

Dezernat Planen und Wohnen

Jahresrückblick Baugeschehen in Frankfurt am Main

Pressekonferenz am 24. Juni 2025

Bauaufsicht 2024: Mehr fertiggestellte Wohnungen und weniger Genehmigungen

In ihrer Pressekonferenz am Dienstag, dem 24. Juni 2025, stellten Planungsdezernent Marcus Gwechenberger und die Leiterin der Bauaufsicht, Simone Zapke, das Jahresergebnis der Bauaufsicht Frankfurt für das Jahr 2024 vor. Die aktuellen Zahlen liefern interessante Einblicke in die Entwicklung der Baukonjunktur in Frankfurt und beschreiben wichtige Markttendenzen. So konnte der Frankfurter Wohnungsbau im Jahr 2024 erneut eine deutliche Verbesserung bei den Fertigstellungen vorweisen. „Entgegen dem Landes- und Bundestrend und trotz des schwierigen Marktumfelds konnten wir beim Wohnungsbau in Frankfurt eine positive Entwicklung verzeichnen. So wurden im vergangenen Jahr 4.203 Wohnungen in Frankfurt fertiggestellt. Das ist der drittbeste Wert der letzten zehn Jahre“, stellte Planungsdezernent Marcus Gwechenberger fest. Damit ist die Entwicklung der Fertigstellungen in Frankfurt deutlich besser als der Bundes- und der Hessentrend, die beide Rückgänge verzeichnen müssen (-14,4 Prozent bzw. -19,7 Prozent).

Die schwache Konjunktur machte sich in Frankfurt jedoch bei den genehmigten Wohnungen bemerkbar. Im Jahr 2024 erteilte die Bauaufsicht Frankfurt Baugenehmigungen für 2.266 Wohneinheiten. Diese Entwicklung und die daraus resultierenden Maßnahmen erläutert Gwechenberger wie folgt: „Die guten Zahlen bei den Wohnungsfertigstellungen mit einem Plus von 15 Prozent gegenüber dem Jahr 2023 dürfen nicht darüber hinwegtäuschen, dass die Zahl der Baugenehmigungen um 30 Prozent abgenommen hat. Umso wichtiger sind nun Maßnahmen wie die Weiterentwicklung der Frankfurter Förderprogramme und die Entwicklung des neuen Stadtteils Frankfurt Nordwest mit dem Potenzial für bis zu 7.000 neue Wohnungen. Dadurch sollen wieder mehr Wohnungsneubauten beantragt werden, die letztlich zu neuen Fertigstellungen führen.“ Das Thema möglicher Umnutzungen von gewerblichen Nutzungen in Wohnraum bleibt aber auch ein interessanter und relevanter Baustein. Insgesamt 630 Wohnungen konnten 2024 durch Umnutzungen geschaffen werden – das ist ein erfreulicher Anstieg um 37 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Im Jahr 2024 war der Wohnungsbau mit 24 Prozent der genehmigten Bausumme erneut die größte Investitionskategorie.

Testphase für digitales Baugenehmigungsverfahren erfolgreich beendet

Simone Zapke, die Leiterin der Bauaufsicht Frankfurt, freut sich, dass die Testphase für das digitale Baugenehmigungsverfahren erfolgreich abgeschlossen werden konnte: „Mit dem digitalen Bauantrag haben wir hier echte Pionierarbeit geleistet. Das Programm läuft inzwischen reibungslos und der mühevollen Prozess hat sich gelohnt.“ Seit April 2025 werden die Verwaltungsvorgänge von der Antragstellung bis zur Fertigstellung des Gebäudes ausschließlich digital abgewickelt. Dies gilt für alle Baugenehmigungsverfahren, unabhängig von der Größe der geplanten Bauten und deren Prüfumfang. Auch die Digitalisierung des Archivs konnte im Jahr 2024 vollständig abgeschlossen werden. Die Online-Aktenübermittlung wird von den Kundinnen und Kunden hervorragend angenommen und erfreut sich großer Beliebtheit. Gleiches gilt für Online-Baulastenauskünfte: Mit 4.133 Anfragen wurde auch hier ein Spitzenwert erreicht. Mit diesen erfolgreich abgeschlossenen Digitalisierungsprozessen setzt die Bauaufsicht Frankfurt ein starkes Zeichen für eine moderne und effiziente Verwaltung und ist auf diesem Gebiet bundesweit beispielgebend.

Genehmigte Bausumme angestiegen – Wohnungsbau bleibt größte Investitionskategorie

Die genehmigte Bausumme hat 2024 zugenommen und mit 1,025 Milliarden Euro ziemlich genau den Durchschnittswert der letzten 10 Jahre erreicht. Der Wohnungsbau belegte wie gewohnt den ersten Platz der Investitionskategorien, mit 247 Millionen Euro (im Jahr 2023: 212 Millionen Euro). Zweitgrößte Investitionskategorie waren Büros mit 208 Millionen Euro. Die Kategorie Flughafen erreichte mit 195 Millionen Euro Platz drei und zeigt sich so deutlich stabilisiert gegenüber den Vorjahren. Die Rechenzentren erreichten diesmal mit 149 Millionen Euro Rang vier, im Jahr 2023 war es noch Rang zwei mit 151 Millionen Euro

GESCHÄFTSFELDER

- 1) **Geschäftsfelder der Bauaufsicht Frankfurt**
- 2) Geschäftsfeld Dienstleistung
- 3) **Beratungen**
- 4) Akteneinsichten
- 5) **Geschäftsfeld Anträge**
- 6) **Bauanträge und beantragte Bausummen**
- 7) **Gebühreneinnahmen**
- 8) Gebührenhöhe im Vergleich
- 9) **Geschäftsfeld Baukontrolle**
- 10) Verfahren aus Baukontrollen
- 11) **Baukontrollen und Bescheinigungsmanagement**
- 12) Verfügungsvorgänge
- 13) **Ordnungswidrigkeiten und Bußgelder**
- 14) Zurückgewonnener Wohnraum
- 15) Vorgartenschutz: Kontrollen
- 16) Vorgartenschutz: Wiederherstellung Rechtskonformität

INVESTITIONEN

- 17) **Genehmigte Bausummen**
- 18) **Investitionen 2023**
- 19) **Vorjahresvergleich Investitionskategorien**
- 20) **Rechenzentren in Frankfurt am Main**
- 21) **Rechenzentren: Genehmigte Bausummen 2023**

WOHNEN

- 22) **Genehmigte Wohnungen**
- 23) **Zugang von Wohneinheiten durch Bautätigkeiten**
- 24) **Umwandlung in und Zuführung von Wohnungen**
- 25) **Ferienwohnungen: Genehmigungen und Ablehnungen**
- 26) Bauüberhang: Genehmigungen
- 27) **Bauüberhang: Baubeginn**
- 28) **Flüchtlingsunterkünfte**
- 29) **Abgeschlossenheitsbescheinigungen: Bestand und Neubau**
- 30) **Abgeschlossenheitsbescheinigungen: Realisierung**
- 31) **Umwandlungsgenehmigungen**

QUALITÄTSSICHERUNG

- 32) **Bearbeitungszeit Bauanträge und Wohnungsbau**
- 33) **Widersprüche**
- 34) **Bußgeldbescheide, Einsprüche und Klagen**
- 35) Bußgelder Tatbestände

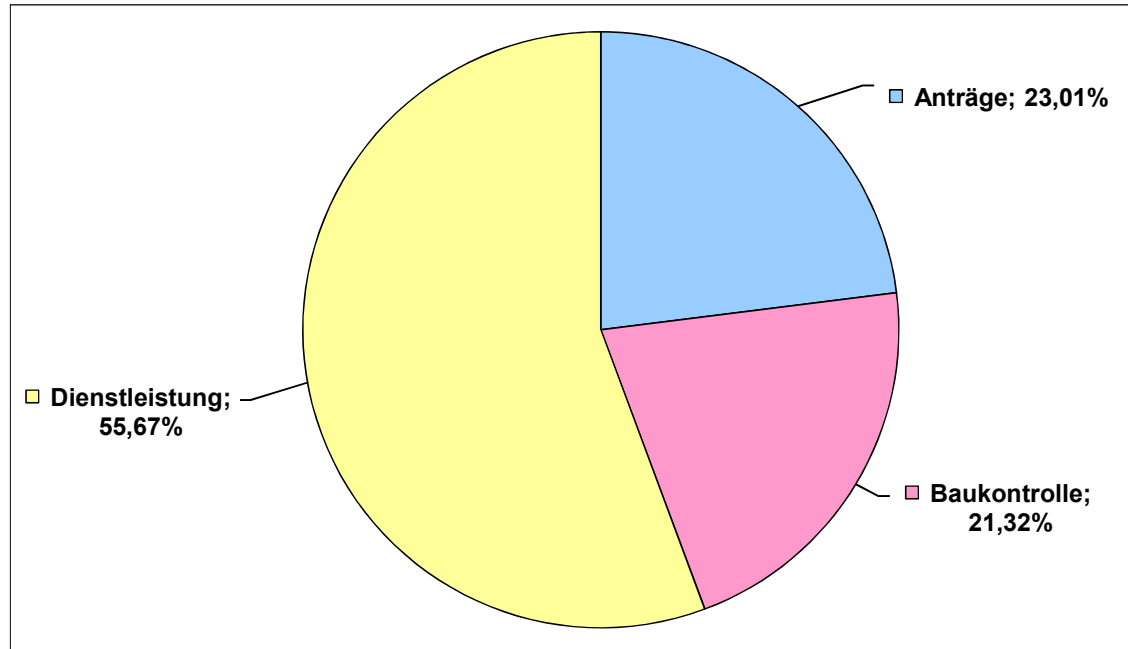
DIGITALISIERUNG

- 36) **Baulasten**
- 37) **Digitalisierung Bestandsarchiv Diagramm**
- 38) **Digitalisierung Bestandsarchiv Ansichten**

