

Wohnraumförderung in Frankfurt am Main Bilanz Förderjahr 2025 | Ausblick 2026



© Stadtplanungsamt Stadt Frankfurt am Main



Stand 31.12.2025

Wohnraumförderung in Frankfurt am Main

Bilanz Förderjahr 2025 | Ausblick 2026

1. Wohnungsmarktübersicht
2. Ziele und Instrumente
3. Entwicklung 2025 + Trend 2026
4. Bestandsentwicklung 2025
5. Akteurslandschaft 2025
6. Finanzmittel
7. Räumliche Darstellung FW1 + FW2
8. Von der Projektidee bis zur Vermietung

Geförderter Wohnungsmarkt: Gesamtentwicklung / -übersicht

1

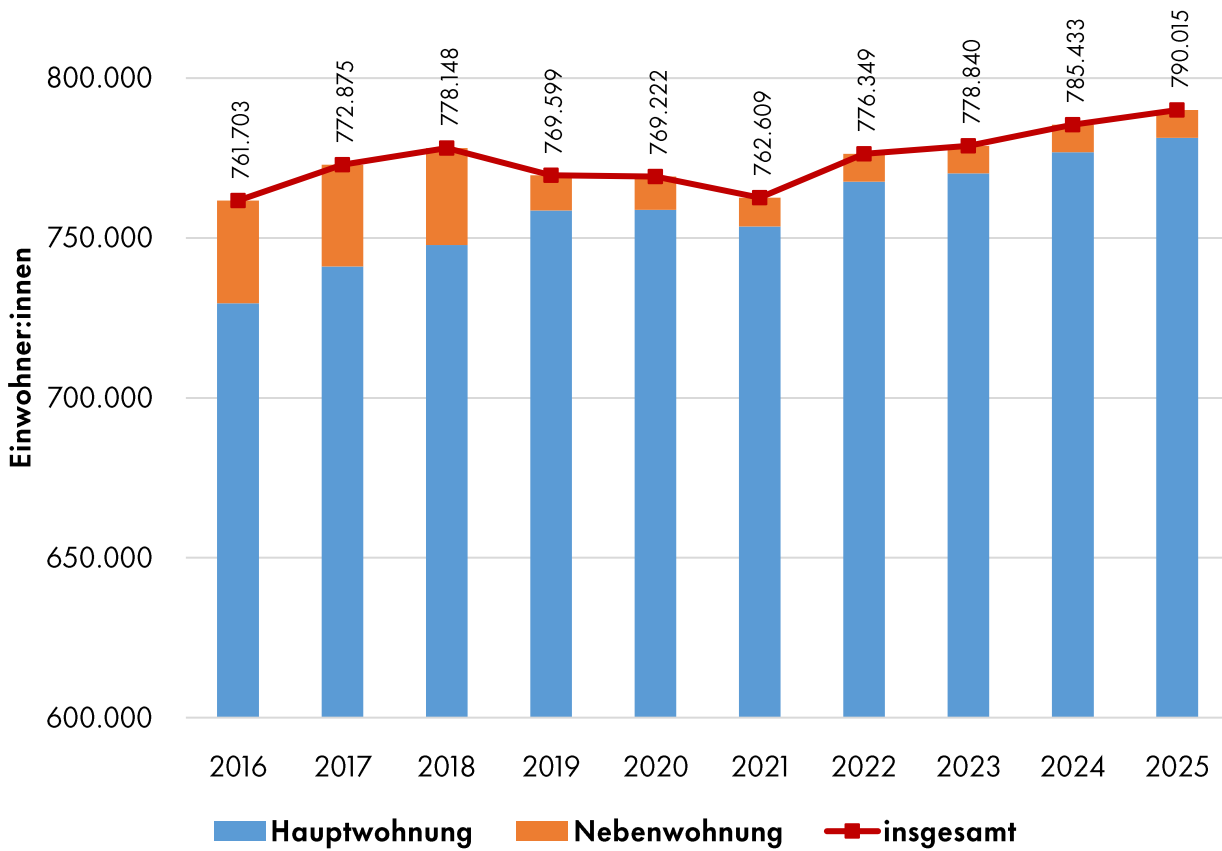
Wohnungen für Sozialwohnungsberechtigte	Wohnungen für Bezieher:innen mit mittlerem Einkommen
25.972*	4.867
Studierende (Wohnplätze)	Wohnungen modernisiert
988	157

* Darüber hinaus beträgt das Reservoir an vertraglich gesicherten „zukünftig“ zum Erwerb von Belegungsrechten vorgesehenen Wohnungen 2.294.

Quelle: Kommunale Wohnraumversorgung Jahresbericht 2025,
Amt für Wohnungswesen, Stadt Frankfurt.

Aktuell stehen insgesamt 30.839 Wohneinheiten im Rahmen der Mietwohnraumförderung für Haushalte mit geringem und mittlerem Einkommen in Frankfurt zur Verfügung.

