



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

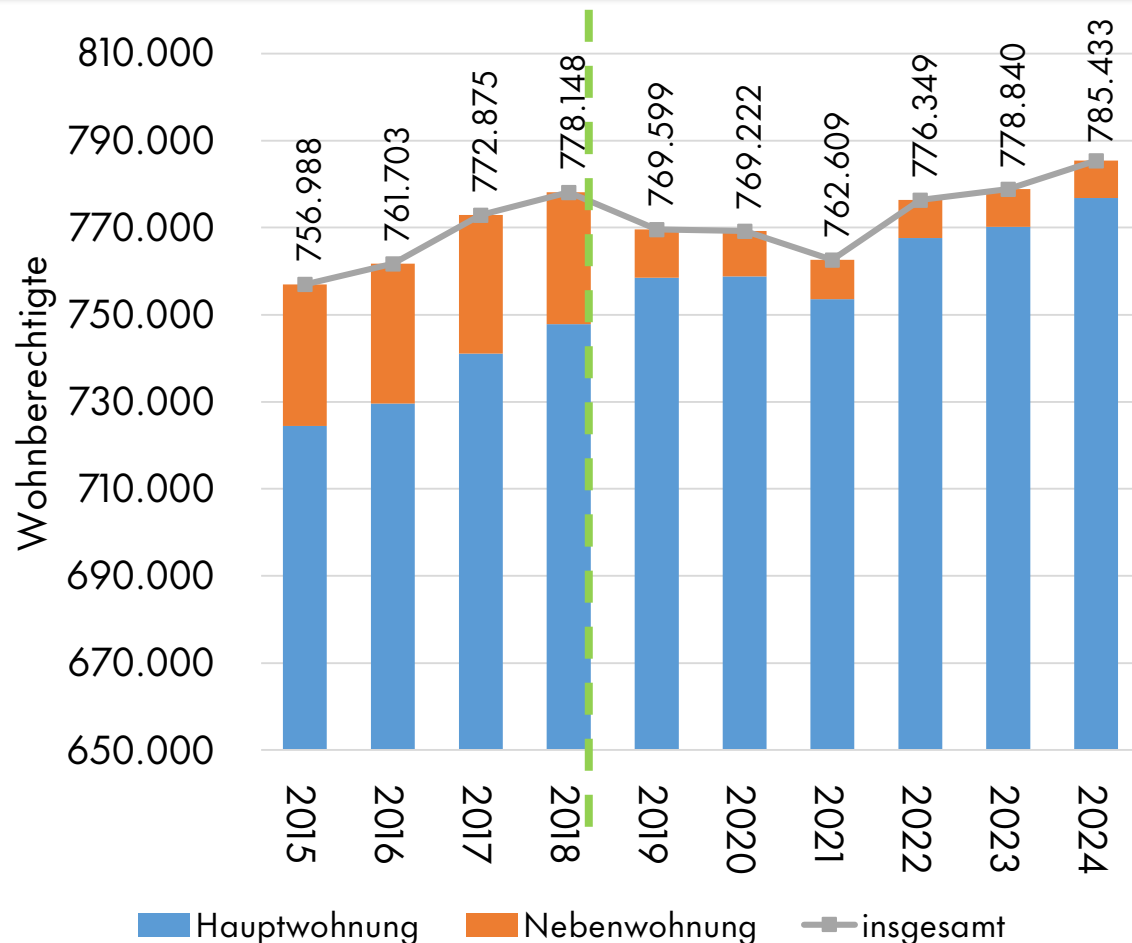
Geförderter Wohnungsmarkt: Gesamtentwicklung / -übersicht

