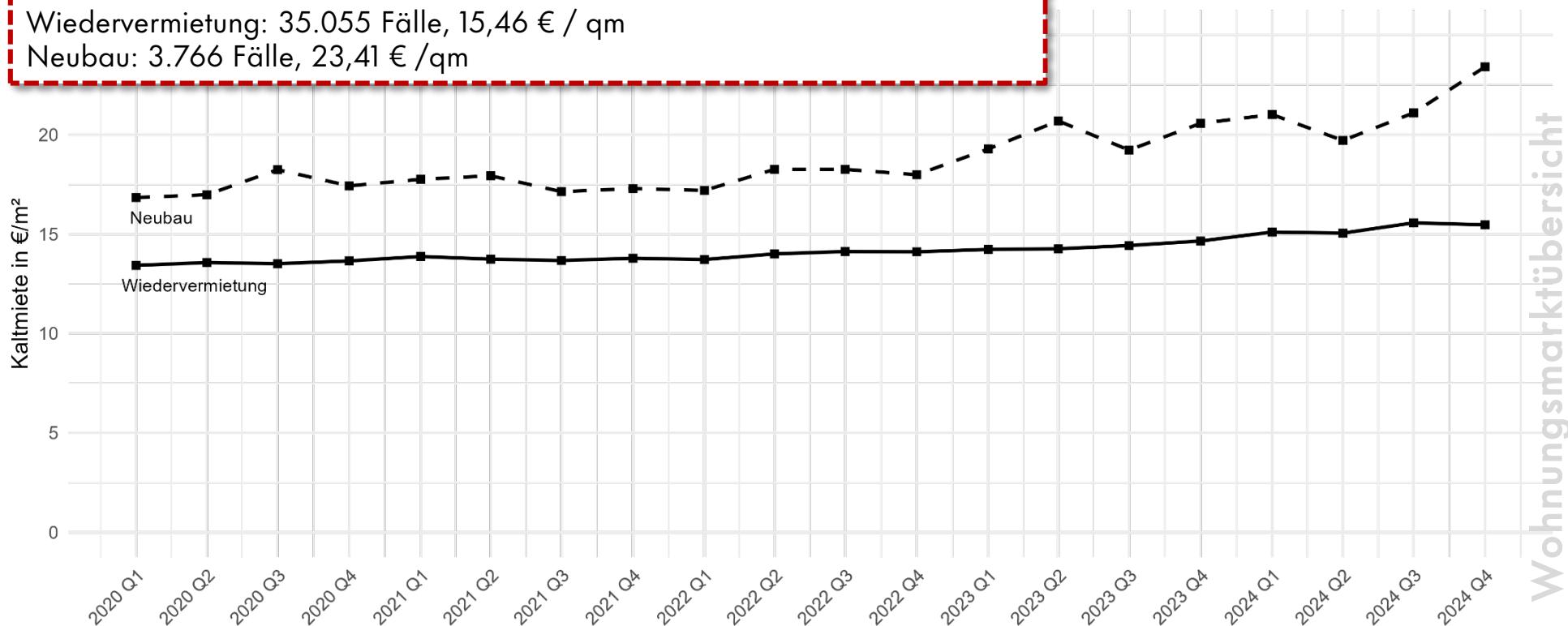
Flächengewichtetes Mittel

Wohnungsgröße 40 – 100 qm, freifinanzierte, unmöblierte Wohnungen mit mittlerer Ausstattung (ohne Stadtteil Flughafen)

**2024 Q4**

Wiedervermietung: 35.055 Fälle, 15,46 € / qm

Neubau: 3.766 Fälle, 23,41 € /qm



# Frankfurter Programm für den Neubau von bezahlbaren Mietwohnungen: Förderweg 1

Stand Beschluss der STVV v. 24.05.2018 (§2722)\*

2

<b>Ziel</b>	Schaffung von bezahlbarem Mietwohnraum für Haushalte mit geringem Einkommen
<b>Zielgruppe</b>	Haushalte mit einem bereinigten Einkommen gemäß § 5 des Hessischen Wohnraumfördergesetzes (HWoFG)
<b>Art der Förderung</b>	Zinsloses Darlehen Zuschuss zu Baukosten Zuschuss zum Mietertrag
<b>Bindungsdauer</b>	30 Jahre
<b>Einstiegsmietzins (Kaltmiete)</b>	5,50 € / qm Wohnfläche, bei erhöhtem energetischen Standard 5,- € / qm Wohnfläche, bei niedrigerem energetischen Standard
<b>Antragsberechtigt</b>	Natürliche und juristische Personen als Eigentümer, Erbbauberechtigte oder sonstige Verfügbungsberechtigte. Bauträger, die Wohnraum mit dem Ziel der Veräußerung errichten, werden nicht gefördert

\* Im Jahr 2024 wurden alle Vorhaben nach o.st. Richtlinie bewilligt.

Ab 04.April 2025 werden alle Vorhaben nach der Richtlinie mit Stand Beschluss der STVV vom 03.04.2025 (§5930) bewilligt werden.