Wohnungsnachfrage



Personen in Haushalten
786.325

Haushalte
426.293

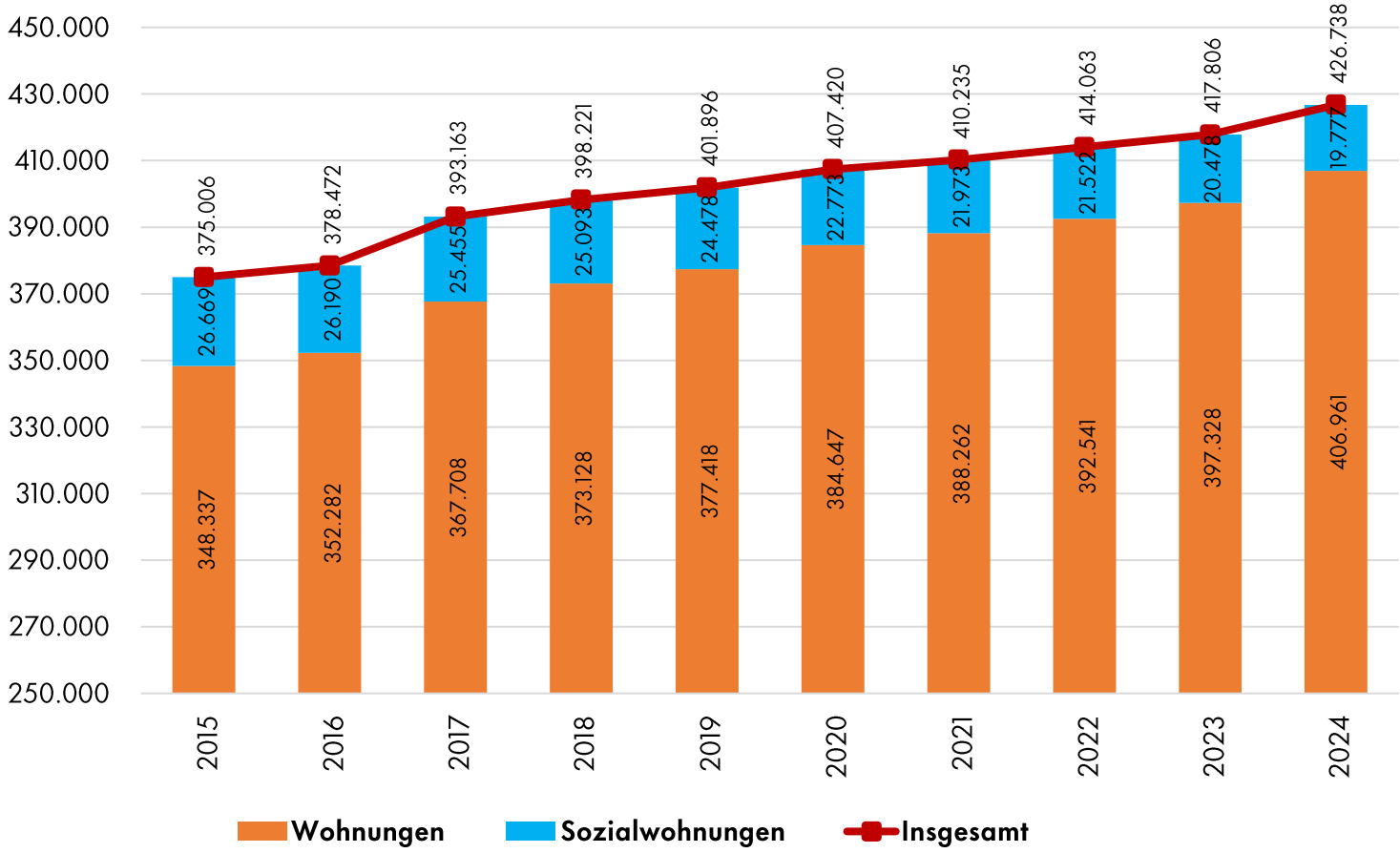
Haushalte zur Miete (MZ '22*)
81,3 %

* MZ: Mikrozensus 2022

Ø Haushaltgröße
1,8

Anteil 1-Personen-Haushalte
54,1 %

Wohnungsangebot



Relatives
Wohnungsdefizit ('24)
2,53 %

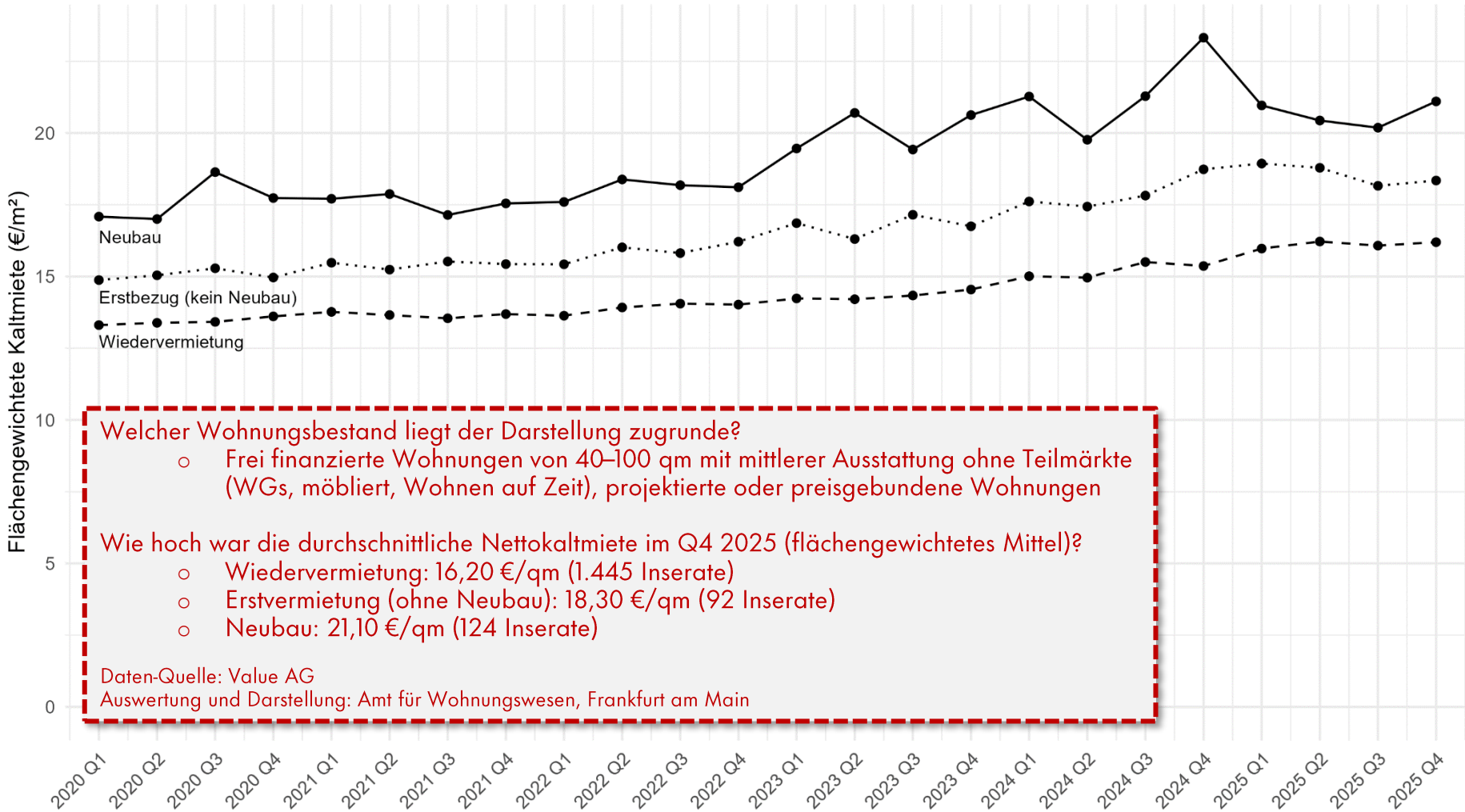
Anteil
vermieteter Wohnungen
(GWZ '22*)
77,8 %

Ø Wohnungsgröße
Mietenden-Haushalt
(MZ '22**)
68 qm

Ø Wohnungsgröße
selbstgen. Eigentumswgh.
(MZ '22**)
115 qm

* GWZ: Gebäude- und Wohnungszählung
** MZ: Mikrozensus 2022

Allgemeine Mietentwicklung



Welcher Wohnungsbestand liegt der Darstellung zugrunde?