1

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

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

Wohnungsnachfrage



— — — 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 Haushaltgröße

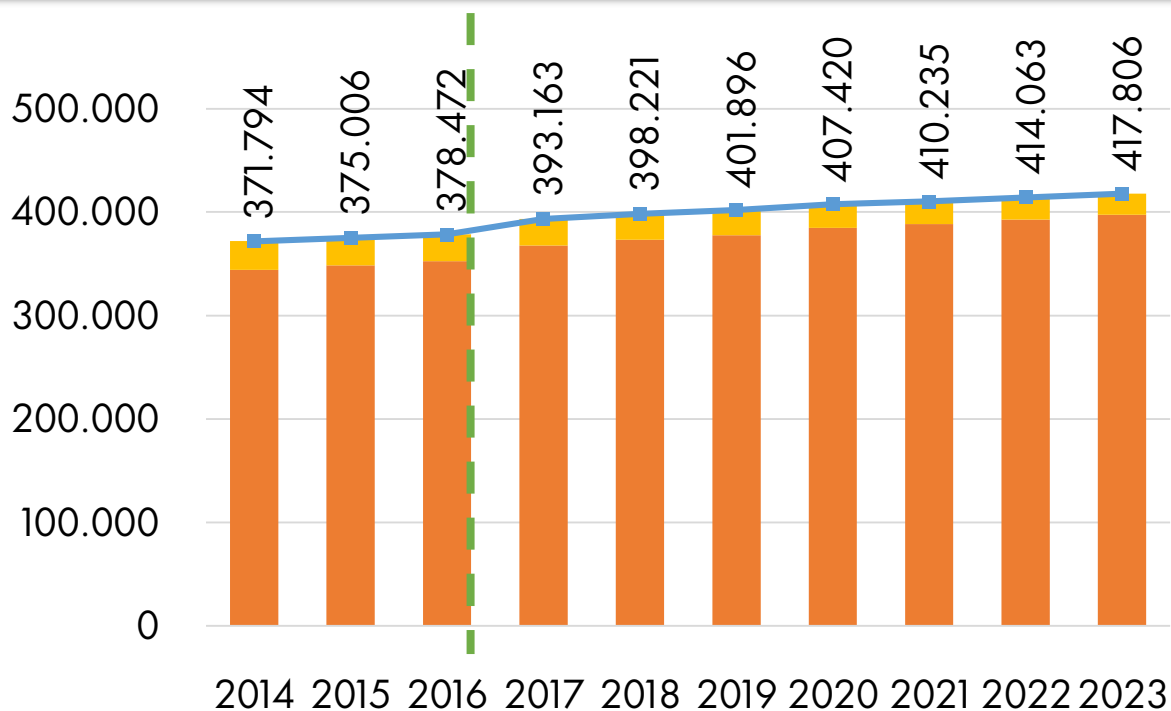
1,8

Anteil 1-Personen-Haushalte

53,9 %

* MZ: Mikrozensus 2022

Wohnungsangebot



öffentlich geförderte Wohnungen

keine Sozialwohnungen

Gesamtbestand

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. Eigentumswgh.
(MZ ‘22**)

115,1 qm

* GWZ: Gebäude- und Wohnungszählung

** MZ: Mikrozensus 2022

Allgemeine Mietenentwicklung

1

Angebotsmieten für Wiedervermietung & Neubau 2020-2024 nach Quartalen

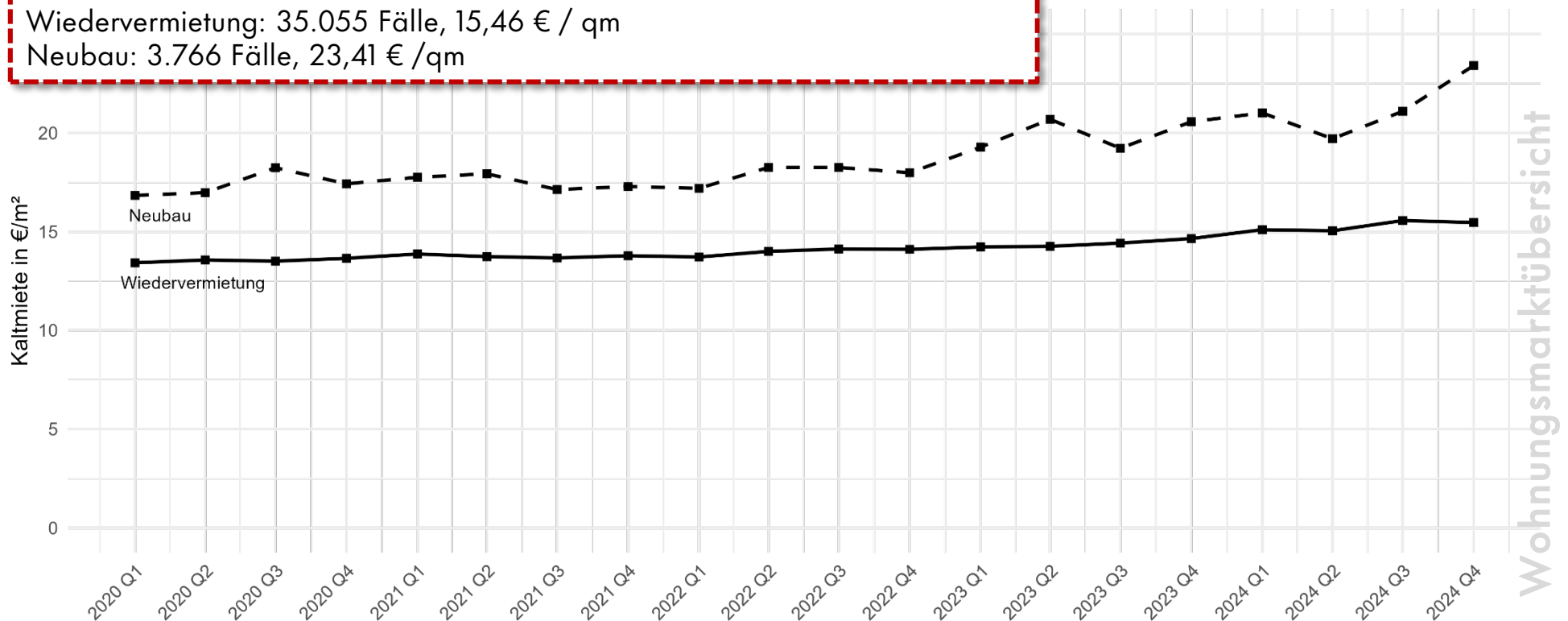
Flächengewichtetes Mittel

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

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 Jahre
Einstiegsmietzins (Kaltmiete)	5,50 € / qm Wohnfläche, bei erhöhtem energetischen Standard
	5,- € / qm Wohnfläche, bei niedrigerem energetischen Standard
Antragsberechtigt	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.

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

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
Bindungsdauer	30 Jahre
Einstiegsmietzins * (Kaltmiete)	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.
Antragsberechtigt	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.