# Frankfurter Programm für den Neubau von bezahlbaren Mietwohnungen: Förderweg 2

Stand Beschluss der STVV v. 31.08.2017 (§1698)\*

2

<b>Ziel</b>	Schaffung von bezahlbarem Mietwohnraum für Haushalte mit mittlerem Einkommen
<b>Zielgruppe</b>	Haushalte mit einem bereinigten Einkommen gemäß § 5 HWoFG zzgl. 40% (Stufe 1), 55% (Stufe 2), 70% (Stufe 3) außer bei 1-Personen-Haushalt
<b>Art der Förderung</b>	Zinsloses Darlehen  Zuschuss zu Baukosten
<b>Bindungsdauer</b>	30 Jahre
<b>Einstiegsmietzins *</b> <b>(Kaltmiete)</b>	Stufe 1: 8,50 € /qm Wohnfläche  Stufe 2: 9,50 € /qm Wohnfläche  Stufe 3: 10,50 € /qm Wohnfläche  * Differenzbetrag zwischen Miethöhe für Einkommensstufe 1 und Einkommensstufen 2 oder 3 wird an die Stadt Frankfurt abgeführt werden.
<b>Antragsberechtigt</b>	Natürliche und juristische Personen als Eigentümer, Erbbauberechtigte oder sonstige Verfügbungsberechtigte. Bauträger, die Wohnraum mit dem Ziel der Veräußerung errichten, werden nicht gefördert

\* Im Jahr 2024 wurden alle Vorhaben nach o.st. Richtlinie bewilligt.

Ab 04.April 2025 werden alle Vorhaben nach der Richtlinie mit Stand Beschluss der STVV vom 03.04.2025 (§5933) bewilligt werden.

# Frankfurter Programm Wohnraumförderung für Studierende und Auszubildende

Stand Beschluss der STVV v. 11.07.2024 (§5022)\*

2

<b>Ziel</b>	Schaffung von Mietwohnraum für Studierende und Auszubildende
<b>Zielgruppe</b>	Junge Menschen in Ausbildung: Studierende einer staatlichen oder staatlich anerkannten Hochschule in Frankfurt sowie Auszubildende in einem staatlich anerkannten Ausbildungsberuf oder in Ausbildung auf einer Berufsfachschule in Frankfurt
<b>Art der Förderung</b>	Zinsloses Darlehen Zuschuss zu Baukosten
<b>Bindungsdauer</b>	40 Jahre
<b>Einstiegsmietzins (Kaltmiete)</b>	8,50 € / qm Wohnfläche plus 2,40 € / qm Wohnfläche (Zuschlag für Möblierung und Schönheitsreparaturen)
<b>Antragsberechtigt</b>	Natürliche und juristische Personen als Eigentümer, Erbbauberechtigte oder sonstige Verfügungsberechtigte. Bauträger, die Wohnraum mit dem Ziel der Veräußerung errichten, werden nicht gefördert

\* Im Jahr 2024 wurden alle Vorhaben nach o.st. Richtlinie bewilligt.

# Erwerb von Belegungsrechten an bestehendem Wohnraum

Stand Beschluss der STVV v. 29.03.2007 (§1670), zuletzt geändert durch Beschluss v. 26.09.2019 (§4656)\*

<b>Ziel</b>	Preisgebundenen Wohnraum für sozialwohnungsberechtigte Haushalte zu sichern, der zur sofortigen Belegung zur Verfügung steht
<b>Zielgruppe</b>	Haushalte mit einem bereinigten Einkommen gemäß § 5 des Hessischen Wohnraumfördergesetzes (HWoFG)
<b>Art der Förderung</b>	Zuschuss
<b>Bindungsdauer</b>	Zwischen 10 und 20 Jahre
<b>Einstiegmietzins</b>	5,- € Kaltmiete / qm Wohnfläche
<b>Antragsberechtigt</b>	Förderberechtigt sind natürliche und juristische Personen des privaten und des öffentlichen Rechts als Eigentümer/in bzw. Verfügungsberechtigte von Mietwohnungen
<b>Besonderheiten</b>	In Frankfurt am Main seit 2007 als eine der ersten Kommunen in Deutschland Ab 2013 erste Bindungsverlängerungen als Anschlussförderungen zusammen mit dem Land Hessen. Hier profitieren auch die Bestandsmieter:innen

\* Im Jahr 2024 wurden alle Vorhaben nach o.st. Richtlinie bewilligt.