- Frei finanzierte Wohnungen von 40–100 qm mit mittlerer Ausstattung ohne Teilmärkte (WGs, möbliert, Wohnen auf Zeit), projektierte oder preisgebundene Wohnungen

Wie hoch war die durchschnittliche Nettokaltmiete im Q4 2025 (flächengewichtetes Mittel)?

- Wiedervermietung: 16,20 €/qm (1.445 Inserate)
- Erstvermietung (ohne Neubau): 18,30 €/qm (92 Inserate)
- Neubau: 21,10 €/qm (124 Inserate)

Daten-Quelle: Value AG
Auswertung und Darstellung: Amt für Wohnungswesen, Frankfurt am Main

Frankfurter Programm Neubau von bezahlbaren Mietwohnungen: Förderweg 1

Stand Beschluss der STVV v. 03.04.2025 (§5930)

2

Ziel	Schaffung von bezahlbarem Mietwohnraum für Haushalte mit geringem Einkommen
Zielgruppe	Haushalte mit einem bereinigten Einkommen gemäß § 5 des Hessischen Wohnraumfördergesetzes (HWOFG)
Art der Förderung	Zinsloses Darlehen
	Zuschuss zu Baukosten
	Zuschuss zum Mietertrag
Bindungsdauer	30 oder 40 Jahre
Einstiegsmietzins (Kaltmiete)	6,50 € / qm Wohnfläche, bei Gebäuden im Effizienzhaus 55 Standard 7,- € / qm Wohnfläche, bei Gebäuden im erhöhten energetischen Standard
Antragsberechtigigt	Natürliche und juristische Personen als Eigentümer, Erbbauberechtigte oder sonstige Verfügungsberechtigte. Bauträger, die Wohnraum mit dem Ziel der Veräußerung errichten, werden nicht gefördert

Frankfurter Programm für den Neubau von bezahlbaren Mietwohnungen: Förderweg 2

2

Stand Beschluss der STVV v. 03.04.2025 (§5933)

Ziel	Schaffung von bezahlbarem Mietwohnraum für Haushalte mit mittlerem Einkommen	
Zielgruppe	Haushalte mit einem bereinigten Einkommen gemäß § 5 HwofG zzgl. 40% (Stufe 1), 55% (Stufe 2), 70% (Stufe 3) außer bei 1-Personen-Haushalt	
Art der Förderung	Zinsloses Darlehen	
	Zuschuss zu Baukosten	
	Zuschuss zum Mietertrag	
Bindungsdauer	30 oder 40 Jahre	
Einstiegsmietzins * (Kaltmiete)	Stufe 1: 9,50 € /qm Wohnfläche	bei Gebäuden im Effizienzhaus 55 Standard
	Stufe 2: 10,50 € /qm Wohnfläche	
	Stufe 3: 11,50 € /qm Wohnfläche	
	Stufe 1: 10,- € /qm Wohnfläche	bei Gebäuden im erhöhten energetischen Standard
	Stufe 2: 11,- € /qm Wohnfläche	
	Stufe 3: 12,- € /qm Wohnfläche	
* Differenzbetrag zwischen Miethöhe für Einkommensstufe 1 und Einkommensstufen 2 oder 3 wird an die Stadt Frankfurt abgeführt werden.		
Antragsberechtigt	Natürliche und juristische Personen als Eigentümer, Erbbauberechtigte oder sonstige Verfügungsberechtigte. Bauträger, die Wohnraum mit dem Ziel der Veräußerung errichten, werden nicht gefördert	

Frankfurter Programm Wohnraumförderung für Studierende und Auszubildende

2

Stand Beschluss der STVV v. 11.07.2024 (§5022)

Ziel	Schaffung von Mietwohnraum für Studierende und Auszubildende
Zielgruppe	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
Art der Förderung	Zinsloses Darlehen Zuschuss zu Baukosten
Bindungsdauer	40 Jahre
Einstiegsmietzins (Kaltmiete)	8,50 € / qm Wohnfläche plus 2,40 € / qm Wohnfläche (Zuschlag für Möblierung und Schönheitsreparaturen)
Antragsberechtigigt	Natürliche und juristische Personen als Eigentümer, Erbbauberechtigte oder sonstige Verfügungsberechtigte. Bauträger, die Wohnraum mit dem Ziel der Veräußerung errichten, werden nicht gefördert

Erwerb von Belegungsrechten an bestehendem Wohnraum

2

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

Ziel	Preisgebundenen Wohnraum für sozialwohnungsberechtigte Haushalte zu sichern, der zur sofortigen Belegung zur Verfügung steht
Zielgruppe	Haushalte mit einem bereinigten Einkommen gemäß § 5 des Hessischen Wohnraumförderungsgesetzes (HWoFG)
Art der Förderung	Zuschuss
Bindungsdauer	Zwischen 10 und 20 Jahre
Einstiegmietzins	5,- € Kaltmiete / qm Wohnfläche
Antragsberechtigigt	Förderberechtigt sind natürliche und juristische Personen des privaten und des öffentlichen Rechts als Eigentümer/in bzw. Verfügungsberechtigte von Mietwohnungen
Besonderheiten	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 2025 wurden alle Vorhaben nach o.st. Richtlinie bewilligt.