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

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)
Antragsberechtigt	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)*

2

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
Antragsberechtig	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 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)*

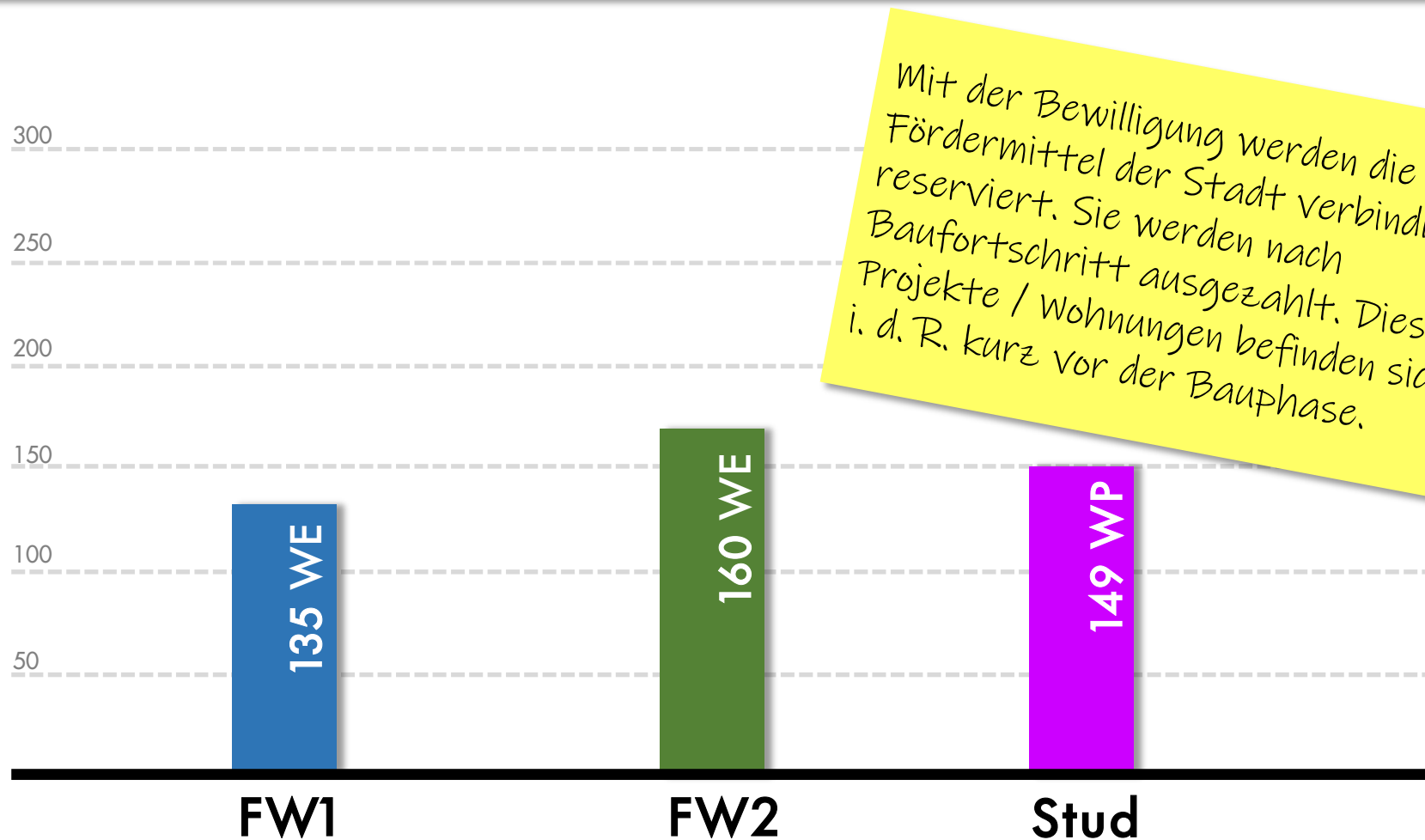
2

Ziel	Energetische und funktionale Modernisierung des Wohnungsbestandes
Zielgruppe	Mieter:innen und Eigennutzer:innen von Wohngebäuden
Art der Förderung	Darlehen bzw. Zuschüsse zu den Modernisierungskosten
Zweckbindung	Dauerhafte Sicherung der Wohnnutzung
Miethöhe	Begrenzung der Miethöhe nach der Modernisierung auf die OVM (ausgehend von max. mittleren Wohnlagen) nach jeweils gültigem Mietspiegel
Antragsberechtigt	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

