

# 1. Wohnungspolitische Rahmenbedingungen und Grundlagen

Frankfurt steht vor großen Herausforderungen: anhaltender Zuzug, gravierender Mangel an bezahlbarem Wohnraum, demografischer Wandel und diverse Wohnbedürfnisse. Gleichzeitig wächst das Interesse an innovativen und gemeinwohlorientierten Wohnformen – doch Planung und Bau folgen häufig traditionellen Mustern. Steigende Baukosten und Zinsen erschweren zudem neue Projektvorhaben.

## 1. Welche Elemente bilden das Leitbild Ihrer Wohnungspolitik?

Wohnen ist ein Grundbedürfnis, keine Ware. Eine gute und bezahlbare Wohnung für jede\*n – unabhängig von Alter, Geschlecht, Herkunft und finanziellen Möglichkeiten – sollte in der reichen Stadt Frankfurt am Main selbstverständlich sein. Mieten steigen nicht, sie werden erhöht. Deshalb müssen Investoren zurückgedrängt und Wohnraum gemeinwohlorientiert und demokratisch bewirtschaftet werden. Die Bedürfnisse der Bewohner\*innen müssen in das Zentrum der Stadtpolitik gestellt werden. Wir kämpfen für einen grundlegenden Richtungswechsel in der Wohnungspolitik – für eine Stadt für alle, in der Menschen nicht verdrängt, sondern geschützt werden.

## 2. Welche Antworten haben Sie für die aktuellen wohnungspolitischen Herausforderungen in Planungs-, Wohnungs- und Bodenpolitik?

Wohnraum muss dem Markt und Verwertungslogiken entzogen werden. Öffentliche Wohnungsgesellschaften dürfen nicht länger profitorientiert agieren, sondern müssen endlich ihrer sozialen Verantwortung nachkommen und allen Menschen in der Stadt dauerhaft bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung stellen. Es braucht eine Offensive im sozialen Wohnungsbau mit unbefristeten Sozialbindungen. Der Bestand an öffentlichen Wohnungen muss deutlich erhöht werden, z.B. durch ein kommunales Rückkaufprogramm. Um Wohnungslosigkeit zu bekämpfen, müssen Menschen vor Wohnungsverlust geschützt werden. Zudem müssen Not- und Übergangsunterkünfte als Dauerlösung abgeschafft werden. Soziale und ökologische Themen dürfen bei der Stadtentwicklung nicht gegeneinander ausgespielt, sondern müssen miteinander in Einklang gebracht werden. Außerdem müssen alternative, gemeinschaftliche Wohnformen gestärkt und finanziell abgesichert werden.

# 2. Stellschrauben kommunaler Boden- und Wohnungspolitik

## Erbbauzins und Bodenpolitik

Die Stadt versucht mithilfe des Erbbaurechts Wohnraum dauerhaft bezahlbar zu sichern. Ein zentrales Instrument ist dabei die Absenkung des Erbbauzinssatzes für soziale und gemeinwohlorientierte Wohnraumbewirtschaftung. Angesichts der steigenden Bodenrichtwerte ist die Wirkung dieser Senkung allerdings begrenzt.

## 3. Wie wollen Sie erreichen und sicherstellen, dass der erbaurechtsbedingte Anteil der Kaltmiete für gemeinwohlorientierte Wohnraumbewirtschaftung dauerhaft bezahlbar bleibt?

Gerade in Zeiten steigender Baukosten und explodierender Bodenpreise müssen die finanziellen Rahmenbedingungen für Wohnprojekte verbessert werden. Zahlreiche Gruppen stehen aufgrund großer Finanzierungsprobleme vor dem Aus oder haben sich bereits aufgelöst. Da für viele Wohngruppen nur die Zahlung eines Erbbauzinses statt eines Kaufs infrage kommt, muss dieser dauerhaft deutlich gesenkt werden, um die Finanzierbarkeit und Planungssicherheit von Projekten sicherzustellen. Die Höhe des Zinssatzes muss sich nach der sozialen Ausrichtung des Wohnprojektes richten. Projekte, die gemeinwohlorientiertes oder gefördertes Wohnen dauerhaft ermöglichen, müssen dabei finanziell bevorzugt werden. Eine mögliche Absenkung der Erbbauzinses auf einem Prozent ist ein richtiger Schritt, allerdings muss dieser Satz für soziale Vorhaben weiter sinken.