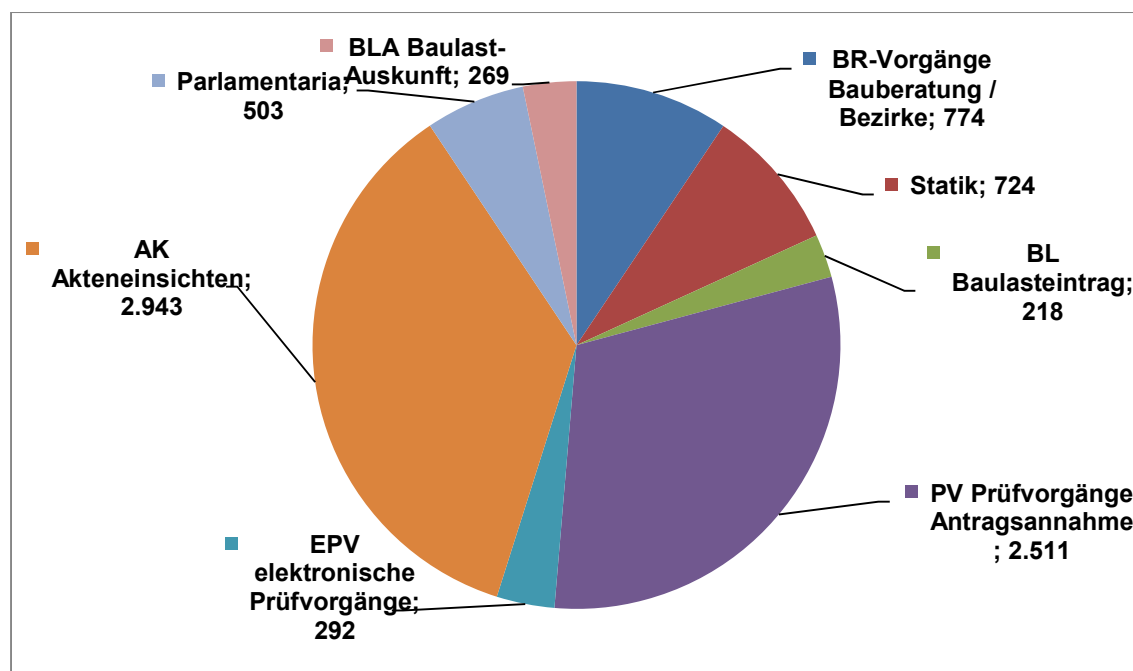
LEITPROJEKTE

- GESCHÄFTSFELDER -

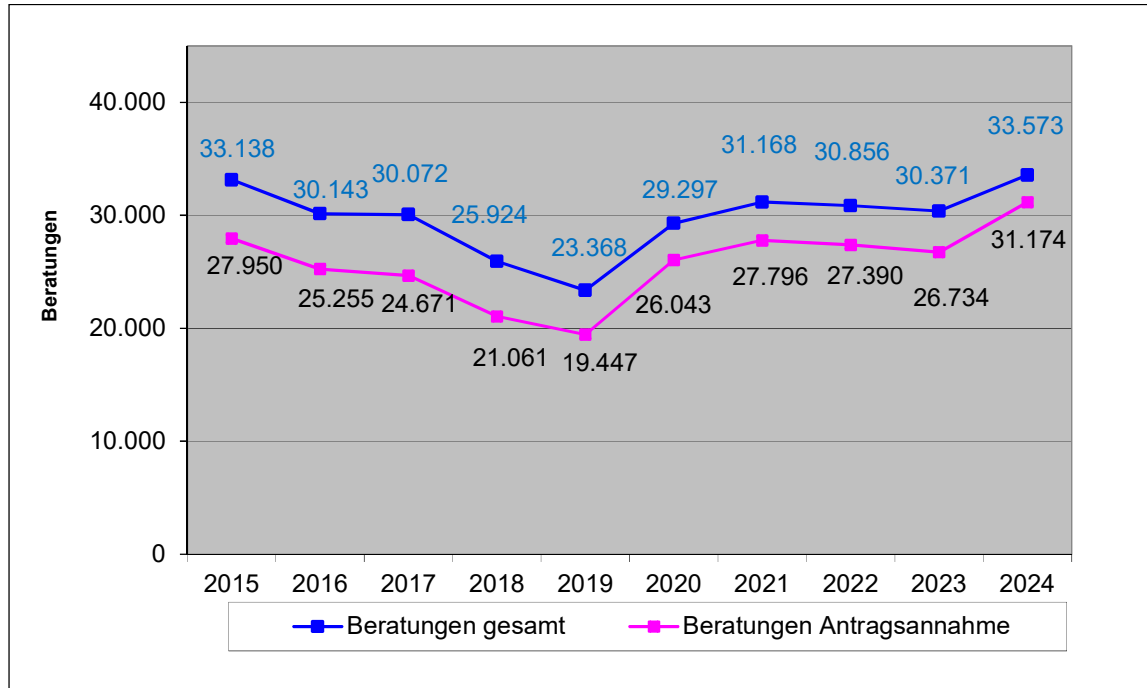
GESCHÄFTSFELDER DER BAUAUFSICHT FRANKFURT 2024



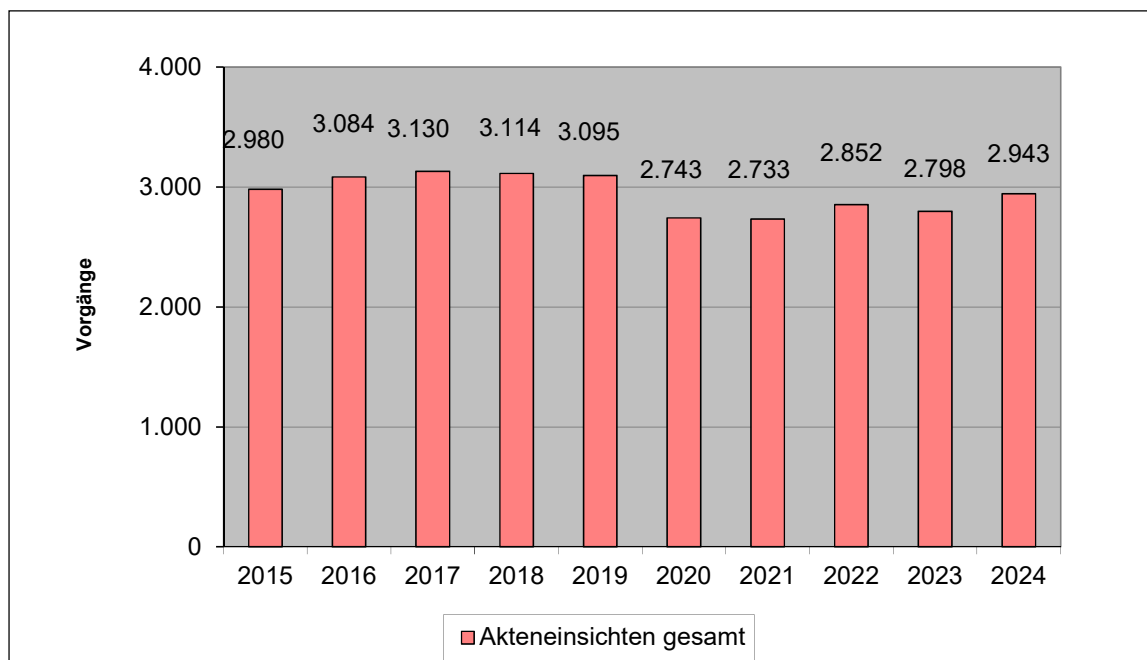
GESCHÄFTSFELD DIENSTLEISTUNG 2024



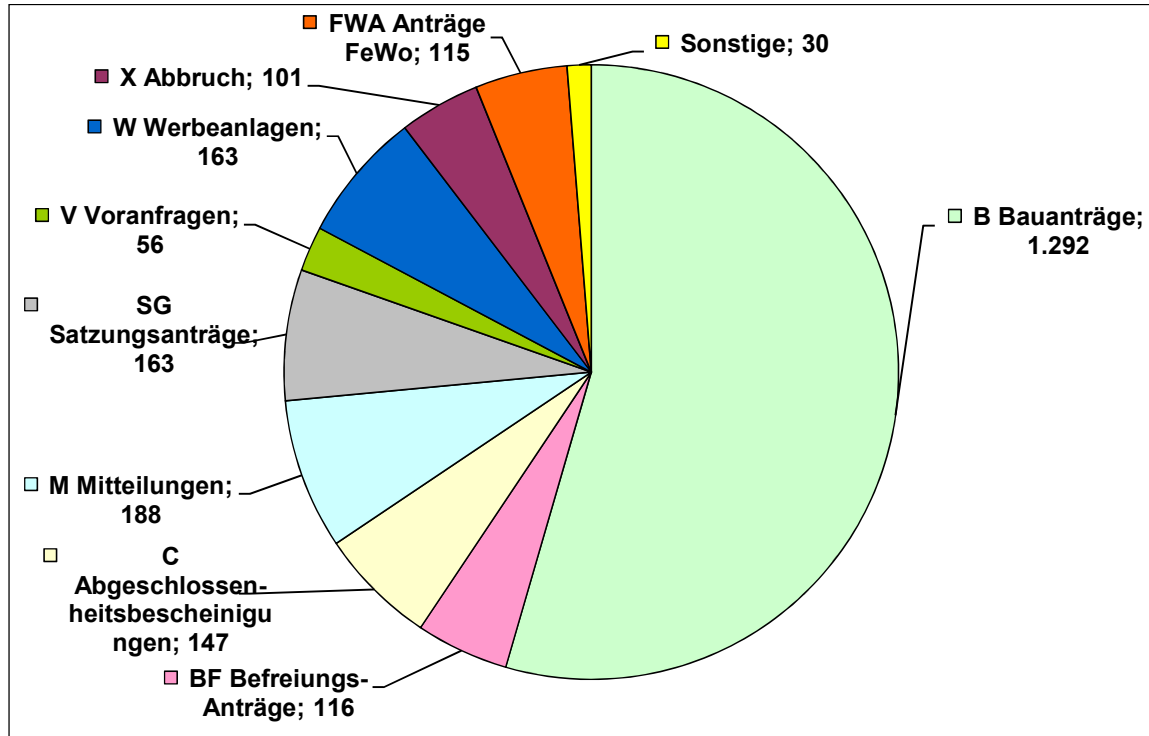
BERATUNGEN 2015 - 2024



AKTENEINSICHTEN 2015 - 2024

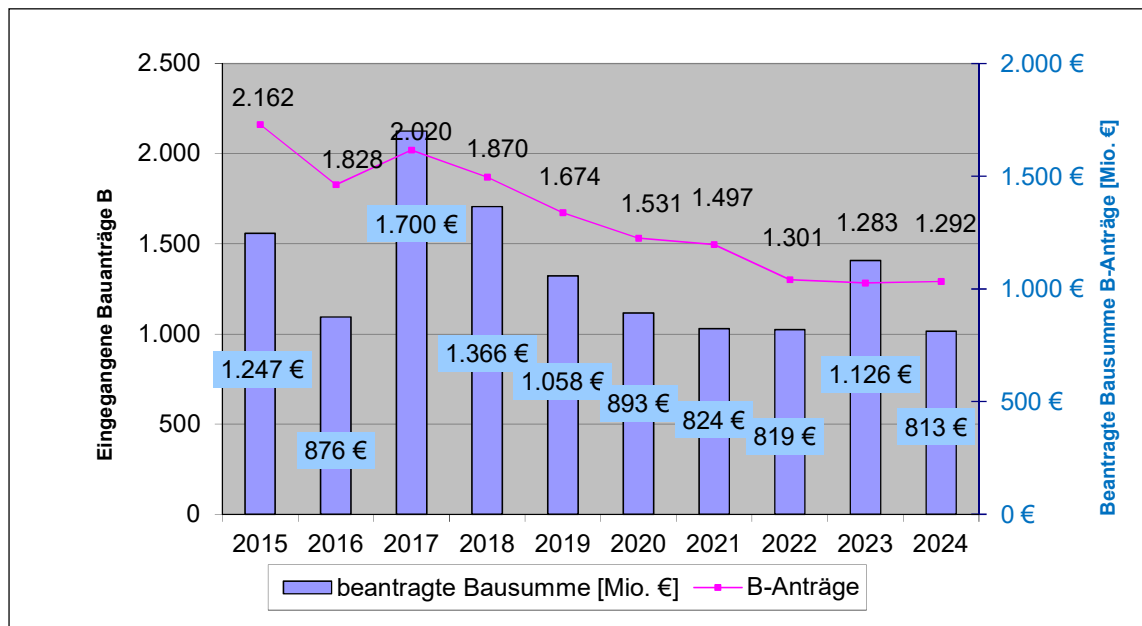


GESCHÄFTSFELD ANTRÄGE 2024

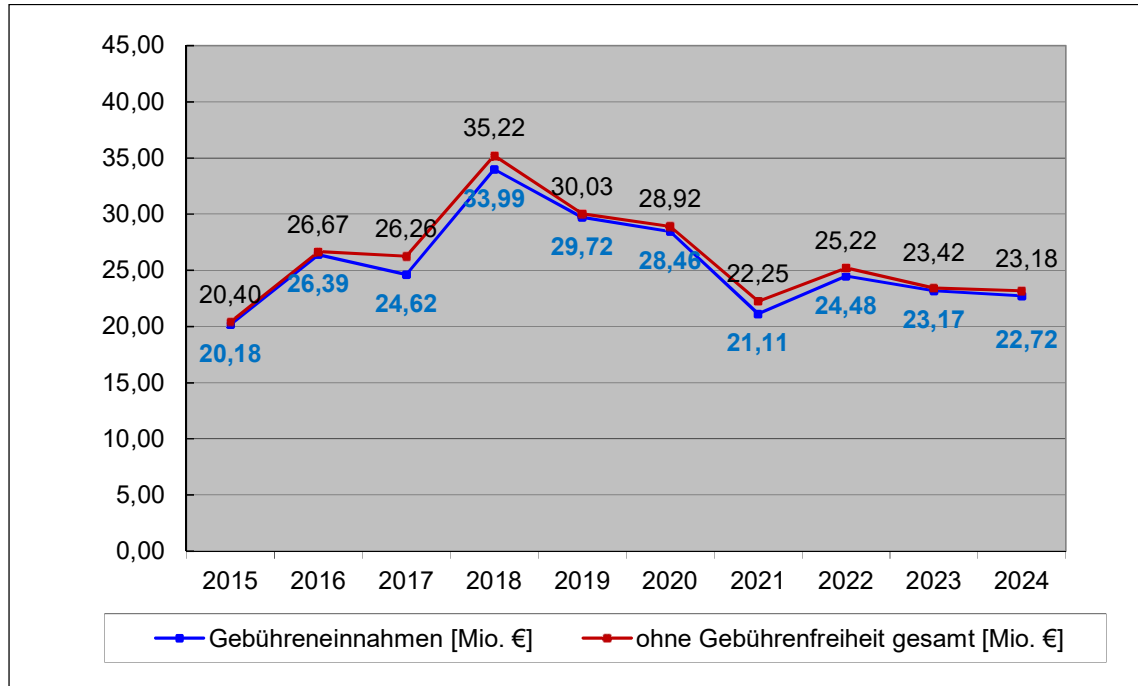


FeWo = Ferienwohnungen

BAUANTRÄGE UND BEANTRAGTE BAUSUMMEN 2015 – 2024

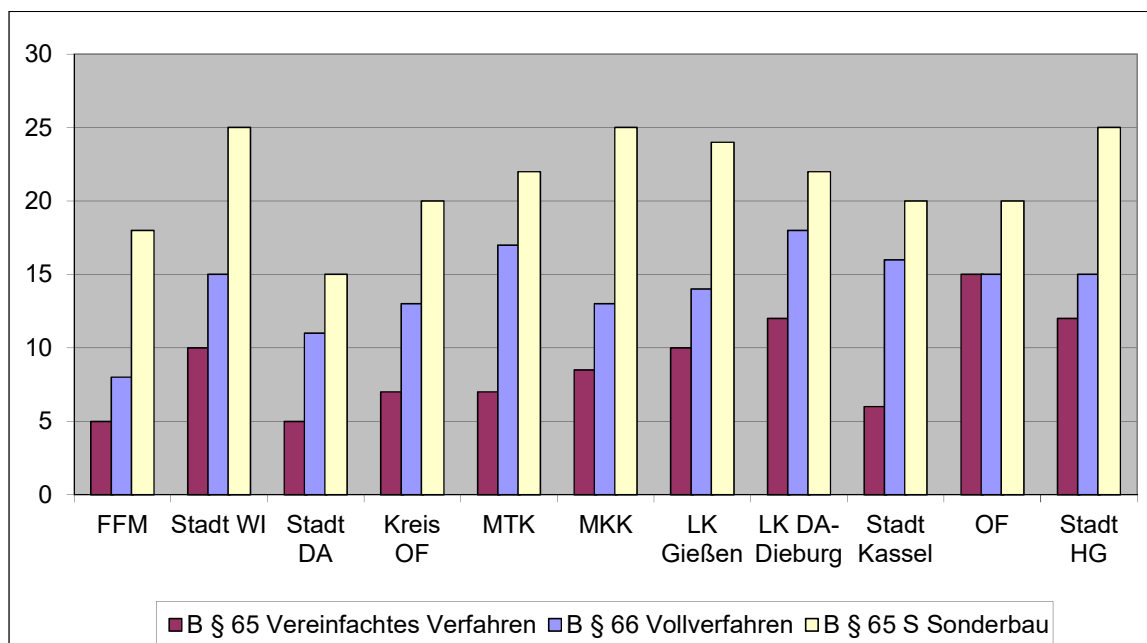


GEBÜHRENEINNAHMEN° 2015 – 2024



° Ist-Einnahmen ohne Durchlaufposten; ab 2007 Erträge statt Einnahmen (Doppik)