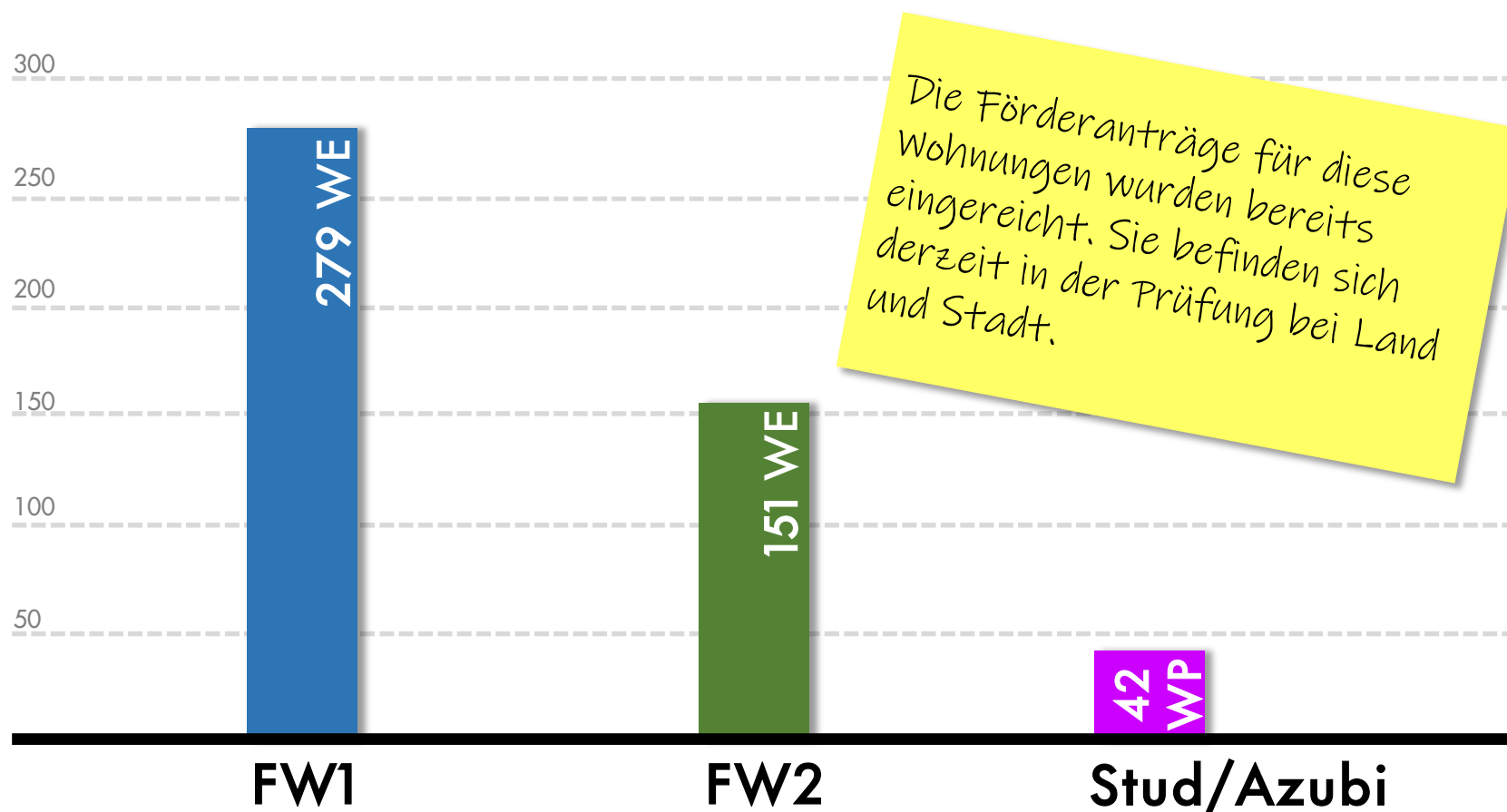
3



Entwicklung 2024 + Trend 2025

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

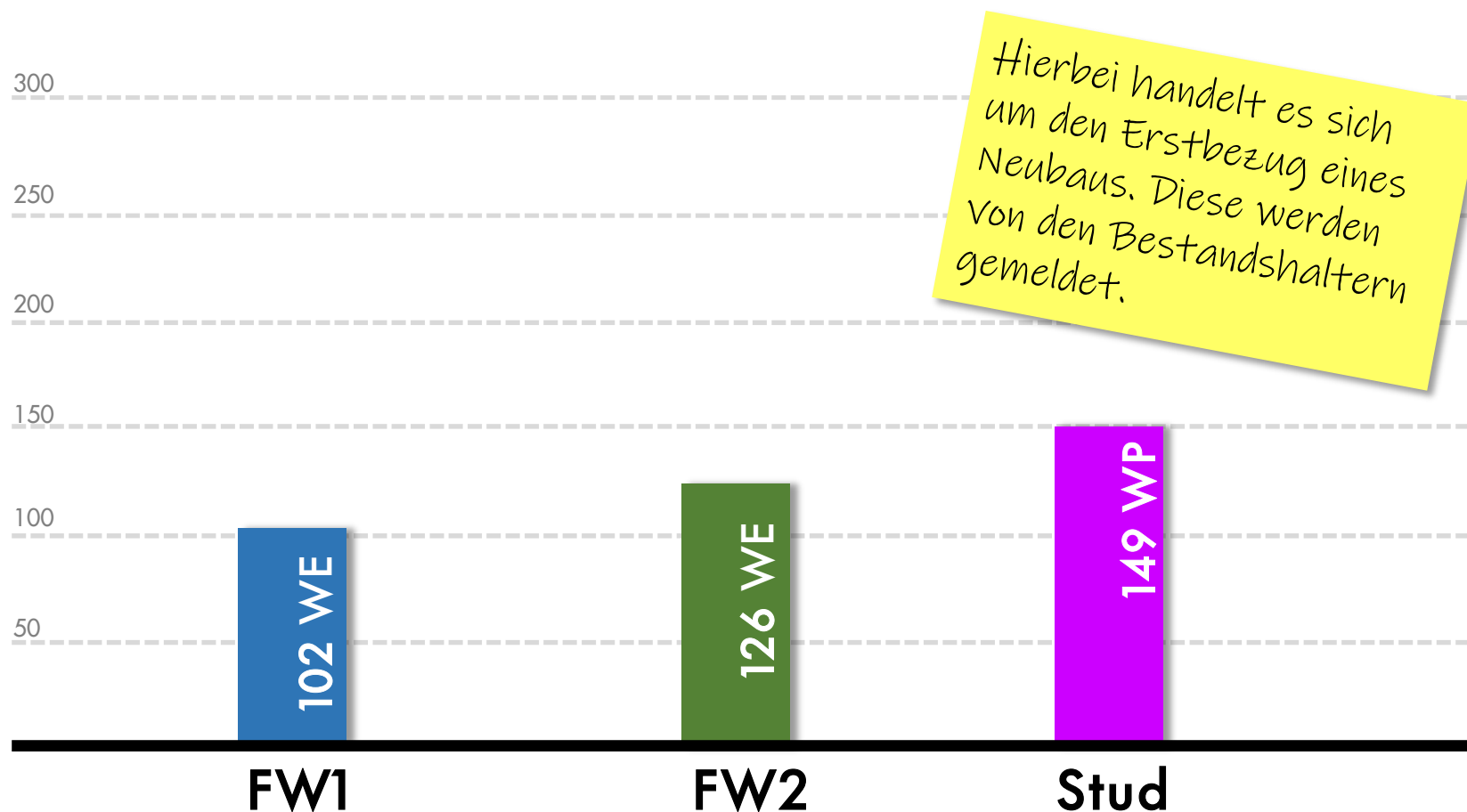
3



Entwicklung 2024 + Trend 2025

Anzahl der Wohnungen zur erstmaligen Belegung / Vermietung 2024

