

# 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?

Erstens: Wohnen als Grundrecht. Wohnen ist für uns keine Ware, sondern ein Menschenrecht.

Auch wenn wir von diesem Ziel noch weit entfernt sind: Jede Person, die in Frankfurt lebt und nach den Einkommensgrenzen Anspruch auf eine Sozialwohnung hätte, soll eine leistbare Wohnung finden können. Wer hier lebt, soll nicht durch Gentrifizierung oder Verdrängung gefährdet sein und sein Zuhause verlieren können. Wer hier studiert oder in Ausbildung ist, soll auch vor Ort in Frankfurt bezahlbaren Wohnraum finden. Wer eine Wohnung sucht, darf nicht von Diskriminierung betroffen sein. Wer Ideen für gemeinwohlorientierte Wohnprojekte hat, soll Unterstützung bei der Umsetzung erhalten.

Zweitens: Orientierung am Gemeinwohl statt an Renditemaximierung. Städtebau darf nicht den Investor\*innen dienen, sondern muss sich an den Bedürfnissen der Bevölkerung orientieren. Wer in Frankfurt investieren will, muss den Baulandbeschluss einhalten. Die ABG als größte Vermieterin Frankfurts darf nicht nur als gewinnmaximierendes Unternehmen handeln, sondern als ein zentrales Instrument sozialer Stadtentwicklung fungieren. Leitend sollte dabei stets die Frage sein, wie die Jahresüberschüsse der ABG am besten auf dieses Ziel einzahlen und zum Wohle der Mieter\*innen wirken können.

Drittens: Klimaschutz und soziale Gerechtigkeit zusammendenken. Energetische Sanierungen und klimafreundlicher Neubau dürfen nicht zu Verdrängung führen. Wir setzen auf ein Modell, bei dem Mehrkosten fair zwischen Mieter\*innen, Vermieter\*innen und Kommune geteilt werden.

Viertens: Vielfalt der Wohnformen fördern. Wir wollen Frankfurt zur Hauptstadt des gemeinschaftlichen Wohnens entwickeln – alternative Wohnformen sollen nicht die Ausnahme, sondern eine selbstverständliche Option für alle sein. Genossenschaften, gemeinschaftliche Wohnprojekte und innovative Konzepte wie Clusterwohnen sind für uns zentrale Bausteine einer zukunftsfähigen Stadtentwicklung.

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

### **Planungspolitik:**

Wir werden ein **integriertes Stadtentwicklungskonzept 2040+** erarbeiten, das die Prinzipien der Leipzig-Charta – einer gerechten, grünen und produktiven Stadt – verbindlich verankert. Der Schwerpunkt liegt auf **Nachverdichtung und Bestandsentwicklung** statt endlosem Flächenverbrauch. Wir setzen auf **ressortübergreifende Projektteams** und eine gestärkte Koordinierung

durch das Stadtplanungsamt. Das Prinzip der **Partizipation** stärken wir durch Quartiersbeiräte und regelmäßige Stadtentwicklungsforen.

**Wohnungspolitik:** Wir wollen alle Möglichkeiten nutzen, damit jährlich mehr öffentlich geförderte Wohnungen entstehen als aus der Bindung fallen. Städtische Fördermittel für bezahlbares Wohnen wollen wir deutlich erhöhen und den derzeitigen Baulandbeschluss mit seinen verbindlichen Quoten konsequent anwenden und ihn weiterentwickeln: 50 % geförderter Wohnungsbau (35 % erster, 15 % zweiter Förderweg), 15 % für gemeinschaftliche/genossenschaftliche Projekte, 5 % für Studierende/Azubis und 10 % freifinanzierter Mietwohnungsbau.

Leerstand ist in Frankfurt ein großes Problem. Wir wollen ihn konsequent bekämpfen durch den Beschluss einer kommunalen Leerstandssatzung und Einrichtung eines aktiven Leerstands-Monitorings.

Die ABG wollen wir stärker auf das Allgemeinwohl ausrichten und ihren Mietendeckel (durchschnittlich 1 % p.a.) verlängern und möglichst auf alle Bewohner\*innen ausweiten. Bei der NH verfolgen wir dieses Ziel ebenfalls. Ebenso sollen ABG und NH auf ihren Flächen mind. 10% für Studi- und Azubiwohnen realisieren.