4. Welche Schritte planen Sie, um gemeinwohlorientierte Projekte vor weiter steigenden Bodenpreisen zu schützen?

Die jetzige Neuregelung ist zwar ein Schritt in die richtige Richtung, kommt aber viel zu spät. In den letzten Jahren sind viele Wohngruppen gescheitert. Das hätte durch eine frühzeitige Beschlussfassung verhindert werden können. Angesichts weiterer Bodenwertsteigerungen muss der aktuelle Erbbauzinssatz für gemeinwohlorientierte Akteure weiter gesenkt werden. Es braucht Förderprogramme, die gemeinschaftliche und genossenschaftliche Wohnprojekte durch direkte Zuschüsse unterstützen. Außerdem muss die Stadt Frankfurt durch bedarfsorientierte Beratungsangebote unterstützen, da die Gründung und Bewirtschaftung von Hausprojekten ein hohes Maß an Wissen voraussetzen.

### Konversionsflächen und Neubaugebiete

Mit Blick auf anstehende Konversions- und Entwicklungsgebiete zeigt die Erfahrung: Quartiere „aus einem Guss“ eines einzelnen Investors mit standardisiertem Städtebau werden den vielfältigen Bedarfen nicht gerecht. Zukunftsfähige Planung braucht funktionale und soziale Durchmischung und innovative städtebauliche Konzepte.

5. Welche Anforderungen müssen in kommunale Planungsprozesse aufgenommen werden, damit zukunftsweisende städtebauliche Konzepte in Frankfurt zum Standard werden?

Frankfurts Flächen sind begrenzt – umso wichtiger ist es, neue Baugebiete mit Bedacht zu entwickeln. Wir fordern verbindliche, deutlich höhere Quoten für den geförderten und gemeinwohlorientierten Wohnungsbau. In Neubaugebieten braucht es ein Drittelmix aus Sozialwohnungen, Mittelstandswohnungen und gemeinschaftlichem Wohnen. Soziale Infrastruktur muss dabei mitgeplant und im voraus geschaffen werden. Konversionsflächen müssen als Chance für genossenschaftliche und kommunale Wohnprojekte genutzt werden – ohne Luxussanierung und Verdrängung. Bei der Entwicklung von Quartieren muss eine echte Mitbestimmung der Anwohner\*innen geben. Dabei müssen Mieter\*innenbeiräte gefördert werden. Frankfurt braucht sozial gerechte, klimagerechte Stadtentwicklung, die allen zugutekommt, nicht nur Investoren.

### Kulturcampus Bockenheim

Der Campus bietet große Chancen für gemeinwohlorientierte, kulturelle und bildungsbezogene Nutzungen. Der langjährige Leerstand ist angesichts des Wohnraummangels problematisch.

6. Wie wollen Sie die Entwicklung des Kulturcampus innerhalb Ihrer Amtszeit voranbringen?

Der Kulturcampus birgt eine riesige Chance für Frankfurt. Es muss aus den Fehlern der Vergangenheit gelernt werden und keine weiteren öffentlichen Flächen für Profitzwecke verscherbelt werden, wie zum auf dem Areal des ehemaligen AfE-Turms, auf dem heute ein teurer Luxuswohnturm steht. Die Zwischennutzung der Kunstbibliothek und auch des Juridicums müssen zügig mit städtischer Unterstützung vorangebracht werden. Die städtische ABG Holding muss den Weg für das Offene Haus der Kulturen im Studierendenhaus frei machen und das Projekt finanziell und planerisch ermöglichen. In der ehemaligen Akademie der Arbeit muss schnell ein Konzeptverfahren ausgeschrieben mit der neuen Erbbaurechtsregelung ausgeschrieben werden, damit ein neues Wohnprojekt zeitnah zum Zug kommen kann. Es braucht progressive Umbauvisionen für das Juridicum, welches viel Potenzial für einen vielfältigen Nutzungsmix aus Wohnen und Kultur bietet.