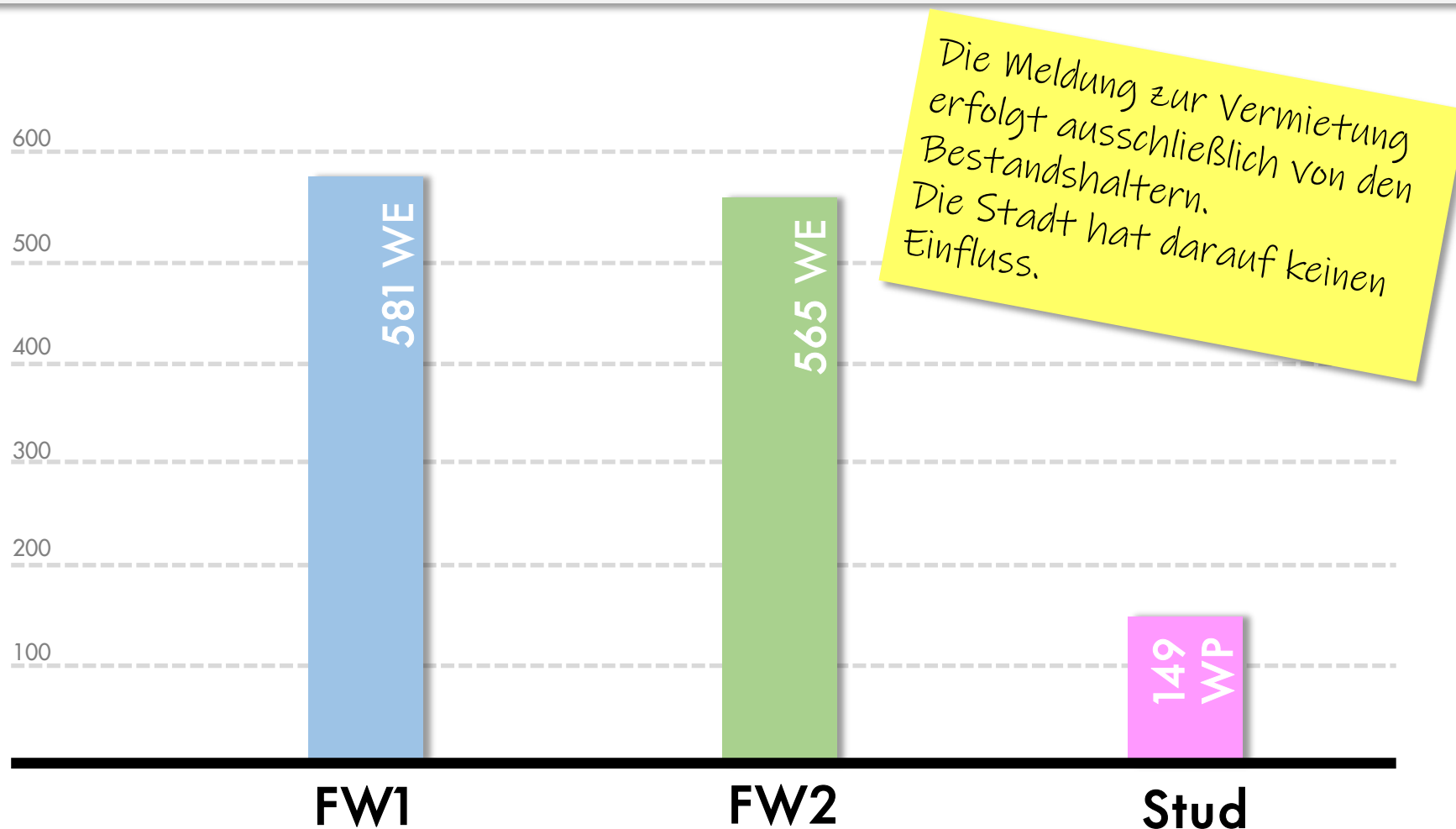
3



Geschätzte Anzahl der in die Vermietung kommenden Wohnungen

Prognose 2025 / 2026

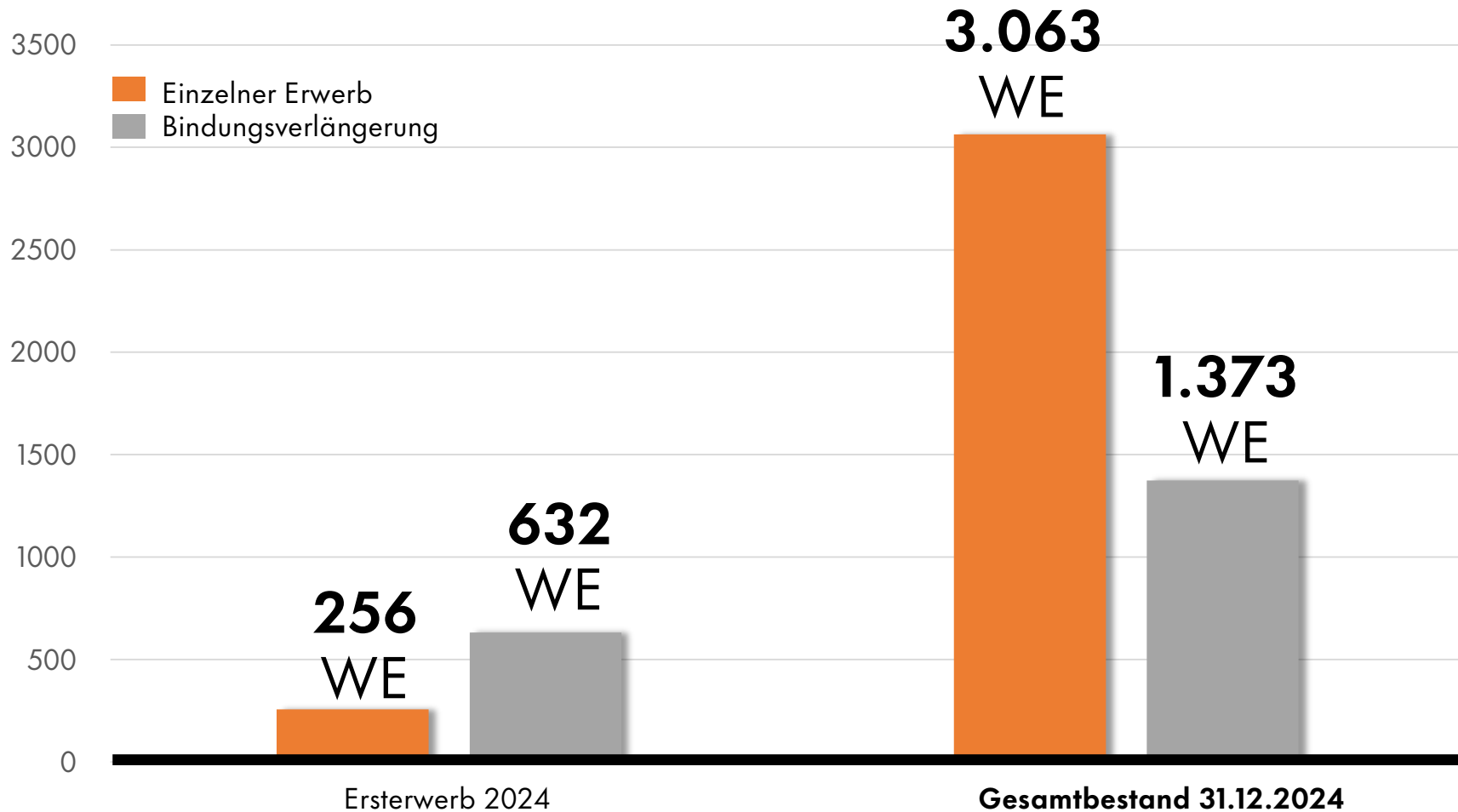
3



Entwicklung 2024 + Trend 2025

Erworbene Belegungsrechte

3



Entwicklung 2024 + Trend 2025