**Bodenpolitik:**

Baugrund ist in Frankfurt eine sehr knappe Ressource. Wir wollen durch die konsequente Anwendung des Baulandbeschlusses – der von allem Eigentümer\*innen akzeptiert werden muss, damit Bebauungspläne überhaupt gültig werden können – sicherstellen, dass in Frankfurt ein Großteil der Gewinne aus der Schaffung des Planungsrechts auch der Allgemeinheit zugutekommen, indem wir immer auch das Einhalten unserer Vorgaben für sozialen Wohnungsbau und Kostenbeteiligung an der Infrastruktur voraussetzen. Wo kein Planungsrecht geschaffen wird, müssen die städtischen Ziele im maximalen rechtlich möglichen Umfang unterstützt werden, sofern die Stadt zum Beispiel im Rahmen von Befreiungen beteiligt ist. Grundsätzlich wollen wir keine städtischen Flächen verkaufen – kommunale Flächen sind Gemeingut. Die Vergabe städtischer Flächen soll ausschließlich im Erbbaurecht nach Konzeptverfahren erfolgen. Wichtige Beschlüsse dazu haben wir in dieser Wahlperiode bereits auf den Weg gebracht: Städtische Flächen werden gemeinwohlorientierten Akteur\*innen künftig vergünstigt bereitgestellt. Den Liegenschaftsfonds wollen wir deutlich aufstocken und die Einnahmen aus der Erbpacht künftig zweckgebunden darin einzahlen. Das Vorkaufsrecht wollen wir überall, wo es rechtlich möglich ist konsequent nutzen, um Spekulation einzudämmen.

## 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?

Wir werden gemeinschaftlichen Wohnprojekten, die unsere Nachhaltigkeits- und Allgemeinwohlkriterien erfüllen, kommunale Grundstücke zu einem Erbbauzins von 1,5 % oder weniger (weitere Absenkung auf 1% möglich) des Bodenwerts zur Verfügung stellen. Damit reduzieren wir den bodenpreisbedingten Anteil der Kaltmiete erheblich – eine direkte Förderung nachhaltiger Projekte, die effizienter und unbürokratischer ist als spätere Förderprogramme. Flächen, die Angebote für das Umfeld schaffen, sollen zu einem deutlich vergünstigten Erbbauzins vergeben werden, der sich an den Bodenwerten für Gemeinbedarfsflächen ausrichtet. Sollten bei steigenden Bodenwerten alle bisherigen Maßnahmen nicht ausreichen, werden wir die Residualwertberechnung als Lösung prüfen, um sicherzustellen, dass maximale Mietkosten nicht überschritten werden.

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

Auf städtischen Flächen sollen besonders günstige Bedingungen für gemeinwohlorientierte Projekte gelten. Wo nötig, wollen wir durch kommunalen Zwischenerwerb und Vorkauf städtebaulich bedeutende Grundstücke privater Eigentümer\*innen sichern und über Konzeptverfahren an geeignete Projekte weitergeben. Durch die Anwendung von Stadtentwicklungsmaßnahmen wollen wir Bodenwerte einfrieren. Bei der späteren Entwicklung werden die im Baulandbeschluss vorgesehenen Flächen für gemeinschaftliches Wohnen davon profitieren, dass die Stadt die Flächen günstig erwerben konnte.

## Konversionsflächen und Neubaugebiete

Mit Blick auf anstehende Konversions- und Entwicklungsgebiete zeigt die Erfahrung: Quartiere „aus einem Guss“ einzelner Investor\*innen 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?

Vielfalt der Akteur\*innen sicherstellen:

- Kleinteilige Parzellierung bei der Flächenvergabe, damit verschiedene Bauträger, Genossenschaften und gemeinschaftliche Projekte zum Zug kommen – nicht ein\*e Investor\*in, der oder die das gesamte Quartier entwickelt
- Die 15%-Quote für gemeinschaftliches und genossenschaftliches Wohnen konsequent anwenden – diese Projekte bringen per se andere Architekturen, Grundrisse und Nutzungskonzepte mit
- Konzeptverfahren statt Höchstpreisverfahren als Standard: Der größte gesellschaftliche Nutzen entscheidet, nicht das höchste Gebot

Qualitätssicherung im Prozess:

- Städtebauliche Wettbewerbe für größere Entwicklungsgebiete, die architektonische Vielfalt und innovative Konzepte einfordern

- Nachhaltigkeit als fester Bestandteil von Wettbewerben – nicht nur der beste Entwurf zählt, sondern auch seine nachhaltige Umsetzbarkeit