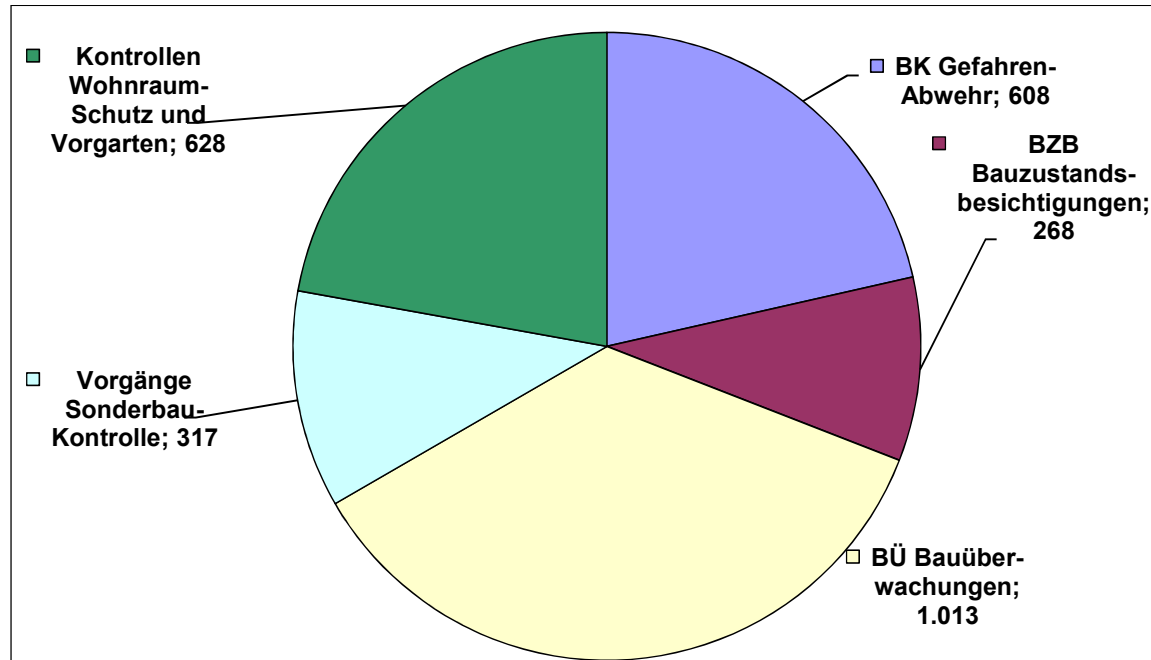
GEBÜHRENHÖHE IM VERGLEICH 2024*



B § 65: Bsp. Wohnbau / B § 66: Bsp. Geschäftshaus / B § 66 S: Bsp. Hochhaus

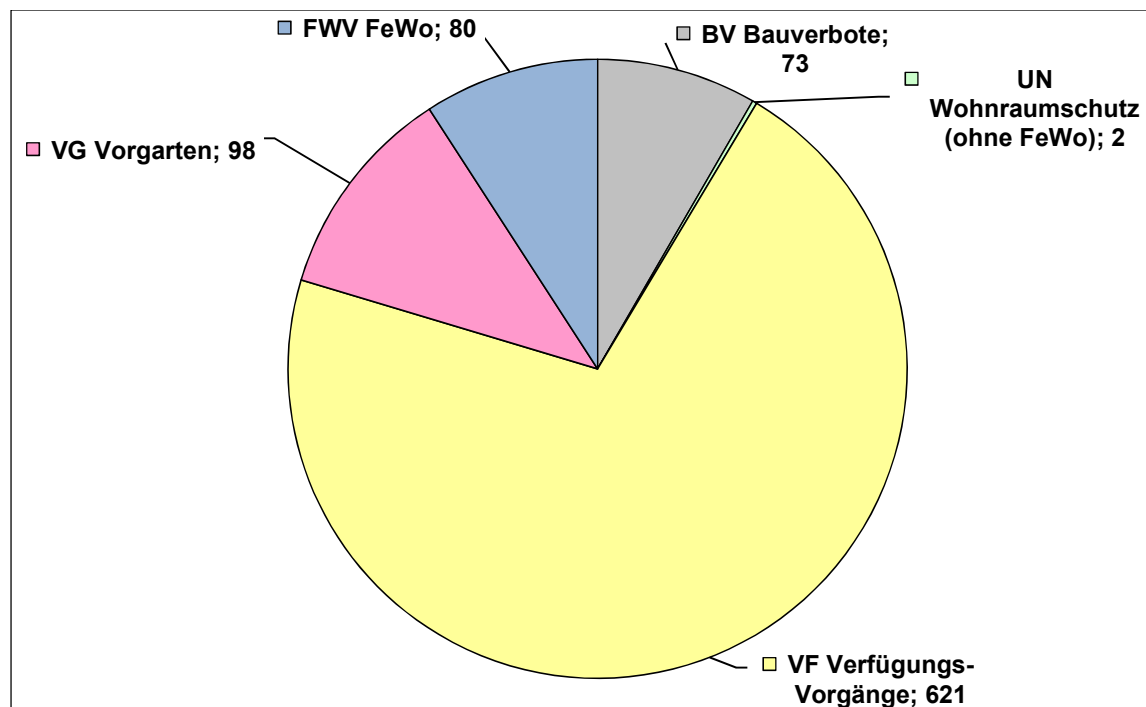
*Grundgebühren je € 1.000,- Rohbausumme

GESCHÄFTSFELD BAUKONTROLLE 2024



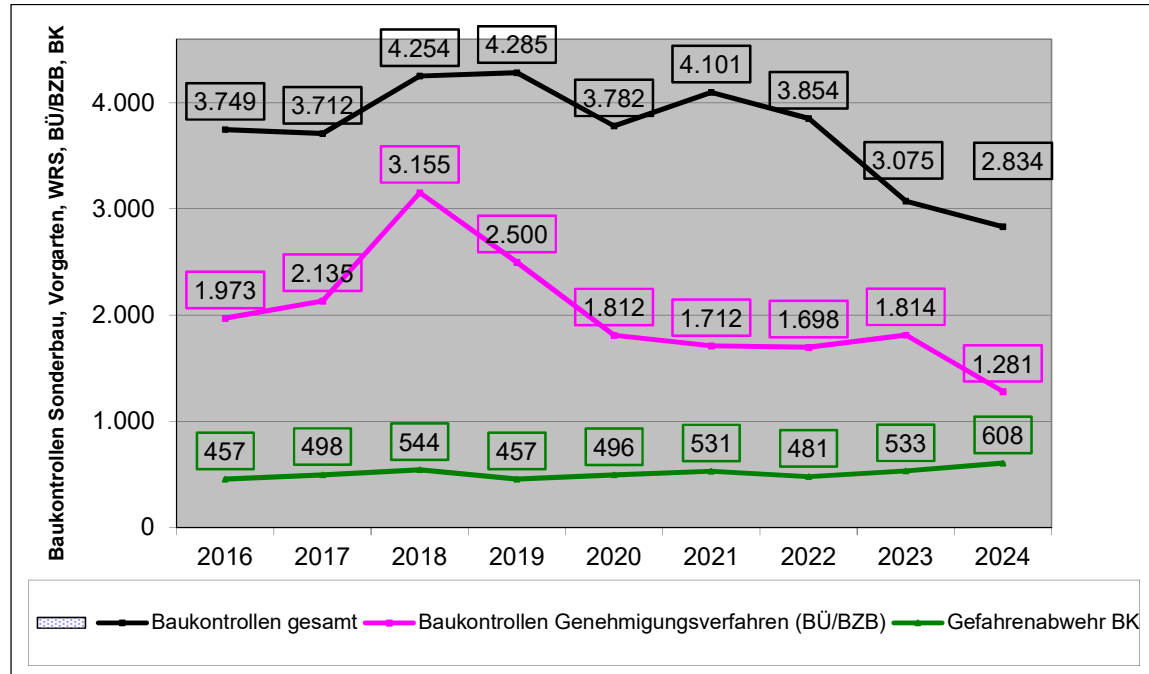
*vorläufige Zahlen

VERFAHREN AUS BAUKONTROLLEN 2024

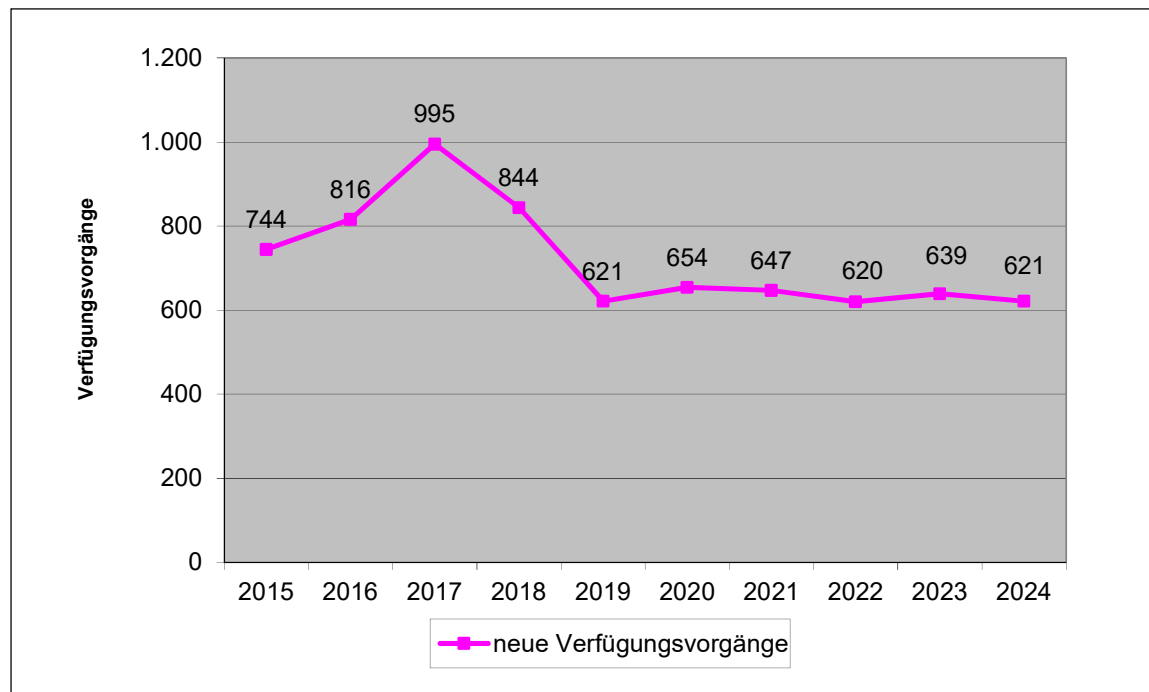


FeWo = Ferienwohnungen

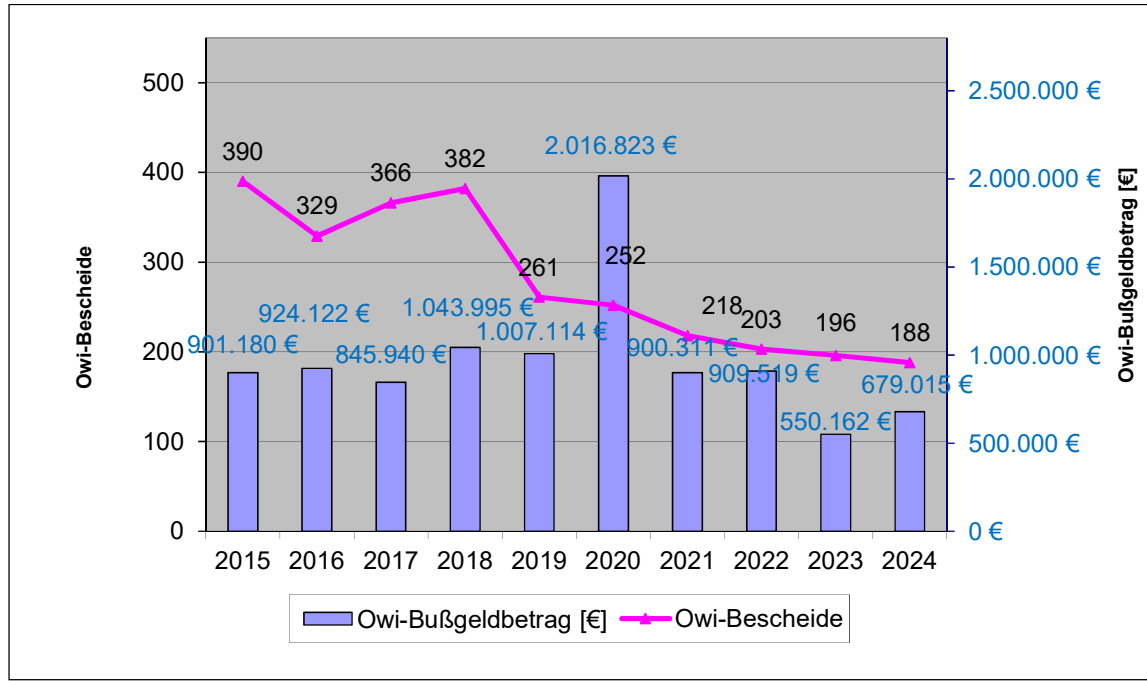
BAUKONTROLLEN 2016 - 2024