Anzahl aus Bindung gefallener Wohnungen

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

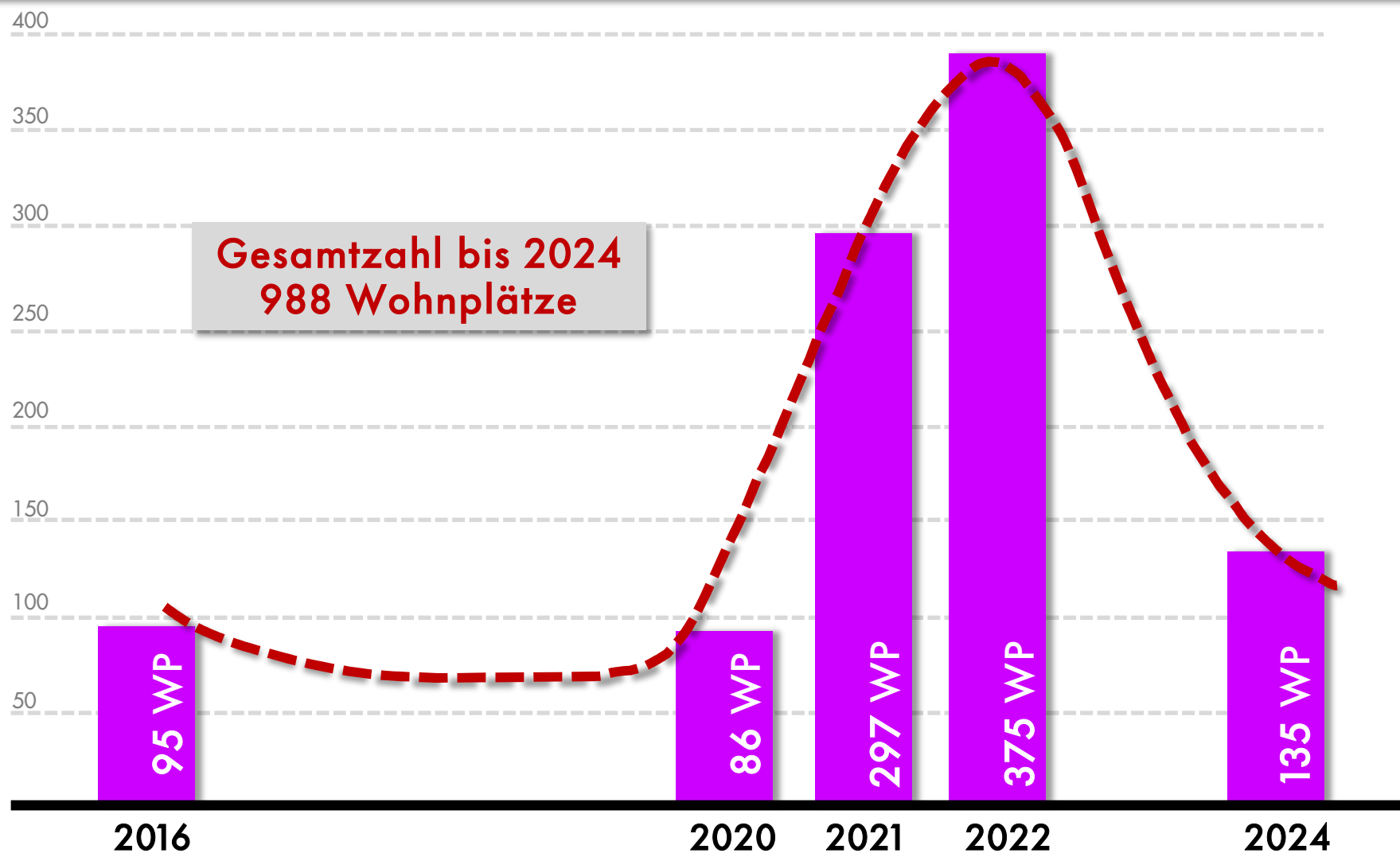
509 Wohnungen konnten mit Mitteln des Landes Hessen,
123 Wohnungen mit Mitteln der Stadt Frankfurt verlängert werden.