Modernisierungsbonus

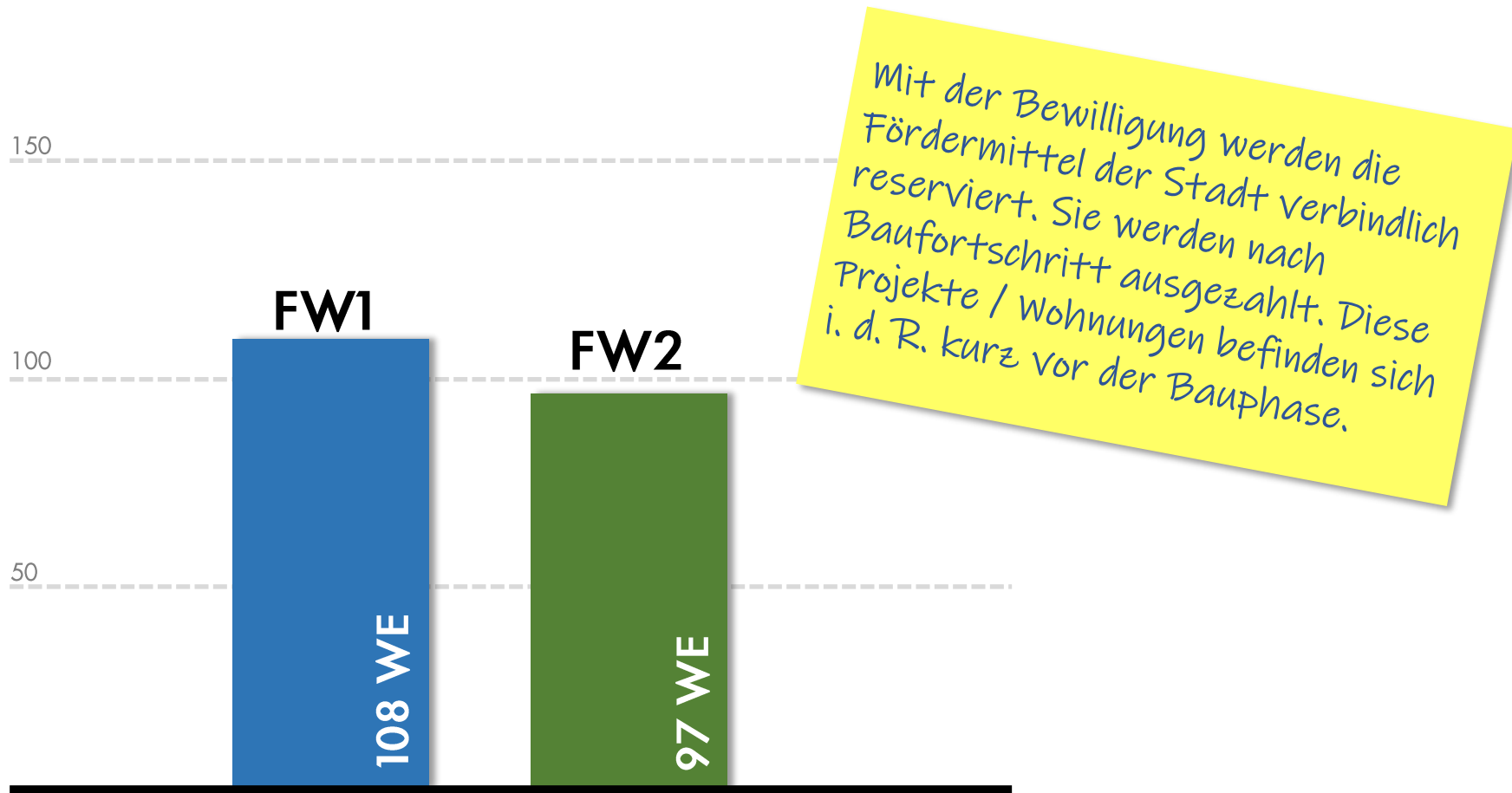
Beschluss der STVV vom 05.06.2025 § 6240

2

Ziel	Energetische und funktionale Modernisierung des Wohnungsbestandes
Zielgruppe	Mieter:innen und Eigennutzer:innen von Wohngebäuden
Art der Förderung	Zuschuss zu den Modernisierungskosten
Zweckbindung	Sicherung der Wohnnutzung für 30 Jahre
Miethöhe	Begrenzung der Miethöhe für die Dauer der Zweckbindung auf die OVM nach jeweils gültigem Mietspiegel, 3 Jahre keine "Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen", danach Umlage i.H.v. 6 % der Modernisierungskosten (statt 8 % gem. BGB)
Antragsberechtigigt	Natürliche und juristische Personen als Eigentümer, Erbbauberechtigte oder sonstige Verfügungsberechtigte

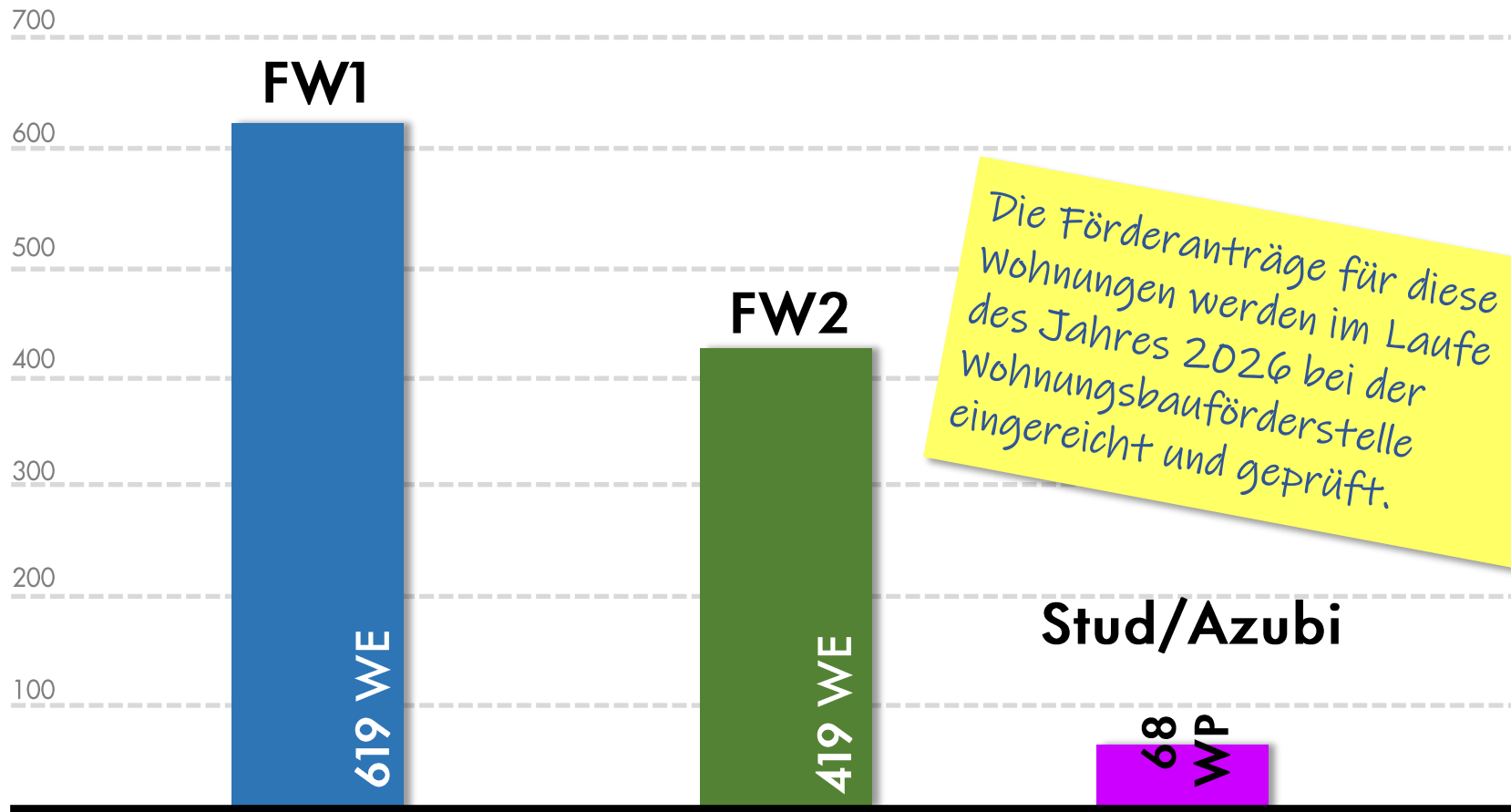
Bilanz der bewilligten Neubauwohnungen (WE) 2025