7. Welche Perspektiven sehen Sie für die Wohnprojektgruppen, die 2014 im Auswahlverfahren den Zuschlag erhielten?

Seit dem Auswahlverfahren haben sich die Rahmenbedingungen und die Debatte um die Umbaukultur in Frankfurt stark verändert. Gemeinschaftliches Wohnen muss Teil des neuen Kulturcampus sein. In einem interdisziplinären und kritischen Austausch muss erörtert werden, ob der Zuschlag für diese Wohngruppen für die künftigen Planungen möglich ist und inwiefern sich die alten Pläne mit den neuen integrieren lassen. Das ist nur möglich, wenn neue Wege ausprobiert und Kompromisse geschlossen werden.

8. Wie positionieren Sie sich zu möglichem Erhalt und Nachnutzung bzw. Abriss des Juridicums?

Das Juridicum ist intakt und muss erhalten bleiben. Es bietet vielfältige Möglichkeiten neu zu denken, Synergien zu bündeln, Ressourcen zu schonen, die Zivilgesellschaft zu beteiligen, Zwischennutzungen zu ermöglichen und dem Abrisswahn endlich Einhalt zu gebieten. Der Umbau des Juridicums wäre nicht nur eine riesige Chance für den Kulturcampus, sondern für ganz Frankfurt und darüber hinaus. Von Frankfurt aus könnte eine Signalwirkung für eine Bauwende in ganz Deutschland ausgehen.

### Neue Stadtviertel: Hilgenfeld, Römerhöfe, Frankfurt-Nordwest u.a.

Neue Quartiere brauchen dauerhaft Gestaltungsspielräume und Beteiligung, damit lebendige Nachbarschaften entstehen.

9. Welche Strategien und Maßnahmen wollen Sie einsetzen, um eine gute Quartiersentwicklung und lebendige Nachbarschaften zu fördern?

Eine gute Quartiersentwicklung ist gemeinwohlorientiert. Diese muss vorrangig zum Ziel haben, den sozialen Zusammenhalt zu fördern. Um das zu erreichen, muss es vielfältige, niedrigschwellige und kostenlose Angebote für die Menschen im Stadtteil geben – für Personen unterschiedlichen Alters, mit unterschiedlichem kulturellem Hintergrund und diversen Lebensentwürfen. Planung muss dabei die Menschen vor Ort immer aktiv einbeziehen und darf nicht von oben herab vorgegeschrieben werden. Dafür müssen zunächst unterschiedliche Perspektiven angehört, Bürger\*innen beteiligt, Expert\*innen befragt und verschiedene Bedarfe identifiziert werden. Lebendige Quartiere sind Stadtteile, die Vielfalt fördern, Räume der Begegnung schaffen und es ermöglichen, Arbeit, Leben und Freizeit miteinander in Einklang zu bringen.

### Bestandsentwicklung: Leerstand nutzen

In Frankfurt stehen schätzungsweise rund 13.000 Wohnungen leer. Gleichzeitig entstehen durch neue Arbeitswelten Chancen zur Umnutzung leerer Büroflächen. Neben ordnungsrechtlichen

Schritten braucht es kooperative Ansätze im Umgang mit obsoleten Räumen wie z.B. Eigentümerberatung.

10. Werden Sie eine Leerstandssatzung gegen spekulativen Leerstand einführen?

In Frankfurt ist eine konsequente Leerstandssatzung dringend notwendig, um gegen sinnlosen Leerstand vorzugehen. Ein solches Gesetz ist eine wichtige Voraussetzung, um die Tausenden leerstehenden Wohnungen in Frankfurt wieder für Wohnzwecke nutzbar zu machen. Aber: Es muss auch richtig gemacht werden. Der Gesetzesentwurf der Landesregierung ist löchrig wie ein Schweizer Käse, da er viele Ausnahmen ermöglicht. Frankfurt muss nachbessern und Ausnahmen verhindern. Wir werden eine solche Satzung schnellstmöglich einführen, denn jede leerstehende Wohnung ist eine zu viel.