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

Bestandsentwicklung - Wohnplätze für Studierende* (WP) -

4

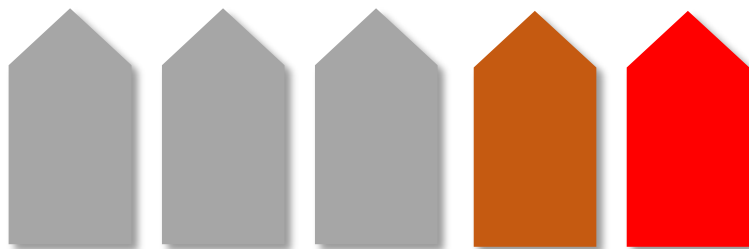
* für Auszubildende stehen in diesem Zeitraum noch keine mit städtischen Mitteln geförderte Wohnplätze zur Verfügung.



Wer hat im Jahr 2024 Fördermittel beantragt ?

5

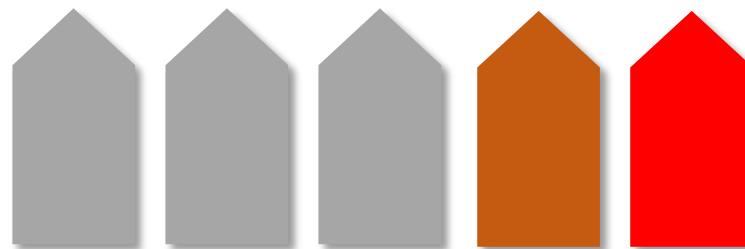
FW1 = 69 WE



Private
47 WE

Öffentliche
15 WE 7 WE

FW2 = 61 WE



Private
32 WE

Öffentliche
21 WE 8 WE

Stud/Azubis

149 Wohnplätze



Öffentliche

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