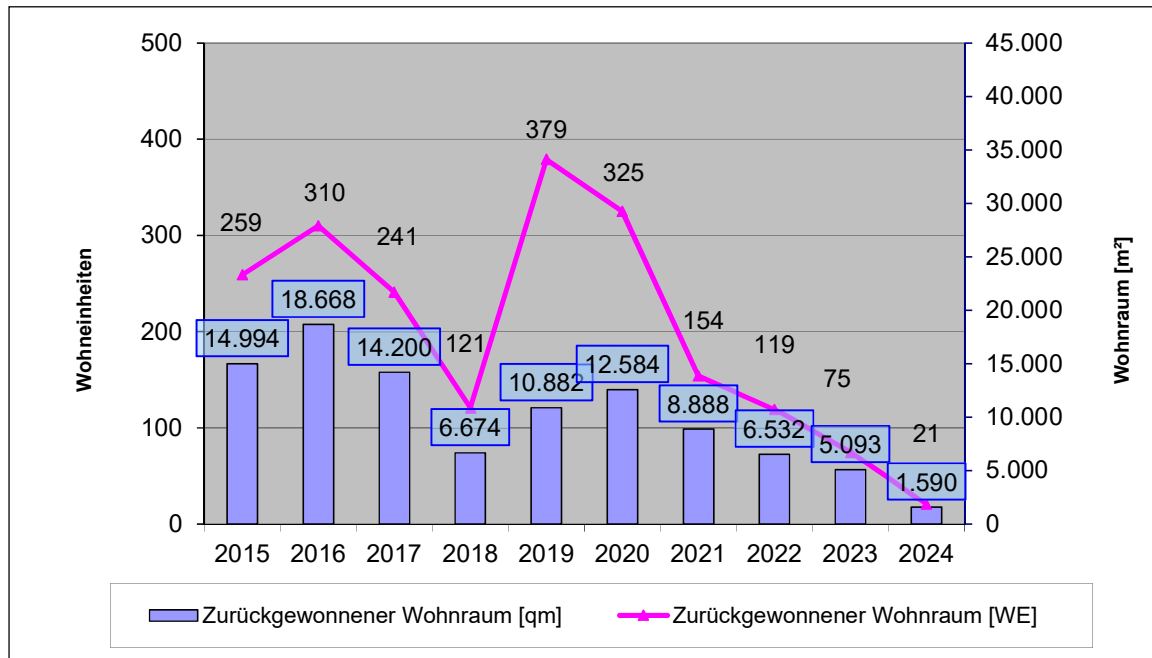
VERFÜGUNGSVORGÄNGE 2015 - 2024



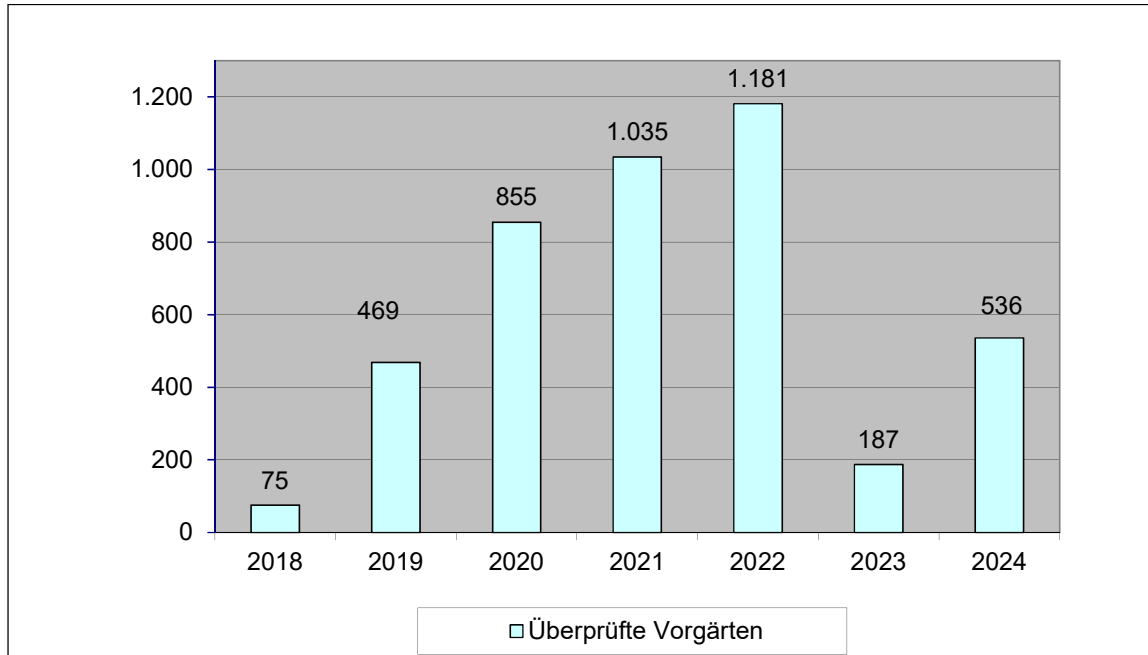
ORDNUNGSWIDRIGKEITEN UND BUSSGELDER 2015 - 2024



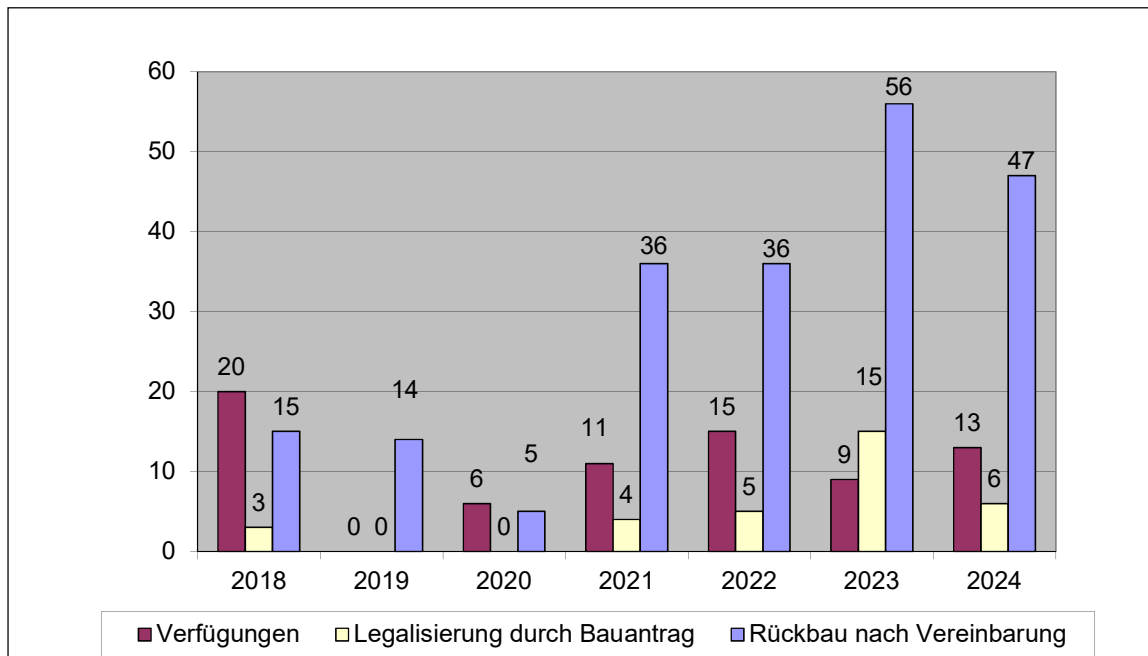
ZURÜCKGEWONNENER WOHNRAUM 2015 - 2024



VORGARTENSCHUTZ: KONTROLLEN

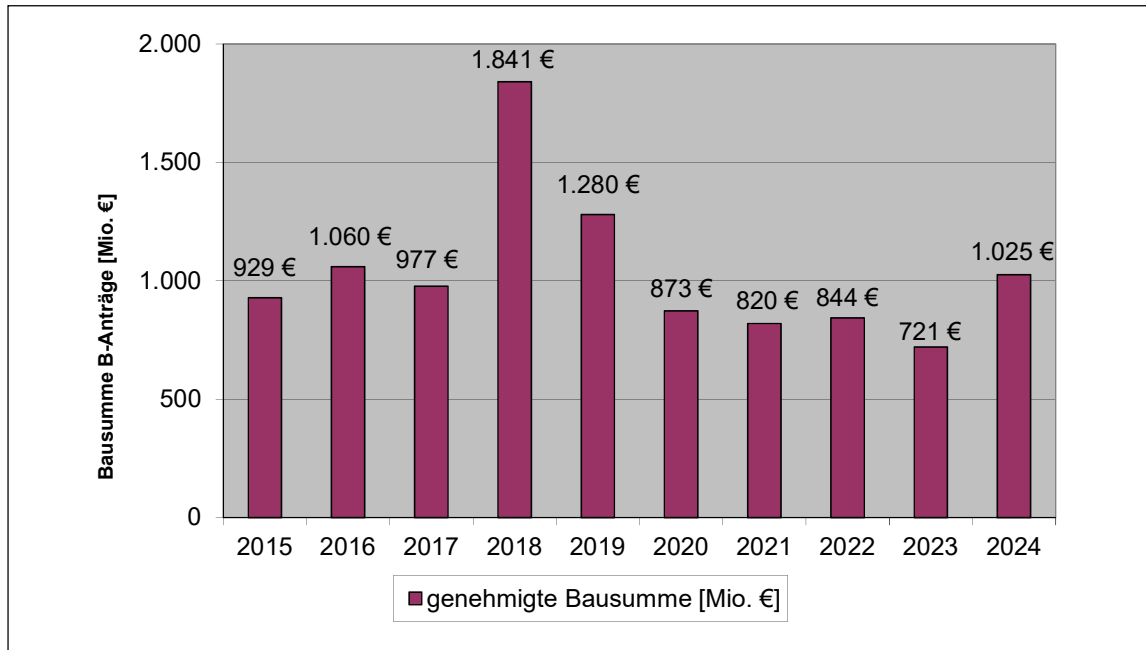


VORGARTENSCHUTZ: WIEDERHERSTELLUNG RECHTSKONFORMITÄT

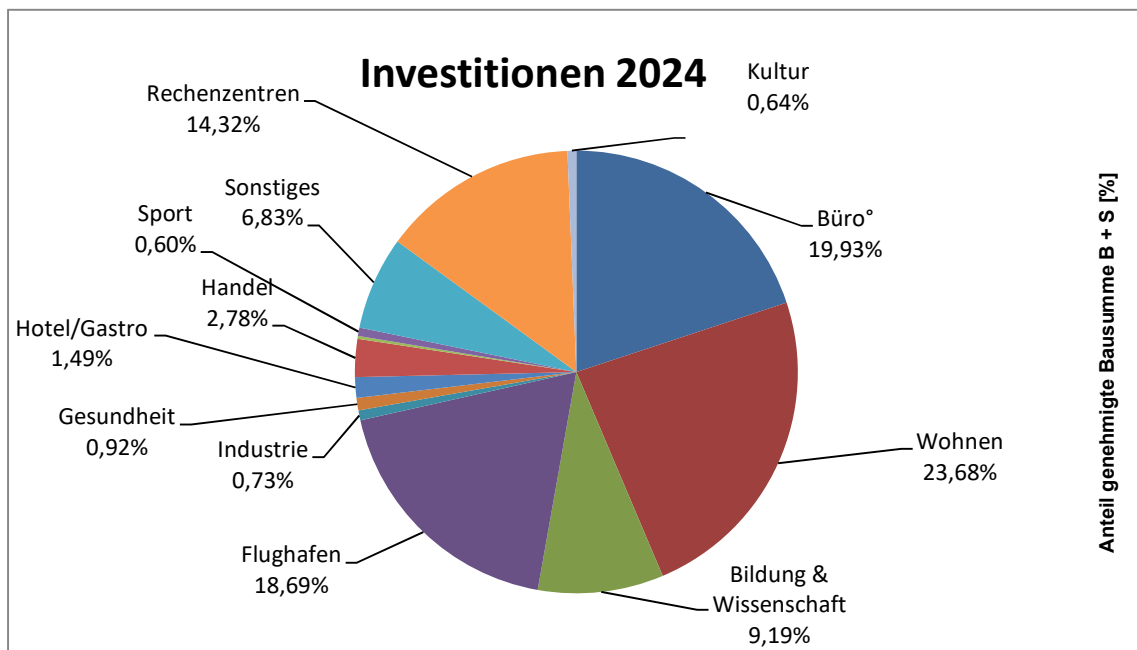


- INVESTITIONEN -

GENEHMIGTE BAUSUMMEN 2015 - 2024

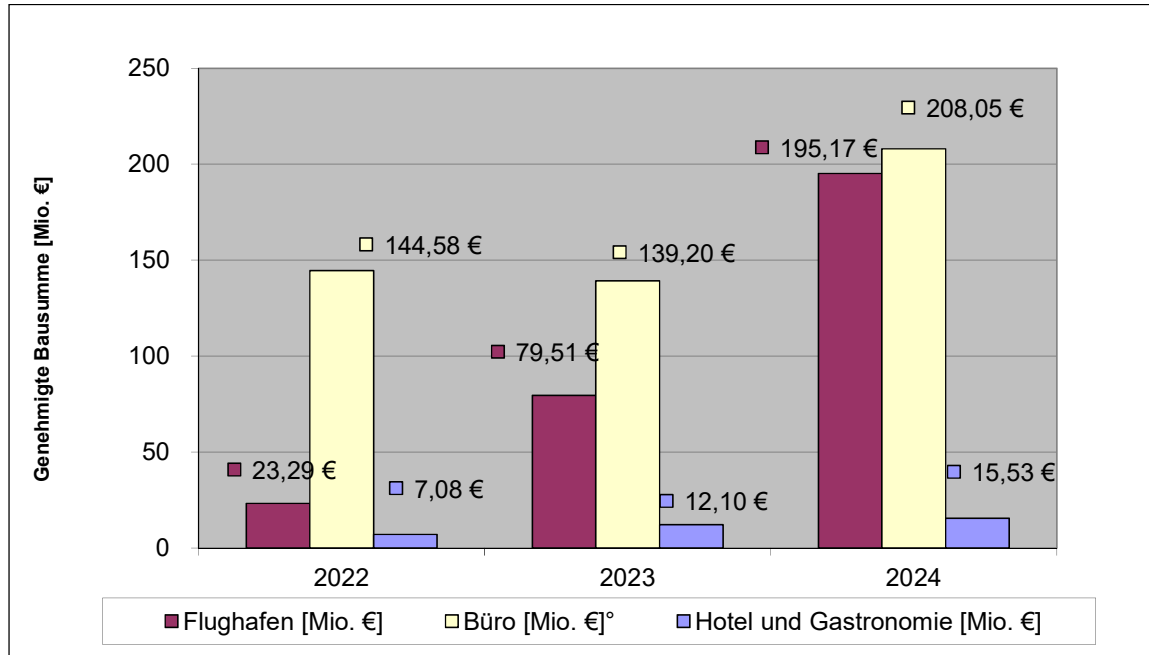