Soziale und funktionale Durchmischung verbindlich festlegen:

- Nicht nur Wohnquoten, sondern auch Flächen für soziale Infrastruktur, lokales Gewerbe und Gemeinschaftsnutzungen von Beginn an im Bebauungsplan festsetzen
- Erdgeschosszonen kuratiert entwickeln: Vorrang für soziale Träger, regionale Produkte, notwendige Dienstleistungen – nicht nur Renditeoptimierung
- Bei größeren Vorhaben integrierte Entwicklungskonzepte erstellen, die Wohnen, Mobilität, Grünflächen, soziale Infrastruktur und lokale Wirtschaft zusammendenken

Partizipation als Qualitätssicherung:

- Bewohner\*innen und künftige Nutzer\*innengruppen frühzeitig in Planungsprozesse einbeziehen – ihre Perspektiven führen zu passgenauem Städtebau
- Quartiersbeiräte auch für neue Entwicklungsgebiete einsetzen, die bei planerischen Entscheidungen einbezogen werden (Vorbild Gutleutviertel)
- Die unterschiedlichen Perspektiven von Kindern, Jugendlichen, Älteren, Frauen und Menschen mit Behinderungen systematisch berücksichtigen (feministische Stadtplanung)

Rahmenplanung vor Einzelgenehmigungen:

- Mindestens bei umfangreichen Entwicklungen Bebauungspläne aufstellen, statt Einzelgenehmigungen mit Befreiungen zu erteilen – nur so lassen sich Gemeinwohlbedarfe verbindlich festsetzen
- Rahmenplanungen für größere Gebiete, die Bedarfe identifizieren und neu entstehende Anforderungen berücksichtigen

## 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 war viel zu lange blockiert, weil die Universität die Flächen länger als erwartet benötigte. Jetzt wird es konkret: Für die Hochschule für Musik und Darstellende Kunst (HfMDK) wurde eine Lösung gefunden, die in einem Wettbewerb konkretisiert wird. Dessen Durchführung ist der nächste wichtige Schritt. Wir drängen darauf, dass er bald kommt.

Unsere Prioritäten für die kommende Wahlperiode:

- Umbau des Juridicums zu Wohnzwecken vorantreiben – als Leuchtturmprojekt für Umbaukultur – Entscheidung nach Abschluss der laufenden Expert\*innenforen auf Basis ihrer Empfehlungen
- Eine gute Lösung für das Frankfurt Lab und seine Bedarfe am Standort entwickeln

- Endlich Voraussetzungen für den Start der Planungen für gemeinschaftliche Wohnprojekte schaffen, die seit 2014 auf ihre Realisierung warten
- Umsetzung des Konzepts für das Offene Haus der Kulturen

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

Die Wohnprojektgruppen haben einen verbindlichen Zuschlag erhalten und wir stehen zu dieser Zusage. Nach der jahrelangen Verzögerung durch die Universität muss jetzt zügig der Start für die Planung der gemeinschaftlichen Wohnprojekte erfolgen.

Wir werden die Projekte beim Übergang von der Konzeptphase zur Realisierung durch unser geplantes Förderprogramm für gemeinschaftliche Wohnprojekte unterstützen (von Planungskosten bis Zwischenfinanzierung) und bei der ABG darauf drängen, den reduzierten Erbbauzins von 1% anzuwenden, wenn die Projekte die städtischen Nachhaltigkeits- und Allgemeinwohlkriterien erfüllen.

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

Wir sprechen uns klar für den Erhalt und Umbau des Juridicums aus. Das Gebäude bietet die Chance, den benötigten Wohnanteil auf dem Campus abzubilden und gleichzeitig zu demonstrieren, wie Umbaukultur ganz konkret gelingen kann.

Unser Grundsatz lautet „Sanierung vor Abriss“ – eine entsprechend gründliche Prüfung wird zur Pflicht gemacht. Mit dem Umbau des Juridicums bewahren wir nicht nur die „graue Energie“ (die bereits in das Gebäude investierten Ressourcen), sondern auch die „goldene Energie“ – die kulturelle und stadträumliche Bedeutung. Das Juridicum ist ein prägendes Gebäude einer Epoche, dessen Erhalt auch stadtbildlich wertvoll ist.

Durch Neubauten und die Umnutzung von Schlüsselbauten verschiedener Epochen kann der Kulturcampus zu einem der spannendsten Orte der Frankfurter Stadtentwicklung werden.