3



Prognose der zur Bewilligung anstehenden Wohnungen (WE) / Wohnplätze (WP) 2026

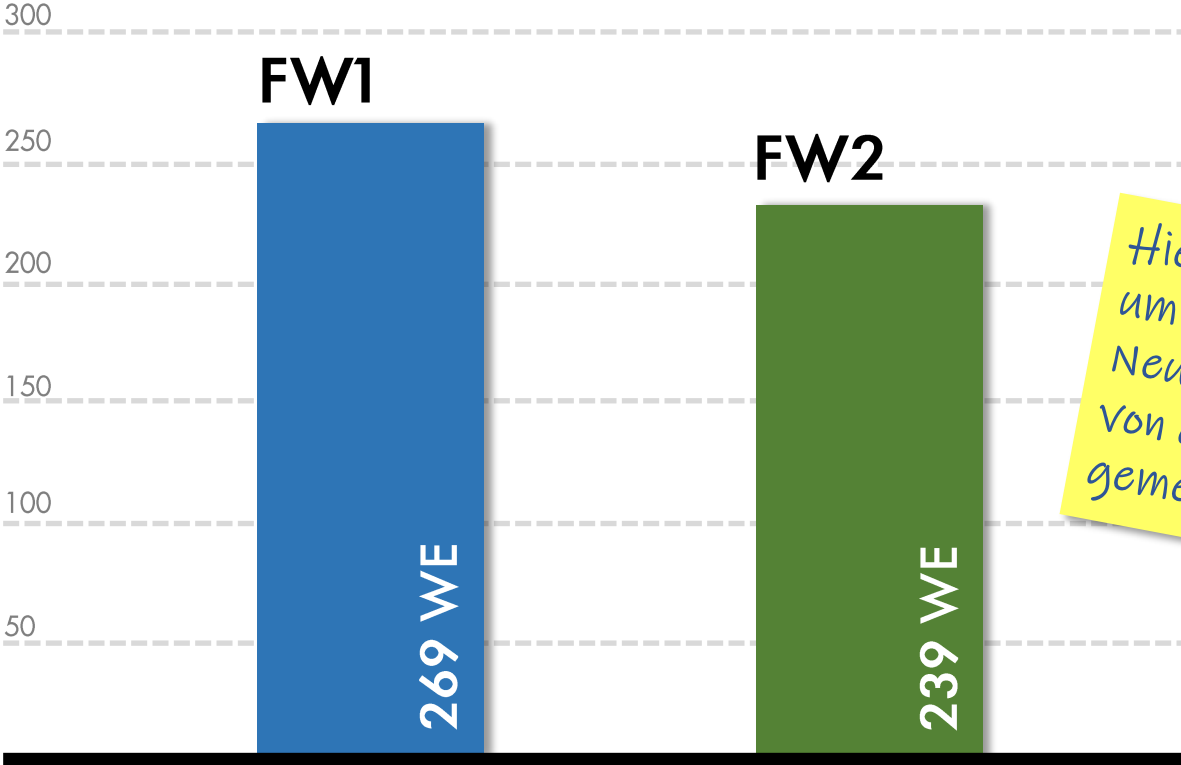
3



Entwicklung 2025 + Trend 2026

Anzahl der Wohnungen zur erstmaligen Belegung / Vermietung 2025

3



Hierbei handelt es sich um den Erstbezug eines Neubaus. Diese werden von den Bestandshaltern gemeldet.