11. Wie bewerten Sie neue Regelungen zu Zweckentfremdung und Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen – und welche Strategien wollen Sie verfolgen?

Aus wohnungspolitischer Sicht war es fatal, dass die Verordnung zur Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen Ende letzten Jahres nicht verlängert wurde. Seit deren Einführung im Jahr 2022 sind die Umwandlungen in Frankfurt stark zurückgegangen: Im Jahr 2023 wurde eine Reduktion um 90 Prozent im Vergleich zu 2021 festgestellt. Es ist mit einem sprunghaften Anstieg der Umwandlungen und damit auch der Eigenbedarfskündigungen zu rechnen. Die Stadt Frankfurt muss sich auf Landesebene für die Wiedereinführung von § 250 des Baugesetzbuches einsetzen. Auf kommunaler Ebene muss sie in Kooperation mit lokalen Mieter\*innenvereinen ein konsequentes Monitoring von Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen und Verfahren wegen Eigenbedarf erstellen und veröffentlichen. Zudem muss nicht nur Leerstand konsequent aufgedeckt und bekämpft werden, sondern auch Zweckentfremdung, wie z.B. möbliertes Wohnen in Milieuschutzgebieten.

### Bestandsentwicklung: Kooperationen

Kooperationen zwischen Wohnungsgesellschaften mit kommunalen Anteilen und selbstorganisierten Gruppen oder Partnerschaften mit Traditionsgenossenschaften eröffnen große Potenziale. Pilotprojekte zeigen, dass solche Modelle erfolgreich funktionieren.

12. Wie wollen Sie qualitätsvolle Kooperationen zwischen Stadt und selbstorganisierten Wohnprojekten stärken?

Es braucht mehr und unterschiedliche Formate, bei denen kommunale Wohnungsgesellschaften, Traditionsgenossenschaften und gemeinschaftliche Wohnprojekte zusammenkommen, um sich über konkrete Kooperationen auszutauschen. Das Netzwerk für gemeinschaftliches Wohnen kann dabei eine zentrale Rolle spielen. Es muss finanziell und personell gestärkt werden, um diese Zusammenkünfte zu organisieren und umzusetzen. Das Netzwerk sollte damit beauftragt werden, solche Konzepte zu entwickeln, um Potenziale und Bedarfe zusammenzubringen. Bei Neubauprojekten sollten Wohngruppen frühzeitig in die Planung einbezogen werden.

13. Unterstützen Sie solche Pilotprojekte und damit den Zugang zu geeigneten Gebäuden oder Grundstücken?

Wir unterstützen Pilotprojekte, bei denen geeignete Immobilien und Wohngruppen zusammengebracht werden. Dabei ist es wichtig, dass es nicht bei der Pilotphase bleibt, sondern dass Projekte verstetigt und dauerhaft ausreichend finanzielle und personelle Ressourcen bereitgestellt werden.

## Konzeptverfahren und Baulandbeschluss

Der Baulandbeschluss 2020 schreibt vor, dass 15 % der Flächen neuer Baugebiete an gemeinschaftliche und genossenschaftliche Wohnprojekte vergeben werden, damit sie von Beginn an in neuen Quartieren umgesetzt werden. Bisher wurde dies jedoch kaum umgesetzt.

14. Wie bewerten Sie die 15%-Quote des Baulandbeschlusses? Werden Sie dazu beitragen, die Quote konsequent zur Anwendung zu bringen.