Wir haben uns für den nun eingeschlagenen Weg, Expert\*innen zusammenzubringen und Vorschläge erarbeiten zu lassen, eingesetzt. Das Ergebnis dieses Prozesses wird eine gute Entscheidungsgrundlage bieten und hoffentlich bestätigen, dass die Umnutzung nicht nur machbar, sondern auch die beste Lösung ist.

### **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?

- Quartiersbeiräte einsetzen, die bei planerischen Entscheidungen einbezogen werden
- Bei Nachverdichtungsprojekten einen partizipativen Planungsprozess etablieren – durch quantitative Befragungen und qualitative Zukunftswerkstätten

- Konsumfreie Räume mit hoher Aufenthaltsqualität schaffen, die vor Ort mitgestaltet werden
- Dritte Orte für junge Menschen – selbstbestimmte Aufenthaltsmöglichkeiten neben Schule und dem eigenen Zuhause
- Mehrgenerationenhäuser fördern, damit Alt und Jung zusammenleben können
- Das Frankfurter Programm Aktive Nachbarschaft ausbauen – langfristig soll in allen Stadtteilen flächendeckendes Quartiersmanagement entstehen
- Erdgeschosszonen kuratiert nutzen: Eine Gesellschaft soll Läden langfristig anmieten und nach Konzeptverfahren vergeben – mit Vorrang für soziale Träger, regionale Produkte und notwendige Dienstleistungen

## 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. Eigentümer\*innenberatung.

10. Werden Sie eine Leerstandssatzung gegen spekulativen Leerstand einführen?

Ja, auf jeden Fall. Wir wollen umgehend eine kommunale Leerstandssatzung erlassen und diese konsequent durchsetzen.

Unsere Umsetzung umfasst:

- Ein städtisches Leerstandsmonitoring, das systematisch erfasst, wo Wohnraum zweckentfremdet wird
- Eine öffentliche Meldeplattform, über die Bürger\*innen Leerstände melden können
- Wir wollen die Bußgelder aus Leerstandsverfahren zweckgebunden für den sozialen Wohnungsbau verwenden

Die Frankfurter Geschichte zeigt, wie erfolgreich Leerstandsschutz sein kann: Von 1985 bis 2003 konnten rund 9.000 Wohnungen zurückgewonnen werden. 13.000 leerstehende Wohnungen bei dramatischer Wohnungsnot – das ist ein Skandal, den wir nicht länger hinnehmen.

Wichtig ist uns: Wir wollen kleine Privatvermieter\*innen dabei nicht überfordern, sondern vor allem diejenigen ins Visier nehmen, die dem Markt dauerhaft spekulativ Wohnraum entziehen. Wo gute Gründe für einen längeren Leerstand bestehen, wollen wir helfen, diesen abzubauen und nicht drakonisch bestrafen.

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

Wir setzen uns entschieden für den Erhalt bestehenden Mietwohnraums ein und wollen die Umwandlung und Aufteilung in Eigentumswohnungen so gut es geht verhindern.

Wir werden uns auf Landesebene dafür einsetzen, dass wir die Möglichkeit erhalten, als Kommune einen Umwandlungsvorbehalt geltend zu machen. Die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen muss begrenzt werden können.

Das Instrument der sozialen Erhaltungssatzung (Milieuschutz) wollen wir offensiver nutzen und Milieuschutzgebiete erhalten und wo möglich ausweiten.

Das Thema möblierte Vermietung als Umgehung der Mietpreisbremse beobachten wir genau.

Auch dort, wo wir keine rechtliche Handhabe haben, werden wir anhand von Beispielrechnungen aufzeigen, wenn durch die Möblierung faktisch Wuchervermietungen vorgenommen werden. Wir prüfen Möglichkeiten zur Mietpreisbegrenzung bei möbliert vermieteten Wohnungen – der Möblierungszuschlag muss transparent ausgewiesen und seine Höhe begrenzt werden.

Auf Bundesebene fordern wir:

- Die Möglichkeit längerfristiger und nicht vorzeitig ablösbarer Sozialbindungen
- Das kommunale Vorkaufsrecht in Milieuschutzgebieten wieder rechtssicher anwendbar machen
- Eine wirksame Mietspiegelreform, die Mietsteigerungen abdämpft

## 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?

Wir sehen selbstorganisierte Wohnprojekte als förderungswürdige Pionier\*innen einer nachhaltigen und sozialen Stadtentwicklung, nicht als Bittstellende. Entsprechend wollen wir die Zusammenarbeit auf Augenhöhe gestalten.