# Modernisierungsprogramm

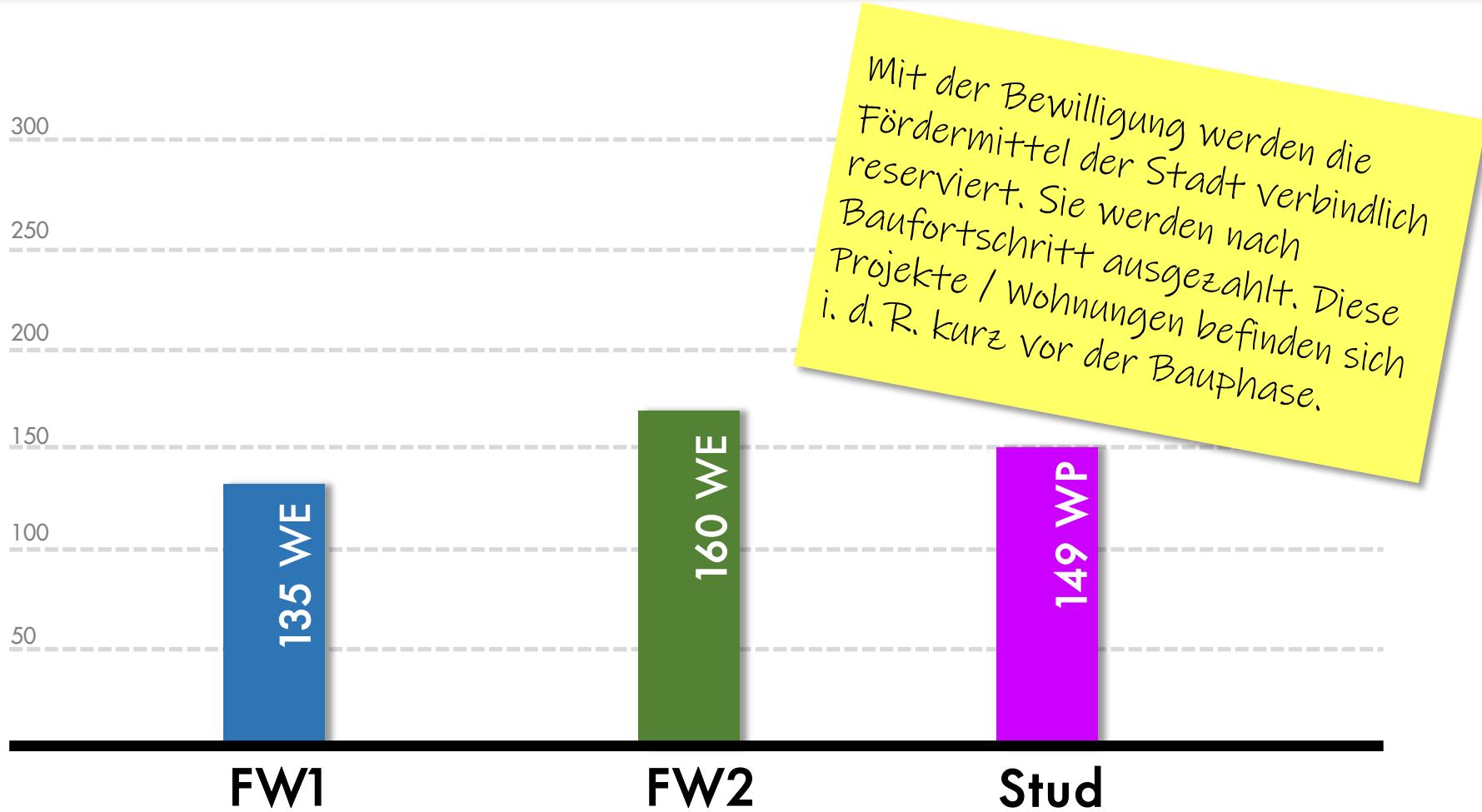
Stand Beschluss der STVV v. 11.11.2010 (§9041) zuletzt geändert durch Beschluss v. 25.09.2014 (§5083)\*

2

<b>Ziel</b>	Energetische und funktionale Modernisierung des Wohnungsbestandes
<b>Zielgruppe</b>	Mieter:innen und Eigennutzer:innen von Wohngebäuden
<b>Art der Förderung</b>	Darlehen bzw. Zuschüsse zu den Modernisierungskosten
<b>Zweckbindung</b>	Dauerhafte Sicherung der Wohnnutzung
<b>Miethöhe</b>	Begrenzung der Miethöhe nach der Modernisierung auf die OVM (ausgehend von max. mittleren Wohnlagen) nach jeweils gültigem Mietspiegel
<b>Antragsberechtigt</b>	Natürliche und juristische Personen als Eigentümer, Erbbauberechtigte oder sonstige Verfügungsberechtigte

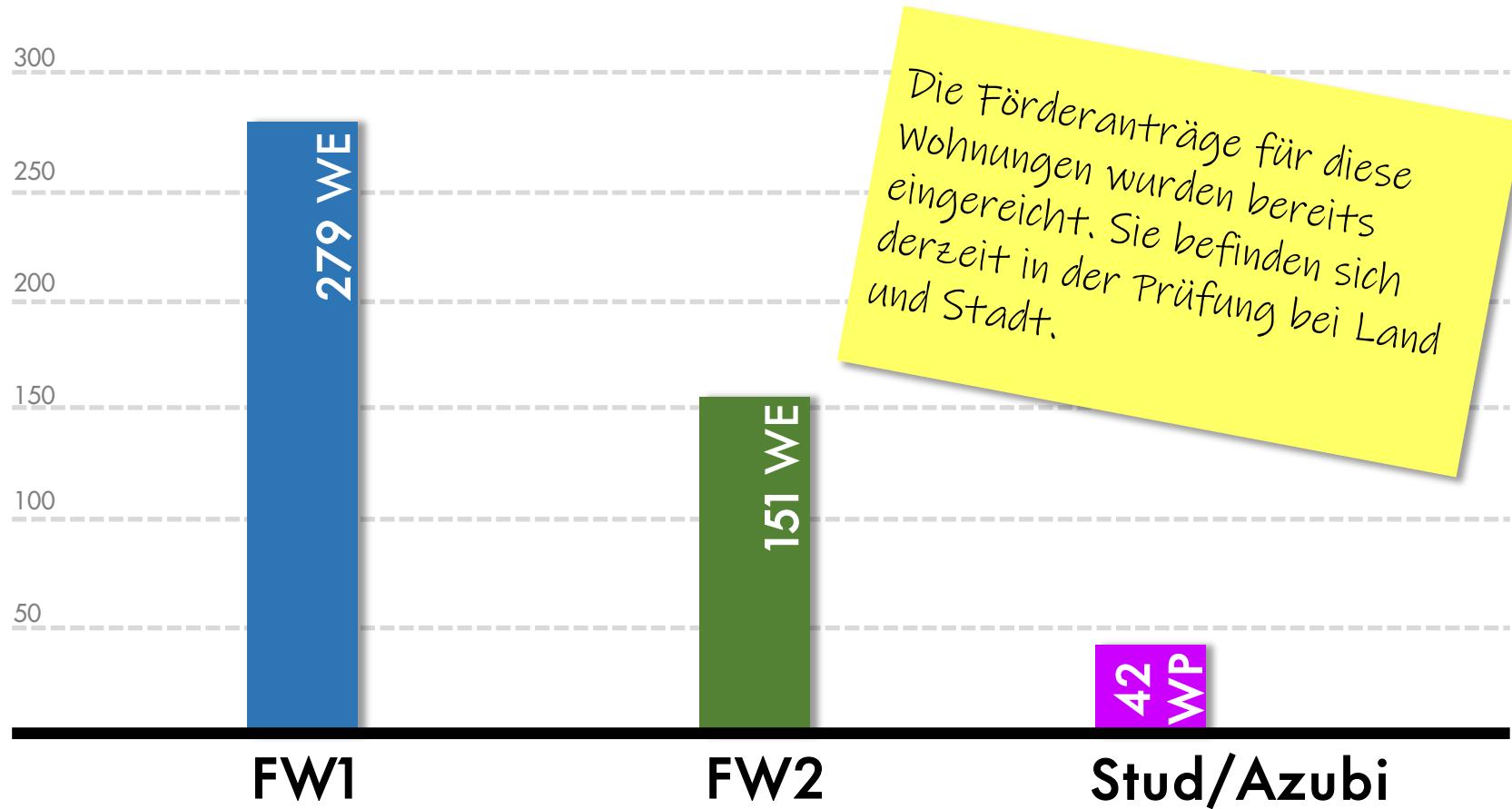
\* Im Jahr 2024 wurden alle Vorhaben nach o.st. Richtlinie bewilligt. Ab 06.06.2025 werden alle Vorhaben nach der Richtlinie „Modernisierungsbonus“ mit Stand Beschluss der STVV vom 05.06.2025 (§6240) bewilligt werden.