Geschätzte Anzahl der in die Vermietung kommenden Wohnungen Prognose 2026 / 2027

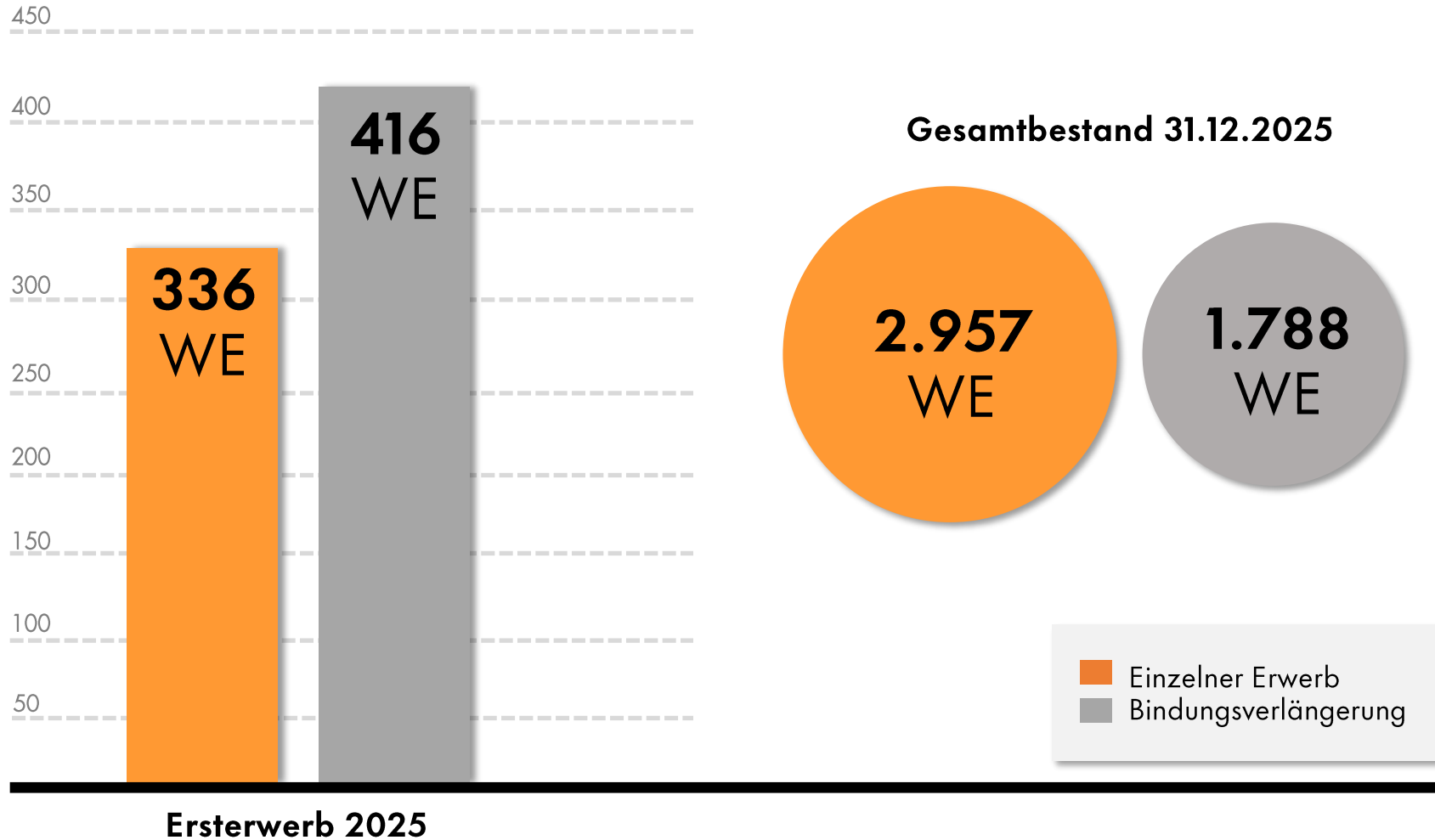
3



Entwicklung 2025 + Trend 2026

Erworbene Belegungsrechte

3



Entwicklung 2025 + Trend 2026

Bilanz Modernisierungsbonus 2025 inkl. Vorläuferprogramm

3

ModPro / ModBonus	Anzahl Förderprojekte					Förderhöhe (€)			
	Förderjahr	davon			Anzahl Wohnungen	gesamt	davon für Maßnahmen		
		gesamt	im Bestand	im Wohnumfeld			Barrierefreiheit	im Bestand (z.B. energetische Maßnahmen, in €)	im Wohnumfeld (z.B. Freiflächen, in €)
ModPro 2025 (01.01. - 05.06.)	10	10	0	0	30 WE	588.430 €	588.430 €	- €	- €
ModBonus 2025 (6.6. - 31.12.)	23	20	0	3	127 WE	2.024.831 €	2.007.929 €	- €	16.902 €
2025 Gesamt (ModPro + ModBonus)	33	30	0	3	157 WE	2.613.261 €	2.596.359 €	- €	16.902 €
ModPro 2011-2024 Durchschnittlich / Jahr	14	10	2	3	89 WE	1.273.204 €	911.063 €	332.037 €	30.138 €

Deutliche Erhöhung der Förderfälle nach Richtlinienänderung 2025 = fast 3 x so viele wie in vergleichbarem Zeitraum der Vorjahre

Anzahl aus Bindung gefallener Wohnungen

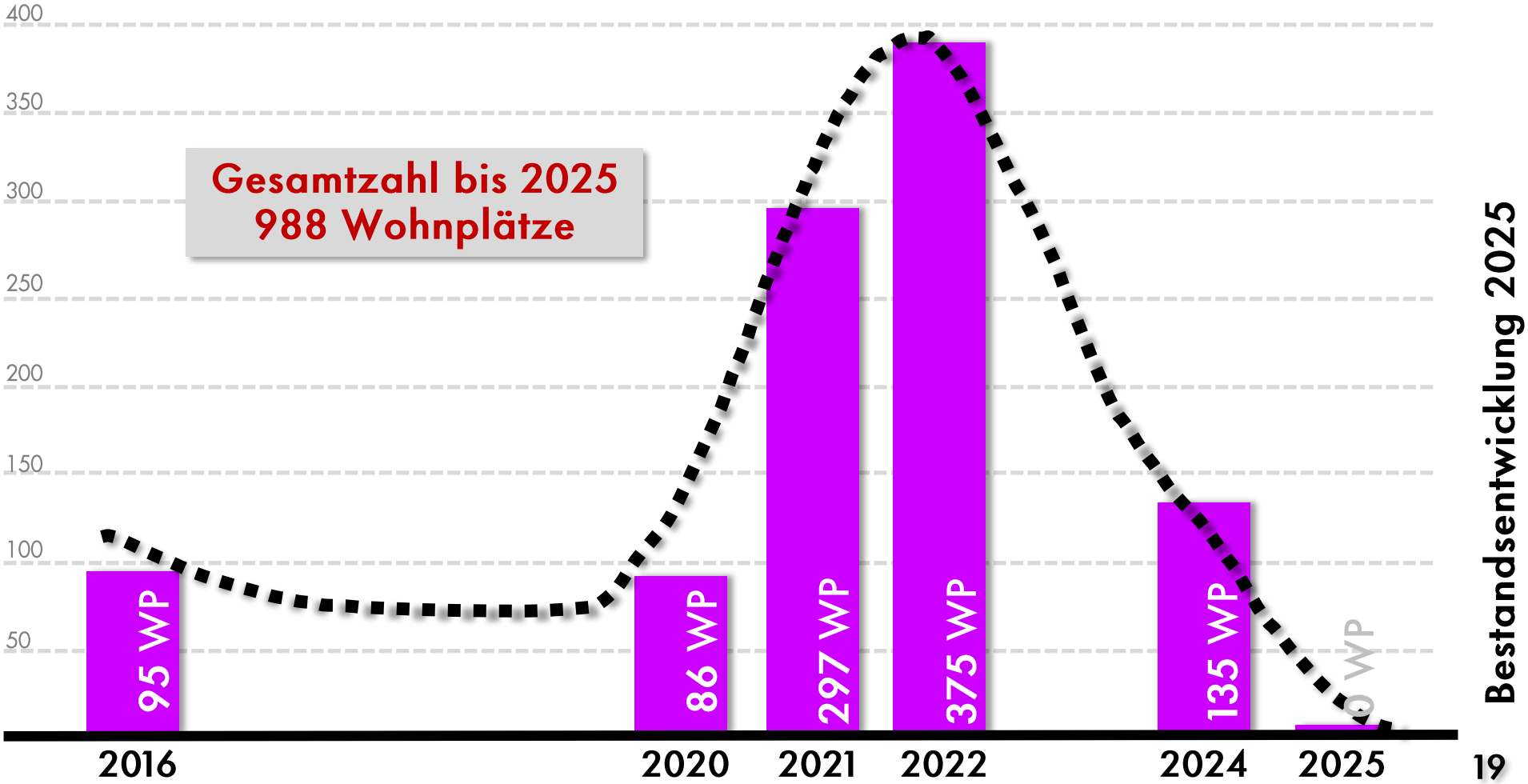
im Jahr 2025 wären **604** Wohnungen aus der Bindung gefallen.