- Das Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen wollen wir weiter unterstützen und stärken – es ist neben der städtischen Stabstelle für innovative Wohnformen der zentrale Partner für Beratung und Vernetzung mit und unter den Wohnprojekten und übernimmt eine wichtige Rolle bei der Interessenvertretung und Ansprechpartnerin für die Stadt.
- Gemeinschaftliche Wohnprojekte wollen wir bei städtebaulichen Planungen von Beginn an einbeziehen, also schon bei der Konzeption der Vergabe sowie in der weiteren Planung mit den Projekten, die den Zuschlag erhalten.

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

Gemeinschaftliche Wohnprojekte sind aktive Experimentierfelder für soziale Innovation – sie bringen soziales Engagement und Öffnung für die Nachbarschaft mit sich, erproben neue Formen des Zusammenlebens und beleben ganze Quartiere. Deshalb wollen wir sie konkret unterstützen.

Dabei sehen wir gute Möglichkeiten nicht nur bei der klassischen Flächenvergabe in Neubaugebieten, sondern auch in neuen Ansätzen. Der hohe Büroleerstand in Frankfurt etwa bietet Chancen

für gemeinschaftliche Wohnprojekte – bei der Umnutzung wollen wir aktiv unterstützen, wie es das Hausprojekt NIKA im Bahnhofsviertel vormacht. Ebenso wollen wir Konzeptverfahren auf kleinere Flächen und Bestandsimmobilien ausweiten, damit auch Projekte außerhalb großer Neubaugebiete eine Chance erhalten. Mit einem systematischen Zwischennutzungsmanagement für städtische Immobilien könnten wir Gruppen bereits in der Konzeptphase Räume zur Verfügung stellen. Clusterwohnen als besonders flächeneffiziente und gemeinschaftsfördernde Wohnform wollen besonders unterstützen und begleiten, um daraus für die Stadtentwicklung Impulse mitzunehmen.

## Konzeptverfahren und Baulandbeschluss

Der Baulandbeschluss, der 2020 beschlossen wurde, 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.

Die 15%-Quote für gemeinschaftliches und genossenschaftliches Wohnen ist ein wichtiger Erfolg unserer vorherigen Koalition. Wir stehen zu dieser Quote und werden sie konsequent bei allen neuen Bebauungsplänen anwenden.

Die Quote allein reicht aber nicht – die Projekte brauchen auch Zugang zu Finanzierung und Beratung, um die Flächen tatsächlich bebauen zu können. Deshalb gehören eine Förderung und Unterstützung für uns dazu.

Sofern wir eine noch größere Nachfrage nach Flächen für gemeinschaftliche und genossenschaftliche Projekte sehen, können wir uns auch eine Anhebung der Quote vorstellen.

Konzeptverfahren sind ein zentrales Instrument, um städtische Ziele über inhaltliche Kriterien statt Höchstpreis umzusetzen. Hier liegt in Frankfurt erhebliches Ausbaupotenzial – insbesondere auch bei kleineren Flächen und Bestandsliegenschaften.

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?

Konzeptverfahren sollen Standard bei allen städtischen Flächenvergaben werden – nicht nur bei großen Neubaugebieten, sondern auch bei kleineren Grundstücken und Bestandsimmobilien. Entsprechende Beschlüsse dazu haben wir bereits auf den Weg gebracht und warten auf die Umsetzung der Verwaltung – in diesem Zuge werden auch die erforderlichen Verwaltungsstrukturen gefunden. Besonders wichtig ist dabei die ämterübergreifende Zusammenarbeit, damit alle an einem Strang ziehen, um die Projekte, die sich in der Vergabe durchsetzen auch in der Umsetzung zu unterstützen. Generelles Prinzip ist für uns: Flächen über Konzeptverfahren vergeben statt nach Höchstpreis – der größte gesellschaftliche Nutzen entscheidet, nicht das höchste Gebot.

Konzeptverfahren sind kein bürokratischer Mehraufwand, sondern eine Investition in bessere Stadtentwicklung. Die zusätzlichen Ressourcen refinanzieren sich durch qualitativere Quartiere und geringere Folgekosten in den so entstehenden, sozial stabilen Nachbarschaften.