Konzeptverfahren sind ein zentrales Instrument, um städtische Ziele über inhaltliche gemeinwohlorientierte Kriterien statt Höchstpreis umzusetzen. Hier liegt in Frankfurt erhebliches Ausbaupotenzial – insbesondere auch bei kleineren Flächen und Bestandsliegenschaften. Die 15%-Quote des Baulandbeschlusses für gemeinschaftliches und genossenschaftliches Wohnen sind ein guter Start, doch ihre mangelnde Umsetzung zeigt, dass es am politischen Willen fehlt. Die Vergangenheit hat leider oft gezeigt, dass Quoten nicht eingehalten werden. Für Neubauprojekte wünscht sich Die Linke einen Drittelmix aus Sozialwohnungen, Wohnungen sowie gemeinschaftlichem und genossenschaftlichem Wohnen. Gemeinwohlorientierte Wohnprojekte und Genossenschaften müssen von Anfang an in der Quartiersentwicklung verankert und nicht erst nachträglich hinzugezogen werden.

15. Welche Maßnahmen wollen Sie ergreifen, um Konzeptverfahren zu stärken und auf kleinere Flächen oder leerstehende Bestandsimmobilien auszuweiten? Welche Ressourcen wollen Sie der Verwaltung dafür bereitstellen?

Dass das Konzeptverfahren auf alle städtischen Flächen erweitert und vereinheitlicht wurde, war ein wichtiger Schritt. Es muss auch auf kleineren Flächen, Baulücken und leerstehende Bestandsimmobilien angewendet. Wir wollen die Vergabe nach dem besten sozialen und ökologischen Konzept statt nach Höchstpreis zur Regel machen. Dafür braucht die Verwaltung mehr Personal und eine zentrale Koordinierungsstelle, die Projekte aktiv unterstützt. Dazu gehören bedarfsorientierte Beratungsangebote für Wohngruppen, die praktische Hilfestellungen bieten sollen.

## 3. Generationengerechte Wohnungspolitik

Der Wandel familiärer Strukturen und der Rückgang alltäglicher Unterstützung zwischen Generationen erschwert den Alltag vieler Menschen, vor allem von älteren Menschen, Alleinstehenden, jungen Familien sowie Zugezogenen. Gemeinschaftliche Wohnformen bieten hier starke Lösungen von alltäglicher Kommunikation über gegenseitige Hilfe bis zu stabilen sozialen Netzen.

16. Wie wollen Sie integrative Wohnkonzepte für alle Generationen fördern und mehr generationenübergreifende Wohnprojekte in Frankfurt stärken?

Mit steigenden Zahlen älterer Menschen wächst der Bedarf an unterstützendem Wohnraum. Viele wünschen sich ein selbstbestimmtes Leben in einem vertrauten Umfeld – auch bei Pflegebedarf. Ein bedarfsgerechter Bau und Ausbau sozialer Wohnformen, die ein altersgerechtes und selbstbestimmtes Wohnen ermöglichen, und die Förderung von generationenübergreifenden Wohnprojekten ist notwendig. Hier sind besonders die städtischen Wohnungsbaugesellschaften gefordert.

17. Welche Rolle sollen selbstorganisierte Wohnformen im Alter spielen, und wie unterstützen Sie entsprechende Modellprojekte?

Selbstorganisierte Wohnformen im Alter sind für uns zentral für ein würdevolles Leben in der eigenen Nachbarschaft. Wir wollen Genossenschaften und gemeinschaftliche Wohnprojekte durch den Liegenschaftsfonds gezielt fördern und Grundstücke nach sozialen Kriterien vergeben. Mehrgenerationenhäuser und nachbarschaftliche Unterstützungsnetzwerke stärken die Selbstständigkeit älterer Menschen und werden von uns prioritär unterstützt.

18. Planen Sie spezielle Förderprogramme oder Modellprojekte zum Wohnen im Alter, um innovative und selbstorganisierte Wohn-Pflege-Projekte zu unterstützen?

Wir planen stadtweite Förderprogramme für altersgerechte Wohnformen und innovative Wohn-Pflege-Projekte. Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften, insbesondere die ABG, sollen beim Bau sozialer Wohnformen mit Pflege- und Gemeinschaftsangeboten Vorreiter werden. Durch bessere Finanzierung gemeinwohlorientierter Träger schaffen wir Raum für selbstbestimmtes Wohnen im Alter statt teurer Heimunterbringung.