# Bilanz der bewilligten Neubauwohnungen (WE) /Wohnplätze (WP) 2024



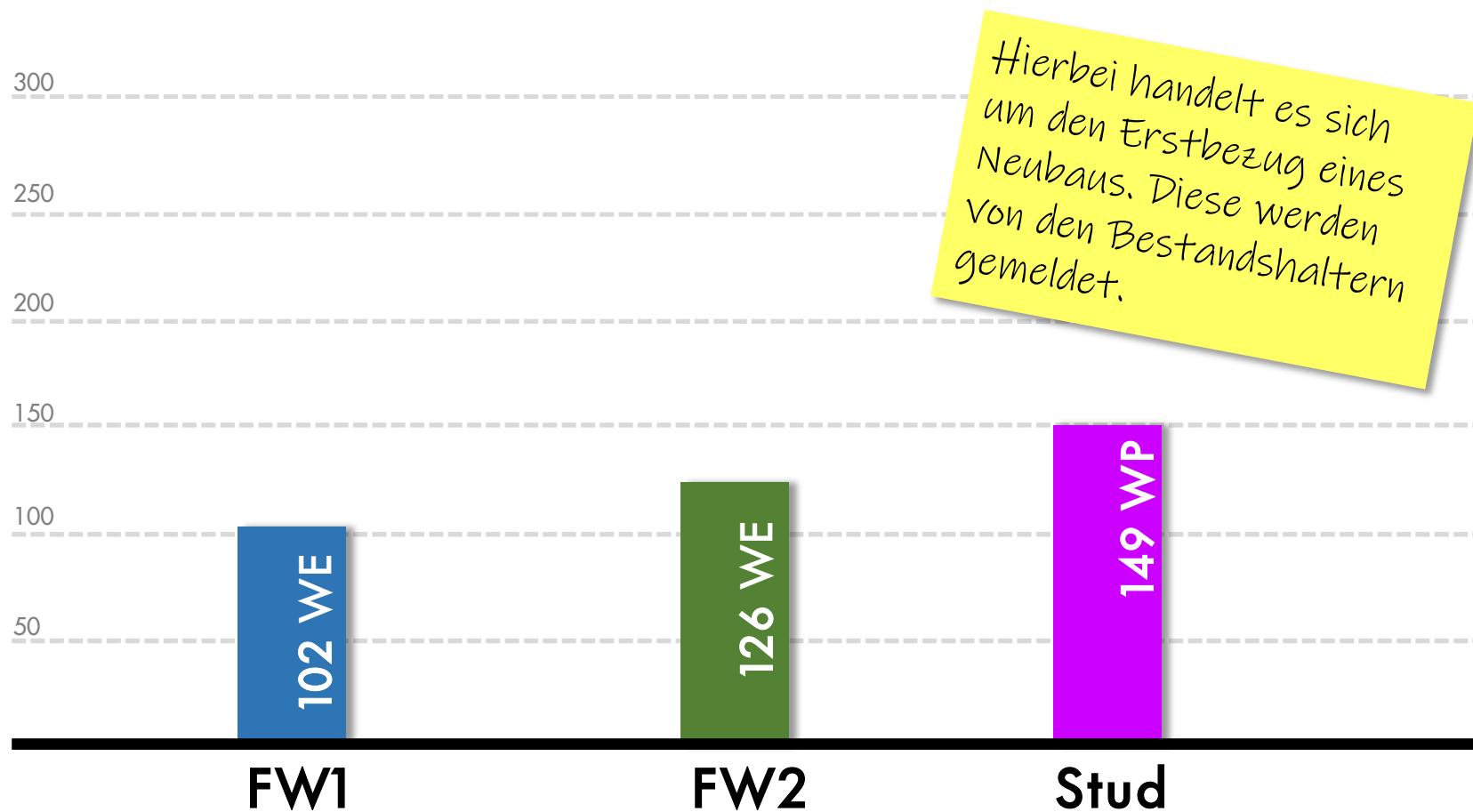
# Prognose der zur Bewilligung anstehenden Wohnungen (WE) / Wohnplätze (WP) 2025