### 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. Gemeinschaftliche Wohnformen können einen Teil der alltäglichen Unterstützung sichern und den Umzug in kostenintensive, stationäre Pflege hinauszögern.

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

Bei der Quartiersentwicklung wollen wir generationengerechte Gestaltung zum Standard machen: Einzelhandel in der Nähe, Begegnungsräume, Barrierefreiheit, Treffpunkte für verschiedene Altersgruppen. Inklusion und Barrierefreiheit müssen wir von Anfang an in die Stadtplanung integrieren. Wir wollen die Versorgungslücke an barrierefreiem Wohnraum schließen, insbesondere für Menschen, die auf einen Rollstuhl angewiesen sind.

Projekte wie Mehrgenerationenhäuser wollen wir aktiv fördern, damit Alt und Jung im Quartier zusammenleben können – aber natürlich freuen wir uns auch über gute Konzepte für innovative Wohnformen im Alter. Die bestehenden Fördermöglichkeiten greifen hier: Solche Konzepte hätten in Konzeptvergabeverfahren sehr gute Chancen und würden von günstigen Bodenwertberechnungen profitieren, wenn sie als soziale, am Allgemeinwohl orientierte Projekte konzipiert werden.

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

Wir planen konkrete Modellprojekte und Förderstrategien, um innovatives Wohnen im Alter sowie selbstorganisierte Wohn-Pflege-Projekte zu unterstützen. Ziel ist es, die Selbstbestimmung älterer Menschen zu stärken und eine nahtlose Versorgung im gewohnten Lebensumfeld zu ermöglichen.

Modellprojekt Altersforschungshaus: Als konkretes innovatives Vorhaben planen wir die Konzeption und Umsetzung eines Altersforschungshauses in Kooperation mit der Frankfurt University of Applied Sciences. Das Haus soll lebensnahe Lösungen fördern, um die Selbstständigkeit im Alter zu erhalten. Es steht älteren Menschen, Angehörigen und Interessierten offen und informiert laufend

über neueste Forschungserkenntnisse sowie digitale Hilfsmittel. Zudem wird dort konkret beraten, wie diese Lösungen in die Lebenswelt integriert werden können – inklusive entsprechender Finanzierungsmodelle.

**Förderung von Wohn-Pflege-Gemeinschaften:** Wir unterstützen gezielt Wohnformen für Menschen mit besonderen Bedarfen – dazu zählen Pflege-Wohngemeinschaften ebenso wie Wohnangebote für Menschen mit chronischen Erkrankungen, psychischen Erkrankungen, Sucht oder Demenz. Diese sollen wohnortnah angesiedelt sein, um den Verbleib im vertrauten Umfeld zu ermöglichen. Kurzzeit- und Tagespflege sowie wohnortnahe Pflegewohngemeinschaften sollen den Übergang zwischen Zuhause und stationärer Pflege erleichtern und die Selbstbestimmung stärken.

**Mehrgenerationenhäuser und generationenübergreifendes Wohnen:** Wir fördern aktiv Mehrgenerationenhäuser, damit Alt und Jung im Quartier zusammenleben können. Diese Projekte verbinden gegenseitige Unterstützung mit selbstbestimmtem Wohnen und können den Umzug in kostenintensive stationäre Pflege hinauszögern oder vermeiden.

**Strukturelle Unterstützung:** Das geplante Förderprogramm für gemeinschaftliche Wohnprojekte schließt selbstorganisierte Wohn-Pflege-Projekte ausdrücklich ein und unterstützt von der Konzeptentwicklung bis zur Realisierung. Das Programm „Würde im Alter“ führen wir als festen Bestandteil der Frankfurter Altenhilfe fort. Zudem streben wir die Mitgliedschaft im weltweiten WHO-Netzwerk „Age-friendly City – Generationengerechte Stadt“ an.

**Universal Design als Standard in Frankfurt etablieren:** Die Ergebnisse aus dem von uns initiierten Fachtag „Universal Design“ wollen wir nutzen, um damit die Lücke an barrierefreien und vor allem rollstuhlgerechten Wohnraum zu schließen. Späterer Umbau ist schwer oder gar nicht möglich, deshalb müssen die Anforderungen für Menschen mit Behinderung oder mobilitätseingeschränkte Menschen, wie z.B. Senior\*innen, von Beginn an in der Planung mitberücksichtigt werden. Akteur\*innen, wie z.B. die Frankfurter Behinderten Arbeitsgemeinschaft (FBAG), fordern dies seit längerem ein. Dort wo möglich, wollen wir die DIN-Norm 18040 - 2R erfüllen. Dafür gibt es auch einen Zuschuss in den städtischen Wohnungsbauförderungsprogrammen.