## 4. Klimagerechtes Leben

### Ökologisches Bauen und Wohnen

Klimaschutz erfordert ressourcenschonende Bauweisen und nachhaltige Wohnkonzepte. Gemeinschaftliche Projekte tragen durch geteilte Ressourcen, gemeinsame Nutzung und begrenzte Wohnfläche pro Kopf besonders dazu bei – ohne Verlust an Lebensqualität.

19. Welche klimagerechten Lösungen im Bereich Bauen und Wohnen wollen Sie voranbringen – und wie sollen sie umgesetzt werden?

Energetische Sanierungen und klimafreundlicher Neubau dürfen nicht zu übermäßigen Kostensteigerungen und der Verdrängung von Bewohner\*innen führen. Klimaschutz und soziale Gerechtigkeit müssen Hand in Hand gehen. Die Wärmewende muss unbedingt gemeinsam mit den Mieter\*innen geschehen und darf nicht über ihre Köpfe hinweg umgesetzt werden.

20. Wie stellen Sie sicher, dass energieeffizientes Wohnen für alle Einkommensschichten bezahlbar bleibt?

Die Linke lehnt eine Umlage der Modernisierungskosten auf die Mieter\*innen entschieden ab. Energetische Sanierungen müssen stets warmmietenneutral durchgeführt werden. Zudem müssen die städtische Förderprogramme für energetische Sanierungen deutlich ausgeweitet werden. Insbesondere bei öffentlichen Wohnungen sollen nur Maßnahmen umgesetzt werden, die dem Klimaschutz dienen. Von allen anderen Modernisierungsmaßnahmen ist abzusehen, um Luxusmodernisierungen und Verdrängung zu verhindern.

### Klimafreundliche Mobilität im Quartier

Klimafreundliche Mobilität wird oft durch Stellplatzvorgaben erschwert. Gerade gemeinschaftliche Wohnprojekte mit innovativen Mobilitätskonzepten und nachweislich geringem Stellplatzbedarf könnten entlastet werden.

21. Wie wollen Sie klimaschonende Mobilität in Wohnquartieren fördern? Würden Sie eine Anpassung der Stellplatzsatzung zugunsten solcher Projekte unterstützen?

Wir setzen uns für ein lückenloses Netz an Wegen für den Rad- und Fußverkehr ein, welches sich durch sichere Querungen sowie kinder- und senior\*innengerechte Gestaltung auszeichnet. Bei der Genehmigung von Bauprojekten muss stets auch die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr mitgeplant und frühzeitig umgesetzt werden. Zudem setzen wir uns für den Ausbau von Carsharing und Bike-Sharing ein. Eine Anpassung der Stellplatzsatzung ist zu prüfen, denn wir wollen sukzessive weniger Parkplätze und Autos in der Stadt.

## Klimafreundliche Quartiere

Klimagerechte Quartiere brauchen Grün- und Freiräume, gemeinschaftliche Infrastrukturen und Aufenthaltsqualität zur Förderung von nachhaltigen Lebensstilen. Dies sind Bereiche, in denen gemeinschaftliche Wohnformen häufig Vorreiter sind.

22. Wie wollen Sie klimafreundliche Quartiere gestalten und entsprechende Ansätze künftig in der Stadtentwicklung verankern, die ressourcenschonendes Verhalten begünstigen?

Die Installation von Solaranlagen auf möglichst vielen verschiedenen Flächen sowie eine Aufstockung des Klimabonus sind sinnvolle Maßnahmen für klimafreundliche Quartiere. Außerdem wollen wir einen Klimarahmenplan erstellen und den Aspekt Klimaschutz bei allen Projekten verstärkt in den Vordergrund stellen. Zudem unterstützen wir das Konzept von Superblocks. Dabei handelt es sich um verkehrsberuhigte Quartiere, in denen Grün- und Freiräume im Vordergrund stehen, die von den Menschen für die Menschen gestaltet werden.