383 Wohnungen konnten mit Mitteln des Landes Hessen,

33 Wohnungen mit Mitteln der Stadt Frankfurt verlängert werden.

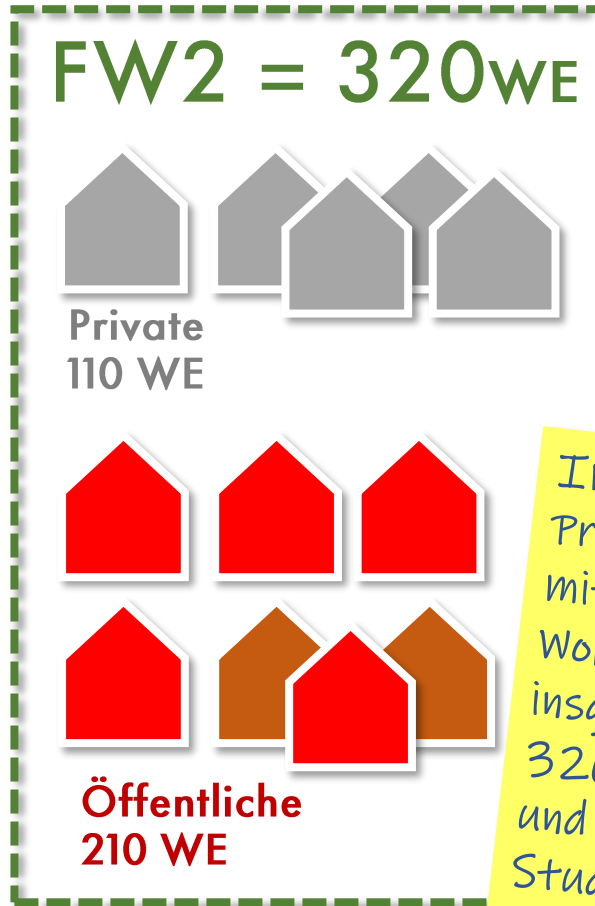
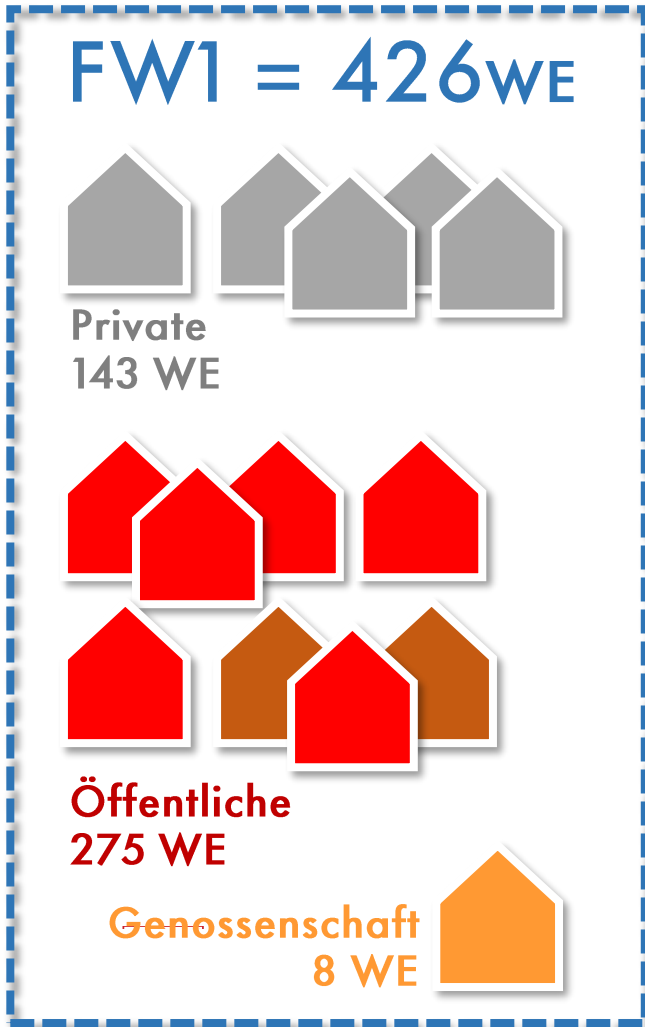
Tatsächlich sind im Jahr **2025** somit insgesamt **188** Wohnungen aus der Bindung gefallen.

Bestandsentwicklung Wohnplätze für Studierende (WP)



Wer hat im Jahr 2025 Fördermittel beantragt ?

5



Im Jahr 2025 wurden 14 Projekte im FW1 beantragt, mit einer Summe von 426 Wohnungen. Im FW2 wurden insgesamt 12 Projekte mit 320 Wohnungen beantragt und 2 Projekte im Studierende/Azubis Programm mit insgesamt 68 Wohnplätzen.

Bilanz Modernisierungsbonus 2025 nach Eigentümern

5

Insgesamt 127 WE modernisiert
(nach Richtlinienänderung)

Modbonus 2025 (06.06. - 31.12.)			
Verteilung auf unterschiedliche Eigentumsverhältnisse			
Eigentumsverhältnis	Anzahl Projekte	Anzahl WE	Förderhöhe (€)
Ein- und Zweifamilienhäuser	16	18	658.086 €
WEGs	1	14	164.375 €
Vermietete Mehrfamilienhäuser	3	17	322.989 €
Wohnungsbau-Gesellschaften	1	30	480.520 €
Genossenschaften	2	48	398.861 €

2025
seit RiLi-Änderung vom
05.06.2025

Hauptanteil Projekte =
Ein- und Zweifamilienhäuser

Hauptanteil Förderung =
Wohnungsbau-Gesellschaften und
Genossenschaften (> 40%)