3



# Anzahl der Wohnungen zur erstmaligen Belegung / Vermietung 2024

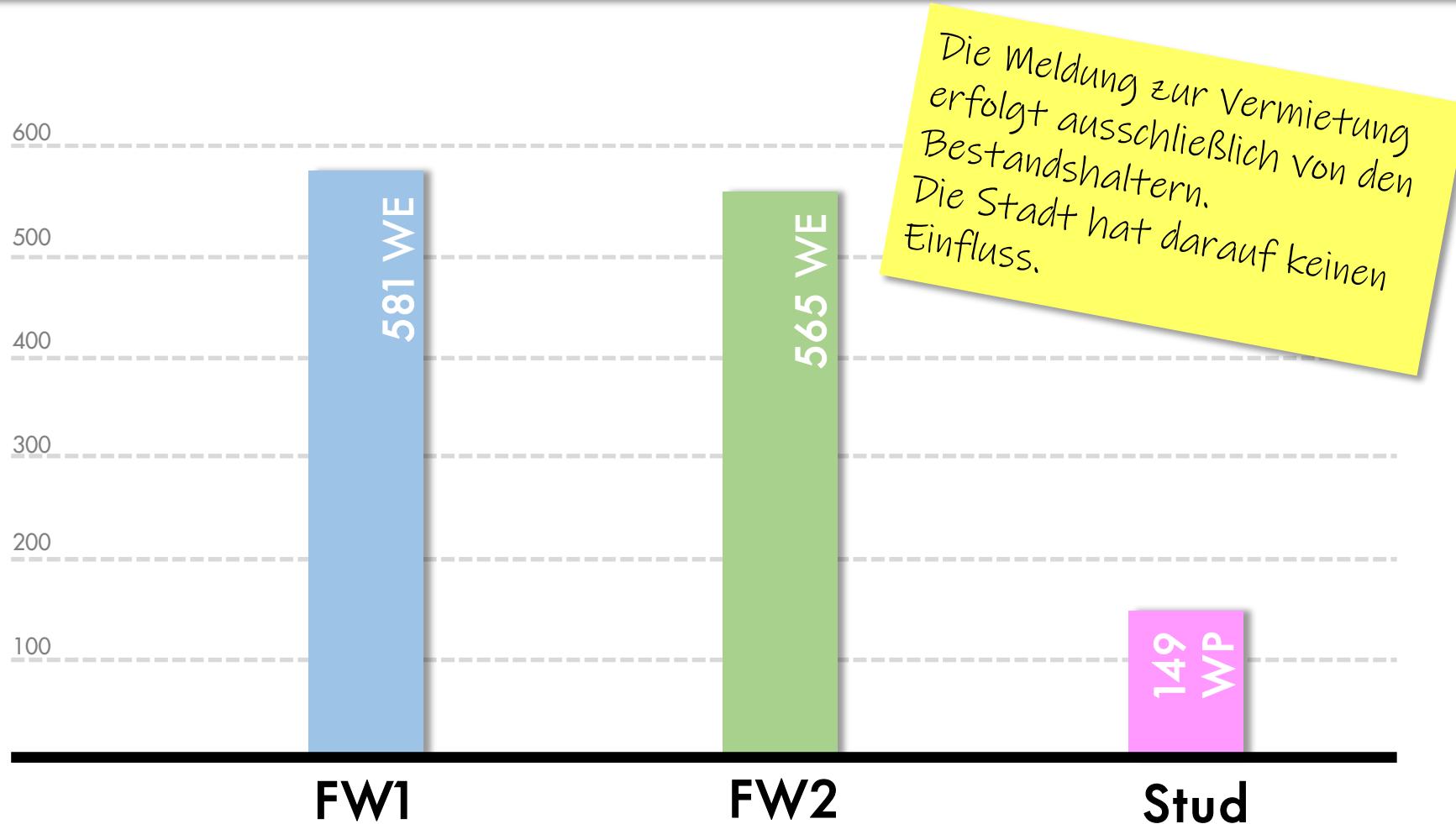
3



# Geschätzte Anzahl der in die Vermietung kommenden Wohnungen

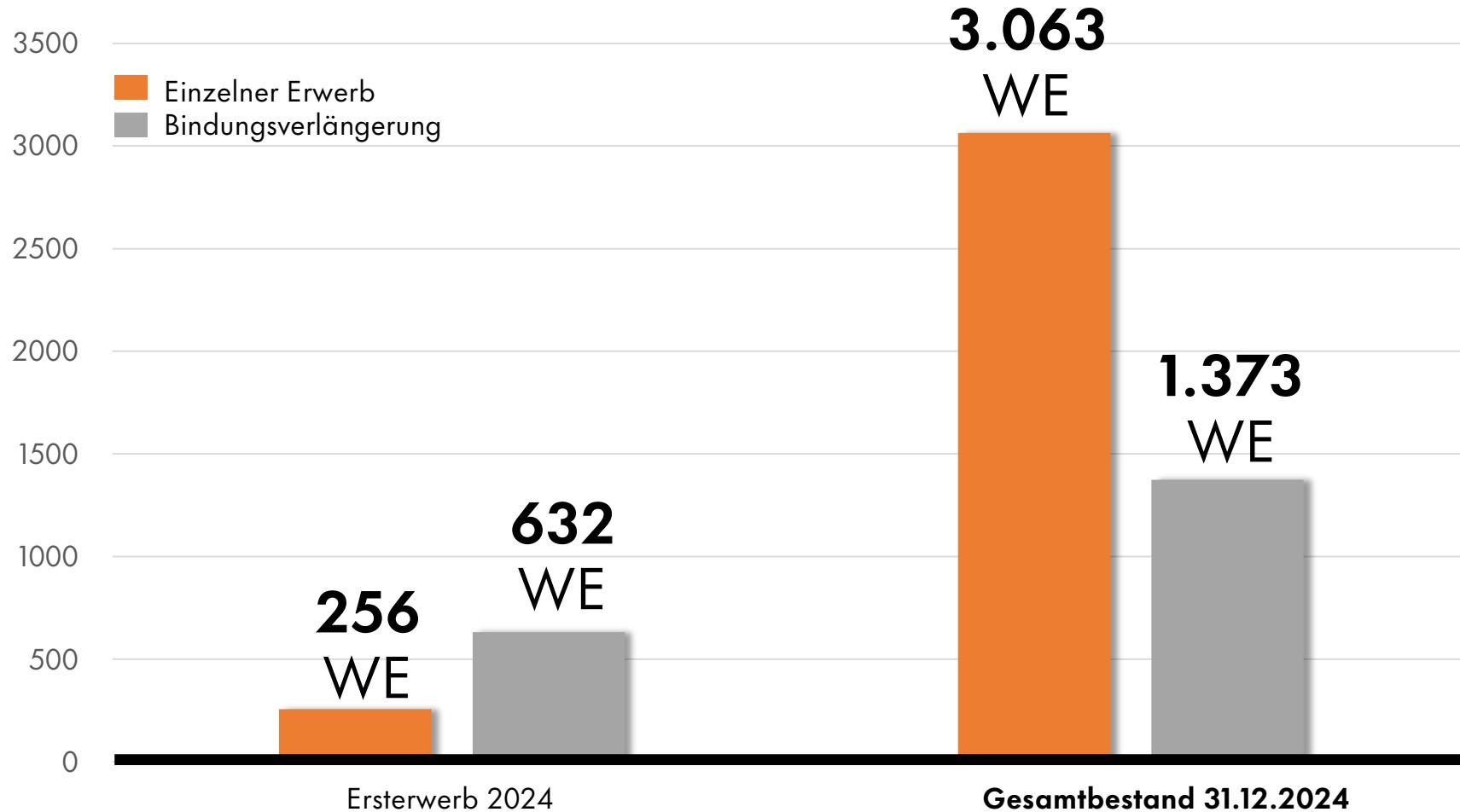
Prognose 2025 / 2026

3