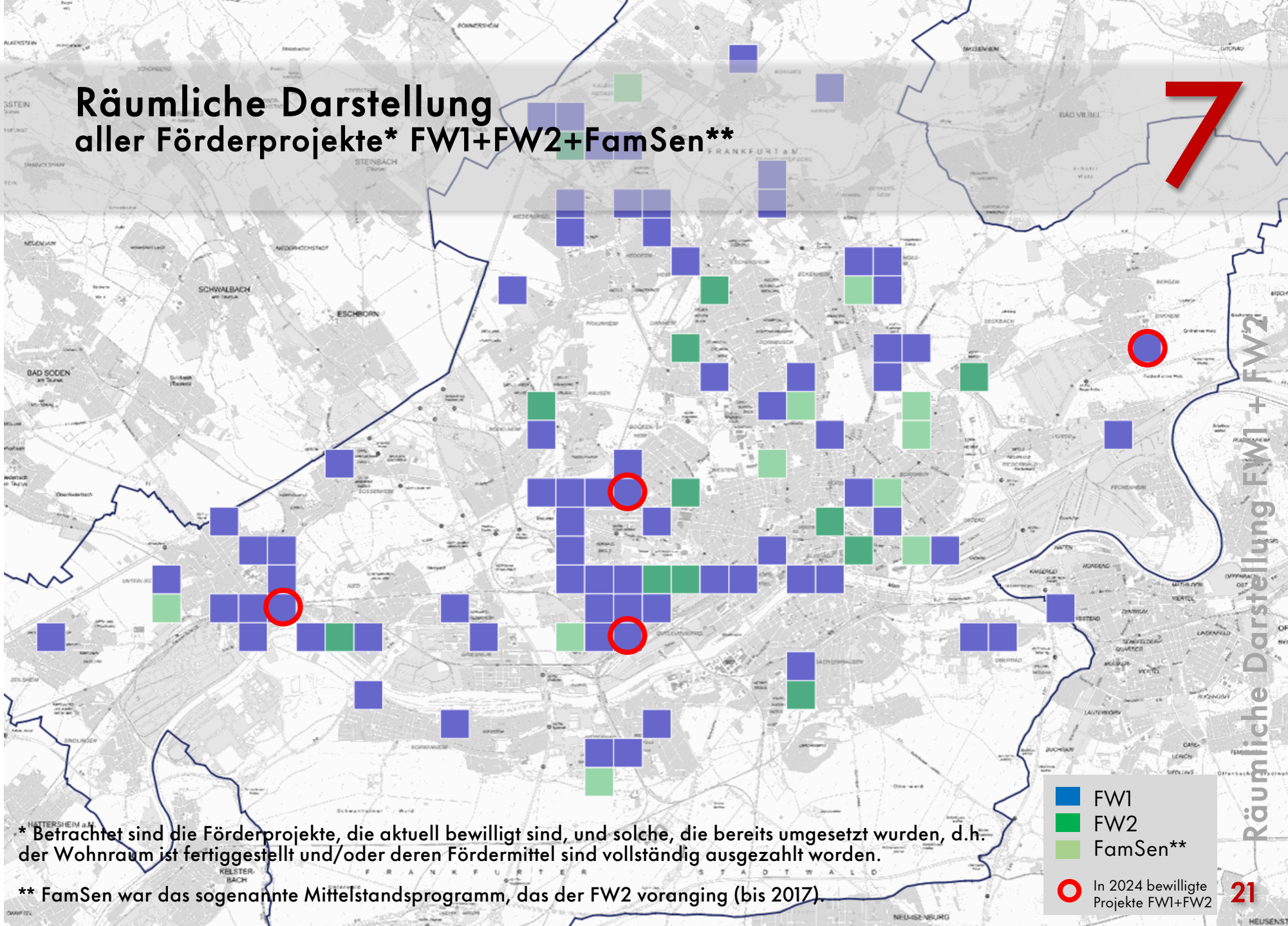
6

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

Finanzmittel 2024

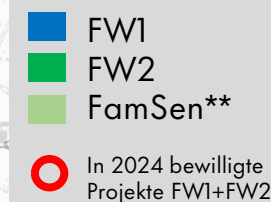
Räumliche Darstellung aller Förderprojekte* FW1+FW2+FamSen**

7



* 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).

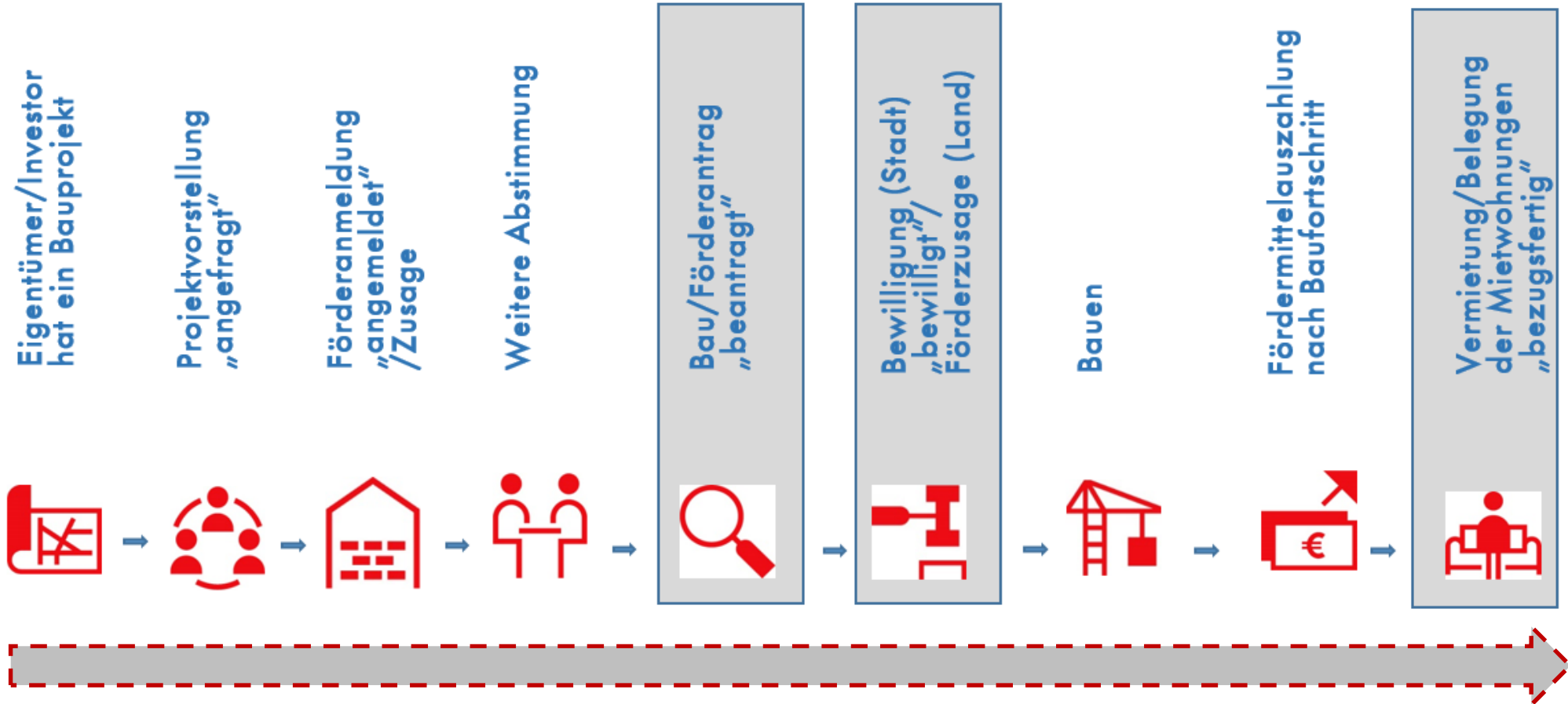


Räumliche Darstellung FW1 + FW2

21

Von der Projektidee bis zur Vermietung

8



STADT  FRANKFURT AM MAIN



STADT
PLANUNGS
AMT
FRANKFURT AM MAIN

Amt  für
Wohnungswesen
Stadt Frankfurt am Main

Frankfurt am Main, November 2025

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