## 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?

Im Neubau:

- Klimaneutralitätsziele verbindlich in städtebaulichen Verträgen festlegen
- Neue Quartiere von Anfang an klimaneutral planen – mit Geothermie, Solarenergiepflicht und intelligenter Sektorkopplung

- Solarpflicht bei Neubauten auf mindestens 50 % der nutzbaren Dachflächen
- Den Gebäudetyp E („Einfaches Bauen“) als vielversprechendes Mittel nutzen und Pilotprojekte initiieren
- Auf nachhaltige Baumaterialien setzen: Holz-Hybrid-Konstruktionen, Lehmbauteile, Recycling-Beton

#### Im Bestand:

- Dem Prinzip „Sanierung vor Abriss“ folgen und eine gründliche Prüfung zur Pflicht machen
- Die kommunale Wärmewende vorantreiben
- Fernwärme-Ausbau von 310 auf 450 Kilometer bis 2040 – intelligent verknüpft mit der Sanierungsoffensive
- Abwärme der Rechenzentren (30 % des städtischen Stromverbrauchs!) endlich nutzen – verbindliche Regelungen etablieren und beim Gesetzgeber einfordern, was wir nicht regeln können
- Den kommunalen Gebäudebestand bis 2030 klimaneutral machen

#### Ressourcenschonung:

- Die Bauwirtschaft in die „Zero Waste City“-Strategie integrieren
- Bei eigenen Bauprojekten auf lokale Kreislaufwirtschaft setzen und Recyclingstationen errichten
- Die FES als Partner für Bauschutt-Aufbereitung stärken

#### Vorbildfunktion:

- Städtische Gebäude auf fossilfreie Wärmeversorgung umstellen – als Demonstration der Vielfalt möglicher Ansätze
- Bei städtischen Bauprojekten Recyclingmaterial nutzen und Bauteile wiederverwenden
- Wichtige Neubauprojekte wie Schauspiel und Oper energetisch klimaneutral errichten

Energetische Sanierungen und klimafreundlicher Neubau dürfen nicht zu unmäßigen Kostensteigerungen und Verdrängungen von Bewohner\*innen führen. Klimaschutz und soziale Gerechtigkeit müssen zusammengedacht werden.

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

- Wir wollen ein Sonderförderprogramm für Härtefälle aufsetzen, das energetische Sanierungen für Privatpersonen unterstützt, die hohe Investitionen für Photovoltaik, bauliche Sanierungen oder Wärmepumpen nicht finanzieren können.
- Den Klimabonus (21 Millionen Euro für Solaranlagen, Batteriespeicher, Dach- und Fassadenbegrünung, Regenwasserspeicher) wollen wir weiter ausbauen
- Den neu gestalteten Frankfurter Modernisierungsbonus, der ökologische Sanierungen mit sozialer Absicherung verknüpft, finanziell gut ausstatten und bekannter machen, Zugangshürden dazu wollen wir identifizieren und abbauen.

Mieter\*innenschutz bei Sanierungen:

- Anwendung des Frankfurter Modernisierungsprogramms, das vorschreibt, das drei Jahre nach einer Modernisierung die Mieten nicht erhöht werden und danach jeweils um 6% der umlagefähigen Kosten. Darüber hinaus prüfen wir eine über den gesetzlichen Rahmen hinausgehende weitere Beschränkung der Modernisierungsumlage.
- Auf Bundesebene für die Möglichkeit längerfristiger und nicht vorzeitig ablösbarer Sozialbindungen eintreten
- Bei der Verbindung von Fernwärme-Ausbau und Sanierungsoffensive darauf achten, dass Bestandskund\*innen nicht durch starke Preissteigerungen belastet werden

Der Co2-Preis steigt, die Klimaziele müssen erreicht werden. Sanierung darf keine Bedrohung sein, sondern wir wollen durch Beratung und Unterstützung mehr davon ermöglichen. Daher wollen wir:

- Ein aktives Beratungsnetzwerk für private Eigentümer\*innen aufbauen, insbesondere für Kleinvermieter\*innen und selbstnutzende Eigentümer\*innen
- Verstärkte proaktive Ansprache durch „Energiekarawanen“ nach dem Vorbild anderer Städte
- Vorbildliche Projekte auszeichnen und bewerben – in jedem Quartier soll ein gutes Sanierungsbeispiel zu finden sein