# Erworбene Belegungsrechte

3



Entwicklung 2024 + Trend 2025

# **Bestandsentwicklung - geförderte Mietwohnungen -**

**4**

## **Anzahl aus Bindung gefallener Wohnungen**

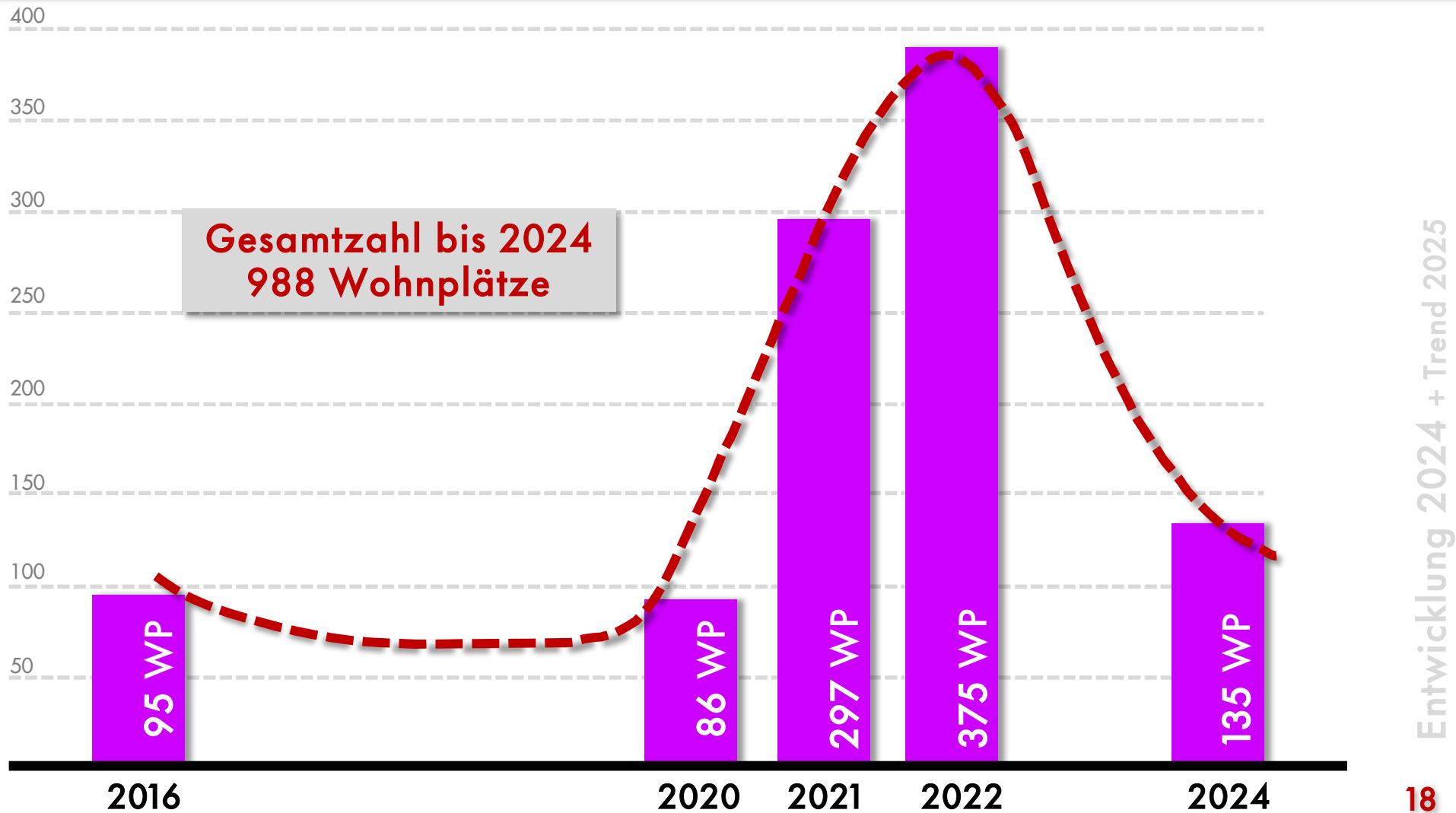
im Jahr 2024 wären **1.320** Wohnungen aus der Bindung gefallen.