INVESTITIONEN 2024



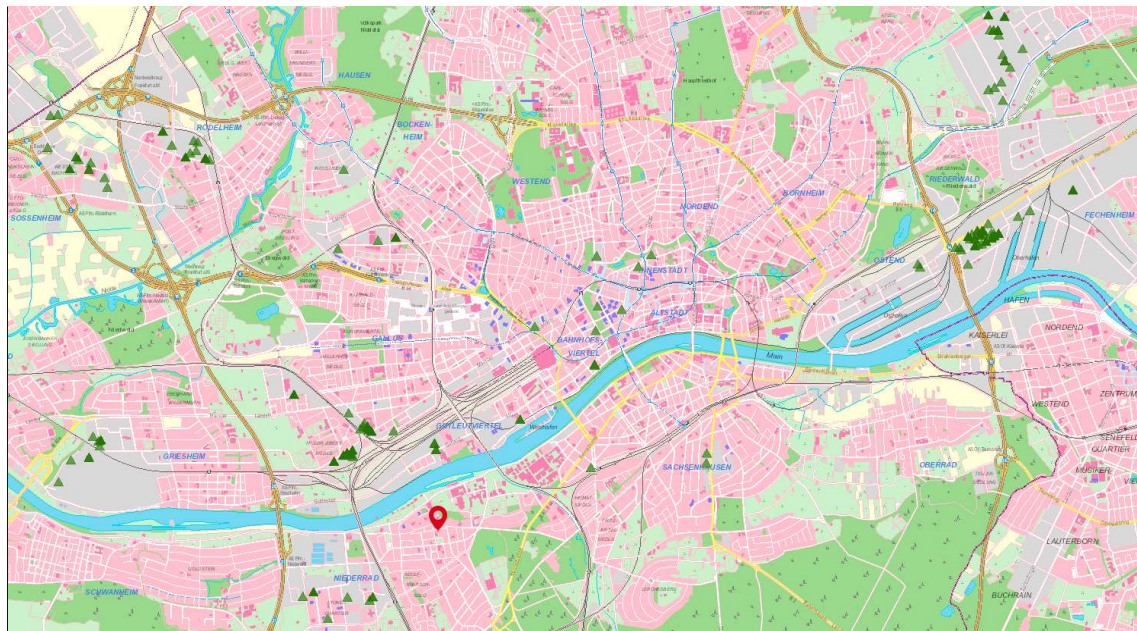
°ohne Bildung, Flughafen, Industrie, Messe, Mischnutzung/Sonstiges

VORJAHRESVERGLEICH INVESTITIONSKATEGORIEN



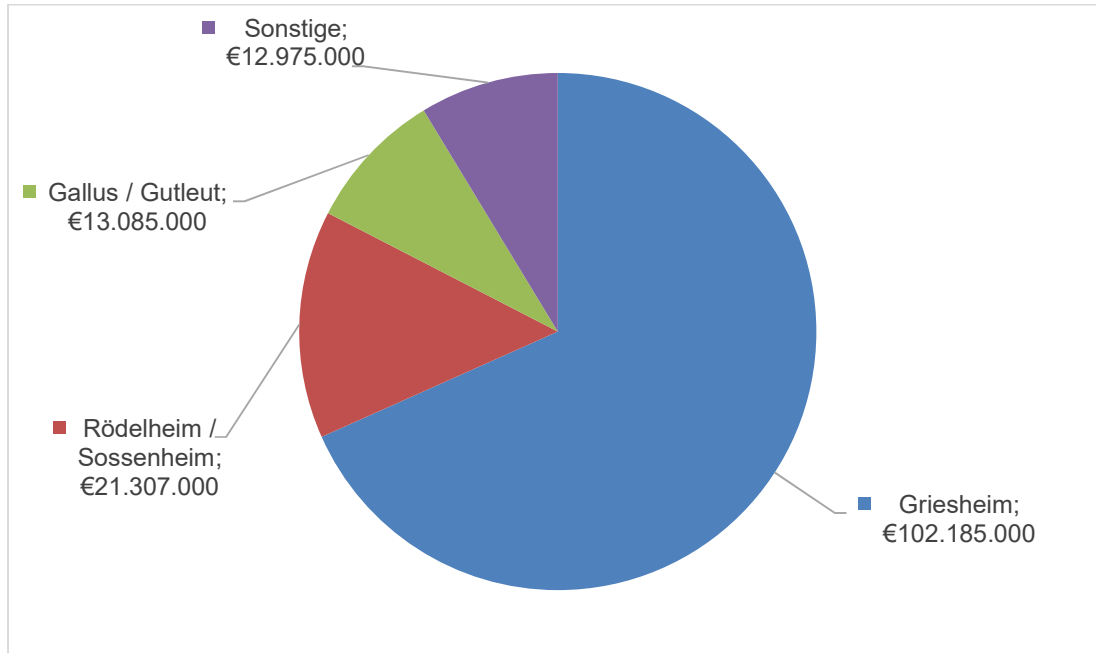
°ohne Bildung, Flughafen, Industrie, Messe, Mischnutzung/Sonstiges

RECHENZENTREN IN FRANKFURT AM MAIN*



*genehmigte Bauvorhaben Rechen-Zentrum oder Data-Zentrum seit 2004 ▲

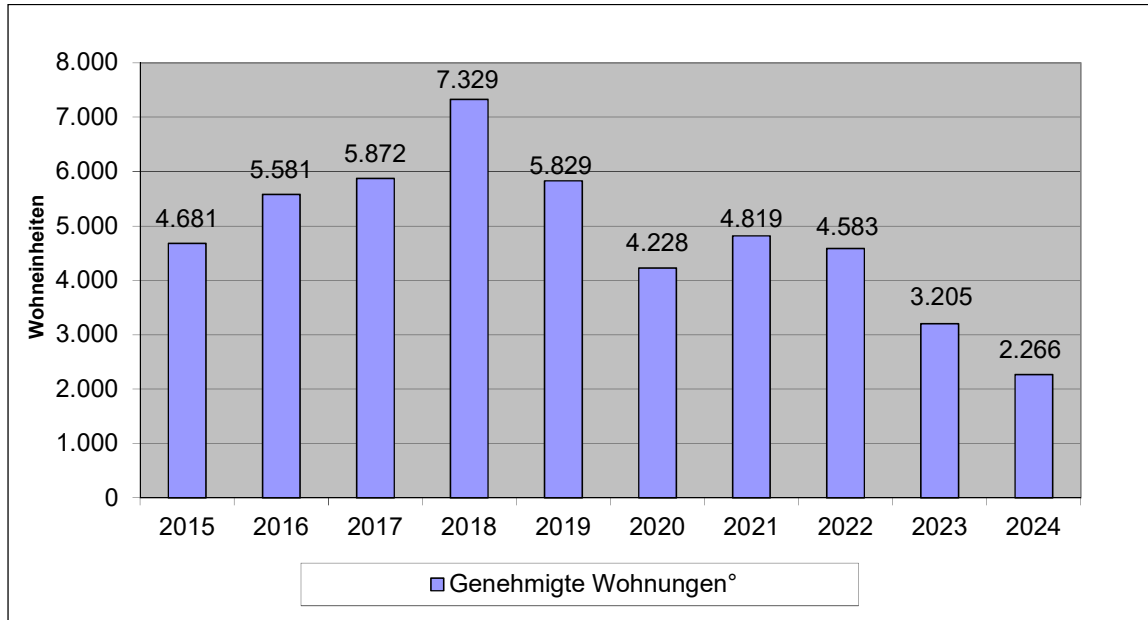
RECHENZENTREN: GENEHMIGTE BAUSUMMEN 2024*