## 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?

Klimafreundliche Mobilität ist integraler Bestandteil unseres Anspruchs an gute Quartiersentwicklung:

- Neue Wohnquartiere mit schienengebundenem ÖPNV-Anschluss von vornherein planen – betriebsbereit zum Bezug der Wohnungen
- Orientierung am Konzept der „15-Minuten-Stadt“: Kurze Wege ermöglichen, sodass viele Alltagsziele zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar sind
- Innovative Mobilitätskonzepte entwickeln, die den Umweltverbund stärken und den ruhenden Verkehr neu organisieren

Zur Stellplatzsatzung: Hier hat sich durch die HBO-Novelle 2025 (Baupaket I, in Kraft seit Oktober 2025) einiges getan: Das Land Hessen hat die kommunale Stellplatzpflicht für neu errichtete Wohngebäude in kreisfreien Städten deutlich gedeckelt. Bei Wohngebäuden bis 14 Wohnungen

können gar keine Kfz-Stellplätze mehr gefordert werden, bei größeren Projekten gilt eine Obergrenze von 0,5 Stellplätzen je Wohnung.

Diese Entwicklung bedeute für Wohnprojekte, dass verringerter Flächenverbrauch und geringere Baukosten für Tiefgaragen anfallen und ermöglicht autoärmere Quartiere.

Grundsätzlich halten wir an der Stellplatzsatzung in Frankfurt fest, da wir darin viele Möglichkeiten zur Ablösung durch innovativen Mobilitätskonzepte sehen – Investor\*innen würden sonst einfach nur Kosten sparen wollen und das Parkproblem auf den öffentlichen Raum verlagern. Die Stellplatzsatzung wurde aber sicher nicht mit Blick auf gemeinschaftliches Wohnprojekt entwickelt, daher begrüßen wir Ausnahmen, die uns die neue Gesetzgebung erlaubt, an dieser Stelle.

## 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?

Verbindliche Verankerung in der Planung:

- Die Gestaltungssatzung Freiraum und Klima beibehalten und bei Bedarf weiterentwickeln – sie macht Dach- und Fassadenbegrünung sowie Regenwassernutzung verbindlich
- Quartiersbezogene Energiekonzepte zum integralen Bestandteil der Stadtentwicklung machen
- Multicodierung von Flächen: Strukturen sollen mehrere Funktionen gleichzeitig erfüllen – Rasenflächen dienen z.B. auch zur Wasserrückhaltung bei Starkregen

Schwammstadt-Prinzip:

- Frankfurt soll Regenwasser wie ein Schwamm aufnehmen, speichern und zeitversetzt abgeben, statt es in die Kanalisation abzuleiten
- Bei allen Neuplanungen werden Baumrigolen, wasserdurchlässige Beläge und unversiegelte Flächen zum Standard
- Verbindliche Zisternensatzung für Neubauten und umfangreiche Sanierungen einführen

Versiegelung verringern:

- Klare Entsiegelungsziele setzen und eine deutlich positive Entsiegelungsbilanz erreichen
- Bei jeder Neuversiegelung einen entsprechenden Ausgleich schaffen

Grün- und Freiräume:

- Bei behutsamer Nachverdichtung die Qualität der Freiräume erhalten und weiterentwickeln
- Einen verbindlichen Plan für die Entwicklung der Freiflächen erstellen und einen Grünflächenanteil je Einwohner\*in einhalten

- Die Pflege der Grünflächen durch ein automatisch mitwachsendes Pflegebudget absichern

Ressourcenschonendes Verhalten ermöglichen:

- Gemeinschaftsräume und geteilte Infrastrukturen in Neubauprojekten fördern – vom Waschraum über Werkstätten bis zu Gästezimmern
- Urbane Gärten und essbares Stadtgrün in allen Quartieren fördern
- Konsumfreie Räume mit hoher Aufenthaltsqualität schaffen, die nachbarschaftliches Miteinander fördern

Gemeinschaftliche Wohnprojekte sind in all diesen Bereichen häufig Vorreiter – sie erproben geteilte Ressourcen, begrenzte Wohnfläche pro Kopf und innovative Mobilitätskonzepte. Diese Erfahrungen wollen wir für die gesamte Stadtentwicklung nutzen.