Im Haushalt eingestellte Mittel zur Wohnraumförderung 2025

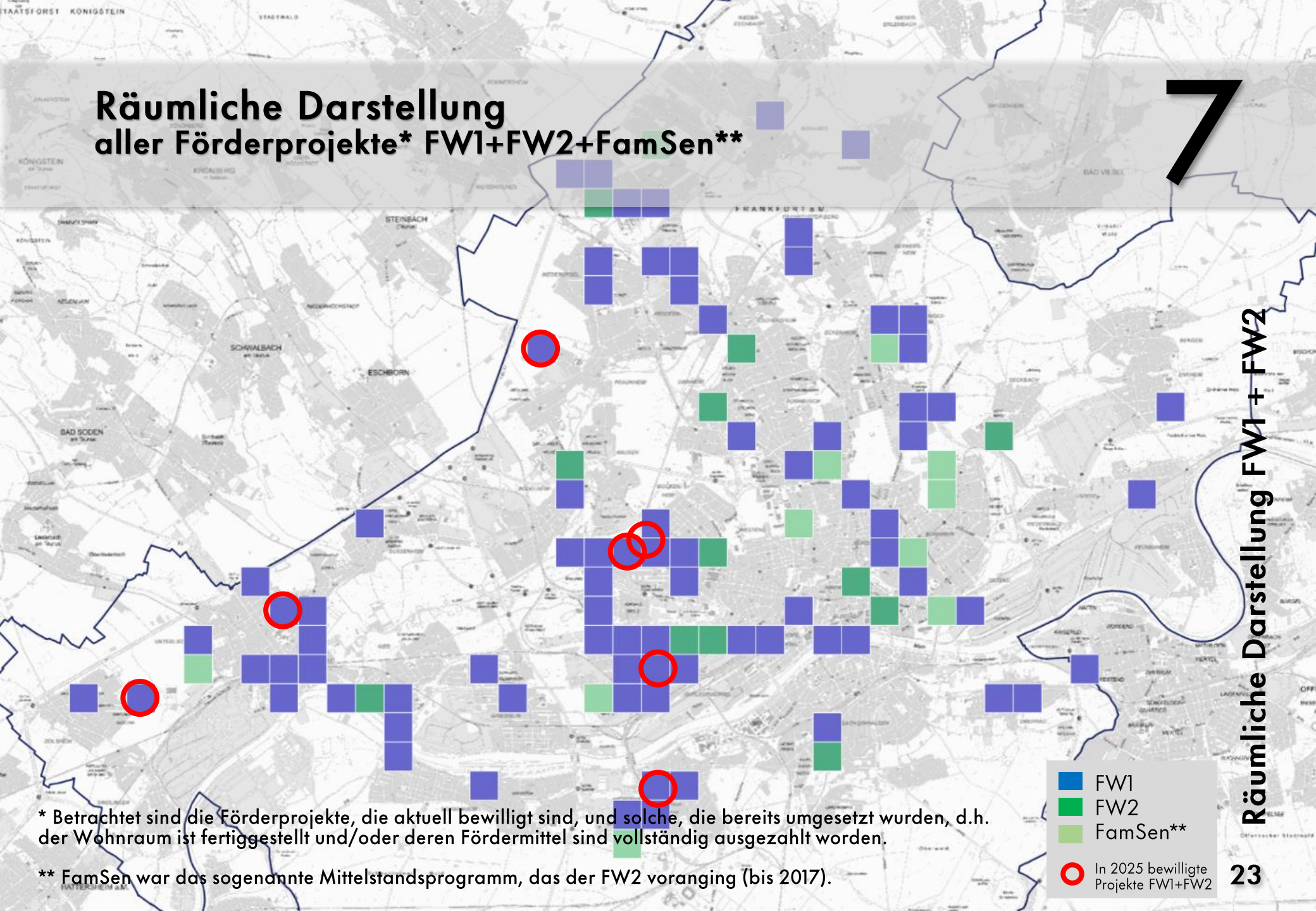
6

Jahr	FW1	FW2	Stud/Azubis	Erwerb von Belegrechten	Modprogramm
2025	72.041 T€ davon 29.323 T€ verpflichtet			8.843 T€ davon 100 % verpflichtet	5.400 T€ davon 2.613 T € verpflichtet
2026	145.327 T€			11.300 T €	5.400 T€

Finanzmittel 2025

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

7



Räumliche Darstellung FW1 + FW2

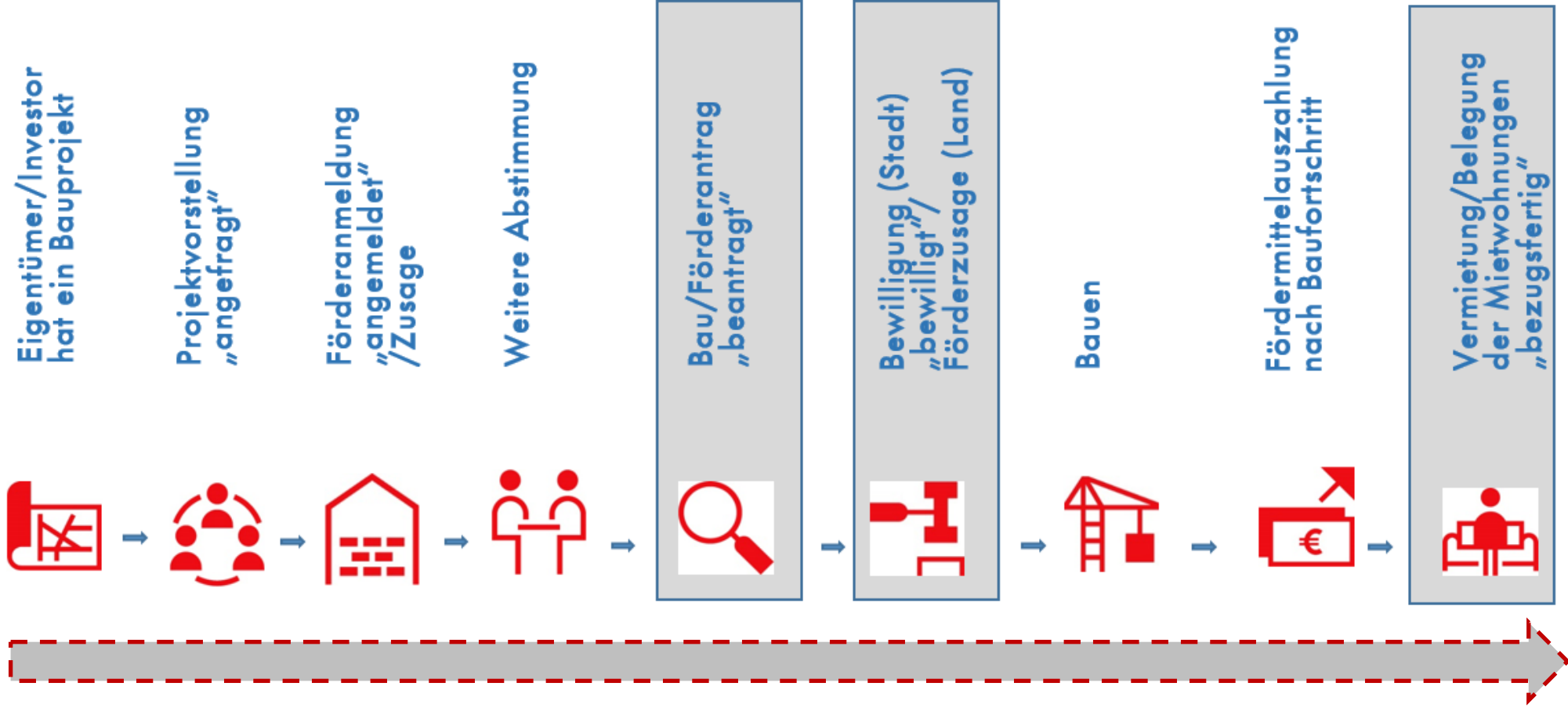
* Betrachtet sind die Förderprojekte, die aktuell bewilligt sind, und solche, die bereits umgesetzt wurden, d.h. der Wohnraum ist fertiggestellt und/oder deren Fördermittel sind vollständig ausgezahlt worden.

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

- FW1
- FW2
- FamSen**
- In 2025 bewilligte Projekte FW1+FW2

Von der Projektidee bis zur Vermietung

8



STADT  FRANKFURT AM MAIN



Frankfurt am Main, Juni 2026