*ohne Teilbaugenehmigungen

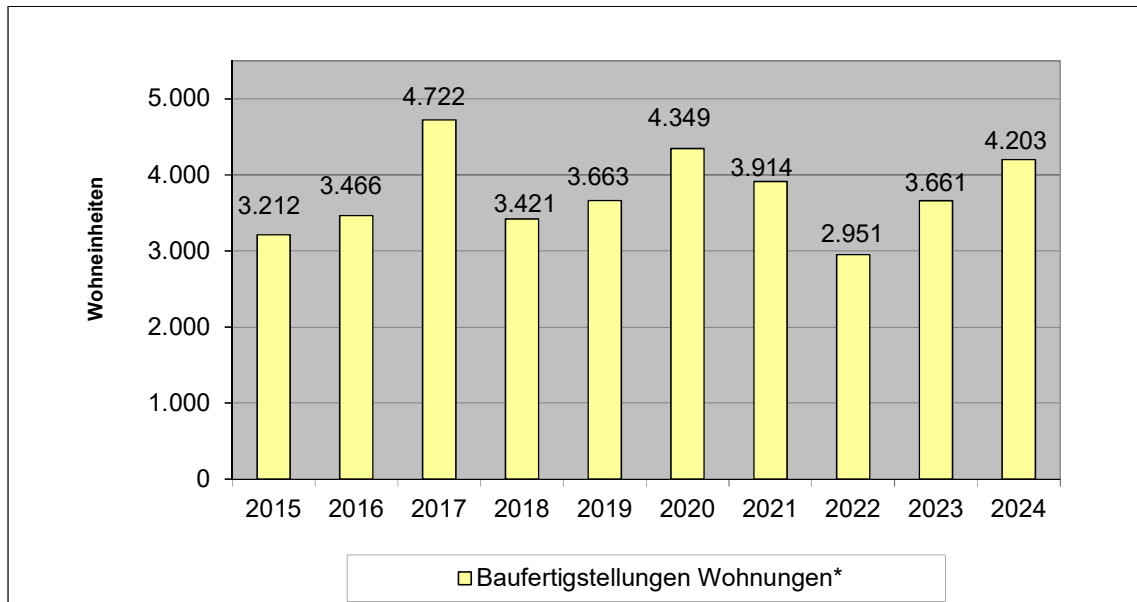
- WOHNEN -

GENEHMIGTE WOHNUNGEN° 2015 – 2024



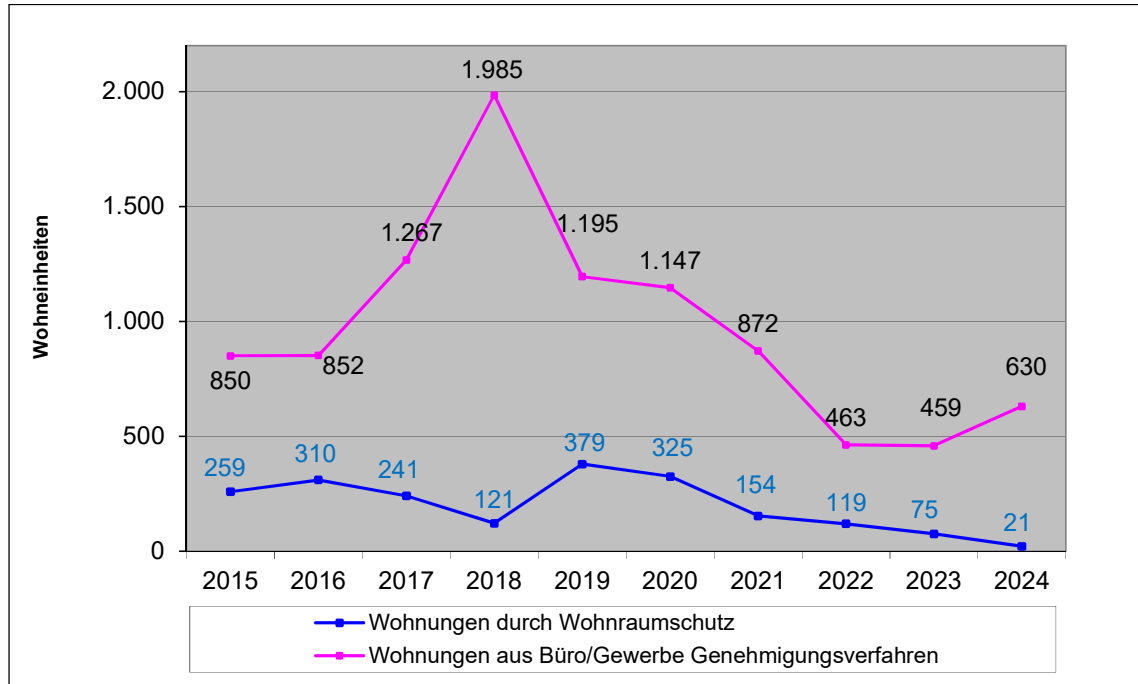
°Zahlen zu den genehmigten Wohnungen für Frankfurt am Main bereitgestellt vom Hessischen Statistischen Landesamt, Wiesbaden

ZUGANG VON WOHN EINHEITEN DURCH BAUTÄTIGKEITEN 2015 – 2024



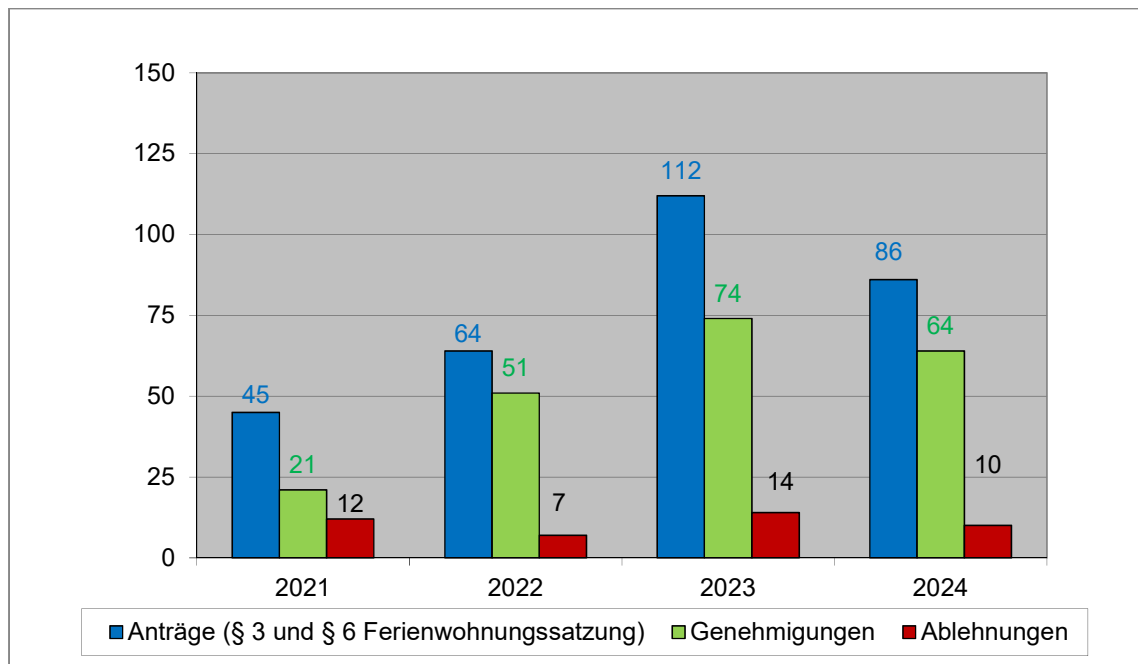
*Nettozahlen zu den Fertigstellungen für Frankfurt am Main bereitgestellt vom Amt 12 Bürgeramt, Statistik bzw. ab 2021 vom Hessischen Statistisches Landesamt

UMWANDLUNG IN UND ZUFÜHRUNG VON WOHNUNGEN 2015 – 2024



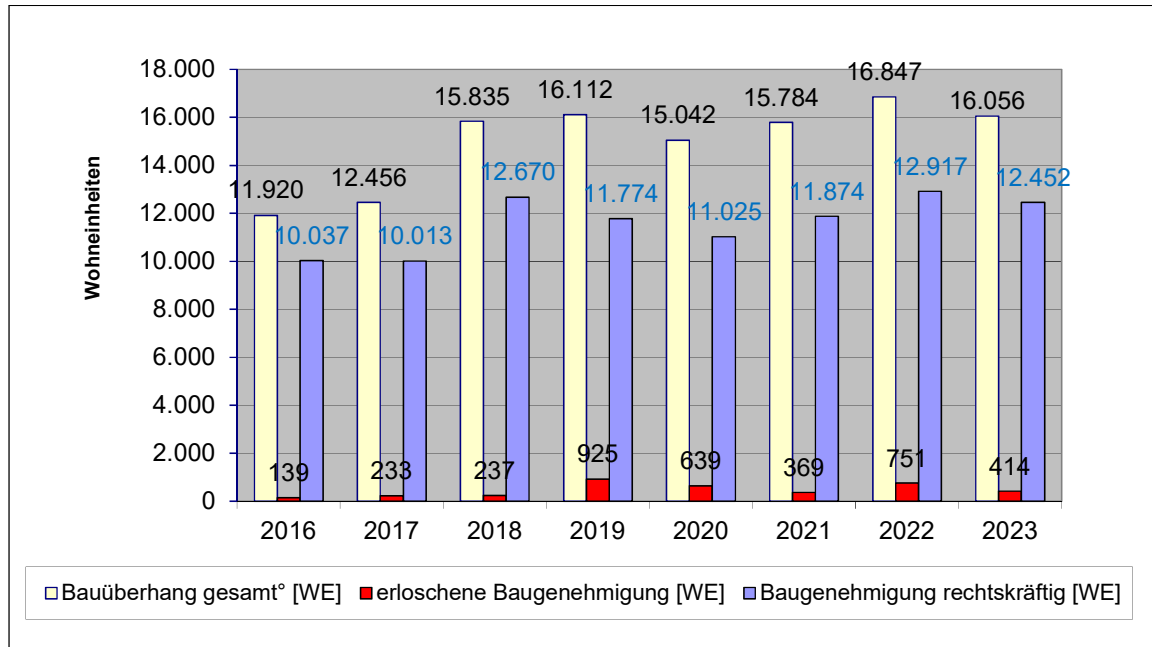
*vorläufige Zahlen

FERIENWOHNUNGEN: GENEHMIGUNGEN UND ABLEHNUNGEN



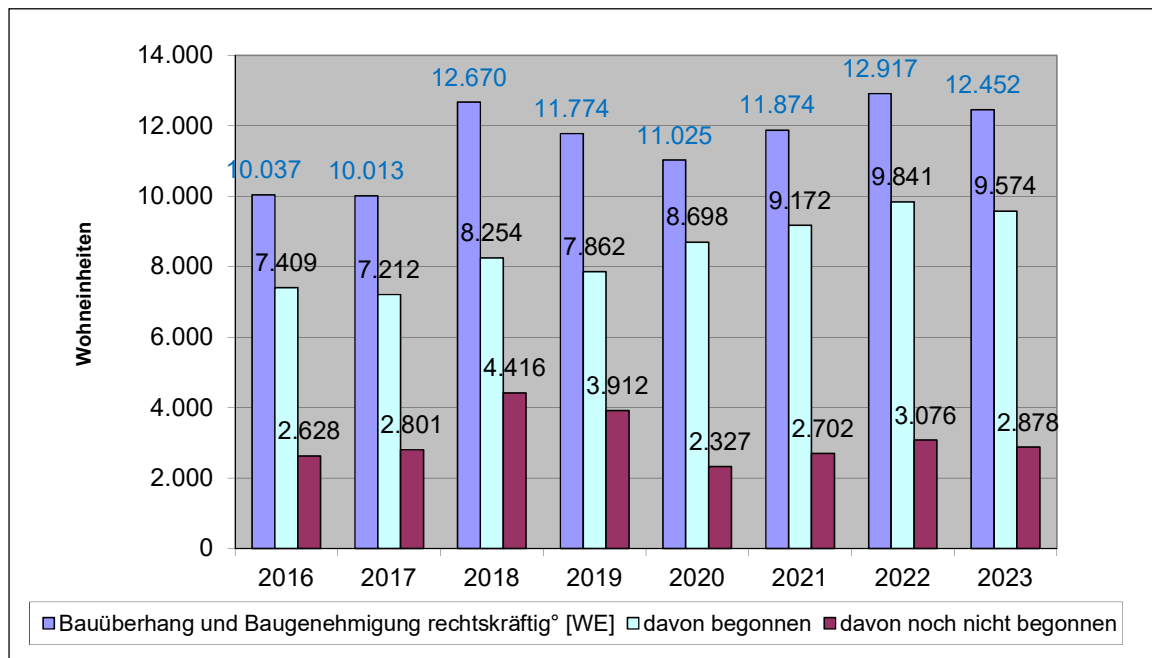
*Häufigster Grund für Versagung 2024: kein Wohnsitz