**509** Wohnungen konnten mit Mitteln des Landes Hessen,  
**123** Wohnungen mit Mitteln der Stadt Frankfurt verlängert werden.

**Tatsächlich sind im Jahr 2024 somit insgesamt 688 Wohnungen aus der Bindung gefallen.**

# Bestandsentwicklung - Wohnplätze für Studierende\* (WP) -

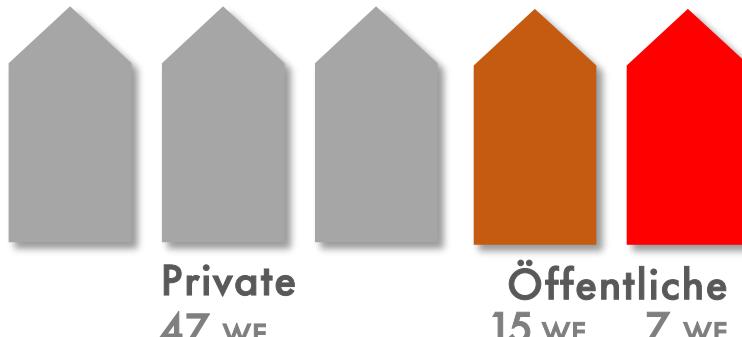
\* für Auszubildende stehen in diesem Zeitraum noch keine mit städtischen Mitteln geförderte Wohnplätze zur Verfügung.



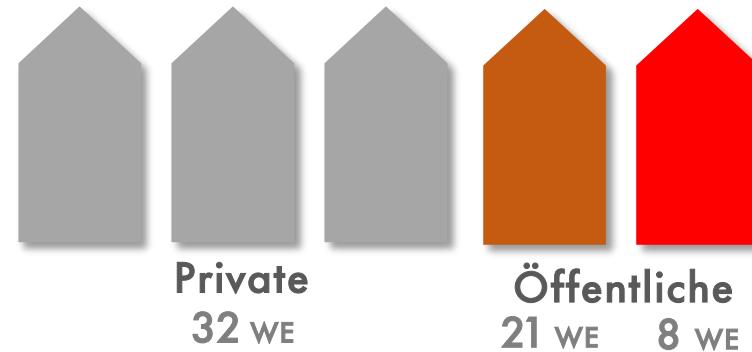
# Wer hat im Jahr 2024 Fördermittel beantragt ?

5

**FW1 = 69 WE**



**FW2 = 61 WE**



**Stud/Azubis**

**149** Wohnplätze



Im Jahr 2024 wurden 5 Projekte im FW1 beantragt, mit einer Summe von 69 Wohnungen. Im FW2 wurden 5 Projekte mit 61 Wohnungen beantragt und 1 Projekt im Studierende/Azubis Programm mit insgesamt 149 Wohnplätzen.