BAUÜBERHANG: GENEHMIGUNGEN**



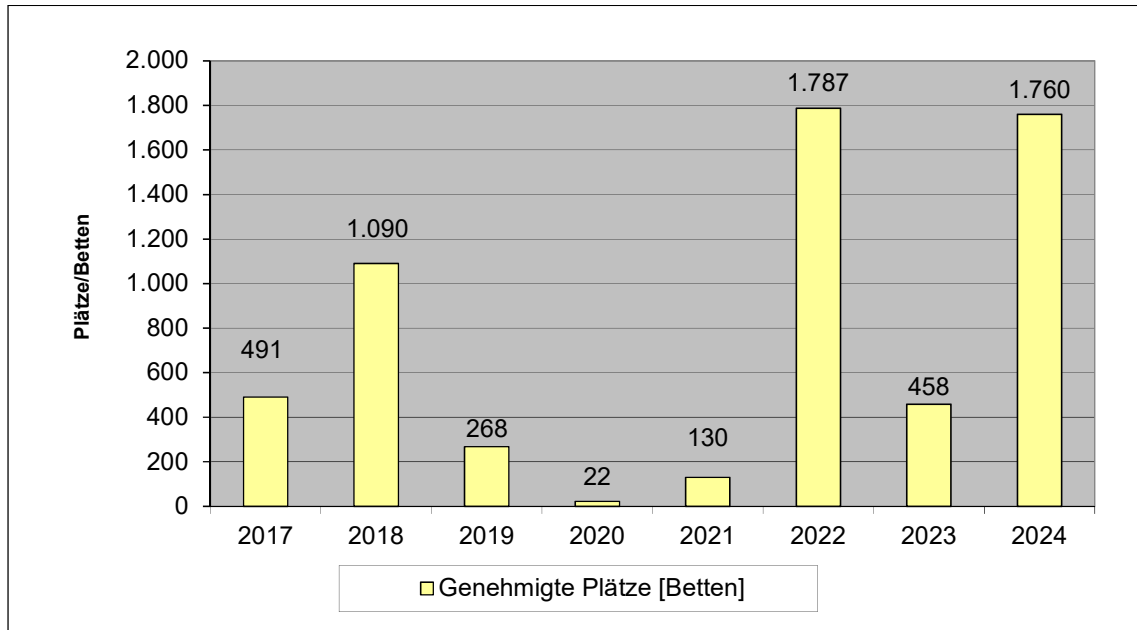
*Baumaßnahmen an bestehenden bewohnten Gebäuden sind nur beim Bauüberhang gesamt miterfasst
 °Quelle: Statistisches Jahrbuch der Stadt Frankfurt am Main bzw. Hessisches Statistisches Landesamt

BAUÜBERHANG: BAUBEGINN°

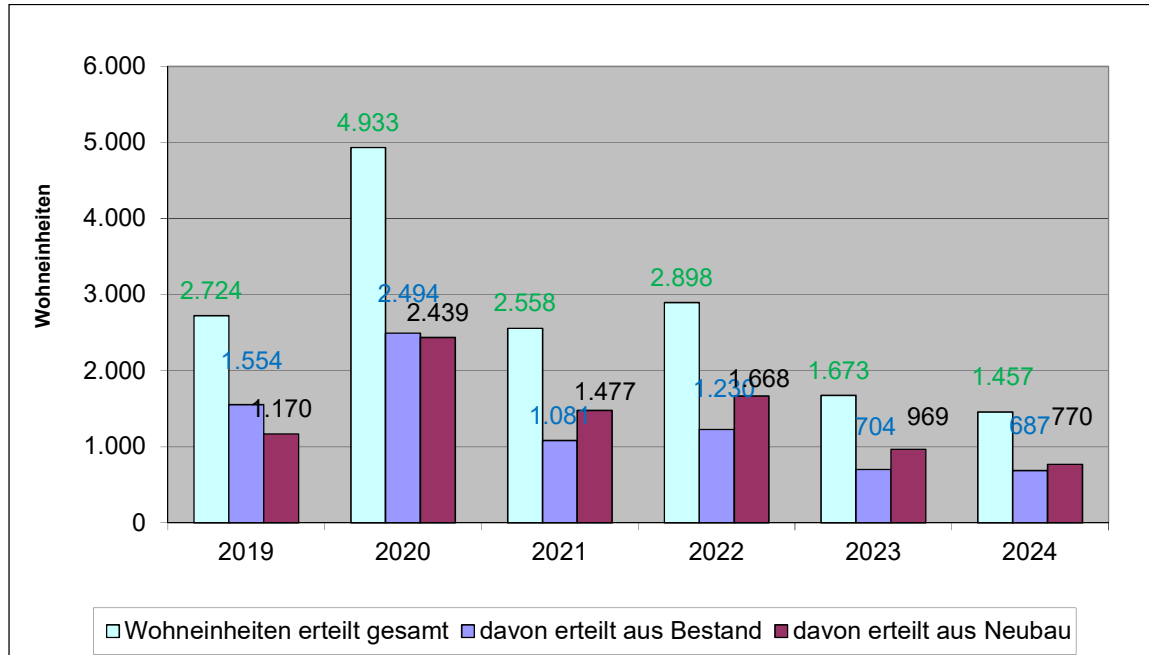


°Quelle: Statistisches Jahrbuch der Stadt Frankfurt am Main bzw. Hessisches Statistisches Landesamt

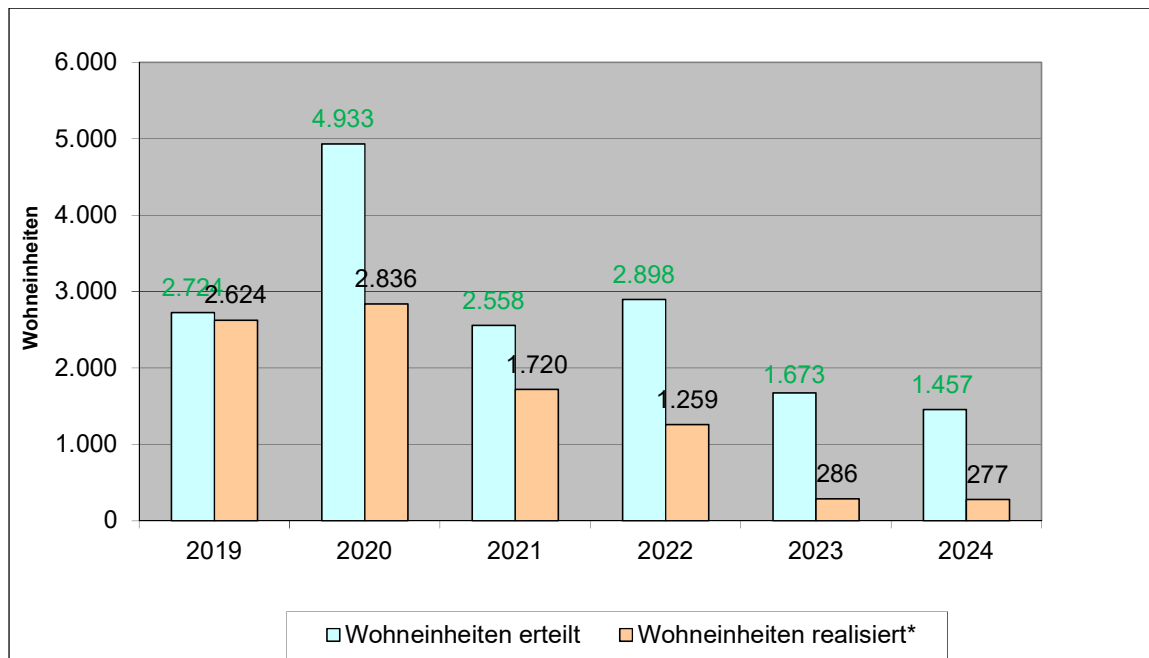
FLÜCHTLINGSUNTERKÜNFTE



ABGESCHLOSSENHEITSBESCHEINIGUNGEN: BESTAND UND NEUBAU

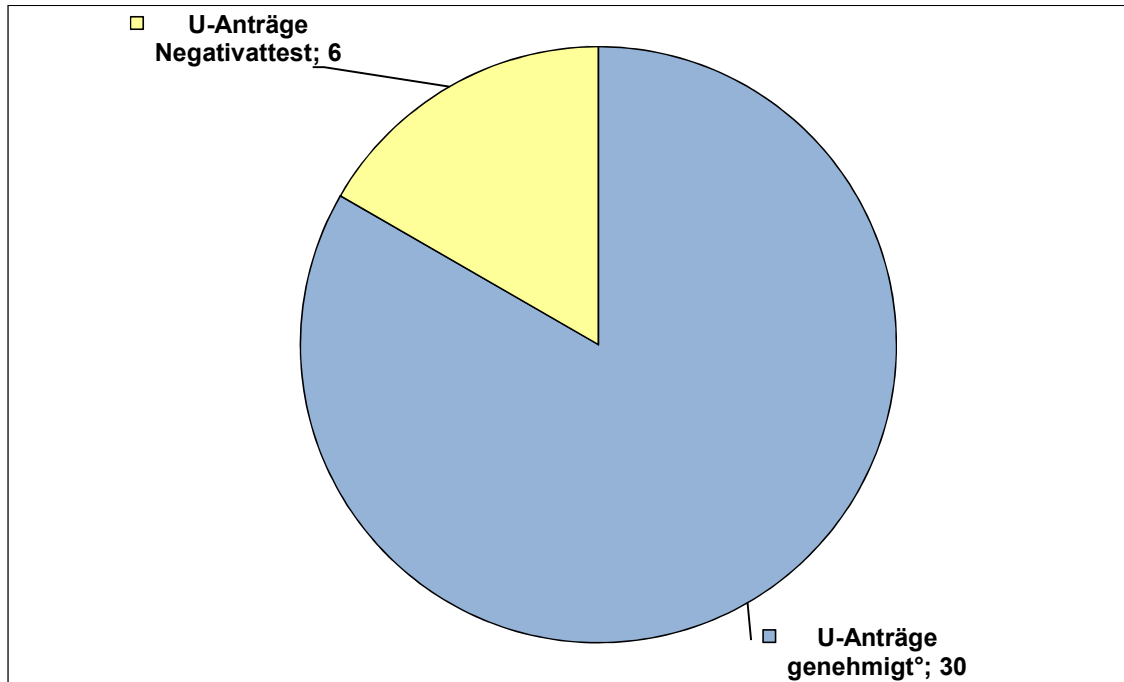


ABGESCHLOSSENHEITSBESCHEINIGUNGEN: REALISIERUNG



*vorläufige Zahlen für aktuelles Jahr und aktualisierte Zahlen für Vorjahre von Amt 62 Stadtvermessungsamt (inkl. Nebengebäude)

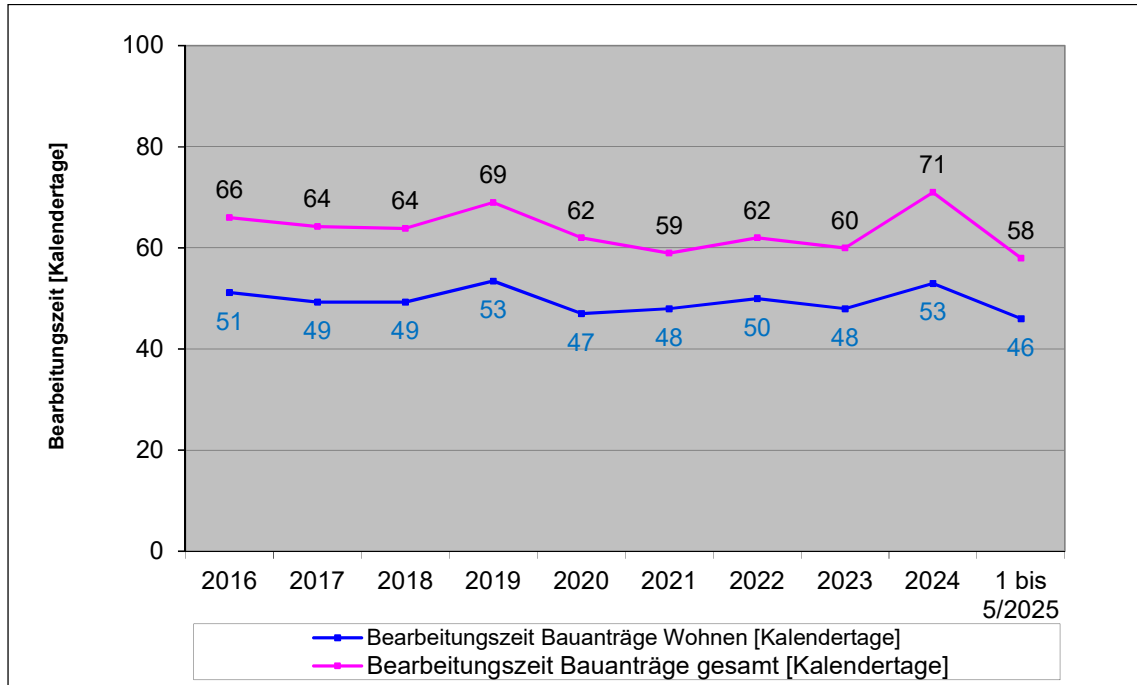
UMWANDLUNGSGENEHMIGUNGEN 2024°



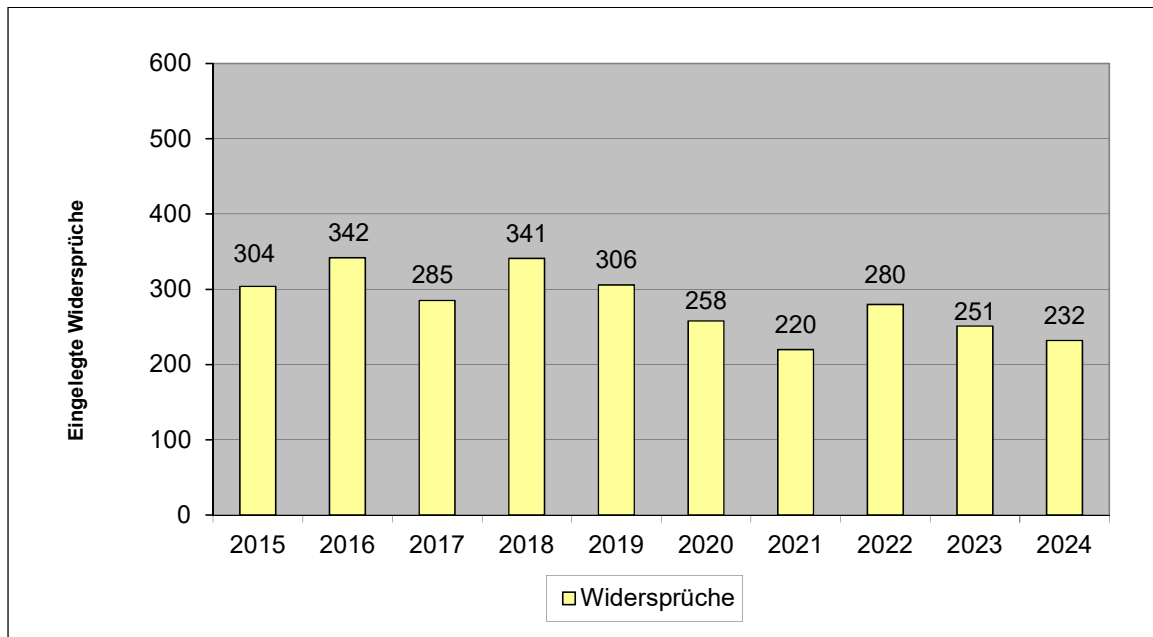
°Von Genehmigung betroffen 205 Wohnungen (§ 250 BauGB "angespannte Wohnungsmärkte" und § 172 BauGB "Mileuschutz")

- QUALITÄTSSICHERUNG -

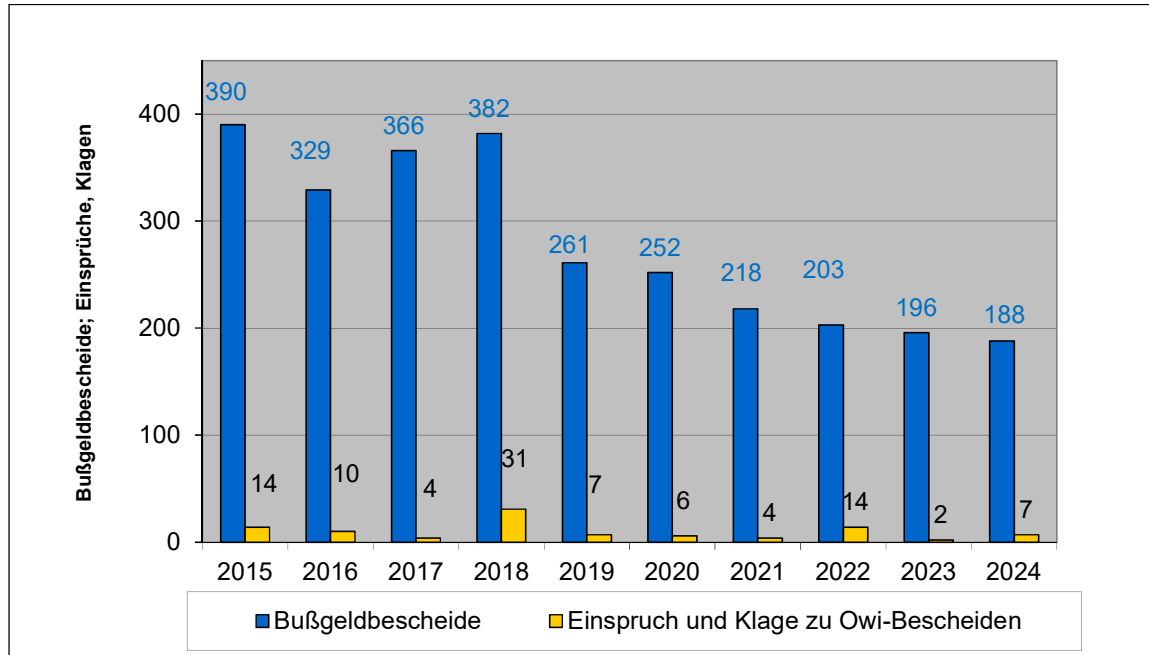
BEARBEITUNGSZEIT BAUANTRÄGE GESAMT UND WOHNUNGSBAU



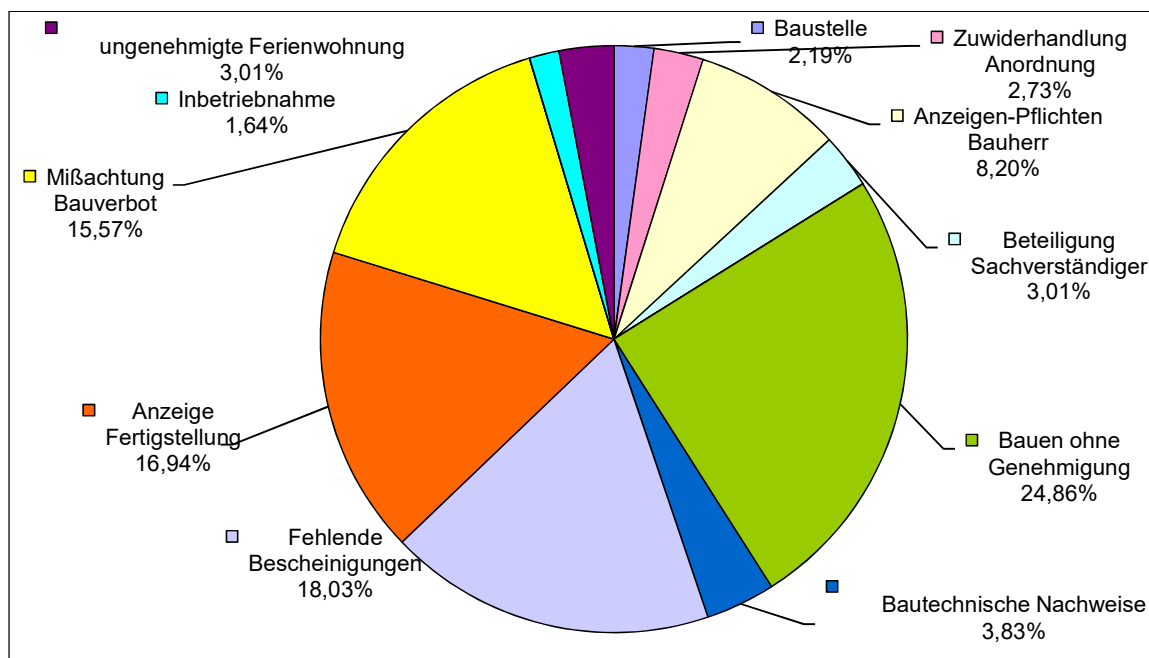
WIDERSPRÜCHE 2015 – 2024



BUSSGELDBESCHEIDE, EINSPRÜCHE UND KLAGEN 2015 - 2024

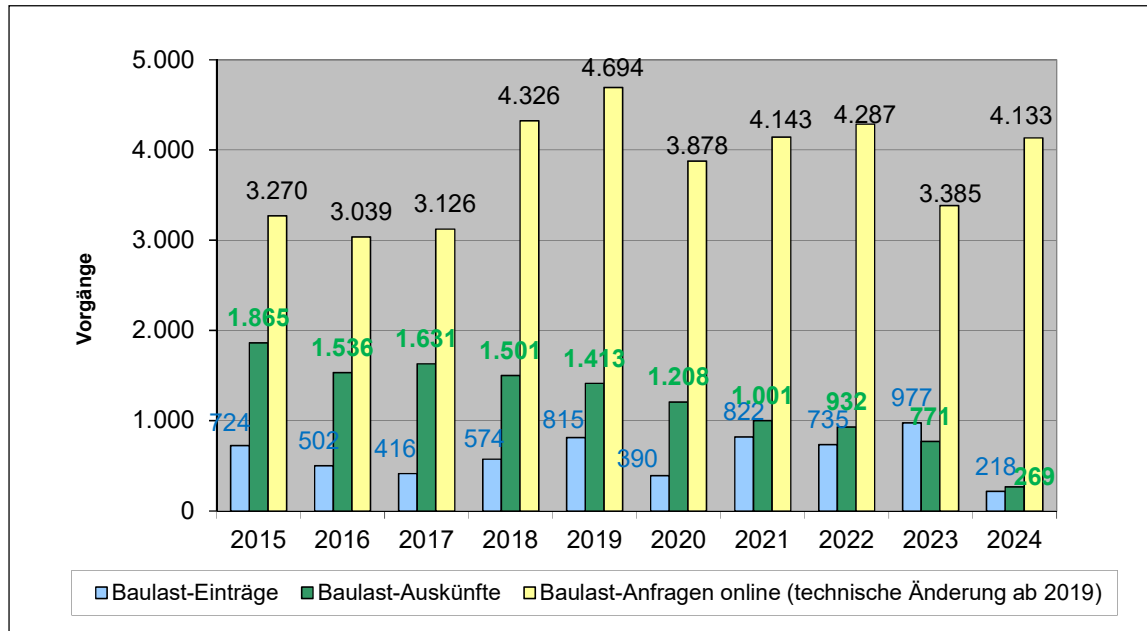


BUSSGELDBESCHEIDE 2024 TATBESTÄNDE

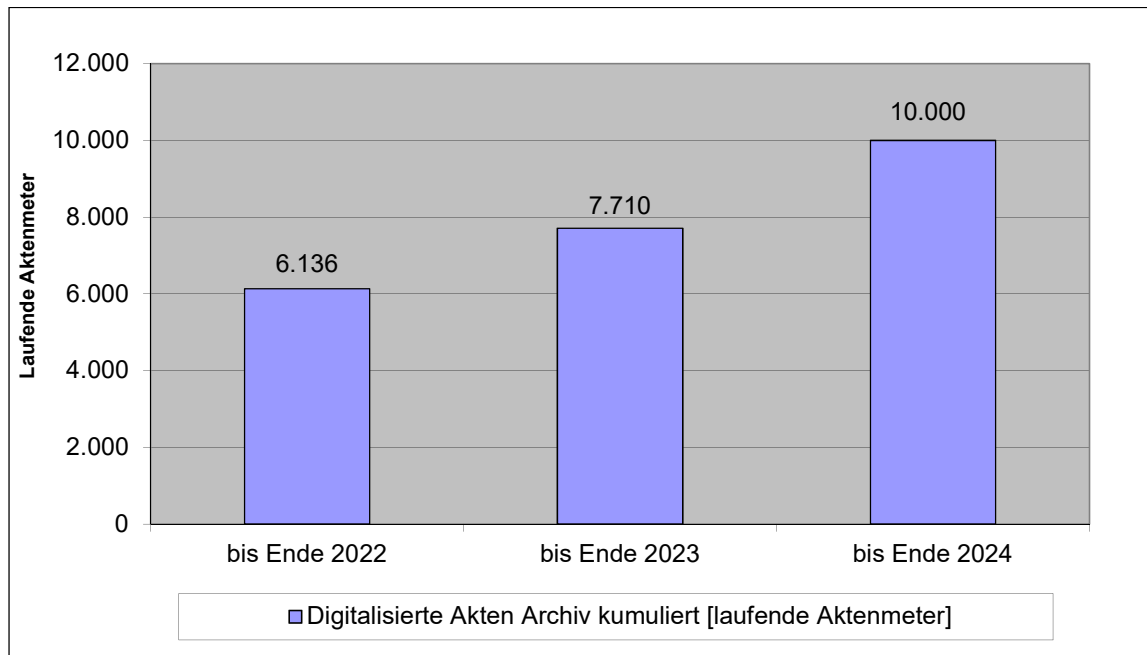


- DIGITALISIERUNG -

BAULASTEN 2015 - 2024



DIGITALISIERUNG BESTANDSARCHIV



DIGITALISIERUNG BESTANDSARCHIV ANSICHTEN

Archiv vor Digitalisierung



Archiv nach Digitalisierung





Römergarten Mehrfamilienhäuser und Kita, Gastronomie und Läden
Bilder: MAIN(T)RAUM GmbH



Büro-Revitalisierung Mainzer Landstraße
Bild: CELLS Group



Gerichtsgebäude
Bilder: archlab Dresden



Wohn- und Geschäftshaus Adolf-Haeuser-Straße
Bilder: BSMF mbH Frankfurt

Hinweis

Die Unterlagen zur Pressekonferenz finden sich auch im Internet:

www.bauaufsicht-frankfurt.de

dort unter Über uns/Zahlen, Daten, Fakten