# Im Haushalt eingestellte Mittel zur Wohnraumförderung 2024

6

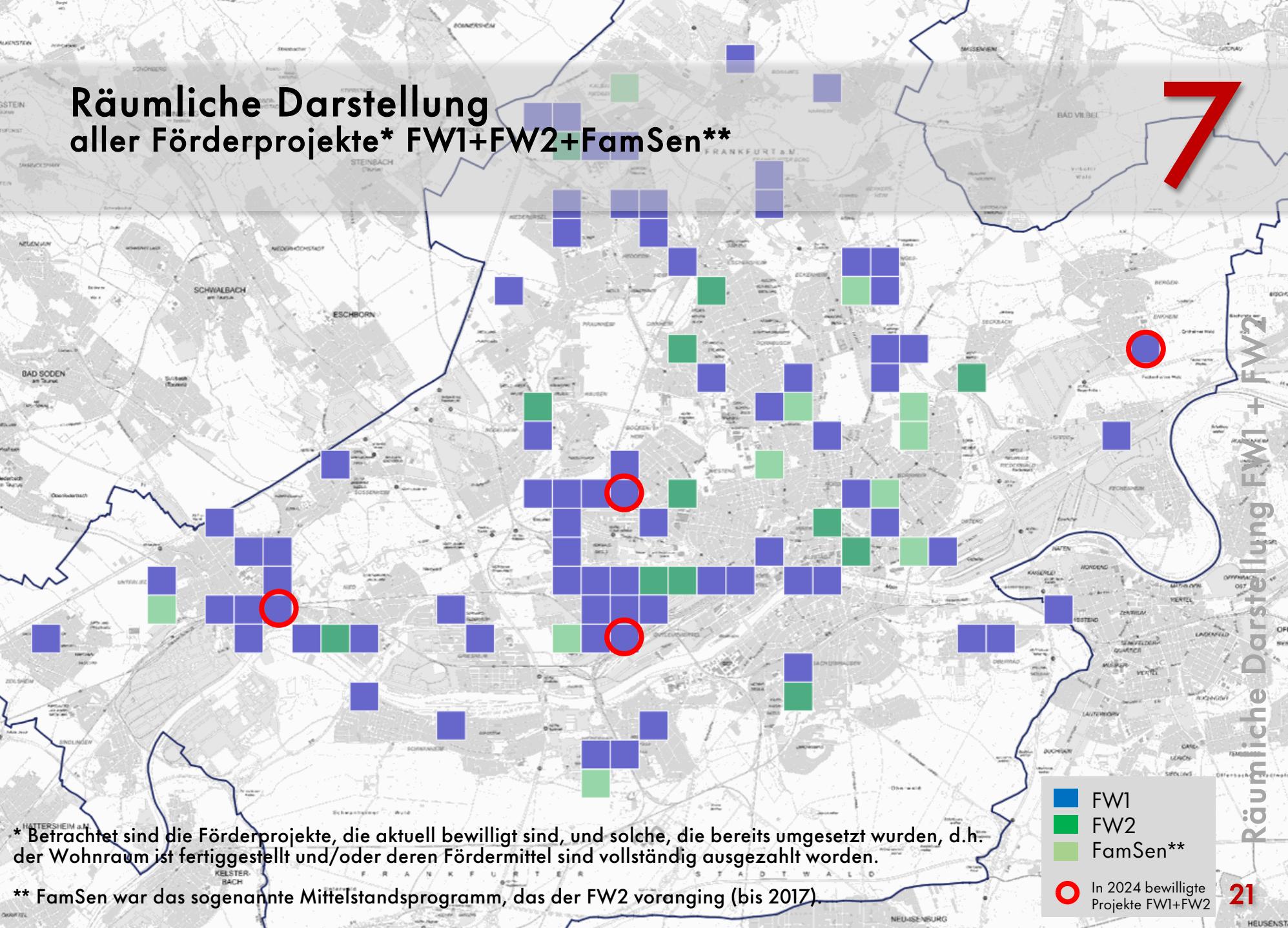
Jahr	FW1	FW2	Stud/Azubis	Erwerb von Belegrechten	Modprogramm
2024	<b>156.007 T€</b> davon 35.410 T€ verpflichtet			<b>7.500 T€</b> 7.500 T€ + 558.000 € verpflichtet	<b>5.400 T€</b> davon 621.777 € verpflichtet
2025	<b>72.041 T€</b>			<b>7.500 T €</b>	<b>5.400 T€</b>

# Räumliche Darstellung aller Förderprojekte\* FW1+FW2+FamSen\*\*

7

Räumliche Darstellung FW1 + FW2

- FW1
  - FW2
  - FamSen\*\*
- In 2024 bewilligte  
Projekte FW1+FW2



\* Betrachtet sind die Förderprojekte, die aktuell bewilligt sind, und solche, die bereits umgesetzt wurden, d.h.  
der Wohnraum ist fertiggestellt und/oder deren Fördermittel sind vollständig ausgezahlt worden.

\*\* FamSen war das sogenannte Mittelstandsprogramm, das der FW2 voranging (bis 2017).

21

# Von der Projektidee bis zur Vermietung

8

Eigentümer/Investor  
hat ein Bauprojekt

Projektvorstellung  
„angefragt“

Förderanmeldung  
„angemeldet“  
/Zusage

Weitere Abstimmung

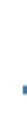
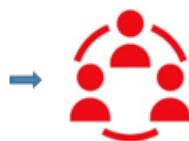
Bau/Förderantrag  
„beantragt“

Bewilligung (Stadt)  
„bewilligt“/  
Förderzusage (Land)

Bauen

Fördermittelauszahlung  
nach Baufortschritt

Vermietung/Belegung  
der Mietwohnungen  
„bezugsfertig“





Frankfurt am Main, November 2025

**Fotos in Leserichtung:** Bockenheim | NHW | planquadrat | © NHW // Riedberg, Studierendenwohnheim | Studentenwerk Frankfurt am Main | Ferdinand Heide Architekten | Planungsgesellschaft mbH | © Studentenwerk Frankfurt am Main // Ginheim | ABG Frankfurt Holding | Stefan Forster GmbH | © Stadtplanungsamt Stadt Frankfurt am Main // Ginheim | ABG Frankfurt Holding | Stefan Forster GmbH | © Stadtplanungsamt Stadt Frankfurt am Main // Ostend | ABG Frankfurt Holding | Stefan Forster GmbH | © Stadtplanungsamt Stadt Frankfurt am Main // Ostend | ABG Frankfurt Holding | Karl Dudler Architekten | © Stadtplanungsamt Stadt Frankfurt am Main // Ginheim | ABG Frankfurt Holding | Stefan Forster GmbH | © Stadtplanungsamt Stadt Frankfurt am Main // Nordend, Studierendenheim | Commerz Real AG | AI+P Planungs GmbH | © Stadtplanungsamt Stadt Frankfurt am Main // Riedberg | ABG Frankfurt Holding | CYRUS.ARCHITEKTEN | © Stadtplanungsamt Stadt Frankfurt am Main // Hedderheim | ABG Frankfurt Holding | schneider + schumacher | © Stadtplanungsamt Stadt Frankfurt am Main